磋 商 文 件

（服务类）

采购项目名称：西安市曲江第六小学2026-2027学年物业服务采购项目(二次)

采购项目编号：ZHYLZB-FW-2026-040.1B1

西安曲江第六小学

陕西中恒亿林管理咨询有限公司共同编制

2026年09月30日

第一章 竞争性磋商邀请

陕西中恒亿林管理咨询有限公司（以下简称“代理机构”）受西安曲江第六小学委托，拟对西安市曲江第六小学2026-2027学年物业服务采购项目(二次)采用竞争性磋商采购方式进行采购，兹邀请供应商参加本项目的竞争性磋商。

一、项目编号：ZHYLZB-FW-2026-040.1B1

二、项目名称：西安市曲江第六小学2026-2027学年物业服务采购项目(二次)

三、磋商项目简介

西安市曲江第六小学是西安市曲江新区管委会2020年投资兴建的一所全日制公办小学。现有27个教学班，学生1314人，教职工75人，建筑面积16905.31平方米。 本次采购为校园综合物业服务，包括但不限于保安值守、监控运维、校园安全维护、校园环境保洁消杀、绿化修剪养护、设施设备维护等综合服务，不包含耗材及维修物料。

四、邀请供应商

本次采购采取公告征集邀请磋商的供应商。

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

五、供应商参加本次政府采购活动应具备的条件

（一）满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定;

（二）落实政府采购政策需满足的资格要求:

落实政府采购促进中小企业发展的相关政策:

采购包1（2026-2027学年物业服务采购项目）：属于专门面向中小企业采购。

（三）本项目的特定资格要求:

采购包1:

1、法定代表人身份证明或法人授权委托书：法定代表人直接参加投标时须出具法定代表人证明书（附法定代表人身份证复印件）以及法定代表人在开标日期前六个月内任意一个月的社保缴纳证明（须赋可查询的验证编号或验证二维码目开标日期在验证有效期内）；被授权人参加投标时须提供法定代表人授权委托书（附法定代表人、被授权人身份证复印件）及被授权人在开标日期前六个月内任意一个月的社保缴纳证明（须赋可查询的验证编号或验证二维码且开标日期在验证有效期内）；非法人单位参照执行

2、信誉要求：供应商不得为“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）（中国执行信息公开网）中列入失信被执行人和重大税收违法失信主体名单的供应商，不得为中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单中被财政部门禁止参加政府采购活动的供应商

3、有效的主体证明文件：具有独立承担民事责任能力的法人、其他组织或自然人，并出具合法有效的营业执照或事业单位法人证书等国家规定的相关证明，自然人参与的提供其身份证明书

4、财务状况报告：提供具有财务审计资质单位出具的2025年度财务报告或开标前六个月内其基本账户银行出具的资信证明或财政部门认可的政府采购专业担保机构出具的担保函，以上形式的证明资料提供任何一种即可。（注：根据《陕西省财政厅关于启用会计师事务所审计报告“二维码”赋码查验功能的通知（陕财办会函〔2022〕55号）》，各供应商经审计的财务会计报告需赋加“注册会计师行业统一监管平台”二维码并且可查询。）

5、社会保障资金缴纳证明：提供响应文件截止日前6个月内已缴存的至少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单位应提供相关证明材料

6、税收缴纳证明：提交响应文件截止时间前6个月内至少一个月的纳税证明或完税证明(增值税、营业税、企业所得税至少提供一种)，纳税证明或完税证明上应有代收机构或税务机关的公章或业务专用章，(依法免税的供应商应提供相应文件证明)

7、无重大违法记录书面声明：参加政府采购活动前3 年内，在经营活动中没有重大违法记录（提供书面声明）

8、履约能力：提供具有履行本合同所必需的设备和专业技术能力的承诺（提供承诺书）

9、非联合体承诺书：本项目不接受联合体投标，供应商须提供承诺

六、电子化采购相关事项

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

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

（二）供应商应当使用纳入陕西省政府采购综合管理平台数字证书互认范围的数字证书及签章（以下简称“互认的证书及签章”）进行系统操作。供应商使用互认的证书及签章在政府采购平台进行的一切操作和资料传递，以及加盖电子签章确认采购过程中制作、交换的电子数据，均属于供应商真实意思表示，由供应商对其系统操作行为和电子签章确认的事项承担法律责任。

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

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

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

（四）政府采购平台技术支持：

在线客服：通过陕西省政府采购网-在线服务进行咨询。

技术服务电话：029-96702。

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

七、竞争性磋商文件获取时间、方式及地址

（一）磋商文件获取时间：详见采购公告或邀请书。

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

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

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

八、首次响应文件提交截止时间及开启时间、地点、方式

（一）提交首次响应文件截止时间及开启时间：详见采购公告或邀请书。

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

九、磋商方式

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

十、供应商信用融资

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

十一、联系方式

采购人： 西安曲江第六小学

地址： 曲江新区踏青路1998号

邮编： 710061

联系人： 刘希园

联系电话： 18092081811

代理机构：陕西中恒亿林管理咨询有限公司

地址： 陕西省西安市灞桥区陕西省西安市浐灞生态区谭家街道欧亚大道丝路国际创意梦工厂二期5号楼501室

邮编： 710026

联系人： 温博文

联系电话： 029-81702818

采购监督机构：西安曲江新区政府采购管理股

联系人：寇雪莲

联系电话：68660321

第二章 供应商须知

2.1供应商须知前附表

序号	应知事项	说明和要求
1	采购预算（实质性要求）	本项目各包采购预算金额如下: 采购包1：502,300.00元 供应商采购包报价高于采购包采购预算的，其响应文件将按无效处理。
2	最高限价（实质性要求）	详见第三章。 供应商的采购包响应报价高于最高限价的，其响应文件将按无效处理。
3	评审方法	综合评分法(详见第六章)。
4	是否接受联合体	采购包1：不接受 如以联合体响应的，联合体各方均应当具备本磋商文件要求的资格条件和能力。 1.两个以上供应商可以组成一个联合体，以一个供应商的身份参加采购活动。以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。 2.参加联合体的供应商均应当具备本法第二十二条规定的条件，并应当向采购人提交联合协议，载明联合体各方承担的工作和义务。联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级。 3.联合体各方应当共同与采购人签订采购合同，就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。
5	落实节能、环保产品政策	1.根据《财政部 发展改革委 生态环境部 市场监管总局关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9号）相关要求，政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单管理。财政部、发展改革委、生态环境部等部门确定实施政府优先采购和强制采购的产品类别，以品目清单的形式发布并适时调整。 2.本项目采购的无产品属于节能产品政府采购品目清单中应强制采购的产品范围，供应商应当提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书，否则作无效响应处理。 3.本项目采购的无产品属于节能产品政府采购品目清单中应优先采购的产品范围，本项目采购的无产品属于环境标志产品政府采购品目清单中应优先采购的产品范围，评审得分相同的，按供应商提供的优先采购产品认证证书数量由多到少顺序排列。

