

# 沪西工人文化宫（普陀区职工文体活动中心）物业管理服务

## 公开招标文件

采购单位: 上海市普陀区职工文体活动中心(上海市总工会沪西工人文化宫)

集中采购机构: 上海市普陀区政府采购中心  
2026年01月09日  
2026年1月 2026年01月09日

# 目 录

- 第一章 招标公告
- 第二章 投标人须知
- 第三章 政府采购政策功能
- 第四章 采购需求
- 第五章 评标方法与程序
- 第六章 合同条款（格式）
- 第七章 投标文件有关格式

# 第一章 招标公告

## 项目概况

沪西工人文化宫（普陀区职工文体活动中心）物业管理服务的潜在供应商应在上海市政府采购网获取招标文件，并于 2026-02-05 10:00:00 前递交投标文件。

## 一、项目基本情况

1、项目编号：310107000251128157416-07302537

2、项目名称：沪西工人文化宫（普陀区职工文体活动中心）物业管理服务

3、预算编号：0726-00004412, 0726-00004413

4、预算金额（元）：6248600 元（国库资金：6248600 元；自筹资金：0 元）

5、最高限价（元）：包 1-1952600 元，包 2-4296000 元

6、采购需求：

标项一

包名称：沪西工人文化宫（武宁路 225 号）物业管理服务

数量：1

预算金额（元）：1952600 元

简要规则描述：

服务内容主要包括：

本项目内的所有场地、道路、建筑物、构筑物及其相关的配套设施的物业管理服务，包括但不限于：环境维护、设施保障、安全管理、客户服务和应急处置。（具体详见《采购需求》）

本项目分为 2 个独立包，合格供应商可任选一个或多个包进行投标，但只能中标一个包。从第一包起依次评审。根据包的顺序，系统自动定标，供应商在前面的包中标后，无法再中后续包。

## 标项二

包名称：普陀区职工文体活动中心（华池路 10 号）公共区域及负一楼、一楼、四楼功能性服务阵地物业管理服务

数量：1

预算金额（元）：4296000 元

简要规则描述：

服务内容主要包括：

该项目的公共秩序维护、室内外环境清洁、设施设备运行管理维保维修、绿化养护及其他甲方要求的物业服务内容：

- 1、本项目公共区域及负一楼、一楼、四楼功能性服务阵地的安全管理工作。
- 2、本项目公共区域及负一楼、一楼、四楼功能性服务阵地的全面清洁工作。
- 3、本项目公共区域及负一楼、一楼、四楼功能性服务阵地生活垃圾的收集及运送至相关指定的垃圾清运的地方。
- 4、本项目设施设备维保维修及绿化养护。（具体详见《采购需求》）

本项目分为 2 个独立包，合格供应商可任选一个或多个包进行投标，但只能中标一个包。从第一包起依次评审。根据包的顺序，系统自动定标，供应商在前面的包中标后，无法再中后续包。

7、合同履约期限：自合同签订之日起至 2026 年 12 月 31 日。

8、本项目（否）接受联合体投标。

## 二、申请人的资格要求：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定；

2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：

（1）本项目推行节能产品、环境标志产品政府采购，促进中小企业、监狱企业、残疾人福利性单位发展，扶持不发达地区和少数民族地区等相关政策。

（2）根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》等规定，本项目专门面向中小企业采购。中小企业应当按照规定提供《中小企业声明函》。

3. 本项目的特定资格要求：

1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定；

2、未被“信用中国”（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）、“中国政府采购网”（[www.ccgp.gov.cn](http://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、具有统一信用代码营业执照，有独立承担民事责任的能力；在近三年内未被政府采购监督管理部门禁止参加政府采购活动的供应商；

4、本项目专门面向中小企业采购；

5、本项目不允许联合体投标；

6、本项目不允许转包与分包。

## 三、获取招标文件

时间：**2026-01-14** 至 **2026-01-21**，每天上午 00:00:00~12:00:00，  
下午 12:00:00~23:59:59（北京时间，法定节假日除外）

地点：上海政府采购网

方式：网上获取

售价（元）：/

获取招标文件其他说明：无

## 四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

提交投标文件截止时间：2026-02-05 10:00:00（北京时间）

投标地点：上海电子投标客户端上传加密标书（纸质文件递交地点：  
普陀区大渡河路 1668 号 5 号楼 A412 室）

开标时间：2026-02-05 10:00:00

开标地点：普陀区大渡河路 1668 号 5 号楼 A 区 412 室

开标所需携带其他材料：前来投标的投标人应单独携带与投标文件一致的法定代表人证明书及相应身份证件的原件（如系法定代表人被授权人，应提供法定代表人证明书、法定代表人授权委托书及相应被授权人身份证件的原件）、对招标文件的无疑问函（加盖公章）、所使用的数字证书（CA 证书）和可以无线上网的笔记本电脑出席开标仪式，否则其投标将被拒绝。

投标单位需在网上填报并上传全套投标文件（加盖公章后扫描上传），并在项目开标时递交投标文件书面文本：正本一份，副本四份，纸质文件仅供备查使用。

## 五、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

## 六、其他补充事宜

1、根据上海市财政局的规定，本项目招投标工作必须在上海市政府采购云平台上进行。本项目潜在供应商在投标前应当自行了解政府采购云平台的基本规则、要求、流程，具备网上投标的能力和条件，知晓并愿意承担电子招投标可能产生的风险；

2、投标人须保证报名及获得招标文件时提交的资料和所填写内容真实、完整、有效、一致，如因递交虚假材料或填写信息错误而造成的任何损失由承担；

3、集中采购机构将会在开标前一个工作日起对投标文件进行统一网上签收，投标人若需撤回已签收的投标文件，应以传真或其它书面形式（须签字并盖章）及时告知集中采购机构；

4、投标标签收回不作为判断投标文件数据是否完整、有效的依据。如果投标人发现投标文件存在数据丢失、缺漏、乱码等情况，或在投标过程中遭遇因系统、网络故障等技术原因产生的问题，请及时联系政府采购云平台 95763；政采云平台由上海市财政局建设并管理，政采云有限公司提供技术支持，若投标人因平台系统的故障或缺陷而产生纠纷或造成损失，请与平台管理方上海市财政局及政采云有限公司联系。采购人及集中采购机构仅作为平台使用方，不因此承担任何法律责任。

## 七、对本次采购提出询问, 请按以下方式联系

### 1. 采购人信息

名 称: 上海市普陀区职工文体活动中心(上海市总工会沪西工人文化宫)

地 址: 普陀区华池路 10 号

联系人: 周正

联系方式: 18017567897

### 2. 采购代理机构信息

名 称: 上海市普陀区政府采购中心

地 址: 普陀区大渡河路 1668 号 5 号楼 A412 室

联系人: 罗老师

联系方式: 13817549594

### 3. 项目联系方式

项目联系人: 罗老师

电 话: 13817549594

## 第二章 投标人须知

前附表

序号	内容	要求
1	项目名称	沪西工人文化宫（普陀区职工文体活动中心）物业管理服务
2	采购内容	详见第四章《采购需求》
3	预算金额	预算金额：6248600 元。 包 1：沪西工人文化宫（武宁路 225 号）物业管理服务，预算金额：1952600 元； 包 2：普陀区职工文体活动中心（华池路 10 号）公共区域及负一楼、一楼、四楼功能性服务阵地物业管理服务，预算金额：4296000 元。 (投标报价超出预算金额为废标处理)
4	供应商中标包件上限	供应商中标包件上限： <b>1</b> 本项目分为 2 个独立包，合格供应商可任选一个或多个包进行投标，但只能中标一个包。从第一包起依次评审。根据包的顺序，系统自动定标，供应商在前面的包中标后，无法再中后续包。
5	采购方式	公开招标
6	合同履约期限	自合同签订之日起至 2026 年 12 月 31 日。
7	采购人	采购人：上海市普陀区职工文体活动中心（上海市总工会沪西工人文化宫） 联系人：周正 联系地址：普陀区华池路 10 号 联系电话：18017567897
8	集中采购机构	采购代理单位：上海市普陀区政府采购中心 联系人：罗老师 联系地址：普陀区大渡河路 1668 号 5 号楼 A412 室 联系电话：13817549594

9	信用记录	根据财库[2016]125号文件，通过“信用中国”网站（ <a href="http://www.creditchina.gov.cn">www.creditchina.gov.cn</a> ）、中国政府采购网（ <a href="http://www.ccgp.gov.cn">www.ccgp.gov.cn</a> ），以开标当日网页查询记录为准。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的供应商，其投标将作无效标处理。
10	政府采购节能环保产品	投标产品若属于节能环保产品的，请提供财政部、环境保护部发布有效期内环境标志产品政府采购清单以及财政部、发改委联合发布有效期内节能产品政府采购清单。 采购需求中要求提供的产品属于节能清单中政府强制采购节能产品品目的，供应商须提供该清单内产品，否则其投标将作为无效标处理。
11	小微企业有关政策	<p>(1) 根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》等规定，本项目专门面向中小企业采购。投标人须提供《中小企业声明函》(见附件)。</p> <p>(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。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)。</p> <p>(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，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)。</p> <p>注：未提供以上材料的，均不给予价格扣除。注：未提供以上材料的，均不给予价格扣除。</p>
12	是否允许采购进口产品	不允许进口产品
13	是否允许转包与分包	转包：否 分包：否
14	是否接受联合	不允许

	体投标	
15	是否现场踏勘	不组织现场踏勘
16	是否提供演示	不进行演示
17	是否提供样品	不要求提供样品
18	备选投标方案 和报价	不接受备选投标方案和多个报价。
19	签字盖章	投标人必须按照公开招标文件的规定和要求签字、盖章（法定代表人或授权代表的签字可以具有法定效力的签章替代）
20	投标文件组成	电子投标文件：1份（投标人应在投标文件提交截止时间前通过投标客户端软件完成投标文件编制、加密、上传提交）。 纸制投标文件：正本1份、副本4份。投标文件纸质版与上海政府采购网上的电子投标文件不一致，以上海政府采购网上的电子投标文件为准。
21	投标文件的装 订	每份正本或副本均需装订成册
22	投标文件封面 的标注	每份投标文件封面上均应标明项目名称、项目编号、标包号（如有的话）、投标日期、投标人名称等内容，并在右上角标明“正本”或“副本”字样。投标人名称处需加盖单位印章。
23	投标文件外层 密封袋（箱）的 标注	项目名称、项目编号、标包号（如有的话）、投标人名称、投标截止时间等，名称处加盖单位印章。
24	投标保证金	无
25	开标时间(提交 投标文件截止 时间)	2026-02-05 10:00:00
26	开标一览表	开标时仅对本项目《开标一览表》的内容进行唱标，招标文件另有要求的从其规定。 依据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部第87号令）规定，开标时，投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中明细表内容不一致的，以开标一览表（报价表）

		为准。投标文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准。 电子投标工具中填写开标一览表的投标总价请务必核实无误后再提交。
27	评审办法	<input type="checkbox"/> 最低评标价 <input checked="" type="checkbox"/> 综合评分法
28	评标委员会推荐中标人	<input checked="" type="checkbox"/> 评审小组定标，推荐中标候选人数量：3 <input type="checkbox"/> 否
29	合同签订时间	中标通知书发出后 30 日内。
30	履约保证金	无
31	投标有效期	不少于 90 天。
32	解释权	本公开招标文件的解释权属于上海市普陀区政府采购中心。

# 正文

## 一、总则

### 1. 概述

1.1 根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法（财政部令 2017 年第 87 号）》等有关法律、法规和规章的规定，本采购项目已具备招标条件。

1.2 本招标文件仅适用于《招标公告》和《投标人须知》前附表中所述采购项目的招标采购。

1.3 招标文件的解释权属于《招标公告》和《投标人须知》前附表中所述的招标人。

1.4 参与招标投标活动的所有各方，对在参与招标投标过程中获悉的国家、商业和技术秘密以及其它依法应当保密的内容，均负有保密义务，违者应对由此造成的后果承担全部法律责任。

