

招 标 文 件

(服务类)

采购项目名称：2026年-2028年物业服务项目

采购项目编号：CGZC-2026-141（ZR20GN2026-ZB-071）

西安市公安局浐灞国际港分局

陕西中润国际招标有限公司共同编制

2026年09月04日

第一章 投标邀请

陕西中润国际招标有限公司（以下简称“代理机构”）受西安市公安局浐灞国际港分局委托，拟对2026年-2028年物业服务项目进行国内公开招标，兹邀请符合本次招标要求的供应商参加投标。

一、采购项目编号：CGZC-2026-141（ZR20GN2026-ZB-071）

二、采购项目名称：2026年-2028年物业服务项目

三、招标项目简介

采购西安市公安局浐灞国际港分局2026年-2028年物业服务项目

四、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年-2028年物业服务项目采购包1）：属于专门面向中小企业采购。

采购包2（2026年-2028年物业服务项目采购包2）：属于专门面向中小企业采购。

采购包3（2026年-2028年物业服务项目采购包3）：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、投标人应具有独立承担民事责任的能力：投标人应具有独立承担民事责任的能力且具备向采购人提供相关服务的企业法人、事业法人、其他组织或者自然人，企业法人应提供统一社会信用代码的营业执照；事业法人应提供统一社会信用代码的事业单位法人证；其他组织应提供合法证明文件；自然人提供身份证明文件。

2、投标人基本资格条件承诺函：投标人需在项目电子化交易系统中按要求填写《基本资格条件承诺函》完成承诺并进行电子签章。

3、身份证明文件：法定代表人或单位负责人参加投标的，应提供法定代表人或单位负责人身份证明。授权代表参加投标的，应提供法定代表人或单位负责人身份证明、授权委托书及授权代表在本单位的社保缴纳证明。

4、联合体：本项目不接受联合体。

采购包2：

1、投标人应具有独立承担民事责任的能力：投标人应具有独立承担民事责任的能力且具备向采购人提供相关服务的企业法人、事业法人、其他组织或者自然人，企业法人应提供统一社会信用代码的营业执照；事业法人应提供统一社会信用代码的事业单位法人证；其他组织应提供合法证明文件；自然人提供身份证明文件。

2、投标人基本资格条件承诺函：投标人需在项目电子化交易系统中按要求填写《基本资格条件承诺函》完成承诺并进行电子签章。

3、身份证明文件：法定代表人或单位负责人参加投标的，应提供法定代表人或单位负责人身份证明。授权代表参加投标的，应提供法定代表人或单位负责人身份证明、授权委托书及授权代表在本单位的社保缴纳证明。

4、联合体：本项目不接受联合体。

采购包3：

1、投标人应具有独立承担民事责任的能力：投标人应具有独立承担民事责任的能力且具备向采购人提供相关服务的企业法人、事业法人、其他组织或者自然人，企业法人应提供统一社会信用代码的营业执照；事业法人应提供统一社会信用代码的事业单位法人证；其他组织应提供合法证明文件；自然人提供身份证明文件。

2、投标人基本资格条件承诺函：投标人需在项目电子化交易系统中按要求填写《基本资格条件承诺函》完成承诺并进行电子签章。

3、身份证明文件：法定代表人或单位负责人参加投标的，应提供法定代表人或单位负责人身份证明。授权代表参加投标的，应提供法定代表人或单位负责人身份证明、授权委托书及授权代表在本单位的社保缴纳证明。

4、联合体：本项目不接受联合体。

五、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：

在线服务：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。

六、招标文件获取时间、方式及地址

（一）招标文件获取时间：详见采购公告。

（二）在招标文件获取开始时间前，采购人或代理机构将本项目招标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招标文件。成功获取招标文件的，供应商将收到已获取招标文件的回执函。未成功获取招标文件的供应商，不得参与本次采购活动，不得对招标文件提起质疑。

成功获取招标文件后，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投标文件编制的，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招标文件，供应商应当重新获取招标文件；澄清或者修改后的招标文件发布日期距提交投标文件截止日期不足15日的，采购人或代理机构顺延提交投标文件的截止时间。供应商未重新获取招标文件或者未按照澄清或者修改后的招标文件编制投标文件进行投标的，自行承担不利后果。

七、投标文件提交截止时间及开标时间、地点、方式

（一）投标文件提交截止时间及开标时间：详见采购公告。

（二）投标文件提交方式、地点：供应商应当在投标文件提交截止时间前，通过项目电子化交易系统提交投标文件。成功提交的，供应商将收到已提交投标文件的回执函。

(三) 本项目采取网上开标，即采购人或代理机构通过项目电子化交易系统“开标/开启大厅”组织在线开标。

八、本投标邀请在陕西省政府采购网以公告形式发布

九、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，凭项目中标（成交）结果、中标（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、联系方式

采购人：西安市公安局浐灞国际港分局

地址：西安市灞桥区十里铺街道浐河西路中段

邮编：710000

联系人：李老师

联系电话：029-86713089

代理机构：陕西中润国际招标有限公司

地址：西安市高新区唐延路1号旺座国际城A座12楼

邮编：710000

联系人：张经理 王经理

联系电话：029-88825655

采购监督机构：西安浐灞国际港财政金融局

联系人：袁老师

联系电话：029-83521198

第二章 投标人须知

2.1 投标人须知前附表

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1：2,820,000.00元 采购包2：3,690,000.00元 采购包3：6,150,000.00元 投标人的采购包投标报价高于采购包采购预算的，其投标文件将按无效处理。
2	最高限价（实质性要求）	详见第三章。 投标人的采购包投标报价高于最高限价的，其投标文件将按无效处理。
3	评标方法	采购包1：综合评分法 采购包2：综合评分法 采购包3：综合评分法 （详见第五章）
4	是否接受联合体	采购包1：不接受 采购包2：不接受 采购包3：不接受 如以联合体响应的，联合体各方均应当具备本招标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/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，否则作无效投标处理。 3.本项目采购/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/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/响应报价相同的，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）	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五章。
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五章。
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。 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，由采购人或者采购人委托评标委员会采取随机抽取方式确定一个投标人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。 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、符合性审查且报价最低的参加评标；报价相同的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照随机抽取方式确定一个参加评标的投标人，其他投标无效。 核心产品清单详见第三章。 在符合性审查环节提供核心产品品牌不足3个的，视为有效投标人不足3家。
9	不正当竞争预防措施（实质性要求）	在评标过程中，评标委员会认为投标人投标报价明显低于其他通过符合性审查投标人的投标报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，评标委员会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。投标人提交的书面说明，应当加盖投标人公章，在评标委员会要求的时间内通过项目电子化交易系统进行提交，否则视为不能证明其投标报价合理性。投标人不能证明其投标报价合理性的，评标委员会应当将其投标文件作为无效投标处理。
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五章。
11	投标保证金	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 采购包2：不缴纳 采购包3：不缴纳
14	投标有效期（实质性要求）	提交投标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 代理服务收费标准：1、中标单位在领取中标通知书前，须向采购代理机构支付服务费。2、服务费由采购人与采购代理机构约定：参照《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》（计价格[2002]1980号）和《关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格[2003]857号）规定按标准收取。若按照标准收取不足6000元，按6000元计取。3、中标单位的代理服务费交纳信息 银行户名：陕西中润国际招标有限公司 开户银行：中信银行西安曲江池北路支行 账 号：7251310182600086350 代理机构财务联系电话：029-87321229
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	中标通知书	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中标供应商发出中标通知书；中标供应商通过项目电子化交易系统获取中标通知书。
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，采购人将政府采购合同报本级财政部门备案。
19	进口产品	不允许
20	是否组织潜在投标人现场考察	采购包1：组织现场踏勘：否 采购包2：组织现场踏勘：否 采购包3：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； （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废标。
22	其他说明	本采购文件所称的“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、本招标文件仅适用于本次公开招标采购项目。

二、本招标文件的最终解释权由西安市公安局浐灞国际港分局和陕西中润国际招标有限公司享有。对招标文件中供应商参加本次政府采购活动应当具备的条件，招标项目技术、服务、商务及其他要求，评标细则及标准由西安市公安局浐灞国际港分局负责解释。除上述招标文件内容，其他内容由陕西中润国际招标有限公司负责解释。

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。本次招标的采购人是西安市公安局浐灞国际港分局。

二、“投标人”是指按照采购公告规定获取了招标文件，拟参加投标和向采购人提供货物、工程或服务的法人、其他组织或者自然人。

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润国际招标有限公司。

四、“网上开标”是指代理机构通过项目电子化交易系统在线完成签到、开标、唱标和记录等活动，供应商通过项目电子化

交易系统在线完成投标文件解密、参与开标活动。

五、“电子评标”是指通过项目电子化交易系统在线完成资格审查小组和评审小组组建，开展资格和符合性审查、比较与评价、出具评标报告、推荐中标候选供应商等活动。

2.3招标文件

2.3.1招标文件的构成

一、招标文件是投标人准备投标文件和参加投标的依据，同时也是资格审查、评标的重要依据。招标文件用以阐明招标项目所需的资质、技术、服务及报价等要求、招标投标程序、有关规定和注意事项以及合同主要条款等。本招标文件包括以下内容：

- （一）投标邀请；
- （二）投标人须知；
- （三）招标项目技术、服务、商务及其他要求；
- （四）资格审查；
- （五）评标办法；
- （六）投标文件格式；
- （七）拟签订采购合同文本。

二、投标人应认真阅读和充分理解招标文件中所有的事项、格式条款和规范要求。投标人没有对招标文件全面作出实质性响应所产生的风险由投标人承担。

2.3.2招标文件的澄清和修改

一、在投标文件提交截止时间前，采购人或者代理机构可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改。

二、澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分，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，投标人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。更正内容可能影响投标文件编制的，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招标文件，投标人应依据更正后的招标文件编制投标文件。若投标人未按前述要求进行投标响应的，自行承担不利后果。

2.4投标文件

2.4.1投标文件的语言

一、投标人提交的投标文件以及投标人与采购人或代理机构就有关投标的所有来往书面文件均须使用中文。投标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，评标委员会将其视为无效材料。

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投标人的不利后果，由投标人承担。

2.4.2计量单位

除招标文件中另有规定外，本项目均采用国家法定的计量单位。

2.4.3投标货币

本次项目均以人民币报价。

2.4.4知识产权

一、投标人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，如因专利权、商标权或其它知识产权而引起法律和经济纠纷，由投标人承担所有相关责任。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、如采用投标人所不拥有的知识产权，则在投标报价中必须包括合法使用该知识产权的相关费用。

2.4.5 投标文件的组成

投标人应当按照招标文件的要求编制投标文件。投标文件应当对招标文件提出的要求和条件作出明确响应。

投标文件具体内容详见第六章。

2.4.6 投标文件格式

一、投标人应按照招标文件第六章中提供的“投标文件格式”填写相关内容。

二、对于没有格式要求的投标文件由投标人自行编写。

2.4.7 投标报价（实质性要求）

一、投标人的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，包括投标人完成本项目所需的一切费用。

二、投标人每种货物及服务内容只允许有一个报价，并且在合同履行过程中是固定不变的，任何有选择或可调整的报价将不予接受，并按无效投标处理。

三、投标文件报价出现前后不一致的，按照招标文件第五章评标办法规定予以修正，修正后的报价经投标人通过项目电子化交易系统进行确认，并加盖投标人（法定名称）电子印章，投标人未在规定时间内确认的，其投标无效。

2.4.8 投标有效期（实质性要求）

投标有效期详见第二章“投标人须知前附表”，投标文件未明确投标有效期或者投标有效期小于“投标人须知前附表”中投标有效期要求的，其投标文件按无效处理。

2.4.9 投标文件的制作、签章和加密（实质性要求）

一、投标文件应当根据招标文件进行编制，投标人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，使用客户端编制投标文件。

二、投标人应按照客户端操作要求，对应招标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招标文件对应项的要求的，其投标文件作无效处理。

三、投标人完成投标文件编制后，应按照招标文件第一章明确的签章要求，使用互认的证书及签章对投标文件进行电子签章和加密。

四、招标文件澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，代理机构将重新发布澄清或者修改后的招标文件，投标人应重新获取澄清或者修改后的招标文件，按照澄清或者修改后的招标文件进行投标文件编制、签章和加密。

2.4.10 投标文件的提交

一、（实质性要求）投标人应当在投标文件提交截止时间前，通过项目电子化交易系统完成投标文件提交。

二、在投标文件提交截止时间后，采购人或者代理机构不再接受投标人提交投标文件。投标人应充分考虑影响投标文件提交的各种因素，确保在投标文件提交截止时间前完成提交。

2.4.11 投标文件的补充、修改、撤回（实质性要求）

投标文件提交截止时间前，投标人可以补充、修改或者撤回已成功提交的投标文件；对投标文件进行补充、修改的，应当先行撤回已提交的投标文件，补充、修改后重新提交。

供应商投标文件撤回后，视为未提交过投标文件。

2.5 开标、资格审查、评标和中标

2.5.1 开标及开标程序

一、本项目为网上开标项目。网上开标的开始时间为投标文件提交截止时间。成功提交或解密电子投标文件的投标人不足3家的，不予开标，采购人或代理机构将作废标处理。

二、开标准备工作

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、解密投标文件（实质性要求）

投标文件提交截止时间后，成功提交投标文件的投标人符合招标文件规定数量的，代理机构将启动投标文件解密程序，解密时间为30分钟；投标人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投标文件解密。投标人未在规定的解密时间内完成解密的，按无效投标处理。

四、开标

解密时间截止或者所有投标人投标文件均完成解密后（以发生在先的时间为准），由代理机构通过项目电子化交易系统对投标人名称、投标文件解密情况、投标报价进行展示。

开标过程中，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。投标人对开标过程和开标记录有疑义，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投标人提出的询问或者回避申请应当及时处理。

投标人完成投标文件解密后，自主决定是否参加网上在线开标，未参加的，视同认可开标结果。

2.5.2查询及使用信用记录

开标结束后，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，查询投标人在投标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，以一个投标人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

详见招标文件第四章。

2.5.4评标

详见招标文件第五章。

2.5.5中标通知书

一、采购人或者评标委员会确认中标供应商后，代理机构在陕西省政府采购网发布中标结果公告、通过项目电子化交易系统发出中标通知书，中标供应商通过项目电子化交易系统获取中标通知书。

二、中标通知书是采购人和中标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、规章制度规定的中标无效情形的，将以公告形式宣布发出的中标通知书无效，中标通知书将自动失效，并依法重新确定中标供应商或者重新开展采购活动。

三、中标通知书对采购人和中标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、采购人应在中标通知书发出之日起三十日内与中标人签订采购合同。

二、采购人和中标人签订的采购合同不得对招标文件确定的事项以及中标人的投标文件作实质性修改。

2.6.2合同分包和转包（实质性要求）

2.6.2.1合同分包

一、投标人根据招标文件的规定和采购项目的实际情况，拟在中标后将中标项目的非主体、非关键性工作分包的，应当在投标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。

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，不属于中标人的主要合同义务。

三、采购合同实行分包履行的，中标人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。

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。

采购包2：不允许合同分包。

采购包3：不允许合同分包。

2.6.2.2合同转包

一、严禁中标供应商将本项目转包。本项目所称转包，是指将本项目转给他人或者将本项目全部肢解以后以分包的名义分别转给他人的行为。

二、中标供应商转包的，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或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与中标人协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十。

2.6.6履行合同

一、合同一经签订，双方应严格履行合同规定的义务。

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

2.6.7履约验收方案

采购包1：

符合国家及行业现行的标准和技术规范

采购包2：

符合国家及行业现行的标准和技术规范

采购包3：

符合国家及行业现行的标准和技术规范

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评标活动纪律要求

采购人、代理机构应保证评标活动在严格保密的情况下进行，采购人、代理机构、投标人和评标委员会成员应当严格遵守政府采购法律法规规章制度和本项目招标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评标过程和结果。

对各投标人的商业秘密，评标委员会成员应予以保密，不得泄露给其他投标人。

2.7.2投标人不得具有的情形（实质性要求）

投标人参加投标不得有下列情形：

一、有下列情形之一的，视为投标人串通投标：

（一）不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；

（二）不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

（三）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；

(四) 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;

(五) 不同投标人的投标文件相互混装;

二、提供虚假材料谋取中标;

三、采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人;

四、与采购人或代理机构、其他投标人恶意串通;

五、向采购人或代理机构、评标委员会成员行贿或者提供其他不正当利益;

六、在招标过程中与采购人或代理机构进行协商谈判;

七、中标后无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同;

八、未按照招标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。

投标人有上述情形的, 按照规定追究法律责任, 具有前述一至十三条情形之一的, 其投标文件无效, 或取消被确认为中标供应商的资格或认定中标无效。

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投标人有下列利害关系之一的, 应当回避:

(1) 参加采购活动前3年内与投标人存在劳动关系;

(2) 参加采购活动前3年内担任投标人的董事、监事;

(3) 参加采购活动前3年内是投标人的控股股东或者实际控制人;

(4) 与投标人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) 与投标人有其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系。

投标人认为采购人员及相关人员与其他投标人有利害关系的, 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, 供应商对招标文件中采购需求的询问、质疑由 陕西中润国际招标有限公司 负责答复; 供应商对除采购需求外的采购文件的询问、质疑由陕西中润国际招标有限公司 负责答复; 供应商对采购过程、采购结果的询问、质疑由 陕西中润国际招标有限公司 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(包括但不限于文字错误、标点符号、不影响投标文件的编制的情形)。

四、供应商认为采购文件、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(针对招标文件提出的质疑, 需提交从项目电子化交易系统获取的招标文件回执单)。

答复主体: 代理机构

联系人: 张经理 王经理

联系电话: 029-88825655

地址: 西安市高新区唐延路1号旺座国际城A座12楼

邮编: 710000

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招标文件、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 招标项目技术、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

