



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

西安航天城第十四幼儿园物业管理服 务项目

竞争性磋商文件

项目编号：SZT2023-SN-QC-ZC-FW-0067

采购代理机构：陕西中技招标有限公司

日期：二零二三年三月



目 录

第一部分 竞争性磋商公告	4
第二部分 磋商须知前附表	8
第三部分 磋商须知	15
A. 总则	15
1. 适用范围	15
2. 定义	15
3. 合格的供应商	15
4. 合格服务	16
5. 费用	16
B. 磋商文件说明	16
6. 磋商文件的构成	16
7. 磋商文件的澄清	16
8. 磋商文件的修改	17
C. 响应文件的编写	17
9. 响应文件编制的原则	17
10. 磋商语言	17
11. 计量单位	17
12. 响应文件的组成	17
13. 响应文件格式	18
14. 磋商报价	18
15. 磋商货币	19
16. 证明供应商资格的证明文件	19
17. 证明的合格性和符合磋商文件规定的文件	19
18. 磋商保证金	19
19. 磋商有效期	19

20. 响应文件的签署及格式	20
D. 响应文件的递交	20
21. 响应文件的数量、包装和标记	20
22. 磋商截止时间	20
23. 响应文件的修改与撤回	21
E. 磋商	21
24. 磋商	21
25. 磋商小组	22
26. 响应文件的审核	23
27. 响应文件的澄清	24
28. 响应文件的比较和评价	24
29. 评审原则及主要方法	25
30. 与采购人、采购代理机构和磋商小组接触	29
F. 授予合同	29
31. 定标及合同授予	29
32. 接受和拒绝任何或所有磋商的权力	30
33. 履约保证金	30
34. 腐败和欺诈行为	30
35. 招标代理服务费	31
36. 合同的履约验收	31
37. 融资担保	31
第四部分 合同（参考）	34
第五部分 附件—响应文件格式	43
附件 1 磋商响应函	44
附件 2 磋商报价表	45
附件 3 分项报价表	46
附件 4 服务方案	47

项目名称：西安航天城第十四幼儿园物业管理服务项目

项目编号：SZT2023-SN-QC-ZC-FW-0067

附件 5 拟投入本项目的人员	48
附件 6 服务承诺书	49
附件 7 供应商诚信承诺书	50
附件 8 资格证明文件	51
附件 9 商务偏离表	61
附件 10 其他证明文件	62
第六部分 采购内容及要求	63

第一部分 竞争性磋商公告

项目概况

物业管理服务项目采购项目的潜在供应商应在西安市高新区高新四路1号高科广场A座10楼1001室获取采购文件，并于2023年03月06日14时30分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：SZT2023-SN-QC-ZC-FW-0067

项目名称：物业管理服务项目

采购方式：竞争性磋商

预算金额：527,921.76元

采购需求：

合同包1(西安航天城第十四幼儿园物业管理服务项目)：

合同包预算金额：527,921.76元

合同包最高限价：527,921.76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	餐饮服务	物业公司	1 (项)	详见采购文件	527,921.76	527,921.76

本合同包不接受联合体投标

合同履行期限：两年。

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(西安航天城第十四幼儿园物业管理服务项目)落实政府采购政策需满足的资格要求如下：

本项目为专门面向中小企业采购的采购项目，供应商应填写中小企业声明函并对真实性负责。

3. 本项目的特定资格要求：

合同包 1(西安航天城第十四幼儿园物业管理服务项目)特定资格要求如下：

(1) 法定代表人授权代表参加磋商的，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磋商的，须出具法定代表人身份证）；

(2) 本项目采购内容以物业服务为主，因涉及保安服务，须提供以下资料，以下两种形式提供其中任何一种均可。

a、自行招用保安员的物业服务企业，须出具公安部门颁发的《保安服务许可证》或备案证明或出具承诺书(承诺书形式不限)，承诺自承接本项目之日起 30 日内向采购人所在地设区的市级人民政府公安机关备案。

b. 从保安服务公司购买保安服务的投标人，需提供与保安服务公司签订的保安服务合同，明确规定服务的项目，内容以及双方的权利义务。

(3) 本项目不接受联合体磋商。

三、获取采购文件

时间： 2023 年 02 月 23 日 至 2023 年 03 月 02 日 ， 每天上午 08:30:00 至 12:00:00 ， 下午 13:00:00 至 17:30:00 （北京时间）

途径：西安市高新区高新四路 1 号高科广场 A 座 10 楼 1001 室

方式：现场获取

售价： 0 元

四、响应文件提交

截止时间： 2023 年 03 月 06 日 14 时 30 分 00 秒 （北京时间）

地点：西安市高新区高新四路 1 号高科广场 A 座 5 楼 0503 第三 会议室

五、开启

时间：2023年03月06日14时30分00秒（北京时间）

地点：西安市高新区高新四路1号高科广场A座5楼0503第三会议室

六、公告期限

自本公告发布之日起3个工作日。

七、其他补充事宜

1. 本项目采购预算为一年预算，合同履行期限为两年。

2. 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。

3. 落实政府采购政策：（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）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）；（5）财政部 司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知（财库〔2014〕68号）；（6）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）。（7）《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）；（8）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）；（9）《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）；（10）如有最新颁布的政府采购政策，按最新的文件执行。

八、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名称：西安航天城第十四幼儿园

地址：西安市长安区航天大道与神舟六路十字路口东南角陕建翠园锦绣内 16 号楼

联系方式：029-85836690

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 1001 室

联系方式：029-88364979

3. 项目联系方式

项目联系人：杨艳、戴杨

电话：029-88364979-858

第二部分 磋商须知前附表

序号	条款	编列内容
1	磋商公告	项目名称：西安航天城第十四幼儿园物业管理服务项目 项目编号：SZT2023-SN-QC-ZC-FW-0067
2	资金来源	财政性资金
3	磋商公告	采购人名称：西安航天城第十四幼儿园 采购代理机构：陕西中技招标有限公司
4	磋商保证金	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），本次项目无需缴纳磋商保证金。
5	磋商有效期	响应文件从磋商之日起，有效期为 90 日历天。
6	响应文件份数及格式	供应商应制作响应文件，提交壹套正本“响应文件”、贰套副本“响应文件”（响应文件不退还）及电子版文件（电子文件需提供word版本及签字盖章后PDF两种格式，单独密封）一份。若正本和副本不符，以正本为准。响应文件应编制目录及页码。供应商应在响应文件封面及响应文件密封文件袋正面注明“正本”、“副本”、“电子版文件”。供应商应在响应文件封面及密封文件袋表面加盖单位公章。以保证响应文件密封性完整。
7	制作要求	响应文件制作规范、目录清晰、提倡双面打印。 响应文件应胶装成册，不可插页抽页。
8	采购预算及最高限价	1、本项目采购预算及最高限价均为：人民币 527,921.76 元/年。 2、供应商报价超出采购预算及最高限价的，作为不实质性响

序号	条款	编列内容
		应磋商文件处理。
9	磋商报价	<p>1、报每年总价。</p> <p>2、磋商报价为完成本项目全部工作内容及工作要求的总价，包括但不限于人工工资，社保，劳保，福利，工服，办公物资、保洁耗材、绿化及工程工具耗材、保安警用器械及其他物业服务所需物资，管理运营，利润，税金，及政策性文件规定的各项费用等承包计价的一切费用。所有人员应统一配备工服，包括工作帽、春秋装、夏装、冬装等，工装式样及颜色报备采购单位审核。</p> <p>3、合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。服务期内采购人不再增加任何费用。</p>
10	服务期	两年（合同一年一签）
11	服务地点	采购人指定地点
12	付款方式	<p>1、物业管理服务费按时支付费用。考核满意度为优秀(90分以上)支付全部费用；考核满意度为良好(75-89分)支付物业费用95%；考核满意度为合格(60-74分)支付物业费用90%；考核满意度为差(60分以下)支付物业费用85%。</p> <p>2、申请付款时，中标单位须提供正式的税务发票，采购人凭中标单位开具的税务发票进行付款。</p>
13	合同签订	成交供应商与采购人签订合同。
14	质疑受理	<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> <p>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。</p> <p>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</p>

序号	条款	编列内容
		<p>之日起7个工作日内，以书面形式向采购人、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。</p> <p>供应商应知其权益受到损害之日，是指：</p> <p>2.1 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；</p> <p>2.2 对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；</p> <p>2.3 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。</p> <p>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：</p> <p>3.1 供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；</p> <p>3.2 质疑项目的名称、编号；</p> <p>3.3 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；</p> <p>3.4 事实依据；</p> <p>3.5 必要的法律依据；</p> <p>3.6 提出质疑的日期。</p> <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》。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> <p>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，应当由法定代表人、主要负责人签字或者</p>

序号	条款	编列内容
		<p>盖章，并加盖公章。</p> <p>5、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：</p> <p>5.1 质疑供应商不是参与所质疑项目采购活动的供应商；</p> <p>5.2 未在法定质疑期内发出质疑的；</p> <p>5.3 质疑未以书面形式提出；</p> <p>5.4 质疑函没有合法有效的签字、盖章或授权的；</p> <p>5.5 以非法手段取得证据、材料的；</p> <p>5.6 质疑答复后，同一质疑人就同一事项再次提出质疑的；</p> <p>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。</p> <p>6、质疑答复</p> <p>采购人、采购代理机构在收到质疑函后七个工作日内做出答复。</p> <p>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。</p> <p>接收部门： <u>陕西中技招标有限公司企业管理部</u></p> <p>接 收 人： <u>李经理</u></p> <p>联系电话：029-88364979-846</p> <p>地 址：西安市高新区高新四路1号高科广场A座1001室</p> <p>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。</p> <p>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</p>

序号	条款	编列内容
		<p>购活动：</p> <p>9.1 捏造事实；</p> <p>9.2 提供虚假材料；</p> <p>9.3 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。</p>
15	信用查询	<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、采购代理机构现场对供应商信用信息进行查询。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，采购代理机构将拒绝其参与政府采购活动。处罚期限届满的除外。)</p>
16	供应商失信行为	<p>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>
17	供应商资格要求	<p>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：</p> <p>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、组织机构代码证等证明文件；其他组织应提供合法证明文件；自然人提供身份证明文件）；</p>

序号	条款	编列内容
		<p>2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供 2021 或 2022 年度财务审计报告或开标前近 6 个月内的银行资信证明或财政部门认可的政府采购专业担保机构出具的投标担保函）；</p> <p>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）；</p> <p>4、具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（同时提供磋商截止时间前 12 个月内缴存的任意时段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）；</p> <p>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）；</p> <p>二、特定资格条件：</p> <p>（1）法定代表人授权代表参加磋商的，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磋商的，须出具法定代表人身份证）；</p> <p>（2）本项目采购内容以物业服务为主，因涉及保安服务，须提供以下资料，以下两种形式提供其中任何一种均可。</p> <p>a、自行招用保安员的物业服务企业，须出具公安部门颁发的《保安服务许可证》或备案证明或出具承诺书（承诺书形式不限），承诺自承接本项目之日起 30 日内向采购人所在地设区的市级人民政府公安机关备案。</p> <p>b、从保安服务公司购买保安服务的投标人，需提供与保安服务公司签订的保安服务合同，明确规定服务的项目，内容以及双方的权利义务。</p> <p>（3）本项目为专门面向中小企业采购的采购项目，供应商应填写中小企业声明函并对真实性负责。</p>

