

项目编号：ZHQB-2022-029

西安市碑林区政府南院门 27 号院物业管理
服务项目

（非专门面向中小企业项目）

招 标 文 件

众合国际项目管理有限公司

二〇二二年九月



目 录

第一章	招标公告	2
第二章	投标人须知	6
第三章	合同条款及格式	27
第四章	采购内容及技术要求	33
第五章	评标方法	37
第六章	投标文件构成及格式	46

第一章 招标公告

项目概况

西安市碑林区政府南院门 27 号院物业管理服务项目招标项目的潜在投标人应在线上（zhgjxmzb@163.com）获取招标文件，并于 2022 年 10 月 11 日 09 时 30 分（北京时间）前递交投标文件。

一、项目基本情况

项目编号：ZHQB-2022-029

项目名称：西安市碑林区政府南院门 27 号院物业管理服务项目

采购方式：公开招标

预算金额：2,700,000.00 元

采购需求：

合同包 1(西安市碑林区政府南院门 27 号院物业管理服务项目)：

合同包预算金额：2,700,000.00 元

合同包最高限价：2,700,000.00 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)	最高限价(元)
1-1	公共服务	2700000	1(项)	详见采购文件	2,700,000.00	2,700,000.00

本合同包不接受联合体投标

合同履行期限：自合同签订之日起一年。

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(西安市碑林区政府南院门 27 号院物业管理服务项目)落实政府采购政策需满足的资格要求如下：

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

2)《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)；

3)《国务院办公厅关于建立政府强制采购节能产品制度的通知》(国办发〔2007〕51号)；

4)《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)；

5)《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)；

6)《关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》(财库〔2019〕19号)；

7)《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)；

8)《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)；

9)《财政部农业农村部国家乡村振兴局关于运用政府采购政策支持乡村产业振兴的通知》(财库〔2021〕19号)；

10)《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)；

11)《西安市财政局关于促进政府采购公平竞争优化营商环境的通知》(市财函〔2021〕431号)；

12)《关于深入开展政府采购脱贫地区农副产品工作推进乡村产业振兴的实施意见》的通知(财库〔2021〕20号)；

13)《陕西省财政厅关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》陕财办采〔2022〕5号；

14)其他需要落实的政府采购政策。

3. 本项目的特定资格要求：

合同包 1(西安市碑林区政府南院门 27 号院物业管理服务项目)特定资格要求如下：

1. 法定代表人授权书【附法定代表人、被授权人身份证复印件】及被授权人身份证【法定代表人参加投标只需提供本人身份证】，其他形式投标人参照法人企业执行；
2. 投标人不得为“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，不得为中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)政府采购严

重违法失信行为记录名单中被财政部门禁止参加政府采购活动的供应商；

3. 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加同一项目的投标；

4. 本项目不接受联合体投标，不允许分包。

三、获取招标文件

时间：2022年09月19日至2022年09月23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，法定节假日除外）

地点：线上（zhgjxmzb@163.com）

方式：在线获取

售价：免费获取

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

时间：2022年10月11日09时30分00秒（北京时间）

提交投标文件地点：西安市朱雀大街397号老海关办公楼二楼6205室

开标地点：西安市朱雀大街397号老海关办公楼二楼6205室

五、公告期限

自本公告发布之日起5个工作日。

六、其他补充事宜

1、投标人请在招标文件发售时间内，将单位介绍信、经办人身份证明加盖公章的扫描件，及经办人姓名、联系方式、电子邮箱发至众合国际项目管理有限公司邮箱（zhgjxmzb@163.com），待采购代理工作人员确认后，通过邮箱向投标人发出电子版招标文件。

2、按照陕西省财政厅《关于政府采购供应商注册登记有关事项的通知》要求，通过陕西省政府采购网注册登记加入陕西省政府采购供应商库。

3、投标人应当在投标文件递交截止时间前，将投标文件密封送达指定地点。在截止时间后送达的投标文件将被拒绝。各投标人只可委托一名代表到场参与投标，到场人员需自备口罩等防护工具，做好个人防护。

七、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：西安市碑林区机关事务服务中心（本级）

地址：南院门 27 号院 4 号院

联系方式：李老师 029-89625608

2. 采购代理机构信息

名称：众合国际项目管理有限公司

地址：西安市南二环西段九座花园西区 2016 室

联系方式：13080927001

3. 项目联系方式

项目联系人：王工

电话：13080927001

众合国际项目管理有限公司

2022 年 09 月 16 日

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

序号	条款号	编 列 内 容
1	2.1	采购人：西安市碑林区机关事务服务中心 地址：南院门 27 号院 4 号院 联系人：李老師 电话：029-89625608
2	2.3	采购代理机构：众合国际项目管理有限公司 地址：西安市南二环西段九座花园西区 2016 室 联系人：王工 邮编：710000 电话：13080927001 邮箱：zhgjxmzb@163.com
3	2.11	本项目不接受联合体投标。
4	9.2	不允许提供备选方案。
5	9.3	本次投标的最小单元为“项目”，投标人可根据自身的资质情况和经营范围进行投标，但不得将其子目自行分解或针对该项目中的产品进行不完全投标，任何不完全的投标将按无效投标处理。
6	11.1	<p>投标报价是投标人为完成本次投标所要求的服务过程中产生的所有费用。包括但不限于人工费、社会保险费、工具及用品、员工工服、管理费、税金、不可预见费等一切相关费用。投标人所报的价格应考虑到可能发生的所有与完成本项目相关服务及履行合同义务有关的一切费用。</p> <p>投标报价表中应标明本次服务的所有单项价格的合计，任何有选择的报价将不予接受，按无效文件处理。</p>
7	12.1	<p>资格证明文件：</p> <p>1. 提供有效的法人或者其他组织的营业执照等证明文件或自然人的身份证明；</p> <p>2. 财务状况报告：提供 2021 年度经审计的财务会计报告（包括审计报告、</p>

资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及其附注，成立时间至提交投标文件截止时间不足一年的可提供成立后任意时段的资产负债表），或其基本存款账户开户银行出具的资信证明及基本存款账户的开户证明；

3. 税收缴纳证明：提供 2022 年 1 月至今已缴纳的至少一个月的纳税证明或完税证明（任意税种），依法免税的单位应提供相关证明材料；

4. 社会保障资金缴纳证明：提供 2022 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，依法不需要缴纳社会保障资金的单位应提供相关证明材料；

5. 提供参加本次政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；

6. 提供具有履行合同所必须的设备和专业技术能力的书面承诺；

7. 法定代表人授权书【附法定代表人、被授权人身份证复印件】及被授权人身份证【法定代表人参加投标只需提供本人身份证】，其他形式投标人参照法人企业执行；

8. 投标人不得为“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，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；（以评审现场查询结果为准）

9. 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加同一项目的投标；

10. 本项目不接受联合体投标, 不允许分包。

备注：分支机构参与投标时，投标文件中应附法人出具的授权书。法人只能授权一家分支机构参与投标，且不能与分支机构同时参与投标。分支机构须提供自己的资格要求证明文件。

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

以上资格要求缺任何一项或某项达不到要求，按无效投标处理。

未注明要求原件的资格证明文件，在开标后的任何时间，评标委员会有权随时要求审查原件，如果不能按规定时间提供，按无效投标处理。

8	14.4	<p>投标保证金：本项目无须提交投标保证金，但须提交确认通知。</p> <p>投标保证金的有效期与投标有效期一致。担保机构出具的保函的有效期为投标有效期延长一个月。</p> <p>投标保证金的交纳形式：转账（基本账户）、电汇、担保机构保函等非现金形式。</p> <p>投标人以银行转账、电汇形式交纳投标保证金的(转账时请注明所投项目编号)，招标结束之后以转账形式退到投标人的基本账户。</p> <p>投标人以保函形式缴纳投标保证金的，在投标文件递交截止时间前须将担保机构保函原件提交至采购代理机构备案，并将保函复印件粘贴于招标文件规定处，招标结束之后在规定时间内将保函原件退回。</p> <p>投标人以银行转账、电汇形式缴纳投标保证金的截止时间：须在投标文件递交截止前到达以下帐户。由于转账当天不一定能够到账，为避免因保证金未到账而导致投标被拒绝，建议至少提前 2 个工作日转账。</p> <p>户名：众合国际项目管理有限公司</p> <p>开户行名称：西安银行股份有限公司高新四路支行</p> <p>账号：6110 1158 0000 0858 34</p> <p>投标保证金到达采购代理机构指定账户后，投标人须致电众合国际项目管理有限公司确认是否到账（联系电话：13080927001），确认到账后请将保证金交纳凭证复印件或担保机构出具的保函复印件粘贴于招标文件规定处。</p>
9	14.10	<p>投标人须在投标文件递交截止时间 1 日前，向采购代理机构邮箱（zhgjxmzb@163.com）提交“确认通知”（格式内容附后），提交确认通知内容为“不参加”的投标人，采购人、采购代理机构有权拒绝接收该投标人的投标文件。未提交确认通知的投标人，采购代理机构有权向财政部门反应情况并提供相应的佐证。投标人一年内累计出现三次该情形，将被监管部门记录为失信行为。</p>
10	15.1	<p>投标有效期：自投标文件递交截止之日起 90 天</p>
11	16.1	<p>正本 1 份；副本 1 份；开标一览表 1 份；同时提供与正本内容一致的电子版（光盘）1 份。【电子文件制作要求：电子文件与纸质正本投标文件的内容应保持一致，具有同等法律效力。电子文件采用 PDF 格式，需要签字或盖章的，可采</p>

