

政府采购项目

项目编号：LHBJ-2026-003号

# 磻溪镇初级中学物业管理服务采购项目

## 竞争性磋商文件

采购单位：宝鸡市陈仓区磻溪镇初级中学

代理单位：力华项目管理有限公司

二〇二六年五月

# 温馨提示

- 1、请您仔细阅读磋商文件并正确理解磋商文件中各项具体要求。
- 2、请您确保磋商保证金凭证已办理。
- 3、请您严格按照磋商时间参加磋商会议，勿忘携带相关证件，到达磋商地点后及时到签到处签字。
- 4、咨询其他问题，请与我们的工作人员联系，竭诚为您服务。

代理机构：力华项目管理有限公司

地 址：陕西省宝鸡市金台区大庆路华盛旺座 B 幢 1103 室

联系方式：丁女士 18165179662

温馨提示：获取磋商文件后，请仔细阅读，特别注意粗体及划线部分，如有疑问  
请来电咨询。

# 竞争性磋商文件目录

第一章 竞争性磋商公告 .....	3
第二章 竞争性磋商须知 .....	8
第三章 采购内容及要求 .....	34
第四章 商务要求 .....	35
第五章 合同条款（参考） .....	36
第六章 竞争性磋商响应文件组成 .....	39

# 第一章 竞争性磋商公告

## 项目概况

磻溪镇初级中学物业管理服务采购项目采购项目的潜在供应商应在宝鸡市金台区大庆路华盛旺座B幢1103室获取采购文件，并于2026年05月26日09时30分（北京时间）前提交响应文件。

### 一、项目基本情况

项目编号：LHBJ-2026-003号

项目名称：磻溪镇初级中学物业管理服务采购项目

采购方式：竞争性磋商

预算金额：168,000.00元

采购需求：

合同包1(磻溪镇初级中学物业管理服务采购项目)：

合同包预算金额：168,000.00元

合同包最高限价：168,000.00元

品目号	品目名称	采购标的	数量 (单位)	技术规格、 参数及要求	品目预算 (元)
1-1	其他服务	物业管理服务	1(项)	详见采购文件	168,000.00

本合同包不接受联合体投标

合同履行期限：自合同签订之日起1年

### 二、申请人的资格要求：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；
2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：

合同包1(磻溪镇初级中学物业管理服务采购项目)落实政府采购政策需满足的资格要求如下：

本项目专门面向中小企业采购。（残疾人福利性单位、监狱企业视同小型、微型企业）；须符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定的中小企业参加。本项目采购标的所属行业为：物业管理。

### 3. 本项目的特定资格要求：

合同包 1(碓溪镇初级中学物业管理服务采购项目)特定资格要求如下：

(1) 供应商须是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；

(2) 供应商须提供 2024 年度或 2025 年度完整财务审计报告（成立时间至提交响应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）或磋商前三个月内其基本账户银行出具的资信证明（附开户许可证或开户备案证明）；（注：依据财政部、国务院国资委、金融监管总局印发《关于加强审计报告查验工作的通知》（财会〔2023〕15 号）报告须在注册会计师行业统一监管平台备案并由该平台赋予二维码）；

(3) 供应商须提供 2025 年 1 月至今已缴存的至少一个月的社会保险参保缴费情况证明；

(4) 供应商须提供 2025 年 1 月至今已缴纳的至少一个月的纳税证明或完税证明，依法免税的单位应提供相关证明材料；

(5) 供应商不得为“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）中列入失信被执行人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（提供信用承诺书）；

(6) 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（提供承诺书）；

(7) 供应商须提供企业开具的近三年在政府采购经营活动中无重大违法记录声明（成立时间不足三年的供应商提供自成立之日起至磋商截止之日止的无重大违法记录声明）；

(8) 供应商须授权合法的人员参加磋商全过程，其中法定代表人直接参加磋商的，须出具法定代表人资格证明书及身份证，并与营业执照上信息

一致；法定代表人授权代表参加磋商的，须出具法定代表人资格证明书、授权书、被授权代表身份证；

(9) 供应商须提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺书；

(10) 供应商须提供合法有效的保安服务许可证；

### 三、获取采购文件

时间： 2026 年 05 月 15 日 至 2026 年 05 月 21 日 ， 每天上午 09:00:00 至 12:00:00 ， 下午 14:00:00 至 17:00:00 （北京时间）

途径： 宝鸡市金台区大庆路华盛旺座 B 幢 1103 室

方式： 现场获取

售价： 0 元

### 四、响应文件提交

截止时间： 2026 年 05 月 26 日 09 时 30 分 00 秒 （北京时间）

地点： 宝鸡市金台区大庆路华盛旺座 B 幢 1103 室

### 五、开启

时间： 2026 年 05 月 26 日 09 时 30 分 00 秒 （北京时间）

地点： 宝鸡市金台区大庆路华盛旺座 B 幢 1103 室

### 六、公告期限

自本公告发布之日起 3 个工作日。

### 七、其他补充事宜

#### 1、落实的政府采购政策：

(1) 《财政部国家发展改革委关于印发〈节能产品政府采购实施意见〉的通知》（财库〔2004〕185号）；(2) 《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）；(3) 《财政部环保总局关于环境标志产品政府采购实施的意见》（财库〔2006〕90号）；

(4) 《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、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；(5)

《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)；(6)《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》(财库〔2017〕141号)；(7)《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)；(8)《陕西省中小企业政府采购信用融资办法》(陕财办采〔2018〕23号)；(9)《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号文件)；

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号相关规定，有融资需求的供应商可根据自身情况，在陕西省政府采购信用融资平台

(<http://www.ccgp-shaanxi.gov.cn/zcdservice/zcd/shanxi/>)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提出融资申请，办理“政采贷”业务。

注：如有最新颁布的政府采购政策，按最新的文件执行。

## 2、投标人须提前在陕西省政府采购网

(<http://www.ccgp-shaanxi.gov.cn/>)，按照“供应商注册注意事项”要求，完成注册审核，以保证后续流程的进行。

3、有意向参与的投标人在获取时间段内(北京时间,法定节假日除外)持授权委托书(法定代表人本人报名的持法定代表人资格证明书、身份证复印件)、委托人身份证复印件，在宝鸡市金台区大庆路华盛旺座B幢1103室获取采购文件。

## 八、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。

### 1. 采购人信息

名称：宝鸡市陈仓区磻溪镇初级中学

地址：宝鸡市陈仓区磻溪镇初级中学

联系方式：13991710613

### 2. 采购代理机构信息

名称：力华项目管理有限公司

地址：宝鸡市金台区大庆路华盛旺座B幢1103室

联系方式：18165179662

3. 项目联系方式

项目联系人：丁女士

电话：18165179662

力华项目管理有限公司

2026年05月14日

温馨提示：获取磋商文件后，请仔细阅读，特别注意粗体及划线部分，如有疑问请来电咨询。

## 第二章 竞争性磋商须知

### 一、供应商须知前附表

序号	条款名称	说明和要求
1	采购人	名称：宝鸡市陈仓区磻溪镇初级中学 地址：宝鸡市陈仓区磻溪镇初级中学 联系人：贾老师 联系方式：13991710613
2	采购代理机构	名称：力华项目管理有限公司 地址：陕西省宝鸡市金台区大庆路华盛旺座 B 幢 1103 室 联系人：丁女士 联系方式：18165179662
3	监督管理机构	宝鸡市高新区财政局
4	项目名称	磻溪镇初级中学物业管理服务采购项目
5	项目编号	LHBJ-2026-003 号
6	资金性质	财政资金
7	项目预算	168000.00 元（最高限价）
8	项目用途	学校物业管理服务
9	采购内容和要求	详见第三章
10	供应商	响应磋商并且符合竞争性磋商文件规定资格条件和参加磋商竞争的法人。
11	供应商资格要求	1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定； 2. 落实政府采购政策需满足的资格要求： 合同包 1(磻溪镇初级中学物业管理服务采购项目)落实政府采购政策需满足的资格要求如下： 本项目专门面向中小企业采购。（残疾人福利性单位、监狱企业视同小型、微型企业）；须符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）规定的中小企业参加。本项目采购标的所属行业为：物业管理。 3. 本项目的特定资格要求：

