

陕西省省级单位政府采购中心

竞争性磋商文件

(专门面向中小企业项目)

项目名称：西安医学院 2025 年高新校区物业服务项目

项目编号：SNCG-FM-2024187

采购人：西安医学院

采购代理机构：陕西省省级单位政府采购中心

2024 年 12 月 26 日

目录

| | |
|---------------------|----|
| 第一章 磋商邀请函 | 2 |
| 第二章 供应商须知 | 8 |
| 一、定义 | 8 |
| 二、供应商注意事项 | 8 |
| 三、磋商文件 | 16 |
| 四、磋商报价 | 17 |
| 五、响应文件 | 18 |
| 六、开启响应文件 | 20 |
| 七、组织评审 | 21 |
| 八、成交 | 36 |
| 九、签订政府采购合同 | 37 |
| 十、其他 | 38 |
| 第三章 磋商内容及采购要求 | 39 |
| 第四章 合同基本条款 | 58 |
| 第一部分 资格证明文件 | 66 |
| 第二部分 符合性证明文件 | 77 |
| 第三部分 响应方案 | 85 |

第一章 磋商邀请函

西安医学院 2025 年高新校区物业服务项目潜在的供应商可在全国公共资源交易平台（陕西省）交易大厅该项目公告下方免费获取磋商文件，并于 2025-01-06 09:30:00 前递交响应文件。

一、项目名称：西安医学院 2025 年高新校区物业服务项目

二、项目编号：SNCG-FM-2024187

三、采购人：西安医学院

地址：西安医学院高新校区南二环西段 168 号

联系人：王老师

联系方式：029-89563883

四、采购代理机构：陕西省省级单位政府采购中心

地址：西安市碑林区长安北路 14 号

联系人：胡老师

联系方式：029-88661246

五、磋商内容和要求

本项目为西安医学院 2025 年高新校区物业服务项目（详见磋商文件第三章 磋商内容及采购要求）。

六、资金来源：预算内

七、采购预算：86.100952 万元

八、所属行业：物业管理

九、项目属性：服务类

十、供应商资格要求

符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定，并提供下列材料：

1、营业执照等主体资格证明文件：提供有效存续的企业营业执照（副本）/事业单位法人证书/专业服务机构执业许可证/民办非企业单位登记证书。

2、财务状况报告（以下三种资料提供任意一种即可）：

（1）提供递交响应文件截止之日前两年内任意一个年度经审计的财务报告（包括“四表一注”，即资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及其附注，符合《中小企业划型标准规定》的小型企业按照《小企业会计准则》执行。成立时间至提交响应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）；

（2）其开标前三个月内基本开户银行出具的资信证明；

（3）信用担保机构出具的投标担保函。

3、社保缴纳证明：提供递交响应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文件证明。

4、税收缴纳证明：提供递交响应文件截止之日前一年内任意一个月的依法缴纳税收的完税证明，完税证明应有税务机关或代收机关的公章或业务专用章。依法免税或无须缴纳税收的供应商，应提供相应证明文件。

5、信用记录：提供《供应商信用记录书面声明函》（按格式填写，提供原件）。经查，供应商未被列入“信用中国”网站记录的“失信被执行人”或“重大税收违法案件当事人”名单；不处于“中国政府采购网”记录的“政府采购严重违法失信行为记录名单”中的禁止参加政府采购活动期间。

6、控股管理关系：提供直接控股和管理关系清单。若与其他供应商存在单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的，则磋商无效。

7、书面声明：提供书面声明，包括声明具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；未为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务。

8、法定代表人授权委托书：法定代表人参加磋商的，须提供本人身份证复印件（附在资格证明文件中）；法定代表人授权他人参加磋商的，须提供法定代表人授权委托书。磋商文件中凡是需要法定代表人盖章之处，非法人单位的负责人均参照执行。

法人的分支机构参与磋商时，除提供《法定代表人授权委托书》外，还须同时提供法人给分支机构出具的授权书。

9、落实政府采购政策须满足的资格要求

本项目为专门面向中小企业项目，供应商应为中型企业、小型企业、微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位。供应商为中小企业的，提供《中小企业声明函》，且中小企业的划分标准所属行业为物业管理；供应商为监狱企业的，应提供监狱企业的证明文件；供应商为残疾人福利性单位的，应提供《残疾人福利性单位声明函》（监狱企业或残疾人福利性单位视同小型、微型企业）。

10、特定资格要求

本项目采购内容以物业服务为主，其中涉及保安服务的供应商须提供以下资料，以下两种形式提供其中任何一种均可。

(1) 自行招用保安员的供应商，须出具承诺书（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。

(2) 从保安服务公司购买保安服务的供应商，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。

11、本项目不接受联合体响应，不允许分包。供应商应提供《非联合体不分包投标声明》，视为独立响应，不分包。

备注：1、以上资格要求均为必备资格，需提供相关证明文件并加盖供应商公章（如相关证明材料由第三方出具，应有第三方公章），缺少其中任何一项，其响应文件视为无效文件。

2、《供应商信用记录书面声明函》、《法定代表人授权委托书》、《书面声明》、《非联合体不分包投标声明》应按磋商文件第五章第一部分给定的格式填写。

3、法人的分支机构参与磋商时，响应文件中应附法人给分支机构出具的授权书。授权书附在《法定代表人授权委托书》后，如无授权，将被视为无效文件。法人只能授权一家分支机构参与磋商，且不能与分支机构同时参与磋商。

4、事业单位法人参与磋商可不提供财务状况报告和社会保障资金缴纳证明及税收缴纳证明。

十一、执行的其他政府采购政策

1、《关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125号）。

2、《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《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）以及《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141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）。财政部、国家发改委、生态环境部、市场监管总局联合印发《关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9号）。

4、《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）。

5、《陕西省财政厅关于加快推进我省中小企业政府采购信用融资工作的通知》（陕财办采〔2020〕15号）、陕西省财政厅关于印发《陕西省中小企业政府采购信用融资办法》（陕财办采〔2018〕23号）。

6、详见《供应商须知》中“落实的政府采购政策”有关内容。

十二、磋商文件获取时间及方式

1、获取方式：供应商可登录全国公共资源交易平台（陕西省）（<http://www.sxggzyjy.cn/>），选择“电子交易平台—陕西政府采购交易系统—供应商端”进行登录，登录后选择“交易成交供应商”身份进入供应商界面后，选择有意向的项目点击“我要磋商”，参与磋商活动。然后即可在【我的项目】中点击“项目流程>交易文件下载”免费下载电子磋商文件。

2、供应商初次使用交易平台，须先完成诚信入库登记、数字认证证书（CA锁）认证及供应商信息绑定。相关操作流程详见全国公共资源交易平台（陕西省）网站【首页·>服务指南·>下载专区】中的《陕西省省级单位电子化政府采购项目磋商指南》。

3、数字认证证书（CA锁）办理流程可参照 <https://www.snca.com.cn/notice/show/533.html>，现场办理地址：西安市长安北路14号省公共资

源交易中心一楼办理大厅 3、4 号窗口，咨询电话：029-88661241。疫情期间数字认证证书（CA 锁）新办及续费可使用网上受理邮寄领取的方式办理，详见 <http://www.sxggzyjy.cn/xwzx/002002/20200218/79d68d76-7e82-44b0-8b8b-cb07d0658787.html>。

4、获取时间：2024 年 12 月 27 日至 2025 年 01 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）

十三、磋商保证金

本项目不收取磋商保证金。

十四、提交响应文件截止时间及开标时间和地点

1、提交响应文件：电子响应文件一份。

电子响应文件（*.SXSTF）可于提交响应文件截止时间前任意时段登录全国公共资源交易平台（陕西省）网站进行提交，逾期系统将拒绝接收。

2、提交响应文件截止时间：2025 年 01 月 06 日 09:30

3、开启时间：同提交响应文件截止时间

4、开启地点：西安市碑林区长安北路 14 号陕西省公共资源交易中心 309 室（见面开标）。

5、开启形式：本项目采用电子化投标方式。陕西省省级单位政府采购中心在磋商文件规定的时间和地点组织开标，供应商须派法定代表人或被授权代表参加，携带 CA 锁（开标时需在现场的自助解密机上使用 CA 锁统一自行解密响应文件）。

如因供应商自身原因，在规定时间内未完成响应文件解密，按无效响应对待（“规定时间”由现场工作人员具体确定）。

十五、采购代理机构收费标准：免费

十六、公告期自发布之日起 3 个工作日。

十七、陕西省省级单位政府采购中心联系电话：029-88661294

特别提醒：

1、本项目采用电子化投标方式。供应商须使用数字认证证书（CA 锁）对电子响应文件进行签

章、加密、递交及开标时解密等相关招投标事宜。开标时，陕西省省级单位政府采购中心现场工作人员将根据项目供应商数约定解密时长，供应商应在规定时间内，使用电子响应文件加密时所用的数字认证证书（CA 锁）在开标室的解密机上自行解密电子响应文件。如因供应商自身原因（如迟到、未携带数字认证证书等原因）未在规定时间内解密的，视为响应无效。

2、制作电子响应文件。供应商须在“全国公共资源交易平台（陕西省）（<http://www.sxggzyjy.cn/>）”的“服务指南”栏目“下载专区”中，免费下载“陕西省公共资源交易平台政府采购电子标书制作工具”，并升级至最新版本，使用该客户端制作电子响应文件，制作扩展名为“.SXSTF”的电子响应文件。”

3、递交电子响应文件。登录全国公共资源交易中心平台(陕西省)(<http://www.sxggzyjy.cn/>)，选择“电子交易平台—陕西政府采购交易系统—供应商端”进行登录，登录后选择“交易成交供应商”身份进入，进入菜单“采购业务—我的项目—项目流程—上传响应文件”，上传加密的电子响应文件。上传成功后，电子化平台将予以记录。

4、评审过程中，磋商小组要求供应商提交多轮（最后）磋商报价时，供应商须登录全国公共资源交易平台（陕西省）在交易系统中提交多轮（最后）报价，并用数字认证证书（CA 锁）签章。

第二章 供应商须知

一、定义

(一) 采购人：西安医学院

(二) 监督机构：陕西省财政厅

(三) 采购代理机构：陕西省省级单位政府采购中心

(四) 供应商：拟向采购人提供货物、工程或者服务的法人、其他组织或者自然人

二、供应商注意事项

(一) 询问

供应商针对磋商文件（包括采购需求、供应商资格条件、商务条款等）依法提出书面询问的，采购人应在三个工作日内书面答复；供应商向陕西省省级单位政府采购中心提出书面询问的，陕西省省级单位政府采购中心应告知采购人并协助采购人做出答复。

供应商对采购过程、中标（成交）结果，向陕西省省级单位政府采购中心提出书面询问的，陕西省省级单位政府采购中心应在三个工作日内书面答复。

(二) 现场踏勘及标前答疑会

采购项目安排现场考察和标前答疑的，采购人应尽量在现场予以解答（口头提问可口头答复），现场不能做出解答的，应在三个工作日内书面答复，并交由陕西省省级单位政府采购中心在财政部门指定的媒体上发布。

答复内容可能影响响应文件编制的，应当顺延开标时间。凡未参加现场踏勘和标前答疑的供应商，由此造成的偏差由各供应商自行负责。

本项目不组织集中踏勘和标前答疑。

(三) 质疑和投诉

供应商如果认为磋商文件（包括采购需求、供应商资格条件、商务条款等）使自身的合法权益受到损害，可以在获取磋商文件之日起 7 个工作日内，以书面形式向采购人提出质疑；供应商如果认为采购过程或成交结

果使自身的合法权益受到损害，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，以书面形式向陕西省省级单位政府采购中心提出质疑。

1、供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料，并按财政部《质疑函范本》给定的格式进行填写，范本下载详见【财政部国库司（gks.mof.gov.cn）】网站【首页·> 政府采购管理】栏目中的《政府采购供应商质疑函范本》。

《政府采购供应商质疑函范本》链接地址：

http://gks.mof.gov.cn/zttzt/zhengfucaigouguanli/201802/t20180201_2804589.htm

2、质疑人为自然人的，应当由本人签字；质疑人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。被授权代表办理质疑事项时，除提交质疑函外，还应当提交授权委托书及被授权代表的有效身份证明，授权委托书应当载明委托代理的具体权限和事项。

3、在法定质疑期内，针对同一采购程序环节的质疑应当一次性提出。陕西省省级单位政府采购中心或采购人将在收到书面质疑后 7 个工作日内做出答复，并以书面形式通知质疑人和其他有关供应商。

4、有下列情形之一的，属于无效质疑，陕西省省级单位政府采购中心和采购人不予受理：

- (1) 质疑人不是参与本次政府采购项目的供应商或潜在供应商；
 - (2) 质疑人与质疑事项不存在利害关系的；
 - (3) 未在法定期限内提出质疑的；
 - (4) 质疑未以书面形式提出，或质疑函主要内容构成不完整的，或缺乏必要的证明材料及证明材料不完整的；
 - (5) 质疑函没有合法有效的签字、盖章或授权的；
 - (6) 以非法手段取得证据、材料的；
 - (7) 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。
- 5、质疑人对陕西省省级单位政府采购中心或采购人的答复不满意，以

及陕西省省级单位政府采购中心或采购人未在规定时间内做出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向政府采购监管机构提出投诉。

6、供应商投诉的事项不得超出已质疑事项的范围。

7、对捏造事实、提供虚假材料进行质疑、投诉的行为予以严肃处理：

依据《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《政府采购竞争性磋商采购人管理暂行办法》及有关问题的补充通知、《政府采购质疑和投诉办法》等法律法规文件的规定，供应商质疑、投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。**投诉人在全国范围内十二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。**对于捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉的，财政部门应当予以驳回，并将其列入不良行为记录名单，禁止其一至三年内参加政府采购活动。

