

天为物业运行管理项目托管服务

招 标 文 件

招标编号：310112000260617119047-12363654

采购人：上海市莘庄工业区房管办事处

采购代理机构：上海普汇建设工程咨询有限公司

2026年06月18日

2026年06月18日

目 录

第一章 招标公告	1
第二章 投标人须知前附表	5
第三章 投标人须知	9
第四章 采购需求	24
第五章 合同条款	34
第六章 附件（投标文件格式）	42
第七章 评标办法及标准	72
第八章 政府采购主要政策	79

第一章 招标公告

根据《中华人民共和国政府采购法》及相关法律、法规之规定，上海普汇建设工程有限公司受上海市莘庄工业区房管办事处委托，对天为物业运行管理项目托管服务进行国内公开招投标采购，潜在投标人应在上海市政府采购网获取招标文件，并于 **2026-07-10 10:00:00**（北京时间）前递交投标文件。

一、项目概况

1.项目名称：天为物业运行管理项目托管服务

2.招标编号：310112000260617119047-12363654

3.预算编号：1226-000198706、1226-K00011958

4.项目主要内容、数量及简要规格描述或项目基本概况介绍：为持续推进提升物业管理水平，莘庄工业区管委会拟采购专业单位，全面负责上海天为物业管理服务有限公司的日常运营管理工作，接受莘庄工业区委托授权全面负责天为物业的人员和日常运营管理工作。详见招标文件第四章采购需求。

5.交付地址：申莘一村、申莘二村、申莘三村、锦绣人家、春辉新村、颛溪十村、仁和花苑、绿久苑、柳岸人家（云天绿洲）、鑫峰苑、宝铭苑 11 个小区。

6.服务期：1 年，自 2026 年 7 月 1 日起至 2027 年 6 月 30 日止。

7.采购预算金额：2630 万元。

8.采购项目需要落实的政府采购政策情况：政府强制采购节能产品、鼓励环保产品、支持中小微企业、促进残疾人就业、支持监狱和戒毒企业、扶持不发达地区和少数民族地区以及限制采购进口产品等相关政策。

二、合格的投标人必须具备以下条件：

1.符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商；

2.根据《上海市政府采购供应商登记及诚信管理办法》已登记入库的供应商；

3.其他资格要求：

3.1 具备相应的经营范围，具备独立承担民事责任能力的独立法人或其他组织；

3.2 本项目专门面向中、小、微型企业采购；

3.3 本项目不允许联合体投标；

3.4 未被“信用中国”(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)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；

3.5 法人依法设立的分支机构以自己的名义参与投标时，应提供依法登记的相关证明材料和由法人出具的授权其分支机构在其经营范围内参加政府采购活动并承担全部民事责任的书面授权。（银行、保险、电信等分支机构的登记注册由行业主管部门事前审批并颁发经营许可，应提供经营许可证，无需再提供法人出具的书面授权）。法人与其分支机构不得同时参与同一项目的采购活动；

3.6 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动；为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动；

三、获取招标文件方法：

1、报名时间：**2026-06-19** 至 **2026-06-29** 上午 **00:00:00~12:00:00**；下午 **12:00:00~23:59:59**（节假日除外）。

2、报名方式：本项目实行网上报名，不接受现场报名。供应商登录上海政府采购网（<http://www.zfcg.sh.gov.cn/>）进行报名。

3、招标文件售价：0 元，招标文件请至公告附件处下载。合格供应商可在上述规定的时间内下载招标文件并按照招标文件要求参加投标。凡愿参加投标的合格供应商应在上述规定的时间内按照规定获取招标文件，逾期不再办理。未按规定获取招标文件的投标将被拒绝。

四、投标截止时间及开标时间：

1.投标截止时间：以上海政府采购网招投标系统显示时间为准，迟到或不符合规定的投标文件恕不接受。

2.开标时间：以上海政府采购网招投标系统显示时间为准。

五、投标地点和开标地点：

投标文件提交地点（网址）：上海政府采购网（www.zfcg.sh.gov.cn）

投标文件开启地点：本项目采购用远程电子开启，供应商使用 CA 证书完成响应开启流程。

注：

（1）本项目采用远程电子开启（即电子采购平台签到、电子投标文件解密等应自行选择网络畅通地点进行，供应商不需要至代理公司现场开启投标文件）。

（2）开启时间：投标文件提交截止时间

（3）网上开标地址：上海市政府采购信息管理平台的门户网站上海政府采购网（简称：电子采购平台）电子招投标系统(网址：<http://www.zfcg.sh.gov.cn>)

（4）为保证供应商顺利完成整个开启过程，建议供应商在开启前在上海政府采购网下载供应商操作手册。

六、发布公告的媒介：

以上信息若有变更我们会通过“上海政府采购网”通知，请供应商关注。

七、联系方式

采购人：上海市莘庄工业区房管办事处

地址：鑫都路 2551 号 5 楼

联系人：王晓鹰

联系电话：34626099

采购代理机构：上海普汇建设工程咨询有限公司

地址：上海市闵行区七莘路 2099 号华友大厦 A504

联系人：陈燕菲

联系电话：18516155095

第二章 投标人须知前附表

本表关于采购内容的具体要求是对投标人须知的具体补充和修改，如有矛盾，应以本表为准。

序号	条款名称	编列内容
1	项目名称	天为物业运行管理项目托管服务
2	采购方	采购人：上海市莘庄工业区房管办事处
		采购代理机构：上海普汇建设工程咨询有限公司
3	招标编号	310112000260617119047-12363654
4	采购方式	公开招标
5	预算金额及投标限价	2630 万元
6	资金来源	财政预算
7	项目地址	申莘一村、申莘二村、申莘三村、锦绣人家、春辉新村、颀溪十村、仁和花苑、绿久苑、柳岸人家（云天绿洲）、鑫峰苑、宝铭苑 11 个小区
8	招标范围	涵盖本项目采购内容能投入正常使用的所有工作。
9	服务或交付日期	1 年，自 2026 年 7 月 1 日起至 2027 年 6 月 30 日止
10	合同支付方式	根据当年度财力情况，合同价一季度拨付一次，涉及考核的经费可在出结果当季度合并申请拨付款项。考核经费根据考核结果拨付。按照此次中标价 1/12 作为考核费用，具体以 2026 年莘庄工业区物业考核办法进行考核；考核费用不涉及物业服务企业的员工工资。
11	合格投标人	详见第一章招标公告
12	现场勘查	不组织
13	招标文件澄清日期、时间及地点	如有，将通过“上海政府采购网”发布更正公告。
14	投标有效期	90 日历天
15	投标保证金	☒ 本项目无需交纳投标保证金。
16	投标文件份数及投标方式	1. 电子投标文件在上海政府采购网（ http://www.zfcg.sh.gov.cn ）电子招投标系统提交。 2. 提交至电子招投标系统的投标文件需按招标文件要求签字并加盖公章。

17	投标/开标	投标截止时间/开标时间：以采购平台电子招投标系统显示时间为准 地点：本次开标采用电子采购平台网上开标方式，投标人应根据有关规定和方法，在电子采购平台的电子招投标系统参加开标会议。届时请投标人代表持投标时所使用的数字证书（CA 证书）参加开标。
18	投标人开标携带材料	可以无线上网的笔记本电脑、投标时所使用的上海电子签名认证证书（CA 认证证书）。
19	评标办法	综合评分法
20	实质性响应条款	投标人不满足以下任一项条件时，评标委员会将评定为无效标： 详见招标文件及投标格式中资格条件及实质性要求响应表。
21	发布媒介	根据上海市财政局《关于上海市政府采购信息管理平台招投标系统正式运行的通知》（沪财采[2014]27 号）的规定，本项目招投标相关活动在上海市政府采购云平台（网址： www.zfcg.sh.gov.cn ）电子招投标系统（以下简称：电子采购平台）进行。电子采购平台是由市财政局建设和维护。投标人应根据上海市财政局《关于印发<上海市电子政府采购管理暂行办法>的通知》（沪财采[2012]22 号）等有关规定和要求执行。投标人在电子采购平台的有关操作方法可以参照电子采购平台中的“操作须知”专栏。
22	代理费的计算和收取	（1）本项目招标代理服务费由中标单位支付，支付时间为收到中标通知书后的 10 天内。招标代理服务费将以采购金额为计费基数，参考计价格（2002）1980 号文所规定的服务类招标的收费标准向中标人收取代理报酬。收费金额为 104737.00 元整 。
注意事项：		
类别	工程□ 货物□ 服务 ☒ 各级人民政府财政部门是负责政府采购监督管理的部门，依法履行对政府采购活动的监督管理职责。当其他文件就“项目类别”定义与财政部门颁布的《政府采购集中采购目录》有冲突时，以财政部门文件为准。	
格式	所提交的文件及格式应符合《上海市电子政府采购管理暂行办法》（沪财采〔2012〕22 号）的相关规定。	

进口产品	□允许采购进口产品 ☒不允许采购进口产品 若无财政针对本项目允许采购进口产品批复,投标供应商提供的产品若为进口产品,根据财政部关于印发《政府采购进口产品管理办法》的通知(财库〔2007〕119号)精神,将作为无效投标处理。所谓进口产品是指通过中国海关验收进入中国境内且产自关境外的产品。
其他说明	1.若招标文件中的废标条款、扣分条款、评分要素与合格投标人的资格要求条款发生冲突或对资格要求条款进行了修改,以合格投标人的资格要求条款为准。 2.若招标文件中的其他文字与本前附表不一致的,以本前附表为准。 3.若招标文件中的文字内容与法律法规的强制性规范、禁止性规定有冲突的,以法律法规为准。
电子投标特别提醒	1.注册登记与安全认证 为确保电子采购平台数据的合法、有效和安全,各参与主体均应在电子采购平台上注册登记并获得账号和密码。采购人、供应商、采购代理机构(或采购代理机构)还应根据《上海市数字证书使用管理办法》等规定向本市依法设立电子认证服务机构申请用于身份认证和电子签名的数字证书,并严格按照规定使用电子签名和电子印章。 使用电子采购平台采购的项目恕不接受电子采购平台以外其他形式的投标。 2.网上投标培训 网上投标培训详见网站通知。请投标人代表可先查看网上投标视频演示,如有操作问题,再参加培训会议。 对于投标人操作失误、网站系统故障等技术性问题导致的投标失败或者招标失败,招标方概不负责。 3.招标文件下载 供应商应自行配备网络终端,并确保网络终端的运行稳定与安全。供应商登陆“上海市政府采购网”(http://www.zfcg.sh.gov.cn),在电子政府采购平台下载并保存招标文件,招标公告要求供应商在下载招标文件前进行报名登记,并查验资格证明文件的,供应商应当按照招标公告的要求先行登记后下载招标文件。 4.招标文件澄清、补充与修改 采购人和采购代理机构(或采购代理机构)可以依法对招标文件进行澄清、补充与修改,澄清、补充与修改的文件应在电子采购平台上公告,并通过电子采购平台发送至已下载招标文件的供应商工作区,或者通过电子邮件发送给已下载招标文件的供应商。 5.投标文件的编制、加密和上传 供应商下载招标文件后,应使用电子采购平台提供的客户端投标工具编制投标文件。 投标人应按照招标文件要求提交商务文书和法律文书文件的彩色扫描文件,并在网上投标系统中采用 PDF 格式上传所有资料,文件格式参考招标文件有关格式。 如因上传、扫描、格式等原因导致评审时受到影响,由投标人承担相应责任。招标方认为必要时,可以要求投标人提供商务文书和法律文书原件进行核对,投标人必须按时提供。否则,视作投标人放弃潜在中标资格并对该投标人进行调查,有欺诈行为的按有关规定进行处理。 供应商和电子采购平台应分别对投标文件实施加密。在投标截止前,供应商通过投标工具使用数字证书对投标文件加密后上传至电子采购平台,再经过