		<p>合同包 1(磻溪镇初级中学物业管理服务采购项目)特定资格要求如下:</p> <p>(1) 供应商须是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;</p> <p>(2) 供应商须提供 2024 年度或 2025 年度完整财务审计报告(成立时间至提交响应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)或磋商前三个月内其基本账户银行出具的资信证明(附开户许可证或开户备案证明);(注:依据财政部、国务院国资委、金融监管总局印发&lt;&lt;关于加强审计报告查验工作的通知&gt;&gt;(财会(2023]15 号)报告须在注册会计师行业统一监管平台备案并由该平台赋予二维码);</p> <p>(3) 供应商须提供 2025 年 1 月至今已缴存的至少一个月的社会保险参保缴费情况证明;</p> <p>(4) 供应商须提供 2025 年 1 月至今已缴纳的至少一个月的纳税证明或完税证明, 依法免税的单位应提供相关材料;</p> <p>(5) 供应商不得为“信用中国”网站(<a href="http://www.creditchina.gov.cn">www.creditchina.gov.cn</a>)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(<a href="http://www.ccgp.gov.cn">www.ccgp.gov.cn</a>)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(提供信用承诺书);</p> <p>(6) 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(提供承诺书);</p> <p>(7) 供应商须提供企业开具的近三年在政府采购经营</p>
--	--	--

		<p>活动中无重大违法记录声明（成立时间不足三年的供应商提供自成立之日起至磋商截止之日止的无重大违法记录声明）；</p> <p>（8）供应商须授权合法的人员参加磋商全过程，其中法定代表人直接参加磋商的，须出具法定代表人资格证明书及身份证，并与营业执照上信息一致；法定代表人授权代表参加磋商的，须出具法定代表人资格证明书、授权书、被授权代表身份证；</p> <p>（9）供应商须提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺书；</p> <p>（10）、供应商须提供合法有效的保安服务许可证；</p>
12	服务期、项目地点	<p>服务期限：自合同签订之日起1年</p> <p>项目地点：采购人指定地点。</p>
13	竞争性磋商文件获取	<p>获取时间：2026年05月15日至2026年05月21日9:00-17:00止（节假日除外）。</p> <p>获取方式：陕西省宝鸡市金台区大庆路华盛旺座B幢1103室现场获取。</p>
14	联合体磋商	不接受
15	现场勘查、标前答疑会	不统一组织。供应商认为有必要可自行勘查，并承担所有费用及风险。
16	供应商对竞争性磋商文件提出质疑的时间	可在领取磋商文件之日起或本项目磋商公告期限届满之日起七个工作日内，以书面形式向采购代理机构一次性提出，在此之后提出的质疑无效。
17	构成竞争性磋商文件的其他文件	竞争性磋商文件的澄清、修改及有关补充通知均为竞争性磋商文件的有效组成部分。
18	磋商响应文件提交截止时间及磋商时间和地点	<p>1、磋商响应文件提交截止时间：2026年05月26日09时30分</p> <p>2、磋商时间：2026年05月26日09时30分</p> <p>3、磋商响应文件提交及磋商地点：陕西省宝鸡市金台区大庆路华盛旺座B幢1103室</p>
19	磋商响应有效期	自提交磋商响应文件的截止之日起90个日历日

20	磋商担保	<p>1、担保方式：</p> <p>（1）磋商保证金：<b>人民币贰仟元整（¥2000.00）</b>。</p> <p>磋商保证金应当以银行转账、支票、汇票、本票或者金融机构担保机构出具的保函等非现金形式提交</p> <p>投标保证金账户名：力华项目管理有限公司宝鸡分公司</p> <p>开户行：中国工商银行股份有限公司宝鸡大庆路支行</p> <p>账 号：2603025309200111774</p> <p><b>注意事项：</b></p> <p>（1）以保函形式缴纳保证金须开标前 2-3 个工作日在代理公司进行备案。</p> <p>（2）转账时必须备注：<b>磻溪镇初级中学物业管理服务采购项目磋商保证金</b></p>
21	备选磋商方案和报价	不接受备选磋商方案和多个报价。
22	竞争性磋商响应文件密封、装订	<p>密封：磋商时，供应商应自行将磋商响应文件密封完好（标袋不得有破损）。标袋正面上要有标识并加盖供应商公章（鲜章），标袋标识按给定式样编写（式样见第二章：竞争性磋商须知 6-1 条）。标袋应加贴封条，并在封条接缝处加盖单位公章（鲜章）和法定代表人及被授权人签字(或盖章)；</p> <p>装订：磋商响应文件一律采用书籍（胶装）方式装订。磋商响应文件正本一份，副本二份、电子文件（U 盘或移动硬盘，谢绝光盘）一份。磋商响应文件均须 A4 纸打印，所有磋商响应文件密封在同一个标袋中，电子版须与纸质版内容一致）。</p> <p><b>注：对未按上述规定密封和装订的竞争性磋商响应文件，将作为无效响应文件。</b></p>
24	评标办法及标准	详见竞争性磋商文件第二章。
25	标的所属行业	物业管理
26	其它事项	本次采购、磋商报价、评审和合同授予均以项目为单位，供应商必须就一个完整项目进行响应。成交供应商与采购人在

		<p>成交通知书发出 25 日历天内签订合同，不及时签订视为自动放弃。非经采购人同意，本项目不允许成交后另行转包或者分包。成交人无正当理由不得放弃中标。因自身原因拒绝签订政府采购合同的或者未按合同约定进行履约的，成交人不得参加对该项目重新开展的招标活动。</p>
--	--	---

## 二、项目说明

1、本项目说明详见供应商须知前附表。

2、本项目按照《中华人民共和国政府采购法》等有关法律、行政法规和部门规章，通过竞争性磋商方式择优选定成交供应商。

## 三、竞争性磋商文件

1、竞争性磋商文件适用：仅适用于本次竞争性磋商文件所述项目。

2、竞争性磋商文件购买：投标供应商须从采购代理机构处获取竞争性磋商文件，投标供应商自行转让或复制的竞争性磋商文件视为无效竞争性磋商文件。投标供应商名称与登记获取竞争性磋商文件的单位名称不一致的，将作为无效响应处理。

3、竞争性磋商文件组成：包括竞争性磋商文件目录前六章。

4、供应商应仔细阅读和充分理解竞争性磋商文件所有的事项、格式、条款和规范要求等，在竞争性磋商响应文件中对竞争性磋商文件的各方面都做出实质性的响应，否则将导致响应无效。

5、竞争性磋商文件的澄清或修改：

5-1、提交磋商响应文件截止时间前，采购人、采购代理机构可以以书面形式对竞争性磋商文件进行必要的澄清或修改，但不得改变采购标的和资格条件。澄清或修改的内容均为竞争性磋商文件的组成部分，并对采购人及供应商起约束作用。澄清或修改的内容可能影响响应文件编制的，都将于提交磋商响应文件截止时间 5 日前以书面形式发送给所有参加磋商的供应商；不足 5 日的，采购人、采购代理机构顺延递交竞争性磋商响应文件的截止时间。

5-2、竞争性磋商文件的澄清或修改内容均以书面形式明确的内容为准。当竞争性磋商文件的澄清、修改、补充等在同一内容的表述上不一致时，

以最后发出的书面文件为准。所有补充文件将作为竞争性磋商文件的组成部分，对所有供应商具有约束力。

6、供应商若对磋商文件有任何疑问，可以以书面形式（纸质版加盖公章，下同）向采购代理机构提出询问。否则，视为同意磋商文件的一切条款和要求并承担由此引起的一切法律责任。凡因供应商对磋商文件阅读不深、理解不透、误解、疏漏、或因市场行情了解不清造成的后果和风险均由供应商自负。