		<p>用电子印章，或者将有盖章或签字的纸质页面、证件等扫描文件一起编辑到 PDF 格式文件中，尤其是有盖章或签字的页不能遗漏。光盘应具有项目名称、项目编号和投标人名称标识。未按规定制作电子文件或开启投标文件现场电子光盘因自身原因导致无法读取的，按无效投标文件处理】。</p> <p>投标文件装订要求：编制页码，胶装成册。</p>
12	17.2	<p>投标文件正本、所有的副本、电子版本、开标一览表需分开密封装在单独的封袋中（密封合格标准以不泄露投标人的商业秘密为准），且在封袋正面标明“正本”“副本”“电子版本”“开标一览表”字样。</p> <p>并在封线处加盖投标人鲜章，封袋正面要粘贴投标人全称、项目名称、编号等标识。密封以不泄露投标人商业机密、响应文件内容为标准。</p> <p>外层包装请按以下要求标记：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 投标人的全称； 2) 投标项目名称、项目编号； 3) 正本或副本、电子版本、开标一览表“请勿在____(开标时间)之前启封”。
13	18.1	<p>投标文件递交截止时间：2022 年 10 月 11 日 09:30:00（北京时间）</p> <p>投标文件递交地址：西安市朱雀大街 397 号老海关办公楼二楼 6205 室</p> <p>投标文件接收人：众合国际项目管理有限公司</p>
14	21.1	<p>开标时间：2022 年 10 月 11 日 09:30:00（北京时间）</p> <p>开标地点：西安市朱雀大街 397 号老海关办公楼二楼 6205 室</p>
15	24.1	<p>评标方法：综合评分法（详见第五章）</p>
16	28.3	<p>中标人自采购合同签订之日起二个工作日内向采购代理机构提供采购合同壹份。</p>
17	29.1	<p>招标代理服务费：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、代理服务费金额：按照国家发展计划委员会计价格（2002）1980 号文件及国家发展改革委员会办公厅颁发的《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）的规定标准服务类收取（计取方法详见“总则”第 29.1 条规定）。 2、中标人在领取中标通知书前，须向采购代理机构一次性支付招标代理服务费。

		<p>3、代理服务费缴纳账户信息： 户名：众合国际项目管理有限公司 开户行名称：西安银行股份有限公司高新四路支行 账号：6110 1158 0000 0858 34</p> <p>4、代理服务费查询到帐请致电财务部，联系电话：13080927001</p>
18	30.1.2	<p>投标人提出质疑的时间： 已经购买招标文件的投标人对招标文件有质疑的，自投标人获取招标文件之日起 7 个工作日内，在此之后提出的质疑为无效质疑，采购代理机构不予受理。</p>
19	30.1.2	<p>采购代理机构答疑的时间： 对于在规定时间内收到的投标人依法提出的质疑，采购代理机构将按程序及时作出答复，若对招标文件做出实质性变动，则按照相关规定延长投标截止时间。</p>
20	30.1.2	<p>质疑内容要求： 投标人提出质疑应当有明确的请求和必要的证明材料，代理机构不接受传真、电子邮件、复印件等形式的质疑材料。 质疑函应当包括下列内容： （1）投标人的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话； （2）质疑项目的名称、编号、包号（如有）； （3）具体、明确的质疑事项与质疑事项相关的请求； （4）事实依据； （5）必要的法律依据； （6）提出质疑的日期。 质疑函应当由法定代表人、主要负责人或授权代理人（附法人授权委托书）签字或盖章，并加盖单位公章。</p>
21	最高 限价	本项目招标最高限价即为采购预算。
22	履约 担保	本项目无需提供履约担保。
23	投标人 信用信 息查询	<p>投标人信用记录查询及使用： “信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）和“中国政府采购网”（ccgp.gov.cn）为投标人信用信息查询渠道，如果投标人被查实在投标截止</p>

	<p>时间前已列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单，其投标为无效。采购代理机构将在投标文件递交截止时间后打印开标当天查询记录作为证据留存。</p>
24	<p>落实政策</p> <p>1、根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的有关规定，在货物采购项目中，货物由小微企业制造，即货物由小微企业生产且使用该小微企业商号或者注册商标；在工程采购项目中，工程由小微企业承建，即工程施工单位为小微企业；在服务采购项目中，服务由小微企业承接，即提供服务的人员为小微企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员，则参与政府采购活动时，享受中小企业扶持政策。</p> <p>在货物采购项目中，供应商提供的货物既有中小企业制造货物，也有大型企业制造货物的，不享受本办法规定的中小企业扶持政策。</p> <p>以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。参加政府采购活动的中小企业应提供《中小企业声明函》原件。</p> <p>2、监狱企业应符合《财政部司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》—财库〔2014〕68号文件规定，并提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件复印件，监狱和戒毒企业视同小型、微型企业。</p> <p>3、根据财政部、民政部、中国残疾人联合会下发的《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，残疾人福利性单位提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）参与政府采购活动时，视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。参加政府采购活动的残疾人单位应提供《残疾人福利性单位声明函》原件。</p> <p>4、根据财政部、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）规定“政府采购属于节能产品品目清单的，在技术、服务等指标同等条件下，应当优先采购节能品目清单的节能产品。”</p>

		<p>5、根据财政部、国家环保总局联合印发《关于环境标志产品政府采购实施的意见》（财库〔2006〕90 号）规定“采购人采购的产品属于环境标志产品政府采购清单中品目的，在性能、技术、服务等指标同等条件下，应当优先采购清单中的产品”。</p> <p>6、根据财政部、国家发改委、生态环境部、市场监管总局联合印发《关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9 号）有关要求，采购人拟采购的产品属于品目清单范围的，采购人及其委托的采购代理机构应当依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书，对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购。</p> <p>7、根据国务院办公厅《关于建立政府强制采购节能产品制度的通知》（国办发〔2007〕51 号）有关要求，采购人需购买的产品属于政府强制采购节能产品范围应当在清单之内采购。节能清单中无对应细化分类且节能清单中的产品确实无法满足工作需要的，允许在节能清单之外采购。</p> <p>8、为进一步贯彻落实国务院和我省关于支持中小企业发展的政策措施，发挥政府采购政策导向作用，充分利用信息化技术，通过搭建信息对称、相互对接的平台，有效缓解中小企业融资难、融资贵问题，陕西省财政厅制定了《陕西省中小企业政府采购信用融资办法》（陕财办采〔2018〕23 号），为参与陕西省政府采购项目的中型、小型及微型企业提供政府采购信用担保和融资服务。中标人如果需要融资贷款服务的，可凭成交通知书、政府采购合同等相关资料，按照信用融资办法规定的程序申请办理，具体规定可登陆陕西省政府采购信用融资平台。</p>
25	特别提醒	<p>在截止时间后送达的投标文件将被拒绝。各投标人只可委托一名代表到场参与开标，到场人员需自备口罩等防护工具，做好个人防护。</p>

一. 总则

1. 资金来源

1.1 本次招标采购所签合同使用财政资金支付，资金已落实到位。

2. 名词解释

2.1 采购人：西安市碑林区机关事务服务中心

2.2 监督机构：西安市碑林区财政局

2.3 采购代理机构：众合国际项目管理有限公司

2.4 投标人：指响应和符合招标文件规定资格条件且参与投标竞争的法人、其他组织或者自然人。

2.5 服务是指投标人为满足招标文件要求而提供的服务。

2.6 节能产品或者环保产品是指财政部发布的《节能产品政府采购清单》或《环境标志产品政府采购清单》的产品。

2.7 中小企业是指符合《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）规定的对中小企业的划分标准的企业。

2.8 监狱企业是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地（设区的市）监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。

2.9 残疾人福利性单位是指符合《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号规定的对残疾人福利性单位划分标准的单位。

2.10 合格的投标人

2.10.1 投标人应是符合招标公告资格要求并领取招标文件的单位。

2.10.2 法定代表人为同一人的两个及两个以上的法人，母公司、全资子公司及其控股公司，都不得在同一项目（分包的按包）的采购中同时参与投标，否则均为无效投标。

2.10.3 投标人不得直接或间接的与采购单位（包括众合国际项目管理有限公司及采购人）有任何关联，亦不得是招标采购单位的附属机构。如果投标人在投标中隐瞒了上述关系，一经证实，则该投标无效。

2.10.4 投标人不得受到刑事处罚，不得受到财政部门 5 万元以上数额罚款的行政处罚或其他行政部门较大数额罚款的行政处罚（举行听证会的），不得被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照的行政处罚，不得被列入失信被执行人名单，不得被列入重大税收违法失信主体，不得被禁止在一至三年内参加政府采购活动或存在财政部门认定的其他重大违法记录。

2.10.5 投标费用自理。不论投标的结果如何，投标人均应自行承担所有与参加投标有关的费用。

2.11 联合体投标：本项目不接受联合体投标。

3. 所投服务的合格性和合法性

3.1 所投服务应满足招标文件的要求并应符合国家法律法规、行业管理部门要求的其他强制性标准。

3.2 采购人有权拒绝接受任何不合格的服务，由此产生的费用及相关后果均由投标人自行承担。

4. 投标文件内容的真实性

4.1 投标人应保证其投标文件中所提供的所有投标资料、信息是真实的，并且来源于合法的渠道。因投标文件中所提供的投标资料、信息不真实或者其来源不合法而导致的所有法律责任，由投标人自行承担。

5. 招标过程的监督和管理

5.1 西安市碑林区财政局依法履行对招标过程的监督管理职责。

二. 招标文件

6. 招标文件构成

6.1 招标文件要求提供的服务，招标程序和合同条件在招标文件中均有说明。招标文件共六章，内容如下：

第一章 招标公告

第二章 投标人须知

第三章 合同条款及格式

第四章 采购内容及技术要求

第五章 评标方法

第六章 投标文件构成及格式

6.2 投标人应认真阅读招标文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。如果投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标文件没有对招标文件在各方面都做出实质性响应，由此带来不利于投标人的评标结果，其风险由投标人承担。

6.3 本招标文件的解释权归采购人，如发现招标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。

7. 招标文件的修改和澄清

7.1 采购代理机构对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，不足 15 日的，采购人或者采购代理机构应当顺延提交投标文件的截止时间，澄清或者修改内容将以书面形式通知所有购买招标文件投标人。投标人应在招标文件澄清发出澄清或者修改内容后 24 小时以内以书面形式通知采购人，确认已收到该澄清或者修改内容。如在 24 小时之内无书面回函，则视为同意修改或澄清内容。

7.2 已经购买招标文件的投标人对招标文件有询问或质疑的，均应在购买招标文件后 7 个工作日内以书面形式向采购代理机构提出。采购代理机构视情况必要时将书面答复传送给所有获取招标文件潜在投标人。

7.3 投标人在收到上述通知后，应立即向采购代理机构回函确认。

三. 投标文件的编制

8. 投标语言和投标货币

8.1 投标人提交的投标文件以及投标人与采购代理机构就有关投标的所有来往函电均应使用中文。

8.2 投标应以人民币报价。任何包含非人民币报价的投标将按无效投标处理。

9. 投标文件的构成

9.1 投标人提交的投标文件应包括下列部分的内容：

- 一、投标书
- 二、投标报价表
- 三、资格证明资料
- 四、投标方案说明书
- 五、商务响应及服务要求偏离表
- 六、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