1.5 根据上海市财政局《关于上海市政府采购云平台第二批单位上线运行的通知》的规定，本项目招投标相关活动在上海市政府采购云平台（门户网站：上海政府采购网，网址：[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)）进行。

### 2、定义：

2.1 “采购项目”系指《投标人须知》前附表中所述的采购项目。

2.2 “服务”系指招标文件规定的投标人为完成采购项目所需承担的全部义务。

2.3 “招标人”系指《投标人须知》前附表中所述的组织本次招标的采购人。

2.4 “集中采购机构”系指上海市普陀区政府采购中心。

2.5 “投标人”系指从招标人处按规定获取招标文件，并按照招标文件向招标人提交投标文件的供应商。

2.6 “中标人”系指中标的投标人。

2.7 “甲方”系指采购人。

2.8 “乙方”系指中标并向采购人提供服务的投标人。

2.9 “电子采购平台”系指上海市政府采购云平台，门户网站为上海政府采购网（[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)），是由市财政局建设和维护。

### **3. 合格的投标人**

3.1 符合《招标公告》和《投标人须知》前附表中规定的合格投标人所必须具备的资质条件和特定条件。

3.2 《招标公告》和《投标人须知》前附表规定接受联合体投标的，除应符合本章第3.1项要求外，还应遵守以下规定：

(1) 联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体各方权利义务；联合体协议书应当明确联合体主办方、由主办方代表联合体参加采购活动；

(2) 联合体中有同类资质的供应商按联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级；

(3) 招标人根据采购项目的特殊要求规定投标人特定条件的，联合体各方中至少应当有一方符合采购规定的特定条件；

(4) 联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动；

(5) 联合体各方应当共同签订合同，承担连带责任。

### **4. 合格的服务**

4.1 投标人所提供的服务应当没有侵犯任何第三方的知识产权、技术秘密等合法权利。

4.2 投标人提供的服务应当符合招标文件的要求，并且其质量完全符合国家标准、行业标准或地方标准，均有标准的以高（严格）者为准。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采购目的的特定标准确定。

### **5. 投标费用**

不论投标的结果如何，投标人均应自行承担所有与投标有关的全部费用，招标人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

### **6. 信息发布**

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。

## 7. 询问与质疑

7.1 投标人对招标活动事项有疑间的，可以向招标人提出询问。询问可以采取电话、电子邮件、当面或书面等形式。对投标人的询问，招标人将依法及时作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

7.2 投标人认为招标文件、招标过程或中标结果使自己的合法权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向招标人提出质疑。其中，对招标文件的质疑，应当在其下载招标文件之日（以电子采购平台显示的报名时间为准）起七个工作日内提出；对招标过程的质疑，应当在各招标程序环节结束之日起七个工作日内提出；对中标结果的质疑，应当在中标公告期限届满之日起七个工作日内提出。

投标人应当在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑，超过次数的质疑将不予受理。以联合体形式参加政府采购活动的，其质疑应当由组成联合体的所有供应商共同提出。

7.3 投标人可以委托代理人进行质疑。代理人提出质疑应当提交投标人签署的授权委托书，并提供相应的身份证明。授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。投标人为自然人的，应当由本人签字；投标人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人签字或者盖章，并加盖公章。

7.4 投标人提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：

- (1) 供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话
- (2) 质疑项目的名称、编号
- (3) 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求
- (4) 事实依据
- (5) 必要的法律依据
- (6) 提出质疑的日期

投标人为自然人的，应当由本人签字；投标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。

质疑函应当按照财政部制定的范本填写，范本格式可通过中国政府采购网

(<http://www.ccgp.gov.cn>) 右侧的“下载专区”下载。

7.5 投标人提起询问和质疑，应当按照《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第 94 号）的规定办理。质疑函或授权委托书的内容不符合《投标人须知》第 7.3 条和第 7.4 条规定的，招标人将当场一次性告知投标人需要补正的事项，投标人超过法定质疑期未按要求补正并重新提交的，视为放弃质疑。

质疑函的递交应当采取当面递交形式，质疑联系：上海市普陀区政府采购中心，联系电话：13817549594。地址：普陀区大渡河路 1668 号 5 号楼 A412 室。

7.6 招标人将在收到投标人的书面质疑后七个工作日内作出答复，并以书面形式通知提出质疑的投标人和其他有关投标人，但答复的内容不涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

7.7 对投标人询问或质疑的答复将导致招标文件变更或者影响招标活动继续进行的，招标人将通知提出询问或质疑的投标人，并在原招标公告发布媒体上发布变更公告。

## 8. 公平竞争和诚实信用

8.1 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、妨碍其他投标人的竞争、损害采购人或者其他投标人的合法权益、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。

8.2 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、妨碍其他投标人的竞争、损害采购人或者其他投标人的合法权益、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。

8.3 招标人将在开标当日，通过“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）、政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://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](http://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](http://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。以上信用查询记录，招标人将打印查询结果页面后与其他采购文件一并保存。

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，将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。

## 9. 其他

本《投标人须知》的条款如与《招标公告》、《采购需求》和《评标方法与程序》就同一内容的表述不一致的，以《招标公告》、《采购需求》和《评标方法与程序》中规定的内容为准。

## 二、招标文件

### 10. 招标文件构成

10.1 招标文件由以下部分组成：

- (1) 招标公告
- (2) 投标人须知
- (3) 政府采购政策功能
- (4) 采购需求
- (5) 评标方法与程序
- (6) 合同条款(格式)
- (7) 投标文件有关格式

10.2 投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，并按照招标文件的要求提交投标文件。如果投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标文件没有对招标文件在各方面作出实质性响应，则投标有可能被认定为投标无效，其风险由投标人自行承担。

10.3 投标人应认真了解本次招标的具体工作要求、工作范围以及职责，了解一切可能影响投标报价的资料。一经中标，不得以不完全了解项目要求、项目情况等为借口而提出额外补偿等要求，否则，由此引起的一切后果由中标人负责。

10.4 投标人应按照招标文件规定的日程安排，准时参加项目招投标有关活动。

## 11. 招标文件的澄清和修改

11.1 任何要求对招标文件进行澄清的投标人，均应在投标截止期 15 天以前，按《招标公告》中的地址以书面形式（必须加盖投标人单位公章）通知招标人。

11.2 对在投标截止期 15 天以前收到的澄清要求，招标人需要对招标文件进行澄清、答复的；或者在投标截止前的任何时候，招标人需要对招标文件进行补充或修改的，招标人将会通过“上海政府采购网”以澄清或修改公告形式发布，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。如果澄清或修改的内容可能影响投标文件编制的，且澄清或修改公告发布时间距投标截止时间不足 15 天的，则相应延长投标截止时间。延长后的具体投标截止时间以最后发布的澄清或修改公告中的规定为准。

11.3 澄清或修改公告的内容为招标文件的组成部分。当招标文件与澄清或修改公告就同一内容的表述不一致时，以最后发出的文件内容为准。

11.4 招标文件的澄清、答复、修改或补充都应由招标人以澄清或修改公告形式发布和通知，除此以外的其他任何澄清、修改方式及澄清、修改内容均属无效，不得作为投标的依据，否则，由此导致的风险由投标人自行承担，招标人不承担任何责任。

11.5 招标人召开答疑会的，所有投标人应根据招标文件或者招标人通知的要求参加答疑会。投标人如不参加，其风险由投标人自行承担，招标人不承担任何责任。

## 12. 踏勘现场

12.1 招标人组织踏勘现场的，所有投标人应按《投标人须知》前附表规定的时间、地点前往参加踏勘现场活动。投标人如不参加，其风险由投标人自行承担，招标人不承担任何责任。招标人不组织踏勘现场的，投标人可以自行决定是否踏勘现场，投标人需要踏勘现场的，招标人应为投标人踏勘现场提供一定方便，投标人进行现场踏勘时应当服从招标人的安排。

12.2 投标人踏勘现场发生的费用由其自理。

12.3 招标人在现场介绍情况时，应当公平、公正、客观，不带任何倾向性或误导性。

12.4 招标人在踏勘现场中口头介绍的情况，除招标人事后形成书面记录、

并以澄清或修改公告的形式发布、构成招标文件的组成部分以外，其他内容仅供投标人编制投标文件时参考，招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

### **三、投标文件**

#### **13. 投标的语言及计量单位**

13.1 投标人提交的投标文件以及投标人与招标人就有关投标事宜的所有往来书面文件均应使用中文。除签名、盖章、专用名称等特殊情形外，以中文以外的文字表述的投标文件视同未提供。投标人的投标货物为进口产品的，其技术支持资料可以用其他语言，但应同时提供中文翻译文件。否则，投标人须接受可能对其不利的评标结果。

13.2 投标计量单位，招标文件已有明确规定，使用招标文件规定的计量单位；招标文件没有规定的，一律采用中华人民共和国法定计量单位（货币单位：人民币元）。

#### **14. 投标有效期**

14.1 投标文件应从投标截止日期起，在《投标人须知》前附表规定的投标有效期内有效。投标有效期比招标文件规定短的属于非实质性响应，将被认定为无效投标。

14.2 在特殊情况下，在原投标有效期期满之前，招标人可书面征求投标人同意延长投标有效期。投标人可拒绝接受延期要求而不会导致投标保证金被没收。同意延长有效期的投标人需要相应延长投标保证金的有效期，但不能修改投标文件。在这种情况下，本须知第 26 条有关投标保证金的退还和没收的规定将在延长了的有效期限内继续有效。

14.3 中标人的投标文件作为项目服务合同的附件，其有效期至中标人全部合同义务履行完毕为止。

#### **15. 投标文件构成**

15.1 投标文件由商务响应文件（包括相关证明文件）和技术响应文件二部分构成。

15.2 商务响应文件（包括相关证明文件）和技术响应文件应具体包含的内容，以下述所列内容为准。

#### **16. 商务响应文件**

16.1 商务响应文件由以下部分组成（包括但不限于）：

- (1) 投标函;
- (2) 开标一览表;
- (3) 分项报价表;
- (4) 资格条件响应表;
- (5) 符合性要求响应表;
- (6) 法定代表人证明书、法定代表人授权委托书;
- (7) 投标人近三年类似项目业绩一览表;
- (8) 投标人基本情况简介;
- (9) 中小企业声明函;
- (10) 残疾人福利性单位声明函;
- (11) 无重大违法记录声明;
- (12) 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函;
- (13) 投标人营业执照复印件、相关证明文件（投标人应按照《采购需求》所规定的内容提交相关证明文件，以证明其有资格参加投标和中标后有能力履行合同）;
- (14) 未被列入“信用中国”网站([www.creditchina.gov.cn](http://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](http://www.ccgp.gov.cn))政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商。（以开标当日采购人、采购代理机构或由采购人委托的评标委员会核实的查询结果为准）。

## 17. 技术响应文件

17.1 技术响应文件由以下部分组成（包括但不限于）：

包 1：沪西工人文化宫（普陀区职工文体活动中心）物业管理服务

- (1) 针对本项目的采购需求的理解；
- (2) 安保服务方案；
- (3) 保洁服务方案；
- (4) 设施保障服务方案；
- (5) 服务质量保障措施；
- (6) 安全管理措施；
- (7) 提供的各类规章制度；
- (8) 考核机制、奖惩措施；

- (9) 日常管理工作必需的物资装备;
- (10) 突发事件处理应急预案;
- (11) 培训方案;
- (12) 投诉处置方案;
- (13) 拟投入本项目人员安排（人员配置一览表）及项目经理及主要管理人员一览表;
- (14)、承担同类项目情况（以提供的成交通知书或合同复印件等证明材料为准）;
- (15) 针对本项目提供的其他技术性资料、资格资料以及需要说明的其他事项。