7、供应商认为竞争性磋商文件使自己的权益受到损害的，在收到竞争性磋商文件之日起七个工作日内，以书面形式向采购代理机构提出质疑，逾期提出的无效，因此带来的一切不利后果由供应商自负。

8、在磋商截止时间前，根据采购工作进展实际情况，采购人可酌情延长递交竞争性磋商响应文件的截止时间，若延长将另行以书面形式通知各供应商。采购代理机构和供应商的权利和义务将受到新的截止期的约束。

9、竞争性磋商文件的解释权归采购代理机构，如发现竞争性磋商文件内容与现行法律法规不相符的情况，以现行法律法规为准。

10、现场勘查、标前答疑会：见须知前附表。

#### **四、竞争性磋商响应文件**

##### **1、供应商资格要求**

1.1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

1.2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：

合同包 1(碭溪镇初级中学物业管理服务采购项目)落实政府采购政策需满足的资格要求如下：

本项目专门面向中小企业采购。（残疾人福利性单位、监狱企业视同小型、微型企业）；须符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定的中小企业参加。本项目采购标的所属行业为：物业管理。

1.3. 本项目的特定资格要求：

合同包 1(碭溪镇初级中学物业管理服务采购项目)特定资格要求如下：

(1) 供应商须是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；

(2) 供应商须提供 2024 年度或 2025 年度完整财务审计报告（成立时间至提交响应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）或磋商前三个月内其基本账户银行出具的资信证明（附开户许可证或开户备案证明）；（注：依据财政部、国务院国资委、金融监管总局印发《关于加强审计报告查验工作的通知》（财会〔2023〕15 号）报告须在注册会计师行业统一监管平台备案并由该平台赋予二维码）；

(3) 供应商须提供 2025 年 1 月至今已缴存的至少一个月的社会保险参保缴费情况证明；

(4) 供应商须提供 2025 年 1 月至今已缴纳的至少一个月的纳税证明或完税证明，依法免税的单位应提供相关证明材料；

(5) 供应商不得为“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）中列入失信被执行人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（提供信用承诺书）；

(6) 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（提供承诺书）；

(7) 供应商须提供企业开具的近三年在政府采购经营活动中无重大违法记录声明（成立时间不足三年的供应商提供自成立之日起至磋商截止之日止的无重大违法记录声明）；

(8) 供应商须授权合法的人员参加磋商全过程，其中法定代表人直接参加磋商的，须出具法定代表人资格证明书及身份证，并与营业执照上信息一致；法定代表人授权代表参加磋商的，须出具法定代表人资格证明书、授权书、被授权代表身份证；

(9) 供应商须提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺书；

(10)、供应商须提供合法有效的保安服务许可证；

## 2、合格供应商

依照《中华人民共和国公司法》合法注册的法人或其他组织、符合《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例等有关法律法规的规定并满足本项目资格条件。不符合上述规定的供应商，磋商响应无效。

## 3、供应商信用信息：

3-1、“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）相关主体信用记录，供应商应提供信用承诺书，并对其承诺书的真实性负责。

3-2、特别说明：供应商如在成交通知书发出前出现违法失信行为，采购人仍有权利提请磋商小组取消其成交资格；

## 4、竞争性磋商响应文件的组成：

4-1 响应文件格式

4-2 资质证明文件

4-3 符合性证明文件

4-4 响应方案

## 5、竞争性磋商响应文件编写说明

5-1、竞争性磋商响应文件应当按照竞争性磋商文件给定的格式编制，格式之外的可自行编写。否则，将作为无效响应处理。

5-2、供应商必须按照竞争性磋商文件的规定和要求由法定代表人或被授权人签字（或盖章），并逐页加盖供应商公章，如有遗漏，将作为无效磋商响应处理。

5-3、竞争性磋商响应文件因内容表达不清、印章或证明材料内容模糊难辨等导致的不利后果由供应商自行承担。

## 6、竞争性磋商响应文件的密封、装订：

6-1、密封：磋商时，投标人应自行将磋商响应文件密封完好（标袋不得有破损）。标袋正面上要有标识并加盖投标人公章（鲜章），标袋标识按给定式样编写。标袋应加贴封条，并在封条接缝处加盖单位公章（鲜章）和法定代表人及被授权人签字（或盖章）；

封袋正面标识式样：

## 封袋正面标识式样

致：宝鸡市陈仓区磻溪镇初级中学

项目名称：磻溪镇初级中学物业管理服务采购项目

### 竞争性磋商响应文件

（磋商前不得启封）

供应商名称：（公章）

通讯地址：

邮编：

6-2、装订：磋商响应文件一律采用书籍（胶装）方式装订。磋商响应文件正本一份，副本二份、电子文件（U盘或移动硬盘，谢绝光盘）一份。磋商响应文件均须 A4 纸打印，所有磋商响应文件密封在同一个标袋中，电子版须与纸质版内容一致）。

**注：对未按上述规定密封和装订的竞争性磋商响应文件，将作为无效响应文件。**

### 7、竞争性磋商响应文件的计量单位

竞争性磋商响应文件中所使用的计量单位，除有特殊要求外，均采用国家法定计量单位。

### 8、磋商报价

8-1、磋商货币：人民币 单位：元（保留小数点后两位）。

8-2、供应商要按报价表内容填写服务内容名称、单价、总价等内容，并由法定代表人或被授权人签署。

8-3、磋商报价应是竞争性磋商响应文件所确定的磋商范围内的全部工作内容的价格体现，包含所派驻的全部人员薪酬、各项保险及管理费、利润、国家按现行税收政策征收的一切税费等完成本项目的全部费用。

**注：磋商报价（首轮）超过采购预算的，响应无效，按废标处理；二轮报价超过首轮报价的，响应无效，按废标处理。**

8-4、凡磋商文件要求或允许磋商中进行报价的各项费用项目，若磋商报价时未报，采购人将按这些费用已包含在磋商报价中对待。

## 五、磋商担保

1、担保方式：见供应商须知前附表。

2、磋商担保递交截止时间：见供应商须知前附表。

3、若采购代理机构未在磋商担保递交截止时间查询到足额磋商保证金或者有效磋商担保函的，其磋商将被拒绝。

4、供应商参加磋商时，必须以竞争性磋商文件规定的方式提交磋商担保，并作为其磋商响应的一部分。若未在磋商担保递交截止时间查询到足额磋商保证金或供应商不能自行证明其足额缴纳磋商保证金的，或供应商未在响应文件中附银行汇（存）款回执单或担保机构出具的担保函，其磋商响应文件无效。

5、退还磋商保证金：

(1)在磋商截止时间前撤回已提交磋商响应文件的供应商的磋商保证金，将在采购代理机构收到供应商书面撤回通知之日起5个工作日内退还。

(2)所有未成交供应商的磋商保证金，将在成交通知书发出后5个工作日内退还。

(3)成交的供应商的磋商保证金在签订合同后，执合同予以5个工作日内退还。

6、如磋商发生下列情况之一时，磋商保证金将不予退还，提供担保函的供应商将由专业担保机构先行偿付采购人损失：

6-1、供应商提供虚假资质谋取成交的；

6-2、供应商有围标、串标现象，经查证属实的；

6-3、供应商在竞争性磋商文件规定的磋商响应有效期内撤回磋商响应文件的；

6-4、供应商自行放弃磋商资格而未在磋商会议前一天以书面形式告知采购代理机构的；

6-5、供应商自行放弃成交资格的；

6-6、成交供应商不在规定的时效内领取《成交通知书》的；

6-7、成交供应商因自身原因未能在规定期限内与采购人签订合同的。

6-8、供应商无故不参加磋商活动的。

## 六、磋商响应

### 1、磋商响应文件的提交：

1-1、投标人应在磋商截止时间前将磋商响应文件密封送达磋商地点；

1-2、逾期送达或者未按照磋商文件要求密封的磋商响应文件，将被拒收；

1-3、本次磋商不接受邮寄的磋商响应文件。

### 2、竞争性磋商响应文件的修改与撤回：

2-1、供应商在递交竞争性磋商响应文件以后，在规定的磋商截止时间之前，可以书面形式补充、修改或撤回已递交的竞争性磋商响应文件，并以书面形式通知采购代理机构。补充、修改的内容应当按竞争性磋商文件要求签署、盖章，并作为竞争性磋商响应文件的组成部分。补充、修改的内容与相应文件不一致的，以补充、修改的内容为准。