采购西安市公安局浐灞国际港分局2026年-2028年物业服务项目

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）：2,820,000.00
采购包最高限价（元）：2,820,000.00
供应商报价不允许超过标的金额
（招单价的）供应商报价不允许超过标的单价

序号	标的名称	数量	标的金额（元）	计量单位	所属行业	是否核心产品	是否允许进口产品	是否属于节能产品	是否属于环境标志产品	是否实施本国产品政策
1	2026年-2028年物业服务项目采购包1	1.00	2,820,000.00	项	物业管理	否	否	否	否	否

采购包2：
采购包预算金额（元）：3,690,000.00
采购包最高限价（元）：3,690,000.00
供应商报价不允许超过标的金额
（招单价的）供应商报价不允许超过标的单价

序号	标的名称	数量	标的金额（元）	计量单位	所属行业	是否核心产品	是否允许进口产品	是否属于节能产品	是否属于环境标志产品	是否实施本国产品政策
1	2026年-2028年物业服务项目采购包2	1.00	3,690,000.00	项	物业管理	否	否	否	否	否

采购包3：
采购包预算金额（元）：6,150,000.00
采购包最高限价（元）：6,150,000.00

供应商报价不允许超过标的金额
 （招单价的） 供应商报价不允许超过标的单价

序号	标的名称	数量	标的金额（元）	计量单位	所属行业	是否核心产品	是否允许进口产品	是否属于节能产品	是否属于环境标志产品	是否实施本国产品政策
1	2026年-2028年物业服务项目采购包3	1.000	6,150,000.00	项	物业管理	否	否	否	否	否

3.2.2服务要求

采购包1：
 标的名称：2026年-2028年物业服务项目采购包1

序号	参数性质	技术参数与性能指标												
		一、项目概况 <table><tr><td>物业名称</td><td>面积</td></tr><tr><td>浐灞分局机关</td><td>6500m²</td></tr><tr><td>十里铺派出所</td><td>3500m²</td></tr><tr><td>辛家庙派出所</td><td>5000m²</td></tr><tr><td>警犬训养基地</td><td>2000m²</td></tr></table> 二、采购内容 1.基本服务：目标与责任、服务人员要求、保密和思想政治教育、档案管理、服务改进、重大活动后勤保障、应急保障预案、服务方案及工作制度、服务热线及维修标准。 2.房屋维护服务：房屋结构、建筑部件、附属构筑物、标识标牌。 3.公用设施设备维护服务：消防系统、给排水系统、供配电系统、电梯系统、空调系统、化粪池进行定期检查，对隐患巡查排查和治理，确保公用设施设备运行良好； 4.保洁服务：办公区域环境维护、公共区域环境维护、卫生消杀、垃圾处理； 5.绿化服务：绿植花卉及室外树木绿化养护； 6.会议服务：负责机关会议前服务准备，会后清扫、检查和整理工作。会议室内日常卫生维护和物品管理，发现问题及时报修整理。配合其他岗位做好服务工作。 三、服务内容及标准： ①基本服务 <table><tr><td>项目</td><td>内容及标准</td></tr></table>	物业名称	面积	浐灞分局机关	6500m²	十里铺派出所	3500m²	辛家庙派出所	5000m²	警犬训养基地	2000m²	项目	内容及标准
物业名称	面积													
浐灞分局机关	6500m²													
十里铺派出所	3500m²													
辛家庙派出所	5000m²													
警犬训养基地	2000m²													
项目	内容及标准													

目标与责任	(1) 结合采购人要求及物业服务实际情况，制定年度管理目标，明确责任分工，并制定配套实施方案。 (2) 建立执行首问责任制，所有问题均可以在承诺的时间内得到妥善的处理 (3) 配合采购人开展有关活动及临时性工作任务。 (4) 配合采购人开展节能降耗工作。 (5) 安全性：物业公司工作人员（包括人员调整和更换）要在采购人处备案，主动接受采购人安全保密部门的审查、检查。周密做好防火、防盗、防爆、防破坏、防事故工作，确保大楼安全。 (6) 规范化和标准化服务：按全国物业管理示范大厦标准进行规范服务。配备的工程、保洁、保安人员要求身体健康、气质佳、形象好，普通话标准，做到举止大方，谈吐文雅，服务标准规范。 (7) 负责服务项目相关供电、供水、供暖、市容、质检等部门的衔接协调工作。
服务人员要求	(1) 每季度至少开展1次岗位技能、职业素质、服务知识、客户文化、绿色环保等教育培训，并进行适当形式的考核。 (2) 根据采购人要求对服务人员进行从业资格审查，审查结果向采购人报备。 (3) 服务人员的年龄、学历、工作经验及资格条件应当与所在岗位能力要求相匹配，到岗前应当经过必要的岗前培训以达到岗位能力要求，国家、行业规定应当取得职业资格证书或特种作业证书的，应当按规定持证上岗。 (4) 如采购人认为服务人员不适应岗位要求或存在其他影响工作的，可要求供应商进行调换。如因供应商原因对服务人员进行调换，应当经采购人同意，更换比例不得超过本项目服务人员总数的20%。本项目服务人员不得在其他项目兼职。 (5) 所有员工统一着装，佩戴工牌，行为言谈标准化一，保证服务的整体形象。仪容整洁、姿态端正、举止文明。用语文明礼貌，态度温和耐心。
保密和思想政治教育	(1) 建立保密管理制度。 (2) 要求物业工作人员必须具备良好的政治素质，通过严格审查和培训，定期开展思想政治教育和保密教育工作的培训。 (3) 发现服务人员违法违规或重大过失，及时报告采购人，并采取必要补救措施。

档案 管 理	(1) 建立物业信息，准确、及时地对文件资料和服务记录进行归档保存，并确保其物理安全。 (2) 档案和记录齐全，包括但不限于：①采购人建议与投诉等。教育培训和考核记录。保密、思想政治教育培训记录。②房屋维护服务：房屋台账、使用说明、房屋装修、维保记录等。③公用设施设备维护服务：设备台账、设备卡、使用说明、维保记录、巡查记录、设施设备安全运行、设施设备定期巡检、维护保养、维修档案等。④保安服务：监控记录、突发事件演习与处置记录等。⑤保洁服务：工作日志、清洁检查表、用品清单、客户反馈表等。⑥其他：客户信息、财务明细、合同协议、信报信息登记、大件物品进出登记等。 (3) 遵守采购人的信息、档案资料保密要求，未经许可，不得将建筑物平面图等资料转作其他用途或向其他单位、个人提供。 (4) 履约结束后，相关资料交还采购人，采购人按政府采购相关规定存档。
服 务 改 进	(1) 明确负责人，定期对物业服务过程进行自查，结合反馈意见与评价结果采取改进措施，持续提升管理与服务水平。 (2) 对不合格服务进行控制，对不合格服务的原因进行识别和分析，及时采取纠正措施，消除不合格的原因，防止不合格再发生。 (3) 需整改问题及时整改完成。
重 大 活 动 后 勤 保 障	(1) 制订流程。配合采购人制订重大活动后勤保障工作流程，需对任务进行详细了解，并根据工作安排制定详细的后勤保障计划。 (2) 实施保障。按计划在关键区域和重点部位进行部署，确保任务顺利进行，对活动区域进行全面安全检查，发现并排除安全隐患，对车辆进行有序引导和管理，确保交通安全畅通，以礼貌、专业的态度对待来宾，展现良好形象。 (3) 收尾工作。对现场进行检查，做好清理工作。
应 急 保 障 预 案	(1) 重点区域及安全隐患排查。结合项目的实际情况，对重点部位及危险隐患进行排查，并建立清单/台账；应当对危险隐患进行风险分析，制定相应措施进行控制或整改并定期监控；随着设施设备、服务内容变化，及时更新清单/台账，使风险隐患始终处于受控状态。 (2) 应急预案的建立。根据办公楼隐患排查的结果和实际情况，制定专项预案，包括但不限于：消防火情火警紧急处理应急预案、停水停电应急预案等。 (3) 应急预案的培训和演练。应急预案定期培训和演练，组织相关岗位（特别是对火灾、水浸、电梯困人等紧急情况）每半年至少开展一次专项应急预案演练；留存培训及演练记录和影像资料，并对预案进行评价，确保与实际情况相结合。

服务方案及工作制度	(1) 制定工作制度，主要包括：人员录用制度、档案管理制度、物业服务管理制度、公用设施设备相关管理制度等。 (2) 制定项目实施方案，主要包括：交接方案、人员培训方案、人员稳定性方案、保密方案等。 (3) 制定物业服务方案，主要包括：房屋维护服务方案、公用设施设备维护服务方案、保洁服务方案、安保服务方案等。 (4) 建立回访制度，对甲方提出的合理化建议，在认真总结和研究分析的基础上进行有针对性的改进。 (5) 制定设施设备安全运行管理制度，落实安全运行岗位责任制。 (6) 建立设施设备突发事件的应急处理机制和预案。
服务热线及维修标准	1. 设立客户服务中心，安排专人负责值班电话24小时接听、记录、工作分拨，建立客服电话处理的专门制度，及时处理客服电话的需求。 2. 服务标准：除特殊情况外，30分钟内必须有工作人员到需服务的部门处理客户需求，服务达到满意，维修垃圾随人带走，作到工完场清。如有特殊情况，需及时与需求人及后勤管理人员沟通，尽快协商处理。

②房屋维护服务

项目	内容及标准
基本要求	(1) 期巡检楼道公共区域，无长期闲置杂物、无乱堆乱放、无私拉乱接、无违规占用和安全状况，确保楼道畅通完好和正常使用。 (2) 建立健全房屋档案，制定房屋管理规定、房屋维修养护制度、房屋定期巡检制度、房屋装饰装修管理办法等规章制度，检查督促房屋使用单位正确使用房屋。 (3) 房屋维护保养记录应齐全，并建立报修、维修和回访记录。 (4) 及时完成零修任务，零修合格率100%（物业公司仅对共用部分、共用设施设备承担养护维修义务，具体包括：消防系统设施设备、给排水系统、配电设施及照明线路检修与维护、建筑物共用部分的日常养护；业主自有或专有部分业主/租户自行维修和养护）。急修30分钟内到达现场查看处理。如大中修以上应报告房屋使用单位，房屋使用单位按照规定对房屋进行维修管理。
房屋结构	(1) 每季度巡视1次屋架、屋面、梁、柱、板、梯、池、承重墙、地基等结构构件，发现外观有变形、开裂等现象时，应及时建议房屋使用单位申请房屋安全鉴定，并采取必要的避险和防护措施。

建 筑 部 件	(1) 每季度检查1次外墙贴饰面、幕墙玻璃、雨篷、空调室外机支撑构件等。 (2) 每半月巡查1次共用部位的门、窗、楼梯、通风道等。 (3) 每两个月检查1次共用部位的室内地面、墙面、天棚和室外屋面等。 (4) 定期在汛期前和强降雨天气后检查屋面防水和雨落管等。
附 属 构 筑 物	(1) 每半月巡查1次大门、围墙（栏）、道路、甬路、场地、管井、沟渠、景观等；汛期每半月巡查1次、非汛期每季度巡查1次；每年检测1次防雷设施。 (2) 每月检查1次雨、污水管井、化粪池等。
标 识 标 牌	(1) 标识标牌应符合GB/T 10001.1的要求，消防与安全标识应符合GB 2894、GB 13495.1的要求。 (2) 定期检查平面路线图、指引标识、楼层标识、各功能区标识、安全警示标识、温馨提醒标识、供配电系统模拟示意图、电气开关状态标识、主要供水阀门、主要管线流向标识、交通标识等，确保标识标牌规范清晰，安装稳固。

③公用设施设备维护服务

项 目	内容及标准
基 本 要 求	(1) 建立相关管理制度，如设施设备安全运行、岗位职责、设施设备定期巡检、维护保养、运行记录、维修档案等；制定相关应急预案。 (2) 定期对公用设施设备进行全面检查，开展隐患巡查排查和治理，确保公用设施设备运行良好。发现问题及时向房屋使用单位报告，安排专项修理，建立报修、维修和回访记录，零修合格率100%。 (3) 特种设备由专业性机构进行维修养护，物业服务机构做好监督并进行日常管理。 (4) 设备机房：每半月清洁1次，机房整洁有序，室内无杂物；设有挡鼠板、鼠药盒或粘鼠板；在明显易取位置配备有符合规定的消防器材及专用工具，确保完好有效；设施设备标识标牌齐全；张贴或悬挂相关制度、证书。 (5) 在重大节假日前组织系统巡检1次，记录齐全、完整。

消防系统	(1) 消防设施与维护管理符合《建筑消防设施的维护管理》(GB25201)的相关要求。 (2) 严格执行消防法规, 建立消防安全管理制度和突发火灾的应急处置预案, 确保整个系统处于良好的状态。 (3) 配备完善的消防器材, 定期检查消防设备, 消防设施的维护管理应符合消防管理规范的要求, 维保质量达到消防要求, 保证系统开通率及完好率。 (4) 每月检查1次消防设备, 每周检查各处消火栓是否损坏, 水龙带、水枪是否在位; 检查各处消防水管是否漏水; 检查防火门、安全出口指示灯、消防疏散图、安全通道照明是否完好; 检查安全通道是否通畅。 (5) 每月检查消防加压水泵1次; 检查各类信号指示灯是否正常; 检查各类水压压力表是否正常; 检查消防水泵泵体是否漏水、生锈; 检查消防备用电源是否正常, 能否及时切换。 (6) 每月检查手提式灭火器是否有效; 检测烟感、温感探测器是否正常工作; 消火栓放水检查1次; 检查消防报警按钮、警铃及指示灯; 检查消防广播系统; 消防控制联动系统进行1次试验测试; 检查自动喷洒系统管道和各消防水箱、水池排水; 气体灭火装置的检查测压。 (7) 消防系统应有第三方消防检测报告并通过消防部门的审查监督。 (8) 消防设施平面图、火警疏散示意图、防火分区图等按幢设置在楼层醒目位置。
给排水系统	(1) 建立正常供水管理制度。 (2) 每半年至少对二次供水设施进行1次清洗消毒, 生活饮用水卫生符合《生活饮用水卫生标准》(GB5749)的相关要求, 二次供水卫生符合《二次供水设施卫生规范》(GB17051)的相关要求。 (3) 每日巡检1次供水设施, 设备、阀门、管道等运行正常, 无跑、冒、滴、漏现象; 有水泵房、水箱间的, 每日巡视1次, 定期养护1次水泵。 (4) 有事故应急预案, 及时发现并解决故障: 如遇供水单位限水、停水, 应按规定时间通知办公区内用户。 (5) 定期对排水管进行疏通、清污, 保证室内外排水系统通畅; 定期在汛前对雨、污水井、屋面雨水口等排水设施进行检查; 建立防汛预案, 配备有防汛物资(沙袋、雨具、照明工具等), 定期组织1次演练。

供 配 电 系 统	(1) 建立配送电运行制度、电气维修制度和配电房管理制度，制定突发事件应急处理程序和临时用电管理措施。 (2) 建立24小时运行值班监控制度，一般故障半小时内修复，复杂故障涉及供电部门维修处置的应及时与供电部门联系，向使用单位报告；发现应急照明故障，30分钟内到达并组织维修。 (3) 对供电范围内的电气设备定期巡视维护，加强高低压设备、低压配电柜、配电箱、控制柜及线路的重点监测，公共使用的照明、指示灯具线路、开关应保持完好，确保用电安全；照明设备每周巡视1次，一般故障1日内修复，复杂故障1周内修复。 (4) 核心部位用电建立可控用电保障和配备应急发电设备，维护应急发电设备，确保机关在突发情况下正常运转。 (5) 大型活动、迎接检查、暴风雨等抢险及各类应急事件，有人员保证，有应急预案。 (6) 容易危及人身安全的设施设备、应急抢修有明显警示标志和防范措施；对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。 (7) 复杂故障涉及供电部门维修处置的及时与供电部门联系，并向采购人报告。
电 梯 系 统	(1) 建立电梯运行管理、设备维护、安全管理等制度，做好档案管理。 (2) 严格执行国家有关电梯管理规定和安全规程，做到电梯准用证、年检合格证、维保合同完备。 (3) 定期进行1次检验，每半月进行1次维修保养，每周检查2次安全状况，保障运行完好；维保专业人员应取得经特种设备安全监督管理部门考核合格的特种作业操作证。 (4) 物业人员每日对电梯进行清洁，保持轿厢、井道、机房整洁。 有电梯突发事件或事故的应急措施与救援预案，每季度演练1次。(5) 电梯出现故障，物业服务人员15分钟内到场应急处理，维保专业人员30分钟内到场进行救助和排除故障。

空调系统	(1) 空调通风系统运行管理符合《空调通风系统运行管理标准》（GB50365）的相关要求。 (2) 办公楼内温湿度、空气质量等符合《室内空气质量标准》（GB/T18883）的相关要求。 (3) 定期维保并做好记录，保证空调设施设备处于良好状态。 (4) 定期进行线路供电检修，保证空调设备设施供电正常。 (5) 中央空调运行进行系统检查，运行期间每季度巡查1次运行情况；半年检查1次管道。 (6) 每年至少开展1次新风机、空气处理机滤网等清洗消毒；每2年至少开展1次风管清洗消毒。 (7) 每年至少开展1次分体式空调主机（含空调过滤网）和室外机清洁。每月至少开展1次挂机和室外支架稳固性巡查。 (8) 制冷、供暖系统温度设定及启用时间符合节能要求。 (9) 供暖季需24小时巡检空调系统，发现问题第一时间处置。 (10) 针对服务项目内冬季供暖服务，有单独热交换站的，由物业服务方安排专职人员24小时值班和维修。
化粪池	(1) 每半年检查1次化粪池，发现破损，及时向采购人报告，按采购人要求出具维修方案，待采购人同意后按维修方案实施维修。 (2) 负责服务范围内化粪池的各项管理工作，包含化粪池日常巡检、隐患排查，定期清掏、抽运粪污，化粪池井口、盖板维护保养，堵塞疏通，异味处置，防溢防漏处理；粪污须交由具备合规资质单位进行处置，严禁随意倾倒。 (3) 化粪池清掏，无明显异味，每年至少开展1次清洁作业。

