



上海市静安区青少年体育训练管理中心 2026 年物业管理服务（昌平路基地、临汾路基地）采购项目

公开招标文件

采购单位：上海市静安区青少年体育训练管理中心
2026年02月11日

集中采购机构：上海市静安区政府采购中心

招标文件具体详见采购公告附件信息

目 录

第一章	公开招标采购公告	4
第二章	投标人须知	10
第三章	评标办法及评分标准	13
第四章	招标需求	42
第五章	政府采购合同主要条款指引	43
第六章	投标文件格式附件	55

第一章 公开招标采购公告

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》等规定，现就下列项目进行公开招标采购，欢迎提供本国货物、服务的单位或个人前来投标：

一、项目编号：**310106000260123168520-06307461**

二、公告期限：5 个工作日

三、采购项目内容、数量及预算

包号	包名 称	数量	单位	预算金额 (元)	简要 规格 描述 或包 基本 概况 介绍	最高 限价 (元)	备注
1	昌平 路基地 物管服 务	1		2500842.12	昌平 路基地 物管服 务 (具体 要求 详见 采购 需求) 注：各	0.00	

					包件 兼投 不兼 中		
2	临汾 路基地 物业管理 服务	1		1354525.00	临汾 路基地 物业管理 服务(具 体要求 详见采 购需求) 注:各 件投 兼 不 兼 中	0.00	

四、合格投标人的资格要求

- 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）、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、本项目不接受联合投标。

上海市静安区青少年体育训练管理中心 2026 年物业管理服务(昌平路基地、临汾路基地)采购项目资格审查要求包 1

序号	类型	审查要求	要求说明	项目级/包级
1	自定义	法定基本条件	<p>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、没有重大违法记录的书面声明。投标人若委托其依法设立的分支机构代表其参加本项目采购活动的，应当按照招标文件格式提供针对本项目的唯一《委托书》。分支机构不得以自身名义独立参加本项目采购活动。</p> <p>2. 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。</p> <p>3、《投标函》《法定代表人授权委托书》资格条件响应表》《实质性要求响应表》以及《没有重大违法记录的声明》、《财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明》，投标人未按照要求盖公章的，其投标无效；</p>	项目级

2	自定义	联合投标	本项目不接受联合投标。	项目级
3	自定义	法定代表人授权	1、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; 2、按招标文件要求提供被授权人身份证。	项目级
4	自定义	投标保证金	不收取。	项目级
5	自定义	其它	其它不符合国家有关法律法规政策。	项目级

上海市静安区青少年体育训练管理中心 2026 年物业管理服务(昌平路基地、临汾路基地)采购项目资格审查要求包 2

序号	类型	审查要求	要求说明	项目级/包级
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、没有重大违法记录的书面声明。投标人若委托其依法设立的分支机构代表其参加本项目采购活动的,应当按照招标文件格式提供针对本项目的唯一《委托书》。分支机构不得以自身名义独立参加本	项目级

			<p>项目采购活动。</p> <p>2. 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。</p> <p>3、《投标函》《法定代表人授权委托书》《资格条件响应表》《实质性要求响应表》以及《没有重大违法记录的声明》、《财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明》，投标人未按照要求盖公章的，其投标无效；</p>	
2	自定义	联合投标	本项目不接受联合投标。	项目级
3	自定义	法定代表人授权	<p>1、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；</p> <p>2、按招标文件要求提供被授权人身份证。</p>	项目级
4	自定义	投标保证金	不收取。	项目级
5	自定义	其它	其它不符合国家有关法律法规政策。	项目级

五、投标报名：

1、报名时间：2026-02-12 至 2026-02-26 上午 09:00:00~12:00:00；下午 12:00:00~16:30:00（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。

六、投标保证金：

[投标保证金收款账户（金额、开户行、户名、账号等）]

如需缴纳保证金，投标人应于 时前将投标保证金交至上海市静安区政府采购中心，投标保证金若以网银、电汇方式缴纳的，请将网银电脑打印凭证、电汇底单复印件写上所投项目名称、编号、投标联系人、联系电话，请在开标前一个工作日前到招标方服务台开收据。

七、投标截止时间和地点：

投标人应于 2026-03-06 10:00:00 时前半个小时内派授权代表将投标文件密封送交到上海政府采购网（www.zfcg.sh.gov.cn），逾期送达或未密封将予以拒收。（授权代表应当是投标人的在职正式职工，并携带身份证及法定代表人授权书有效证明出席）投标人在递交投标文件时另行提供投标文件送达回执、政府采购活动现场确认声明书（格式详见附件，不密封进投标文件）。

