



陕西中技招标有限公司  
SHAANXI ZHONGJI TENDERING CO., LTD

西安火车站地下交通枢纽（出站通道及  
地下停车场）物业管理服务项目

# 招标文件

项目编号：SZT2023-SN-QC-ZC-FW-0151

采购代理机构：陕西中技招标有限公司

二零二三年三月

# 目 录

<b>第一部分 招标公告</b> .....	<b>3</b>
<b>第二部分 供应商须知前附表</b> .....	<b>6</b>
<b>第三部分 供应商须知</b> .....	<b>12</b>
A 总则 .....	12
1 适用范围 .....	12
2 定义 .....	12
3 合格的供应商 .....	12
4 费用 .....	13
B 招标文件说明 .....	13
5 招标文件的构成 .....	13
6 招标文件的澄清 .....	14
7 招标文件的修改 .....	14
C 投标文件的编写 .....	14
8 投标文件编制的原则 .....	14
9 投标文件语言 .....	15
10 计量单位 .....	15
11 投标文件的组成 .....	15
12 投标文件格式 .....	15
13 投标报价 .....	16
14 投标货币 .....	16
15 证明供应商资格的证明文件 .....	16
16 证明服务的合格性和符合招标文件规定的文件 .....	17
17 投标保证金 .....	17
18 投标有效期 .....	17
19 投标文件的签署及格式 .....	17
D 投标文件的递交 .....	18
20 投标文件的数量、包装和标记 .....	18
21 投标截止时间 .....	18
22 投标文件的修改与撤回 .....	18
E 开标和评标 .....	19
23 开标 .....	19
24 评标委员会 .....	19
25 投标文件的初审 .....	21
26 投标文件的澄清 .....	22
27 投标文件的评估和比较 .....	22
28 评审原则及主要方法 .....	23
F 授予合同 .....	26
29 定标及合同授予 .....	26
30 接受和拒绝任何或所有投标的权力 .....	27
31 腐败和欺诈行为 .....	27
32 履约保证金 .....	27
33 招标代理服务费 .....	27
34 合同的履约验收 .....	28
<b>第四部分 合同主要条款（参考合同）</b> .....	<b>29</b>
服务合同 .....	30
<b>第五部分 附件—投标文件格式</b> .....	<b>39</b>
投标函 .....	41

开标一览表 .....	42
附件 分项报价表 .....	43
资格证明文件 .....	44
具有独立承担民事责任的能力 .....	45
具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度 .....	46
供应商具有履行本合同所必需的专业技术能力的说明及承诺（参考格式） .....	47
社会保障资金缴纳记录证明文件 .....	48
依法缴纳税收记录证明文件 .....	49
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 .....	50
法定代表人授权委托书 .....	51
中小企业声明函（工程、服务） .....	52
本项目不接受联合体投标 .....	53
拒绝商业贿赂承诺书 .....	54
投标方案 .....	55
商务偏离表 .....	56
技术偏离表 .....	57
人员配置情况 .....	58
附件 拟投入本项目的主要负责人简历表（保安项目经理） .....	58
附件 拟投入本项目的主要负责人简历表（保洁项目经理） .....	59
附件 拟投入本项目的人员 .....	60
物资用具情况配备 .....	61
附件 物资用具情况配备 .....	61
业绩 .....	62
服务承诺书 .....	63
合理化建议 .....	64
其它资料 .....	65
<b>第六部分 采购内容及要求 .....</b>	<b>66</b>
<b>第七部分 需要落实的政府采购政策 .....</b>	<b>71</b>

# 第一部分 招标公告

## 项目概况

西安火车站地下交通枢纽（出站通道及地下停车场）物业管理服务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·西安市）网站【首页】电子交易平台（陕西政府采购交易系统）企业端】获取招标文件，并于2023年04月20日09时00分（北京时间）前递交投标文件。

## 一、项目基本情况

项目编号：SZT2023-SN-QC-ZC-FW-0151

项目名称：西安火车站地下交通枢纽（出站通道及地下停车场）物业管理服务项目

采购方式：公开招标

预算金额：9,200,000.00元

采购需求：

合同包1(物业管理服务)：

合同包预算金额：9,200,000.00元

合同包最高限价：9,200,000.00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	其他房地产服务	服务	1(年)	详见采购文件	9,200,000.00	9,200,000.00

本合同包不接受联合体投标

合同履行期限：二年。

## 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(物业管理服务)落实政府采购政策需满足的资格要求如下：

(1) 财政部、国家发展和改革委员会关于印发《节能产品政府采购实施意见》的通知（财库[2004]185号）；（2）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）；（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，以财库〔2019〕9号为准；（4）《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库〔2022〕19号）（5）财政部、工业和信息化部关于印发《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知（财库〔2020〕46号）；（6）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）；（7）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）；（8）《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）；（9）西安市财政局关于印发《关于调整西安市政府采购信用担保及信用融资合作机构联系名单的通知》（市财发〔2015〕4号）；（10）《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）、《财政部、农业农村部、国家乡村振兴局、中华全国供销合作总社关于印发〈关于深入开展政府采购脱贫地区农副产品工作推进乡村产业振兴的实施意见〉的通知》（财库〔2021〕20号）；（11）《陕西省中小企业政府采购信用融资办法》（陕财办采〔2018〕23号）；（12）《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）；（13）《陕西省财政厅关于落实政府采购支持中小企业政策有关事项的通知》（陕财办采〔2022〕10号）；（14）如有最新颁布的政府采购政策，按最新的文件执行。

### 3. 本项目的特定资格要求：

合同包1(物业管理服务)特定资格要求如下：

（1）法定代表人授权代表参加投标的，须出具法定代表人授权书及授权代表身份证（法定代表人直接参加投标的，须出具法定代表人身份证）；

（2）本项目为专门面向中小微企业采购的采购项目。

## 三、获取招标文件

时间：2023年03月30日至2023年04月06日，每天上午00:00:00至12:00:00，下午12:00:00至23:59:59（北京时间）

途径：全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）网站【首页】电子交易平台（陕西政府采购交易系统）企业端】

方式：在线获取

售价：0元

## 四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

时间：2023年04月20日09时00分00秒（北京时间）

提交投标文件地点：全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）（<http://sxggzyjy.xa.gov.cn/>）

开标地点：全国公共资源交易平台（陕西省/西安市）【首页】不见面开标】不见面开标大厅

## 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、请供应商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（<http://www.ccgp-shaanxi.gov.cn/>）注册登记加入陕西省政府采购供应商库。

2、供应商初次使用电子交易平台时，请先阅读【全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）】（<http://sxggzyjy.xa.gov.cn/>）网站【首页】服务指南》下载专区】中的《西安市市级单位电子化政府采购项目投标指南》，并按要求完成诚信入库登记、CA认证及企业信息绑定。

3、办理CA认证：电子交易平台现已接入陕西CA、深圳CA、西部CA、北京CA四家数字证书公司，各供应商在交易过程中登录系统、加密/解密投标文件、文件签章等均可使用上述四家CA公司签发的数字证书。办理须知及所需资料详见：<http://www.sxggzyjy.cn/fwzn/004003/20220701/6972fe02-f996-4928-951e-545dab02e53c.html>

4、在招标文件获取时间内登录全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）（<http://sxggzyjy.xa.gov.cn/>），选择“电子交易平台—陕西政府采购交易系统—企业端”进行登录，登录后选择“交易乙方”身份进入供应商界面，选择本项目点击“我要投标”，参与投标活动。请供应商务必及时下载项目招标文件并做好备份，否则会影响投标文件编制及后续投标活动。供应商须在获取招标文件时限内，下载获取电子采购文件，逾期下载通道将关闭，未及时下载招标文件将会影响后续开评标活动。

5、提交投标文件截止时间前，供应商应随时留意【陕西省政府采购网】、【全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）】上可能发布的变更公告。若变更公告中明确注明本项目提供有变更文件的，供应商应登录企业端后，从【项目流程·>项目管理·>答疑文件下载】获取更新后的电子招标文件（\*.SXSCF），使用旧版电子招标文件制作的电子投标文件（\*.SXSTF），系统将拒绝接收。

## 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：西安火车站地区管理委员会  
地址：西安市新城区东八路101号  
联系方式：029-87414356

### 2. 采购代理机构信息

名称：陕西中技招标有限公司  
地址：西安市高新区高新四路1号高科广场A座10楼1001室  
联系方式：029-88364979-843

### 3. 项目联系方式

项目联系人：米成、李文俊  
电话：029-88364979-843

## 第二部分 供应商须知前附表

序号	编列内容
1.	项目名称：西安火车站地下交通枢纽（出站通道及地下停车场）物业管理服务项目
2.	项目编号：SZT2023-SN-QC-ZC-FW-0151
3.	资金来源：财政资金
4.	采购人：西安火车站地区管理委员会 采购代理机构：陕西中技招标有限公司
5.	具体采购内容详见第六部分。本次采购、报价、评审和合同授予均以项目为单位，供应商必须就一个完整项目进行响应。
6.	本项目投标报价须为总价。 本项目采取总承包方式，物业管理包括安保服务、保洁服务的人工费，包括但不限于员工工资及福利、社保及商业保险、开办及服装费，以及日常办公和综合管理费用分摊费用，还包含税金、利润、不可预见费用、中标服务费等。
7.	最高限价：9,200,000.00 元/年。
8.	服务地点：采购人指定地点。
9.	服务期限：二年
10.	合同签订：中标供应商与采购人协商签订合同。
11.	付款方式：每月结束后甲方组织对乙方的考核，费用按考核结果支付，乙方向甲方提供当期费用明细，经甲方核对确认后，乙方向甲方提供等额、合法的符合甲方财务要求的增值税普通发票，甲方收到乙方提供的费用明细和符合要求的发票后办理报销手续支付乙方相应的服务费用，甲方付款时间以甲方财务管理制度拨付时间为准。乙方提供发票不符合约定的，甲方可拒绝付款且无需承担逾期付款责任，甲方缴纳费用通过银行、银联汇款至乙方账户。
12.	投标保证金：根据《西安市财政局关于促进政府采购公平竞争优化营商环境》（市财函【2020】617号文），本次项目无需缴纳投标保证金。