④保洁服务

项目	内容及标准
----	-------

办公区域环境维护	(1) 建立环境卫生管理制度、明确保洁区域责任、保洁频次并认真落实；环卫设施齐备；实行标准化清扫保洁，由专人负责检查监督，清洁率100%。 (2) 室内保洁（公共区域）：大厅、卫生间、电梯轿厢、楼梯、办公室、会议室、公共区域门窗及玻璃，餐厅、地下停车场等公共区域的日常清洁维护。 (3) 室外保洁：道路、绿化、地面停车场、地面排风口、散水、地沟、雨水井、路灯、指示牌、宣传牌、天台及垃圾中转站等室外公共区域的日常清洁维护。 (4) 服务大厅、会议厅、公共会客厅、通道、餐厅等区域：大厅地面保持干净无水渍，大理石、花岗石等材质定期养护，进出口地垫整洁；公共通道门框、窗框、窗台、金属件表面光亮无尘无污渍；门窗玻璃干净无尘，透光性好；天花板无蛛网；灯具干净无积尘；指示牌干净无污渍，指示醒目。 (5) 楼梯及楼梯间：每日清洁1次，梯步、扶手栏杆、防火门及闭门器表面干净无尘无污渍，防滑条（缝）干净，墙面、天花板无积尘、蛛网。 (6) 卫生间：每日清洁2次，循环保洁，地面干净，无污渍无积水；洁具洁净，无污渍；门窗、墙壁、隔断、玻璃、窗台表面干净，无污迹，金属饰件有金属光泽，天花板表面无蛛网；换气扇表面无积尘；洗手台干净无污垢；保持空气流通，无明显异味。每一小时巡检一次，随时保持清洁。 (7) 开水间及清洁间：每日清洁1次；地面干净，无杂物、无积水，天花板无蛛网，灯罩表面无积尘，墙面干净无污渍，各种物品表面干净无渍，清洁工具摆放整齐有序。 (8) 电梯轿厢：每日擦拭1次轿厢门、面板，清拖1次轿厢地面；不锈钢材料装饰的轿厢每月护理2次；石材装饰的轿厢每季度养护1次；轿厢内无污渍无粘贴物；灯具、操作指示板明亮；厢内地面干净无异味，电梯门槽内无垃圾无杂物。 (9) 电器、消防等设施设备：配电箱、设备机房、消防栓、报警器及开关插座等每周清洁1次，保证表面干净，无尘无污迹；监控摄像头、门警器等表面光亮，无尘无斑点。
公共区域环境维护	(1) 公共场所每日清扫道路地面，保持干净，无杂物无积水无污迹；沟渠、池、井内无杂物无异味；各种路标、标志、宣传栏表面干净，无积尘无水印；室外照明及共用设施每半月清洁1次，属高空作业范围的部分路灯、景观灯等半年清洁1次，表面无污渍。 (2) 绿化带及景观每日清洁1次；绿地内无杂物，花台、景观表面干净无污渍；景观水质清澈无异味无漂浮物，建筑整洁无涂污。 (3) 办公楼及业务、技术用房的平台、屋顶，每季度清扫1次；雨季期间，每半月清扫1次；每月巡查1次天台，有杂物及时清扫；外墙（幕墙），目视洁净无污垢；表面、接缝、角落、边线等处洁净无污迹无积尘。

卫 生 消 杀	(1) 公共场所和周围环境定期预防性卫生消杀；采取综合措施消灭老鼠、蟑螂，控制室内外蚊虫孳生，达到基本无蝇；配合有关部门进行有害生物的预防和控制，投放药物应预先告知，投药位置有明显标识。 (2) 公共卫生间、电梯轿厢至少每日消毒1次；垃圾收集容器至少每日消毒1次；公共区域根据实际需要进行消毒。
垃 圾 处 理	(1) 合理布设垃圾分类桶，张贴垃圾分类标识，对垃圾进行强制分类，并达到分类标准。 (2) 垃圾每日收集2次，作到日产日清，无垃圾桶、果壳箱满溢现象。 (3) 垃圾分类应建立台账，账实相符。 (4) 垃圾桶（箱）按指定位置摆放，桶（箱）身表面干净无污渍，每日开展至少1次清洁作业。 (5) 垃圾中转房地面每日拖洗2次，无明显异味；垃圾袋装，日产日清。每周消杀一次 (6) 办公和生活垃圾由服务方委托环卫部门统一清运，临时建筑垃圾由服务方负责及时清运。费用由物业服务方承担。
洗 衣 服 务	(1) 负责训练及工作类制服的接收、分拣、洗涤、消毒、烘干、熨烫、整理、返还全流程工作。 (2) 需做到洗涤洁净、无污渍残留，消毒到位，衣物无破损、无混洗错发；建立衣物收发登记台账，做好衣物交接管理

⑤绿化服务

项 目	内容及标准
基 本 要 求	(1) 制定绿化服务的工作制度及工作计划，并按照执行。 (2) 做好绿化服务工作记录，填写规范。 (3) 作业时采取安全防护措施，防止对作业人员或他人造成伤害。 (4) 相关耗材的环保、安全性应当符合规定要求。

室外绿化养护	(1) 根据生长环境、植物特性进行除草、灌溉、施肥、整形修剪、防治病虫害等。 (2) 根据生长情况修剪绿地，绿地内无枯草、无杂物，无干枯坏死和病虫害，基本无裸露土地。 (3) 定期修剪树木、花卉等，灌乔木生长正常、造型美观自然、花枝新鲜，无枯叶、无病虫害、无死树缺株。 (4) 绿篱生长造型正常，颜色正常，修剪及时，基本无死株和干死株，有虫株率在10%以下。 (5) 清除花坛和花景的花蒂、黄叶、杂草、垃圾，做好病虫害防治。 (6) 水池水面定期清理，无枯枝落叶、水质清洁。 (7) 根据病虫害发生规律实施综合治理，通常在病虫害率高时，以药剂杀死病虫害，以确保植物良好生长。产生垃圾的主要区域和路段做到日产日清。 (8) 雨雪、冰冻等恶劣天气来临前，专人巡查，对绿植做好预防措施，排除安全隐患。雨、雪过后，及时清扫公共部位的积水、积雪。 (9) 乔、灌木每年修剪2次以上，树冠整齐，侧枝分布均匀。草坪每年修剪5次以上，每月清除杂草、杂物，保持生长良好。篱、球、造型植物按生长情况和造型要求及时修剪。按植物品种、生长、土壤状况，每年施肥2遍以上，病虫害防治2次以上。 (10) 恶劣天气后，及时清除倒树断枝，疏通道路，尽快恢复原状。
--------	---

⑥会议服务

项目	内容及标准
会务服务	1.会前准备：会务服务人员根据会议要求进行会场布置，准备会务设施设备及物品；保证音响、投影、电脑、电子显示屏等视频、音频设施设备正常使用。 2.会中服务：会务服务人员引导参会人员入座，保障参会人员饮水。 3.会后整理：会后检查有无遗留物，关闭设备，做好会后清理工作；使用1次保洁1次，未使用的每2日保洁1次，保持地面、墙面、墙角与门窗干净光亮，无灰尘，桌椅摆放有序，保持洁净，窗帘挂放整齐，地毯清洁卫生；门窗、风口、天花板目视无尘无污渍，水杯无茶垢等污渍，消毒达到卫生标准。定期对话筒进行消毒、检查话筒是否充电、关闭电子音响设备，检查会议室照明是否完好。窗帘挂放整齐，地毯清洁卫生。门窗，墙体，天花板目视无尘无污渍。 4.涉密会议环境符合保密安全要求，服务人员遵守保密规定，不发生失泄密事件。

四、人员配备要求及配备数量：

1.人员配备要求

职务	人员要求
----	------

项目经理	1、大专以上学历； 2、全国物业管理从业人员岗位证书； 3、熟悉物业管理的相关政策与法规，对工程设施有一定的了解和管理能力； 4、具有办公写字楼5年以上物业服务管理经验； 5、有良好的团队精神和沟通技巧； 6、有良好的指挥能力、语言交流能力和文字表达能力。
综合主管	1、大专以上学历； 2、熟悉物业综合管理的相关政策与法规； 3、具有办公写字楼5年以上综合服务管理经验； 4、有良好的团队精神和沟通技巧； 5、有良好的指挥能力、语言交流能力和文字表达能力。
工程主管	1、大专以上学历； 2、熟悉物业工程管理的相关政策与法规； 3、具有办公写字楼5年以上工程服务管理经验； 4、有良好的团队精神和沟通技巧； 5、有良好的指挥能力、语言交流能力和文字表达能力。
保洁主管	1、大专以上学历 2、熟悉物业保洁管理的相关政策与法规 3、具有办公写字楼5年以上保洁服务管理经验 4、有良好的团队精神和沟通技巧 5、有良好的指挥能力、语言交流能力和文字表达能力。
员工	1、客服人员大专以上学历，保洁、工程人员初中以上学历； 2、工程、客服人员年龄45周岁以内，保洁人员年龄55周岁以内； 3、普通话标准流利； 4、工程人员具备相关操作证及上岗证； 5、有良好的协调能力、语言交流能力； 6、具有高度的服务意识、责任心、自觉性；具有较强的敬业精神和吃苦耐劳精神。

2.人员配备数量

区域	面积	管理及维修			保洁绿化			总人数
		经理	主管	维修	保洁	绿化	洗衣工	
浣灞分局机关	6500m ²	1	1	2	7	1	1	13
十里铺派出所	3500m ²		1		3			4
辛家庙派出所	5000m ²		1		6			7
警犬训养基地	2000m ²		1		1			2

3.投标人须针对以下内容提供承诺函：

3.1若中标，将严格按照招标文件要求配齐全部物业服务人员，人员类型、人员数量完

	全响应招标规定，所有岗位人员相关执业证件齐全有效，确保满足项目物业服务运行要求。 3.2派驻的项目经理不得同时兼任其他项目的管理岗位 3.3本项目范围内，维修改造项目、设施设备日常维修及材料消耗、电梯维保、冬季供暖服务维修所产生的费用，单项费用在1000元以内的，均由中标供应商自行承担。 4.人员服务要求： （1）保密性：物业工作人员必须具备一定的政治素质和业务能力，个人素养优，服务意识强，工作热情高，业务技术精，言谈举止文明大方，服务礼貌周到，高标准，严要求。 （2）安全性：须具有丰富的物业行业人力资源和管理支撑实力。技术岗位的物业人员必须具有相应的上岗证，水工、电工等设备工作人员须具备岗位技能证。 （3）稳定性：按合同要求，满足各个岗位的人员数量、质量需要，并保持相对稳定。 五、其他要求 设立客户服务中心，安排专人负责值班电话24小时接听、记录、工作分拨，建立客服电话处理的专门制度，及时处理客服电话的需求。服务标准：除特殊情况外，30分钟内必须有工作人员到需服务的部门处理客户需求，一般需求在本工作日内解决。如有特殊情况，需及时与需求人及后勤管理人员沟通，尽快协商处理。 六、商务要求 1.服务期限：2年（合同一年一签，若成交供应商上一年服务不能满足采购人要求，采购人可拒绝续签）。 2.款项结算：
--	---

采购包2：

标的名称：2026年-2028年物业服务采购项目采购包2

按季度结算付款。每季度服务期满后，双方核对服务费用，核对无误后中标供应商向采购人开具相应金额的服务费发票，采购人根据《物业服务现场考核评分表》每月服务评分考核情况，按当季度核定的费用予以支付。

序号	参数性质	技术参数与性能指标										
		一、项目概况 <table><tr><td>物业名称</td><td>面积</td></tr><tr><td>合成作战大楼</td><td>11000m²</td></tr><tr><td>浐水西路所</td><td>3300m²</td></tr><tr><td>反恐特警大队</td><td>3500m²</td></tr><tr><td>警员训练基地</td><td>4500 m²</td></tr></table> 二、采购内容 1.基本服务：目标与责任、服务人员要求、保密和思想政治教育、档案管理、服务改进、重大活动后勤保障、应急保障预案、服务方案及工作制度、服务热线及维修标准。 2.房屋维护服务：房屋结构、建筑部件、附属构筑物、标识标牌。 3.公用设施设备维护服务：消防系统、给排水系统、供配电系统、电梯系统、空调系统、化粪池进行定期检查，对隐患巡查排查和治理，确保公用设施设备运行良好； 4.保洁服务：办公区域环境维护、公共区域环境维护、卫生消杀、垃圾处理； 5.绿化服务：绿植花卉及室外树木绿化养护； 6.会议服务：负责机关会议前服务准备，会后清扫、检查和整理工作。会议室内日常卫生维护和物品管理，发现问题及时报修整理。配合其他岗位做好服务工作。	物业名称	面积	合成作战大楼	11000m²	浐水西路所	3300m²	反恐特警大队	3500m²	警员训练基地	4500 m²
物业名称	面积											
合成作战大楼	11000m²											
浐水西路所	3300m²											
反恐特警大队	3500m²											
警员训练基地	4500 m²											

三、服务内容及标准：

①基本服务

项目	内容及标准
目标与责任	(1) 结合采购人要求及物业服务实际情况，制定年度管理目标，明确责任分工，并制定配套实施方案。 (2) 建立执行首问责任制，所有问题均可以在承诺的时间内得到妥善的处理 (3) 配合采购人开展有关活动及临时性工作任务。 (4) 配合采购人开展节能降耗工作。 (5) 安全性：物业公司工作人员（包括人员调整和更换）要在采购人处备案，主动接受采购人安全保密部门的审查、检查。周密做好防火、防盗、防爆、防破坏、防事故工作，确保大楼安全。 (6) 规范化和标准化服务：按全国物业管理示范大厦标准进行规范服务。配备的工程、保洁、保安人员要求身体健康、气质佳、形象好，普通话标准，做到举止大方，谈吐文雅，服务标准规范。 (7) 负责服务项目相关供电、供水、供暖、市容、质检等部门的衔接协调工作。
服务人员要求	(1) 每季度至少开展1次岗位技能、职业素质、服务知识、客户文化、绿色节能环保等教育培训，并进行适当形式的考核。 (2) 根据采购人要求对服务人员进行从业资格审查，审查结果向采购人报备。 (3) 服务人员的年龄、学历、工作经验及资格条件应当与所在岗位能力要求相匹配，到岗前应当经过必要的岗前培训以达到岗位能力要求，国家、行业规定应当取得职业资格证书或特种作业证书的，应当按规定持证上岗。 (4) 如采购人认为服务人员不适应岗位要求或存在其他影响工作的，可要求供应商进行调换。如因供应商原因对服务人员进行调换，应当经采购人同意，更换比例不得超过本项目服务人员总数的20%。本项目服务人员不得在其他项目兼职。 (5) 所有员工统一着装，佩戴工牌，行为言谈标准化一，保证服务的整体形象。仪容整洁、姿态端正、举止文明。用语文明礼貌，态度温和耐心。
保密和思想政治教育	(1) 建立保密管理制度。 (2) 要求物业工作人员必须具备良好的政治素质，通过严格审查和培训，定期开展思想政治教育和保密教育工作的培训。 (3) 发现服务人员违法违规或重大过失，及时报告采购人，并采取必要补救措施。

档案 管 理	(1) 建立物业信息，准确、及时地对文件资料和服务记录进行归档保存，并确保其物理安全。 (2) 档案和记录齐全，包括但不限于：①采购人建议与投诉等。教育培训和考核记录。保密、思想政治教育培训记录。②房屋维护服务：房屋台账、使用说明、房屋装修、维保记录等。③公用设施设备维护服务：设备台账、设备卡、使用说明、维保记录、巡查记录、设施设备安全运行、设施设备定期巡检、维护保养、维修档案等。④保安服务：监控记录、突发事件演习与处置记录等。⑤保洁服务：工作日志、清洁检查表、用品清单、客户反馈表等。⑥其他：客户信息、财务明细、合同协议、信报信息登记、大件物品进出登记等。 (3) 遵守采购人的信息、档案资料保密要求，未经许可，不得将建筑物平面图等资料转作其他用途或向其他单位、个人提供。 (4) 履约结束后，相关资料交还采购人，采购人按政府采购相关规定存档。
服 务 改 进	(1) 明确负责人，定期对物业服务过程进行自查，结合反馈意见与评价结果采取改进措施，持续提升管理与服务水平。 (2) 对不合格服务进行控制，对不合格服务的原因进行识别和分析，及时采取纠正措施，消除不合格的原因，防止不合格再发生。 (3) 需整改问题及时整改完成。
重 大 活 动 后 勤 保 障	(1) 制订流程。配合采购人制订重大活动后勤保障工作流程，需对任务进行详细了解，并根据工作安排制定详细的后勤保障计划。 (2) 实施保障。按计划在关键区域和重点部位进行部署，确保任务顺利进行，对活动区域进行全面安全检查，发现并排除安全隐患，对车辆进行有序引导和管理，确保交通安全畅通，以礼貌、专业的态度对待来宾，展现良好形象。 (3) 收尾工作。对现场进行检查，做好清理工作。
应 急 保 障 预 案	(1) 重点区域及安全隐患排查。结合项目的实际情况，对重点部位及危险隐患进行排查，并建立清单/台账；应当对危险隐患进行风险分析，制定相应措施进行控制或整改并定期监控；随着设施设备、服务内容变化，及时更新清单/台账，使风险隐患始终处于受控状态。 (2) 应急预案的建立。根据办公楼隐患排查的结果和实际情况，制定专项预案，包括但不限于：消防火情火警紧急处理应急预案、停水停电应急预案等。 (3) 应急预案的培训和演练。应急预案定期培训和演练，组织相关岗位（特别是对火灾、水浸、电梯困人等紧急情况）每半年至少开展一次专项应急预案演练；留存培训及演练记录和影像资料，并对预案进行评价，确保与实际情况相结合。

