

陕西省省级单位政府采购中心

公开招标文件

(专门面向中小企业项目)

项目名称：西安理工大学 2026 年度学生公寓物业

项目编号：SNCG-FM-2026051

采购人：西安理工大学

采购代理机构：陕西省省级单位政府采购中心

2026 年 5 月 21 日

目录

第一章 投标邀请函	1
第二章 投标人须知	7
一、定义	7
二、投标人注意事项	7
三、招标文件	16
四、投标报价	17
五、投标文件	18
六、组织开标	20
七、资格审查	21
八、组织评标	22
九、中标	28
十、签订政府采购合同	29
十一、其他	30
十二、采购代理服务费	31
第三章 评审办法及标准	32
第四章 招标内容及采购要求	40
第五章 合同基本条款	87
第六章 投标文件构成及格式	72
第一部分 资格证明文件	75
第二部分 符合性证明文件	85
第三部分 投标方案	93

第一章 投标邀请函

西安理工大学 2026 年度学生公寓物业潜在的投标人可在全国公共资源交易平台（陕西省）政府采购交易系统获取招标文件，并于 2026-6-11 09:30:00 前递交投标文件。

一、项目名称：西安理工大学 2026 年度学生公寓物业

二、项目编号：SNCG-FM-2026051

三、采购人：西安理工大学

地址：西安市碑林区金花南路 5 号

联系人：张老师

联系方式：029-61125883

四、采购代理机构：陕西省省级单位政府采购中心

地址：西安市碑林区长安北路 14 号

联系人：贺老师

联系方式：029-88661294

五、招标内容和要求

本项目为西安理工大学 2026 年度学生公寓物业，项目共分为两个标段。（详见招标文件第四章〈招标内容及采购要求〉）。

六、资金来源：预算内

七、采购预算：637 万元

标段编号	标段名称	预算金额
第一标段	西安理工大学曲江校区学生公寓物业服务	3600000 元
第二标段	西安理工大学金花校区学生公寓物业服务	2770000 元

本项目可兼投不可兼中。投标人可同时参与两个标段，但同一投标人只能中标一个标段（按照标段顺序确定中标标段）。若投标人在第一标段已经确定为中标候选人，则不再参与第二标段的中标推荐活动。

八、所属行业：物业管理

九、项目属性：服务类

十、投标人资格要求

符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定，并提供下列材料：

1、营业执照等主体资格证明文件：提供有效存续的企业营业执照（副本）/事业单位法人证书/专业服务机构执业许可证/民办非企业单位登记证书。

2、财务状况报告（以下两种资料提供任意一种即可）：

（1）提供递交投标文件截止之日前两年内任意一个年度经审计的财务报告（包括“四表一注”，即资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及其附注，符合《中小企业划型标准规定》的小型企业在按照《小企业会计准则》执行。成立时间至提交投标文件截止时间不足一年的可提供成立后任意时段的资产负债表），审计报告须具有注册会计师行业统一监管平台赋予的验证码；

（2）其开标前三个月内基本开户银行出具的资信证明。

3、社保缴纳证明：提供递交投标文件截止之日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。依法不需要缴纳社会保障资金的投标人应提供相关文件证明。

4、税收缴纳证明：提供递交投标文件截止之日前一年内任意一个月的依法缴纳税收的完税证明，完税证明应有税务机关或代收机关的公章或业务章。依法免税或无须缴纳税收的投标人，应提供相应证明文件。

5、信用记录：提供《投标人信用记录书面声明函》（按格式填写，提供原件）。经查，投标人未被列入“信用中国”网站记录的“失信被执行人”或“重大税收违法案件当事人”名单；不处于“中国政府采购网”记录的“政府采购严重违法失信行为记录名单”中的禁止参加政府采购活动期间。

6、控股管理关系：提供直接控股和管理关系清单。若与其他投标人存在单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的，则投标无效。

7、书面声明：提供书面声明，包括声明具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；未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。

8、法定代表人授权委托书：法定代表人参加投标的，须提供本人身份证复印件（附在资格证明文件中）；法定代表人授权他人参加投标的，须提供法定代表人授权委托书。招标文件中凡是需要法定代表人盖章之处，非法人单位的负责人均参照执行。

法人的分支机构参与投标时，除提供《法定代表人授权委托书》外，还须同时提供法人给分支机构出具的授权书。

9、落实政府采购政策须满足的资格要求

本项目为专门面向中小企业项目，投标人应为**中型企业、小型企业、微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位**。投标人为中小企业的，提供《中小企业声明函》，且中小企业的划分标准所属行业为**物业管理**；投标人为监狱企业的，应提供监狱企业的证明文件；投标人为残疾人福利性单位的，应提供《残疾人福利性单位声明函》（监狱企业或残疾人福利性单位视同小型、微型企业）。

10、本项目不接受联合体投标，不允许分包。投标人应提供《非联合体不分包投标声明》，视为独立投标，不分包。

备注：

1、以上资格要求均为必备资格，需提供相关证明文件并加盖投标人公章（如相关证明材料由第三方出具，应有第三方公章），缺少其中任何一项，其投标文件视为无效文件。

2、如果投标人提供的资信证明不能证实是其基本开户银行出具的，应另附开户许可证或基本账户存款信息。

3、《投标人信用记录书面声明函》《控股管理关系》《法定代表人授权委托书》《书面声明》《残疾人福利性单位声明函》《非联合体不分包投标声明》应按招标文件第六章第一部分给定的格式填写。

4、法人的分支机构参与投标时，投标文件中应附法人给分支机构出具的授权书。授权书附在《法定代表人授权委托书》后，如无授权，将被视为无效文件。法人只能授权一家分支机构参与投标，且不能与分支机构同时参与投标。

5、事业单位法人参与投标可不提供财务状况报告和社会保障资金缴纳证明及税收缴纳证明。

十一、执行的政府采购政策

1、《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）。

2、《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）以及《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）。

3、国务院办公厅《关于建立政府强制采购节能产品制度的通知》（国办发〔2007〕51号）。财政部、国家发改委、生态环境部、市场监管总局联合印发《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）。

4、《财政部 农业农村部 国家乡村振兴局关于运用政府采购政策支持乡村产业振兴的通知》（财库〔2021〕19号）、《财政部 农业农村部 国家乡村振兴局 中华全国供销合作总社关于印发〈关于深入开展政府采购脱贫地区农副产品工作推进乡村产业振兴的实施意见〉的通知》（财库〔2021〕20号）。

5、《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）、陕西省财政厅关于印发《陕西省中小企业政府采购信用融资办法》（陕财办采〔2018〕23号）。

6、详见《投标人须知》中“落实的政府采购政策”有关内容。

十二、获取招标文件的时间及方式

1、获取方式：投标人可登录全国公共资源交易平台（陕西省）（<http://www.sxggzyjy.cn/>），选择“电子交易平台—陕西政府采购交易系统—企业端”进行登录，登录后选择“交易乙方”身份进入投标人界面后，选择有意向的项目点击“我要投标”，参与投标活动。然后即可在【我的项目】中点击“项目流程>交易文件下载”免费下载电子招标文件。

2、投标人初次使用交易平台，须先完成诚信入库登记、数字认证证书（CA锁）认证及企业信息绑定。相关操作流程详见全国公共资源交易平台（陕西省）网站【首页·>服务指南·>下载专区】中的《陕西省省级单位

电子化政府采购项目投标指南》。

3、数字认证证书（CA 锁）办理详见全国公共资源交易平台（陕西省）网站〔首页·〉服务指南·〉常见问题解答〉CA 证书办理〕中的《CA 办理常见问题解答》，网址：<http://www.sxggzyjy.cn/fwzn/004002/004002007/20250108/efdc53a2-c250-44b1-876c-c44ab6c5e66d.html>。现场办理地址：西安市长安北路 14 号省公共资源交易中心一楼办理大厅 3、4 号窗口，咨询电话：029-88661241。

4、获取时间：2026 年 5 月 22 日至 2026 年 6 月 10 日，每天上午 08:00:00 至 12:00:00，下午 12:00:00 至 18:00:00（北京时间，法定节假日除外）

十三、投标保证金的交纳

本项目不收取投标保证金。

十四、提交投标文件截止时间及开标时间和地点

1、提交投标文件：电子投标文件一份。

电子投标文件（*.SXSTF）可于提交投标文件截止时间前任意时段登录全国公共资源交易平台（陕西省）网站进行提交，逾期系统将拒绝接收。

2、提交投标文件截止时间：2026 年 6 月 11 日 09:30

3、开标时间：同提交投标文件截止时间

4、开标地点：西安市碑林区长安北路 14 号陕西省公共资源交易中心 306 室（不见面开标）。

5、开标形式：本项目采用不见面开标方式。投标人需在开启前最少一个小时登录全国公共资源交易平台（陕西省）首页选择“不见面开标-陕西省本级”自行调试，并按照工作人员要求进行投标文件解密，远程观看开标直播。及时加入网络开标大厅公布的腾讯 QQ 号，以便澄清等情况处理。如遇困难，请拨打系统平台技术支持电话：0512-58188039。

开标时，投标人应按照工作人员要求进行远程解密，如因投标人自身原因，在规定时间内未完成投标文件解密，按无效投标对待。

备注：

1、相关操作流程详见全国公共资源交易平台（陕西省）网站【首页·）服务指南·）下载专区】中的《陕西省公共资源交易中心政府采购项目远程不见面开标操作手册（供应商版）》。

2、“规定时间”由现场工作人员具体确定。

十五、采购代理机构收费标准：免费

十六、公告期自发布之日起 5 个工作日。

十七、陕西省省级单位政府采购中心联系电话：029-88661294

特别提醒：

1、本项目采用电子化投标及远程不见面开标方式。投标人须使用数字认证证书（CA 锁）对电子投标文件进行签章、加密、递交及开标时解密等相关招投标事宜。开标前，投标人需登录网络开标大厅。开标时，按照工作人员要求进行远程解密，如因投标人自身原因造成无法解密投标文件，按无效投标对待。

2、制作电子投标文件。投标人须在“全国公共资源交易中心平台（陕西省）（<http://www.sxggzyjy.cn/>）”的“服务指南”栏目“下载专区”中，免费下载“陕西省公共资源交易平台政府采购电子标书制作工具”，并升级至最新版本，使用该客户端制作电子投标文件，制作扩展名为“*.SXSTF”的电子投标文件。”

3、递交电子投标文件。登录全国公共资源交易中心平台（陕西省）（<http://www.sxggzyjy.cn/>），选择“电子交易平台—陕西政府采购交易系统—企业端”进行登录，登录后选择“交易中中标人”身份进入，进入菜单“采购业务—我的项目—项目流程—上传投标文件”，上传加密的电子投标文件。上传成功后，电子化平台将予以记录。

4、为了保证远程不见面开标顺利进行，投标人需使用配备音响和拾音设备的电脑提前 1 小时登录网络开标大厅（相关操作流程见本章第十四条第 5 款备注（1））。

5、投标人需安装新点播放器，以便观看远程不见面开标直播画面（播放器下载链接为：<https://download.bqpoint.com/download/downloaddetail.html?SourceFrom=Down&SoftGuid=55aa4e06-c384-4005-bcb9-48932d410fd4>）。

第二章 投标人须知

一、定义

- (一) 采购人：西安理工大学
- (二) 监督机构：陕西省财政厅
- (三) 采购代理机构：陕西省省级单位政府采购中心
- (四) 投标人：拟向采购人提供货物、工程或者服务的法人、其他组织或者自然人

二、投标人注意事项

(一) 询问

投标人针对招标文件（包括采购需求、投标人资格条件、商务条款等）和公开/邀请招标资格审查结果依法提出书面询问的，采购人应在三个工作日内书面答复；投标人向陕西省省级单位政府采购中心提出书面询问的，陕西省省级单位政府采购中心应告知采购人并协助采购人做出答复。

投标人对采购过程（不含公开/邀请招标资格审查结果）、中标（成交）结果，向陕西省省级单位政府采购中心提出书面询问的，陕西省省级单位政府采购中心应在三个工作日内书面答复。

(二) 现场踏勘及标前答疑会

采购项目安排现场考察和标前答疑的，采购人应尽量在现场予以解答（口头提问可口头答复），现场不能做出解答的，应在三个工作日内书面答复，并交由陕西省省级单位政府采购中心在财政部门指定的媒体上发布。

答复内容可能影响投标文件编制的，应当顺延开标时间。凡未参加现场踏勘和标前答疑的投标人，由此造成的偏差由各投标人自行负责。

本项目由采购人组织现场踏勘和标前答疑，具体事宜如下：

第一标段 西安理工大学曲江校区学生公寓物业服务

现场踏勘地点：雁翔路 58 号（西安理工大学曲江校区东门）

现场踏勘时间：2026 年 5 月 29 日上午 9 点 30 分

联系人：邹老师 联系电话：18706880237

第二标段 西安理工大学金花校区学生公寓物业服务

现场踏勘地点：金花南路 5 号（西安理工大学金花校区东门）

现场踏勘时间：2026 年 5 月 29 日下午 14 点 30 分

联系人：常老师 联系电话：13992833039

（三）质疑和投诉

投标人如果认为招标文件（包括采购需求、投标人资格条件、商务条款等）使自身的合法权益受到损害，可以在获取招标文件之日起 7 个工作日内，以书面形式向采购人提出质疑；投标人如果认为采购过程（不含公开/邀请招标资格审查结果）或中标结果使自身的合法权益受到损害，可以在知道或应知其权益受到损害之日起 7 个工作日内，以书面形式向陕西省省级单位政府采购中心提出质疑。

1、投标人提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料，并按财政部《质疑函范本》给定的格式进行填写，范本下载详见【财政部国库司（gks.mof.gov.cn）】网站【首页·政府采购管理】栏目中的《政府采购投标人质疑函范本》。

《政府采购投标人质疑函范本》链接地址：

http://gks.mof.gov.cn/ztzt/zhengfucaigouguanli/201802/t20180201_2804589.htm

2、质疑人为自然人的，应当由本人签字；质疑人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。被授权代表办理质疑事项时，除提交质疑函外，还应当提交授权委托书及被授权代表的有效身份证明，授权委托书应当载明委托代理的具体权限和事项。

3、在法定质疑期内，针对同一采购程序环节的质疑应当一次性提出。陕西省省级单位政府采购中心或采购人将在收到书面质疑后 7 个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑人和其他有关投标人。

4、有下列情形之一的，属于无效质疑，陕西省省级单位政府采购中心和采购人不予受理：

(1) 质疑人不是参与本次政府采购项目的投标人或潜在投标人；

(2) 质疑人与质疑事项不存在利害关系的；

(3) 未在法定期限内提出质疑的；

(4) 质疑未以书面形式提出，或质疑函主要内容构成不完整的，或缺乏必要的证明材料及证明材料不完整的；

(5) 质疑函没有合法有效的签字、盖章或授权的；

(6) 以非法手段取得证据、材料的；

(7) 不符合法律、法规、规章和政府采购监管机构规定的其他条件的。

5、质疑人对陕西省省级单位政府采购中心或采购人的答复不满意，以及陕西省省级单位政府采购中心或采购人未在规定时间内作出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向政府采购监管机构提出投诉。

6、投标人投诉的事项不得超出已质疑事项的范围。

7、对捏造事实、提供虚假材料进行质疑、投诉的行为予以严肃处理：

依据《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第 87 号）、《政府采购质疑和投诉办法》等法律法规的规定，投标人质疑、投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。投诉人在全国范围内十二个月内三次以上投诉查无实据的，由财政部门列入不良行为记录名单。对于捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉的，财政部门应当予以驳回，并将其列入不良行为记录名单，禁止其一至三年内参加政府采购活动。

8、对捏造事实诬告陷害他人、诽谤他人的法律适用：

《中华人民共和国刑法》第 243 条【诬告陷害罪】捏造事实诬告陷害他人，意图使他人受刑事追究，情节严重的，处三年以下有期徒刑、拘役或者管制；造成严重后果的，处三年以上十年以下有期徒刑。

《中华人民共和国刑法》第 246 条【侮辱罪、诽谤罪】以暴力或者其他方法公然侮辱他人或者捏造事实诽谤他人，情节严重的，处三年以下有期徒刑、拘役、管制或者剥夺政治权利。