13.	投标有效期：投标文件从开标之日起，投标有效期为 90 日历天。
14.	投标文件：本项目中标供应商须在领取中标通知书时提供纸质投标文件一套正本及一套副本交由采购代理机构备案，该文件须与线上电子投标文件完全一致。
15.	<p>1、供应商可在招标文件获取时间内登录全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）（<a href="http://sxggzyjy.xa.gov.cn/">http://sxggzyjy.xa.gov.cn/</a>），选择“电子交易平台—陕西政府采购交易系统—企业端”进行登录，登录后选择“交易乙方”身份进入供应商界面，选择本项目点击“我要投标”，参与投标活动。供应商须在获取招标文件时限内，下载获取电子采购文件，逾期下载通道将关闭，未及时下载招标文件将会影响后续开评标活动。</p> <p>2、供应商初次使用交易平台，须先完成诚信入库登记、CA 锁认证及企业信息绑定。本次项目采用不见面开标模式，相关操作流程详见全国公共资源交易平台（西安市）网站【首页·&gt;服务指南·&gt;下载专区】中的《西安市市级单位电子化政府采购项目投标指南》、《西安公共资源交易不见面开标大厅供应商操作手册》。技术支持电话：4009280095、4009980000。</p> <p>3、请供应商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（<a href="http://www.ccgp-shaanxi.gov.cn/">http://www.ccgp-shaanxi.gov.cn/</a>）注册登记加入陕西省政府采购供应商库。</p> <p>4、本项目采用“不见面开标”方式。不见面开标大厅登录方式为：全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）→不见面开标系统。相关操作流程详见全国公共资源交易平台（西安市）网站【首页·&gt;服务指南·&gt;下载专区】中的《西安公共资源交易不见面开标大厅供应商操作手册》。<b><u>因供应商自身设施故障或自身原因导致无法在规定时间内完成签到或解密的，视为投标无效。</u></b></p>
16.	资格条件 见公告。
17.	本项目不接受备选方案。

18.	本项目不允许中标后另行转包。
19.	<p>供应商提出质疑应符合中华人民共和国财政部令第94号《政府采购质疑和投诉办法》的规定：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1、提出质疑的供应商应当是参与所质疑项目采购活动的供应商。</li><li>2、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，以书面形式向使用单位、采购代理机构提出质疑，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。</li></ol> <p>供应商应知其权益受到损害之日，是指：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>（1）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；</li><li>（2）对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；</li><li>（3）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。</li></ol> <ol style="list-style-type: none"><li>3、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：<ol style="list-style-type: none"><li>3.1 供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；</li><li>3.2 质疑项目的名称、编号；</li><li>3.3 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；</li><li>3.4 事实依据；</li><li>3.5 必要的法律依据；</li><li>3.6 提出质疑的日期。</li></ol></li></ol> <p>质疑函应采用财政部颁布的《政府采购供应商质疑函范本》。</p> <p>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、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>4、供应商可以委托代理人进行质疑。其授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。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</li></ol>

表人、主要负责人签字或者盖章，并加盖公章。

5、有下列情形之一的，属于无效质疑，采购代理机构和使用单位不予受理：

5.1 质疑供应商不是参与所质疑项目采购活动的供应商；

5.2 未在法定质疑期内发出质疑的；

5.3 质疑未以书面形式提出；

5.4 质疑函没有合法有效的签字、盖章或授权的；

5.5 以非法手段取得证据、材料的；

5.6 质疑答复后，同一质疑人就同一事项再次提出质疑的；

5.7 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。

#### 6、质疑答复

使用单位、采购代理机构在收到质疑函后七个工作日内做出答复。

7、质疑接收方式：供应商以书面形式将质疑函原件和必要的证明材料送至接收部门，法定代表人、主要负责人、自然人提交质疑函须提交其身份证复印件，代理人提交质疑函须提交授权委托书及授权人和被授权人身份证复印件。质疑函应采用财政部颁发的《政府采购供应商质疑函范本》。

接收部门：陕西中技招标有限公司企业管理部

接收人：李经理

联系电话：029-88364979-846

地址：西安市高新区高新四路1号高科广场A座1001室

8、投诉人在全国范围12个月内三次以上投诉查无实据的，由财政部门列入不良行为记录名单。

9、投诉人有下列行为之一的，属于虚假、恶意投诉，由财政部门列入不良行为记录名单，禁止其1至3年内参加政府采购活动：

（一）捏造事实；

（二）提供虚假材料；

（三）以非法手段取得证明材料。证据来源的合法性存在明显疑问，投诉人无法证明其取得方式合法的，视为以非法手段取得证明材料。

20.	<p>依据财库〔2016〕125号《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》的规定，供应商信用信息查询具体规定如下：</p> <p>供应商通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)和中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询相关主体信用记录，采购人、采购代理机构开评标现场对各供应商信用记录情况进行查询甄别，并对查询结果予以截图留存。对被列入失信被执行人、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的供应商，将拒绝其参与政府采购活动。）</p>
21.	<p>供应商失信行为：供应商有《陕西省政府采购领域供应商违法失信“黑名单”信息共享和联合惩戒实施办法》第四条规定的情形之一的，处以采购金额千分之五以上千分之十以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动，有违法所得的，并处没收违法所得，情节严重的，由工商行政管理机关吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任，同时纳入黑名单系统。</p>
22.	<p>特殊情况处理：当供应商不足3家时，按照相关法律、法规及有关规定执行。</p>
23.	<p>知识产权：供应商应对所供产品具有或已取得合法知识产权，供应商应保证所供产品及服务不会出现因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权而引发法律或经济纠纷，否则由供应商负责解决并承担全部责任；如因此影响到采购人的正常使用，采购人有权单方解除本合同，供应商应无条件向采购人退回已收取的全部合同价款。</p>
24.	<p>政府采购服务类中小企业说明：</p> <p>《中小企业划型标准规定》（工信部联企业[2011]300号）</p> <p>一、根据《中华人民共和国中小企业促进法》和《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》（国发〔2009〕36号），制定本规定。</p> <p>二、中小企业划分为中型、小型、微型三种类型，具体标准根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标，结合行业特点制定。</p> <p>三、本规定适用的行业包括：农、林、牧、渔业，工业（包括采矿业，制造业，电力、热力、燃气及水生产和供应业），建筑业，批发业，零</p>

	<p>售业，交通运输业（不含铁路运输业），仓储业，邮政业，住宿业，餐饮业，信息传输业（包括电信、互联网和相关服务），软件和信息技术服务业，房地产开发经营，物业管理，租赁和商务服务业，其他未列明行业（包括科学研究和技术服务业，水利、环境和公共设施管理业，居民服务、修理和其他服务业，社会工作，文化、体育和娱乐业等）。</p> <p>四、本项目划分标准：</p> <p>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。</p>
--	--

备注：招标文件其他部分内容与本须知前附表内容不一致的，以本须知前附表内容为准。

## 第三部分 供应商须知

### A 总则

#### 1 适用范围

- 1.1 本招标文件仅适用于本招标公告中所叙述项目的服务采购。
- 1.2 本次采购属服务类政府采购，采购人，采购代理机构、供应商、评标委员会的相关行为均受《中华人民共和国政府采购法》、中华人民共和国财政部令第87号、财政部规章及政府采购项目所在地有关法规、规章的约束，其权利受到上述法律法规的保护。
- 1.3 本招标文件解释权归采购代理机构所有。

#### 2 定义

- 2.1 “采购人”系指西安火车站地区管理委员会。  
“采购代理机构”系指陕西中技招标有限公司。
- 2.2 “供应商”系指响应采购人要求，向采购人提交投标文件的服务商。
- 2.3 “服务”系指招标文件规定供应商须承担的义务。

#### 3 合格的供应商

- 3.1 供应商应符合《中华人民共和国政府采购法》及相关条款及有关的中国法律和法规。
- 3.2 凡符合供应商资格要求且有能力提供服务的供应商均可投标。
- 3.3 供应商必须在招标公告载明的时间内下载电子采购文件，否则均无资格参加本次采购活动。
- 3.4 供应商在过去和现在都不应直接或间接地与采购人为采购本次招标的服务进行编制规范和其他文件所委托的咨询公司或其附属机构有任何关联。
- 3.5 只有在法律上和财务上独立，合法运作，并独立于采购代理机构和采购人的供货人才能参加投标。

3.6 供应商之间如果存在下列情形之一的，不得同时参加本项目投标：

- 3.6.1 法定代表人为同一个人的两个及两个以上法人公司；
  - 3.6.2 母公司、全资子公司及其控股公司；
  - 3.6.3 参加投标的其他组织之间存在特殊的利害关系的；
  - 3.6.4 法律和行政法规规定的其他情形。
- 3.7 近三年来在经营活动中没有重大违法记录。

## 4 费用

- 4.1 供应商应承担所有与编写和提交投标文件有关费用，无论投标过程中的做法和结果如何，采购人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。
- 4.2 采购人或采购代理机构不组织现场踏勘，供应商对招标文件的所有内容进行仔细阅读，由于对各种因素考虑不周和对招标文件的理解不深或误解等而造成的漏报、误报，采购人和采购代理机构不负任何责任。
- 4.3 供应商可自行踏勘现场，自行负责因踏勘所产生的费用和其他一切后果，采购人和采购代理机构不承担任何责任。

# B 招标文件说明

## 5 招标文件的构成

- 5.1 招标文件用以阐明所需提供的服务、采购、投标程序和合同条件。招标文件包括：
  - 5.1.1 招标公告
  - 5.1.2 供应商须知前附表
  - 5.1.3 供应商须知
  - 5.1.4 合同主要条款
  - 5.1.5 附件—投标文件格式
  - 5.1.6 采购内容及要求
  - 5.1.7 需要落实的政府采购政策

5.2 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全面做出实质性响应是供应商的风险。评标委员会有权拒绝没有对招标文件要求做出实质性响应的投标。

5.3 供应商没有对招标文件全面做出实质性响应是供应商的风险。

## 6 招标文件的澄清

6.1 任何要求对招标文件澄清的供应商，应在获取招标文件后在规定时间内，均应以书面形式通知采购代理机构。采购代理机构将视情况确定采用适当方式予以澄清或以书面形式予以答复，涉及变更或修正内容在政府采购发布媒体上发布更正公告，并以书面形式通知所有招标文件收受人，且作为招标文件的组成部分。

## 7 招标文件的修改

7.1 在招标文件要求提交投标文件截止时间十五日前，不足十五日应延长至十五日，无论出于何种原因，采购人可主动地或在解答供应商要求澄清的问题时对招标文件进行修改。

7.2 招标文件的修改将以书面形式通知所有招标文件的收受人，供应商在收到该通知后应立即以传真的形式予以确认。

7.3 为使供应商在准备投标文件时，有充分的时间对招标文件的修改进行研究考虑，采购人可自行决定，酌情推迟投标截止日期，并以书面形式通知所有已获取招标文件的供应商。