2-2、磋商截止时间之后，投标供应商不得对其响应文件做任何修改。

2-3、在磋商截止时间至磋商响应有效期满之前，供应商不得撤回其竞争性磋商响应文件，否则其磋商保证金将不予退还，提供磋商担保的投标供应商将由专业担保机构先行偿付采购人损失。

### 3、竞争性磋商响应有效期：

3-1、自提交磋商响应文件的截止之日起 90 个日历日。竞争性磋商响应有效期短于竞争性磋商文件规定的磋商响应有效期，按无效竞争性磋商响应处理。成交单位的竞争性磋商有效期延长至合同执行完毕。

3-2、在原有有效期结束前，采购代理机构可要求供应商延长竞争性磋商响应有效期。拒绝延长有效期的供应商有权收回磋商保证金，但不得参与该项目后续采购活动。同意延长有效期的供应商应相应延长磋商担保的有效期，但不得修改竞争性磋商响应文件的实质性内容。

4、供应商有下列情形之一的，属于恶意串通，对其依照《中华人民共和国政府采购法》第七十七条第一款的规定追究法律责任，响应无效：

4-1、供应商直接或者间接从采购人或采购代理机构处获得其他供应商的相关情况并修改其磋商响应文件；

4-2、供应商按照采购人或采购代理机构的授意撤换、修改磋商响应文件；

4-3、供应商之间协商报价、技术方案等磋商响应文件的实质性内容；

4-4、属于同一集团、协会、商会等组织成员的供应商按照该组织要求协同参加政府采购活动；

4-5、供应商之间事先约定由某一特定供应商成交；

4-6、供应商之间商定部分供应商放弃参加政府采购活动或放弃成交；

4-7、供应商相互之间，为谋求特定供应商成交或排斥其他供应商的其他串通行为。

5、有下列情形之一的，视为供应商串通磋商，其响应无效：

5-1、不同供应商的磋商响应文件由同一单位或者个人编制；

5-2、不同供应商委托同一单位或者个人办理磋商事宜；

5-3、不同供应商的磋商响应文件载明的项目管理成员或者联系人为同一人；

5-4、不同供应商的磋商响应文件异常一致或者磋商报价呈现规律性差异；

5-5、不同供应商的磋商保证金从同一单位或者个人的账户转出。

## 七、磋商、评审及定标

### 1、磋商

1-1、采购代理机构按竞争性磋商文件规定的时间、地点组织磋商。所有供应商应按时参加磋商会议。

1-2、磋商会议由采购代理机构主持。采购人、供应商和有关方面代表参加。

#### 1-3、开标程序

磋商会议由采购代理机构主持。主持人宣读磋商会议开始，并宣读会场纪律，宣布参加磋商的供应商名单。

1-4、投标供应商的法定代表人或被授权人与监标人当众共同查验竞争性磋商响应文件的密封情况，签字确认并宣读检查结果。**未通过审查的将作为无效响应处理。**

1-5、由采购人依法对供应商的资格进行审查，审查合格的供应商方可进入下一评审阶段。缺项或一项不符合要求即不合格，不合格的供应商其响应无效。

## 2、评审

### 2-1、磋商小组

(1) 采购代理机构根据《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》的通知（财库【2014】214号）等规定，依法组建磋商小组。

(2) 采购人派一名代表进入磋商小组，并向采购代理机构出具授权函。

(3) 磋商小组应推荐一名评审专家担任评审组长，并由评审组长牵头组织该项目评审工作，采购人代表不得担任评审组长。

(4) 磋商小组成员应当遵守并履行下列职责义务：

a、遵纪守法，客观、公正、认真负责地履行职责，根据磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准审查磋商响应文件；

b、资格审查、符合性审查、评价磋商响应文件是否符合磋商文件的商务、技术等实质性要求；

c、要求供应商对磋商响应文件有关事项作出澄清或者说明；

d、对磋商响应文件进行比较和评价；

e、推荐成交候选单位名单，对磋商意见承担个人责任；

f、拟定磋商结果；

g、对磋商过程及各供应商的商业机密予以保密；

h、向财政部门报告在评审过程中发现的供应商的违法违规行为；

i、配合采购人、采购代理机构答复各供应商提出的质疑；

j、配合各部门的投诉处理和监督检查工作。

2-2、在政府采购活动中，采购人员及相关人员（包括磋商小组）与供应商有下列利害关系之一的，应当回避：

(1) 参加采购活动前3年内与供应商存在劳动关系；

(2) 参加采购活动前3年内担任供应商的董事、监事；

(3) 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；

(4) 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；

(5) 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。

2-3、磋商原则：坚持公平、公正、科学、择优原则，禁止不正当竞争。

2-4、评审办法：本次磋商采用综合评分法（详见本节评分标准）。

**2-5、磋商工作程序：**以资格审查、符合性审查、澄清、评价、推荐成交候选人的工作程序进行评审。

#### **2-5-1、资格审查**

由采购人依法对供应商的资格进行审查，审查合格的供应商方可进入下一评审阶段。缺项或一项不符合要求即不合格，不合格的供应商其响应无效。资格要求如下：

2-5-1-1 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2-5-1-2 落实政府采购政策需满足的资格要求：

合同包 1(碛溪镇初级中学物业管理服务采购项目)落实政府采购政策需满足的资格要求如下：

本项目专门面向中小企业采购。（残疾人福利性单位、监狱企业视同小型、微型企业）；须符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定的中小企业参加。本项目采购标的所属行业为：物业管理。

2-5-1-3 本项目的特定资格要求如下：

(1) 供应商须是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；

(2) 供应商须提供 2024 年度或 2025 年度完整财务审计报告（成立时间至提交响应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）或磋商前三个月内其基本账户银行出具的资信证明（附开户许可证或开户备案证明）；（注：依据财政部、国务院国资委、金融监管总局印发《关于加强审计报告查验工作的通知》（财会〔2023〕15号）报告须在注册会计师行业统一监管平台备案并由该平台赋予二维码）；

(3) 供应商须提供 2025 年 1 月至今已缴存的至少一个月的社会保险参保缴费情况证明；

(4) 供应商须提供 2025 年 1 月至今已缴纳的至少一个月的纳税证明或完税证明，依法免税的单位应提供相关证明材料；

(5) 供应商不得为“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）中列入失信被执行人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（提供信用承诺书）；

(6) 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（提供承诺书）；

(7) 供应商须提供企业开具的近三年在政府采购经营活动中无严重违法记录声明（成立时间不足三年的供应商提供自成立之日起至磋商截止之日止的无严重违法记录声明）；

(8) 供应商须授权合法的人员参加磋商全过程，其中法定代表人直接参加磋商的，须出具法定代表人资格证明书及身份证，并与营业执照上信息一致；法定代表人授权代表参加磋商的，须出具法定代表人资格证明书、授权书、被授权代表身份证；

(9) 供应商须提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺书；

(10)、供应商须提供合法有效的保安服务许可证；

## **2-5-2、符合性审查**

依据磋商文件的规定，对资格合格者磋商响应文件的有效性，完整性和对磋商文件的响应程度进行审查，以确定是否对磋商文件的实质性内容做出响应，包括但不限于以下内容，未通过审查的按无效投标处理：