服务方案及工作制度	(1) 制定工作制度，主要包括：人员录用制度、档案管理制度、物业服务管理制度、公用设施设备相关管理制度等。 (2) 制定项目实施方案，主要包括：交接方案、人员培训方案、人员稳定性方案、保密方案等。 (3) 制定物业服务方案，主要包括：房屋维护服务方案、公用设施设备维护服务方案、保洁服务方案、安保服务方案等。 (4) 建立回访制度，对甲方提出的合理化建议，在认真总结和研究分析的基础上进行有针对性的改进。 (5) 制定设施设备安全运行管理制度，落实安全运行岗位责任制。 (6) 建立设施设备突发事件的应急处理机制和预案。
服务热 线及 维 修 标 准	(1) 设立客户服务中心，安排专人负责值班电话24小时接听、记录、工作分拨，建立客服电话处理的专门制度，及时处理客服电话的需求。 (2) 服务标准：除特殊情况外，30分钟内必须有工作人员到需服务的部门处理客户需求，服务达到满意，维修垃圾随人带走，作到工完场清。如有特殊情况，需及时与需求人及后勤管理人员沟通，尽快协商处理。

②房屋维护服务

项目	内容及标准
基本要求	(1) 期巡检楼道公共区域，无长期闲置杂物、无乱堆乱放、无私拉乱接、无违规占用和安全状况，确保楼道畅通完好和正常使用。 (2) 建立健全房屋档案，制定房屋管理规定、房屋维修养护制度、房屋定期巡检制度、房屋装饰装修管理办法等规章制度，检查督促房屋使用单位正确使用房屋。 (3) 房屋维护保养记录应齐全，并建立报修、维修和回访记录。 (4) 及时完成零修任务，零修合格率100%（物业公司仅对共用部分、共用设施设备承担养护维修义务，具体包括：消防系统设施设备、给排水系统、配电设施及照明线路检修与维护、建筑物共用部分的日常养护；业主自有或专有部分业主/租户自行维修和养护）。急修30分钟内到达现场查看处理。如大中修以上应报告房屋使用单位，房屋使用单位按照规定对房屋进行维修管理。
房屋结构	(1) 每季度巡视1次屋架、屋面、梁、柱、板、梯、池、承重墙、地基等结构构件，发现外观有变形、开裂等现象时，应及时建议房屋使用单位申请房屋安全鉴定，并采取必要的避险和防护措施。

建 筑 部 件	(1) 每季度检查1次外墙贴饰面、幕墙玻璃、雨篷、空调室外机支撑构件等。 (2) 每半月巡查1次共用部位的门、窗、楼梯、通风道等。 (3) 每两个月检查1次共用部位的室内地面、墙面、天棚和室外屋面等。 (4) 定期在汛期前和强降雨天气后检查屋面防水和雨落管等。
附 属 构 筑 物	(1) 每半月巡查1次大门、围墙（栏）、道路、甬路、场地、管井、沟渠、景观等；汛期每半月巡查1次、非汛期每季度巡查1次；每年检测1次防雷设施。 (2) 每月检查1次雨、污水管井、化粪池等。
标 识 标 牌	(1) 标识标牌应符合GB/T 10001.1的要求，消防与安全标识应符合GB 2894、GB 13495.1的要求。 (2) 定期检查平面路线图、指引标识、楼层标识、各功能区标识、安全警示标识、温馨提醒标识、供配电系统模拟示意图、电气开关状态标识、主要供水阀门、主要管线流向标识、交通标识等，确保标识标牌规范清晰，安装稳固。

③公用设施设备维护服务

项 目	内容及标准
基 本 要 求	(1) 建立相关管理制度，如设施设备安全运行、岗位职责、设施设备定期巡检、维护保养、运行记录、维修档案等；制定相关应急预案。 (2) 定期对公用设施设备进行全面检查，开展隐患巡查排查和治理，确保公用设施设备运行良好。发现问题及时向房屋使用单位报告，安排专项修理，建立报修、维修和回访记录，零修合格率100%。 (3) 特种设备由专业性机构进行维修养护，物业服务机构做好监督并进行日常管理。 (4) 设备机房：每半月清洁1次，机房整洁有序，室内无杂物；设有挡鼠板、鼠药盒或粘鼠板；在明显易取位置配备有符合规定的消防器材及专用工具，确保完好有效；设施设备标识标牌齐全；张贴或悬挂相关制度、证书。 (5) 在重大节假日前组织系统巡检1次，记录齐全、完整。

消防系统	(1) 消防设施的维护管理符合《建筑消防设施的维护管理》(GB25201) 的相关要求。 (2) 严格执行消防法规, 建立消防安全管理制度和突发火灾的应急处置预案, 确保整个系统处于良好的状态。 (3) 配备完善的消防器材, 定期检查消防设备, 消防设施的维护管理应符合消防管理规范的要求, 维保质量达到消防要求, 保证系统开通率及完好率。 (4) 每月检查1次消防设备, 每周检查各处消火栓是否损坏, 水龙带、水枪是否在位; 检查各处消防水管是否漏水; 检查防火门、安全出口指示灯、消防疏散图、安全通道照明是否完好; 检查安全通道是否通畅。 (5) 每月检查消防加压水泵1次; 检查各类信号指示灯是否正常; 检查各类水压压力表是否正常; 检查消防水泵泵体是否漏水、生锈; 检查消防备用电源是否正常, 能否及时切换。 (6) 每月检查手提式灭火器是否有效; 检测烟感、温感探测器是否正常工作; 消火栓放水检查1次; 检查消防报警按钮、警铃及指示灯; 检查消防广播系统; 消防控制联动系统进行1次试验测试; 检查自动喷洒系统管道和各消防水箱、水池排水; 气体灭火装置的检查测压。 (7) 消防系统应有第三方消防检测报告并通过消防部门的审查监督。 (8) 消防设施平面图、火警疏散示意图、防火分区图等按幢设置在楼层醒目位置。
给排水系统	(1) 建立正常供水管理制度。 (2) 每半年至少对二次供水设施进行1次清洗消毒, 生活饮用水卫生符合《生活饮用水卫生标准》(GB5749) 的相关要求, 二次供水卫生符合《二次供水设施卫生规范》(GB17051) 的相关要求。 (3) 每日巡检1次供水设施, 设备、阀门、管道等运行正常, 无跑、冒、滴、漏现象; 有水泵房、水箱间的, 每日巡视1次, 定期养护1次水泵。 (4) 有事故应急预案, 及时发现并解决故障: 如遇供水单位限水、停水, 应按规定时间通知办公区内用户。 (5) 定期对排水管进行疏通、清污, 保证室内外排水系统通畅; 定期在汛前对雨、污水井、屋面雨水口等排水设施进行检查; 建立防汛预案, 配备有防汛物资(沙袋、雨具、照明工具等), 定期组织1次演练。

供 配 电 系 统	(1) 建立配送电运行制度、电气维修制度和配电房管理制度，制定突发事件应急处理程序和临时用电管理措施。 (2) 建立24小时运行值班监控制度，一般故障半小时内修复，复杂故障涉及供电部门维修处置的应及时与供电部门联系，向使用单位报告；发现应急照明故障，30分钟内到达并组织维修。 (3) 对供电范围内的电气设备定期巡视维护，加强高低压设备、低压配电柜、配电箱、控制柜及线路的重点监测，公共使用的照明、指示灯具线路、开关应保持完好，确保用电安全；照明设备每周巡视1次，一般故障1日内修复，复杂故障1周内修复。 (4) 核心部位用电建立可控用电保障和配备应急发电设备，维护应急发电设备，确保机关在突发情况下正常运转。 (5) 大型活动、迎接检查、暴风雨等抢险及各类应急事件，有人员保证，有应急预案。 (6) 容易危及人身安全的设施设备、应急抢修有明显警示标志和防范措施；对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。 (7) 复杂故障涉及供电部门维修处置的及时与供电部门联系，并向采购人报告。
电 梯 系 统	(1) 建立电梯运行管理、设备维护、安全管理等制度，做好档案管理。 (2) 严格执行国家有关电梯管理规定和安全规程，做到电梯准用证、年检合格证、维保合同完备。 (3) 定期进行1次检验，每半月进行1次维修保养，每周检查2次安全状况，保障运行完好；维保专业人员应取得经特种设备安全监督管理部门考核合格的特种作业操作证。 (4) 物业人员每日对电梯进行清洁，保持轿厢、井道、机房整洁。 有电梯突发事件或事故的应急措施与救援预案，每季度演练1次。(5) 电梯出现故障，物业服务人员15分钟内到场应急处理，维保专业人员30分钟内到场进行救助和排除故障。

空调系统	(1) 空调通风系统运行管理符合《空调通风系统运行管理标准》(GB50365)的相关要求。 (2) 办公楼内温湿度、空气质量等符合《室内空气质量标准》(GB/T18883)的相关要求。 (3) 定期维保并做好记录,保证空调设施设备处于良好状态。 (4) 定期进行线路供电检修,保证空调设备设施供电正常。 (5) 中央空调运行进行系统检查,运行期间每季度巡查1次运行情况;半年检查1次管道。 (6) 每年至少开展1次新风机、空气处理机滤网等清洗消毒;每2年至少开展1次风管清洗消毒。 (7) 每年至少开展1次分体式空调主机(含空调过滤网)和室外机清洁。每月至少开展1次挂机和室外支架稳固性巡查。 (8) 制冷、供暖系统温度设定及启用时间符合节能要求。 (9) 供暖季需24小时巡检空调系统,发现问题第一时间处置。 (10) 针对服务项目内冬季供暖服务,有单独热交换站的,由物业服务方安排专职人员24小时值班和维修。
化粪池	(1) 每半年检查1次化粪池,发现破损,及时向采购人报告,按采购人要求出具维修方案,待采购人同意后按维修方案实施维修。 (2) 负责服务范围内化粪池的各项管理工作,包含化粪池日常巡检、隐患排查,定期清掏、抽运粪污,化粪池井口、盖板维护保养,堵塞疏通,异味处置,防溢防漏处理;粪污须交由具备合规资质单位进行处置,严禁随意倾倒。 (3) 化粪池清掏,无明显异味,每年至少开展1次清洁作业。

④保洁服务

项目	内容及标准
----	-------

办公区域环境维护	(1) 建立环境卫生管理制度、明确保洁区域责任、保洁频次并认真落实；环卫设施齐备；实行标准化清扫保洁，由专人负责检查监督，清洁率100%。 (2) 室内保洁（公共区域）：大厅、卫生间、电梯轿厢、楼梯、办公室、会议室、公共区域门窗及玻璃，餐厅、地下停车场等公共区域的日常清洁维护 (3) 室外保洁：道路、绿化、地面停车场、地面排风口、散水、地沟、雨水井、路灯、指示牌、宣传牌、天台及垃圾中转站等室外公共区域的日常清洁维护。 (4) 服务大厅、会议厅、公共会客厅、通道、餐厅等区域：大厅地面保持干净无水渍，大理石、花岗石等材质定期养护，进出口地垫整洁；公共通道门框、窗框、窗台、金属件表面光亮无尘无污渍；门窗玻璃干净无尘，透光性好；天花板无蛛网；灯具干净无积尘；指示牌干净无污渍，指示醒目。 (5) 楼梯及楼梯间：每日清洁1次，梯步、扶手栏杆、防火门及闭门器表面干净无尘无污渍，防滑条（缝）干净，墙面、天花板无积尘、蛛网。 (6) 卫生间：每日清洁2次，循环保洁，地面干净，无污渍无积水；洁具洁净，无污渍；门窗、墙壁、隔断、玻璃、窗台表面干净，无污迹，金属饰件有金属光泽，天花板表面无蛛网；换气扇表面无积尘；洗手台干净无污垢；保持空气流通，无明显异味。每一小时巡检一次，随时保持清洁。 (7) 开水间及清洁间：每日清洁1次；地面干净，无杂物、无积水，天花板无蛛网，灯罩表面无积尘，墙面干净无污渍，各种物品表面干净无渍，清洁工具摆放整齐有序。 (8) 电梯轿厢：每日擦拭1次轿厢门、面板，清拖1次轿厢地面；不锈钢材料装饰的轿厢每月护理2次；石材装饰的轿厢每季度养护1次；轿厢内无污渍无粘贴物；灯具、操作指示板明亮；厢内地面干净无异味，电梯门槽内无垃圾无杂物。 (9) 电器、消防等设施设备：配电箱、设备机房、消防栓、报警器及开关插座等每周清洁1次，保证表面干净，无尘无污迹；监控摄像头、门警器等表面光亮，无尘无斑点。
公共区域环境维护	(1) 公共场所每日清扫道路地面，保持干净，无杂物无积水无污迹；沟渠、池、井内无杂物无异味；各种路标、标志、宣传栏表面干净，无积尘无水印；室外照明及共用设施每半月清洁1次，属高空作业范围的部分路灯、景观灯等半年清洁1次，表面无污渍。 (2) 绿化带及景观每日清洁1次；绿地内无杂物，花台、景观表面干净无污渍；景观水质清澈无异味无漂浮物，建筑整洁无涂污。 (3) 办公楼及业务、技术用房的平台、屋顶，每季度清扫1次；雨季期间，每半月清扫1次；每月巡查1次天台，有杂物及时清扫；外墙（幕墙），目视洁净无污垢；表面、接缝、角落、边线等处洁净无污迹无积尘。

卫 生 消 杀	(1) 公共场所和周围环境定期预防性卫生消杀；采取综合措施消灭老鼠、蟑螂，控制室内外蚊虫孳生，达到基本无蝇；配合有关部门进行有害生物的预防和控制，投放药物应预先告知，投药位置有明显标识。 (2) 公共卫生间、电梯轿厢至少每日消毒1次；垃圾收集容器至少每日消毒1次；公共区域根据实际需要进行消毒。
垃 圾 处 理	(1) 合理布设垃圾分类桶，张贴垃圾分类标识，对垃圾进行强制分类，并达到分类标准。 (2) 垃圾每日收集2次，作到日产日清，无垃圾桶、果壳箱满溢现象。 (3) 垃圾分类应建立台账，账实相符。 (4) 垃圾桶（箱）按指定位置摆放，桶（箱）身表面干净无污渍，每日开展至少1次清洁作业。 (5) 垃圾中转房地面每日拖洗2次，无明显异味；垃圾袋装，日产日清。每周消杀一次 (6) 办公和生活垃圾由服务方委托环卫部门统一清运，临时建筑垃圾由服务方负责及时清运。费用由物业服务方承担。
洗 衣 服 务	(1) 负责训练及工作类制服的接收、分拣、洗涤、消毒、烘干、熨烫、整理、返还全流程工作。 (2) 需做到洗涤洁净、无污渍残留，消毒到位，衣物无破损、无混洗错发；建立衣物收发登记台账，做好衣物交接管理

⑤绿化服务

项 目	内容及标准
基 本 要 求	(1) 制定绿化服务的工作制度及工作计划，并按照执行。 (2) 做好绿化服务工作记录，填写规范。 (3) 作业时采取安全防护措施，防止对作业人员或他人造成伤害。 (4) 相关耗材的环保、安全性应当符合规定要求。

室外绿化养护	(1) 根据生长环境、植物特性进行除草、灌溉、施肥、整形修剪、防治病虫害等。 (2) 根据生长情况修剪绿地，绿地内无枯草、无杂物，无干枯坏死和病虫害，基本无裸露土地。 (3) 定期修剪树木、花卉等，灌乔木生长正常、造型美观自然、花枝新鲜，无枯叶、无病虫害、无死树缺株。 (4) 绿篱生长造型正常，颜色正常，修剪及时，基本无死株和干死株，有虫株率在10%以下。 (5) 清除花坛和花景的花蒂、黄叶、杂草、垃圾，做好病虫害防治。 (6) 水池水面定期清理，无枯枝落叶、水质清洁。 (7) 根据病虫害发生规律实施综合治理，通常在病虫害率高时，以药剂杀死病虫害，以确保植物良好生长。产生垃圾的主要区域和路段做到日产日清。 (8) 雨雪、冰冻等恶劣天气来临前，专人巡查，对绿植做好预防措施，排除安全隐患。雨、雪过后，及时清扫公共部位的积水、积雪。 (9) 乔、灌木每年修剪2次以上，树冠整齐，侧枝分布均匀。草坪每年修剪5次以上，每月清除杂草、杂物，保持生长良好。篱、球、造型植物按生长情况和造型要求及时修剪。按植物品种、生长、土壤状况，每年施肥2遍以上，病虫害防治2次以上。 (10) 恶劣天气后，及时清除倒树断枝，疏通道路，尽快恢复原状。
--------	---

⑥会议服务

项目	内容及标准
会务服务	(1) 会前准备：会务服务人员根据会议要求进行现场布置，准备会务设施设备、物品；保证音响、投影、电脑、电子显示屏等视频、音频设施设备正常使用。 (2) 会中服务：会务服务人员引导参会人员入座，保障参会人员饮水。 (3) 会后整理：会后检查有无遗留物，关闭设备，做好会后清理工作；使用1次保洁1次，未使用的每2日保洁1次，保持地面、墙面、墙角与门窗干净光亮，无灰尘，桌椅摆放有序，保持洁净，窗帘挂放整齐，地毯清洁卫生；门窗、风口、天花板目视无尘无污渍，水杯无茶垢等污渍，消毒达到卫生标准。定期对话筒进行消毒、检查话筒是否充电、关闭电子音响设备，检查会议室照明是否完好。窗帘挂放整齐，地毯清洁卫生。门窗，墙体，天花板目视无尘无污渍。 (4) 涉密会议环境符合保密安全要求，服务人员遵守保密规定，不发生失泄密事件。