7.4 招标文件的修改书将构成招标文件的一部分，对采购人和供应商都具有约束力。

# C 投标文件的编写

## 8 投标文件编制的原则

8.1 供应商应在认真阅读招标文件所有内容的基础上，按照招标文件的要求编制完整的投标文件。

8.2 供应商必须保证投标文件所提供的全部资料真实可靠，并接受对其中任何资料进一步审查的要求。

8.3 投标文件须对招标文件中的内容做出实质性和完整的响应，否则其投标将被视为无效投标。

## 9 投标文件语言

9.1 由供应商编写的投标文件和往来信件应以简体中文书写。

## 10 计量单位

10.1 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。

10.2 附有外文资料的须翻译成中文，并加盖供应商公章，如果翻译的中文资料与外文资料出现差异与矛盾时，以中文为准，其准确性由供应商负责。

## 11 投标文件的组成

11.1 供应商编写的投标文件应包括下列部分：

11.1.1 附件 1——投标函（格式）；

11.1.2 附件 2——开标一览表（格式）；

11.1.3 其他附件内容。

11.2 供应商的所有资格证明文件均应当为合法、有效文件，否则将被视为该文件未递交。

## 12 投标文件格式

12.1 供应商须按招标文件中提供的投标文件格式填写“投标函”、“开标一览表”、“分项报价表”以及其他相关文件，并提供相关应填写的信息。

12.2 投标文件的编制可在招标文件提供的格式基础上扩展加页。需供应商自行编写的投标内容，供应商应采用简洁、清晰的文件格式。

## 13 投标报价

11.1 供应商应按照招标文件要求进行报价。

11.2 供应商依据招标文件提供的采购要求等资料并自行考虑风险因素计算投标报价，如果中标，投标报价将不会因国家政策调整及市场变化因素而得到调整。

11.3 投标报价中应充分考虑本服务的各项内容，包括完成本项目所发生的各项费用、税金以及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用，供应商漏报或不报，采购人或采购代理机构将视为有关费用已包括在投标报价中而不予支付。

11.4 凡因供应商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供应商自负。投标过程中所产生的一切费用由投标供应商自行承担。

11.5 供应商应按照招标文件附件提供的格式填写“开标一览表”和“分项报价表”。如果“开标一览表”中的报价与投标文件中的报价不符，以“开标一览表”中的价格为准。文字大写表示的数据与同一数字表示的有差别，则以文字大写表示的数据为准。如果单价与总价不符，以单价为准；除非评标委员会认为单价有明显的小数点错误，此时应以合价为准，并修改单价。

11.6 在合同签订前，采购人有权根据项目具体需求对中标供应商的服务方案进行调整。

## 14 投标货币

14.1 采购人只接受人民币作为唯一投标报价货币。

## 15 证明供应商资格的证明文件

15.1 供应商必须按要求提交证明文件，以证明其有资格参加投标和入选后有履行合同的能力，并作为其投标文件的一部分。

15.1.1 供应商应具有履行合同所需的财务、技术和生产能力；

15.1.2 供应商应有能力履行招标文件所规定的由供应商在服务地点提供的技术支持和服务；

15.1.3 供应商认为能够证明供应商及其提供服务质量的证明文件。

## 16 证明服务的合格性和符合招标文件规定的文件

16.1 供应商必须按要求提交证明文件，以证明其有资格参加投标和中标后有履行合同的能力，并作为其投标文件的一部分。

16.2 供应商应具有履行合同所需的财务、技术和服务能力。

16.3 供应商应有能力履行招标文件所规定的由供应商在服务期间提供的服务和成果资料等。

## 17 投标保证金

17.1 根据《西安市财政局关于促进政府采购公平竞争优化营商环境》（市财函【2020】617号文），本次项目无需缴纳投标保证金。

## 18 投标有效期

18.1 投标文件从开标之日起，投标有效期为 90 天。投标文件的有效期比本须知规定的有效期短的，将被视为非响应投标，采购人有权拒绝。

18.2 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，不要求也不允许其修改投标文件。

## 19 投标文件的签署及格式

19.1 投标文件由投标供应商的法定代表人或其委托代理人签字加盖单位公章。委托代理人签字的，投标文件应附法定代表人签署的授权委托书。投标文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖单位公章或由供应商的法定代表人或其授权的代理人签字确认。字迹潦草、表达不清、未按要求填写而导致非唯一理解，造成未实质性响应招标文件的，将会被认定为无效响应。

19.2 除投标供应商对错处作必要修改外，投标文件中不许有加行、涂抹或改写。若有修改，须由签署投标文件的授权代表在修改处签字确认。

## D 投标文件的递交

### 20 投标文件的数量、包装和标记

20.1 本项目采用本项目采用“不见面开标”方式，各供应商登录全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）下载操作手册，并在投标文件递交截止时间前通过全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）递交加密版电子投标文件。

20.2 建议供应商在开标前 1 小时内用制作投标文件的 CA 锁登录不见面开标大厅，并及时签到（开标前 60 分钟开始签到），**签到截止时间为提交投标文件截止时间**及时关注右侧公告及互动栏目信息，并做出响应。

20.3 为顺利实现本项目开评标的远程交互，建议供应商配置的硬件设施有：高配置电脑、高速稳定的网络、电源（不间断）、CA 锁、音视频设备（话筒、耳麦、高清摄像头、音响），浏览器建议使用 IE11 浏览器，且电脑已经正确安装了陕西省公共资源 CA 驱动。

### 21 投标截止时间

21.1 所有投标文件都必须按“招标公告”中规定的投标截止时间之前上传至系统中。

21.2 出现第 7.3 款因招标文件的修改推迟投标截止日期时，则按采购人修改通知规定的时间递交；

21.3 在投标文件递交截止时间之后递交的任何投标文件及资料将被拒绝接收；

### 22 投标文件的修改与撤回

22.1 供应商在递交投标文件后，在规定的截止时间之前，可以在全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）撤回已提交的投标文件，并重新上传修改后的投标文件。

22.2 供应商对投标文件的补充修改，应按照招标文件的规定制作投标文件。其送达（上传）时间不得迟于投标截止时间。

## E 开标和评标

### 23 开标

23.1 采购代理机构按招标公告中规定的时间和地点接受供应商上传至全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）系统内的投标文件。

23.2 开标时，供应商在规定的时间内完成投标文件解密工作，现场宣读投标报价表的内容并做记录。如因供应商自身原因造成电子投标文件在规定的时间内（60分钟）内无法解密的，投标文件将会被认定为无效投标文件。

23.3 采购代理机构将做开标记录，开标记录包括按的规定在开标时宣读的全部内容。与会的供应商法定代表人（或负责人）或其委托代理人如对开标记录有异议应在不见面开标系统中现场提出，如未提出视为无异议。供应商未参与不见面开标的，视同认可开标结果。

### 24 评标委员会

24.1 根据本次采购项目的特点，按照《中华人民共和国政府采购法》等有关法规规定组建评标委员会。

24.2 评标委员会成员由采购人代表和有关技术、经济等方面的专家组成，其中技术、经济专家人数不少于评标委员会总人数的 2/3。本项目评标委员会专家的产生方式符合国家和地方有关评审专家产生方式的规定。

24.3 评标委员会成员对各供应商投标文件进行审查、质疑、评估和比较，并推荐出中标候选供应商。

24.4 评标委员会负责具体评标事务，并独立履行下列职责：

24.4.1 审查、评价投标文件是否符合招标文件的商务、技术等实质性要求；

24.4.2 要求供应商对投标文件有关事项作出澄清或者说明；

24.4.3 对投标文件进行比较和评价；

24.4.4 确定中标候选人名单，以及根据采购人委托直接确定中标人；

24.4.5 向采购人、采购代理机构或者有关部门报告评标中发现的违法行为。

24.5 评标委员会及其成员不得有下列行为：

- 24.5.1 确定参与评标至评标结束前私自接触供应商；
  - 24.5.2 接受供应商提出的与投标文件不一致的澄清或者说明，财政部第 87 号令第五十一条规定的情形除外；
  - 24.5.3 违反评标纪律发表倾向性意见或者征询采购人的倾向性意见；
  - 24.5.4 对需要专业判断的主观评审因素协商评分；
  - 24.5.5 在评标过程中擅离职守，影响评标程序正常进行的；
  - 24.5.6 记录、复制或者带走任何评标资料；
  - 24.5.7 其他不遵守评标纪律的行为。
- 24.6 评标委员会成员有前五项行为之一的，其评审意见无效，并不得获取评审劳务报酬和报销异地评审差旅费。
- 24.7 评标委员会的权利与义务及监管制度：
- 24.7.1 权利：
    - 24.7.1.1 对政府采购法律制度及相关情况的知情权；
    - 24.7.1.2 对政府采购项目的独立评审权；
    - 24.7.1.3 按照规定推荐成交候选供应商的权利；
    - 24.7.1.4 按照规定获取评审劳务报酬的权利；
    - 24.7.1.5 法律、法规规定的其他权利。
  - 24.7.2 义务及监管制度：
    - 24.7.2.1 评标委员会在评审期间应当严格遵守评审工作纪律，主动出具身份证明，将手机等通讯工具或者相关电子设备交由使用单位或者采购代理机构统一保管，不得记录，复制或者带走任何评审资料；
    - 24.7.2.2 评标委员会应当按照客观、公正、审慎的原则，根据招标文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审；
    - 24.7.2.3 及时向财政部门报告评审过程中发现的使用单位、采购代理机构向评审专家做倾向性、误导性的解释或者说明，以及供应商行贿、提供虚假材料或者串通等违法行为；
    - 24.7.2.4 维护国家利益、社会公共利益和当事人的合法权益；
    - 24.7.2.5 参加由财政部门组织的专题学习、培训；
    - 24.7.2.6 法律、法规规定的其他义务；
    - 24.7.2.7 评标委员会遵从《陕西省政府采购评审专家管理实施办法》的各项监

督管理制度。

## 25 投标文件的初审

25.1 投标文件的资格性审查：开标结束后，采购人依法对供应商的资格进行审查。对投标文件中的资格证明文件等进行审查，以确保供应商具备相应资格。合格供应商不足3家的，不得评标。

25.2 投标文件符合性审查：评标委员会依据招标文件的规定，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，以确定是否对招标文件的实质性内容响应。