项目名称：西安航天城第十四幼儿园物业管理服务项目

项目编号：SZT2023-SN-QC-ZC-FW-0067

序号	条款	编列内容
		(4) 本项目不接受联合体磋商。
18	招标代理服务费	成交供应商应向招标代理机构交纳招标代理服务费。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 收费标准按照成交金额*两年收取，在领取成交通知书时向招标代理机构一次性交纳。
19	分包或转包	本项目不允许分包或转包。
20	其他	本项目为专门面向中小企业采购的采购项目。

备注：磋商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 磋商须知

A. 总则

1. 适用范围

- 1.1 本磋商文件仅适用于本磋商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、磋商小组的相关行为均受《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》、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。

2. 定义

- 2.1 “采购人”系指 西安航天城第十四幼儿园；
“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提交响应文件的供应商。
- 2.3 “服务”系指磋商文件规定供应商须承担的物业服务以及其他类似的义务。

3. 合格的供应商

- 3.1 凡符合供应商资格要求且有能力提供采购服务的供应商均可参加磋商采购活动。
- 3.2 供应商必须在磋商公告载明的地点获取磋商文件并登记备案，未经正常渠道获取磋商文件并登记备案的潜在供应商均无资格参加本次磋商采购活动。
- 3.3 供应商应参照《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》及其它有关的中国法律和法规。
- 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设计，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应商才能参加磋商采购活动。
- 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磋商：
 - 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。

4. 合格服务

4.1 合同中提供的所有有关的服务，均应来自国家有关政府采购规定的服务的合格来源，本合同的支付也仅限于这些服务。

5. 费用

5.1 供应商应承担所有与编写和提交响应文件有关的费用，无论磋商过程中的做法和结果如何，采购人和采购代理机构在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

B. 磋商文件说明

6. 磋商文件的构成

6.1 磋商文件用以阐明所需提供的服务、采购、磋商程序和合同条件。磋商文件包括：

6.1.1 竞争性磋商公告；

6.1.2 磋商须知前附表；

6.1.3 磋商须知；

6.1.4 合同（参考）；

6.1.5 附件一响应文件格式；

6.1.6 采购内容及要求。

6.2 供应商应认真阅读磋商文件中所有的事项、格式条款和规范要求等。供应商没有对磋商文件全面做出实质性响应是供应商的风险。

7. 磋商文件的澄清

7.1 任何要求对磋商文件澄清的供应商，应在获取磋商文件后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磋商文件收受人，且作为磋商文件的组成部分。

8. 磋商文件的修改

8.1 在磋商文件要求提交响应文件截止时间前，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磋商文件进行修改。

8.2 澄清或者修改磋商文件可能影响响应文件编制的，在提交首次响应文件截止之日 5 日个工作日前，以书面形式通知所有接收磋商文件的供应商，不足 5 日的，顺延提交首次响应文件截止时间。

8.3 为使供应商在准备响应文件时，有充分的时间对磋商文件的修改进行研究考虑，采购人可自行决定，酌情推迟磋商截止日期，并以书面形式通知所有已获取磋商文件的供应商。

8.4 磋商文件的修改书将构成磋商文件的一部分，对采购人和供应商都具有约束力。

C. 响应文件的编写

9. 响应文件编制的原则

9.1 供应商应在认真阅读磋商文件所有内容的基础上，按照磋商文件的要求编制完整的响应文件。磋商文件中对响应文件格式有要求的，应按格式逐项填写内容，不准有空项；无相应内容可填的项应填写“无”、“没有相应指标”等明确的回答文字。响应文件中留有空项的，将被视为不完整响应的响应文件，其将有可能被拒绝。

9.2 供应商必须保证响应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。

9.3 响应文件须对磋商文件中的内容做出实质性和完整的响应，否则其将被拒绝。

10. 磋商语言

10.1 由供应商编写的响应文件和往来信件应以中文书写。

11. 计量单位

11.1 除在磋商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。

12. 响应文件的组成

12.1 所有服务方案只允许供应商有一个磋商方案，不接受任何有选择的方案和报

价（包括有条件的折扣）。供应商未按要求，提供了选择方案和/或报价的，其磋商商将被拒绝。

12.2 供应商编写的响应文件应包括下列部分：

12.2.1 磋商响应函、磋商报价表以及所有附件内容。

12.2.2 按照供应商须知前附表出具的供应商资格证明文件。

12.2.3 按照供应商须知出具的报价符合磋商文件规定的证明文件及供应商认为需加以说明的其他内容。

12.2.4 磋商文件要求供应商提供的其他内容。

13. 响应文件格式

13.1 供应商应按磋商文件中提供的响应文件格式填写“磋商响应函”、“磋商报价表”以及其他相关文件，注明提供的服务名称、类型说明等。

14. 磋商报价

14.1 本项目的磋商报价对此项目所列的所有要求进行报价。磋商报价为完成本项目全部工作内容及工作要求的总价，包括但不限于人工工资，社保，劳保，福利，工服，办公物资、保洁耗材、绿化及工程工具耗材、保安警用器械及其他物业服务所需物资，管理运营，利润，税金，及政策性文件规定的各项费用等承包计价的一切费用。不得将其中内容拆开报价。

14.2 凡本磋商文件要求（或允许）及供应商认为需要进行报价的各项费用项目（不论是否要求进入报价），若报价时未报或未在磋商文件中予以说明，采购人将认为这些费用供应商已计取，并包含在报价中。

14.3 供应商应按照磋商文件附件提供的格式填写。如果“磋商报价表”中的报价与响应文件中的报价不符，以“磋商报价表”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；除非磋商小组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。

14.4 供应商所报的磋商报价在合同执行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更。根据供应商须知的规定，以可调整的价格提交的响应文件为非响应性磋商而予以拒绝。服务期内采购人不再增加任何费用。

14.5 凡因供应商对磋商文件阅读不深、理解不透、误解、疏漏、或因市场行情了解不清造成的后果和风险均由供应商自负。磋商响应过程中所产生的一切费用由供应商自行承担。

14.6 采购人只接受供应商提供的唯一响应方案，不接受备选方案。

15. 磋商货币

15.1 采购人只接受人民币作为唯一磋商货币。

16. 证明供应商资格的证明文件

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磋商和成交后有履行合同的能力，并作为其响应文件的一部分。

17. 证明的合格性和符合磋商文件规定的文件

17.1 供应商应对磋商文件中的各项条款做出清晰准确的答复。

17.2 证明服务与磋商文件的要求相一致的文件，它可以是文字资料、图表、数据、证书、业主证明，包括：

17.2.1 提供响应方案。根据磋商文件提供的需求提供对应的响应方案。响应方案必须满足采购人项目需求，并逐条说明所提供服务的已对采购人的技术要求做出了实质性的响应，或申明与技术要求条文的偏差和例外；

17.2.2 提供项目实施方案，说明供应商将在被授标后，如何利用人力及其他资源来承担其合同项下整体的管理和协调责任。该方案应包括详细的以进度表表示的合同执行计划，标明完成合同所有关键活动的预计时间、顺序和内在联系。项目实施方案还应说明在合同执行期间，需要采购人和其它有关方所做的工作，以及建议采购人如何对有关各方活动进行协调。

18. 磋商保证金

18.1 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），本次项目无需缴纳磋商保证金。

19. 磋商有效期

19.1 响应文件从磋商之日起，磋商有效期为 90 天。响应文件的有效期比本须知规定的有效期短的，将被视为非响应报价，采购人有权拒绝。

19.2 特殊情况下，采购人可于磋商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。

20. 响应文件的签署及格式

20.1 响应文件正本应打印或用不褪色的墨水书写，并由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，响应文件应附法定代表人签署的授权委托书。响应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。副本可以是正本的复印件，正本与副本不一致时以正本为准。

20.2 除供应商对错处作必要修改外，响应文件中不许有加行、涂抹或改写。若有修改须由签署响应文件的授权代表在旁边签字才有效。

20.3 以电话、传真、电子邮件形式的磋商将被拒绝。

D. 响应文件的递交

21. 响应文件的数量、包装和标记

21.1 供应商应制作壹份正本“响应文件”、贰份副本“响应文件”、电子文件一份。每套“响应文件”封面应注明“正本”、“副本”、“电子版文件”，一旦正本与副本不符，以正本为主。

21.2 响应文件必须密封递交。对封装材料及样式不作特别规定，但供应商应当保证其封装的可靠性，不致因搬运、堆放等原因散开。磋商时，供应商应当将响应文件正本以密封袋/箱单独密封，所有的副本以密封袋/箱单独密封。所有密封袋/箱正面和响应文件封面须标明采购项目名称、采购项目编号、供应商名称及“正本”、“副本”、“电子版文件”等字样。

21.3 所有响应文件的密封袋/箱应加盖供应商公章。

21.4 响应文件的密封材料和样式不作统一规定，各供应商应使用不易破损的包装材料进行包装。

22. 磋商截止时间

22.1 所有响应文件都必须按“磋商公告”中规定的响应文件递交截止时间前送达磋商文件规定的递交地址。

22.2 出现第 8.3 款因磋商文件的修改推迟磋商截止日期时，则按采购人修改通知

规定的时间递交。

22.3 在响应文件递交截止时间之后的任何响应文件将拒绝接收。

23. 响应文件的修改与撤回

23.1 供应商在递交响应文件后，在规定的截止时间之前，可以以书面形式补充修改或撤回已提交的响应文件，并以书面形式通知采购代理机构。补充或修改的内容作为响应文件的组成部分。

23.2 供应商对响应文件的补充修改，应按照磋商文件的规定密封、标记和提交。其送达时间不得迟于磋商截止时间。

23.3 在磋商截止时间之后，供应商不得对其磋商做任何修改，不得退回文件。

23.4 已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。

E. 磋商

24. 磋商

24.1 采购代理机构按磋商公告中规定的时间和地点接受供应商递交的响应文件。供应商的法定代表人或其授权的代表签到，并参加磋商。

24.2 供应商和监标人查验响应文件密封情况并签字确认。

24.3 磋商开始时，磋商小组所有成员集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。

24.4 开标程序：

24.4.1 介绍与会各方人员；

24.4.2 介绍供应商；

24.4.3 宣布开标纪律；

24.4.4 签署拒绝商业贿赂承诺书；

24.4.5 由供应商法定代表人或其委托代理人、监标人检查响应文件的密封情况，并对密封情况确认表态；

24.4.6 开启磋商响应文件；

24.4.7 宣布休会，进入评审和磋商阶段；

24.4.8 会议结束。

25. 磋商小组

25.1 采购人将根据本次采购项目的特点，参照《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》、财政部规章及政府采购项目所在地有关法规、规章等有关规定组建磋商小组。