四、人员配备要求及配备数量：

1.人员配备要求

职务	人员要求
----	------

项目经理	1、大专以上学历； 2、全国物业管理从业人员岗位证书； 3、熟悉物业管理的相关政策与法规，对工程设施有一定的了解和管理能力； 4、具有办公写字楼5年以上物业服务管理经验； 5、有良好的团队精神和沟通技巧； 6、有良好的指挥能力、语言交流能力和文字表达能力。
综合主管	1、大专以上学历； 2、熟悉物业综合管理的相关政策与法规； 3、具有办公写字楼5年以上综合服务管理经验； 4、有良好的团队精神和沟通技巧； 5、有良好的指挥能力、语言交流能力和文字表达能力。
工程主管	1、大专以上学历； 2、熟悉物业工程管理的相关政策与法规； 3、具有办公写字楼5年以上工程服务管理经验； 4、有良好的团队精神和沟通技巧； 5、有良好的指挥能力、语言交流能力和文字表达能力。
保洁主管	1、大专以上学历 2、熟悉物业保洁管理的相关政策与法规 3、具有办公写字楼5年以上保洁服务管理经验 4、有良好的团队精神和沟通技巧 5、有良好的指挥能力、语言交流能力和文字表达能力。
员工	1、客服人员大专以上学历，保洁、工程人员初中以上学历； 2、工程、客服人员年龄45周岁以内，保洁人员年龄55周岁以内； 3、普通话标准流利； 4、工程人员具备相关操作证及上岗证； 5、有良好的协调能力、语言交流能力； 6、具有高度的服务意识、责任心、自觉性；具有较强的敬业精神和吃苦耐劳精神。

2.人员配备数量

区域	面积	管理及维修			保洁绿化			总人数
		经理	主管	维修	保洁	绿化	洗衣工	
合成作战大楼	11000m ²	1	1	2	8	1	1	14
浐水西路所	3300m ²		1		3			4
反恐特警大队	3500m ²		1		3			4
警员训练基地	4500m ²		1		2			3

3.投标人须针对以下内容提供承诺函：

3.1若中标，将严格按照招标文件要求配齐全部物业服务人员，人员类型、人员数量完

	全响应招标规定，所有岗位人员相关执业证件齐全有效，确保满足项目物业服务运行要求。 3.2派驻的项目经理不得同时兼任其他项目的管理岗位 3.3本项目范围内，维修改造项目、设施设备日常维修及材料消耗、电梯维保、冬季供暖服务维修所产生的费用，单项费用在1000元以内的，均由中标供应商自行承担。 4.人员服务要求： （1）保密性：物业工作人员必须具备一定的政治素质和业务能力，个人素养优，服务意识强，工作热情高，业务技术精，言谈举止文明大方，服务礼貌周到，高标准，严要求。 （2）安全性：须具有丰富的物业行业人力资源和管理支撑实力。技术岗位的物业人员必须具有相应的上岗证，水工、电工等设备工作人员须具备岗位技能证。 （3）稳定性：按合同要求，满足各个岗位的人员数量、质量需要，并保持相对稳定。 五、其他要求 设立客户服务中心，安排专人负责值班电话24小时接听、记录、工作分拨，建立客服电话处理的专门制度，及时处理客服电话的需求。服务标准：除特殊情况外，30分钟内必须有工作人员到需服务的部门处理客户需求，一般需求在本工作日内解决。如有特殊情况，需及时与需求人及后勤管理人员沟通，尽快协商处理。 六、商务要求 1.服务期限：2年（合同一年一签，若成交供应商上一年服务不能满足采购人要求，采购人可拒绝续签）。 2.款项结算：
--	---

采购包3：

按季度结算付款。每季度服务期满后，双方核对服务费用，核对无误后中标供应商向采购人开具相应金额的服务费发票，采购人根据《物业服务现场考核评分表》每月服务评分考核情况，按当季度核定的费用予以支付。

标的名称：2026年-2028年物业服务采购项目采购包3

序号	参数性质	技术参数与性能指标												
		一、项目概况 <table><tr><td>物业名称</td><td>面积</td></tr><tr><td>新筑派出所</td><td>18000m²</td></tr><tr><td>广运潭派出所</td><td>10600m²</td></tr><tr><td>环食药大队</td><td>2400m²</td></tr><tr><td>水流派出所</td><td>4100m²</td></tr><tr><td>雁鸣湖警务室</td><td>2100m²</td></tr></table> 二、采购内容 1.基本服务：目标与责任、服务人员要求、保密和思想政治教育、档案管理、服务改进、重大活动后勤保障、应急保障预案、服务方案及工作制度、服务热线及维修标准。 2.房屋维护服务：房屋结构、建筑部件、附属构筑物、标识标牌。 3.公用设施设备维护服务：消防系统、给排水系统、供配电系统、电梯系统、空调系统、化粪池进行定期检查，对隐患巡查排查和治理，确保公用设施设备运行良好； 4.保洁服务：办公区域环境维护、公共区域环境维护、卫生消杀、垃圾处理； 5.绿化服务：绿植花卉及室外树木绿化养护； 6.会议服务：负责机关会议前服务准备，会后清扫、检查和整理工作。会议室内日常卫	物业名称	面积	新筑派出所	18000m²	广运潭派出所	10600m²	环食药大队	2400m²	水流派出所	4100m²	雁鸣湖警务室	2100m²
物业名称	面积													
新筑派出所	18000m²													
广运潭派出所	10600m²													
环食药大队	2400m²													
水流派出所	4100m²													
雁鸣湖警务室	2100m²													

生维护和物品管理，发现问题及时报修整理。配合其他岗位做好服务工作。

三、服务内容及标准：

①基本服务

项目	内容及标准
目标与责任	(1) 结合采购人要求及物业服务实际情况，制定年度管理目标，明确责任分工，并制定配套实施方案。 (2) 建立执行首问责任制，所有问题均可以在承诺的时间内得到妥善的处理 (3) 配合采购人开展有关活动及临时性工作任务。 (4) 配合采购人开展节能降耗工作。 (5) 安全性：物业公司工作人员（包括人员调整和更换）要在采购人处备案，主动接受采购人安全保密部门的审查、检查。周密做好防火、防盗、防爆、防破坏、防事故工作，确保大楼安全。 (6) 规范化和标准化服务：按全国物业管理示范大厦标准进行规范服务。配备的工程、保洁、保安人员要求身体健康、气质佳、形象好，普通话标准，做到举止大方，谈吐文雅，服务标准规范。 (7) 负责服务项目相关供电、供水、供暖、市容、质检等部门的衔接协调工作。
服务人员要求	(1) 每季度至少开展1次岗位技能、职业素质、服务知识、客户文化、绿色环保等教育培训，并进行适当形式的考核。 (2) 根据采购人要求对服务人员进行从业资格审查，审查结果向采购人报备。 (3) 服务人员的年龄、学历、工作经验及资格条件应当与所在岗位能力要求相匹配，到岗应当经过必要的岗前培训以达到岗位能力要求，国家、行业规定应当取得职业资格证书或特种作业证书的，应当按规定持证上岗。 (4) 如采购人认为服务人员不适应岗位要求或存在其他影响工作的，可要求供应商进行调换。如因供应商原因对服务人员进行调换，应当经采购人同意，更换比例不得超过本项目服务人员总数的20%。本项目服务人员不得在其他项目兼职。 (5) 所有员工统一着装，佩戴工牌，行为言谈标准化一，保证服务的整体形象。仪容整洁、姿态端正、举止文明。用语文明礼貌，态度温和耐心。
保密和思想政治教育	(1) 建立保密管理制度。 (2) 要求物业工作人员必须具备良好的政治素质，通过严格审查和培训，定期开展思想政治教育和保密教育工作的培训。 (3) 发现服务人员违法违规或重大过失，及时报告采购人，并采取必要补救措施。

档案 管 理	(1) 建立物业信息，准确、及时地对文件资料和服务记录进行归档保存，并确保其物理安全。 (2) 档案和记录齐全，包括但不限于：①采购人建议与投诉等。教育培训和考核记录。保密、思想政治教育培训记录。②房屋维护服务：房屋台账、使用说明、房屋装修、维保记录等。③公用设施设备维护服务：设备台账、设备卡、使用说明、维保记录、巡查记录、设施设备安全运行、设施设备定期巡检、维护保养、维修档案等。④保安服务：监控记录、突发事件演习与处置记录等。⑤保洁服务：工作日志、清洁检查表、用品清单、客户反馈表等。⑥其他：客户信息、财务明细、合同协议、信报信息登记、大件物品进出登记等。 (3) 遵守采购人的信息、档案资料保密要求，未经许可，不得将建筑物平面图等资料转作其他用途或向其他单位、个人提供。 (4) 履约结束后，相关资料交还采购人，采购人按政府采购相关规定存档。
服 务 改 进	(1) 明确负责人，定期对物业服务过程进行自查，结合反馈意见与评价结果采取改进措施，持续提升管理与服务水平。 (2) 对不合格服务进行控制，对不合格服务的原因进行识别和分析，及时采取纠正措施，消除不合格的原因，防止不合格再发生。 (3) 需整改问题及时整改完成。
重 大 活 动 后 勤 保 障	(1) 制订流程。配合采购人制订重大活动后勤保障工作流程，需对任务进行详细了解，并根据工作安排制定详细的后勤保障计划。 (2) 实施保障。按计划在关键区域和重点部位进行部署，确保任务顺利进行，对活动区域进行全面安全检查，发现并排除安全隐患，对车辆进行有序引导和管理，确保交通安全畅通，以礼貌、专业的态度对待来宾，展现良好形象。 (3) 收尾工作。对现场进行检查，做好清理工作。
应 急 保 障 预 案	(1) 重点区域及安全隐患排查。结合项目的实际情况，对重点部位及危险隐患进行排查，并建立清单/台账；应当对危险隐患进行风险分析，制定相应措施进行控制或整改并定期监控；随着设施设备、服务内容变化，及时更新清单/台账，使风险隐患始终处于受控状态。 (2) 应急预案的建立。根据办公楼隐患排查的结果和实际情况，制定专项预案，包括但不限于：消防火情火警紧急处理应急预案、停水停电应急预案等。 (3) 应急预案的培训和演练。应急预案定期培训和演练，组织相关岗位（特别是对火灾、水浸、电梯困人等紧急情况）每半年至少开展一次专项应急预案演练；留存培训及演练记录和影像资料，并对预案进行评价，确保与实际情况相结合。

服 务 方 案 及 工 作 制 度	(1) 制定工作制度，主要包括：人员录用制度、档案管理制度、物业服务管理制度、公用设施设备相关管理制度等。 (2) 制定项目实施方案，主要包括：交接方案、人员培训方案、人员稳定性方案、保密方案等。 (3) 制定物业服务方案，主要包括：房屋维护服务方案、公用设施设备维护服务方案、保洁服务方案、安保服务方案等。 (4) 建立回访制度，对甲方提出的合理化建议，在认真总结和研究分析的基础上进行有针对性的改进。 (5) 制定设施设备安全运行管理制度，落实安全运行岗位责任制。 (6) 建立设施设备突发事件的应急处理机制和预案。
服 务 热 线 及 维 修 标 准	(1) 设立客户服务中心，安排专人负责值班电话24小时接听、记录、工作分拨，建立客服电话处理的专门制度，及时处理客服电话的需求。 (2) 服务标准：除特殊情况外，30分钟内必须有工作人员到需服务的部门处理客户需求，服务达到满意，维修垃圾随人带走，作到工完场清。如有特殊情况，需及时与需求人及后勤管理人员沟通，尽快协商处理。

②房屋维护服务

项 目	内容及标准
基 本 要 求	(1) 期巡检楼道公共区域，无长期闲置杂物、无乱堆乱放、无私拉乱接、无违规占用和安全状况，确保楼道畅通完好和正常使用。 (2) 建立健全房屋档案，制定房屋管理规定、房屋维修养护制度、房屋定期巡检制度、房屋装饰装修管理办法等规章制度，检查督促房屋使用单位正确使用房屋。 (3) 房屋维护保养记录应齐全，并建立报修、维修和回访记录。 (4) 及时完成零修任务，零修合格率100%（物业公司仅对共用部分、共用设施设备承担养护维修义务，具体包括：消防系统设施设备、给排水系统、配电设施及照明线路检修与维护、建筑物共用部分的日常养护；业主自有或专有部分业主/租户自行维修和养护）。急修30分钟内到达现场查看处理。如大中修以上应报告房屋使用单位，房屋使用单位按照规定对房屋进行维修管理。
房 屋 结 构	(1) 每季度巡视1次屋架、屋面、梁、柱、板、梯、池、承重墙、地基等结构构件，发现外观有变形、开裂等现象时，应及时建议房屋使用单位申请房屋安全鉴定，并采取必要的避险和防护措施。

建 筑 部 件	(1) 每季度检查1次外墙贴饰面、幕墙玻璃、雨篷、空调室外机支撑构件等。 (2) 每半月巡查1次共用部位的门、窗、楼梯、通风道等。 (3) 每两个月检查1次共用部位的室内地面、墙面、天棚和室外屋面等。 (4) 定期在汛期前和强降雨天气后检查屋面防水和雨落管等。
附 属 构 筑 物	(1) 每半月巡查1次大门、围墙（栏）、道路、甬路、场地、管井、沟渠、景观等；汛期每半月巡查1次、非汛期每季度巡查1次；每年检测1次防雷设施。 (2) 每月检查1次雨、污水管井、化粪池等。
标 识 标 牌	(1) 标识标牌应符合GB/T 10001.1的要求，消防与安全标识应符合GB 2894、GB 13495.1的要求。 (2) 定期检查平面路线图、指引标识、楼层标识、各功能区标识、安全警示标识、温馨提醒标识、供配电系统模拟示意图、电气开关状态标识、主要供水阀门、主要管线流向标识、交通标识等，确保标识标牌规范清晰，安装稳固。

③公用设施设备维护服务

项 目	内容及标准
基 本 要 求	(1) 建立相关管理制度，如设施设备安全运行、岗位职责、设施设备定期巡检、维护保养、运行记录、维修档案等；制定相关应急预案。 (2) 定期对公用设施设备进行全面检查，开展隐患巡查排查和治理，确保公用设施设备运行良好。发现问题及时向房屋使用单位报告，安排专项修理，建立报修、维修和回访记录，零修合格率100%。 (3) 特种设备由专业性机构进行维修养护，物业服务机构做好监督并进行日常管理。 (4) 设备机房：每半月清洁1次，机房整洁有序，室内无杂物；设有挡鼠板、鼠药盒或粘鼠板；在明显易取位置配备有符合规定的消防器材及专用工具，确保完好有效；设施设备标识标牌齐全；张贴或悬挂相关制度、证书。 (5) 在重大节假日前组织系统巡检1次，记录齐全、完整。

消防系统	(1) 消防设施与维护管理符合《建筑消防设施的维护管理》(GB25201)的相关要求。 (2) 严格执行消防法规, 建立消防安全管理制度和突发火灾的应急处置预案, 确保整个系统处于良好的状态。 (3) 配备完善的消防器材, 定期检查消防设备, 消防设施的维护管理应符合消防管理规范的要求, 维保质量达到消防要求, 保证系统开通率及完好率。 (4) 每月检查1次消防设备, 每周检查各处消火栓是否损坏, 水龙带、水枪是否在位; 检查各处消防水管是否漏水; 检查防火门、安全出口指示灯、消防疏散图、安全通道照明是否完好; 检查安全通道是否通畅。 (5) 每月检查消防加压水泵1次; 检查各类信号指示灯是否正常; 检查各类水压压力表是否正常; 检查消防水泵泵体是否漏水、生锈; 检查消防备用电源是否正常, 能否及时切换。 (6) 每月检查手提式灭火器是否有效; 检测烟感、温感探测器是否正常工作; 消火栓放水检查1次; 检查消防报警按钮、警铃及指示灯; 检查消防广播系统; 消防控制联动系统进行1次试验测试; 检查自动喷洒系统管道和各消防水箱、水池排水; 气体灭火装置的检查测压。 (7) 消防系统应有第三方消防检测报告并通过消防部门的审查监督。 (8) 消防设施平面图、火警疏散示意图、防火分区图等按幢设置在楼层醒目位置。
给排水系统	(1) 建立正常供水管理制度。 (2) 每半年至少对二次供水设施进行1次清洗消毒, 生活饮用水卫生符合《生活饮用水卫生标准》(GB5749)的相关要求, 二次供水卫生符合《二次供水设施卫生规范》(GB17051)的相关要求。 (3) 每日巡检1次供水设施, 设备、阀门、管道等运行正常, 无跑、冒、滴、漏现象; 有水泵房、水箱间的, 每日巡视1次, 定期养护1次水泵。 (4) 有事故应急预案, 及时发现并解决故障: 如遇供水单位限水、停水, 应按规定时间通知办公区内用户。 (5) 定期对排水管进行疏通、清污, 保证室内外排水系统通畅; 定期在汛前对雨、污水井、屋面雨水口等排水设施进行检查; 建立防汛预案, 配备有防汛物资(沙袋、雨具、照明工具等), 定期组织1次演练。