25.2.1 投标文件是否按照要求签字盖章；

25.2.2 投标有效期是否满足招标文件要求；

25.2.3 付款方式是否满足招标文件要求；

25.2.4 服务期是否满足招标文件要求。

25.3 经过对供应商及投标文件的资格性和符合性审查，出现下列情况者（但不限于），按无效投标处理。

25.3.1 供应商没有经过正常渠道报名或供应商的名称与登记领取招标文件单位的名称不符；

25.3.2 投标文件没有法定代表人授权书（法定代表人直接投标除外）或授权书的合法性或有效性不符合招标文件规定；

25.3.3 供应商资质的有效性或符合性不符合要求的；

25.3.4 投标文件未按招标文件规定有效签字和盖章的；

25.3.5 投标有效期不足的；

25.3.6 报价超出采购预算及最高限价的；

25.3.7 规定不接受选择方案和选择报价（包括交叉折扣）的，供应商提供了选择方案和/或选择报价（包括交叉折扣）；

25.3.8 提供虚假证明，开具虚假资质，出现虚假应答，除按无效标处理外，还进行相应的处罚；

25.3.9 供应商有违法违规行为的；

25.3.10 投标文件中与采购内容要求严重偏离或缺漏项的，影响招标人最终使用

的；

25.3.11 投标文件现场无法解密或解密不成功的。

## 26 投标文件的澄清

26.1 对于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，评标委员会应当以书面形式要求供应商作出必要的澄清、说明或者补正。

26.2 供应商澄清或说明的内容不得超出投标文件的范围或改变投标文件的实质性内容。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人（或负责人）或其授权代表确认。

## 27 投标文件的评估和比较

27.1 评标委员会在评标过程中，发现投标文件出现下列情况之一者，按以下原则修正：

27.1.1 开标一览表内容与投标文件中其他相关内容不一致的，以开标一览表为准；

27.1.2 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

27.1.3 如果以单价计算的结果与总价不一致，则以单价为准修改总价；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；

27.1.4 如果用文字表示的数值与用数字表示的数值不一致，以文字表示的值为 准。

27.1.5 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；

27.1.6 正本与副本不一致的，以正本为准；

27.2 对于投标文件中不构成实质性偏差的小的不正规、不一致或不规则，采购人可以接受，但这种接受不能损害或影响任何供应商的相对排序。

27.3 按照招标文件规定的评标方法和标准，对资格性审查和符合性审查合格的文件进行商务和技术评审，综合比较和评价，最低报价不作为中标的唯一条件。

27.4 如果投标实质上没有响应招标文件的要求，其投标将被拒绝，供应商不得通过修正或撤消不合要求的偏离或保留从而使其投标成为实质上响应的投标。

27.5 评标程序：采取逐项分步评审方式，每一步评审不符合者，不进入下一步评审，全部评审合格的供应商进行最后的综合评审和打分，按最后得分由高向低排序，推荐中标候选人。

## 28 评审原则及主要方法

28.1 评标委员会将遵循公平、公正和择优的原则，对所有供应商的投标文件评估，都采用相同的程序和标准。

28.2 依照招标文件的要求和规定，采用分步评审，首先对供应商的投标资格进行审查，然后对投标文件进行符合性审查。资格性审查不通过的不进入符合性审查，符合性审查不通过的供应商，将不再进入下一阶段的评审。审查均合格的投标文件进行详细评审。

28.3 评审过程的保密：在投标文件的评审、比较、中标候选人推荐以及授予合同的过程中，供应商向采购人和评标委员会施加影响的任何行为，都将会导致其报价被拒绝。

### 28.4 评审办法

综合评分法：即投标文件满足招标文件全部实质性要求，按照招标文件中规定的各项因素进行综合评审后，以评审总得分由高到低顺序推荐中标候选人。具体评分方法如下表。

项别	总分值		评审要素
	100	分项最高分值	
价格	10	10	采用低价优先法计算，即实质性满足招标文件要求且报价最低的为评标基准价，其价格分为满分。投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×10 本项目为专门面向中小微企业采购的采购项目，不再进行价格折扣。
总体方案	50	10	<b>总体管理方案：</b> 供应商根据本项目的总体认识，提供针对本项目的整体管理方案，内容包括但不限于：①本项目重点、难点的把握②服务管理工作目标③进退场交接方案等。 方案周到全面、服务起点高、定位明确、针对性强且在服务于本项目的重难点等方面有新颖思路、服务承诺全面具体的，计（7-10分）； 方案涵盖了本项目所有服务范围、定位明确、能够说明项目重难点，服务承诺全面的，计（3-7分）； 方案一般的、重难点不清晰，或无本项方案，计[0-3分]。

		10	<p><b>保安服务方案：</b>                      提供针对本项目保安服务方案，内容包括但不限于：①岗位分工、人员配备标准；②岗位工作内容、工作流程及标准等；③服务措施；④现场管理方案等。                      方案科学合理详细，针对性强，服务标准严格、服务响应高效、流程清晰易行，服务措施完善，可操作性强，计（7-10分）；                      方案基本合理，服务标准尚且规范、服务响应尚可接受、服务流程较清楚，有一定针对性和可操作性，计（3-7分）；                      无针对性、语焉不详，可操作性差，计[0-3分]。</p>
		10	<p><b>保洁服务方案：</b>                      提供针对本项目保洁服务方案，内容包括但不限于：①组织结构、保洁人员安排、保洁工作计划及控制措施等；②提供保洁工作针对性的保洁方案，岗位分工、人员配备标准，岗位工作内容等；③服务措施等；④现场管理方案等。                      方案科学合理详细，针对性强，服务标准严格、服务响应高效、流程清晰易行，服务措施完善，可操作性强，计（7-10分）；                      方案基本合理，服务标准尚且规范、服务响应尚可接受、服务流程较清楚，有一定针对性和可操作性，计（3-7分）；                      无针对性、语焉不详，可操作性差，计[0-3分]。</p>
		10	<p><b>应急处置方案：</b>                      提供项目维护应急处置方案，包括但不限于突发事件、事故处理、重大活动、治安应急，消防应急预案等，根据方案的有效性、可行性、针对性进行赋分。                      方案考量全面、应急措施得当、响应高效、可操作性强，计（7-10分）；                      方案较为详细、应急措施可操作性较好，计（3-7分）；                      方案笼统合理性一般、可操作性一般，计[0-3分]。</p>
		10	<p><b>员工管理方案：</b>                      ①提供完整的管理制度，包括但不限于保安人员、保洁人员等其他人员的聘用、培训、上岗、教育、日常管理、内部质量控制方案等。方案切实可行，本项满分5分。                      ②员工考核、奖惩、激励等机制健全，本项满分5分。  <b>以上方案按以下量化标准分别进行打分，并求出汇总分：</b>                      相关制度健全、可操作性强，能有效保证及提升员工工作素质，以保证服务质量，计（4-5分）；                      相关制度较为健全、具有一定科学性，可操作性较好，能较好的保证及提升员工工作素质，以保证服务质量，计（2-4分）；                      相关制度笼统，可操作性一般，计[0-2分]。</p>
质量 保证	25	10	<p><b>人员配置情况：</b>                      保安项目经理（共5分）：                      （1）拟派项目负责人具有保安管理层工作经验，得2分，提供相关证明文件。                      （2）根据项目负责人的专业性、工作履历等情况综合评审，按其响应程度，计[0-3分]。                      保洁项目经理（共5分）：                      （1）拟派项目负责人具有保洁管理层工作经验，得2分，提供相关证明文件。                      （2）根据项目负责人的专业性、工作履历等情况综合评审，按其响应程度，计[0-3分]。</p>
		10	<p>其他人员（共10分）                      提供在岗人员岗位技能培训情况；其他管理人员的实力及配</p>

			<p>备情况；一线服务人员的配备情况、年龄、工作经验、素质标准等。</p> <p><b>提供人员配备情况，评委根据人员实力等情况综合赋分：</b>                  人员配备合理，经验丰富，分工明确，信息资料完整，方案、制度内容完整，描述清晰，且能针对性满足项目需求，计（7-10分）；                  人员配备较合理，经验较为丰富，分工基本明确，信息资料基本完整，方案、制度内容完整，描述简单，基本满足项目需要，计（3-7分）；                  人员配备欠合理，分工欠明确，信息资料不完整，方案、制度内容笼统，描述简单，计[0-3分]。</p>
		5	<p><b>物资用具情况配备：</b>                  物资装备及耗材配置具备合理性，满足使用要求避免浪费。配置非常合理、满足使用要求，有效节约资源，避免浪费，计(4-5分)；                  配置较合理、满足使用要求，计(2-4分)；                  配置不合理、无法满足使用要求，计[0-2分]。</p>
业绩	10	10	<p>提供 2020 年 1 月 1 日以来物业管理项目的业绩合同证明文件，评审时以投标文件中的扫描件为计分依据，每出具一份业绩证明文件得 2 分，满分 10 分。</p>
服务承诺	3	3	<p>各供应商应完整、准确地表述出针对本次项目的服务承诺(包含针对本项目的服务质量目标、服务期限及服务过程中的人员到岗情况；承接具体物业管理项目时服务措施；接受采购人监督、批评并改正等承诺；对服务态度、物业服务质量较差的人员有具体处罚办法的承诺；以及其他承诺等)，计[0-3分]。</p>
合理化建议	2	2	<p>向采购人提出有利于本项目服务工作开展的合理化建议，计[0-2分]。</p>

注：以上评审内容单项缺项的，则该项得 0 分，“（）”表示不含此分数，“[]”表示包含此分数。

28.5 评标委员会成员应依据招标文件中的标准、办法对所有的有效投标文件进行评审。评标委员会认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响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；供应商不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效标处理。

28.6 评标委员会成员独立评分，如出现单项缺漏按零分计；按评审后综合得分由高到低顺序排列，推荐中标候选人。若出现综合得分相同时，比较服务方案得分，此技术方案得分高者排在前；若服务方案得分仍相同，比较价格得分，此分项得分高者排序在前。评委评分超过得分界限或未按照本办法规定时，该评委的该项评分作废，不计入汇总；数字均保留二位小数，第三位“四舍五入”。评