8、对捏造事实诬告陷害他人、诽谤他人的法律适用：

《中华人民共和国刑法》第 243 条【诬告陷害罪】捏造事实诬告陷害他人，意图使他人受刑事追究，情节严重的，处三年以下有期徒刑、拘役或者管制；造成严重后果的，处三年以上十年以下有期徒刑。

《中华人民共和国刑法》第 246 条【侮辱罪、诽谤罪】以暴力或者其他方法公然侮辱他人或者捏造事实诽谤他人，情节严重的，处三年以下有期徒刑、拘役、管制或者剥夺政治权利。

9、质疑函递交地址：陕西省公共资源交易中心交易受理处

联系电话：029-88661258

投诉书递交地址：西安市莲湖区冰窖巷 6 号陕西省财政厅 509 室

联系电话：029-68936154

（四）关于信用记录的查询和使用

1、磋商小组将在资格审查阶段通过【信用中国（www.creditchina.gov.cn）】、【中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）】网站对响应文件中的《供应商信用记录书面声明函》的信用情况进行甄别。对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、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，根据《关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125号）的第二条第（三）款规定，其磋商或成交资格将被取消。

2、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的，但供应商应提供相关证明材料。

3、供应商信用记录及供应商基本信息查询的时间段为“磋商公告发布之日起（含当日）至提交响应文件截止之日（含当日）”。信用记录查询的结果，可以纸质截图或将截图保存至电子介质的形式留存。供应商未如实填报《供应商信用记录书面声明函》的，视为“供应商提供虚假材料谋取中标、成交的”行为。

4、两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，应当对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

（五）落实的政府采购政策

1、根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的有关规定，在货物采购项目中，货物由中小企业制造，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；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；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《中华人民共和国民法典》订立劳动合同的从业人员，则参与政府采购活动时，享受中小企业扶持政策。

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，也有大型供应商制造货物的，不享受政府采购价格扣除优惠政策。

接受大中型供应商与中小企业组成联合体或者允许大中型供应商向一家或者多家中小企业分包的采购项目，对于联合协议或者分包意向协议约定中小企业的合同份额占到合同总金额30%以上的，货物和服务项目可给予联合体或者大中型供应商的报价2%-3%的扣除，工程项目为1%—2%的

扣除。联合体各方均为小型、微型企业的，联合体视同为小型、微型企业。组成联合体或者接受分包的中小企业与联合体内其他供应商、分包供应商之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。

根据《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）的有关规定，货物服务采购项目给予中小企业的价格扣除优惠，由财库〔2020〕46号文件规定的6%—10%提高至10%—20%。大中型供应商与中小企业组成联合体或者大中型供应商向中小企业分包的，评审优惠幅度由2%—3%提高至4%—6%。政府采购工程的价格评审优惠按照财库〔2020〕46号文件的规定执行。

参加政府采购活动的中小企业应提供《中小企业声明函》原件。未提供上述声明函原件的，则响应文件无效。

备注：中小企业划分标准参照《中小企业划型标准规定》（工信部联供应商〔2011〕300号）执行。

2、监狱企业应符合《财政部 司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）文件规定，并提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于**监狱企业的证明文件**复印件，监狱和戒毒供应商视同小型、微型企业。

3、根据财政部、民政部、中国残疾人联合会下发的《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，残疾人福利性单位提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）参与政府采购活动时，视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

参加政府采购活动的残疾人单位应提供《残疾人福利性单位声明函》原件。未提供上述声明函原件的，则响应文件无效。

4、根据财政部、国家发改委、生态环境部、市场监管总局联合印发《关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕

9号)有关要求,采购人拟采购的产品属于品目清单范围的,采购人及其委托的采购代理机构应当依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书,对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购。

5、根据国务院办公厅《关于建立政府强制采购节能产品制度的通知》(国办发〔2007〕51号)有关要求,在技术、服务等指标满足采购需求的前提下,要优先采购节能产品,对部分节能效果、性能等达到要求的产品,实行强制采购。

6、节能产品政府采购品目清单详见财政部、发展改革委《关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》(财库〔2019〕19号)。

7、环境标志产品政府采购品目清单详见财政部、生态环境部《关于印发环境标志产品政府采购品目清单的通知》(财库〔2019〕18号)。

8、国家确定的节能产品、环境标志产品认证机构详见市场监管总局《关于发布参与实施政府采购节能产品、环境标志产品认证机构名录的公告》(2019年第16号)。

9、根据《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),自2021年起,各级预算单位应当按照不低于10%的比例预留年度食堂食材采购份额,通过脱贫地区农副产品网络销售平台采购脱贫地区农副产品。

10、根据《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),各级预算单位要按照不低于10%的预留比例在“832平台”填报预留份额。鼓励各级预算单位工会组织通过“832平台”采购工会福利、慰问品等,有关采购金额计入本单位年度采购总额。

11、根据《陕西省财政厅关于加快推进我省中小企业政府采购信用融资工作的通知》(陕财办采〔2020〕15号)规定“有融资需求的供应商可根据自身情况,在陕西省政府采购信用融资平台(含各市分平台)自主选

择金融机构及其融资产品，凭政府采购中标（成交）通知书或政府采购合同向金融机构提出融资申请。”

12、根据陕西省财政厅关于印发《陕西省中小企业政府采购信用融资办法》（陕财办采〔2018〕23号）规定“中小企业可根据各银行提供的方案，自行选择符合自身情况的金融产品，并根据方案中列明的联系方式和要求向相关银行提出信用融资申请。银行根据中小企业的申请开展尽职调查，合理确定融资授信额度。中小企业获得政府采购合同后，凭政府采购合同向银行提出融资申请。”（陕西省政府采购信用融资平台：<http://www.ccgp-shaanxi.gov.cn/zcdservice/zcd/shanxi/>）。

本项目为专门面向中小企业采购的采购项目，因此，不再执行价格评审优惠扶持政策。

备注：中小企业的定义参照本款第一至三条。

（六）关于产品和服务

1、所有产品必须具有在中国境内法定许可的生产及销售资格，且为全新原厂制造，其核心关键部分为近 10 个月内所生产的非淘汰类产品；属于《中华人民共和国实施强制性产品认证的产品目录》的产品，就不能提供超出此目录范畴外的替代品，此外，还须同时具备国家认监委颁布《中国强制认证》（CCC 认证）。

2、采购的产品属于政府采购节能产品、环境标志产品品目清单范围的，供应商需提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、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。

3、主机设备要有标准配置清单，使用操作及安全须知等重要资料应附有中文说明；国内制造的产品必须同时具备出厂合格证和相关检测报告。购置的计算机设备必须配有正版合法的经采购人认可的操作系统和软件。

4、根据《政府采购进口产品管理办法》（财库〔2007〕119号）与《关于政府采购进口产品管理有关问题的通知》（财办库〔2008〕248号）的有关规定，未经核准同意，供应商磋商时必须提供本国产品，供应商以进口产品参与磋商的，将作无效磋商处理。

5、如磋商文件中已说明，经政府采购管理部门审核同意，允许部分或全部产品采购进口产品，供应商既可提供本国产品，也可以提供进口产品。在提供的进口产品中，优先采购向我国供应商转让技术、与我国供应商签订消化吸收再创新方案的供应商的进口产品。进口产品必须同时具备原产地证明、中国商检证明及合法进货渠道全套单证。

6、如采购的产品属于列入《网络关键设备和网络安全专用产品目录》（如目录有更新，以最新的为准）的网络安全专用产品的，供应商应当提供经安全检测或安全认证的产品或已经获得《计算机信息系统安全专用产品销售许可证》且尚在有效期内的产品。

（七）关于同一品牌产品的处理

1、单一产品采购项目中，提供相同品牌的产品不同供应商参加同一合同项下投标的，提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同供应商，按一家供应商计算，评审后得分最高的同品牌供应商获得成交供应商推荐资格；评审得分相同的，由磋商小组按照最后报价最低的方式确定一个获得成交供应商推荐资格，其他同品牌供应商不作为成交候选人。

2、非单一产品采购项目，采购人将根据采购项目技术构成、产品价格比重等因素确定核心产品（可能不止一种），并在磋商文件中载明。提供相同品牌的核心产品且通过资格审查、符合性审查的不同供应商参加同一合同项下投标的，按一家供应商计算，评审后得分最高的同品牌供应商获得成交供应商推荐资格；评审得分相同的，由磋商小组按照最后报价最低的方式确定一个获得成交供应商推荐资格，其他同品牌供应商不作为成交候选人。

3、核心产品为两个以上时，多家供应商提供的核心产品有部分采用或全部采用相同品牌的，按一家供应商计算。

（八）知识产权与保密事项

1、所有涉及知识产权的产品及设计，供应商必须确保采购人拥有其合法的、不受限制的无偿使用权，并免受任何侵权诉讼或索偿，否则，由此产生的一切经济损失和法律责任由供应商承担。

2、由采购人向供应商提供的用户需求书、图纸、样品、模型、模件和所有资料，供应商获得后，应对其保密。除非采购人同意，供应商不得向第三方透露或将其用于本次磋商以外的任何用途。开标后，若采购人有要求，供应商须归还采购人认为需保密的文件和资料，并销毁所有相应的备份文件及资料。

（九）供应商的磋商费用自理

三、磋商文件

（一）磋商文件包括下列内容

第一章 磋商邀请函

第二章 供应商须知

第三章 磋商内容及采购要求

第四章 合同草案条款

第五章 响应文件构成及格式

（二）磋商文件的检查及阅读

供应商下载磋商文件后应仔细阅读检查磋商文件中的所有内容，按照磋商文件中所列事项、条款、规范要求及格式，在响应文件中对磋商文件做出全面的响应，并按磋商文件的要求提交全部资料。

项目废标后重新组织招标的，陕西省省级单位政府采购中心将重新编制、发布新版磋商文件，供应商应按新版磋商文件重新编制响应文件。原磋商文件及响应文件失效。

响应文件封面、响应函以及法定代表人授权委托书三处的项目名称、项目编号、标段（如有）应当与最新发布的磋商文件保持一致，否则将被视为无效响应文件。

（三）磋商文件的修改、澄清

1、在提交响应文件截止之日前，陕西省省级单位政府采购中心可对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为磋商文件的组成部分。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，陕西省省级单位政府采购中心将在提交响应文件截止之日至少 5 日前，在财政部

门指定的政府采购信息发布媒体上**发布更正公告**；不足 5 日，陕西省省级单位政府采购中心将顺延提交响应文件的截止时间。

2、供应商对磋商文件提出质疑的，应在获取磋商文件之日起起 7 个工作日内以书面形式提出，采购人以书面形式予以答复；在此之后提出的针对磋商文件的质疑为无效质疑。答复的内容可能影响响应文件编制的，陕西省省级单位政府采购中心将在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上**发布更正公告**。

3、各供应商在提交响应文件截止时间之前，应随时关注下列地址发布的变更公告，也可登录全国公共资源交易平台（陕西省）政府采购交易系统查看左上角的信息提醒，陕西省省级单位政府采购中心**不再单独通知**，因供应商未及时关注所造成的一切后果由供应商自行承担：

(1) 【陕西省政府采购网（www.ccgp-shaanxi.gov.cn）】中的【首页·> 省级公告·> 更正公告】；

(2)【全国公共资源交易平台(陕西省)(<http://www.sxggzyjy.cn/>)】中的【首页·> 交易大厅·> 政府采购】。

(四) 磋商文件的解释权归陕西省省级单位政府采购中心

四、磋商报价

磋商报价是供应商响应本项目要求的全部工作内容的价格体现，包括完成采购内容所需的直接费、间接费、利润、税金及其它相关的一切费用。供应商在报价时应充分考虑所有可能发生的费用，磋商文件未列明，而供应商认为应当计取的费用均应列入报价中。报价时不论是否计取，采购人均按已计取对待。

(一) 供应商应按照《响应文件构成及格式》中《第一次磋商报价表》中的相关要求填写需要响应的内容。

(二) 磋商报价采取多轮报价的办法，最后报价作为计算价格分值的依据。供应商应在磋商当天，磋商小组规定的报价时间内，使用制作响应文件的数字认证证书（CA 锁）登录全国公共资源交易平台（陕西省）网站【首页·> 电子交易平台·> 供应商端】后，在【我的项目】下找到本次

磋商的项目，填写最后报价表，签章并提交。

（三）如采购内容无实质性变更，各供应商的报价应逐次降低，本次报价超过采购预算或磋商文件规定的最高限价的，按无效响应处理；本次报价超过上次报价但未超过采购预算或磋商文件规定的最高限价的，或在规定时间内最后报价未提交、提交不成功的均为无效报价，按无效响应处理。

“规定时间”由现场工作人员具体确定。

供应商最终报价较首次报价降价的，成交后，签订合同时应按照成交价较首次报价的下浮比率修改分项报价表中的相应报价。

（四）磋商报价货币：人民币；单位：元，保留到元。

（五）磋商报价大小写不一致的以大写为准。

（六）因供应商对磋商文件理解不透、误解、疏漏或对市场行情了解不清造成的后果和风险，均由供应商自己负责。

五、响应文件

（一）响应文件形式

本项目采用电子响应文件的形式。

编制电子响应文件时，应使用最新发布的电子磋商文件及专用制作工具进行编制。并使用数字认证证书（CA 锁）对电子响应文件进行签署、加密、递交及磋商时解密等相关操作。

1、电子磋商文件下载。供应商登录全国公共资源交易平台（陕西省）网站【首页·> 电子交易平台·> 供应商端】后，在【招标公告/出让公告】模块中选择项目点击“我要投标”，参与投标活动。然后即可在【我的项目】中点击“项目流程>交易文件下载”下载电子磋商文件（*.SXSZF）。

