陕西省省级单位政府采购中心

公开招标文件

（非专门面向中小企业项目）

项目名称：陕西学前师范学院2026年长安校区物业服务项目

项目编号：SNCG-FM-2026202

采 购 人：陕西学前师范学院

采购代理机构：陕西省省级单位政府采购中心

2026年11月11日

目录

第一章　投标邀请函 1
第二章　投标人须知 7
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 57
第六章　投标文件构成及格式 62

第一章　投标邀请函

陕西学前师范学院2026年长安校区物业服务项目潜在的投标人可在全国公共资源交易平台（陕西省）政府采购交易系统免费获取招标文件，并于2026-12-07 09:30:00前递交投标文件。

一、**项目名称：**陕西学前师范学院2026年长安校区物业服务项目

二、**项目编号：**SNCG-FM-2026202

三、**采购人：**陕西学前师范学院

地址：西安市长安区神禾二路101号

联系人：杨老师

联系方式：029-86165335

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：李老师

联系方式：029-88661246

五、**招标内容和要求**

本项目为陕西学前师范学院2026年长安校区物业服务项目(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：**530万元

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：

（一）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/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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）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。

（七）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。

（八）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。

（九）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》《书面声明》《法定代表人授权委托书》《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、社会保障资金缴纳证明及税收缴纳证明。

十一、执行的其他政府采购政策

（一）《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）。

（二）《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）。

（三）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）。

（四）《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）。

（五）《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）。

（六）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

（一）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。

（二）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》。

（三）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:西安市碑林区长安北路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。

（四）获取时间：2026年11月12日至2026年12月06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

（一）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。

（二）提交投标文件截止时间：2026年12月07日09:30

（三）开标时间：同提交投标文件截止时间

（四）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）

（五）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：029-88661246

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“交易乙方”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：陕西学前师范学院

（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作出答复。

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。

踏勘时间：2026 年 11 月 23 日 上午 9:30

踏勘地点：陕西学前师范学院长安校区（西安市长安区神禾二路 101 号）

联系人：山老师

联系电话：029-81530298

（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《政府采购供应商质疑函范本》。

《政府采购供应商质疑函范本》链接地址：

http://gks.mof.gov.cn/ztztz/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504室

联系电话：029-68936222

（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《投标人信用记录书面声明函》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小微企业应提供《小微企业声明函》原件。未提供上述声明函原件的，不能享受招标文件规定的价格扣除，但不影响投标文件的有效性。

备注：小微企业划分标准参照《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，不能享受招标文件规定的价格扣除，但不影响投标文件的有效性。

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/）。

本项目采购标的对应的小微企业划分标准所属行业为物业管理。

货物服务采购项目，对符合价格扣除条件的小微企业报价给予10%的扣除，用扣除后的价格参加评审。工程项目，对符合价格扣除条件的小微企业报价给予/%的扣除，用扣除后的价格参加评审。

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，联合协议或者分包协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额30%以上的，对联合体或者大中型企业的报价给予/ %（货物服务采购项目为4%-6%，工程项目为1%-2%）的扣除，用扣除后的价格参加评审（如本项目接受联合体或允许分包），除此之外的其他情形均不适用本款规定。未提供中小企业声明函的不享受价格折扣。

备注：小微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，不得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。购置的计算机设备必须配有正版合法的操作系统和软件。

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（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。

不见面开标：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。

见面开标：陕西省省级单位政府采购中心在招标文件规定的时间和地点组织开标，投标人须派法定代表人或被授权代表参加。

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（如为见面开标，应在开标室解密机上解密）。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（不见面开标）/开标现场（见面开标）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；

4、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；

5、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相关政策法规、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作出评判。

（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。

（5）评标委员会对投标人所出具的《关于符合本国产品标准的声明函》的完整性、准确性进行审查，评审中发现《关于符合本国产品标准的声明函》内容含义不明确、同类事项与投标文件表述不一致或者有明显文字错误等情况的，应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正。经澄清、说明或者补正的《关于符合本国产品标准的声明函》仍然不符合要求的，投标人提供的相关产品视为不符合本国产品标准。

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×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×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×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规定的时间内（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），投标人不能在规定的时间内提供书面说明、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（“规定时间”由评标委员会具体确定）。

5、评审专家赋分说明及核实

（1）根据《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》（陕财办采函〔2026〕10 号）中强化评审专家赋分说明及核实义务的要求，对评审数据进行全面校对、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、流程合规。

（2）经核对存在以下情形之一的，采购人、采购代理机构应当要求评标委员会根据政府采购法律法规及采购文件载明的评审方法、标准进行再次校对、核对：

1）主观分总分值在15分以下的，评审专家主观分评分偏离全体评委对应主观分平均分20%以上（含本数）；

2）主观分总分值在15分（含）至30分的，评审专家主观分评分偏离全体评委对应主观分平均分15%以上（含本数）；

3）主观分总分值在30分（含）以上的，评审专家主观分评分偏离全体评委对应主观分平均分10%以上（含本数）。

（3）核对后，评标委员会未确认属于畸高、畸低情形的，采购人、采购代理机构应当场要求各评审专家逐项书面说明扣分理由，说明理由应当充分、明确、有据可查，并完整保存至采购档案。

评标委员会确认属于畸高、畸低情形，在评标报告签署前发现的，评标委员会应当场修改评标结果,并在评标报告中详细记载修改原因及过程；在评标报告签署后发现，采购人、采购代理机构应当组织原评标委员会重新评审，重新评审改变评标结果的，须书面报告本级财政部门。

（4）如评审专家未确认属于畸高、畸低情形且未提供充分、合理理由，对该评审专家不予支付评审劳务报酬。

（5）出现下列情形，采购人、采购代理机构应当及时向同级财政部门移交问题线索：

1）评审专家主观分评分偏离上述情形，经复核后评审专家未认定为畸高、畸低情形的。

2）评审专家在现场复核过程中不予配合、拒绝说明评分理由的。

3）其他涉嫌畸高、畸低情形的。

6、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。

备注:每个项目/标段推荐的中标候选人应不少于3家，如不足3家，则该项目/标段废标。

7、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做出结论。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。

评标委员会确认属于畸高、畸低情形，应当在评标报告中详细记载修改原因及过程。

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。

第三章　评审办法及标准

一、资格审查

资格审查表

序号	资格审查项	通过条件	结论	未通过原因
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/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	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