包 2：普陀区职工文体活动中心（华池路 10 号）公共区域及负一楼、一楼、四楼功能性服务阵地物业管理服务

- (1) 针对本项目的采购需求的理解;
- (2) 安保服务方案;
- (3) 保洁服务方案;
- (4) 垃圾清运服务方案;
- (5) 物业工程工作方案;
- (6) 服务质量保障措施;
- (7) 安全管理措施;
- (8) 提供的各类规章制度;
- (9) 考核机制、奖惩措施;
- (10) 日常管理工作必需的物资装备;
- (11) 突发事件处理应急预案;
- (12) 培训方案;
- (13) 投诉处置方案;
- (14) 拟投入本项目人员安排（人员配置一览表）及项目经理及主要管理人员一览表;
- (15)、承担同类项目情况（以提供的成交通知书或合同复印件等证明材料为准）;
- (16) 针对本项目提供的其他技术性资料、资格资料以及需要说明的其他

事项。

17.2 投标人应按照第四章《采购需求》的要求编制并提交技术响应文件，对招标人的技术需求全面完整地做出响应，以证明其投标的货物/服务符合招标文件规定。

17.3 技术响应文件可以是文字资料、表格、图纸和数据等各项资料。

**注意：**以上各类响应文件格式详见招标文件第七章《投标文件有关格式》，投标文件应根据要求签署、盖章，文件所提供的证明材料若为复印件的，必须加盖投标人公章，否则在评标时将视作未提供。

## 18. 投标函

18.1 投标人应按照招标文件中提供的格式完整地填写《投标函》。

18.2 投标文件中未提供《投标函》的，为无效投标。

## 19. 开标一览表

19.1 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》，说明其拟提供服务的名称、价格、时间等。

19.2 《开标一览表》是为了便于招标人开标，《开标一览表》内容在开标时将当众公布。

19.3 投标人未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》、或者未提供《开标一览表》，导致其开标不成功的，其责任和风险由投标人自行承担。

## 20. 投标报价

20.1 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，投标报价应包括管理费、培训费、税金等为完成本项目所需的一切费用。

20.2 除《采购需求》中说明并允许外，投标的每一种单项服务的报价以及采购项目的投标总价均只允许有一个报价，投标文件中包含任何有选择的报价，招标人对于其投标均将予以拒绝，视作无效投标。

20.3 投标报价应是固定不变的，不得以任何理由予以变更。任何可变的或者附有条件的投标报价，招标人均予以拒绝，视作无效投标。

20.4 投标报价不得超出招标文件标明的采购预算金额及项目最高限价，否则投标无效。

20.5 投标应以人民币报价。

## 21. 资格条件响应表及符合性要求响应表

21.1 投标人应当按照招标文件所提供格式，逐项填写并提交《资格条件响应表》以及《符合性要求响应表》，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。

21.2 投标文件中未提供《资格条件响应表》或《符合性要求响应表》的，为无效投标。

## 22. 投标文件的编制和签署

22.1 投标人应按照招标文件和电子采购平台电子招投标系统要求的格式填写相关内容，并同时编制纸质版投标文件。

22.2 投标文件中凡招标文件要求签署、盖章之处，均应由投标人的法定代表人或法定代表人正式授权的代表签署和加盖公章。投标人应写明全称。如果是由法定代表人授权代表签署投标文件，则应当按招标文件提供的格式出具《法定代表人授权委托书》（如投标人自拟授权书格式，则其授权书内容应当实质性符合招标文件提供的《法定代表人授权委托书》格式之内容）并将其附在投标文件中。投标文件若有修改错漏之处，须加盖投标人公章或者由法定代表人或法定代表人授权代表签字或盖章。投标文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由投标人自负。

其中对《投标函》、《开标一览表》、《资格条件响应表》以及《符合性要求响应表》，投标人未按照上述要求加盖公章及签字或盖章的，其投标无效。

22.3 建设节约型社会是我国落实科学发展观的一项重大决策，也是政府采购应尽的义务和职责，需要政府采购各方当事人在采购活动中共同践行。目前，少数投标人制作的投标文件存在编写繁琐、内容重复的问题，既增加了制作成本，浪费了宝贵的资源，也增加了评审成本，影响了评审效率。为进一步落实建设节约型社会的要求，提请投标人在制作投标文件时注意下列事项：

（1）评标委员会主要是依据投标文件中技术、质量以及售后服务等指标来进行评定。因此，投标文件应根据招标文件的要求进行制作，内容简洁明了，编排合理有序，与招标文件内容无关或不符合招标文件要求的资料不要编入投标文件。

（2）投标文件应规范，应按照规定格式要求规范填写，扫描文件应清晰简洁、上传文件应规范。

## 四、投标文件的递交

### 23. 投标文件的递交

23.1 投标人应按照招标文件规定，参考第七章《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。

23.2 投标文件中需签署、盖章的资料必须扫描上正本文件，含有公章、防伪标志和彩色底纹类文件（如《投标函》、营业执照、身份证件、认证证书等）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。

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，否则投标人须接受可能对其不利的评标结果，并且招标人将对该投标人进行调查，发现有弄虚作假或欺诈行为的按有关规定进行处理。

23.3 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。

23.4 投标人应同时递交纸质版投标文件，投标文件应装订成册并按要求密封。为方便开标唱标，投标人应多制作一份《开标一览表》和投标保证金（如有）单独密封提交，并在信封上标明“开标一览表”字样。投标人应将投标文件正本和副本分开密封装在单独的信封中，并在信封上正确标明“正本”“副本”字样。内层和外层信封都应写明招标编号、项目名称、投标人名称、地址、联系人及联系电话，并注明开标时间以前不得开封。内外信封骑缝处应加盖投标人公章或法人代表印鉴或密封章。

23.5 纸质版的投标文件于投标截止时间前递交至开标地点（此投标文件纸质版本仅用于招标人保存备查），投标文件纸质版本如与电子采购平台上传的投标文件不符的，以电子采购平台为准。

### 24. 投标截止时间

24.1 投标人必须在《招标公告》规定的网上投标截止时间前将投标文件在电子采购平台电子招投标系统中上传并正式投标，同时递交纸质版投标文件。

24.2 在招标人按《投标人须知》规定酌情延长投标截止期的情况下，招标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时间。

24.3 在投标截止时间后递交的任何投标文件，招标人均将拒绝签收。

## 25. 投标文件的修改和撤回

在投标截止时间之前，投标人可以对在电子采购平台电子招投标系统已提交的投标文件进行修改和撤回。有关事项应根据电子采购平台规定的要求办理。投标人应同时修改和撤回纸质版投标文件。

## 26. 投标保证金（本项目不适用）

### 五、开标

#### 27. 开标

27.1 招标人将按《招标公告》或《延期公告》（如有）中规定的时间在电子采购平台上组织公开开标。

27.2 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。开标主要流程为签到、解密、唱标和签名，每一步骤均应按照电子采购平台的规定进行操作。

27.3 投标截止，电子采购平台显示开标后，投标人进行签到操作，投标人签到完成后，由招标人解除电子采购平台对投标文件的加密。投标人应在规定时间内使用数字证书对其投标文件解密及确认。**签到和解密的操作时长分别为半小时，投标人应在规定时间内完成上述签到或解密操作，逾期未完成签到或解密的投标人，其投标将作无效标处理。**

如电子采购平台开标程序有变化的，以最新的操作程序为准。

27.4 投标文件解密后，电子采购平台根据各投标人填写的《开标一览表》的内容自动汇总生成《开标一览表》。

投标人应及时使用数字证书对《开标一览表》内容进行签名确认，投标人因自身原因未作出确认的视为其确认《开标一览表》内容。

### 六、评标

#### 28. 评标委员会

28.1 招标人将依法组建评标委员会，评标委员会由采购人代表和上海市政府采购评审专家组成，其中专家的人数不少于评标委员会成员总数的三分之二。

28.2 评标委员会负责对投标文件进行评审和比较，并向招标人推荐中标候选人。

#### 29. 投标文件的资格审查及符合性审查

29.1 开标后，招标人将依据法律法规和招标文件的《投标人须知》、《资格条件响应表》，对投标人进行资格审查。确定符合资格的投标人不少于3家的，将组织评标委员会进行评标。

29.2 在详细评标之前，评标委员会要对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求。实质性响应是指投标文件与招标文件要求的条款、投标人资格、条件和规格相符，没有招标文件所规定的无效投标情形。评标委员会只根据投标文件本身的内容来判定投标文件的响应性，而不寻求外部的证据。

29.3 没有实质性响应招标文件要求的投标文件不参加进一步的评审，投标人不得通过修正或撤销不符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。

29.4 开标后招标人拒绝投标人主动提交的任何澄清与补正。

29.5 招标人可以接受投标文件中不构成实质性偏差的小的不正规、不一致或不规范的内容。

### 30. 投标文件错误的修正

30.1 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《开标一览表》内容与投标文件中的《开标一览表》内容不一致的，以电子采购平台自动汇总生成的《开标一览表》内容为准；

(2) 《开标一览表》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《开标一览表》内容为准；

(3) 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。

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。

30.2 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。

30.3 上述修正或处理结果对投标人具有约束作用，投标人不确认的，其投

标无效。

### **31. 投标文件的澄清**

31.1 对于投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清。投标人应按照招标人通知的时间和地点委派授权代表向评标委员会作出说明或答复。

31.2 投标人对澄清问题的说明或答复，还应以书面形式提交给招标人，并应由投标人授权代表签字。

31.3 投标人的澄清文件是其投标文件的组成部分。

31.4 投标人的澄清不得超出投标文件的范围或者改变其投标文件的实质性内容，不得通过澄清而使进行澄清的投标人在评标中更加有利。

### **32. 投标文件的评价与比较**

32.1 评标委员会只对被确定为实质上响应招标文件要求的投标文件进行评价和比较。

32.2 评标委员会根据评标方法中规定的方法进行评标，并向招标人提交书面评标报告和推荐中标候选人。

### **33. 评标的有关要求**

33.1 评标委员会应当公平、公正、客观，不带任何倾向性，评标委员会成员及参与评标的有关工作人员不得私下与投标人接触。

33.2 评标过程严格保密。凡是属于审查、澄清、评价和比较有关的资料以及授标建议等，所有知情人均不得向投标人或其他无关的人员透露。

33.3 任何单位和个人都不得干扰、影响评标活动的正常进行。投标人在评标过程中所进行的试图影响评标结果的一切不符合法律或招标规定的活动，都可能导致其投标被拒绝。

33.4 招标人和评标委员会均无义务向投标人做出有关评标的任何解释。

## **七、定标**

### **34. 确认中标人**

除了《投标人须知》第 37 条规定的招标失败情况之外，采购人将根据评标委员会推荐的中标候选人及排序情况，依法确认本采购项目的中标人。

### **35. 中标公告及中标和未中标通知**

35.1 采购人确认中标人后，招标人将在两个工作日内通过“上海政府采购

网”发布中标公告，公告期限为一个工作日。

35.2 中标公告发布后，招标人将及时向中标人发出《中标通知书》通知中标。《中标通知书》对招标人和投标人均具有法律约束力。

35.3 中标公告同时也是对其他未中标投标人的未中标通知。

### **36. 投标文件的处理**

所有在开标会上被接受的投标文件都将作为档案保存，不论中标与否，招标人均不退回投标文件。

### **37. 招标失败**

在投标截止后，参加投标的投标人不足三家的；在资格审查时，发现符合资格条件的投标人不足三家的；或者在评标时，发现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。

## **八、授予合同**

### **38. 合同授予**

除了中标人无法履行合同义务之外，招标人将把合同授予根据《投标人须知》第34条规定所确定的中标人。

### **39. 签订合同**

中标人与采购人应当在《中标通知书》发出之日起30日内签订政府采购合同。

## **九、其他**

### **40. 电子平台操作方法**

电子采购平台有关操作方法可以参考电子采购平台（网址：[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)）中的“在线服务”专栏。