供 配 电 系 统	(1) 建立配送电运行制度、电气维修制度和配电房管理制度，制定突发事件应急处理程序和临时用电管理措施。 (2) 建立24小时运行值班监控制度，一般故障半小时内修复，复杂故障涉及供电部门维修处置的应及时与供电部门联系，向使用单位报告；发现应急照明故障，30分钟内到达并组织维修。 (3) 对供电范围内的电气设备定期巡视维护，加强高低压设备、低压配电柜、配电箱、控制柜及线路的重点监测，公共使用的照明、指示灯具线路、开关应保持完好，确保用电安全；照明设备每周巡视1次，一般故障1日内修复，复杂故障1周内修复。 (4) 核心部位用电建立可控用电保障和配备应急发电设备，维护应急发电设备，确保机关在突发情况下正常运转。 (5) 大型活动、迎接检查、暴风雨等抢险及各类应急事件，有人员保证，有应急预案。 (6) 容易危及人身安全的设施设备、应急抢修有明显警示标志和防范措施；对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。 (7) 复杂故障涉及供电部门维修处置的及时与供电部门联系，并向采购人报告。
电 梯 系 统	(1) 建立电梯运行管理、设备维护、安全管理等制度，做好档案管理。 (2) 严格执行国家有关电梯管理规定和安全规程，做到电梯准用证、年检合格证、维保合同完备。 (3) 定期进行1次检验，每半月进行1次维修保养，每周检查2次安全状况，保障运行完好；维保专业人员应取得经特种设备安全监督管理部门考核合格的特种作业操作证。 (4) 物业人员每日对电梯进行清洁，保持轿厢、井道、机房整洁。 有电梯突发事件或事故的应急措施与救援预案，每季度演练1次。(5) 电梯出现故障，物业服务人员15分钟内到场应急处理，维保专业人员30分钟内到场进行救助和排除故障。

空调系统	(1) 空调通风系统运行管理符合《空调通风系统运行管理标准》(GB50365)的相关要求。 (2) 办公楼内温湿度、空气质量等符合《室内空气质量标准》(GB/T18883)的相关要求。 (3) 定期维保并做好记录,保证空调设施设备处于良好状态。 (4) 定期进行线路供电检修,保证空调设备设施供电正常。 (5) 中央空调运行进行系统检查,运行期间每季度巡查1次运行情况;半年检查1次管道。 (6) 每年至少开展1次新风机、空气处理机滤网等清洗消毒;每2年至少开展1次风管清洗消毒。 (7) 每年至少开展1次分体式空调主机(含空调过滤网)和室外机清洁。每月至少开展1次挂机和室外支架稳固性巡查。 (8) 制冷、供暖系统温度设定及启用时间符合节能要求。 (9) 供暖季需24小时巡检空调系统,发现问题第一时间处置。 (10) 针对服务项目内冬季供暖服务,有单独热交换站的,由物业服务方安排专职人员24小时值班和维修。
化粪池	(1) 每半年检查1次化粪池,发现破损,及时向采购人报告,按采购人要求出具维修方案,待采购人同意后按维修方案实施维修。 (2) 负责服务范围内化粪池的各项管理工作,包含化粪池日常巡检、隐患排查,定期清掏、抽运粪污,化粪池井口、盖板维护保养,堵塞疏通,异味处置,防溢防漏处理;粪污须交由具备合规资质单位进行处置,严禁随意倾倒。 (3) 化粪池清掏,无明显异味,每年至少开展1次清洁作业。

④保洁服务

项目	内容及标准
----	-------

办公区域环境维护	(1) 建立环境卫生管理制度、明确保洁区域责任、保洁频次并认真落实；环卫设施齐备；实行标准化清扫保洁，由专人负责检查监督，清洁率100%。 (2) 室内保洁（公共区域）：大厅、卫生间、电梯轿厢、楼梯、办公室、会议室、公共区域门窗及玻璃，餐厅、地下停车场等公共区域的日常清洁维护 (3) 室外保洁：道路、绿化、地面停车场、地面排风口、散水、地沟、雨水井、路灯、指示牌、宣传牌、天台及垃圾中转站等室外公共区域的日常清洁维护。 (4) 服务大厅、会议厅、公共会客厅、通道、餐厅等区域：大厅地面保持干净无水渍，大理石、花岗石等材质定期养护，进出口地垫整洁；公共通道门框、窗框、窗台、金属件表面光亮无尘无污渍；门窗玻璃干净无尘，透光性好；天花板无蛛网；灯具干净无积尘；指示牌干净无污渍，指示醒目。 (5) 楼梯及楼梯间：每日清洁1次，梯步、扶手栏杆、防火门及闭门器表面干净无尘无污渍，防滑条（缝）干净，墙面、天花板无积尘、蛛网。 (6) 卫生间：每日清洁2次，循环保洁，地面干净，无污渍无积水；洁具洁净，无污渍；门窗、墙壁、隔断、玻璃、窗台表面干净，无污迹，金属饰件有金属光泽，天花板表面无蛛网；换气扇表面无积尘；洗手台干净无污垢；保持空气流通，无明显异味。每一小时巡检一次，随时保持清洁。 (7) 开水间及清洁间：每日清洁1次；地面干净，无杂物、无积水，天花板无蛛网，灯罩表面无积尘，墙面干净无污渍，各种物品表面干净无渍，清洁工具摆放整齐有序。 (8) 电梯轿厢：每日擦拭1次轿厢门、面板，清拖1次轿厢地面；不锈钢材料装饰的轿厢每月护理2次；石材装饰的轿厢每季度养护1次；轿厢内无污渍无粘贴物；灯具、操作指示板明亮；厢内地面干净无异味，电梯门槽内无垃圾无杂物。 (9) 电器、消防等设施设备：配电箱、设备机房、消防栓、报警器及开关插座等每周清洁1次，保证表面干净，无尘无污迹；监控摄像头、门警器等表面光亮，无尘无斑点。
公共区域环境维护	(1) 公共场所每日清扫道路地面，保持干净，无杂物无积水无污迹；沟渠、池、井内无杂物无异味；各种路标、标志、宣传栏表面干净，无积尘无水印；室外照明及共用设施每半月清洁1次，属高空作业范围的部分路灯、景观灯等半年清洁1次，表面无污渍。 (2) 绿化带及景观每日清洁1次；绿地内无杂物，花台、景观表面干净无污渍；景观水质清澈无异味无漂浮物，建筑整洁无涂污。 (3) 办公楼及业务、技术用房的平台、屋顶，每季度清扫1次；雨季期间，每半月清扫1次；每月巡查1次天台，有杂物及时清扫；外墙（幕墙），目视洁净无污垢；表面、接缝、角落、边线等处洁净无污迹无积尘。

卫 生 消 杀	(1) 公共场所和周围环境定期预防性卫生消杀；采取综合措施消灭老鼠、蟑螂，控制室内外蚊虫孳生，达到基本无蝇；配合有关部门进行有害生物的预防和控制，投放药物应预先告知，投药位置有明显标识。 (2) 公共卫生间、电梯轿厢至少每日消毒1次；垃圾收集容器至少每日消毒1次；公共区域根据实际需要进行消毒。
垃 圾 处 理	(1) 合理布设垃圾分类桶，张贴垃圾分类标识，对垃圾进行强制分类，并达到分类标准。 (2) 垃圾每日收集2次，作到日产日清，无垃圾桶、果壳箱满溢现象。 (3) 垃圾分类应建立台账，账实相符。 (4) 垃圾桶（箱）按指定位置摆放，桶（箱）身表面干净无污渍，每日开展至少1次清洁作业。 (5) 垃圾中转房地面每日拖洗2次，无明显异味；垃圾袋装，日产日清。每周消杀一次 (6) 办公和生活垃圾由服务方委托环卫部门统一清运，临时建筑垃圾由服务方负责及时清运。费用由物业服务方承担。
洗 衣 服 务	(1) 负责训练及工作类制服的接收、分拣、洗涤、消毒、烘干、熨烫、整理、返还全流程工作。 (2) 需做到洗涤洁净、无污渍残留，消毒到位，衣物无破损、无混洗错发；建立衣物收发登记台账，做好衣物交接管理

⑤绿化服务

项 目	内容及标准
基 本 要 求	(1) 制定绿化服务的工作制度及工作计划，并按照执行。 (2) 做好绿化服务工作记录，填写规范。 (3) 作业时采取安全防护措施，防止对作业人员或他人造成伤害。 (4) 相关耗材的环保、安全性应当符合规定要求。

室外绿化养护	(1) 根据生长环境、植物特性进行除草、灌溉、施肥、整形修剪、防治病虫害等。 (2) 根据生长情况修剪绿地，绿地内无枯草、无杂物，无干枯坏死和病虫害，基本无裸露土地。 (3) 定期修剪树木、花卉等，灌乔木生长正常、造型美观自然、花枝新鲜，无枯叶、无病虫害、无死树缺株。 (4) 绿篱生长造型正常，颜色正常，修剪及时，基本无死株和干死株，有虫株率在10%以下。 (5) 清除花坛和花景的花蒂、黄叶、杂草、垃圾，做好病虫害防治。 (6) 水池水面定期清理，无枯枝落叶、水质清洁。 (7) 根据病虫害发生规律实施综合治理，通常在病虫害率高时，以药剂杀死病虫害，以确保植物良好生长。产生垃圾的主要区域和路段做到日产日清。 (8) 雨雪、冰冻等恶劣天气来临前，专人巡查，对绿植做好预防措施，排除安全隐患。雨、雪过后，及时清扫公共部位的积水、积雪。 (9) 乔、灌木每年修剪2次以上，树冠整齐，侧枝分布均匀。草坪每年修剪5次以上，每月清除杂草、杂物，保持生长良好。篱、球、造型植物按生长情况和造型要求及时修剪。按植物品种、生长、土壤状况，每年施肥2遍以上，病虫害防治2次以上。 (10) 恶劣天气后，及时清除倒树断枝，疏通道路，尽快恢复原状。
--------	---

⑥会议服务

项目	内容及标准
会务服务	(1) 会前准备：会务服务人员根据会议要求进行现场布置，准备会务设施设备及物品、；保证音响、投影、电脑、电子显示屏等视频、音频设施设备正常使用。 (2) 会中服务：会务服务人员引导参会人员入座，保障参会人员饮水。 (3) 会后整理：会后检查有无遗留物，关闭设备，做好会后清理工作；使用1次保洁1次，未使用的每2日保洁1次，保持地面、墙面、墙角与门窗干净光亮，无灰尘，桌椅摆放有序，保持洁净，窗帘挂放整齐，地毯清洁卫生；门窗、风口、天花板目视无尘无污渍，水杯无茶垢等污渍，消毒达到卫生标准。定期对话筒进行消毒、检查话筒是否充电、关闭电子音响设备，检查会议室照明是否完好。窗帘挂放整齐，地毯清洁卫生。门窗，墙体，天花板目视无尘无污渍。 4.涉密会议环境符合保密安全要求，服务人员遵守保密规定，不发生失泄密事件。

四、人员配备要求及配备数量：

1.人员配备要求

职务	人员要求
----	------

项目经理	1、大专以上学历； 2、全国物业管理从业人员岗位证书； 3、熟悉物业管理的相关政策与法规，对工程设施有一定的了解和管理能力； 4、具有办公写字楼5年以上物业服务管理经验； 5、有良好的团队精神和沟通技巧； 6、有良好的指挥能力、语言交流能力和文字表达能力。
综合主管	1、大专以上学历； 2、熟悉物业综合管理的相关政策与法规； 3、具有办公写字楼5年以上综合服务管理经验； 4、有良好的团队精神和沟通技巧； 5、有良好的指挥能力、语言交流能力和文字表达能力。
工程主管	1、大专以上学历； 2、熟悉物业工程管理的相关政策与法规； 3、具有办公写字楼5年以上工程服务管理经验； 4、有良好的团队精神和沟通技巧； 5、有良好的指挥能力、语言交流能力和文字表达能力。
保洁主管	1、大专以上学历 2、熟悉物业保洁管理的相关政策与法规 3、具有办公写字楼5年以上保洁服务管理经验 4、有良好的团队精神和沟通技巧 5、有良好的指挥能力、语言交流能力和文字表达能力。
员工	1、客服人员大专以上学历，保洁、工程人员初中以上学历； 2、工程、客服人员年龄45周岁以内，保洁人员年龄55周岁以内； 3、普通话标准流利； 4、工程人员具备相关操作证及上岗证； 5、有良好的协调能力、语言交流能力； 6、具有高度的服务意识、责任心、自觉性；具有较强的敬业精神和吃苦耐劳精神。

2.人员配备数量

区域	面积	管理及维修			保洁绿化			总人数
		经理	主管	维修	保洁	绿化	洗衣工	
新筑派出所	18000m ²	1	1	8	11	1	1	23
广运潭派出所	10600m ²		1	1	8	1		11
环食药大队	2400m ²		1		3			4
水流派出所	4100m ²		1		4			5
雁鸣湖警务室	2100m ²		1		3			4

3.投标人须针对以下内容提供承诺函：

	3.1若中标，将严格按照招标文件要求配齐全部物业服务人员，人员类型、人员数量完全响应招标规定，所有岗位人员相关执业证件齐全有效，确保满足项目物业服务运行要求。 3.2派驻的项目经理不得同时兼任其他项目的管理岗位 3.3本项目范围内，维修改造项目、设施设备日常维修及材料消耗、电梯维保、冬季供暖服务维修所产生的费用，单项费用在1000元以内的，均由中标供应商自行承担。 4.人员服务要求： （1）保密性：物业工作人员必须具备一定的政治素质和业务能力，个人素养优，服务意识强，工作热情高，业务技术精，言谈举止文明大方，服务礼貌周到，高标准，严要求。 （2）安全性：须具有丰富的物业行业人力资源和管理支撑实力。技术岗位的物业人员必须具有相应的上岗证，水工、电工等设备工作人员须具备岗位技能证。 （3）稳定性：按合同要求，满足各个岗位的人员数量、质量需要，并保持相对稳定。 五、其他要求 设立客户服务中心，安排专人负责值班电话24小时接听、记录、工作分拨，建立客服电话处理的专门制度，及时处理客服电话的需求。服务标准：除特殊情况外，30分钟内必须有工作人员到需服务的部门处理客户需求，一般需求在本工作日内解决。如有特殊情况，需及时与需求人及后勤管理人员沟通，尽快协商处理。 六、商务要求 1.服务期限：2年（合同一年一签，若成交供应商上一年服务不能满足采购人要求，采购人可拒绝续签）。 2.款项结算：
--	--

3.2.3人员配置要求

- 采购包1：
满足采购人要求
- 采购包2：
满足采购人要求
- 采购包3：
满足采购人要求

3.2.4设施设备配置要求

- 采购包1：
满足采购人要求
- 采购包2：
满足采购人要求
- 采购包3：
满足采购人要求

3.2.5其他要求

- 采购包1：
满足采购人要求
- 采购包2：

按季度结算付款。每季度服务期满后，双方核对服务费用，核对无误后中标供应商向采购人开具相应金额的服务费发票，采购人根据《物业服务现场考核评分表》每月服务评分考核情况，按当季度核定的费用予以支付。

满足采购人要求

采购包3:

满足采购人要求

3.3商务要求

3.3.1服务期限

采购包1:

2年（合同一年一签，若中标供应商上一年服务不能满足采购人要求，采购人可拒绝续签）

采购包2:

2年（合同一年一签，若中标供应商上一年服务不能满足采购人要求，采购人可拒绝续签）

采购包3:

2年（合同一年一签，若中标供应商上一年服务不能满足采购人要求，采购人可拒绝续签）

3.3.2服务地点

采购包1:

采购人指定地点

采购包2:

采购人指定地点

采购包3:

采购人指定地点

3.3.3考核（验收）标准和方法

采购包1:

详见合同文本要求

采购包2:

详见合同文本要求

采购包3:

详见合同文本要求

3.3.4支付方式

采购包1:

一次付清

采购包2:

一次付清

采购包3:

一次付清

3.3.5.支付约定

采购包1:

1、其他，(此处支付约定为系统制式模板且无法修改，具体付款条件以合同条款为准)，按季度结算付款。每季度服务期满后，双方核对服务费用，核对无误后中标供应商向采购人开具相应金额的服务费发票，采购人根据《物业服务现场考核评分表》每月服务评分考核情况，按当季度核定的费用予以支付，达到付款条件起30个工作日内，支付合同总金额的100.0%

采购包2:

1、其他，(此处支付约定为系统制式模板且无法修改，具体付款条件以合同条款为准)，按季度结算付款。每季度

服务期满后，双方核对服务费用，核对无误后中标供应商向采购人开具相应金额的服务费发票，采购人根据《物业服务现场考核评分表》每月服务评分考核情况，按当季度核定的费用予以支付，达到付款条件起30个工作日内，支付合同总金额的100.0%

采购包3：

1、其他，(此处支付约定为系统制式模板且无法修改，具体付款条件以合同条款为准)，按季度结算付款。每季度服务期满后，双方核对服务费用，核对无误后中标供应商向采购人开具相应金额的服务费发票，采购人根据《物业服务现场考核评分表》每月服务评分考核情况，按当季度核定的费用予以支付，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违约责任与争议解决的方法