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	实质性条款响应	投标人的投标文件《实质性条款响应》符合招标文件第四章“★”标识的实质性要求。		
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

名称	最高分值	名称	备注
投标报价	30	有效投标人的最低报价**（落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算）**为基准价得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。	客观分
管理制度	6	投标人须结合本项目服务实际提供管理制度，制度需包含以下内容： 1、岗位职责制度：①岗位工作标准②服务质量标准③作业流程④作业记录规范，每提供一项得0.5分，满分2分，不提供不得分； 2、内控制度：①项目管理组织机构②问责机制③监督机制④自查制度，每提供一项得0.5分，满分2分，不提供不得分； 3、人员管理制度：①员工日常管理制度②请销假制度③奖惩激励措施机制④仪容仪表管理制度，每提供一项得0.5分，满分2分，不提供不得分。	客观分
应急处置方案	4	投标人须针对本项目特点提供的应急处置方案，预案需包含以下内容： 1、极端情况：①极端天气②停电停水③火灾消防④水浸防汛，每提供一项得0.5分，满分2分，不提供不得分； 2、重大突发公共卫生危机事件，得0.5分，不提供不得分； 3、重要活动：①重要接待②各类检查③大型活动，每提供一项得0.5分，满分1.5分，不提供不得分。	客观分
能源节约方案	4	投标人须结合本项目物业服务实际提供节能降耗专项管理制度，方案需包含以下内容： 1、能耗基础管控制度：①水电能耗管控制度②设施设备节能制度③耗材物资节约制度④能耗统计分析制度，每提供一项得0.5分，满分2分，不提供不得分； 2、节能运行保障制度：①节能巡查巡检制度②异常能耗处置制度③节能宣传培训制度④节能奖惩考核制度，每提供一项得0.5分，满分2分，不提供不得分。	客观分

培训考核方案	3	投标人须针对本项目特点制定培训考核方案，方案需包含以下内容： 1、培训：①岗前培训②定期常态化培训③培训后的成果验收，每提供一项得 0.5 分，满分 1.5 分，不提供不得分； 2、考核：①岗位考核②制度考核③工作程序考核，提供一项得 0.5 分，满分 1.5 分，不提供不得分。	客观分
档案管理方案	2	投标人须针对本项目特点提供档案管理方案，方案需包含以下内容： 1、档案管理制度：①档案收集、整理②档案保管及借阅，每提供一项得 0.5 分，满分 1 分，不提供或缺漏项不得分； 2、档案工作人员管理办法：①岗位管理及责任追究②作业规范，每提供一项得 0.5 分，满分 1 分，不提供或缺漏项不得分。	客观分
设备工具	3	投标人承诺：按照招标文件第四章（七）设备工具的要求按需配置相关物品，满足项目实际需求，得 3 分。 赋分依据：投标人提供加盖公章的承诺书，格式自拟，无承诺不得分。	客观分
业绩	10	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； 赋分依据：需提供①完整合同业绩（合同签订日期为准）②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。 2、提供一份对应合格业绩的服务好评，得 1 分，满分 5 分。 赋分依据:以加盖被服务单位公章的好评证明材料为计分依据，格式自拟，不提供不得分。	客观分
项目经理	5	**1、学历（满分 2 分）** 具有大专学历得 1 分；具有本科及以上学历得 2 分（取最高学历计分，不重复计分）。 赋分依据：需提供学信网经查证的《教育部学历证书电子注册备案表》的学历证明材料，不提供不得分。 **2、经验（满分 3 分）** 具有 2 年物业管理经验得 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。 赋分依据：需提供加盖被服务单位公章的管理经验证明材料，	客观分

		不提供或不能证明的不得分。 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），不提供社保或社保不符合要求，本大项(5 分)不得分。	
服务承诺	3	1、承诺：接受采购人对本项目服务的考核、监督及管理，定期调研采购人对服务质量的满意度并加以改进，确保服务工作的优质高效，得 1.5 分。 2、承诺：上岗人员固定，不得随意更换，若出现服务人员因事、病等不能工作的，及时调整其他服务人员补充，确保服务工作的正常进行及储备可调度人员，调度人员可保障临时性工作需要及突发事件处置，得 1.5 分。 赋分依据：投标人需提供加盖公章的承诺函，格式自拟，未提供承诺不得分。	客观分
服务总体方案	6	**一、评审内容** 投标人针对本项目特点详细列出服务总体方案，方案内容包含：①服务理念及特色②服务目标③服务计划安排④服务重难点分析及解决措施。 **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：切合本项目实际情况，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。 **三、赋分标准（满分 6 分）** ①服务理念及特色：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ②服务目标：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ③服务计划安排：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ④服务重难点分析及解决措施：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。	主观分

卫生保洁服务方案	9	**一、评审内容** 针对本项目特点提供卫生保洁服务方案，方案内容包含：①室内保洁及室外保洁②垃圾收集、分类及清运③化粪池清掏、除四害消杀服务及楼宇外墙及地下雨漏管网清理。 **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：切合本项目实际情况，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。 **三、赋分标准（满分 9 分）** ①室内保洁及室外保洁：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 3 分； ②垃圾收集、分类及清运：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 3 分； ③化粪池清掏、除四害消杀服务及楼宇外墙及地下雨漏管网清理：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 3 分。	主观分
绿化养护服务方案	6	**一、评审内容** 针对本项目特点提供绿化养护服务方案，方案内容包含：①绿化常态服务：包含松土、施肥、养护、修剪及杂草清理②其他服务：包含枯死植物更换、病虫害消杀、防冻抗旱及巡查。 **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：切合本项目实际情况，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。 **三、赋分标准（满分 6 分）** ①绿化常态服务：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 3 分； ②其他服务：每完全满足一个评审标准得 1 分，满分 3 分。	主观分
设施设备运行维护	4.5	**一、评审内容** 投标人针对本项目特点提供设施设备运行维护维修服务方案，方案内容包含：①日常维修②运行检查及维护③日常巡检与年检配合。	主观分