审过程中，若出现本办法以外的特殊情况时，将暂停评标，有关情况待评标委员会确定后，再行评定。

28.7 串标行为认定：供应商应当遵循公平竞争的原则，不得恶意串通，不得妨碍其他供应商的竞争行为，不得损害采购人或者其他供应商的合法权益。

在评标过程中发现供应商有上述情形的，评标委员会应当认定其投标无效，并书面报告本级财政部门。

有下列情形之一的，视为供应商串通投标，其投标无效：

28.7.1 不同供应商的投标文件由同一单位或者个人编制；

28.7.2 不同供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜；

28.7.3 不同供应商的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

28.7.4 不同供应商的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

28.7.5 不同供应商的投标文件相互混装；

28.7.6 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

## F 授予合同

### 29 定标及合同授予

29.1 合同将授予项目报价符合招标文件要求、并能圆满地履行合同的、对采购人最为有利的供应商。

29.2 本项目不保证最低价中标。

29.3 采购代理机构应在评标结束后二个工作日内，将评标报告送采购人定标，采购人在收到评标报告后五个工作日内，根据评标报告对评标过程及结果进行严格审核后确定中标供应商，复函采购代理机构。采购代理机构在接到采购人的定标复函后，在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上公告，并向中标供应商发《中标通知书》。

29.4 《中标通知书》将作为签订合同的依据，招标文件、中标供应商的投标文件和补充文件（如澄清、承诺等）等，均为有法律约束力的经济合同组成的一部分。《中标通知书》发出 30 天内，如果已中标的供应商不能按投标文件，包括补充文件（如澄清、承诺等）中承诺的条件履行签约行为，采购人有权取消其中

标资格。

29.5 中标供应商因不可抗力或自身原因不能履行政府采购合同的，采购人可以再排位在中标供应商之后的第一位的中标候选供应商签订政府采购合同，以此类推。

## 30 接受和拒绝任何或所有投标的权力

30.1 采购人和采购代理机构保留在授标之前任何时候接受或拒绝任何投标权力，以及宣布招标程序无效或本项目废标的权力，对受影响的供应商不承担任何责任，也无义务向受影响的供应商解释采取这一行动的理由。

## 31 腐败和欺诈行为

### 31.1 定义

31.1.1 “腐败行为”是指提供给予接受或索取任何有价值的东西来影响采购代理机构和/或采购人在采购过程或合同实施过程中的行为。

31.1.2 “欺诈行为”是指为了影响采购过程或合同实施过程而谎报事实，损害采购代理机构和/或采购人的利益，包括供应商之间串通投标（递交投标文件之前和之后），人为地使投标丧失竞争性，剥夺采购人从自由公开竞争所能获得的权益。

31.2 如果采购代理机构和采购人认为供应商在本项目的竞争中有腐败或欺诈行为，其投标将被拒绝。

## 32 履约保证金

32.1 无。

## 33 招标代理服务费

30.1 招标代理服务费由中标供应商承担，中标供应商在领取中标通知书时向采购代理机构支付招标代理服务费。招标代理服务费的收取参照国家计委颁布的《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）和（发改办价格

[2003]857号)中服务类收费标准收取，此代理服务费应含在报价中但不应单独列出。招标代理服务费=陆万伍仟玖佰元整/年\*服务年限。

30.2 招标代理服务费的交纳方式：在领取中标通知书时按 30.1 的规定，向采购代理机构直接交纳服务费，采用银行汇款或转账的方式一次性交纳。

开户名称：陕西中技招标有限公司

开户行名称：中国银行西安高新四路支行

账 号：102846245822

### 34 合同的履约验收

34.1 采购合同签订后，合同当事人务必全面履行政府采购合同所确定的权利、义务，任何一方当事人均不得擅自变更、中止或者终止合同。

34.2 采购人应按照政府采购合同约定的技术、服务、安全标准组织对供应商每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行验收，并出具验收书。

34.3 对于服务类项目，可以根据项目特点对服务期内的服务实施情况进行分期考核，结合考核情况和服务效果进行验收。

## 第四部分 合同主要条款（参考合同）

政府采购项目

# XXXXXX（项目名称） 服务合同

（编号：XXXX-XXXX）

甲方：XXXXXXX

乙方：XXXXXXX

202X年XX月

中国西安

## 服务合同

甲方（采购人名称全称）：

乙方（供应商名称全称）：

甲方所需服务按照政府采购程序组织公开招标，确定乙方为 XXX 项目（项目编号：XXXX-XXXX）中标供应商。依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》以及招标文件、中标通知书，经甲、乙双方协商一致，达成如下合同条款。

### 一、合同标的物内容及数量（以投标文件正本和澄清表〈函〉为准）

序号	服务名称	服务内容	计量单位	服务时间	数量	单价（元）	总价（元）
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
合计							
备注							

### 二、服务条件：

（一）服务地点：甲方指定地点。

（二）服务期：自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

### 三、合同价款

（一）合同总价款为人民币（大写）\_\_\_\_；¥\_\_\_\_元。

（二）合同总价包括：XXX 费、XXX 费、XXX 费和其他费用。

（三）合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

#### 四、款项结算

（一）合同签订后\_\_个日历日/工作日内支付合同总价款的\_\_\_%作为预付款。即人民币（大写）\_\_\_；¥\_\_\_元。

（二）所有服务内容完成并验收合格后，\_\_个日历日/工作日内支付合同总价款的\_\_\_%即人民币（大写）\_\_\_；¥\_\_\_元。

（三）支付方式：银行转账。

（四）结算方式：每次付款前乙方应向甲方提供合法有效的\_\_\_发票。乙方持中标通知书、服务合同、发票，与甲方结算。

#### 五、双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

- 1、采购人单位领导及安全保卫部有权指导中标供应商保安员的各项工作，监督中标供应商合同执行效果。
- 2、支持、确定安保员贯彻执行服务区域内各项安全操作规范制度。
- 3、采购人有权检查中标供应商安保员的劳动合同及社会保险凭证，有权要求中标供应商更换不合格安保人员。
- 4、对优秀安保员及时表扬，对有重大贡献的安保员，采购人将给予奖励。
- 5、采购人有权对无效服务跟踪全程进行处罚通告。
- 6、采购人有权对进入服务区内安保员进行年龄核对，以身份证为准。
- 7、采购人有权对安保员进行合理询问，依据合同检查是否执行岗位服务内容。
- 8、采购人有权对中标供应商承诺的服务事项进行监督并提出合理化建议。对中标供应商未按合同约定履行服务义务，有权要求中标供应商整改到位。如因中标供应商管理不善，造成重大经济损失或管理失误，甲方有权终止合同。
- 9、采购人不得干涉中标供应商依法或依本合同规定内容所进行的管理活动。
- 10、采购人应按照合同规定，按时足额向中标供应商缴纳本合同项下的服务费及其它应付费。
- 11、采购人有权要求中标供应商撤换不符合用工要求的员工。
- 12、审定中标供应商拟定的保洁管理方案和保洁管理服务年度计划。
- 13、代表和维护采购人的合法权益；经常听取各使用部门的意见和建议，并

及时将上述意见和建议反馈给中标供应商；协调使用单位与中标供应商之间的关系。

## （二）乙方的权利和义务

1、中标供应商为采购人提供的安保员必须符合物业公司的要求，培训达标后持证上岗。

2、中标供应商应遵照《劳动法》，与服务人员签订劳动合同，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、社会保险原件及商业保险，经采购人确认后，由采购人留存劳动合同、社会保险复印件。

3、中标供应商应严格执行《保安服务操作规程与质量控制》、《保安员职业道德规范》，严格履行采购人的《安全保障部服务操作规范标准》。

4、中标供应商安保员凡违反《安全保障部服务操作标准》、《保安服务操作规程与质量控制》、《保安员职业道德规范》中岗位要求及附件中各项规章制度规定，采购人经中标供应商确认后，扣除安保员当日服务费的50%。

5、满足采购人安保人数和服务质量要求，经采购人与中标供应商双方安保负责人确认，对达不到《保安服务操作规程质量控制》及本项目招标要求所述条件要求的人员进行更换。

6、中标供应商安保员在采购人与中标供应商双方确认的区域内，实施包括但不限于以下工作（具体以合同内容为准）：安检服务、巡逻服务、守护服务、车辆指挥管理，防止侵害采购人财产安全行为发生，做好辖区秩序管控工作，维护采购人正常工作秩序。

7、安保人员应做好辖区安全保障工作，加强区域内的巡视；根据采购人不同区域的不同特点，协助公安机关及配合城市管理部门维护辖区各项秩序正常；如遇紧急事件，及时向相关领导汇报。

8、安保人员应详细做好交接班记录及日常工作记录，认真核对交接值岗期间的一切工作情况。

9、中标供应商安保队长应每日就日常性工作与采购人保卫部门保持联系，对当日工作进行书面总结。

10、中标供应商安保员在采购人服务区域内违法、犯罪，中标供应商应负全部责任。

11、如中标供应商安保员在经营服务中为抢救采购人生命、财产致伤、致残、致死亡，其赔偿费用应从工伤保险基金中支付。

12、对采购人区域内的安全隐患应及时提出书面建议并积极配合改进、解决。

13、中标单位必须高度重视安全生产。服务期间安全事故由中标单位承担责任和损失。

14、由中标人造成投诉对采购人造成不良影响的，均由中标单位承担一切责任和损失。

15、服从采购人的管理，设立专门机构负责本项目的日常管理工作，并委派具有岗位资格的人员履行本合同；

16、项目经理负责服务工作质量检查和现场情况处理，保持与采购人主管领导的沟通。根据有关法律、法规及本合同的约定，制定保洁管理方案。

17、不得擅自在保洁管理区域内从事保洁服务以外的经营活动；不得在处理保洁管理事务活动中侵犯甲方的合法权益。

18、中标供应商人员应严格遵守国家法律、法规及采购人的规章制度，严格按照保洁管理方案和安全操作规程进行服务。

19、人员上岗前必须经过专业培训和考核，统一规范着装，佩戴工卡，文明用语，礼貌服务，在保证工作质量的前提下，节能降耗运行，降低作业成本。在工作中若因疏忽或操作不当，造成本人、采购人或第三人身意外或财产损失，均由中标供应商承担责任及赔偿费用。

20、遇大项活动时，无论是否工作时间，中标供应商在保洁范围内的区域应按照采购人要求进行保洁。

## 六、质量保证

乙方所供服务必须执行下列条款：

（一）服务方案和方式科学、可行，人员配置合理，全面满足要求。

（二）符合国家有关服务规范要求，确保各项服务达到最佳运行效果。

（三）乙方提供的服务，若发生侵权而产生的一切后果，由乙方负责。甲方保留索赔权。

（四）服务承诺内容。

（五）双方拟定的其他条款。

## 七、验收

（一）服务内容完成后先由乙方进行自检，自检合格后邀请甲方进行验收。甲方确认乙方的自检内容后，组织乙方（必要时请有关专家）进行最终验收，验收时乙方应派员参加，共同对验收结果进行确认，并承担相关责任（必要时甲方可委托具有相关资质的第三方检测机构/技术专家对产品/设备进行系统验收，由此产生的相关费用由乙方承担，需要国家法定检验部门进行检验或验收的由乙方负责联系）。