采购包1：

详见合同文本要求

采购包2：

详见合同文本要求

采购包3：

详见合同文本要求

3.4其他要求

3.4.1中标单位在领取成交通知书前须无偿为采购人提供盖章齐全的纸质版投标文件三套，正本1套，副本2套，纸质版应与电子投标文件保持一致。正本应为彩色打印件，副本可采用正本的复印件。纸质版文件与电子投标文件不一致由此造成的一切责任及后果由供应商自行承担。纸质版投标文件递交地址：西安市高新区唐延路1号旺座国际城座A座12楼，张经理 王经理，029-88825655。3.4.2本项目专门面向中小企业，供应商应为中型、小型、微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位。项目所属行业：（根据《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）规定的划分标准：（十四）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。3.4.3落实政府采购政策：①《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）、《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《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）、《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141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）、《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）、《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）、《关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》（财库〔2019〕19号）。③《关于运用政府采购政策支持乡村振兴的通知》（财库〔2021〕19号）、《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振兴的实施意见>的通知》（财库〔2021〕20号）。④《国家互联网信息办公室 工业和信息化部 公安部 财政部 国家认证认可监督管理委员会关于调整网络安全专用产品安全管理有关事项的公告》（2023年第1号）。⑤《陕西省财政厅关于加快推进我省中小企业政府采购信用融资工作的通知》（陕财办采〔2020〕15号）、《陕西省财政厅关于印发<陕西省中小企业政府采购信用融资办法>的通知》（陕财办采〔2018〕23号）。⑥《关于扩大政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策实施范围的通知》（财库〔2022〕35号）、《财政部办公厅 住房城乡建设部办公厅 工业和信息化部办公厅关于印发<政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策项目实施指南>的通知》（财办库〔2023〕52号）。⑦《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）。若享受以上政策优惠的企业，提供相应声明函或品目清单范围内产品的有效认证证书。3.4.5允许投标人参与多个采购包的投标活动，但最终投标人只能获取一个采购包的中标资格。评标委员会按照采购包1、采购包2、采购包3的顺序推荐中标候选人，已被推荐为第一中标候选人的投标人不再推

荐为后续采购包的中标候选人，后续采购包按综合得分由高到低推荐前三名（不含已作为前序任一采购包第一中标候选人的投标人）为中标候选人。

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招标文件的规定，对投标文件中的资格证明等进行审查，以确定投标人是否具备投标资格，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	投标人需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标函》、《基本资格条件承诺函》完成承诺，提交相应资格证明文件并进行电子签章。	投标人应提供的资格证明文件.docx 投标函
2	供应商应提供健全的财务会计制度的证明材料；	投标人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。	投标函
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。	投标人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。	投标人应提供的资格证明文件.docx 投标函

采购包2：

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	投标人需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标函》、《基本资格条件承诺函》完成承诺，提交相应资格证明文件并进行电子签章。	投标人应提供的资格证明文件.docx 投标函
2	供应商应提供健全的财务会计制度的证明材料；	投标人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。	投标函
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。	投标人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。	投标人应提供的资格证明文件.docx 投标函

采购包3：

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	投标人需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标函》、《基本资格条件承诺函》完成承诺，提交相应资格证明文件并进行电子签章。	投标人应提供的资格证明文件.docx 投标函
2	供应商应提供健全的财务会计制度的证明材料；	投标人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。	投标函
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。	投标人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。	投标人应提供的资格证明文件.docx 投标函

4.2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	投标人应具有独立承担民事责任的能力	投标人应具有独立承担民事责任的能力且具备向采购人提供相关服务的企业法人、事业法人、其他组织或者自然人，企业法人应提供统一社会信用代码的营业执照；事业法人应提供统一社会信用代码的事业单位法人证；其他组织应提供合法证明文件；自然人提供身份证明文件。	投标人应提供的资格证明文件.docx
2	投标人基本资格条件承诺函	投标人需在项目电子化交易系统中按要求填写《基本资格条件承诺函》完成承诺并进行电子签章。	投标人应提供的资格证明文件.docx
3	身份证明文件	法定代表人或单位负责人参加投标的，应提供法定代表人或单位负责人身份证明。授权代表参加投标的，应提供法定代表人或单位负责人身份证明、授权委托书及授权代表在本单位的社保缴纳证明。	投标人应提供的资格证明文件.docx
4	联合体	本项目不接受联合体。	投标人应提供的资格证明文件.docx

采购包2：

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	投标人应具有独立承担民事责任的能力	投标人应具有独立承担民事责任的能力且具备向采购人提供相关服务的企业法人、事业法人、其他组织或者自然人，企业法人应提供统一社会信用代码的营业执照；事业法人应提供统一社会信用代码的事业单位法人证；其他组织应提供合法证明文件；自然人提供身份证明文件。	投标人应提供的资格证明文件.docx
2	投标人基本资格条件承诺函	投标人需在项目电子化交易系统中按要求填写《基本资格条件承诺函》完成承诺并进行电子签章。	投标人应提供的资格证明文件.docx
3	身份证明文件	法定代表人或单位负责人参加投标的，应提供法定代表人或单位负责人身份证明。授权代表参加投标的，应提供法定代表人或单位负责人身份证明、授权委托书及授权代表在本单位的社保缴纳证明。	投标人应提供的资格证明文件.docx
4	联合体	本项目不接受联合体。	投标人应提供的资格证明文件.docx

采购包3：

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	投标人应具有独立承担民事责任的能力	投标人应具有独立承担民事责任的能力且具备向采购人提供相关服务的企业法人、事业法人、其他组织或者自然人，企业法人应提供统一社会信用代码的营业执照；事业法人应提供统一社会信用代码的事业单位法人证；其他组织应提供合法证明文件；自然人提供身份证明文件。	投标人应提供的资格证明文件.docx
2	投标人基本资格条件承诺函	投标人需在项目电子化交易系统中按要求填写《基本资格条件承诺函》完成承诺并进行电子签章。	投标人应提供的资格证明文件.docx
3	身份证明文件	法定代表人或单位负责人参加投标的，应提供法定代表人或单位负责人身份证明。授权代表参加投标的，应提供法定代表人或单位负责人身份证明、授权委托书及授权代表在本单位的社保缴纳证明。	投标人应提供的资格证明文件.docx
4	联合体	本项目不接受联合体。	投标人应提供的资格证明文件.docx

4.3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	本项目为专门面向中小企业的项目，供应商应为中小微企业、监狱企业或残疾人福利性单位。 。	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

采购包2：

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	本项目为专门面向中小企业的项目，供应商应为中小微企业、监狱企业或残疾人福利性单位。 。	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

采购包3：

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	本项目为专门面向中小企业的项目，供应商应为中小微企业、监狱企业或残疾人福利性单位。 。	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

第五章 评标办法

5.1 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》《政府采购货物和服务招标投标管理办法》等法律法规，结合采购项目特点制定本评标办法。

二、评标工作由代理机构负责组织，具体评标事务由采购人或代理机构依法组建的评标委员会负责。评标委员会由采购人代表和评审专家组成。

三、评标工作应遵循公平、公正、科学及择优的原则，并以相同的评标程序 and 标准对待所有的投标人。

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。评标委员会成员、采购人、代理机构和投标人应当按照本招标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标活动。

五、评标过程中的书面材料往来均通过项目电子化交易系统传递，投标人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，评标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、评标过程应当独立、保密，任何单位和个人不得非法干预评标活动。投标人非法干预评标活动的，其投标文件将作无效处理；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标活动的，将依法追究其责任。

5.2 评标委员会

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。

二、评标委员会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、推荐评标委员会组长。采购人代表可以使用采购人代表专用签章确认评审意见。

三、评标委员会成员获取解密后的投标文件，开展评标活动。出现应当回避的情形时，评标委员会成员应当主动回避；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投标文件，按规定重新组建评标委员会，解封投标文件后，开展评标活动。

四、评标委员会按照招标文件规定的评标程序、评标方法和标准进行评标，并独立履行下列职责：

- （一）熟悉和理解招标文件；
- （二）审查供应商投标文件等是否满足招标文件要求，并作出评价；
- （三）根据需要要求采购组织单位对招标文件作出解释；根据需要要求供应商对投标文件有关事项作出澄清、说明或者更正；
- （四）推荐中标候选供应商，或者受采购人委托确定中标供应商；
- （五）起草评标报告并进行签署；
- （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。

5.3 评标方法

采购包1：综合评分法

采购包2：综合评分法

采购包3：综合评分法

5.4 评标程序

5.4.1 熟悉和理解招标文件和停止评标

一、评标委员会正式评审前，应当对招标文件进行熟悉和理解，内容主要包括招标文件中供应商资格资质性要求、采购项目技术、服务和商务要求、评审方法和标准以及可能涉及签订政府采购合同的内容等。

二、本招标文件有下列情形之一的，评标委员会应当停止评标：

- （一）招标文件的规定存在歧义、重大缺陷的；
- （二）招标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，但是招标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，但是招标文件未依法体现促进中小企业发展相关规定的；
- （五）招标文件规定的评标方法是综合评分法、最低评标价法之外的评标方法，或者虽然名称为综合评分法、最低评标价法，但实际上不符合国家规定；
- （六）招标文件将投标人的资格条件列为评分因素的；
- （七）招标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标情形的，评标委员会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，评标委员会不得以任何方式和理由停止评标。

出现上述应当停止评标情形的，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。采购组织单位认为评标委员会不当停止评标的，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。

5.4.2符合性审查

评标委员会依据本招标文件的实质性要求，对符合资格的投标文件进行审查，以确定其是否满足本招标文件的实质性要求。本项目符合性审查事项，必须以本招标文件明确规定的实质性要求作为依据。

在符合性审查过程中，如果出现评标委员会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招标文件规定。

符合性审查标准见下表（按以下顺序审查）：

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	不正当竞争预防措施（实质性要求）	（一）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.投标报价低于全部通过符合性审查供应商投标报价平均值50%的，即投标报价$<$全部通过符合性审查供应商投标报价平均值$\times$50%；2.投标报价低于通过符合性审查的次低报价供应商投标报价50%的，即投标报价$<$通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价$\times$50%；3.投标报价低于采购项目最高限价45%的，即投标报价$<$采购项目最高限价$\times$45%；4.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。（二）评审委员会启动异常低价投标审查后，属于前述第1项至第4项情形的，相关供应商在30分钟内通过项目电子化交易系统进行提交，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。评审委员会依据专业经验，参考同类项目中标（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情况，对报价合理性进行判断。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，投标供应商不能提供书面说明、证明材料，或者提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的，评审委员会应当将其作为无效投标处理。	开标一览表 采购包1 报价一览表.docx
2	服务期	满足招标文件要求。	商务应答表.docx

3	投标文件的签署盖章	投标文件上法定代表人或其授权代表人的签字齐全并加盖公章。	投标人应提供的资格证明文件.docx 政府采购供应商拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书.docx 开标一览表 投标函 中小企业声明函 残疾人福利性单位声明函 采购包1报价一览表.docx 标的清单 投标文件封面 服务内容及服务要求应答表.docx 商务应答表.docx 监狱企业的证明文件
4	投标文件有效期	有效期应符合招标文件要求。	投标函
5	投标报价	投标人报价是固定价且未超过预算金额（招标文件有最高限价（最高含税完全综合单价限价）的，报价未超过最高限价（最高含税完全综合单价限价））。	采购包1报价一览表.docx
6	其他	应符合招标文件规定的其他实质性要求。	投标人应提供的资格证明文件.docx 政府采购供应商拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书.docx 开标一览表 投标函 中小企业声明函 残疾人福利性单位声明函 采购包1报价一览表.docx 标的清单 投标文件封面 服务内容及服务要求应答表.docx 商务应答表.docx 监狱企业的证明文件

采购包2：

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）	（一）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.投标报价低于全部通过符合性审查供应商投标报价平均值50%的，即投标报价$<$全部通过符合性审查供应商投标报价平均值$\times 50\%$；2.投标报价低于通过符合性审查的次低报价供应商投标报价50%的，即投标报价$<$通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价$\times 50\%$；3.投标报价低于采购项目最高限价45%的，即投标报价$<$采购项目最高限价$\times 45\%$；4.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。（二）评审委员会启动异常低价投标审查后，属于前述第1项至第4项情形的，相关供应商在30分钟内通过项目电子化交易系统进行提交，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。评审委员会依据专业经验，参考同类项目中标（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情况，对报价合理性进行判断。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，投标供应商不能提供书面说明、证明材料，或者提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的，评审委员会应当将其作为无效投标处理。	开标一览表 采购包2 报价一览表.docx
2	服务期	满足招标文件要求。	商务应答表.docx

3	投标文件的签署盖章	投标文件上法定代表人或其授权代表人的签字齐全并加盖公章。	投标人应提供的资格证明文件.docx 政府采购供应商拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书.docx 开标一览表 投标函 中小企业声明函 残疾人福利性单位声明函 标的清单 投标文件封面 采购包2 报价一览表.docx 服务内容及服务要求应答表.docx 商务应答表.docx 监狱企业的证明文件
4	投标文件有效期	有效期应符合招标文件要求。	投标函
5	投标报价	投标人报价是固定价且未超过预算金额（招标文件有最高限价（最高含税完全综合单价限价）的，报价未超过最高限价（最高含税完全综合单价限价））。	采购包2报价一览表.docx
6	其他	应符合招标文件规定的其他实质性要求。	投标人应提供的资格证明文件.docx 政府采购供应商拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书.docx 开标一览表 投标函 中小企业声明函 残疾人福利性单位声明函 标的清单 投标文件封面 采购包2 报价一览表.docx 服务内容及服务要求应答表.docx 商务应答表.docx 监狱企业的证明文件

采购包3:

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）	（一）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.投标报价低于全部通过符合性审查供应商投标报价平均值50%的，即投标报价$<$全部通过符合性审查供应商投标报价平均值$\times$50%；2.投标报价低于通过符合性审查的次低报价供应商投标报价50%的，即投标报价$<$通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价$\times$50%；3.投标报价低于采购项目最高限价45%的，即投标报价$<$采购项目最高限价$\times$45%；4.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。（二）评审委员会启动异常低价投标审查后，属于前述第1项至第4项情形的，相关供应商在30分钟内通过项目电子化交易系统进行提交，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。评审委员会依据专业经验，参考同类项目中标（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情况，对报价合理性进行判断。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，投标供应商不能提供书面说明、证明材料，或者提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的，评审委员会应当将其作为无效投标处理。	开标一览表 采购包3 报价一览表.docx
2	服务期	满足招标文件要求。	商务应答表.docx

3	投标文件的签署盖章	投标文件上法定代表人或其授权代表人的签字齐全并加盖公章。	投标人应提供的资格证明文件.docx 政府采购供应商拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书.docx 开标一览表 投标函 中小企业声明函 残疾人福利性单位声明函 标的清单 投标文件封面 采购包3 报价一览表.docx 服务内容及服务要求应答表.docx 商务应答表.docx 监狱企业的证明文件
4	投标文件有效期	有效期应符合招标文件要求。	投标函
5	投标报价	投标人报价是固定价且未超过预算金额（招标文件有最高限价（最高含税完全综合单价限价）的，报价未超过最高限价（最高含税完全综合单价限价））。	采购包3报价一览表.docx
6	其他	应符合招标文件规定的其他实质性要求。	投标人应提供的资格证明文件.docx 政府采购供应商拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书.docx 开标一览表 投标函 中小企业声明函 残疾人福利性单位声明函 标的清单 投标文件封面 采购包3 报价一览表.docx 服务内容及服务要求应答表.docx 商务应答表.docx 监狱企业的证明文件

以上实质性要求全部响应并满足采购需求的，则通过符合性审查；如有任意一项未响应或不满足采购需求的，则按无效投标文件处理。如果评标委员会认为投标人有任意一项不通过的，应在符合性审查表中载明不通过的具体原因。

5.4.3解释、澄清有关问题

一、评标过程中，评标委员会认为招标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招标文件的原义或者影响公平、公正，解释事项如果涉及投标人权益的以有利于投标人的原则进行解释。

二、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，评标委员会应当要求投标人作出必要的澄清、说明或更正，并给予投标人必要的反馈时间。投标人应当按评标委员会的要求进行澄清、说明或者更正。投标人

的澄清、说明或者更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、说明或者更正不影响投标文件的效力，有效的澄清、说明或者更正材料是投标文件的组成部分。

三、投标人的澄清、说明或者更正需进行电子签章，应当不超出投标文件的范围、不实质性改变投标文件的内容、不影响投标人的公平竞争、不导致投标文件从不响应招标文件变为响应招标文件的条件。下列内容不得澄清：

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

四、投标文件报价出现下列情况的，按以下原则处理：

- （一）投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；
- （二）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；
- （三）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表总价为准，并修改单价；
- （四）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、对不同语言文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

六、代理机构宣布评标结束前，投标人应通过项目电子化交易系统随时关注评标消息提示，及时响应评标委员会发出的澄清、说明或更正要求。投标人未能及时响应的，自行承担不利后果。

评标委员会应当积极履行澄清、说明或者更正的职责，不得滥用权力。

5.4.4比较与评价

评标委员会应当按照招标文件规定的评标细则及标准，对符合性检查合格的投标文件进行商务和技术评估，综合比较和评价。

5.4.5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。

5.4.6确定中标候选人名单

采购包1：按投标人综合得分从高到低进行排序，确定3名中标候选人。综合得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列；得分且投标报价相同的，按投标人提供的优先采购产品认证证书数量由多到少顺序排列；得分且投标报价且提供的优先采购产品认证证书数量相同的并列。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。

采购包2：按投标人综合得分从高到低进行排序，确定3名中标候选人。综合得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列；得分且投标报价相同的，按投标人提供的优先采购产品认证证书数量由多到少顺序排列；得分且投标报价且提供的优先采购产品认证证书数量相同的并列。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。

采购包3：按投标人综合得分从高到低进行排序，确定3名中标候选人。综合得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列；得分且投标报价相同的，按投标人提供的优先采购产品认证证书数量由多到少顺序排列；得分且投标报价且提供的优先采购产品认证证书数量相同的并列。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。

5.4.7编写评标报告

评标报告是评标委员会根据全体评标成员签字的评标记录和评标结果编写的报告，其主要内容包括：

- 一、招标公告刊登的媒体名称、开标日期和地点；
- 二、投标人名单和评标委员会成员名单；
- 三、评标方法和标准；
- 四、开标记录和评标情况及说明，包括投标无效投标人名单及原因；
- 五、评标结果，确定的中标候选人名单或者经采购人委托直接确定的中标人；
- 六、其他需要说明的情况，包括评标过程中投标人根据评标委员会要求进行的澄清、说明或者更正，评标委员会成员的更换等；
- 七、报价最高的投标人为中标候选人的，评标委员会应当对其报价的合理性予以特别说明。

