

政府采购项目

采购项目编号：ZCSP-延川县-2022-00409

# 延川县清华附中文安驿学校关于外包物业管理服 务的采购项目

## 公开招标文件

延川县政府采购中心

二〇二二年八月

## 目 录

第一章 竞争性招标公告 .....	3
第二章 供应商须知 .....	7
(一) 供应商须知前附表 .....	7
(二) 供应商须知 .....	13
一、总则 .....	13
二、招标文件说明 .....	14
三、投标文件的编写 .....	13
四、投标文件的递交 .....	19
五、评审与招标 .....	20
六、确定成交单位、授予合同 .....	24
第三章 评审办法和标准 .....	27
第四章 合同草案条款 .....	34
一、合同内容: .....	40
二、合同价款 .....	40
三、合同结算 .....	40
四、服务条件: .....	40
五、责任权利和义务 .....	40
六、违约责任 .....	39
七、合同组成 .....	39
八、合同生效及其它 .....	42
第五章 采购内容及要求 .....	43
第六章 招标投标文件格式 .....	48

## 第一章 竞争性招标公告

# 延川县清华附中文安驿学校关于外包物业管理服务的采购项目 招标公告

### 项目概况

延川县清华附中文安驿学校关于外包物业管理服务的采购项目招标项目的潜在投标人应在全国公共资源交易平台（陕西省·延安市）平台获取招标文件，并于 2022 年 09 月 20 日 14 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：ZCSP-延川县-2022-00409

项目名称：延川县清华附中文安驿学校关于外包物业管理服务的采购项目

采购方式：公开招标

预算金额：13,140,000.00 元

采购需求：

合同包 1(延川县清华附中文安驿学校关于外包物业管理服务的采购项目)：

合同包预算金额：13,140,000.00 元

合同包最高限价：12,280,000.00 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	物业	外包	1(项)	详见采购	13,140,000.00	12,280,000.00

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)
	管理服务	物业管理服务		文件		

本合同包不接受联合体投标

合同履行期限：无

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(延川县清华附中文安驿学校关于外包物业管理服务的采购项目)  
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》的通知--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) 《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）
- (4) 《节能产品政府采购实施意见》--（财库[2004]185号）
- (5) 《环境标志产品政府采购实施的意见》--财库[2006]90号
- (6) 《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库[2017]141号）
- (7) 《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）

（8）《陕西省中小企业政府采购信用融资办法》陕财办采〔2018〕23 号

（9）《关于运用政府采购政策支持乡村产业振兴的通知》（财库〔2021〕

3. 本项目的特定资格要求：

合同包 1(延川县清华附中文安驿学校关于外包物业管理服务的采购项目)

特定资格要求如下：

1、具有独立承担民事责任的法人、其他组织或自然人，提供有效的营业执照等相应证明文件，非法人单位参照执行；

2、法定代表人授权书及被授权人身份证（法定代表人直接参加投标只须提供法定代表人身份证）；

3、供应商不得为“信用中国”网站中列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的供应商，不得为中国政府采购网政府采购严重违法失信行为记录名单中被财政部门禁止参加政府采购活动的供应商（提供查询结果网页截图并加盖供应商公章）；

4、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；

5、财务状况报告：提供 2020 年度或 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），或其开标前三个月内基本开户银行出具的资信证明，或信用担保机构出具的投标担保函。（以上三种形式的资料提供任何一种即可）；

6、社保缴纳证明：提供递交投标文件截止之日前一年内任意一个月的社会

保障资金缴存单据或社保机构开具的社会保险参保缴费情况证明。依法不需要缴纳社会保障资金的供应商应提供相关证明文件；

7、税收缴纳证明：提供递交投标文件截止之日前一年内任意一个月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。

### 三、获取招标文件

时间： 2022 年 08 月 30 日 至 2022 年 09 月 05 日 ， 每天上午 08:00:00 至 12:00:00 ， 下午 12:00:00 至 18:00:00 （北京时间, 法定节假日除外）

地点：全国公共资源交易中心平台（陕西省·延安市）平台

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 09 月 20 日 14 时 30 分 00 秒 （北京时间）

提交投标文件地点：延安市公共资源交易中心交易 3 厅

开标地点：延安市公共资源交易中心评标 6 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

6.1 凡有意参与的投标人于报名期间使用 CA 锁在全国公共资源交易平台（陕西省·延安市）网上报名，报名成功后在《全国公共资源交易平台（陕西省·延安市）》免费下载，

6.2 请于 2022 年 8 月 30 日 08:00:00 至 2022 年 9 月 5 日 18:00:00 （北京

时间,法定节假日除外)持加盖公章的回执单、单位介绍信或授权委托书、经办人身份证及复印件加盖公章到延川县政府采购中心确认信息。

6.3 纸质版投标文件递交地点:延安市为民服务中心7号楼二楼(延安市公共资源交易中心交易3厅),投标文件递交的具体要求详见采购文件的规定。

6.4 逾期送达或者未送达指定地点的投标文件,招标人不予受理。

6.5 开标时间:同投标文件递交截止时间。

6.5 本次招标公告在《陕西省政府采购网》、《陕西省公共资源交易中心网》媒介上发布。

注(1)请投标人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中的要求,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。

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:清华大学附属中学文安驿学校

地址:文安驿镇

联系方式:15991586092

#### 2. 采购代理机构信息

名称:延川县政府采购中心

地址:陕西省延安市延川县延川县河东财政办公大楼(延川县财政局1楼)

联系方式:8331529

#### 3. 项目联系方式

项目联系人:孙工

电话：8331529

延川县政府采购中心

2022年08月29日



## 第二章 供应商须知

### （一）供应商须知前附表

本表是对供应商须知的具体补充和修改，如有矛盾，均以本表为准。

条款号	内容说明
1.1	<p>项目名称：延川县清华附中文安驿学校关于外包物业管理服务的采购项目</p> <p>项目编号：ZCSP-延川县-2022-00409</p> <p>资金来源：财政预算</p> <p>最高限价：12280000.00元（壹仟贰佰贰拾捌万元整）</p> <p>采购方式：公开招标</p> <p>采购内容：详见本文件第五章</p>
2.1	采购人：延川县清华大学附属中学文安驿学校
2.2	采购代理机构：延川县政府采购中心
2.3	邀请供应商的方式：发布招标公告
3.1	<p>1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；</p> <p>2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：</p> <p>合同包1(延川县清华附中文安驿学校关于外包物业管理服务的采购项目)落实政府采购政策需满足的资格要求如下：</p> <p>依据《中华人民共和国政府采购法》和《中华人民共和国政府采购法实施条例》的有关规定，落实政府采购政策：</p> <p>（1）《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知--财库〔2020〕46号</p> <p>（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</p> <p>（3）《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）</p> <p>（4）《节能产品政府采购实施意见》--（财库[2004]185号）</p>

- (5) 《环境标志产品政府采购实施的意见》—财库[2006]90号
- (6) 《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库[2017]141号）
- (7) 《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）
- (8) 《陕西省中小企业政府采购信用融资办法》陕财办采〔2018〕23号
- (9) 《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）

3. 本项目的资格要求：

合同包1(延川县清华附中文安驿学校关于外包物业管理服务的采购项目)资格要求如下：

- 1、具有独立承担民事责任的法人、其他组织或自然人，提供有效的营业执照等相应证明文件，非法人单位参照执行；
- 2、法定代表人授权书及被授权人身份证（法定代表人直接参加投标只须提供法定代表人身份证）；
- 3、供应商不得为“信用中国”网站中列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的供应商，不得为中国政府采购网政府采购严重违法失信行为记录名单中被财政部门禁止参加政府采购活动的供应商（提供查询结果网页截图并加盖供应商公章）；
- 4、提供参加本次政府采购活动前三年内在经营活动中没有严重违法记录的书面声明；
- 5、财务状况报告：提供2020年度或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），或其开标前三个月内基本开户银行出具的资信证明，或信用担保机构出具的投标担保函。（以上三种形式的资料提供任何一种即可）；
- 6、社保缴纳证明：提供递交投标文件截止之日前一年内任意一个月的社会保障资金缴存单据或社保机构开具的社会保险参保缴费情况证明。依法不需要缴纳社会保障资金的供应商应提供相关证明文件；