9.2 如果在招标文件中没有允许提供备选方案，则每个投标人只允许提交一个投标方案，否则，其投标将按照无效投标处理。

9.3 本次投标的最小单元为“项目”，投标人可根据自身的资质情况和经营范围进行投标，但不得将其子目自行分解或针对品目进行不完全投标，任何不完全的投标将按无效投标处理。

10. 投标文件格式

10.1 投标人应按照招标文件中第六章所提供的格式和要求制作投标文件，明确表达投标意愿，详细说明服务方案、组织架构及人员配备。

10.2 按招标文件第 9 条的内容及要求和第六章提供的格式和要求编写其投标文件，投标人不得缺少或留空任何招标文件要求填写的表格或提交的资料。

11. 投标报价

11.1 投标报价是投标人为完成本次投标所要求的服务过程中产生的所有费用。投标人所报的价格应考虑到可能发生的所有与完成本项目相关服务及履行合同义务有关的一切费用。

11.2 投标报价表中应标明本次服务的所有单项价格的合计，任何有选择的报价将不予接受，按无效文件处理。所有价格均以人民币报价。

11.3 投标报价表中标明的价格应为履行合同的总报价，不得以任何理由予以变更。以可调整的价格提交的投标文件将按无效投标处理。

12. 证明投标人合格和资格的文件

12.1 投标人应按照招标文件“投标人须知前附表”的要求，在投标文件中提交合格的资格证明文件。如果资格证明文件不齐全或不合格的，其投标将按无效投标处理。

13. 证明产品的合格性和符合招标文件规定的文件

13.1 投标人应在投标文件中提交投标内容和服务满足招标文件要求并符合国家法律法规、行业管理部门要求的其他强制性标准的证明文件。缺少证明文件或证明文件不合格的投标，与招标文件要求有重大偏离的投标，不符合国家法律法规、行业管理部门要求的其他强制性标准的投标将按无效投标处理。

13.2 上述证明文件可以是文字资料、图纸、图片和数据，包括：

- 1) 投标内容详细说明；
- 2) 逐条对招标文件提出的技术要求和商务要求进行应答，说明所提供的投标内容

和服务对招标的技术和商务要求是否做出了实质性响应并提供支持文件；

3) 提供服务内容的详细说明。

14. 投标保证金

14.1 投标人在投标时应向众合国际项目管理有限公司提交“投标人须知前附表”规定数额的投标保证金, 并作为其投标的一部分。

14.2 投标保证金是为了保护采购人和采购代理机构免遭因投标人的行为而蒙受损失。招标采购单位在因投标人的行为受到损害时可根据 14.8 条规定没收投标人的投标保证金。

14.3 投标保证金可采取“投标人须知前附表”规定的任何一种形式；

14.4 投标保证金必须按照招标文件“投标人须知前附表”中规定的缴纳金额及方式办理。

14.5 开标后经审查, 未提交投标保证金、未按时间提交投标保证金、投标保证金金额不足、未将保函原件在规定时间内到采购代理机构备案、投标保证金交纳凭证复印件或担保机构出具的保函复印件未附在投标文件内的投标将按无效投标处理。

14.6 未中标人的投标保证金, 将在中标通知书发出后五个工作日内按原账户退还; 中标人的投标保证金, 在采购合同签订并按规定交纳招标代理服务费后五个工作日内退还(退还时, 须向采购代理机构提供采购合同壹份、投标保证金交纳凭证原件及加盖投标人公章开户许可证复印件壹份)。

14.7 投标人以担保机构保函形式缴纳投标保证金的, 招标结束之后将担保机构保函(原件)退回。投标人领取担保机构保函原件时需携带法人授权委托书原件及被授权人身份证原件。

14.8 下列任何情况发生时, 视为投标人违约, 其投标保证金将被没收:

1) 投标人在递交投标文件截止时间后, 撤回投标文件的或者擅自退出招标投标活动的。

2) 投标人中标后放弃中标或未能按规定签订合同、无正当理由不与采购人签订合同的或未能按规定交纳招标代理服务费或由于投标人的原因导致中标无效的。

3) 将中标项目转让给他人, 或者在投标文件中未说明, 且未经采购机构同意, 将中标项目分包给他人的。

4) 投标人在投标文件中提供伪造、套改、虚假资料参加招标投标的。

5) 投标人不按法定程序进行质疑和投诉,捏造事实,查无实据,造成恶劣影响,导致采购活动无法正常进行的。

6) 投标人与采购人、其它投标人或者采购代理机构恶意串通的。

14.9 投标保证金的有效期与投标有效期一致。担保机构出具的保函有效期为投标有效期延长一个月。

14.10 按照《西安市财政局关于促进政府采购公平竞争优化营商环境的通知》市财函(2021)431号的规定,投标人须在响应文件递交截止时间 1 日前,向采购代理机构提交书面的“确认通知”(格式内容附后),提交确认通知内容为“不参加”的投标人,采购人、采购代理机构有权拒绝接收该投标人的投标文件。未提交确认通知的投标人,采购代理机构有权向财政部门反应情况并提供相应的佐证。投标人一年内累计出现三次该情形,将被监管部门记录为失信行为。

确认通知(格式)

(采购人名称):

我方已于 2022 年__月__日收到你方 2022 年__月__日发出的(项目名称)招标文件,并确认(参加/不参加)本项目投标。

特此确认。

投标人名称: (加盖公章)

法定代表人: (签字或盖章)

日 期: 年 月 日

15. 投标有效期

15.1 投标有效期从投标文件递交截止之日起计 90 天。投标文件应在投标有效期内保持有效。投标有效期不满足规定有效期的投标文件将被视为无效投标而拒绝。

15.2 特殊情况下,在原投标有效期期满之前,采购代理机构可向投标人提出延长投标有效期的要求。这种要求与答复均应以书面的形式。投标人可以拒绝采购代理机构的这种要求,其投标保证金也不被没收。同意延长的投标人既不能要求也不允许修改其投标文件,但要相应延长其投标保证金的有效期。在这种情况下,本章第 14 条有关投标保证金的退还和没收的规定将在延长了的有效期内继续有效。

16. 投标文件的式样和签署

16.1 投标人应按照本章投标人须知的要求，提交一份投标文件正本和“投标人须知前附表”中规定数量的副本，每套投标文件封面须清楚地标明“正本”或“副本”。同时提供与正本内容一致的电子版投标文件（光盘 1 份），并标注投标人全称、项目名称、项目编号，与投标文件同时递交。投标文件的副本、电子版须和正本保持一致，如发生正本与副本或电子版不一致的情况，以正本为准。

【电子文件制作要求：电子文件与纸质正本投标文件的内容应保持一致，具有同等法律效力。电子文件采用 PDF 格式，需要签字或盖章的，可采用电子印章，或者将有盖章或签字的纸质页面、证件等扫描文件一起编辑到 PDF 格式文件中，尤其是有盖章或签字的页不能遗漏。光盘应具有项目名称、项目编号和投标人名称标识。未按规定制作电子文件或开启投标文件现场电子光盘因自身原因导致无法读取的，按无效投标文件处理】。

16.2 投标文件正本需打印或用不褪色的蓝(黑)色墨水(汁)书写,并由投标人法定代表人或经法定代表人正式授权的代表签字(招标文件要求投标文件中法定代表人签字处由法定代表人签署,要求授权代表签字处由授权代表签署),若由授权代表签署,须将按招标文件规定的格式出具的“法定代表人授权书”附在投标文件中,所有要求签字(名)处,均须由签字(名)者本人用不褪色的蓝(黑)色墨水(汁)书写,不得用任何形式的图章代替。所有投标文件正本和副本须按第六章规定的顺序编排、并应编制目录有对应页码、编制页码,并分别胶装成册。

16.3 任何行间插字、涂改和增删,必须由投标人的法定代表人或其授权代表在旁边签字方有效。

16.4 投标人名称应填写全称。

16.5 因字迹潦草、表述不清或不按招标文件格式编制的投标文件,所引起的对投标人不利的后果,由投标人自行负责。

四. 投标文件的递交

17. 投标文件的密封和标记

17.1 为方便开标唱标,开标一览表除投标文件内装订外,再制作一份单独密封在封袋中。封线处加贴封条并加盖投标人公章,封袋正面要粘贴标识,单独递交(该单独密封开标一览表的投标报价必须与投标文件正本中的开标一览表(报价表)的投标报价

一致，若不一致，则按单独密封的开标一览表为准。)

17.2 投标人应将投标文件正本、所有的副本、电子版本、开标一览表分别单独密封装在封袋中(密封合格标准以不泄露投标人的商业秘密为准)，且在封袋正面标明“正本”“副本”“电子版本”“开标一览表”字样。并在封线处加盖投标人鲜章，封袋正面要粘贴投标人全称、项目名称、项目编号等标识。密封以不泄露投标人商业机密、响应文件内容为标准。

外层包装请按以下要求标记：

- 1) 投标人的全称；
- 2) 投标项目名称、项目编号；
- 3) 正本或副本、电子版本、开标一览表“请勿在_____ (开标时间)之前启封”。

17.3 如果投标人未对投标文件按上述要求进行完好密封，由此产生的不利后果由投标人自行承担。

18. 投标文件的递交

18.1 投标人应按照招标公告中规定的时间、地点，在规定的投标文件递交截止时间前将全部投标文件和投标资料递交至采购代理机构投标文件接收人。

18.2 投标文件接收人在招标文件规定的投标文件递交截止时间前，只负责投标文件的接收、清点、造册登记工作，并请递交人签字确认，对其有效性不负任何责任；

18.3 无论投标人中标与否，其投标文件恕不退还。

19. 迟交的投标文件

19.1 按照招标文件的规定，在提交投标文件的截止时间之后送达的投标文件，为无效投标文件，采购代理机构将拒绝接收。

20. 投标的修改与撤回

20.1 投标人在递交投标文件后，可以修改或撤回其投标文件，也可以提出价格变动声明，但投标人必须在规定的投标文件递交截止时间之前将修改或撤回或变动价格的书面通知文件递交到采购代理机构。

