西安市市级单位政府采购中心

单一来源采购文件

项目名称：西安市应急管理局物业管理服务项目

项目编号：XCZX2024-0084

2024年7月

**目 录**

第一章 单一来源采购通知书 1

第二章 服务商须知 4

第三章 采购内容及技术要求 11

第四章 合同草案条款 15

第五章 响应文件构成及格式 18

第一章 单一来源采购通知书

西安市市级单位政府采购中心受西安市应急管理局的委托，经政府采购管理部门批准（备案编号：ZCSP-西安市-2024-00437），按照政府采购程序，对西安市应急管理局物业管理服务项目进行单一来源采购，现将采购活动有关事宜通知如下：

**一、项目名称**：西安市应急管理局物业管理服务项目

**二、项目编号**：XCZX2024-0084

**三、采购人**：西安市应急管理局

地址：西安市未央区凤城七路荣熙巷旭辉中心2号楼7-10层

项目联系人：朱老师

联系方式：86517037

**四、服务商**：上海永升物业管理有限公司西安分公司

地址：西安市未央区凤城七路荣熙巷旭辉中心项目2号楼

联系人：王罗鹏

联系方式：18092486180

**五、集中采购机构**：西安市市级单位政府采购中心

地址：西安市未央区文景北路16号白桦林国际B座

总机：029-86510091/86510092/86510093

项目联系人：高老师、朱老师

分机：80811、80805

**六、采购内容和要求**：

（一）采购内容：西安市应急管理局物业管理服务项目，服务期为2024年7月1日至2025年9月30日（15个月）

（详见采购文件第三章〈采购内容及技术要求〉）

（二）协商要求：

1、服务商必须根据采购文件要求，按照第三章《采购内容及技术要求》进行全面响应。否则，其响应文件视为无效。

2、服务商根据采购文件要求列出技术/服务方案，响应文件的编制要有针对性、科学性、可行性。

3、服务商列出同类项目的业绩，以响应文件中附的项目合同为依据。

**七、项目性质**：非专门面向中小企业的采购

**八、采购预算**：2136600.00元

**九、服务商资格要求**：

（一）有效的注册登记证：在中华人民共和国境内注册，依法取得并有效存续的营业执照（含电子营业执照）/事业单位法人证书/民办非企业单位登记证书/非企业专业服务机构执业许可证等。

（二）财务状况报告（任选其一）：1、提供2023年度经审计的财务会计报告（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、或提供供应商基本存款账户信息及开标日期前三个月内其基本存款账户开户银行出具的资信证明。

（三）社会保障资金缴纳证明：自2024年1月1日以来已缴存的至少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，缴费种类至少包含养老保险，单据或证明上应有社保机构或代收机构的公章或业务专用章。依法不需要缴纳社会保障资金的服务商应提供相关文件证明。

（四）税收缴纳证明：自2024年1月1日以来已缴纳的至少一个月的纳税证明或完税证明，税种为增值税或企业所得税。纳税证明或完税证明上应有代收机构或税务机关的公章或业务专用章。依法免税的服务商应提供相关文件证明。

（五）无重大违法记录声明：参加本次政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录，以及未被列入失信被执行人、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的书面声明。

（六）法定代表人委托授权书：（服务商为法人单位的）法定代表人亲自参加协商时，须提供本人身份证复印件并出示身份证原件；法定代表人授权他人参加协商时，须提供法定代表人委托授权书并出示被授权代表的身份证原件。（服务商为非法人单位的）响应文件中凡是需要法定代表人签字或盖章之处，非法人单位的负责人均参照执行。

注：

1、以上资格要求必须全部满足。

2、无重大违法记录声明和法定代表人委托授权书应按第五章《响应文件构成及格式》中给定的格式进行填写。

3、分支机构参与协商时，响应文件中应附法人出具的授权书。

4、资格审查时将由采购人对供应商信用记录进行核查，详见采购文件第二章中的《服务商注意事项》。

**十、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）、《财政部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）、《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、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）。

4、详见采购文件第二章相关事项。

**十一、采购文件获取方式式及公告期限**：

1、获取方式：服务商登录【全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）】网站〖首页·〉电子交易平台·〉企业端〗后，在〖招 标公告/出让公告〗模块中选择有意向的项目点击“我要投标”，成功后即可在〖我的项目〗中点击“项目流程·〉交易文件下载”免费下载电子采购文件（\*.SXSZF）。

2、采购文件公告期：从发布之日到开标前一日。

3、服务商初次使用交易平台须先完成诚信入库登记、CA认证及企业信息绑定。具体操作流程见【全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）】（sxggzyjy.xa.gov.cn）网站〖首页·〉服务指南·〉下载专区〗中的《西安市市级单位电子化政府采购项目投标指南》。