	7、税收缴纳证明：提供递交投标文件截止之日前一年内任意一个月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。
12.1	中标报价为完成本项目并达到招标文件要求所需要的全部费用。 (1) 报价货币：人民币； (2) 严格按照分项报价表进行分项报价。
14.1	本项目不需要缴纳投标保证金
15.1	招标有效期：自投标文件递交之日起 <u>90</u> 日历天。
16.1	本次招标需提交投标文件共五份，其中正本壹份，副本壹份，电子版投标文件（提供word及PDF版本，用U盘拷贝）壹份，资质证明文件壹份，唱价一览表壹份，投标文件的副本可以为正本复印件或用不褪色的蓝（黑）墨水填写，注明“正本”“副本”字样。统一胶装、编码，在每一页的正下方清楚标明页码(第几页 共几页)；投标文件的任何行间插字、涂改和增删，必须由法定代表人或被授权人在改动处旁签字方为有效；投标文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由投标人负责。投标文件需逐页盖章。
17.3	本项目不要求提交样品。
18.1	投标文件递交截止时间： <u>2022年9月20日14:30</u> （北京时间）。 投标文件递交地点：延安市公共资源交易中心交易3厅
21.1	评标小组由 <u>7</u> 人组成，其中评审专家 <u>5</u> 人，采购人代表 <u>2</u> 人。
28.1	本项目不要求履约保证金。
32.1	是否属于信用担保试点范围：否
注	<b>1.本项目为网投项目，各供应商请自行在指定地点办理相关数字认证证书（CA锁），并在全国公共资源交易平台（陕西省）陕西省公共资源交易中心( <a href="http://www.sxggzyjy.cn/">http://www.sxggzyjy.cn/</a> )网站，服务指南模块中下载专区内下载《政府采购投标单位操作手册》等相关操作手册，按照操作手册完成相关投标、开标活动，其</b>

**他技术问题可咨询相关网站服务热线或技术支持电话。**

**2.现场开标请携带数字认证证书（CA 锁），以便对投标文件进行现场解密，未携带数字认证证书（CA 锁）而无法现场解密的，造成供应商不能正常进行投标响应的，责任自负。**

## （二）供应商须知

### 一、总则

#### 1. 项目说明

1.1 项目说明：见供应商须知前附表。

#### 2. 定义

2.1 采购人：见供应商须知前附表。

2.2 采购代理机构：见供应商须知前附表。

2.3 供应商：指投标招标文件要求、参加公开招标采购的法人、其他组织或者自然人。

2.4 评标小组：指依据《中华人民共和国政府采购法》有关规定组建，依法依规履行其职责和义务的机构。

#### 3. 合格的供应商

3.1 供应商基本资质要求详见供应商须知前附表。

3.2 本项目将执行在政府采购活动中查询及使用信用记录的规定，具体要求为：

3.2.1 供应商应当未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，否则不得参与政府采购活动。

3.2.2 信用信息查询的时间：投标文件递交截止时间之后至投标资格性检查结束。

3.2.3 查询渠道：“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）和中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）；

3.2.4 信用信息查询记录和证据留存具体方式：将经查询存在不良信

用记录的潜在供应商的查询结果网页截图作为查询记录和证据，与其他采购文件一并保存；

3.3.5 信用信息的使用规则：采购人或采购代理机构若发现参与本项目政府采购活动的供应商在存在不良信用记录的，将信用信息查询记录提交给评标小组，作无效文件进行处理。

3.4 供应商在网上报名成功后，需持加盖公章的回执单、单位介绍信或授权委托书、经办人身份证及复印件加盖公章到延川县政府采购中心确认信息。

3.5 供应商应遵守《中华人民共和国政府采购法》及其它有关的中国法律和法规。

## 二、招标文件说明

### 5. 通知

5.1 对与本项目有关的通知，采购人或采购代理机构将以书面（包括书面材料、信函、传真、电子邮件等，下同）的形式，送达所有与通知有关的已确认的供应商（潜在供应商），传真号码以供应商登记的为准。供应商应于收到通知后按规定时间以书面方式予以回复确认。因登记有误或传真线路故障导致通知延迟送达或无法送达，采购人或采购代理机构不承担责任。

### 6. 招标文件的构成

6.1 招标文件用以阐明供应商所需提供的货物以及其它类似的义务、采购投标程序和合同条款。招标文件包括如下五章内容：

第一章 招标公告

第二章 供应商须知

### 第三章 评审办法和标准

### 第四章 合同草案条款

### 第五章 采购内容及要求

### 第六章 投标文件格式

6.2 供应商应认真阅读招标文件中所有的事项、格式条款和规范要求等。供应商没有对招标文件做出全面的实质性投标是供应商的风险。采购人有权拒绝没有对招标文件要求做出实质性投标的投标文件。

### 7. 招标文件的澄清和修改

7.1 在投标文件递交截止时间前，采购人或采购代理机构可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或修改，澄清或修改的内容为招标文件的组成部分。

7.2 招标文件的修改将以书面形式通知所有领取招标文件的供应商，并对其具有约束力。供应商在收到上述通知后，应立即向采购人回函确认。

7.3 澄清或修改的内容可能影响投标文件编制的，采购人或采购代理机构可适当延长首次投标文件递交截止时间，并以书面形式通知所有获取招标文件的供应商。

## 三、投标文件的编写

### 8. 投标文件语言

8.1 投标文件及与投标相关的所有文件均应以中文书写。

### 9. 计量单位

9.1 除在招标文件的技术规格中另有规定外，计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位。

### 10. 投标文件的组成

10.1 供应商编写的投标文件由以下部分组成，包括但不限于以下内容：

第一部分：投标函

第二部分：开标一览表（报价表）

报价明细表

第三部分 资格证明文件

第四部分：投标方案说明

第五部分：业绩证明

第六部分：拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书

中小企业声明函

投标人认为有必要补充说明的事宜

10.2 供应商提供的以上材料必须真实有效，任何一项的虚假将导致其投标被拒绝。

## 11. 投标文件格式

11.1 对于招标文件第六章中已经提供了格式的投标文件内容，供应商必须按提供的投标文件格式进行填写和编制，没有提供格式的可自行设计。

## 12. 投标报价

12.1 投标报价应包括供应商为完成招标文件中规定的本项目采购内容和范围所需要的全部费用，以及与所报货物、服务相关的所有税费，具体包括但不限于第五章列出的内容。供应商估算错误或漏项的风险一律由供应商承担。见**供应商须知前附表**

12.2 供应商应在投标分项报价表中详细列出所报货物和服务的单价



（如适用）和总价，并由法定代表人或其授权代表签署并加盖公章。投标分项报价表上的价格应按招标文件第六章的格式填写。

12.3 投标分项报价表的总价应和投标报价一览表的投标报价相一致，也包括供应商为完成本项目所发生的一切费用且已包括与所报服务相关的所有税费。若投标分项报价表的总价和投标报价一览表的投标报价不一致，则供应商的报价以《投标报价一览表》的投标报价为准。

12.4 供应商的所报单价在合同执行过程中是固定不变的，未经采购人许可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作为非实质性投标而予以拒绝。

12.5 供应商每次对每种子目只允许有一个报价，采购人不接受有任何选择的报价。

12.6 供应商根据本须知 12.2 条规定将投标报价分成几部分并按招标文件第六章提供的格式填写“投标分项报价表”，只是为了方便采购人对投标文件进行比较，并不限制采购人以其它方式签订合同的权力。

