

磋商文件

(服务类)

采购项目名称: 学生公寓服务外包项目

采购项目编号: SXZY-2026-ZC-1183

西安文理学院 (本级)

陕西中仪项目管理有限公司共同编制

2026年09月10日

第一章 竞争性磋商邀请

陕西中仪项目管理有限公司（以下简称“代理机构”）受西安文理学院（本级）委托，拟对学生公寓服务外包项目采用竞争性磋商采购方式进行采购，兹邀请供应商参加本项目的竞争性磋商。

一、项目编号：SXZY-2026-ZC-1183

二、项目名称：学生公寓服务外包项目

三、磋商项目简介

拟通过政府采购实施学生公寓服务外包项目采购，由成交外包服务单位派驻专职工作人员，承接学生公寓全流程配套服务工作。

四、邀请供应商

本次采购采取公告征集邀请磋商的供应商。

公告征集：本次竞争性磋商在“陕西省政府采购网（www.ccgp-shaanxi.gov.cn）”上以公告形式发布，兹邀请符合本次采购要求的供应商参加本项目的竞争性磋商。

五、供应商参加本次政府采购活动应具备的条件

（一）满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

（二）落实政府采购政策需满足的资格要求：

落实政府采购促进中小企业发展的相关政策：

无

（三）本项目的特定资格要求：

采购包1：

1、法定代表人（主要负责人）委托授权书\身份证明：法定代表人（主要负责人）委托代理人参加投标时，应提供法定代表人（主要负责人）身份证明书及法定代表人（主要负责人）委托授权书；法定代表人（主要负责人）亲自参加投标时，应提供法定代表人（主要负责人）身份证明书。供应商需在项目电子化交易系统中按要求上传相应证明文件并进行电子签章。

2、信用记录查询结果：供应商不得为“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）中重大税收违法失信主体名单的供应商，不得为“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）中列入失信被执行人的供应商，不得为“中国政府采购网”网站（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单中被财政部门禁止参加政府采购活动的供应商。

3、非联合体磋商声明：提交非联合体形式参加本项目磋商的声明函。供应商需在项目电子化交易系统中按要求上传相应证明文件并进行电子签章。

六、电子化采购相关事项

本项目实行电子化采购，使用的电子化交易系统为：陕西省政府采购综合管理平台的项目电子化交易系统（以下简称“项目电子化交易系统”），登录方式及地址：通过陕西省政府采购网（<https://www.ccgp-shaanxi.gov.cn/>）首页供应商用户登录陕西省政府采购综合管理平台（以下简称“政府采购平台”），进入项目电子化交易系统。供应商应当按照以下要求，参与本次电子化采购活动。

（一）供应商应当自行在陕西省政府采购网-办事指南查看相应的系统操作指南，并严格按照操作指南要求进行系统操作。在登录、使用政府采购平台前，应当按照要求完成供应商注册和信息完善，加入政府采购平台供应商库。

（二）供应商应当使用纳入陕西省政府采购综合管理平台数字证书互认范围的数字证书及签章（以下简称“互认的证书及签章”）进行系统操作。供应商使用互认的证书及签章在政府采购平台进行的一切操作和资料传递，以及加盖电子签章确认采

购过程中制作、交换的电子数据，均属于供应商真实意思表示，由供应商对其系统操作行为和电子签章确认的事项承担法律责任。

已办理互认的证书及签章的供应商，校验互认的证书及签章有效性后，即可按照系统操作要求进行身份信息绑定、权限设置和系统操作；未办理互认的证书及签章的供应商，按要求办理互认的证书及签章并校验有效性后，按照系统操作要求进行身份信息绑定、权限设置和系统操作。互认的证书及签章的办理与校验，可查看陕西省政府采购网-办事指南-CA及签章服务。

供应商应当加强互认的证书及签章日常校验和妥善保管，确保在参加采购活动期间互认的证书及签章能够正常使用；供应商应当严格互认的证书及签章的内部授权管理，防止非授权操作。

（三）供应商应当自行准备电子化采购所需的计算机终端、软硬件及网络环境，承担因准备不足产生的不利后果。

（四）政府采购平台技术支持：

在线客服：通过陕西省政府采购网-在线服务进行咨询。

技术服务电话：029-96702。

CA及签章服务：通过陕西省政府采购网-办事指南-CA及签章服务查看CA办理流程。

七、竞争性磋商文件获取时间、方式及地址

（一）磋商文件获取时间：详见采购公告或邀请书。

（二）在磋商文件获取开始时间前，采购人或代理机构将本项目磋商文件上传至项目电子化交易系统，向供应商提供。供应商通过项目电子化交易系统获取磋商文件。成功获取磋商文件的，供应商将收到已获取磋商文件的回执函。未成功获取磋商文件的供应商，不得参与本次采购活动，不得对磋商文件提起质疑。

成功获取磋商文件后，采购人或代理机构进行澄清或者修改的，澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人或代理机构将通过项目电子化交易系统发布澄清或者修改后的磋商文件，供应商应当重新获取磋商文件；澄清或者修改后的磋商文件发布日期距提交响应文件截止日期不足5日的，采购人或代理机构顺延提交响应文件的截止时间。供应商未重新获取磋商文件或者未按照澄清或者修改后的磋商文件编制响应文件进行响应的，自行承担不利后果。

注：获取的磋商文件主体格式包括pdf、word两种格式版本，其中以pdf格式为准。

八、首次响应文件提交截止时间及开启时间、地点、方式

（一）提交首次响应文件截止时间及开启时间：详见采购公告或邀请书。

（二）响应文件提交方式、地点：供应商应当在提交首次响应文件截止时间前，通过项目电子化交易系统提交响应文件。成功提交的，供应商将收到已提交响应文件的回执函。

九、磋商方式

本项目磋商小组与供应商通过项目电子化交易系统以在线方式进行磋商。磋商会议由磋商小组在线主持，供应商代表在线参加。供应商应随时关注项目电子化交易系统信息，及时参与在线磋商。供应商登录项目电子化交易系统，与磋商小组进行在线磋商、提交供应商响应表，供应商响应表应加盖供应商（法定名称）电子印章。

十、供应商信用融资

根据《陕西省财政厅关于加快推进我省中小企业政府采购信用融资工作的通知》（陕财办采〔2020〕15号）和《陕西省中小企业政府采购信用融资办法》（陕财办采〔2018〕23号）文件要求，为助力解决政府采购成交供应商资金不足、融资难、融资贵的问题，促进供应商依法诚信参加政府采购活动，有融资需求的供应商可登录陕西省政府采购网—陕西省政府采购金融服务平台（<https://www.ccgp-shaanxi.gov.cn/zcdservice/zcd/shanxi/>），选择符合自身情况的“政采贷”银行及其产品，凭项目成交结果、成交通知书等信息在线向银行提出贷款意向申请、查看贷款审批情况等。

十一、联系方式

采购人：西安文理学院（本级）

地址： 西安市雁塔区科技六路1号

邮编： 710065

联系人： 西安文理学院（本级）经办

联系电话： 18700079798

代理机构：陕西中仪项目管理有限公司

地址： 陕西省西安市曲江新区曲江池西路369号34幢10101室

邮编： 710061

联系人： 范工

联系电话： 029-85500589

采购监督机构：西安市财政局政府采购管理处

联系人： 杜新星

联系电话： 029-89821846

第二章 供应商须知

2.1 供应商须知前附表

序号	应知事项	说明和要求
1	采购预算（实质性要求）	本项目各包采购预算金额如下： 采购包1：900,000.00元 供应商采购包报价高于采购包采购预算的，其响应文件将按无效处理。
2	最高限价（实质性要求）	详见第三章。 供应商的采购包响应报价高于最高限价的，其响应文件将按无效处理。
3	评审方法	综合评分法(详见第六章)。
4	是否接受联合体	采购包1：不接受 如以联合体响应的，联合体各方均应当具备本磋商文件要求的资格条件和能力。 1.两个以上供应商可以组成一个联合体，以一个供应商的身份参加采购活动。以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。 2.参加联合体的供应商均应当具备本法第二十二条规定的条件，并应当向采购人提交联合协议，载明联合体各方承担的工作和义务。联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级。 3.联合体各方应当共同与采购人签订采购合同，就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。
5	落实节能、环保产品政策	1.根据《财政部 发展改革委 生态环境部 市场监管总局关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9号）相关要求，政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单管理。财政部、发展改革委、生态环境部等部门确定实施政府优先采购和强制采购的产品类别，以品目清单的形式发布并适时调整。 2.本项目采购的/产品属于节能产品政府采购品目清单中应强制采购的产品范围，供应商应当提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书，否则作无效响应处理。 3.本项目采购的/产品属于节能产品政府采购品目清单中应优先采购的产品范围，本项目采购的/产品属于环境标志产品政府采购品目清单中应优先采购的产品范围，评审得分相同的，按供应商提供的优先采购产品认证证书数量由多到少顺序排列。
6	小微企业（监狱企业、残疾人福利性单位视同小微企业）价格扣除（仅非预留份额采购项目或预留份额采购项目中的非预留部分采购包适用）	（仅非预留份额采购项目或预留份额采购项目中的非预留部分采购包适用）根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）第九条和《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库〔2022〕19号）的规定。 关于本项目采购包中执行小微企业（监狱企业、残疾人福利性单位视同小微企业）价格扣除情况、具体扣除比例和规则详见第六章。 （其他情形）不适用。