注意：该项目如有变更文件，则应点击“项目流程>答疑文件下载”下载更新后的电子磋商文件（*.SXSCF），使用旧版电子磋商文件制作的电子响应文件，系统将拒绝接收。

2、电子磋商文件需要使用专用软件打开、浏览。供应商可在全国公共资源交易平台（陕西省）网站【首页·> 服务指南·> 下载专区】免费下载

载“陕西省公共资源交易平台政府采购电子标书制作工具”，并升级至最新版本，使用该客户端可以打开电子磋商文件。软件操作手册详见全国公共资源交易平台（陕西省）网站【首页·>服务指南·>下载专区】中的《陕西省公共资源交易（政府采购类）响应文件制作软件操作手册》。

3、制作电子响应文件。电子响应文件同样需要使用上述软件进行编制。在编制过程中，如有技术性问题，请先翻阅操作手册，或致电软件开发商。**技术支持热线：4009980000。**

（二）响应文件语言及有效期

1、响应活动的所有文件、资料、函电文均使用简体中文，确需提交用其他语言形成的资料，必须翻译成简体中文，如有差异，以简体中文为准。

2、响应文件有效期为自响应文件开启之日起 90 个日历日。如成交，延长至合同执行完毕时止。

（三）响应文件的提交

电子响应文件可于提交响应文件截止时间前任意时段登录全国公共资源交易平台（陕西省）网站“电子交易平台>供应商端”进行提交，逾期系统将拒绝接收。提交时，供应商应登录全国公共资源交易中心平台（陕西省），选择“首页>电子交易平台>供应商端>我的项目”，点击“项目流程”，在打开的“项目管理”对话框中选择“上传响应文件”，上传加密的电子响应文件（*.SXSTF）。上传成功后，电子化平台将予以记录。

（四）响应文件的补充、修改和撤回

1、供应商在递交响应文件后，且在提交响应文件截止时间前，可以对所提交的响应文件进行补充、修改或撤回。

2、对电子响应文件进行补充、修改的，应先从电子交易平台上撤回旧版，再重新提交新版。

3、响应文件提交截止时间后，供应商不得对其响应文件做任何修改。

（五）供应商提交响应文件时，出现下列情况之一的，其响应文件将被拒绝接收：

1、逾期提交电子响应文件；

2、提交的电子响应文件与本项目不相符的。

六、开启响应文件

(一) 陕西省省级单位政府采购中心组织开标、评审工作，整个过程受政府采购监管机构的监督、管理。

(二) 陕西省省级单位政府采购中心在磋商文件规定的时间和地点组织开标，供应商须派法定代表人或被授权代表参加。

参加磋商的供应商不足 3 家的，不得开启。

(三) 开启时，陕西省省级单位政府采购中心现场工作人员将根据项目供应商数约定解密时长，供应商应在规定时间内，使用电子响应文件加密时所用的数字认证证书（CA 锁）在开标室的解密机上自行解密电子响应文件。未在规定时间内解密的，视为响应无效。

(四) 供应商对开启过程有疑义，以及认为采购人、陕西省省级单位政府采购中心相关工作人员有需要回避情形的，应在开标现场提出询问或回避申请，采购人、陕西省省级单位政府采购中心应当及时处理。

(五) 供应商未参加开标的，视同认可开启结果。

(六) 在开启环节出现下列情况之一的，其响应文件视为无效文件：

1、供应商拒绝对电子响应文件进行解密的；

2、因供应商自身原因（如解密时使用的 CA 锁与制作电子响应文件使用的 CA 锁不一致、或沿用旧版磋商文件编制响应文件等情形），导致在规定时间内无法解密响应文件的；

3、上传的电子响应文件无法打开的；

4、政府采购法律法规规定的其他无效情形。

(七) 特殊情形下的应急处置

在开启、评审过程中，如因停电、断网、电子化系统故障等特殊原因导致电子化开、评审无法正常进行时，将视响应文件解密情况特殊处理。

1、开启时响应文件未解密的，将另行确定时间继续完成开标程序；

2、开启后响应文件已解密但评审结论未形成的，将发布废标公告，重新组织采购活动；

3、开启后响应文件已解密且评审结论已形成的，待特殊情况排除后，继续完成评审活动。

七、组织评审

（一）采购代理机构负责组织评审工作，并履行下列职责

1、核对评审专家身份和采购人代表授权函，对评审专家在政府采购活动中的职责履行情况予以记录，并及时将有关违法违规行为向财政部门报告；

2、宣布评审纪律；

3、公布供应商名单，告知评审专家应当回避的情形；

4、组织磋商小组推选评审组长，采购人代表不得担任组长；

5、在评审期间采取必要的通讯管理措施，保证评审活动不受外界干扰；

6、根据磋商小组的要求介绍政府采购政策法规、磋商文件；

7、维护评审秩序，监督磋商小组依照磋商文件规定的评审程序、方法和标准进行独立评审，及时制止和纠正采购人代表、评审专家的倾向性言论或者违法违规行为；

8、核对评审结果；

9、评审工作完成后，按照规定向评审专家支付劳务报酬和异地评审差旅费，不得向评审专家以外的其他人员支付评审劳务报酬；

10、处理与评审有关的其他事项。

采购人可以在评审前说明项目背景和采购需求，说明内容不得含有歧视性、倾向性意见，不得超出磋商文件所述范围。说明应当提交书面材料，并随磋商文件一并存档。

（二）磋商小组负责具体评审事务，并独立履行下列职责：

1、遵守评审工作纪律，不得泄露评审情况和评审中获悉的商业秘密；

2、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；

3、要求供应商对响应文件有关事项做出澄清或者说明；

4、与供应商分别进行磋商；

- 5、对响应文件进行比较和评价；
- 6、确定成交候选人名单，以及根据采购人委托直接确定成交供应商；
- 7、配合答复供应商的询问、质疑和投诉等事项，不得泄露评审文件、评审情况和在评审过程中获悉的商业秘密；
- 8、向采购人、陕西省省级单位政府采购中心或者有关部门报告评审中发现的违法行为。

（三）成立磋商小组

1、为了确保磋商工作的公平、公正，依据政府采购法和政府采购相关法规、规章，成立磋商小组，磋商小组由采购人代表和评审专家共 3 人以上单数组成，其中评审专家人数不少于磋商小组成员总数的三分之二。

评审专家对本单位的采购项目只能作为采购人代表参与评审。采购代理机构工作人员不得参加由本机构代理的政府采购项目的评审。

磋商小组成员名单在评审结果公告前应当保密。

2、评审专家将从政府采购评审专家库内相关专业的专家名单中随机抽取。市场竞争不充分的科研项目、需要扶持的科技成果转化项目，以及情况特殊、通过随机方式难以确定合适的评审专家的项目，经主管预算单位同意，可以自行选定评审专家。技术复杂、专业性强的采购项目，评审专家中应当包含 1 名法律专家。

3、评审中因磋商小组成员缺席、回避或者健康等特殊原因导致磋商小组组成不符合规定的，陕西省省级单位政府采购中心应当依法补足后继续评审。被更换的磋商小组成员所做出的评审意见无效。无法及时补足磋商小组成员的，陕西省省级单位政府采购中心应当停止评审活动，封存所有响应文件和开标、评审资料，依法重新组建磋商小组进行评审。原磋商小组所做出的评审意见无效。

陕西省省级单位政府采购中心应当将变更、重新组建磋商小组的情况予以记录，并随磋商文件一并存档。

（四）评审方法：综合评分法

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。

（五）评审程序

分步评审，每一步评审不符合磋商文件要求者，不得进入下一步评审，全部评审合格的供应商，进入最后的打分，最后按得分由高到低排序，推荐成交候选供应商。

1、资格性审查

开标结束后，磋商小组依据法律法规和磋商文件的规定，对响应文件中的供应商资格证明文件进行审查，以确定供应商是否具备磋商资格。

资格审查表

| 序号 | 资格审查项 | 通过条件 | 结论 | 不通过原因 |
|----|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------|
| 1 | 营业执照等主体资格证明文件 | 提供有效存续的企业营业执照（副本）/事业单位法人证书/专业服务机构执业许可证/民办非企业单位登记证书。 | | |
| 2 | 财务状况报告 | （以下三种资料提供任何一种即可） （1）提供递交响应文件截止之日前两年内任意一个年度经审计的财务报告（包括“四表一注”，即资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及其附注，符合《中小企业划型标准规定》的小型型企业按照《小企业会计准则》执行。成立时间至提交响应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）； （2）其开标前三个月内基本开户银行出具的资信证明； （3）信用担保机构出具的投标担保函。 | | |
| 3 | 社保缴纳证明 | 提供递交响应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文件证明。 | | |

| | | | | |
|---|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 4 | 税收缴纳证明 | 提供递交响应文件截止之日前一年内任意一个月的依法缴纳税收的完税证明，完税证明应有税务机关或代收机关的公章或业务专用章。依法免税或无须缴纳税收的供应商，应提供相应证明文件。 | | |
| 5 | 信用记录 | 提供《供应商信用记录书面声明函》（按格式填写，提供原件）。经查，供应商未被列入“信用中国”网站记录的“失信被执行人”或“重大税收违法案件当事人”名单；不处于“中国政府采购网”记录的“政府采购严重违法失信行为记录名单”中的禁止参加政府采购活动期间。 | | |
| 6 | 控股管理关系 | 提供直接控股和管理关系清单。若与其他供应商存在单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的，则磋商无效。 | | |
| 7 | 书面声明 | 提供书面声明，包括声明具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；未为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务。 | | |
| 8 | 法定代表人授权委托书 | 法定代表人参加磋商的，须提供本人身份证复印件（附在资格证明文件中）；法定代表人授权他人参加磋商的，须提供法定代表人授权委托书（按格式填写，提供原件）。磋商文件中凡是需要法定代表人盖章之处，非法人单位的负责人均参照执行。 法人的分支机构参与磋商时，除提供《法定代表人授权委托书》外，还须同时提供法人给分支机构出具的授权书。 | | |
| 9 | 落实政府采购政策须满足的资格要求 | 本项目为专门面向中小企业项目，供应商应为中型企业、小型企业、微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位。供应商为中小企业的，提供《中小企业声明函》，且中小企业的划分标准所属行业为物业管理；供应商为监狱企业的，应提供监狱企业的证明文件；供应商为残疾人福利性单位的，应提供《残疾人福利性单位声明函》 | | |

| | | | | |
|-----------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| | | (监狱企业或残疾人福利性单位视同小型、微型企业)。 | | |
| 10 | 特定资格要求 | <p>本项目采购内容以物业服务为主, 其中涉及保安服务的供应商须提供以下资料, 以下两种形式提供其中任意一种均可。</p> <p>(1) 自行招用保安员的供应商, 须出具承诺书(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>(2) 从保安服务公司购买保安服务的供应商, 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> | | |
| 11 | 本项目不接受联合体响应, 不允许分包 | 供应商应提供《非联合体不分包投标声明》, 视为独立响应, 不分包。 | | |
| 磋商小组成员: (签字或盖章) | | | | |

出现下列情形的, 响应文件将被视为无效:

- (1) 不具备磋商文件中规定的资格要求的;
- (2) 未按磋商文件要求提供资格证明文件, 或未按磋商文件要求加盖公章的;

(3) 磋商小组认为供应商的资格证明文件存在疑点, 要求供应商通过公共资源交易平台(以下简称“平台”)或电子邮件(在平台无法支持的情况下)等形式提供更清晰有效的证明文件, 供应商不能在规定时间内提供符合磋商文件要求的证明文件的。

资格审查结束后, 磋商小组成员应当对审查结果进行签字确认, 并告知有关供应商未通过审查的原因。

通过资格审查的供应商不足 3 家的, 不得进行符合性审查, 应予以废标。

2、响应文件的符合性审查

磋商小组依据磋商文件的规定, 对响应文件的有效性、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全部实质性要求做

出响应。

磋商小组要审查每份响应文件是否实质上响应了磋商文件的要求。实质上没有响应磋商文件要求的响应文件作**无效响应处理**，磋商小组应告知有关供应商未通过审查的原因。供应商不得通过修正或撤销不符之处而使其成为实质上响应。

响应文件的符合性审查

| 序号 | 符合性审查项 | 通过条件 | 结论 | 未通过原因 |
|----|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----|-------|
| 1 | 响应文件语言及有效期 | 响应文件语言及有效期符合磋商文件要求。 | | |
| 2 | 响应文件封面、响应函、法定代表人授权委托书三处的项目名称、项目编号、标段（如有） | 三处均无遗漏，且与所投项目名称、项目编号、标段（如有）一致。 | | |
| 3 | 响应文件签署、盖章 | 均按磋商文件要求签字、盖章（评分标准中要求提供的证明材料除外）。 | | |
| 4 | 第一次磋商报价表 | （1）第一次磋商报价表填写符合要求； （2）计量单位、报价货币均符合磋商文件要求； （3）第一次磋商报价未超出采购预算或磋商文件规定的最高限价。 | | |
| 5 | 供应商承诺书 | 完全理解并接受《质量安全责任承诺书》、《拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书》。 | | |
| 6 | 技术服务要求 | 完全理解并接受对合格供应商、合格的货物、工程或服务要求，根据供应商响应文件《实质性条款响应》，结合磋商文件第三章“★”标识的实质性要求没有负偏离。 | | |
| 7 | 合同草案条款响应 | 有完全理解并接受磋商文件合同草案条款要求的描述。 | | |
| 8 | 无其他磋商文件或法规明确规定响应无效 | 没有不符合磋商文件规定的被视为无效响应的其他条款。 | | |

| | | | |
|----------------|-----|--|--|
| | 的事项 | | |
| 磋商小组成员：（签字或盖章） | | | |

3、响应文件的澄清

（1）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做出必要的澄清、说明或者更正。

（2）依照《中华人民共和国民法典》中的过失责任原则，澄清、说明或更正前磋商小组将按最不利于参与本次磋商供应商的原则对响应文件做出评判。

（3）磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式做出。供应商应当在规定的澄清时限内通过公共资源交易平台（以下简称“平台”）或电子邮件（在平台无法支持的情况下）等书面形式提交，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或者加盖公章。