### **13. 报价货币**

13.1 投标函、投标报价一览表、投标分项报价表、最后报价表等所有报价一律用人民币填报。采购人不接受任何非人民币币种的报价。

（1）投标报价是指服务内容达到正常使用条件下的所有费用包括服务的报价及所发生的其他费用和国家按现行税收政策征收的一切税费等。以招标文件的内容和要求作为投标依据；

（2）投标人应在投标文件中的开标一览表上，标明服务报价、其它费用、总报价；任何有选择的报价不予接受；

（3）投标货币：人民币；单位：元（精确到小数点后两位）；

(4) 开标一览表应有投标人公章及法定代表人或被授权人的签字；

(5) 投标报价表中标明的价格，在合同执行过程中，不得以任何理由变更；

(6) 凡因投标人对招标文件阅读不深、理解不透、误解、疏漏、或因市场行情了解不清造成的后果和风险均由投标人自负；

(7) 最低报价不是中标的唯一依据；

(8) 投标人不得以低于成本的报价参加投标。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，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评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。

#### **14. 投标保证金**

14.1 本项目不需要缴纳投标保证金。

#### **15. 投标有效期**

15.1 投标有效期见**供应商须知前附表**。在投标有效期内，所有投标文件均保持有效。投标文件的有效期比本须知规定的有效期短的，将被视为非实质投标，采购人有权拒绝。

15.2 特殊情况下，采购人可于投标有效期满之前要求供应商同意延长有效期，要求与答复均应为书面形式。供应商可以拒绝上述要求。对于同意该要求的供应商，既不要求也不允许其修改投标文件。

#### **16. 投标文件的制作和签署**

16.1 本次招标需提交投标文件共五份，其中正本壹份，副本壹份，电子版投标文件（提供 word 及 PDF 版本，用 U 盘拷贝）壹份，资质证明文

件壹份，唱价一览表壹份，投标文件的副本可以为正本复印件或用不褪色的蓝（黑）墨水填写，注明“正本”“副本”字样。统一胶装、编码，在每一页的正下方清楚标明页码（第几页 共几页）；投标文件的任何行间插字、涂改和增删，必须由法定代表人或被授权人在改动处旁签字方为有效；投标文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由投标人负责。投标文件需逐页盖章。

16.2 采购人不接受以电报、电话、传真、电子邮件形式递交的投标文件。

16.3 供应商在招标过程中，签订、履行、通知等事项的书面文件中的单位盖章、印章、公章等处均应使用与供应商全称相一致的公章，不得使用其他形式（如带有“专用章”等字样）的印章。如投标过程中供应商使用专用章，须提供特别说明函，明确该专用章作为相关投标文件的盖章，其效力等同于公章（该特别说明函须同时加盖供应商公章和供应商专用章）。

#### 四、投标文件的递交

##### 17. 投标文件的递交方式

17.1 **电子投标文件应按要求进行平台上传提交**，同时现场提交正本壹份，副本壹份，电子版投标文件（提供 word 及 PDF 版本，用 U 盘拷贝）壹份，资质证明文件壹份，唱价一览表壹份。

##### 18. 投标文件递交截止时间

18.1 投标文件递交截止时间和地点见**供应商须知前附表**。

18.2 **供应商须由其合法的授权人在投标文件递交截止时间之前将投标文件上传平台并签字确认。供应商须承担因未上传文**

## **件并签字所造成的一切责任。**

18.3 采购人可以按本须知第 7 条规定，通知修改招标文件，适当延长投标文件递交截止时间。在此情况下，采购人和供应商受投标文件递交截止时间制约的所有权利和义务均应延长至新的截止期。

### **19. 迟交投标文件**

19.1 采购人将拒绝接收第 18 条规定的投标文件递交截止时间后递交的任何投标文件。

### **20. 投标文件的修改和撤回**

供应商在提交投标文件后可对其投标文件进行修改或撤回，但该修改或撤回的书面通知须在投标文件递交截止时间之前送达投标文件递交地点，且该通知需其法定代表人或经正式授权的供应商代表签字方为有效。

20.1 供应商对投标文件修改的书面材料或撤回的通知应按第 16 和 17 条规定进行编写、标注和递送，并注明“修改投标文件”或“撤回投标文件”字样。

20.2 在投标文件递交截止时间之后，供应商不得对其投标文件做任何修改。

20.3 供应商不得在投标文件递交截止时间起至投标文件有效期期满前撤销其投标文件。

## **五、评审与招标**

### **21. 招标小组**

21.1 在招标开始前组建招标小组，招标小组由采购人代表及有关专家组成。专家从政府采购评审专家库相关专业中随机抽取。招标小组组成见供应商须知前附表。

## 21.2 招标小组职责

- (1) 确认招标文件；
- (2) 确定符合要求的供应商参加招标；
- (3) 审查供应商的投标文件并做出评价；
- (4) 要求供应商解释或者澄清其投标文件；
- (5) 编写评审报告；
- (6) 告知采购人、采购代理机构在评审过程中发现的供应商的违法违规行为。

## 21.3 招标小组义务

- (1) 遵纪客观、公正、审慎的原则；
- (2) 根据招标文件的规定评审程序、评审方法和评审标准独立进行评审，对个人的评审意见承担法律责任；
- (3) 参与评审报告的起草；
- (4) 配合采购人、采购代理机构答复供应商提出的质疑；
- (5) 配合财政部门的投诉处理和监督检查工作。

21.4 确认招标文件：招标小组对招标文件进行审阅，无修改进行签字确认，有修改，修改内容经采购人确认后，招标小组以书面形式通知所有供应商。

## **22. 招标小组成员有下列情形之一的，应当回避：**

- 22.1 参加采购活动前 3 年内与供应商存在劳动关系；
- 22.2 参加采购活动前 3 年内担任供应商的董事、监事；
- 22.3 参加采购活动前 3 年内是供应商的控股股东或者实际控制人；
- 22.4 与供应商的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以

内旁系血亲或者近姻亲关系；

22.5 与供应商有其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系。

## 23. 招标程序

### 23.1 招标会议

(1) 在招标文件规定的时间和地点，由采购代理机构组织招标工作，供应商须委派代表参加，签名以证明其出席。

(2) 各供应商或其推荐的代表与采购监督人共同检查电子投标文件的加密情况，经检查无误后，签字确认。

### 23.2 投标文件评审

**23.2.1 投标文件的资格性审查。**依据法律法规和招标文件的规定，对投标文件中的资格要求文件等进行审查，以确认供应商具备相应资格。资格性审查出现不具备下列情况者（但不限于），按无效文件处理：

- 1、具有独立承担民事责任的法人、其他组织或自然人，提供有效的营业执照等相应证明文件，非法人单位参照执行；
- 2、法定代表人授权书及被授权人身份证（法定代表人直接参加投标只须提供法定代表人身份证）；
- 3、供应商不得为“信用中国”网站中列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的供应商，不得为中国政府采购网政府采购严重违法失信行为记录名单中被财政部门禁止参加政府采购活动的供应商（提供查询结果网页截图并加盖供应商公章）；
- 4、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；
- 5、财务状况报告：提供 2020 年度或 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），或其开标前三个月内基本开户银行出具的资信证明，或信用担保机构出具的投标担保函。（以上三种形式的资料提供任何一种即可）；

6、社保缴纳证明：提供递交投标文件截止之日前一年内任意一个月的社会保障资金缴存单据或社保机构开具的社会保险参保缴费情况证明。依法不需要缴纳社会保障资金的供应商应提供相关证明文件；

7、税收缴纳证明：提供递交投标文件截止之日前一年内任意一个月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。

**23.2.2 招标投标文件符合性审查：**依据招标文件的规定，对投标文件的符合性进行审查，以确定是否满足招标文件要求，出现下列情况者（但不限于），按无效文件处理。

- (1) 供应商未按招标文件要求加盖单位公章；
- (2) 招标投标文件未按招标文件要求法定代表人或其授权代表签字；
- (3) 无有效期或有效期达不到招标文件的要求。
- (4) 供应商招标报价出现选择性报价。
- (5) **投标报价超出采购最高限价；**
- (6) 投标文件中对合同草案条款附加了采购人难以接受的条件。
- (7) 招标内容出现漏项或数量与要求不符，出现重大负偏差。
- (8) 投标文件中技术指标达不到采购要求，降低了产品档次或影响产品性能、功能。