25.2 磋商小组成员由采购人及有关技术、经济等方面的专家组成，其中技术、经济类专家人数不少于总人数的 2/3。

25.3 磋商小组成员对各供应商响应文件进行审查、质疑、评估和比较，并推荐成交候选供应商。

25.4 磋商小组与参加采购活动的供应商存在下列利害关系之一的，应当回避：

25.4.1 参加采购活动前 3 年内，与供应商存在劳动关系，或者担任过供应商的董事、监事，或者是供应商的控股股东或实际控制人；

25.4.2 参加采购活动前 3 年内与供应商发生过法律纠纷；

25.4.3 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；

25.4.4 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。

25.5 磋商小组的权利与义务及监管制度：

权利：

25.5.1 对政府采购法律制度及相关情况的知情权；

25.5.2 对政府采购项目的独立评审权；

25.5.3 按照规定推荐成交候选供应商的权利；

25.5.4 按照规定获取评审劳务报酬的权利；

25.5.5 法律、法规规定的其他权利。

义务及监管制度：

25.5.6 磋商小组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采购人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；

25.5.7 磋商小组应当按照客观、公正、审慎的原则，根据磋商文件规定的评审程序、

评审方法和评审标准进行独立评审；

25.5.8 及时向财政部门报告评审过程中发现的采购人、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；

25.5.9 维护国家利益、社会公共利益和当事人的合法权益；

25.5.10 参加由财政部门组织的专题学习、培训；

25.5.11 法律、法规规定的其他义务；

25.5.12 磋商小组遵从《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。

26. 响应文件的审核

26.1 响应文件的资格性审查：采购人依据法律法规和磋商文件的规定对响应文件中的资格证明文件等进行审查，审查内容为文件中所列的供应商资格条件。

26.2 响应文件符合性审查：磋商小组依据磋商文件的规定，从响应文件的有效性、完整性和对磋商文件的响应程度进行审查，以确定是否对磋商文件的实质性内容作出响应。其内容包括并不局限以下部分：

26.2.1 服务期符合磋商文件要求；

26.2.2 付款方式符合磋商文件要求；

26.2.3 响应文件的数量符合磋商文件要求；

26.2.4 响应文件有效期符合磋商文件要求；

26.2.5 响应文件的签字盖章符合磋商文件要求；

26.2.6 报价未超出采购预算。

26.3 经过对供应商及响应文件的资格性、符合性审查，出现下列情况者（但不限于），按无效处理。

26.3.1 供应商没有经过正常渠道获取磋商文件或供应商的名称与获取磋商文件单位的名称不符；

26.3.2 响应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磋商文件规定；

26.3.3 供应商资质的有效性或符合性不符合要求的；

- 26.3.4 响应文件未按磋商文件规定有效签字和盖章的；
- 26.3.5 磋商有效期不足的；
- 26.3.6 报价超出采购预算的；
- 26.3.7 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）；
- 26.3.8 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；
- 26.3.9 供应商有违法违规行为的；
- 26.3.10 响应文件中服务内容出现漏项或与要求不符，出现重大负偏差。

27. 响应文件的澄清

- 27.1 在评审期间，磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。
- 27.2 供应商应采用书面形式进行澄清或说明，但不得超出响应文件的范围或改变响应文件的实质性内容。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字。

28. 响应文件的比较和评价

- 28.1 磋商小组在评审过程中，发现响应文件出现下列情况之一者，按以下原则修正：
 - 28.1.1 磋商报价表内容与响应文件中报价内容不一致的，以磋商报价表为准；
 - 28.1.2 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
 - 28.1.3 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；
 - 28.1.4 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；
 - 28.1.5 对不同文字文本响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准；
 - 28.1.6 正本与副本不一致的，以正本为准。
- 28.2 如果磋商实质上没有响应磋商文件的要求，其磋商将被拒绝，供应商不得通过修正或撤消不合要求的偏离或保留从而使其磋商成为实质上响应的磋商。
- 28.3 评审程序：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，

先进行资格性审查，再进行符合性审查。

28.4 磋商小组所有成员对上述审查合格的响应磋商文件的单一供应商分别进行磋商，并给予参加磋商的供应商平等的磋商机会。磋商过程中所有磋商所有报价现场不对供应商公开宣读。

28.5 在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分。供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。

28.6 磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价。

28.7 磋商小组认为供应商的最后报价或者某些分项报价明显不合理或者低于成本，有可能影响产品质量和不能诚信履约的，要求其在磋商小组规定的时间内提供书面文件予以解释说明，并提交相关证明材料；如果其不能在磋商小组规定时间内够提供相关材料证明其报价的合理性，其最后报价为无效报价。

28.8 经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

29. 评审原则及主要方法

29.1 磋商小组将遵循公平、公正和择优的原则，对所有供应商的响应文件评审，都采用相同的程序和标准。

29.2 评审过程的保密：在响应文件的评审、比较、成交候选供应商推荐以及授予合同的过程中，供应商向采购人和磋商小组施加影响的任何行为，都将会导致其报价被拒绝；成交供应商确定后，采购人不对未成交供应商就评审过程以及未能成交原因做出任何解释。未成交供应商不得向磋商小组成员或其他相关人员索问评审过程的情况和材料。

29.3 评审原则和办法：综合评分法，是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法（本项目不保证最低价中标），本项目磋商小组根据量化指标评审得分由高到低推荐成

交候选单位。

评审分项	分项分值	评审因素
磋商 报价	10分	<p>价格分统一采用低价优先法计算，即满足磋商文件要求且最终磋商价格最低的磋商报价为评标基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：</p> <p>磋商报价得分=(磋商基准价 / 磋商报价) × 价格权值 (即 10%) × 100</p>
项目实施 方案	60分	<p>1、编制项目管理机构、工作职能组织运行图，阐述内部管理的职责分工，日常管理制度完善、程序规范，具有可操作性得 5-10 分；可操作性基本满足得 1-5 分。</p> <p>2、消防及工程维修维保服务：明确工作的内容，服务方案针对性强，人员具备相应的工作能力等得 3-6 分；服务方案基本满足得 1-3 分；未提供不得分。</p> <p>3、公共秩序维护服务：具有详细的时间安排、人员安排、组织实施计划等得 3-6 分；基本满足得 1-3 分。未提供不得分。</p> <p>4、食堂餐饮服务：具有详细的时间安排、人员安排、组织实施计划等得 4-7 分；基本满足得 1-4 分。未提供不得分。</p> <p>5、保洁管理服务：有详细的保洁服务方案，具有专业的保洁人员，保洁时间安排合理等得 3-6 分；服务方案基本满足得 1-3 分；未提供不得分。</p> <p>6、根据投标人对于常规应急预案及支撑能力进行综合赋分，最高得 10 分。常规应急预案及支撑能力针对性强，满足项目具体需求得 5-10 分；常规应急预案及支撑能力有针对性，基本满足项目具体需求得 1-5 分。无方案不得分。</p> <p>7、根据投标人针对接受上级管理部门检查实施方案的可行性、合理性、科学性等方面进行自主赋分，方案可行、合理、科学得 4-7 分；方案基本可行得 1-4 分。未提供不得分。</p> <p>8、各投标人应完整、准确地表述出针对本次项目的服务承诺（包含针对本项目的各项服务质量目标、保障措施及服务人员入场计划），</p>

		承诺各管理项目指标达到国家相关标准，服务承诺全面详细得 4-8 分；有一定的服务承诺得 1-4 分。未提供不得分。
项目组人员要求	10 分	<p>服务人员配备：</p> <p>(1)针对本项目所配作业人员人数满足采购方需求，所配人员中“中式烹调师”资格证书、“电工作业”证书、“保安员”资格证书情况满足采购方需求，人员经验丰富、配备科学合理、职责任务明确，计 7-10 分；</p> <p>(2) 人员经验较丰富、配备基本科学、合理、职责任务基本明确计 3-7 分。</p> <p>(3) 人员经验一般、配备基本合理、职责任务不够明确计 1-3 分。此项未提供不得分。</p>
装备配置	8 分	针对本项目配备了完善的物业装备，响应文件中物业使用装备配置内容齐全。装备完善、内容齐全得 4-8 分，有一定装备得 1-4 分。未提供不得分。
履约能力	5 分	企业经营信誉良好，服务能力强，经验丰富，保证物业各项工作有条不紊的开展。提供证明材料。1-5 分，未提供不得分。
增值服务	7 分	提供具有特色的物业管理服务思路和措施、增值服务等等得 3-7 分。提供的增值服务一般得 1-3 分，未提供不得分。

29.4 磋商小组应当根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐 1-3 名成交候选供应商，并编写评审报告，评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照服务方案顺序推荐。

29.5 评审过程中，若出现本办法以外的特殊情况时，将暂停评审，有关情况待磋商小组确定后，再行评定。

29.7 需要落实的政府采购政策

29.7.1 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中华人民共和国民法典》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。

29.7.2 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。

29.7.3 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《中华人民共和国政府采购法》第七

第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。

因本项目专门面向中小企业采购，上述采购政策不再进行政策性扣减。

29.7.4 投标产品政府采购政策

29.7.4.1 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。

29.7.4.2 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。

29.7.4.3 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。

29.7.4.4 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）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。

29.7.4.5 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。

29.7.4.6 获得上述认证的产品在投标时应提供有效证明材料。以上所有证明文件复印件须加盖供应商公章并注明“与原件一致”，否则不予计分。

30. 与采购人、采购代理机构和磋商小组接触

30.1 供应商试图对采购人和磋商小组的评审、比较或授予合同的决定进行影响，都可能导致其磋商被拒绝。

F. 授予合同

31. 定标及合同授予

31.1 采购代理机构应在评审结束后一个工作日内，将评审报告送采购人确认。

31.2 采购人在收到评审报告后四个工作日内，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。

31.3 采购代理机构在接到采购人的成交供应商复函后，在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上公告，并向成交供应商发《成交通知书》。

31.4 采购代理机构向成交供应商发出《成交通知书》。

31.5 《成交通知书》将作为签订合同的依据，磋商文件、成交供应商的响应文件和补充文件（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。

31.6 《成交通知书》发出 30 天内，如果已成交的供应商不能按响应文件，包括补充文件（如澄清、承诺等）中承诺的条件履行签约行为，采购人有权取消其成交资格并扣除其磋商保证金。

31.7 成交供应商如果因不可抗力或自身原因不能履行采购合同，采购人可以按照评审报告推荐的成交候选人名单排序，确定下一候选人为成交供应商，也可以重新开展政府采购活动。

32. 接受和拒绝任何或所有磋商的权力

32.1 采购代理机构和采购人保留在授标之前任何时候接受或拒绝任何磋商，以及宣布磋商程序无效或拒绝所有磋商的权力，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。

33. 履约保证金

33.1 本项目无履约保证金。

34. 腐败和欺诈行为

34.1 定义

34.1.1 “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。

34.1.2 “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，包括供应商之间相互串通（递交响应文件之前和之后），人为地使磋商丧失竞争性，剥夺采购人从自由公开竞争所能获得的权益。

34.2 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，其磋商将被拒绝。

35. 招标代理服务费用

35.1 成交供应商应向招标代理机构缴纳招标代理服务费。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**收费标准按照成交金额*两年收取，在领取成交通知书时向招标代理机构一次性交纳。