### **41. 法律适用**

本次招标及由本次招标产生的合同受中国法律制约和保护。

## 第三章 政府采购政策功能

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。

### 一、推行节能产品、环境标志产品政府采购政策

列入财政部、发展改革委发布的《节能产品政府采购品目清单》中强制采购类别的产品，按照规定实行强制采购；列入财政部、发展改革委、生态环境部发布的《节能产品政府采购品目清单》和《环境标志产品政府采购品目清单》中优先采购类别的产品，按规定实行优先采购。

### 二、促进中小企业发展政策

中小企业按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》享受中小企业扶持政策，对预留份额项目专门面向中小企业采购，对非预留份额采购项目按照规定享受价格扣除优惠政策。中小企业应提供《中小企业声明函》，如为联合投标的，联合体各方需分别填写《中小企业声明函》。享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。

### 三、促进监狱企业、残疾人福利性单位发展政策

在政府采购活动中，监狱企业和残疾人福利性单位视同小微企业，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》。

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。

**若供应商未按要求提供相关证明文件的，评标时不予认可。**

## 第四章 采购需求

### 一、项目基本情况

1、沪西工人文化宫（以下简称：西宫），位于上海市普陀区武宁路 225 号，是上海市三大工人文化宫之一。

西宫整体占地面积约 6.9 万 m<sup>2</sup>，目前处于整体改建和规划调整中，本次所涉及的物业管理区域为下图蓝色框内西宫用地范围内区域。



（1）西宫内部办公区，供内部办公人员通行及预约参观沪西革命史陈列馆；新时代文明实践基地、爱国主义教育基地、青少年活动基地、党员学习基地等举办瞻仰学习、宣传教育活动等。

（2）湖南岸区域，含曹杨路 520 号路口车辆及人员出入口，其中停车场面向公众 24 小时开放；洛克体育足球场、篮球场和区职工网球俱乐部由运营方在每日对外开放时间段（7:00—22:30）内自行负责维护和管理，其余时间由物业管理服务。

（3）湖北岸、湖心岛、湖心亭等区域面向公众 24 小时开放，道路、设施设备等清洁维护，并加强安保巡查。

（4）湖东岸（含红色虚框内），建成停车场后 24 小时开放。

2、服务期限：自合同签订之日起至 2026 年 12 月 31 日，

3、预算金额：1952600 元。

4、支付方式：验收合格，收到发票后，6 月支付合同总价 40%，9 月支付合同总价 30%，11 月支付合同总价 30%。

5、交付地址：上海市普陀区武宁路 225 号。

## 二、服务内容和要求

服务内容主要包括：本项目内的所有场地、道路、建筑物、构筑物及其相关的配套设施的物业管理服务，包括不限于：环境维护、设施保障、安全管理、客户服务和应急处置。

### 1、环境维护

(1) 西宫区域内（除洛克体育足球场、篮球场和区职工网球俱乐部）的道路（包含所有园路、步道）、广场、停车场、各类平台及公共区域保洁。

(2) 西宫区域内（除洛克体育足球场、篮球场和区职工网球俱乐部）内的服务设施的保洁和消毒（如椅凳、休闲廊亭、分类垃圾桶等）。

(3) 西宫区域内（除洛克体育足球场、篮球场和区职工网球俱乐部）的遮阳设施、室外公共照明灯具、标识系统、雕塑、小品等活动配套设施及相关配套设备的保洁。

(4) 办公区域的保洁（约 3000 m<sup>2</sup>、包含 3 个卫生间）。

(5) 西宫区域内（除洛克体育足球场、篮球场和区职工网球俱乐部）公厕、临时厕所保洁（商业区专署厕所的保洁除外）。

(6) 西宫区域内垃圾临时堆放点的清扫、保洁和消毒。

(7) 采购人在西宫区域内举办临时性大型活动的保洁保障。

### 2、设施保障

(1) 西宫区域内的建筑物和构筑物的日常管理与维修；

(2) 西宫区域内标识标牌（不含经营方自行配置的标识标牌）的管理和维护；

(3) 西宫区域内所有供配电系统和应急供电系统的运行和维保；

(4) 西宫区域内所有照明设备的运行和维保（经营方自行安装的辅展照明设施除外）；

(5) 西宫区域内所有消防安全系统的运行和维保；

(6) 西宫区域内给排水系统的运行和维保（经营方自行安装的系统除外）；

(7) 西宫区域内的设备系统的能源管理和控制（经营方自行安装的系统除外）；

(8) 西宫区域内所有建筑物、构筑物、设施设备等的档案资料管理。

(9) 西宫区域内水、电、消防及其配套设备的应急抢修。

### 3、安全管理

(1) 西宫区域内公共秩序的维护。

(2) 西宫区域内 24 小时的安防巡视，建立有效的安全防范体系和巡逻制度。

(3) 消防安全管理服务：建立消防体系；消防设施完好，定期查验；动火作业有审核、有监管；发现隐患及时、处置及时；消防责任明确；全员消防知识培训。

(4) 突发事件处置管理服务：有防范机制、预案充分；有培训、有演练。

(5) 采购人在西宫地块内举办临时性大型活动秩序维护、车辆引导、安全保障。

### 4、应急处置

(1) 物业管理服务相关的突发事件应急处置（包括：综合治理安全联防联控、灾害性气候的应对、设施公共安全防范）。

(2) 采购人要求的其他应急处置。

### 三、服务人员要求

#### 1、人员配置要求

(1) 项目经理: 1人, 8:30-17:30

(2) 保洁人员: 不少于5人(含主管), 7:00-15:30/17:00;

(3) 秩序维护: 不少于16人(含主管), 12小时/24小时;

(4) 工程维修: 工程人员不少于2人, 12小时/24小时。

#### 2、管理要求

(1) 主要管理岗位人员应取得相应的职业资质证书或岗位证书、专业技术证书, 并具有相应的安全资格证书和电梯安全管理证书; 操作/服务岗位人员应取得相应的专业技能证书或职业技能资格证书。

(2) 现场管理与服务人员应符合入职审核的相关规定, 均应通过体检、政治审核, 无刑事犯罪记录。

(3) 管理和服务人员应按规定着装统一、着装整齐清洁, 仪表仪容整洁端正, 行为规范、服务主动。

(4) 管理和服务人员在工作中应保持良好的精神状态, 表情自然、亲切, 举止大方、有礼, 用语文明、规范, 对待使用单位(人)或外来人员主动、热情、耐心、周到, 并及时为使用单位(人)或外来人员提供服务。

(5) 建立对现场管理和服务人员的考评和奖惩制度, 并提供具体的考评和奖惩的实施措施和办法, 通过合理的激励机制, 促使员工队伍充满活力。

#### 3、任职要求

##### (1) 项目经理

1) 基本素质: 有责任心、事业心强, 吃苦耐劳, 爱岗敬业, 廉洁自律, 具有很强的组织管理能力、协调能力和良好的心理素质。

2) 自然条件: 五官端正、身体健康、男性≤58岁/女性<50岁。

3) 文化程度: 大专及以上学历。

4) 相关知识要求: 熟悉物业管理服务专业知识及相关的法律法规。

5) 经验要求: 担任过类似项目的负责人, 并具有上述岗位3年以上的 工作经验。

##### (2) 保安人员

1) 自然条件: 男性<60岁/女性<50岁, 身体健康、体貌端正, 会能使用普通话。

2) 专业资格要求: 具备公安局核发的保安员证, 领班以上岗位应具有保安员(初级/五级)及以上证书。

##### (3) 保洁人员

1) 自然条件: 男性<60岁/女性<50岁, 身体健康、体貌端正, 普通话标准。

##### (4) 工程维修人员

1) 自然条件: 男性, 年龄≤55足岁, 身体健康, 普通话标准。

2) 专业资格要求: 具有高/低压操作证。

### 四、考核方案详见附件

1、所列的职责及制度, 评分考核标准为100分, 违纪一条扣2-4分。

2、每季度由甲方按所列的职责及制度对乙方进行考核，包括季度满意度测评和年末综合考评。服务考核分数大于 85 为合格，服务考核分数低于 85 分(含)为不合格，若服务考核分数不合格，将从项目服务费用中扣除 2%，扣除的款项在甲方本季度付给乙方的服务费用中扣除。

## 标项二：普陀区职工文体活动中心（华池路 10 号）公共区域及负一楼、一楼、

### 四楼功能性服务阵地物业管理服务的采购需求

#### 一、项目概况

1、项目名称：普陀区职工文体活动中心（华池路 10 号）公共区域及负一楼、一楼、四楼功能性服务阵地物业管理服务

2、服务期限：自合同签订之日起至 2026 年 12 月 31 日。

3、预算金额：4296000 元。

4、支付方式：验收合格，收到发票后，6 月支付合同总价 40%，9 月支付合同总价 30%，11 月支付合同总价 30%。

5、交付地址：普陀区石泉路街道华池路 10 号普陀区职工文体活动中心，公共区域及负一楼、一楼、四楼功能性服务阵地。

6、服务内容主要包括：该项目的公共秩序维护、室内外环境清洁、设施设备运行管理维保维修、绿化养护及其他甲方要求的物业服务内容：

（1）本项目公共区域及负一楼、一楼、四楼功能性服务阵地的安全管理工作。

（2）本项目公共区域及负一楼、一楼、四楼功能性服务阵地的全面清洁工作。

（3）本项目公共区域及负一楼、一楼、四楼功能性服务阵地生活垃圾的收集及运送至相关指定的垃圾清运的地方。

（4）本项目设施设备维保维修及绿化养护。

1) 保洁工作：包含但不限于公共区域日常清洁服务；卫生间、楼梯、扶梯、天花、地面及墙面等专项养护（瓷砖、玻璃幕墙内侧等）保洁耗材、工具及垃圾袋提供；生活垃圾的收集及运送至指定的垃圾清运地方。

2) 保安工作：包含但不限于监控室、车库等公共区域的巡检管理、安全及秩序的管理、公共安全管理、应急响应、快递收发管理。

3) 物业工程：包含但不限于公共区域门窗家具五金、装饰、电气、暖通、电梯、消防、变电站、弱电、隔油池、避雷、给排水及绿化的综合维修维保养护。

#### 二、物业服务工作的基本要求、标准

1、保洁工作：

（1）本项目卫生保洁工作的基本标准：

1) 本项目开店前三十分钟须完成每天的第一次清洁工作。

2) 本项目闭店后三十分钟开始做最后一次保洁工作。

3) 本项目正常工作时段须持续的开展保洁的维持工作。

(2) 本项目垃圾收集工作的基本标准：

1) 正常工作时段内，本项目区域的垃圾桶外不可有可见的垃圾、废弃物。

2) 垃圾应日产日清。

3) 垃圾清运的时间应遵守业主的要求。

4) 垃圾收集和转运时不得遗撒。

5) 有气味的垃圾在收集、转运时应密封，防止气味污染空气。

(3) 地面、墙面、天花、玻璃、楼梯、扶梯及设施设备清洁的基本标准：

1) 应时刻保持公共区域地面、墙面、玻璃、设施设备的清洁，公共区域不可有明显的灰尘并按计划进行彻底的清洁工作。

2) 所有区域内不可有杂物、污物，不可有可见的垃圾、废弃物。

3) 污物、垃圾产生后的五分钟内应开始清扫。

(4) 卫生间清洁工作的基本标准

1) 保持卫生间所有区域的整洁、干燥。

2) 保持卫生纸、干手纸的正常使用用量(纸盒存量不低于两次巡查清洁周期时间内的用量)。

3) 巡查清洁的频次合理适宜，洗手台面保持干燥。

4) 保持便器的清洁，便器上的污物及时清理。

5) 每天两次以上对人的身、手可及的部位进行消毒。

6) 垃圾桶内的垃圾达到三分之二时即清理。

7) 设施设备出现故障及时报修。

(5) 茶水间清洁工作的基本标准

1) 台面、饮水机、茶水间地面应保持清洁、干燥。

2) 垃圾桶、茶渣桶的茶渣及水在到达容器的三分之二即开始清理。

3) 所有物品须摆放整齐。

4) 废弃、遗弃物品及时清理。

(6) 保洁工作所用工具的基本要求

1) 清洁的毛巾应按区域分色专门使用，并分类单独清洗、管理。

2) 毛巾、墩布的工具应定期消毒，不得有异味。

3) 所有不锈钢、电镀的设备设施不得使用绿布及酸碱腐蚀性药物进行清洁工作。

- 4) 易褪色的设施(包括家具、地毯、皮革等) 不得使用高浓度漂白性能的清洁剂。
- 5) 有水工具须采用悬挂的方式保管。
- 6) 所有清洁工具须有固定位置并摆放整齐。
- 7) 清洁工具应保持干净, 无尘土、污物。