9、质疑函递交地址：陕西省公共资源交易中心交易受理处

联系电话：029-88661248

投诉书递交地址：西安市莲湖区冰窖巷 6 号陕西省财政厅 509 室

联系电话：029-68939222

（四）关于信用记录的查询和使用

1、采购人将在资格审查阶段通过【信用中国（www.creditchina.gov.cn）】、【中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）】网站对投标文件中的《投标人信用记录书面声明函》的信用情况进行甄别。对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的投标人，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）的第二条第（三）款规定，其投标或成交资格将被取消。

2、投标人在参加政府采购活动前 3 年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限届满的，可以参加政府采购活动的，但投标人应提供相关证明材料。

3、投标人信用记录及企业基本信息查询的时间段为“招标公告发布之日（含当日）至提交投标文件截止之日（含当日）”。信用记录及企业基本信息查询的结果，可以纸质截图或将截图保存至电子介质的形式留存。投标人未如实填报《投标人信用书面声明函》的，视为“投标人提供虚假材料谋取中标、成交的”行为。

4、两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个投标人的身份共同参加政府采购活动的，应当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。

（五）落实的政府采购政策

1、根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的有关规定，在货物采购项目中，货物由中小企业制造，即货物由中小企业生产且使用该中小企业商号或者注册商标；在工程采购项目中，工程由中小企业承建，即工程施工单位为中小企业；在服务采购项目中，服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员，则参与政府采购活动时，货物和服务项目对小型和微型企业产品的价格给予 6%-10%的价格扣除，工程项目给予 3%-5%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

在货物采购项目中，投标人提供的货物既有中小企业制造货物，也有大型企业制造货物的，不享受政府采购价格扣除优惠政策。

接受大中型企业与小微企业组成联合体或者允许大中型企业向一家或者多家小微企业分包的采购项目，对于联合协议或者分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额 30%以上的，货物和服务项目可给予联合体或者大中型企业的报价 2%-3%的扣除，工程项目为 1%—2%的扣除。联合体各方均为小型、微型企业的，联合体视同为小型、微型企业。组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。

根据《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）的有关规定，货物服务采购项目给予小微企业的价格扣除优惠，由财库〔2020〕46号文件规定的 6%—10%提高至 10%—20%。大中型企业与小微企业组成联合体或者大中型企业向小微企业分包的，评审优惠幅度由 2%—3%提高至 4%—6%。政府采购工程的价格评审优惠按照财库〔2020〕46号文件的规定执行。

参加政府采购活动的中小企业应提供《中小企业声明函》原件。未提供上述声明函原件的，则投标文件无效。

备注：中小企业划分标准参照《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300号）执行。

2、监狱企业应符合《财政部司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）文件规定，并提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于**监狱企业的证明文件**复印件，监狱和戒毒企业视同小型、微型企业。

3、根据财政部、民政部、中国残疾人联合会下发的《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，残疾人福利性单位提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）参与政府采购活动时，视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

参加政府采购活动的残疾人单位应提供《残疾人福利性单位声明函》原件。未提供上述声明函原件，则投标文件无效。

4、根据财政部、国家发改委、生态环境部、市场监管总局联合印发《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）有关要求，采购人拟采购的产品属于品目清单范围的，采购人及其委托的采购代理机构应当依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书，对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购。

5、根据国务院办公厅《关于建立政府强制采购节能产品制度的通知》（国办发〔2007〕51号）有关要求，在技术、服务等指标满足采购需求的前提下，要优先采购节能产品，对部分节能效果、性能等达到要求的产品，实行强制采购。

6、节能产品政府采购品目清单详见财政部、发展改革委《关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》（财库〔2019〕19号）。

7、环境标志产品政府采购品目清单详见财政部、生态环境部《关于印发环境标志产品政府采购品目清单的通知》（财库〔2019〕18号）。

8、国家确定的节能产品、环境标志产品认证机构详见市场监管总局《关于发布参与实施政府采购节能产品、环境标志产品认证机构名录的公告》（2019 年第 16 号）。

9、根据《财政部 农业农村部 国家乡村振兴局关于运用政府采购政策支持乡村产业振兴的通知》（财库〔2021〕19 号），自 2021 年起，各级预算单位应当按照不低于 10%的比例预留年度食堂食材采购份额，通过脱贫地区农副产品网络销售平台采购脱贫地区农副产品。

10、根据《财政部 农业农村部 国家乡村振兴局 中华全国供销合作总社关于印发〈关于深入开展政府采购脱贫地区农副产品工作推进乡村产业振兴的实施意见〉的通知》（财库〔2021〕20 号），各级预算单位要按照不低于 10%的预留比例在“832 平台”填报预留份额。鼓励各级预算单位工会组织通过“832 平台”采购工会福利、慰问品等，有关采购金额计入本单位年度采购总额。

11、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）规定“有融资需求的投标人可根据自身情况，在陕西省政府采购信用融资平台（含各市分平台）自主选择金融机构及其融资产品，凭政府采购中标（成交）通知书或政府采购合同向金融机构提出融资申请。”

12、根据陕西省财政厅关于印发《陕西省中小企业政府采购信用融资办法》（陕财办采〔2018〕23 号）规定“中小企业可根据各银行提供的方案，自行选择符合自身情况的金融产品，并根据方案中列明的联系方式和要求向相关银行提出信用融资申请。银行根据中小企业的申请开展尽职调查，合理确定融资授信额度。中小企业获得政府采购合同后，凭政府采购合同向银行提出融资申请。”（陕西省政府采购信用融资平台：<http://www.ccgp-shaanxi.gov.cn/zcdservice/zcd/shanxi/>）。

本项目为专门面向中小企业采购的采购项目，因此，不再执行价格评审优惠扶持政策。

备注：中小企业的定义参照本款第一至三条。

（六）关于产品和服务

1、所有产品必须具有在中国境内法定许可的生产及销售资格，且为全新原厂制造，其核心关键部分为近 10 个月内所生产的非淘汰类产品；属于《中华人民共和国实施强制性产品认证的产品目录》的产品，就不能提供超出此目录范畴外的替代品，此外，还须同时具备国家认监委颁布《中国强制认证》（CCC 认证）。

2、采购的产品属于政府采购节能产品、环境标志产品品目清单范围的，投标人需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、环境标志产品认证证书，对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购。

3、主机设备要有标准配置清单，使用操作及安全须知等重要资料应附有中文说明；国内制造的产品必须同时具备出厂合格证和相关检测报告。购置的计算机设备必须配有正版合法的经采购人认可的操作系统和软件。

4、根据《政府采购进口产品管理办法》（财库〔2007〕119 号）与《关于政府采购进口产品管理有关问题的通知》（财办库〔2008〕248 号）的有关规定，未经核准同意，投标人投标时必须提供本国产品，投标人以进口产品参与投标的，将作无效投标处理。

5、如招标文件中已说明，经政府采购管理部门审核同意，允许部分或全部产品采购进口产品，投标人既可提供本国产品，也可以提供进口产品。在提供的进口产品中，优先采购向我国企业转让技术、与我国企业签订消化吸收再创新方案的投标人的进口产品。进口产品必须同时具备原产地证明、中国商检证明及合法进货渠道全套单证。

6、如采购的产品属于列入《网络关键设备和网络安全专用产品目录》（如目录有更新，以最新的为准）的网络安全专用产品的，投标人应当提供经安全检测或安全认证的产品或已经获得《计算机信息系统安全专用产品销售许可证》且尚在有效期内的产品。

（七）关于同一品牌产品的处理

1、单一产品采购项目中，提供相同品牌的产品的不同投标人参加同一合同项下投标的，按以下处理：

（1）采用最低评标价法的采购项目，提供相同品牌产品的不同投标人参加同一合同项下投标的，以其中通过资格审查、符合性审查且投标报价最低的参加评标；报价相同的，由评标委员会按照技术方案、售后服务等内容确定一个参加评标的投标人，其他投标无效。

（2）使用综合评分法的采购项目，提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，由评标委员会按照投标报价最低的方式确定一个获得中标人推荐资格，其他同品牌投标人不作为中标候选人。

2、非单一产品采购项目，采购人将根据采购项目技术构成、产品价格比重等因素确定核心产品（可能不止一种），并在招标文件中载明。提供相同品牌的核心产品的不同投标人参加同一合同项下投标的，按以下处理：

（1）采用最低评标价法的采购项目，提供相同品牌核心产品的不同投标人参加同一合同项下投标的，以其中通过资格审查、符合性审查且投标报价最低的参加评标；报价相同的，由评标委员会按照技术方案、售后服务等内容确定一个参加评标的投标人，其他投标无效。

（2）使用综合评分法的采购项目，提供相同品牌核心产品且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，由评标委员会按照投标报价最低的方式确定一个获得中标人推荐资格，其他同品牌投标人不作为中标候选人。

（3）核心产品为两个以上时，多家投标人提供的核心产品有部分采用或全部采用相同品牌的，按一家投标人计算。

（八）知识产权与保密事项

1、所有涉及知识产权的产品及设计，投标人必须确保采购人拥有其合法的、不受限制的无偿使用权，并免受任何侵权诉讼或索偿，否则，由此产生的一切经济损失和法律责任由投标人承担。

2、由采购人向投标人提供的用户需求书、图纸、样品、模型、模件和所有资料，投标人获得后，应对其保密。除非采购人同意，投标人不得向第三方透露或将其用于本次投标以外的任何用途。开标后，若采购人有要求，投标人须归还采购人认为需保密的文件和资料，并销毁所有相应的备份文件及资料。

（九）投标人的投标费用自理

三、招标文件

（一）招标文件包括下列内容

第一章 投标邀请函

第二章 投标人须知

第三章 评审办法及标准

第四章 招标内容及采购要求

第五章 合同基本条款

第六章 投标文件构成及格式

（二）招标文件的检查及阅读

投标人下载招标文件后应仔细阅读检查招标文件中的所有内容，按照招标文件中所列事项、条款、规范要求及格式，在投标文件中对招标文件做出全面的响应，并按招标文件的要求提交全部资料。

项目废标后重新组织招标的，陕西省省级单位政府采购中心将重新编制、发布新版招标文件，投标人应按新版招标文件重新编制投标文件。原招标文件及投标文件失效。

投标文件封面、投标函以及法定代表人授权委托书三处的项目名称、项目编号、标段（如有）应当与最新发布的招标文件保持一致，否则将被视为无效投标文件。

（三）招标文件的修改、澄清

1、在提交投标文件截止之日前，陕西省省级单位政府采购中心可对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为招标文件的组成部分。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，陕西省省级单位政府采购中心将在投标截止时间 15 日前，在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上**发布更正公告**；不足 15 日，陕西省省级单位政府采购中心将顺延提交投标文件的截止时间。

2、投标人对招标文件提出质疑的，应在招标文件获取之日起 7 个工作日内以书面形式提出，采购人以书面形式予以答复；在此之后提出的针对招标文件的质疑为无效质疑。答复的内容可能影响投标文件编制的，陕西省省级单位政府采购中心将在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上**发布更正公告**。

3、各投标人在提交投标文件截止时间之前，应随时关注下列地址发布的更正公告，也可登录全国公共资源交易平台（陕西省）政府采购交易系统查看左上角的信息提醒，陕西省省级单位政府采购中心**不再单独通知**，因投标人未及时关注所造成的一切后果由投标人自行承担：

（1）【陕西省政府采购网（www.ccgp-shaanxi.gov.cn）】中的【**首页·> 省级公告·> 更正公告**】；

（2）【全国公共资源交易平台（陕西省）（<http://www.sxggzyjy.cn/>）】中的【**首页·> 交易大厅·> 政府采购**】。

（四）招标文件的解释权归陕西省省级单位政府采购中心

四、投标报价

投标报价是投标人响应招标项目要求的全部工作内容的价格体现，包括完成采购内容所需的直接费、间接费、利润、税金及其它相关的一切费用。

投标人在报价时应充分考虑所有可能发生的费用，招标文件未列明，而投标人认为应当计取的费用均应列入报价中。报价时不论是否计取，采购人均按已计取对待。

（一）投标人应严格按照《投标文件构成及格式》中《开标一览表》中的相关要求填写。

（二）投标报价货币：人民币；单位：元（报价最多保留至小数点后两位）。

（三）《开标一览表》中的投标报价只能提交唯一报价，并且在合同履行过程中是固定不变的，任何有选择的报价将不予接受，按无效投标处理。

（四）投标文件报价出现前后不一致的，除招标文件另有规定外，按照下列规定修正：

1、投标文件中开标一览表内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表为准；

2、大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

3、单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；

4、总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准；

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

（五）因投标人对招标文件理解不透、误解、疏漏或对市场行情了解不清造成的后果和风险，均由投标人自己负责。

五、投标文件

（一）投标文件形式

本项目采用电子投标文件的形式。

编制电子投标文件时，应使用最新发布的电子招标文件及专用制作工具进行编制。并使用数字认证证书（CA 锁）对电子投标文件进行签署、加密、递交及解密等相关操作。

1、电子招标文件下载。投标人登录全国公共资源交易平台（陕西省）网站【首页·> 电子交易平台·> 企业端】后，在【招标公告/出让公告】模块中选择项目点击“我要投标”，参与投标活动。然后即可在【我的项目】中点击“项目流程>交易文件下载”下载电子招标文件（*.SXSZF）。

注意：该项目如有变更文件，则应点击“项目流程>答疑文件下载”下载更新后的电子招标文件（*.SXSCF），使用旧版电子招标文件制作的电子投标文件，系统将拒绝接收。

2、电子招标文件需要使用专用软件打开、浏览。投标人可在全国公共资源交易平台（陕西省）网站【首页·> 服务指南·> 下载专区】免费下载“陕西省公共资源交易平台政府采购电子标书制作工具”，并升级至最新版本，使用该客户端可以打开电子招标文件。软件操作手册详见全国公共资源交易平台（陕西省）网站【首页·> 服务指南·> 下载专区】中的《陕西省公共资源交易（政府采购类）投标文件制作软件操作手册》。

3、制作电子投标文件。电子投标文件同样需要使用上述软件进行编制。在编制过程中，如有技术性问题，请先翻阅操作手册，或致电软件开发商。**技术支持热线：0512-58188039。**

（二）投标文件语言及有效期

1、投标活动的所有文件、资料、函电文均使用**简体中文**，确需提交其他语言形成的资料，必须翻译成简体中文，如有差异，以简体中文为准。

2、投标文件有效期为**自开标之日起 90 个日历日**。如中标，延长至合同执行完毕时止。

（三）投标文件的提交

电子投标文件可于提交投标文件截止时间前任意时段登录全国公共资源交易平台（陕西省）网站“电子交易平台>企业端”进行提交，逾期系统将拒绝接收。提交时，投标人应登录全国公共资源交易中心平台（陕西省），选择“首页>电子交易平台>企业端>我的项目”，点击“项目流程”，在打

开的“项目管理”对话框中选择“上传投标文件”，上传加密的电子投标文件（*.SXSTF）。上传成功后，电子化平台将予以记录。

（四）投标文件的补充、修改和撤回

1、投标人在递交投标文件后，且在提交投标文件截止时间前，可以对所提交的投标文件进行补充、修改或撤回。

2、对电子投标文件进行补充、修改的，应先从电子交易平台上撤回旧版，再重新提交新版。

3、投标文件提交截止时间后，投标人不得对其投标文件做任何修改。

（五）投标人提交投标文件时，出现下列情况之一的，其投标文件将被拒绝接收：

- 1、逾期提交电子投标文件；
- 2、提交的电子投标文件与本项目不相符的。

六、组织开标

（一）陕西省省级单位政府采购中心组织开标、评审工作，整个过程受政府采购监管机构的监督、管理。

（二）本项目采用不见面开标方式。投标人需在开启前最少一个小时登录全国公共资源交易平台（陕西省）首页选择“不见面开标-陕西省本级”自行调试，并按照工作人员要求进行投标文件解密，远程观看开启直播。及时加入网络开标大厅公布的腾讯 QQ 号，以便澄清等情况处理。如遇困难，请拨打系统平台技术支持电话：0512-58188039。

参加投标的投标人不足 3 家的，不得开标。

（三）开标时，陕西省省级单位政府采购中心现场工作人员将根据项目投标人数约定解密时长，投标人应在规定时间内，使用电子投标文件加密时所用的数字认证证书（CA 锁）自行解密电子投标文件。未在规定时间内解密的，视为投标无效。