（二）乙方向甲方提交服务实施过程中的所有资料。以便甲方日后管理和维护。

（三）验收依据：

- 1、招标文件、投标文件、澄清表（函）；
- 2、本合同及附件文本；
- 3、国家相应的标准、规范。

（四）双方拟定的其他条款。

## 八、违约责任

（一）合同中未约定的，按《民法典》中的相关条款执行。

（二）未按合同要求提供服务或服务质量不能满足合同要求，甲方应当将乙方违约的情况以及拟采取的措施以书面形式报监管部门，根据监管部门的处理意见，甲方有权依据《民法典》有关条款及合同约定解除合同，乙方应向甲方支付合同总价款\_\_%的违约金。同时，监管部门有权依据《政府采购法》及相关法律法规对乙方的违法行为进行相应的处罚。

（三）在本合同履行过程中，双方因违约或造成对方经济、社会效益等损失的应当赔偿。

（四）甲方无正当理由拒绝接受服务的，需向乙方偿付本合同总价款\_\_%的违约金。甲方由于自身原因逾期付款的，则每日按逾期金额的\_\_%向乙方偿付违约金。

（五）乙方提供的服务不符合本项目相关文件和本合同规定的，甲方有权拒绝，并且乙方须向甲方支付本合同总价款\_\_%的违约金。

（六）乙方未能按照本合同约定时间提供服务或完成约定的项目服务内容的，从逾期之日起每日按本合同总价款\_\_%的数额向甲方支付违约金；逾期\_\_日

以上的，甲方有权终止合同，由此造成的甲方经济损失由乙方承担。

（七）未经甲方同意，乙方不得擅自将本合同服务分包或转包第三方承担。

（八）本合同中各条款约定的违约金可自甲方未支付款项中直接扣除，违约金若不能弥补甲方损失的，乙方还应赔偿甲方损失。

（九）双方拟定的其他条款。

## 九、保密条款

（一）乙方应遵守国家有关保密的法律法规和行业规定，并对甲方提供的资料负有保密义务。未经甲方同意，不得将承接政府服务项目获得的政府、公民个人等各种信息和资料提供给其他单位和个人。如发生以上情况，甲方有权索赔。

（二）甲方有义务保护乙方的知识产权，未经乙方同意，不得将乙方交付的具有知识产权性质的成果文件、资料向第三方转让或用于本合同以外的项目。如发生以上情况，乙方有权索赔，但甲方依据相关法定职责对外公开的除外。

（三）本条款为独立条款，本合同的无效、变更、解除和终止均不影响本条款的效力。

（四）双方拟定的其他条款。

## 十、争议解决

（一）本合同在履行过程中发生的争议，由甲、乙双方当事人协商解决，协商不成的按下列第\_\_\_种方式解决：

- 1、提交西安仲裁委员会仲裁；
- 2、依法向甲方所在地人民法院起诉。

（二）本条款为独立条款，本合同的无效、变更、解除和终止均不影响本条款的效力。

## 十一、关于送达的约定

（一）本合同项下甲乙双方任何一方向对方发出的通知、信件、数据电文等，应当发送至本合同下列约定的地址、联系人和通信终端。

甲方联系人：XXX

联系电话：XXX-XXXXXXX

联系地址：XXXXXXXXXX，邮编：XXXXXXX。

甲方（同意不同意）接受电子文件送达，电子终端信息如下：

移动电话：1XXXXXXXXX，

传真：XXX-XXXXXX,

微信号：XXXXXXXXXX,

电子邮箱：XXX@XXX.com。

乙方联系人：XXX,

联系电话：XXX.XXXXXX,

联系地址：XXXXXXXXXX, 邮编：XXXXXX。

乙方（同意不同意）接受电子文件送达，电子终端信息如下：

移动电话：1XXXXXXXXX,

传真：XXX-XXXXXX,

微信号：XXXXXXXXXX,

电子邮箱：xxx@xxx.com。

（二）各种通讯方式应当按照下列方式确定其送达时间：

1、面呈之通知在被通知人签收时视为送达，被通知人未签收的不得视为有效的送达。

2、以邮寄方式进行的通知均应采用邮政挂号快件或特快专递的方式进行，自信件交邮后的第7日视为送达。

3、发出的短信/传真/微信/电子邮件，自前述电子文件内容在发送方正确填写地址且未被系统退回的情况下，视为进入对方数据电文接收系统即视为送达。若送达日为非工作日，则视为在下一工作日送达。

4、一方当事人变更名称、地址、联系人或通信终端的，应当在变更后3日内及时书面通知对方当事人，对方当事人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达，电子送达与书面送达具有同等法律效力。

## 十二、合同变更

在合同的执行期内，双方均不得随意变更或解除合同。如因项目需求情况发生变化，需要项目变更的，应双方协商后签订项目变更协议（如双方变更事项不能达成一致的，仍按原合同履行，否则视为违约）。

## 十三、合同

本合同一式\_\_\_份，甲方持\_\_\_份，乙方持\_\_\_份，本合同甲、乙双方签字并盖章后生效，合同执行完毕后，自动失效（合同的服务承诺则长期有效）。

## 十四、其他事项

（一）招标文件、投标文件、澄清表（函）、中标通知书、合同附件均成为合同不可分割的部分。

（二）甲乙双方因不可抗力导致本合同全部或部分不能履行时，发生不可抗力的一方应当在不可抗力发生后\_\_\_天内书面通知对方，以减轻可能给对方造成的损失。因不可抗力导致本合同全部或部分不能履行时，双方各自承担其因此而造成的损失、损害。

（三）合同未尽事宜，由甲、乙双方协商后签订补充合同，与原合同具有同等法律效力。

甲方	乙方
采购人名称 (请填写具体名称) (盖章)	供应商全称 (请填写具体名称) (盖章)
地址：	地址：
邮编：	邮编：
法定代表人：	法定代表人：
被授权代表：（签字）	被授权代表：（签字）
电话：	电话：
传真：	传真：
	开户银行：
	账户：
日期： 年 月 日	日期： 年 月 日

## 第五部分 附件--投标文件格式

（封面）

# 西安火车站地下交通枢纽（出站通道及 地下停车场）物业管理服务项目

# 投标文件

项目编号：SZT2023-SN-QC-ZC-FW-0151

供应商名称：\_\_\_\_\_（盖公章）

二零二三年\_\_月

书脊格式（规定格式）

书脊格式

项目编号：

项目名称：

投标单位名称：

注：书脊内容如果编辑空间不够，可以简写书脊内容标书厚度如小于 1cm，可简化书脊。

（此页仅针对中标供应商中标后提供纸质投标文件使用）



## 开标一览表

项目名称	
项目编号	
供应商名称	
投标报价（人民币）	（大写）：_____元/年 （小写）：_____元/年
服务期是否响应	（请填写：“是”或“否”）
付款方式是否响应	（请填写：“是”或“否”）

备注：投标报价均不得超出采购预算，如果超出采购预算，报价为无效报价。

供 应 商 : \_\_\_\_\_

法定代表人或被授  
权代表签字/或盖章 : \_\_\_\_\_

日 期 : \_\_\_\_\_



## 资格证明文件

**一、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（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、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供 2021 年或 2022 年度经审计的财务报告或投标截止日期前近 12 个月内的银行资信证明；

3、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（格式详见附件）；

4、具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（同时提供投标截止日期前 12 个月内任意 1 个月的社保及税收缴纳证明；依法不需要缴纳的应提供相关证明文件）；

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（格式详见附件）；

**二、特定资格条件：**

1、法定代表人授权代表参加投标的，须出具法定代表人授权书及授权代表身份证（法定代表人直接参加投标的，须出具法定代表人身份证）；

2、本项目为专门面向中小微企业采购的采购项目；

## 具有独立承担民事责任的能力

说明：

- 1、如供应商是企业（包括合伙企业），应提供在工商部门注册的有效“营业执照”；
- 2、如供应商是事业单位，应提供有效的“事业单位法人证书”；
- 3、如供应商是企业专业服务机构的，应提供执业许可证等证明文件；
- 4、如供应商是个体工商户，应提供有效的“个体工商户营业执照”；
- 5、如供应商为自然人，应提供有效的自然人身份证明。

## 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度

说明：

- 1、供应商为法人的，提供 2021 年或 2022 年度经审计的财务报告或提供银行出具的投标截止日期前近 12 个月内的资信证明。
- 2、部分其他组织和自然人，没有经审计的财务报告，可以提供投标截止日期前近 12 个月内银行出具的资信证明。

供应商具有履行本合同所必需的专业技术能力的说明及承诺（参考格式）

西安火车站地区管理委员会：

（公司）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（\_\_\_\_\_），营业（生产经营）面积为（\_\_\_\_\_）。主要设备有（\_\_\_\_\_品种、数量），其中用于履行本合同所必需的设备有（\_\_\_\_\_品种、数量）；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技术能力。

供 应 商 : \_\_\_\_\_

法定代表人或被授  
权代表签字/或盖章 : \_\_\_\_\_

日 期 : \_\_\_\_\_

## 社会保障资金缴纳记录证明文件

说明：

- 1、供应商须依法缴纳社会保障资金，须提供投标截止日期前 12 个月内任意 1 个月的社会保障资金缴纳证明复印件并加盖供应商单位公章，自行编写无效；依法不需要缴纳社会保障资金的供应商提供相应证明文件证明依法不需要缴纳社会保障资金；
- 2、国家、地方工商管理部门或者其他相关管理部门对社会保障资金缴纳（如免缴）有特别政策的，须提供相关政策文件复印件以及供应商满足相关政策文件的证明文件。

## 依法缴纳税收记录证明文件

说明：

- 1、供应商须提供投标截止日期前 12 个月内任意 1 个月的依法缴纳税收证明；依法免税的供应商提供相应文件证明其依法免税。
- 2、国家、地方工商管理部门或者其他相关管理部门对企业纳税有特别规定的，须提供相关政策性文件复印件和供应商满足政策文件规定的证明文件。