20.2 投标人的修改或撤回或变动价格的通知应按本须知第 17 条的规定编制、密封、标记和递交。

20.3 在投标文件递交截止时间之后，投标人不得对其投标做任何修改或撤回。

五. 开标与评标

21. 开标

21.1 采购代理机构在规定的的时间和地点组织公开开标。开标时所有投标人代表自愿参加，参加开标的代表应签名报到以证明其出席。

21.2 开标时，由投标人或者其推选的代表检查投标文件的密封情况。检查完毕后，采购代理机构当众宣读投标人名称、投标价格、修改或撤回或变动价格的书面通知（如果有），以及采购代理机构认为合适的其他内容。未在开标时宣读的投标价格和价格折扣，评标时不予承认。

21.3 只有在开标时唱出的价格和价格变动声明，评标时才能考虑。

21.4 在开标时没有启封和宣读的投标文件将原封退回给投标人。

21.5 采购代理机构将做开标记录，存档备查。

22. 评标组织及评标原则

22.1 按照《中华人民共和国政府采购法》及实施条例和中华人民共和国财政部令第 87 号—《政府采购货物和服务招标投标管理办法》的规定，依法组建评标委员会。评标委员会由采购人代表和评审专家组成，成员人数应当为 5 人以上单数，其中采购人代表须持有授权书。评标委员会按照招标文件规定的评标方法独立进行评标工作。

22.2 招标文件和投标文件是评标的依据。在评标中，不得改变招标文件中规定的评标标准、方法和中标条件。投标人不得在开标后使用任何方式对投标文件的实质性内容做任何更改。

22.3 在评标期间，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，评标委员会可以书面形式（由评标委员会专家签字）要求投标人作出必要的澄清、说明或者纠正。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的代表签字，并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。

22.4 如果投标人在澄清规定期限内，未能答复或拒绝答复评委会提出的澄清要求，将由评委会根据其投标文件按最大风险进行评标。

22.5 投标文件的初审（含资格性、符合性审查）

22.5.1 采购人或采购代理机构将审查资格证明文件是否合格齐全，评标委员会审查投标文件是否完整等。

22.5.2 计算错误将按以下方法更正：

1) 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;如果单独密封的开标一览表(报价表)与投标文件正本的开标一览表(报价表)不一致,以单独密封的开标一览表(报价表)为准。

2) 投标文件的大写金额和小写金额不一致的,以大写金额为准;

3) 单价金额小数点或者百分比有明显错位的,以单独密封的开标一览表的总价为准,并修改单价;

4) 总价金额与按单价汇总金额不一致的,以单价金额计算结果为准。

按上述修正的顺序和方法调整的投标报价应对投标人具有约束力。如果投标人不接受修正后的价格,其投标将按无效投标处理。

22.5.3 在详细评标之前,根据本须知第 22.5.4 条的规定,评标委员会要审查每份投标文件是否实质上响应了招标文件的要求。对关键条文的偏离、保留或反对将被认为是实质上的偏离。评标委员会决定投标的响应性只根据投标文件本身的内容,而不寻求外部的证据。

22.5.4 实质上没有响应招标文件要求的投标将按无效投标处理。投标人不得通过修正或撤销不合要求的偏离从而使其投标成为实质性响应的投标。**如发现下列情况之一的,其投标将构成非实质性响应,按无效投标处理:**

1) 没有按照招标文件要求提供的投标文件或投标文件构成有重大缺项;

2) 投标文件未按招标文件要求装订、密封、签署、盖章的;

3) 投标人未按招标文件要求提交投标保证金或保函的;

4) 不具备招标文件中规定的资格要求的;

5) 资格证明文件不齐全或无效的,或不符合国家规定的;

6) 投标文件规定的盖章签字处无投标人公章、无法定代表人或授权人签字盖章或签字盖章人无法定代表人有效委托书的;

7) 无投标有效期或有效期达不到招标文件要求的;

8) 投标人在同一份投标文件中,对同一招标产品报有两个或多个报价的;

9) 存在有重大缺漏项和重大技术偏离的投标产品;

10) 投标人有串通投标、以他人名义投标、弄虚作假、行贿等违法行为的;

11) 投标总报价低于成本或者高于招标文件公布的采购预算或者最高限价的;

12) 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的;

13) 投标文件不符合法律法规要求的;

14) 投标人被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件。

22.6 投标文件的详细评审

22.6.1 评标委员会将按照本须知第 22.5.4 条规定，只对确定为实质性响应招标文件要求的投标进行详细评审。

22.6.2 详细评审按照第五章“评标方法”的评标方法进行。

22.7 中标候选人的确定

评标委员会完成评标后，向采购人提出书面评标报告，并推荐三名中标候选人，标明排列顺序。

23. 评标过程的保密

23.1 评标委员会成员和与评标活动有关的工作人员不得泄露有关投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐以及与评标有关的其他情况。

23.2 在评标过程中，如果投标人试图在投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐以及与评标有关的其他方面，向评标人、采购人和采购代理机构施加任何影响，其投标应做无效投标处理。

24. 评标方法

24.1 按照中华人民共和国财政部令第 87 号—《政府采购货物和服务招标投标管理办法》的规定，本次评标采用以下评标方法中的一种：具体见“投标人须知前附表”。

1) 最低评标价法，即在全部满足招标文件实质性要求前提下，且投标报价最低的投标人为中标候选人的评标方法。

2) 综合评分法，即在最大限度地满足招标文件实质性要求前提下，按照招标文件中规定的各项因素（包括投标报价、服务实施方案、业绩及服务承诺对招标文件的响应程度等）和相应的权重分值进行综合评审后，以总得分最高的投标人作为中标候选人并依次排序。

25. 评标程序

按照投标文件初审、澄清有关问题、比较与评价、推荐中标候选人名单的工作程序进行评标。在上一步评审中投标人被按无效投标处理的或被废标者，不进入下一步的评审。

评标程序：具体详见第五章评标方法。

六. 定标、中标通知与签约

26. 定标程序

26.1 评标委员会根据评标方法的规定对投标人进行评审排序，推荐三名中标候选人，作为评标结果。评标结果由评标委员会成员签字确认。

26.2 采购人根据评标报告中推荐的中标候选人排列顺序，确定相应的中标人。

26.3 确定的中标候选人放弃中标、在规定期限内未能签订合同、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，采购人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。

26.4 采购人也可以授权评标委员会评标后直接确定中标人。

26.5 中标人确定之后，中标结果将在指定的采购信息发布媒体上公告。

26.6 投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在法律规定的时间内提出。

27. 中标与落标通知

27.1 采购代理机构向中标人发出《中标通知书》。

27.2 中标通知书对采购人和中标人具有同等法律效力。中标通知书发出之后，采购人改变中标结果，或者中标人放弃中标，应当承担相应的法律责任。

28. 中标合同的签订

28.1 采购人应当自中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件和中标人投标文件（包括评标中形成的澄清文件）的约定，与中标人签订书面合同。所签订的合同不得对招标文件和中标人的投标文件（包括评标中形成的澄清文件）作实质性修改。

28.2 采购人自采购合同签订之日起二个工作日内，将采购合同副本报同级人民政府财政部门备案。

28.3 中标人自采购合同签订之日起二个工作日内向采购代理机构提供采购合同壹份。

29. 招标代理服务费

29.1 招标代理服务费：见投标人须知前附表。

29.2 本项目代理服务费按服务计取。

中标金额（万元）	货物招标	服务招标	工程招标
----------	------	------	------

100 以下	1.5%	1.5%	1.0%
100-500	1.1%	0.8%	0.7%
500-1000	0.8%	0.45%	0.55%
1000-5000	0.5%	0.25%	0.35%
5000-10000	0.25%	0.1%	0.2%
10000-100000	0.05%	0.05%	0.05%
100000 以上	0.01%	0.01%	0.015%

注：采购代理服务收费按差额定率累进法计算。

以服务项目为例：中标金额为 270 万元，计算采购代理服务收费额如下：

0---100：100×1.5%=1.5 万元

100---270：170×0.8%=1.36 万元

总计：1.5+1.36=2.86 万元

30. 质疑和投诉

30.1 质疑

30.1.1 投标人对本次采购活动有疑问的，按照国家《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例的规定办理。

30.1.2 投标人对采购文件、采购过程或成交结果使自身的合法权益受到损害，应当在法定期限内，以书面形式一次性向采购代理机构或采购人提出质疑。

1) 投标人提出质疑的时间：见投标人须知前附表。

2) 采购代理机构答疑的时间：见投标人须知前附表。

3) 质疑书应当包括以下主要内容：见投标人须知前附表。

4) 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。

30.1.3 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投标人；

2) 质疑人与质疑事项不存在利害关系的；

3) 未在法定期限内提出质疑的；

- 4) 质疑未以书面形式提出，或质疑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，同一质疑人就同一采购环节再次提出质疑的；
- 8) 不符合法律、法规、规章和政府采购监管机构规定的其他条件的。

30.1.4 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投标人。

30.2 投诉

30.2.1 参加投标的投标人和其他利害关系人认为本次采购活动违反法律、法规和规章规定的，有权向监督管理部门投诉。

30.2.2 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 个工作日内向政府采购监管机构提出投诉。

30.2.3 投标人投诉的事项不得超出已质疑事项的范围。

31. 其他

31.1 开标后，如果投标人的报价超过了招标文件公布的采购预算或者最高限价的，采购人不能支付的，应按无效投标处理。如果投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的，根据《中华人民共和国政府采购法》的规定，应予废标。废标后，报告同级人民政府财政部门同意，重新组织招标或采用其他方式继续采购。

31.2 投标文件递交截止时间后，提交投标文件的投标人不足 3 家或者通过资格审查或符合性审查的投标人不足 3 家的，由采购人自主选择以下其中一种方式：

31.2.1 按废标处理；

31.2.2 按照中华人民共和国财政部令第 87 号—《政府采购货物和服务招标投标管理办法》第 43 条规定，经采购人报财政部门批准后现场改变采购方式，继续采购活动。

31.3 如果采用竞争性谈判方式继续进行采购，则按照以下程序进行：

31.3.1 按照中华人民共和国财政部令第 87 号—《政府采购货物和服务招标投标管理办法》、中华人民共和国财政部令第 74 号—《政府采购非招标采购方式管理办法》、《陕西省财政厅关于政府采购有关问题的通知》陕财办采资[2016]53 号的规定，本次评审采用最低评标价法，即从质量和服务均能满足竞争性谈判文件要求的供应商中，按