八、开标时间及地点：

本次招标将于 2026-03-06 10:00:00 时整在上海政府采购网（www.zfcg.sh.gov.cn）开标，投标人可以派授权代表出席开标会议。

第二章 投标人须知

前附表

序号	内 容	要 求
1	项目名称及数量	详见《公开招标采购公告》二
2	信用记录	根据财库[2016]125号文件，通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn），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。
3	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。 招标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，投标人须提供该清单内产品， 否则其投标将作为无效标处理。
4	小微企业有关政策	<p>1、根据财库（2011）181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 <u>（包 1：15；包 2：15；）</u> % 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。</p> <p>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（2-3%）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）。</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，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，</p>

		<p>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，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）。”</p> <p>(注：未提供以上材料的，均不予价格扣除)。</p>
5	答疑与澄清	投标人如对招标文件有异议，应当于公告发布之日起至公告期限满第7个工作日内，以书面形式向招标采购单位提出，逾期不予受理。
6	是否允许采购进口产品：	不允许进口产品 具体要求详见第四章招标需求各标项的对应内容。
7	是否允许转包与分包	转包：否 分包：否
8	是否接受联合体投标	不允许 接受联合体投标的请提供联合体协议书。
9	是否现场踏勘	不组织现场踏勘 具体要求详见第四章招标需求各标项的对应内容。
10	是否提供演示	不进行演示 系统演示具体要求详见第四章招标需求各标项的对应内容。
11	是否提供样品	不要求提供样品 具体要求详见第四章招标需求各标项的对应内容。
12	投标文件组成	投标文件由资质文件、技术及商务文件、报价文件正本 各 1 份 ；副本 各 1 份 。
13	中标结果公告	中标供应商确定之日起2个工作日内，将在上海市政府采购网(http://www.zfcg.sh.gov.cn/)发布中标公告，公告期限为1个工作日，服务台根据报名时预留地址寄送中标通知书。
14	投标保证金	<p>交纳：投标保证金应按《招标采购公告》六规定交纳。若一次投多个标项，只需交纳一个标项的投标保证金（按所需保证金最大额的标准交纳为准）。</p> <p>退还：中标通知书发出之日起5个工作日内，未中标的投标人提供交入投标保证金时取得的第二联“供应商退款凭据”到招标方服务台办理，招标方以电汇或转账等方式退还投标保证金。</p>
15	合同签订时间	中标通知书发出后30日内。
16	履约保证金	合同签订时，采购人按《中华人民共和国政府采购法实施条例》

		有关规定自行收取项目履约保证金。采购人要求中标或者成交供应商提交履约保证金的，供应商应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。履约保证金的数额不得超过政府采购合同金额的10%。
17	付款方式	国库集中支付（采购人自行支付）详见各标项的商务要求表
18	投标文件有效期	90天
19	投标文件的接收	<p>招标方于投标截止时间前半小时内接收投标文件，投标文件送达回执、政府采购活动现场确认声明书（格式详见附件）应单独提供，如投标人递交投标文件时未提供回执，视同不需要回执。</p> <p>投标人递交投标文件时，如出现下列情况之一的，投标文件将被拒收：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、未按规定密封或标记的投标文件； 2、由于包装不妥，在送交途中严重破损或失散的投标文件； 3、仅以非纸制文本形式的投标文件； 4、未成功办理投标人报名手续的； 5、超过投标截止时间送达的投标文件。 <p>投标人在投标截止时间前，可以书面通知（加盖公章）招标方，对所递交的投标文件进行补充、修改或者撤回。补充、修改的内容应当按照招标文件要求签署、盖章、密封后，作为投标文件的组成部分。</p>
20	招标方代理费用	-
21	解释权	本招标文件的解释权属于上海市静安区政府采购中心。

第三章 评标办法及评分标准

具体详见采购公告附件信息

综合评分法

上海市静安区青少年体育训练管理中心 2026 年物业管理服务(昌平路基地、临汾路基地)采购项目包 1 评分规则:

评分项目	分值区间	评分办法
报价得分	0~15	价格权值×（评标基准价/评审价）×100。
建筑物日常维修、养护、管理服务方案	0~6	根据采购需求关于该服务方案的相关要求，制定适合本项目的服务标准及要求进行打分。 提供的服务方案内容全面、科学、合理，有较强的针对性和可操作性的得5-6分； 提供的服务方案内容基本完整、但略

		<p>有缺漏，有一定针对性和可操作性的得 3-4 分；</p> <p>提供的服务方案内容简单，针对性和可操作性欠缺，存在偏差的得 1-2 分；</p> <p>此项未做说明得 0 分。</p>
<p>安保管理服务服务方案</p>	<p>0~6</p>	<p>根据采购需求关于该服务方案的相关要求，制定适合本项目的服务标准及要求要求进行打分。</p> <p>提供的服务方案内容全面、科学、合理，有较强的针对性和可操作性的得 5-6 分；</p> <p>提供的服务方案内容基本完整、但略有缺漏，有一定针</p>