(1) 供应商名称与登记领取磋商文件的单位名称是否一致；

(2) 磋商响应文件是否按照磋商文件的要求盖章签字；

(3) 磋商保证金是否按要求提供；

(4) 磋商响应内容是否有重大缺漏项；

(5) 磋商报价是否超过采购预算或最高限价；

- (6) 磋商有效期是否符合磋商文件的要求；
- (7) 对磋商文件商务要求是否作出明确且实质性响应；
- (8) 磋商响应文件是否含有采购人不能接受的附加条件；
- (9) 是否含有法律、法规和磋商文件规定的其他无效响应情形。

#### 2-5-3、竞争性磋商响应文件的澄清：

(1) 磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求供应商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等作出必要的澄清、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。

#### (2) 书写错误的评审标准：

磋商小组在评审过程中，发现竞争性磋商响应文件出现下列情况之一者，按以下原则修正：

a、磋商响应文件有关内容与“磋商报价一览表”不一致的，以“磋商报价一览表”为准；

b、大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

c、单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以“磋商报价一览表”的总价为准，并修改单价；

d、总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价乘以数量的计算结果为准；

e、磋商响应文件图表与文字不符时，以文字为准；

f、对不同文字文本磋商响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准；

g、多处内容交叉不符时，以磋商小组评审结果为准。

**注：按上述方法修正的内容（其中，同时出现上述 a 至 d 两种以上不一致的，按上述规定的顺序修正），经供应商确认后产生约束力，供应商不确认的，其磋商响应无效。**

(3) 磋商小组认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评审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；供应商不能证

明其报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效磋商响应处理。

#### 2-5-4、评议：

(1) 磋商小组评审竞争性磋商响应文件响应性及符合性只根据竞争性磋商响应文件本身的内容，而不寻求其他外部证据。

(2) 磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。

(3) 在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，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。

(4) 磋商结束后，磋商小组应当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。

(5) 评审采取逐项分步评审方式，每一步评审不符合者，按无效磋商处理，不进入下一步评审。经磋商确定最终采购需求和提交最后报价后，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。

#### (6) 其他需说明的情况：

a、对于竞争性磋商响应文件中不构成实质性偏差的小的不正规、不一致或不规则，采购人可以接受，但这种接受不能损害或影响任何供应商的相对排序；

b、最低报价不是成交的唯一条件；

c、如果磋商响应实质上没有响应竞争性磋商文件的要求，其磋商响应将被拒绝，供应商不得通过修正或撤消不合要求的偏离或保留从而使其磋商响应成为实质上响应的磋商响应。

d、无论磋商的结果如何，磋商期间一切费用自理。

#### 2-6、评分标准

评标因素	分值	评价标准
报价	25 分	采用低价优先法计算，即满足磋商文件要求且最终报价最低的供应商的报价为评标基准价，其价格得分为满分 25 分。

		<p>其他供应商的报价得分统一按照下列公式计算：          报价得分=（评标基准价/最终磋商报价）×价格权重×100；          注：本项目为专门面向中小企业采购，不进行价格扣除优惠；</p>
综合服务方案	12	<p>一、评审内容</p> <p>供应商根据对本项目的总体认识及磋商文件中对采购内容的描述进行响应，提出针对于本项目的服务计划方案，方案内容包含①明确指出服务本项目的重点及难点；②服务分析及目标、服务理念及特色；③管理构架和管理制度(针对本项目拟定的各岗位职责、岗位工作标准;安全管理制度等)。</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；          2、可实施性：切合本项目实际情况，提出步骤清晰、合理的方案；          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 12 分）</p> <p>①完整性：方案内容完整全面，对上述 3 项内容有详细描述及说明，得 6 分；方案内容存在缺项漏项，在 6 分的基础上扣分，每缺 1 项扣 2 分，扣完为止；          ②可实施性：根据方案的可操作性、实施步骤清晰程度，赋 1-3 分；          ③针对性：根据方案与本项目实际情况切合程度，针对性程度，项目重点难点把握情况，赋 1-3 分；          无方案或此项无响应不得分。</p>
具体服务方案	16 分	<p>一、评审内容</p> <p>针对本项目提出服务方案内容包含①学生教官工作管理②公共秩序管理③交通秩序维护④其他安全保障服务</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；          2. 可实施性：切合本项目实际情况，提出步骤清晰、合理的方案；          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 10 分）</p> <p>①完整性：方案内容完整全面，对上述 4 项内容有详细描述及说明，得 10 分；方案内容存在缺项漏项，在 10 分的基础上扣分，每缺 1 项扣 2.5 分，扣完为止；</p>

		<p>②可实施性：根据方案可操作性、实施步骤清晰程度，赋 1--3 分；</p> <p>③针对性：根据方案与本项目实际情况切合程度，内容科学合理性，赋 1--3 分；</p> <p>无方案或此项无响应不得分。</p>
日常管理制度方案	16 分	<p>一、评审内容</p> <p>针对服务人员的内部日常管理制度，包括但不限于：①有完善的人员聘用、福利保障、解聘等相关制度体系②有完善的人员日常管理制度③有完善的人员日常考核制度④有完善的安全保障制度管理体系</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：切合本项目实际情况，提出步骤清晰、合理的方案；</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 16 分）</p> <p>①完整性：方案内容完整全面，对上述 4 项内容有详细描述及说明，得 10 分；方案内容存在缺项漏项，在 10 分的基础上扣分，每缺 1 项扣 2.5 分，扣完为止；</p> <p>②可实施性：根据方案可操作性、实施步骤清晰程度，赋 1--3 分；</p> <p>③针对性：根据方案与本项目实际情况切合程度，内容科学合理性，赋 1--3 分。</p> <p>无方案或此项无响应不得分。</p>
培训计划方案	10	<p>一、评审内容</p> <p>针对本项目特点提供包括但不限于：①人员定期思想教育培训及行为约束规范计划方案②人员日常岗位培训教育及专业技术技能知识计划方案。</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：切合本项目实际情况，提出步骤清晰、合理的方案；</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 10 分）</p> <p>①完整性：方案内容完整全面，对上述 2 项内容有详细描述及说明得 4 分；方案内容存在缺项漏项，在 4 分的基础上扣分，每缺 1 项</p>

		扣 2 分，扣完为止； ②可实施性：根据方案可操作性、实施步骤清晰程度，赋 1--3 分； ③针对性：根据方案与本项目实际情况切合程度，内容科学合理性，赋 1--3 分。 无方案或此项无响应不得分。
服务承诺	6	供应商针对本项目提出整体服务、保安服务、教官服务等事项做出实质性承诺。 服务承诺可操作性强、细节描述详细、完整，赋 3-6 分； 描述内容简单不够具体，赋 1-3 分；未提供不得分。
类似业绩	15	提供 2023 年 1 月至今承担的类似项目业绩，每个业绩得 3 分，最高得 15 分（业绩证明材料须附合同复印件或中标（成交）通知书）。

注：1) 评委打分超过得分界限或未按本方法赋分时，该评委的打分按废票处理。

2) 各种计算数字均保留两位小数，第三位“四舍五入”。

3) 特殊情况处理：

a、若出现综合得分相同的，最后磋商报价得分高者为第一成交候选人，若综合评分和最后磋商报价的得分均相同，技术得分高者为第一成交候选人，若上述两项得分相同，则由全体磋商小组成员无记名投票，得票高者为第一成交候选人。

b、评审过程中，若出现本评审方法以外的特殊情况时，将暂停评审，待评委商榷后再进行复会。

**4) 依据财库〔2026〕2号文件要求，政府采购异常低价审查：**

①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：

a、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%；

b、投标（响应）报价低于通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价 50%的，即投标（响应）报价<通过符合性审查的次低报价供应商