维修服务方案		**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：切合本项目实际情况，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。 **三、赋分标准（满分 4.5 分）** ①日常维修：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ②运行检查及维护:每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ③日常巡检与年检配合：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。	
学生公寓管理服务方案	4.5	**一、评审内容** 投标人针对本项目特点提出学生公寓管理服务方案，方案内容包含：①综合管理方案及信息化管理②公共区域卫生③投诉与监督 **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：切合本项目实际情况，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。 **三、赋分标准（满分 4.5 分）** ①综合管理方案及信息化管理：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ②公共区域卫生:每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ③投诉与监督：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。	主观分
说明	1、评标委员会成员必须按照本评审要素据实打分。 2、对小型和微型企业提供的本项服务的价格给予 10%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审，除此之外的其他情形均不适用本款规定；未提供《小微企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或监狱企业证明文件的不享受价格扣除。		

第四章　招标内容及采购要求

一、项目概况

本项目为陕西学前师范学院2026年长安校区物业服务项目。长安校区物业项目服务通过市场化外包，规范管理模式，提高物业服务质量，清晰权责划分，化解用工与运营风险，实现管理闭环。

（一）服务范围

长安校区室外约100000㎡、室内约130000㎡、学生公寓约85000㎡的室内外环境卫生保洁，全院约109800㎡绿化养护、电梯年检维保维修。主要包含室外道路、广场、公园、公共设施、建筑物周边的卫生清扫保洁；室内楼道、楼梯、大厅、电梯间、公共卫生间、公共水房等公共区域的卫生保洁，绿化区域的养护与维护；校内垃圾分类清理外运；学生公寓日常管理；电梯年检维保维修、水电暖设施日常维修（主材1000元以下，含1000元，不含人工及辅材）及校园内各类小型维修（主材1000元以下，含1000元，不含人工及辅材）以及公共设施设备日常运维、突发事件协同处置、政策宣传传达及服务监督反馈等。

二、服务内容及标准

▲（一）室内保洁服务

1、环境卫生保洁

(1)地面干净整洁，无卫生死角，地面洁净显光泽;无灰尘、无废弃物、无污迹、无痰迹、无水渍及粘附物、无垃圾、无烟头、无泥沙、无污渍、无痰迹等。

(2)公共区域2米以下的墙面每月进行1次除尘，保持无灰尘、无蜘蛛网。

(3)保持空气清新、舒适、无异味、无蚊蝇、无卫生死角。

2、公共区域设施保洁

(1)公共区域的门、门把手、电源开关每日清洁1次，保持无灰尘，无污迹。

(2)公共区域的配电箱、消火栓、灭火器材箱、暖气片每周清洁1次，保持无灰尘、无污物、无污迹。

(3)公共区域的玻璃、各种指示牌每周清洁1次，保持清洁，无灰尘、无污迹。

(4)指示牌、装饰牌光洁明亮，保持消防通道无杂物。

(5)门把、宣传栏无水渍、无印迹。

(6)公共区域桌椅、物品存放台无灰尘、无污渍。

3、卫生间保洁

(1)卫生间拖布池、厕纸篓、门、门把手、便池及洗漱池上下水管道每日清洁1次，保持无污物、无灰尘、污迹。

(2)卫生间地面、小便池、蹲便池每日清洁3次，保持无污物、无污迹。

(3)卫生间冲水水箱、暖气片每周清洁1次，保持污无物、无污迹。

(4)卫生间玻璃窗、顶灯每月清洁1次，保持无污物、无污迹。

(5)及时清理卫生间内乱涂乱画，无小广告。

(6)卫生间无跑冒滴漏和长流水现象。

（二）室外保洁服务

1、环境卫生保洁

(1)保持道路地面、绿地干净，无杂物落叶、无垃圾与枯枝等;保持雨水井明沟无杂物、无垃圾倒入、无积水;应确保排水口无堵塞和水井道通畅。

(2)室外清扫杜绝扬尘现象，必要时进行洒水降尘。

2、室外设施保洁

设施墙面等做到无积尘、无蛛网、无废弃物、无过期张贴物。

3、特殊天气保洁

暴雨天气疏通下水道，大雪天或冻雨须及时清理路面积雪或冻雨，并根据实际情况采取抛洒融雪盐等措施，确保校园内主要通道的畅通。

(三)绿化养护服务

投标人按照养护内容和标准制订不同季节的绿化养护方案和植保措施，以及一年内的具体养护工作安排，报至管理部门。如针对不同季节对

树木花草及草坪、绿篱等植物采取的具体养护措施，养护标准须按照一级绿地养护标准进行养护，包括但不限于水分管理、施肥修剪、病虫害防治、防风防汛、绿地保洁、成活保证，具体要求如下:

1、植物生长良好，无病虫害、无杂草、无枯枝、黄叶现象，充分体现园林设计效果。

2、定时合理对植物进行松土、施肥、外形美观，造型、修剪合理;乔木保护措施得当，有护树架、无倒状、动摇等现象。

3、无露土现象，绿化区域无残留垃圾、余土、石块;残花、树叶清理及时。

4、在乔木等不同植物周边设置 10-15cm 宽的营养圈;各种植物养护标准-草坪类:草坪覆盖率 96%，纯度为 95%。无黄土裸露现象，无阔叶、开花杂草，无病虫害。草坪全年修剪草次数不少于 6 次，保持草长在 3cm-5cm 左右。剪草后整体效果平整，无明显起伏和漏剪，剪口平齐;障碍物处及树头边缘用手剪补剪，无明显漏剪痕迹，四周不规则草边及转弯处无明显交错痕迹。保持草坡全年绿化，无老化现象，修剪现场清理干净，无遗漏草屑杂物。保持生长无侵入路面或其他植物生长范围的现象。草坪生长正常基本无病虫现象。乔木类-树木生长良好形态整齐,无凌乱枝条和冗长枝叶。经常进行修剪工作，剪除过密枝、交叉枝、荫生枝等，没有长 20cm 以上的枯枝、折断枝、修剪残留枝。对于行道树要保持树千直立，同一树木修剪为大概一致形状，乔木基部无 5cm 高以上萌蘖枝，无过长杂草等物，同一路、同一树种树型及高度保持基本一致。对于景观树类要根据原设计要求进行修剪。树干、树枝修剪的剪口平整、剪口离树干、树枝分叉点保持在 7-10cm 处，对直径 5cm 以上的截口进行封蜡处理。树木支撑及捆绑整齐、美观。对于一些长势较差的树木每 3 个月进行挖穴培土施肥工作(施肥量 0.3Kg/棵/次)。每年根据季节对树干涂白，以防蛀心虫害。灌木-植株生长良好，无病虫害，株型整齐，造型植物轮廓清晰，修剪平直整齐、棱角分明。合理修剪(新生枝叶长度不超过 3cm)灌木脚部整齐清洁，无过长杂草等物，无严重黄叶、积尘。定时松土(基本两月一次)，松土深度按其植物