注意：服务商应随时留意可能发布的变更公告，公告中如注明本项目有变更文件，则应从“项目流程·〉答疑文件下载”下载更新后的电子采购文件（\*.SXSCF），使用旧版电子采购文件制作的电子响应文件（\*.SXSTF），系统将拒绝接收。

**十二、提交响应文件截止时间、方式及协商时间、地点**：

1、提交响应文件截止时间：2024年\_7\_\_月\_\_2\_\_日10:30

2、提交响应文件的方式：

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·西安市）网站“电子交易平台>企业端”进行提交，逾期系统将拒绝接收。

3、开启时间：同提交响应文件截止时间。

4、开启地点：本集采机构虚拟开标室\_\_5\_\_。

5、本项目采用不见面开标形式，具体要求详见第二章“服务商注意事项”。

**十二、履约保证金：0元 协商保证金：0元**

**十三、代理服务费：0元。**

第二章 服务商须知

1. **一、名词解释**

（一）监管机构：西安市财政局

（二）服务商：凡参与本次协商，具有相关资格的法人/其他组织/自然人。

1. **二、服务商注意事项**

**（一）关于信用记录的查询和使用**

1、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）第二条有关要求，采购人将在资格审查时通过【[信用中国](http://www.creditchina.gov.cn)（www.creditchina.gov.cn）】、【[中国政府采购网](http://www.ccgp.gov.cn/cr/list)（www.ccgp.gov.cn）】网站对服务商的信用情况进行甄别。

2、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服务商，将拒绝其参与政府采购活动。

3、服务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，但服务商应提供相关证明材料。

4、信用记录核查的截止时点为“资格审查当日”，查询结果将与其他采购文件一并保存。信用记录查询方法及查询结果如下：

（1）信用中国上的信用报告：信用中国首页·〉“信用信息”查询框·〉下载信用信息（PDF格式），并打印。

（2）政府采购严重违法失信行为记录：中国政府采购网首页·〉政府采购严重违法失信行为记录名单，将查询结果截图并打印。

**（二）不见面开标**

该项目将采取“不见面”开标的形式，服务商无须到达开标现场，即可在网上直接参与开标活动。相关注意事项如下：

1、提交响应文件，请各服务商至少提前半小时登录“不见面”开评标系统，并按要求及时签到，并保持在线直到评审结束。

2、协商服务商无需提交纸质响应文件，待采购结果公告后，由成交服务商补交一正两副纸质响应文件（备案用）。

3、开标过程中，服务商在收到工作人员“开始解密”指令后，请及时使用CA对电子响应文件进行解密。解密时所用CA应与加密响应文件时所用CA相同；评审过程中，协商小组可能会就某些问题要求服务商进行在线澄清。

4、“不见面”开评标系统操作说明详见全国公共资源交易平台（陕西省•西安市）网站〖首页·〉服务指南·〉下载专区〗中的《西安公共资源交易不见面开标大厅服务商操作手册》。相关技术问题，请咨询软件开发商：

（1）技术支持热线：400-998-0000/400-928-0095

（2）驻场技术人员：029-86510166/86510167转80310

**（三）服务商的协商费用自理。**

1. **三、采购文件**

**（一）采购文件包括下列内容**

第一章　单一来源采购通知书

第二章　服务商须知

第三章　采购内容及技术要求

第四章　合同草案条款

第五章　响应文件构成及格式

**（二）采购文件的检查及阅读**

服务商下载采购文件后应仔细阅读检查采购文件中的所有内容，按照采购文件中所列事项、条款、规范要求及格式，在响应文件中对采购文件做出实质性的响应，并按采购文件的要求提交全部资料。

项目废标后重新组织协商的，集中采购机构将重新编制、发布新版采购文件，服务商应按新版采购文件重新编制响应文件。原采购文件及响应文件失效。

**（三）采购文件的修改、澄清**

1、提交响应文件截止之日前，集中采购机构可对已发出的采购文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为采购文件的组成部分。澄清或修改的内容可能影响响应文件编制的，集中采购机构将在提交响应文件截止之日3个工作日前，在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上发布变更公告，不足3个工作日的，将顺延提交响应文件截止时间。

2、集中采购机构可以视采购具体情况，暂停项目的执行或延长提交响应文件截止时间和协商时间，但至少会在采购文件要求的提交响应文件的截止时间2个工作日前，在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上发布变更公告。不足2个工作日的，将视情另行通知。

3、请服务商在提交响应文件截止时间之前，务必自行关注下列地址发布的变更公告，集中采购机构不再另行通知，因服务商未及时关注所造成的一切后果由服务商自行承担：

（1）【[陕西省政府采购网](http://www.ccgp-shaanxi.gov.cn)（www.ccgp-shaanxi.gov.cn）】中的〖首页·〉市县采购信息公告〗；

（2）【[全国公共资源交易网（陕西省·西安市）](http://xa.sxggzyjy.cn/)（sxggzyjy.xa.gov.cn）】中的〖首页·〉交易大厅·〉政府采购〗。