投标（响应）报价 $\times 50\%$ ；

c、投标（响应）报价低于采购项目最高限价 45%的，即投标（响应）报价 $< \text{采购项目最高限价} \times 45\%$ ；

d、评审委员会基于专业判断，认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的其他情形。

②评审委员会启动异常低价投标（响应）审查后，属于前述第 1 项至第 4 项情形的，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内对投标（响应）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，给予相关供应商的合理时间 30 分钟。其中，属于第 3 项情形，供应商已随投标（响应）文件一并提交相关书面说明及必要的证明材料的，在评审现场可不再重复提交。

采购人、采购代理机构应当为评审委员会在评审现场及时获取同类项目中标（成交）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相关信息资料提供便利。

#### 2-7、落实政府采购信用融资有关政策要求

政府采购信用融资是指银行业金融机构以政府采购诚信考核和信用审查为基础，凭借政府采购合同，按优于一般中小企业的贷款利率直接向申请贷款的供应商发放贷款的一种融资方式。融资金额未超过政府采购合同金额的，银行原则上不得要求供应商提供财产抵押或第三方担保或其他任何形式的担保条件。

### 3、定标

#### 3-1、定标程序

（1）磋商小组依据磋商文件的要求，对供应商进行认真评审。经过评审、澄清、磋商、最后报价等程序后，从响应文件满足磋商文件全部实质性要求的供应商中，按照评审得分由高到低的顺序推荐 3 名成交候选供应商，并编写评审报告。

（2）磋商小组成员应当在评审报告上签字，对自己的评审意见承担法

律责任。磋商小组成员对评审报告有异议的，磋商小组按照少数服从多数的原则推荐成交候选人，采购程序继续进行。对评审报告有异议的磋商小组成员，应当在评审报告上签署不同意见并说明理由，否则视为同意评审报告。

(3) 采购代理机构应当自评审结束之日起 2 个工作日内将评审报告送交采购人。采购人在收到评审报告 5 个工作日内，根据磋商小组提交的评审报告和推荐的成交候选供应商，按照排序由高到低的原则确定成交供应商。确定结果后，采购人向采购代理机构出具《成交复函》。采购人逾期未确定成交供应商且不提出异议的，视为确定评审报告推荐的排名第一的供应商为成交供应商。

(4) 采购代理机构接到采购人的《成交复函》后，在 2 个工作日内，将成交结果在陕西省政府采购网发布公示。公告发布 1 个工作日，其他供应商若有异议，按《中华人民共和国政府采购法》第 52 条执行。

3-2、成交供应商确定后，采购人和采购代理机构对未成交原因不作任何解释，竞争性磋商响应文件不予退还。

#### **4、磋商无效的情形：**

- 4-1、未按照磋商文件的规定提交磋商保证金的；
- 4-2、磋商响应文件未按磋商文件要求签署、盖章的；
- 4-3、不具备磋商文件中规定的资格要求的；
- 4-4、报价超过磋商文件中规定的预算金额的；
- 4-5、磋商响应文件含有采购人不能接受的附加条件的；
- 4-6、提供虚假材料谋取成交的；
- 4-7、采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；
- 4-8、法律、法规和磋商文件规定的其他无效情形。

#### **5、成交通知书**

5-1、成交通知书将在成交公告发布的同时由采购代理机构向成交人发出，成交供应商应在接到采购代理机构通知之日起七日内领取成交通知书。未在规定时间内领取成交通知书的，磋商保证金不予退还。

5-2、成交通知书发出后，采购人不得违法改变成交结果，成交人无正

当理由不得放弃成交。

## 八、合同签订

1、成交供应商在收到成交通知书后二十五（25）个日历日内，应按竞争性磋商文件的要求与采购人签订合同。成交供应商因自身原因不按规定与采购人签订施工合同，则采购人将废除授标，磋商保证金不予退还。给采购人造成损失超过磋商保证金额的，还应当对超过部分予以赔偿，并依法承担相应法律责任；

2、成交供应商因不可抗力或者自身原因不能履行政府采购合同的，采购人可以与排在成交供应商之后第一位的成交候选供应商签订政府采购合同，以此类推，也可以重新开展采购活动。因自身原因拒绝签订采购合同的或者未按合同约定进行履约的，成交人不得参加对该项目重新开展的采购活动。

3、成交通知书将是合同的重要组成部分。竞争性磋商文件、成交供应商的竞争性磋商响应文件及评议过程中有关的澄清文件均作为合同附件。

4、成交后，成交人应按照合同约定履行义务，完成本项目的服务。成交人不得向他人转让成交项目，也不得将成交项目肢解后分别向他人转让。

5、所签订的合同不得对磋商文件确定的事项和成交人磋商响应文件作实质性修改。

## 九、合同的履约

1、确定成交单位后，成交人因自身原因未按程序签订合同，采购人将取消其成交资格，同时报请监督机构备案，没收其保证金。在此情况下，采购人可按评审结果顺序将合同授予下一成交候选人或重新招标。

2、成交人签订合同后，持合同到采购代理机构办理保证金退付手续。

## 十、代理服务费

本项目代理服务费 500.00 元。在本采购项目磋商结果公示期满后七日内，由采购单位一次性向采购代理机构缴纳服务费。

## 十一、重新开展采购活动

如果发生下列情况之一的，采购人或采购代理机构将按《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等有关规定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：

(1) 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；

(2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

(3) 磋商小组三分之二以上的专家认定所有磋商报价存在价格不实的现象；

(4) 除《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》（财库〔2014〕214号）除本办法第二十一条第三款规定及《财政部关于政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》（财库〔2015〕124号）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。

## 十二、询问、质疑与投诉

### 1. 询问

供应商对政府采购活动事项有疑问的，可以向采购代理机构或采购人提出询问。代理机构或采购人将在3个工作日内对供应商依法提出的询问作出答复。

供应商提出的询问超出采购人对采购代理机构委托授权范围的，采购代理机构将告知供应商向采购人提出。

### 2. 质疑和投诉

供应商认为磋商文件、采购过程、成交结果使自身的合法权益受到损害的，可以在知道或者应当知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式（纸质版加盖公章）向采购代理机构或采购人提出质疑。

2.1、质疑书应当包括以下主要内容：被质疑项目名称、项目编号、竞争性磋商公告/成交公告发布时间、质疑事项、证据材料、法律依据（具体条款）、质疑人有效联系方式等。

2.2、质疑书应当由法定代表人签字并加盖公章，公章不得以合同章或其他印章代替。质疑人可以委托代理人办理质疑事项，代理人办理质疑事项时，除提交质疑书外，还应当提交质疑人的授权委托书及代理人的有

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。

2.3. 有下列情形之一的，属于无效质疑，采购代理机构和采购人不予受理：

- (1) 质疑人不是参与本次政府采购项目的供应商/潜在供应商；
- (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，或质疑书主要内容构成不完整的；
- (5) 质疑书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) 质疑答复后，同一质疑人就同一事项再次提出质疑的；
- (8) 不符合法律、法规、规章和监管机构规定的其他条件的。

2.4. 采购代理机构或采购人将在收到书面质疑后 7 个工作日内做出答复，并以书面形式通知质疑人和其他有关供应商。

2.5. 质疑人对采购代理机构或采购人的答复不满意，以及采购代理机构或采购人未在规定时间内做出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内按照《政府采购质疑和投诉办法》（财政部 94 号令）相关规定向政府采购监管机构提出投诉。供应商投诉的事项不得超出已质疑事项的范围。

2.6. 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《政府采购质疑和投诉办法》（财政部 94 号令）有关规定，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、或提供虚假材料、或以非法手段取得证明材料（证据来源的合法性存在明显疑问，投诉人无法证明其取得方式合法的，视为以非法手段取得证明材料）进行投诉的，属于虚假、恶意投诉，由财政部门列入不良行为记录名单，并禁止其一至三年内参加政府采购活动。