		<p>对性和可操作性的得 3-4 分；</p> <p>提供的服务方案内容简单，针对性和可操作性欠缺，存在偏差的得 1-2 分；</p> <p>此项未做说明得 0 分。</p>
保洁管理服务方案	0~6	<p>根据采购需求关于该服务方案的相关要求，制定适合本项目的服务标准及要求进行打分。</p> <p>提供的服务方案内容全面、科学、合理，有较强的针对性和可操作性的得 5-6 分；</p> <p>提供的服务方案内容基本完整、但略有缺漏，有一定针对性和可操作性的</p>

		<p>得 3-4 分；</p> <p>提供的服务方案内容简单，针对性和可操作性欠缺，存在偏差的得 1-2 分；</p> <p>此项未做说明得 0 分。</p>
<p>监控室管理服务方案</p>	<p>0~6</p>	<p>根据采购需求关于该服务方案的相关要求，制定适合本项目的服务标准及要求要求进行打分。</p> <p>提供的服务方案内容全面、科学、合理，有较强的针对性和可操作性的得 5-6 分；</p> <p>提供的服务方案内容基本完整、但略有缺漏，有一定针对性和可操作性的得 3-4 分；</p>

		提供的服务方案内容简单，针对性和可操作性欠缺，存在偏差的得 1-2 分；此项未做说明得 0 分。
综合服务方案	0~6	<p>根据采购需求关于该服务方案的相关要求，制定适合本项目的服务标准及要求要求进行打分。</p> <p>提供的服务方案内容全面、科学、合理，有较强的针对性和可操作性的得 5-6 分；</p> <p>提供的服务方案内容基本完整、但略有缺漏，有一定针对性和可操作性的得 3-4 分；</p> <p>提供的服务方案内</p>

		容简单，针对性和可操作性欠缺，存在偏差的得 1-2 分；此项未做说明得 0 分。
管理机构及运作	0~6	<p>1.提供项目管理机制及其运作方法与流程合理性较强、科学性较强的得 3 分，管理机构及其运作方法与流程有一定缺漏的得 1-2 分，此项未做说明得 0 分。</p> <p>2.提供用于支撑物业服务开展的管理制度合理性较强的、完备程度较好的得 3 分，管理制度一定缺漏的得 1-2 分，此项未做说明得 0 分。</p>

应急预案	0~4	<p>根据防台、防汛、防火、防震、流行病防控、突发事件处置等应急预案的质量（如处置方案、响应时间等）进行评分。</p> <p>提供的应急预案的处置方案合理且针对性强的得 3-4 分；提供的应急预案的处置方案合理性欠缺，针对性不足的 1-2 分；</p> <p>此项未做说明得 0 分。预案的处置方案合理性一般，针对性较不足的 1-2 分；</p> <p>此项未做说明得 0 分。</p>
服务质量措施	0~4	承诺的各项服务质

		<p>量指标情况，自身服务自查自纠的能力优劣以及承诺的考核方法和标准的合理性、科学性。</p> <p>提供的方案合理且针对性强的得 3-4 分；</p> <p>提供的方案合理性欠缺，针对性不足的 1-2 分；</p> <p>此项未做说明得 0 分。</p>
交接方案	0~3	<p>项目进场 /退场工作的交接、进场人员留用安排方案等新老保安公司交接方案是否可行可靠进行评分。方案可行可靠的，得 3 分；</p> <p>方案不完善的，得 1-2 分；无相关方案</p>

		的不得分。
节能、环保及健康管理	0~6	<p>1.提供垃圾分类管理和回收、危废管理等方面管理举措完善详细的得 2 分，管理举措缺漏的得 1 分，管理举措不合理或未做说明的得 0 分。</p> <p>2.提供节能降耗工作计划和实施措施完善详细的得 2 分，工作计划和实施措施有缺漏的得 1 分，工作计划和实施措施不合理或未做说明的得 0 分。</p> <p>3.提供对员工职业健康的管理思路和实施措施完善详细的得 2 分，管理思</p>

		路和实施措施有缺漏的得 1 分，管理思路和实施措施不合理或未做说明的得 0 分。
安全管理	0~2	承诺购买足额的雇主责任险和公众责任险，每承诺一项得 1 分，最高得 2 分，不提供不得分。
项目负责人	0~4	<p>1、专科及以上学历的，得 1 分；</p> <p>2、类似项目管理 2 年以上的工作经验的得 1 分；</p> <p>3、有物业中级管理证的，得 2 分。</p> <p>以上材料需提供有效证明文件。须提供投标单位为其缴纳近三个月中任意一个月社保证明，</p>

		不提供本小项不得分。
项目人员配置	0~9	<p>各岗位人员配备是否充足、岗位设置和作息管理是否合规、各类人员的专业性、年龄、类似工作经验的优势。</p> <p>安保人员配备情况（0-3分）、保洁人员配备情况（0-3分）、设备维修人员及其他人员配备情况（0-3分）。</p> <p>各分项：专业素质能力强、岗位设置和作息管理合规、从业经验丰富的，人数配置满足得3分；</p> <p>专业水平略有不足，缺乏同类型项</p>