(四) 投标人对开标过程有疑义, 以及认为采购人、陕西省省级单位政府采购中心相关工作人员有需要回避情形的, 应在网络开标大厅提出询问或回避申请, 采购人、陕西省省级单位政府采购中心应当及时处理。

(五) 投标人未参加开标的, 视同认可开标结果。

(六) 在开标环节出现下列情况之一的, 其投标文件视为无效文件:

- 1、投标人拒绝对电子投标文件进行解密的;
- 2、因投标人自身原因 (如解密时使用的 CA 锁与制作电子投标文件使用的 CA 锁不一致、或沿用旧版招标文件编制投标文件等情形), 导致在规定时间内无法解密投标文件的;
- 3、上传的电子投标文件无法打开的;
- 4、政府采购法律法规规定的其他无效情形。

(七) 特殊情形下的应急处置

在开标、评审过程中, 如因停电、断网、电子化系统故障等特殊原因导致电子化开、评审无法正常进行时, 将视电子投标文件解密情况特殊处理。

- 1、开标时投标文件未解密的, 将另行确定时间继续完成开标程序;
- 2、开标后投标文件已解密但评审结论未形成的, 将发布废标公告, 重新组织采购活动;
- 3、开标后投标文件已解密且评审结论已形成的, 待特殊情况排除后, 继续完成评审活动。

七、资格审查

(一) 开标结束后, 由采购人委派的资格审查小组按照《政府采购货物和服务招标投标管理办法》(财政部第 87 号令) 有关规定, 对电子投标文件中的投标人资格证明文件进行审查。

(二) 出现下列情形的, 投标文件将被视为无效:

- (1) 不具备招标文件中规定的资格要求的;
- (2) 未按招标文件要求提供资格证明文件, 或未按招标文件要求加盖公章的;

(3) 资格审查小组认为投标人的资格证明文件存在疑点，要求投标人通过公共资源电子交易平台（以下简称“平台”）或电子邮件（在平台无法支持的情况下）等形式提供更清晰有效的证明文件，投标人不能在规定时限内提供符合招标文件要求的证明文件的。

(三) 资格审查结束后，资格审查小组成员应当对审查结果进行签字确认，并告知无效投标人资格审查未通过的原因。

(四) 合格投标人不足 3 家的，不得评标，应予以废标。

八、组织评标

(一) 采购代理机构负责组织评标工作，并履行下列职责：

1、核对评审专家身份和采购人代表授权函，对评审专家在政府采购活动中的职责履行情况予以记录，并及时将有关违法违规行为向财政部门报告；

2、宣布评标纪律；

3、公布投标人名单，告知评审专家应当回避的情形；

4、组织评标委员会推选评标组长，采购人代表不得担任组长；

5、在评审期间采取必要的通讯管理措施，保证评审活动不受外界干扰；

6、根据评标委员会的要求介绍政府采购政策法规、招标文件；

7、维护评标秩序，监督评标委员会依照招标文件规定的评标程序、方法和标准进行独立评审，及时制止和纠正采购人代表、评审专家的倾向性言论或者违法违规行为；

8、核对评标结果；

9、评审工作完成后，按照规定向评审专家支付劳务报酬和异地评审差旅费，不得向评审专家以外的其他人员支付评审劳务报酬；

10、处理与评标有关的其他事项。

采购人可以在评标前说明项目背景和采购需求，说明内容不得含有歧视性、倾向性意见，不得超出招标文件所述范围。说明应当提交书面材料，并随招标文件一并存档。

(二) 评标委员会负责具体评标事务，并独立履行下列职责：

- 1、严格遵守评审工作纪律，按照客观、公正、审慎的原则，根据招标文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审；
- 2、招标文件内容违反国家有关强制性规定或者招标文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行时，应当停止评审并向采购人或者采购代理机构书面说明情况；
- 3、审查、评价投标文件是否符合招标文件的商务、技术等实质性要求；
- 4、要求投标人对投标文件有关事项作出澄清或者说明；
- 5、对投标文件进行比较和评价；
- 6、确定中标候选人名单，以及根据采购人委托直接确定中标人；
- 7、配合答复投标人的询问、质疑和投诉等事项，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；
- 8、向采购人、陕西省省级单位政府采购中心或者有关部门报告评标中发现的违法行为。

(三) 组建评标委员会

1、为了确保评标工作的公平、公正，依据政府采购法和政府采购相关法规、规章，成立评标委员会。评标委员会由采购人代表和有关技术、经济等方面的专家组成，成员人数为 5 人以上单数。其中，评审专家不少于成员总数的三分之二。

采购项目符合下列情形之一的，评标委员会成员人数应当为 7 人以上单数：

- (1) 采购预算金额在 1000 万元以上；
- (2) 技术复杂；

(3) 社会影响较大。

评审专家对本单位的采购项目只能作为采购人代表参与评标。陕西省省级单位政府采购中心工作人员不得参加由本机构代理的政府采购项目的评标。

评标委员会成员名单在评标结果公告前应当保密。

2、评标专家从政府采购评审专家库内相关专业的专家名单中随机抽取。对技术复杂、专业性强的采购项目，通过随机方式难以确定合适评审专家的，经主管预算单位同意，采购人可以自行选定相应专业领域的评审专家。自行选定评审专家的，应当优先选择本单位以外的评审专家。

3、评标中因评标委员会成员缺席、回避或者健康等特殊原因导致评标委员会组成不符合规定的，陕西省省级单位政府采购中心应当依法补足后继续评标。被更换的评标委员会成员所作出的评标意见无效。无法及时补足评标委员会成员的，陕西省省级单位政府采购中心应当停止评标活动，封存所有投标文件和开标、评标资料，依法重新组建评标委员会进行评标。原评标委员会所作出的评标意见无效。

陕西省省级单位政府采购中心应当将变更、重新组建评标委员会的情况予以记录，并随招标文件一并存档。

(四) 评标方法：本次评审采用综合评分法

评标方法分为最低评标价法和综合评分法。

1、最低评标价法，是指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且投标报价最低的投标人为中标候选人的评标方法。

技术、服务等标准统一的货物服务项目，应当采用最低评标价法。

采用最低评标价法评标时，除了算术修正和落实政府采购政策需进行的价格扣除外，不能对投标人的投标价格进行任何调整。

2、综合评分法，是指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标候选人的评标方法。

（五）评标程序

分步评审，每一步评审不符合招标文件要求者，不得进入下一步评审，全部评审合格的投标人，进入最后的打分，最后按得分由高到低排序，推荐中标候选人。

1、投标文件的符合性审查

评标委员会依据招标文件的规定，对投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否对招标文件的全部实质性要求作出响应。

评标委员会要审查每份投标文件是否实质上响应了招标文件的要求。实质上没有响应招标文件要求的投标作无效投标处理，评标委员会应告知有关投标人未通过审查的原因，投标人不得通过修正或撤销不符之处而使其成为实质上响应。

2、投标文件的澄清

（1）评标委员会在对投标文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求投标人对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等做出必要的澄清、说明或者补正。

（2）依照《中华人民共和国民法典》的过失责任原则，澄清、说明或补正前评标委员会将按最不利于投标人的原则对投标文件做出评判。

（3）评标委员会要求投标人澄清、说明或者补正投标文件应通过书面形式做出。投标人应当在规定的澄清时限内按评标委员会要求的方式，通过书面形式提交，投标人的澄清、说明或者补正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。

（4）投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。澄清、说明或者补正的内容将作为合同履行的重要依据。

3、异常低价审查

政府采购评标中出现下列情形之一的，评标委员会应当启动异常低价投标审查程序：

(1) 投标报价低于全部通过符合性审查投标人投标报价平均值 50%的，即投标报价 $<$ 全部通过符合性审查投标人投标报价平均值 \times 50%；

(2) 投标报价低于通过符合性审查的次低报价投标人投标报价 50%的，即投标报价 $<$ 通过符合性审查的次低报价投标人投标报价 \times 50%；

(3) 投标报价低于采购项目最高限价 45%的，即投标报价 $<$ 采购项目最高限价 \times 45%（未设定最高限价的采购项目，以采购项目预算金额作为最高限价）；

(4) 评标委员会基于专业判断，认为投标人报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的其他情形。

评标委员会依据专业经验，参考同类项目中标价格、类似产品市场价格水平、行业人工费用标准、国家有关部门指导行业协会发布的行业平均成本等情况，对报价合理性进行判断。

4、综合比较与评价

采用最低评标价法的，评标委员会对通过符合性审查的投标文件的投标报价由低到高顺序排列。

采用综合评分法的，评标委员会按“评审要素及分值一览表”中规定的评标标准，对通过符合性审查的投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价。

出现下列情形的，投标人投标无效：

(1) 投标文件报价出现本章“四、投标报价”所列需要修正情形，但投标人对修正后的报价不予确认的；

(2) 评标委员会启动异常低价投标审查后，要求相关投标人在评标现场合理的时间内（一般不少于 30 分钟）对投标价格作出解释，提供项目具体成本测算等与报价合理性相关的书面说明及必要的证明材料（包括但不

限于原材料成本、人工成本、制造费用等），投标人不能提供书面说明、证明材料，或者提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的。

5、推荐中标候选人

采用最低评标价法的，评标结果按投标报价由低到高顺序排列。投标报价相同的，投标文件满足招标文件全部实质性要求且投标报价最低的投标人为排名第一的中标候选人。

采用综合评分法的，评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的并列。投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为排名第一的中标候选人。

6、编写评标报告

评标委员会根据评标情况编制评标报告，评标委员会成员对需要共同认定的事项存在争议的，应当按照少数服从多数的原则作出结论。持不同意见的评标委员会成员应当在评标报告上签署不同意见及理由，否则视为同意评标报告。对拒绝说明理由的，须报政府采购监管部门处理，并将其评审情况如实计入考核表。

评标委员会如果启动异常低价投标审查，应当将启动原因、审查意见和审查结果在评标报告中记录，并随投标人提供的相关书面说明及证明材料，以及评标委员会有关互联网浏览、查询历史一并归档。

采购人书面授权评标委员会直接确定中标人的，评标委员会应在评标报告中明确中标人及中标金额。

评标结果汇总完成后，除下列情形外，任何人不得修改评标结果：

- (1) 分值汇总计算错误的；
- (2) 分项评分超出评分标准范围的；
- (3) 评标委员会成员对客观评审因素评分不一致的；
- (4) 经评标委员会认定评分畸高、畸低的。

评标报告签署前，经复核发现存在以上情形之一的，评标委员会应当当场修改评标结果，并在评标报告中记载；评标报告签署后，采购人或者采购代理机构发现存在以上情形之一的，应当组织原评标委员会进行重新评审，重新评审改变评标结果的，书面报告本级财政部门。

（六）有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标无效：

- 1、不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
- 2、不同投标人的投标文件由同一台电脑编制；
- 3、不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- 4、不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- 5、不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
- 6、不同投标人的投标文件相互混装；
- 7、政府采购法律法规及招标文件规定的其他情形。

九、中标

（一）陕西省省级单位政府采购中心在评标工作结束后 2 个工作日内将评标报告送采购人。

（二）本项目采用第 1 种方式确定中标人。

1、采购人在收到评标报告之日起 5 个工作日内，在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人。采购人在收到评标报告 5 个工作日内未按评标报告推荐的中标候选人顺序确定中标人，又不能说明合法理由的，视同按评标报告推荐的顺序确定排名第一的中标候选人为中标人。

2、采购人可以书面授权评标委员会直接确定中标人。

采购人在评审前提供《委托评审小组定标授权书》，评标委员会将根据采购人授权直接确定中标人。

（三）陕西省省级单位政府采购中心将在中标人确定之日起 2 个工作日内，在【陕西省政府采购网（www.ccgp-shaanxi.gov.cn）】、【全国公共资源交易平台（陕西省）（<http://www.sxggzyjy.cn/>）】上公告中标结果。

中标结果公告内容应当包括采购人及其委托的采购代理机构的名称、地址、联系方式，项目名称和项目编号，中标人名称、地址和中标金额，主要中标标的的名称、规格型号、数量、单价、服务要求，中标公告期限以及评审专家名单。

中标公告期限为 1 个工作日。

（四）在公告中标结果的同时，陕西省省级单位政府采购中心向中标人发出中标通知书；采用综合评分法评审的，陕西省省级单位政府采购中心将通过全国公共资源交易平台（陕西省）告知未中标人本人的评审最终得分与排序。

（五）中标通知书发出后，采购人不得违法改变中标结果，中标人无正当理由不得放弃中标。

十、签订政府采购合同

（一）自中标通知书发出之日起 25 日内，采购人与中标人应按招标文件和中标人投标文件的规定，签订书面合同。所签订的政府采购合同不得对招标文件和中标人的投标文件内容作实质性修改。

采购人不得向中标人提出任何不合理的要求作为签订合同的条件。

（二）中标人拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评标报告推荐的中标候选人名单排序，确定下一候选人为中标人，也可以重新开展政府采购活动。

（三）招标文件、中标人的投标文件、《中标通知书》及其澄清、说明文件、承诺等，均为签订采购合同的依据，作为采购合同的组成部分。

（四）政府采购合同应当包括采购人与中标人的名称和住所、标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限及地点和方式、验收要求、违约责任、解决争议的方法等内容。

（五）采购人与中标人应当根据合同的约定依法履行合同义务。政府采购合同的履行、违约责任和解决争议的方法等适用《中华人民共和国民法典》。

(六) 采购人应及时对采购项目进行验收。采购人可以邀请参加本项目的其他投标人或者第三方机构参与验收。参与验收的投标人或者第三方机构的意见作为验收书的参考资料一并存档。

(七) 采购人应当加强对中标人的履约管理, 并按照采购合同约定, 及时向中标人支付采购资金。对于中标人违反采购合同约定的行为, 采购人应当及时处理, 依法追究其违约责任。

十一、其他

(一) 评标委员会发现招标文件存在歧义、重大缺陷导致评标工作无法进行, 或者招标文件内容违反国家有关强制性规定的, 应当停止评标工作, 与采购人或者陕西省省级单位政府采购中心沟通并作书面记录。采购人或者陕西省省级单位政府采购中心确认后, 应当修改招标文件, 重新组织采购活动。

(二) 根据《政府采购法》第三十六条规定, 在招标采购中, 出现下列情形之一的, 本项目按废标处理:

- 1、出现影响采购公正的违法、违规行为的;
- 2、投标人的报价均超过了采购预算, 采购人不能支付的;
- 3、因重大变故, 采购任务取消的。

废标后, 由陕西省省级单位政府采购中心发布废标公告。除采购任务取消外, 本项目将重新组织招标。

(三) 在递交投标文件阶段、资格审查阶段、符合性审查阶段以及评标委员会评标阶段, 当出现有效投标人不足 3 家时, 除采购任务取消外, 按照以下方式处理:

1、招标文件存在不合理条款或者招标程序不符合规定的, 采购人、采购代理机构改正后依法重新招标;

2、招标文件没有不合理条款、招标程序符合规定, 需要采用其他采购方式采购的, 采购人应当依法报财政部门批准。

(四) 采购代理机构应当采取必要措施, 保证评标在严格保密的情况下进行。除采购人代表、评标现场组织人员外, 采购人的其他工作人员以及与评标工作无关的人员不得进入评标现场。

有关人员对于评标情况以及在评标过程中获悉的国家秘密、商业秘密负有保密责任。

(五) 招标文件未明确的其他事项, 按《政府采购法》及其相关法律法规执行。

(六) 陕西省省级单位政府采购中心应当建立真实完整的招标采购档案, 妥善保存每项采购活动的采购文件。

十二、采购代理服务费: 免费

第三章 评审办法及标准

一、资格审查

资格审查表（适用于所有标段）

序号	资格审查项	通过条件	结论	不通过原因
1	营业执照等主体资格证明文件	提供有效存续的企业营业执照（副本）/事业单位法人证书/专业服务机构执业许可证/民办非企业单位登记证书。		
2	财务状况报告	（以下两种资料提供任意一种即可）： （1）提供递交投标文件截止之日前两年内任意一个年度经审计的财务报告（包括“四表一注”，即资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及其附注，符合《中小企业划型标准规定》的小型企业按照《小企业会计准则》执行。成立时间至提交投标文件截止时间不足一年的可提供成立后任意时段的资产负债表），审计报告须具有注册会计师行业统一监管平台赋予的验证码； （2）其开标前三个月内基本开户银行出具的资信证明。		
3	社保缴纳证明	提供递交投标文件截止之日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。依法不需要缴纳社会保障资金的投标人应提供相关文件证明。		
4	税收缴纳证明	提供递交投标文件截止之日前一年内任意一个月的依法缴纳税收的完税证明，完税证明应有税务机关或代收机关的公章或业务章。依法免税或无须缴纳税收的投标人，应提供相应证明文件。		
5	信用记录	提供《投标人信用记录书面声明函》。经查，投标人未被列入“信用中国”网站记录的“失信被执行人”或“重大税收违法案件当事人”名单；不处于“中国政府采购网”记录的“政府采购严重违法失信行为记录名单”中的禁止参加政府采购活动期间。		