(9) 投标报价与市场价偏离较大，低于成本，形成不正当竞争。

(10) 供应商提供虚假证明，开具虚假资质，出现虚假应答或故意隐瞒行为。

### 23.3 招标

23.3.1 招标小组给所有参加招标供应商平等的招标机会。

23.3.2 招标小组在对投标文件的有效性、完整性和投标程度进行审核时，以**书面形式**要求供应商对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致、或者明显文字和计算错误的内容在约定时间内做出必要的澄清、说明或更正。供应商澄清、说明或者更正应当由法定代表人或者授权代表签字或者加盖公章。澄清、说明或者更正不得超出投标范围，或者改变投标文件的实质性内容。

23.3.3 招标过程中，招标小组可以根据招标文件和招标情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动招标文件中的其他内容。实质变动的内容，须经采购人代表确认，并成为招标文件的有效组成部分。

23.3.4 如出现下述情形之一的，视为供应商主动退出招标，其投标将被拒绝：

(1) 供应商未按要求确认招标小组确定的本项目最终技术需求的；

(2) 未实质性投标招标小组确定的本项目最终技术需求的，或附有采购人无法接受的条件。

24. 评审办法及落实政府采购政策，详见第三章。

## 六、确定成交单位、授予合同

25. 确定成交单位



25.1 采购代理机构应在评审结束后两个工作日内，将评审报告送采购人。

25.2 采购人在收到评审报告后五个工作日内，根据评审报告对评审过程及结果进行严格审核后确定成交供应商，复函采购代理机构。

25.3 采购代理机构在接到采购人的成交复函后，在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上公告，公告期限为一个工作日，并向成交供应商发出成交通知书。成交通知书是合同文件的组成部分。

25.4 采购代理机构将评审过程及成交供应商情况书面报监督机构备案。

## **26. 合同**

26.1 自成交通知书发出后三十日内，按照招标文件和成交供应商投标文件的约定，采购人与成交供应商洽谈合同条款，并签订合同。招标文件及成交供应商的投标文件均作为合同的组成部分。

26.2 确定成交单位后，成交供应商因自身原因未按程序签订合同，采购人将取消其成交资格，同时报请监督机构备案。在此情况下，采购人可按评审结果顺序将合同授予下一成交候选人或重新采购。

## **27. 询问与质疑**

27.1 供应商对政府采购活动事项有疑问的，可以向采购人提出询问。

27.2 供应商认为采购文件、采购过程和成交、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七个工作日内，以书面形式向采购人提出质疑。

27.3 质疑供应商在法定质疑期内须一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

27.4 供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：

- (1) 供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
- (2) 质疑项目的名称、编号；
- (3) 具体、明确的质疑事项和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。供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人或负责人签字或盖章，同时其授权代表签字，并加盖公章。

27.5 符合要求的质疑，采购代理机构将予以受理并答复。

联系人： 孙工 ，联系电话： 0911-8331529

27.6 供应商进行虚假和恶意质疑的，采购代理机构将提供相关资料报监督机构，按其情况进行相应处理。

## 28. 履约保证金（无）

## 29. 采购人追加采购数量的权力

在合同履行中，采购人需追加与合同标的相同货物的，在不改变合同其他条款的前提下，采购人有权与成交供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的 10%。

## 30. 其他情况

30.1 招标截止时间结束后，递交投标文件或者经评审的实质性投标文件的供应商不足三家（符合《财库〔2015〕124 号》的情况除外），采购代理机构应当终止竞争性招标活动，发布项目终止公告并说明原因，

重新开展采购活动。

30.2 连续两次进行竞争性招标活动，因符合招标要求供应商不足 3 家，经请示政府采购管理部门同意后，可继续进行竞争性招标活动。

### 第三章 评审办法和标准

1. **评审方法** 本次评审采用综合评分法。招标小组对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章第 2 条规定的评审标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐成交候选人，或根据采购人授权直接确定成交供应商。综合评分相等时，按照最后报价由低到高的顺序推荐；报价也相等的，按技术指标优劣顺序排列。

#### 2. 评审标准

2.1 资格审查和符合性评审标准：见附表一和附表二。

2.2 分值构成：总分 100 分，其中商务和技术部分分值：90 分；报价部分分值：10 分。

#### 2.3 评审细则

2.3.1 报价评分标准：见附表三

2.3.2 商务和技术部分评分标准：见附表三

(1) 根据《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）的规定，供应商为提供服务所伴随的货物属于节能产品、环境标志产品品目清单范围内，且供应商所投产品具有有效期内的产品认证证书，在评标时予以优先采购，具体见评审因素和指标内容。

(2) 评审基准价。有效投标文件中的最低报价为评审基准价。

(3) 供应商报价得分=(评审基准价 / 投标报价) × 10

2.3.3 投标文件出现下列情况之一者，招标小组在评审过程中按以下原则修正：

- (1) 大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；
- (2) 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；
- (3) 单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；
- (4) 对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准；
- (5) 文字与图表不一致的，以文字为准；
- (6) 正本与副本不一致的，以正本为准；
- (7) 投标文件的文字叙述与制造厂商的产品样本/检测报告不符时，

以产品样本/检测报告为准。

### 3. 评审程序

#### 3.1 资格审查及符合性审查

3.1.1 招标小组按附表一所列审查标准，对供应商资格进行审查，以确定供应商是否具备招标资格。

3.1.2 招标小组对符合资格要求的供应商按附表二进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求（见本章内的符合性审查表）。

3.1.3 招标小组在资格审查和符合性审查时，可以要求供应商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作出必要的澄清、说明或更正。供应商的澄清、说明或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。

招标小组不接受供应商主动提出的澄清、说明或补正。供应商的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。 招标小组对供应商提交的澄

清、说明或补正有疑问的，可以要求供应商进一步澄清、说明或补正，直至满足评审小组的要求。

3.1.4 不具备招标文件要求的资格或未通过符合性审查的供应商，不参与招标，由招标小组告知该供应商。

3.1.5 通过资格审查和符合性审查的合格供应商不足 3 家的，不再进行评审和招标（符合《财库〔2015〕124 号》的情况除外）。

## 3.2 招标

3.2.1、采购代理机构按规定的的时间和地点组织公开开标会议，并通知采购人参加。

3.2.2、所有参会人员应签名报到，投标单位须按时签到递交投标文件，以证明其出席。

3.2.3、开标后任何单位不得随意退出招投标活动。

3.2.4、开标程序（网投项目根据现场情况具体操作）：

（1）开标会议由采购代理机构主持。

（2）投标人的法定代表或授权代表与采购人当众共同查验投标文件的密封情况，签字确认并宣读检查结果。

（3）经确认无误后，由采购代理机构当众拆封投标文件，宣读投标人名称、投标价格和招标文件规定的需要宣布的其他主要内容，并由投标人的法人代表或授权代表及监标人签字确认唱标内容。

（4）开标过程由采购代理机构对开标过程进行摄像、记录。

3.2.5、开标结束后，采购人或采购代理机构应当依法对投标人的资格进行审查。具体为按照投标人须知前附表内所述投标人资格要求对投标人进行资格审查，以确定其是否具备相应资格。如果投标人不具备资格、

不满足招标文件所规定的资格要求或提供资质证明文件不全,将被视为资格审查不合格。

### 3.3 评审

#### 3.3.1 比较与评价

招标小组按本章第 2.3 款[商务和技术评审标准]对供应商提交的投标文件进行商务和技术评估,综合比较与评价。

招标小组认为供应商的报价明显低于其他参与最后报价的供应商的报价或明显低于采购预算时,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提供书面说明,并提交相关证明材料;供应商不能证明其报价合理性的,招标小组应当将其作为无效处理。

3.3.2 招标小组按本章第 2.3 款规定的量化因素和分值进行打分,并计算出综合评估得分。

(1) 按本章第 2.3.1 项规定的评审因素和分值对商务和技术部分计算出得分 A;