6	小微企业（监狱企业、残疾人福利性单位视同小微企业）价格扣除（仅非预留份额采购项目或预留份额采购项目中的非预留部分采购包适用）	（仅非预留份额采购项目或预留份额采购项目中的非预留部分采购包适用）根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）第九条和《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库〔2022〕19号）的规定。 关于本项目采购包中执行小微企业（监狱企业、残疾人福利性单位视同小微企业）价格扣除情况、具体扣除比例和规则详见第六章。 （其他情形）不适用。
7	本国产品价格扣除（若采购项目适用本国产品标准）	本项目应执行《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》（国办发〔2025〕34号）及《关于贯彻落实<国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知>的意见》（财库〔2025〕30号）的要求，本项目采购包中执行本国产品价格扣除情况，具体扣除比例及规则见采购文件第六章。
8	充分、公平竞争保障措施（实质性要求）	核心产品允许有多个，不同供应商提供了任意一个相同品牌的核心产品，即视为提供相同品牌的供应商。 提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同供应商参加同一合同项下采购活动的，按一家供应商计算，评审后得分最高的同品牌供应商获得成交供应商推荐资格；最后评审得分相同的，由采购人或者采购人委托磋商小组采取随机抽取方式确定一个供应商获得成交供应商推荐资格，其他同品牌供应商不作为成交候选人。 核心产品清单详见第三章。 在符合性审查、有效报价环节提供核心产品品牌不足3个的，视为有效响应供应商不足3家。
9	不正当竞争预防措施（实质性要求）	在磋商过程中，磋商小组认为供应商报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，磋商小组应当要求其在合理的时间内通过项目电子化交易系统进行书面说明，必要时提交相关证明材料。供应商提交的书面说明和相关证明材料，应当加盖供应商公章，在磋商小组要求的时间内通过项目电子化交易系统进行提交，否则提交的相关材料无效，视为不能证明其响应报价合理性。供应商不能证明其响应报价合理性的，磋商小组应当将其响应文件作为无效处理。
10	异常低价审查	本项目应执行财政部《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》（财库〔2026〕2号）的要求，具体内容见采购文件第六章。
11	磋商保证金	缴交方式：否 注：电子保函可通过陕西省政府采购金融服务平台申请办理。
12	标书费信息	免费获取
13	履约保证金（实质性要求）	采购包1：不缴纳
14	响应有效期（实质性要求）	提交首次响应文件的截止之日起不少于90天。

15	招标代理服务费（实质性要求）	本项目收取代理服务费 代理服务费用收取对象：中标/成交供应商 代理服务费收费标准：按照国家和省、市有关法律法规等规定，经甲乙双方协商，本项目代理服务费收取为参考国家发展计划委印发的（计价格 [2002]1980号）、国家发改委印发的（发改办价格[2003]857号）及（发改办价格[2011]534号)文件规定向中标单位收取招标代理服务费用。
16	采购结果公告	采购结果将在陕西省政府采购网予以公告。
17	成交通知书	采购结果公告发布的同时，采购人或代理机构通过项目电子化交易系统向成交供应商发出成交通知书；成交供应商通过项目电子化交易系统获取成交通知书。
18	政府采购合同公告、备案	政府采购合同签订之日起2个工作日内，采购人将政府采购合同在陕西省政府采购网予以公告；政府采购合同签订之日起7个工作日内，采购人将本项目采购合同通过政府采购平台进行备案。
19	进口产品	不允许
20	是否组织潜在供应商现场考察	采购包1：组织现场踏勘：否
21	特殊情况	出现下列情形之一的，采购人或者代理机构应当中止电子化采购活动，并保留相关证明材料备查： （一）交易系统发生故障（包括感染病毒、应用或数据库出错）而无法正常使用的； （二）因组织场所停电、断网等原因，导致采购活动无法继续通过交易系统实施的； （三）其他无法保证电子化交易的公平、公正和安全的情况。 出现上述的情形，不影响采购公平、公正的，采购人或者代理机构可以待上述情形消除后继续组织采购活动；影响或者可能影响采购公平、公正的，采购人或者代理机构应当依法终止采购活动。
22	其他说明	本磋商文件所称的“以上”、“以下”、“内”、“以内”、“不少于”包括本数；所称的“不足”、“低于”、“超过”不包括本数。

2.2总则

2.2.1适用范围

一、本磋商文件仅适用于本次竞争性磋商采购项目。

二、本磋商文件的最终解释权由西安曲江第六小学和陕西中恒亿林管理咨询有限公司享有。对磋商文件中供应商参加本次政府采购活动应当具备的条件，磋商项目技术、服务、商务及其他要求，评审细则及标准由西安曲江第六小学负责解释。除上述磋商文件内容，其他内容由陕西中恒亿林管理咨询有限公司负责解释。