评标委员会成员应当在评标报告中签字或加盖电子签章确认，对评标过程和结果有不同意见的，应当在评标报告中写明并说明理由。签字但未写明不同意见或者未说明理由的，视同无意见。拒不签字或加盖电子签章又未另行说明其不同意见和理由的，视同同意评标结果。

5.5 评标争议处理规则

评标委员会在评标过程中，对于符合性审查、对投标人文件作无效投标处理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，但不得违背法律法规和招标文件规定。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。持不同意见的评标委员会成员认为认定过程和结果不符合法律法规或者招标文件规定的，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。

5.6 评标细则及标准

- 一、评标委员会只对通过资格审查的投标文件，根据招标文件的要求采用相同的评标程序、评分办法及标准进行评价和比较。
- 二、评标委员会成员应依据招标文件规定的评分标准和方法独立评审。

5.6.1 评分办法

（综合评分法适用）采用综合评分法的，由评标委员会各成员对通过资格检查和符合性审查的投标人的投标文件进行独立评审。

投标报价得分=（评标基准价／投标报价）×100

评标总得分=F1×A1+F2×A2+.....+Fn×An

F1、F2.....Fn分别为各项评审因素的得分；

A1、A2、.....An 分别为各项评审因素所占的权重（A1+A2+.....+An=1）。

评标过程中，不得去掉报价中的最高报价和最低报价。

因落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算评标基准价和投标报价。

5.6.2 评分标准

采购包1：

评审内容		评审标准			
分值构成		详细评审85.00分 报价得分15.00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	一、评审内容 供应商针对本项目需求制订切实可行的服务方案，包括提供针对于本项目的物业服务方案，方案内容包括但不限于：①基本服务；②房屋维护服务方案；③公用设施设备维护服务方案；④绿化服务方案；⑤保洁服务方案；⑥会议服务方案。 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 ①基本服务：每完全满足一项评审标准计1分，满分3分； ②房屋维护服务方案：每完全满足一项评审标准计1分，满分3分； ③公用设施设备维护服务方案：每完全满足一项评审标准计1分，满分3分； ④绿化维护方案：每完全满足一项评审标准计1分，满分3分； ⑤保洁服务方案：每完全满足一项评审标准计1分，满分3分； ⑥会议服务方案：每完全满足一项评审标准计1分，满分3分。 未提供不得分。	18.0000	主观	业绩证明文件及投标方案说明.docx

项目实施方案	一、评审内容 提供针对于本项目的实施方案，方案内容包括但不限于：①服务目标及服务计划；②物业交接方案；③人员培训方案；④人员稳定方案；⑤保密方案； 二、评审标准 1、完整性：方案全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明； 2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理，能保障项目顺利实施和持续稳定运行； 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 ①服务目标及服务计划：每完全满足一项评审标准得1分，不满足不得分，本项满分3分； ②物业交接方案：每完全满足一项评审标准得1分，不满足不得分，本项满分3分； ③人员培训方案：每完全满足一项评审标准得1分，不满足不得分，本项满分3分； ④人员稳定方案：每完全满足一项评审标准得1分，不满足不得分，本项满分3分； ⑤保密方案：每完全满足一项评审标准得1分，不满足不得分，本项满分3分。 未提供不得分。	15.0000	主观	业绩证明文件及投标方案说明.docx
--------	---	---------	----	--------------------

团队组织方案	一、评审内容 供应商针对本项目提供服务团队组织方案，内容包括： ①岗位工作职责及管理制度；②服务人员考核制度； 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 ①岗位工作职责及管理制度：每完全满足一项评审标准计1分，满分3分； ②服务人员考核制度：每完全满足一项评审标准计1分，满分3分； 未提供不得分。	6.0000	主观	业绩证明文件及投标 方案说明.docx
物资装备	供应商提供针对本项目的 保密措施， 内容包括：①保洁相关作业工具；②维修用具；③日常消耗品。 以上内容每提供一项计3分，满分9分。 未提供不得分。	9.0000	客观	业绩证明文件及投标 方案说明.docx
应急预案	供应商根据本项目提供突发情况应急方案。包括：①突发事件：水灾、火灾、用气、用电、防汛消防、电梯困人等； ②违法事件：寻衅滋事、防盗、打架斗殴； ③其他：重要节日、重大活动、大型检查等。 以上内容每提供一项计3分，满分9分。	9.0000	客观	业绩证明文件及投标 方案说明.docx
服务承诺	供应商提供针对本项目的服务承诺， 包括①与采购人配合服务承诺；②周期内团队稳定承诺；③售后增值与持续优化服务承诺；④履约违约处罚承诺。 以上内容每提供一项计2分，满分8分。 未提供不得分。	8.0000	客观	业绩证明文件及投标 方案说明.docx
保障方案	供应商根据本项目提供保障方案。方案包括：①重大活动后勤保障措施；②服务热线及紧急响应保障措施。 以上内容每提供一项计3分，满分6分。	6.0000	客观	业绩证明文件及投标 方案说明.docx

节能降耗方案	供应商根据本项目提供节能降耗方案。方案包括：①节能降耗原则；②节能降耗具体措施。 以上内容每提供一项计3分，满分6分。	6.0000	客观	业绩证明文件及投标方案说明.docx
合理化建议	针对物业服务工作中的常见问题进行梳理，具有的良好解决方案并向采购人提出合理化建议，每提供一条得1.5分，满分3分。	3.0000	客观	业绩证明文件及投标方案说明.docx
业绩	提供2023年1月1日至今类似项目业绩，提供1份得2.5分，满分5分。（以合同签订时间为准，提供合同复印件）未提供不得分。	5.0000	客观	业绩证明文件及投标方案说明.docx

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	采购包1报价一览表.d OCX
价格分	价格分	满足招标文件要求且最后报价最低的供应商的价格为评标基准价，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：投标报价得分=（评标基准价/最后投标报价）×价格权值（15%）×100。	15.0000	客观	开标一览表 标的清单 采购包1报价一览表.d OCX

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					

采购包2:

评审内容		评审标准			
分值构成		详细评审85.00分 报价得分15.00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	一、评审内容 供应商针对本项目需求制订切实可行的服务方案，包括提供针对于本项目的物业服务方案，方案内容包括但不限于：①基本服务；②房屋维护服务方案；③公用设施设备维护服务方案；④绿化服务方案；⑤保洁服务方案；⑥会议服务方案。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 ①基本服务：每完全满足一项评审标准计1分，满分3分； ②房屋维护服务方案：每完全满足一项评审标准计1分，满分3分； ③公用设施设备维护服务方案：每完全满足一项评审标准计1分，满分3分； ④绿化维护方案：每完全满足一项评审标准计1分，满分3分； ⑤保洁服务方案：每完全满足一项评审标准计1分，满分3分； ⑥会议服务方案：每完全满足一项评审标准计1分，满分3分。未提供不得分。	18.0000	主观	业绩证明文件及投标 方案说明.docx

项目实施方案	一、评审内容 提供针对于本项目的实施方案，方案包括但不限于：①服务目标及服务计划；②物业交接方案；③人员培训方案；④人员稳定方案；⑤保密方案； 二、评审标准 1、完整性：方案全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明； 2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理，能保障项目顺利实施和持续稳定运行； 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 ①服务目标及服务计划：每完全满足一项评审标准得1分，不满足不得分，本项满分3分； ②物业交接方案：每完全满足一项评审标准得1分，不满足不得分，本项满分3分； ③人员培训方案：每完全满足一项评审标准得1分，不满足不得分，本项满分3分； ④人员稳定方案：每完全满足一项评审标准得1分，不满足不得分，本项满分3分； ⑤保密方案：每完全满足一项评审标准得1分，不满足不得分，本项满分3分。 未提供不得分。	15.0000	主观	业绩证明文件及投标方案说明.docx
--------	---	---------	----	--------------------

详细评审	团队组织方案	一、评审内容 供应商针对本项目提供服务团队组织方案，内容包括： ①岗位工作职责及管理制度；②服务人员考核制度； 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 ①岗位工作职责及管理制度：每完全满足一项评审标准计1分，满分3分； ②服务人员考核制度：每完全满足一项评审标准计1分，满分3分； 未提供不得分。	6.0000	主观	业绩证明文件及投标 方案说明.docx
	物资装备	供应商提供针对本项目的 保密措施， 内容包括：①保洁相关作业工具；②维修用具；③日常消耗品。 以上内容每提供一项计3分，满分9分。 未提供不得分。	9.0000	客观	业绩证明文件及投标 方案说明.docx
	应急预案	供应商根据本项目提供突发情况应急方案。包括：①突发事件：水灾、火灾、用气、用电、防汛消防、电梯困人等； ②违法事件：寻衅滋事、防盗、打架斗殴； ③其他：重要节日、重大活动、大型检查等。 以上内容每提供一项计3分，满分9分。	9.0000	客观	业绩证明文件及投标 方案说明.docx
	服务承诺	供应商提供针对本项目的服务承诺， 包括①与采购人配合服务承诺；②周期内团队稳定承诺；③售后增值与持续优化服务承诺；④履约违约处罚承诺。 以上内容每提供一项计2分，满分8分。 未提供不得分。	8.0000	客观	业绩证明文件及投标 方案说明.docx
	保障方案	供应商根据本项目提供保障方案。方案包括：①重大活动后勤保障措施；②服务热线及紧急响应保障措施。 以上内容每提供一项计3分，满分6分。	6.0000	客观	业绩证明文件及投标 方案说明.docx

节能降耗方案	供应商根据本项目提供节能降耗方案。方案包括：①节能降耗原则；②节能降耗具体措施。 以上内容每提供一项计3分，满分6分。	6.0000	客观	业绩证明文件及投标方案说明.docx
合理化建议	针对物业服务工作中的常见问题进行梳理，具有的良好解决方案并向采购人提出合理化建议，每提供一条得1.5分，满分3分。	3.0000	客观	业绩证明文件及投标方案说明.docx
业绩	提供2023年1月1日至今类似项目业绩，提供1份得2.5分，满分5分。（以合同签订时间为准，提供合同复印件）未提供不得分。	5.0000	客观	业绩证明文件及投标方案说明.docx

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	采购包2报价一览表.d OCX
价格分	价格分	满足招标文件要求且最后报价最低的供应商的价格为评标基准价，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：投标报价得分=（评标基准价/最后投标报价）×价格权值（15%）×100。	15.0000	客观	开标一览表 标的清单 采购包2报价一览表.d OCX

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					

采购包3:

评审内容		评审标准			
分值构成		详细评审85.00分 报价得分15.00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	一、评审内容 供应商针对本项目需求制订切实可行的服务方案，包括提供针对于本项目的物业服务方案，方案内容包括但不限于：①基本服务；②房屋维护服务方案；③公用设施设备维护服务方案；④绿化服务方案；⑤保洁服务方案；⑥会议服务方案。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 ①基本服务：每完全满足一项评审标准计1分，满分3分； ②房屋维护服务方案：每完全满足一项评审标准计1分，满分3分； ③公用设施设备维护服务方案：每完全满足一项评审标准计1分，满分3分； ④绿化维护方案：每完全满足一项评审标准计1分，满分3分； ⑤保洁服务方案：每完全满足一项评审标准计1分，满分3分； ⑥会议服务方案：每完全满足一项评审标准计1分，满分3分。未提供不得分。	18.0000	主观	业绩证明文件及投标 方案说明.docx

项目实施方案	一、评审内容 提供针对于本项目的实施方案，方案内容包括但不限于： ①服务目标及服务计划；②物业交接方案；③人员培训方案；④人员稳定方案；⑤保密方案； 二、评审标准 1、完整性：方案全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明； 2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理，能保障项目顺利实施和持续稳定运行； 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 ①服务目标及服务计划：每完全满足一项评审标准得1分，不满足不得分，本项满分3分； ②物业交接方案：每完全满足一项评审标准得1分，不满足不得分，本项满分3分； ③人员培训方案：每完全满足一项评审标准得1分，不满足不得分，本项满分3分； ④人员稳定方案：每完全满足一项评审标准得1分，不满足不得分，本项满分3分； ⑤保密方案：每完全满足一项评审标准得1分，不满足不得分，本项满分3分。未提供不得分。	15.0000	主观	业绩证明文件及投标方案说明.docx
--------	--	---------	----	--------------------

详细评审	团队组织方案	一、评审内容 供应商针对本项目提供服务团队组织方案，内容包括： ①岗位工作职责及管理制度；②服务人员考核制度； 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 ①岗位工作职责及管理制度：每完全满足一项评审标准计1分，满分3分； ②服务人员考核制度：每完全满足一项评审标准计1分，满分3分； 未提供不得分。	6.0000	主观	业绩证明文件及投标 方案说明.docx
	物资装备	供应商提供针对本项目的 保密措施， 内容包括：①保洁相关作业工具；②维修用具；③日常消耗品。 以上内容每提供一项计3分，满分9分。 未提供不得分。	9.0000	主观	业绩证明文件及投标 方案说明.docx
	应急预案	供应商根据本项目提供突发情况应急方案。包括：①突发事件：水灾、火灾、用气、用电、防汛消防、电梯困人等； ②违法事件：寻衅滋事、防盗、打架斗殴； ③其他：重要节日、重大活动、大型检查等。 以上内容每提供一项计3分，满分9分。	9.0000	客观	业绩证明文件及投标 方案说明.docx
	服务承诺	供应商提供针对本项目的服务承诺， 包括①与采购人配合服务承诺；②周期内团队稳定承诺；③售后增值与持续优化服务承诺；④履约违约处罚承诺。 以上内容每提供一项计2分，满分8分。 未提供不得分。	8.0000	客观	业绩证明文件及投标 方案说明.docx
	保障方案	供应商根据本项目提供保障方案。方案包括：①重大活动后勤保障措施；②服务热线及紧急响应保障措施。 以上内容每提供一项计3分，满分6分。	6.0000	客观	业绩证明文件及投标 方案说明.docx

节能降耗方案	供应商根据本项目提供节能降耗方案。方案包括：①节能降耗原则；②节能降耗具体措施。 以上内容每提供一项计3分，满分6分。	6.0000	客观	业绩证明文件及投标方案说明.docx
合理化建议	针对物业服务工作中的常见问题进行梳理，具有的良好解决方案并向采购人提出合理化建议，每提供一条得1.5分，满分3分。	3.0000	客观	业绩证明文件及投标方案说明.docx
业绩	提供2023年1月1日至今类似项目业绩，提供1份得2.5分，满分5分。（以合同签订时间为准，提供合同复印件）未提供不得分。	5.0000	客观	业绩证明文件及投标方案说明.docx

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	采购包3报价一览表.d OCX
价格分	价格分	满足招标文件要求且最后报价最低的供应商的价格为评标基准价，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：投标报价得分=（评标基准价/最后投标报价）×价格权值（15%）×100。	15.0000	客观	采购包3报价一览表.d OCX 开标一览表 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					

说明：

- 1、评分的取值按四舍五入法，保留小数点后两位；
- 2、评分标准中要求提供的证明材料须清晰可辨。

（最低评标价法适用）采用最低评标价法的，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中标候选人。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。

5.7 废标

本次政府采购活动中，出现下列情形之一的，予以废标：

- 一、符合专业条件的投标人或者对招标文件作实质响应的投标人不足三家的；
- 二、出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- 三、投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；
- 四、因重大变故，采购任务取消的；

废标后，代理机构将在陕西省政府采购网上公告。对于评标过程中废标的采购项目，评标委员会应当对招标文件是否存在倾向性和歧视性、是否存在不合理条款进行论证，并出具书面论证意见。

5.8 定标

5.8.1 定标原则

采购人在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定1名中标人。中标候选人并列的，由采购人采取随机抽取的方式确定中标人。

5.8.2 定标程序

- 一、评标委员会在项目电子化交易系统中编制评标情况，生成评标报告。
- 二、代理机构在评标结束之日起2个工作日内将评标报告送采购人。
- 三、采购人在收到评标报告后5个工作日内，按照评标报告中推荐的中标候选人顺序确定中标供应商。逾期未确认的，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供应商。
- 四、根据确定的中标供应商，代理机构在陕西省政府采购网上发布中标结果公告，通过项目电子化交易系统向中标供应商发出中标通知书。

5.9 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。

5.10 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）评标前，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）评标过程中，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）评标过程中，不得干预或者影响正常评标工作，不得发表倾向性、引导性意见，不得修改或细化招标文件确定的评标程序、评标方法、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标意见，不得拒绝对自己的评标意见签字确认。

（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。

第六章投标文件格式

采购包1：

分册名称：投标响应文件分册

详见附件：投标文件封面

详见附件：投标函

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：开标一览表

详见附件：标的清单

详见附件：投标人应提供的资格证明文件.docx

详见附件：政府采购供应商拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书.docx

详见附件：采购包1报价一览表.docx

详见附件：服务内容及服务要求应答表.docx

详见附件：商务应答表.docx

详见附件：业绩证明文件及投标方案说明.docx

采购包2：

分册名称：投标响应文件分册

详见附件：投标文件封面

详见附件：投标函

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：开标一览表

详见附件：标的清单

详见附件：投标人应提供的资格证明文件.docx

详见附件：政府采购供应商拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书.docx

详见附件：采购包2报价一览表.docx

详见附件：服务内容及服务要求应答表.docx

详见附件：商务应答表.docx

详见附件：业绩证明文件及投标方案说明.docx

采购包3：

分册名称：投标响应文件分册

详见附件：投标文件封面

详见附件：投标函

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：开标一览表

详见附件：标的清单

详见附件：投标人应提供的资格证明文件.docx

详见附件：政府采购供应商拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书.docx

详见附件：采购包3报价一览表.docx

详见附件：服务内容及服务要求应答表.docx

详见附件：商务应答表.docx

详见附件：业绩证明文件及投标方案说明.docx

第七章 拟签订采购合同文本

详见附件：合同文本--采购包1.docx