## 2、安保工作

### (1) 安全管理工作的标准

- 1) 全天对服务范围内的车辆、人员出入口进行管理。
- 2) 全天按照必要的频次对服务范围内进巡视检查, 发现问题及时处置及报告。
- 3) 安保人员应着装统一, 服装整洁。
- 4) 安保人员动作、用语要标准、礼貌。
- 5) 对违反规定、有碍安全的现象敢于制止管理, 维护业主方的利益。

## 3、工程工作

### (1) 工作要求

- 1) 做好电气设施设备维护保养及日常维修, 确保正常运行。
- 2) 做好项目内电气、电梯、消防、水泵等设备的规范化操作和安全管理。
- 3) 定期巡查项目点各类用电、用水设施设备并做好巡查记录, 发现问题则及时上报。
- 4) 负责所辖机房内设备整洁、环境整洁、负责各类用电设施设备的维护保养发现问题及时上报。
- 5) 协助做好需涉及第三方维保、维修施工单位的监督与检查。
- 6) 做好项目区域的照明、卫生洁具等维修。
- 7) 做好项目天花板、门窗、外墙、渗漏水、五金等日常维修。
- 8) 协助做好突发事件的应急处置。
- 9) 设立维修专线: 物业服务方须设立一个固定的物业维修服务电话, 并向甲方告知。在工作时间内, 该固定电话须确保能及时接听, 用于接收来自甲方的报修、咨询及紧急情况通知。非工作时间内, 值班经理通过手机及时接收来自甲方的报修、咨询及紧急情况通知。
- 10) 建立完整的维修台账制度: 对所有接报的维修事项(包括电话报修、现场报修等), 物业服务方必须建立统一的电子或纸质维修记录台账。记录内容应至少包括: 报修时间、报修人、报修地点、故障现象或需求描述、接报人、维修派工

时间、维修人员、维修过程简述、维修完成时间、维修结果（如已修复、待配件、需外部支援等）、甲方或使用方确认签字/确认记录等要素。

11) 维修过程闭环管理：维修完成后，须由报修方或甲方指定人员进行现场确认验收，并在维修记录上签字或通过甲方认可的方式进行线上确认，形成完整的闭环管理。物业服务方应定期（如每月）向甲方提交维修台账汇总。

#### 4、总体要求

1) 明确指挥从属关系：物业服务方及其派驻本项目全体人员，在合同履行期间，于服务范围内执行物业管理服务相关工作时，必须接受甲方或其授权代表的指挥、调度与工作安排。

2) 建立指定对接渠道：甲方将指定专门部门或人员作为物业服务对接负责人。物业服务方项目经理应保持与该对接人的密切沟通，按时参加甲方召开的相关工作会议，及时汇报工作进展，无条件执行甲方下达的、在合同约定服务范围内的合理工作指令。

3) 应急与临时任务响应：对于甲方提出的紧急性、临时性工作任务（在物业服务合同总体范畴内），物业服务方须立即响应，积极调配资源，确保按时保质完成。甲方有权对物业服务方的人员配置、工作重点提出调整建议，双方应友好协商落实。

### 三、服务人员配置

1、物业工程:不少于 11 人（含 1 名项目经理、1 名项目主管、1 名工程主管、4 名空调工、4 名万能工）；

2、保洁工作:不少于 18 人（含 2 名主管）；

3、安保工作:不少于 28 人（含 4 名主管）。其中为一楼功能性服务阵地需配备至少 1 名专属保安人员，为四楼功能性服务阵地需配备至少 1 名专属保安人员。

### 四、服务人员要求：

#### 1、项目经理

- 1) 大学专科及以上学历，年龄不超过 45 周岁；
- 2) 具有五年相关工作经验以上，熟悉各项物业管理运作流程及相关法律知识，熟练掌握物业客户服务知识及技巧；
- 3) 服务意识强，有较强的沟通协调能力和解决问题能力；
- 4) 执行力较强，有良好地处理突发事件的能力；

5) 对工作认真负责, 有敬业精神, 身心健康, 熟练操作办公软件;

6) 工作时间做五休二, 09: 00-17: 30。

## 2、项目主管

1) 大学专科及以上学历, 年龄不超过 40 周岁;

2) 具有三年相关工作经验以上, 熟悉各项物业管理运作流程及相关法律知识, 熟练掌握物业客户服务知识及技巧;

3) 服务意识强, 有较强的沟通协调能力和解决问题能力;

4) 执行力较强, 有良好地处理突发事件的能力;

5) 对工作认真负责, 有敬业精神, 身心健康, 熟练操作办公软件;

6) 工作时间做五休二 (平日休), 09: 00-17: 30。

## 3、工程主管

1) 大学专科及以上学历, 年龄不超过 40 周岁;

2) 具有三年相关工作经验以上, 熟悉各类设施设备维修保养;

3) 具备相关专业背景, 取得国家颁发的相关从业资格证书;

4) 有较强的沟通协调能力和解决问题能力;

5) 执行力较强, 有良好地处理突发事件的能力;

6) 对工作认真负责, 有敬业精神, 身心健康, 熟练操作办公软件;

7) 工作时间做五休二 (平日休), 09: 00-17: 30。

## 4、空调工

1) 身心健康, 熟悉暖通操作规定规范;

2) 取得国家颁发的空调从业资格证书, 在相关岗位工作满三年及以上, 技术能力强;

3) 从业证书定时复证考试合格方能上岗;

4) 责任心强, 服务意识强;

5) 做事耐心、细心, 有较好的执行力、责任心和学习能力;

6) 工作时间做一休一, 早班 08: 00-20: 00, 晚班: 10: 30-22: 30。

## 5、万能工

1) 身心健康, 熟悉水电操作的各类规范;

2) 取得国家颁发的电工从业资格证书, 在相关岗位工作满三年及以上;

3) 从业证书定时复证考试合格方能上岗;

- 4) 责任心强, 服务意识强;
- 5) 做事耐心、细心, 有较好的执行力、责任心和学习能力;
- 6) 工作时间做一休一, 早班 08: 00-20: 00, 晚班: 10: 30-22: 30。

#### 6、保洁主管

- 1) 年龄 50 岁以下, 五官端正、身体健康、无不良嗜好; 普通话标准, 能听懂沪语;
- 2) 熟悉物业管理服务专业知识及相关的法律法规, 了解各项保洁工艺、清洁用品的使用功能、范围及效果, 了解各类保洁器具、器械的使用方式, 具有三年以上类似项目保洁现场管理工作经验;
- 3) 熟悉物业相关法律法规;
- 4) 有较强的沟通力, 协调力、应变力;
- 5) 具有精细化保洁专业技能和较强的服务意识;
- 6) 通过入职健康体检, 取得健康证, 能适应综合工时制。
- 7) 工作时间做五休二, 09: 00-17: 30。

#### 7、保洁员

- 1) 年龄 55 岁以下:
- 2) 五官端正、身体健康、无不良嗜好;
- 3) 具有精细化保洁专业技能, 有商务楼宇或者星级酒店保洁服务经验和较强的服务意识;
- 4) 具有良好的沟通能力;
- 5) 通过入职健康体检, 取得健康证, 能适应综合工时制。
- 6) 工作时间做一休一, 早班 08: 00-20: 00, 晚班: 10: 30-22: 30。

#### 8、保安主管

- 1) 年龄 50 岁以下, 持有保安上岗证;
- 2) 掌握基本法律知识与保安相关的政策规定;
- 3) 具有 3 年以上项目管理经验及管理团队的综合能力;
- 4) 具有处理各类突发事件处置能力;
- 5) 严格遵守公司的各项管理制度, 严格实行各项安防操作规程, 善于结合公司实际情况开展各项工作;
- 6) 责任心强、学习应变能力教强, 无不良记录, 无刑事犯罪记录, 能适应综合工

时制；

7) 工作时间做一休一，白班：08: 00-20: 00，夜班：20: 00-08: 00。

#### 9、保安人员

- 1) 男性，年龄 45 岁以下，持有保安上岗证；
- 2) 文明礼貌、纪律性强；站姿符合要求；具有应变能力；
- 3) 具有一定沟通能力；
- 4) 无不良记录，无刑事犯罪记录，有良好的服务意识，能适应综合工时制；
- 5) 熟悉掌握巡逻重点部位，具备处理各类突发应急事件的能力。
- 6) 工作时间为做一休一，白班：08: 00-20: 00，夜班：20: 00-08: 00。

#### 五、考核方案详见附件

1、所列的职责及制度，评分考核标准为 100 分，违纪一条扣 2-4 分。

2、每季度由甲方按所列的职责及制度对乙方进行考核，包括季度满意度测评和年末综合考评。服务考核分数大于 85 为合格，服务考核分数低于 85 分（含）为不合格，若服务考核分数不合格，将从项目服务费用中扣除 2%，扣除的款项在甲方本季度付给乙方的服务费用中扣除。

附件：

### 物业管理服务考核表

序号	评价服务项目	评价标准	评价结果
1	维修及时率达到 100%	满意 (8 分)	
		比较满意 (6 分)	
		不满意 (4 分)	
2	维修质量合格率达到 98%，返修率不高于 1%	满意 (8 分)	
		比较满意 (6 分)	
		不满意 (4 分)	
3	维修服务实行回访制度，回访率达到 100%	满意 (8 分)	
		比较满意 (6 分)	
		不满意 (4 分)	
4	管理服务范围内不发生重大安全责任事故	满意 (7 分)	
		比较满意 (5 分)	
		不满意 (3 分)	
5	管理服务范围内不发生重大火灾责任事故	满意 (7 分)	
		比较满意 (5 分)	
		不满意 (3 分)	
6	管理服务范围内不发生重大设备管理责任事故	满意 (7 分)	
		比较满意 (5 分)	
		不满意 (3 分)	
7	各类服务人员上岗培训率达到 100%	满意 (7 分)	
		比较满意 (5 分)	
		不满意 (3 分)	
8	公共设备、设施完好率达到 98%以上	满意 (8 分)	
		比较满意 (6 分)	
		不满意 (4 分)	
9	房屋建筑完好率达 98%以上	满意 (8 分)	
		比较满意 (6 分)	
		不满意 (4 分)	
10	道路停车库完好率达 98%以	满意 (8 分)	

	上	比较满意（6分）	
		不满意（4分）	
11	实行 24 小时值班和巡逻制度	满意（8分）	
		比较满意（6分）	
		不满意（4分）	
12	清洁管理无盲点	满意（8分）	
		比较满意（6分）	
		不满意（4分）	
13	防盗防窃工作，杜绝盗窃事件的发生（根据国家相关法律和物业法之规定）	满意（8分）	
		比较满意（6分）	
		不满意（4分）	
14	总评分		