品种不同而分别达到 3-7cm，根据其病虫害发生的规律进行喷药、无明显病虫害。对开花类灌木根据其开花物性，合理进行季节性修剪，保持形态美观、花多、花艳、开花期长。

5、绿篱、绿墙-植株生长良好无病虫害，造型绿篱轮廓清晰，棱角分明。绿篱、绿墙连续不中断，表面平直，侧面垂直，无明显缺漏剪，无崩口，脚部整齐。新枝高度不超过 10cm，不空脚，无枯叶，每次修剪不超过上次剪口，已定型的绿篱抽出新枝不超过 10cm 修剪。绿篱高度保持在 50-60cm，绿墙高度保持其原设计要求。对绿篱内生出的杂生植物，爬藤特别寄生植物吐丝子等及时予以连根清除。生长不良或遭受病虫害而严重变形的植株应及时用大小相当的同类植株更换。花坛、地被植物-花坛生长良好，坛内无杂物，坛边整洁美观。无残花、黄叶、杂草、无秃斑，无高出花面的竹签等。对花坛进行合理修剪，层次分明，富有立体感，每平层之间在垂直面上无分开。植物不空脚，不见土，对生长不佳的植物需及时松土或进行更换。无明显病虫害，花叶面无虫口，无缺少干旱现象，植株生长良好。水生植物-将挺水及浮水植物成片生长于水池的相对的固定位置，分散零落生长。成片的水生植物中无杂生植物或其他垃圾杂物。对枯黄的水生植物枝叶及时清除。睡莲及荷花类的挺睡植物应用盆装好后再沉入池内。水生植物生长有序，并有观赏及鱼活动的空间。保持水生植物生长良好，无明显病虫害。

6、对缸栽荷花及睡莲类应每 1-2 年重栽一次。对水生植物施肥及病虫害防治时不污染水池水质。盆景-山水盆景山体清洁，盆水清秀，盆内没有青苔或泥沙等杂物。山水盆景山石稳固不易掉下，山上附生植物生长健壮，比例适合。树桩盆景植株生长健壮，无明显的病虫害，无缩枝现象。对树桩盆景按各种不同的树种习性修剪，形状保持完好，无 5 厘米以上的冗长枝，无明显不自然的修剪刀痕。盆景内除装饰用的小植物及小饰物外，无杂生植物及其他杂物。盆泥无板结或因淋水而冲刷流失现象。养护过程中无肥害、药害。园林植物病虫害-保持在全年无严重的病虫害发生。

7、“严重病虫害”是指相同或类似品种在同一时间，受同一病虫害造

成花木大面积光叶或死亡的病虫害。保持全年一般病虫害不超过十五次。“一般病虫害”是指可以发现明显病虫害症状，花木受损面积不大，在一个月内即可恢复长势的病虫害。全年轻微病虫害不超过二十五次。“轻微病虫害”是指较轻的病虫害症状，但通过喷药能在 10 日内恢复的病虫害。喷药时提前一天通知校方，得到批准后进行，同时喷药工作不安排在节假日进行，不影响教学及师生的正常生活。在喷药时，在喷药范围内树立上警示牌。坚持以防为主，五至十月每月喷农药预防消杀一次。在病虫害高发期见虫即打，并在一天内完成。所用农药高效低毒，不影响环境。

8、植物取材与周围环境设计配合得当。细节自然及环境卫生达标。施肥-对所有植物全年施肥次数不少于四次,每次施肥量不少于 0.3Kg 每平方米，三至八月以复合肥为主，氮磷钾的比例为 15:10:10。每年至少施一次有机肥，以改良土壤，防止土壤板结。施固体肥后应马上进行浇水。对乔木等大中型植物施肥需采取对角挖穴方法进行。淋水-7 月-8 月温度高，草坪及草本花卉等，均需每半个月淋水(雨天除外)一次，并需淋湿淋透。淋水过程需先接好水管，不能出现水管漏水及喷到行人的情况发生，并不得造成路面积水或阻碍交通现象出现。

9、所有植物每月均需全面冲洗叶片一次，以洗去叶面的灰尘。修剪-修剪效果良好，残花杂物清理及时，保持整体清洁。上课时间及休息时间教学区、宿舍楼，不允许使用剪草机、绿篱机等修剪机器。树木支撑-支撑高度统一，捆绑整齐稳固。支撑位置不得妨碍行人、行车交通。支撑无锋利凸起、边角、以免刺伤行人。绿篱-绿篱高度统一，捆绑整齐稳固。绿篱无锋利凸起、边角、以免刺伤行人。

(四)学生公寓管理

1、综合管理方案及信息化管理

(1)门禁管理:公寓应实行严格的出入管理制度，如刷卡、指纹或人脸识别等，确保只有授权人员可以进入。

(2)监控系统:公寓内外应安装监控摄像头，确保公共区域的安全。

(3)消防安全:消防安全定期检查消防设施(如灭火器、消防栓、应急灯

等)，确保其处于良好状态。定期组织消防演练，提高学生的安全意识和应急能力。

(4)防盗措施:公寓应提醒学生妥善保管个人财物，避免贵重物品随意放置。

(5)应急预案:制定并公布突发事件(如火灾、地震、停电等)的应急预案，确保学生知晓应对措施。

智能管理系统引入智能化的公寓管理系统，实现宿舍分配、报修、缴费等功能的在线化，提高管理效率。信息发布通过公告栏、微信群、APP等渠道及时发布公寓相关通知和信息，确保学生及时获取重要信息。

2、公共区域卫生

(1)公寓楼公共区域卫生:公寓的走廊、楼梯、卫生间、浴室等公共区域应定期清洁，保持干净整洁。垃圾处理:设置垃圾分类设施，定期清理垃圾，避免异味和蚊虫滋生。

(2)宿舍内部卫生:鼓励学生保持宿舍内部整洁，定期检查宿舍卫生状况，提供必要的清洁工具和设备。

(3)消毒措施:定期对公共区域进行消毒，特别是在传染病高发季节，确保环境卫生安全。

3、投诉与监督

投诉渠道设立明确的投诉渠道，学生可以通过电话、邮件或在线平台进行投诉，确保问题得到及时处理。监督机制:定期对公寓管理服务进行评估，接受学生和学校的监督，确保服务质量持续改进。