	电子采购平台加密保存。 由于供应商的原因造成其投标文件未能加密而致投标文件在开标前泄密的，由供应商自行承担责任。 6.网上投标 （1）登入招投标系统：投标人用上海市电子签名认证证书（CA 证书）登陆上海市政府采购中心网上投标系统。 （2）填写网上投标文件：投标人在“网上投标”栏目内选择要参与的投标项目，在投标截止时间前按照网上投标系统和招标文件要求填写网上投标内容，其中带“*”号内容必须填写。对于有多个包件的招标项目，投标人可以选择要参与的包件进行投标。投标人用上海市电子签名认证证书对填写内容加密后上传到投标系统。 （3）正式投标：投标人填写好所有投标内容后，须在网上投标截止时间前通过上海市电子签名认证证书在网上投标系统中递交投标文件，并下载投标回执。对于有多个包件的招标项目，需要对每个包件分别进行投标。只有投标状态显示为“正式投标”才是有效投标。 7.投标截止 投标截止后电子采购平台不再接受供应商上传投标文件。 投标截止与开标的时间以电子采购平台显示的时间为准。 8.开标 参加开标会议。在根据招标文件规定的要求完成网上投标文件网上提交后，按照招标文件规定的时间和地点，投标人的法人代表（或组织负责人）或其授权的投标代表携带要求的材料及设备（笔记本电脑、无线网卡、电子签名认证证书）出席开标会议。 未按照招标文件规定的时间和地点出席开标会议的，视作投标人主动放弃投标。 开标程序在电子采购平台进行，所有上传投标文件的供应商应登录电子采购平台参加开标。 9.投标文件解密 投标截止、电子采购平台显示开标后，由采购代理机构（或采购代理机构）解除电子采购平台对投标文件的加密。投标供应商应在规定时间内使用数字证书对其投标文件解密。 投标人因自身原因未能将其投标文件解密的，视为放弃投标。 10.开标记录的确认 投标文件解密后，电子采购平台根据投标文件中开标一览表的内容自动汇总生成开标记录表。 投标人应及时检查开标记录表的数据是否与其投标文件中的投标报价一览表一致，并作出确认。投标人因自身原因未作出确认的视为其确认开标记录表内容。投标人发现开标记录表与其投标文件开标一览表数据不一致的，应及时向开标人提出更正，开标人应核实开标记录表与投标文件中的开标一览表内容。 8、电子采购平台帮助电话:400-881-7190
--	--

第三章 投标人须知

一、说明

1.资金来源

1.1 财政资金。

2.采购人、采购代理机构及合格的投标人

2.1 采购人：上海市莘庄工业区房管办事处

2.2 采购代理机构：上海普汇建设工程咨询有限公司

2.3 采购方：采购方是指采购人和采购代理机构

2.4 合格的投标人

(1) 投标人必须通过上海政府采购网 (<http://www.zfcg.sh.gov.cn>) 登记备案并下载招标文件, 未向采购代理机构登记备案并下载招标文件的潜在投标人均无资格参加投标;

(2) 经评标委员会认定的合格投标人。

3.合格的货物和服务

3.1 合同中提供的所有货物或服务, 均应来自上述 2.4 条款所规定的合格投标人。

3.2 货物系指投标人按招标文件规定, 须向采购人提供的符合招标文件要求的相关的货物, 包括设备、产品、机械、仪器仪表、备品备件、工具、手册等有关技术资料 and 原材料等, 以及其所提供货物相关的辅助服务, 如运输、保险、安装、调试、技术协助、校准、培训、技术指导、售后服务以及其他类似的义务。

3.3 服务系指招标文件规定的投标人须承担的各类专业服务, 包括但不限于产品设计开发、产品交付、安装调试、质量检测、技术指导、售后服务、专业劳务服务和其他类似的义务。

4.投标费用

4.1 投标人应承担所有与准备和参加投标有关的费用。不论投标的结果如何, 采

购方均无义务和责任承担这些费用。

二、招标文件

5.招标文件构成

5.1 招标文件包括下列内容：

- (1) 招标公告
- (2) 投标人须知前附表
- (3) 投标人须知
- (4) 采购需求
- (5) 合同条款
- (6) 附件
- (7) 评标标准
- (8) 本项目招标文件的澄清、答复、修改、补充内容

注：本采购项目需要公开的有关信息，包括招标公告、招标文件澄清或修改公告、中标公告以及延长投标截止时间等与招标活动有关的通知，招标人均将通过“上海政府采购网”（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）公开发布。投标人在参与本采购项目招投标活动期间，请及时关注以上媒体上的相关信息，投标人因没有及时关注而未能如期获取相关信息，及因此所产生的一切后果和责任，由投标人自行承担，招标人在任何情况下均不对此承担任何责任。

6.招标文件的澄清

6.1 投标人对招标文件如有疑点要求澄清，应在投标截止期 15 天以前以书面形式（加盖公章）送达或传真或通过上海市政府采购网电子平台至采购方，采购方对投标人的疑点予以答复，答复中不包括问题的来源。并以澄清公告的形式通知所有购买招标文件的投标人。

7.招标文件的修改

7.1 在投标截止期前的任何时候，无论出于何种原因，采购方可主动地或在解答投标人提出的澄清问题时对招标文件进行修改，修改的内容为招标文件的组成部分。

7.2 招标文件的修改将按照《上海市电子政府采购暂行管理办法》规定通知所有购买招标文件的投标人，并对其具有约束力。

7.3 为使投标人准备投标时有充分时间对招标文件的修改部分进行研究，采购代理机构可按照《政府采购货物和服务招标投标管理办法》相关规定适当延长投标截止期，并以延期公告的形式通知所有购买招标文件的投标人。

三、投标文件的编制

8.编制要求

8.1 投标人应认真阅读招标文件的所有内容，按招标文件的要求提供投标文件，并保证提供的全部资料的真实性，以使其开标对招标文件作出实质性响应，否则，其开标将被拒绝。

8.2 投标的语言：投标人提交的投标文件以及投标人与采购方就有关投标的所有来往函电均应以中文书写。

9.投标文件构成

9.1 投标人编写的投标文件应包括下列部分（具体格式详见第六章附件）：

商务标部分：

（1）投标承诺书

（2）投标函

（3）法定代表人授权书

（4）开标一览表

（5）投标分项报价表、供应商资格声明、中小企业声明函、参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

（6）营业执照、税务登记证、组织机构代码证或三证合一的营业执照或事业单

位法人证书或社会团体法人证书、相关资质证书

(7) 近三年同类项目实施情况一览表及证明材料

(8) 反映履行合同主要人员能力水平相关资料

(9) 财务状况报告、依法缴纳税收和社会保障资金的相关证明材料**或**财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函（**投标格式九**）

(10) 须提供投标截止时间前七十二小时内供应商未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单和中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)政府采购严重违法失信行为记录名单的相关截图，否则按否决投标处理。

(11) 投标人认为需加以说明的其他内容

技术标部分：

(1) 对本项目的技术服务类总体要求的理解

(2) 项目总体架构及技术解决方案（技术力量、专业设备介绍）

(3) 针对本项目的服务承诺、质保措施以及投标人的售后服务能力

(4) 投标人基本情况表

(5) 拟投入本项目负责人详细情况

(6) 拟投入本项目的人员配备及相关工作经历、资质汇总表

(7) 投标人的业绩、信誉、生产能力

(8) 技术服务、技术培训、售后服务的内容和措施；

(9) 选配件、专用耗材、售后服务优惠表（若有）；

(10) 联合投标协议书（若需要）；

(11) 联合投标授权委托书（若需要）；

(12) 投标人认为需加以说明的其他内容

10.投标文件格式：

10.1 投标人应按本须知第 9 条的内容与要求和招标文件第六章提供的格式编写其投标文件，投标人不得缺少或留空任何招标文件要求填写的表格或提交的资料。

10.2 投标人应将投标文件按本须知第 9 条规定的顺序编排、并应编制目录、逐页标注连续页码，分别成册。

11.投标报价

11.1 投标人应在“报价明细表”上标明本合同拟提供单价和合价。并汇总分项总价款即为本项目的投标总价。投标总价被视作已包括一切有关机械、人工、材料、包装、运输、移动、提升、放置、管理、间接费、利润、税金、规费、检测费、保险、风险及其他一切事项以达致如期地和满意地去完成在根据招标文件和补充招标文件所说明的服务并按照合同执行的费用，不论是否在技术要求、工作量清单等内具体说明。其费用为本项目全部服务费用。

11.2 投标报价是履行合同的最终价格，除“采购需求”中另有说明外，投标报价应包括投标人为完成采购项目而提供服务的一切费用，包括投标人的各种成本、税金、费用和利润。投标人应按照招标文件和电子采购平台电子招投标系统提供的投标文件格式完整地填写开标一览表、报价明细表和报价构成表等，说明其拟提供服务的内容、数量、价格、时间、价格构成等。

11.3 投标人对每种方案只允许有一个报价，同一方案采购人不接受有任何选择的报价。

11.4 投标人根据本须知第 11.2 条的规定将投标价分成几部分，只是为了方便采购方对投标文件进行比较，并不限制采购人以上述任何条件订立合同的权力。

11.5 投标人所报的投标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。任何包含价格调整要求的投标，将被认为是非响应性投标而予以拒绝。

11.6 依据财库〔2007〕119 号《政府采购进口产品管理办法》等相关文件的规定，采购人不接受进口产品（通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品）

的开标。

11.7 投标人不得以低于成本的报价竞标。

11.8 本次开标应针对采购方提出的所有采购货物或服务，采购方不接受部分或不完整货物、服务开标的投标。

11.9 投标报价不得超出本项目投标上限价(详见投标人须知前附表)，若超出，做不实质性响应招标文件处理。

11.10 本次采购中标价即为合同价，合同价为闭口上限合同。即结算价不得超过合同价格的同时，最终价格结算以审价或结算报告为准。

12.开标货币

12.1 投标人提供的货物和服务一律用人民币报价。

13.证明投标人合格和资格的文件

13.1 投标人应提交证明其有资格参加投标和成交后有能力履行合同的文件，并作为其投标文件的一部分。

13.2 投标人提交的合格性证明文件应使采购方满意，投标人在投标时应符合本须知第 2.4 条的规定。

13.3 投标人提交的证明其成交后能履行合同的资格证明文件应使采购方满意，即格式（第六章附件资格证明文件格式）。

14.证明货物和服务的合格性和符合招标文件规定的文件

14.1 投标人应提交证明文件证明其拟投标的货物的合格性符合招标文件规定。该证明文件作为投标文件的一部分。

14.2 证明货物和服务与招标文件的要求一致的文件，可以是产品说明书、图纸和数据，它包括：对照招标文件技术规格、参数与要求，逐条说明所提供货物和服务已对招标文件的技术规格、参数与要求做出了实质性的响应，或申明与技术规格、参数与要求条文的偏差和例外（按第六章“投标响应情况表”格式填写）。特别对于有具

体参数要求的指标，投标人必须提供所投设备的具体参数值。

14.3 投标人在阐述上述第 14.2 时应注意招标文件第四章“采购需求”中指出的材料和设备的标准以及参照的牌号或分类号仅起说明作用，并没有任何限制性。投标人在投标中可以选用替代标准、牌号或分类号，但这些替代要实质上相当于技术规格的要求，并且使采购方满意。

15.投标保证金（本项目无需交纳投标保证金）

15.1 投标保证金用于保护本次招标免受投标方的行为而引起的风险。

15.2 投标人必须按本招标文件的要求提交规定金额、币种、方式且有效的投标保证金，并作为对招标文件实质性响应的一部分，任何未提交或提交无效的投标保证金，将被视为投标无效。