(2) 按本章第 2.3.2 项规定的评审因素和分值对报价部分计算出得分 B。

3.3.3 评分分值计算保留小数点后两位,小数点后第三位“四舍五入”。

3.3.4 供应商得分=A+B

### 3.4 评审结果

3.4.1 除第二章“供应商须知”前附表授权直接确定成交供应商外,招标小组按照得分由高到低的顺序推荐 3 名成交候选人。

3.4.2 招标小组完成评审后,应当向采购人提交书面评审报告。

#### 附表一 资格审查表

资格要求	序号	评审内容	评审合格标准
基本资格条件: 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定	1	具有独立承担民事责任的能力	具有独立承担民事责任的法人、其他组织或自然人, 提供有效的营业执照等相应证明文件, 非法人单位参照执行
	2	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	提供 2020 年度或 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), 或其开标前三个月内基本开户银行出具的资信证明, 或信用担保机构出具的投标担保函。(以上三种形式的资料提供任何一种即可)
	3	有依法缴纳社会保障资金的良好记录	提供递交投标文件截止之日前一年内任意一个月的社会保障资金缴存单据或社保机构开具的社会保险参保缴费情况证明。依法不需要缴纳社会保障资金的供应商应提供相关证明文件
	4	有依法缴纳税收的良好记录	提供递交投标文件截止之日前一年内任意一个月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	参加政府采购活动前三年内, 在经营活动中没有重大违法记录	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	法律、行政法规规定的其他条件	(1) 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，不得参加本次采购活动； (2) 本项目不接受联合体投标，不允许分包。
特定资格条件	7	“信用中国”网站和中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询记录	供应商不得为“信用中国”网站中列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的供应商，不得为中国政府采购网政府采购严重违法失信行为记录名单中被财政部门禁止参加政府采购活动的供应商（提供查询结果网页截图并加盖供应商公章）
	8	供应商应授权合法的人员参加招标全过程	法定代表人授权书及被授权人身份证（法定代表人直接参加投标只须提供法定代表人身份证）

## 附表二 符合性审查

1. 评标委员会对资格审查合格的投标文件进行下列评审：

- (1) 投标文件符合性审查；
- (2) 澄清有关问题；
- (3) 比较与评价；
- (4) 确定中标候选人名单；
- (5) 编写评标报告。

### 2.1 投标文件符合性审查

2.1.1 评标委员会依法对资格审查合格的投标人的投标文件进行符合性审查，从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定其是否对招标文件实质性内容作出响应（招标人可根据具体项目的情况对实质性要求作特别的具体规定）。

2.1.2 评标委员会应当按下列标准进行符合性审查：



审查因素		审查标准
符合性 审 查	(1) 投标函签字盖章	签字盖章齐全
	(2) 投标文件格式	应符合“投标文件格式”要求
	(3) 报价唯一	只能有一个有效报价，不得提交选择性报价，且报价不超过采购预算金额或最高限价。
	(4) 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
	(5) 服务期	自合同签订之日起3年
	(6) 投标有效期	应满足招标文件中的规定
	(7) 是否存在商务技术的重大偏离	应满足招标文件中的规定

说明：以上各项有1项不合格，评审不予通过，视为未实质性响应招标文件。

2.1.3 未通过符合性检查的投标文件，不得进入后续评标环节。

## 2.2 投标文件的澄清

2.2.1 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人签字。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。评委会不接受投标人主动提出的澄清、说明。

2.2.2 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。

## 2.3 投标文件比较与评价

2.3.1 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进行商务和技术评估，综合比较与评价。

2.3.2 采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；评审若出现综合得分并列时，以其投标报价得分高者为第一中标候选人；若投标报价的得分亦相同，则以其技术质量得分高者为第一中标候选人，若上述两项得分仍相同，并列为第一中标候选人，其他同品牌投标人不作为中标候选人。

2.4 评标委员会按照评分标准进行实名制独立评审，其赋分合计即为该投标人的综合得分，并汇总后由高至低排序，推荐前三名为中标候选人。

2.5 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销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。

### **附表三 报价评分、商务和技术部分评分标准**

评分项	评标因素	评标指标	分值
价格部分 (10分)		<p>满足招标文件要求的各投标企业报价的平均值为评标基准价。各投标人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 / 投标报价)×10%×100            注：1.评审时如发现投标人的报价高于预算价作无效报价处理。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，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报价处理。</p> <p>2.投标人符合小型、微型企业、监狱企业条件的须提供中小企业认定资格证书(提供原件的彩色扫描件)，对小型和微型企业、监狱企业产品的价格给予 10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。</p>	10
商务部分 (30分)	业绩	具有类似业绩的，每有一项得 2 分，提供项目合同原件的彩色扫描件。	24
	ISO 认证	具有 ISO9000 质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书，每具有一项证书得 2 分，提供证书原件的彩色扫描件。	6
技术部分 (60分)	服务质量目标及承诺	根据各投标人提供的服务质量目标及承诺进行评分，优得 10~8 分；良得 7~5 分；一般得 4~0 分，满分为 10 分。	10
	保洁服务方案	根据各投标人提供的保洁管理方案进行评分，符合校园物业服务要求，优得 10~8 分；良得 7~5 分；一般得 4~0 分，满分为 10 分。	10
	保安服务方案	根据各投标人提供的保管理方案进行评分，符合校园物业服务要求，优得 10~8 分；良得 7~5 分；一般得 4~0 分，满分为 10 分。	10
	公寓管理方案	根据各投标人提供的公寓管理方案进行评分，符合校园物业服务要求，优得 10~8 分；良得 7~5 分；一般得 4~0 分，满分为 10 分。	10
	维修服务方案	根据各投标人提供的水电设施管理方案进行评分，符合校园物业服务要求，优得 10~8 分；良得 7~5 分；一般得 4~0 分，满分为 10 分。	10
	应急事件处理预案	根据各投标人提供的应急事件处理预案进行评分，优得 5 分；良得 4 分；一般得 3~0 分，满分为 5 分。	5
	服务承诺	根据各投标人提供的服务承诺进行评分，优得 5 分；良得 4 分；一般得 3~0 分，满分为 5 分。	5
合计		100	

## 第四章 合同草案条款

（此合同主要条款，除商务条款外，其余部分只作为参考，最终签订的合同以采购人确定的合同内容为准。）

采购方：清华大学附属中学文安驿学校(以下简称甲方)

供应方：采购成交供应商(以下简称乙方)

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》及相关规定，并经公开招标采购，确定甲方为清华大学附属中学文安驿学校，乙方为采购成交供应商。为明确甲、乙双方责任，经甲、乙双方充分协商，特订立本合同，以便共同遵守。

### 一、合同价款：

1. 合同总价包括：即乙方的招标具体内容及其中标金额。

2. 合同价不受市场价格变化因素的影响，因政策原因造成物业权属发生变化，物业委托合同自动废止，相关费用由合同双方协商解决。

### 3. 付款方式：

（1）结算方式：以合同价为准结算。

（2）付款方式：具体付款方式甲乙双方协商确定，在付款前，必须开具全额发票给采购人。

二、合同总价即成交价格，包括：服务费用、税费、其他费用等相关的全部费用。合同价一次包死，在合同执行过程中不因其他因素进行变更。成交价格为乙方的招标具体内容及其成交金额。

三、服务期限：自合同签订之日起3年

四、服务地点：甲方指定地点。

五、甲方的权利和义务：

- 1、甲方有权审定乙方拟定的物业管理制度，并提出修改意见。
- 2、甲方有权对乙方物业管理工作的实施内容及实施效果随时进行检查监督。
- 3、甲方有权随时检查、监督乙方聘用人员的履约情况，甲方认为乙方的工作人员不能胜任物业管理工作的，有权要求乙方予以调换。
- 4、对物业管理工作所配备的劳动工具由甲方负责。
- 5、甲方在合理范围内有义务配合乙方的物业管理工作。
- 6、甲方对乙方每季度或每半年进行一次内部考核，甲方有权根据考核结果要求乙方对不足之处进行全面整改。