(五)垃圾分类清理及除四害消杀服务

1、垃分类及清运

完成所有垃圾集中归集并负责由长安区环卫统一清运，清运费用约35万每年（包含在项目预算中，投标人在报价中应包含该费用，该费用为不可竞争费用）

(1)合理设置垃圾投放点和足量的垃圾箱(桶)，确定垃圾清运联系人，负责督促投放、日常保洁和垃圾集中。收集点位置固定，服务半径不宜超

过 70 米，陕西省要求占地面积不低于 15 平米。

(2)配备垃圾运输车辆，确保车辆整洁，防止垃圾遗撒、渗漏，合理安排运输频次。

(3)工作人员需具备相应的专业知识和技能，经过培训后上岗，熟悉垃圾分类收运流程和规范。

(4)通过多种渠道和方式开展垃圾分类宣传教育活动，提高校内师生对垃圾分类的认知度和参与度，同时对相关工作人员进行定期培训。

2、除“四害”消杀服务

(1)做好“四害”防治与灭杀工作。

(2)清洗及维护公共设施，做好病媒生物防治消杀工作。

(六)日常维修服务

1、日常维修方案

服务响应时间，紧急维修(如水管爆裂、电路短路、暖气故障等)，接到报修后，维修人员应在 30 分钟内到达现场，并在最短时间内解决问题。一般维修(如灯具更换、水龙头漏水、门窗损坏等):应在 24 小时内响应，并在 48 小时内完成维修。计划性维修(如定期检查、设备维护等):应提前通知相关部门或师生，并在规定时间内完成。

2、设施设备运行维护维修服务

（1）维修人员资质：维修人员应具备相关专业资质，持证上岗，确保维修工作的专业性和安全性。维修材料：使用的维修材料应符合国家标准，确保耐用性和安全性。维修效果：维修后应确保设备或设施恢复正常使用功能，无明显瑕疵或安全隐患。

（2）服务监督与反馈，监督机制：要求设立专门的监督渠道，接受住户对维修服务的投诉和建议。建立反馈机制，维修完成后，应向用户发放满意度调查表，收集用户反馈，持续改进服务质量。定期回访，对于重大维修项目，应在维修完成后进行定期回访，确保维修效果持久。

（3）服务费用：维修收费应明码标价（服务内容、标准、收费项目/标准/依据、投诉渠道），在校区显著位置公示。

（4）信息化管理报修平台，建立线上报修平台，方便住户随时提交维修申请，并实时跟踪维修进度。数据记录：对每次维修进行详细记录，包括报修时间、维修人员、维修内容、完成时间等，便于后续查询和分析。

（5）定期检查与维护，对水电暖设施进行定期检查，及时发现潜在问题，防止突发故障。预防性维护，制定预防性维护计划，定期对设备进行保养，延长设备使用寿命。

（6）服务范围：长安校区公共区域所有基础设施、灯具开关、给排水小故障、门禁配件、墙面破损、公共桌椅五金检修、管道轻微疏通等单项维修费用≤1000（包含主材费用，不含人工和辅材）元的项目。

（7）响应时效：教职工报修后，一般问题 2 小时内到场处置，复杂问题 24 小时内完工。

（8）费用规则：单项目主材料费在 1000 元及以内（含 1000 元，不含人工及辅材费），全部由投标人承担，不另行向校方收取费用；超出 1000 元维修事项，第一时间上报校方确认方案及费用后再实施。

（9）台账管理：建立零星维修登记台账，记录报修人、故障内容、处置结果、费用明细，按月报送校方核查。

（10）电梯维修、维保、年检及日常安全管理

1）日常维保工作：包含电梯曳引系统、门机系统、安全钳、限速器、缓冲器、五方对讲、轿厢照明、外呼面板、机房通风防尘等全项目检查调试；及时紧固松动配件、清理导轨油污、润滑传动部件，排查线路老化隐患。

2)年检统筹：由持证电梯安全员牵头，提前对接具备资质的特种设备检测机构，按法定周期完成电梯年度检验，全程准备年检资料、配合现场检测，及时完成整改项闭环，确保电梯检验合格取证。

电梯日常常规维保、维修、年检检测基础费用纳入物业服务范畴。

电梯所有维修费用，由投标人承担。

总计 9 部电梯，日常维保及年检总费用约 8 万元每年（包含在项目预算中，投标人在报价中应包含该费用，该费用为不可竞争费用）。

三、总体要求

（一）服务人员统一着装，佩戴标牌，行为规范，用语文明，服务主动、热情。

（二）建立服务品质和质量反馈机制，定期面向采购人征求意见，并留存工作痕迹。有健全的管理组织机构，有相应服务的资质。负责组织机构构建、制定各项规章制度、各岗位工作细则、信息报送及反馈机制。

（三）投标人需建立工作反馈制度，每周召开工作例会，每月向对口管理部门汇报当月工作安排及执行完成情况。

（四）投标人对所录用人员要严格审查，保证录用人员没有犯罪记录。

（五）交接与进场：投标人需在中标后 7 日内派驻项目经理对接，15 日内完成交接清单（设备、钥匙、台账等）；交接期需保证服务不中断，物业服务平稳过渡。

（六）采购人提供办公场地，投标人须统一着装。

人员需求表

序号	岗位名称	在岗人数	工作职责
1	项目经理	1	1.负责项目整体运行，管理协调各项工作，负责统筹管理及协调区域内相关事宜。 2.▲具有大专及以上学历；2 年及以上物业服务管理经验。
2	学生公寓负责人	1	负责学校所有公寓楼管理工作。开展学生公寓日常管理。
3	值班员	24	落实学生公寓楼宇门禁、登记。开关门、钥匙管理、资产排查等工作。
4	保洁员	13	负责学生公寓公共区域的卫生保洁及垃圾清运工作。
5	图书馆保洁员	8	负责公共区域和卫生间卫生保洁。
6	教学楼 1.2.3.4.5#保洁员	8/5/4/6/3 （合计 26）	