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

西安火车站地区管理委员会：

我方作为项目名称（项目编号：\_\_\_\_）的供应商，在此郑重声明：

1、在参加本次政府采购活动前3年内的经营活动中\_\_\_\_（填“没有”或“有”）重大违法记录。供应商在参加政府采购活动前3年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限届满的，可以参加政府采购活动，但应提供期限届满的证明材料。

2、我方\_\_\_\_（填“未被列入”或“被列入”）失信被执行人名单。

3、我方\_\_\_\_（填“未被列入”或“被列入”）重大税收违法案件当事人名单。

4、我方\_\_\_\_（填“未被列入”或“被列入”）政府采购严重违法失信行为记录名单。

如有不实，我方将无条件地退出本项目的采购活动，并遵照《政府采购法》有关“提供虚假材料的规定”接受处罚。

特此声明。

供 应 商 : \_\_\_\_\_

法定代表人或被授  
权代表签字/或盖章 : \_\_\_\_\_

日 期 : \_\_\_\_\_

## 法定代表人授权委托书

西安火车站地区管理委员会：

本授权委托书声明：我（法定代表人姓名）系注册于（供应商地址）的（供应商名称）的法定代表人，现代表公司授权下面签字的（被授权人的姓名、职务）为我公司合法代理人，代表本公司参加（项目名称） （项目编号）的投标活动。代理人在本次投标中所签署的一切文件和处理的一切有关事物，我公司均予承认。

本授权有效期：自投标截止之日起 90 日历天；特此声明。

（二代身份证需复印正面及反面）

法定代表人身份证复印件	授权代表身份证复印件
-------------	------------

供应商：\_\_\_\_\_（公章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

授权代理人（被授权人）：\_\_\_\_\_（签字）

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

### 中小企业声明函（工程、服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接）。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（物业管理）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员\_\_\_\_\_人，营业收入为\_\_\_\_\_万元，资产总额为\_\_\_\_\_万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员\_\_\_\_\_人，营业收入为\_\_\_\_\_万元，资产总额为\_\_\_\_\_万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

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。

项目名称：西安火车站地下交通枢纽（出站通道及地下停车场）物业管理服务项目  
项目编号：SZT2023-SN-QC-ZC-FW-0151

---

**本项目不接受联合体投标**

## 拒绝商业贿赂承诺书

为防止政府采购领域商业贿赂行为的发生，进一步规范政府采购工作，维护政府采购当事人的合法权益，加强政府采购监管工作，推动政府采购领域的廉政建设。根据陕西省财政厅下发的《关于在政府采购活动中签订拒绝商业贿赂承诺书的通知》（陕财办采管[2006]21号）的要求，西安火车站地下交通枢纽（出站通道及地下停车场）物业管理服务项目（项目编号：SZT2023-SN-QC-ZC-FW-0151）在政府采购招标活动中采购人、采购代理机构、供应商和评标委员会都要签订拒绝商业贿赂承诺书。在此，我们郑重向社会承诺：

一、认真学习并自觉遵守党纪政纪和政府采购法律法规，不断提高法律意识和法制观念；

二、严格执行政府采购的各项规章制度、操作规程和办事程序，主动接受相关部门和社会群众对政府采购工作人员依法、有效、持续的监督；

三、不接受可能影响采购公正的单位和个人的宴请、休闲和旅游活动及礼品馈赠、不利用工作之便谋取不正当利益；

四、不与采购代理机构和供应商发生不正当的经济往来、采购活动期间不在非办公场所与供应商私自单独接触；

五、文明办公，热情服务，不断提高办事效率和服务水平，自觉维护政府采购从业人员的良好形象。

供 应 商 : \_\_\_\_\_

法定代表人或被授  
权代表签字/或盖章 : \_\_\_\_\_

日 期 : \_\_\_\_\_

## 投标方案

根据采购内容及评分标准编制（格式自拟）

### 总体管理方案：

供应商根据本项目的总体认识，提供针对本项目的整体管理方案，内容包括但不限于：①本项目重点、难点的把握②服务管理工作目标③进退场交接方案等。

### 保安服务方案：

提供针对本项目保安服务方案，内容包括但不限于：①岗位分工、人员配备标准；②岗位工作内容、工作流程及标准等；③服务措施；④现场管理方案等。

### 保洁服务方案：

提供针对本项目保洁服务方案，内容包括但不限于：①组织结构、保洁人员安排、保洁工作计划及控制措施等；②提供保洁工作针对性的保洁方案，岗位分工、人员配备标准，岗位工作内容等；③服务措施等；④现场管理方案等。

### 应急处置方案：

提供项目维护应急处置方案，包括但不限于突发事件、事故处理、重大活动、治安应急，消防应急预案等。

### 员工管理方案：

①提供完整的管理制度，包括但不限于保安人员、保洁人员等其他人员的聘用、培训、上岗、教育、日常管理、内部质量控制方案等。

②员工考核、奖惩、激励等机制健全。

## 商务偏离表

供应商名称：\_\_\_\_\_ 项目编号：\_\_\_\_\_

序号	商务条款	招标文件商务要求	投标文件商务响应	偏离	说明
1	服务地点				
2	服务期限				
3	付款方式				
4	...				

声明：除本商务偏离表中所列的偏离项目外，其它所有商务均完全响应“招标文件”中的要求。

供 应 商 : \_\_\_\_\_

法定代表人或被授  
权代表签字/或盖章 : \_\_\_\_\_

日 期 : \_\_\_\_\_



## 人员配置情况

### 附件 拟投入本项目的主要负责人简历表（保安项目经理）

姓 名		性 别		出 生 日 期	年 月 日
毕 业 院 校 及 专 业				毕 业 时 间	年 月 日
从业时间：					
证书：					
主 要 经 历					
时 间	参 加 过 的 项 目 名 称 及 规 模			该 项 目 中 任 职	

注：供应商需随此表附上主要负责人的相关资格、业绩等证明文件复印件。

供 应 商 : \_\_\_\_\_

法定 代 表 人 或 被 授  
权 代 表 签 字 / 或 盖 章 : \_\_\_\_\_

日 期 : \_\_\_\_\_

## 附件 拟投入本项目的主要负责人简历表（保洁项目经理）

姓名		性别		出生日期	年 月 日
毕业院校及专业				毕业时间	年 月 日
从业时间：					
证书：					
主 要 经 历					
时 间	参加过的项目名称及规模			该项目中任职	

注：供应商需随此表附上主要负责人的相关资格、业绩等证明文件复印件。

供 应 商 : \_\_\_\_\_  
法定代表人或被授  
权代表签字/或盖章 : \_\_\_\_\_  
日 期 : \_\_\_\_\_





## 业绩

供应商名称 \_\_\_\_\_

序号	项目名称	项目内容	合同金额 (万元)	完成日期	业主名称、联系人及电话
1					
2					
3					
4					
5					
...					

注：1. 供应商应如实列出以上情况，如有隐瞒，一经查实将导致其报价申请被拒绝。

2. 供应商应提供双方签订的合同（合同复印件加盖公章装订在投标文件中）。

供 应 商 : \_\_\_\_\_

法定代表人或被授  
权代表签字/或盖章 : \_\_\_\_\_

日 期 : \_\_\_\_\_

## 服务承诺

西安火车站地区管理委员会：

我对参加此次\_\_\_\_\_（项目名称）\_\_\_\_\_（项目编号）所提供的服务做如下承诺：

（内容自拟）

供 应 商 : \_\_\_\_\_  
法定代表人或被授  
权代表签字/或盖章 : \_\_\_\_\_  
日 期 : \_\_\_\_\_

## 合理化建议

（内容自拟）

供 应 商 : \_\_\_\_\_

法定代表人或被授  
权代表签字/或盖章 : \_\_\_\_\_

日 期 : \_\_\_\_\_

## 其它资料

供应商认为对其中标有利的其它书面证明材料  
(格式自定)

## 第六部分 采购内容及要求

### 一、项目概况

西安火车站地下交通枢纽（出站通道及地下停车场）物业管理服务项目，包括：西安火车站北广场（丹凤门广场）及地下交通枢纽保洁服务、地下交通枢纽安保服务和设施设备（安防、消防、监控、楼梯、44部电梯等）的安全巡查、防汛检查（汛期安全隐患排查等）服务。

其中：

保洁服务区域为北广场地面的保洁工作（包括绿化带内的卫生捡拾），面积113095平方米：其中两侧公园67975平方米、中间广场45120平方米；交通枢纽地下一层、地下二层的保洁工作（包括七间独立公共卫生间及母婴室），地下一层面积66782.91平方米，地下二层面积41384.53平方米，合计108167.44平方米。

保安服务区域为地下交通枢纽一层、二层的安保服务及设施设备（安防、消防、监控、楼梯、44部电梯等）的安全巡查服务及汛期安全隐患排查服务。

### 二、采购要求

#### （一）采购内容

##### 1、保洁服务范围

（1）西安火车站北广场（丹凤门广场）：东至北广场东非机动车辆引桥入口处，西至北广场西非机动车辆引桥入口处，南至火车站北站房雨檐，北至丹凤门广场市政道路。

（2）西安火车站地下交通枢纽：负一：公交枢纽、车辆循环车场、3间公用卫生间；负二：东、西停车场、出站通道北侧核心区域（负二旅客服务中心区域）、4间公用卫生间及母婴室。