（4）供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。澄清、说明或者更正的内容将作为合同履行的重要依据。

除采用竞争性磋商方式采购的政府购买服务项目、市场竞争不充分的科研项目以及需要扶持的科技成果转化项目外，通过符合性审查的供应商不足 3 家的，不得进行后续磋商活动，应予以废标。

4、进行磋商

磋商小组所有成员应当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。需要供应商书面答复磋商内容的，供应商应当按照磋商小组的要求，在磋商小组规定的时限内通过公共资源交易平台（以下简称“平台”）或电子邮件（在平台无法支持的情况下）等书面形式答复磋商的内容，并由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。

5、磋商文件的实质性变更

(1) 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。

(2) 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，磋商小组将通过公共资源交易平台（以下简称“平台”）或电子邮件（在平台无法支持的情况下）等书面形式通知所有参加磋商的供应商。

(3) 供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求，在磋商小组规定的时限内重新提交响应文件，并用数字认证证书（CA 锁）签章或由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。

(4) 供应商未能在规定的时间内按照磋商小组的要求通过公共资源交易平台（以下简称“平台”）或电子邮件（在平台无法支持的情况下）等书面形式提交实质性变更响应文件的，视作未实质性响应。

6、最后报价

(1) 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，提交最后报价的供应商不得少于 3 家。

(2) 磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的，磋商结束后，磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐 3 家以上供应商的设计方案或者解决方案，并要求其在规定时间内提交最后报价。

(3) 最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。符合《政府采购竞争性磋商采购人管理暂行办法》第三条第四项情形的，即市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目，提交最后报价的供应商可以为 2 家。根据《财政部关于政府采购竞争性磋商采购人管理暂行办法有关问题的补充通知》（财库〔2015〕124 号），采购的政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目），在采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有 2 家的，竞争性磋商采购活动可以继续进行。

(4) 供应商要在电子交易平台中提交最后报价，并用数字认证证书（CA 锁）签章。平台系统无法使用时，供应商要按照磋商小组要求，通过电子邮件等书面形式提交最后报价表。最后报价表应由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。最后报价将作为综合评分法中价格分的计算依据。

(5) 已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况书面申请退出磋商，书面申请应由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。

(6) 磋商小组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，有可能影响工程、货物、服务质量或者不能诚信履约的，要求供应商在规定时间内通过公共资源交易平台（以下简称“平台”）或电子邮件（在平台无法支持的情况下）等书面形式提供说明（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，按无效响应对待。

7、综合比较与评价

经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组按“评审要素及分值一览表”中规定的评审方法和标准，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。

评审时，磋商小组各成员应当独立对每个有效响应的文件进行评价、打分，然后汇总每个供应商每项评审因素的得分

评审要素及分值一览表

| 名称 | 最高分值 | 评审要素 |
|------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 磋商报价 | 30 | 满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价得 30 分，其他各供应商的最后磋商报价得分按下列公式计算： (磋商基准价/最后磋商报价) × 30% × 100。 |
| 总体方案 | 6 | <p>一、评审内容</p> <p>供应商提出针对于本项目物业服务的总体方案，方案内容包含①服务重难点分析②服务定位③服务目标④服务理念及特色。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述；</p> |

| | | |
|----------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | <p>2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 6 分）</p> <p>①服务重难点分析：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>②服务定位：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>③服务目标：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>④服务理念及特色：每完全满足一个评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p> |
| 设备设施管理方案 | 4.5 | <p>一、评审内容</p> <p>针对本项目提出设备设施管理方案，方案内容包含①公共设施设备日常保养与维护②高低压配电室日常保养与维护③锅炉运行日常保养与维护。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明；</p> <p>2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 4.5 分）</p> <p>①公共设施设备日常保养与维护：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>②高低压配电室日常保养与维护：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>③锅炉运行日常保养与维护：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p> |
| 环境卫生保洁方案 | 3 | <p>一、评审内容</p> <p>针对本项目提出环境卫生保洁方案，方案内容包含①公共场所卫生保洁②宿舍卫生保洁。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明；</p> <p>2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 3 分）</p> <p>①公共场所卫生保洁：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>②宿舍卫生保洁：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p> |
| 校园绿化服务 | 3 | <p>一、评审内容</p> <p>针对本项目提出校园绿化服务方案，方案内容包含①绿化日常管护：校区内的草坪、花架、绿篱、树木的修剪及种植②其他管理：草坪</p> |

| | | |
|----------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 方案 | | <p>内浇水、除草、施肥、打药除虫等。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明；</p> <p>2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 3 分）</p> <p>①绿化日常管护：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>②其他管理：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p> |
| 公寓管理服务方案 | 4.5 | <p>一、评审内容</p> <p>针对本项目提出公寓管理服务方案，方案内容包含①公寓保洁监督服务②公寓安全监督管理③门禁、值班管理。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明；</p> <p>2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 4.5 分）</p> <p>①公寓保洁监督服务：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>②公寓安全监督管理：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>③门禁、值班管理：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p> |
| 安保服务方案 | 7.5 | <p>一、评审内容</p> <p>针对本项目提出安保服务方案，方案内容包含①门岗安全管理②巡逻防范管理③消防安全管理④监控、照明安全⑤停车场管理。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明；</p> <p>2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 7.5 分）</p> <p>①门岗安全管理：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>②巡逻防范管理：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>③消防安全管理：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>④监控、照明安全：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>⑤停车场管理：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p> |

| | | |
|--------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 应急预案 | 4.5 | <p>一、评审内容</p> <p>针对本项目特点提供应急预案，预案内容包括①突发紧急事件：火灾、水灾、用气、用电、防汛、消防、地震的应急预案②违法事件：防盗、打架斗殴、寻衅滋事、上访的应急预案③其他：重要活动、迎检活动、大型节庆及各类检查。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明；</p> <p>2、可实施性：切合本项目实际情况，步骤清晰、合理，操作性强；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 4.5 分）</p> <p>①突发紧急事件：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>②违法事件：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>③其他：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p> |
| 能源节约方案 | 3 | <p>一、评审内容</p> <p>针对本项目提供能源节约方案，方案内容包括①能源节约计划②能源节约措施。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明；</p> <p>2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 3 分）</p> <p>①能源节约计划：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>②能源节约措施：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p> |
| 管理制度 | 4.5 | <p>一、评审内容</p> <p>针对本项目具有良好的管理制度，制度内容包括①岗位职责：具有岗位工作标准、服务质量标准、作业流程及作业记录②内控制度：具有管理组织机构、问责机制、监督机制、自查制度③人员管理制度：具有员工日常管理办法、请销假制度、奖惩措施、激励机制、仪容仪表制度。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明；</p> <p>2、可实施性：切合本项目实际情况，步骤清晰、合理，操作性强；</p> <p>3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 4.5 分）</p> <p>①岗位职责：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>②内控制度：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分；</p> <p>③人员管理制度：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p> |

| | | |
|---------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>培训考核方案</p> | <p>3</p> | <p>一、评审内容 针对本项目制定培训考核方案，方案内容包含①培训：针对不同的岗位职责、行为规范、服务礼仪及心理辅导等方面制定培训方案②考核：针对不同的岗位、制度及工作程序制定考核方案。</p> <p>二、评审标准 1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明； 2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理； 3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 3 分） ①培训：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ②考核：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p> |
| <p>档案管理方案</p> | <p>3</p> | <p>一、评审内容 针对本项目制定档案管理方案，方案内容包含①档案资料的收集及分类②归档资料的使用、销毁及移交。</p> <p>二、评审标准 1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明； 2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理； 3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 3 分） ①档案资料的收集及分类：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ②归档资料的使用、销毁及移交：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p> |
| <p>组织架构方案</p> | <p>3</p> | <p>一、评审内容 针对本项目制定组织架构方案，方案内容包含①组织机构设置方案②专业服务团队的职能分工方案。</p> <p>二、评审标准 1、完整性：方案须全面，对评审内容中的各项要求有详细描述及说明； 2、可实施性：切合本项目实际情况，实施步骤清晰、合理； 3、针对性：方案能够紧扣项目实际情况，内容科学合理。</p> <p>三、赋分标准（满分 3 分） ①组织机构设置方案：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分； ②专业服务团队的职能分工方案：每完全满足一项评审标准得 0.5 分，满分 1.5 分。</p> |

| | | |
|----------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物料 配备 | 6 | <p>一、评审内容</p> <p>针对本项目特点提供物料配置清单，内容包括①工作服装和保洁工具②劳保用品和消耗品③安保用具④维修工具。</p> <p>二、评审标准</p> <p>1、完整性：工具配置清单齐全完整，能完全满足并提供评审内容中的各项要求；</p> <p>2、实用性：设备工具质量有保障、使用率高、安全性能强、服装统一；</p> <p>3、针对性：设备工具能紧扣项目实际情况，配置合理科学。</p> <p>三、赋分标准（满分6分）</p> <p>①工作服装和保洁工具：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1.5分；</p> <p>②劳保用品和消耗品：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1.5分；</p> <p>③安保用具：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1.5分；</p> <p>④维修工具：每完全满足一项评审标准得0.5分，满分1.5分。</p> |
| 项目 经理 | 6 | <p>1、学历要求（2分）</p> <p>具有大专学历得1分，具有本科及以上学历得2分（取最高学历计分，不重复计分）。</p> <p>赋分依据：需提供学信网经查证的《教育部学历证书电子注册备案表》，不提供不得分。</p> <p>2、经验要求（4分）</p> <p>项目经理具有3年类似项目管理经验得2分，每增加一年物业服务管理经验额外加1分，最多得2分。满分4分。</p> <p>赋分依据：须提供项目经理工作证明文件或被服务单位加盖公章的证明材料，不提供或缺漏项不得分。</p> <p>备注：除上述赋分依据外，还须同时提供供应商为项目经理缴纳的近六个月内至少连续三个月的社保缴纳证明材料（成立时间至提交响应文件截止时间不足六个月的供应商，可提供成立后任意一个月的社保缴纳证明材料），不提供或缺漏项本大项(6分)不得分。</p> |
| 业绩 | 5 | <p>1、提供2022年1月1日以来类似项目业绩（以合同签订日期为准），每份合格业绩合同计0.5分，满分2.5分。</p> <p>备注：须提供完整合同业绩及对应发票复印件（发票可提供服务期内任意一张），并加盖供应商公章，以上两种证明材料同时提供方可得分，否则不得分。</p> <p>2、每提供一份对应合格业绩的服务好评（以被服务单位加盖公章的好评证明材料为计分依据，格式自拟），得0.5分，满分2.5分。</p> |

| | | |
|-------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 服务承诺 | 2 | 1、承诺：接受采购人对服务的考核、监督及管理，并定期调研采购人对服务质量的满意度并加以改进，确保服务工作的优质高效，得 1 分。无承诺不得分。 2、承诺：若人员因事、病不能及时上岗时，请调其他服务人员补充，确保各项服务工作正常进行，得 1 分。无承诺不得分。 |
| 合理化建议 | 1.5 | 针对物业服务工作中的常见问题进行梳理，具有的良好解决方案并及时向采购人提出合理化建议，每提供一条有效且合理的建议得 0.5 分，满分 1.5 分。不提供或建议不被采纳不得分。 |
| 说明 | 磋商小组成员须按照本评审要素据实打分。 | |

8、推荐成交候选供应商

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 3 名以上成交候选供应商（有效供应商不足三家时以实际数量推荐）。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，按照技术指标优劣顺序推荐。

9、编写评审报告

评审报告应当由磋商小组全体人员签字认可。磋商小组成员对评审报告有异议的，磋商小组按照少数服从多数的原则推荐成交候选供应商，采购程序继续进行。对评审报告有异议的磋商小组成员，应当在报告上签署不同意见并说明理由，由磋商小组书面记录相关情况。磋商小组成员拒绝在报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视同按评审报告推荐的顺序确定成交供应商。对拒绝说明理由的，须报政府采购监管部门处理，并将其评审情况如实计入考核表。

采购人书面授权磋商小组直接确定成交供应商的，磋商小组应在评审报告中明确成交供应商及成交金额。

除下列情形外，任何人不得以任何理由组织重新评审：

- (1) 资格性检查认定错误的；
- (2) 分值汇总计算错误的；
- (3) 分项评分超出评分标准范围的；
- (4) 客观分评分不一致的；
- (5) 经磋商小组一致认定评分畸高、畸低的情形。

(六) 有下列情况之一的，视为供应商串通投标，其投标无效：

- 1、不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；
- 2、不同供应商的响应文件由同一台电脑编制；
- 3、不同供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- 4、不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- 5、不同供应商的响应文件异常一致或者磋商报价呈规律性差异；
- 6、不同供应商的响应文件相互混装；
- 7、政府采购法律法规及磋商文件规定的其他情形。

八、成交

(一) 本项目采用第1种方式确定成交供应商：

- 1、采购人根据磋商小组评审结果确认。

陕西省省级单位政府采购中心在评审结束后 2 个工作日内将评审报告送采购人确认。采购人在收到评审报告之日起 5 个工作日内，从评审报告提出的成交候选供应商中，按照排序由高到低的原则确定成交供应商。采购人逾期未确定成交供应商且不提出异议的，视同按评审报告提出的排序第一的供应商为成交供应商。

- 2、采购人书面授权磋商小组直接确定成交供应商。

采购人在评审前提供《委托评审小组定标授权书》，磋商小组将根据采购人授权直接确定成交供应商。

(二) 陕西省省级单位政府采购中心将在成交供应商确定之日起 2 个工作日内，在【陕西省政府采购网（www.ccgp-shaanxi.gov.cn）】、【全国公共资源交易平台（陕西省）（<http://www.sxggzyjy.cn/>）】上发布成交公告，成交公告期限为 1 个工作日。同时，陕西省省级单位政府采购中心向成交供应商发出“成交通知书”，并将磋商文件随成交结果同时公告。成交结果公告应当包括以下内容：