照最后报价由低到高的顺序依次排序，推荐成交候选人。谈判报价相同的，按照技术指标优劣顺序排序或由全体谈判小组成员无记名投票，得票高者排序在前。

31.3.2 谈判步骤为：第一次报价—分别谈判—第二次报价—评审推荐成交人。

31.3.3 原招标文件转为谈判文件，投标文件转为报价文件（谈判响应文件），原投标报价为谈判第一次报价。

第三章 合同条款及格式

合同编号：

签订地点：

签订时间：

采购人（甲方）：

中标人（乙方）：

根据《中华人民共和国政府采购法》及实施条例、《中华人民共和国民法典》和甲方_____采购项目（采购项目编号：ZHZB-2022-029）的招标文件、投标文件等有关规定，为确保甲方采购项目的顺利实施，甲、乙双方在平等自愿原则下签订本合同，并共同遵守如下条款：

第一条 合同期限

自合同签订之日起 1 年

第二条 服务内容与质量标准

按照采购人要求

第三条 服务费用

1、投标报价为：人民币大写：_____（¥：_____）。

2、本项目服务费用由以下组成：

3、本合同执行期间服务费用不变，甲方无须另向乙方支付本合同规定之外的其他任何费用。

第四条 服务费支付方式

1、合同款的支付：

（1）由甲方负责结算，在付款前，乙方必须开具发票。

（2）甲方根据月检查考核结果于次月 20 日前向乙方支付上一月服务费。

2、结算方式：由甲方负责结算，付款前乙方向甲方开具全额发票。

第五条 知识产权

乙方应保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专利权、商标权或著作权。

第六条 无产权瑕疵条款

乙方保证所提供的服务的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。如

有产权瑕疵的，视为乙方违约。乙方应负担由此而产生的一切损失。

第七条 履约保证金

1、乙方在签订本合同之前，向甲方提交履约保证金人民币___/___，¥___/___元。

2、履约保证金的有效期为乙方承诺的服务期限。

3、履约保证金作为违约金的一部分及用于补偿甲方因乙方不能履行合同义务而蒙受的损失。

4、服务期限结束后，甲方财务部门接到甲方确认本合同服务等约定事项已经履行完毕的正式书面文件后的___日内，向乙方退还履约保证金。

第八条 甲方的权利和义务

1、代表和维护甲方的合法权益。

2、审定乙方提供的物业方案及物业管理制度。

3、制定公约并监督乙方遵守公约。

4、甲方有权对乙方派出的工作人员进行监督和检查，如出现不满足甲方要求情形，有权要求乙方及时调换工作人员。

5、甲方有权对乙方的管理服务工作提出意见和建议，如发现乙方的管理服务未达到相关标准要求，甲方有权向乙方提出限期整改要求。

6、接甲方投诉且情况属实，乙方应高度重视并积极落实整改解决；对甲方造成重大影响或情节严重，甲方有权对乙方作出相应处罚处理。

7、甲方对乙方在本物业区域内的物业服务事项有知情权，对乙方的物业管理服务项目的内容、质量实施有权监督检查，每月进行一次考核测评，满意度测评表（甲方提供），评分不得低于 95 分；满意度如果达不到总体服务承诺，每低一个百分点，扣除当月服务费用的 1%作为处罚。

8、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育。

9、甲方应给与乙方行使管理和服务提供必要的条件（提供必要的办公场所及用水、用电；甲方应给与乙方提供放置设备及工具的场所等）。

10、如乙方在服务期间内发生多次重大事件或有数次未按规定提供服务，服务缺失，难以继续胜任服务工作，甲方有权单方面终止合同。

第九条 乙方的权利和义务

1、根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业服务方案及管理制度。

2、乙方负责其服务人员的招聘培训与日常管理，负责各类计划的组织开展：

(1) 乙方负责招聘人员必须具备良好的政治素质，通过严格审查和培训，思想品德良好，遵守党政机关纪律，严格执行保密制度。

(2) 各岗位工作人员年龄应在法定年龄内，男性：18-55 周岁之间，女性：18-50 周岁之间，五官端正，身体健康，服务意识强，工作热情，遵守各项服务规范，提供优质高效的服务。

(3) 乙方应向甲方提供人员花名册，身份证复印件及相关资料。

(4) 乙方人员在服务期间应穿着乙方统一配发的工装、佩戴工牌。

(5) 乙方负责人员的培训和教育，保持团队的稳定。

(6) 会议服务人员要求气质、形象好，普通话标准，经过专用礼仪培训，做到举止大方，谈吐大方，服务标准规范。

3、乙方工作人员在甲方服务期间的行为、人身及财产安全由其自行负责，如因其行为导致其自身或他方受到损害，所有责任由乙方及其工作人员承担，与甲方无关。

(1) 乙方从业人员应对发生在服务区域内的刑事案件，治安案灾害事故及时报告甲、乙双方领导和当地公安机关，采取措施保护现场。

(2) 熟悉甲方应急预案，认真落实防火、防盗、防破坏等防范措施，发现区域内的安全隐患，采取应对措施的同时，速报告甲方并协助予以处理。

4、乙方管理人员如有变动，需及时书面汇报至甲方。如甲方先行知道并将相应情况告知乙方，乙方须在接到告知后 3 日内作出书面回复并及时安排合格管理人员到岗工作。

5、乙方工作人员的工资、奖金、社保及福利待遇均由乙方负责，如发生相关劳动纠纷与甲方无关。

6、乙方不得分包和转让本合同项目，未经甲方书面同意，不得将本物业服务转让给任何第三方。

7、对本物业区域内的共用部位、共用设施设备不得擅自占用和改变使用功能，如需扩建和完善配套项目，须与甲方协商后报相关部门批准方可实施。

8、乙方负责如期完成约定的服务内容。工作期间，乙方工作人员不得在甲方办公室串门、闲聊、私自从事承接其他劳务活动。

9、乙方在日常服务过程中若给甲方造成设施设备的损失和损坏。由双方共同查清

事实后，划分责任并明确赔偿事宜，情况严重者要追究其经济和刑事责任。

10、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料。

11、乙方应认真履行垃圾分类、节能减排相关规定。本着节约原则，在不影响使用功能和服务质量的情况下，注意节省水、电能源使用和保洁耗材支出，降低服务成本。

12、甲方交给乙方资料等不得作为他用，否则，将追究其法律、经济责任；乙方应当妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，并为甲方个人资料信息保密。

13、乙方需根据实际工作需要安排人员值班。国家法定节假日和周末期间，会议中心安排 1-2 人值班，工程服务中心安排 1-2 人 24 小时值班，环境服务中心每天安排 3-4 人，节假日结束前一天下午全员上班。紧急情况，随时安排人员到位。

第十条 违约责任

1、甲乙双方必须遵守本合同并执行合同中的各项规定，保证本合同的正常履行。

2、如因乙方工作人员在履行职务过程中的疏忽、失职、过错等故意或者过失原因给甲方造成损失或侵害，包括但不限于甲方本身的财产损失、由此而导致的甲方对任何第三方的法律责任等，乙方对此均应承担全部的赔偿责任。

第十一条 不可抗力事件处理

1、在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

2、不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

3、不可抗力事件延续___天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

第十二条 合同的变更和终止

除《中华人民共和国政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

第十三条 解决合同纠纷的方式

1、在执行本合同中发生的或与本合同有关的争端，双方应通过友好协商解决，经协商在___天内不能达成协议时，则采取以下第__2__种方式解决争议：

(1) 向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；

(2) 向__西安__仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

2、在仲裁期间，本合同应继续履行。

第十四条 合同生效及其他

- 1、合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。
- 2、合同执行中涉及采购资金和采购内容修改或补充的，须经政府采购监管部门审批，并签书面补充协议报政府采购监督管理部门备案，方可作为主合同不可分割的一部分。
- 3、本合同一式陆份，自双方签章之日起起效。甲方二份，乙方二份，政府采购代理机构一份，同级财政部门备案一份，具有同等法律效力。

第十五条 附件

- 1、项目招标文件
- 2、项目修改澄清文件
- 3、项目投标文件
- 4、中标通知书
- 5、其他

甲方：（盖章）	乙方：（盖章）
法定代表人（单位负责人）（授权代表）：	法定代表人（授权代表）：
地 址：	地 址：
开户银行：	开户银行：
账号：	账号：
电 话：	电 话：
传 真：	传 真：
签约日期：XX 年 XX 月 XX 日	签约日期：XX 年 XX 月 XX 日

见证方：众合国际项目管理有限公司（盖章）
地址：西安市南二环西段九座花园西区 2016 室

第四章 采购内容及技术要求

一、项目概况

西安市碑林区南院门 27 号院（占地 41 亩，建筑面积约 27290.021 平方米，主体 12 栋楼及附属平房）物业承包服务，包括房屋管理与维修养护服务、设施设备运行与维修管理、保洁服务、绿化服务、会议服务、车棚管理服务、理发室服务、报刊收发服务等。

上述面积仅作为参考，投标人可携带工具自行踏勘现场，自行负责因踏勘所产生的费用和其他一切后果。由采购人提供办公用房、水电维修材料、保洁耗材等，垃圾清运由投标单位负责。

本项目所属行业为物业管理。

二、服务内容

1、房屋管理与维修养护服务

(1) 楼外周界公共部位的维修、养护和管理，包含楼顶、外墙、行车道、行人道等。

(2) 楼内公共部位的维修、养护和管理，包含门厅、楼梯间、走廊通道、地下室、门窗、行人道、公共卫生间、共用设施设备使用的房屋等。

2、设施设备运行与维护管理

包含对供配电系统、给排水系统、空调系统、消防系统、换热系统等设备的日常运行和维护管理，另对电梯系统进行日常运行管理、联系和监督电梯维保公司进行规范保养及维修。

3、保洁服务

(1) 负责区域内公共区域的日常保洁，包含楼外周界、外观、楼梯、楼梯间、走廊通道、会议室、大礼堂、地下停车场、公共卫生间、相关行人道、行车道、共用设施设备等其他公共部位。

(2) 负责部分办公室的入户保洁清洁服务，包含办公桌椅、文件柜、沙发地板、墙壁、门窗、卫生间等办公室内区域。

(3) 负责定期对所管区域进行消、杀、灭工作的监督管理。

(4) 负责定期对所管区域内消毒工作。

(5) 负责区域内的垃圾清运工作，做到日产日清。

4、绿化服务

- (1) 负责区域内绿化带内卫生的日常清洁维护。
- (2) 负责区域内绿化的浇水、修剪、补栽等日常养护。
- (3) 负责区域内的绿化的病虫害防治工作。
- (4) 负责绿化工器具的日常管理及维护、保养的工作。
- (5) 负责部分办公室花卉的日常养护工作。