2.7. 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。

### **十三、拒绝商业贿赂**

1、遵照陕西省财政厅的规定，采购人、采购代理机构、供应商和评审专家在磋商活动中，都要签订相应的《拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书》，并对违反承诺的行为承担全部责任。

2、供应商必须填写一份《拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书》（附件）并附在磋商响应文件中。

## 第三章 采购内容及要求

### 一、采购内容

为规范磻溪镇初级中学校园管理，优化校园环境，保障全体师生教学、生活秩序有序开展，切实提升校园物业服务质量和效率，解决当前校园物业管理中的短板问题，按照相关法律法规要求，选取符合要求的物业管理服务公司进行服务。

### 二、人员配备及要求：

1、学校门卫保安 2 人：校区的秩序维护与安防巡逻、进出学校大门的门卫执勤及安保等；

2、教官 2 人：日常学生宿舍管理、暑期学生军训组织安排等；

3、所有员工年龄不超过 55 周岁，国家规定的保险费由物业公司办理并缴纳。

### 三、服务理念与目标：

1、服务理念：企业需秉持“以生为本，服务至上”的理念，充分认识到学校物业服务对师生学习、生活及学校发展的重要性，将保障师生的舒适体验与学校的有序运转作为首要任务。

2、服务目标：致力于营造安全、整洁、舒适、有序的校园环境，为学校的教学、科研及日常管理工作提供全方位、高质量的支持与保障，使师生满意度达到 90%以上。

### 四、其他事项

根据校方及其师生的需要，协商实施。

## 第四章 商务要求

### 一、服务期及地点

- 1、服务期：自合同签订之日起1年
- 2、项目地点：采购人指定地点。

### 二、付款方式

乙方次月10日前向甲方开具上月服务费普通发票，甲方收到发票后将上月的费用转入乙方指定的银行账户，如遇特殊情况甲方提前与乙方沟通协商解决。

### 三、其他要求

1、成交供应商不得对服务业务分包或转包。否则采购人有权终止合同，成交单位要承担由此造成的一切经济损失。

2、服务过程中，若由于供应商原因造成服务质量不符合要求或违反《服务协议》有关规定，采购人可要求停止合作或更正服务，供应商应承担由此产生的相关责任和费用。

3、成交供应商应按照国家有关法律规定、响应文件及双方签订的合同条款，为采购单位提供服务。

4、如在服务过程中发生质量问题，成交供应商在接到采购单位通知后于24小时内到达服务现场进行处理。

5、在服务期内，成交供应商应对服务质量及在服务期内发生的劳务纠纷和安全生产问题负责，处理解决并承担一切费用。

### 四、违约责任

1、按《中华人民共和国民法典》中的相关条款执行。

2、未按合同要求提供服务或不能满足采购人采购要求，采购人有权终止合同，并对供方违约行为进行追究，同时按《中华人民共和国政府采购法》的有关规定进行处罚。

**注：商务要求为实质性要求，不得负偏离。**

## 第五章 合同条款（参考）

甲方：

乙方：

依据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲、乙双方就相关事项达成一致意见，订立本合同。

一、服务地点：采购人指定地点。

### 二、合同价款

合同总价为人民币（大写）：

小写：¥           元

合同总价应是竞争性磋商响应文件所确定的磋商范围内的全部工作内容的价格体现，包含所派驻的全部人员薪酬、各项保险及管理费、利润、国家按现行税收政策征收的一切税费等完成本项目的全部费用。

### 三、付款方式

乙方次月 10 日前向甲方开具上月服务费普通发票，甲方收到发票后将上月的费用转入乙方指定的银行账户，如遇特殊情况甲方提前与乙方沟通协商解决。

### 四、人员配备及要求：

1、学校门卫保安 2 人：校区的秩序维护与安防巡逻、进出学校大门的门卫执勤及安保；

2、教官 2 人：日常学生宿舍管理、暑期学生军训组织安排；

3、所有员工年龄不超过 55 周岁，国家规定的保险费由物业公司办理并缴纳。

### 五、双方的权利义务

#### （一）采购人的权利和义务

1、对本项目实施监管和指导；

2、采购人负责按照本合同约定的指标考核成交供应商，具体考核的方式及内容由采购人决定；

3、供应商拟派服务人员上岗前需经过采购人确认，采购人有权对人员提出调整要求，供应商需积极配合；

#### （二）供应商的权利和义务

- 1、要求采购人为本合同标的的服务工作开展提供必要的资料和便利；
- 2、要求采购人按本合同约定支付合同款项；
- 3、供应商不得擅自将本合同委托事项转委托/转包/分包给第三方；

## 七、验收

(一) 服务期满后，甲方对本项目的实施情况进行验收，确认服务标准和服务方式是否达到采购要求。

(二) 验收依据

- 1、磋商文件、响应文件、澄清表（函）；
- 2、本合同及附件文本；
- 3、合同签订时国家及行业现行的标准和技术规范。

## 八、争议解决方式

对本合同执行过程中发生的一切争议，双方友好协商解决，如协商不能解决，依法向采购人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

## 九、违约责任

(一) 按《物业管理条例》、《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，甲方应当将乙方违约的情况以及拟采取的措施以书面形式报政府采购监管部门，根据政府采购监管部门的处理意见，甲方有权依据《中华人民共和国民法典》有关条款及合同约定终止合同，并要求乙方承担违约责任。同时，政府采购监管部门有权依据《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规对乙方的违约行为进行相应的处罚。

(三) 在履行合同过程中，如果乙方遇到可能妨碍按时提供服务的情况，应及时以书面形式将拖延的事实，可能拖延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否酌情延长检验时间或对乙方收取误期赔偿金。

(四) 未尽事宜由双方根据《中华人民共和国民法典》相关原则进行协商补充。

## 十、合同生效及其他

- 1、本合同自签订之日起生效。
- 2、合同一式 4 份，采购人、成交供应商各执 2 份。

3、如本合同有未尽事宜，以磋商文件为准，磋商文件未做要求的，由双方依法订立补充合同。未尽事宜按照供应商所提交的磋商响应文件为准，并负有同等的法律效应。

（以下无正文）

甲方：

法人代表或授权代表签字或盖章：

签署日期： 年 月 日

乙方：

法人代表或授权代表签字或盖章：

签署日期： 年 月 日

（本合同仅为参考，合同最终签订以甲乙双方签订为准）

## 第六章 竞争性磋商响应文件组成

### 竞争性磋商响应文件编制说明

1、竞争性磋商响应文件应当按照竞争性磋商文件给定的格式和要求编制，格式之外的可自行编写。

2、供应商必须按照竞争性磋商文件的规定和要求在竞争性磋商响应文件中指定的页面落款处加盖公章（鲜章）并由法定代表人或被授权人签字（或盖章），其余页面逐页加盖供应商公章（鲜章）。竞争性磋商文件凡是要求法定代表人签字或盖章之处，非法人单位的负责人均参照执行。

3、纸质竞争性磋商响应文件均须 A4 纸打印，分别各自装订成册并编制目录和页码。

正/副本

文件编号:LHBJ-2026-003号

## 磻溪镇初级中学物业管理服务采购项目

# 磋商响应文件

供应商：\_\_\_\_\_（盖单位章）

时 间：

## 目 录

第一部分 报价函

第二部分 法定代表人资格证明书/授权委托书

第三部分 磋商报价表

第四部分 供应商基本要求

第五部分 保证金缴纳凭证

第六部分 供应商承诺书

第七部分 商务响应偏离表

第八部分 响应方案

## 第一部分 报价函

致：力华项目管理有限公司

我单位收到贵公司\_\_\_\_\_（项目名称、项目编号）\_\_\_\_\_竞争性磋商文件，经详细研究，我们决定参加组织\_\_\_\_\_项目（编号为\_\_\_\_\_）的竞争性磋商活动，为此，我方郑重声明如下：