- 1、采购人和采购代理机构的名称、地址和联系方式；
- 2、项目名称和项目编号；

- 3、成交供应商名称、地址和成交金额；
- 4、主要成交标的的名称、规格型号、数量、单价、服务要求；
- 5、磋商小组成员名单。

采用书面推荐供应商参加采购活动的，还应当公告采购人和评审专家的推荐意见。

九、签订政府采购合同

（一）采购人与成交供应商应当在成交通知书发出之日起 25 日内，按照磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等事项协商签订政府采购合同。

（二）采购人不得向成交供应商提出超出磋商文件以外的任何要求作为签订合同的条件，不得与成交供应商订立背离磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等实质性内容的协议。

（三）成交供应商拒绝与采购人签订合同的，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。拒绝签订政府采购合同的成交供应商不得参加对该项目重新开展的采购活动。

（四）磋商文件、成交供应商的响应文件、《成交通知书》及其澄清、说明文件、承诺等，均为签订采购合同的依据，作为采购合同的组成部分。

（五）政府采购合同应当包括采购人与成交供应商的名称和住所、标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限及地点和方式、验收要求、违约责任、解决争议的方法等内容。

（六）采购人与成交供应商应当根据合同的约定依法履行合同义务。政府采购合同的履行、违约责任和解决争议的方法等适用《中华人民共和国民法典》。

（七）采购人应当及时对采购项目进行验收。采购人可以邀请参加本项目的其他投标供应商或者第三方机构参与验收。参与验收的投标供应商或者第三方机构的意见作为验收书的参考资料一并存档。

（八）采购人应当加强对成交供应商的履约管理，并按照采购合同约定，及时向成交供应商支付采购资金。对于成交供应商违反采购合同约定

的行为，采购人应当及时处理，依法追究其违约责任。

十、其他

（一）磋商小组发现磋商文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行，或者磋商文件内容违反国家有关强制性规定的，应当停止评审工作，与采购人或者陕西省省级单位政府采购中心沟通并作书面记录。采购人或者陕西省省级单位政府采购中心确认后，应当修改磋商文件，重新组织采购活动。

（二）根据《政府采购法》第三十六条规定，在磋商采购中，出现下列情形之一的，本项目按废标处理：

- 1、出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- 2、供应商的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；
- 3、因重大变故，采购任务取消的。

废标后，由陕西省省级单位政府采购中心发布废标公告。除采购任务取消外，本项目将重新组织采购活动。

（三）在递交响应文件阶段、资格审查阶段以及符合性审查阶段，当出现有效投标供应商不足 3 家时，除采购任务取消外，按照以下方式处理：

- 1、磋商文件存在不合理条款或者磋商程序不符合规定的，采购人、陕西省省级单位政府采购中心改正后依法重新开展采购活动；
- 2、磋商文件没有不合理条款、磋商程序符合规定，需要采用其他采购方式采购的，采购人应当依法报财政部门批准。

（四）陕西省省级单位政府采购中心应当采取必要措施，保证评审在严格保密的情况下进行。除采购人代表、评审现场组织人员外，采购人的其他工作人员以及与评审工作无关的人员不得进入评审现场。

有关人员对于评审情况以及在评审过程中获悉的国家秘密、商业秘密负有保密责任。

（五）磋商文件未明确的其他事项，按《政府采购法》及其相关法律法规执行。

（六）陕西省省级单位政府采购中心应当建立真实完整的招标采购档案，妥善保存每项采购活动的采购文件。

十一、采购代理服务费：免费。

第三章 磋商内容及采购要求

一、项目概况

本项目为西安医学院 2025 年高新校区物业服务项目,服务范围为西安医学院高新校区的水、电、暖、木日常维修工作,供回水管道、供暖管道及阀门的日常养护工作,高低压配电室的运行工作,采暖锅炉运行工作,校区内环境卫生、绿化养护、安保服务工作,培训公寓及学生公寓管理保洁等工作。

二、服务范围

1、水电暖维修实行“24 小时”服务制度,做到随报随修。紧急报修维修人员接报后 15 分钟内到场处理;一般小型故障 3 小时内排除,难度大及需要特殊维修配件的维修,24 小时不间断维修。

2、检查和处理水路跑、冒、滴,检查和处理漏电、非法拉线、偷电,避免人为浪费现象,对公共照明用电及时关闭等。

3、对排水管网(雨水井、污水井)及强弱电管沟进行定期清理。排水系统无渗漏现象,无堵塞,沟盖板安装牢固。

4、配电房由专人管理,保证供电正常,负责配电室 24 小时日常值班、运行监控、维护保养、保洁。配电房工作人员必须持证上岗,积极参加技术培训和安全教育活动。

5、责采暖锅炉的日常运行、维护保养。运行时间按学校或上级规定执行。锅炉系统操作人员,必须持有有效的相应证件上岗。

6、每栋公寓设值班室一个,实行 3 班倒 24 小时值班服务,24 小时值班不因双休与节假日而中断;保障公寓楼内公共设施完好,保持公寓楼内及公寓门口的良好治安环境和秩序。按照学校有关规章制度对学生、学员作息制度、出入检查、来访登记等进行管理服务。

7、门卫及监控室 24 小时值班,校区 24 小时巡逻,出入人员及车辆的日常管理。疫情期间按有关部门的要求对出入人员及车辆的管理。

8、负责培训公寓、学生公寓宿舍及公共场所的卫生保洁和垃圾清运，校区雨水井的清理。

9、校区内的草坪、花架、绿篱、树木的修剪及种植；草坪内浇水、除草、施肥、打药除虫等。

三、服务内容

▲（一）设备设施日常保养与维护

1、公共设施设备日常保养与维护

（1）高新校区内地面、管沟内的供水、供暖、排水管道及阀门的保养与维修（含管道、阀门的刷漆、保温等）；

（2）住宅楼水电维修含表前部分，暖气、排水管道维修包括立管部分；

（3）校区内公用房屋及宿舍门、窗、锁、桌、椅等维修。

2、高低压配电室日常保养与维护

负责配电室 24 小时日常值班、运行监控、维护保养、保洁。

3、锅炉运行日常保养与维护

采暖锅炉的日常运行。运行时间按学校或上级规定执行。

▲（二）环境卫生保洁

1、公共场所卫生保洁

高新校区内楼宇内外公共场所的卫生保洁和垃圾清运，包括（但不限于）：培训楼、公寓楼、办公楼、教学楼、实验楼、小二楼、澡堂、锅炉房、配电室的楼道、墙面、门窗、踏步、公共卫生间，公共教室、多功能厅、共享办公室、会议室校区内道路、操场、草坪及家属楼楼道，澡堂、屋面、雨棚、锅炉房、配电室的室内及周围环境卫生等。校区内雨水井的清理。疫情期间对所有场所的消毒工作。

2、宿舍卫生保洁

高新校区培训公寓、学生公寓宿舍内的卫生保洁和垃圾清运，包括（但不限于）：地面、墙面、门窗、窗帘、架子床、置物柜、卫生间等；宿舍空调滤芯的清洗。

▲（三）校园绿化

校区内的草坪、花架、绿篱、树木的修剪及种植；草坪内浇水、除草、

施肥、打药除虫等。

▲（四）公寓管理

公寓保洁监督、公寓安全监督管理、门禁管理、值班管理。

▲（五）安保服务

门卫及监控室 24 小时值班，校区 24 小时巡逻，出入人员及车辆的日常管理。疫情期间按有关部门的要求对出入人员及车辆的管理。

▲（六）文体中心、职工之家服务

- 1、负责文体中心日常管理服务、保洁、设施设备维护。
- 2、负责职工之家日常管理服务、保洁、设施设备维护。

四、服务标准

1、设备设施日常保养与维护

（1）水、电、木、暖维修实行“24 小时”服务制度，做到随报随修。日常维修、应急维修保障服务，若未在 24 小时内完成作为每季度采购人对成交供应商考评评分标准之一。紧急报修维修人员接报后 15 分钟内到场处理；一般小型故障 3 小时内排除，难度大及需要特殊维修配件的维修，24 小时不间断维修。

（2）检查和处理水路跑、冒、滴，检查和处理漏电、非法拉线、偷电，避免人为浪费现象，对公共照明用电及时关闭等。

（3）对排水管网（雨水井、污水井）及强弱电管沟进行定期清理。排水系统无渗漏现象，无堵塞，沟盖板安装牢固。

2、高低压配电室日常保养与维护

（1）配电房由专人管理，保证供电正常，配电房工作人员必须持证上岗，积极参加技术培训和安全教育活动。

（2）严格执行操作规程和安全生产规则，杜绝违章操作和不安全行为。

（3）对设备和设施要勤检查，发现隐患及时报告。精心维护和保养好设备，确保安全供电。

（4）做好防水、防鼠、防盗工作，注意随手关闭好门窗，经常查看防护网、密封条防护情况，谨防小动物窜入配电间而发生意处。

(5) 严格执行禁火制度。严禁将易燃易爆危险物品带进配电间；严禁在配电室使用电炉等；严禁在配电室内堆放杂物；严禁在配电间内吸烟。工作人员必须熟练掌握消防器材的使用方法。

(6) 严禁无关人员进出。非工作人员不得擅自进入配电室，不得随便开关配电室内设施、设备。

(7) 管理人员应经常检查设施、设备的运行情况，发现隐患，及时处理，每半年组织一次大检查，保证供电系统良好运行。

(8) 遇到紧急事故，应快速准确地断电、防止事故扩大。

(9) 工作人员应做好配电室清洁卫生工作。

(10) 因故需停电应及时通知采购人管理人员。

(11) 认真做好值班设备运行记录。

3、锅炉运行日常保养与维护

(1) 锅炉系统操作人员，必须持有有效的相应证件上岗。

(2) 锅炉值班操作人员在岗工作期间，必须认真履行岗位职责，严格遵守巡回检查、水质管理、设备保养、安全检测、清洁卫生、交接班等制度，确保供热系统的技术安全和运行状态良好。

(3) 按照有关规定，定期检修或更换安全阀、压力表、各安全附件和受压元件，确保其发挥正常的技术功能。

(4) 经常巡查各水、电、燃气管线路，坚决杜绝“跑冒滴漏”等现象发生。

(5) 锅炉房如需电、气焊维修时，必须报请管理部门批准，并切断气源，确认室内无可燃气体，并且做好防护措施后，方可进行。严禁在锅炉房内私自随意动用有火作业。

(6) 非值班人员进入锅炉房前，要先进行登记，并由值班人员告知其应注意的安全事项。

(7) 严禁在锅炉房内及其附近堆放易燃、易爆品，不允许在锅炉房内晾晒衣物。

(8) 非值班人员进入锅炉房后，值班人员要对其进行安全监护。

(9) 按采购人规定的时间，进行锅炉的运行工作。

4、环境卫生保洁

(1) 环境卫生管理制度和标准完善，有完整工作质量考核记录。

(2) 清洁工态度热情、语言文明、服装整齐。

(3) 环卫设施齐全，保洁设备及工具完整，按工作程序对范围内的场所进行日常定期清扫或不定期的清扫保洁，做到按制定标准 12 小时保洁。

(4) 有完备的“清洁应急工作预案”，如遇突发事件或突发检查时，积极配合校方，搞好环境卫生工作，做到随叫随到。

(5) 公共场所整体保洁质量符合建设部《城市环境卫生质量标准》一级质量要求，场内公共走道果皮、纸屑、塑袋、烟头在每 500m²内≤1 个。地面无垃圾、泥沙及明显污渍。

(6) 质量标准细则

①入口及大厅清洁要求：门窗（玻璃、窗框、窗台、门把手）无手印、元污渍，保持光洁明亮；地面、地脚线、指示牌、座地烟灰盅无污渍、尘迹，保持光洁明亮；灯饰、通风口、空调风口、天花顶无蛛丝、无污尘；电梯（轿厢、灯饰、排风扇及按钮）无尘迹、污渍，电梯厅地面干净整洁。

②楼层公共区域部分清洁要求：指示牌、悬挂牌光洁明亮。保持走廊通道无杂物；地面、墙面、消防器材、果皮箱、垃圾筒无污渍、无痰渍、无尘迹；天花吊顶、送排风口无蜘蛛网和灰尘污渍；门把、镜子无水渍、无印迹，明亮照人。

③文体中心、职工之家等清洁要求：地面定时清理，无杂物；保持天面、墙面无尘迹无蜘蛛网；黑板定时擦拭，保证上课使用；桌椅无尘迹污渍；定期清抹桌面笔迹污渍；玻璃、灯饰光洁明亮；保持门窗及窗帘、展橱玻璃整洁。

④卫生间清洁要求：地面、墙面、门、窗、玻璃镜面、隔板无灰尘污渍和其它杂物；小便器、坐厕、洗手盆无污渍、无积水、无垢、无臭，瓷器光洁明亮；保持下水管道水流畅通。

⑤露天部分清洁要求：地面无垃圾杂物、无积水、无明显污渍油迹；门岗、道闸无明显尘迹、污渍、无垃圾杂物；室外设施无明显灰尘污渍及不良张贴物；绿化带无杂物及枯枝叶；灯饰、栏杆、指示牌无污渍及明显

灰尘；垃圾房垃圾清运及时，物品摆放整齐；垃圾桶无明显灰尘污渍，不过满；阴沟、沙井、天台无明显杂物；房屋立面、道路整洁，无堆放杂物现象。

⑥垃圾清运要求：垃圾箱、筒的垃圾存量不超过上缘，每日清理二次，垃圾不在筒箱内过夜；垃圾做到日产日清，定期清洗消毒；垃圾清运工具应保持清洁无破损，清运过程中不得产生二次污染；明沟、暗沟等定时清理；汛期道路无积水，楼内、地下室无积水、浸泡发生。