15.3 本招标文件要求提交的投标保证金为：见投标人须知前附表，提交方式为银行贷记凭证、电汇或网上银行支付等非现金形式。

收 款 人	上海普汇建设工程咨询有限公司
银行账号	3105 0178 5000 0000 1431
开 户 行	中国建设银行股份有限公司上海古美路支行

15.4 投标人必须按照招标文件要求的金额足额提交。

15.5 投标保证金付款人必须与投标人名称一致，并在用途栏内注明项目名称或项目编号。保证金到账后，请与采购代理机构确认。

15.6 投标人应确保投标保证金在投标截止时间前到账。

15.7 投标保证金的退还

15.7.1 中标人的投标保证金自采购合同签订之日起 5 个工作日内原额退还。

15.7.2 未中标人的投标保证金自中标通知书发出之日起 5 个工作日内原额退还。

15.7.3 投标人在投标截止时间前撤回已提交的投标文件的，自收到投标人书面撤回通知之日起 5 个工作日内，原额退还已收取的投标保证金。

15.8 投标保证金的没收

发生下列情况之一时，投标人的投标保证金将不予退还：

15.8.1 投标有效期内投标人撤销投标文件的。

15.8.2 法律、法规规定的其他情形。

16. 投标有效期

16.1 投标应自开标之日起，并在“投标人须知前附表”中所述时期内保持有效。

投标有效期不足的投标将被视为非实质性响应性投标而予以拒绝。

16.2 特殊情况下，在原投标有效期截止之前，采购方可要求投标人同意延长投标有效期。这种要求与答复均应以书面形式提交。

17. 投标文件的制作和签署

17.1 电子投标文件按照《上海市电子政府采购暂行管理办法》规定执行。

17.2 投标文件中引用非投标供应商自身（制造厂商授权书、检测报告等）的证明材料必须盖章，上传非投标供应商自身盖章后的扫描件；投标供应商自填投标材料的数字签名印章即代表投标供应商的签字和盖章。

17.3 纸质投标文件（本项目不要求投标单位提供纸质投标文件）：

（1）纸质投标文件包括商务部分、技术部分，合并装订，正本壹份副本肆份。投标文件封面上须清楚地标明“正本”“副本”字样。

（2）投标文件需密封包装，应在封口上骑缝加盖投标人公章，并须在密闭袋正面标明投标人名称、地址、项目名称。

（3）投标文件正本与副本均应使用不能擦去的墨水书写或打印。必须按照招标文件《附件格式》中标明签字和盖章处进行签字或盖章（签章为签字且盖章）。盖章和签字包括：投标人公章和法定代表人章（签字）或法定代表授权委托人章（签字）。

（4）全套投标文件应无涂改和行间插字，除非这些删改是根据采购人的指示进行的。商务标修改处应由投标文件签署人签字证明并加盖印鉴。

四、投标文件的递交、撤回及修改

18.投标文件的递交

18.1 投标人应按照招标文件规定，参考第六章投标文件有关格式，在电子采购平台电子招投标系统中按照要求填写和上传所有投标内容。投标的有关事项应根据电子采购平台规定的要求办理。

18.2 投标文件中含有公章，防伪标志和彩色底纹类文件（如《投标函》、营业执照、身份证、证书等）应清晰显示。如因上传、扫描、格式等原因导致评审时受到影响，由投标人承担相应责任。

18.3 招标人认为必要时，可以要求投标人提供文件原件进行核对，投标人必须按时提供，否则视作投标人放弃潜在中标资格，并且招标人将对该投标人进行调查，发现有欺诈行为的按有关规定进行处理。

18.4 投标人应充分考虑到网上投标可能会发生的技术故障、操作失误和相应的风险。对因网上投标的任何技术故障、操作失误造成投标人投标内容缺漏、不一致或投标失败的，招标人不承担任何责任。

19.投标截止期

19.1 投标人应在不迟于“投标人须知前附表”中规定的截止日期和时间将投标文件递交至采购方，递交地点应是“投标人须知前附表”中指定的地址。

19.2 采购方可以按本须知第 7 条规定，通知修改招标文件适当延长投标截止期。在此情况下，采购方、采购人和投标人受投标截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止期。

20.迟交的投标文件

20.1 按照《上海市电子政府采购暂行管理办法》规定执行。

20.2 采购代理机构将拒绝接收在本须知第 19 条规定的截止期后送达的任何投标文件。

21.投标文件的修改与撤回

21.1 投标人在递交投标文件后，可以修改或撤回其开标，但投标人必须在规定的投标截止期之前将修改或撤回的书面通知递交到采购方。

21.2 投标人的修改或撤回通知应按本须知第 18 条规定编制、密封、标记和递交。

21.3 在投标截止期之后，投标人不得对其开标做任何修改。

21.4 从投标截止期至投标人在投标文件中确定的投标有效期期满这段时间内，投标人不得撤回其开标，否则其投标保证金将按照本须知第 15 条的规定被没收。

五、开标与评标

22.开标

22.1 开标按照《上海市电子政府采购暂行管理办法》规定执行。

22.2 投标文件解密按照《上海市电子政府采购暂行管理办法》规定执行。

23.评标

23.1 评标委员会

23.1.1 采购方将按照“中华人民共和国政府采购法”、“中华人民共和国招标投标法”、“政府采购货物和服务招标投标管理办法”“中华人民共和国政府采购法实施条例”及有关规定组建评标委员会。

23.1.2 评标委员会由采购人代表和有关技术、经济等方面的专家组成，成员人数应当为五人单数。其中，技术、经济等方面的专家不得少于成员总数的三分之二。

23.1.3 评标委员会负责评标工作，对投标文件进行审查和评估，并向采购方提交书面评标报告。

23.2 评标方法：综合打分法。

23.3 投标文件的澄清

23.3.1 在评标期间，评标委员会可要求投标人对其投标文件中含义不明确的内容作必要的澄清或说明,但澄清或说明不得超出投标文件的范围或改变投标文件实质性

内容。有关澄清的要求和答复均按照《上海市电子政府采购暂行管理办法》规定提交，澄清的内容为投标文件的组成部分。

23.4 投标文件的初审（符合性检查）

23.4.1 投标人应当按照招标文件所提供格式，逐项填写并提交《资格条件及实质性要求响应表》，以证明其投标符合招标文件规定的所有合格投标人资格条件及实质性要求。评标委员会对其进行审查。

23.4.2 投标文件中如果有下列计算上或表达上的错误或矛盾，将按以下原则或方法进行修正：

（1）电子采购平台自动汇总生成的《开标记录表》内容与投标文件中的《开标一览表》内容不一致的，以《开标记录表》内容为准；

（2）《开标记录表》内容与《投标报价分类明细表》及投标文件其它部分内容不一致的，以《开标记录表》内容为准；

（3）若用文字表示的数值与用数字表示的数值不一致，以文字表示的数值为准。

（4）若单价计算的结果与总价不一致，以单价为准修改总价；

（5）对投标文件中不同文字文本的解释发生异议的，以中文文本为准。

（6）投标文件中如果同时出现上述两种或两种以上错误或矛盾的，则根据以上排序，按照序号在先的方法进行修正。

（7）如果投标人不接受对其错误的更正，其开标将被拒绝。

23.4.3 投标文件中如果有其他错误或矛盾，将按不利于出错投标人的原则进行处理，即对于错误或矛盾的内容，评标时按照对出错投标人不利的情形进行评分；如出错投标人中标，签订合同时按照对出错投标人不利、对采购人有利的条件签约。

23.4.4 对于投标文件中不构成实质性偏差的不正规、不一致或不规则，采购方可以接受，但这种接受将影响投标人的综合得分。

23.4.5 在详细评审之前，根据本须知第 23.4.5 条的规定，评标委员会要审查每份

投标文件是否实质上响应了招标文件的要求。实质上响应的投标是没有重大偏离的投标，对关键条文的偏离、保留或反对将被认为是实质上的偏离。重大偏离或保留系指影响到招标文件规定的供货范围、供货时间、质量和性能或限制了采购方和投标人的权利和义务的规定，而纠正这些偏离将影响到其他提交实质性响应招标文件的投标人的公平竞争地位。评标委员会决定投标的响应性只根据投标本身的内容，而不寻求外部的证据。

23.4.6 实质上没有响应招标文件要求的投标将被拒绝。投标人不得通过修正或撤销不合要求的偏离或保留从而使其投标成为实质上响应的投标。如发现投标人须知前附表中否决投标规定的情况之一的，经评标委员会确认按未实质性响应招标文件的投标处理，其投标将被否决。

23.5 投标文件的详细评审

23.5.1 评标委员会将按照本须知第 23.4 条规定，只对确定为实质上响应招标文件要求的投标进行详细评审。

23.5.2 投标人应按照招标文件提供的格式完整地填写《与评标有关的投标文件主要内容索引表》，《与评标有关的投标文件主要内容索引表》是为了便于评标，《与评标有关的投标文件主要内容索引表》与投标文件其他部分就同一内容的表述应当一致，不一致时按照本须知第 23.4 条相关规定处理。

23.5.2 细微偏差是指投标文件在实质上响应招标文件要求，但在个别地方存在漏项或者提供了不完整的技术信息和数据等情况，并且补正这些漏项或者不完整不会对其他投标人造成不公平的结果。细微偏差不影响投标文件的有效性。

23.5.3 评标过程中，评标委员会认为有必要，可以要求投标人在规定时间内对投标报价中不明确的内容做出书面说明或提供相关证明材料，其说明或证明材料不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容，不能影响任何投标人相应的名次排列。投标人不能合理说明或者不能提供相关证明材料的，由评标委员会具体认定。

23.5.4 详细评审即以招标文件为依据，对所有实质上响应的投标分别从“技术”和“价格”两个方面进行评标并按照百分制进行综合打分（详见第七章评标办法及标准）。

23.6 中标人的确定

（1）按照《上海市电子政府采购暂行管理办法》规定执行。

（2）评标委员会对进入详细评审的投标人进行综合评分并作出排序，得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的，按技术指标优劣顺序排列。得分最高，排名第一的为成交单位。采购方不承诺最低开标的投标最终成交。

24.招标失败

24.1 在投标截止后，参加投标的投标人不足三家；或者在评标时，发现符合专业条件的投标人或对招标文件做出实质响应的投标人不足三家；评标委员会确定为招标失败的，招标人将通过“上海政府采购网”发布招标失败公告。

25.与采购代理机构、采购人和评标委员会的接触

25.1 除本须知第 23.3 条的规定外，从开标之日起至授予合同期间，投标人不得就与其投标有关的事项与采购代理机构、采购人以及评标委员会成员接触。

25.2 投标人试图对采购代理机构、采购人和评标委员会的评标、比较或授予合同的决定进行影响，都可能导致其投标被拒绝。

六、授予合同

26.合同授予标准

26.1 除第 28 条的规定之外，采购方将把合同授予被确定为实质上响应招标文件的要求并有履行合同能力的综合得分最高的投标人。

27.投标时更改采购货物数量的权力

27.1 采购方在授予合同时有权在“投标人须知前附表”规定的幅度内对招标文件规定的货物数量和服务予以增加或减少，但不得对单价或其它的条款和条件做任何改

变。

28.中标通知书

28.1 中标人确定后，采购方将向中标人发出中标通知书。向未中标的其他投标人发出招标结果通知。

28.2 中标通知书是合同的一个组成部分。

29.签订合同

29.1 中标人在收到采购方的中标通知书后 30 日内，应按招标文件的要求与采购人签订合同。

七、其他

30.公平竞争和诚实信用

30.1 投标人在本招标项目的竞争中应自觉遵循公平竞争和诚实信用原则，不得存在腐败、欺诈或其他严重违背公平竞争和诚实信用原则、扰乱政府采购正常秩序的行为。“腐败行为”是指提供、给予任何有价值的东西来影响采购人员在采购过程或合同实施过程中的行为；“欺诈行为”是指为了影响采购过程或合同实施过程而提供虚假材料，谎报、隐瞒事实的行为，包括投标人之间串通投标等。

30.2 如果有证据表明投标人在本招标项目的竞争中存在腐败、欺诈或其他严重违背公平竞争和诚实信用原则、扰乱政府采购正常秩序的行为，招标人将拒绝其投标，并将报告政府采购监管部门查处；中标后发现的，中标人须参照《中华人民共和国消费者权益保护法》第 55 条之条文描述方式双倍赔偿采购人，且民事赔偿并不免除违法投标人的行政与刑事责任。