2.2.2有关定义

一、“采购人”是指依法进行政府采购的各级国家机关、事业单位、团体组织。本次磋商的采购人是西安曲江第六小学。

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

三、“代理机构”是指政府采购集中采购机构和从事政府采购代理业务的社会中介机构。本项目的代理机构是陕西中恒亿林管理咨询有限公司。

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

五、“电子评审”是指通过项目电子化交易系统在线完成资格审查小组、磋商小组组建，开展资格和符合性审查、比较与评

价、出具磋商报告、推荐成交候选供应商等活动。

2.2.3响应费用（实质性要求）

供应商应自行承担参加竞争性磋商采购活动的全部费用。

2.3磋商文件

2.3.1磋商文件的构成

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

（一）竞争性磋商邀请；

（二）供应商须知；

（三）磋商项目技术、服务、商务及其他要求；

（四）资格审查；

（五）磋商过程中可实质性变动的内容；

（六）磋商办法；

（七）响应文件格式；

（八）拟签订采购合同文本。

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

2.3.2磋商文件的澄清和修改

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

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

2.4响应文件

2.4.1响应文件的语言

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

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

三、如因未翻译而造成对供应商的不利后果，由供应商承担。

2.4.2计量单位

除磋商文件中另有规定外，本项目均采用国家法定的计量单位。

2.4.3响应货币

本次项目均以人民币报价。

2.4.4知识产权

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

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

/

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

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

2.4.5响应文件的组成（实质性要求）

供应商应按照磋商文件的规定和要求编制响应文件。

响应文件具体内容详见第七章。

2.4.6响应文件格式

一、供应商应按照磋商文件第七章中提供的“响应文件格式”填写相关内容。

二、对于没有格式要求的响应文件由供应商自行编写。

2.4.7响应报价（实质性要求）

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

二、响应文件报价出现前后不一致的，按照磋商文件第六章磋商办法规定予以修正，修正后的报价经供应商通过项目电子化交易系统进行确认，并加盖供应商（法定名称）电子印章，供应商逾时确认的，其响应无效。

2.4.8响应有效期（实质性要求）

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

2.4.9响应文件的制作、签章和加密

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

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

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

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

2.4.10响应文件的提交（实质性要求）

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

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

2.4.11响应文件的补充、修改（实质性要求）

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

供应商响应文件撤回后，视为未提交过响应文件。

2.5开启、资格审查、磋商和确定成交供应商

2.5.1磋商开启程序

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

二、磋商开启准备工作

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

三、解密响应文件（实质性要求）

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

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

2.5.2查询及使用信用记录

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

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

2.5.3资格审查

详见磋商文件第四章。

2.5.4磋商

详见磋商文件第六章。

2.5.5成交通知书

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

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

三、成交通知书对采购人和成交供应商均具有法律效力。

2.6签订及履行合同和验收

2.6.1签订合同

一、采购人应在成交通知书发出之日起三十日内与成交供应商签订采购合同。

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

2.6.2合同分包和转包（实质性要求）

2.6.2.1合同分包

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

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

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

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

采购包1：不允许合同分包。

2.6.2.2合同转包

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

二、成交供应商转包的，视同拒绝履行政府采购合同，将依法追究法律责任。

2.6.3合同公告

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

2.6.4合同备案

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

2.6.5采购人增加合同标的的权利

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

2.6.6履行合同

一、合同一经签订，双方应严格履行合同规定的义务。

二、在合同履行过程中，如发生合同纠纷，合同双方应按照《中华人民共和国民法典》规定及合同条款约定进行处理。

2.6.7履约验收方案

采购包1:

合格

2.6.8资金支付

采购人按财政部门的相关规定及采购合同的约定进行支付。

2.7纪律要求

2.7.1磋商活动纪律要求

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

对各供应商的商业秘密，磋商小组成员应予以保密，不得泄露给其他供应商。

2.7.2供应商不得具有的情形（实质性要求）

供应商参加响应不得有下列情形:

一、有下列情形之一的，视为供应商串通响应:

（一）不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制;

（二）不同供应商委托同一单位或者个人办理磋商事宜;

（三）不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人;

（四）不同供应商的响应文件异常一致或者响应报价呈规律性差异;

（五）不同供应商的响应文件相互混装。

二、提供虚假材料谋取成交;

三、采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商;

四、与采购人或代理机构、其他供应商恶意串通;

五、向采购人或代理机构、磋商小组成员行贿或者提供其他不正当利益;

六、在磋商过程中与采购人或代理机构进行协商磋商;

七、成交后无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同;

八、未按照磋商文件确定的事项签订政府采购合同;

九、将政府采购合同转包或者违规分包；

十、提供假冒伪劣产品；

十一、擅自变更、中止或者终止政府采购合同；

十二、拒绝有关部门的监督检查或者向监督检查部门提供虚假情况；

十三、法律法规规定的其他禁止情形。

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

2.7.3采购人员及相关人员回避要求

政府采购活动中，采购人员及相关人员与供应商有下列利害关系之一的，应当回避：

（一）参加采购活动前3年内与供应商存在劳动关系；

（二）参加采购活动前3年内担任供应商的董事、监事；

（三）参加采购活动前3年内是供应商的控股股东或者实际控制人；

（四）与供应商的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；

（五）与供应商有其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系。

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

2.8询问、质疑和投诉

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

二、供应商询问、质疑的答复主体：

根据委托代理协议约定，供应商对采购文件中采购需求的询问、质疑由 陕西中恒亿林管理咨询有限公司 负责答复；供应商对除采购需求外的采购文件的询问、质疑由陕西中恒亿林管理咨询有限公司 负责答复；供应商对采购过程、采购结果的询问、质疑由 陕西中恒亿林管理咨询有限公司 负责答复。

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

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

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

（一）对可以质疑的采购文件提出质疑的，为收到采购文件之日或者采购文件公告期限届满之日；

（二）对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；

（三）对中标或者成交结果提出质疑的，为中标或者成交结果公告期限届满之日。

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

六、供应商提出质疑时应当准备的资料：

（一）质疑函正本1份（政府采购供应商质疑函范本详见附件）；

（二）法定代表人或主要负责人授权委托书1份（委托代理人办理质疑事宜的需提供）；

（三）法定代表人或主要负责人身份证复印件1份；

（四）委托代理人身份证复印件1份（委托代理人办理质疑事宜的需提供）；

（五）针对质疑事项必要的证明材料（针对磋商文件提出的质疑，需提交从项目电子化交易系统获取的磋商文件回执单）。

接收质疑函方式：书面形式。

答复主体：代理机构

联系人：温博文

联系电话：029-81702818

地址：陕西省西安市灞桥区陕西省西安市浐灞生态区谭家街道欧亚大道丝路国际创意梦工场二期5号楼5楼501室

邮编：710026

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

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

投诉受理单位：本采购项目同级财政部门（政府采购供应商投诉书范本详见附件）。

第三章 磋商项目技术、服务、商务及其他要求

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

3.1采购项目概况

西安市曲江第六小学是西安市曲江新区管委会2020年投资兴建的一所全日制公办小学。现有27个教学班，学生1314人，教职工75人，建筑面积16905.31平方米。本次采购为校园综合物业服务，包括但不限于保安值守、监控运维、校园安全维护、校园环境保洁消杀、绿化修剪养护、设施设备维护等综合服务，不包含耗材及维修物料。