5、宿舍卫生保洁

(1) 新生报到前，完成对学生宿舍的卫生保洁工作，确保学生入住后宿舍卫生干净整洁。

(2) 配合校方为培训学员发放、整理床上用品、保洁用品、拆装架子床等。

6、校园绿化

(1) 按养护、管理、改造相结合的原则，加强整体环境及绿化服务。

(2) 修剪整齐、美观，无弱枝、病虫枝、徒长枝、枯枝悬挂等；绿篱新枝留高不超过 5 厘米，草坪平整，无明显交错，剪口平齐。

(3) 施肥及时，花草树木叶色青绿，花多色艳。

(4) 消杀及时科学，花草树木生长健壮，叶片不卷边，不黄叶，无虫类、无卷叶，无病虫枝，无病斑。

7、公寓管理

(1) 管理服务人员需着制服上岗、标志明显。

(2) 管理服务人员应做到文明礼貌、谈吐文雅、遵章守约、衣冠整洁、举止大方、动作雅观、称呼得当。

(3) 每栋公寓设值班室一个，实行 3 班倒 24 小时值班服务，24 小时值班不因双休与节假日而中断；保障公寓楼内公共设施完好，保持公寓楼内及公寓门口的良好治安环境和秩序。

(4) 按照学校有关规章制度对学生、学员作息制度、出入检查、来访登记等进行管理服务。

(5) 对楼宇内的供水系统、供电设施、门窗进行检查，发现问题及时向有关人员汇报。

(6) 以值班室为服务平台，接收报修、留言、小件寄存、失物招领等，为学生排忧解难。

8、安保服务

(1) 值班人员需着制服上岗，应做到文明礼貌、谈吐文雅、遵章守约、衣冠整洁、举止大方、动作雅观、称呼得当。

(2) 严格门禁制度，严禁闲杂人员和小商小贩进入校内，对来客、来访人员要问明情况，办理登记手续，非本校区车辆一般不得进入校内，确属联系工作、探亲的车辆应登记抽卡进入，按指定地点停放。

(3) 对携带物品外出的人员及车辆应持物品出入登记表并有相关人员签字方可出门。

(4) 值班室不得有闲杂人员逗留，不得堆放杂物，及时打扫并保持校门内外及值班室的卫生，做到环境整洁。

(5) 每天按时进行巡查，夜间零点后巡查不少于 4 次，对巡逻时发现的情况及时处理并做好记录，对巡查过程中发现的重大问题应及时报管理处进行解决。

(6) 配合高新校区管理处完成治安、消防等零时性工作任务。

9、文体中心、职工之家服务

(1) 认真执行文体中心管理制度及按要求时间开放。

(2) 认真执行职工之家管理制度，按要求时间面向职工开放。

五、其他方案

(一) 应急预案

供应商针对可能遇到的紧急或意外情况，制定应急方案，方案包括：①突发紧急事件：火灾、水灾、用气、用电、防汛、消防、地震的应急预案②违法事件：防盗、打架斗殴、寻衅滋事、上访的应急预案③其他：重要活动、重要接待、重大活动的应急预案。

(二) 管理制度

供应商针对本项目具有良好的管理制度，方案中应包含：①岗位制度：具有岗位职责、服务质量标准、岗位制度、作业流程②内控制度：具有管理组织机构、内部管理制度、监督机制、保密制度③人员管理制度：具有员工日常管理办法、请销假制度、奖惩措施、仪容仪表制度。

（三）培训考核方案

供应商根据本项目制定详细、可行的培训考核方案，保证上岗人员的专业素质、服务质量符合采购人要求，方案包含：①培训：针对不同的岗位职责、行为规范、服务礼仪及心理辅导等方面制定培训方案②考核：针对不同的岗位、制度及工作程序制定考核方案。

1、对新入职人员做好岗前培训（包括思想教育、业务培训、日常管理、工作职责等）直至员工能胜任本岗位职责、工作内容并取得相应资格证后，方可上岗。

2、人员管理规章制度、人身安全、日常劳动纪律管理等培训。

3、定期对服务人员的工作绩效、业务技能、工作态度等方面进行考核，对不符合要求的培训至合格为止。

（四）设备工具保障

供应商提供根据本项目所需要的清洁工具清单，包含：①工作服装和清洁工具②劳保用品和消耗品③安保工具④维修用品。

（五）节约能源

供应商根据本项目提出详细的水电等节能降耗方案，内容包括：①节能降耗原则②节能降耗的具体措施。

（六）组织架构

供应商针对本项目特点有明确的组织架构。内容包括：①组织机构设置方案②专业服务团队的职能分工方案。

（七）档案管理

供应商根据本项目特点制定档案管理方案，内容包括：①档案规划和保管措施②档案的移交和备案登记措施。

（八）总体方案

供应商提出针对于本项目的物业安保服务计划方案，方案内容包含①服务重难点分析②服务定位③服务目标④服务理念及特色。

六、人员岗位需求

人员岗位需求表

| 序号 | 岗位 | 人数 | 岗位设置要求 |
|----|-------|-----|----------------------------------------------------------|
| 1 | 项目经理 | 1 | 1、项目经理具有类似项目物业服务3年管理经验； 大专及以上学历； 2、年龄不超过60周岁，性别不限。 |
| 2 | 公寓值班员 | 4 | 年龄不超过60周岁，女性。 |
| 3 | 保安人员 | 6 | 1、持有保安员上岗证； 2、年龄不超过60周岁，性别不限。 |
| 4 | 司炉工 | 2 | 1、提供特种设备作业人员证（特种设备安全管理）（G1证）； 2、年龄不超过60周岁，性别不限。 |
| 5 | 监控值班员 | 1 | 1、须提供中级及以上消防设施操作员证或建（构）筑物消防员证； 2、年龄不超过60周岁，性别不限。 |
| 6 | 水工 | 1 | 1、须能配合电工完成相关工作； 2、年龄不超过60周岁，性别不限。 |
| 7 | 电工 | 1 | 1、须提供特种作业操作证（低压电工作业证）； 2、年龄不超过60周岁，性别不限。 |
| 8 | 木工 | 1 | 1、须能配合电工完成相关工作； 2、年龄不超过60周岁，性别不限。 |
| 9 | 保洁员 | 3 | 年龄不超过60周岁，性别不限。 |
| 合计 | | 20人 | |

★七、实质性条款要求

（一）供应商承诺函（均须提供承诺函，未提供承诺函的视为无效响应）

1、供应商须承诺：拟派物业服务人员完全满足磋商文件人数（20人）要求。

2、供应商须承诺：项目经理不得同时兼任其他项目的管理岗位，且

不得随意更换，如需更换须经采购人同意。

3、供应商须承诺：拟派的安保人员需满足磋商文件人数（6 人）要求且均持有保安员上岗证。

（二）拟派人员持证要求（须提供有效期内且经过年审的证书复印件，未提供则视为无效响应）

1、电工（1 人）须提供特种作业操作证，专业类别为：低压作业；

2、司炉工（2 人）须持有特种设备作业人员证书，专业类别为：锅炉（G1）；

3、监控值班员（1 人）须持有中级及以上消防设施操作员证（或建（构）筑物消防员证）。

特别提醒：

①如供应商认为以上证书复印件不清晰，可在响应文件中另附证书查询网址；

②如响应文件中所附证书不清晰，且未提供查询网址的或所提供的网址查询不到的，视为无效响应。

备注：

1、“★”内容项为实质性条款，供应商应在第五章“响应文件构成及格式”中的“实质性条款响应”处逐条响应“★”内容项，未逐条响应、有缺漏将被视为无效响应。

2、“▲”内容项为重要要求，供应商未达到这些要求或未响应将影响评分。

附件：

1、日常工作由高新校区管理处负责监管。管理处各科室及口腔学院、继续教育学院等部门人员及学生代表组成专项考核组负责考评，由管理处办公室负责协调组织。

2、考评方式：管理处各科室及口腔学院、继续教育学院等部门人员及学生代表组成专项考核组负责考评打分，每季度进行一次，考评打分平均分值为本季度考核结果。

3、考评等级：依据考评结果，分为合格（70 分及以上）、不合格（70 分以下）两个等级。

4、奖罚措施：本季度考评等级为合格的，全额支付本季度服务外包费；本季度考评等级为不合格的，支付本季度服务外包费的 85~99%（每减少 1 分，扣除 1%）。

连续两个季度出现考评等级为不合格的，学校将单方提前解除合同，产生的全部损失由物业公司自行承担，具体以双方签订的合同为准。

一、考核要求

1. 现场检查

现场检查分为不定期检查及每月综合考核。

不定期检查：采购人专人不定期检查服务质量，填写《现场记录单》（周检），保留存档。采购人的管理员对服务质量的不定期检查，分管服务区域不少于 1 次/周。

每月综合考核：采购人每月通过《物业服务一月现场考核评分表》（月查）进行打分，由采购人负责组织、监督、汇总、评分和统筹安排。乙方每月 30 日前将乙方本月检查月报汇总以书面形式，上报采购人。月报内容包括检查情况、解决办法、处理结果、待协调事宜等。

2. 可采取明查、暗查的检查方式和采用现场观察、询问，查看监控、文件、记录或向服务对象了解情况等检查手段。

3. 对于采购人检查出的问题：

（1）轻微问题当场整改、立即验证；

(2) 一般问题要求及时处理。管理员须对发现的问题进行复检，确保改进落实；对未及时整改的问题，及时协调。

(3) 对服务质量检查两次未整改问题，或接到有责投诉，将下发《整改通知书》，2 个工作日为整改期限。本月累计收到 2 张《整改通知单》，本月《物业服务一月现场考核评分表》总评结果即为“不合格”。

4. 乙方接到《现场记录单》或《整改通知书》后，应根据服务质量考核细则追究相关责任人的责任，将处理情况记入台帐。

二、考核表格（具体内容根据实际项目进行调整）

1. 《现场记录单》（见附件表一）
2. 《物业服务一月现场考核评分表》（见附件表二）
3. 《整改通知书》（见附件表三）
4. 《物业服务季评考核表》（见附件表四）

三、考核效力

1. 根据项目不同，设立不同的项目服务质量现场考核标准，考核基本分为 100 分，根据《评分标准》所列标准要求和评分细则，对物业服务当月服务质量评定级别分为：

合格（70 分以上<含>）。

不合格（70 分以下）。

2. 月考评结果作为服务费的支付依据。根据合同条款，进行服务费用的支付及相应处置：

本季度考评等级为合格的，全额支付本季度服务外包费；本季度考评等级为不合格的，支付本季度服务外包费的 85~99%（每减少 1 分，扣除 1%）。

连续两个季度出现考评等级为不合格的，学校将单方提前解除合同，产生的全部损失由物业公司自行承担，具体以双方签订的合同为准。

表一 《现场记录单》

物业服务质量检查现场记录单 NO

| | | | |
|--------------------------|--------------------------------------------------|----------|--|
| 被查项目 名 称 | | 检查 日期 | |
| 检查 问题 记录 | <p style="text-align: right;">签 章： 年 月 日</p> | | |
| 被查项目 负 责 人 签 收 | | | |
| 处理办法 及期限 | <p style="text-align: right;">签 章： 年 月 日</p> | | |
| 备注：本通知一式二份，检查人及被检查人各持一份。 | | | |

表二 《物业服务一月现场考核评分表》

物业服务一月现场考核评分表

时间：

| 内容 | 分项指标 | 分值 | 得分 |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| 室外 保洁 14分 | 1. 校园主干道内，目视地面干净整洁，无纸屑、果皮、树枝、杂物、垃圾、口香糖、油污、污渍、泥沙、积水等，地面垃圾滞留不超过 1h，无卫生死角。 | 2 | |
| | 2. 草地、灌木丛中无纸屑、塑料袋、烟头、杂物，及时清除公共绿地上的各种堆积物、腐烂物、动物排泄物等；树上无捆绑物，无晾晒衣物棉被等。 | 2 | |
| | 3. 景观及景观座椅上无垃圾、无污迹、无广告。 | 1 | |
| | 4. 公共部位玻璃、墙壁、路灯、灯罩、标识牌、目视无垃圾、无污迹、无水渍。 | 2 | |
| | 5. 宣传栏、岗亭擦拭干净，目视无污迹、无小广告。 | 1 | |
| | 6. 地沟、沙井目视无垃圾、无积水；雨棚目视无杂物、无污渍、无积水。 | 2 | |
| | 7. 校门前责任地带地面整洁，无乱堆、乱放、乱扔、乱贴等现象。 | 1 | |
| | 8. 雨、雪后按规定时间内扫水、除雪、铲冰。 | 2 | |
| | 9. 建筑物外立面上无悬挂物，无杂物，干净整洁。 | 1 | |
| 室内 保洁 8分 | 1. 大厅地面干净整洁，无垃圾、无卫生死角。雨雪天气门口要放防滑告示牌。 | 2 | |
| | 2. 各楼层通道和楼梯台阶干净整洁；各层通道的消防栓柜、灯具、楼梯扶手、护栏、墙面、墙根部分地脚线、指示牌等公共设施，应保证每周循环保洁一次；清洁工具不能放在楼梯间通道。 | 2 | |
| | 3. 卫生间干净整洁，无杂物、无污渍、无积水、无异味。及时清倒垃圾篓垃圾、垃圾篓超过 2/3 换新的垃圾袋后放回原处。 | 2 | |
| | 4. 卫生间洗手盆，大、小便器上，干净整洁无黄渍。适量喷洒空气清新剂，保持空气清新、无异味；卫生间墙面、镜子、台面无污渍、无积水、无小广告。 | 2 | |
| | 1. 熟悉掌握绿化品种、建立健全绿化档案，有变化及时更新。 | 1 | |