**（四）采购文件的解释权归集中采购机构。**

1. **四、协商报价**

协商报价是服务商响应采购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。

（一）服务商在报价时应充分考虑所有可能发生的费用，采购文件未列明，而服务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。

（二）服务商应按《响应文件构成及格式》第二部分“协商报价表”的相关要求填写分类报价和其他需要响应的内容。

（三）一般情况下采取多次报价的办法，由采购人员与服务商进行多轮协商。

（四）协商报价货币：人民币；单位：元，精确到小数点后两位。

（五）协商报价金额的小写与大写不一致时，以大写为准。

（六）因服务商对采购文件理解不透、误解、疏漏或对市场行情了解不清造成的后果和风险，均由服务商自己负责。

1. **五、响应文件的式样、签署及有效期**

**（一）电子响应文件**

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

1、电子采购文件获取方式：服务商登录【全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）】网站〖首页·〉电子交易平台·〉企业端〗后，在〖招标公告/出让公告〗模块中选择有意向的项目点击“我要投标”，成功后即可在〖我的项目〗中点击“项目流程·〉交易文件下载”免费下载电子采购文件（\*.SXSZF）。

注意：①正常下载电子采购文件后，“交易文件下载”按钮前的图标将变为“✔”，未正常下载或从其他途径获取采购文件的，将无法上传电子响应文件；②服务商应随时留意可能发布的变更公告，变更公告是采购文件的组成部分。变更内容影响响应文件编制时，集采机构将同时发布答疑文件，此时服务商应从“项目流程〉答疑文件下载”下载更新后的电子采购文件（\*.SXSCF），使用旧版电子采购文件制作的电子响应文件（\*.SXSTF），系统将拒绝接收。

2、电子采购文件需要使用专用软件打开、浏览。软件下载地址及操作手册详见全国公共资源交易平台（陕西省·西安市）网站〖首页·〉服务指南·〉下载专区〗中的《政府采购项目投 标文件制作软件及操作手册》。

3、电子响应文件中需要法定代表人签字或盖章的地方，请使用“法人CA”进行签章；需要加盖服务商公章的地方，请使用“企业CA”进行盖章。加密和解密应当使用同一CA，否则将会导致解密失败。

4、电子响应文件同样需要使用上述专用软件进行编制。若电子响应文件签章后，导出的PDF文件里看不到签章，请尝试使用查看投标文件工具打开未加密的电子响应文件重新导出。在编制过程中，如有其他技术性问题，请先翻阅操作手册，或致电软件开发商：

（1）技术支持热线：400-998-0000

（2）驻场技术人员：029-86510166/86510167转80310

**（二）纸质响应文件**

协商时服务商无需提交纸质响应文件，项目成交后由服务商在领取成交通知书时提供一正两副纸质响应文件用于备案。

采用电子化评审系统的采购项目，其纸质响应文件应从政府采购项目投 标文件制作软件中导出。并按第一章《单一来源采购通知书》中规定的响应文件份数要求进行印刷，在封面注明正本/副本，并分别装订成册。项目分标段的，应按所投 标段分别准备响应文件。

**（三）响应文件的语言及计量单位**

1、协商活动的所有文件、资料、函电文字均使用简体中文，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、响应文件的计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位，但采购文件另有规定的除外。

**（四）响应文件有效期**

响应文件有效期为自协商之日起90个日历日。如成交，延长至合同执行完毕时止。

**（五）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·西安市）网站“电子交易平台>企业端”进行提交，逾期系统将拒绝接收。提交时，服务商应登录全国公共资源交易中心平台（陕西省·西安市），选择“首页>电子交易平台>企业端>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。

**（六）响应文件的撤回、补充和修改**

服务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撤回、补充或修改。

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。

**（七）服务商提交响应文件时，出现下列情况之一的，其响应文件将被拒绝接收：**

1、误投的；

2、逾期提交电子响应文件的。

1. **六、组织协商**

（一）集中采购机构组织协商工作，整个过程受政府采购监管机构的监督、管理。

（二）服务商法定代表人或被授权人可登录【全国公共资源交易平台（陕西省•西安市）】（sxggzyjy.xa.gov.cn）网站〖首页•〉不见面开标〗参加。

（三）主持人宣布协商开始后，服务商应使用“加密电子响应文件时所用CA锁”在线自行解密电子响应文件。（注：加密和解密电子投标文件应使用同一把CA锁，否则将会导致解密失败）

（四）在开标环节出现下列情况之一的，其电子响应文件视为无效文件：

1、服务商拒绝对电子响应文件进行解密的；

2、因服务商自身原因（如未带CA锁、或所带CA锁与制作电子响应文件使用的CA锁不一致、或沿用旧版采购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。