7	本国产品价格扣除（若采购项目适用本国产品标准）	本项目应执行《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》（国办发〔2025〕34号）及《关于贯彻落实<国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知>的意见》（财库〔2025〕30号）的要求，本项目采购包中执行本国产品价格扣除情况，具体扣除比例及规则见采购文件第六章。
8	充分、公平竞争保障措施（实质性要求）	核心产品允许有多个，不同供应商提供了任意一个相同品牌的核心产品，即视为提供相同品牌的供应商。 提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同供应商参加同一合同项下采购活动的，按一家供应商计算，评审后得分最高的同品牌供应商获得成交供应商推荐资格；最后评审得分相同的，由采购人或者采购人委托磋商小组采取随机抽取方式确定一个供应商获得成交供应商推荐资格，其他同品牌供应商不作为成交候选人。 核心产品清单详见第三章。 在符合性审查、有效报价环节提供核心产品品牌不足3个的，视为有效响应供应商不足3家。
9	不正当竞争预防措施（实质性要求）	在磋商过程中，磋商小组认为供应商报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，磋商小组应当要求其在合理的时间内通过项目电子化交易系统进行书面说明，必要时提交相关证明材料。供应商提交的书面说明和相关证明材料，应当加盖供应商公章，在磋商小组要求的时间内通过项目电子化交易系统进行提交，否则提交的相关材料无效，视为不能证明其响应报价合理性。供应商不能证明其响应报价合理性的，磋商小组应当将其响应文件作为无效处理。
10	异常低价审查	本项目应执行财政部《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》（财库〔2026〕2号）的要求，具体内容见采购文件第六章。
11	磋商保证金	缴交方式：否 注：电子保函可通过陕西省政府采购金融服务平台申请办理。
12	标书费信息	免费获取
13	履约保证金（实质性要求）	采购包1：不缴纳
14	响应有效期（实质性要求）	提交首次响应文件的截止之日起不少于90天。
15	招标代理服务费（实质性要求）	本项目收取代理服务费 代理服务费用收取对象：中标/成交供应商 代理服务费收费标准：参照《招标代理服务收费管理暂行办法》和《关于招标代理服务收费有关问题的通知》的有关规定执行。中标/成交单位在领取中标/成交通知书前，须向采购代理机构一次性支付代理服务费。户名：陕西中仪项目管理有限公司 开户行：中国银行股份有限公司西安雁展路支行 账号：102496214855
16	采购结果公告	采购结果将在陕西省政府采购网予以公告。
17	成交通知书	采购结果公告发布的同时，采购人或代理机构通过项目电子化交易系统向成交供应商发出成交通知书；成交供应商通过项目电子化交易系统获取成交通知书。
18	政府采购合同公告、备案	政府采购合同签订之日起2个工作日内，采购人将政府采购合同在陕西省政府采购网予以公告； 政府采购合同签订之日起7个工作日内，采购人将本项目采购合同通过政府采购平台进行备案。
19	进口产品	不允许

20	是否组织潜在供应商现场考察	采购包1：组织现场踏勘：否
21	特殊情况	出现下列情形之一的，采购人或者代理机构应当中止电子化采购活动，并保留相关证明材料备查： （一）交易系统发生故障（包括感染病毒、应用或数据库出错）而无法正常使用的； （二）因组织场所停电、断网等原因，导致采购活动无法继续通过交易系统实施的； （三）其他无法保证电子化交易的公平、公正和安全的情况。 出现上述的情形，不影响采购公平、公正的，采购人或者代理机构可以待上述情形消除后继续组织采购活动；影响或者可能影响采购公平、公正的，采购人或者代理机构应当依法终止采购活动。
22	其他说明	本磋商文件所称的“以上”、“以下”、“内”、“以内”、“不少于”包括本数；所称的“不足”、“低于”、“超过”不包括本数。

2.2总则

2.2.1适用范围

一、本磋商文件仅适用于本次竞争性磋商采购项目。

二、本磋商文件的最终解释权由西安文理学院（本级）和陕西中仪项目管理有限公司享有。对磋商文件中供应商参加本次政府采购活动应当具备的条件，磋商项目技术、服务、商务及其他要求，评审细则及标准由西安文理学院（本级）负责解释。除上述磋商文件内容，其他内容由陕西中仪项目管理有限公司负责解释。

2.2.2有关定义

一、“采购人”是指依法进行政府采购的各级国家机关、事业单位、团体组织。本次磋商的采购人是西安文理学院（本级）。

二、“供应商”是指在按照磋商公告规定获取磋商文件，拟参加响应和向采购人提供货物、工程或服务的法人、其他组织或自然人。

三、“代理机构”是指政府采购集中采购机构和从事政府采购代理业务的社会中介机构。本项目的代理机构是陕西中仪项目管理有限公司。

四、“网上开启”是指供应商通过项目电子化交易系统在线完成签到、响应文件解密后，采购人或者采购代理机构通过项目电子化交易系统在线完成已解密响应文件的开启工作。

五、“电子评审”是指通过项目电子化交易系统在线完成资格审查小组、磋商小组组建，开展资格和符合性审查、比较与评价、出具磋商报告、推荐成交候选供应商等活动。

2.2.3响应费用（实质性要求）

供应商应自行承担参加竞争性磋商采购活动的全部费用。

2.3磋商文件

2.3.1磋商文件的构成

一、磋商文件是供应商准备响应文件和参加响应的依据，同时也是评审的重要依据。磋商文件用以阐明磋商项目所需的资质、技术、服务及报价等要求、磋商程序、有关规定和注意事项以及合同草案条款等。本磋商文件包括以下内容：

- （一）竞争性磋商邀请；
- （二）供应商须知；
- （三）磋商项目技术、服务、商务及其他要求；
- （四）资格审查；

- (五) 磋商过程中可实质性变动的内容；
- (六) 磋商办法；
- (七) 响应文件格式；
- (八) 拟签订采购合同文本。

二、供应商应认真阅读和充分理解磋商文件中所有的事项、格式条款和规范要求。供应商没有对磋商文件全面作出实质性响应所产生的风险由供应商承担。

2.3.2磋商文件的澄清和修改

一、在提交首次响应文件截止时间前，采购人或者代理机构可以对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改。

二、澄清或者修改的内容为磋商文件的组成部分，采购人或者代理机构将在陕西省政府采购网发布更正公告，供应商应及时关注本项目更正公告信息，按更正后公告要求进行响应。更正内容可能影响响应文件编制的，采购人或者代理机构将通过项目电子化交易系统发布更正后的磋商文件，供应商应依据更正后的磋商文件编制响应文件。若供应商未按前述要求进行响应的，自行承担不利后果。

2.4响应文件

2.4.1响应文件的语言

一、供应商提交的响应文件以及供应商与磋商小组在磋商过程中的所有来往书面文件均须使用中文。响应文件中如附有外文资料，主要部分要对应翻译成中文并附在相关外文资料后面。未翻译的外文资料，磋商小组将其视为无效材料。

二、翻译的中文资料与外文资料如果出现差异和矛盾时，以中文为准。涉嫌提供虚假材料的按照相关法律法规处理。

三、如因未翻译而造成对供应商的不利后果，由供应商承担。

2.4.2计量单位

除磋商文件中另有规定外，本项目均采用国家法定的计量单位。

2.4.3响应货币

本次项目均以人民币报价。

2.4.4知识产权

一、供应商应保证在本项目中使用的任何技术、产品和服务（包括部分使用），不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权而引起的法律和经济纠纷，如存在前述情形，由供应商承担所有相关责任。采购人享有本项目实施过程中产生的知识成果及知识产权。

二、供应商将在采购项目实施过程中采用自有或者第三方知识成果的，采购项目涉及采购标的的知识产权相关事宜由采购人结合项目实际自主确认或协商约定，具体如下：

采购人付清所有款项后本项目涉及的知识产权归采购人所有，供应商享有署名权。

三、如采用供应商所不拥有的知识产权，则在报价中必须包括合法使用该知识产权的相关费用。

四、构成本磋商文件的各组成部分，未经采购人书面同意，供应商不得擅自复印或用于非本磋商项目所需的其他目的。

2.4.5响应文件的组成（实质性要求）

供应商应按照磋商文件的规定和要求编制响应文件。

响应文件具体内容详见第七章。

2.4.6响应文件格式

一、供应商应按照磋商文件第七章中提供的“响应文件格式”填写相关内容。

二、对于没有格式要求的响应文件由供应商自行编写。

2.4.7响应报价（实质性要求）

一、供应商的报价是供应商响应磋商项目要求的全部工作内容的价格体现，包括供应商完成本项目所需的一切费用。

二、响应文件报价出现前后不一致的，按照磋商文件第六章磋商办法规定予以修正，修正后的报价经供应商通过项目电子

化交易系统进行确认，并加盖供应商（法定名称）电子印章，供应商逾时确认的，其响应无效。

2.4.8响应有效期（实质性要求）

响应有效期详见第二章“供应商须知前附表”，响应文件未明确响应有效期或者响应有效期小于“供应商须知前附表”中响应有效期要求的，其响应文件按无效处理。

2.4.9响应文件的制作、签章和加密

一、响应文件应当根据磋商文件进行编制，供应商应通过陕西省政府采购网-办事指南-CA及签章服务下载投标（响应）客户端，使用客户端编制响应文件。

二、供应商应按照客户端操作要求，对应磋商文件的每项实质性要求，逐一如实响应；未如实响应或者响应内容不符合磋商文件对应项的要求的，其响应文件作无效处理。

三、供应商完成响应文件编制后，应按照响应文件第一章明确的签章要求，使用互认的证书及签章对响应文件进行电子签章和加密。

四、磋商文件澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，代理机构将重新发布澄清或者修改后的磋商文件，供应商应重新获取澄清或者修改后的磋商文件，按照澄清或者修改后的磋商文件进行响应文件编制、签章和加密。