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

36. 合同的履约验收

36.1 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。

37. 融资担保

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	信用融资

项目名称：西安航天城第十四幼儿园物业管理服务项目

项目编号：SZT2023-SN-QC-ZC-FW-0067

					13772153612	
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
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

项目名称：西安航天城第十四幼儿园物业管理服务项目

项目编号：SZT2023-SN-QC-ZC-FW-0067

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 鲁昉	15991623666 15389081886	信用 融资

第四部分 合同（参考）

甲方（采购人）：_____

乙方（供应商）：_____

甲方与乙方依据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲、乙双方就西安航天城第十四幼儿园物业管理服务项目相关事项达成一致意见，订立本合同。

一、合同文件

下列文件是构成本合同不可分割的部分，与合同具有同等法律效力；

- 1、本项目磋商文件；
- 2、乙方响应文件；
- 3、成交通知书；
- 4、甲方、乙方商定的其他必要文件，补充合同或协议。

合同文件是一个整体，其内容互为补充。

二、合同范围和条件

本合同的范围和条件应与上述“一、合同文件”的规定相一致。

三、服务期限

服务期限为：两年。（服务期第一年后，由采购人根据供应商综合考评情况，可以选择续签合同，也可重新选择受托单位）

本合同期限为：2023年 月 -2024年 月 日（具体启用时间，按照甲方
向乙方出具书面告知书为准）。

四、服务内容

- 1、服务地点：西安航天城第十四幼儿园；

2、物业管理服务内容：校园内的保洁卫生服务、保安安保服务、绿化园林服务、消防及维修工程服务、餐饮服务等相关工作。具体要求按招标文件与投标文件中约定的相关内容实施；

3、餐饮服务：

3.1 乙方负责提供教师和学生餐饮服务；服务期内水、电、气等由幼儿园承担。幼儿园提供厨房、餐厅、全套厨房设备及桌椅等物品，双方将食堂所有物品进行清点登记造册，在交接清单上确认签字后交付乙方使用，服务期满后乙方按交接清单上的物品全部交还幼儿园。**凡在服务期间损坏或需要维修的厨具设备一律由乙方负责，且要及时维修不得拖延，否则影响最后一笔物业服务费的支付；**

3.2 乙方必须在甲方及幼儿园、家长、食品监督等部门的管理下提供餐饮服务；

3.3 餐饮服务内容及标准严格按照甲方及幼儿园的要求实施；

3.4 要求标准：食堂运行时间由幼儿园根据校历安排统一规定；必须自觉遵守《中华人民共和国食品安全法》、《中华人民共和国食品安全法实施条例》、国家卫生部《餐饮服务食品安全监督管理办法》、《餐饮业食品卫生管理办法》及《餐饮服务许可管理办法》、国家食品药品监督管理局《餐饮服务食品安全操作规范》、陕西省食品药品监督管理局《陕西省幼儿园食堂食品安全监督管理暂行办法》及《陕西省小餐饮管理办法》；

3.5、餐饮服务责任：乙方在服务过程中因违反《食品卫生法》等，任何法律法规或造成幼儿园、教师、第三方财产损失时，均由乙方承担全部责任。

五、合同价款及支付方式

1、本合同价款为小写 RMB ¥：_____元，大写人民币：_____。该金额是完成本项目服务内容所需的全部费用，包括完成全部所列项目服务管理内容所需全部费用和税金。

项目名称：西安航天城第十四幼儿园物业管理服务项目

项目编号：SZT2023-SN-QC-ZC-FW-0067

若服务期限满 1 年后，甲方选择续签合同则上述合同价款在下一个服务期限保持固定不变，乙方不得增加任何费用，否则，甲方可以重新选择物业服务单位，由此引起的经济损失。风险和责任由乙方承担。

项目名称：西安航天城第十四幼儿园物业管理服务项目

项目编号：SZT2023-SN-QC-ZC-FW-0067

西安航天城第十四幼儿园物业管理服务费用明细表

时间：2023 年 月 日-2024 年 月 日

序号	日期	金额（元）	备注

2、付款方式：

1、物业管理服务费按时支付费用。考核满意度为优秀(90分以上)支付全部费用；考核满意度为良好(75-89分)支付物业费用95%；考核满意度为合格(60-74分)支付物业费用90%；考核满意度为差(60分以下)支付物业费用85%。

2、申请付款时，中标单位须提供正式的税务发票，采购人凭中标单位开具的税务发票进行付款。

3、乙方账户信息：

名称：

开户行：

账号：

六、权利与义务

1、甲方的权利与义务

(1) 代表和维护产权人、使用人的合法权益；

(2) 监督物业使用人遵守公约；

(3) 审定乙方经幼儿园确认制定的餐饮、物业管理方案；

(4) 甲方有权检查乙方服务人员的身份证、劳动合同及社会保险凭证等资料，有权要求乙方更换不合格人员。同时，检查监督乙方服务工作的执行情况；

(5) 审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告；

(6) 在合同生效后根据乙方工作需求，要求幼儿园向乙方提供办公用房（产权仍属甲方）；

(7) 提供乙方在进行餐饮、物业管理服务所需全部图纸、档案、资料；

(8) 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；

(9) 甲方有权对无效服务或不合格服务跟踪全程，并进行处罚、通告；

(10) 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育；

(11) 甲方可以随时抽查乙方餐饮、物业计划完成情况及记录资料。

2、乙方的权利与义务

(1) 乙方应遵照《劳动法》，与物业人员签订劳动合同，应根据《劳动法》、《工伤保险条例》等法律法规规定，为物业人员提供社会保险等福利，并向幼儿园提供劳动合同、社会保险原件，经幼儿园确认后留存劳动合同、社会保险复印件；

(2) 乙方应严格执行《普通住宅小区物业管理服务等标准》、《保安服务操作规程与质量控制》、《保安员职业道德规范》。满足甲方物业服务质量要求，对达不到《普通住宅小区物业管理服务等标准》、《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应及时整改或更换相关人员；

(3) 根据有关法律、法规及本合同的约定，制定餐饮及物业管理方案；

(4) 对餐饮、物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理，并负全责；

(5) 对上岗人员按规定进行岗位培训，并对上岗人员定期进行职业道德，操作技能即礼貌礼节等相关培训，端正服务态度，提高服务质量，遵守各项规章制度及工作规范，维护校园形象；

(6) 负责编制年度服务计划，经双方议定后由乙方组织实施；

(7) 乙方服从幼儿园相关规定，并接受校方监督；

(8) 每次向甲方公布一次维修养护费用收支使用情况；

(9) 对公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需扩建或完善配套项目，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施；

(10) 甲方和幼儿园交付乙方的资料或资产等不得作为他用，否则，将追究其法律、经济责任。本合同终止时，乙方必须向甲方及幼儿园移交全部办公用房及餐饮、物业管理的全部档案资料；

(11) 乙方自主解决工作人员住宿及餐饮问题；乙方所有人员在岗期间发生的人身安全及自身突发状况均由乙方负责；乙方为所有服务期内的在岗人员缴纳人身安全保险；

(12) 如乙方物业服务人员在经营服务中为抢救甲方生命、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，甲方只支付其中的工资部分；

(13) 乙方实施餐饮服务须购买公众责任险和食品安全险；

(14) 对甲方区域内的不安全隐患应及时提出书面建议并积极配合改进、解决。

七、保密条款

双方承诺，除非法律另有规定或双方一致同意，任何一方不得将本协议的内容向第三方透露，否则，应向对方承担相应的违约责任。

1、双方同意在本协议期限内或之后：

(1) 只为本协议目的而使用属于对方的保密资料；

(2) 在未得到对方书面同意之前，不将对方的保密资料披露给第三方；

(3) 如果披露方要求，接受方应立即将任何被要求退还的保密资料退还给披露方。

2、本协议中，保密资料是指任何一方所有的与披露方现有的潜在的业务、运营或财务状况直接或间接有关的书面、演示、电子、或其他形式的资料（包括：价格、市场营销计划、客户名单、相关数据等），但不包括以下资料：

(1) 为公众所知的；

(2) 接受方通过没有保密义务的独立渠道合法获得的资料；

(3) 接受方在本协议保密条款签订之前已经知道的资料；

(4) 因法律行为（包括诉讼、仲裁等行为）和执行国家政策的需要进行披露的资料。

八、违约责任(增加逾期付款滞纳金约定)

1. 因甲方原因使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在不定期限内解决，逾期未解决的乙方不承担相关责任；

2. 乙方不能按照管理制度完成管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，每逾 1 日甲方将扣除乙方 500 元的违约金，并在当月物业管理服务费用中扣除；且因此造成甲方经济损失，由乙方承担；情形严重时，甲方有权终止合同；

3. 乙方应制定质量保证体系，切实做好项目物管理服务工作，工作人员必须各尽其职，保证符合各项工作质量要求，如安排不当、人员不能到位影响正常工作的，每次违例按 500 元/次给予经济处罚，并在当月管理服务费用中扣除；

4. 甲方对乙方提供的服务工作进行质量检查、考核。对工作表现差的员工提出更换（包括项目内各级管理员和员工），乙方须于及时调换人员。项目经理必须服从甲方提出的合理要求；

5. 因管理出现的停水、停电问题，每次恢复正常时间不得超过 30 分钟，若超出规定时间，甲方有权进行处罚，每次处罚 1000 元，并在当月物业管理服务费用中扣除；

6. 甲乙双方任何一方无法律依据提前终止合同的违约方应赔偿对方项目总额 10% 的违约金；造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

九、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。

十、合同争议解决的方式

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 7 天内不能达成协议时，应提交西安仲裁委员会仲裁；

2. 仲裁裁决应为最终决定，并对双方具有约束力；

3. 除另有裁决外，仲裁费应由败诉方负担；
4. 在仲裁期间，除正在进行仲裁部分外，合同其他部分继续执行。

十一、通知和合同修改

本合同一方给另一方的通知，都应以书面的形式（信函、传真等）发送至对方，对本合同条款进行任何改动，均须由甲乙双方签署书面合同修改签证，方为有效。

十二、合同生效及其他

1、本协议的附件为本协议不可分割的部分，与本协议正文具有同等的法律效力。协议附件与本协议约定不一致的，以本协议的约定为准，除非双方一致同意并以书面形式表示以协议附件为准；

- 2、本合同适用于西安航天城第十四幼儿园；
3. 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；
4. 本合同一式捌份，甲方伍份，乙方贰份，见证方壹份，幼儿园使用方各壹份具有同等法律效力；
5. 本合同的订立、履行、变更、终止、解释等均适用中华人民共和国法律；
6. 本合同未尽事宜由双方共同协商，另行订立补充协议，补充协议与本协议具有同等的法律效力。如果本合同之附件与本合同规定不符，以本合同规定为准。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法人代表或授权代表：

法人代表或授权代表：

签订日期：2023 年 月 日 签订日期：2023 年 月 日

第五部分 附件--响应文件格式

(封面)

西安航天城第十四幼儿园物业管理服务 项目

磋商响应文件

项目编号：SZT2023-SN-QC-ZC-FW-0067

(正本/副本)

供应商名称：_____

(盖公章)