（五）为了确保协商工作的公平、公正，依据政府采购法和政府采购相关法规、规章，成立协商小组，小组成员由采购人代表和有关技术、经济等方面的专家组成，成员人数为三人以上单数。其中，技术、经济等方面的专家不少于成员总数的三分之二，专家从政府采购监管机构指定专家库中随机抽取。

（六）采购人与成交服务商正式签订政府采购合同前，凡与审查、协商、澄清、评审过程中有关的所有资料和内容，协商小组成员、集中采购机构工作人员及相关人员均负有保密责任，不得向外透露。

1. **七、协商方法及内容**

**（一）确认采购文件**。

**（二）协商程序**：

1、资格有效性审查；

2、澄清；

3、协商小组商定成交价格；

4、协商小组商定合同主要条款；

5、协商小组编写协商情况记录。

1. **八、成交**

（一）集中采购机构在协商工作结束后2个工作日内，将协商情况记录送采购人确认。

（二）采购人在收到协商情况记录后5个工作日内，按照协商情况记录确定成交服务商。

（三）集中采购机构将在成交服务商确定后2个工作日内，在【[陕西省政府采购网](http://www.ccgp-shaanxi.gov.cn)（www.ccgp-shaanxi.gov.cn）】上发布成交结果，成交结果公告期限为1个工作日。

成交通知书领取地点：本集采机构八层前台。

联系电话：029-86510166/86510167转80800

（四）集中采购机构按照相关规定将单一来源采购文件、响应文件、协商情况记录、成交通知书等相关资料送监管机构备案。

1. **九、签订政府采购合同**

（一）采购人与成交服务商应当在成交通知书发出之日起30日内，按照采购文件确定的合同文本以及采购标的、采购金额、技术和服务等事项签订政府采购合同。

（二）采购人不得向成交服务商提出超出采购文件以外的任何要求作为签订合同的条件，不得与成交服务商订立背离采购文件确定的合同文本以及采购标的、采购金额、技术和服务要求等实质性内容的协议。

（三）政府采购合同在执行过程中，确需修改、变更时，应当按照相应的审核批准程序办理。

（四）采购文件、响应文件、澄清等为政府采购合同的组成部分，具有同等法律效力。

（五）采购人按有关规定将政府采购合同报送监管机构备案。

1. **十、其他**

（一）出现下列情形之一的，集中采购机构将终止采购活动：

1、因情况变化，不再符合规定的单一来源采购方式的；

2、出现影响采购公正的违法、违规行为的；

3、最终报价超出采购预算的。

（二）协商失败后，除采购任务取消外，将重新组织采购。

（三）采购人、服务商在采购过程中如有违法、违规行为，将按照《政府采购非招标采购方式管理办法》（财政部74号令）有关规定进行处理。

（四）采购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。

第三章 采购内容及技术要求

**一、项目概况**

1. 本项目涉及场所为西安旭辉中心2号楼7-10层（西安市经济技术开发区未央路以西、凤城七路以北）的西安市应急管理局办公场所物业管理服务。
2. **二、服务内容**

（一）建筑物管理：定期检查物业共用部位的使用情况，做好物业共用部位的日常管理和维修养护工作。

（二）设施设备管理：定期检查园区共用设施设备的运行情况；严格执行各种设施设备的操作规程及保养规范，包括物业的电气系统、通风系统、消防系统、电梯运载系统、给排水系统等；

（三）公共秩序管理：建立物业门岗值勤、巡逻检查等管理制度，防止各类治安案件发生；对物业的突发事件有应急预案；加强与公安部门的联系，积极协助公安部门处理治安案件。根据国家有关消防工作的法律、法规，制订物业防火工作的各项规章制度，坚持24小时定时巡查，及时发现火灾隐患，防止火灾事故发生。制订停车场管理制度，引导车辆安全进出，使车辆停放整齐、进出有序。

（四）环境保洁管理：建立完善的保洁操作及考评管理制度，认真做好园区公共部位(公用门厅、公用楼梯、电梯厅、公用走道、公用厕所及厂房周围场地等)的清洁工作，为用户提供干净、整洁、美好的工作环境。

（五）绿化管理：对公共绿地、花卉、树木制定养护计划，由专业绿化人员进行养护。

（六）资料管理：对园区的建筑与安装竣工图纸、有关的设施设备技术资料等文件进行管理。

（七）其他特约服务：提供其他特约服务。

1. **三、服务要求**

为西安市应急管理局提供旭辉中心2号楼7层至10层，面积9495.72平方米的物业服务。物业服务需满足业务办公的需求和基础功能。

（一）房屋共用部位设备设施的工程维修与维护

1、建立本项目内公共建筑及设施设备基本状况、维修、异动档案。

2、保持项目公共区域之水、电、气、通讯、数字电视线路、机电设备、消防装置、路灯、道路、排污、排水系统处于良好运行状态，并在发生损坏时及时修复或积极协调相关职能、专业部门进行修复。