7	行政楼保洁员	4	
8	体育场保洁员	2	
9	室外环境保洁员	8	负责所有建筑物门厅以外公共区域卫生保洁。
10	垃圾站保洁员	4	及时收集每日产生的生活垃圾，运送至指定垃圾中收集点，做好垃圾台及其设施设备的维护管理。
11	服务区维修工（其中,1 人兼任电梯安全管理员）	6	负责校园所有给水、排水、供暖、供电、公共设施设备及管线的维修维护;负责校园内所有室内外设施及桌椅、门、窗、柜、锁等设施设备维修维护。落实电梯日常安全管理。需持有特种设备作业人员证。
12	绿化工	6	负责校区所有树木、苗木的日常养护、浇水、施肥、修明、移栽、补载、虫害消杀等，以及季节性修剪、养护工作。
合计	103 人		
备注:工作时间符合劳动法相关规定。			

▲四、其他要求

（一）管理制度

投标人须结合本项目服务实际提供管理制度，制度需包含以下内容：

1、岗位职责制度：①岗位工作标准②服务质量标准③作业流程④作业记录规范；

2、内控制度：①项目管理组织机构②问责机制③监督机制④自查制度；

3、人员管理制度：①员工日常管理制度②请销假制度③奖惩激励措施机制④仪容仪表管理制度。

（二）应急处置方案

投标人须针对本项目特点提供应急处置方案，预案需包含以下内容：

1、极端情况：①极端天气②停电停水③火灾消防④水浸防汛；

2、重大突发公共卫生危机事件；

3、重要活动：①重要接待②各类检查③大型活动。

（三）能源节约方案

投标人须结合本项目物业服务实际提供节能降耗专项管理制度，方案需包含以下内容：

1、能耗基础管控制度：①水电能耗管控制度②设施设备节能制度③耗材物资节约制度④能耗统计分析制度；

2、节能运行保障制度：①节能巡查巡检制度②异常能耗处置制度③节能宣传培训制度④节能奖惩考核制度。

（四）培训考核方案

投标人须根据本项目特点制定培训考核方案，方案需包含以下内容：

1、培训：①岗前培训②定期常态化培训③培训后的成果验收；

2、考核：①岗位考核②制度考核③工作程序考核。

（五）档案管理方案

投标人须根据本项目特点制定档案管理方案，方案需包含以下内容：

1、档案管理制度：①档案收集、整理②档案保管及借阅；

2、档案工作人员管理办法：①岗位管理及责任追究②作业规范。

（六）学生公寓管理

投标人须根据本项目特点制定学生公寓管理，方案需包含以下内容：

1、综合管理方案；2、公共区域卫生；3、信息化管理；4、投诉与监督。

（七）设备工具（配置数量应满足项目需求）

投标人根据本项目特点提供设备工具清单，清单内容包含：

1、保洁及绿化工具：包含地面清洁设备、高压清洗、辅助设备及绿化机械工具（割草机、绿篱机、树木打药机、高枝剪、大平剪、手剪、油锯、水管、杀虫剂）；

2、设施设备维修维护工具：包含小型维修工具、梯子、电焊机、台钻、管道疏通机、电锤、开槽机、电镐、升降机水泵、热熔器500伏摇表钳形

电流表、斧头、剪线钳、大锤；

3、人员服装（需包含103人的秋冬装及夏装）、劳保用品及消耗品。

耗材用品清单

序号	名称	备注
1	拖把	按需配备
2	推子	按需配备
3	垃圾袋（大）	按需配备
4	垃圾袋（小）	按需配备
5	大扫把	按需配备
6	洁厕剂（大桶）	按需配备
7	酸	按需配备
8	去污粉	按需配备
9	垃圾桶	按需配备
10	大垃圾桶	按需配备
11	多菌灵	按需配备
12	吡虫啉	按需配备
13	代森锰锌	按需配备
14	草甘膦	按需配备
15	百菌清	按需配备
16	高效氯氟氰菊酯	按需配备
17	哒螨灵	按需配备
18	石硫合剂	按需配备
19	三唑酮	按需配备
20	甲基托布津	按需配备
21	辛硫磷颗粒	按需配备
22	氯氰菊酯	按需配备
23	溴氰菊酯	按需配备
24	磷酸二氢钾	按需配备
25	稀施美	按需配备
26	尿素	按需配备
27	复合肥	按需配备
28	有机肥	按需配备
29	硫酸铵锌	按需配备

30	硫酸亚铁	按需配备
备注：耗品清单包含但不限于以上种类。		

（八）业绩

投标人提供2023年1月1日以来类似项目业绩及对应服务好评。

（九）服务承诺

1、接受采购人对本项目服务的考核、监督及管理，定期调研采购人对服务质量的满意度并加以改进，确保服务工作的优质高效。

2、上岗人员固定，不得随意更换，若出现服务人员因事、病等不能工作的，及时调整其他服务人员补充，确保服务工作的正常进行及储备可调度人员，调度人员可保障临时性工作需要及突发事件处置。

（十）服务总体方案

投标人针对本项目特点详细列出服务总体方案，方案内容包含：①服务理念及特色②服务目标③服务计划安排④服务重难点分析及解决措施。

★五、实质性条款要求（以下条款须提供承诺函并加盖投标人公章，未提供承诺函的视为无效投标）

（一）投标人须承诺：服务人员完全满足投标文件人数（不少于103人）要求。

（二）投标人须承诺：项目经理不得同时兼任其他项目的管理岗位，且不得随意更换，如需更换须经采购人同意。

（三）投标人须承诺：拟派服务人员均持有健康证明。

（四）投标人须承诺：服务区维修工（3人）持有处于有效期内的特种作业操作证：专业类别为电工作业（高压2人、低压1人）。

（五）投标人须承诺：电梯安全管理员（1人）持有处于有效期内的特种设备作业人员证书，代号为A。

备注：

1、“★”内容为实质性条款，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，未逐条响应、有缺漏将被视为无效响应；