#### 六、乙方的权利和义务：

- 1、乙方应根据有关法律，法规政策及本合同的规定, 制订物业的各项管理办法、制度，报甲方审核后实施。
- 2、乙方应妥善保护物业管理区域内的建筑物、设备、设施，否则，由此造成的损失由乙方承担。
- 3、因乙方和乙方工作人员的物业管理活动造成他人财产或人身损害的，产生的法律责任由乙方承担。
- 4、物业、保安人员的政审、培训、体检等均由乙方按有关要求自行负责，达到有关法律法规要求。
- 5、物业、保安勤务应每日24小时执行不间断，其各班各岗值勤时间，合理安排。
- 6、对来访人员热情、有礼、耐心文明问询和主动引导，维护采购单位单位良好形象。
- 7、物业全体员工须统一着装，服装由乙方自行负责。

8、乙方须按月按时支付物业人员的薪资，不得拖欠。

9、保洁、门卫、园林工、水电暖工等物业服务人员的数量须满足甲方实际工作的需求。

10、乙方各个岗位的物业服务人员若有请假，乙方须安排替补人员接管其相关工作。

11、乙方所有人员在服务期内的安全及安全措施（社保医疗等）全部由乙方负责，甲方不承担任何责任。

### 七、质保措施

乙方应根据采购内容保质保量完成任务，因乙方原因造成的服务质量问题，给甲方造成损失的，乙方承担全部责任，若乙方不能保质保量的提供物业服务，甲方有权单方面解除合同，所造成的一切后果均由乙方承担。

### 八、违约责任：

1. 如因甲方的原因，造成乙方未完成规定管理目标，乙方有权书面要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方不承担因此造成的一切后果，如甲方无正当理由拒付或付少物业管理费用，乙方有权终止合同；造成乙方损失的，甲方应给予服务商经济赔偿。

2. 甲方对乙方每季度或每半年进行一次内部考核，考核结果达不到标准的，甲方有权书面要求乙方在规定期限内整改，逾期未整改，甲方有权停止支付乙方的物业管理费；每年度组织我单位人员对乙方的管理工作进行评审，评审结果达不到标准的，属于乙方违约，甲方有权单方解除合同；并全部没收乙方的履约保证金，以补偿甲方的损失。

3. 合同期间，甲方每季度末征询校内师生对物业服务的意见，综合满意率须达到85%以上；年终对全年服务项目进行一次全面考核，考核分值须

达85分以上。根据满意度测评和年度考核结果，若综合满意率2次低于85%以及年终考核分值低于85分情况下，甲方有权单方面解除物业合同。

4. 乙方在管理期间因管理不善给甲方造成损失，本合同将自动终止。

九、合同争议的解决：合同执行中发生争议的，当事人双方应协商解决，协商达不成一致时，可向延安仲裁委员会申请仲裁或者向甲方所在地的人民法院提请诉讼。

十、合同一经签订，不得擅自变更、中止或者终止合同。对确需变更、调整或者中止、终止合同的，应按规定履行相应的手续。

十一、本合同从签订之日起生效，合同规定的全部事宜和程序结束后终止。本合同一式陆份，甲方、乙方、采购代理机构各执贰份。

十二、合同期内，未尽事宜，双方可根据服务需要，另立补充协议，补充协议是本合同的重要组成部分，具有同等法律效力。

十三、其它（在合同中具体明确）

甲方:(盖章)

乙方:(盖章)

甲方代表:(签字)

乙方代表:(签字)

年 月 日

年 月 日

## 一、 合同内容

甲方：（前款所称采购人）

乙方：（前款所称中标人）

一、 合同内容：

二、 合同价款

1、 合同总价：

2、 合同总价包括：合同总价是指为本次服务工作所需的全部费用，包括但不限于人员工资、法定节假日加班费、夜班费、周末加班费、意外伤害保险费、社会保险费用、伙食费、服装费、降温高温费等一切相关费用。服务期内采购人不再增加任何费用。

3、 合同总价一次包死，不受市场价变化的影响。

三、 合同结算

1、 付款比例：

合同签订后按月进行支付

2、 结算方式：银行转账。

3、 结算单位：由\_\_\_\_\_负责结算，乙方开具合同总价数的全额发票交采购人。

四、 服务条件：

1、 服务地点：采购人指定地点。

2、 服务期限：自合同签订之日起3年

五、 责任权利和义务

1、 中标人为采购人提供的餐饮、物业服务必须符合要求，培训达标后持证上岗。

2、 中标人应遵照《劳动法》，与人员签订劳动合同，应根据《劳动法》、《工伤保险条例》等法律法规规定，为服务人员提供社会保险等福利，并



向采购人提供劳动合同、社会保险原件，经采购人确认后，由采购人留存劳动合同、社会保险复印件。

## 六、违约责任

1、按《合同法》中的相关条款执行。

2、乙方履约延误

2-1、如乙方事先未征得甲方同意并得到甲方的谅解而单方面延迟交货，将按违约终止合同。

2-2、在履行合同过程中，如果乙方遇到可能妨碍按时交货和提供服务的情况，应及时以书面形式将拖延的事实，可能拖延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否通过修改合同，酌情延长交货时间或对乙方加收误期赔偿金。每延误一周的赔偿费按迟交货物交货价或未提供的服务费用的百分之零点五（0.5%）计收，直至交货或提供服务为止。误期赔偿费的最高限额为合同价格的百分之五（5%）。一旦达到误期赔偿费的最高限额，甲方可终止合同。

3、违约终止合同：未按合同要求提供货物或质量不能满足技术要求，甲方会同监督机构有权终止合同，对乙方违约行为进行追究，同时按政府采购法的有关规定进行相应的处罚。

## 七、合同组成

1、中标通知书

2、合同文件

3、国家相关规范及标准

4、供货产品技术规格及参数表

5、招标文件

6、投标文件

7、服务范围、服务周期及项目地点

8、服务内容与说明

9、服务方案

八、合同生效及其它

1、合同未尽事宜、由甲、乙双方协商，作为合同补充，与原合同具有同等法律效力。

2、本合同正本一式\_\_\_\_份，甲方、乙方双方各执\_\_\_\_份，\_\_备案\_\_份。

3、合同经甲乙双方盖章、签字后生效，合同签订地点为\_\_。

4、生效时间： 年 月 日

甲方名称（盖章）：

乙方名称（盖章）：

地址：

地址：

代表人（签字）：

代表人（签字）：

电话：

电话：

开户银行：

开户银行：

帐号：

帐号：

确认方（盖章）：

负责人（签字）：

## 第五章 采购内容及要求

### 一、物业管理服务范围及内容

延川县清华附中文安驿学校物业管理服务范围主要有初中教学楼 4899.3 平方米，卫生间 14 间，教室 24 间；高中教学楼 7245.06 平方米，卫生间 21 间，教室 33 间；综合实验楼 2884.93 平方米，卫生间 6 间，教室 13 间；科技中心楼 2590.5 平方米，卫生间 6 间，教室 13 间；学生公寓 A 栋 9765.87 平方米，卫生间 10 间，动力中心 600 平方米，168 间宿舍；门房 3 个。

#### 1、保洁服务

负责校园环境卫生的维护工作；负责教学楼卫生间和水房清扫保洁和垃圾清运工作；负责旧教学楼、办公楼、实验楼、图书馆、图书艺术楼、电教楼、学生公寓楼门厅楼道楼梯卫生间水房清扫保洁和垃圾清运工作。

#### 2、秩序维护服务

负责校园门岗 24 小时值班和校园门外秩序维护工作；负责夜间 22 点至凌晨 6 点的夜间安全巡查工作；负责进出人员管理，文明接待访客和学生家长，查验学生出入校手续；维护地下车库车辆停放秩序，管理出入校机动车辆及人员；配合学校进行紧急疏散预案演练。

#### 3、宿管服务

负责全校住校学生的宿舍管理工作，落实学校宿管制度；发挥和提高宿舍管理的教育效能，培养学生良好的生活习惯；配合学校做好学生的安全管理，确保住校学生安全；维护宿舍生活纪律和秩序，为学生公寓创造安静、整洁、温馨的休息环境；按照量化考核制度，每天对各宿舍的内务卫生和生活纪律进行量化考核；配合学校各部门做好各项工作。