3、对配套系统设备进行日常维护维修。

4、建筑及其设施在国家规定的保修期内协调开发商、承建商进行对应急管理局所有单元内发生的墙体、水、电、气通讯、共用天线、排污、排水系统等建筑体系保修；保修期后实施有偿服务或协调专业机构或职能部门有偿维护维修。

（二）公共秩序维护工作

1、建立预防性安全防范体系并设立应急机制，配合公安机关进行秩序监控和巡视等工作， 但不包含应急管理局人身财产的任何形式的保险、保证或保管责任。

2、对来访客人办理访问手续，控制闲杂人员进入大厦。

3、维护项目的交通秩序。

4、地震、地陷、火灾等突发事件的组织疏导和协助施救工作；

5、定期或不定期巡视、检查项目，必要时包括应急管理局所有单元内部，并可采取必要措施以防止任何人未经梦想加公司同意或违反本协议的约定而占用、变更、损害公共服务设施、设备。

（三）环境卫生

1、保持项目内公共区域和停车（场）库的清洁卫生，定时收取生活垃圾并清运至市政中转站，保障项目清洁处于良好状态。

2、业主或使用人应自行将垃圾袋装或密闭后清运到物业服务公司的指定场地。

3、按照政府有关部门的要求对公共绿化区域予以养护，使之处于良好状态。

（四）社区交流组织

1、加强业主间的沟通和文化交流。

2、设立项目信息发布栏，加强与业主的联系和消息发布。

3、不定期举办社区文化活动，促进项目内外文化交流。

4、适时举办消防培训与其它各类培训。

1. **四、服务费要求**

（一）服务费构成

1、公共秩序维护费；

2、公共卫生间、电梯；（但所有政府另行征收的如垃圾处置费等费用均未包含其中）

3、房屋共用部位维修（小修）及保养费；

4、共用设施设备日常运行、维护（小维）及保养费；

5、公共区域四害防治费用；

6、服务商办公管理费；

7、服务商员工的薪酬、社会保险、福利、制服及相关器具、耗材等费用；

8、服务商用于为业主服务的固定资产折旧费；

9、服务商为项目公共区域所投保的公众责任险等保险费用；

10、服务商用于上缴有关部门的各项零星费用；

11、服务商用于上缴有关部门管理费、法定税费；

12、服务商的合理利润；

（二）服务费标准

1、日常费用：主要包括人员成本、空调制冷供暖费、秩序维护费、办公费、公区水费、税金等。

2、其他可能产生的费用

维修费用：

如遇到各类设备、门窗等维修、更换需要配件等额外产生费用项目，如单次金额小于200元，由服务商承担；如单次金额大于200元，由服务商维修、更换后向采购人提供发票，实报实销。

1. **五、考核要求**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **考核项** | **考核内容** | **考核标准** |
|
| 环境服务 | 公区厕位 | 1.马桶蹲坑无残留物、无梗阻、无反味。 |
| 2.纸盘表面干净，用纸及时补充，确保足够使用。 |
| 3.坑位周边无污物、积水，废纸篓不满不溢。 |
| 4.门、隔板无灰尘、无污渍、水渍、印迹；室内无明显异味、臭味。 |
| 洗手台、镜子 | 1.台面无垃圾杂物、积水；洗手液瓶子表面干净，及时补充。 |
| 2.镜面无水迹、无残留污渍；周边地面干爽无积水。 |
| 3.水龙头、盆内洁净，下水口通畅无堵塞。 |
| 公区地面/墙面 | 1.地面/墙面干净无污渍 |
| 设备运维 | 公区照明 | 1.工作期间楼内公区照明无故障，满足使用要求。 |
| 空调 | 1.夏季空调按照合同执行（6月15日至9月15日）且空调运转正常无跑冒滴漏情况。 |
| 2.冻季空调按照合同执行（11月15日至3月15日）且设别正常无漏水情况。 |
| 消防 | 1.公区内消防设施齐全并处于正常状态，且具备定期巡检作业。 |

**六、商务要求**

（一）分期付款

1、本合同签订之日起 15 日内，甲方支付 2024 年 7 月 1 日-2024 年 12 月 31 日物业费。

2、甲方在 2025 年市财政预算下达【30 日】内，支付 2025 年 1 月-2025 年 9 月物业费的 90%。

3、合同期满待验收合格后，甲方支付 2025 年 1 月-2025 年 9 月剩余物业费的 10%。

（二）在付款前，服务商必须开具付款金额相应发票给采购人。

第四章 合同草案条款

甲方（采购人）：西安市应急管理局

乙方（成交服务商）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**一、服务条件：**

（一）服务地点：甲方指定地点。

（二）服务期：2024年7月1日至2025年9月30日（15个月）。

（三）甲乙双方协商一致同意，本合同履行期间，若甲方因工作安排调整办公地点，搬离【旭辉中心2号楼7-10层】，甲方将提前【90】日采取书面形式通知乙方，本合同 服务截止时间最终确定为甲方通知搬离日期，乙方保证无条件配合解除本合同。