3.2服务内容及服务要求

3.2.1服务内容

采购包1：

采购包预算金额（元）：502,300.00

采购包最高限价（元）：502,300.00

供应商报价不允许超过标的金额

（招单价的）供应商报价不允许超过标的单价

序号	标的名称	数量	标的金额（元）	计量单位	所属行业	是否核心产品	是否允许进口产品	是否属于节能产品	是否属于环境标志产品	是否实施本国产品政策
1	西安市曲江第六小学2026-2027学年物业服务采购项目	1.00	502,300.00	项	物业管理	否	否	否	否	否

3.2.2服务要求

采购包1：

标的名称：西安市曲江第六小学2026-2027学年物业服务采购项目

序号	参数性质	技术参数与性能指标
		一、项目概况 西安市曲江第六小学是西安市曲江新区管委会2020年投资兴建的一所全日制公办小学。现有27个教学班，学生1314人，教职工75人，建筑面积16905.31平方米。 **二、采购内容** 本次采购为校园综合物业服务，包括但不限于保安值守、监控运维、校园安全维护、校园环境保洁消杀、绿化修剪养护、设施设备维护等综合服务，不包含耗材及维修物料。 **三、服务要求** **（一）人员配置要求** 结合校园实际服务需求，新学年物业人员拟配置共计10人，设置物业管理员、保洁、工程、

保安四大岗位。具体配置为：物业主管1名、保洁人员3名（含绿化基础服务）、保安人员5名（含监控值班1名）、工程维修人员1名（需持相应资格证件）。

（二）各项服务内容的管理制度及工作标准

保洁员管理制度及工作标准

按照我校“管理精细化”的办学目标要求，为了进一步提升我校管理水平，树立良好的学校形象，规范保洁人员的行为，特制定本制度和保洁要求。

一、时间要求

保洁人员每日7:00、11:00、13：30、17:00对校区室内外进行保洁，如有突发事件随叫随到。

二、保洁范围

教学楼、校门口、操场，垃圾台、报告厅、会议室、卫生间等公共区域以及节假日和学校大型活动的室内外保洁(含临时任务)。

三、保洁服务要求

1.负责校内教学楼、行政楼的卫生清扫及日常保洁工作，包括走廊、楼梯、扶手、墙裙、玻璃、门窗、灭火器材、展板、画框等。

2.负责教学楼、行政楼内垃圾的及时清扫和清倒工作，对垃圾桶进行清洗和消毒，确保垃圾桶外干净卫生且垃圾桶内垃圾存放不超过2/3。

3.每天7:00、11:00、13：30、17:00对校内公共厕所的清扫、冲洗、日常保洁。

4.负责大小会议室、校长办公室、多功能厅、地下停车场的日常清扫、保洁。

5.负责节假日及校内大型活动的清扫保洁。

6.负责校内垃圾台周围卫生保洁，散落垃圾及时装桶。

7.正确使用各类保洁设备、器具和药剂，做好工具设备的清洁、保养及保管工作，妥善保管各类清洁药剂。

8.爱护公物，节约使用水、电等资源。

9.及时完成临时安排的工作任务。

四、保洁内容

（一）大厅楼道、楼梯

1.地面：平时要保持地面无纸屑、杂物、烟头等，做到地面光亮，无灰尘，无污垢，无明显痕迹，每日下午放学后用湿、净拖布全面、彻底拖擦、清扫一遍。

2.墙面：墙面高处以及天花板每月用加长鸡毛毯弹扫一次，做到无悬挂灰尘，无蜘蛛网，走廊窗台无灰尘杂物。

3.墙面、墙砖：墙面无印迹（脚印、球印等）无过期张贴物，墙面瓷砖明亮，无灰尘，无污迹，墙砖上沿无灰尘，每周至少一次对墙面瓷砖以及墙面各种标志牌、灭火器材和展板、画框用湿布擦洗一次，平时发现脏、污及时擦净。

4.楼梯扶手，垃圾桶：洁净明亮无污痕，每日擦洗一遍，垃圾桶垃圾每日至少倾倒一次并对垃圾桶进行清洗。

5.玻璃、纱窗：玻璃大门每日用湿、干抹布擦洗一遍，走廊的玻璃，纱窗每周擦洗一遍，平时发现脏、污及时处理，如发现损坏应及时向总务处反映。

（二）公共卫生间

1.每日放学后对洗手池用水冲洗，对便盆、尿池用清洁药剂刷洗，倾倒纸篓，做到坑池无尿痕，无污垢，无异味，地面拖干净，平时保持无纸屑、杂物、烟头、无明显印痕，保持地面干爽

。

2.每周至少一次对镜面、墙面、间隔板、门、天花板、照明灯、门帘等进行擦洗一次，如发现损坏应及时向总务处反映。

（三）垃圾台

每日至少三次将垃圾分类后装入垃圾袋，保持垃圾台地面无垃圾，每月定期对垃圾台内外清扫一次。

（四）校内多功能厅、体育馆、党建室、大小会议室等:

平时定期检查，发现垃圾、灰尘及时处理，保持干净整洁，有大型活动时提前一天全面进行保洁，遇到突发事件随叫随到，及时保洁。

（五）行政楼

每日拖扫一次；平时每日清扫捡拾垃圾；楼梯扶手抹净，墙面、牌匾保持洁净。

五、其它方面

1.节假日期间要按时关闭教学楼、行政楼、教学楼的水电，节约资源。

2.正确使用各类保洁设备、器具和药剂，做好工具设备的清洁、保养和保管工作，妥善保管各种清洁药剂防止不安全事故发生。

六、工作检查

1.总务处每日定时或不定时对教学楼、行政楼等进行检查，每周五下午全面检查，对不合格的地方及时反馈到后勤物业管理处要求整改。

2.对日常检查出的问题先及时给后勤物业管理反映，要求及时整改，对屡次反映不采取整改措施的视情节扣除10—50元，对造成重大事故的扣除100—200元。

保安人员管理制度及标准

一、服务要求

（1）负责校园日常秩序维护、治安防盗、突发事件应急处理、消防管理、监控室管理、车辆秩序维护等。

（2）认真落实相关部门及学校保卫工作规章制度和要求。

（3）发现安全隐患及时整改或向学校相关部门报告，提出整改意见。

二、服务标准

项目	服务内容	服务标准	检查标准

1			保安服务	门岗服务	（1）执行 24 小时值班制度，发现问题及时报告。 （2）严格落实校园门禁管理制度。 （3）发现可疑人、事、物或其他治安信息，及时向相关领导或部门汇报，必要时启动一键报警系统，并配合公安机关做好处置工作。 （4）对出入人员和车辆所携带、装运的物品严格检验、核查，禁止私自将危险或违禁物品带入，同时严防学校物资流失。 （5）疏导出入车辆和行人，保证进出车辆畅通，人员出入有序无阻。 （6）妥善保管、定期检查、熟练使用技防工具，每月至少开展1次培训。 （7）上岗期间保持良好形象，不得在门卫室从事与工作无关的活动。 （8）每周对一键报警系统进行测试并填写记录。	（1）不得擅自离岗、空岗，按时交接班，值班和交接班记录准确、真实。 （2）严禁无关人员进入校园，来访人员、车辆及进出物品需进行严格验证，并履行登记手续，记录完整。 （3）上课期间，学生外出执行学校管理制度。 （4）根据学校要求做好校门出入管理工作。 （5）熟练掌握一键报警系统操作技能和技防工具使用方法。一键报警测试记录完整。 （6）上岗期间精神饱满、行为端正，仪容仪表符合要求，不与无关人员聊天，不干私活、不饮酒、不吃零食、不玩手机。
				巡逻岗服务	（1）熟悉校园环境，掌握校内消防设施、器材分布和使用方法。 （2）严格按照规定的时间、路线、频次开展巡逻工作。 （3）维护校园正常的办公和教学秩序，对车辆停放进行引导，对校园环境和设施进行监管。 （4）加强重点部位巡查，对发现的各类安全隐患及时处理或报告。 （5）遇有火警或其他突发事件，应迅速处置或采取有效措施保护现场并及时报告。 （6）工作中遇到疑难问题，应及时上报领导，不得擅作主张或隐瞒不报。	（1）巡逻记录完整、准确、真实。 （2）对可疑人员或可疑情况及时盘查，必要时报警处理，对师生各种不安全行为礼貌制止，确保校内秩序正常。 （3）及时制止破坏校园环境和设施的行为，对发现的设施故障及时报修。 （4）及时关闭相关设施，对发现的安全隐患及时报告。 （5）校内车辆按位停放，无乱停乱放，无堵塞消防通道现象。 （6）熟练掌握消防设施、器材的使用方法，能够有效应对初起火灾。 （7）安防、消防报警、应急出警及时到达现场。

消防管理	（1）配合学校成立义务消防队，完善《火灾应急预案》。 （2）至少每季度开展一次消防知识培训（应结合学校实际，合理增加频次）。掌握消防联动控制系统、灭火器材操作技能。 （3）每日对重点防火部位进行检查。 （4）每月对消防设施、器材进行一次检查，并进行一次消火栓试水。 （5）每季度对消防系统开展一次季检。 （6）配合校方每季度对消防系统进行一次联动测试。 （7）配合校方每年对消防系统进行一次检测。 （8）应持消防设施消防控制室值班人员操作员证上岗。	（1）根据学校《火灾应急预案》，至少每半年开展一次消防应急演练。 （2）掌握扑救初起火灾以及疏散逃生的知识和技能，对消防控制设备发现的报警、设备故障等情况能够及时、有效处理。 （3）消防设施、器材齐全、完好，配合校方按期对灭火器检验，确保功能完好。 （4）应急照明和疏散标示完好，安全通道畅通。 （5）消防联动系统功能正常。 （6）监控、操作设有联动控制设备的消防控制室操作人员，应持中级（四级）及以上等级证书。
监控中心管理	（1）监控室执行24小时值班制度。 （2）监控人员对监控画面进行实时巡检，发现异常或损坏，及时通知巡逻岗前去查看并配合处置。 （3）建立监控设备清单、对监控设备使用情况每月排查1次，监控线路、器材不得擅自改动。	（1）无脱岗、空岗现象，监控中心值班记录完整、准确、真实。 （2）监控设备运转正常，画面清晰，摄像头固定牢固，保持正确摄像角度。 （3）严禁私自删除、下载监控录像，查看录像须经校方许可并做好登记。 （4）外来人员进入监控室须经校方批准并做好登记。 （5）未经校方许可，禁止任何人员查看监控录像。