6	控股管理关系	提供直接控股和管理关系清单。若与其他投标人存在单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的，则投标无效。		
7	书面声明	提供书面声明，包括声明具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；未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。		
8	法定代表人授权委托书	法定代表人参加投标的，须提供本人身份证复印件（附在资格证明文件中）；法定代表人授权他人参加投标的，须提供法定代表人授权委托书。招标文件中凡是需要法定代表人盖章之处，非法人单位的负责人均参照执行。 法人的分支机构参与投标时，除提供《法定代表人授权委托书》外，还须同时提供法人给分支机构出具的授权书。		
9	落实政府采购政策须满足的资格要求	本项目为专门面向中小企业项目，投标人应为中型企业、小型企业、微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位。投标人为中小企业的，提供《中小企业声明函》，且中小企业的划分标准所属行业为物业管理；投标人为监狱企业的，应提供监狱企业的证明文件；投标人为残疾人福利性单位的，应提供《残疾人福利性单位声明函》（监狱企业或残疾人福利性单位视同小型、微型企业）。		
10	本项目不接受联合体投标，不允许分包	投标人应提供《非联合体不分包投标声明》，视为独立投标，不分包。		
资格审查小组成员：（签字或盖章）				

二、符合性审查

符合性审查表（适用于所有标段）

序号	符合性审查项	通过条件	结论	未通过原因
1	投标文件语言及有效期	投标文件语言及有效期符合招标文件要求。		
2	投标文件封面、投标函、法定代表人授权委托书三处的项目名称、项目编号、标段（如有）	三处均无遗漏，且与所投项目名称、项目编号、标段（如有）一致。		
3	投标文件签署、盖章	均按招标文件要求签字、盖章（评分标准中要求提供的证明材料除外）。		
4	开标一览表	（1）投标报价符合唯一性要求； （2）开标一览表填写符合要求； （3）计量单位、报价货币均符合招标文件要求； （4）未超出采购预算或招标文件规定的最高限价。		
5	投标人承诺书	完全理解并接受《质量安全责任承诺书》、《拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书》。		
6	技术服务要求	完全理解并接受对合格投标人、合格的货物、工程或服务要求，根据投标人投标文件《实质性条款响应》，结合招标文件第四章“★”标识的实质性要求没有负偏离。		
7	合同条款响应	有完全理解并接受招标文件合同基本条款要求的描述。		
8	无其他招标文件或法规明确规定响应无效的事项	没有不符合招标文件规定的被视为无效响应的其他条款。		
评标委员会成员：（签字或盖章）				

三、综合比较与评价

评审要素及分值一览表（适用于所有标段）

名称	最高 分值	评审要素
投标 报价	30	有效投标人的最低报价为评标基准价得 30 分，其他各投标人的报价得分按下列公式计算：（评标基准价/投标报价）×30%×100。
服务 整体 方案	6 分	<p>一、评审内容 针对本标段详细列明物业服务整体方案，方案内容包括：①服务目标②服务计划③服务理念及特色④重难点分析及解决措施。</p> <p>二、评审标准 1、完整性：方案必须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述； 2、可实施性：切合本标段实际情况，实施步骤清晰、合理； 3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 6 分） ①服务目标：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ②服务计划：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ③服务理念及特色：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ④重难点分析及解决措施：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p>
公寓 设施 维护 方案	6 分	<p>一、评审内容 针对本标段服务内容提供整体全面的公寓设施维护方案，内容包括：①学生公寓内的公共区域的设施维护②学生房间内的设施维护。</p> <p>二、评审标准 1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述； 2、可实施性：切合本标段实际情况，实施步骤清晰、合理； 3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 6 分） ①学生公寓内的公共区域的设施维护：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 3 分； ②学生房间内的设施维护：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 3 分。</p>

公寓 日常 保洁 方案	4.5 分	<p>一、评审内容</p> <p>针对本标段保洁方面所包含的学生公寓等区域提供整体全面的公寓日常保洁方案，内容包括：①楼内保洁②日常卫生巡视③垃圾清理。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述；</p> <p>2、可实施性：切合本标段实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分4.5分）</p> <p>①楼内保洁：每完全满足一个评审标准得0.5分，满分1.5分；</p> <p>②日常卫生巡视：每完全满足一个评审标准得0.5分，满分1.5分；</p> <p>③垃圾清理：每完全满足一个评审标准得0.5分，满分1.5分。</p>
安全 管理 方案	4.5 分	<p>一、评审内容</p> <p>针对本标段特点制定完善的安全管理方案，内容包括：①门卫值班②夜间巡视③设施巡检及故障上报。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述；</p> <p>2、可实施性：切合本标段实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分4.5分）</p> <p>①门卫值班：每完全满足一个评审标准得0.5分，满分1.5分；</p> <p>②夜间巡视：每完全满足一个评审标准得0.5分，满分1.5分；</p> <p>③设施巡检及故障上报：每完全满足一个评审标准得0.5分，满分1.5分。</p>
消杀 服务 方案	3分	<p>一、评审内容</p> <p>针对本标段服务内容提出日常消杀服务方案，内容包括：①楼内环境消杀②四害消杀及防治计划。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述；</p> <p>2、可实施性：切合本标段实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分3分）</p> <p>①楼内环境消杀：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1.5分；</p> <p>②四害消杀及防治计划：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1.5分。</p>

应急预案	6 分	<p>一、评审内容</p> <p>针对本标段服务内容提出合理的应急方案，内容包括：①紧急事件：极端天气、火灾、防汛、地震、触电②重大活动：大型活动、紧急会议③其他：上访、群体性食物中毒事件及其它意外事件或违法事件。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述；</p> <p>2、可实施性：切合本标段实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 6 分）</p> <p>①紧急事件：每完全满足一项评审标准得 1 分，满分 3 分；</p> <p>②重大活动：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>③其他：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p>
档案管理方案	3 分	<p>一、评审内容</p> <p>根据本标段特点制定物业档案管理方案，内容包括：①档案分类规划及收集程序②档案保管和移交措施。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：方案必须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述；</p> <p>2、可实施性：切合本标段实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 3 分）</p> <p>①档案分类规划及收集程序：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>②档案保管和移交措施：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p>
保密制度方案	6 分	<p>一、评审内容</p> <p>针对本标段服务内容提出完整的保密制度方案，内容包括：①日常保密管理制度②保密协议③保密办法④特殊人员的保密处理。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：方案必须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述；</p> <p>2、可实施性：切合本标段实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 6 分）</p> <p>①日常保密管理制度：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>②保密协议：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p> <p>③保密办法：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p> <p>④特殊人员的保密处理：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p>

培训考核方案	4.5分	<p>一、评审内容</p> <p>针对本标段服务内容提出培训考核方案，内容包括：①岗前培训②定期常态化培训③培训后的成果验收和考核：保证上岗人员的专业素质、服务质量符合采购人要求。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：方案必须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述；</p> <p>2、可实施性：切合本标段实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分4.5分）</p> <p>①岗前培训：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1.5分；</p> <p>②定期常态化培训：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1.5分；</p> <p>③培训后的成果验收和考核：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1.5分。</p>
管理制度方案	4.5分	<p>一、评审内容</p> <p>针对本标段具有良好的管理制度方案，内容包括：①岗位制度：具有岗位工作标准、服务质量标准、现场质量控制体系②内控制度：具有管理组织机构、问责机制、监督机制、自查制度③人员管理制度：具有员工日常管理办法、请销假制度、奖惩措施、激励机制、仪容仪表制度。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：方案必须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述；</p> <p>2、可实施性：切合本标段实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分4.5分）</p> <p>①岗位职责：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1.5分；</p> <p>②内控制度：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1.5分；</p> <p>③人员管理制度：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1.5分。</p>
设备工具	6分	<p>一、评审内容</p> <p>针对本标段提供设备工具配置清单，内容包括：①维修用具和清洁工具②劳保用品和工作服装。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：配置清单齐全完整，能完全满足并提供评审内容中的各项要求；</p> <p>2、实用性：设备工具质量有保障、使用率高、安全性能强、服装统一；</p> <p>3、针对性：设备工具能紧扣项目实际情况，配置合理科学。</p>

		<p>三、赋分标准（满分6分）</p> <p>①维修用具和清洁工具：每完全满足一个评审标准得1分，满分3分；</p> <p>②劳保用品和工作服装：每完全满足一个评审标准得1分，满分3分。</p>
业绩	10分	<p>1、提供2023年1月1日以来类似项目业绩（以合同签订日期为准），每份合格业绩合同计1分，满分5分；</p> <p>赋分依据：需提供完整合同业绩（以合同签订日期为准）及发票复印件（合同期内任意一张即可），并加盖投标人公章，以上两种证明材料同时提供方可得分，否则不得分。</p> <p>2、每提供一份对应合格业绩的服务好评（需提供由被服务单位盖章的好评证明材料，格式不限），得1分，满分5分。</p>
项目经理	4分	<p>1. 学历要求（最高1分）</p> <p>项目经理具有大专及以上学历得1分（取最高学历计分，不重复计分）。</p> <p>赋分依据：须提供学信网经查证的《教育部学历证书电子注册备案表》，不提供或不满足学历要求不得分。</p> <p>2. 经验要求（最高3分）</p> <p>项目经理具有3年物业服务管理经验得1分，每增加一年管理经验额外增加1分，最多增加2分，满分3分。</p> <p>赋分依据：须提供被服务单位加盖单位公章的证明材料，不提供或缺漏项不得分。</p> <p>备注：除上述赋分依据外，还须同时提供投标人为项目经理缴纳的近六个月内至少连续三个月的社保缴纳证明材料（成立时间至提交投标文件截止时间不足六个月的投标人，可提供成立后任意一个月的社保缴纳证明材料），不提供或缺漏项本项不得分。</p>
服务承诺	2分	<p>1、承诺：储备可调度人员，调度人员可保障临时性工作需要及突发事件处置，得1分。无承诺不得分。</p> <p>2、承诺：承接学校育人阵地管理、做好劳动课程及爱心服务工作，协助完成学校各种大型活动，得1分。无承诺不得分。</p> <p>赋分依据：投标人需提供加盖公章的承诺函，格式自拟，无承诺不得分。</p>
说明	评标委员会成员须按照本评审要素据实打分。	

第四章 招标内容及采购要求

一、项目概况

本项目为西安理工大学2026年度学生公寓物业服务项目。通过提供全面、规范、高效的物业服务，保障学生公寓正常有序运行，为学生营造安全、整洁、舒适的居住环境，助力公寓服务育人工作落地，妥善应对各类突发情况及特殊时期相关工作需求。

二、服务内容及采购要求

第一标段：西安理工大学曲江校区学生公寓物业服务

（一）项目介绍

西安理工大学曲江校区物业服务采购，涉及 1-11 号学生公寓，共 11 栋学生公寓，包括学生公寓值班、垃圾处理（垃圾清运至学校指定垃圾转运站）、小型维修（涵盖水电暖、学生家具、门窗等）、消防管理（公寓消防控制室工作）、卫生保洁消杀、公寓服务育人、应急处突、疫情防控及特殊时期（新生入学、毕业生离校）等全面管理服务工作的。

（二）服务范围

本项目为西安理工大学曲江校区 1-11 号学生公寓楼，共计 11 栋学生公寓楼的物业管理与服务工作，总建筑面积 12.283 万平方米。包括学生公寓值班、垃圾处理（垃圾清运至学校指定垃圾转运站）、小型维修（涵盖水电暖、学生家具、门窗等）、消防管理（公寓消防控制室工作）、卫生保洁消杀、公寓服务育人、应急处突、疫情防控及特殊时期（新生入学、毕业生离校）等全面管理服务工作的。

（三）服务内容

▲1、公寓楼设施的日常管理、维修和养护

包括学生公寓内的公共区域及学生房间。

（1）公共区域

所有供暖设施设备的日常管理、维修和养护（不包含门面房、地下室、地沟及楼顶平台设施设备）；门窗玻璃及配件、纱窗的维修、更换与

安装；墙面、吊顶、地面修补；照明线路、灯具的维修和更换（各楼总电闸以内含电闸更换）；水龙头、局部上下水管道及暖气管道（不包含门面房、地下室、地沟及楼顶平台）、卫生间便池、上下水阀门的维修和更换；门锁维修、更换、配制钥匙；外围设施维修更换：晾衣绳、晾衣杆、疏通下水管道（含公寓楼外第一口污水井）。维修所需材料须经采购人确认合格方可使用。

（2）学生房间

家具、水具、电话、供暖设施设备的日常管理、维修和养护；电风扇的修理、维护与安装；门窗玻璃及配件、纱窗、局部下水及暖气管道更换；墙面、吊顶、地面修补；照明线路、灯具的维修和更换；水龙头、局部下水及暖气管道、卫生间便池、上下水阀门的维修和更换；门锁维修、更换、配制钥匙。维修所需材料须经采购人确认合格方可使用。

▲2、公寓安全与安保服务

学生公寓防火、防盗、防意外等工作，具体包括：门卫值班，宿舍楼内外安全巡视检查，楼内设施的安全巡查，对违规用电、违规使用电器、违章用火等进行检查处置，确保杜绝发生消防安全事件，对应急通道及应急设施进行检查维护，杜绝意外事故发生。

▲3、公寓卫生保洁与消杀服务

（1）包括学生公寓楼散水及楼内公共区域卫生保洁、垃圾清运及日常消杀工作。楼内公共区域设置垃圾转运桶，楼外垃圾清运点配置足量分类垃圾桶，垃圾桶须为全新带轮、带盖规格，满足市政垃圾车清运要求，保持总数量不低于学校要求（280 个），首次更新率 30%，垃圾桶应定期清洁、维护，保持外观干净整洁、无异味、无破损。公寓楼内、散水区域及楼外垃圾转运点垃圾做到日产日清、清运及时，无堆积、无溢流。

（2）投标人须配备不少于 3 辆垃圾清运车、不少于 3 名专职垃圾清运工，人员及设备需满足日常保洁及清运需求，保证服务连续性。楼内垃圾转

运、收集及外运作业严格按照垃圾分类标准装袋、分类投放、分类清运，严禁混装、混运、随意倾倒、丢弃或堆放。

(3) 配合学校及政府部门相关规定，积极开展垃圾分类宣传、指导与落实工作，按要求完成垃圾分类各项任务。定期对公寓内、外进行消毒、消杀作业，并做好记录、存档备查。

(4) 每月对公共区域、垃圾桶站等易滋生虫害部位进行至少 1 次全面病媒生物防治作业；按照规范做好公寓除四害工作，做到公寓区域无蟑螂、老鼠等。

(5) 投标人应严格遵守学校管理制度及当地政府卫生、环保、市容等相关规定，服从采购人日常管理、监督与检查，配合完成各项卫生及应急消杀工作。

▲4、公寓消防设施及器材的管理、维护和保养

投标人定期对职工进行消防安全教育以及消防器材应知应会培训、演练；对采购人已安装并完成交接的门窗限位器等消防辅助设施，投标人应建立巡检制度，每周进行检查，发现缺失、损坏或失效的，须在 24 小时内进行补充、安装或修复，并做好相关记录。维修及时，且有完整、可追溯的维修记录。小型维修在接到报修后须于 30 分钟内接诉即办，并在 24 小时内处理完毕。若因缺料等客观原因无法彻底修复，须在 24 小时内采取有效临时措施并向报修人说明，并立即启动备料流程。中大型维修 24 小时内需向采购人申报。