2.4.10响应文件的提交（实质性要求）

一、供应商应当在提交首次响应文件截止时间前，通过项目电子化交易系统完成响应文件提交。

二、在提交首次响应文件截止时间后，代理机构不再接受供应商提交响应文件。供应商应充分考虑影响响应文件提交的各种因素，确保在提交首次响应文件截止时间前完成提交。

2.4.11响应文件的补充、修改（实质性要求）

响应文件提交截止时间前，供应商可以补充、修改或者撤回已成功提交的响应文件；对响应文件进行补充、修改的，应当先行撤回已提交的响应文件，补充、修改后重新提交。

供应商响应文件撤回后，视为未提交过响应文件。

2.5开启、资格审查、磋商和确定成交供应商

2.5.1磋商开启程序

一、本项目为竞争性磋商项目。网上开启的开始时间为响应文件提交截止时间。成功提交或解密电子响应文件的供应商不足3家的，不予开启，采购人或代理机构将终止采购活动。

二、磋商开启准备工作

开标/开启前30分钟内，供应商需登录项目电子化交易系统-“供应商开标大厅”-进入开标选择对应项目包组操作签到，签到完成后等待代理机构开标/开启。

三、解密响应文件（实质性要求）

响应文件提交截止时间后，成功提交响应文件的供应商符合响应文件规定数量的，代理机构将启动响应文件解密程序，解密时间为30分钟；供应商应在规定的解密时间内，使用互认的证书及签章通过项目电子化交易系统进行响应文件解密。供应商未在规定的解密时间内完成解密的，按无效响应处理。

开启过程中，各方主体均应遵守互联网有关规定，不得发表与采购活动无关的言论。供应商对开启过程和开启记录有疑义，以及认为采购人或代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，及时向工作人员提出询问或者回避申请。采购人或代理机构对供应商提出的询问或者回避申请应当及时处理。

2.5.2查询及使用信用记录

开启结束后，采购人或代理机构根据《关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125号）的要求，通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网”网站（www.ccgp.gov.cn）等渠道，查询供应商在响应文件提交截止时间前的信用记录并保存信用记录结果网页截图，拒绝列入失信被执行人名单、重大税收违法失信主体名单、政府采购严重违法失信行为记录名单中的供应商参加本项目的采购活动。

两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，将对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

2.5.3资格审查

详见磋商文件第四章。

2.5.4磋商

详见磋商文件第六章。

2.5.5成交通知书

一、采购人或者磋商小组确认成交供应商后，代理机构在陕西省政府采购网发布成交结果公告、通过项目电子化交易系统发出成交通知书，成交供应商通过项目电子化交易系统获取成交通知书。

二、成交通知书是采购人和成交供应商签订政府采购合同的依据，是合同的有效组成部分。如果出现政府采购法律法规、规章制度规定的成交无效情形的，将以公告形式宣布发出的成交通知书无效，成交通知书将自动失效，并依法重新确定成交供应商或者重新开展采购活动。

三、成交通知书对采购人和成交供应商均具有法律效力。

2.6签订及履行合同和验收

2.6.1签订合同

一、采购人应在成交通知书发出之日起三十日内与成交供应商签订采购合同。

二、采购人和成交供应商签订的采购合同不得对磋商文件确定的事项以及成交供应商的响应文件作实质性修改。

2.6.2合同分包和转包（实质性要求）

2.6.2.1合同分包

一、供应商根据磋商文件的规定和采购项目的实际情况，拟在成交后将成交项目的非主体、非关键性工作分包的，应当在响应文件中载明分包承担主体，分包承担主体应当具备相应资质条件且不得再次分包。分包供应商履行的分包项目的品牌、规格型号及技术要求等，必须与成交的一致。

二、分包履行合同的部分应当为采购项目的非主体、非关键性工作，不属于成交供应商的主要合同义务。

三、采购合同实行分包履行的，成交供应商就采购项目和分包项目向采购人负责，分包供应商就分包项目承担责任。履行分包项目事项应当具备法定资质规定要求的，分包供应商应当具备相应资质。

四、中小企业依据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定的政策获取政府采购合同后，小型、微型企业不得将合同分包或转包给大型、中型企业，中型企业不得将合同分包或转包给大型企业。

采购包1：不允许合同分包。

2.6.2.2合同转包

一、严禁成交供应商将本采购项目采购合同转包。本项目所称转包，是指成交供应商签订政府采购合同后，不履行合同约定的责任和义务，将其全部工程转给他人或者将其全部工程肢解以后以分包的名义分别转给其他单位承包的行为。

二、成交供应商转包的，视同拒绝履行政府采购合同，将依法追究法律责任。

2.6.3合同公告

采购人应当自政府采购合同签订（双方当事人均已完成盖章）之日起2个工作日内，在陕西省政府采购网公告本项目采购合同，但合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

2.6.4合同备案

采购人自政府采购合同签订（双方当事人均已完成盖章）之日起7个工作日内，将本项目采购合同报同级财政部门备案。

2.6.5采购人增加合同标的的权利

采购合同履行过程中，采购人需要追加与合同标的相同的货物、工程或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与成交供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十。

2.6.6履行合同

- 一、合同一经签订，双方应严格履行合同规定的义务。
- 二、在合同履行过程中，如发生合同纠纷，合同双方应按照《中华人民共和国民法典》规定及合同条款约定进行处理。

2.6.7履约验收方案

- 采购包1：
- 符合国家（行业）强制性标准要求。

2.6.8资金支付

采购人按财政部门的相关规定及采购合同的约定进行支付。

2.7纪律要求

2.7.1磋商活动纪律要求

采购人、代理机构应保证磋商活动在严格保密的情况下进行，采购人、代理机构、供应商和磋商小组成员应当严格遵守政府采购法律法规规章制度和本项目磋商文件以及代理机构现场管理规定，接受采购人委派的监督人员的监督，任何单位和个人不得非法干预和影响磋商过程和结果。

对各供应商的商业秘密，磋商小组成员应予以保密，不得泄露给其他供应商。

2.7.2供应商不得具有的情形（实质性要求）

供应商参加响应不得有下列情形：

一、有下列情形之一的，视为供应商串通响应：

- （一）不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；
- （二）不同供应商委托同一单位或者个人办理磋商事宜；
- （三）不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- （四）不同供应商的响应文件异常一致或者响应报价呈规律性差异；
- （五）不同供应商的响应文件相互混装。

二、提供虚假材料谋取成交；

三、采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商；

四、与采购人或代理机构、其他供应商恶意串通；

五、向采购人或代理机构、磋商小组成员行贿或者提供其他不正当利益；

六、在磋商过程中与采购人或代理机构进行协商磋商；

七、成交后无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同；

八、未按照磋商文件确定的事项签订政府采购合同；

九、将政府采购合同转包或者违规分包；

十、提供假冒伪劣产品；

十一、擅自变更、中止或者终止政府采购合同；

十二、拒绝有关部门的监督检查或者向监督检查部门提供虚假情况；

十三、法律法规规定的其他禁止情形。

供应商有上述情形的，按照规定追究法律责任，具有前述一至十一条情形之一的，其响应文件无效，或取消被确认为成交供应商的资格或认定成交无效。

2.7.3采购人员及相关人员回避要求

政府采购活动中，采购人员及相关人员与供应商有下列利害关系之一的，应当回避：

- （一）参加采购活动前3年内与供应商存在劳动关系；
- （二）参加采购活动前3年内担任供应商的董事、监事；

- (三) 参加采购活动前3年内是供应商的控股股东或者实际控制人；
- (四) 与供应商的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；
- (五) 与供应商有其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系。

供应商认为采购人员及相关人员与其他供应商有利害关系的，可以向代理机构书面提出回避申请，并说明理由。代理机构将及时询问被申请回避人员，有利害关系的被申请回避人员应当回避。

2.8 询问、质疑和投诉

一、询问、质疑、投诉的接收和处理严格按照《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《政府采购质疑和投诉办法》等规定办理。

二、供应商询问、质疑的答复主体：

根据委托代理协议约定，供应商对采购文件中采购需求的询问、质疑由 陕西中仪项目管理有限公司 负责答复；供应商对除采购需求外的采购文件的询问、质疑由陕西中仪项目管理有限公司 负责答复；供应商对采购过程、采购结果的询问、质疑由 陕西中仪项目管理有限公司 负责答复。

三、供应商提出的询问，应当明确询问事项，如以书面形式提出的，应由供应商签字并加盖公章。

为提高采购效率，降低社会成本，鼓励询问主体对于不损害国家及社会利益或自身合法权益的问题或情形采用询问方式处理解决（包含但不限于文字错误、标点符号、不影响响应文件的编制的情形）。

四、供应商认为磋商文件、采购过程、中标或者成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起7个工作日内，以书面形式向采购人、代理机构提出质疑。供应商应在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。供应商应知其权益受到损害之日，是指：

- (一) 对可以质疑的采购文件提出质疑的，为收到采购文件之日或者采购文件公告期限届满之日；
- (二) 对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；
- (三) 对中标或者成交结果提出质疑的，为中标或者成交结果公告期限届满之日。

五、本项目不接受在线提交质疑，供应商通过书面形式线下向采购人或代理机构提交质疑资料。

六、供应商提出质疑时应当准备的资料：

- (一) 质疑函正本1份（政府采购供应商质疑函范本详见附件）；
- (二) 法定代表人或主要负责人授权委托书1份（委托代理人办理质疑事宜的需提供）；
- (三) 法定代表人或主要负责人身份证复印件1份；
- (四) 委托代理人身份证复印件1份（委托代理人办理质疑事宜的需提供）；
- (五) 针对质疑事项必要的证明材料（针对磋商文件提出的质疑，需提交从项目电子化交易系统获取的磋商文件回执单）。

接收质疑函方式：书面形式。

答复主体：代理机构

联系人：范工

联系电话：029-85500589

地址：陕西省西安市曲江新区曲江池西路369号34幢10101室

邮编：710061

注：根据《中华人民共和国政府采购法》的规定，供应商质疑不得超出磋商文件、采购过程、采购结果的范围。

七、供应商对采购人或代理机构的质疑答复不满意，或者采购人或代理机构未在规定时间内作出答复的，供应商可以在答复期满后15个工作日内向同级财政部门提起投诉。

投诉受理单位：本采购项目同级财政部门（政府采购供应商投诉书范本详见附件）。

第三章 磋商项目技术、服务、商务及其他要求

（注：带“★”的参数需求为实质性要求，供应商必须响应并满足的参数需求，采购人、采购代理机构应当根据项目实际需求合理设定，并明确具体要求。带“▲”号条款为允许负偏离的参数需求，若未响应或者不满足，将在综合评审中予以扣分处理。）