工程维修工作人员职责

一、日常巡检与维护

1. 每日对校园内供水、供电、管网、线路、配电箱、水泵、路灯、教室及办公室水电设施进行巡查，做好巡检记录。

2. 定期检查教学楼、食堂、厕所、操场等区域水龙头、阀门、灯具、开关、插座、电扇、空调线路，及时发现跑冒滴漏、线路老化、损坏故障。

3. 维护校园供水系统，确保水压正常、管网通畅，防止漏水、爆管、积水。

4. 维护配电设施，保障学校教学、办公用电安全稳定，杜绝私拉乱接。

二、维修抢修工作

1. 及时处理师生上报的水电故障:灯具不亮、开关失灵、插座没电、水管漏水、马桶堵塞、水泵故障等。

2. 突发停水、停电、水管爆裂、线路短路等紧急情况，第一时间到场抢修，尽快恢复正常使用。

3. 寒暑假、节假日集中开展水电设施全面检修、更换老化部件，消除安全隐患。

三、设备与资料管理

1. 负责水泵房、配电房、消防泵房、配电室的日常检查、清洁与管理。

2. 建立水电设施台账，记录维修、更换、巡检情况，做到有据可查。

3. 妥善保管水电工具、配件、材料，厉行节约，杜绝浪费。

四、安全管理与节能

1. 严格遵守用电用水安全规范，定期排查漏电、短路、超负荷用电、违规用电等隐患。

2. 配合学校做好消防安全、用电安全检查，发现违规行为及时制止并上报。

3. 督促师生节约用水用电，及时关闭无人区域的灯、水，参与校园节能管理。

五、配合与服务工作

1. 配合学校大型活动、考试、会议、施工改造等做好水电保障。

2. 配合后勤、总务、安保部门完成校园设施改造、维修、搬迁等工作。

3. 文明服务，及时响应师生报修，态度耐心，维修规范。

六、其他工作

1. 完成学校及后勤部门安排的其他临时性维修、杂务工作。

2. 做好交接班记录，坚守岗位，不擅自脱岗。

工程维修工服务标准

一、仪容仪表与行为规范

1. 着装整洁统一，佩戴工牌，举止文明，不穿拖鞋、背心上岗。

2. 待人礼貌谦和，对师生、家长咨询耐心回应，不推诿、不顶撞、不敷衍。

3. 进入教室、办公室、宿舍维修时先敲门征得同意，完工后清理现场，恢复原状。

4. 工作期间不闲聊、不玩手机、不酒后上岗、不擅离职守。

二、报修响应时效标准

1. 一般报修（灯具、水龙头、小故障）：15分钟内到场，当天完成维修。

2. 紧急抢修（爆管、漏水、短路、停电、安全隐患）：5分钟内到场处置，优先恢复水电供应。

3. 无法立即修复的，及时说明原因、告知完成时间，并采取临时保障措施。

4. 维修完成后主动反馈，做到有报修、有响应、有处置、有回访。

三、维修质量标准

1. 维修规范安全，符合水电操作规范，杜绝乱接乱改、遗留安全隐患。

2. 更换配件质量合格，安装牢固，使用正常，不反复出现同类故障。

3. 严格杜绝漏水、漏电、堵塞、接触不良等问题，确保教学与生活正常。

4. 做好节能降耗，杜绝长流水、长明灯，发现浪费及时制止。

四、日常巡检服务标准

1. 每日对教学楼、食堂、厕所、操场、道路路灯等巡检不少于2次。

2. 及时发现并处理线路老化、灯具损坏、水管滴漏、阀门失灵、插座松动等问题。

3. 配电房、水泵房保持整洁有序，设备运行正常，无异味、无积水、无杂物。

4. 巡检、维修、交接班记录完整清晰，台账规范可查。

五、安全操作标准

		1. 严格持证上岗，按规程操作，停电、停水作业前提前告知相关部门。 2. 严禁私拉乱接，严禁超负荷用电，发现师生违规用电及时劝阻并上报。 3. 高空、带电、涉水作业做好防护，确保自身与校园安全。 4. 遇重大故障、安全隐患、突发事故立即上报，不拖延、不隐瞒。 六、服务态度与协作标准 1. 主动服务、随叫随到，不推诿扯皮，不向师生索要财物。 2. 配合学校考试、活动、家长会、开学放假等重点时段水电保障。 3. 与后勤、安保、班主任、宿管等密切配合，共同维护校园秩序。 4. 耐心听取意见，及时改进工作，提升师生满意度。 五、工作检查 1、总务处不定时对办公楼、教学楼、行政楼等进行检查，对不合格的地方及时反馈到后勤物业管理处要求整改。 2、对日常检查出的问题先及时给后勤物业管理反映，要求及时整改，对屡次反映不采取整改措施的视情节扣除10——50元，对造成重大事故的扣除100——200元。 3、出现安全事故，追究相应责任人。 **四、商务要求** （一）服务期限：自合同签订之日起一年 （二）款项结算 （1）按月支付，每月经甲方验收合格后，按考核情况予以支付。 （2）结算方式：由甲方负责结算，付款前乙方向甲方开具全额发票。 **五、其他** 乙方应保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专利权、商标权或著作权。 乙方保证所提供的服务的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。如有产权瑕疵的，视为乙方违约。乙方应负担由此而产生的一切损失。

3.2.3人员配置要求

采购包1:

按采购项目要求执行

3.2.4设施设备要求

采购包1:

按采购项目要求执行

3.2.5其他要求

采购包1:

按采购项目要求执行

3.3商务要求

3.3.1服务期限

采购包1:

自合同签订之日起一年

3.3.2服务地点

采购包1:

采购人指定地点

3.3.3考核（验收）标准和方法

采购包1：

合格

3.3.4支付方式

采购包1：

一次付清

3.3.5支付约定

采购包1：

1、 进度款，合同签订后，按月考核合格后支付当月服务费，中标（成交）供应商提供等额发票，达到付款条件起30个工作日内，支付合同总金额的100.0%

3.3.6违约责任及解决争议的方法

采购包1：

按合同约定执行。合同中未约定的，按《民法典》中的相关条款执行。

3.4其他要求

中标（成交）供应商在开标结束后3个工作日内向代理机构提供纸质版响应文件，响应文件为正本一份，副本二份，电子U盘二个（U盘内容须与上传文件一致）。纸质响应文件均须A4纸打印，分别各自装订成册。

第四章 资格审查

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

资格审查标准及要求如下:

4.1一般资格审查

采购包1:

序号	审查内容	具体标准和要求	关联投标（响应）文件格式文件
1	供应商应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标函》完成承诺并进行电子签章。	响应函
2	供应商应提供健全的财务会计制度的证明材料;	供应商需在项目电子化交易系统中按要求上传相应证明文件并进行电子签章。	供应商应提交的相关资格证明材料
3	单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商不得参加同一合同项下的政府采购活动； 为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标函》完成承诺并进行电子签章。	响应函

4.2落实政府采购政策资格审查

采购包1:

序号	审查内容	具体标准和要求	关联投标（响应）文件格式文件
1	本采购包专门面向中小企业采购	参与的供应商（联合体）服务全部由符合政策要求的中小企业承接。	中小企业声明函 残疾人福利性单位声明函 监狱企业的证明文件

4.3特殊资格审查

采购包1:

序号	审查内容	具体标准和要求	关联投标（响应）文件格式文件

1	法定代表人身份证明或法人授权委托书	法定代表人直接参加投标时须出具法定代表人证明书（附法定代表人身份证复印件）以及法定代表人在开标日期前六个月内任意一个月的社保缴纳证明（须赋可查询的验证编号或验证二维码目开标日期在验证有效期内）；被授权人参加投标时须提供法定代表人授权委托书（附法定代表人、被授权人身份证复印件）及被授权人在开标日期前六个月内任意一个月的社保缴纳证明（须赋可查询的验证编号或验证二维码且开标日期在验证有效期内）；非法人单位参照执行	供应商应提交的相关资格证明材料
2	信誉要求	供应商不得为“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）（中国执行信息公开网）中列入失信被执行人和重大税收违法失信主体名单的供应商，不得为中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单中被财政部门禁止参加政府采购活动的供应商	供应商应提交的相关资格证明材料
3	有效的主体证明文件	具有独立承担民事责任能力的法人、其他组织或自然人，并出具合法有效的营业执照或事业单位法人证书等国家规定的相关证明，自然人参与的提供其身份证明书	供应商应提交的相关资格证明材料
4	财务状况报告	提供具有财务审计资质单位出具的2025年度财务报告或开标前六个月内其基本账户银行出具的资信证明或财政部门认可的政府采购专业担保机构出具的担保函，以上形式的证明资料提供任何一种即可。（注：根据《陕西省财政厅关于启用会计师事务所审计报告“二维码”赋码查验功能的通知（陕财办会函〔2022〕55号）》，各供应商经审计的财务会计报告需赋加“注册会计师行业统一监管平台”二维码并且可查询。）	供应商应提交的相关资格证明材料
5	社会保障资金缴纳证明	提供响应文件截止日前6个月内已缴存的至少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单位应提供相关证明材料	供应商应提交的相关资格证明材料
6	税收缴纳证明	提交响应文件截止时间前6个月内至少一个月的纳税证明或完税证明(增值税、营业税、企业所得税至少提供一种)，纳税证明或完税证明上应有代收机构或税务机关的公章或业务专用章，(依法免税的供应商应提供相应文件证明)	供应商应提交的相关资格证明材料