| | | | |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--|
| 绿化 养护 15 分 | 2. 校园绿地基本看不到生长过旺的杂草, 保证杂草控制在其地块绿地面积的 5% 以内。产生的杂草, 能够当日清运完毕。 | 1 | |
| | 3. 需要修剪的乔灌木, 能按技术要求按时完成任务, 修剪能够做到剪口平整、美观, 尽量减小伤口。乔木大面积、集中修剪之前能有书面的说明提交后勤处。同时做好大树绿化养护芽工作, 避免树木营养浪费。校园乔灌木中枯枝, 病叶等能及时修剪清理。修剪出来的枝叶能够当日清理完毕。 | 2 | |
| | 4. 根据植物发生病虫害的特点, 做到预防为主, 防治及时。对于易发病的植物品种, 尤其重点乔木, 定期喷药预防。植物无明显的畸形枝叶、残叶、卷叶、病斑等病虫害迹象, 生长势良好。 | 2 | |
| | 5. 按技术要求进行喷药, 做到用药准确、喷散均匀。无因技术操作原因, 给植物造成药害现象发生。若出现不及时防治或因工人操作不当造成的植物枯死的物业应给予相应赔偿。 | 2 | |
| | 6. 能够注意安全使用农药, 无人员、鸟类中毒事故, 尽量避免农药对环境的污染。 | 2 | |
| | 7. 能够主动对生长过密的植物进行分株。需要移植补种的要按照树木种植规范进行, 施足基肥并加强浇水等保养措施, 保证苗木成活率达 95% 以上。补种地被植物的同时能够确保线条美观。 | 2 | |
| | 8. 绿地地面平整, 无坑洼积水, 无明显裸露地。 | 2 | |
| | 9. 能够保证大树的防风支架稳固, 植株无歪斜, 倒伏现象发生, 歪斜树木能够及时采取矫正措施。 | 1 | |
| 垃圾 清运 7 分 | 1. 垃圾及时清理到采购人指定的垃圾中转房, 工完场清, 垃圾清运不过夜; 废品不得堆放在中转站内外, 不得在垃圾场内外燃烧废品。 | 2 | |
| | 2. 对垃圾中转站进行巡视检查, 定期联系服务单位对垃圾中转站进行清运, 不得出现垃圾外溢; 对垃圾清运的操作规范、事后清理进行监管。 | 2 | |
| | 3. 及时收管站内工具和设施, 对站内设备和设施的完好情况时行登记, 故障要及时汇报。 | 2 | |
| | 4. 监管垃圾清运公司每天足额配备垃圾箱, 建立运行管理台账, 监督清运过程无垃圾遗撒。 | 1 | |
| 灭四害 3 分 | 根据季节性和突发性做好灭鼠工作, 防止出血热病例发生。做好相关影视、影像工作留存, 做好工作台账。按照国家标准, 鼠密度控制水平达到 B 级及以上, 并出示相关监测报告。 | 3 | |

| | | | |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------|---|--|
| 防疫消杀 3 分 | 按照学校疫情常态化要求进行消杀，严格遵守消杀操作制度，并做好记录；效果达到采购人要求及相关标准。 | 3 | |
| 保安日常管理 15 分 | 1. 当值时发生案件应及时处理上报。 | 2 | |
| | 2. 当值时不得干私事或进行其他娱乐活动。 | 1 | |
| | 3. 应按规定时间巡查并做好详实记录。 | 2 | |
| | 4. 应妥善保管警戒装备，避免损坏或丢失。 | 1 | |
| | 5. 不得擅自脱岗、离岗。 | 2 | |
| | 6. 严格履行每日交接班手续，做好各类登记。 | 2 | |
| | 7. 上岗时应保证姿态端正、行为规范。 | 1 | |
| | 8. 巡查时发现问题应及时报告。 | 2 | |
| 公寓值班员日常管理 15 分 | 9. 严格执行来访登记制度的。 | 2 | |
| | 1. 严格执行外来人员来访登记制度。 | 3 | |
| | 2. 严格履行每日交接班手续，做好各类登记。 | 2 | |
| | 3. 当值时发现问题应及时处理上报。 | 2 | |
| | 4. 当值时不得干私事或进行其他娱乐活动。 | 1 | |
| | 5. 应按规定时间巡查并做好详实记录。 | 2 | |
| | 6. 上岗时应保证姿态端正、行为规范。 | 1 | |
| | 7. 不得擅自脱岗、离岗。 | 2 | |
| 8. 不得与学生发生口角，处理问题时应心平气和、耐心细致地与学生进行沟通。 | 2 | | |

| | | | |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----|--|
| 日常 维修 及管 理服 务工 作 10分 | 1. 员工应持合法证件上岗 | 2 | |
| | 2. 员工服务态度良好 | 2 | |
| | 3. 员工应按国家或行业规定参加培训，取得相应证件 | 2 | |
| | 4. 资料、台账、记录齐全 | 2 | |
| | 5. 维修需 20 分钟内到达现场，维修及时率低于 98% | 2 | |
| 综合 管理 10分 | 1. 组织架构明确，分工明确，按合同条款配备人员。 | 2 | |
| | 2. 做好校园内环境的安全监督与管理，对校园内文明行为引导，劝止不文明行为；节能、安全、学生共建、校园文化等宣传内容完善；标识、标牌完整。 | 1 | |
| | 3. 建立、健全各项规章制度（《员工管理制度》、《安全管理制度》、《检查考核制度》、《奖惩制度》、《报告制度》等）。 | 1 | |
| | 4. 上班期间穿工作服、戴工号牌，使用文明用语，礼貌待人，不与服务对象发生冲突；严格遵守工作纪律，不做与工作无关的事情。 | 1 | |
| | 5. 办公环境干净、整洁，物品摆放规范、有序；办公用品、保洁用品、维修材料等管理规范（出入库有记录、摆放整齐等）。 | 1 | |
| | 6. 建立各类台帐、记录齐全，填写规范。 | 1 | |
| | 7. 按时进行月报，内容详细、处理及时、管理规范、效果明显。 | 2 | |
| | 8. 物业工作人员有义务对公共设施的损坏情况向相关主管部门报修，重点情况需要记录，并存档。 | 1 | |
| 过失单 30分 | 对服务质量检查两次未整改问题，下发《整改通知书》，每次 15 分。本月累计收到 2 张《整改通知书》，本月《月综合考核评分表》总评结果即为“不合格”。 | 30 | |
| 总分 | | | |
| 附注 | | | |

考评人：_____

被考评人：_____

表四 《西安医学院高新校区—物业服务季评考核表》

西安医学院高新校区—物业服务季评考核表

考核范围：校园物业管理服务 被考核人：

考评时间：

| 考核期 | 月份 | 月现场考核评分 | 媒体曝光总扣分 | 表扬总加分 | 事故赔偿总扣分 | 服务创新总加分 | 各类荣誉总加分 | 月考核得分 | 季评考核得分 |
|-----|----|---------|---------|-------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 第一期 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 第二期 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 第三期 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 第四期 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 总评： | | | | | | | | | |

第四章 合同基本条款

一、服务条件

(一) 服务地点：西安医学院

(二) 服务期：合同签订后 1 年

根据《财政部关于推进和完善服务项目政府采购有关问题的通知》（财库〔2014〕37 号）有关规定，本项目在合同期满前，采购人将对成交供应商进行考核，根据服务满意程度，采购人有权决定是否续签合同，累计合同履行期限不超过 3 年。

二、合同价款

合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

三、款项结算

(一) 支付方式：银行转账

(二) 货币单位：人民币

(三) 结算方式：

按月支付。自合同生效后次月开始，成交供应商每月向采购人提供等额的增值税普通发票，采购人收到发票后 10 日内以银行转账的方式向成交供应商支付上个月相应金额的服务费用（具体结算方式由采购人与成交供应商商定）。

四、在签订合同前，成交供应商应按照磋商文件第三章《磋商内容及采购要求》中所有承诺事项要求落实，如未在规定时间内按要求完成所承诺事项的，则视为主动放弃成交资格。

五、服务保证

(一) 人员雇佣及工资标准

1、成交供应商须保障人员待遇不得低于采购人所在地最低工资标准和社保最低缴费额。

2、成交供应商须与员工签订劳动合同，引起劳动关系问题由成交供应商负责。

(二) 成交供应商提供服务时，服务要求应按不低于国家、省、市有关部门规定的质量标准执行。

1、成交供应商承诺与拟投入人员均有劳动合同或聘用协议。

2、成交供应商承诺工作人员按磋商文件落实，具体人员要求与采购人协商确定。

六、服务承诺

以响应文件、澄清表（函）、合同和随服务的相关文件为准。

七、违约责任

(一) 按《中华人民共和国民法典》中的相关条款执行；

(二) 未按合同要求提供服务或服务不能满足合同要求，采购人有权依据《中华人民共和国民法典》有关条款及合同约定终止合同，并要求成交供应商承担违约责任；

(三) 成交供应商未按合同要求提供服务或服务不能满足合同要求，采购人有权对成交供应商发出整改通知；经采购人通知后 15 日内，成交供应商仍未按合同要求提供服务或服务不合格的，采购人有权终止合同，并要求成交供应商支付合同总金额 20%的违约金；

(四) 任何一方无正当理由不得解除本合同，确需解除的应提前一个月通知对方，并赔偿对方一个月服务费；

(五) 成交供应商在服务过程中发生任何安全事件或责任事故，均由成交供应商承担所有赔偿责任，且采购人有权单方面解除本合同，如因此对采购人造成任何损失或致使采购人承担任何责任的，采购人有权向供应商全额追偿；

(六) 成交供应商或服务人员违反合同所约定之义务，影响合同约定区域的安全或导致采购人其他方面损害，经采购人三次警告或仍无整改，采购人有权单方面终止合同，并要求成交供应商支付合同总金额 20%的违约金；

(七) 成交供应商在受委托服务期内，不得将保洁服务及绿化养护服务、日常维修及管理服务等以及采购人未书面许可转让的其他服务整体或部

分转让第三方经营，如有违约，采购人有权单方解除合同，并要求成交供应商支付合同总金额 20%的违约金；

（八）成交供应商在保洁服务及绿化养护服务、日常维修及管理服务中未达到合同规定的相关质量标准，采购人将有权责令其限期整改，经采购人书面通知整改后仍未达到标准，扣除成交供应商当月服务费的 1%-5%；

（九）成交供应商应当严格管理工作人员，因成交供应商工作人员的行为给采购人或第三人造成损失的，成交供应商应承担连带赔偿责任；

（十）在采购人没有违约的情况下，成交供应商若中途停止服务，不能履行合同给采购人造成损失的，成交供应商应向采购人支付合同总金额的 20%违约金，并赔偿给采购人造成的一切损失，采购人有权终止合同。

八、争议解决

执行本合同中产生纠纷，由采购人与成交供应商双方协商解决；协商不成，向有管辖权的人民法院提起诉讼。

九、采购人及成交供应商的权利义务

（一）采购人的权利、义务

1、根据采购人的管理制度和本合同的条款对成交供应商的相关服务进行监督、检查。如因成交供应商管理不善造成重大损失，由成交供应商负责赔偿，同时采购人有权单方面终止合同。

2、根据成交供应商管理工作需要，向成交供应商免费提供必要的办公室。

3、若成交供应商在考核中连续两个季度达不到合格标准，采购人有权单方面终止合同。

4、采购人只提供水电暖维修所用材料，其他用品及耗材由成交供应商自行解决。

5、水电维修服务实行派单制，维修单应写明维修方案、维修内容、所需材料、维修地点、维修时限。

6、依照本合同约定按时支付服务费。

7、支持成交供应商有效地开展各项工作。

8、采购人可随时检查成交供应商的工作，成交供应商有义务配合。

（二）成交供应商的权利、义务

1、遵守学校各项管理制度，在合同期内提供合同约定和符合国家、行业要求标准的服务。

2、成交供应商须为聘任员工购买工伤保险，保险单复印件需在采购人备案。

3、成交供应商应熟悉校区内所有水路和电路的分布情况。

4、为确保实现管理目标，成交供应商应严格履行相应的职责，自觉接受采购人检查监督。

5、成交供应商应加强对员工的培训，对员工应定期体检，保证其能正常工作，成交供应商员工因健康问题出现任何事故，由成交供应商负责，与采购人无关。

6、锅炉工、水电工、电梯维保工必须持有相应的资格证书和上岗证书。

4、成交供应商应提供水电维修、绿化卫生等工作所使用设备、工具、卫生消耗材料及消毒液、清洁剂农药等。

5、成交供应商应提供用于防爆处突、巡逻检查的强光手电、防暴盾牌、防爆钢叉、防暴棍等设备。

6、成交供应商应提供员工劳动保护用品及工作制服。

7、发现火警、匪警等突发事件及时采取行动，成交供应商应及时报告采购人有关人员。

8、值班室内应整洁有序，值班人员在值班期间应保持良好的精神状态，待人热情，做到文明服务。

9、成交供应商应定期或不定期的在服务范围内检查，发现问题立即处理或报告采购人。

10、遇到复杂的维修工作，成交供应商接到维修任务后应及时拿出维修方案，经采购人同意后方可维修。

11、成交供应商应按采购人管理人员批准的水电暖维修材料的规格、数量领取使用，同时将交回需更换部分的水电设备、设施、配件、元器件、各种控制阀、管件、灯具、水表、电箱等，不得私自多领。

12、成交供应商不得将领取的材料私自更换，以次充好。更不得将领取的材料据为己有。

13、节假日成交供应商应详细登记维修所用材料的去向，以备采购人随时检查。

14、服务期满时应及时移交所使用的房屋。

15、成交供应商应按照国家法律法规与员工签订劳动合同，并将签订的劳动合同在采购人备案。员工的待遇不得低于西安市最低工资标准，保证按时发放工资，为劳动者购买保险，依法履行用工单位的其他义务。