3.1采购项目概况

拟通过政府采购实施学生公寓服务外包项目采购，由成交外包服务单位派驻专职工作人员，承接学生公寓全流程配套服务工作。

3.2服务内容及服务要求

3.2.1服务内容

采购包1：
采购包预算金额（元）：900,000.00
采购包最高限价（元）：900,000.00
供应商报价不允许超过标的金额
（招单价的）供应商报价不允许超过标的单价

序号	标的名称	数量	标的金额（元）	计量单位	所属行业	是否核心产品	是否允许进口产品	是否属于节能产品	是否属于环境标志产品	是否实施本国产品政策
1	西安文理学院学生公寓服务外包项目	1.00	900,000.00	项	物业管理	否	否	否	否	否

3.2.2服务要求

采购包1：
标的名称：西安文理学院学生公寓服务外包项目

序号	参数性质	技术参数与性能指标
		一、服务范围 西安文理学院高新校区学生公寓楼15栋（含留学生公寓）；西安文理学院太白校区研究生公寓1栋；总建筑面积约103747m²；宿舍2500余间，入住学生15000余人。 二、服务要求 完全满足本项目服务内容及要求。 三、服务标准 符合国家（行业）验收质量合格标准要求。 四、服务内容 包括学生公寓值班、内务查寝、零星维修服务、消防管理、公寓服务育人、应急处理、新生入学、毕业生离校等管理服务工作的。

本项目服务范围为采购人指定的全部学生公寓楼宇及附属公共区域。服务工作严格遵循《全国高校标准化学生公寓创建指导标准（试行）》及学校公寓管理各项规章制度，秉持“以生为本、安全第一、服务育人、精细管理”核心原则，实行全年365天、24小时不间断标准化服务。中标单位需全面承接安全管理、秩序值守、设备运维、文化建设、便民服务、应急处置、重大保障、投诉闭环等全维度服务工作，所有服务流程、作业标准、台账记录、人员管理全部纳入校方日常考核监管体系。

（一）核心服务内容及细化服务标准

1.学生公寓安全保卫与秩序管理服务

1.1 基础服务内容

本板块覆盖公寓全时段门禁管控、人员出入核验、物品进出管理、住宿信息动态登记、楼宇秩序维护、学生行为督导、全域安全巡查、消防隐患排查、安全制度落地、各类风险防控等全方位安全管理工作，全面筑牢学生公寓安全防线，保障学生人身安全、财产安全及校园公共安全。

（1）门禁与台账登记管理：负责师生公寓出入权限管理、日常进出核验、住宿信息动态更新登记；完成宿舍家具、公共资产的初始登记及动态核对工作。严格落实访客实名登记、外来无关人员劝阻、大件及贵重物品进出核验登记制度，严禁无关人员、闲散人员、违规人员进入公寓楼层及学生生活区。

（2）24小时全域值守巡查：各公寓楼实行全天候专人在岗值守，负责楼宇出入口管控、楼内公共区域、走廊、楼梯、消防通道、楼顶、楼前后附属区域的常态化安全巡视；同步排查楼宇设施设备安全状态，重点核查消防设施、应急通道、应急疏散门、公区窗户、公共用电等关键部位安全隐患。

（3）安全防范体系建设：结合校方管理制度，细化完善公寓安全巡查、隐患整改、应急处置、日常管控等专项制度；常态化开展安全宣传引导，提前预判、主动防范火灾、触电、盗窃、斗殴、高空抛物、违规用电、私拉乱接等安全风险，杜绝各类安全事故及校园不良事件发生。

1.2 精细化服务标准

（1）门禁值守标准化：严格执行24小时不间断门卫值班制度，在岗人员持证上岗、统一着装、规范值守。师生凭有效证件或人脸识别进出公寓，严格核验身份，严禁无证人员进出；外单位无关人员一律禁止进入公寓生活区。特殊访客需入校的，须经学校主管部门及对应辅导员审批同意，落实实名登记、证件核验、进出时间登记，全程跟踪管控。

严格执行公寓钥匙分级管理制度，规范钥匙领用、归还、登记、封存全流程，严禁私自配钥匙、转借钥匙，杜绝钥匙管理安全漏洞。建立完整的值班台账、交接班台账，做到交接清晰、记录完整、遗留问题闭环处置。精准落实学生归寝管理，对晚归、未归、夜不归宿学生逐一实名登记，第一时间上报学校公寓管理科、学院辅导员，建立专项台账，每日统计、每日上报、动态跟踪。

（2）分级巡楼巡查标准：公寓管理员每日完成楼栋全覆盖巡楼不少于2次，重点排查宿舍违规行为、设施破损、卫生死角、楼道堆物、消防通道堵塞等问题，详实填写巡楼记录，实现问题早发现、早登记、早处置、早上报。专职巡查人员定岗定责、分区包干，落实定时全域巡查制度，巡查记录真实完整、全程可追溯，突发异常情况第一时间现场处置并上报校方主管部门。

(3) 安全消防排查标准：每周开展不少于2次全覆盖安全、消防专项检查，覆盖所有宿舍、公共区域、消防设施、疏散通道、用电点位。全面排查整治消防安全隐患，严禁公寓内使用明火、焚烧杂物、私拉乱接电线、使用大功率违规电器、存放易燃易爆危险品；及时清理楼道杂物，确保消防通道、安全出口全程畅通无阻。建立隐患排查整改台账，明确隐患位置、问题描述、责任人、整改时限、复查结果，实现闭环管理。

(4) 安全宣传与培训标准：常态化开展公寓安全、消防安全、用电安全、反诈防盗、防校园欺凌等宣传引导工作，通过公示栏、宿舍走访、主题宣讲等多种形式开展安全教育。定期组织全体在岗员工开展消防器材使用、应急疏散、初期火灾扑救、突发事件处置等专项培训及演练，确保全员熟练掌握安全操作技能，具备独立处置初期突发事件的能力。

2、公寓设备设施日常管理、维修与养护服务

2.1 基础服务内容

全面负责学生公寓公共区域及宿舍室内各类设施设备的日常巡查、管理、维修、养护、更换及台账登记工作，保障公寓设施完好可用、运行稳定，为学生住宿生活提供基础保障。

(1) 公共设施运维：涵盖公寓给排水系统、公共照明、应急指示灯、安全出口标识、门窗、墙地面、吊顶、公共卫生间设施、风扇、锁具、宣传栏、公共家具等所有公共设施的巡检、维修、养护工作。(2) 室内设施运维：负责宿舍内家具、供水设备、风扇、晾衣设施、门窗玻璃、纱窗、房间锁具、照明、室内线路、水龙头、下水配件、卫生间洁具、阀门开关等设施的维修更换；负责室内墙面、地面、吊顶局部破损修补，下水管道检修、钥匙配制维修等工作。

(3) 维修材料管理：本项目所有零星维修材料由采购人统一提供，中标人须建立规范的材料领用台账，详细记录领用时间、品类、数量、使用位置、领用人员，做到账物相符、有据可查，杜绝材料浪费、私用、流失。

(4) 消防设施运维：负责公寓消防器材、消防设施的日常巡查、状态记录、隐患上报，配合校方完成消防年检、设施维保、器材更换；常态化开展员工消防培训及实操演练，全面提升团队应急处置能力。

2.2 精细化服务标准

(1) 安全设施运维标准：严格执行每周2次以上安全消防专项检查制度，全面排查各类安全隐患，建立常态化隐患排查整改台账。全程严禁公寓明火使用、违规用电、私拉乱接行为，发现问题立即制止、督促整改、登记上报。定期对消防栓、灭火器、应急照明、疏散指示标志、防火门等消防设施进行检查养护，确保器材完好有效、压力充足、标识清晰、无过期、无破损，消防通道全程畅通，无堵塞、无占用。定期组织全员消防实操培训，确保全员熟练掌握器材使用、隐患识别、应急处置流程。

(2) 维修服务时效标准：建立标准化报修、派单、维修、验收、归档闭环管理制度，配备持证专业维修人员，定岗值守、快速响应、高效处置各类维修诉求。严格执行分级维修时效：紧急故障维修响应不超过30分钟，漏电、漏水、堵水、断电、门窗损坏等影响学生安全及正常生活的紧急问题第一时间到场处置；一般维修问题当日办结，确保学生住宿、学习、生活秩序不受影响；复杂故障、需隔日维修或需协调校方资源的维修事项，必须提前向采购人书面报备，说明原因、整改方案及完成时限。

(3) 日常巡检管护标准：每日对公寓公共区域照明、应急灯具、门窗、护栏、给排水、公共设施进行全覆盖巡查，确保公共设备完好率100%，杜绝长明灯、设施破损、设备闲置失效等问题。建立完整的报修台账、维修台账、巡检台账、资产管护台账，所有维修工作做到有登记、有处置、有验收、有回访、可追溯。全程保障公寓公共财物完好无损，及时发现、制止、上报人为损坏公物行为，协助学校做好公物追责与管护工作。

3. 综合配套服务与公寓文化建设服务

3.1 校方配合保障服务

严格落实教育主管部门及学校公寓管理各项规章制度，无条件配合校方完成住宿方案调整、新生入学报到住宿安置、毕业生离校退宿验收、宿舍调整搬迁、各级安全卫生专项检查、文明宿舍评比、校园专项整治等各项工作。主动承接物业范围内的临时性、突发性、协助性工作，无条件服从校方统一调度，保障校园各项工作有序落地。

3.2 学生便民暖心服务

各公寓楼值班室统一配置标准化便民物资，常态化为学生免费提供爱心针线包、应急医药箱、爱心雨伞等便民设施与服务。所有便民物资定期盘点、及时补充、定时消杀、规范摆放，全程免费开放，严禁以任何形式向学生收取费用，提升学生住宿体验与归属感。

3.3 公寓文明与文化创建服务

秉持“服务育人、管理育人、环境育人”理念，常态化开展公寓文明建设与文化创建工作。每周开展不少于1次宿舍用电安全、内务卫生专项抽查，每两周实现全校宿舍全覆盖排查，做到楼栋、楼层、宿舍无遗漏。建立卫生、安全专项检查台账，每周公示评分结果及隐患排查情况，同步上报学校学生处备案。