7	无重大违法记录书面声明	参加政府采购活动前3 年内，在经营活动中没有重大违法记录（提供书面声明）	供应商应提交的相关资格证明材料
8	履约能力	提供具有履行本合同所必需的设备和专业技术能力的承诺（提供承诺书）	供应商应提交的相关资格证明材料
9	非联合体承诺书	本项目不接受联合体投标，供应商须提供承诺	供应商应提交的相关资格证明材料

第五章 磋商过程中可实质性变动的内容

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

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

第六章 磋商办法

6.1总则

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

二、评审工作由代理机构组织，具体评审事务由依法组建的磋商小组负责。

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

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

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

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

6.2 磋商小组

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

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

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

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

（一）熟悉和理解磋商文件；

（二）审查供应商响应文件等是否满足磋商文件要求，并作出评价；

（三）根据需要要求采购组织单位对磋商文件作出解释；根据需要要求供应商对响应文件有关事项作出澄清、说明或者更正；

（四）推荐成交候选供应商，或者受采购人委托确定成交供应商；

（五）起草资格审查报告、评审报告并进行签署；

（六）向采购组织单位、财政部门或者其他监督部门报告非法干预评审工作的行为；

（七）法律、法规和规章规定的其他职责。

6.3评审程序

6.3.1.熟悉和理解磋商文件和停止评审

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

二、本磋商文件有下列情形之一的，磋商小组应当停止评审：

（一）磋商文件的规定存在歧义、重大缺陷的；

（二）磋商文件明显以不合理条件对供应商实行差别待遇或者歧视待遇的；

（三）采购项目属于国家规定的优先、强制采购范围，但是磋商文件未依法体现优先、强制采购相关规定的；

（四）采购项目属于政府采购促进中小企业发展的范围，但是磋商文件未依法体现促进中小企业发展相关规定的；

（五）磋商文件将供应商的资格条件列为评分因素的；

（六）磋商文件载明的成交原则不合法的；

（七）磋商文件有违反国家其他有关强制性规定的情形。

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

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

6.3.2符合性审查

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

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

三、磋商小组对所有响应文件进行审查后，确定参加磋商的供应商名单。

符合性审查标准见下表：

采购包1：

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

2	有效性审查	（1）响应文件的签字盖章：响应文件上法定代表人或其委托代理人的签字齐全并加盖单位章。（2）响应文件格式：应符合响应文件要求。（3）报价唯一：只能有一个有效报价，不得提交选择性报价，且报价不超过最高限价。（4）第一次磋商报价：第一次磋商报价不超过最高限价。	响应文件封面 中小企业声明函 残疾人福利性单位声明函 商务应答表 服务方案 供应商应提交的相关资格证明材料 服务内容及服务要求应答表 标的清单 报价表 响应函 监狱企业的证明文件
3	完整性审查	响应文件内容：响应文件内容齐全、无遗漏。	响应文件封面 中小企业声明函 残疾人福利性单位声明函 商务应答表 服务方案 供应商应提交的相关资格证明材料 服务内容及服务要求应答表 标的清单 报价表 响应函 监狱企业的证明文件
4	响应性审查	（1）对磋商文件响应程度：要求全面响应，不能有任何采购人不能接受的附加条件 。（2）服务期限：应满足磋商文件中要求的服务期。（3）服务地点：应满足磋商文件中要求的服务地点。（4）磋商有效期：应满足磋商文件中的规定。	响应文件封面 中小企业声明函 残疾人福利性单位声明函 商务应答表 服务方案 供应商应提交的相关资格证明材料 服务内容及服务要求应答表 标的清单 报价表 响应函 监狱企业的证明文件

6.3.3磋商

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

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

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

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

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

六、经最终磋商后，响应文件仍有下列情况之一的，应按照无效响应处理：

（一）响应文件仍不能实质响应磋商文件可实质性变动的实质性要求的；

（二）响应文件中仍有磋商文件规定的其他无效响应情形的。

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

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

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

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

6.3.4最后报价

一、方案评审

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

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

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

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

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

六、供应商未按磋商小组要求在规定时间内提交最后报价的，视为其退出磋商。

七、最后报价一旦提交后，供应商不得以任何理由撤回。

八、最后报价为有效报价应符合下列条件：

（一）供应商所提供的最后报价是在规定的时间内提交。

（二）供应商的最后报价应加盖供应商（法定名称）电子印章。

（三）供应商的最后报价应符合磋商文件的要求。

（四）最后报价唯一，且不高于最高限价。

九、最后报价出现下列情况的，不需要供应商澄清，按以下原则处理：

（一）报价中的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准，但大写金额出现文字错误，导致金额无法判断的除外；