16、成交供应商因劳动用工期间发生的经济纠纷、人身伤害等事宜，由成交供应商自行承担解决。

17、协助水电管理人员做好水表用量的统计工作。

18、成交供应商应做好各岗位的交接班工作，做好各岗位的值班记录、消杀记录、维修记录、锅炉运行记录、配电室检查及设备运行记录、安全风险隐患整改台账等并存档保管。

19、成交供应商每月 25 日前向采购人提交下月工作计划及本月工作总结，由采购人审核存档。

十、合同生效及其他

(一) 本合同自签订之日起生效。

(二) 合同份数由采购人和成交供应商具体商定。

(三) 未尽事宜由双方在签订合同时具体明确。

第五章 响应文件构成及格式

注释：

1、本章分为三部分，是为方便供应商制作响应文件设计。第一、二部分应按要求或给定格式选择填报。

2、第三部分响应方案格式仅供参考，供应商应根据项目特点，结合本次磋商要求，对有关表格进行补充或修改，但不得对实质性文件的相关条款作出变动。

封面格式

陕西省政府采购货物和服务项目

响 应 文 件

项目名称：_____

项目编号：_____

供 应 商：_____（公章）

时 间：_____

目 录

| | | |
|-------------|--------------------|----------|
| 第一部分 | 资格证明文件 | X |
| 一、 | 营业执照等主体资格证明文件 | X |
| 二、 | 财务状况报告 | X |
| 三、 | 社保缴纳证明 | X |
| 四、 | 税收缴纳证明 | X |
| 五、 | 信用记录 | X |
| 六、 | 控股管理关系 | X |
| 七、 | 书面声明 | X |
| 八、 | 法定代表人授权委托书 | X |
| 九、 | 落实政府采购政策须满足的资格要求 | X |
| 十、 | 特定资格要求 | X |
| 十一、 | 本项目不接受联合体磋商，不允许分包 | X |
| 第二部分 | 符合性证明文件 | X |
| 一、 | 响应函格式 | X |
| 二、 | 第一次磋商报价表 | X |
| | 分项报价表 | X |
| 三、 | 供应商承诺书 | X |
| | （一）质量安全责任承诺书 | X |
| | （二）拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书 | X |
| 四、 | 实质性条款响应 | X |
| 五、 | 合同草案条款响应 | X |
| 第三部分 | 磋商方案 | X |
| 一、 | 供应商概况 | X |
| 二、 | 响应方案 | X |
| 三、 | 参考样表 | X |

第一部分 资格证明文件

供应商应按照磋商文件第一章第十项所列“供应商资格要求”逐一提供全部资格证明文件。缺少其中任何一项，其响应文件将被视为无效文件。其中，《供应商信用记录书面声明函》、《法定代表人授权委托书》《书面声明》、《残疾人福利性单位声明函》、《非联合体不分包投标声明》须按下文给定格式填写。特别说明，法定代表人亲自参加磋商的，可不提供法定代表人授权委托书，但须提供其本人身份证（正反面）复印件。

- 一、营业执照等主体资格证明文件
- 二、财务状况报告
- 三、社保缴纳证明
- 四、税收缴纳证明
- 五、信用记录

供应商信用记录书面声明函（格式）

陕西省省级单位政府采购中心：

我方作为《项目名称》（项目编号：_____）第__标段的供应商，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：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

备注：项目不分标段的，第__标段空白处填写“/”。

六、控股管理关系

供应商提供直接控股和管理关系清单，格式不限。

控股管理关系（样表）

陕西省省级单位政府采购中心：

我方与以下供应商存在直接控股、管理关系：

| 存在直接控股、管理关系的相关供应商 | | | |
|-------------------|---------------|------------|----|
| 序号 | 直接控股股东名称及出资比例 | 直接管理关系单位名称 | 备注 |
| 1 | | | |
| 2 | | | |
| 3 | | | |
| …… | | | |

供应商： 名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

备注：

1. 直接控股股东：是指其出资额占有限责任公司资本总额百分之五十以上或者其持有的股份占股份有限公司股份总额百分之五十以上的股东；出资额或者持有股份的比例虽然不足百分之五十，但依其出资额或者持有的股份所享有的表决权已足以对股东会、股东大会的决议产生重大影响的股东。

2. 管理关系：是指不具有出资持股关系的其他单位之间存在的管理与被管理关系，如一些上下级关系的事业单位和团体组织。

3. 本表所指的控股、管理关系仅限于直接控股、直接管理关系，不包括间接的控股或管理关系。公司实际控制人与公司之间的关系不属于本表所指的直接控股关系。

4. 供应商如不存在直接控股股东的，则在“直接控股股东名称及出资比例”处填写“无”或“/”。供应商不存在直接管理关系的，则在“直接管理关系单位名称”中填“无”或“/”。

七、书面声明

书面声明（格式）

陕西省省级单位政府采购中心：

我方作为项目名称（项目编号：_____）第__标段的供应商，在此郑重声明：

1、我方具备履行合同所必须的设备和专业技术能力。

2、我方未为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务。

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：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

备注：项目不分标段的，第__标段空白处填写“/”。

八、法定代表人授权委托书

法定代表人授权委托书（格式）

陕西省省级单位政府采购中心：

现委派（被授权代表姓名）（身份证号：_____）为本公司的被授权代表，参加贵中心组织的《项目名称》（项目编号：_____）第__标段政府采购活动，就该项目的投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。本授权自开标之日起生效，有效期与响应文件有效期一致。

被授权代表姓名：_____ 性别：_____

电话：_____ 通讯地址：_____

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| 法定代表人身份证复印件 （有人像面） | 被授权代表身份证复印件 （有人像面） |
| 法定代表人身份证复印件 （有国徽面） | 被授权代表身份证复印件 （有国徽面） |

供应商：名称（加盖公章）

法定代表人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

备注：1、项目不分标段的，第__标段空白处填写“/”。

2、法定代表人亲自参加磋商的，无需提供该委托授权书，但须提供法定代表人本人身份证（正反面）复印件，并在复印件中注明联系方式。

3、法定代表人签字或盖章可采用纸质签字或盖章后，上传至电子响应文件，也可使用法定代表人 CA 锁在电子响应文件制作软件中签章。

4、法人的分支机构参与磋商时，除提供《法定代表人授权委托书》外，还须同时提供法人给分支机构出具的授权书。授权书附此处。

九、落实政府采购政策须满足的资格要求

本项目为专门面向中小企业项目，供应商应为中型、小型、微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位。供应商为中型、小型企业的，提供《中小企业声明函》，且中型、小型企业的划分标准所属行业为**物业管理**；供应商为监狱企业的，应提供监狱企业的证明文件；供应商为残疾人福利性单位的，应提供《残疾人福利性单位声明函》（监狱企业或残疾人福利性单位视同小型、微型企业）。

特别提醒：成交供应商的《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或监狱企业证明文件将随成交结果公告一同公布，接受社会监督。

备注：各供应商可根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标，按照磋商文件约定的采购标对应的中小企业划分标准所属行业和《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300号）进行自测，判断属于中型、小型还是微型企业。也可在微信小程序中搜索中小企业规模类型自测小程序进行测算。

中小企业声明函

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，本公司参加陕西省省级单位政府采购中心组织的（项目名称）采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业的具体情况如下：

（项目名称），属于_____（磋商文件中明确的所属行业）；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。

供应商：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

备注：1、填写前请认真阅读《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）和财政部、工业和信息化部关于印发《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知（财库〔2020〕46号）相关规定。

2、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。

3、根据《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号），本项目所属行业中小企业划型标准具体如下：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。

关于监狱企业的证明文件

根据财政部、司法部《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）的规定，监狱企业是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地（设区的市）监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。

监狱企业参加政府采购活动时，应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。

残疾人福利性单位声明函（格式）

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

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

备注：供应商非残疾人福利性单位不用填写此表。

项目不分标段的，第 标段空白处填写“/”。

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

一、享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件：

- （一）安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于 25%（含 25%），并且安置的残疾人人数不少于 10 人（含 10 人）；
- （二）依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；
- （三）为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费；
- （四）通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资；
- （五）提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

前款所称残疾人是指法定劳动年龄内，持有《中华人民共和国残疾人证》或者《中华人民共和国残疾军人证（1 至 8 级）》的自然人，包括具有劳动条件和劳动意愿的精神残疾人。在职职工人数是指与残疾人福利性单位建立劳动关系并依法签订劳动合同或者服务协议的雇员人数。

二、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《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

十、特定资格要求

本项目采购内容以物业服务为主，其中涉及保安服务的供应商须提供以下资料，以下两种形式提供其中任意一种均可。

1) 自行招用保安员的供应商，须出具承诺书（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。

2) 从保安服务公司购买安保服务的供应商，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。

十一、本项目不接受联合体响应，不允许分包

非联合体不分包投标声明（格式）

本单位郑重声明，参加陕西省省级单位政府采购中心的项目名称（项目编号：_____）第__标段采购活动，为非联合体投标，本项目实施过程由本单位独立承担。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

备注：项目不分标段的，第__标段空白处填写“/”。

第二部分 符合性证明文件

一、响应函格式

响应函

陕西省省级单位政府采购中心：

我方收到贵中心发布的《项目名称》（项目编号：_____）第__标段磋商文件，经详细研究，我方决定参加该项目第__标段磋商活动。为此，我方郑重声明以下诸点，并负法律责任。

一、我方已详细阅读了磋商文件，完全理解并同意磋商文件的所有事项及内容。

二、我方已悉知并关注了贵方在政府采购信息发布媒体（详见磋商文件第二章第三条中的“磋商文件的修改、澄清”）上发布的关于本项目的有关变更公告（包括但不限于对磋商文件做出的修改或澄清、答疑纪要，以及项目暂停、重启、延期、终止等）。

三、我方同意向贵方提供与本磋商有关的任何证明材料，保证所提交的证明材料真实、合法、有效。我方理解最低价不是中标的唯一条件，并尊重磋商小组的评审结果。

四、我方愿意按照磋商文件中的一切要求，完成本项目合同责任和义务。

五、我方提交的电子响应文件 1 份。

七、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。

八、我方的响应文件在开标之日起90个日历日内有效，如成交，延长至合同执行完毕时止。

九、所有关于此次磋商活动的函电，请按下列地址联系：

供应商：名称（加盖公章）

地址：

开户银行：

账号：

电话：

传真：

邮编：

电子邮箱：

日期： 年 月 日

备注：1、项目不分标段的，第__标段空白处填写“/”。

2、除可填报项目外，对本响应函的任何实质性内容修改将被视为非实质性响应，在评审时将其视为无效响应。

二、第一次磋商报价表

项目编号：

项目名称：

| | 内容 |
|------|-----------------------|
| 磋商报价 | 小写： |
| | 大写： 单位：元（保留到元） |

备注：“磋商报价”为磋商总价。磋商报价必须包括本项目所需全部费用。

供应商：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

分项报价表

| 序号 | 服务名称 | 计量单位 | 具体要求说明 | 单价 | 数量 | 金额 | 备注 |
|--------|------|-----------------------|--------|----|----|----|----|
| 1 | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | |
| ... | | | | | | | |
| 合计（元）： | | | | | | | |
| 磋商报价 | | 小写： 单位：元（保留到元） | | | | | |

备注：1、本表“磋商报价”金额应与“第一次磋商报价表”中的“磋商报价”一致；
2、本表为样表，仅供参考，供应商根据项目实际需求进行填写。

供应商：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

三、供应商承诺书

未签署下列承诺书的，其责任由供应商自行承担。

（一）质量安全责任承诺书

为保证本采购项目顺利进行，作为供应商，现郑重承诺：

1、我方所投产品的生产（包括设计、制造、安装、改造、维修等）、投入使用的材料等均完全符合国家现行质量、安全、环保标准和要求。

2、我方将严格按照国家现行相关储存、运输、安装调试技术标准及规范、服务标准及规范、施工标准及规范，在规定的时限内，保质、保量完成项目全部内容，并向采购人交付合格产品。

3、对于因产品生产质量以及储存、运输、安装调试、服务、施工等过程中产生的任何安全事故，我方承担全部责任。

4、我方提供的货物、工程、服务等符合现行的国家、行业、地区、企业标准及要求，标准不一致的，以更为严格的为准，我方对提供的货物、工程、服务等的质量、安全、环保等承担全部责任。

供应商：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

（二）拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书

（执行陕财办采管[2006]21号文件）

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

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

供应商：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

四、实质性条款响应

（一）按照磋商文件第三章“磋商内容及采购要求”中“★”内容要求，提供相关承诺函（供应商将承诺函附至此处）。

（二）按照磋商文件第三章“磋商内容及采购要求”中“★”内容要求，提供证书复印件等相关证明材料（供应商将证书复印件附至此处）。

备注：

1、供应商填写须以第三章“磋商内容及采购要求”中“★”内容项为基本响应要求，须逐条响应，未逐条响应、有缺漏将视为无效响应。

2、承诺函、证书复印件等相关证明材料均须加盖供应商公章。

五、合同草案条款响应

完全理解并接受磋商文件中“合同草案条款”要求。

供应商：名称（加盖公章）

日期： 年 月 日

第三部分 响应方案

一、供应商概况

包括但不限于成立时间、经营范围、股权变更、总公司分公司分布及经营状况、管理制度、人员配备、用户评价、正在实施的项目，评优获奖情况，以及供应商认为有利于中标的其他情况说明。

二、响应方案

参照磋商文件第二章第八项《组织评审》各条款的要求，结合第三章《磋商内容及采购要求》编制响应方案。

三、参考样表

业绩合同样表（仅供参考）

| 序号 | 采购单位名称 | 合同名称 | 合同起止时间 | 合同金额(万元) |
|----------|--------|------|--------|----------|
| | | | | |
| | | | | |
| 数量合计（个）： | | | | |