对卫生不达标、内务脏乱、存在安全隐患的宿舍，实行一对一督促整改、跟踪复查，同步做好学生引导教育工作，杜绝虚假整改、敷衍整改。及时制止宿舍酗酒、聚众喧哗、违规聚集、使用违禁电器等不文明行为，对违规学生耐心劝导、督促整改，同步通报辅导员及学生处，形成闭环管理。

结合校园育人要求，常态化开展安全宣讲、文明宿舍评选、主题文化宿舍打造、学风建设引导等多样化公寓文化活动，营造安全、整洁、文明、向上的住宿氛围，助力校园学风、校风建设。

3.4 学生诉求与投诉闭环机制

建立24小时学生诉求响应、投诉受理、问题处置、结果公示闭环体系。各楼栋显著位置公示服务热线、投诉电话、对接人员信息，确保诉求渠道全程畅通。严格落实30分钟接诉即办机制，接到学生报修、投诉、建议、求助信息后，30分钟内完成对接核实、人员派单、启动处置。

所有诉求、报修、投诉事项全部台账化登记，完整记录诉求内容、接诉时间、处置人员、处置过程、办结结果、学生回访情况，实现事事有记录、件件有落实、全程可追溯。处置完成后第一时间反馈学生，每月汇总公示诉求处置情况，主动接受师生监督。

3.5 重大事项专项保障服务

针对新生迎新、军训、宿舍搬迁、毕业生离校、校园重大活动、上级督导检查、专项考核验收等重点时段，提前制定专项服务保障方案。提前完成楼栋布置、宿舍消杀、空置房间规整、设施全域排查、隐患清零、人员定岗排班、物资筹备等工作，全程做好

秩序维护、人员引导、设备保障、卫生及安全保障，确保各类重点工作平稳有序落地。

3.6 楼栋信息公示标准化服务

各公寓楼入口显著位置设置统一标准化公示栏，版面整洁规范、信息清晰完整。公示内容包含：楼栋全体在岗人员姓名、免冠照片、岗位、联系电话、24小时统一服务热线、当日值班人员信息及值守时段、核心服务标准、管理制度、投诉反馈渠道等关键信息。人员、制度、信息发生变更的，须24小时内完成更新公示，确保信息真实、准确、有效。

（二）总体服务管理要求

1. 服务依据要求

中标人须严格依照《全国高校标准化学生公寓创建指导标准（试行）》、国家及地方校园物业管理规范、校方公寓管理制度、招标文件要求及投标承诺开展全部服务工作。全程服从校方统一管理、调度、考核，严格遵守校园规章制度，全面落实校方公寓管理工作部署，保质保量完成各项服务保障任务，确保公寓安全稳定、秩序井然、服务规范、运行有序。

2. 组织架构与制度建设要求

（1）组织架构搭建：中标人须结合校区公寓规模及管理特点，搭建高效、完善的专属管理架构，足额配齐管理及一线服务人员，岗位设置全覆盖楼宇管理员、值班员、维修技工、质量监督员等。明确各岗位职责、工作流程、作业标准、考核奖惩机制，实现定岗、定人、定责、定标准精细化管理。

中标人进场后须完善全套标准化管理制度，包含公寓综合管理、安全保卫、消防管理、设施运维、报修服务、员工考勤培训、服务礼仪、应急处置、投诉反馈等专项制度，所有制度形成书面文件，报校方审核通过后正式执行，校方有权根据校园管理需求优化调整制度，中标人无条件配合。

（2）人员上岗规范：所有在岗人员上岗期间统一着装、佩戴工牌、仪容整洁、举止文明，坚持微笑服务、以生为本。严格遵守在岗纪律，严禁脱岗、空岗、串岗、顶岗，严禁在岗期间从事玩手机、闲聊等与工作无关的行为。中标人须向校方提交完整的人员备案清单，详细载明人员姓名、年龄、学历、岗位、从业年限、工作经验、联系方式等信息，核心岗位人员变动须提前报备校方审核，未经许可不得擅自更换。

（3）人员承接与薪酬保障：中标人须无条件接收本项目原在岗且校方决定留用人员，平稳完成项目交接、人员过渡、工作衔接，杜绝服务断层、人员纠纷。严格遵守国家劳动法及属地用工规定，为全体员工足额缴纳四险一金，按时足额发放工资、加班费、法定节假日薪酬及各类福利待遇，稳定服务团队，杜绝劳资纠纷、舆论风险。

3. 综合管理禁令与服务规范

（1）人员行为禁令：所有服务人员须经岗前培训、在岗复训、安全考核合格后方可上岗。严禁工作人员与学生发生争执、冲突、辱骂纠纷；严禁私拿、侵占学生物品；严禁在公寓生活区堆放私人物品、违规物资；严禁在公寓内违规用电、使用明火、做饭取暖。违规违纪人员，校方有权要求中标人予以处罚、调离、辞退，中标人无条件配合。

（2）应急处置与上报规范：建立覆盖火灾、触电、盗窃、学生突发疾病、肢体冲突、高空抛物、极端天气、舆论事件、群体性事件的全场景应急预案。严格执行分级上报制度：盗窃类突发事件30分钟内上报校方；火灾、学生伤亡、群体性事件、重大安全等

突发事件，3分钟内紧急上报，第一时间现场处置、疏散人员、控制事态。节假日及重大活动前常态化开展应急演练、全域隐患排查，确保全年无恶性治安事件、无重大安全责任事故。

(3) 经营行为禁令：严禁中标人将公寓公共区域、附属设施、场地出租、转租、转借或开展经营性活动；严禁转包、分包本项目服务；严禁擅自更改宿舍功能、占用空置宿舍；严禁私自安排校外人员入住公寓；严禁向学生推销、售卖各类生活用品、电器及床上用品，严禁以任何形式收取押金、服务费、工本费等各类费用。

(4) 制度遵从要求：中标人须全面遵从校方各项管理制度、专项工作部署及临时工作安排，主动配合各级检查、考核、督导工作，严格落实各项整改要求，保障学生公寓管理服务标准化、规范化、精细化、育人化长效运行。

五、人员配置要求

(一) 岗位配置标准

1.公寓管理员（楼长）12名：年龄≤55周岁，大专及以上学历，无高血压、心脏病等重大基础性疾病。持有有效健康证、消防培训证、AED培训证，可胜任夜间值班工作，24小时通讯畅通，全面负责对应楼栋公寓日常管理、隐患排查、学生服务及楼栋管控工作。

2.楼栋宿管值班员51名：全部为女性，年龄≤55周岁，高中学历，无重大基础性疾病。持有有效健康证、消防培训证，实行24小时三班倒值守制度，全年无间断、00:00-24:00无空岗。每日完成楼栋全域巡查2次，做好巡查台账记录，及时排查处置各类问题。

3.水电综合维修技工6名：年龄≤60周岁，持证上岗，其中电工3名、水工1名、木工2名。实行24小时应急待命机制，紧急维修30分钟内到场处置，常规维修严格执行“事不过夜”标准，保障公寓设施正常运行。

4.质量监督员3名：女性，年龄≤55周岁，大专及以上学历，无重大基础性疾病。持有有效健康证、消防培训证、AED培训证，可胜任夜间值班、应急替岗工作，24小时通讯畅通。主要负责项目服务质量管控、全域物理空间管理、节假日及人员紧缺时段替岗补位、服务问题督导整改等工作

(以上人员须足额配齐)

(二) 人员管理约束硬性参数

1.人员年龄结构合理，30-49周岁人员占比不低于30%。

2.人员补位时效：在岗员工离职、调岗、缺勤的，须在24小时内完成人员替补到岗，绝对禁止值班室空岗、管理员、质量监督服务断档，保障服务连续性。

3.人员识别能力要求：所有宿管人员上岗3个月内，须熟练掌握本楼栋90%以上住宿学生的样貌、班级信息，熟知楼栋专属管理人员、带班辅导员联系方式，精准落实住宿人员管控工作。

4.统一着装规范：所有在岗人员上岗期间必须穿戴全套统一工装、佩戴专属工牌，工装、工牌明确标注服务单位、对应岗位，仪容整洁、着装规范。

5.常态化培训要求：每学期组织不少于2次专项培训，涵盖公寓安全管理、服务规范、应急处置、消防操作等内容，建立完整培训考核台账、签到记录、培训影像资料，全程留档备查。

6.校方人员否决权：服务人员存在服务态度恶劣、违规留宿外来人员、收受师生及

		其他人财物、擅自脱岗离岗、违规操作等行为的，校方有权要求服务方2日内完成人员更换，服务方须无条件配合，不得推诿拖延。 六、服务时间 4个月。 七、服务地点 西安市雁塔区科技六路一号、西安市雁塔区太白南路212号。
--	--	--

3.2.3人员配置要求

采购包1：
满足实施本项目人员配置要求

3.2.4设施设备要求

采购包1：
满足实施本项目设施设备要求

3.2.5其他要求

采购包1：
满足实施本项目其他要求

3.3商务要求

3.3.1服务期限

采购包1：
4个月

3.3.2服务地点

采购包1：
西安市雁塔区科技六路一号、西安市雁塔区太白南路212号

3.3.3考核（验收）标准和方法

采购包1：
符合国家（行业）验收质量合格标准要求

3.3.4支付方式

采购包1：
分期付款

3.3.5支付约定

- 采购包1：
- 1、进度款，按月支付，每月月初支付上月费用，达到付款条件起10个工作日内，支付合同总金额的25.0%
 - 2、进度款，按月支付，每月月初支付上月费用，达到付款条件起10个工作日内，支付合同总金额的25.0%
 - 3、进度款，按月支付，每月月初支付上月费用，达到付款条件起10个工作日内，支付合同总金额的25.0%
 - 4、进度款，按月支付，每月月初支付上月费用，达到付款条件起10个工作日内，支付合同总金额的25.0%