# 第五章 评标方法与程序

## 一、评审基本原则

1、评审办法系本着公开、公平、公正的原则，按照《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《政府采购货物和服务招标投标管理办法》等制定，作为本次采购确定中标供应商的依据。

2、评标委员会由采购人代表和评审专家共5人以上单数组成，其中评审专家人数不少于评标委员会成员总数的2/3。采购代理机构人员不参加本机构代理的采购项目的评审。

3、评审专家将从上海市政府采购评审专家库内相关专业的专家名单中随机抽取。

4、任何人不得干预评标委员会成员的评审权利，评审表要保存备查。

## 二、评审具体程序

1、本项目专门面向中小企业采购，不再对小型和微型企业的投标报价给予扣除。投标人应提供《中小企业声明函》（见附件），如为联合投标的，联合体各方需分别填写《中小企业声明函》。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）和《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），投标人为残疾人福利性单位、监狱或戒毒企业，且提供了相应证明的，视同为小型和微型企业，执行上述支持小型和微型企业的相同政策。

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）和《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），投标人为残疾人福利性单位、监狱或戒毒企业，且提供了相应证明的，视同为小型和微型企业，执行上述支持小型和微型企业的相同政策。

2、资格性审查：由招标人依据法律法规和招标文件，对投标人进行资格审查；资格审查不合格者，投标无效；若资格审查合格的投标人不满三家，则本项目按废标处理。

3、符合性审查：由评标委员会根据公开招标文件要求，对各通过资格性审查的投标人的文件进行符合性审查，符合性审查不满足要求的将不进入评分阶段，符合性审查合格者进入技术因素和价格因素评分阶段。

4、评标委员会要求供应商澄清、说明或者更正投标文件将以书面形式作出。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。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身证明。

5、详细评审：根据评标办法，主观分由各评审专家根据投标文件进行打分。

6、最低报价并不能作为授予合同的保证。

## 二、资格性审查：

序号	类型	审查要求	要求说明	包级/项目级
1	自定义	法定基本条件	1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件：提供营业执照（或事业单位、社会团体法人证书）符合要求；提供财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函； 2、未被列入“信用中国”网站 ( <a href="http://www.creditchina.gov.cn">www.creditchina.gov.cn</a> ) 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 ( <a href="http://www.ccgp.gov.cn">www.ccgp.gov.cn</a> ) 政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商。 3、近三年无重大违法记录的	包级

			声明。	
2	自定义	联合投标	本项目不接受联合投标。	包级
3	自定义	法定代表人授权	1、在投标文件由法定代表人（单位负责人）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（单位负责人）授权委托书； 2、按招标文件要求提供法定代表人（单位负责人）、被授权人身份证复印件。	包级
4	自定义	专门面向中小企业采购	本项目专门面向中小企业采购，请提供《中小企业声明函》。	包级

### 三、符合性检查

序号	审查要求	要求说明	包级/项目级
1	投标文件内容、密封、签署等要求	符合招标文件规定：1、投标文件按招标文件规定格式提供《投标函》、《开标一览表》、《资格条件响应表》及《符合性要求响应表》； 2、投标文件按招	包级

		标文件要求密封 (适用于纸质投标项目), 电子投标文件须经电子加密(投标文件上传成功后, 系统即自动加密)。	
2	投标有效期	不少于 90 天。	包级
3	投标报价	1、不得进行选择性报价(投标报价应是唯一的, 招标文件要求提供备选方案的除外); 2、不得进行可变的或者附有条件的投标报价; 3、投标报价不得超出招标文件标明的采购预算金额及项目最高限价; 4、投标报价出现前后不一致, 投标人未按招标文件规定确认投标报价的修正; 5、投标报价明显低于其他通过符	包级

		<p>合性审查投标人 的报价，投标人不 能证明其报价合 理性的；</p> <p>6、投标报价有缺 漏项的，缺漏项部 分的报价按照其 他投标人相同项 的最高报价计算， 计算出的缺漏项 部分报价不得超 过投 标 报 价 的 10%。</p>	
4	合同履约期限	自合同签订之日 起至 2026 年 12 月 31 日。	包级
5	付款方法	验收合格，收到发 票后，6 月支付合 同总价 40%，9 月 支 付 合 同 总 价 30%，11 月支付合 同总价 30%。	包级
6	合同转让与分包	合同不得转让与 分包。	包级
7	公平竞争和诚实 信用	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、妨碍	包级

		其他投标人的竞争、损害采购人或者其他投标人的合法权益、扰乱政府采购正常秩序的行为。	
8	关联供应商	<p>1、单位负责人或法定代表人为同一人，或者存在控股、管理关系的不同供应商，参加同一包件或者未划分包件的同一项目投标的，相关投标均无效。</p> <p>2、与本项目采购代理机构的负责人为同一人或者存在直接控股和管理关系的供应商不得参加本次政府采购活动。</p> <p>3、为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商不得参加本次政府采购活动。</p>	包级



#### 四、评标内容及标准

##### 综合评分法

沪西工人文化宫（普陀区职工文体活动中心）物业管理服务包 1：沪西工人文化宫（武宁路 225 号）物业管理服务评分规则：

评分项目	分值区间	评分办法
报价分	0~10	<p>确定评标基准价：经评标委员会甄别确认，满足招标文件要求的合理的最低有效报价为评标基准价。</p> <p>确定其他报价分：计算公式为报价得分=（评标基准价/经评审后的投标报价）×10%×100，分值计算保留两位小数点。</p> <p>注：如投标文件有缺漏项，则以其他有效标中该项的最高价加在该投标人的总价上进行计算，但加价仅限于评标，一旦成交则价格仍按其原报价执行（缺项项目包括在总价中）。</p>
针对本项目采购需求的理解 (主观分)	0~6	<p>根据投标人提供的针对本项目采购需求的理解程度、分析程度进行综合打分。</p> <p>对本项目理解透彻，分析全面的得 5-6 分；</p> <p>对本项目理解较透彻，分析较全面的得 3-4 分；</p> <p>对本项目理解不够透彻，分析不全面的得 1-2 分；</p> <p>如投标人此项未做说明得 0 分。</p>
安保服务方案 (主观分)	0~6	<p>根据投标人提供的安保服务方案的实施计划和安排的完整性、合理性、适应性进行综合评审。</p> <p>服务方案内容完整合理，有针对性和可操作性得 5-6 分；</p>

		<p>服务方案内容基本完整,但略有缺漏,有一定的针对性和可操作性得3-4分;</p> <p>服务方案内容简单,针对性和可操作性欠缺,存在偏差的得1-2分;</p> <p>如投标人此项未做说明得0分。</p>
保洁服务方案 (主观分)	0~6	<p>根据投标人提供的保洁服务方案的实施计划和安排的完整性、合理性、适应性进行综合评审。</p> <p>服务方案内容完整合理,有针对性和可操作性得5-6分;</p> <p>服务方案内容基本完整,但略有缺漏,有一定的针对性和可操作性得3-4分;</p> <p>服务方案内容简单,针对性和可操作性欠缺,存在偏差的得1-2分;</p> <p>如投标人此项未做说明得0分。</p>
设施保障服务方 案 (主观分)	0~6	<p>根据投标人提供的设施保障服务的实施计划和安排的完整性、合理性、适应性进行综合评审。</p> <p>服务方案内容完整合理,有针对性和可操作性得5-6分;</p> <p>服务方案内容基本完整,但略有缺漏,有一定的针对性和可操作性得3-4分;</p> <p>服务方案内容简单,针对性和可操作性欠缺,存在偏差的得1-2分;</p> <p>如投标人此项未做说明得0分。</p>
服务质量保障措 施 (主观分)	0~6	<p>根据投标人提供的服务质量保证措施进行综合打分。</p> <p>服务质量保证措施有操作性和针对性的5-6分;</p> <p>服务质量保证措施有一定的操作性和针</p>

		对性的 3-4 分； 服务质量保证措施无操作性和针对性较的 1-2 分； 如投标人此项未做说明得 0 分。
安全管理措施 (主观分)	0~6	根据投标人提供的安全管理措施等情况进行综合打分。  安全管理措施有操作性和针对性且合理得 5-6 分； 安全管理措施有一定的操作性和针对性且较为合理的得 3-4 分； 安全管理措施的无操作性和针对性且不合理得 1-2 分； 如投标人此项未做说明得 0 分。
提供的各类规章制度 (主观分)	0~6	根据投标人提供的各类规章制度进行综合打分。  提供的各类规章制度全面、合理、科学的得 5-6 分； 提供的各类规章制度比较全面、比较合理、比较科学的得 3-4 分； 提供的各类规章制度不够全面，有欠缺的得 1-2 分； 如投标人此项未做说明得 0 分。
项目经理配备情况 (主观分)	0~6	根据投标人提供的项目经理相关工作的管理经验、相关工作业绩、管理能力，及所提供的负责人的资格证书（包括：学历证书、资格证书、荣誉证书）等情况进行综合打分。  项目经理相关工作的管理经验丰富，能力强，学历高，证书等级高的得 5-6 分； 项目经理相关工作的管理经验较少，学历

		较低, 证书等级较低的得 3-4 分; 项目经理相关工作的管理经验和能力不足, 学历和证书情况有欠缺的得 1-2 分; 如投标人此项未做说明或未提供相关证明材料的得 0 分。
项目团队其他人员配备情况 (主观分)	0~6	根据投标人提供的本项目的项目团队组成是否合理, 项目团队类似服务经验及相关人员证书情况进行综合打分。  项目团队组成较合理, 项目团队类似经验丰富, 相关人员证书等级高的得 5-6 分; 项目团队组成一般, 项目团队类似经验较少, 相关人员证书等级较低的得 3-4 分; 项目团队组成不合理, 项目团队类似经验不足, 相关人员证书情况有欠缺的得 1-2 分;  如投标人此项未做说明或未提供相关证明材料的得 0 分。
考核机制、奖惩措施 (主观分)	0~6	根据投标人提供的对本项目的考核机制、奖惩措施进行综合打分。  考核机制、奖惩措施完整, 有针对性的得 5-6 分; 考核机制、奖惩措施较完整, 有一定的针对性的得 3-4 分; 考核机制、奖惩措施有部分欠缺, 无针对性的得 1-2 分;  如投标人此项未做说明得 0 分。
日常管理工作必需的物资装备 (主观分)	0~6	根据投标人提供的日常管理工作必需的物资装备进行综合打分。  物资装备配置合理、齐全的得 5-6 分; 物资装备配置较合理、较齐全的得 3-4

		<p>分；</p> <p>物资装备配置不合理、有欠缺的得 1-2 分；</p> <p>如投标人此项未做说明得 0 分。</p>
类似业绩 (客观分)	0~6	<p>提供近三年（2023 年 1 月至今）类似业绩的合同扫描件（需体现合同的签约主体、项目名称及内容、合同金额、签订时间等合同要素，要求内容清晰），每个 1 分，最高 6 分。</p>
突发事件处理应急预案 (主观分)	0~6	<p>根据投标人提供的处理突发事件（如：应对突发事件的应急人员，应急响应时间、应急处置方案等）进行综合打分。</p> <p>应急事件的响应时间和人员到位及时，处置方案合理的得 5-6 分；</p> <p>应急事件的响应时间和人员到位比较及时，处置方案比较合理的得 3-4 分；</p> <p>应急事件的响应时间和人员不及时，处置方案不合理的得 1-2 分；</p> <p>如投标人此项未做说明得 0 分。</p>
培训方案 (主观分)	0~6	<p>根据投标人提供的培训方案内容进行综合打分。</p> <p>培训方案内容完整详细合理，有针对性和可操作性得 5-6 分；</p> <p>培训方案内容略有缺漏，有一定的针对性和可操作性得 3-4 分；</p> <p>培训方案内容简单，针对性和可操作性欠缺，存在与项目无关内容得 1-2 分；</p> <p>如投标人此项未做说明得 0 分。</p>
投诉处置方案 (主观分)	0~6	据投标人提供的投诉处置方案进行综合评审。