		<p>目工作经验的，人员配置满足得 1-2 分；</p> <p>管理团队人数配置不满足项目需要或无相关项目团队配备方案的得 0 分；</p>
团队持证情况	0~5	<p>1.提供保安员证或承诺中标后提供的得 1 分，不提供或提供不全的得 0 分。</p> <p>2.具有监控岗位消防设施操作员证（4 级及以上）的得 2 分；不提供或提供不全的，得 0 分。</p> <p>3.设备工提供高、低压电工证的，得 2 分；不提供或提供不全的，得 0 分。</p>
企业综合能力	0~2	具备《保安服务许

		可证》或自用保安备案证明或承诺在中标后取得本市公安部门颁发的《自行招用保安员单位备案证明》得 2 分，不提供不得分。
企业综合能力	0~3	通过质量管理体系认证、职业健康安全管理体系认证、环境管理体系认证并在认证有效期内的，每提供 1 项证书得 1 分，满分为 3 分，需提供有效证书扫描件，不提供不得分。
近三年以来类似项目业绩	0~7	1、投标人近 3 年以来承接的有效的类似项目业绩。是否属于有效的类似项目业绩由评委根据

		<p>投标人提供的业绩在业务内容、技术特点等方面与本项目的类似程度进行认定。投标人需提供类似项目的合同扫描件，扫描件中需体现合同的签约主体、项目名称及内容、合同金额、交付日期等合同要素的相关内容，否则将不予认可。有一个有效业绩得 1 分，每增加一个有效业绩加 1 分，最高得分为 5 分，没有有效的类似项目业绩的得 0 分。</p> <p>2、业主方评价优秀（或满意）的，有一个给 1 分，最高</p>
--	--	---

		2分。（提供相关证明材料）
--	--	---------------

上海市静安区青少年体育训练管理中心 2026 年物业管理服务(昌平路基地、临汾路基地) 采购项目包 2 评分规则:

评分项目	分值区间	评分办法
报价得分	0~15	价格权值×（评标基准价/评审价）×100。
建筑物日常维修、养护、管理服务方案	0~5	根据采购需求关于该服务方案的相关要求，制定适合本项目的服务标准及要求进行打分。 提供的服务方案内容全面、科学、合理，有较强的针对性和可操作性的得5分； 提供的服务方案内容基本完整、但略有缺漏，有一定针对性和可操作性的

		<p>得 3-4 分；</p> <p>提供的服务方案内容简单，针对性和可操作性欠缺，存在偏差的得 1-2 分；</p> <p>此项未做说明得 0 分。</p>
<p>安保管理服务服务方案</p>	<p>0~5</p>	<p>根据采购需求关于该服务方案的相关要求，制定适合本项目的服务标准及要求要求进行打分。</p> <p>提供的服务方案内容全面、科学、合理，有较强的针对性和可操作性的得 5 分；</p> <p>提供的服务方案内容基本完整、但略有缺漏，有一定针对性和可操作性的得 3-4 分；</p>

		提供的服务方案内容简单，针对性和可操作性欠缺，存在偏差的得 1-2 分；此项未做说明得 0 分。
保洁管理服务方案	0~5	<p>根据采购需求关于该服务方案的相关要求，制定适合本项目的服务标准及要求要求进行打分。</p> <p>提供的服务方案内容全面、科学、合理，有较强的针对性和可操作性的得 5 分；</p> <p>提供的服务方案内容基本完整、但略有缺漏，有一定针对性和可操作性的得 3-4 分；</p> <p>提供的服务方案内</p>

		容简单，针对性和可操作性欠缺，存在偏差的得 1-2 分；此项未做说明得 0 分。
宿舍管理服务服务方案	0~5	<p>根据采购需求关于该服务方案的相关要求，制定适合本项目的服务标准及要求进行打分。</p> <p>提供的服务方案内容全面、科学、合理，有较强的针对性和可操作性的得 5 分；</p> <p>提供的服务方案内容基本完整、但略有缺漏，有一定针对性和可操作性的得 3-4 分；</p> <p>提供的服务方案内容简单，针对性和</p>

		可操作性欠缺，存在偏差的得 1-2 分；此项未做说明得 0 分。
监控室管理服务方案	0~5	<p>根据采购需求关于该服务方案的相关要求，制定适合本项目的服务标准及要求要求进行打分。</p> <p>提供的服务方案内容全面、科学、合理，有较强的针对性和可操作性的得 5 分；</p> <p>提供的服务方案内容基本完整、但略有缺漏，有一定针对性和可操作性的得 3-4 分；</p> <p>提供的服务方案内容简单，针对性和可操作性欠缺，存</p>