1、愿意按照磋商文件中的全部要求，提供符合采购内容要求的服务，履行合同的<sub>责任和义务</sub>。

2、按照磋商文件的规定，磋商总报价为：人民币（大写）\_\_\_\_，小写\_\_\_\_\_。

3、我方提交的磋商文件正本\_\_\_\_\_份、副本\_\_\_\_\_份、电子文件（U盘或移动硬盘，谢绝光盘）\_\_\_\_\_份。

4、如果我单位成交，我们将履行磋商文件中规定的每一项要求，完成项目采购内容。

5、我们理解，最低报价不是成交的唯一条件，你们有选择供应商中标的权力。

6、我方愿意按《中华人民共和国民法典》履行自己的全部义务和责任。

7、我方的磋商响文件有效期为磋商截止之日起\_\_\_\_\_日历日，若我方中标，磋商响文件有效期延长至合同执行完毕。

8、我方已按磋商文件要求提交磋商保证金金额为：\_\_\_\_\_，磋商保证金提交方式为\_\_\_\_\_。

9、同意贵方可能另外要求的与本磋商有关的任何证据和资料。

10、所有关于本次磋商的函电，请按下列地址联系。

供应商名称：\_\_\_\_\_（公章）

地址：

电话：

法定代表人或授权代表人（签字或盖章）：

日期：

## 第二部分 法定代表人资格证明书/授权委托书

### 2-1法定代表人资格证明书

致：力华项目管理有限公司				
项目名称				
采购编号				
权 限	办理本次采购项目的磋商、联系、洽谈、签约、执行等具体事务，签署全部有关文件、文书、协议及合同。			
有效期	自提交磋商文件的截止之日起90个日历日			
企 业 信 息	企 业 名 称			
	法 定 地 址			
	统一社会信用代码			
	工商登记机关			
	网 址			
法 定 代 表 人	姓 名		性 别	
	职 务		联系电话	
	传 真			
	通讯地址			
法定代表人身份证正反两面				
法定代表人签字或盖章：				

供应商名称：\_\_\_\_\_（公章）      日期：\_\_\_\_\_

## 2-2、法定代表人授权委托书

致：力华项目管理有限公司				
被授 权项 目与 内容	项目名称			
	采购编号			
	授权范围	全权办理本次采购项目的磋商、联系、洽谈、签约、执行等具体事务，签署全部有关文件、文书、协议及合同。		
	法律责任	本公司对被授权人在本项目中的签名承担全部法律责任。		
	授权期限	本授权书自提交磋商文件的截止之日起90个日历日		
企业信息	企业名称			
	法定地址			
	统一社会信用代码			
法定代表人	姓名		性 别	
	职务		联系电话	
被授权人	姓名		性 别	
	职务		联系电话	
通讯地址				
法定代表人身份证正、反两面			被授权人身份证正、反两面	
法定代表人及被授权人签字或盖章：				

供应商名称：\_\_\_\_\_（公章）      日期：\_\_\_\_\_

### 第三部分 首轮磋商报价表

采购编号：

项目名称：

供应商：

单位：元（保留小数点后两位）

磋商报价 (人民币:元)	大 写： 小 写：
服务期	
<p>说明：1、磋商报价应是竞争性磋商响应文件所确定的磋商范围内的全部工作内容的价格体现，包含所派驻的全部人员薪酬、各项保险及管理费、利润、国家按现行税收政策征收的一切税费等完成本项目的全部费用。</p> <p>2、所有报价保留小数点后两位，第三位按四舍五入计，大小写不一致时，以大写为准。</p>	

供应商名称(公章)：

法定代表人或授权代表人(签字或盖章)：

日 期：

分项报价表

格式自拟

#### **第四部分 供应商基本要求**

提供供应商基本资格条件和特定资格条件证明材料，以及一切有利于本次磋商的各类证明材料，所有证明材料均需提供加盖供应商公章的复印件。

格式

## 近三年无重大违法记录声明

致：力华项目管理有限公司

\_\_\_\_\_（供应商名称）郑重声明，我方参加贵公司组织的\_\_\_\_\_项目（项目编号\_\_\_\_\_）的磋商活动前三年内无重大违法活动记录，符合《中华人民共和国政府采购法》规定的供应商资格条件。我方对此声明负全部法律责任。特此声明。

**注：成立不足三年的供应商提供自成立之日起至磋商之日止的无重大违法记录声明。**

供应商名称(公章)：

法定代表人或授权代表人(签字或盖章)：

日 期：

## 第五部分 保证金缴纳凭证

(加盖供应商公章)

## 第六部分 供应商承诺书

### 陕西省政府采购供应商 拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书

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，我单位作为（项目名称及编号）的供应商，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、排挤其他供应商。
- 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供应商恶意串通，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。

承诺单位：\_\_\_\_\_（加盖公章）

年 月 日

## 第七部分 商务响应偏离表

采购编号：

项目名称：

供应商：

序号	磋商文件商务要求	磋商响应文件商务响应描述	偏离情况
备注			

注：1、商务合同条款各条目是对供应商提出的最低要求，将作为采购人与成交人签定合同的基本要求。

2、凡是磋商响应文件的商务条款与磋商文件的商务条款之间存在负偏离（即不能满足磋商文件要求）的，按废标处理。

供应商名称(公章)：

法定代表人或授权代表人(签字或盖章)：

日期：

## 第八部分 响应方案

### 1、供应商概况及其性质

供应商名称			
注册地址		邮政编码	
联系方式	联系人		电话
	传真		网址
法定代表人	姓名		电话
项目负责人	姓名		电话
成立时间		开户银行	
统一社会信用代码		账号	
经营范围			
备注			

供应商名称： \_\_\_\_\_（加盖公章）

日 期：

注：后附下列资料

1. 残疾人福利性单位声明函（如适用，请提供证明材料，格式见附件一）；
2. 监狱企业证明文件（如适用，请提供证明材料，格式见附件二）；
3. 中小企业声明函（如适用，请提供证明材料，格式见附件三）；
4. 其他资料。

## 附件一：《中小企业声明函》

### 中小企业声明函

（本公司（联合体）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（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接）。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）承建（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）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承建（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。

供应商名称：\_\_\_\_\_（单位公章）

日 期：    年    月    日

#### 备注：

1. 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。
2. 填写前请认真阅读《物业管理和信息化部 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、物业管理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。
3. 本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为物业管理。（所属行业类别供应商不得更改，否则，造成不利影响供应商自行承担）

附件二：《残疾人福利性单位声明函》（若有）

残疾人福利性单位声明函

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\_\_\_\_\_单位的\_\_\_\_\_项目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。

供应商名称：\_\_\_\_\_（单位公章）

日 期： 年 月 日

### 附件三：监狱企业证明文件（若有）

说明：根据《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。

## 2. 方案

(投供应商根据采购服务要求、评标办法及评分标准所有细则自拟、自行阐述)

### 3. 类似业绩证明材料

附件：最终磋商报价表格式

最终磋商报价表

供应商名称：

项目名称	磋商报价	
磻溪镇初级中学物业管理服务采购项目	(小写)	
	(大写)	
服务期		
供应商（单位公章）：	法定代表人或被授权人 （签字或盖章）：	年 月 日
<p>磋商报价应是竞争性磋商响应文件所确定的磋商范围内的全部工作内容的价格体现，包含所派驻的全部人员薪酬、各项保险及管理费、利润、国家按现行税收政策征收的一切税费等完成本项目的全部费用。</p> <p>注：磋商报价（首轮）超过采购预算的，响应无效，按废标处理；二轮报价超过首轮报价的，响应无效，按废标处理。</p>		

特别提示：此附表请各供应商提前自行打印加盖公章单独手持，磋商过程中要求提交最终磋商报价时现场填写提交。

本页以下无内容