**二、合同价款**

（一）合同总价包括：物业服务费和其他可能产生费用。其他可能产生费用与年物业服务费结算总额不得超过本项目预算。

（二）合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

（三）本合同总价（2024年7月1日至2025年9月30日）含税价为人民币【 】（小写： ）

**三、款项结算**

（一）付款方式：分期付款

1、本合同签订之日起 15 日内，甲方支付 2024 年 7 月 1 日-2024 年 12 月 31 日物业费，即人民币（大写）【 】。

2、甲方在 2025 年市财政预算下达【30 日】内，支付 2025 年 1 月-2025 年 9 月物业费的 90%，即人民币（大写）【 】”。

3、合同期满待验收合格后，甲方支付 2025 年 1 月-2025 年 9 月剩余物业费的 10%，即人民币（大写）【 】

（二）支付方式：银行转账。

（三）结算方式：服务期满后，由乙方向甲方递交验收通知书，经甲方确认后，组织乙方进行验收。验收合格后，填写政府采购项目履行验收单（一式五份）作为对物业管理服务的最终认可。乙方持服务合同、等额合规发票与甲方结算剩余费用

（四）本合同履行期间，如出现本合同第一条第（三）款约定情形，甲乙双方根据实际服务天数结算价款，甲方超额支付价款，乙方应在收到甲方通知后 10 日予以返还。

**四、服务保证**

（一）乙方应提供详细的服务标准和服务承诺，服务标准应当符合国家、行业和地方相关物业服务标准。

（二）在服务期限内，遵循零干扰服务。乙方不得干扰或阻碍甲方对该办公区域和公共区域的正常使用。

（三）乙方在提供物业服务时因维修、养护、管理不当或未尽义务，导致甲方或第三方人身损害或财产损失的，应承担全部责任和费用。

**五、双方的权利和义务**

（一）甲方权利义务

1、甲方有权对乙方承诺的服务事项进行监督并提出合理化建议。对乙方未按合同约定履行服务义务，有权要求乙方整改到位。如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，经市政物业管理主管部门认定，甲方有权终止合同。

2、甲方不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动。

3、协助乙方做好物业管理和宣传教育、文化活动。

4、甲方应按照合同规定，按时足额向乙方缴纳本合同项下的服务费及其它应付费用。

（二）乙方权利义务

1、根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度;

2、遵守各项管理法规和合同规定的责任要求，根据甲方授权，对本项目物业实施综合管理，确保实现管理目标，并承担相应责任，自觉接受采购人检查监督;

3、及时向甲方介绍汇报物业工作及物业使用和运行情况。

4、妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，不得泄露业主任何个人信息或将业主信息用于物业管理活动之外的其他用途；

5、管理期满时向甲方移交全部物业管理档案及有关资料;

6、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

**六、验收**

（一）每月验收：甲方每月根据第三章《考核要求》内容对乙方考核。

（二）最终验收：服务期满后，由成交服务商向采购人递交验收通知书，经采购人确认后，组织成交服务商进行系统验收（必要时采购人可委托具有相关资质的第三方检测机构/技术专家对物业服务进行系统验收，需要国家法定检验部门进行检验或验收的由成交服务商负责联系）。验收合格后，填写政府采购项目验收单（一式伍份）作为对物业服务的最终认可。

（三）验收依据

1、单一来源采购文件、响应文件、澄清表（函）；

2、本合同及附件文本；

3、合同签订时国家及行业现行的标准和技术规范。

（四）乙方应向甲方提交项目实施过程中的所有资料，以便甲方日后管理和维护。

**七、争议解决方式**

对本合同执行过程中发生的一切争议，双方友好协商解决，如协商不能解决，依法向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

**八、保密条款**

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

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

**九、合同生效及其他**

1、本合同自签订之日起生效。

2、合同一式6份，甲方、乙方、集中采购机构各执1份；政府采购监管机构备案1份，乙方办理结算2份。

3、如本合同有未尽事宜，以单一来源采购文件为准，单一来源采购文件未做要求的，由双方依法订立补充合同。

**十、违约责任**

（一）甲乙双方协商一致确定，如出现本合同第一条第（三）款约定 情形，甲方因工作安排调整办公地点，甲方不承担任何违约责任。

（二）甲乙双方协商一致确定，如出现本合同第一条第（三）款约定 情形，乙方违反合同第三条 第（四）款未在约定日期内返还对应价款，每逾期 1 日应支付合同总价款【0.5】%的违约金，逾期超过 1 个月的，甲方有权 解除合同，同时要求乙方承担由此造成的全部经济损失。

（三）甲、乙双方任何一方违约，除承担本合同约定的违约责任外， 还应向对方支付因主张违约产生的全部费用（包括但不限于律师费、诉讼 费、差旅费、保全费、保险费、鉴定费、公告费等）。