5、公寓服务育人

投标人应积极配合采购人的整体育人安排，每年度至少策划并组织两次面向公寓学生的文化或宣传活动，以及两次公寓劳动课堂。采购人应为相关活动提供必要的场地协调与宣传渠道支持。涉及活动物料制作、奖品等专项费用，由投标人在合同总价外另行承担。具体活动方案及预算须提前报经采购人指定管理部门书面批准后执行。

6、重大活动人员保障

在新生入学、毕业生离校集中期，以及校庆等重大活动前夕，投标人应提前制定人员保障预案，并临时性增加服务人员，以确保服务质量。

7、入住学生的迎新及毕业离校服务与管理工作

每年迎新宿舍应配置基础清洁用品（纸篓、扫帚、簸箕）。

8、执行教育主管部门及采购人职能处室关于学生公寓管理的各项管理制度；积极响应学校整体工作活动，如：创建文明公寓、创建文明窗口等。

9、学生日常行为管理

对宿舍内赌博、酗酒及时查处并报有关辅导员或学院负责人，制止宿舍内吸烟，查处并坚决取缔私拉电线、使用违章电器现象。

10、购买公共责任险，投标人人员的工伤、人员安全、员工任何意外伤亡、劳动保险等由投标人负责并承担经济和法律責任。投标人应在合同签订后七个工作日内，向采购人提供加盖公章的公共责任险保单复印件备案。

11、资产管理

委托管理期间，采购人对委托给投标人管理辖区的全部房产、设施、设备和配置的各类物品等资产拥有所有权，享有资产的监督和保护权。

（四）服务标准

1、依照《陕西省高等学校标准化公寓评估指标体系》，要求同等条件下(即同类院校，同类住宿环境和条件)，逐楼逐步完成教育厅组织评审颁发的“标准化学生公寓”授牌的工作。

2、依照《西安理工大学学生公寓管理服务成绩评定细则》和上级及学校的有关管理规定，由后勤处公寓管理科每月对主要工作内容（安全值班、日常维修、卫生保洁）定期进行检查考评，评定成绩分为优秀、合格、不合格三个等级，要求服务质量必须达到合格以上，其中安全管理工作须达到《公寓安全细则考核表》单项得分不低于 90 分标准，且无重大安全事故。（因学校设施、设备不完善、硬件条件不达标等客观环境条件未达标的项目造成的影响除外。如：室内入住学生数、生均面积、公寓楼内地面等级、室内外设施设备不满足要求等）

3、投标人必须确保入住学生的生命及财产安全，严格履行安防工作职责，做好安全防范宣传工作。因宣传不到位、门卫值班的工作疏忽、安全巡查不到位、工作失误等给内盗以可乘之机，造成学生财产损失者，要酌情赔偿（至少赔偿发票价的 50%）。如学生贵重物品丢失，被公安部门确定为外盗，则 100%赔偿学生所有损失和公共财产损失。

4、投标人工作人员不得在学生居住区域内捡拾废弃用品、不得在学生公寓区域内存放除工作服装、劳保用品、劳动工具以外的私人物品。一经发现，单次扣罚月度管理费用的 0.1%。同时要求投标人严肃处理现场管理责任人。

5、公寓区域内垃圾即时清运，不得堆满外溢，公寓区域以及厕所要保持清洁不得有强烈的异味。如遇学生投诉，经采购人检查属实，单次扣除月度管理费费用的 1%，如拒不整改或者多次违规，采购人有权终止合同。

6、未经采购人同意，投标人在学生公寓自行安排入住计划外人员，应视为违约。采购人有权没收其违规收入，同时扣除投标人月度管理费用的 10%，作为合同违约金。由于投标人管理缺失，其员工违反规定私自安排入住计划外人员，投标人应立即整改，同时扣除月度管理费用的 2%，投标人应严肃处理当事人。

7、在管理和工作中，投标人工作人员不得以任何理由与学生发生冲突与纠纷，一旦发生工作人员与学生打架等激烈行为，将扣除投标人月度管理费用的 10%。若遇投标人难以处理的问题，应按照管理程序，上报采购人主管学生的部门协商解决。如遇学生投诉，经采购人核查属实，单次单人扣除月度管理费用的 0.1%。

8、投标人没有能力继续管理与服务、没有能力继续完成合同规定事项可以提出终止合同要求，双方协商并妥善解决；但终止合同后不能破坏学生公寓原有设施设备，不得人为造成学生管理的混乱和不稳定，否则扣发所有预付押金，如果造成重大危害追究相关法律责任。

9、采购人对投标人的管理和服务工作有检查、建议和处罚权，有权对履行协议情况进行检查，对未能履行协议，以及对采购人提出的整改书面意见两次以上未见落实的，每项扣除履约保证金 1000 元，如拒不整改或者多次违规，采购人有权终止合同。

10、严禁投标人在公寓工作辖区和范围内开展各种占地经营性项目，一经发现扣除当月合同费用的 10%。

11、投标人工作人员不得在学生公寓区域内做饭或以明火形式取暖，不得在学生公寓中使用大功率及违章电器。

12、投标人应制定完备的各项应急预案，应具备处理突发事件的能力，必要时可进行演练。如遇火灾、学生斗殴、地震、洪水等不可预测的灾难时，应以学校大局为重，服从学校的统一安排。

13、所有工作人员会使用微信、网络等报修方法，投标人有对保洁人员进行培训的义务；管理人员必须掌握电脑报修、微信报修等网上办公的方法。

14、投标人需按照采购人要求定额配备工作人员，后续调岗、换岗天数不得超过一周时间，如出现缺人、少人情况，单人单次扣罚月度管理费用的 0.1%。学校每学期开学和重大活动保障，投标人须适时增加劳动力，确保按时完成合同范围内的采购人工作安排。如未能按时完成，单次扣罚月度管理费用的 1%。

15、投标人应严格遵守门卫 24 小时值班、宿舍楼内外安全巡视检查制度，每日不少于 3 次（分别安排在早、中、晚三个时段，并结合夜间二次定时巡查），各公寓、楼层需有详细巡视检查记录表（逐次填写），并使用带有时间、地点水印的电子化方式进行记录。于每日 00:30 起执行第一次夜间值班巡查，于每日 04:00 起执行第二次夜间值班巡查。

16、投标人须在每栋公寓楼入口显著位置设置统一格式的公示栏，公示内容须包括：本楼管理人员、工勤人员的姓名、照片、联系电话；24 小时服务热线；当日值班员姓名、照片；主要服务标准摘要。上述信息发生变更，须在 24 小时内更新公示内容。

17、投标人应建立并公示面向全体住宿学生的 24 小时服务热线，第一时间处理学生诉求。对学生的投诉、建议及报修，须在接到信息后 30 分钟内接诉即办。所有报修、投诉及处理过程均须在采购人认可的线上平台或书面台账中完整记录，做到可追溯、可核查。

18、投标人应根据学生日常需要，适时提供合理、免费的便捷服务，例如吹风机、针线包、常备外用药品、爱心雨伞、提供熨衣服务、开展学生劳动实践课所需的劳动工具、基本劳保。

（五）服务要求

▲1、服务整体方案

针对本标段详细列明物业服务整体方案，方案内容包括：①服务目标②服务计划③服务理念及特色④重难点分析及解决措施。

▲2、防疫消杀方案

投标人在 14 栋公寓楼全域范围内协助学校做好防疫工作，针对本项目提供专项防疫服务方案，包括但不限于楼内环境消杀、四害消杀及防治计划、防控方案、特殊人员处理、日常体温检测制度、日常楼内防疫消杀等方面。做好疫情档案的搜集和整理，提供防疫、消毒、除虫服务。为使双方工作顺利开展，保证防疫虫害灭效，约定如下：

（1）防疫、消毒、除虫所需的药物以及实施工程中所需器械、人员均由中标人负责组织安排，费用包含在合同总价中。

（2）采购人在消杀区域应予积极配合，在消杀期间提供工作方便。

▲3、应急方案

针对本标段服务内容提出合理的应急方案，内容包括：①紧急事件：极端天气、火灾、防汛、地震、触电②重大活动：大型活动、紧急会议、活动③其他：上访、群体性食物中毒事件及其它意外事件或违法事件。

▲4、档案管理方案

应具有完善的档案管理制度，要求建立对各岗位职责范围内的资料及采购人需要归档的其他资料的有效管理，由专人负责便于采购人随时进行工作检查，内容包括：①档案分类规划及收集程序②档案保管和移交措施。

▲5、保密制度方案

投标人针对本项目制定专项保密制度，内容包括：日常保密管理制度、保密协议、保密办法、特殊人员的保密处理，内容包括：①日常保密管理制度②保密协议③保密办法④特殊人员的保密处理。

▲6、培训考核方案

投标人针对本项目制定详细、可行的培训考核方案，为配备的人员提供岗前培训、定期常态化培训，培训后进行学习成果验收和考核，保证上岗人员的专业素质、服务质量符合采购人要求，内容包括：①岗前培训②定期常态化培训③培训后的成果验收和考核：保证上岗人员的专业素质、服务质量符合采购人要求。

▲7、管理制度方案

针对本标段具有良好的管理制度，内容包括：①岗位制度：具有岗位工作标准、服务质量标准、现场质量控制体系②内控制度：具有管理组织机构、问责机制、监督机制、自查制度③人员管理制度：具有员工日常管理办法、请销假制度、奖惩措施、激励机制、仪容仪表制度。

▲8、设备工具

针对本标段提供设备工具配置清单，内容包括：①维修用具和清洁工具②劳保用品和工作服装。

▲9、服务承诺

1、承诺：储备可调度人员，调度人员可保障临时性工作需要及突发事件处置。

2、承诺：承接学校育人阵地管理、做好劳动课程及爱心服务工作、协助完成学校各种大型活动。

（六）人员配置要求

- 1、本项目要求 81 人及以上（配置总人数 \geq 81 人）。
- 2、所有保洁人员必须初中以上文化水平。
- 3、人员组成：经理、主管、维修人员（含电工 2 人，电工需持证上岗）、消控室人员 4 名（须持证上岗）、楼管、保洁人员、值班员、专职垃圾清运工 3 名，可根据实际情况调整工作人员男女比例。
- 4、电工：均须持有行业主管部门颁发的特种作业操作证（低压电工作业）。
- 5、消控室人员要求：需持有行业主管部门颁发的中级及以上消防设施操作员证（或建（构）筑物消防员证）。

第二标段：西安理工大学金花校区学生公寓物业服务

（一）项目介绍

西安理工大学金花校区物业服务采购，涉及西一至西七及理工大厦，共 8 栋学生公寓；包括学生公寓值班、垃圾处理（垃圾出楼入桶）、小型维修（涵盖水电暖、学生家具、门窗等）、消防管理、卫生保洁消杀、公寓服务育人、应急处突、疫情防控及特殊时期（新生入学、毕业生离校）等全面管理服务工作的。

（二）服务范围

本项目为西安理工大学金花校区西一至西七学生公寓楼、理工大厦公寓楼，共计 8 栋学生公寓楼的物业管理与服务工作，总建筑面积 8.7726 万平方米。包括学生公寓值班、垃圾处理（垃圾出楼入桶）、小型维修（涵盖水电暖、学生家具、门窗等）、消防管理（公寓消防控制室工作）、卫生保洁消杀、公寓服务育人、应急处突、疫情防控及特殊时期（新生入学、毕业生离校）等全面管理服务工作的。

（三）服务内容

- ▲1、公寓楼设施的日常管理、维修和养护
包括学生公寓内的公共区域及学生房间。

（1）公共区域

所有供暖设施设备的日常管理、维修和养护（不包含门面房、地下室、地沟及楼顶平台设施设备）；门窗玻璃及配件、纱窗的维修、更换与安装；墙面、吊顶、地面修补；照明线路、灯具的维修和更换（各楼总电闸以内含电闸更换）；水龙头、局部上下水管道及暖气管道（不包含门面房、地下室、地沟及楼顶平台）、卫生间便池、上下水阀门的维修和更换；门锁维修、更换、配制钥匙；外围设施维修更换：晾衣绳、晾衣杆、疏通下水管道（含公寓楼外第一口污水井）。维修所需材料须经采购人确认合格方可使用。

（2）学生房间

家具、水具、供暖设施设备的日常管理、维修和养护；电风扇的修理、维护与更换；门窗玻璃及配件、纱窗、局部下水及暖气管道更换；墙面、吊顶、地面修补；照明线路、灯具的维修和更换；水龙头、局部下水及暖气管道、卫生间便池、上下水阀门的维修和更换；门锁维修、更换、配制钥匙。维修所需材料须经采购人确认合格方可使用。

▲2、公寓安全与安保服务

学生公寓防火、防盗、防意外等工作，具体包括门卫值班，宿舍楼内外安全巡视检查，楼内设施的安全巡查，对违规用电、违规使用电器、违章用火等进行检查处置，确保杜绝发生消防安全事件，对应急通道及应急设施进行检查维护，杜绝意外事故发生。

▲3、公寓卫生保洁与消杀服务

（1）包括学生公寓楼散水及楼内公共区域卫生保洁、垃圾清运、消杀工作。楼内公共区域设置垃圾转运桶及楼外垃圾清运点设置足够的分类垃圾桶，保持垃圾桶数量不低于学校要求（135个），首次更新率30%，垃圾桶应定期清洁、维护，保持外观干净整洁、无异味、无破损。公寓楼内、散水区域垃圾做到日产日清、清运及时，无堆积、无溢流。

（2）楼内垃圾转运、收集作业严格按照垃圾分类标准装袋、分类投放、分类清运，严禁混装、混运、随意倾倒、丢弃或堆放。

（3）配合学校及政府部门相关规定，积极开展垃圾分类宣传、指导与

落实工作，按要求完成垃圾分类各项任务。定期对公寓内、外进行消毒、消杀作业，并做好记录、存档备查。

(4) 每月对公寓内公共区域等易滋生虫害部位进行至少 1 次全面病媒生物防治作业；按照规范做好公寓除四害工作，做到公寓区域无蟑螂、老鼠等。

(5) 投标人应严格遵守学校管理制度及当地政府卫生、环保、市容等相关规定，服从采购人日常管理、监督与检查，配合完成各项卫生及应急消杀工作。

▲4、公寓消防设施、器材的管理、维护和保养

公寓消防控制室专人持证管理，工作内容包括但不限于：投标人定期对职工进行消防安全教育以及消防器材应知应会培训、演练；对采购人已安装并完成交接的门窗限位器等消防辅助设施，乙投标人应建立巡检制度，每周进行检查，发现缺失、损坏或失效的，须在 24 小时内进行补充、安装或修复，并做好相关记录。维修及时，且有完整、可追溯的维修记录。小型维修在接到报修后 24 小时内处理完毕。若因缺料等客观原因无法彻底修复，须在 24 小时内采取有效临时措施并向报修人说明，并立即启动备料流程。中大型维修 24 小时内需向采购人申报。

5、公寓服务育人

投标人应积极配合采购人的整体育人安排，每年度至少策划并组织两次面向公寓学生的文化或宣传活动，以及两次公寓劳动课堂。采购人应为相关活动提供必要的场地协调与宣传渠道支持。涉及活动物料制作、奖品等专项费用，由投标人在合同总价外另行承担。具体活动方案及预算须提前报经采购人指定管理部门书面批准后执行。

6、重大活动人员保障

在新生入学、毕业生离校集中期，以及校庆等重大活动前夕，投标人应提前制定人员保障预案，并临时性增加服务人员，以确保服务质量。

7、入住学生的迎新及毕业离校服务与管理工作

每年迎新宿舍应配置基础清洁用品（纸篓、扫帚、簸箕）。

8、执行教育主管部门及采购人职能处室关于学生公寓管理的各项管理制度；积极响应学校整体工作活动，如：创建文明公寓、创建文明窗口等。

9、学生日常行为管理

日常安全巡检中，如发现宿舍内存在赌博、酗酒等情况，应立即上报相关辅导员或学院负责人；对于楼内吸烟行为，应及时制止。同时，需协同相关职能部门，严肃查处私拉电线、使用违章电器等现象，并坚决予以取缔。

10、购买公共责任险，投标人人员的工伤、人员安全、员工任何意外伤害、劳动保险等由中标人负责并承担经济和法律責任。投标人应在合同签订后七个工作日内，向采购人提供加盖公章的公共责任险保单复印件备案。公寓内公共场所及学生宿舍门、窗玻璃完好。