		<p>1、方案内容完整详细合理，有针对性和可操作性得 5-6 分；</p> <p>2、方案内容略有缺漏，有一定的针对性和可操作性得 3-4 分；</p> <p>3、方案内容简单，针对性和可操作性欠缺，存在与项目无关内容得 1-2 分； 如投标人此项未做说明得 0 分。</p>
--	--	--

沪西工人文化宫（普陀区职工文体活动中心）物业管理服务包2：普陀区职工文体活动中心（华池路10号）公共区域及负一楼、一楼、四楼功能性服务阵地物业管理服务评分规则：

评分项目	分值区间	评分办法
报价分	0~10	<p>确定评标基准价：经评标委员会甄别确认，满足招标文件要求的合理的最低有效报价为评标基准价。</p> <p>确定其他报价分：计算公式为报价得分=（评标基准价/经评审后的投标报价）×10%×100，分值计算保留两位小数点。</p> <p>注：如投标文件有缺漏项，则以其他有效标中该项的最高价加在该投标人的总价上进行计算，但加价仅限于评标，一旦成交则价格仍按其原报价执行（缺项项目包括在总价中）。</p>
针对本项目采购需求的理解 (主观分)	0~6	<p>根据投标人提供的针对本项目采购需求的理解程度、分析程度进行综合打分。</p> <p>对本项目理解透彻，分析全面的得5-6分；</p> <p>对本项目理解较透彻，分析较全面的得3-4分；</p> <p>对本项目理解不够透彻，分析不全面的得1-2分；</p> <p>如投标人此项未做说明得0分。</p>
安保服务方案 (主观分)	0~6	<p>根据投标人提供的安保服务方案的实施计划和安排的完整性、合理性、适应性进行综合评审。</p> <p>服务方案内容完整合理，有针对性和可操</p>

		<p>作性得 5-6 分；</p> <p>服务方案内容基本完整，但略有缺漏，有一定的针对性和可操作性得 3-4 分；</p> <p>服务方案内容简单，针对性和可操作性欠缺，存在偏差的得 1-2 分；</p> <p>如投标人此项未做说明得 0 分。</p>
保洁服务方案 (主观分)	0~6	<p>根据投标人提供的保洁服务方案的实施计划和安排的完整性、合理性、适应性进行综合评审。</p> <p>服务方案内容完整合理，有针对性和可操作性得 5-6 分；</p> <p>服务方案内容基本完整，但略有缺漏，有一定的针对性和可操作性得 3-4 分；</p> <p>服务方案内容简单，针对性和可操作性欠缺，存在偏差的得 1-2 分；</p> <p>如投标人此项未做说明得 0 分。</p>
垃圾清运服务方 案 (主观分)	0~6	<p>根据投标人提供的垃圾清运服务方案的实施计划和安排的完整性、合理性、适应性进行综合评审。</p> <p>服务方案内容完整合理，有针对性和可操作性得 5-6 分；</p> <p>服务方案内容基本完整，但略有缺漏，有一定的针对性和可操作性得 3-4 分；</p> <p>服务方案内容简单，针对性和可操作性欠缺，存在偏差的得 1-2 分；</p> <p>如投标人此项未做说明得 0 分。</p>
物业工程工作方 案 (主观分)	0~6	<p>根据投标人提供的物业工程工作方案的实施计划和安排的完整性、合理性、适应性进行综合评审。</p> <p>服务方案内容完整合理，有针对性和可操</p>

		<p>作性得 5-6 分；</p> <p>服务方案内容基本完整，但略有缺漏，有一定的针对性和可操作性得 3-4 分；</p> <p>服务方案内容简单，针对性和可操作性欠缺，存在偏差的得 1-2 分；</p> <p>如投标人此项未做说明得 0 分。</p>
服务质量保障措施 (主观分)	0~6	<p>根据投标人提供的服务质量保证措施进行综合打分。</p> <p>服务质量保证措施有操作性和针对性的 5-6 分；</p> <p>服务质量保证措施有一定的操作性和针对性的 3-4 分；</p> <p>服务质量保证措施无操作性和针对性较的 1-2 分；</p> <p>如投标人此项未做说明得 0 分。</p>
安全管理措施 (主观分)	0~6	<p>根据投标人提供的安全管理措施等情况进行综合打分。</p> <p>安全管理措施有操作性和针对性且合理得 5-6 分；</p> <p>安全管理措施有一定的操作性和针对性且较为合理的得 3-4 分；</p> <p>安全管理措施的无操作性和针对性且不合理得 1-2 分；</p> <p>如投标人此项未做说明得 0 分。</p>
提供的各类规章制度 (主观分)	0~5	<p>根据投标人提供的各类规章制度进行综合打分。</p> <p>提供的各类规章制度全面、合理、科学的得 4-5 分；</p> <p>提供的各类规章制度比较全面、比较合理、比较科学的得 2-3 分；</p>

		提供的各类规章制度不够全面,有欠缺的得 1 分; 如投标人此项未做说明得 0 分。
项目经理配备情况 (主观分)	0~6	根据投标人提供的项目经理相关工作的管理经验、相关工作业绩、管理能力, 及所提供的负责人的资格证书(包括: 学历证书、资格证书、荣誉证书)等情况进行综合打分。  项目经理相关工作的管理经验丰富, 能力强, 学历高, 证书等级高的得 5-6 分;  项目经理相关工作的管理经验较少, 学历较低, 证书等级较低的得 3-4 分;  项目经理相关工作的管理经验和能力不足, 学历和证书情况有欠缺的得 1-2 分; 如投标人此项未做说明或未提供相关证明材料的得 0 分。
项目团队其他人员配备情况 (主观分)	0~6	根据投标人提供的本项目的项目团队组成是否合理, 项目团队类似服务经验及相关人员证书情况进行综合打分。  项目团队组成较合理, 项目团队类似经验丰富, 相关人员证书等级高的得 5-6 分;  项目团队组成一般, 项目团队类似经验较少, 相关人员证书等级较低的得 3-4 分;  项目团队组成不合理, 项目团队类似经验不足, 相关人员证书情况有欠缺的得 1-2 分; 如投标人此项未做说明或未提供相关证明材料的得 0 分。
考核机制、奖惩措施	0~5	根据投标人提供的对本项目的考核机制、奖惩措施进行综合打分。

(主观分)		<p>考核机制、奖惩措施完整，有针对性的得 4-5 分；</p> <p>考核机制、奖惩措施较完整，有一定的针对性的得 2-3 分；</p> <p>考核机制、奖惩措施有部分欠缺，无针对性的得 1 分；</p> <p>如投标人此项未做说明得 0 分。</p>
日常管理工作必需的物资装备 (主观分)	0~5	<p>根据投标人提供的日常管理工作必需的物资装备进行综合打分。</p> <p>物资装备配置合理、齐全的得 4-5 分；</p> <p>物资装备配置较合理、较齐全的得 2-3 分；</p> <p>物资装备配置不合理、有欠缺的得 1 分；</p> <p>如投标人此项未做说明得 0 分。</p>
类似业绩 (客观分)	0~6	<p>提供近三年（2023 年 1 月至今）类似业绩的合同扫描件（需体现合同的签约主体、项目名称及内容、合同金额、签订时间等合同要素，要求内容清晰），每个 1 分，最高 6 分。</p>
突发事件处理应急预案 (主观分)	0~5	<p>根据投标人提供的处理突发事件（如：应对突发事件的应急人员，应急响应时间、应急处置方案等）进行综合打分。</p> <p>应急事件的响应时间和人员到位及时，处置方案合理的得 4-5 分；</p> <p>应急事件的响应时间和人员到位比较及时，处置方案比较合理的得 2-3 分；</p> <p>应急事件的响应时间和人员不及时，处置方案不合理的得 1 分；</p> <p>如投标人此项未做说明得 0 分。</p>
培训方案	0~5	<p>根据投标人提供的培训方案内容进行综</p>

(主观分)		<p>合打分。</p> <p>培训方案内容完整详细合理,有针对性和可操作性得 4-5 分;</p> <p>培训方案内容略有缺漏,有一定的针对性和可操作性得 2-3 分;</p> <p>培训方案内容简单,针对性和可操作性欠缺,存在与项目无关内容得 1 分;</p> <p>如投标人此项未做说明得 0 分。</p>
投诉处置方案 (主观分)	0~5	<p>据投标人提供的投诉处置方案进行综合评审。</p> <p>1、方案内容完整详细合理,有针对性和可操作性得 4-5 分;</p> <p>2、方案内容略有缺漏,有一定的针对性和可操作性得 2-3 分;</p> <p>3、方案内容简单,针对性和可操作性欠缺,存在与项目无关内容得 1 分;</p> <p>如投标人此项未做说明得 0 分。</p>

# 第六章 合同条款（格式）

## 包 1 合同模板：

### [合同中心-项目名称]的合同

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]

乙方: [合同中心-供应商名称]

法定代表人: [合同中心-供应商法人  
姓名] ([合同中心-供应商法人性别])

地址: [合同中心-采购单位所在地]

地址: [合同中心-供应商所在地]

电话: [合同中心-采购单位联系人电话]

电话: [合同中心-供应商联系人电话]

联系人: [合同中心-采购单位联系人] 联系人: [合同中心-供应商联系人]

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  
按上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。大写: [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：上海市普陀区武宁路 225 号。

2.3 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。

4.3 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。

5.2 甲方根据《采购需求》中考核方案等相关要求进行考核验收。

5.3 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 甲乙双方对本合同项下全部内容均有保密义务。

## **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

验收合格, 收到发票后, 6 月支付合同总价 40%, 9 月支付合同总价 30%, 11 月支付合同总价 30%。

## **8. 甲方(甲方)的权利义务**

8.1、对于乙方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 由于乙方服务质量或延误服务的原因, 使甲方有关设备损坏或造成经济损失的, 甲方有权要求乙方进行经济赔偿。

8.3 甲方在合同规定的服务期限内有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。

---

8.4 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。

8.5 如果甲方因工作需要对原有服务内容进行调整，有义务并通过有效的方式及时通知乙方，双方应对服务内容调整的具体方式和费用另行协商。

## 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服务，如果双方另行约定增加合同服务范围或扩大服务内容的，乙方有权要求甲方额外支付其相应的费用。

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，乙方不承担本合同违约责任以及任何形式的赔偿责任。

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 乙方保证在服务中提供更换的部件是全新的、未使用过的。如证实乙方在服务使用的部件或材料存在潜在的缺陷或不符

---

合要求，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 如若乙方提供本合同项下服务质量不符合约定，甲方应当根据质量检测部门出具的检验证书结合本合同相关约定向乙方提出索赔。

10.2 除本合同另有约定外，任何一方违反本合同的任何条款即构成违约，违约方应当向守约方承担违约责任，包括但不限于直接损失、诉讼费、仲裁费、律师费、差旅费、鉴定费、翻译费、评估费、公证费等。

## **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. 不可抗力**

12.1 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。

---

12.2 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。

12.3 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。

### **13. 履约保证金**

13.1 在本合同签署之前，乙方应向甲方提交一笔金额为 0 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。

13.2 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负担。

13.3 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。

### **14. 争端的解决**

14.1 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。

14.2 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。

14.3 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。

## 15. 违约终止合同

15.1 在甲方对乙方违约，并且乙方采取的任何补救措施均无法补救的情况下，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. 破产终止合同

16.1 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和权力。

## 17. 合同转让和分包

17.1 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。

## 18. 合同生效

18.1 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。

18.2 本协议一式伍份，甲方贰份，乙方贰份，一份送同级政府采购

---

监管部门备案。

18.3 合同各方应遵守国家法律法规、廉洁自律规定及中央八项规定精神，并承诺与企业人员不存在利益关联。对因违反以上规定而受到法律法规、党纪党规处理，给对方造成经济损失的，违约方应向守约方承担相应的违约责任。