3.3.6违约责任及解决争议的方法

采购包1：
详见合同相应条款。

3.4其他要求

- 1、供应商所报的价格应考虑到可能发生的所有与完成本项目相关服务及履行合同义务有关的一切费用，包括后期验收和

审计所产生的相关费用，任何有选择的报价将不予接受，按无效磋商处理。 2、本项目所属行业为：物业管理。根据《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》《工信部联企业(2011)300 号)规定的划分标准，从业人员1000人以下或营业收入5000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员300人及以上，且营业收入1000万元及以上的为中型企业；从业人员100人及以上，且营业收入500万元及以上的为小型企业；从业人员100人以下或营业收入500万元以下的为微型企业。 3、成交供应商在领取成交通知书前，需向采购代理机构提交加盖公章的纸质版响应文件三套，成交供应商应保持响应文件纸质版内容与系统上传电子版内容完全一致，否则将承担一切法律责任。

第四章 资格审查

资格审查由采购人或代理机构组建的资格审查小组依据法律法规和磋商文件的规定，对响应文件中的资格证明等进行审查，以确定供应商是否具备投标资格，并出具资格审查报告。

资格审查标准及要求如下：

4.1 一般资格审查

采购包1：

序号	审查内容	具体标准和要求	关联投标（响应）文件格式文件
----	------	---------	----------------

1	供应商应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件	1.有效的主体资格证明：在中华人民共和国境内注册，依法取得并有效存续的营业执照（含电子营业执照）\事业单位法人证书\民办非企业单位登记证书\非企业专业服务机构执业许可证等。供应商需在项目电子化交易系统中按要求上传相应证明文件并进行电子签章。 2.健全的财务会计制度证明材料：供应商可提供2024年或2025年具有财务审计资质单位出具的完整财务报告（审计报告应当具有“赋码查验”功能）；或提供响应文件截止时间前六个月内其基本账户开户银行出具的资信证明（附基本存款账户信息）；以上形式的材料提供任何一种即可；供应商注册时间截至响应文件提交截止日不足一年的，可提供成立后任意时段的资产负债表。供应商需在项目电子化交易系统中按要求上传相应证明文件并进行电子签章。 3.社保资金缴纳证明：提交社保资金所属日期在递交响应文件截止时间前一年内任意一个月的社会保障资金缴存单据或社保机构开具的社会保险参保缴费情况证明，单据或证明上应有社保机构或代收机构的公章或业务专用章。供应商需在项目电子化交易系统中按要求上传相应证明文件并进行电子签章。 4.税收缴纳证明：提交税款所属日期在递交响应文件截止时间前一年内任意一个月的纳税证明或完税证明，纳税证明或完税证明上应有代收机构或税务机关的公章或业务专用章。供应商需在项目电子化交易系统中按要求上传相应证明文件并进行电子签章。 5.无重大违法记录声明：参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《响应函》完成承诺并进行电子签章。 6.履约能力承诺：提交具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺函。供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《响应函》完成承诺并进行电子签章。	资格证明材料 响应函
---	--------------------------------	---	------------

2	单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商不得参加同一合同项下的政府采购活动；为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《响应函》完成承诺并进行电子签章。	响应函
---	---	---------------------------------------	-----

4.2落实政府采购政策资格审查

采购包1:

序号	审查内容	具体标准和要求	关联投标（响应）文件格式文件
无			

4.3特殊资格审查

采购包1:

序号	审查内容	具体标准和要求	关联投标（响应）文件格式文件
1	法定代表人（主要负责人）委托授权书\身份证明	法定代表人（主要负责人）委托代理人参加投标时，应提供法定代表人（主要负责人）身份证明书及法定代表人（主要负责人）委托授权书；法定代表人（主要负责人）亲自参加投标时，应提供法定代表人（主要负责人）身份证明书。供应商需在项目电子化交易系统中按要求上传相应证明文件并进行电子签章。	资格证明材料
2	信用记录查询结果	供应商不得为“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）中重大税收违法失信主体名单的供应商，不得为“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）中列入失信被执行人的供应商，不得为“中国政府采购网”网站（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单中被财政部门禁止参加政府采购活动的供应商。	资格证明材料
3	非联合体磋商声明	提交非联合体形式参加本项目磋商的声明函。供应商需在项目电子化交易系统中按要求上传相应证明文件并进行电子签章。	资格证明材料

第五章 磋商过程中可实质性变动的内容

磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动第三章“磋商项目技术、服务、商务及其他要求”、第八章“拟签订采购合同文本”，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

在磋商过程中，磋商小组根据项目实际需要制定磋商内容，在获得采购人代表确认的前提下，可以根据磋商情况实质性变动相关内容。磋商小组对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应及时通知所有参加磋商的供应商。

第六章 磋商办法

6.1总则

一、根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》《陕西省政府采购评审专家管理实施办法》等法律规章，结合本采购项目特点制定本竞争性磋商评审方法。

二、评审工作由代理机构组织，具体评审事务由依法组建的磋商小组负责。

三、评审工作应遵循客观、公正、审慎的原则，并以相同的磋商程序 and 标准对待所有的供应商。

四、本项目采取电子评审，通过项目电子化交易系统完成评审工作。磋商小组成员、采购人、代理机构和供应商应当按照本磋商文件规定和项目电子化交易系统操作要求开展或者参加评审活动。

五、评审过程中的书面材料往来均通过项目电子化交易系统传递，评审委员会成员使用互认的证书及签章进行签名后生效，供应商通过互认的证书及签章加盖其电子印章后生效。出现无法在线签章的特殊情况，评审委员会成员可以线下签署评标报告，由代理机构对原件扫描后以附件形式上传。

六、评审过程应当独立、保密，任何单位和个人不得非法干预评审活动。供应商非法干预评审活动的，其响应文件将作无效处理；代理机构、采购人及其工作人员、采购人监督人员非法干预评审活动的，将依法追究其责任。

6.2 磋商小组

评审专家是采取随机方式在政府采购平台的专家库系统（以下简称专家库系统）抽取/由采购人根据《陕西省政府采购评审专家管理实施办法》（陕财办采〔2018〕20号）的规定，报主管部门同意后自行选定。

一、磋商小组成员应当满足并适应电子化采购评审的工作需要，使用已身份认证并具备签章功能的证书，登录项目电子化交易系统进入项目评审功能模块确认身份、签到、推荐磋商小组组长。

二、磋商小组成员获取解密后的响应文件，开展评审活动。出现应当回避的情形时，磋商小组成员应当主动回避；代理机构按规定申请补充抽取评审专家；无法及时补充抽取的，采购人或者代理机构应当封存供应商响应文件，按规定重新组建磋商小组，解封响应文件后，开展评审活动。

三、磋商小组按照磋商文件规定的磋商程序、评分方法和标准进行评审，并独立履行下列职责：

- （一）熟悉和理解磋商文件；
- （二）审查供应商响应文件等是否满足磋商文件要求，并作出评价；
- （三）根据需要要求采购组织单位对磋商文件作出解释；根据需要要求供应商对响应文件有关事项作出澄清、说明或者更正；
- （四）推荐成交候选供应商，或者受采购人委托确定成交供应商；
- （五）起草资格审查报告、评审报告并进行签署；
- （六）向采购组织单位、财政部门或者其他监督部门报告非法干预评审工作的行为；
- （七）法律、法规和规章规定的其他职责。

6.3评审程序

6.3.1.熟悉和理解磋商文件和停止评审

一、磋商小组正式评审前，应当对磋商文件进行熟悉和理解，内容主要包括磋商文件中供应商资格条件要求、采购项目技术、服务和商务要求、磋商办法和标准、政府采购政策要求以及政府采购合同主要条款等。

二、本磋商文件有下列情形之一的，磋商小组应当停止评审：

- （一）磋商文件的规定存在歧义、重大缺陷的；
- （二）磋商文件明显以不合理条件对供应商实行差别待遇或者歧视待遇的；

- (三) 采购项目属于国家规定的优先、强制采购范围，但是磋商文件未依法体现优先、强制采购相关规定的；
- (四) 采购项目属于政府采购促进中小企业发展的范围，但是磋商文件未依法体现促进中小企业发展相关规定的；
- (五) 磋商文件将供应商的资格条件列为评分因素的；
- (六) 磋商文件载明的成交原则不合法的；
- (七) 磋商文件有违反国家其他有关强制性规定的情形。

出现上述应当停止评审情形的，磋商小组应当通过项目电子化交易系统向采购组织单位提交相关说明材料，说明停止评审的情形和具体理由。除上述情形外，磋商小组不得以任何方式和理由停止评审。

出现上述应当停止评审情形的，采购组织单位应当通过项目电子化交易系统书面告知参加采购活动的供应商，并说明具体原因，同时在陕西省政府采购网公告。采购组织单位认为磋商小组不应当停止评审的，可以书面报告采购项目同级财政部门依法处理，并提供相关证明材料。

6.3.2符合性审查

一、磋商小组依据本磋商文件的实质性要求，对符合资格的响应文件进行审查，以确定其是否满足本磋商文件的实质性要求。本项目的符合性审查事项必须以本磋商文件明确规定的实质性要求为依据。

二、在符合性审查过程中，如果出现磋商小组成员意见不一致的情况，按照少数服从多数的原则确定，但不得违背政府采购基本原则和磋商文件规定。

三、磋商小组对所有响应文件进行审查后，确定参加磋商的供应商名单。

符合性审查标准见下表：

采购包1：

序号	审查内容	具体标准和要求	关联投标（响应）文件格式文件
1	不正当竞争预防措施（实质性要求）	1.在磋商过程中，磋商小组认为供应商的报价明显低于其他实质性响应的供应商报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，磋商小组应当要求其在评审现场合理的时间内提供成本构成书面说明，并提交相关证明材料。书面说明应当按照国家财务会计制度的规定要求，逐项就供应商提供的货物、工程和服务的主营业务成本（应根据供应商企业类型予以区别）、税金及附加、销售费用、管理费用、财务费用等成本构成事项详细陈述。 2.供应商提交的相关证明材料，应当加盖供应商（法定名称）电子印章，在磋商小组要求的时间内通过项目电子化交易系统进行提交，否则提交的相关证明材料无效。供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其响应文件作为无效处理。	费用明细表 标的清单 报价表
2	供应商名称	与营业执照一致。	资格证明材料
3	响应有效期	供应商响应有效期自提交响应文件截止之日起不少于90天。供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《响应函》完成承诺并进行电子签章。	响应函