30.3 招标人将在开标后、评标结束前，通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询相关投标人信用记录，并对供应商信用记录进行甄别，对列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)

政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，将拒绝其参与政府采购活动。

30.4 在领取中标通知书后或履约过程中，出现由于企业自身原因（企业资质等环节未获得行政许可或延续的、经营不善等），造成不能再履行本合同的，应及时通知采购人终止合同履行，期间未支付的合同价款不予支付，采购人保留另行确定合格供应商的权利。

第四章 采购需求

一、项目名称

天为物业运行管理项目

二、项目基本情况

1、项目概况：

上海天为物业管理服务有限公司目前在管莘庄工业区辖区内 11 个住宅小区，总建筑面积约 120 万平方米，公司员工基本为本地征地吸劳安置人员，截止至 2026 年 6 月 30 日，在岗 66 人。

2、托管期限：

服务期：1 年，自 2026 年 7 月 1 日起至 2027 年 6 月 30 日止。

3、托管费用：2630 万元

三、运行管理具体需求

1、日常运营

全面负责上海天为物业管理服务有限公司的日常运营管理工作。接受莘庄工业区委委托授权全面负责天为物业的人员和日常运营管理工作。包括但不限于公司经营、人员管理、专业分包、收缴物业管理费/停车费、资金收入和支配使用等所有物业管理相关一切事项。

中标单位在服务合同期内，因小区业主大会通过法定程序变更物业管理单位，中标单位须无条件配合终止合同，该小区对应剩余的合同价在项目审计结算时予以扣除。

2、人员管理

中标单位委派管理团队进驻天为物业总部。依法对天为物业员工进行劳动、人事管理，确保职工队伍的稳定，不得无故解聘采购方现有职工；按月按实发放天为物业职工工资，工资标准不得低于托管前的标准。

2026 年天为物业公司现有现有员工 66 名，其中总部员工 5 人，项目经理 8 个，业务人员 18 人，保洁人员 7 人，维修人员 14 人，其他人员 14 人；物业服务需外聘人员不少于 450 人，其中总部及项目管理部劳务派遣不少于 27 人，保安不少于 274

人（确保在岗期间不少于 137 人/24 小时），小区保洁人员不少于 129 人，小区维修人员不少于 20 人。实际运行中人数以采购方需求为准，运行期间天为物业现有员工如发生退休、离职，由中标单位另行聘请，费用由中标单位承担不再另行支付。

3. 运行物业管理服务。

（1）申莘一村、申莘二村、申莘三村、锦绣人家、春辉新村、颀溪十村、仁和花苑、绿久苑、柳岸人家（云天绿洲）、鑫峰苑、宝铭苑 11 个小区依据现有天为物业合同服务标准进行物业管理（详见附件 3）。

（2）病媒虫害生物防治。辖区所有除四害工作，包含 11 个动迁安置房小区在内。

（3）工业区应急维修站应急处置。

（4）生活垃圾、建筑垃圾短驳运输。将各小区的生活垃圾运输至环卫公司指定中转站（地址：南片在鑫都市场东面压缩站、新源路压缩站、光华路湿垃圾中转站。北片在临春路压缩站。次数：上午一次，下午一次）；建筑垃圾按环卫公司指定地点进行投放，次数按实际情况短驳。

（5）楼道整治。确保项目楼道整洁。

（6）对宝铭苑、鑫峰苑、柳岸人家及绿久苑由政府出资改造的地下机动车库收入均单列记账，中标单位按照车辆停放实有数计提 60%管理费（相关设施设备日常管养及维修由中标单位全权负责），剩余 40%收益归莘庄工业区，涉及到重大维修（通风、消防、监控等系统性维修），双方一事一议。

（7）天为物业人员绩效激励不低于上一年度标准，需制定配套方案落实到位。以上各部分费用需在报价分项明细中体现。

四、考核及费用支付

考核经费来源：依据中标价 1/12 资金额度为考核总数，分摊至每季度。

考核方式：考核分别以小区为单位独立实施考核。通过专业第三方测评结果，根据得分及莘庄工业区 20 个住宅小区平均水平制定考核标准，对应进行相应的考核扣款。考核对象：天为物业在管的 11 个住宅小区。具体为鑫峰苑、春辉新村、绿久苑、颀溪十村、柳岸人家/云天绿洲、宝铭苑、仁和花苑、申莘一村、申莘二村清馨苑、锦绣人家、申莘三村；

考核内容：主要为履约实地检查/复查评分、职能部门评分、居委评分、业委会

评分、居民满意度评分及结合市区重点工作要求。

考核结果运用：根据考核方案及考核结果扣减相应分值对应的考核金后，剩余部分按季度予以拨付。

特别说明：被考核主体为中标单位，中标单位不得无故将考核扣款费用转嫁至人员薪资扣款，如确需扣款，需配套相应奖惩方案。

附件 1

天为物业托管小区清单

序号	类型	小区名称	地址	所属居委	小区总建筑面积 (m²)
1	托管 小区	鑫峰苑	鑫都路 2535 弄	鑫峰苑居委	292263.14
2		春辉新村	颍兴路 748 弄	春辉新村居委	118369.75
3		绿久苑	颍兴路 747 弄		60117.47
4		颍溪十村	颍盛路 469 弄		17103.14
5		柳岸人家/云天绿洲	鑫都路 2699 弄 /鑫都路 2711 弄	新源一居委	183554.48
6		宝铭苑	瓶安路 1600 弄	瓶安路居委	131827.04
7		仁和花苑	新源路 3211 弄	天恒名城居委	56314.83
8		申莘一村	申北路 135 弄	申莘一居委	85396.86
9		申莘二村清馨苑	申北路 385 弄	申莘二居委	140309.5
10		锦绣人家	春光路 699 弄		25633.97
11		申莘三村	申北路 350 弄	申莘三村居委	95945.74
小计					1206835.92

附件 3

二级物业服务标准

一、 综合管理服务标准

级别	序号	内容	服务要求
二级	1	管理处设置	小区内设置管理处，配置简单办公设备，配有电话。
	2	管理人员要求	(1) 小区经理有物业管理员上岗证和小区经理上岗证。 (2) 管理人员服装统一，挂牌上岗。
	3	服务时间	周一至周五在小区管理处进行业务接待，周六、周日在指定地点进行业务接待。
	4	日常管理与服务	(1) 服务规范应符合《上海市物业管理行业规范》要求。 (2) 24 小时受理业主或使用人报修。急修半小时内到现场处理，一般修理二天内完成（预约除外）。 (3) 对业主或使用人的投诉在五天内答复处理。 (4) 告知业主或使用人装修须知，监督装修过程，对违规装修、违章搭建及时劝阻、制止或报告。 (5) 建立财务制度，对物业服务费的收支进行财务管理，做到运作规范，账目清晰。 (6) 建立小区物业管理档案（包括设备管理档案、业主资料档案等）。 (7) 制定小区物业管理与物业服务工作计划，并组织实施。 (8) 对小区房屋维修资金进行账务管理，做到运作规范，账目清晰。 (9) 可采取走访、恳谈会、问卷调查、通讯等多种形式与业主或使用人进行沟通，每年的沟通面不低于小区住户的 50%。 (10) 服务窗口应公开办事制度、办事纪律、收费项目和标准。 (11) 综合管理的其它服务项目达到约定的服务标准。 (12) 对违反小区公约（临时公约）或政府有关规定的行为进行劝阻、制止或报有关部门处理。

二、 公共区域清洁卫生服务标准

级别	项目	序号	内容	服务要求
二级	楼内公共区域	1	地面	每日清扫一次，其中门厅每日清扫二次，每周拖洗二次，地面清洁。
		2	楼梯扶手、栏杆、窗台	每周擦抹二次。
		3	消防栓、指示牌等公共设施	每半月擦抹一次。
		4	天花板、公共灯具	每半年除尘一次。
		5	门、窗等玻璃	每二个月擦拭一次，其中底层门厅玻璃每月擦拭一次。
		6	天台、屋顶	屋顶每半年清扫一次，有天台、内天井的每周清扫一次。
		7	垃圾收集	居民自行投放至小区集中投放点。
		8	电梯轿厢	每日擦拭、清扫一次以上，操作板处无污迹无灰尘。
	楼外公共区域	9	道路地面、绿地、明沟	道路地面、绿地每日清扫二次，保持地面、绿地清洁；明沟每周清扫一次。
		10	公共灯具、宣传栏、小品等	每半月擦抹一次，表面无污迹。
		11	垃圾厢（房）	每日清扫洗刷一次以上，保持垃圾厢（房）及其周围清洁；建筑垃圾有固定堆放点；设有灭蝇装置。
		12	消毒灭害	每季对窨井、明沟、垃圾房喷洒药水一次（6、7、8月每月喷洒一次），每半年灭鼠一次。

三、公共区域秩序维护服务标准

级别	序号	内容	服务要求
二级	1	人员要求	(1) 专职保安人员, 身体健康, 工作认真负责。 (2) 对小区日常护卫事项做出正确反应, 能正确使用消防器材。 (3) 上岗时佩带统一标志, 穿戴统一制服。
	2	门岗	(1) 主出入口 24 小时值班看守, 边门定时开放并专人看管, 门卫有交接班记录。 (2) 对进出车辆进行管理和疏导, 保持出入口畅通; 阻止小商小贩、外来人员随意进入小区。
	3	巡逻岗	(1) 白天巡逻次数不少于四次, 夜间重点部位巡逻二次, 并有巡逻记录。 (2) 在遇到突发事件时, 采取必要措施并及时报告管理处和相关部门。
	4	技防设施和救助	有电子防盗门。
	5	车辆管理	(1) 地面、墙面设置简易的交通标志。 (2) 车辆按规定有序停放, 对乱停车辆进行引导或搬迁。 (3) 收费管理的车库(棚)应 24 小时有专人管理, 车辆停放有序, 备有必需的消防器械, 车库(棚)场地整洁, 有照明, 无渗漏, 无明显积水, 无易燃、易爆及危险物品存放。

四、公共区域绿化日常养护服务标准

级别	基本条件	内容	要素	养护要求(植物)
二级	1、以绿为主, 植物造景。绿地内植物覆盖率 80%以上, 绿地基本无裸露。 2、绿地保存率 100%, 乔、灌、草等保存率 95%以上, 大乔木保存率 98%以上。绿地设施基本完好。	草坪	修剪	年普修三遍以上, 切边整理一次以上。
			清杂草	年普除杂草四遍以上, 杂草面积不大于 8%。
			灌、排水	干旱、高温季节基本保证有效供水, 有积水应及时排除。
			病虫害防治	发现病虫害及时灭杀。
		树木	修剪	乔、灌木按规范修剪每年二遍以上; 篱、球每年修剪三次以上; 地被、攀援植物每年修剪、整理不少于二次。
			中耕除草、松土	每年中耕除草四次以上。
			施肥	每年普施基肥一遍。
			病虫害防治	有针对性及时灭治, 每年喷药不少于二次, 控制大面积病虫害发生。
			扶正加固	发生倒伏及时扶正、加固。

五、 共用部位、共用设备设施日常运行、保养、维修服务标准

项目	类别	内容	运行、保养、维修服务要求
公共 部位	二类	房屋结构	每年二次以上对房屋结构、涉及使用安全的部位进行检查并有记录,发现损坏及时安排专项修理并告知相关业主、使用人。
		门窗	每周一次巡视楼内公共部位门窗,保持玻璃、门窗配件完好,开闭正常。
		楼内墙面、顶面、地面	墙面、顶面粉刷层无明显剥落,面砖、地砖平整不起壳、无缺损,墙面修补应保持与原墙面材质一致。
		管道、排水沟、屋顶	每季一次对屋面泄水沟、楼内外排水管道进行清扫、疏通,保障排水畅通。每半年检查一次屋顶,发现防水层有气隙、碎裂,隔热板有断裂、缺损的,应及时修理。
		围墙	每月一次巡查围墙,发现损坏立即修复;铁栅栏围墙表面无明显锈蚀,保持围墙完好。
		道路、场地等	每半月一次巡查道路、路面、侧石、井盖等,发现损坏及时修复,保持路面基本平整无积水,侧石平直无缺损。
		休闲椅、室外健身设施等	每周二次以上巡查,发现损坏立即修复,保证器械、设施的安全使用(如需更换的除外)。
		安全标志等	对危险隐患部位设置安全防范警示标志,并在主要通道设置安全疏散指示和事故照明设施。每月检查一次,保证标志清晰完整,设施运行正常。