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 1：

物业/后勤服务考核评分细则表

序号	考核项目	分值	考核内容及标准	扣分标准
1	室内卫生标准	18 分	1.地面清洁（5 分） 地面保持无垃圾、无污渍、无积水。	每发现一处垃圾或污渍扣 1 分；有积水扣 1 分。
			2.桌椅及设备整洁（5 分） 桌椅摆放整齐，表面无灰尘、无涂鸦。	每发现一处不整洁扣 1 分。
			3.门窗及墙面清洁（5 分） 门窗干净无灰尘，墙面无污渍、无乱贴乱画。走廊、楼梯、卫生间清洁无杂物，墙面整洁。	每发现一处不达标扣 1 分。
			4.垃圾桶及卫生工具管理（3 分） 垃圾桶及时清理，卫生工具摆放整齐。	垃圾桶满溢扣 1 分；工具摆放杂乱扣 1 分。
2	室外卫生标准	18 分	1.道路广场清洁、绿化带及垃圾桶管理（5 分） 道路无垃圾、无积水、无杂物；绿化带内无垃圾；垃圾桶及时清理。	每发现一处垃圾或杂物扣 1 分；垃圾桶满溢扣 1 分。
			2.公共设施清洁（5 分） 路灯、座椅、宣传栏等设施无灰尘、无污渍。	每发现一处不达标扣 1 分。
			3.垃圾分类及清运（5 分） 按照政策要求设立垃圾分类专员，制定相关垃圾分类制度，配备相关设施设备。保持分类收集容器、洗手池、收集点周围环境干净整洁。	未按规定分类或清运不及时，每发现一次扣 1-2 分。

			4.整体环境观感（3分） 室外整体环境整洁有序，无明显卫生死角。	发现卫生死角扣1-2分。
3	**绿化养护**	18分	1.草坪及树木养护（6分） 草坪定期修剪、长势平整；及时清除杂草；乔木、灌木无倒伏、断枝、枯枝，树干支撑牢固，及时清理落叶。	~~1、~~扣分标准：草坪杂乱、杂草较多每处扣1分；树木枯枝、危枝未清理每处扣1分；存在树木倒伏隐患扣1-2分。
			2.花卉及绿植管理（6分） 时令花卉养护到位，无大面积枯萎；绿植定期开展病虫害巡查与防治，无明显病虫危害，及时清理残花败叶。	每发现一处养护问题扣1分；大面积病虫害未处置扣2分。
			3.灌溉与施肥（6分） 根据季节、天气适时浇水、施肥；按需做好排涝作业，保障苗木、草坪生长状态良好。	植物因养护不当出现枯死或生长不良，每处扣1分；雨季积水未及时排涝扣1分。
4	**学生公寓管理**	18分	1.公寓楼公共区域卫生（7分）：走廊、楼梯、卫生间清洁无杂物，墙面整洁。	卫生问题每发现一处扣1分。
			2.安全管理（4分）：无违规电器，消防通道畅通。	消防通道堵塞严重者可加倍扣分
			3.值班宿管管理（7分）：落实24小时值班值守，门禁管理规范，按时楼层巡查，做好值班台账记录，及时处置突发事件、上报隐患。	脱岗/空岗一次扣2分；巡查、台账缺失扣1分；未及时处置

				上报事项扣1分。
5	**日常小型维修**	18分	1.维修响应速度（10分） ①紧急维修（水管爆裂、电路短路、暖气故障等）：接到报修后30分钟内到达现场，并在最短时间内处置解决问题。 ②一般维修（灯具更换、水龙头漏水、门窗损坏等）：24小时内响应，48小时内完成维修。 ③计划性维修（定期巡检、设备维护等）：提前告知相关部门或师生，在约定时限内完工。	每延迟一次扣1分。
			2.维修质量（6分） 维修完成后设施恢复原有正常使用功能，维修部位牢固美观。	每发现一次维修不合格、需返修情况扣1分。
			3.维修记录管理（2分） 维修台账记录完整、内容清晰，资料归档规范、有据可查。	记录缺失或记录不清，每项扣0.5分
6	**突发事件应对措施**	5	1.应急响应及时性（3分） ①接到突发应急事件报告后，应急队伍需在2小时内完成集结并出发前往现场处置。 ②事件发生后，相关责任部门需在1小时内通过规定渠道上报事件信息。	未在规定时间内完成队伍集结出发、未按时上报信息，每出现1次扣1分。
			2.应急物资储备管理（2分）	物资缺失或台

		分	①应急物资按标准足额储备，建立物资清单台账。 ②定期对应急物资进行检查、维护，确保物资完好可用。	账混乱扣 1-2 分。
7	**资料台帐及工作报送**	5 分	资料台账及工作报送（5 分）各类巡检记录、工作台账、月度工作报告、整改回执等资料完整规范，按时向甲方后勤管理部门报送。	未按时报送每出现一次扣 1 分。

说明：

本评分细则涵盖室内卫生、室外卫生、绿化养护、公寓楼管理、日常小型维修及突发事件应对七大考核项目，总分 100 分，85 分以上为优秀，75-85 分为合格，75 分以下为不合格；考核过程中如发现未达标项，按对应扣分标准执行。

第五章　合同基本条款

一、服务条件

（一）服务地点：陕西学前师范学院

（二）服务期：自合同签订之日起一年

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。（通过年底学校考核后，双方无争议，经学校同意后续签下一年合同）

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：银行转账

（二）货币单位：人民币

（三）结算方式：

按月结算，自合同生效后次月开始，中标人每月30日前向采购人提供正规发票，采购人收到发票后7个工作日内（如遇法定公休节假日顺延）以银行转账的方式向中标人支付上个月相应金额的服务费用（以考核结果支付上月服务费用）。

（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），履约保证金的数额5万元。

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15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，如未在规定时限内按要求完成所承诺事项的，则视为主动放弃中标资格。

五、服务保证

（一）人员雇佣及工资标准

1、中标人须保障其派驻人员的工资待遇符合采购人所在地规定，并依法足额发放工资和缴纳社会保险。

2、中标人保证其派驻采购人的所有人员均已依法签订劳动合同，建立合法的劳动关系。并承担其派驻人员的全部雇主责任，包括但不限于工资支付、社会保险缴纳、工伤认定与赔付、劳动争议处理等。因中标人与其员工的劳动关系、工资福利、社会保险等引发的任何争议、纠纷、仲裁或诉讼，均由中标人自行承担全部法律责任和经济赔偿，与采购人无关。若因此给采购人造成经济损失或声誉损害，采购人有权向中标人追偿。