		在偏差的得 1-2 分； 此项未做说明得 0 分。
综合服务方案	0~5	<p>根据采购需求关于该服务方案的相关要求，制定适合本项目的服务标准及要求进行打分。</p> <p>提供的服务方案内容全面、科学、合理，有较强的针对性和可操作性的得 5 分；</p> <p>提供的服务方案内容基本完整、但略有缺漏，有一定针对性和可操作性的得 3-4 分；</p> <p>提供的服务方案内容简单，针对性和可操作性欠缺，存在偏差的得 1-2 分；</p>

		此项未做说明得 0 分。
管理机制及运作	0~6	<p>1.提供项目管理机制及其运作方法与流程合理性强、科学性强的得 3 分，管理机构及其运作方法与流程有一定缺漏的得 1-2 分，此项未做说明得 0 分。</p> <p>2.提供用于支撑物业服务开展的管理制度合理性强的、完备程度好的得 3 分，管理制度一定缺漏的得 1-2 分，此项未做说明得 0 分。</p>
应急预案	0~5	根据防台、防汛、防火、防震、流行病防控、突发事件

		<p>处置等应急预案的质量（如处置方案、响应时间等）进行评分。</p> <p>提供的应急预案的处置方案合理且针对性强的得 4-5 分；提供的应急预案的处置方案合理性欠缺，针对性不足的 1-3 分；</p> <p>此项未做说明得 0 分。</p> <p>此项未做说明得 0 分。预案的处置方案合理性一般，针对性较不足的 1-2 分；</p> <p>此项未做说明得 0 分。</p>
服务质量措施	0~4	承诺的各项服务质量指标情况，自身

		<p>服务自查自纠的能力优劣以及承诺的考核方法和标准的合理性、科学性。</p> <p>提供的方案合理且针对性强的得 3-4 分；</p> <p>提供的方案合理性欠缺，针对性不足的 1-2 分；</p> <p>此项未做说明得 0 分。</p> <p>提供的方案合理性欠缺，针对性不足的 1-2 分；</p> <p>此项未做说明得 0 分。</p>
交接方案	0~3	<p>项目进场 /退场工作的交接、进场人员留用安排方案等新老保安公司交接方案是否可行可靠</p>

		进行评分。方案可行可靠的，得 3 分；方案不完善的，得 1-2 分；无相关方案的不得分。
节能、环保及健康管理	0~6	<p>1.提供垃圾分类管理和回收、危废管理等方面管理举措完善详细的得 2 分，管理举措缺漏的得 1 分，管理举措不合理或未做说明的得 0 分。</p> <p>2.提供节能降耗工作计划和实施措施完善详细的得 2 分，工作计划和实施措施有缺漏的得 1 分，工作计划和实施措施不合理或未做说明的得 0 分。</p>

		3.提供对员工职业健康的管理思路和实施措施完善详细的得 2 分，管理思路和实施措施有缺漏的得 1 分，管理思路和实施措施不合理或未做说明的得 0 分。
安全管理	0~2	承诺购买足额的雇主责任险和公众责任险，每承诺一项得 1 分，最高得 2 分，不提供不得分。
项目负责人	0~4	1、专科及以上学历的，得 1 分； 2、类似项目管理 2 年以上的工作经验的得 1 分； 3、有物业中级管理证的，得 2 分。 以上材料需提供有

		效证明文件。须提供投标单位为其缴纳近三个月中任意一个月社保证明，不提供本小项不得分。
项目人员配置	0~9	各岗位人员配备是否充足、岗位设置和作息管理是否合规、各类人员的专业性、年龄、类似工作经验的优势。 安保人员配备情况（0-3分）、保洁人员配备情况（0-3分）、设备维修人员及其他人员配备情况（0-3分）。 各分项：专业素质能力强、岗位设置和作息管理合规、从业经验丰富的，

		<p>人数配置满足得 3 分；</p> <p>专业水平略有不足，缺乏同类型项目工作经验的，人员配置满足得 1-2 分；</p> <p>管理团队人数配置不满足项目需要或无相关项目团队配备方案的得 0 分；</p>
团队持证情况	0~4	<p>1.提供保安员证或承诺中标后提供的得 1 分，不提供或提供不全的得 0 分。</p> <p>2.具有监控岗位消防设施操作员证（4 级及以上）的得 2 分；不提供或提供不全的，得 0 分。</p> <p>3.设备工提供低压</p>

		电工证的，得 1 分；不提供或提供不全的，得 0 分。
企业综合能力	0~2	具备《保安服务许可证》或自用保安备案证明或承诺在中标后取得本市公安部门颁发的《自行招用保安员单位备案证明》得 2 分，不提供不得分。
企业综合能力	0~3	通过质量管理体系认证、职业健康安全管理体系认证、环境管理体系认证并在认证有效期内的，每提供 1 项证书得 1 分，满分为 3 分，需提供有效证书扫描件，不提供不得分。
近三年以来类似项	0~7	1、投标人近 3 年以