11、资产管理

委托管理期间，采购人对委托给投标人管理辖区的全部房产、设施、设备和配置的各类物品等资产拥有所有权，享有资产的监督和保护权。

（四）服务标准

1、依照《陕西省高等学校标准化公寓评估指标体系》，要求同等条件下(即同类院校，同类住宿环境和条件)，逐楼逐步完成教育厅组织评审颁发的“标准化学生公寓”授牌的工作。

2、依照《西安理工大学学生公寓管理服务成绩评定细则》和上级及学校的有关管理规定，由后勤处公寓管理科每月对主要工作内容（安全值班、日常维修、卫生保洁）定期进行检查考评，评定成绩分为优秀、合格、不合格三个等级，要求服务质量必须达到合格以上，其中安全管理工作须达到《公寓安全细则考核表》单项得分不低于 90 分的标准，且无重大安全事故。（因学校设施、设备不完善、硬件条件不达标等客观环境条件未达标的项目造成的影响除外。如：室内入住学生数、生均面积、公寓楼内地面等级、室内外设施设备不满足要求等）

3、投标人必须确保入住学生的生命及财产安全，严格履行安防工作职责

责，做好安全防范宣传工作。因宣传不到位、门卫值班的工作疏忽、安全巡查不到位、工作失误等给内盗以可乘之机，造成学生财产损失者，要酌情赔偿（至少赔偿发票价的 50%）。如学生贵重物品丢失，被公安部门确定为外盗，则 100%赔偿学生所有损失和公共财产损失。

4、投标人工作人员不得在学生居住区域内捡拾废弃用品、不得在学生公寓区域内存放除工作服装、劳保用品、劳动工具以外的私人物品。一经发现，单次扣罚月度管理费用的 0.1%。同时要求投标人严肃处理现场管理责任人。

5、公寓区域内垃圾即时清运，不得堆满外溢，公寓区域以及厕所要保持清洁不得有强烈的异味。如遇学生投诉，经采购人检查属实，单次扣除月度管理费费用的 1%，如拒不整改或者多次违规，采购人有权终止合同。

6、未经采购人同意，投标人在学生公寓自行安排入住计划外人员，应视为违约。采购人有权没收其违规收入，同时扣除投标人月度管理费用的 10%，作为合同违约金。由于投标人管理缺失，其员工违反规定私自安排入住计划外人员，投标人应立即整改，同时扣除月度管理费用的 2%，投标人应严肃处理当事人。

7、在管理和工作中，投标人工作人员不得以任何理由与学生发生冲突与纠纷，一旦发生工作人员与学生打架等激烈行为，将扣除投标人月度管理费用的 10%。若遇投标人难以处理的问题，应按照管理程序，上报采购人主管学生的部门协商解决。如遇学生投诉，经采购人核查属实，单次单人扣除月度管理费用的 0.1%。

8、投标人没有能力继续管理与服务、没有能力继续完成合同规定事项可以提出终止合同要求，双方协商并妥善解决；但终止合同后不能破坏学生公寓原有设施设备，不得人为造成学生管理的混乱和不稳定，否则扣发所有预付押金（合同履行保证金变预付押金），如果造成重大危害追究相关法律责任。

9、采购人对投标人的管理和服务工作有检查、建议和处罚权，有权对

履行协议情况进行检查，对未能履行协议，以及对采购人提出的整改书面意见两次以上未见落实的，每项扣除履约保证金 1000 元，如拒不整改或者多次违规，采购人有权终止合同。

10、严禁投标人在公寓工作辖区和范围内开展各种占地经营性项目，一经发现扣除当月合同费用的 10%。

11、投标人工作人员不得在学生公寓区域内做饭或以明火形式取暖，不得在学生公寓中使用大功率及违章电器。

12、投标人应制定完备的各项应急预案，应具备处理突发事件的能力，必要时可进行演练。如遇火灾、学生斗殴、地震、洪水等不可预测的灾难时，应以学校大局为重，服从学校的统一安排。

13、所有工作人员会使用微信、网络等报修方法，投标人有对保洁人员进行培训的义务；管理人员必须掌握电脑报修、微信报修等网上办公的方法。

14、投标人需按照采购人要求定额配备工作人员，后续调岗、换岗天数不得超过一周时间，如出现缺人、少人情况，单人单次扣罚月度管理费用的 0.1%。学校每学期开学和重大活动保障，投标人须适时增加劳动力，确保按时完成合同范围内的采购人工作安排。如未能按时完成，单次扣罚月度管理费用的 1%。

15、投标人应严格遵守门卫 24 小时值班、宿舍楼内外安全巡视检查制度，每日不少于 3 次（分别安排在早、中、晚三个时段，并结合夜间二次定时巡查），各公寓、楼层需有详细巡视检查记录表（逐次填写），并使用带有时间、地点水印的电子化方式进行记录。于每日 00:30 起执行第一次夜间值班巡查，于每日 04:00 起执行第二次夜间值班巡查。

16、投标人须在每栋公寓楼入口显著位置设置统一格式的公示栏，公示内容须包括：本楼管理人员、工勤人员的姓名、照片、联系电话；24 小时服务热线；当日值班员姓名、照片；主要服务标准摘要。上述信息发生变更，须在 24 小时内更新公示内容。

17、投标人应建立并公示面向全体住宿学生的 24 小时服务热线，第一

时间处理学生诉求。对学生的投诉、建议及报修，须在接到信息后 30 分钟内接诉即办。所有报修、投诉及处理过程均须在采购人认可的线上平台或书面台账中完整记录，做到可追溯、可核查。

18、投标人应根据学生日常需要，适时提供合理、免费的便捷服务，例如吹风机、针线包、常备外用药品、爱心雨伞、提供熨衣服务、开展学生劳动实践课所需的劳动工具、基本劳保。

（五）服务要求

▲1、服务整体方案

针对本标段详细列明物业服务整体方案，方案内容包括：①服务目标②服务计划③服务理念及特色④重难点分析及解决措施。

▲2、防疫消杀方案

投标人在 8 栋公寓楼全域范围内协助学校做好防疫工作，针对本项目提供专项防疫服务方案，包含但不限于楼内环境消杀、四害消杀及防治计划、防控方案、特殊人员处理、日常体温检测制度、日常楼内防疫消杀等方面。做好疫情档案的搜集和整理，提供防疫、消毒、除虫服务。为使双方工作顺利开展，保证防疫虫害灭效，约定如下：

（1）防疫、消毒、除虫所需的药物以及实施工程中所需器械、人员均由中标人负责组织安排，费用包含在合同总价中。

（2）采购人在消杀区域应予积极配合，在消杀期间提供工作方便。

▲3、应急方案

针对本标段服务内容提出合理的应急方案，内容包括：①紧急事件：极端天气、火灾、防汛、地震、触电②重大活动：大型活动、紧急会议、活动③其他：上访、群体性食物中毒事件及其它意外事件或违法事件。

▲4、档案管理方案

应具有完善的档案管理制度，要求建立对各岗位职责范围内的资料及采购人需要归档的其他资料的有效管理，由专人负责便于采购人随时进行工作检查，内容包括：①档案分类规划及收集程序②档案保管和移交措施。

▲5、保密制度方案

投标人针对本项目制定专项保密制度，内容包括：日常保密管理制度、保密协议、保密办法、特殊人员的保密处理，内容包括：①日常保密管理制度②保密协议③保密办法④特殊人员的保密处理。

▲6、培训考核方案

投标人针对本项目制定详细、可行的培训考核方案，为配备的人员提供岗前培训、定期常态化培训，培训后进行学习成果验收和考核，保证上岗人员的专业素质、服务质量符合采购人要求，内容包括：①岗前培训②定期常态化培训③培训后的成果验收和考核：保证上岗人员的专业素质、服务质量符合采购人要求。

▲7、管理制度方案

针对本标段具有良好的管理制度，内容包括：①岗位制度：具有岗位工作标准、服务质量标准、现场质量控制体系②内控制度：具有管理组织机构、问责机制、监督机制、自查制度③人员管理制度：具有员工日常管理办法、请销假制度、奖惩措施、激励机制、仪容仪表制度。

▲8、设备工具

针对本标段提供设备工具配置清单，内容包括：①维修用具和清洁工具②劳保用品和工作服装。

▲9、服务承诺

1、承诺：储备可调度人员，调度人员可保障临时性工作需要及突发事件处置。

2、承诺：承接学校育人阵地管理、做好劳动课程及爱心服务工作、协助完成学校各种大型活动。

（六）人员配置要求

1、本项目要求 62 人及以上（配置总人数 \geq 62 人）。

2、所有保洁人员必须初中以上文化水平。

3、人员组成：经理、主管、维修人员（含电工 2 人，电工需持证上岗）、

消控室人员 2 名（须持证上岗）、楼管、保洁人员、值班员，可根据实际情况调整工作人员男女比例。

4、电工：均须持有行业主管部门颁发的特种作业操作证（低压电工作业）。

5、消控室人员要求：须持有行业主管部门颁发的中级及以上消防设施操作员证（或建（构）筑物消防员证）。

★五、实质性条款要求

第一标段

（一）投标人承诺函（须提供承诺函，格式自拟，未提供承诺函则视为无效投标）

1、投标人须承诺：为本标段配备的服务人员不少于 81 人，上岗人员固定，不随意更换，若出现服务人员因事、病等不能工作的，能及时调整其他服务人员补充，确保服务工作的正常进行。

2、投标人须承诺：派驻的项目经理不得同时兼任其他项目的管理岗位，每周在岗时间不少于 40 个小时，且项目经理不得随意更换，如需更换则需经过采购人同意。

3、投标人须承诺：为所有派驻人员购买公共责任险和意外伤害保险、所派人员不得超过 60 岁。（公共责任险内容包括校园安全责任险、高空坠物脱落造成的人员伤害、车辆损害、公共设施设备损坏等）。所有派驻人员的工伤、人身安全、员工任何意外伤亡、劳动保险等均由投标人负责并承担经济和法律責任，采购人概不负责；并由投标人承担其派驻人员的所有工资、保险、福利及一切费用。如投标人不承担支付上述费用时，采购人有权从支付给投标人的合同款项中扣除上述费用，不足部分由投标人另行支付。

（二）人员资格证书要求（须提供有效期内的证书复印件，未提供则视为无效投标）

1、电工（2 人）：均须提供有效期内且经过复审的特种作业操作证（低压电工作业）。

2、消控室人员（4 人）：均须提供中级及以上消防设施操作员证（或建（构）筑物消防员证）

第二标段

（一）投标人承诺函（须提供承诺函，格式自拟，未提供承诺函则视为无效投标）

1、投标人须承诺：为本标段配备的服务人员不少于 62 人，上岗人员固定，不随意更换，若出现服务人员因事、病等不能工作的，能及时调整其他服务人员补充，确保服务工作的正常进行。

2、投标人须承诺：派驻的项目经理不得同时兼任其他项目的管理岗位，每周在岗时间不少于 40 个小时，且项目经理不得随意更换，如需更换则需经过采购人同意。

3、投标人须承诺：为所有派驻人员购买公共责任险和意外伤害保险、所派人员不得超过 60 岁。（公共责任险内容包括校园安全责任险、高空坠物脱落造成的人员伤害、车辆损害、公共设施设备损坏等）。所有派驻人员的工伤、人身安全、员工任何意外伤亡、劳动保险等均由投标人负责并承担经济和法律責任，采购人概不负责；并由投标人承担其派驻人员的所有工资、保险、福利及一切费用。如投标人不承担支付上述费用时，采购人有权从支付给投标人的合同款项中扣除上述费用，不足部分由投标人另行支付。

（二）人员资格证书要求（须提供有效期内的证书复印件，未提供则视为无效投标）

1、电工（2 人）：均须提供有效期内且经过复审的特种作业操作证（低压电工作业）。

2、消控室人员（2 人）：均须提供中级及以上消防设施操作员证（或建（构）筑物消防员证）。

特别提醒：

（1）如投标人认为以上证书复印件不清晰，可在投标文件中另附证书查询网址。

(2) 如投标文件中所附证书不清晰，且未提供查询网址或所提供的网址查询不到的视为无效投标。

备注：

1、 “★” 内容项为实质性条款，投标人应在第六章“投标文件构成及格式”中的“实质性条款响应”处逐条响应“★”内容项，未逐条响应、有缺漏将被视为无效投标；

2、 “▲” 内容项为重要要求，投标人未达到这些要求或未响应将影响评分。

附件：第一、二标段均采用同样的验收标准：

《公寓管理服务成绩评定细则》

牢固树立安全第一的意识，严防宿舍各类安全事故发生，宿舍恶性案件发生率为零；加强思想政治教育，严控非法集会、串联、传教、传销、校园贷等非法活动；不传播和制造网络谣言。卫生达标，严防严控各类传染病发生和蔓延。遵章守纪，学法、知法、守法、用法，违法犯罪率控制为零。努力创建安全、文明、卫生、和谐、温馨的宿舍环境。

一、考核内容

1. 公寓安全与安保服务。
2. 公寓楼设施的日常管理、维修和养护（公共区域及房间内）。
3. 公寓卫生保洁服务。
4. 公寓消防设施及器材的管理、维护和保养。
5. 物业办公室及楼内工作人员服务质量及到岗情况。

二、考核标准

由后勤处每月对主要工作内容定期进行检查考评，月度综合考评最终得分按《公寓安全细则考核表》、《公寓维修考核表》、《公寓卫生、保洁考核表》三表得分取平均值计算。

1. 费用支付前提与安全一票否决：

中标人每月服务费支付，以当月《公寓安全细则考核表》得分不低于 90 分为前置条件。若安全单项得分低于 90 分，无论月度综合得分如何，采购人有权不予支付当月全部服务费，且该情形直接视为中标人发生重大过失，采购人有权依据主合同第九条第 2 款的规定，立即终止本合同。

2. 服务费扣减标准：

在满足上述第 1 项安全前提的基础上，月度综合考评最终得分以 80 分（含）为基准。得分低于 80 分的，每低 1 分，依据主合同第六条第（五）款第 2 项规定，扣除当月服务费人民币 1000 元。

（因学校设施、设备不完善、硬件条件不达标等客观环境条件未达标的项目造成的影响除外。如：室内入住学生数、生均面积、公寓楼内地面等级、

室内外设施设备不满足要求等)

三、考核小组成员

后勤处、学生处（学生代表）、财务处共同组成考核小组。

四、考评等级定义

1. 优秀：当月《公寓安全细则考核表》得分不低于 90 分，且月度综合考评最终得分不低于 90 分。

2. 合格：当月《公寓安全细则考核表》得分不低于 90 分，且月度综合考评最终得分不低于 80 分但低于 90 分。

3. 不合格：符合以下任一情形：

(1) 当月《公寓安全细则考核表》得分低于 90 分；

(2) 月度综合考评最终得分低于 80 分。

注：公寓安全细则考核表，公寓维修考核表，公寓卫生、保洁考核表附后。

一、公寓安全细则考核表

检查时间： 年 月 日

项目分值	检查内容	得分
岗位与资质 (25分)	<p>(核心项)</p> <p>1. 统一着装、佩戴工牌，首次违规口头警告，再次违规 1 人不符扣 1 分。</p> <p>2. 人员更换、调岗符合备案程序，未提前 30 日书面申请并获同意即更换项目经理或管理人员，本项目基础分（25 分）不得分。</p> <p>3. 工作人员年龄不得超过国家法定退休年龄，高空、特种作业人员须符合国家强制年龄规定，违规 1 人扣 2 分。</p> <p>4. 所有人员持有效健康证明并在采购人备案，缺 1 人扣 1 分。</p> <p>5. 发现任何岗位缺岗，本项目基础分（25 分）不得分，并按主合同约定扣罚月管理费。</p>	
消防管理 (25分)	<p>(核心项)</p> <p>1. 灭火器、消防栓、指示灯等器材完好、在位、无遮挡（9 分）；</p> <p>2. 安全通道畅通（无杂物）、应急照明有效、门锁可应急开启（6 分）；</p>	