二零二三年__月

附件 1 磋商响应函

致：陕西中技招标有限公司

根据（项目名称、项目编号）竞争性磋商文件要求，签字代表_____（全名、职务）经正式授权并代表（供应商名称、地址）提交包含下述内容的响应文件正本壹份、副本贰份、电子版文件一份。

- 1、磋商响应函；
- 2、磋商报价表；
- 3、按磋商须知要求提供的全部文件和磋商文件要求的响应文件；
- 4、供应商资格证明文件；

据此函，签字代表宣布同意如下：

- 1、供应商将按磋商文件的规定履行合同责任和义务；
- 2、供应商已详细审查全部磋商文件，包括修改文件（如有的话）以及全部参考资料和有关附件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利；
- 3、自递交响应文件截止之日起磋商有效期为 90 个日历天；
- 4、供应商同意提供按照贵方可能要求的与其报价有关的一切数据或资料，完全理解贵方不一定要接受最低价的磋商报价或收到的任何磋商报价。
- 5、我方承诺，若我方成交将按照磋商文件要求在领取成交通知书时向采购代理机构交纳足额的招标代理服务费。
- 6、与本磋商有关的一切正式往来通讯请寄：
地址：_____ 邮编：_____
电话：_____ 传真：_____
供应商代表姓名、职务：_____

供应商：_____（公章）

法定代表人或被授权代表（签字或盖章）：_____

日期：_____

附件 2 磋商报价表

项目名称	
项目编号	
供应商	
磋商总报价(人民币)	(大写)：_____元/年 (小写)：_____ /年
服务期是否响应	
付款方式是否响应	

备注：1、报价不得超出采购预算及最高限价，如果超出，报价为无效报价。

2、服务期是否响应、付款方式是否响应填写“是或响应”。

供应商：_____ (公章)

法定代表人或被授权代表（签字或盖章）：_____

日期：_____

项目名称：西安航天城第十四幼儿园物业管理服务项目

项目编号：SZT2023-SN-QC-ZC-FW-0067

附件 3 分项报价表

供应商名称：_____ 项目编号：_____

序号	费用项目名称	单位	数量	单价(元)	合价(元)	备注
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
...						

供应商：_____ (公章)

法定代表人或被授权代表 (签字或盖章)：_____

日期：_____

附件 4 服务方案

(格式自定)

项目名称：西安航天城第十四幼儿园物业管理服务项目

项目编号：SZT2023-SN-QC-ZC-FW-0067

附件 5 拟投入本项目的人员

供应商名称：_____ 项目编号：_____

序号	姓名	性别	年龄	职务	职称	学历	参加工作年限

注：应附相关证明资料

供应商：_____（公章）

法定代表人或被授权代表（签字或盖章）：_____

日期：_____

附件 6 服务承诺书

致：西安航天城第十四幼儿园

我对参加此次“西安航天城第十四幼儿园物业管理服务项目”所提供的服务做如下承诺：

（承诺内容）

供应商：_____（公章）_____

法定代表人或被授权代表（签字或盖章）：_____

日期：_____

附件 7 供应商诚信承诺书

致：西安航天城第十四幼儿园

为了诚实、客观、有序地参与陕西省政府采购活动，愿就以下内容作出承诺：

一、自觉遵守各项法律、法规、规章、制度以及社会公德，维护廉洁环境，与同场竞争的供应商平等参加政府采购活动。

二、参加采购代理机构组织的政府采购活动时，严格按照磋商文件的规定和要求提供所需的相关材料，并对所提供的各类资料的真实性负责，不虚假应标，不虚列业绩。

三、尊重参与政府采购活动各相关方的合法行为，接受政府采购活动依法形成的意见、结果。

四、依法参加政府采购活动，不围标、串标，维护市场秩序，不提供“三无”产品、以次充好。

五、积极推动政府采购活动健康开展，对采购活动有疑问、异议时，按法律规定的程序实名（加盖单位章和法定代表人签名）反映情况，不恶意中伤、无事生非，以和谐、平等的心态参加政府采购活动。

六、认真履行成交人应承担的责任和义务，全面执行采购合同规定的各项内容，保质保量地按时提供采购物品。

若本企业（单位）发生有悖于上述承诺的行为，愿意接受《中华人民共和国政府采购法》和《政府采购法实施条例》中对供应商的相关处理。

本承诺是采购项目响应文件的组成部分。

供应商： _____（公章）

法定代表人或被授权代表（签字或盖章）： _____

日期： _____

附件 8 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、组织机构代码证等证明文件；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 或 2022 年度财务审计报告或开标前近 6 个月内的银行资信证明或财政部门认可的政府采购专业担保机构出具的投标担保函）；

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（同时提供磋商截止时间前 12 个月内缴存的任意时段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磋商的，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磋商的，须出具法定代表人身份证）；

（2）本项目采购内容以物业服务为主，因涉及保安服务，须提供以下资料，以下两种形式提供其中任意一种均可。

a、自行招用保安员的物业服务企业，须出具公安部门颁发的《保安服务许可证》或备案证明或出具承诺书（承诺书形式不限），承诺自承接本项目之日起 30 日内向采购人所在地设区的市级人民政府公安机关备案。

b. 从保安服务公司购买保安服务的投标人，需提供与保安服务公司签订的保安服务合同，明确规定服务的项目，内容以及双方的权利义务。

（3）本项目为专门面向中小企业采购的采购项目，供应商应填写中小企业声明函并对真实性负责。

（4）本项目不接受联合体磋商。

注：资格证明文件须加盖供应商公章。

8-1 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、组织机构代码证等证明文件；其他组织应提供合法证明文件；自然人提供身份证明文件）；

8-2 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度(提供 2021 或 2022 年度财务审计报告或开标前近 6 个月内的银行资信证明或财政部门认可的政府采购专业担保机构出具的投标担保函)) ；

1、供应商为法人的，提供 2021 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六个月内的资信证明。

2、部分其他组织和自然人，没有经审计的财务报告，可以提供银行出具的资信证明。

3、供应商提供了财政部门认可的政府采购专业担保机构出具的投标担保函，则不需要提供上述财务状况报告。

8-3 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

西安航天城第十四幼儿园：

_____（供应商名称）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_____，营业（生产经营）面积为_____，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。

履行合同所必需的设备清单				
序号	设备或材料名称	品牌及型号	数量	备注（自购/租赁）
1				
2				
3				
...				

供应商：_____（公章）

法定代表人或被授权代表（签字或盖章）：_____

日期：_____

8-4 具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（同时提供磋商截止时间前 12 个月内缴存的任意时段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）；

- 1、供应商须依法缴纳社会保障资金，须提供截止开标日期前 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；
- 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。
- 3、供应商须提供截止开标日期前 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。
- 4、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。

8-5 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；

西安航天城第十四幼儿园：

我方作为项目名称_____（项目编号：_____）的投标供应商，
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：_____（公章）

法定代表人或被授权代表（签字或盖章）：_____

日期：_____

8-6 法定代表人授权委托书

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）项目编号为（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。

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

供应商名称：_____（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

8-7 本项目采购内容以物业服务为主，因涉及保安服务，须提供以下资料，以下两种形式提供其中任意一种均可。

a、自行招用保安员的物业服务企业，须出具公安部门颁发的《保安服务许可证》或备案证明或出具承诺书(承诺书形式不限)，承诺自承接本项目之日起 30 日内向采购人所在地设区的市级人民政府公安机关备案。

b. 从保安服务公司购买保安服务的投标人，需提供与保安服务公司签订的保安服务合同，明确规定服务的项目，内容以及双方的权利义务。

8-8 中小企业声明函（工程、服务）

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（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）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_____ （请填写小型企业、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：西安航天城第十四幼儿园物业管理服务项目

项目编号：SZT2023-SN-QC-ZC-FW-0067

8-9 本项目不接受联合体投标

致：西安航天城第十四幼儿园

我方作为项目名称_____（项目编号：_____）的投标供应商，
在此郑重声明：

我单位参与本项目并非联合体投标，本项目由本公司独立承担。

特此声明。

附件9 商务偏离表

供应商名称：_____ 项目编号：_____

序号	磋商文件商务要求	响应文件商务响应	偏离情况	说明

备注：

- 1、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“磋商文件”中的要求。
- 2、如全部响应磋商文件所提服务要求，在“磋商文件商务要求”及“响应文件商务响应”栏中填写“全部”字样，在“偏离情况”栏填入“无偏离”字样。

供应商：_____（公章）

法定代表人或被授权代表（签字或盖章）：_____

日期：_____

附件 10 其他证明文件

供应商认为对其磋商有利的其它证明。

第六部分 采购内容及要求

一、采购项目

西安航天城第十四幼儿园总用地面积 2600 m²，总建筑面积 1860 m²。本次采购内容为西安航天城第十四幼儿园物业服务采购。

服务期限：两年，合同一年一签。服务期第一一年后，由采购人根据供应商综合考评情况，可以选择续签合同，也可重新选择受托单位。

服务地点：西安航天城第十四幼儿园。

采购预算：527,921.76 元/年

二、拟设物业管理编制

幼儿园拟设物业人员 13 人，其中：

- 1、保洁人员：1 人。
- 2、绿化养护人员、水电气暖维修人员：1 人（要求男性，持有水电气暖维修证件）。
- 3、保安服务：4 人。（要求男性，年龄在 18—45 周岁之间）。
- 4、餐饮服务：至少 6 人。岗位设置：1 名厨师长、1 名面点师、1 名库管、3 名帮厨（要求女性）。
- 5、保健医：1 名。

三、服务工作目标

1、在幼儿园物业管理服务过程中，物业服务公司应严格依照国家建设部制定的物业管理创优考评的各项标准开展工作，使物业各项使用功能正常，使物业各项工作有条不紊地开展。一年内深化管理服务，提高物业管理服务水平，提升物业管理服务形象，为广大师生提供舒适、安全、宁静的学习、生活环境。

(1) 消防管理：严格遵守有关消防管理，年检完好率 100%，确保无责任性消防事故。

(2) 安全防范：管理范围内治安案件发率为零，无任何管理责任性事故发

生。

(3) 环境卫生实行动态保洁、定期消毒、确保环境卫生满意率在 95%以上。

(4) 餐饮管理：严格遵守食品药监局规定的各项食品安全要求，确保食品安全事故发生率为 0%。

(5) 房屋及公共配套设施报修及时率 100%以上。

(6) 除因基建质量、设备质量在保养期内等特殊原因外，楼内及配套设施、机电设施设备完好率 95%以上。

(7) 管理服务人员持有相应的上岗证、资格证、健康证、消防上岗证绿化技工证、建（构）筑物消防员证、高低压电工证、电梯上岗证专业培训合格率达 100%。

(8) 管理服务工作服从幼儿园的管理监督和指导，积极配合园内各部门开展各项工作。

(9) 幼儿园对物业管理服务满意率在 95%以上。

(10) 有效投诉率低于 1%。

(11) 有效投诉处理率达 100%。

2、严格遵守国家的法律、法规、条例以及政府部门的各项管理规定。科学、规范管理，全面推行质量管理体系，服务热情、周到，建立现代化、人性化管理服务体系。

3、建立严格、规范的餐饮、消防、公共秩序应急体系，确保物业管理工作万无一失。

4、严格认真推行并实施人性化服务，达到细致、周到、真诚、规范的服务要求，每月对全体人员进行量化考核，定期向教职工和幼儿发放物业管理服务满意度调查表，对合理的建议及时整改，努力提高广大师生的满意度。