目业绩		来承接的有效的类似项目业绩。是否属于有效的类似项目业绩由评委根据投标人提供的业绩在业务内容、技术特点等方面与本项目的类似程度进行认定。投标人需提供类似项目的合同扫描件，扫描件中需体现合同的签约主体、项目名称及内容、合同金额、交付日期等合同要素的相关内容，否则将不予认可。有一个有效业绩得1分，每增加一个有效业绩加1分，最高得分为5分，没有有效的类似项目
-----	--	--

		业绩的得 0 分。 2、业主方评价优秀（或满意）的，有一个给 1 分，最高 2 分。（提供相关证明材料）
--	--	---

第四章 招标需求

详见公告附件

第五章 政府采购合同主要条款指引

包 1 合同模板：

合同通用条款及专用条款

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]

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]

邮政编码： [合同中心-采购人单位邮编]

邮政编码： [合同中心-供应商单位邮编]

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]

传真： [合同中心-采购人单位传真]

传真： [合同中心-供应商单位传真]

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》及其他有关法律法规之规定，本合同当事人遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，在本项目经过政府采购的基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同：

一、合同主要条件要素

1. 乙方根据本合同的规定向甲方提供以下服务：

按照本项目合同文件服务内容与要求，完成本项目各项服务内容。

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:按用户方要求或采购文件需求。

2. 3 服务期限

本服务的服务期限: [合同中心-合同有效期]按用户方要求或采购文件需求。

二、合同文件的组成和解释顺序如下

1. 本合同执行中双方共同签署的补充与修正文件及双方确认的明确双方权利、义务的会谈纪要;

2. 本合同书;

3. 本项目中标或成交通知书;

4. 乙方的本项目投标文件或响应文件;

5. 本项目招标文件或采购文件中的合同条款;

6. 本项目招标文件或采购文件中的采购需求;

7. 其他合同文件(需列明)。

上述文件互相补充和解释,如有不明确或不一致之处,按照上述文件次序在先者为准。同一层次合同文件有矛盾的,以时间较后的为准。

三、合同条款

1. 权利瑕疵担保

1.1 乙方保证对其提供的服务享有合法的权利,甲方接受乙方服务不会因此而侵犯任何人的合法权益。

1.2 乙方保证在提供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。甲方接受乙方服务不会因此而存在合同外义务的负担。

1.3 乙方保证其提供服务没有侵犯任何第三人的知识产权和商业秘密等权利。

1.4 如所提供服务构成上述侵权的,则由乙方承担全部责任。

2. 保密

2.1 在履行本合同的过程中,如果甲方或乙方提供、接触、知悉的内容属于保密的,应签订保密协议,甲乙双方均有保密义务。

2.2 保密的内容包括但不限于书面、电子数据等承载保密信息的各种形式。

3. 服务质量标准和要求

3.1 乙方所提供的服务标准按照国家标准、行业标准或地方标准确定，均有标准的以高者（严格者）为准。没有国家标准、行业标准或地方标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。

3.2 乙方所提供的服务还应符合国家和上海市之有关规定。

3.3 如本项目涉及商品包装和快递包装的，除招标文件或采购文件中的采购需求另有要求外，乙方所提供的货物包装应当参照财政部办公厅、生态环境部办公厅以及国家邮政局办公室联合发布的《商品包装政府采购需求标准（试行）》《快递包装政府采购需求标准（试行）》执行。

4. 乙方的权利和义务

4.1 乙方有权在履行合同期间内取得按合同约定应有的报酬。

4.2 乙方在项目服务过程中，如甲方提供的资料不明确时可向甲方提出书面报告。

4.3 乙方有权在合同履行期间得到甲方必要的支持，有权拒绝执行甲方任何不符合有关法律、法规规定的要求。

4.4 乙方应严格遵守国家、地方的法律、法规的规定，保证在合法且不侵犯他人利益的原则下进行所委托项目服务活动，并对其所进行的与委托有关的服务活动负责。

4.5 乙方应按本合同所述的时间、服务范围和内容，尽自己的一切努力，按行业通常接受的技术惯例和专业机构承认的标准，高效地履行自己的义务。在项目执行过程中支持和维护国家和甲方的合法利益；

4.6 向甲方提供与本项目服务有关的资料，包括项目服务单位、人员的资质证书及承担本合同业务的专业人员名单、项目服务工作计划等，并按合同约定的范围、时间工作依据、工作标准等，出具内容齐全、规范、准确的相关报告等。