项目分值	检查内容	得分
	3. 值班员、保洁员会操作灭火器、消防栓（6分），随机抽考； 4. 无违规用电、用火、用气、私拉电线现象（4分）。 5. 消防控制室值班人员持证在岗，缺岗或无效证本项（25分）不得分，并启动主合同违约金条款。	
安全记录 (15分)	1. 值班、巡查、晚归、访客、维修、大件物品出入、钥匙借用登记完整（10分）； 2. 安全巡查记录真实、详细，每楼、每层有巡视检查记录（5分）。	
安全培训 (15分)	1. 每月开展员工安全培训且有规范记录（3分）； 2. 每学期至少两次消防培训或演练，有记录、照片（3分）； 3. 楼内安全警示标识齐全、醒目（3分）； 4. 每月至少一次对学生进行安全宣传，有记录、照片（3分）。 5. 员工熟知《应知应会知识小册子》，随机抽考（3分）。	
日常秩序管 控 (20分)	1. 无留宿外人、饲养宠物现象（5分）； 2. 无酗酒、赌博、存放违禁品现象（5分）； 3. 防盗措施到位，无因管理疏忽导致的盗窃案，未发生责任事故（5分）； 4. 工作人员与学生无冲突，投诉处理及时（3分）； 5. 配电间等设备间内无易燃杂物（2分）。	
备注：	1. 标为“核心项”的，单项扣分超过基础分 60%或发生严重问题，当月安全考核可直接评定为“不合格”。 2. 岗位缺岗，除扣分外，立即依据主合同启动违约金条款。 3. 发生重大安全事故或学生财产损失事件，按主合同约定处理。	考核 总分

二、公寓维修考核表

检查时间： 年 月 日

项目分值	检查内容	得分
响应与时效 (30分)	(核心项) 1. 报修渠道通畅, 包括但不限于平台/电话/值班室/指定工作群, 接到学生诉求后应第一时间响应, 30分钟内予以接诉即办(20分); 2. 小型维修24小时内解决, 当月5次以上未解决, 本项目基础分(30分)不得分。 3. 紧急维修(如漏水、断电、门锁故障等)30分钟内到场处置(5分); 4. 中大型维修24小时内向采购人申报, 做好跟进记录(本条不扣分, 但未申报影响后续协调)。	
维修管理与记录 (15分)	1. 线上/线下报修记录完整、详细, 可追溯(5分); 2. 维修人员着装规范、服务态度良好(5分); 3. 维修后完成现场清理, 无残留隐患, 由学生、维修人员签字确认, 学生不在现场时由楼长签字确认(5分)。	
公共区域维修 (15分)	1. 定期巡查公共设施, 发现隐患及时上报, 并规范填写巡查记录(5分); 2. 对季节性、周期性维护项目, 制定相应计划并及时上报科室(5分); 3. 公共区域设施损坏后, 由区域负责人员及时报修, 维修人员接报即办; 维修完成后须经区域负责人或楼长确认签字(5分)。	
日常水电维修 (20分)	1. 水: 水池(含拖把池)、便池、地漏堵塞或长流水, 每发现1处扣1分, 5处以上扣10分。 2. 电: 楼梯间、楼道灯具不亮, 每发现1处扣1分, 楼道灯具超过该楼层2/3不亮扣10分。	
投诉与反馈 (20分)	因维修服务态度、维修后未进行现场清理、同一问题7日内重复报修或返修等与维修相关的投诉, 一经核实扣一条扣5分, 扣完为止。	
备注:	1. “响应与时效”为核心项, 多次超时或引发学生群体投诉, 当月考核等级不得高于“良”。 2. 因维修不及时或质量差导致人身伤害或财产损失, 除扣分外, 按主合同追究赔偿责任。	考核总分

三、公寓卫生、保洁考核表

检查时间： 年 月 日

项目分值	检查内容	得分
外围与垃圾集中点 (14分)	1. 公寓楼外围散水区域无杂物、无积存垃圾、无积水、无烟头（5分）； 2. 楼外垃圾集中点垃圾桶分类标识清晰、桶体洁净（每周至少清洗两次）、无满溢、无异味。垃圾日产日清，清运过程有覆盖、无遗洒（9分）；	
楼内公共区域卫生 (40分)	（核心项） 1. 门厅、走廊及电梯厅区域（基础分：14分） （1）地面无垃圾（纸屑、烟头等）、痰迹、口香糖残渣，无积水、水渍或明显灰尘带。 （2）墙面无手印、脚印、涂鸦、球印或乱张贴。 （3）天花板无蛛网、灰尘絮；灯具/灯罩无明显灰尘、虫尸。 （4）门窗玻璃（大门、窗）无手印、污渍、灰尘。 （5）宣传栏、公告板、信报箱表面整洁，内容未过期，无乱贴乱画。 （6）休息座椅、爱心服务角等设施表面无灰尘、污渍。 （7）整体区域无异味，随时保洁，整体区域无杂物。 2. 楼梯间区域（基础分：10分） （1）台阶、平台地面无垃圾、污迹、痰迹，台阶边缘无黑垢，防滑条无内嵌污物。 （2）楼梯扶手、栏杆无积尘、污渍。 （3）墙面无脚印、涂鸦；墙角无蛛网、积尘。 （4）消防箱、灭火器箱、应急照明灯表面无灰尘。 （5）楼梯间内无违规堆放杂物。 3. 公共卫生间/盥洗间（基础分：16分） （1）整体空间无刺鼻异味。 （2）便池、小便池无黄垢、尿碱、污渍，无堵塞、冲水通畅。 （3）洗手池内无污渍、毛发、杂物；台面、水龙头无水垢、污渍；镜面清晰、无水渍、污渍。 （4）地面干燥、无积水；地漏无毛发、皂垢。 （5）墙面、隔板、厕间门板无水渍、污迹、涂鸦、小广告。 （6）垃圾桶无满溢、桶身洁净、周围无垃圾。 （7）暖气片、管线、阀门等设施，无积尘。	

项目分值	检查内容	得分
病媒防治与消杀 (10分)	1. 定期开展灭鼠、灭蟑、灭蝇、灭蚊工作，有规范记录（5分）； 2. 按照卫生防疫要求，对公共区域进行定期消毒，并保持公共空间通风，无异味。消毒药剂安全存放，使用规范。消毒记录规范（5分）。	
保洁管理规范 (16分)	1. 保洁员统一着装、佩戴工牌，仪表整洁。女生公寓保洁员、值班员必须为女性。工作期间不串岗、不闲谈、不做与工作无关的事（4分）； 2. 保洁工具（扫帚、拖把、抹布、水桶等）定点、分类存放，整洁有序；清洁剂等物料存放安全规范、标识清晰（4分）； 3. 每日须在上午 9:00 前和下午 16:00 前各完成一次全面清扫，并做好记录。在保洁时段内，责任区域未出现明显脏乱（8分）；	
专项工作配合与学生反馈 (20分)	1. 新生入学前、毕业生离校后及腾空房间，完成彻底清洁、消杀，并经采购人验收（5分）。 2. 在学校重大活动、迎检期间，能迅速响应，按要求完成突击性、加强性保洁任务，保障到位（5分）。 3. 经采购人核实属实的卫生、保洁相关投诉，如区域长期脏乱、异味、垃圾清运不及时等（5分）。 4. 因保洁不到位，如地面湿滑未设警示、杂物堵塞消防通道等，引发安全隐患（5分）。	
备注：	1. “楼内公共区域卫生”是核心考核项，其中“公共卫生间/盥洗间”是学生投诉高发区，应重点关注。厕所异味、卫生间垃圾桶满溢等问题一经核实（学生有效投诉），可加大扣分力度。 2. 对可即时整改的轻微问题（如个别烟头、水渍），首次可作口头警告，记录在案；屡次不改或区域整体脏乱，则按标准严格扣分。 3. 因保洁工作严重缺失导致卫生安全事故或重大负面影响的，除扣除本项全部分值外，将依据主合同追究相应责任。	考核总分

第五章 合同基本条款

一、服务条件

(一) 服务地点：采购人指定地点

(二) 服务期：自合同签订之日起 1 年

根据《财政部关于推进和完善服务项目政府采购有关问题的通知》(财库〔2014〕37 号) 有关规定，本项目在合同期满前，采购人将对中标人进行考核，根据服务满意程度，采购人有权决定是否续签合同，累计合同履行期限不超过 3 年。

二、合同价款

合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

三、款项结算

(一) 支付方式：采购人对公转账

(二) 货币单位：人民币

(三) 结算方式：

按月结算，中标人每月 5 日前开具增值税普通发票递交采购人，采购人在收到发票后，在 10 个工作日之内以转账的方式支付上一月物业服务费用。

(四) 履约保证金

1、履约保证金的收取

中标后，中标人须向采购人交纳足额履约保证金(履约保证金应采取支票、本票、汇票、保函等非现金形式提交)，数额为合同总金额的 3%。履约保证金用于补偿采购人因中标人不能履行合同义务而蒙受的损失，超出履约保证金外所有的费用均由中标人承担。

2、退还的时间及方式

(1) 中标人在合同履约完成后，采购人在 10 个工作日内，全额无息退还履约保证金。

(2) 退还方式：银行转账

3、不予退还的情形和逾期退还的违约责任由采购人与中标人在政府采购合同中进一步明确。

备注：履约保证金的相关事宜，按照《陕西省财政厅关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（陕财办采〔2022〕5号）的有关规定执行。

四、在签订合同前，中标人应按照招标文件第四章《招标内容及采购要求》中所有承诺事项要求落实，如未在规定时间内按要求完成所承诺事项的，则视为主动放弃中标资格。

五、履约验收方案

验收主体：后勤处、学生处（学生代表）、财务处。

验收方法：每月定期检查考评与日常随机抽查相结合。

验收程序：每月由采购人组织考核小组进行例行检查，依据三张考核表打分，形成月度综合考评得分，并作为费用支付和合同续签的依据。

验收标准：以《西安理工大学学生公寓管理服务成绩评定细则》及本合同约定的各项服务标准为准。

六、服务承诺

以投标文件、澄清表（函）、合同和随服务的相关文件为准。

七、违约责任

（一）按《中华人民共和国民法典》中的相关条款执行。

（二）未按合同要求提供服务或服务不能满足合同要求，采购人有权依据《中华人民共和国民法典》有关条款及合同约定终止合同，并要求中标人承担违约责任。

（三）安全责任：因管理疏忽造成学生财产损失，按发票价酌情赔偿（最低不低于 50%）；若确定为外盗，按财产发票价 100%赔偿。

（四）人员管理：工作人员与学生发生冲突，扣除中标人当月管理费 10%；工作人员缺岗、换岗超期，每人次扣除中标人当月管理费 0.1%；擅自减少工作人员、调岗违规，或工作人员资质不符合要求的，每出现 1 人次，扣除中标人当月服务费用 0.1%的违约金，拒不整改的，采购人有权终止合

同。

（五）违规行为：私自安排住宿，扣月度管理费 10%；开展经营性项目，扣月度管理费 10%；工作人员捡拾废品，扣 0.1%。

（六）服务不达标：垃圾清运不及时、有严重异味，出现投诉，单次扣除中标人当月管理费 1%；中标人服务质量未达到合同约定标准，经整改后仍不合格的，采购人有权终止合同，中标人需退还采购人已支付的当期服务费用，并支付年度服务费用 10%的违约金。

（七）人员更换：擅自更换项目经理，中标人需支付当月服务费 5%的违约金，发生两次该行为，采购人有权解除合同。

（八）保险及人员意外责任：中标人未按约定购买保险，或因自身原因导致派驻人员发生工伤、意外伤亡的，由中标人承担全部责任及费用，采购人不承担任何责任；若因此给采购人造成损失的，中标人需予以全额赔偿。

（九）合同解除：中标人无履约能力可协商终止，但不得破坏设施或造成管理混乱，否则采购人有权扣发中标人所有履约金；中标人擅自终止合同，或因自身原因导致合同无法履行的，需支付年度服务费用 20%的违约金，并赔偿采购人因此造成的全部损失。

（十）中标人违反合同约定的其他义务，按相关条款承担相应违约责任。

八、退出机制

（一）退出限定条件（触发条件）

满足以下任一情形，甲方有权单方解除合同并要求乙方退出：

1、考核不合格：连续两个季度或任意一个学期综合考核评分低于 80 分（或约定分数）。

2、重大违约：擅自转包分包、私自调换项目负责人、拒绝执行整改通知超过 7 天。

3、安全事故：因乙方管理失职（如消防、食品、用电）导致人员伤亡或重大财产损失。

- 4、资质/信用问题：乙方资质被吊销，或列入严重失信主体名单。
- 5、员工管理不当：发生群体性劳资纠纷（如罢工、堵门），或员工存在严重违纪行为（如与学生冲突、盗窃）。
- 6、合同期满：自然到期后双方未续签。
- 7、主动退出：乙方在未满服务期主动要求退出，则据实结算，并扣除履约保证金 50%—100%。

（二）退出执行程序

- 1、触发条件后：甲方发出书面解约通知乙方收到即生效 15 日内完成交接 30 日内撤出全部人员和设备。
- 2、逾期不撤，甲方有权停止支付费用、切断门禁权限，并追究每日合同总金额千分之三的违约金。

（三）费用结算规则

- 1、日常服务费：按实际服务天数结算（月费÷当月天数×服务天数）。
- 2、考核扣款：从应付费用中直接扣除罚款或赔偿金。
- 3、预付款/履约保证金：
- 4、无违约且未造成损失：全额退还履约保证金。
- 5、提前解约或重大违约：没收履约保证金，并追偿超出部分的实际损失。
- 6、滞留费用：期满后每滞留一天，扣除当月服务费的 5%作为场地占用费。

九、争议解决

合同履行过程中发生的争议，双方应首先协商解决；协商不成的，任何一方均有权向项目所在地人民法院提起诉讼。

十、采购人和中标人的权利义务（两个标段均适用）

（一）采购人的权利与义务

- 1、委托管理期间，采购人对委托给中标人管理辖区的全部房产、设施、设备和配置的各类物品等资产拥有所有权，享有资产的监督和保护权。
- 2、采购人对中标人的管理和服务工作有监督、建议和处罚权，有权对

履行协议情况进行检查，对未能履行协议，以及对采购人提出的整改书面意见两次以上未见落实的，每项扣除月管理费 1000 元。

3、采购人有关部门协助指导中标人做好学生公寓安全保卫及消防安全工作。

4、如果公寓管理人员及工勤人员与入住学生发生纠纷，采购人的学生管理部门，将协调学生与中标人人员的矛盾，根据事件的性质和责任，对过错方有权建议处罚或解聘。

5、采购人支持中标人创建“标准化公寓”、“文明宿舍”、“文明窗口”等工作。

6、采购人因国家财政支付政策调整、学校内部审批或资金拨付等非采购人单方可控制的客观原因导致付款延迟，应及时通知中标人，此等延迟不视为采购人违约。在任何情况下，包括但不限于发生上述付款延迟情形，中标人均不得以此为由中止、降低服务标准或撤减关键岗位人员，其在本合同项下的全部义务，特别是涉及学生人身、财产安全的安保、消防等核心义务，必须持续、完整地履行。中标人违反本款约定的，应承担由此产生的一切责任，并赔偿采购人全部损失。

（二）中标人的权利与义务

1、中标人有权按照协议按期从学校取得学生公寓管理服务费用。

2、中标人有权本着统筹计划、专款专用的原则，使用管理服务费用。如达不到合同规定的服务标准，采购人按照合同的约定实施处罚，严重违约的可以单方终止合同。

3、中标人有权根据上级及学校的有关规定，确定学生公寓管理服务费用中劳务支出的比例，自行聘用学生公寓管理服务人员（不得低于合同约定人数）。

4、中标人有权根据学校和后勤处公寓管理科的总体安排，确定入住学生的房间、床位并进行合理分配。中标人根据学校各类结业生人数，招生计划，公寓现状，提出各类学生入住计划，经学校有关部门审核后执行。学生入住过程中，禁止学生私自转租床位。因退学除名或其他原因退房的，

中标人按实际发生情况及时将房舍入住调整变化及空置房舍和床位情况，以书面统计表形式上报采购人。

5、中标人须对员工进行岗前培训并定期进行相应的岗位培训和考核，建立人员工作规范、质量管理目标、考核评估制度和奖惩办法；上岗期间必须身着有明显标志、规范统一的制服，遵守各项管理规定及制度，语言规范文明，服务热情主动，对学生反映的合理要求及时协助解决。

6、严格按照上级文件和学校公安处规定做好防盗、防火等安全工作。实行 24 小时值班制度，加强巡视，严防入室偷盗，严防火灾事故发生，因工作过失或未能履行职责，造成事故或财产损失的，要追究值班人员和相关管理人员的责任并进行相应的经济处罚。