		普通水泵/变频水泵	1、每周对供水设备检查三次以上，每季对水泵润滑点加油，每季一次对泵房、管道等进行除锈、油漆，每年保养一次水泵，保证二次供水正常，泵房整洁。 2、每年定期二次清洗水箱、蓄水池，二次供水水质符合国家生活用水标准。 3、高层房屋每年二次对减压阀进行测压并做好记录。 4、水箱、蓄水池盖板应保持完好并加锁，溢流管口必须安装金属防护网并完好，每年秋、冬季对暴露水管进行防冻保养。
--	--	-----------	--

公共照明	二类	公灯	及时修复损坏的灯座、灯泡、开关等，保持灯具完好，小区内楼道灯、街坊灯 亮灯率在 98%以上。
		景观灯、节日彩灯、大堂吊灯等	保持灯具完好，亮灯率在 98%以上。
		公共电气柜	每日一次巡查室内、室外公共电气柜，每月一次保养室内、室外公共电气柜，每年一次电气安全检查，保证电气设备运行安全正常。

消防系统	二类	消防设施、设备	1、消防泵每月启动一次并作记录，每年保养一次，保证其运行正常。 2、消防栓每月巡查一次，消防栓箱内各种配件完好。 3、每天检查火警功能、报警功能是否正常。 4、每年试验一次探测器，并对全部控制装置进行一次试验，火灾探测器投入运行二年后，应每隔三年全部清洗一次，不合格的应当调换。 5、每半年检查一次消防水带、阀杆处加注润滑油并作一次放水检查。 6、每月检查一次灭火器，临近失效立即更新或充压。
避雷系统		避雷设施	每年二次检查避雷装置，18 层以上的楼宇每年应测试一次，保证其性能符合国家相关标准。
弱电系统	二类	楼宇对讲系统（可视）	不定期进行调试与保养，保证其 24 小时运行正常，对讲主机选呼功能正常，且选呼后的对讲（可视）功能正常，语音（图像）清晰，对讲分机开锁功能、门体的闭门器自动闭门功能正常。
		住户报警	不定期进行调试与保养，保证其 24 小时运行正常，中心报警控制主机应能准确显示报警或故障发生的信息，并同时发出声光报警信号。
		周界报警	24 小时设防并正常运行，不定期进行调试与保养，保证该系统的警戒线封闭、无盲区和死角，保证中心控制室能通过显示屏、报警控制器或电子地图准确地识别报警区域，收到警情时，能同时发出声光报警信号。
		监视系统	不定期进行调试与保养，保证各项监控设备 24 小时正常运行，能清楚显示出入人员的面部特征和车辆的车牌号，录像功能正常。
		电子巡更	根据需要设定巡更路线、时间，不定期地进行调试与保养，保证其正常运行，保持巡更时间、地点、人员和顺序等数据的显示、归档、查询和打印等功能正常，巡更违规记录提示功能正常。

升降系统	电梯	1、保证电梯 24 小时运行，轿厢内按钮、灯具等配件保持完好，轿厢整洁。 2、委托专业维修保养单位进行定期保养，每年进行安全检测并持有有效的《安全使用许可证》，物业公司应有专人对电梯保养进行监督，并对电梯运行进行管理。 3、电梯发生一般故障的，专业维修人员二小时内到达现场修理，发生电梯困人或其它重大事件时，物业管理人员须在五分钟内到现场应急处理，专业技术人员须在半小时内到现场进行救助。 4、电梯门无安全关闭装置、无自动称重感应装置或无紧急呼叫装置须设专人驾驶的，或由业主大会要求专人驾驶的，驾驶员应坚守岗位不脱岗，保障安全运行。
	水景（动力）	1、每周一次巡视检查喷水池、水泵及其它附属设施，损坏部位及时修复，保证其正常运行。 2、重大节日前应对景观设施进行安全、功能检查，保证节日期间各项设施运行正常。

第五章 合同条款

特别说明：招投标程序完成后，采购单位与中标人签订正式合同时，在不背离招标文件、中标人投标文件及中标通知书所确定的实质性内容前提下，采购单位有权根据项目实际需要，对本合同模板中非实质性条款进行修改与补充。

包 1 合同模板：

[合同中心-合同名称]

合同统一编号： [合同中心-合同编码]

合同内部编号：

合同各方：

甲方： [合同中心-采购单位名称]

地址： [合同中心-采购单位所在地]

邮政编码： [合同中心-采购人单位邮编]

电话： [合同中心-采购单位联系人电话]

传真： [合同中心-采购人单位传真]

联系人： [合同中心-采购单位联系人]

[供应商信息-联合体]

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》之规定，本合同当事人在平等、自愿的基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同：

1. 乙方根据本合同的规定向甲方提供以下服务：

1. 1 乙方所提供的服务其来源应符合国家的有关规定，服务的内容、要求、服务质量等详见合同附件。

2. 合同价格、服务地点和服务期限

2. 1 合同价格

本合同价格为[合同中心-合同总价]元整（[合同中心-合同总价大写]）。

乙方为履行本合同而发生的所有费用均应包含在合同价中，甲方不再另行支付其它任何费用。

2. 2 服务地点：申莘一村、申莘二村、申莘三村、锦绣人家、春辉新村、颀溪十村、仁和花苑、绿久苑、柳岸人家（云天绿洲）、鑫峰苑、宝铭苑 11 个小区。

2. 3 服务期限

本服务的服务期限：**[合同中心-合同有效期]**。

3. 质量标准和要求

3. 1 乙方所提供的服务的质量标准按照国家标准、行业标准或制造厂家企业标准确定，上述标准不一致的，以严格的标准为准。没有国家标准、行业标准和企业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。

3. 2 乙方所交付的服务还应符合国家和上海市有关安全、环保、卫生之规定。

4. 权利瑕疵担保

4. 1 乙方保证对其交付的服务享有合法的权利。

4. 2 乙方保证在服务上不存在任何未曾向甲方透露的担保物权，如抵押权、质押权、留置权等。

4. 3 乙方保证其所交付的服务没有侵犯任何第三人的知识产权和商业秘密等权利。

4. 4 如甲方使用该服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

5. 验收

5. 1 服务根据合同的规定完成后，甲方应及时进行根据合同的规定进行服务验收。乙方应当以书面形式向甲方递交验收通知书，甲方在收到验收通知书后的 10 个工作日内，确定具体日期，由双方按照本合同的规定完成服务验收。甲方有权委托第三方检测机构进行验收，对此乙方应当配合。

5. 2 如果属于乙方原因致使系统未能通过验收，乙方应当排除故障，并自行承担相关费用，同时进行试运行，直至服务完全符合验收标准。

5. 3 如果属于甲方原因致使系统未能通过验收，甲方应在合理时间内排除故障，再次进行验收。如果属于故障之外的原因，除本合同规定的不可抗力外，甲方不愿或未能在规定的时间内完成验收，则由乙方单方面进行验收，并将验收报告提交甲方，即视为验收通过。

5. 4 甲方根据合同的规定对服务验收合格后，甲方收取发票并签署验收意见。

6. 保密

6. 1 如果甲方或乙方提供的内容属于保密的，应签订保密协议，甲乙双方均有保密义务。

7. 付款

7. 1 本合同以人民币付款（单位：元）。

7. 2 本合同款项按照以下方式支付。

7. 2. 1 付款内容：（分期付款）

7. 2. 2 付款条件：根据当年度财力情况，合同价一季度拨付一次，涉及考核的经费可在出结果当季度合并申请拨付款项。考核经费根据考核结果拨付。按照此次中标价 1/12 作为考核费用，具体以 2026 年莘庄工业区物业考核办法进行考核；考核费用不涉及物业服务企业的员工工资。

8. 甲方（甲方）的权利义务

8. 1、甲方有权在合同规定的范围内享受，对没有达到合同规定的服务质量或标准的服务事项，甲方有权要求乙方在规定的时间内加急提供服务，直至符合要求为止。

8. 2 如果乙方无法完成合同规定的服务内容、或者服务无法达到合同规定的服务质量或标准的，造成的无法正常运行，甲方有权邀请第三方提供服务，其支付的服务费用由乙方承担；如果乙方不支付，甲方有权在支付乙方合同款项时扣除其相等的金额。

8. 3 由于乙方服务质量或延误服务的原因，使甲方有关或设备损坏造成经济损失的，甲方有权要求乙方进行经济赔偿。

8. 4 甲方在合同规定的服务期限内义务为乙方创造服务工作便利，并提供适合的工作环境，协助乙方完成服务工作。

8. 5 当或设备发生故障时，甲方应及时告知乙方有关发生故障的相关信息，以便乙方及时分析故障原因，及时采取有效措施排除故障，恢复正常运行。

8. 6 如果甲方因工作需要对原有进行调整，应有义务并通过有效的方式及时通知乙方涉及合同服务范围调整的，应与乙方协商解决。

9. 乙方的权利与义务

9. 1 乙方根据合同的服务内容和要求及时提供相应的服务，如果甲方在合同服务范围外增加或扩大服务内容的，乙方有权要求甲方支付其相应的费用。

9. 2 乙方为了更好地进行服务，满足甲方对服务质量的要求，有权利要求甲方提供合适的工作环境和便利。在进行故障处理紧急服务时，可以要求甲方进行合作配合。
9. 3 如果由于甲方的责任而造成服务延误或不能达到服务质量的，乙方不承担违约责任。
9. 4 由于因甲方工作人员人为操作失误、或供电等环境不符合合同设备正常工作要求、或其他不可抗力因素造成的设备损毁，乙方不承担赔偿责任。
9. 5 乙方保证在服务中，未经甲方许可不得使用含有可以自动终止或妨碍系统运作的软件和硬件，否则，乙方应承担赔偿责任。
9. 6 乙方在履行服务时，发现存在潜在缺陷或故障时，有义务及时与甲方联系，共同落实防范措施，保证正常运行。
9. 7 如果乙方确实需要第三方合作才能完成合同规定的服务内容和质量的，应事先征得甲方的同意，并由乙方承担第三方提供服务的费用。
9. 8 乙方保证在服务中提供更换的部件是全新的、未使用过的。如果或证实服务是有缺陷的，包括潜在的缺陷或使用不符合要求的材料等，甲方可以根据本合同第 10 条规定以书面形式向乙方提出补救措施或索赔。

10. 补救措施和索赔

10. 1 甲方有权根据质量检测部门出具的检验证书向乙方提出索赔。
10. 2 在服务期限内，如果乙方对提供服务的缺陷负有责任而甲方提出索赔，乙方应按照甲方同意的下列一种或多种方式解决索赔事宜：
- （1）根据服务的质量状况以及甲方所遭受的损失，经过买卖双方商定降低服务的价格。
- （2）乙方应在接到甲方通知后七天内，根据合同的规定负责采用符合规定的规格、质量和性能要求的新零件、部件和设备来更换在服务中有缺陷的部分或修补缺陷部分，其费用由乙方负担。
- （3）如果在甲方发出索赔通知后十天内乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如果乙方未能在甲方发出索赔通知后十天内或甲方同意延长的期限内，按照上述规定的任何一种方法采取补救措施，甲方有权从应付的合同款项中扣除索赔金额，如不足以弥补甲方损失的，甲方有权进一步要求乙方赔偿。