#### 4、设备设施操作维护服务

4-1、保障校园正常供电的基础上，负责校园用电线路、电器小型维修工作。

4-2、负责锅炉日常操作运行工作，确保设备安全运行。

## 二、物业管理总体要求

1、中标单位对本项目的物业管理方案、组织架构、人员录用、建立的各项规章制度，中标单位在实施前要报采购单位审核。

2、中标单位对所录用人员要严格政审，并在甲方进行备案。

3、中标单位各类管理人员按岗位着装要求统一，言行规范，要注意仪容仪表，公众形象，一些公众岗位录用人员体形、身高要有规定。

4、中标单位在做好工作的同时，有责任向采购单位提供合理化建议，以提高管理效率和管理质量。

## 三、物业管理服务标准

按下列约定，实现目标管理：

1、管理服务人员素质好、文明礼貌、行为规范、服务意识强，师生对管理服务的满意率达到 85%以上。

2、设备运行：按正确的操作管理规定使用，确保正常运行。

3、环境卫生：公共场地、电梯间保持洁净无杂物，保持干净整洁；楼梯、楼道卫生每天清洁不少于 2 次，卫生间卫生清洁不少于 2 次，道路、广场卫生维护不少于 2 次。保持地面清洁、卫生状态，卫生间无异味。垃圾日产日清，定期杀虫灭鼠。

4、绿化美化：花草树木长势良好，修剪整齐美观，无病虫害，无折损现象，无大面积黄土裸露。

5、按要求落实服务区域的夜间重点区域巡查，负责外来人员出入校检查管理、学生出入校手续检查等秩序维护；配合学校进行紧急疏散预案演练，保障学校重大活动顺利进行。

6、公共部位照明灯具及时进行维修和更换，始终保持正常使用状态。

## 四、物业管理服务事项及质量要求

## 1、保洁服务事项及要求

1-1、人员配置：清洁人员要求初中以上学历，形象较好，50岁以下，需按实际年龄列表体现、人员统一着装。各谈判投标单位根据实际保洁面积，根据实际情况核算所需人数。

### 1-2、服务质量与要求

服务区域内的公共区域环境卫生维护及会议室、办公室等，打扫公共走廊、楼梯、墙面、通道、卫生间、门窗玻璃、道路、院落、广场；定期清理屋顶排水渠道里的垃圾、杂物；负责将垃圾收集到指定位置，制定垃圾收集、分类、处置方案并实施。

为了创建整洁、优雅、文明舒适的工作学习环境，为了明确职责、科学管理、提高实效、特按照卫生区域制定此标准及要求。

#### 总体要求：

全体人员按时到岗，坚守岗位，严禁脱岗，工作时间禁止串岗、聊天；保洁员保证所辖范围干净整洁，窗台、梯道、扶手无灰尘；地面无杂物，无烟头、纸屑、口香糖污渍；卫生间镜面明亮、台面干净；厕所坚持每节课后及时打扫冲洗，便池干净，厕所无异味，厕所内不堆放杂物，及时将纸篓中的废纸倒掉；门、隔断每周彻底擦洗一次，玻璃完整无损；保持上下水通畅，厕所漏水或堵塞应及时上报；教学楼保洁员每天上午、下午集中打扫两次，全天坚持巡视，发现问题随时清扫；垃圾清运工及时清运校内所有垃圾，做到日产日清，保证垃圾桶不外溢；擦洗垃圾桶，保证垃圾桶干净；校园保洁员每天擦洗电话亭、报栏公布栏，保证校园干净整洁；保持运动场所有区域地面和设施干净卫生，地面无纸屑和沉积树叶及各类垃圾、杂草；操场保洁员每周一至周六须按照学校有关规定开关操场各方向大门，遇自然灾害和各类突发事件即使按照学校要求开关操场大门；牢固树立节约意识，爱护公共设施，从小事做起，从节约一度电、一滴水入

手，把节约行为贯彻到每一个环节，为创建节约型校园献出自己的绵薄之力；公共区域禁止放一切杂物，保洁工具妥善保管，摆放有序；自觉接受主管处室和学校的检查指导。

## 2、宿管服务事项及要求人员配置：

生活老师要求高中以上学历，形象气质好，道德品质好，有爱心、讲奉献，45岁以下，有学生管理及学校工作经验，人员统一着装。

责任任务：生活老师是学生寄宿生活的指导者和管理者，其岗位职责是：

2-1、在学生处的领导下认真开展工作，全面接受监督检查，及时汇报有关情况。

2-2、加强政治和业务学习，更新宿管理念，不断提高自身素养、业务能力和管理水平。

2-3、认真按照《生活老师一日工作常规要求》开展工作，加强责任心，提高工作效率。

2-4、督促学生遵守有关住宿的各项规章制度，逐步培养学生的自理自律能力，使学生尽快适应寄宿制生活。

2-5、及时了解学生的思想、生活和身体健康状况，帮助学生解决住宿生活中遇到的各种困难，做学生的贴心人。发现学生生病及时通知校医务室治疗，必要时要陪伴生病学生外出就诊。

2-6、全面掌握宿舍管理的有关信息，把学校的有关规定，宣传到每一个宿舍，落实到每一位住宿生。

2-7、做好宿舍的量化考核、统计评比、工作；加强宣传工作的力度，定期更换宣传板报的内容。

2-8、做好安全保卫工作，教育学生爱护公物，管理好个人财产，发现可疑情况及时处理。

2-9、严格执行卫生管理制度，坚持巡回检查，对达不到标准和要求的宿舍要亲自督促整改直至达到要求。

2-10、督促学生按分配的房号、床号住宿，不得私自调换，违者经批评教育仍不回原处者报宿管处处理。

2-11、督促学生严格遵守学校规定的作息时间，对少数肆意大声喧哗、妨碍他人休息者要进行劝阻和批评教育。

2-12、加强节电节水安全教育，对违章用电者除批评教育外要按有关规定予以严肃处理。

2-13、掌握政策，讲究方法，坚持原则，待人热情，说话和气，严禁吵架，以长辈和老师的爱心去教育、管理和爱护学生，热情为学生服务。

### 3、秩序维护事项及要求

#### 3-1、人员配置：

3-1-1、安保队员配备不得少于8人，身体健康、遵纪守法、工作认真负责、统一着装。

3-1-2、安保队员门岗的年龄18-45岁；确保每天上岗率达到100%。

3-1-3、安保队员应具有初中以上文化程度，无犯罪记录，无不良嗜好，如打架、赌博等。物业公司项目部应建立安保队员的资料记录、身份证复印件等。

3-1-4、安保队员要相对保持稳定。人员变动要及时进行强化培训后才能上岗。

#### 3-2、服务质量与要求：

##### 3-2-1、门卫执勤

3-2-1-1、当班执勤时着装整齐，不得夏秋装混穿，着秋装时必须戴帽子、系领带，着夏装时可以不系领带，不戴帽子。

3-2-1-2、礼貌执勤，见到学校领导要立正、问好，接听电话先问好、

报岗位。

3-2-1-3、检查出入学生的走读证、请假条，学生正常出入校按作息时间表执行，不得私自放学生离校。

3-2-1-4、对迟到的学生进行登记记录并及时交德育处处理。

3-2-1-5、住校生凭假条出入校门，每天 22:30 前将假条送到宿管老师值班室。

3-2-1-6、每天晚上 23:00 前，派出不少于 2 人巡查教学楼及教师工作室的门窗是否关闭上锁，并将情况进行登记，于次日上午将登记交德育处。

3-2-1-7、负责接待来访的人员，接待时态度和蔼、语言文明、不骄不躁，不殴打谩骂来客及师生，未得受访人许可，来访人不能进入学校；经受访人许可后，对来访人进行登记，方可进入校园，并给来访人员指明行走的路线。

3-2-1-8、家长给学生送物品要求暂时放在门卫室时，必须要求送物人写明学生的姓名、班级及宿舍号，现金、饭卡、食物不允许放，必须由送物人与学生当面交接，外人给教职工的物品原则上不许放在门卫室。