##### 2、保安服务范围

西安火车站地下交通枢纽：地下交通枢纽东、西进出口至地下负一负二层区域。

#### （二）服务要求

##### 1、保洁服务标准

（1）24小时负责区域内公共区域的日常保洁，包含电梯、楼梯、楼梯间、

走廊通道、公共卫生间、母婴室、停车场区域等。

(2) 公用墙面、门、玻璃、开关、消防栓、报警器、指示牌、灯具等无污渍、无灰尘。

(3) 走廊通道地面、楼梯扶手干净光亮，无灰尘、无纸屑烟头。

(4) 绿化带内无纸屑、杂物。

(5) 枢纽内扶梯干净光亮无灰尘、无手印，无油渍。

(6) 烟灰桶、垃圾桶光亮无灰、无痰迹、无污物。

(7) 区域内的垃圾清运工作，做到日产日清。

## 2、环境卫生管理标准

(1) 北广场（丹凤门广场）：

1) 地面：每日清扫捡拾，其中广场砖地面每周拖擦或冲洗一次，目视地面干净，地面垃圾滞留时间不超过 30 分钟。

2) 绿花带：每天进行垃圾捡拾及检查。

3) 休息座椅：座椅干净、周边烟头纸屑等滞留时间不超过 30 分钟。

4) 积水、积雪清扫及时。

(2) 公共卫生间及母婴室：

1) 每天全面清洁三次，保持无明显异味，每周消杀一次，特殊时期每日两次。

2) 每间卫生间及母婴室 24 小时需配专人保洁。

(3) 负一负二停车场：

1) 每天打扫地坪、车道、斜坡车道，及时捡拾垃圾。

2) 雨天勤巡视，及时清理积水、污物。

(4) 垃圾的收集与处理：

1) 生活垃圾日产日清，垃圾袋装化，垃圾桶、果壳箱无满溢现象，保持垃圾桶清洁无异味。

2) 设有垃圾中转站的，根据实际需要进行冲洗、消杀，有效控制蚊、蝇等害虫孳生。

## 3、安保服务标准

(1) 指定区域 24 小时巡逻及秩序维护。

(2) 处理区域内各类应急事件。

(3) 停车场出入口管理，停车场日常巡逻、车辆进出管控等。

(4) 重点要害部位的安全防范，确保治安、刑事案件责任事故零发案。

(5) 对车辆进出、调度、停放和通道的秩序维护。

(6) 负责地下交通枢纽设施设备（安防、消防、监控、楼梯、44部电梯等）的安全巡查工作及汛期安全隐患排查服务，发现系统故障或隐患、险情必须在第一时间（不低于20分钟）上报指定单位，保障设施设备的正常运转，消除隐患，杜绝事故。

(7) 每天消防安全员带队检查管辖区域不少于3次。

### **(三) 岗位要求**

#### **1、保洁人员分布情况：**

24小时三班制，保洁人员每班最少配备：北广场（丹凤门广场）13名、交通枢纽负一及负二23名，合计每班上岗人员36名、换休人员5名，每班合计41人，三班共计123人，保洁主管2人，每月保洁人员至少为125人（含换休人员）。

服务和质量必须达到《西安市城市市容和环境卫生管理条例》（2012年1月6日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第二十七次会议批准）、《西安市市容环卫管理工作标准》（市城管发〔2016〕87号）及环境卫生相关规定要求。

#### **2、安保人员岗位情况：**

24小时三班制，按区域每班岗位设置情况：

##### **(1) 枢纽东区**

1. 地面车辆出入口，2人。
2. 东负一即停即走区，4人。
3. 东负二车辆待客区，3人。

##### **(2) 枢纽西区**

1. 地面车辆出入口，2人。
2. 西负一公交枢纽区，4人。
3. 西负二社会车辆、出租车待客区，4人。

##### **(3) 安保机动巡逻及安全巡查**

1. 枢纽东区，巡逻安保5人。

2. 枢纽西区，巡逻安保5人。

（4）消防安全员 1 人。

上述岗位每班最少上岗人员30人，换休人员4人，合计每班34人。三班共计102人，保安主管1人，共计每月最少人员为103人。

#### （四）岗位聘用标准

1、根据服务区域的特殊性和重要性，现对人员的招聘标准规定如下：

（1）项目经理：具有相关项目的工作经历，熟悉业务。

（2）保安主管：具有相关项目的工作经历，限男性，18 周岁-59 周岁之间。负责秩序维护以及巡逻，并做好防火、防盗、防破坏、防事故等安全工作，从事工作五年以上。

（3）保洁主管：18 周岁-55 周岁之间，男女不限。必须统一着装，按时上下班，坚守岗位、履行职责、文明执勤、礼貌服务、保守秘密，负责保洁工作的现场管理，从事工作五年以上。

（4）保洁员：男女不限，年龄在 18-55 周岁，身体健康，着装整齐，高标准做好责任区内的清扫保洁工作。

（5）保安员：男性，30-59 周岁，身高 1.65 米以上，身体健康，无纹身和明显疤痕或标记，品行良好，热爱祖国，无犯罪记录。

（6）消防安全员：男性，20-55 周岁，定期带队巡查管理区域内的设施设备，确保设施设备的正常运行。

#### （五）人员具体要求：

★1、投标供应商需承诺：拟投入本项目上岗人数不少于228人。

▲2、拟任的项目经理具有大专及以上学历，从事本工作三年及以上。

▲3、人员必须统一着装，按时上下班，坚守岗位、履行职责、文明上岗、礼貌服务、保守机密。

▲4、相关资格证书：消防安全管理岗位需提供相关专业证书，人员信息需与证件信息相匹配，且证书须在有效期内。

★5、投标供应商需承诺：

（1）拟任项目经理不得同时兼任其他项目的项目经理，且项目经理不得随意更换，如需更换则需经过采购人同意。

（2）本项目所有安保人员需持保安员证上岗。

**★6、中标承诺：**

(3) 中标供应商承诺最终执行的所有服务方案须经采购人审核后执行。

(4) 中标供应商承诺须与采购人签订保密协议。

(5) 中标供应商严格按照国家、陕西省级西安市相关劳动法规和保险条例规定，与服务人员签订用工合同和购买人身保险，确保服务人员的各项权益和利益。

**▲7、所有人员必须身体合格，吃苦耐劳，通过培训合格后，方能上岗。在处理日常事务和特殊事件时临危镇定，及时解决。能管理好自己的团队，并具有日常培训的能力和经历。严格但不失关爱，具有凝聚力。**

备注：1、加“★”内容项为实质性要求，投标人未逐条响应、有缺漏或负偏离将视为无效投标；

2、加“▲”内容项为重要要求，投标人未达到这些要求或空白项（即为负偏离）将影响评分。

## 第七部分 需要落实的政府采购政策

### 1. 中小企业落实政府采购政策

根据财政部、工业和信息化部关于印发《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知(财库〔2020〕46号)。

在政府采购活动中，供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受本办法规定的中小企业扶持政策：

(一) 在货物采购项目中，货物由中小企业制造，即货物由中小企业生产且使用该中小企业商号或者注册商标；

(二) 在工程采购项目中，工程由中小企业承建，即工程施工单位为中小企业；

(三) 在服务采购项目中，服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员。

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。

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。

中小企业参加政府采购活动，应当出具本办法规定的《中小企业声明函》(见附件)，符合本办法规定的小微企业报价给予10%的扣除，用扣除后的价格参加评审。否则不得享受相关政策。

供应商出具《中小型企业声明函》，并对声明的真实性负责。否则，按照有关规定予以处理。

### 2. 监狱和戒毒企业落实政府采购政策

监狱和戒毒企业应符合《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，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和《监狱和戒毒企业声明函》。符合本办法规定的给予10%的扣除，用扣除后的价格参加评审。

### 3. 残疾人福利性单位落实政府采购政策

残疾人福利性单位应符合《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，并提供通知规定的《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责。任何单位或者个人在政府采购活动中均不得要求

残疾人福利性单位提供其他证明声明函内容的材料。符合本办法规定的给予 10% 的扣除，用扣除后的价格参加评审。

中标、成交供应商为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《中小型企业声明函》、《监狱和戒毒企业声明函》、《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

供应商提供的声明函与事实不符的，依照《政府采购法》第七十七条第一款的规定追究法律责任。

投标供应商应如实提供以上证明文件，如存在虚假应标，将取消其投标资格。  
以上三项不重复扣除。

#### 4. 投标产品政府采购政策

节能产品根据《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）的规定，以财库〔2019〕9号为准。

环境标志产品根据《环境标志产品政府采购实施的意见》（财库〔2006〕90号）的规定，以财库〔2019〕9号为准。

依据品目清单和认证证书实施政府优先采购和强制采购。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。

节能产品、环境标志产品认证机构应当建立健全数据共享机制，及时向认证结果信息发布平台提供相关信息。中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）建立与认证结果信息发布平台的链接，方便采购人和采购代理机构查询、了解认证机构和获证产品相关情况。

对于已列入品目清单的产品类别，采购人可在采购需求中提出更高的节约资源和保护环境要求，对符合条件的获证产品给予优先待遇。

获得上述认证的产品在投标时应提供有效证明材料。

#### 5. 中小企业政府采购信用融资政策

序号	合作单位名称	主办单位名称	联系部门	联系人员	联系电话	备注
----	--------	--------	------	------	------	----

1	西安投融资担保有限公司	西安投融资担保有限公司	业务五部	李晓 何彦君 张华	88499422 13572821281 88499422 13679255205 88499422 18220823060	信用担保
2	陕西省信用再担保有限责任公司	陕西省信用再担保有限责任公司	业务三部	夏靖颜 朱筠祥	88606038-60 27 18591406320 18629282228	信用担保
3	中国银行股份有限公司 陕西省分行	中国银行西安二环世纪星支行	公司业务部	胡涛 叶楚沙	88360743 18629048822 88360749 13772153612	信用融资
4	中国建设银行股份有限公司 陕西省分行	建设银行西安市南大街支行	公司部	杨向晖	87281468 13379229383	信用融资
5	中国工商银行股份有限公司 陕西省分行营业部	工商银行陕西分行营业部	小企业金融业务部	牛国群 张航	87609569 18992851811 87609761 13891883334	信用融资
6	中国农业银行股份有限公司 陕西省分行营业部	农业银行西安西大街支行	公司业务部	贾珊 高雅	87617245 13891957123 87613444 13659192425	信用融资
7	交通银行股份有限公司 陕西省分行	交通银行西安西五路支行	个人贷款中心	李卫公 雷强	87297632 13991290525 87272444 18629362690	信用融资
8	招商银行股份有限公司 西安分行	招商银行西安未央路支行	公司银行部	杨皓 马秦香	62811553 15002905553 62811553 13609183259	信用融资

项目名称：西安火车站地下交通枢纽（出站通道及地下停车场）物业管理服务项目  
 项目编号：SZT2023-SN-QC-ZC-FW-0151

9	中国民生银行股份有限公司 西安分行	民生银行西安分行	城建金融部	李楠	88266088-84 50 13572058213	信用 融资
10	中国光大银行股份有限公司 西安分行	光大银行经济技术开 发区支行	对公客户经理 部	高艺瑄	15619006186	信用 融资
11	昆仑银行股份有限公司 西安分行	昆仑银行西安分行	机构投行部	韩天清	86978975 15609108028	信用 融资
12	平安银行股份有限公司 西安分行	平安银行西安分行	业务发展七部	祝捷 王尧	18629505188 18591767577	信用 融资
13	北京银行股份有限公司 西安分行	北京银行西安分行	营业部	范诗阳 曹英	13991945764 18691892195	信用 融资
14	兴业银行股份有限公司 西安分行	兴业银行西安分行	新城业务总部	徐常磊 鲁旻	15991623666 15389081886	信用 融资