11. 履约延误

11. 1 乙方应按照合同规定的时间、地点提供服务。

11. 2 如乙方无正当理由而拖延服务，甲方有权没收乙方提供的履约保证金，或解除合同并追究乙方的违约责任。

11. 3 在履行合同过程中，如果乙方可能遇到妨碍按时提供服务的情况时，应及时以书面形式将拖延的事实、可能拖延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否同意延期提供服务。

12. 误期赔偿

12. 1 除合同第 13 条规定外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，甲方可以应付的合同款项中扣除误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法，赔偿费按每（天）赔偿延期服务的服务费用的百分之零点五（0.5%）计收，直至提供服务为止。但误期赔偿费的最高限额不超过合同价的百分之五（5%）。（一周按七天计算，不足七天按一周计算。）一旦达到误期赔偿的最高限额，甲方可考虑终止合同。

13. 不可抗力

13. 1 如果合同各方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。

13. 2 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大变化，以及双方商定的其他事件。

13. 3 在不可抗力事件发生后，当事方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。合同各方应尽可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的措施履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

14. 履约保证金

14. 1 在本合同签署之前，乙方应向甲方提交一笔金额为元人民币的履约保证金。履约保证金应自出具之日起至全部服务按本合同规定验收合格后三十天内有效。在全部服务按本合同规定验收合格后 15 日内，甲方应一次性将履约保证金无息退还乙方。

14.2 履约保证金可以采用支票或者甲方认可的银行出具的保函。乙方提交履约保证金所需的有关费用均由其自行承担。

14.3 如乙方未能履行本合同规定的任何义务，则甲方有权从履约保证金中得到补偿。履约保证金不足弥补甲方损失的，乙方仍需承担赔偿责任。

15. 争端的解决

15.1 合同各方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。如从协商开始十天内仍不能解决，可以向同级政府采购监管部门提请调解。

15.2 调解不成则提交上海仲裁委员会根据其仲裁规则和程序进行仲裁。

15.3 如仲裁事项不影响合同其它部分的履行，则在仲裁期间，除正在进行仲裁的部分外，本合同的其它部分应继续执行。

16. 违约终止合同

16.1 在甲方对乙方违约而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可在下列情况下向乙方发出书面通知书，提出终止部分或全部合同。

(1) 如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供部分或全部服务。

(2) 如果乙方未能履行合同规定的其它义务。

16.2 如果乙方在履行合同过程中有不正当竞争行为，甲方有权解除合同，并按《中华人民共和国反不正当竞争法》之规定由有关部门追究其法律责任。

17. 破产终止合同

17.1 如果乙方丧失履约能力或被宣告破产，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取任何行动或补救措施的权利。

18. 合同转让和分包

18.1 除甲方事先书面同意外，乙方不得转让和分包其应履行的合同义务。

19. 合同生效

19. 1 本合同在合同各方签字盖章并且甲方收到乙方提供的履约保证金后生效。

19. 2 本合同一式份，甲乙双方各执一份。一份送同级政府采购监管部门备案。

20. 合同附件

20. 1 本合同附件包括： 招标(采购)文件、投标（响应）文件

20. 2 本合同附件与合同具有同等效力。

20. 3 合同文件应能相互解释，互为说明。若合同文件之间有矛盾，则以最新的文件为准。

21. 合同修改

21. 1 除了双方签署书面修改协议，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

[供应商法定代表人-联合体]

合同签订点:网上签约

第六章 附件（投标文件格式）

投标格式一 投标承诺书

投标承诺书

我单位参加_____项目的投标，郑重承诺满足以下条件：

- 一、具有独立承担民事责任的能力；
- 二、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- 三、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- 四、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- 五、参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- 六、法律、行政法规规定的其他条件；
- 七、在本项目中提供的资料均真实、有效；
- 八、本公司不存在下列各项情形：

1) 为本招标项目前期准备或者监理工作直接或间接提供设计、咨询服务的法人、其他组织及其附属机构；

- 2) 与招标方或招标代理方存在隶属关系；
- 3) 为本项目的监理人；
- 4) 为本项目提供招标代理服务；
- 5) 与本项目的监理人或集中采购机构同为一个法定代表人；
- 6) 与本项目的监理人或集中采购机构相互控股或参股；
- 7) 与本项目的监理人或集中采购机构相互任职或工作；
- 8) 被责令停业；
- 9) 财产被接管或冻结；
- 10) 被政府采购监管部门处罚并在处罚有效期内被禁止参加政府采购的。

九、招标文件的疑点及异议

本公司仔细阅读了本项目招标文件（包括补充文件，以下同）所有条款，认为本招标文件要求明确，同时未存在以不合理条件限制、排斥潜在投标人或者投标人的倾向性、排他性条款。本公司对本招标文件所有条款没有疑点及异议。

十、投标文件的实质性响应

1) 本公司仔细审核了本项目招标文件及准备递交的投标文件，认为本投标文件已不存在任何疏漏和偏差，实质性响应了本项目招标文件的要求。本公司不会就投标文件是否存在废标内容而声明本公司投标文件应该被废标，并以此依据提出质疑或投诉。

2) 本公司认可招标文件、中标人投标文件、合同前按时间排序的符合法规的补充文件、合同后按时间排序的符合法规的补充文件均为合同的强制性附件，合同文本及补充协议与中标人的投标文件有冲突的，以中标人的投标文件相关承诺为准。

3) 不论投标文件和合同及补充协议是否对招标文件中与合同相关条款作修改、遗漏、补充、变更或否决，本公司认可招标文件中与合同相关条款始终为合同履行全过程具有不可更改，强制约束的条款。

我单位如违反上述承诺，自愿承担相应的法律后果。

特此承诺！

承诺方法定名称和地址、邮编：_____

电话：_____

传真：_____

承诺方法定代表人签章：_____

承诺日期：_____

承诺方盖章：_____

投标格式二 投 标 函

投 标 函

致：_____

根据贵方为_____项目招标采购服务的投标邀请_____（项目编号）签字代表_____（姓名、职务）经正式授权并代表投标人_____（投标人名称）按招标文件要求提交投标文件。

据此函，投标人兹宣布同意如下：

- 1.按招标文件规定，我方的投标总价为_____（大写）元人民币。
- 2.我方已详细研究了全部招标文件，包括招标文件的澄清和修改文件（如果有的话）、参考资料及有关附件，我们已完全理解并接受招标文件的各项规定和要求，对招标文件的合理性、合法性不再有异议。
- 3.投标有效期为自开标之日起 _____日。
- 4.如我方中标，投标文件将作为本项目合同的组成部分，直至合同履行完毕止均保持有效，我方将按招标文件及政府采购法律、法规的规定，承担完成合同的全部责任和义务。
- 5.如果我方有招标文件规定的不予退还投标保证金的任何行为，我方的投标保证金可被贵方没收。
- 6.我方同意向贵方提供贵方可能进一步要求的与本投标有关的一切证据或资料。
- 7.我方完全理解贵方不一定要接受最低报价的投标或其他任何投标。
- 8.我方已充分考虑到投标期间网上投标会发生的故障和风险，并对可能发生任何故障和风险造成的投标内容不一致、利益受损或投标失败，承担全部责任。
- 9.我方同意开标内容以网上投标系统开标时的开标记录表内容为准。我方授权代表将对开标记录表中与我方有关的内容进行核对并确认，授权代表未进行核对及确认的，视为我方对开标记录内容无异议。
- 10.为便于贵方公正、择优地确定中标人，我方就本次投标有关事项郑重声明如

下：

(1) 我方向贵方提交的所有投标文件、资料都是准确的和真实的。

(2) 我方最近三年内因违法行为被通报或者被处罚的情况：

(3) 以上事项如有虚假或隐瞒，我方愿意承担一切后果，并不再寻求任何旨在减轻或免除法律责任的辩解。

地址：_____

电话、传真：_____

邮政编码：_____

开户银行：_____

银行账号：_____

投标人授权代表签字：_____

投标人名称（公章）：_____

日期：____年__月__日

投标格式三（1） 法定代表人授权书

法定代表人授权书

本授权书声明：注册于_____的_____公司的下面签字的_____（法定代表人）代表本公司授权下面签字的_____（被授权人的姓名、职务）为本公司的合法和全权代表人，就_____项目投标、开标、评标、合同谈判和执行、完成的全过程，以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于_____年____月____日签字有效，特此声明。

法定代表人签章：_____

供应商名称：_____（公章）

代理人（被授权人）签字：_____

被授权人身份证
(复印件)粘贴处

投标格式三（2） 联合投标协议书

联合投标协议书（本项目不适用）

甲方：

乙方：

（如果有的话，可按甲、乙、丙、丁...序列增加）

各方经协商，就响应_____组织实施的编号为_____号的招标活动联合进行投标之事宜，达成如下协议：

一、各方一致决定，以 _____ 为主办人进行投标，并按照招标文件的规定分别提交资格文件。

二、在本次投标过程中，主办人的法定代表人或授权代理人根据招标文件规定及投标内容而对招标方和采购人所作的任何合法承诺，包括书面澄清及响应等均对联合投标各方产生约束力。如果中标并签订合同，则联合投标各方将共同履行对招标方和采购人所负有的全部义务并就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。

三、联合投标其余各方保证对主办人为响应本次招标而提供的产品和服务提供全部质量保证及售后服务支持。

四、本次联合投标中，甲方承担的工作和义务为：

乙方承担的工作和义务为：

五、有关本次联合投标的其他事宜：

六、本协议提交招标方后，联合投标各方不得以任何形式对上述实质内容进行修改或撤销。

七、本协议签约各方各持一份，并作为投标文件的一部分。

甲方单位：_____（公章）

乙方单位：_____（公章）

法定代表人：_____（签章）

法定代表人：_____（签章）

日 期： 年 月 日

日 期： 年 月 日

投标格式三（3） 联合投标授权委托书

联合投标授权委托书（本项目不适用）

本授权委托书声明：根据 _____与_____签订的《联合投标协议书》的内容，主办人_____的法定代表人_____现授权 _____为联合投标代理人，代理人在投标、开标、评标、合同谈判过程中所签署的一切文件和处理与这有关的一切事务， 联合投标各方均予以认可并遵守。

特此委托。

授权人（签名）：

日期： 年 月 日

授权代表（签名）：

日期： 年 月 日

联合体甲方单位： （公章）

联合体乙方单位： （公章）

法定代表人： （签章）

法定代表人： （签章）

日 期： 年 月 日

日 期： 年 月 日

投标格式四
 开标一览表

开标一览表

天为物业运行管理项目托管服务包 1

项目名称	项目负责人	最终报价(总价、元)

注：1.投标报价包含本项目产生的所有费用，投标报价精确到整数。

2.投标报价所有价格均系采用人民币表示，单位为元，精确到个位数。

3.开标一览表内容与投标文件其他部分内容不一致时以开标一览表内容为准。

投标人代表签字或盖章_____

投标人（公章）_____

投标人签署日期_____

投标格式五 投标报价明细表
 投标报价明细表（格式自拟）

投标人名称：_____项目编号：_____

货币单位：元 （人民币）

序号	内容					...
一	日常运营					
二	人员管理					
三	运行物业管理服务。					
3.1	物业管理					
3.2	病媒虫害生物防治					
3.3	工业区应急维修站应急处置。					
3.4	生活垃圾、建筑垃圾短驳运输。					
3.5	楼道整治。					

各部分内容须附报价明细（格式自拟）

说明：

- (1)本项目工程量按实结算，结算不超过中标价。
- (2)所有价格均系用人民币表示，单位为元，精确到小数点后两位。

投标人代表签字：_____

投标人公章：_____

投标人签署日期：_____

投标格式六 供应商的资格声明

供应商的资格声明

1. 名称及概况:

(1) 供应商名称: _____

(2) 地址: _____

电话/传真号码: _____

(3) 成立和注册日期: _____

(4) 实收资本: _____

(5) 近期资产负债表 (截止_____年__月__日)

固定资产: _____

流动资产: _____

长期负债: _____

流动负债: _____

净资产: _____

(6) 法定代表人姓名: _____

(7) 授权代表的姓名和职务: _____

2. 有关开户银行的名称、地址、账号: _____

3. 所属集团公司 (如果有): _____

4. 上年度在本市中标项目数量 (个):

政府采购项目: _____ 非政府采购项目: _____

5. 上年度在本市中标项目金额合计 (万元):

政府采购项目: _____ 非政府采购项目: _____

6. 其他情况: _____

兹证明上述声明是真实、正确的, 并提供了全部能提供的资料和数据, 我们

同意遵照贵方要求出示有关证明文件。

签字人姓名和职务_____签字人签字 _____

签 字 日 期 _____传 真 _____

电 话 _____电 子 邮 件 _____

供应商盖章

投标格式七（1） 中小企业声明函

中小企业声明函（工程、服务）

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

1. （标的名称），属于其他未列明行业；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¹，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

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

.....