4.7 乙方应对履行本合同所规定的服务以及在履行中因自己违约而给甲方造成的损失承担责任并应当向甲方进行赔偿，累计赔偿总额不应超过酬金总额。但下列情况除外：

- (1) 非乙方的行为、过失、违约或失职造成的损失或伤害；
- (2) 不可抗力造成的损失。

4.8 乙方必须为本项目涉及的各种资料、数据和收据等保密。未经甲方书面同意，乙方及乙方员工不得泄露、遗失、复印与本合同规定业务活动有关的一切

资料和内容。所有甲方或第三人（与合同业务有关相关单位）提供的与本合同规定业务活动有关的一切资料，在合同结束后均应归还。

4.9 乙方应对本项目所提供服务结果的可靠性、准确性、全面性向甲方负责，由于服务结果的可靠性、准确性、全面性不足而导致甲方工作偏差或失误，乙方应承担责任。

4.10 乙方在履行合同期间或合同规定期限内，履行本合同所确定的项目负责人及主要专业技术、管理人员等必须是本单位职工和该项目的实际操作者，未经甲方同意，乙方不得调换或撤离上述人员。

4.11 按本合同支付给乙方的报酬应为本合同服务的唯一报酬。

4.12 乙方在本合同履行期间均不能直接或间接从事与本合同中活动相冲突的商业或职业活动，不得以任何理由向甲方任何工作人员行贿或有类似的行为。

5. 甲方的权利和义务

5.1 甲方有权向乙方询问工作进展情况及相关的内容，有权检查乙方的服务工作质量，有权要求乙方以书面形式就前述内容进行汇报。

5.2 甲方有权对具体的问题提出建议和意见。

5.3 当甲方认定项目服务专业人员不按项目服务合同履行其职责，或专业能力、管理能力、责任心较差，不能有效与甲方配合并履行其项目服务义务；或与第三人串通给甲方造与经济损失的，甲方有权要求更换项目服务专业人员，直至终止合同并要求乙方承担相应的赔偿责任。

5.4 甲方有权同意或不同意乙方因自身工作需要而更换合同约定的主要工作小组成员的要求。

5.5 甲方有权得到合同范围内乙方的服务和其服务成果。乙方提交的全部服务成果及相关资料，所具有的知识产权归甲方所有并使用（合同另有规定的除外），乙方就此不做任何的权利保留。

5.6 甲方应当在合同履约中，督促、协调与本项目服务有关的第三人（与合同履行有关的相关单位）协同乙方办理有关服务事项。

5.7 甲方应当在7个工作日内就乙方书面提交并要求做出答复的事宜做出书面答复。乙方要求第三人提供有关资料时，甲方可根据自己的能力负责协调、转达及资料转送，但并不成为甲方当然的义务。

5.8 甲方应当履行本合同约定的义务，如有违反则应当承担违约责任，赔偿

给乙方造成的直接经济损失。

6. 服务费用的支付

付款方式、时间及条件详见招标文件第四章《招标需求》。

7. 违约责任

7.1 乙方按合同约定的质量标准履行服务职责而甲方逾期支付服务费用的，应当按照未付服务费用的千分之一（1%）按日计收延迟付款滞纳金，直至足额支付货款或服务费用时止。但延迟付款滞纳金的最高限额不超过合同价的百分之五（5%）。一旦达到延迟付款滞纳金的最高限额，乙方有权提前终止合同，并有权就由此造成损失向甲方主张赔偿或补偿。

7.2 乙方未按合同约定的质量标准履行服务职责，但未给甲方造成损失的，甲方可要求乙方整改，乙方达到服务质量标准后，甲方应支付相应的服务费用。

7.3 乙方未按合同约定的质量标准履行服务职责，给甲方造成损失的，乙方应按实赔偿，并向甲方支付违约金，违约金最高为合同金额的5%。因乙方服务能力、服务质量问题导致甲方无法实现合同目的的，甲方有权单方解除合同并根据情况向乙方追回已付合同款项及追索最高为合同金额5%的违约金。

7.4 因乙方原因导致违反法律、法规和规章规定的行为的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方按合同7.3条承担违约金并赔偿相关损失。

7.5 合同履行过程中，若乙方在合同中承诺的主要服务人员安排情况自行变动而未经甲方同意的，将按照合同7.3条的违约责任处理，情况严重者，甲方有权终止合同。

8. 争议解决方式

双方发生争议的，可协商解决，或向有关部门申请调解；也可（请在选择项中打“√”）

提请上海仲裁委员会仲裁。

向甲方所在地法院提起诉讼。

9. 合同生效

9.1 本合同于双方在上海市政府采购云平台通过数字证书签订采购合同或纸质合同经双方签字、盖章后生效。本合同一式三份，甲乙双方各执一份。一份送同级政府采购监管部门备案。