4	响应有效性	磋商响应文件内容应全面响应磋商文件要求，且无未实质性响应及无效标的情形。	商务响应偏离表 供应商承诺书 合同条款响应偏离表
5	报价唯一	只能有一个有效报价。	费用明细表 标的清单 报价表
6	服务期限	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《报价表》、《标的清单》并进行电子签章。	标的清单 报价表
7	签字盖章	供应商需在项目电子化交易系统中按要求编制磋商响应文件并进行电子签章。	商务响应偏离表 费用明细表 中小企业声明函 资格证明材料 报价表 合同条款响应偏离表 响应文件封面 其他资料 残疾人福利性单位声明函 技术（服务）方案说明书 标的清单 供应商承诺书 响应函 监狱企业的证明文件

6.3.3磋商

一、磋商小组按照磋商文件的规定与邀请参加磋商的供应商分别进行磋商，磋商顺序由磋商小组确定。

二、磋商小组所有成员集中与单一供应商对技术、服务、合同条款等内容分别进行一轮或多轮的磋商。在磋商中，磋商的任何一方不得透露与磋商有关的其他供应商的技术资料、价格和其他信息。

三、磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动第三章“磋商项目技术、服务、商务及其他要求”、第八章“拟签订采购合同文本”，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

四、对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应通过项目电子化交易系统，将变动情况同时通知所有参加磋商的供应商。磋商过程中，磋商小组可以根据磋商情况调整磋商轮次。

五、磋商过程中，磋商文件变动的，供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求就磋商文件变动部分，以“供应商响应表”形式在线提交磋商小组。“供应商响应表”作为响应文件的组成部分，响应文件应加盖供应商（法定名称）电子印章，否则无效。

六、经最终磋商后，响应文件仍有下列情况之一的，应按照无效响应处理：

- （一）响应文件仍不能实质响应磋商文件可实质性变动的实质性要求的；
- （二）响应文件中仍有磋商文件规定的其他无效响应情形的。

七、磋商小组对供应商在磋商、评审过程中的书面交换材料，未按要求加盖电子印章或签字的，视同未提交书面交换材料。

八、磋商小组在最终磋商后，对所有响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查后，确定最后报价的供应商名单。

九、磋商过程中，磋商的任何一方不得透露与磋商有关的其他供应商的技术资料、价格和其他信息。

十、磋商过程中，磋商小组发现或者知晓供应商存在违法行为的，应当磋商报告中予以记录，并向本级财政部门报告，依法应将该供应商响应文件作无效处理的，应当作无效处理。

6.3.4最后报价

一、方案评审

采购包1：磋商/谈判/协商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求，磋商/谈判/协商结束后，磋商/谈判/协商小组可以根据磋商/谈判/协商情况要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于3家。

二、磋商小组开启报价后，供应商应随时关注项目电子化交易系统信息提醒，登录项目电子化交易系统，通过“评审等候大厅”进行报价并签章后提交。

三、供应商在未提高响应文件中承诺的标准情况下，其最后报价不得高于对该项目之前的报价，否则，磋商小组将对其响应文件作无效处理，并通过电子化交易系统告知供应商，说明理由。

四、供应商最后报价属于明显低价不正当竞争的，磋商小组应按照“供应商须知前附表”第8项规定处理。

五、供应商未在响应文件提交截止时间内提交报价或未按要求进行报价的，视为无效响应，由供应商自行承担不利后果。

六、供应商未按磋商小组要求在规定时间内提交最后报价的，视为其退出磋商。

七、最后报价一旦提交后，供应商不得以任何理由撤回。

八、最后报价为有效报价应符合下列条件：

- （一）供应商所提供的最后报价是在规定的时间内提交。
- （二）供应商的最后报价应加盖供应商（法定名称）电子印章。
- （三）供应商的最后报价应符合磋商文件的要求。
- （四）最后报价唯一，且不高于最高限价。

九、最后报价出现下列情况的，不需要供应商澄清，按以下原则处理：

- （一）报价中的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准，但大写金额出现文字错误，导致金额无法判断的除外；
- （二）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；
- （三）总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价汇总金额计算结果为准；

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的最后报价经加盖供应商（法定名称）电子印章后产生约束力，供应商不确认的，其最后报价无效。

6.3.5解释、澄清有关问题

一、评审过程中，磋商小组认为磋商文件有关事项表述不明确或需要说明的，可以提请代理机构书面解释。代理机构的解释不得改变磋商文件的原义或者影响公平、公正，解释事项如果涉及供应商权益的以有利于供应商的原则进行解释。

二、对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，磋商小组应当要求供应商作出必要的澄清、说明或者更正，并给予供应商必要的反馈时间。供应商应当按磋商小组的要求进行澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。澄清不影响响应文件的效力，有效的澄清、说明或者更正材料是响应文件的组成部分。

三、供应商的澄清、说明或者更正需进行电子签章，应当不超出响应文件的范围、不实质性改变响应文件的内容、不影响供应商的公平竞争、不导致响应文件从不响应磋商文件变为响应磋商文件的条件。下列内容不得澄清：

- （一）供应商响应文件中不响应磋商文件规定的技术参数指标和商务应答；
- （二）供应商响应文件中未提供的证明其是否符合磋商文件资格、符合性规定要求的相关材料；
- （三）供应商响应文件中的材料因印刷、影印等不清晰而难以辨认的。

四、响应文件报价出现前后不一致的情形，按照本章前述规定予以处理，不需要供应商澄清。

五、代理机构宣布评审结束之前，供应商应通过项目电子化交易系统随时关注评审消息提示，及时响应磋商小组发出的澄清、说明或更正要求。供应商未能及时响应的，自行承担不利后果。

六、磋商小组应当积极履行澄清、说明或者更正的职责，不得滥用权力。

6.3.6比较与评价

磋商小组应当按照磋商文件规定的评标细则及标准，对符合性检查合格的响应文件进行商务和技术评估，综合比较和评价。

6.3.7复核

评标结果汇总完成后、评审报告签署前，采购人及代理机构应严格依照《财政部关于印发<政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法>的通知》《政府采购货物和服务招标投标管理办法（财政部令第87号）》《政府采购非招标采购方式管理办法（财政部令第74号）》及《陕西省财政厅关于规范政府采购项目评审主观分赋分有关事项的通知》（陕财办函〔2026〕10号）等文件要求，对评审数据进行全面校对与核对，重点核查各评审专家主观分项评分与全体评委对应分项平均分的偏离情况，确保评审数据准确无误、流程合规。

6.3.8推荐成交候选供应商

磋商小组应当根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐如下成交候选供应商，并编写磋商报告。

采购包1： 3家； 评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。评审得分且最后报价且技术指标得分均相同的，成交候选供应商并列。

6.3.9编写磋商报告

磋商小组推荐成交候选供应商后，应向代理机构出具磋商报告。磋商报告应当包括以下内容：

- （一）邀请供应商参加采购活动的具体方式和相关情况；
- （二）响应文件开启日期和地点；
- （三）获取磋商文件的供应商名单和磋商小组成员名单；
- （四）评审情况记录和说明，包括对供应商响应文件审查情况、磋商情况、报价情况等；
- （五）提出的成交候选供应商的排序名单及理由。

磋商报告应当由磋商小组全体人员签字或加盖电子签章认可。磋商小组成员对磋商报告有异议的，磋商小组按照少数服从多数的原则推荐成交候选供应商，采购程序继续进行。对磋商报告有异议的磋商小组成员，应当在报告上签署不同意见并说明理由，由磋商小组记录相关情况。磋商小组成员拒绝在磋商报告上签字或加盖电子签章又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意磋商报告。

6.3.10评审争议处理规则

在磋商过程中，对于符合性审查、对响应文件作无效响应处理的及其他需要共同认定的事项存在争议的，应当以少数服从多数的原则作出结论，但不得违背磋商文件规定。持不同意见的磋商小组成员应当在磋商报告中签署不同意见及理由，否则视为同意评审报告。持不同意见的磋商小组成员认为认定过程和结果不符合法律法规或者磋商文件规定的，应当及时向采购人或代理机构书面反映。采购人或代理机构收到书面反映后，应当书面报告采购项目同级财政部门依法处理。

6.4评审办法及标准

- 一、磋商小组只对通过资格审查的响应文件，根据磋商文件的要求采用相同的评审程序、评分办法及标准进行评价和比较。
- 二、磋商小组成员应依据磋商文件规定的评分标准和方法独立对每个有效响应的文件进行评价、打分，然后汇总每个供应商每项评分因素的得分。

6.4.1评分办法

本次评审采用综合评分法，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。综合评分法，是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。

6.4.2评分标准

采购包1：

评审内容	评审标准
分值构成	详细评审90.00分 报价得分10.00分

评审因素 分类	评审内容	具体标准和要求	分值	客观/主观	关联投标（响应）文 件格式文件
	企业业绩	近三年学生公寓管理业绩：每提供1项得2分，本项最高得10分；（以合同签订时间为准）	10.0000	客观	技术（服务）方案说明书 其他资料
	一线岗位人员配置	①按要求配备公寓楼长12名，大专及以上学历，具有公寓管理服务经验，得9分；每少1人，扣1分，不得低于10人；②按要求配备宿管值班员51名，具有公寓管理服务经验，得18分，不得低于51人。③按要求配备质量监督员3名，大专及以上学历，具有公寓管理服务经验，得3分，不得低于3人。④按要求配备水电维修技工6名（电工3名、水工1名、木工2名），持证上岗，得8分，不得低于6人。（提供人员名单及佐证材料）	38.0000	客观	技术（服务）方案说明书 其他资料