5、建立服务人员与园内师生的沟通机制，推行亲情服务。

6、进一步规范和完善 24 小时值班制度，公示物业公司 24 小时服务电话。

7、提高优质环境保障，加大清洁管理力度。确保卫生状况良好，执行西安市城市管理委员会办公室关于印发《关于开展生活垃圾分类示范校园示范小区示范单位创建活动的通知》。引导师生及园内其他工作人员对垃圾进行四分类投放，做好垃圾分类的宣传，做好与分类垃圾收运单位的收运衔接工作，确保分类垃圾规范、有序收运，做到日产日清。定期进行消毒，使校园保持洁净、舒适。制定

完善系统的培训计划，切实提高员工队伍的整体素质，确保持证上岗率达 100%。

8、按照保健医的各项卫生消毒制度，对全园公共区域进行卫生消毒，达到规定要求。

四、保洁及水电气暖维修工标准要求

1. 岗位要求

配备数量：各岗位工作人员共计 2 人（其中一名要求为男性，负责绿化养护、水电气暖维修服务）。

岗位设置：1 名负责保洁卫生服务、1 名负责绿化养护服务、水电气暖维修服务，水电气暖维修人员必须有水电气暖工维修证件。

寒暑假期间：按照上岗时间，无特殊情况早上上班，做好寒暑假期间的各项物业服务工作，寒暑假期间工资发放 30%。

2. 服务内容

园区内水、电、气、暖等设施日常管理及设备的维护、绿化、草坪的维护保养；

室内外的卫生、消毒和管理；

园区内消防设施的管理、执行、保障；

幼儿园室外活动区的清扫、消毒与管理；

园区大型活动的准备、配合、保障等工作；

空调、风扇、暖气和窗帘等设备的维护、保养，窗帘每学期清洗二次，空调每季度清洗一次。

除“四害”管理和卫生消毒：灭鼠、灭蚊、灭蝇、灭蟑螂达到全国爱卫会规定的标准。科学有效地进行卫生消毒；

应对紧急和突发事件的演练、处理；

接受甲方的管理监督，配合甲方做好其他关于本物业项目的管理服务工作；

配合地方政府职能部门的相关工作；

自觉遵守幼儿园各项管理制度，维护治安环境，营造文明园区；

物业管理所必须的其他工作内容；

甲方临时委派的其他任务。

3. 服务标准

乙方应按以下标准实现物业管理目标。

(一) 环境卫生工作

园区门口、大门、围墙、道路、停车场、室外活动区、草坪、室内外活动场所、会议室等处环境应整洁：清扫要及时，做到无杂物、废纸、烟头、果皮、痰迹、积水等。

污水井、排水设施应通畅，无污水外溢，排水口处无淤泥和杂物。各井口盖好，化油池应定期清理，无油污外溢。

卫生间应保持干净整洁，无异味、无蚊蝇、无粪便、无污水外溢。

垃圾堆放处应按垃圾分类要求存放，并保持垃圾桶无蛆、无蝇，四壁清洁，地面和周围无堆放垃圾，应封闭集装箱上盖，应根据垃圾日产量及时调整集装箱数量，并负责垃圾清运至垃圾运输车辆。

园区内垃圾应日产日清，无暴露垃圾，无卫生死角。垃圾箱及果皮箱应完好清洁，周围地面无杂物污渍。

建筑物内外无乱写、乱划、乱粘贴，无残标；公共设施、牌匾、路标、雕塑、亭廊、石桌椅及玩具应定期擦拭，保持清洁。

园区主要干道的地面卫生应在每日早 07:50 以前清扫完毕。公共场所应定期清扫，保持清洁。上课期间不得有任何影响授课的清扫活动。

道路、地面不得直接搅拌水泥砂浆，建筑材料应按指定地点摆放整齐。建筑垃圾应按指定地点堆放并及时清运，对建筑垃圾影响道路通畅和环境卫生的现象要及时管理和清运。

门前三包工作应符合门前三包的标准和要求。

应及时清理院内主要干道的积雪和积水，保证道路通畅和安全。如洒盐水除雪，不得将积雪清扫堆放到绿篱和绿地内。

根据节假日的要求及时挂收国旗、彩旗、灯笼；开关大门彩灯、射灯。

(二) 各项维护工作

室内墙面、地面、天棚、栏杆、门窗玻璃、文件柜、桌椅茶几沙发、窗帘及室外楼体的清洁，门窗、栏杆、玻璃、纱窗、小五金齐全完好，墙裙、楼道灯的照明完好率及满意率应在 100%。

对室内外给排水、暖气等系统的设备、设施，如消火栓、管道、管件、阀门、

水嘴卫生洁具、排水管、透气管及疏通、水封设备、室外排水管及其附属构筑物等正常运行使用进行日常养护维修。

对供电系统电器设备、电线电缆、网络网线、照明装置等设备正常运行使用进行日常管理和养护维修。

节能措施得力，杜绝长明灯、长流水和跑、冒、滴漏现象。

按规定做好饮用水箱的卫生防疫和日常管理工作，要定期进行检查、检测，确保饮用水安全。

按要求供应园区饮用水。对茶炉房(间)要制定卫生安全工作制度，确保正常供水和安全。对各种设施设备应及时检修，杜绝发生事故。

消防设施的维护及更换。

(三)其他业务

乙方及其工作人员应按甲方要求主动参与甲方组织的相关会议和培训

乙方工作人员需配合甲方做好甲方固定资产和低值易耗品的维护保养工作；

乙方应配合甲方开展各项宣传物料、物品的张贴、维护及处置工作。

五、保安要求标准

1. 岗位要求

配备数量：保安员 4 人（男性，年龄在 18—45 周岁之间，至少两人年龄在 35 岁以下）

岗位设置：乙方必须按各个岗位不同时段的人员数量和岗位要求，配备保安力量，并保证实际到岗。乙方在组织、安排保安工作时，应符合国家相关法规、条例，维护保安人员的正当权益。乙方对其用工行为承担一切法律责任。

1.1 白班：主要负责甲方大门岗亭值守，学生上、下学时间段园门的守护维护，处理突发事件。放学后，园内的在岗安防人员，应对甲方教学区域，重点要害部位进行巡视检查，关闭出入通道(次日早开启)。

1.2 夜班：负责甲方大门的岗亭值守，园区的监控室值守及夜间园区的巡视、检查。

1.3 保安队员除正常休假外，未经批准许可不得随意外出离园，做到召之即来，拉得出，顶的上，配合甲方辅警共同做好甲方的日常教学秩序和安全防范，

妥善处置园内突发事件，确保校园平安有序。

2. 保安服务内容：

全面负责门卫管理，对园区日常开放的门岗实行门卫管理，负责对外来机动车辆、外来人员、出入校园物品进行检查、登记等门卫值勤工作。

全面负责校园内安全重点部位的防破坏、防事故、防盗、防外来人员私自进入等守护守卫工作。

全面负责园区的治安巡逻，及时发现各类安全隐患，制止校园不文明举止，发现和制止校园暴力事件，随时准备提供紧急救助。

严格执行校园安全保卫制度、消防规章制度，负责做好校园安全、保卫、消防等工作。

协同园内辅警做好校园内部治安综合治理工作，负责做好校园交通管理工作，做好园区门口的乱设摊点、乱挂横幅及各类广告等的检查处理。

抽调保安力量，做好甲方重大活动安全保卫工作。

执行甲方各项管理制度，维护校园内教学、交通、生活秩序，执行率 100%；接受甲方的监督检查、考核及业务指导。

配合进行冬季扫雪铲冰以及夏季防汛工作。

协助配合物业处理特殊天气、水管爆裂、火警、设备故障等突发事件。

其它属于保安服务范围内的工作以及甲方临时交办的任务。

3. 保安服务要求：

乙方应当严格遵守国家、省、市相关法律、法规、条例及行政规范性文件和保安行业服务标准提供规范的保安服务，其保安员应当遵守甲方的有关规章制度，满足甲方提出的合理要求。保安服务中使用的技术防范产品，应当符合有关的产品质量要求。

保安服务中使用的技术防范产品，应当符合有关产品质量要求。监控设备不得侵犯他人合法权益或者个人隐私。保安服务中形成的监控影像资料、报警记录，应当至少留存 30 日备查，乙方及甲方或其他任何人员不得删改或者扩散。

乙方对保安服务中获知的国家秘密、商业秘密以及甲方明确要求保密的信息，应当予以保密。

乙方不得指使、纵容保安员阻碍依法执行公务、参与追索债务、采用暴力或者以暴力相威胁的手段处置纠纷。

（一）质量目标要求

依照行业标准，根据甲方管理规定与服务要求，制订切实可行的校园保安服务整体方案和应急预案，突发事件反应迅速，预案处置有力。

依法办事，文明值勤，严格管理，保障甲方财产和师生人身权益不受侵害，维护正常的教学、科研、生活秩序。

合同执行期内无责任事故和责任案件发生，师生有安全感，对校园保安服务满意率达 95%以上。

（二）服务要求

自行配备门卫值勤、安全巡逻所需的器材、通讯设备和交通工具等。

派驻甲方的保安人员年龄应在 18 至 45 周岁之间，至少两人年龄在 35 岁以下，服务期间如有保安达到不符合甲方要求的年龄，乙方应及时更换符合年龄要求的保安。同时，应持有保安员证（需在“拟派人员实施表”后附，否则按无效响应处理）。按治安管理要求，派驻甲方的保安人员应持身份证、健康证、无犯罪记录证明到甲方指定部门填写“安保登记表”，如有人员变动应提前一个月到甲方登记备案。值班、巡逻人员值班表每月提前一周报送甲方。

负责园区的门卫工作，按照校园管理规章制度及其他有关规定，认真管理好进出校园的人员、车辆和物资等。

甲方遇有重大活动或全校性的考试需要增配、抽调人员协助时，应无偿按照甲方要求执行，工作时应着统一服装及标志。

坚持文明执勤、文明上岗。上岗人员要仪表整洁卫生，站岗姿势要端正规范，指挥车辆动作要准确、标准，执勤语言要文明。

积极主动协调处理园内治安，消防等方面的突发事件，迅速排除各种险情，及时制止违法犯罪行为，及时向保卫处报告各类案件、事故及其他重大问题和重要情况，做好校园 110 接处警工作。

要加强值班，建立文明值班室。值班场所做到整洁、卫生、有序，负责门前三包：“包安全、包卫生、包秩序”；上岗人员做到“六不”：不擅离岗位，不打瞌睡，不闲聊嬉闹，不玩手机，不聚众打牌下棋，不干私活会客。