5、会议服务

(1) 在采购人对会议室使用、调配安排下，负责做好会前服务、会中服务、会后服务等；

- (2) 负责各类迎送、接待、礼仪等服务；
- (3) 随时保持会议室的干净、整洁，物品摆放整齐等；
- (4) 负责南院门 27 号院区级四大班子外出召开的会议、接待、礼仪等的服务工作。

6、非机动车棚管理

- (1) 负责服务中心内的非机动车棚的日常管理。
- (2) 负责自行车及电动车的出入管理。
- (3) 负责非机动车棚环境的日常维护工作。

7、理发室服务

- (1) 负责对机关干部工勤人员提供理发服务。
- (2) 负责理发室环境的日常维护工作。
- (3) 负责理发器材及物品的管理。
- (4) 负责理发物品及工具的清洁消毒。

8、报刊收发服务

- (1) 负责各部门报纸、杂志、机要文件等的收发管理；
- (2) 负责收发室环境的日常维护工作。

三、人员要求

根据采购人招标规模及需求合理配备服务人员，其中至少：

1、管理人员（4人）

- (1) 项目经理：1人
- (2) 客服中心主任：1人

- (3) 环境主管：1人
- (4) 工程主管：1人
- 2、会议服务人员（7人）
 - (1) 会务班长：1人
 - (2) 会务人员：6人
- 3、保洁、绿化人员（33人）
 - (1) 室内保洁人员（16人）
 - ① 室内保洁班长：1人
 - ② 室内保洁员：15人
 - (2) 室外保洁人员（8人）
 - ① 室外保洁班长：1人
 - ② 室外保洁员：7人
 - (3) 入户保洁（4人）
 - ① 入户保洁班长：1人
 - ② 入户保洁员：3人
 - (4) 绿化养护（5人）
 - ① 绿化班长：1人
 - ② 绿化人员：4人
- 4、维修人员（11人）
 - (1) 维修班长：1人，
 - (2) 配电运行人员：3人
 - (3) 机电维修人员：3人
 - (4) 水、暖工：3人
 - (5) 音响调试人员：1人
- 5、其他人员（8人）
 - (1) 理发师：3人
 - (2) 收发员：2人
 - (3) 车棚管理员：3人

对于特殊季节或天气应适当增加保洁人员。所聘人员年龄应在法定年龄内，男性：

18-55 周岁，女性：18-50 周岁之间，五官端正，身体健康，服务意识强，工作热情，遵守各项服务规范，提供优质高效的服务。采购人对投标单位人员聘用有建议任免权。投标单位聘用人员的节假日福利、人身安全、各种保险、社保等均由投标单位自行解决，任何事故及人员伤害由投标单位自行承担。

四、服务时间

- 1、办公楼管理值班时间：全天 24 小时值班（周末和节假日正常上班）
- 2、保洁时间：7：00 至 18：00（国家法定节假日除外，特殊情况除外）

五、服务、产品（如有）执行的标准、规范：

- (1) 国家标准、规范：_____ / _____；
- (2) 行业标准、规范：_____ / _____；
- (3) 地方标准、规范：_____ / _____；
- (4) 企业标准、规范：_____ / _____。

质量验收标准或规范：依照检测样品的国家标准。现行的国家标准或国家行政部门颁布的法律法规、规章制度等，是项目验收的重要依据。对没有国家标准的，可按照地方标准、卫生标准、质量标准和相关的行业标准、地方标准、企业标准、产品标签明示值或国家明文规定的限量值及国家指定的特定检验方法等进行检验。

本章第五条款未明确服务执行标准、规范的，则按下列方法进行选择：

顺序执行：国家标准→行业标准→地方标准→企业标准（有国家标准按国家标准执行，没有国家标准按行业标准，以此类推）；

最高标准执行：国家标准，行业标准，地方标准，企业标准（那个标准高执行那个标准）；

必须执行：国家、行业强制性标准。

六、商务要求

- (1) 服务期限：自合同签订之日起 1 年
- (2) 服务地点：按采购人指定地点
- (3) 合同款的支付：

1. 由甲方负责结算，在付款前，乙方必须开具发票。
2. 甲方根据月检查考核结果于次月 20 日前向乙方支付上一月服务费。
3. 结算方式：由甲方负责结算，付款前乙方向甲方开具全额发票。

第五章 评标方法

一、评标原则

按照《中华人民共和国政府采购法》及实施条例和中华人民共和国财政部令第 87 号《政府采购货物和服务招标投标管理办法》的规定，本次评标采用**综合评分法**，即在最大限度地满足招标文件实质性要求前提下，按照招标文件中规定的各项因素和相应的权重分值进行综合评审后，以总得分最高的投标人作为中标候选人并依次排序（最低报价不是中标的唯一标准）。

二、评标程序

1. 本采购项目评标按照下列工作程序进行（在上一步评审中被认定无效投标者，不进入下一步的评审）。

- （1）投标文件初审；
- （2）澄清有关问题；
- （3）比较与评价；
- （4）推荐中标候选人名单；
- （5）编写评标报告。

2. 投标文件初审

2.1 资格性审查。采购人按照招标文件第二章投标人须知前附表第 12.1 条所述投标人资质条件要求进行资格性审查，如果投标人不满足招标文件所规定的资格要求或提供资格证明文件不全，将被视为未实质性响应招标文件。

2.2 符合性审查。评标委员会从投标文件的完整性、有效性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定其是否对招标文件实质性内容作出响应。符合性审查按下表进行：

序号	评审因素		评审标准
1	有效性审查	（1）投标文件的签署盖章	投标文件上法定代表人或被授权代表人的签字齐全并加盖公章
		（2）投标文件格式	应符合“投标文件格式”要求，可以扩充
		（3）电子文件（光盘）	应符合“投标人须知前附表”规定
		（4）报价唯一	只能有一个有效报价，不得提交选择性报价，且报价不超过采购预算金额或最高限价
2	完整性审查	（6）投标文件份数	应符合“投标人须知前附表”规定的正本、副本、电子文件数量
		（7）投标文件内容	投标文件内容齐全、无遗漏
3	响应文	（8）合同条款	应符合招标文件的要求

件的响应程度审查	(9) 服务期限	应符合招标文件的要求
	(10) 服务要求	应符合招标文件的规定
	(11) 其他响应	不能有任何采购人不能接受的附加条件

2.3 在资格性、符合性审查时未通过的，不得进入评审环节。

3. 投标文件的澄清

3.1 为有助于投标文件的审查、比较和评价，评标委员会可要求投标人对其投标文件中非实质性（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）的有关问题进行澄清、说明或者补正。有关澄清、说明或者补正的要求和答复应以书面形式提交，并由其法定代表人或授权代表签字。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明。

3.2 有效的书面澄清材料，是投标文件的补充材料，成为投标文件的组成部分。

3.3 评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价、或明显低于市场价格，使得其投标报价可能低于其成本的，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在合理的时间内做出书面说明并提交相关证明材料。投标人不能证明其报价合理性的，由评标委员会认定该投标人以低于成本报价竞标，将其作为无效投标处理。

4. 投标文件比较与评价

4.1 评委会应按照招标文件中规定的评标方法和标准，对资格性检查和符合性检查合格的投标文件按照“评标因素及权重分值表”进行商务和技术评估，综合比较与评价。

4.2 如果投标文件没有实质性响应招标文件的要求，评委会将予以拒绝。投标人不得通过修正或撤消不合要求的偏离或保留，从而使其投标成为实质性响应的投标。

5. 不正当竞争预防措施

在评审过程中，投标单位投标报价有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，评审委员会应当要求其在评审现场合理的时间内提供成本构成书面说明，并提交相关材料。投标单位书面说明应当按照国家财务会计制度的规定要求，逐项就投标单位提供的货物、工程和服务的主营业务成本（应根据投标单位企业类型予以区别）、税金及附加、销售费用、管理费用、财务费用等成本构成事项详细陈述。

投标单位书面说明应当签字确认或者加盖公章，否则无效。书面说明的签字确认，投标单位为法人的，由其法定代表人或者代理人签字确认；投标单位为其他组织的，由其主要负责人或者代理人签字确认；投标单位为自然人的，由其本人或者代理人签字确

认。

投标单位提供书面说明后，评审委员会应当结合采购项目需求、专业实际情况、投标单位财务状况报告、与其他投标单位比较情况等就投标单位书面说明进行审查评价。投标单位拒绝或者变相拒绝提供有效书面说明或者书面说明不能证明其报价合理性的，评审委员会应当将其投标文件作为无效投标处理。

三、评标方法

1、综合评分法

本采购项目评标方法采用综合评分法。即投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标候选人的评标方法。

2、评标细则及标准

2.1 评审因素

本采购项目评审因素包括：投标报价、履约能力、服务方案、人员组成等对招标文件的响应程度，以及相应的比重或者权值等。项目的评标因素和标准见“**评标因素及权重分值表**”。

2.2 投标报价评价

2.2.1 投标人的价格分，按照财政部 87 号令第五十五条和财库【2020】46 号文件的规定，采用低价优先法计算，以本次满足投标文件要求的最低投标评审价为评标基准价，其价格为满分。

2.2.2 投标人的价格分，统一按照下列公式计算：

投标评审价=投标报价×（1-投标报价扣除幅度）

投标报价得分=(评标基准价 / 投标报价)×10

2.2.3 供应商报价扣除幅度如下：

（1）投标人为小微企业的，给予投标报价扣除 10%优惠政策。

（2）投标人须知前附表规定接受联合体投标的，对于联合体协议中约定小微企业占采购合同总金额 30%~40%（不含）、40%~50%（不含）、50%~100%（不含）的，分别给予投标报价扣除 4%、5%、6%优惠政策。

（3）投标人须知前附表规定允许大中型企业向一家或者多家小微企业分包的，对于分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额 30%~40%（不含）、40%~50%（不含）、50%以上的，分别给予投标报价扣除 4%、5%、6%优惠政策。