7、做好学生非机动车管理工作，禁止任何人员（含工作人员及学生）将自行车、电动自行车等车辆停放在公寓楼内，并引导学生在公寓楼外指定停车区域整齐停放，保持通道顺畅，避免妨碍行人通行；辖区内的屋顶、阳台、地面、墙面、窗户及公共设施卫生要做到定时清理和及时维护；定期进行灭鼠、灭蝇虫和消毒工作并应留有书面记录，保持环境和室内的整洁、干净、卫生、明亮无尘；及时将垃圾清运至采购人指定地点，禁止在楼外（含散水处）堆放垃圾。

8、经常开展讲公德、讲文明，创建“文明宿舍”的宣传教育活动。坚决纠正个别入住同学的不文明举止和不良习惯，积极营造一个安全、健康、向上、文明、清洁、有序的环境氛围。

9、依照《陕西省高等学校标准化学生公寓评估体系》和《西安理工大学学生公寓管理服务成绩评定细则》内容的相关要求和上级及学校有关学生公寓管理的各项规章制度，开展公寓管理工作。做到制度健全，各类资产登记造册，每学期中标人应提供学生宿舍内家具配置和报修计划。熟悉楼内学生的基本情况，每月向采购人提供公寓楼内学生入住情况的汇总表。

10、中标人应负责教育其员工遵守国家及学校的有关规定，自行负责承担所属管理人员和工勤人员的管理、工资、劳保、体检、住宿及应缴纳的养老、医疗、失业等社会保险等相关各种费用，服务期内所发生的一切

安全责任事故和由此而造成的损失由中标人负责。

11、严禁中标人在公寓工作辖区和范围内开展各种占地经营性项目。

12、中标人人员不得私自占用宿舍，且不得在学生公寓区域内做饭或以明火形式取暖。

13、中标人应制定完备的各项应急预案，应具备处理突发事件的能力，必要时可进行演练。如遇地震、洪水等不可预测的灾难时，应以学校大局为重，服从学校的统一安排。

14、中标人应按照疫情常态化防控要求，做好人员管理、工作安排、相关预案及演练工作，在必要情况下配足配齐防疫物资。

十一、合同生效及其他

（一）本合同自签订之日起生效。

（二）合同份数由采购人和中标人具体商定。

（三）未尽事宜由双方在签订合同时具体明确。

第六章 投标文件构成及格式

注释：

1、本章分为三部分，是为方便投标人制作投标文件设计。第一、二部分应按要求或给定格式选择填报。

2、第三部分投标方案格式仅供参考，投标人应根据项目特点，结合本次招标要求，对有关表格进行补充或修改，但不得对实质性文件的相关条款作出变动。

封面格式

陕西省政府采购服务项目

投 标 文 件

项目名称：_____

项目编号：_____

标段名称：_____

标段编号：_____

投 标 人：_____（公章）

时 间：_____

目 录

第一部分	资格证明文件	X
一、	营业执照等主体资格证明文件	X
二、	财务状况报告	X
三、	社保缴纳证明	X
四、	税收缴纳证明	X
五、	信用记录	X
六、	控股管理关系	X
七、	书面声明	X
八、	法定代表人授权委托书	X
九、	落实政府采购政策须满足的资格要求	X
十、	本项目不接受联合体投标，不允许分包	X
第二部分	符合性证明文件	X
一、	投标函格式	X
二、	开标一览表	X
	分项报价表	X
三、	投标人承诺书	X
	（一）质量安全责任承诺书	X
	（二）拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书	X
四、	实质性条款响应表	X
五、	合同条款响应	X
第三部分	投标方案	X
一、	投标人概况	X
二、	投标方案	X
三、	参考样表	X

第一部分 资格证明文件

投标人应按照招标文件第一章第十项所列“投标人资格要求”逐一提供全部资格证明文件。缺少其中任何一项，其投标文件将被视为无效文件。其中，《投标人信用记录书面声明函》《控股管理关系》《书面声明》《法定代表人授权委托书》《残疾人福利性单位声明函》《非联合体不分包投标声明》须按下文给定格式填写。特别说明，法定代表人亲自参加投标的，可不提供法定代表人授权委托书，但须提供其本人身份证（正反面）复印件。

- 一、营业执照等主体资格证明文件
- 二、财务状况报告
- 三、社保缴纳证明
- 四、税收缴纳证明
- 五、信用记录

投标人信用记录书面声明函（格式）

陕西省省级单位政府采购中心：

我方作为《项目名称》（项目编号：_____）第___标段的投标人，在此郑重声明：

1、在参加本次政府采购活动前 3 年内的经营活动中_____（填“没有”或“有”）重大违法记录。投标人在参加政府采购活动前 3 年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限届满的，可以参加政府采购活动，但应提供期限届满的证明材料。

2、我方_____（填“未被列入”或“被列入”）失信被执行人名单。

3、我方_____（填“未被列入”或“被列入”）重大税收违法案件当事人名单。

4、我方_____（填“未被列入”或“被列入”）政府采购严重违法失信行为记录名单。

如有不实，我方将无条件地退出本项目的采购活动，并遵照《政府采购法》有关“提供虚假材料的规定”接受处罚。

特此声明。

投标人：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

备注：项目不分标段的，第__标段空白处填写“/”。

六、控股管理关系

控股管理关系（格式）

陕西省省级单位政府采购中心：

我方与以下投标人存在直接控股、管理关系：

存在直接控股、管理关系的相关投标人			
序号	直接控股股东名称及出资比例	直接管理关系单位名称	备注
1			
2			
3			
.....			

投标人： 名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

备注：

1、直接控股股东：是指其出资额占有限责任公司资本总额百分之五十以上或者其持有的股份占股份有限公司股份总额百分之五十以上的股东；出资额或者持有股份的比例虽然不足百分之五十，但依其出资额或者持有的股份所享有的表决权已足以对股东会、股东大会的决议产生重大影响的股东。

2、管理关系：是指不具有出资持股关系的其他单位之间存在的管理与被管理关系，如一些上下级关系的事业单位和团体组织。

3、本表所指的控股、管理关系仅限于直接控股、直接管理关系，不包括间接的控股或管理关系。公司实际控制人与公司之间的关系不属于本表所指的直接控股关系。

4、投标人如不存在直接控股股东的，则在“直接控股股东名称及出资比例”处填写“无”或“/”。投标人不存在直接管理关系的，则在“直接管理关系单位名称”中填“无”或“/”。

七、书面声明

书面声明（格式）

陕西省省级单位政府采购中心：

我方作为项目名称（项目编号：_____）第__标段的投标人，在此郑重声明：

1、我方具备履行合同所必须的设备和专业技术能力。

2、我方未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。

如有不实，我方将无条件地退出本项目的采购活动，并遵照《政府采购法》有关“提供虚假材料的规定”接受处罚。

特此声明。

投标人：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

备注：项目不分标段的，第__标段空白处填写“/”。

八、法定代表人授权委托书

法定代表人授权委托书（格式）

陕西省省级单位政府采购中心：

现委派（被授权代表姓名）（身份证号：_____）为本公司的被授权代表，参加贵中心组织的《项目名称》（项目编号：_____）第__标段政府采购活动，就该项目的投标及合同的执行和完成，以本公司的名义处理一切与之有关的事宜。本授权自开标之日起生效，有效期与投标文件有效期一致。

被授权代表姓名：_____ 性别：_____

电话：_____ 通讯地址：_____

法定代表人身份证复印件 （有人像面）	被授权代表身份证复印件 （有人像面）
法定代表人身份证复印件 （有国徽面）	被授权代表身份证复印件 （有国徽面）

投标人：名称（加盖公章）

法定代表人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

备注：1、项目不分标段的，第__标段空白处填写“/”。

2、法定代表人亲自参加投标的，无需提供该委托授权书，但须提供法定代表人本人身份证（正反面）复印件，并在复印件中注明联系方式。

3、法定代表人签字或盖章可采用纸质签字或盖章后，上传至电子投标文件，也可使用法定代表人 CA 锁在电子投标文件制作软件中签章。

4、法人的分支机构参与投标时，除提供《法定代表人授权委托书》外，还须同时提供法人给分支机构出具的授权书。授权书附此处。

九、落实政府采购政策须满足的资格要求

本项目为专门面向中小企业项目，投标人应为中型、小型、微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位。投标人为中小企业的提供《中小企业声明函》，且中小企业的划分标准所属行业为**物业管理**；投标人为监狱企业的，应提供监狱企业的证明文件；投标人为残疾人福利性单位的，应提供《残疾人福利性单位声明函》。

特别提醒：中标人的《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或监狱企业证明文件将随成交结果公告一同公布，接受社会监督。

各投标人可根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标，按照招标文件约定的采购标的对应的中小企业划分标准所属行业和《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300号）进行自测，判断是否属于中型、小型还是微型企业。也可在微信小程序中搜索中小企业规模类型自测小程序进行测算。

中小企业声明函

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司参加陕西省省级单位政府采购中心组织的（项目名称）采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业的具体情况如下：

（项目名称），属于_____（招标文件中明确的所属行业）；承接企业为（企业名称），从业人员_____人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元，属于_____（中型企业、小型企业、微型企业）。

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

备注：

1、填写前请认真阅读《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）和财政部、工业和信息化部关于印发《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知（财库〔2020〕46号）相关规定。

2、从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

3、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），本项目所属行业中小企业划型标准具体如下：物业管理。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。

监狱企业证明函

根据财政部、司法部《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）的规定，监狱企业是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地（设区的市）监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。

监狱企业参加政府采购活动时，应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。

残疾人福利性单位声明函（格式）

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加（项目名称）（项目编号： ）第 标段采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

备注：投标人非残疾人福利性单位不用填写此表。

项目不分标段的，第 标段空白处填写“/”。

根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定：

一、享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件：

（一）安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于 25%（含 25%），并且安置的残疾人人数不少于 10 人（含 10 人）；

（二）依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；

（三）为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费；

（四）通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资；

（五）提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

前款所称残疾人是指法定劳动年龄内，持有《中华人民共和国残疾人证》或者《中华人民共和国残疾军人证（1 至 8 级）》的自然人，包括具有劳动条件和劳动意愿的精神残疾人。在职职工人数是指与残疾人福利性单位建立劳动关系并依法签订劳动合同或者服务协议的雇员人数。

二、中标人为残疾人福利性单位的，采购人或者其委托的采购代理机构应当随中标结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督

十、本项目不接受联合体投标，不允许分包

非联合体不分包投标声明（格式）

本单位郑重声明，参加陕西省省级单位政府采购中心的项目名称（项目编号：_____）第__标段采购活动，为非联合体投标，本项目实施过程由本单位独立承担。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

备注：项目不分标段的，第__标段空白处填写“/”。

第二部分 符合性证明文件

一、投标函格式

投标函

陕西省省级单位政府采购中心：

我方收到贵中心发布的《项目名称》（项目编号：_____）第__标段招标文件，经详细研究，我方决定参加该项目第__标段招标活动。为此，我方郑重声明以下诸点，并负法律责任。

一、我方已详细阅读了招标文件，完全理解并同意招标文件的所有事项及内容。

二、我方已悉知并关注了贵方在政府采购信息发布媒体（详见招标文件第二章第三条中的“招标文件的修改、澄清”）上发布的关于本项目的有关变更公告（包括但不限于对招标文件作出的修改或澄清、答疑纪要，以及项目暂停、重启、延期、终止等）。

三、我方同意向贵方提供与本投标有关的任何证明材料，保证所提交的证明材料真实、合法、有效。我方理解最低价不是中标的唯一条件，并尊重评标委员会的评审结果。

四、我方愿意按照招标文件中的一切要求，完成本项目合同责任和义务。

五、按招标文件的规定，完成本项目采购内容并验收合格的投标报价以开标一览表为准。

六、我方提交的**电子投标文件 1 份**。

七、开标后在规定的投标有效期内撤回投标，我们愿接受政府采购的有关处罚决定。

八、我方的投标文件在开标之日起**90**个日历日内有效，如中标，延长至合同执行完毕时止。

九、所有关于此次招标活动的函电，请按下列地址联系：

投标人：名称（加盖公章）

地址：

开户银行：

账号：

电话：

传真：

邮编：

电子邮箱：

日期： 年 月 日

备注：

- 1、项目不分标段的，第__标段空白处填写“/”。
- 2、除可填报项目外，对本投标函的任何实质性内容修改将被视为非实质性响应，在评审时将其视为无效响应。

二、开标一览表

项目编号：

项目名称：

标段编号：

标段名称：

标题	内容
投标报价	小写： 单位：元（报价最多保留至小数点后两位）

备注：“投标报价”为投标总价。投标报价必须包括本项目所需全部费用。

投标人：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

分项报价表（第__标段）

序号	服务名称	计量单位	具体要求说明	数量	金额	备注
1						
2						
...						
合计（元）：						
投标报价		小写： 单位：元（报价最多保留至小数点后两位）				

备注：1、本表“投标报价”金额应与“开标一览表”中的“投标报价”一致；

2、本表为样表，仅供参考，投标人根据项目实际需求进行填写。

投标人：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

三、投标人承诺书

未签署下列承诺书的，其责任由投标人自行承担。

（一）质量安全责任承诺书

为保证本采购项目顺利进行，作为投标人，现郑重承诺：

1、我方投标产品的生产（包括设计、制造、安装、改造、维修等）、投入使用的材料等均完全符合国家现行质量、安全、环保标准和要求。

2、我方将严格按照国家现行相关储存、运输、安装调试技术标准及规范、服务标准及规范、施工标准及规范，在规定的时限内，保质、保量完成项目全部内容，并向采购人交付合格产品。

3、对于因产品生产质量以及储存、运输、安装调试、服务、施工等过程中产生的任何安全事故，我方承担全部责任。

4、我方提供的货物、工程、服务等符合现行的国家、行业、地区、企业标准及要求，标准不一致的，以更为严格的为准，我方对提供的货物、工程、服务等的质量、安全、环保等承担全部责任。

投标人：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

（二）拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书

（执行陕财办采管[2006]21号文件）

为响应党中央、国务院关于治理政府采购领域商业贿赂行为的号召，我公司在此庄严承诺：

- 1、在参与政府采购活动中遵纪守法、诚信经营、公平竞标。
- 2、不向采购人、采购代理机构和政府采购评审专家进行任何形式的商业贿赂以谋取交易机会。
- 3、不向采购代理机构和采购人提供虚假资质文件或采用虚假应标方式参与政府采购市场竞争并谋取中标、成交。
- 4、不采取“围标、陪标”等商业欺诈手段获得政府采购定单。
- 5、不采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人。
- 6、不在提供商品和服务时“偷梁换柱、以次充好”损害采购人的合法权益。
- 7、不与采购人、采购代理机构政府采购评审专家或其它投标人恶意串通，进行质疑和投诉，维护政府采购市场秩序。
- 8、尊重和接受政府采购监督管理部门的监督和采购代理机构招标采购要求，承担因违约行为给采购人造成的损失。
- 9、不发生其他有悖于政府采购公开、公平、公正和诚信原则的行为。

投标人：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

四、实质性条款响应

（一）按照招标文件第四章“招标内容及采购要求”中“★”内容要求，如须提供相关承诺函，投标人将承诺函附至此处。

（二）按照招标文件第四章“招标内容及采购要求”中“★”内容要求，如须提供证书复印件等相关证明材料，投标人将证明材料附至此处。

备注：

1、投标人填写须以第四章“招标内容及采购要求”中“★”内容项为基本响应要求，须逐条响应，未逐条响应、有缺漏将被视为无效投标。

2、承诺函、证书复印件等相关证明材料均须加盖投标人公章。

五、合同条款响应

完全理解并接受招标文件中“合同基本条款”要求。

投标人：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

第三部分 投标方案

一、投标人概况

包括但不限于成立时间、经营范围、股权变更、总公司分公司分布及经营状况、管理制度、人员配备、用户评价、正在实施的项目，评优获奖情况，以及投标人认为有利于中标的其他情况说明。

二、投标方案

参照招标文件第二章第八项《组织评标》各条款的要求，结合第四章《招标内容及采购要求》编制投标方案。

三、参考样表

业绩合同样表（仅供参考）

序号	采购单位名称	合同名称	合同起止时间	合同金额（万元）
数量合计（个）：				