（二）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；

（三）总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价汇总金额计算结果为准；

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

6.3.5解释、澄清有关问题

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

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

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

（一）供应商响应文件中不响应磋商文件规定的技术参数指标和商务应答；

（二）供应商响应文件中未提供的证明其是否符合磋商文件资格、符合性规定要求的相关材料；

（三）供应商响应文件中的材料因印刷、影印等不清晰而难以辨认的。

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

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

六、磋商小组应当积极履行澄清、说明或者更正的职责，不得滥用权力。

6.3.6比较与评价

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

6.3.7复核

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

6.3.8推荐成交候选供应商

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

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

6.3.9编写磋商报告

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

（一）邀请供应商参加采购活动的具体方式和相关情况；

（二）响应文件开启日期和地点；

（三）获取磋商文件的供应商名单和磋商小组成员名单；

（四）评审情况记录和说明，包括对供应商响应文件审查情况、磋商情况、报价情况等；

（五）提出的成交候选供应商的排序名单及理由。

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

6.3.10评审争议处理规则

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

6.4评审办法及标准

一、磋商小组只对通过资格审查的响应文件，根据磋商文件的要求采用相同的评审程序、评分办法及标准进行评价和比较。

二、磋商小组成员应依据磋商文件规定的评分标准和方法独立对每个有效响应的文件进行评价、打分，然后汇总每个供应商每项评分因素的得分。

6.4.1评分办法

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

6.4.2评分标准

采购包1：

评审内容		评审标准			
分值构成		详细评审80.00分 报价得分20.00分			
评审因素分类	评审内容	具体标准和要求	分值	客观/主观	关联投标（响应）文件格式文件
	服务方案	内容至少包括①总体服务方案；②保安服务方案；③保洁服务方案；④日常设施设备维护服务方案等。评审标准：服务方案各部分内容全面详细、阐述条理清晰详尽、符合本项目采购需求得12分，每缺一项内容扣3分，评审内容有瑕疵的根据情况扣分，扣完为止。	12.0000	主观	服务方案
	项目保障措施	内容至少包括①项目进度保障措施；②质量及安全保障措施；③成果保障及风险管理措施等。评审标准：项目保障措施各部分内容全面详细、阐述条理清晰详尽、符合本项目采购需求得 6 分，每缺一项内容扣 2 分，评审内容有瑕疵的根据情况扣分，扣完为止。	6.0000	主观	服务方案
	管理制度	内容至少包括①档案管理制度；②保密制度（保密手段、人员保密管理、保密承诺等）等。评审标准：管理制度各部分内容全面详细、阐述条理清晰详尽、符合本项目采购需求得4分，每缺一项内容扣2分，评审内容有瑕疵的根据情况扣分，扣完为止。	4.0000	主观	服务方案

详细评审	项目团队管理方案	内容至少包括①团队人员配置清单；②各专业岗位职责及分工；③团队管理制度（人员管理、人员培训、 任务分派、奖惩制度等）等。评审标准：项目团队管理方案各部分内容全面详细、阐述条理清晰详尽、符合本项目采购需求得12分，每缺一项内容扣4分，评审内容有瑕疵的根据情况扣分，扣完为止。	12.0000	主观	服务方案
	应急保障措施	内容至少包括①针对各类突发事件应急响应安排及措施；②应急演练方案；③应急常识宣传等。评审标准：应急保障措施各部分内容全面详细、阐述条理清晰详尽、符合本项目采购需求得6分，每缺一项内容扣2分，评审内容有瑕疵的根据情况扣分，扣完为止。	6.0000	主观	服务方案
	项目团队成员	（1）拟派项目团队成员中，具有物业管理师证书，提供一个得 5 分；具有全国物业管理企业经理证书，提 供一个得 3 分，此项最高得 8 分。（2）拟派项目团队成员中，具有中级及以上消防设施操作员证书（需提供证书及网站截图，可体现“等级”），提供一个得 3 分，最高得 6 分；具有高压电工作业证书，提供一个得 3 分，此项最高得 3 分。注：提供相关证书等证明材料，未提供不得分。	17.0000	客观	服务方案

服务及人员配备承诺	为更好的服务于本项目及采购人，供应商对项目提出相应的服务承诺，内容至少包括：（1）服务承诺（9 分）①保安服务承诺；②保洁服务承诺；③日常设备设施维修服务承诺；以上承诺每提供一项得 3 分，最高得9分，未提供不得分。（2）人员配备承诺（6分）①保安不少于 5人且年龄 18 岁-50 岁，身体健康，无犯罪记录；②保洁员不少于3人且年龄 25 岁-55 岁，身体健康；③设施设备维修维护人员不少于 1 人且年龄不超过55 岁，身体健康，持有相应资格证件。以上承诺每提供一项得 2 分，最高得 6 分，未提供不得分。	15.0000	客观	服务方案
业绩	供应商具有 2023年01月01日至今（以合同签订时间为准）的类似项目业绩，响应文件中提供合同复印件加盖公章，每提供一个得2分，满分8分。注：响应文件中提供合同复印件加盖供应商公章。	8.0000	客观	服务方案

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

价格分	价格分	按照财政部《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》（财库[2014]214号）的有关规定：价格分统一采用低价优先法计算，即满足竞争性磋商文件要求且最后报价最低的磋商报价为评标基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算： 磋商报价得分=(磋商基准价／磋商报价)×价格权值（即10%）×100	20.0000	客观	报价表 标的清单

价格扣除

序号	价格扣除评审内容	适用情形	扣除比例（C1）	具体标准和要求	关联投标（响应）文件格式文件
无					

6.5终止采购活动

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

（一）因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的;

（二）出现影响采购公正的违法、违规行为的;

（三）除《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第二十一条第三款规定的情形外，在采购过程中符合要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足3家的（财政部另有规定的除外）;

（四）法律法规规定的其他情形。

6.6确定成交供应商

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

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

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

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

6.7评审专家在政府采购活动中承担以下义务

（一）遵守评审工作纪律;

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

（三）不得泄露评审文件、评审情况和在评审过程中获悉的商业秘密;

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

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

（六）配合答复处理供应商的询问、质疑和投诉等事项;

（七）法律、法规和规章规定的其他义务。

6.8评审专家在政府采购活动中应当遵守以下工作纪律

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

（二）评审前，应当将通讯工具或者相关电子设备交由采购组织单位统一保管。

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

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

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

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

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

第七章 响应文件格式

一、本章所制响应文件格式，除格式中明确将该格式作为实质性要求的，不具有强制性。

二、本章所制响应文件格式有关表格中的备注栏，由供应商根据自身响应情况作解释性说明，不作为必填项。

采购包1：

分册名称：投标响应文件分册

详见附件：响应文件封面

详见附件：响应函

详见附件：中小企业声明函

详见附件：残疾人福利性单位声明函

详见附件：监狱企业的证明文件

详见附件：供应商应提交的相关资格证明材料

详见附件：服务内容及服务要求应答表

详见附件：商务应答表

详见附件：报价表

详见附件：标的清单

详见附件：服务方案

第八章 拟签订采购合同文本

详见附件：物业服务合同.docx