2.3 服务水平、履约能力、售后服务等评价及政府采购政策加分

2.3.1 技术、商务等评分项响应评分。按照“评标因素及权重分值表”规定的评审因素和标准，对技术、商务等评分项计算得分。

2.3.2 如本采购项目含有货物采购的，且投标产品需落实政府采购政策（优先采购）的，对有效投标人按照“评标因素及权重分值表”的相关规定进行服务水平项得分（加分）计算。

2.4 评审总得分

2.4.1 评审总得分为投标报价、服务水平、履约能力、售后服务等评分项得分之和。

评审总得分按下例公式计算：

$$\text{评审总得分} = F_1 + F_2 + \dots + F_n$$

F_1 、 F_2 …… F_n 分别为各项评审因素的汇总得分

2.4.2 评审过程中，不得去掉报价中的最高报价和最低报价。

2.4.3 评审时，评标委员会成员应当独立对满足招标文件全部实质性要求投标人的投标文件进行评价、评分，然后汇总每个投标人每项评分因素的得分。每个投标人的最终得分为所有评标委员会成员评分的算术平均值。

2.5 非实质性偏离（非技术参数）

非实质性偏离（非技术参数）是指投标文件在实质上响应招标文件的要求，但在个别地方存在一些不规则、不一致、不完整的内容，并且澄清、说明或者补正这些内容不会改变投标文件的实质性内容。以下情况属于非实质性偏离：

- （1）文字表述的内容含义不明确；
- （2）同类问题表述不一致；
- （3）有明显文字和计算错误；
- （4）提供的技术信息和数据资料不完整；
- （5）正副本数量齐全、密封完好，只是未按照招标文件要求进行分装或者统装的；
- （6）投标文件应盖章签字的地方，不超过 3 处只有签字或盖章的（授权委托书、投标函除外）；
- （7）投标文件未按招标文件要求进行装订或未编制目录、页码；
- （8）评标委员会认定的其他非实质性偏离。

投标文件有上述（1）至（4）情形之一的，评标委员会应当书面要求投标人在规定

的时间内予以澄清、说明或补正。投标人拒不或在规定的时间内没有进行澄清、说明或补正或澄清、说明、补正的内容也不能说明问题的，视为投标文件制作不规范，按每一项非实质性偏离进行扣分处理，直至该项分值扣完为止。

2.6 评标因素及权重分值表

2.6.1 评标因素及权重分值表的制定以科学合理、降低评委会自由裁量权为原则。

2.6.2 评标因素及权重分值表

四、评标因素及权重分值表

序号	评审因素	分值	评审标准
1	投标报价	10	<p>1、经初审合格的投标文件，其投标报价为有效报价。</p> <p>2、评审基准价：有效最低评审价格，满分 10 分。</p> <p>3、按（评审基准价/有效投标报价）×10 的公式计算得分。</p> <p>4、投标报价不完整的，不进入评审基准价的计算，本项得 0 分。</p> <p>5. 经评委一致认定，投标人的投标总报价低于公认市场成本，或超过采购预算，其投标将被拒绝。</p>
2	履约能力	5	<p>提供 2019 年至今（以合同的签订日期为准）的同类业绩证明文件，每个得 1 分。业绩证明文件以合同复印件为准。</p>
3	服务方案	57	<p>1. 总体服务方案（15 分）</p> <p>提供针对本项目的物业服务方案（包括但不限于①管理机构，②工作职能组织运行图，③服务管理工作目标，④项目分析及定位实施方案，⑤岗位职责制度与考核办法，⑥本项目重点、难点把控等。</p> <p>服务方案全面具体、针对性强，且具有优秀的可操作性、及可行性的得(10-15 分]；</p> <p>服务方案较为全面具体、针对性较好，且具有良好的可操作性、及可行性的得(5-10 分]；</p> <p>方案笼统、欠缺针对性，可操作性一般的得[0-5 分]。</p> <p>2. 专项服务方案（42 分）</p> <p>（1）日常维修与设施设备运行维护服务方案（满分 10 分）。</p> <p>提供有针对性的服务方案。</p> <p>方案科学合理，描述清晰，且能针对性满足项目需求的得(5-10 分]；</p> <p>方案合理，但陈述简单，缺乏针对性的得(0-5 分]；</p> <p>方案笼统的得 0 分。</p> <p>（2）会议服务方案（满分 5 分）。</p>

		<p>方案科学合理，描述清晰，且能针对性满足项目需求的得(3-5 分]；</p> <p>方案合理，但描述简单，缺乏针对性的得(0-3 分]；</p> <p>方案笼统的得 0 分。</p> <p>(3) 保洁服务方案（满分 5 分）。提供有针对性的保洁服务方案。</p> <p>方案内容完整，描述清晰，工作安排合理，可操作性强的得(3-5 分]；</p> <p>方案内容完整，但描述简单，工作安排基本合理，且可操作性一般的得(0-3 分]；</p> <p>方案残缺的得 0 分。</p> <p>(4) 绿化服务方案（满分 5 分）。</p> <p>方案科学合理，描述清晰，且能针对性满足项目需求的得(3-5 分]；</p> <p>方案合理，但描述简单，缺乏针对性的得(0-3 分]；</p> <p>方案笼统的得 0 分。</p> <p>(5) 特色管理服务及服务优化方案（满分 5 分）。</p> <p>针对本项目提出有特色的物业管理服务思路和措施、增值服务等等。</p> <p>管理手段先进、管理方案或优化方案有鲜明特色的得(3-5 分]；</p> <p>管理手段普通、管理方案或优化方案尚有一定特色的得(2-3 分]；</p> <p>管理方案或优化方案平庸的得[0-2 分]。</p> <p>(6) 高压设备、电梯维保方案（满分 4 分）。</p> <p>针对本项目高压设备、电梯维保方案，制定相应的服务方案以及相关专业维护人员的证明文件，提供方案可行、人员证明文件完善得(1-4 分]；</p> <p>服务方案一般且无相关专业维修人员得[0-1 分]</p>
--	--	--

		<p>(7) 应急预案（满分 8 分）。</p> <p>针对本项目按照物业管理服务规律和可能发生的紧急事件，提出对突发事件快速响应的时间、调动人员的数量和合理处理方案。</p> <p>应急预案针对性强，有相对全面的预见性，应对措施科学、有效、可行的得（5-8 分）；</p> <p>预案方案有一定针对性和一定的预见性，应对措施尚且可行的得（0-5 分）；</p> <p>预案方案欠缺预见性或缺乏应对措施的得 0 分。</p>
4	组织架构及人员配备	<p>28</p> <p>1. 组织架构（满分 10 分）。</p> <p>针对本项目管理特点组织架构完善，管理职责及分工明确的得（5-10 分）；</p> <p>组织架构较清晰，管理职责及分工基本明确的得（3-5 分）；</p> <p>组织架构不明晰，管理职责及分工不明确的得[0-3 分]。</p> <p>2. 人员配置（满分 8 分）。</p> <p>（1）提供整体人员方案，服务人员素质过硬的得（3-5 分）；服务人员素质一般的得（0-3 分）；无人员配置方案或方案笼统的得 0 分。</p> <p>（2）拟任项目负责人具有行政事业单位物业管理经验的加 1 分，出具甲方或业绩发生时所就职单位开具的相关工作证明。</p> <p>（3）保洁人员需具备 2 年以上从业经验，提供过往的劳动合同（以合同约定的起止期为准），每具备四人得 1 分，本项最高得 2 分。</p> <p>3. 员工管理（满分 10 分）。</p> <p>包括员工岗前培训、日常教育、日常管理、奖惩制度等各项制度。</p> <p>相关制度健全、描述清晰，能够切实保障服务质量的得（5-10 分）；</p>

			相关制度较完整、描述基本清楚，基本能够保障服务质量的得（0-5 分]； 相关制度严重残缺，描述含糊的得 0 分。
--	--	--	---

五、定标：

- 1、评标结果由全体评标委员会成员签字确认。
- 2、采购人根据评标报告中推荐的中标候选人排列顺序确定中标单位，以复函通知采购代理机构。

第六章 投标文件构成及格式

项目编号：ZHQB-2022-029

(正本或副本)

西安市碑林区政府南院门 27 号院物业管理服务项目

投 标 文 件

投标人名称（公章）

二〇二二年 月 日

目录

- 一、投标函
- 二、投标报价表
- 三、资格证明资料
- 四、投标方案说明书
- 五、商务响应及服务要求偏离表
- 六、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

一、投标函

致：众合国际项目管理有限公司

根据贵方“_____”项目的投标邀请（项目编号：_____），签字代表_____（全名、职务）经正式授权并代表投标人_____（投标人名称、地址）提交投标文件正本____份、副本一式____份、开标一览表____份、电子版____份。

我方承诺如下：

一、我方投标总价为人民币（大写）_____元（¥_____），服务期限为_____，

二、我方承诺承诺除商务和技术偏差表列出的偏差外，我方响应招标文件的全部要求。

三、我方愿意向贵方提供任何与本项采购有关的样品、数据、情况和技术资料。若贵方需要，我方愿意提供我方作出的一切承诺的证明材料。

四、我方承诺在招标文件规定的投标有效期内不撤销投标文件。

五、我方承诺遵守《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例的有关规定，保证在获得中标资格后：

- （1）在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与采购人签订合同；
- （2）在签订合同时，不向采购人提出附加条件；
- （3）按照招标文件要求提交履约保证金；
- （4）按照招标文件规定和标准向贵方交纳招标代理服务费；
- （5）在合同约定的服务期限内完成合同规定的全部义务。

七、我方完全理解最低报价不是中标的唯一条件，并尊重评标委员会的评审结论和中标结果。

八、我方的投标文件在开标后有效期为 90 日历天。

九、有关本项目的所有函电，请按下列地址联系：

投标人名称：_____（加盖单位公章）

法定代表人签字：

联系地址：

邮政编码：

电 话：

传 真：

电子邮件：

开户银行：

帐 号：

日 期：

二、投标报价表

(一) 开标一览表

项目名称：

项目编号：

投标总报价（元）	服务期	项目负责人	备注
总报价：人民币（大写）		（小写：¥ ）	
备注：表内报价内容以元为单位，保留小数点后（两位）。			

说明：

- 1、投标总报价精确到小数点后两位，大小写不一致时，以大写为准。
- 2、本表应按“投标人须知”的规定密封单独提交。
- 3、本表所列各项数据与投标文件其他地方表述不一致时，以本表为准。

投标人名称：（加盖单位公章）

法定代表人或被授权人签字：

日 期：

(二) 分项明细报价表

项目名称:

项目编号:

序号	服务内容	数量	单价 (元)	小计 (元)
合 计				

注：分项报价表合计应与投标总报价一致，不一致时以开标一览表投标总报价为准。

投标人名称：（加盖单位公章）

法定代表人或被授权人签字：

日 期：

三、资格审查资料

1、以下资格审查资料在投标文件中需提供加盖公章的复印件：

投标人资格证明文件（见供应商须知前附表 12.1）：

- 1、提供有效的法人或者其他组织的营业执照等证明文件或自然人的身份证明；
- 2、财务状况报告：提供 2021 年度经审计的财务会计报告（包括审计报告、资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及其附注，成立时间至提交投标文件截止时间不足一年的可提供成立后任意时段的资产负债表），或其基本存款账户开户银行出具的资信证明及基本存款账户的开户证明；
- 3、税收缴纳证明：提供 2022 年 1 月至今已缴纳的至少一个月的纳税证明或完税证明（任意税种），依法免税的单位应提供相关证明材料；
- 4、社会保障资金缴纳证明：提供 2022 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，依法不需要缴纳社会保障资金的单位应提供相关证明材料；
- 5、提供参加本次政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；
- 6、提供具有履行合同所必须的设备和专业技术能力的书面承诺；
- 7、法定代表人授权书【附法定代表人、被授权人身份证复印件】及被授权人身份证【法定代表人参加投标只需提供本人身份证】，其他形式供应商参照法人企业执行；
- 8、投标人不得为“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，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；
- 9、单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加同一项目的投标；
- 10、本项目不接受联合体投标,不允许分包。

备注：后附相应格式的，完全按照相关格式进行提供。

(1) 中小企业声明函（格式）

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司参加（采购人名称）的（项目名称）采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业。相关企业的具体情况如下：

（项目名称），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（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。

企业名称（盖章）：

日 期：

备注：

1、填写前请认真阅读工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划分标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）和《财政部 工业和信息化部关于印发政府采购促进中小企业发展暂行办法的通知》（财库〔2020〕46号）相关规定。本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为租赁和商务服务业

2、供应商可根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标，按照采购文件约定的采购标的对应的中小企业划分标准所属行业和《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300号）进行自测，判断属于中型、小型还是微型企业。也可登录工业和信息化部的中小企业规模类型自测小程序（<http://202.106.120.146/baosong/appweb/orgScale.html>）进行测算。

3、供应商认为其为中型、小型、微型企业的应提交本函，并对其真实性负责。（不属于中型、小型、微型企业的不需要提供填写本函。）

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) 关于监狱企业的证明文件

根据财政部、司法部《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68 号）的规定，监狱企业是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地（设区的市）监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。监狱企业参加政府采购活动时，应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。（**供应商非监狱企业的不需要提供**）

(3) 残疾人福利性单位声明函（格式）

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

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商名称：（加盖公章）

日期： 年 月 日

备注：

1、项目不分标段的，第__标段空白处填写“/”。

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

一、享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件：

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

（2）依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；

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

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

（5）提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。前款所称残疾人是指法定劳动年龄内，持有《中华人民共和国残疾人证》或者《中华人民共和国残疾军人证（1 至8 级）》的自然人，包括具有劳动条件和劳动意愿的精神残疾人。在职职工人数是指与残疾人福利性单位建立劳动关系并依法签订劳动合同或者服务协议的雇员人数。

二、所投产品制造商符合残疾人福利性单位的，采购人或者其委托的采购代理机构应当随中标、成交结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

三、供应商认为其为残疾人福利性单位的应提交本函，并对其真实性负责。（不属于残疾人福利性单位的不需要提供填写本函。）

附件 1:

无严重违法记录的书面声明（格式）

致（采购人/采购代理机构）：

（投标人名称）为在中华人民共和国境内合法注册并经营的机构。在此郑重声明，
我公司在参与本次政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有严重违法记录。

投标人名称：（加盖单位公章）

日 期：

注：1、政府采购活动中的“严重违法记录”是指，供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。

2、依据财政部关于《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十九条第一款“较大数额罚款”具体适用问题的意见，200 万元以上的罚款认定为《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十九条第一款规定的“较大数额罚款”。

附件 2:

履行合同所必须的设备和专业技术能力的书面承诺（格式）

致（采购人/采购代理机构）：

（投标人名称）于____年__月__日在中华人民共和国境内（详细注册地址）合法注册并经营，公司主营业务为____，现有员工数量为____，其中与履行本合同相关的专业技术人员有（专业能力、数量），本公司郑重承诺，具有履行本合同所必需的设备和专业技术能力。

投标人名称（加盖单位公章）：

法定代表人或被授权人签字：

日 期：

附件 3:

法定代表人身份证明（格式）

投标人名称:

姓名: _____ 性别: _____

年龄: _____ 职务: _____

系（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件。

注：本身份证明需由投标人加盖单位公章。

投标人名称：（加盖单位公章）

日 期：

附件 4:

法定代表人授权书（格式）

致：西安市碑林区机关事务服务中心/众合国际项目管理有限公司

(投标人名称)按中华人民共和国法律于（ 年 月 日）成立。(法定代表人姓名)特授权(被授权人姓名)代表我公司全权办理针对本次(招标项目名称、编号)项目的投标、谈判、签约等具体工作，并签署全部有关的文件、协议及合同。

我公司对被授权人的签名负全部责任。

委托期限：从投标文件递交截止之日起计 90 天

被授权人签字：

法定代表人签字或盖章：

职务：

职务：

身份证号：

身份证号：

所在部门：

附：法定代表人、被授权人身份证复印件

法定代表人身份证复印件粘贴处 (正面)	被授权人身份证复印件粘贴处 (正面)
法定代表人身份证复印件粘贴处 (反面)	被授权人身份证复印件粘贴处 (反面)

投标人名称：（加盖单位公章）

日 期：

备注：1、法定代表人参加投标的无需提供“法定代表人授权委托书”。

附件 5:

供应商企业关系关联承诺书

1、投标人在_(项目名称)_投标中,不存在与其它投标人负责人为同一人,有控股、管理等关联关系承诺:

1.1 管理关系说明:

我单位管理的具有独立法人的下属单位有:_____。

我单位的上级管理单位有_____。

1.2 股权关系说明:

我单位控股的单位有_____。

我单位被_____单位控股。

1.3、单位负责人:_____。

2、_____ (是或否) 为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商。

3、其他与本项目有关的利害关系说明:_____。

我单位承诺以上说明真实有效,无虚假内容或隐瞒。

投标人名称: (加盖单位公章)

日 期:

备注:若无控股、管理关系,则在划线空白处填“/”。

附件 6:

非联合体不分包投标声明

本单位郑重声明，参加 (采购人名称) 的 (项目名称) (项目编号：) 第 包采购活动，为非联合体投标，本项目实施过程由本单位独立承担。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人名称： (加盖单位公章)

日 期：

备注：项目不分包的，第 包空白处填写“/”。

四、投标方案说明书

按照招标文件的要求编制的投标方案说明书，格式自拟。至少应包括如下内容：

- 1、服务方案；
- 2、组织架构及人员配备；
- 3、投标人认为有必要说明的问题。

注：各投标人根据采购内容及要求结合实际情况编制投标方案说明，方案合理，切实可行，格式自拟。

投标人名称：（加盖单位公章）

法定代表人或被授权人签字：

日 期：

附表一：完成本项目必须的设备清单

序号	设备名称	计量单位	数量	生产企业	使用年限

附表二：本项目拟投入人员汇总表

(一) 本项目拟投入人员汇总表

序号	姓名	性别	年龄	工作年限	拟担任的职务

注：投标人可适当调整该表格式，但不得减少信息内容。

(二) 本项目拟投入主要人员简历表

姓名		性别		年龄	
身份证号				学历/专业	
毕业时间		毕业学校		从业时间	
是否属投标单位固定雇员			拟在本项目担任职务		
工作经历					
时 间	参加过的项目名称 及当时所在单位		担任何职	主要工作内容	备 注

注：后附资格证（如有）、职称证（如有）、学历证、身份证复印件。

附表三：同类项目一览表

序号	项目名称	合同金额（元）	完成日期	业主名称、联系人及电话
1				
2				
3				
4				
5				
...				

注：表后须附合同的复印件并加盖单位公章。

五、商务响应及服务要求偏离表

商务响应偏离表

项目名称：

项目编号：

序号	文件条目号	招标文件商务要求	投标文件商务响应	偏离	偏离及其影响

说明：

1.本表只填写投标文件中与招标文件有偏离（包括正偏离和负偏离）的内容，投标文件中商务响应与招标文件要求完全一致的，不用在此表中列出，但必须提交空白表。如不提供此表，则视为投标人不满足招标文件所有的商务条款要求，其投标无效。

2.投标必须据实填写，不得虚假响应，否则将取消其投标或中标资格，并按有关规定进处罚。

投标人名称：_____（加盖单位公章）

法定代表人或被授权人签字：

日期：

服务要求偏离表

项目名称:

项目编号:

序号	文件条目号	采购文件服务要求	投标文件应答	偏离	偏离及其影响

说明:

(1) 本表只填写投标文件中与招标文件有偏离的内容（包括正偏离和负偏离），投标文件中的指标响应与招标文件要求完全一致的，不用在此表中列出，但必须提交空白表；如不提供此表，则视为投标人不满足招标文件的所有服务要求条款要求，按无效投标文件处理。

(2) 投标人必须据实填写，不得虚假响应，否则将取消其投标或中标资格。

投标人名称: _____ (加盖单位公章)

法定代表人或被授权人签字:

日 期:

六、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，我公司在此庄严承诺：

- 1、在参与政府采购活动中遵纪守法、诚信经营、公平竞标。
- 2、不向政府采购人、采购代理机构和政府采购评审专家进行任何形式的商业贿赂以谋取交易机会。
- 3、不向政府采购代理机构和采购人提供虚假资质文件或采用虚假应标方式参与政府采购市场竞争并谋取中标、成交。
- 4、不采取“围标、陪标”等商业欺诈手段获得政府采购定单。
- 5、不采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商。
- 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采购要求，承担因违约行为给采购人造成的损失。
- 9、不发生其他有悖于政府采购公开、公平、公正和诚信原则的行为。

承诺单位：（盖章）

全权代表：（签字）

地 址：

邮 编：

电 话：

日 期：