18.4 因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，双方应协商解决，如协商不成，任何一方可提交甲方所在地法院进行诉讼。

19. 合同有效期：自合同签订之日起至 2026 年 12 月 31 日。

## 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、补充协议、补充合同等。

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。

## 22. 补充条款

**[合同中心-补充条款列表]**

签约各方

甲方(盖章):

乙方(盖章):

法定代表人或授权委托人(签章): 法定代表人或授权委托人(签章):

日期:

日期:

合同签订: 网上签约

包 2 合同模板:

## [合同中心-项目名称]的合同

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]

乙方: [合同中心-供应商名称]

法定代表人: [合同中心-供应商法人姓名] ([合同中心-供应商法人性别])

地址: [合同中心-采购单位所在地]

地址: [合同中心-供应商所在地]

电话: [合同中心-采购单位联系人电话]

电话: [合同中心-供应商联系人电话]

联系人: [合同中心-采购单位联系人] 联系人: [合同中心-供应商联系人]

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（**[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：上海市普陀区石泉路街道华池路 10 号普陀区职工文体活动中心，公共区域及负一楼、一楼、四楼功能性服务阵地。

2. 3 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《采购需求》中考核方案等相关要求进行考核验收。
5. 5 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：

验收合格，收到发票后，6月支付合同总价40%，9月支付合同总价30%，11月支付合同总价30%。

## 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服务期限内有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服务质量的，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 0 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负担。

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 本合同一式叁份，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。

## 22. 补充条款

**[合同中心-补充条款列表]**

---

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：

日期：

合同签订点：网上签约

## 第七章 投标文件有关格式

### 投标函

致: \_\_\_\_\_ (招标人名称)

根据贵方\_\_\_\_\_ (项目名称、招标编号) 采购的招标公告及投标邀请, \_\_\_\_\_ (姓名和职务) 被正式授权代表投标人 (投标人名称、地址), 按照网上投标系统规定向贵方提交投标文件 1 份, 同时递交纸质版投标文件正本 1 份, 副本 4 份。

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可能会发生的技术故障、操作失误和相应的风险, 并对因网上投标的任何技术故障、操作失误造成投标内容缺漏、不一致或投标失败的, 承担全部责任。
9. 我方同意开标内容以电子采购平台开标时的《开标记录表》内容为准。我方授权代表将及时使用数字证书对《开标记录表》中与我方有关的内容进行签名确认, 授权代表未进行确认的, 视为我方对开标记录内容无异议。
10. 为便于贵方公正、择优地确定中标人及其投标货物和相关服务, 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) 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: \_\_\_\_\_

投标人授权代表签名: \_\_\_\_\_

投标人名称(公章): \_\_\_\_\_

日期: \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

---

## 2、开标一览表

项目名称：沪西工人文化宫（普陀区职工文体活动中心）物业管理服务

项目编号：

包件号：

**沪西工人文化宫（普陀区职工文体活动中心）物业管理服务包 1**

项目名称	服务期限	投标报价(总价、元)

**沪西工人文化宫（普陀区职工文体活动中心）物业管理服务包 2**

项目名称	服务期限	投标报价(总价、元)

说明：（1）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。

（2）投标人应按照《采购需求》和《投标人须知》的要求报价。

投标人授权代表签字：\_\_\_\_\_

投标人名称（公章）：\_\_\_\_\_

日期：       年       月       日

---

3、分项报价表格（格式可自拟）

#### 4、资格条件响应表

项目名称：沪西工人文化宫（普陀区职工文体活动中心）物业管理服务

项目编号：

包号：

项目内容	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名称	备注
供应商基本资格要求	1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件：提供营业执照（或事业单位、社会团体法人证书）符合要求；提供财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函； 2、未被列入“信用中国”网站( <a href="http://www.creditchina.gov.cn">www.creditchina.gov.cn</a> )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( <a href="http://www.ccgp.gov.cn">www.ccgp.gov.cn</a> )政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商。 3、近三年无重大违法记录的声明。			
联合体投标	本项目不接受联合投标。			
法定代表人授权	1、在投标文件由法定代表人（单位负责人）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（单位负责人）授权委托书； 2、按招标文件要求提供法定代表人（单位负责人）、被授权人身份证复印件。			
专门面向中小企业采购	本项目专门面向中小企业采购，请提供《中小企业声明函》。			

投标人授权代表签字：\_\_\_\_\_

投标人名称（公章）：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日

## 5、符合性要求响应表

项目名称：沪西工人文化宫（普陀区职工文体活动中心）物业管理服务

项目编号：

包号：

项目内容	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名称	备注
投标文件内容、密封、签署等要求	符合招标文件规定： 1、投标文件按招标文件规定格式提供《投标函》、《开标一览表》、《资格条件响应表》及《符合性要求响应表》并签章； 2、投标文件按招标文件要求密封(适用于纸质投标项目)，电子投标文件须经电子加密（投标文件上传成功后，系统即自动加密）。			
投标有效期	不少于 90 天。			
投标报价	1、不得进行选择性报价（投标报价应是唯一的，招标文件要求提供备选方案的除外）； 2、不得进行可变的或者附有条件的投标报价； 3、投标报价不得超出招标文件标明的项目最高限价； 4、投标报价出现前后不一致，投标人未按招标文件规定确认投标报价的修正； 5、投标报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，投标人不能证明其报价合理性的； 6、投标报价有缺漏项的，缺漏项部分的报价按照其他投标人相同项的最高报价计算，计算出的缺漏项部分报价不得超过投标报价的 10%。			
合同履约期限	自合同签订之日起至 2026 年 12 月 31 日。			
付款方法	验收合格，收到发票后，6 月支付合同总价 40%，9 月支付合同总价 30%，11 月支付合同总价 30%。			
合同转让与分包	合同不得转让与分包。			
公平竞争和诚实信用	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、妨碍其他投标人的竞争、损害采购人或者其他投标人的合法权益、扰乱政府采购正常秩序的行为。			
关联供应商	1、单位负责人或法定代表人为同一人，或者存在控股、管理关系的不同供应商，参加同一包件或者未划分包件的同一项目投标的，相关投标均无效。 2、与本项目采购代理机构的负责人为同一人或者存在直接控股和管理关系的供应商不得参加本次政府采购活动。 3、为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商不得参加本次政府采购活动。			

---

投标人授权代表签字: \_\_\_\_\_

投标人名称(公章): \_\_\_\_\_

日期: 年 月 日

---

## 6、法定代表人证明书/法定代表人授权书

法定代表人证明书和法定代表人授权书按以下格式填写,如由法定代表人报价并签署投标文件,需提供法定代表人证明书,否则需提供法定代表人证明书和法定代表人授权书。

### 法定代表人证明书

\_\_\_\_\_现任 (单位名称) (职务), 为法定代表人, 特此证明。

附:

代表人性别: \_\_\_\_\_ 年龄: \_\_\_\_\_ 身份证号码: \_\_\_\_\_

营业执照号码: \_\_\_\_\_ 企业类型: \_\_\_\_\_

经营范围: \_\_\_\_\_

法定代表人 (身份证复印件正反面)

投标人名称 (加盖公章):

日期:

---

## 法定代表人授权书

本授权书声明：注册于 (国家或地区的名称) 的 (公司名称) 的在下面签字的 (法定代表人姓名、职务) 代表本公司授权在下面签字的 (授权代理人的姓名、职务) 为本公司的合法代理人，就贵方组织的 \_\_\_\_\_ 项目（项目编号：\_\_\_\_\_）办理招投标事宜，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  
签字生效，特此声明。

被授权人（身份证复印件正反面）

投标人名称（加盖公章）：

法定代表人签、章：

被授权人签字：

---

### 7、投标人类似项目一览表

序号	年份	项目名称	项目内容	服务时间	合同金额 (万元)	用户情况		
						单位名称	经办人	联系方式
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								

说明：近三年（2023年1月至今）类似项目的有效合同复印件，包含合同金额、日期和有合同双方盖章等关键页。

---

## 8、投标人基本情况简介

### (一) 基本情况:

- 1、单位名称:
- 2、地址:
- 3、邮编:
- 4、电话/传真:
- 5、成立日期或注册日期:
- 6、行业类型:

### (二) 基本经济指标 (到上年度 12 月 31 日止):

- 1、实收资本:
- 2、资产总额:
- 3、负债总额:
- 4、营业收入:
- 5、净利润:
- 6、上交税收:
- 7、从业人数:

### (三) 其他情况:

- 1、专业人员分类及人数:
- 2、企业资质证书情况:
- 3、其他需要说明的情况:

我方承诺上述情况是真实、准确的,我方同意根据招标人进一步要求出示有关资料予以证实。

投标人授权代表签字:\_\_\_\_\_

投标人名称 (公章):\_\_\_\_\_

日期:       年       月       日

---

## 9、中小企业声明函

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

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

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假,将依法承担相应责任。

企业名称(盖章):

日期

---

<sup>1</sup> 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。

---

附：

《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)

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构及有关单位：

为贯彻落实《中华人民共和国中小企业促进法》和《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》(国发〔2009〕36号)，工业和信息化部、国家统计局、发展改革委、财政部研究制定了《中小企业划型标准规定》。经国务院同意，现印发给你们，请遵照执行。

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  
二〇一一年六月十八日

### 中小企业划型标准规定

一、根据《中华人民共和国中小企业促进法》和《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》(国发〔2009〕36号)，制定本规定。

二、中小企业划分为中型、小型、微型三种类型，具体标准根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标，结合行业特点制定。

三、本规定适用的行业包括：农、林、牧、渔业，工业（包括采矿业，制造业，电力、热力、燃气及水生产和供应业），建筑业，批发业，零售业，交通运输业（不含铁路运输业），仓储业，邮政业，住宿业，餐饮业，信息传输业（包括电信、互联网和相关服务），软件和信息技术服务业，房地产开发经营，物业管理，租赁和商务服务业，其他未列明行业（包括科学研究和技术服务业，水利、环境和公共设施管理业，居民服务、修理和其他服务业，社会工作，文化、体育和娱乐业等）。

四、各行业划型标准为：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）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。

（七）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。

(八) 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。

(九) 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。

(十) 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。

(十一) 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。

(十二) 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。

(十三) 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。

(十四) 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。

(十五) 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。

(十六) 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。

---

## 10、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：

---

#### 11、无重大违法记录声明

本公司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。  
特此声明。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人授权代表签字: \_\_\_\_\_

投标人名称(公章): \_\_\_\_\_

日期:       年       月       日

---

## 12、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。

供应商名称（公章）

日期：

---

### 13、与评标有关的投标文件主要内容索引表

项目名称: \_\_\_\_\_

项目编号: \_\_\_\_\_

包 1: 沪西工人文化宫 (武宁路 225 号) 物业管理服务

投标汇标表

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
报价得分				
针对本项目的采 购需求的理解				
安保服务方案				
保洁服务方案				
设施保障服务方 案				
服务质量保障措 施				
安全管理措施				
提供的各类规章 制度				
考核机制、奖惩 措施				
日常管理工作必 需的物资装备				
类似业绩				
突发事件处理应 急预案				
培训方案				
投诉处置方案				

包 2：普陀区职工文体活动中心（华池路 10 号）公共区域及负一楼、一楼、四楼功能性服务阵地物业管理服务

投标汇标表

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
报价得分				
针对本项目的采 购需求的理解				
安保服务方案				
保洁服务方案				
垃圾清运服务方 案				
物业工程工作方 案				
服务质量保障措 施				
安全管理措施				
提供的各类规章 制度				
考核机制、奖惩 措施				
日常管理工作必 需的物资装备				
类似业绩				
突发事件处理应 急预案				
培训方案				

---

投诉处置方案				
--------	--	--	--	--