保安员应当及时制止发生在服务区域内的违法犯罪行为，对制止无效的违法犯罪行为应当立即报警，同时采取措施保护现场。

（三）队伍建设与管理要求

各岗位人员均应持有保安员证、健康证。

从甲方安全实际出发，经常性开展在岗人员业务培训和紧急预案演练。

内部管理体制健全，设保安队长(或负责人)1名，全面负责日常保安队伍规范化管理，对保安人员的日常思想、工作、生活进行管理和保安队伍内部事务。

保持保安队伍的稳定，严格控制保安人员轮换岗比例，如有必要需更换保安人员的，应提前告知甲方，确保服务质量不因人员变动而受影响。保安人员应聘、录用、离职等管理档案规范，手续齐全，相应资料必须报甲方备案，禁止离职人员进入校园。

拟派本项目的全体保安人员应当签订劳动合同，并报甲方备案。乙方及全体保安人员应当依法参加社会保险(发生费用包含在总报价内，采购人不再另行支付)。

乙方应根据保安服务岗位的风险程度为保安员投保意外伤害保险。保安员因工伤亡的，依照国家有关工伤保险的规定享受工伤保险待遇，本款发生的全部事宜及款项均由乙方承担，甲方不承担任何责任和费用。

(四)人员素质要求

派驻甲方的保安人员应知法、懂法、守法、依法办事，必须严格遵守保安从业规范，模范遵守校园安全管理规定。

保安队长应具备高中以上学历，有较高的政治思想素养和业务水平，有较强的组织协调能力，要求为退伍军人。

派驻甲方的保安人员应具备的个人素质条件：具有高中以上文化程度，退伍军人为佳，身体健康，无传染病及精神病史，体貌端正，无犯罪记录，要求保安均为西安地区人员。

派驻甲方的保安人员有高度的责任感和吃苦耐劳的精神，应受过岗前专业培训，熟知甲方的管理规定，恪尽职守，善于发现各类问题和安全隐患，具备一定的管理经验和处理突发事件能力。

有下列情形之一的，不得担任保安员：

- (1) 曾被收容教育、强制隔离戒毒、劳动教养或者3次以上行政拘留的；
- (2) 曾因故意犯罪被刑事处罚的
- (3) 无有效的保安员证的

保安员不得有下列行为：

- (1)限制他人人身自由、搜查他人身体或者侮辱、殴打他人；
- (2)扣押、没收他人证件、财物；
- (3)阻碍依法执行公务；
- (4)参与追索债务、采用暴力或者以暴力相威胁的手段处置纠纷；
- (5)删改或者扩散保安服务中形成的监控影像资料、报警记录；
- (6)侵犯个人隐私或者泄露在保安服务中获知的国家秘密、商业秘密以及甲方方位明确要求保密的信息；
- (7)违反法律、行政法规的其他行为。

(五)工作衔接要求

(1)根据行业服务标准与甲方规定要求，独立运作，落实校园安全保卫整体方案，并结合校园实际在实践中不断完善。

(2)乙方管理人员须与甲方保持必要的工作交流，每星期一向甲方口头汇报所承担的保安工作开展情况及信息反馈，重大情况须及时报告。

(3)做好详细的执勤记录，原始台帐保存完好，以备甲方核查。

(4)协同甲方治安协防组织，形成群防群治体系。

(5)与甲方、物业协作，内外联动，开展一体化安全防范。

(6)与当地派出所、综治办、城市管理局加强合作与交流。

(六)岗位工作职责要求

保安人员的工作职责

(1)保安人员必须服从甲方提出的安全保卫要求和门卫管理制度。

(2)保安人员应树立高度责任感，对甲方安全保卫负责。坚持预防为主方针，加强门卫管理，把事故消灭在萌芽状态之中。

(3)保安人员要认真做好守护目标的防火、防盗、防暴，负责园内师生人身财产安全，如发生案件应立即报告 110，保护好现场，维护好现场秩序。

(4)保安人员实行 24 小时值班制度，作好值班记录。

(5)保安人员必须对园内重点要害部位进行巡查，做好防盗及其它安全工作。

(6)保安人员要本着对甲方安全负责的精神，按甲方规定，定时开关园大门，上课或课间休息时间，无特殊情况，不得让学生随便进出园门。若学生请假提前离园的，必须持有经甲方或老师批准的请假单。否则一律不得放行，杜绝发生因学生逃学而在园外发生的安全事故。发现学生通过非正常途径离开甲方应及时劝

阻、教育，并立即报告甲方。

(7)保安人员对未带接送卡的家长有权不让其进入幼儿园。因迟到要进入幼儿园的幼儿必须在二次入园规定时间内进入，并做好登记工作。

(8)非甲方师生原则上不得进入甲方。外来人员来访确需进入者，按要求填写好登记表方可进入园内。

(9)保安人员在学生入园前开启园门。放学时应按时开启园门。园门开启后须离开值班室站立值勤，看护学生进出甲方。

(10)在上学、放学时段，保安人员有责任维护好园门口环境秩序，禁止闲杂人员在校门口周围逗留大声喧哗。对在园门聚众吵闹影响甲方教育秩序的现象，应予以劝阻，对严重影响甲方教育教学秩序的，有责任报告 110，并协助 110 处理有关事情。禁止在园门口摆摊设点，禁止客运车辆在园门口候客及其它任何车辆(自行车)无故乱停乱放，保证园大门口的畅通无阻。园门口交通堵塞时，应及时疏导。发现甲方门口学生之间打架斗殴现象及时阻止并上报有关领导。

(11)保安人员应禁止任何外来车辆进入校内。确实因工作或其它需要，经甲方领导同意，验证许可做好车牌登记后，方可进园。

(12)机动巡逻：发现和排除各种不安全因素，及时处置各种违法犯罪行为；听从队长的工作安排与指挥调度，善于发现、分析处理各种事故隐患和突发事件；根据不同情况，灵活执行巡逻方案；加强对重点区域、要害部位的安全巡查，巡更采点不流于形式，并与监控室保持联动；协助各岗位开展校园秩序维护和交通秩序管理工作；协助物业及责任部门开展安全防范并如实记录汇报巡逻记录。

通过门卫卡口管理、区域守护与机动巡逻，形成校园安全防范网络；保障园区内正常的学习、生活、教学、科研、工作秩序；禁止小商、小贩、盲流人员进入校园；禁止在园内乱设摊点；加强校园内部交通秩序管理，通过主动干预提示，控制车辆速度，禁止无牌照车辆进入校园，保障大门及校内道路畅通，无交通事故发生，无车辆乱停乱放现象；按甲方规定对悬挂横幅进行管理，及时清理校园内乱贴物，发现反动标语、非法和不良宣传物等及时报告后勤处。

(13)保安人员应认真完成甲方交办的临时任务。

六、餐饮人员标准要求

（一）、岗位要求

配备数量：各岗位工作人员至少 6 人。

岗位设置：1 名厨师长、1 名面点师、1 名库管、至少 3 名帮厨（要求女性）。

寒暑假期间：寒暑假发放平时工资的 30%。

（二）、人员要求

1. 厨师长：年龄 25—55 岁间，初中以上文化程度，有学校食堂厨师长工作经验三年以上，熟悉食堂各岗位工作要求及学校供餐要求，具备良好的管理、统筹能力，能够快速适应甲方的各项要求。

2. 库管：女，年龄 25-50 岁间，初中以上文化程度，能够操作电脑，责任心强，要求西安市人。

3. 要求食堂人员业务素质过关，能熟练操作饺子、包子的制作。

（三）、服务范围及内容

1、服务范围

面向甲方教职工及全体入园幼儿，并协助配合甲方迎接卫生食品管理部门的检查并办理相关证照。

2、服务内容

膳食服务（含营养调理、搭配、清洗、加工、烹饪、就餐服务等）、厨房和餐厅的环境卫生服务、开水服务、配合做好伙委会各项活动及其他相关服务。

（四）、服务要求

1、乙方从事餐饮服务，必须自觉遵守《中华人民共和国食品安全法》、《中华人民共和国食品安全法实施条例》、国家卫生部《餐饮服务食品安全监督管理办法》、《餐饮业食品卫生管理办法》及《餐饮服务许可管理办法》、国家食品药品监督管理局《餐饮服务食品安全操作规范》、陕西省食品药品监督管理局《陕西省学校食堂食品安全监督管理暂行办法》及《陕西省小餐饮管理办法》、服从甲方统一管理，做好餐饮服务。

2、乙方必须在显要位置公示《餐饮服务许可证》、《营业执照》、食品安全监督管理信息（动态标识评定），设置食品安全信息宣传栏。

3、建立健全各项内部管理制度和岗位职责并使之有效实施，如饮食管理制

度、食品留样管理制度、餐饮具清洗消毒保洁管理制度、饮食卫生管理制度、从业人员个人卫生管理制度等。

4、具体工作内容

- (1) 负责全体幼儿和教师的餐点制定。
- (2) 每日严格按照保健室卫生标准执行餐具、设备、环境等消毒要求。
- (3) 按要求负责食品留样相关工作。
- (4) 按要求进行食物粗加工、切配、烹饪等要求。
- (5) 按要求进行厨房各类表格填写，并及时整理资料。
- (6) 定期对厨房进行消毒、安全检查。
- (7) 定期对厨房设施设备进行维护和保养。
- (8) 定期对全体厨房人员进行食品安全培训。
- (9) 每月推出新式菜品，每季度对食堂人员进行业务培训，每学期进行业务考核。

(五)、工作职责

1、根据有关法律、法规政策及本合同的规定，认真履行合同及承诺，制订该餐饮的各项管理办法、规章制度、服务实施方案、实施细则、人员配备计划、物料和设备配备计划，并报送甲方审定后实施。

2、按甲方的规定和要求及乙方的承诺，履行好餐饮服务的职责。

3、乙方负责食堂的经营管理，具体包括食堂人事、菜肴的搭配与制作、就餐环境卫生、服务等。

4、乙方必须遵守国家 and 地方有关环境和食品卫生的标准。严禁供应腐烂变质的食品及非法渠道购买的食用油、地沟油等。保持菜肴的新鲜、卫生和安全。

5、乙方必须按时供应甲方员工及园内幼儿就餐，做到新鲜可口、花样翻新、营养搭配好。

6、餐后认真清洗食具并消毒工作，食堂内部、用餐大厅、周边环境卫生全面清洁整理。每天清理食堂内外水池、下水道，确保畅通。经常清理灶台及炊事用品污垢。

7、做好消除蚊、蝇、鼠害。

8、冰柜定期清理、除霜、消除异味、生熟物品分开存放。

9、乙方现场工作人员必须具有合格有效的健康证并将投入本项目的全体人

员的身份证、居住证、健康证、岗位证等复印件（加盖公章）报甲方审核备案，未经甲方审核备案人员不得参与本项目餐饮服务。

10、所有食堂工作人员工资和福利均由乙方负责。

11、乙方全体员工应遵守甲方公司各项规章制度，自觉接受上级职能部门对食品卫生、排污防污等的检测与监督。

12、对园内的公共设施及地面不得擅自占用或改变其使用功能，如需要改变应经甲方同意后方可实施。

13、定期向甲方通报工作情况，对甲方提出的合理的整改意见有义务执行。

14、按餐饮服务的总体方案和磋商响应文件中明确的人数及各项细则配备得力人员，定期开展培训，确保所配备人员具备与岗位要求相适应的业务素质和工作技能。保证从事本餐饮管理项目的人员具备相应的职业水平和应有的素质要求。如需调整管理人员及技术骨干应事先通报甲方，对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应作出相应调整。