3-2-1-9、门卫进行交接班时，必须填写交接班记录，对警械、设备数量进行清点，设备的运行情况进行说明，有故障的必须进行登记，并及时报修。

3-2-1-10、门卫室必须保持清洁卫生，大门外的广场、路面、台阶的卫生都由当班门卫负责打扫。

3-2-1-11、负责车辆的出入管理。按照学校的车辆管理办法执行，不得私自放车辆进入。

3-2-1-12、自觉维护大门内外安全及交通秩序，警戒周边安全，自觉同违法犯罪分子作斗争，确保师生人身安全不受伤害。



3-2-2、夜间巡逻

3-2-2-1、 夜班门卫负责校园的巡逻任务。

3-2-2-2、巡逻时，由 2 人同时进行，巡视不同区域一圈，然后与门卫执勤人换岗。每晚巡逻不少于 6 圈。

3-2-2-3、巡逻时间，每日 23：00--- 次日 06：00。

**四、服务期限：**自合同签订之日起 3 年

## 第六章 招标投标文件格式

正本/副本

政府采购项目

采购项目编号：ZCSP-延川县-2022-00409

# 延川县清华附中文安驿学校关于外包物业管理 服务的采购项目

## 投标文件

供应商（盖章）：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 目 录

第一部分：投标函

第二部分：开标一览表（报价表）

报价明细表

第三部分 资格证明文件

第四部分：投标方案说明

第五部分：业绩证明

第六部分：拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书

中小企业声明函

投标人认为有必要补充说明的事宜

## 第一部分 投标函

### 延川县政府采购中心：

我单位收到贵单位延川县清华附中文安驿学校关于外包物业管理服务的采购项目招标文件，经详细研究，我们决定参加本次招标活动并投标。为此，我方郑重声明以下诸点，并负法律责任。

1、愿意按照招标文件中的一切要求，提供投标产品及技术服务，完成合同的责任和义务。

2、按招标文件的规定，我公司的投标总报价为：人民币（大写）：  
（¥：        万元）

3、我方提交的投标文件正本\_\_\_\_份、副本 \_\_\_\_份、电子版\_\_\_\_份。

4、已详细阅读了招标文件，完全理解并放弃提出含糊不清或易形成歧义的表达和资料。

5、开标后在规定的投标有效期内撤回投标，我们愿接受政府采购的有关处罚决定。

6、同意向贵方提供可能要求的，与本次投标有关的任何证据或资料。我们完全理解最低投标报价不作为中标的唯一条件，且尊重评标委员会的评标结论和定标结果。

7、我方的投标文件在开标后有效期为\_\_\_\_个日历天，若我方中标，投标文件有效期延长至合同执行完毕。

8、有关于本项目的函电，请按下列地址联系。

投标人全称（印章）：

地 址： \_\_\_\_\_

开户银行： \_\_\_\_\_

帐 号： \_\_\_\_\_

电 话： \_\_\_\_\_

传 真： \_\_\_\_\_

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 第二部分 唱价一览表（报价表）

项目名称：\_\_\_\_\_

项目编号：\_\_\_\_\_

投标人：\_\_\_\_\_

单位：万元

报价内容 投标内容	物业服务费	其它 费用	总计	服务期限
物业服务				
总计：人民币大写：			¥：	万元
备注：表内报价内容以万元为单位，精确到元。				

投标人（公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 报价明细表

第 页，共 页

(服务报价明细格式由各投标人自行设计)

投标人  
(公章) :

法定代表人或授权代表  
(签字或盖章) :

### 第三部分 资格证明文件

- 1、具有独立承担民事责任的法人、其他组织或自然人，提供有效的营业执照等相应证明文件，非法人单位参照执行；
- 2、法定代表人授权书及被授权人身份证（法定代表人直接参加投标只须提供法定代表人身份证）；
- 3、供应商不得为“信用中国”网站中列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的供应商，不得为中国政府采购网政府采购严重违法失信行为记录名单中被财政部门禁止参加政府采购活动的供应商（提供查询结果网页截图并加盖供应商公章）；
- 4、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；
- 5、财务状况报告：提供2020年度或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），或其开标前三个月内基本开户银行出具的资信证明，或信用担保机构出具的投标担保函。（以上三种形式的资料提供任何一种即可）；
- 6、社保缴纳证明：提供递交投标文件截止之日前一年内任意一个月的社会保障资金缴存单据或社保机构开具的社会保险参保缴费情况证明。依法不需要缴纳社会保障资金的供应商应提供相关证明文件；
- 7、税收缴纳证明：提供递交投标文件截止之日前一年内任意一个月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。

附件1:

## 书面声明

致:

我单位声明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纪，以及未被列入失信被执行人、未在重大税收违法案件当事人名单及政府采购严重违法失信行为记录名单中。

以上如构成虚假，自愿承担相关法律责任。

特此声明！

承诺人（公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人或被授权人（签字）：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_ 年\_\_\_\_月\_\_\_\_日



附件 2:

法定代表人身份证明

供应商名称:

统一社会信用代码:

注册地址:

成立时间: 年 月 日; 经营期限:

经营范围: 主营: ; 兼营: 。

姓名: 性别: 系 (供应商名称) 的法定代表人。

特此证明。

附: 法定代表人身份证复印件

法定代表人身份证复印件或扫描件  
(国徽面、人像面)

供应商: (供应商名称) (公章)

日期:

(注: 仅限法定代表人直接参与投标时使用)

附件 3:

法定代表人授权书

延川县政府采购中心:

注册于（工商行政管理局名称）之（投标人全称）法人代表（姓名、职务）授权（授权代表姓名、职务）为本公司的合法代理人，就（项目名称）的招标及合同的执行和完成，以本公司的名义处理一切与之有关的事宜。

附：授权代表姓名：\_\_\_\_\_性别：\_\_\_\_年龄：\_\_\_\_\_

职 务：\_\_\_\_\_身份证号码：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_电传：\_\_\_\_\_

法定代表人及授权代表身份证复印件

法定代表人身份证复印件（正）	授权代表身份证复印件（正）
法定代表人身份证复印件（反）	授权代表身份证复印件（反）

投标人

（公章）：

法定代表人

（签字或盖章）：

本授权有效期： 年 月 日至 年 月 日

（须与招标文件有效期一致，不少于九十天）

## 第四部分 方案说明

- 一、供应商企业简介；
- 二、服务计划及方案；
- 三、人员配备；
- 四、管理方法；
- 五、人员管理制度；
- 六、应急预案；
- 七、垃圾处理；
- 八、服务质量；
- 九、业绩（提供 2019 年 1 月 1 日至今同类合同）；
- 十、供应商认为有必要说明的问题。

（根据采购内容及评分标准，可自主编写方案说明，包含但不限于以上内容）

## 第五部分：业绩证明

## 第六部分

### 6.1 《拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书》（格式）

#### 陕西省政府采购

#### 投标人拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书

为响应党中央、国务院关于治理政府采购领域商业贿赂行为的号召，我单位在此庄严承诺：

- 1、在参与政府采购活动中遵纪守法、诚信经营、公平竞标。
- 2、不向采购人、采购代理机构和政府采购评审专家进行任何形式的商业贿赂以谋取交易机会。
- 3、不向政府采购代理机构和采购人提供虚假资质文件或采用虚假应标方式参与政府采购市场竞争并谋取中标、成交。
- 4、不采取“围标、陪标”等商业欺诈手段获得政府采购定单。
- 5、不采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人。
- 6、不在提供商品和服务时“偷梁换柱、以次充好”损害采购人的合法权益。
- 7、不与采购人、采购代理机构政府采购评审专家或其它投标人恶意串通，进行质疑和投诉，维护政府采购市场秩序。
- 8、尊重和接受政府采购监督管理部门的监督和政府采购代理机构招标要求，承担因违约行为给采购人造成的损失。
- 9、不发生其他有悖于政府采购公开、公平、公正和诚信原则的行为。

承诺单位：\_\_\_\_\_（加盖公章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（签字盖章）

地 址：\_\_\_\_\_

邮 编：\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_

年 月 日

## 6.2 中小企业声明函

### 中小企业声明函（若有）

（格式自拟）

企业名称（盖章）：

日 期：

6.3 投标人认为有必要补充说明的事宜（投标人可根据招标文件规定和要求提供的相关资料及评标办法中相关承诺、证件等）