人员结构及管理保障	承诺全部满足以下要求：（提供承诺函，格式自拟） ①人员保障与稳定激励：全员足额缴纳四险一金，30-49周岁员工占比≥30%，年人员流失率≤20%。配套薪酬增长、岗位晋升、人文关怀机制，稳定服务团队。 ②人员准入动态管理：一线人员100%持证健康上岗、100%通过无犯罪背景审查。建立人员动态准入与退出机制，严控上岗资质，保障服务合规安全。 ③标准化全员培训体系：实施分层分类培训，年度人均培训时长≥40学时。安全管理、应急处置、服务礼仪等专项培训占比≥30%，全面提升岗位履职能力。 ④专业应急队伍保障：配置专职公寓应急处置队伍，全员持证上岗，具备专业消防处置能力。 ⑤全维度考核机制：建立考勤、服务、安全履职、学生满意度全维度考核体系，考核结果与薪酬发放、岗位调整直接挂钩，压实服务标准。 ⑥高效岗位响应服务：实行24小时在岗值守，维修报修响应时长≤30分钟，严格落实当日事项当日办结，快速处置师生各类诉求。以上全部满足得6分；任意一项未响应扣1分，扣完为止。	6.0000	客观	技术（服务）方案说明书 其他资料
合规经营承诺	出具加盖企业公章的书面承诺函，明确承诺依法足额纳税、合规缴纳员工社保、服务周期内无安全事故、所有从业人员无违法犯罪记录、无转包分包行为，全部满足得2分；缺项、虚假承诺的，本项0分。	2.0000	客观	技术（服务）方案说明书 其他资料

详细评审	人员稳定与交接保障	承诺无条件接收校方决定留用的原在岗人员、平稳完成项目交接、杜绝服务断层与劳资纠纷、核心人员变动提前报备校方审核，全部满足得3分；未响应人员承接、人员管理要求的，本项0分。(提供承诺函，格式自拟)	3.0000	客观	技术（服务）方案说明书 其他资料
	整改配合与服务兜底承诺	完全响应校方人员否决权、整改督办、考核管理要求，无条件配合校方各项工作调度，服务兜底保障完善，全部满足得3分；存在偏离、附加条件的，本项0分。(提供承诺函，格式自拟)	3.0000	客观	技术（服务）方案说明书 其他资料
	整体服务架构及管理制度	具备完善的项目组织架构、岗位职责、考勤制度、考核机制，贴合高校公寓管理模式，制度体系完整、可落地，得5分；每有一项缺陷扣1分，扣完为止。（缺陷是指制度不完善、架构模糊、未结合本项目定制等情形。）	5.0000	主观	其他资料 技术（服务）方案说明书

	服务方案	供应商针对本项目特点，结合采购人的需求，提出完整合理有针对性的服务方案，包括：①安全保卫与秩序管理方案（5分）；包含24小时值守、门禁管控、分级巡楼巡查、消防隐患排查、晚归未归管理、安全教育、隐患闭环管理等完整措施，完全贴合采购文件精细化标准，得5分；每有一项缺陷扣1分，扣完为止。（缺陷是指内容缺失、标准偏低、无闭环管理机制、未结合本项目定制等情形）②设施设备运维维修方案（5分）；具备完善的日常巡检、分级维修、台账管理、材料领用、消防设施养护方案，严格落实30分钟应急响应、当日办结、事不过夜服务标准，得5分；每有一项缺陷扣1分，扣完为止。（缺陷是指内容缺失、维修时效、巡检机制、台账管理不完善、未结合本项目定制等情形）③公寓文化与便民服务方案（5分）；包含学生便民服务、内务督查、文明宿舍创建、安全宣讲、学生诉求24小时闭环处置、楼栋公示管理、重大活动专项保障等服务内容齐全、方案详实，充分体现服务育人理念，得5分；每有一项缺陷扣1分，扣完为止。（缺陷是指服务内容缺项、无闭环机制、未结合本项目定制等情形）④应急处置与风险管控方案（8分）。针对火灾、触电、盗窃、学生冲突、重大事件、极端天气等各类突发事件制定专项预案，具备分级上报、应急演练、隐患排查、纠纷处置完整体系，贴合校园场景，得8分；每有一项缺陷扣1分，扣完为止。（缺陷是指预案不完善、流程不清晰，未结合本项目定制等情形）2.未提供不得分。	23.0000	主观	其他资料 技术（服务）方案说明书
--	------	---	---------	----	---------------------

异常低价 审查	异常低价审查	根据《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》（财库〔2026〕2号）等相关规定，政府采购评审中出现下列情形之一的，评审委员会应当启动异常低价投标（响应）审查程序：（1）投标（响应）报价低于全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值50%的，即投标（响应）报价<全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值×50%。（2）投标（响应）报价低于通过符合性审查且报价次低供应商投标（响应）报价50%的，即投标（响应）报价<通过符合性审查且报价次低供应商投标（响应）报价×50%。（3）投标（响应）报价低于最高限价45%的，即投标（响应）报价<最高限价×45%。（4）评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价（数量报价下，投标人的报价明显高于其他通过符合性审查投标人的报价），有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。评审委员会启动异常低价投标（响应）审查后，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内提供书面说明及必要的证明材料，对投标（响应）价格作出解释。	0.0000	客观	报价表 标的清单
------------	--------	---	--------	----	-------------

价格分	价格分	价格分采用低价优先法计算，即满足采购文件要求且报价最低的供应商的价格为基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：报价得分=基准价/报价*100%*10。价格分计算：四舍五入，保留两位小数。	10.0000	客观	报价表 标的清单
-----	-----	---	---------	----	-------------

价格扣除

序号	价格扣除评审内容	适用情形	扣除比例 (C1)	具体标准和要求	关联投标（响应）文件格式文件
1	小型、微型企业，监狱企业，残疾人福利性单位	投标人或联合体成员均为小型、微型企业	10.00%	对于经主管预算单位统筹后未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目，以及预留份额项目中的非预留部分采购包，对符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定的小微企业报价给予10.00%的扣除，用扣除后的价格参加评审。承接本项目的供应商符合相应条件时，给予C1的价格扣除，即：评标价=最后报价×（1-10.00%）；监狱企业与残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受同等价格扣除，当企业属性重复时，不重复价格扣除	中小企业声明函 残疾人福利性单位声明函 监狱企业的证明文件

6.5终止采购活动

出现下列情形之一的，采购人或者代理机构应当终止竞争性磋商采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

- （一）因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；
- （二）出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- （三）除《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第二十一条第三款规定的情形外，在采购过程中符合要求的供应

商或者报价未超过采购预算的供应商不足3家的（财政部另有规定的除外）；

（四）法律法规规定的其他情形。

6.6确定成交供应商

一、评审结束后，代理机构在评审结束之日起2个工作日内将磋商报告及有关资料送交采购人。

二、采购人在收到磋商报告后5个工作日内，在磋商报告确定的成交候选供应商名单中按顺序确定成交供应商。成交候选供应商并列的，由采购人采取随机抽取的方式确定成交供应商。

三、采购人逾期未确定成交供应商且不提出异议的，视为确定磋商报告提出的排序第一的供应商为成交供应商。

四、根据采购人确定的成交供应商，代理机构在陕西省政府采购网上发布成交结果公告，同时向成交供应商发出成交通知书。

6.7评审专家在政府采购活动中承担以下义务

（一）遵守评审工作纪律；

（二）按照客观、公正、审慎的原则，根据采购文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审；

（三）不得泄露评审文件、评审情况和在评审过程中获悉的商业秘密；

（四）及时向监督管理部门报告评审过程中的违法违规情况，包括采购组织单位向评审专家作出倾向性、误导性的解释或者说明情况，供应商行贿、提供虚假材料或者串通情况，其他非法干预评审情况等；

（五）发现采购文件内容违反国家有关强制性规定或者存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行时，停止评审并通过项目电子化交易系统向采购组织单位书面说明情况，说明停止评审的情形和具体理由；

（六）配合答复处理供应商的询问、质疑和投诉等事项；

（七）法律、法规和规章规定的其他义务。

6.8评审专家在政府采购活动中应当遵守以下工作纪律

（一）遵行《中华人民共和国政府采购法》第十二条和《中华人民共和国政府采购法实施条例》第九条及财政部关于回避的规定。

（二）评审前，应当将通讯工具或者相关电子设备交由采购组织单位统一保管。

（三）评审过程中，不得与外界联系，因发生不可预见情况，确实需要与外界联系的，应当在监督人员监督之下办理。

（四）评审过程中，不得干预或者影响正常评审工作，不得发表倾向性、引导性意见，不得修改或细化磋商文件确定的评审程序、评审方法、评审因素和评审标准，不得接受供应商主动提出的澄清和解释，不得征询采购人代表的意见，不得协商评分，不得违反规定的评审格式评分和撰写评审意见，不得拒绝对自己的评审意见签字确认。

（五）在评审过程中和评审结束后，不得记录、复制或带走任何评审资料，不得向外界透露评审内容。

（六）服从评审现场采购组织单位的现场秩序管理，接受评审现场监督人员的合法监督。

（七）遵守有关廉洁自律规定，不得私下接触供应商，不得收受供应商及有关业务单位和个人的财物或好处，不得接受采购组织单位的请托。

第七章 响应文件格式

- 一、本章所制响应文件格式，除格式中明确将该格式作为实质性要求的，不具有强制性。
- 二、本章所制响应文件格式有关表格中的备注栏，由供应商根据自身响应情况作解释性说明，不作为必填项。

采购包1：

分册名称：投标响应文件分册

详见附件：响应文件封面

详见附件：响应函

详见附件：报价表

详见附件：标的清单

详见附件：费用明细表

详见附件：中小企业声明函

详见附件：残疾人福利性单位声明函

详见附件：监狱企业的证明文件

详见附件：供应商承诺书

详见附件：资格证明材料

详见附件：技术（服务）方案说明书

详见附件：商务响应偏离表

详见附件：合同条款响应偏离表

详见附件：其他资料

第八章 拟签订采购合同文本

详见附件：拟签订合同文本.docx