**十一、其他事项**

1、单一来源采购文件、响应文件、澄清表（函）、成交通知书、合同附件均成为合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力。

2、合同未尽事宜，由甲、乙双方协商签订补充协议，作为合同的补充，与原合同具有同等法律效力，补充协议与原协议不一致的，以补充协议为准。

第五章 响应文件构成及格式

**西安市应急管理局物业管理服务项目**

响应文件

（项目编号：XCZX2024-0084）

正本/副本

服务商：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

时　间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**目 录**

第一部分 响应函 X

第二部分 协商报价表 X

第三部分 资格证明文件 X

　　　　 无重大违法记录声明（格式） X

　　　　 法定代表人委托授权书（格式） X

第四部分 服务商概况 X

第五部分 服务商参加政府采购活动承诺书 X

第六部分 响应方案 X

第一部分 响应函

西安市市级单位政府采购中心：

我方收到贵中心发布的《西安市应急管理局物业管理服务项目》（XCZX2024-0084）采购文件，经详细研究，我方决定参加该项目的单一来源采购活动。为此，我方郑重声明以下诸点，并负法律责任。

一、我方已详细阅读了采购文件，完全理解并同意采购文件的所有事项及内容。

二、我方同意向贵中心提供与本次协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，并尊重协商小组的评审结果。

三、我方愿意按照采购文件中的一切要求，完成本项目的合同责任和义务。

四、若成交，我方将在领取成交通知书时提交纸质响应文件正本一套、副本两套。

五、我方提交的响应文件在开标后90个日历日内有效，如成交，延长至合同执行完毕时止。

六、所有关于此次协商活动的函电，请按下列地址联系：

服务商：（服务商全称并加盖公章）

联系地址：

联系电话：

传真：

邮编：

电子邮箱：

日期：　　年　月　日

第二部分 协商报价表

单位:**元**（精确到小数点后两位）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **报价内容**  **项目名称** | **投标报价**  **A** | **服务期**  **B** |
| **西安市应急管理局物业管理服务项目** |  |  |
| **投标报价**  **（大写）** |  | |

服务商：（服务商全称并加盖公章）

**注：** **以下情况按无效响应处理：**

（1）A栏未按阿拉伯小写金额样式填写；B栏未填写服务期。

（2）“投标报价（大写）”栏未按银行大写金额样式进行填写，样式参考：壹、贰、叁、肆、伍、陆、柒、捌、玖、拾、佰、仟、万、亿、元（圆）、角、分、零、整（正）等字样。

（3）A栏值与“投标报价（大写）”栏值不一致。

费用明细表

**单位：元**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **费用名称** | **费用描述** | **数量** | **单价** | **总价** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **合计** | | | | |  |

服务商：（服务商全称并加盖公章）

说明：1、本表“合计”值应须与协商报价表中的“投标报价（大写）”值一致;

2、此表服务商自行列支，表格空间不足时，可以自行扩展。

第三部分 资格证明文件

服务商应按照《单一来源采购通知书》所列“服务商资格要求”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。

**一、有效的登记注册证：**

**二、财务状况报告**：

说明：两种形式任选一种，其中采用第二种形式的须按下方给定格式（详见《中国人民银行关于取消企业银行账户许可的通知》银发〔2019〕41号附件1）填写基本存款账户信息。

基本存款账户信息

账户名称：

账户号码：

开户银行：

法定代表人：（签字或盖章）

基本存款账户编号：

服务商：（服务商全称并加盖公章）

日期：　　年　月　日

**三、社会保障资金缴纳证明**：

**四、税收缴纳证明：**

**五、无重大违法记录声明**：（按下方给定格式进行填写）

提示：1、服务商可通过【信用中国（www.creditchina.gov.cn）】、【中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）】网站对自身信用记录进行自查，并按查询结果填写下述声明。2、服务商在参加政府采购活动前三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。

无重大违法记录声明

西安市市级单位政府采购中心：

我方作为西安市应急管理局物业管理服务项目（项目编号：XCZX2024-0084）的服务商，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。

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。

服务商：（服务商全称并加盖公章）

日　期：　　年　月　日

**六、法定代表人委托授权书**（按下方给定格式进行填写）：

注：法定代表人亲自参加协商的，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。

法定代表人委托授权书

西安市市级单位政府采购中心：

现委派（被授权人姓名）为本公司的全权代表人，参加贵中心组织的西安市应急管理局物业管理服务项目（项目编号：XCZX2024-0084）政府采购活动，就本项目的协商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。本授权有效期与响应文件有效期一致。

被授权人姓名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 电传：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 附法定代表人身份证复印件 |  | 附被授权人身份证复印件 |
| （正、反面） |  | （正、反面） |