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人（盖章）：

日期：

1、本声明函适用于所有在中国境内依法设立的各类所有制和各种组织形式的企业。事业单位、团体组织等非企业性质的政府采购供应商，不属于中小企业划型标准确定的中小企业，不得按《关于印发中小企业划型标准规定的通知》规定声明为中小微企业，也不适用《政府采购促进中小企业发展管理办法》财库〔2020〕46号。

2、供应商填写的所属行业应与采购文件中明确的所属行业保持一致，否则不享受价格折扣处理。

3、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。

4、声明函内容应填写完整，若有缺漏则不享受价格折扣处理。（第3条情况除外）

5、成交供应商为中小企业的，成交公告将公告其《中小企业声明函》。

6、各行业划型标准：

（1）**农、林、牧、渔业。**营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 500 万元及以上的为中型企业，营业收入 50 万元及以上的为小型企业，营业收入 50 万元以下的为微型企业。

（2）**工业。**从业人员 1000 人以下或营业收入 40000 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 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 300 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 300 万元以下的为微型企业。

（3）**建筑业。**营业收入 80000 万元以下或资产总额 80000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 6000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 300 万元及以上，且资产总额 300 万元及以上的为小型企业；营业收入 300 万元以下或资产总额 300 万元以下的为微型企业。

（4）**批发业。**从业人员 200 人以下或营业收入 40000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 20 人及以上，且营业收入 5000 万元及以上的为中型企业；从业人员 5 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为小型企业；从业人员 5 人以下或营业收入 1000 万元以下的为微型企业。

（5）**零售业。**从业人员 300 人以下或营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 50 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的

为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（6）**交通运输业**。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 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 3000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 200 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 200 万元以下的为微型企业。

（7）**仓储业**。从业人员 200 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 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 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（8）**邮政业**。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 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 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（9）**住宿业**。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（10）**餐饮业**。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（11）**信息传输业**。从业人员 2000 人以下或营业收入 100000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 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 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上

的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（12）**软件和信息技术服务业**。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 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 10 人及以上，且营业收入 50 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 50 万元以下的为微型企业。

（13）**房地产开发经营**。营业收入 200000 万元以下或资产总额 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 1000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 100 万元及以上，且资产总额 2000 万元及以上的为小型企业；营业收入 100 万元以下或资产总额 2000 万元以下的为微型企业。

（14）**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。

（15）**租赁和商务服务业**。从业人员 300 人以下或资产总额 120000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且资产总额 8000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且资产总额 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或资产总额 100 万元以下的为微型企业。

（16）**其他未列明行业**。从业人员 300 人以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下的为微型企业。

投标格式七（2） 残疾人福利性单位声明函

残疾人福利性单位声明函

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_____单位的_____项目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。

单位名称（盖章）：

日 期：

特别说明：

一、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》的规定，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：

（1）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）；

（2）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；

（3）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；

（4）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；

（5）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。

如投标供应商不符合残疾人福利性单位条件的，无需填写本声明。

二、中标供应商为残疾人福利性单位的，随中标结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

投标格式七（3） 监狱企业证明函

监狱企业证明函（格式）

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_____（填写投标供应商法定全称）为监狱企业。

特此证明。

省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）（盖章）：

单位名称（盖章）：

日 期：

投标格式八 参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

致：_____（采购人名称）

我公司承诺在参加本项目政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录，遵守国家其他有关的法律、法规和管理办法。

特此声明。

（注：重大违法记录是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。

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。）

投标方单位（盖章）：_____

投标人代表签字：_____

日期： 年 月 日

投标格式九 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

我方(供应商名称)符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款第(二)项、第(四)项规定条件，具体包括：

- 1.具有健全的财务会计制度；
- 2.有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录

特此声明。

我方对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人代表签字：_____

投标人公章：_____

投标人签署日期：_____

投标格式十 近__年同类项目实施情况一览表及证明材料

近__年同类项目实施情况一览表及证明材料

投标人名称：_____

项目编号：_____

序号	项目名称	实施时间	项目规模 (万元)	采购单位	联系人	联系方式	其他说明

注：如在本表格不能全部填写完，可按此表格格式自行制表填写。

须提供部分项目的证明文件（中标通知书或合同复印件）。

投标人代表签字_____

投标人公章_____

投标人签署日期_____

投标格式十一 供应商基本情况表
 供应商基本情况表

单位名称				单位地址		
成立时间				注册资金 (万元)		
行政负责人				技术负责人		
从事相关 专业服务的 资质情况	资质名称	颁发部门			资质等级	颁发时间
从事专业的 人数 (人)	其 中					
	职称等级 (人)					
	高级	中级	初级	其它		
其它有竞 争力的说 明						

投标人代表签字：_____

投标人公章_____

投标人签署日期_____

投标格式十二 拟从事本项目的人员配备及相关工作经历、资质汇总表

拟从事本项目的人员配备及相关工作经历、资质汇总表

姓名	出生年月	性别	在项目组中的角色	学历及最后毕业学校、毕业时间	职称及资质	进入本单位时间	相关工作经历	联系方式

注：

- 1、在填写时，如本表格不适合供应商的实际情况，可根据本表格格式自行制表。
- 2、须提供项目组人员身份证及相关资格证书等证明材料。
- 3、此表作为中标后服务承诺书的组成部分，项目人员应保持稳定。

投标人代表签字_____

投标人公章_____

投标人签署日期_____

投标格式十三 拟投入本项目负责人详细情况表

拟投入本项目负责人详细情况表

姓名		出生年月		文化程度		毕业时间	
最高学历及毕业院校和专业						从事服务工作年限	
职称			聘任时间			联系方式	
主要工作经历：（包括起止年限、单位名称、从事的工作内容、职务、证明人、证明人联系电话）							
近三年与本项目相匹配的项目情况或业绩							
序号	项目名称	参与时间		主要业绩		参与项目的角色	其他
1							
2							
3							
4							
合计							

投标人代表签字_____

投标人公章_____

投标人签署日期_____

投标格式十四 资格条件及实质性要求响应表

资格条件及实质性要求响应表

项目名称: _____

项目内容（资格条件、实质性要求）	具备的条件说明（要求）	投标检查项（响应内容说明（是/否））	详细内容所对应电子投标文件页次	备注
法定基本条件	符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件： 1、营业执照（或事业单位、社会团体法人证书）、税务登记证、组织机构代码证（若为多证合一的，仅需提供营业执照）符合要求；			
	2、相关资质；			
	3、近三年内在经营活动中没有重大违法记录的说明；			
	4、须提供供应商未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单和中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单的相关截图；			
	5、财务状况报告、依法缴纳税收和社会保障资金的相关证明材料或财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函（ 投标格式九 ）			
	符合《政府采购促进中小企业发展暂行办法》、《中小企业划型标准规定》等规定，属于中小企业并提供《中小企业声明函》，本项目专门面向中、小、微型企业采购。 本项目所属行业： 其他未列明行业			
投标文件内容、密封、签署等要求	符合招标文件规定： 1、电子投标文件须经电子加密；			
	2、采购平台电子招投标系统上传的投标文件按照招标文件规定格式签字或盖章；			
	3、投标文件按招标文件规定格式提供投标承诺书、投标函、开标一览表、资格条件及实质性要求响应表；			
	4、投标文件由法定代表人或授权代表签字（或盖章）并加盖投标人公章，电子投标文件须经数字签名；			

	5、在投标文件由法定代表人授权代表签字（或盖章）的情况下，应按招标文件规定格式提供法定代表人授权委托书，按招标文件要求提供被授权人身份证。			
投标有效期	符合招标文件规定：不少于 90 日历天。			
投标报价	不得进行选择报价（投标报价应是唯一的）；不得进行可变的或者附有条件的投标报价；投标报价不得超出招标文件标明的采购预算金额或项目最高限价；不得低于成本报价。			
实质性响应条款 （符合性审查）	（一）有下列情况之一的，按照无效投标处理： （1）报价超过招标文件中规定的预算金额或者最高限价的； （2）电子投标文件未按照招标文件规定格式签字或盖章的，或签字盖章不齐全的； （3）经评标委员会审定，明显不符合招标文件规定的技术规格、技术标准要求； （4）经评标委员会审定，投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，且投标人不能在评标现场合理的时间内提供书面说明或者不能提供相关证明材料的； （5）投标人拒不按照要求对投标文件进行澄清、说明或者补正的； （6）投标文件含有采购人不能接受的附加条件的； （7）出现不符合法律、法规和招标文件规定的其他实质性要求。 （二）未实质性响应以下要求的，按照无效投标处理： （1）招标文件中★条款规定（若有）			
投标人在本项目存有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为的	1)不同供应商委托同一单位或者个人办理投标响应事宜（即：不同响应供应商的授权代表为同一人）； 2)不同供应商的投标文件相互混装； 3)不同供应商的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出； 4)不同供应商的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异，供应商定额套项组价高度雷同； 5)不同供应商的响应文件载明的项目管理成员为同一人； 6)参加投标响应活动的人员为同一项目其他供应商的在职人员。			

交付或服务日期	1 年，自 2026 年 7 月 1 日起至 2027 年 6 月 30 日止。			
其他否决条款	有关法律、法规或规章明确规定的其他将导致投标文件被拒绝的情况。			

说明：

- 1、上述具体内容要求可以参照前附表否决条款。
- 2、若项目经理为退休返聘人员，无法提供社保证明的，应提供劳动合同或其他返聘证明。

投标人代表签字:_____

投标人公章:_____

日期:_____

投标格式十五
 与评标有关的投标文件主要内容索引表

与评标有关的投标文件主要内容索引表

项目名称：

项 目 内 容	具备的条件说 明	响应内容说明(是/ 否)	详细内容所对应电子投标文件 名称	备 注

说明：上述具体内容要求可以参照本项目评标方法与程序及评分细则。

第七章 评标办法及标准

一、概述

1.本评标细则根据《中华人民共和国政府采购法》《政府采购货物和服务招标投标管理办法》《评标委员会和评标方法暂行规定》（国家七部委 12 号令）以及招标文件及其补充文件中的相关要求制订。

2.评标总体要求：

2.1 整个评标工作应符合下列总要求：

- （1）严格遵循公平、公正、科学、择优的原则。
- （2）任何单位和个人不得非法干预或者影响评标过程和结果。
- （3）保证评标活动在严格保密的情况下进行。
- （4）评标活动及其当事人应当接受依法实施的监督。

评标委员会成员在评标工作时应遵守以下工作守则：

- （1）认真贯彻执行国家和本市有关招标投标的法律、法规和政策；
- （2）履行职责，严守秘密，廉洁自律；
- （3）客观、公正、公平地参与招标评审工作；
- （4）不接受招标人、投标人及其他有关人员的因不正当要求而给予的财物或其他好处；
- （5）在评标工作期间不得私下接触投标人或者其他利害关系人；
- （6）在发出中标通知书前不对外泄露对投标文件评审和比较的情况、中标候选人推荐情况以及与评标有关的其他情况；
- （7）与招标项目或与投标人或其制造商有利害关系的应主动提出回避；
- （8）按照规定的评审格式评分和撰写客观明确的评审意见。