15、确保有关工作人员按国家规定具备相关工种的上岗证和“健康证”条件，并按国家有关部门规定，定期组织健康检查，未取得健康合格证明的人员不得上岗参加工作。

16、认真执行国家有关规定（如西安市最低工资标准和其他规定），严格遵守各项安全制度和操作规程，加强对员工的安全教育，凡发生设备损坏和人员损伤等事故，以及员工生病、事故、伤残、死亡和劳务纠纷等，均由乙方负责和赔偿。

17、必须按法律、法规及有关政策规定为其服务人员购买社会保险，严格执行国家劳动法的相关规定。落实好安全生产的措施和配置安全作业的劳保用品。

18、服务人员数量必须满足甲方的实际工作要求，且穿着统一标识的工作服。

19、不得有违法纵容、煽动员工怠工、罢工等过激行为，或因无视员工权益引致员工有怠工、罢工等过激行为。自觉维护学校各项治安秩序，确保师生安全。

20、乙方必须承担经营活动中因工伤致残或死亡等全部安全责任。

21、建立各类餐饮的管理档案资料，定期向甲方报告。

22、接受并积极配合甲方组织的定期考核、满意度调查等工作，并按甲方提出意见及时整改。

23、甲方所有厨房设施，乙方具有使用权，但不具有所有权和处置权，不得

将甲方所有物品及所购食材变卖或倒手转卖，对甲方所购食材采取科学可行及有效措施妥善保管。采取可行措施，建立责任体系，做好防火、防盗和防止食物中毒等安全工作。

24、本项目合同不得转让，特殊情况，可另行委托第三方承担，但应得到甲方的书面同意。委托的工作内容仅限于分项内容，整体餐饮服务项目不得转让给第三方。

25、本合同终止时，如双方不再续签合同，乙方应向甲方提交餐饮服务总结报告。在约定时间内向甲方移交甲方提供的厨房、餐厅、全套厨房设备、剩余食材，所有移交的内容都应有清单并由双方签收；全部手续完成后签署移交确认书。

26、未经甲方许可，不得擅自容留外来人员（含成人、幼儿）就餐。

27、乙方在投标中提出的其他服务承诺。

28、按法律规定或经双方商定应由乙方承担的其他责任和义务。

七、其他要求

1、消防管理要求

搞好消防工作向来是工作中的重中之重，物业服务公司应以“隐患险于明火，防范胜于救灾，责任重于泰山”的重要指示为方针，全面展开校园内的消防安全检查，保持消防通道的顺畅，对校园内所有的消防设施进行检查、登记，根据设备维修保养制度做好消防设备的保养与维护。

按照质量目标和质量标准，员工在入职需具备消防维护资格证，具备消防灭火的基本知识，做到消防的“四懂、四会”即四懂：懂得岗位火灾的危险性；懂得预防火灾的措施；懂得扑救火灾的方法；懂得逃生的方法。四会：会报火警；会使用消防器材；会处理险情事故；会疏散逃生。

(1) 无论在任何时候，一旦发现火警或烟雾，应立即拨打火警电话，并报告学校领导。尽量减少和避免人员与建筑物、物品的损害。负责建立健全管理区域的消防档案。

(2) 负责对消防设备和设施的保养，每天进行一次全面检查，确保消防设备和设施随时处于正常工作状态。公共区域配装的各种灭火器材、防毒

面具、烟感、喷淋设施以及楼梯、走道和出口的安全疏散指示、应急照明、通风设施等应进行日常检查，发现缺少和损坏及时上报学校。

(3) 加强维护，定期检测确认，保持消防主机及各种感烟探测器以及线路的工作正常，保持消防系统水泵以及控制线路等设备设施完好，发生故障应迅速修复。

(4) 消防设备设施每周定期检查补充，保持手提灭火器以及消火栓随时处于完好状态，消防沙箱与消防水箱处于满备待用状态，同时建立健全消防档案。

(5) 加强除“四害”工作，避免老鼠、小动物以及昆虫咬电线短路起火。

(6) 限制使用明火，禁止吸烟；对堆放物资处注意通风散热避免自燃。

(7) 加强易燃品、油漆管理，禁止在外围或其它地方燃放烟花爆竹，保持消防区及楼梯走道和出口畅通，消除各种火灾隐患。重大节日前配合学校进行节日消防安全大检查，并按学校要求及时进行整改。

2、工程设备的管理要求

负责物业范围内所有土建、机电设备、给排水、外装饰、教室设备、办公电器设备的管理与维护；会议设备系统、通信设备系统的管理与维护。其中，关键区域的设施设备管理与维护在学校指定专业技术人员的指导下实施。

(1) 负责高、低压变配电设施、设备的日常管理、使用和一般性维修。按照变压器、配电柜管理规范 and 标准每 1 小时进行巡查，并做好记录。

(2) 建筑主体及内外装饰的日常管理以及配套设施的日常管理、养护和一般性维修。包括各层办公室、会议室、教室、实验室、图书馆、体育场（馆）、地下停车场、屋顶、内外墙面、地面、楼梯走道、走廊、电梯厅、层间大厅、天花、洗手间、茶水间、阳台、门窗门锁，防火门、围栏等等。

(3) 物业共用设施和附属建筑物、构筑物的一般性维修、养护和管理。

(4) 教学楼所有水、电设备设施，全部机电设备设施的日常管理、保养和一般性维修工作。包括：给排水系统、照明及动力电系统、空调系统、消防报警及灭火系统、电梯系统、监控防盗系统、会议设备系统、通信设备系统、各层开水器等。

① 给排水系统（大修除外）：雨水管、排污管、给水管、天面水池、集

水泵、进水泵房、进水阀门等全部水系统的日常管理、保养、一般性维修和急修。

- ② 照明及动力等电力系统：包括低压配电房末级开关后的电力系统。各楼宇内外照明、开关插座、所有配电房，母线排及各线路、应急备用供电电源的一般性保养、检查、维修和更换工作。
- ③ 空调系统：做好空调系统管理维护工作。维保期内，需与供货单位及时沟通维修保养事项。
- ④ 电梯系统：日常使用、管理和困人的紧急处理。负责监督、配合电梯专业维修保养公司的维保及年检工作。电梯管理人员需持电梯管理员证书。
- ⑤ 安全监视控制系统：监控主机系统、每个楼宇内监控摄像点、红外线防盗点、录像设备、电脑抓拍即时打印设备的日常管理和使用，并负责与安全监视控制系统维修保养公司的协调配合、联系及监督工作。
- ⑥ 会议设备系统：负责所有会议室的会议设备系统的使用、调试、检修、保养和管理，发现问题及时报修，确保会议设备系统处于良好的状态。
- ⑦ 通信设备系统：负责对物业范围内的通信设备系统的日常管理，维护保养，监督配合专业公司维修工作。
- ⑧ 外饰：夜饰照明系统的日常管理、使用和一般性维修。
- ⑨ 消防系统：做好消防系统管理维护工作。

(5) 对楼宇内的办公、教室设施进行维修。对物业范围内的办公电器设备故障进行排除和维修。

(6) 负责服务范围的一般性维修。

(7) 与物业相关的工程图纸、竣工验收资料、设备说明书、使用手册等由学校管理，物业管理公司可借阅。

(8) 在满足学校使用要求的前提下，合理控制机电设备和照明的开关时间，尽量节省能源。

(9) 具备柴油发电机设备，负责柴油发电机组的操作、记录、清洁、维修、保养及试运行，确保柴油发电机处于良好技术状态，满足电梯\消防\应急用电的需要。

3、绿化管理要求

- (1) 负责校园辖内（楼道、大厅等部分）公用花卉、植物的管理和养护。
- (2) 按照花卉、植物的种类，每天保证植物、花卉水分充足，湿度适当并适时整形修剪，保持花卉表面清洁无尘，叶片茂盛。
- (3) 树木及草坪的修剪，对绿植册枯死枝、伤残枝、病虫枝以及妨碍建筑物的枝杈进行修剪。
- (4) 负责草坪的修剪与维护。
- (5) 定期施肥和防虫。
- (6) 做好防风防雪防寒工作。
- (7) 因雨雪等自然天气原因导致绿植倒歪情况的检查和处理。
- (8) 及时清理绿地内的野草，防止草荒。
- (9) 对易受损坏的绿植要加强保护，必要时可以采取捆裹树干的方法加强保护。
- (10) 室内绿植要求干净整洁，叶片无灰尘、枯枝败叶。按照绿植习性，进行维护，保证绿植成活率高，绿植健康无虫害。

4、重点说明：

- (1) 所有物业服务人员不提供住宿。所有物业服务人员就餐按老师同等标准缴纳费用后进餐。
- (2) 本项目合同不得转让，特殊情况，可另行委托第三方承担，但应得到甲方的书面同意。
- (3) 本合同终止时，如双方不再续签合同，乙方应向甲方提交物业（含餐饮）服务总结报告。在约定时间内向甲方移交甲方提供的物业服务设备和厨房、餐厅、全套厨房设备、剩余食材，所有移交的内容都应有清单并由双方签收；全部手续完成后签署移交确认书。
- (4) 未经甲方许可，不得擅自容留外来人员（含成人、幼儿）就餐。
- (5) 乙方在投标文件中提出的其他服务承诺。
- (6) 按法律规定或经双方商定应由乙方承担的其他责任和义务。

八、付款方式

1、物业管理服务费按时支付费用。考核满意度为优秀(90分以上)支付全部费用；考核满意度为良好(75-89分)支付物业费用95%；考核满意度为合格(60-74分)支付物业费用90%；考核满意度为差(60分以下)支付物业费用85%。

2、申请付款时，中标单位须提供正式的税务发票，采购人凭中标单位开具的税务发票进行付款。

九、安全生产责任

中标单位必须高度重视安全生产。服务期间，由于管理不善或作业工人操作不规范等因素造成的安全事故，均由中标单位承担一切责任和损失。

十、有关说明

1、投标报价为完成本项目全部工作内容及工作要求的总价，包括但不限于人工工资，社保，劳保，福利，工服，办公物资、保洁耗材、绿化及工程工具耗材、保安警用器械及其他物业服务所需物资，管理运营，利润，税金，及政策性文件规定的各项费用等承包计价的一切费用。所有人员应统一配备工服，包括工作帽、春秋装、夏装、冬装等，工装式样及颜色报备采购单位审核。

2、报价中应包含市场价格风险和政策风险在内的一切费用，成交后，成交单位由于考虑不周，漏报、少报而要求追加报价将不会被采购单位所接受。

3、成交单位必须自觉接受采购单位的定期或不定期检查 and 考核。

4、成交单位按照磋商文件的服务需求配建的物业服务设施设备在合同服务期限内由成交单位负责维护运行，合同服务期限满后，成交单位维护维修至正常运行状态后移交给采购单位，产权归采购单位。

5、其他与本项目相关的在标书中明确或未预见的一切费用也应考虑进去。

6、凡涉及磋商文件的补充说明或修正，均以书面依据为准。