（二）中标人提供服务时，服务要求应按不低于国家、省、市有关部门规定的质量标准执行。

1、中标人与拟投入人员均有劳动（务）合同或聘用协议。

2、中标人工作人员按招标文件落实，具体人员要求与采购人协商确定。

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、验收要求

服务期满后，采购人进行验收，确认服务标准和服务方式是否达到采购要求（必要时采购人可委托相关领域专家对项目进行验收），并顺利办理交接。验收合格后，填写项目验收单作为对项目的最终认可。

（一）招标文件、投标文件、澄清表（函）；

（二）本合同及附件文本；

（三）合同签订时国家及行业现行的标准和技术规范。

八、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质量不能满足合同要求，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）如因中标人重大过错（如故意、无理拒不提供物业服务，聚众闹事阻挠生产作业，持续时间超过三十六小时，事实上导致采购人大面积无法正常经营的同等或以上程度过错；对此，采购人应提供书面说明，并附录音录像证据或出警记录为证），采购人有权扣减中标人当月1%物业服务费用作为违约金并赔偿因此而造成的损失，同时采购人有权要求中标人管理人员立即出面协商处理。

（四）无论任何原因，中标人员工与采购人、师生每发生1次争吵，扣除中标人月合同款1%；与采购人、师生发生打架斗殴行为，中标人应立即调换物业服务人员，并相应扣除中标人合同服务款的0.5%。

（五）如中标人服务质量下降，采购人以书面形式通知后四十八小时仍未改善，采购人有权雇佣任何所需人员进行上述改善，而产生的相关费用从合同款中扣除。

（六）采购人支付给中标人物业服务费时间应于中标人开出发票之日起7个工作日内完成。采购人未在合同约定时间内支付物业服务费的视为违约，每逾期一日，采购人未在合同约定时间内支付欠款总额每日万分之一的违约金，总计不超过合同金额的10%，直至结清欠款为止。

（七）因采购人未能如期付款而影响中标人开展工作，受资金不到位导致相关工作无法开展的由采购人自行承担相关不良后果。

（八）合同签订，未出现本协议约定的解除、终止协议情形的，任何一方均不得单方面解除、终止本协议，否则守约方有权要求违约方赔偿三个月物业服务费作为违约金。

九、争议解决

执行本合同中产生纠纷，由采购人与中标人双方协商解决；协商不成，向有管辖权的人民法院提起诉讼。

十、甲乙双方的权利和义务（甲方：采购人；乙方：中标人）

（一）甲方的权利义务

1、全面监督、指导、检查、验收乙方工作，对乙方未能按合同要求履行的服务事项，甲方有权要求乙方限期改正，对乙方提出的合理建议和要求予以采纳或提供帮助。

2、如遇特殊物业工作需求时（如上级领导检查工作、创优检查、狂风、暴雨、火灾等情况），可提前或事后通知乙方安排人员进行保洁工作。

3、有权制定相应之管理措施、监督检查标准等，以保证乙方按照合同及其他双方议定之要求运作。

4、提供保洁工作所需之水电，并提供储物室、休息室各一间供乙方放置保洁器械、材料等物品及物业服务人员工作期间休息之用：经甲方书面认可，乙方可对上述场所进行改造，费用由乙方自理。

（二）乙方权利义务

1、应严格按本合同约定的各项作业标准为甲方管理的陕西学前师范学院长安校区教师公寓提供专业日常物业服务。

2、严格教育、培训和管理派驻之保洁人员，遵守甲方制定的各项规章制度，服从甲方的管理，爱护甲方区域财物，维护甲方良好形象。对有违法乱纪或违反各项规定的乙方员工，乙方须严肃处理；造成甲方损失，乙方应负责赔偿。

3、派驻甲方的所有工作人员，必须按甲方的相关规定办理相关手续并提交所有工作人员有效身份证明文件的复印件。工作时间，所有乙方物业服务人员必须统一着装、佩戴工牌上岗，工装由乙方提供，工作时间不得擅离岗位。

4、按照双方协商人数，选择形象素质良好、服务热情、身体健康、无不良嗜好的专业人员，特殊情况下随叫随到。

5、乙方不得因其他任何原因，随意将本区域的物业服务人员调离；确需调离的，需制定人员补充计划并经过甲方批准后方可实施。

6、在日常工作中，乙方物业服务人员若发现区域公共设施、设备被损坏时，应及时通知甲方；发现安全隐患及可疑人员时，应及时通知甲方，配合做好安全防范工作。

7、乙方除参加每日联检、月度例会、季度评审会之外，每月至少指派一名高层管理人员到甲方检查承包范围内的保洁卫生情况，并积极征询甲方意见，加强沟通，不断提高服务品质。

8、乙方应科学、合理安排进驻甲方工作现场之物业服务人员工作时间和计划，负责承担乙方派驻甲方工作现场之物业服务人员的工资、保险、劳保福利及其他一切费用。因乙方员工发生劳动争议而影响或有可能影响本合同的履行，乙方及时做出相应调整以保证合同各项物业服务质量。

9、乙方应积极听取甲方对保洁工作的意见，认真配合并完成其他特殊保洁事项。如遇狂风、暴雨、水浸、火灾等紧急突发事件，有义务在甲方统一指挥下参加抢险工作。

10、严格遵守有关安全作业规定，如乙方员工发生工伤事故，由乙方为员工购买意外保险，保险公司进行处理。甲方如要求乙方在非安全区域或没有安全防护的条件下作业，乙方有权予以拒绝，否则造成的安全责任事故由甲方承担。

11、乙方人员在甲方管辖区域内产生经济及法律责任，均由乙方负责。

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：_____

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、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----------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----------X
五、合同条款响应----------X
第三部分　投标方案----------X
一、投标人性质及概况----------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》《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：

我方与以下单位存在直接控股、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、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

投标函（格式）

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做出的修改或澄清、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

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、不向政府采购人、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、不向政府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政府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、投标人性质及概况

（一）投标人性质

投标人为小型、微型企业的提供《小微企业声明函》，且小型、微型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》。未提供相关证明文件的不能享受招标文件规定的价格扣除。

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，判断属于小型还是微型企业。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。

特别提醒：中标人享受小微企业扶持政策的，中标人的《小微企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或监狱企业证明文件将随中标结果公告一同公布，接受社会监督。

小微企业声明函

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小微企业承接。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_____（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、投标人非小微企业不用填写此表。

4、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：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。

（二）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）：				