2.2 评标委员会成员及其他参与评标工作的有关人员都必须严格保守有关秘密。应当予以保密的信息包括但不限于：

- (1) 评标委员会的组成情况及评委人选;
- (2) 对投标文件的初评情况;
- (3) 对各投标人的澄清问题及投标人的答复;
- (4) 评委的评审意见;
- (5) 中标候选人的推荐情况。

2.3 参与本项目评标工作的其他人员应按诚实、信用和勤勉的原则完成评标委员会交办的一些事务性工作，并主动接受评标委员会的监督。

3.按招标文件的有关规定，本项目将采用**综合评分法**进行评标。

二、评标步骤

整个评标过程按下列步骤进行：

- (1) 符合性检查;
- (2) 商务评议;
- (3) 综合评估;
- (4) 确定中标候选人;
- (5) 完成并上报评标报告。

三、评标要求

1.一般要求

1.1 由采购人和评标专家共 5 人以上单数组成评标委员会，其中随机抽取的专家人数须超过评委总人数的 2/3。对于采购预算金额在 1000 万元（含）以上、技术复杂或社会影响较大的特殊采购项目，依法增加评标委员会成员人数。其评标委员会成员总数须为 7 人及以上单数，且其中通过随机抽取方式确定的评审专家人数不得少于成员总数的 2/3。

1.2 评标委员会设主任评委 1 名，负责主持整个评标工作。

1.3 所有评标工作将以投标人递交的投标文件及书面澄清（若有时）中的内容为基础和依据，一般不寻求或借助于其他外部证据。

2.符合性检查

2.1 对投标文件有《投标人须知前附表》的投标人“无效标条款”所属情况之一的，属于重大偏差，为未能对招标文件做出实质性响应，将经评标委员会审核后作否决处理。

2.2 评标委员会将组织审查投标文件是否完整，是否有计算错误，要求的投标保证金是否已提供，文件是否恰当地签署。如果单价与总价有出入，以单价为准；若文字大写表示的数据与数字表示的有差别，则以文字大写表示的数据为准。若投标方拒绝接受上述修正，其投标将被拒绝（详见招标文件投标人须知前附表否决投标的规定）。

2.3 评标委员会判断投标文件对招标文件的响应性仅基于投标文件本身而不靠外部证据。

2.4 评标委员会拒绝被确定为非实质性响应的投标，投标方不能通过修正或撤销不符之处而使其投标成为实质性响应的投标。

2.5 评标委员会对一部分投标作废标处理后，其他的有效投标不足三家使得投标明显缺乏竞争时，评标委员会可以决定否决全部投标。

3.本次招标的投标产品若为进口产品，根据财政部关于印发《政府采购进口产品管理办法》的通知（沪财库〔2007〕119号）精神，将视作无效标处理。所谓进口产品是指通过中国海关验收进入中国境内且产自关境外的产品。

4.评标委员会将按照投标人的得分顺序确定排名第一名的投标人为中标候选人，排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同，或者未按招标文件规定提交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形而不符合中标条件的，采购方可以确定排名第二的中标候选人为中标人。如排名第二的中标候选人因同样原因不能签订中标合同，招标人可以确定排名第三的中标候选人为本次招标的中标人。

四、详细评审

1.详细评审以专家评标会形式，按《政府采购货物和服务招标投标管理办法》中规定的综合评分法，全体评标委员会成员均应参加评标会。

2.对投标人递交的技术标和商务标将分别进行详细评审，按本评标方法计算出每个投标人的综合得分。

3.本次招标综合评价得分的满分为 100 分，其中商务得分的满分为 10 分，技术得分满分为 90 分。

4.评审时将先进行技术标评审，通过技术标评审的有效投标人，再进行商务评审和商务得分计算。

5.在统计计算各投标人的综合得分时将按“四舍五入”法保留两位小数。

6.技术评审

(1) 技术评审的评标要素、各评标要素的满分分值及所包含主要内容如下表所示。

(2) 以下因素如未见阐述则不得分。

序号	评分要素	主要内容	分值	评分标准
1	报价依据及报价合理性(5分)	报价依据及报价合理性	5	报价依据及合理性： 报价依据明确、清晰，计算过程完整，编排有序，报价充分结合实际市场情况综合考虑，得5分； 报价依据、计算过程、报价结合实际市场情况综合考虑有缺漏，得3分； 报价依据不明确或有误，计算过程不完整或有误，报价未能结合实际市场情况综合考虑，得1分；
2	综合实力、经营状况、运行管理能力	综合实力、经营状况、运行管理能力	5	综合实力强、经营状况好、运行管理能力强的，得5分； 综合实力、经营状况基本能满足项目需求，得3分； 综合实力较弱、经营状况一般的，得1分。
3	类似经验(5分)	类似经验及成熟度	5	投标人近3年内(合同签订日期或中标通知书日期为2023年1月1日之后))类似项目经验(需提供合同或中标通知书复印件)，有类似项目经验得5分，没有不得分。
4	公司荣誉	公司荣誉	3	近三年业务受到行业主管部门或行业协会表彰的，1项得1分，满分3分。近三年是指2023年1月1日至今。

5	运行管理服务工作方案（35分）	运行管理服务工作方案	35	方案及保障措施极其科学、完善，具有极强的可操作性和创新性。对服务内容和工作程序的阐述极其清晰、明了。总体方案先进性极强，对项目重难点分析透彻，对策精准且高效。35分。 方案及保障措施科学合理、完善，可操作性强。对服务内容清晰、工作程序明了，总体方案的合理性及先进性强，项目重难点分析及相应的对策合理。29分。 方案及保障措施较完整，能够满足项目需求。对服务内容和程序有明确说明，项目重难点分析及对策基本合理，但先进性或细致度略有不足。22分。 方案基本框架具备，但保障措施、重难点分析或对策存在明显缺漏，内容不够完整，可操作性一般。15分。 方案严重缺失，缺乏针对性的保障措施和重难点分析，内容空洞，无法满足项目基本需求。8分。
6	突发性事件应急处理方案及措施（10分）	突发性事件应急处理方案及措施	10	突发性事件应急处理方案及措施详尽、科学、完整，得10分； 有提供基本的突发性事件应急处理方案及措施得7分； 有明显缺漏，得4分；未提及得0分。
7	管理团队建设及人员配备（17分）	管理团队建设及人员配备	17	设立专门的管理团队，团队职责极其健全、分工明确、人员配置充足且经验丰富，所有核心人员均具备相关岗位证书或高级专业职称。得17分； 设立专门的管理团队，团队职责健全、分工明确、配置充足、经验丰富，具备相关岗位证书。得14分； 服务团队建设基本成型，团队职责、分工、配置、经验基本能够满足项目需求。得11分； 服务团队建设方案不完善或者有缺漏，人员配置勉强维持运转，部分关键岗位缺乏相关经验或证书。得8分； 服务团队建设方案严重缺失，职责分工不明确，人员配置和经验远不能满足本项目的基本需求。得4分。
8	信息化管理	信息化管理	5	具有信息化管理系统，能够高效、清晰、有效的进行管理和向采购方展示。得5分； 具备信息化管理系统，但不够完善，得3分； 信息系统建设有明显的缺漏，不能满足项目需求得1分。
9	服务承诺和增值服务	服务承诺和增值服务	5	有较为完善、有针对性的服务承诺和增值服务方案得5分； 有基本的服务承诺和增值服务方案，得3分； 没有服务承诺和增值服务方案，得1分。

（3）评标小组成员按照上述打分标准，对各位投标人分别各自打分，然后汇总每位评委技术打分的平均分，即为该投标人的技术得分。

7.商务标评审

(1) 商务得分计算

综合评分法中的价格分统一采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为基准价，其价格分为满分 10 分。

其他投标人的投标报价得分计算公式如下：

投标报价得分=(评标基准价 / 投标报价)×价格权值×100。

(2) 若本项目非专门面向中小企业或小型、微型企业采购时，执行以下政策：

对所有进入商务评审的有效投标人的投标报价进行小微企业或残疾人福利性单位优惠，具体如下：

a) 对小型和微型企业产品的价格给予 10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。

b) 联合体投标：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。接受大中型企业与小微企业组成联合体或者允许大中型企业向一家或者多家小微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小微企业的合同份额占到合同总金额 30%以上的，采购人、采购代理机构应当对联合体或者大中型企业的报价给予 4%的扣除，用扣除后的价格参加评审（残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策）。

注：采购评审中出现下列情形之一的，评标委员会应依据《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》（财库（2026）2 号）启动审查程序。

(1) 投标（响应）报价低于全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值 50%的，即投标（响应）报价<全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值×50%；

(2) 投标（响应）报价低于通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价 50%的，即投标（响应）报价<通过符合性审查的次低报价供应商投标（响

应) 报价 $\times 50\%$;

(3) 投标(响应) 报价低于采购项目最高限价 45% 的, 即投标(响应) 报价 $<$ 采购项目最高限价 $\times 45\%$;

(4) 评审委员会基于专业判断, 认为供应商报价过低, 有可能影响产品质量或者不能诚信履约的其他情形。

8. 投标人最终得分=技术得分+商务得分

9. 推荐中标候选人

招标人委托评标委员会推选或确定中标人。

10. 其他

1) 投标人不得干扰招标单位的评标活动, 否则将取消其投标资格。

2) 根据《中华人民共和国招标投标法》有关规定, 投标单位如有哄抬、故意压低或相互串通投标报价以达到排挤其他投标单位的目的, 从而损害招标单位或其他投标单位合法权益的情况时, 招标单位有权取消有关违规投标单位的投标资格。

第八章 政府采购主要政策

1、根据政府采购法，政府采购应当有助于实现国家的经济和社会发展政策目标，包括保护环境，扶持不发达地区和少数民族地区，促进中小企业发展等。对列入财政部、国家发展改革委发布的“节能产品政府采购清单”且属于应当强制采购的节能（包括节水）产品，按照规定实行强制采购。对于列入财政部、国家发展改革委发布的“节能产品政府采购清单”的非强制采购节能产品，列入财政部、环保总局发布的“环境标志产品政府采购清单”的环境标志产品，对于参与投标的中小企业、监狱企业以及残疾人福利性单位，按照国家和上海市的有关政策规定，评标时在同等条件下享受优先待遇，实行优先采购。

2、上述“节能产品政府采购清单”、“环境标志产品政府采购清单”，在采购公告发布前已经过期的以及尚在公示期的均不得作为评标时的依据。

3、如果有国家或者上海市规定政府采购应当强制采购或优先采购的其他产品和服务，按照其规定实行强制采购或优先采购。

4、小微企业有关政策

（1）根据财库〔2020〕46号的相关规定，在评审时对小型和微型企业的投标报价给予 10%的扣除，取扣除后的价格作为最终投标报价（此最终投标报价仅作为价格分计算）。属于小型和微型企业的，投标文件中投标人必须提供的《中小企业声明函》以及本单位、制造商（如有）“国家企业信用信息公示系统——小微企业名录”页面查询结果（查询时间为投标前一周内，并加盖本单位公章），并在报价明细表中说明制造商情况。

联合体投标时，联合体各方均为小型、微型企业的，联合体视同为小型、微型企业享受政策；联合体其中一方为小型、微型企业的，联合协议中约定小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总额 30%以上的，给予联合体 (4-6%)的价格扣除，须同时提供联合体协议约定（包含小型、微型企业的协议合

同份额)。

(2) 根据财库[2017]141 号的相关规定,在政府采购活动中,残疾人福利性单位视同小型、微型企业,享受评审中价格扣除政策。属于享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位,应满足财库[2017]141 号文件第一条的规定,并在投标文件中提供残疾人福利性单位声明函(见附件)。

(3) 根据财库[2014]68 号的相关规定,在政府采购活动中,监狱企业视同小型、微型企业,享受评审中价格扣除政策,并在投标文件中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(格式自拟)。”

(注:未提供以上材料的,均不给予价格扣除)。

5、在政府采购活动中,监狱企业和残疾人福利性单位视同小型、微型企业,监狱企业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,残疾人福利性单位应当提供《残疾人福利性单位声明函》。