服务商：（服务商全称并加盖公章） 法定代表人：（签字或盖章）

　　年　月　日

**七、单一来源采购通知书中要求的其它资格证明文件:**

第四部分 服务商概况

**一、单位基本情况**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 单位基本情况 | | | | | |
| 服务商全称 |  | | | | |
| 注册地址 |  | | 成立时间 |  | |
| 登记证号 |  | | 单位性质 |  | |
| 法定代表人  (主要负责人) |  | | 所属行业 |  | |
| 上年度  营业收入 |  | | 资产总额 |  | |
| 基本存款账户  开户银行 |  | | 基本存款  账户账号 |  | |
| 所获得资质及等级(国家行政部门颁发) |  | | | | |
| 经营范围 |  | | | | |
| 人员情况 | | | | | |
| 从业人员总数 |  | 管理人员数量 |  | 专业技术  人员数量 |  |
| 残疾人人数 |  | 少数民族人数 |  |
| 存在直接控股、管理关系的相关服务商 | | | | | |
| 关系 | 服务商名称 | | | | |
|  |  | | | | |
|  |  | | | | |
|  |  | | | | |
| 说明 | 1、登记证号指营业执照/事业单位法人证书/非企业专业服务机构执业许可证/民办非企业单位登记证书中的登记号，或“三证合一”改革后的统一社会信用代码。与服务商在资格证明文件中提供的登记证号码一致。  2、成立时间至提交响应文件截止时间不足一年的可不提供“上年度营业收入”。  3、服务商应如实填写上述信息。 | | | | |

**（二）中小企业声明函**

1、服务商为中小企业或残疾人福利性单位的，应按下文给定格式填写声明函；服务商为监狱企业的，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函（格式不限定）。

2、服务商性质将随成交公告一同公布，接受社会监督。

3、未提供或未按给定格式提供声明函\证明函的，将不能享受磋商文件规定的价格优惠政策，但不影响响应文件的有效性。

**中小企业声明函（服务）**

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加西安市应急管理局物业管理服务项目（项目编号：XCZX2024-0084）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（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〈采购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      企业（选填中型企业、小型企业、微型企业）；

2、〈标的名称〉，属于〈采购文件中明确的所属行业〉；承接企业为〈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      企业（选填中型企业、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。

服务商名称：（服务商全称并加盖公章）

日　期：　　年　月　日

说明：1、采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为：物业管理。

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、服务商在填报前请认真阅读《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《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）相关规定。符合条件的服务商未按上述要求提供、填写的，评审时不予认可。

**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，且本单位参加西安市应急管理局物业管理服务项目（项目编号：XCZX2024-0084）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。

服务商：（服务商全称并加盖公章）

日　期：　　年　月　日

说明：服务商在填报前请认真阅读《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》。符合条件的服务商未按上述要求提供、填写的，评审时不予认可。

**监狱企业证明函**

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。

第五部分 服务商参加政府采购活动承诺书

未签署下列承诺书的，其责任由服务商自行承担。采购文件正本中须装订本承诺书原件，副本可以装订原件或复印件。

**（一）质量安全责任承诺书**

为保证本采购项目顺利进行，作为服务商，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。

服务商：（服务商全称并加盖公章）

日　期：　　年　月　日

**（二）参加政府采购活动行为自律承诺书**

作为参加本次政府采购项目的服务商，我方郑重承诺在参与政府采购活动中遵纪守法、公平竞争、诚实守信，如有违反愿承担一切责任及后果：

1、不与采购人、集中采购机构、政府采购评审专家恶意串通，不向其行贿或提供其他不正当利益；

2、不与其他服务商恶意串通，采取“围标、串标、陪标”等商业欺诈手段谋取中标、成交；

3、不提供虚假或无效证明文件（包括但不限于资格证明文件、合同及验收文件、检验检测报告、从业人员资格证书、机构或所投产品的各类认证证书等）或虚假材料谋取中标、成交；

4、不采取不正当手段诋毁、排挤其他服务商；

5、不以不正当理由拒不与采购人签订政府采购合同，或逾期签订政府采购合同，或不按照采购文件确定的事项签订政府采购合同；

6、不以不正当理由拒绝履行合同义务，不会擅自变更、中止或者终止政府采购合同或将政府采购合同转包；

7、不在提供商品、服务或工程施工过程中提供假冒伪劣产品，损害采购人的合法权益或公共利益；

8、不采取捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料进行质疑和投诉；

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。

10、尊重和接受政府采购监督管理部门的监督和采购人、集中采购机构的政府采购工作要求，愿意承担因违约行为给采购人造成的损失。

服务商：（服务商全称并加盖公章）

日　期：　　年　月　日

第六部分 响应方案

一、采购内容及技术要求响应情况；

二、供应商提供下列资料：

1、采购标的的成本；

2、同类项目合同价格（以加盖供应商公章的合同复印件为依据）；

3、……

三、合同草案条款响应情况；

四、供应商认为有必要说明的情况。