9.2 本合同中双方的地址、传真等联系方式为各自文书、信息送达地址，同

时也作为双方争议发生时的各自法律文书送达地址（包括原审、二审、再审、执行及仲裁等），变更须提前书面通知对方。

10. 合同附件

10.1 本合同附件与合同具有同等效力。

10.2 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。

11. 合同的补充、变更

11.1 甲方需追加与合同标的相同服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与乙方协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过本合同采购金额的百分之十。

11.2 除合同规定情形外，双方不得擅自变更、中止或者终止合同。合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方应当变更、中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方都有过错的，各自承担相应的责任。

四、合同附件

廉洁协议

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：[合同中心-签订时间]

日期：[合同中心-签订时间_1]

合同签订点：网上签约

包 2 合同模板：

合同通用条款及专用条款

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]
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]
邮政编码： [合同中心-采购人单位邮编] 邮政编码： [合同中心-供应商单位邮编]
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]
传真： [合同中心-采购人单位传真] 传真： [合同中心-供应商单位传真]
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》及其他有关法律法规之规定，本合同当事人遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，在本项目经过政府采购的基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同：

一、合同主要条件要素

1. 乙方根据本合同的规定向甲方提供以下服务：

按照本项目合同文件服务内容与要求，完成本项目各项服务内容。

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：按用户方要求或采购文件需求。

2. 3 服务期限

本服务的服务期限： [合同中心-合同有效期] 按用户方要求或采购文件需求。

二、合同文件的组成和解释顺序如下

1. 本合同执行中双方共同签署的补充与修正文件及双方确认的明确双方权利、义务的会谈纪要；

-
2. 本合同书；
 3. 本项目中标或成交通知书；
 4. 乙方的本项目投标文件或响应文件；
 5. 本项目招标文件或采购文件中的合同条款；
 6. 本项目招标文件或采购文件中的采购需求；
 7. 其他合同文件（需列明）。

上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，按照上述文件次序在先者为准。同一层次合同文件有矛盾的，以时间较后的为准。

三、合同条款

1. 权利瑕疵担保

1.1 乙方保证对其提供的服务享有合法的权利，甲方接受乙方服务不会因此而侵犯任何人的合法权益。

1.2 乙方保证在提供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。甲方接受乙方服务不会因此而存在合同外义务负担。

1.3 乙方保证其提供服务没有侵犯任何第三人的知识产权和商业秘密等权利。

1.4 如所提供服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

2. 保密

2.1 在履行本合同的过程中，如果甲方或乙方提供、接触、知悉的内容属于保密的，应签订保密协议，甲乙双方均有保密义务。

2.2 保密的内容包括但不限于书面、电子数据等承载保密信息的各种形式。

3. 服务质量标准和要求

3.1 乙方所提供的服务标准按照国家标准、行业标准或地方标准确定，均有标准的以高者（严格者）为准。没有国家标准、行业标准或地方标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。

3.2 乙方所提供的服务还应符合国家和上海市之有关规定。

3.3 如本项目涉及商品包装和快递包装的，除招标文件或采购文件中的采购需求另有要求外，乙方所提供的货物包装应当参照财政部办公厅、生态环境部办公厅以及国家邮政局办公室联合发布的《商品包装政府采购需求标准（试行）》

《快递包装政府采购需求标准（试行）》执行。

4. 乙方的权利和义务

4.1 乙方有权在履行合同期间内取得按合同约定应有的报酬。

4.2 乙方在项目服务过程中，如甲方提供的资料不明确时可向甲方提出书面报告。

4.3 乙方有权在合同履行期间得到甲方必要的支持，有权拒绝执行甲方任何不符合有关法律、法规规定的要求。

4.4 乙方应严格遵守国家、地方的法律、法规的规定，保证在合法且不侵犯他人利益的原则下进行所委托项目服务活动，并对其所进行的与委托有关的服务活动负责。

4.5 乙方应按本合同所述的时间、服务范围和内容，尽自己的一切努力，按行业通常接受的技术惯例和专业机构承认的标准，高效地履行自己的义务。在项目执行过程中支持和维护国家和甲方的合法利益；

4.6 向甲方提供与本项目服务有关的资料，包括项目服务单位、人员的资质证书及承担本合同业务的专业人员名单、项目服务工作计划等，并按合同约定的范围、时间工作依据、工作标准等，出具内容齐全、规范、准确的相关报告等。

4.7 乙方应对履行本合同所规定的服务以及在履行中因自己违约而给甲方造成的损失承担责任并应当向甲方进行赔偿，累计赔偿总额不应超过酬金总额。但下列情况除外：

- (1) 非乙方的行为、过失、违约或失职造成的损失或伤害；
- (2) 不可抗力造成的损失。

4.8 乙方必须为本项目涉及的各种资料、数据和收据等保密。未经甲方书面同意，乙方及乙方员工不得泄露、遗失、复印与本合同规定业务活动有关的一切资料和内容。所有甲方或第三人（与合同业务有关相关单位）提供的与本合同规定业务活动有关的一切资料，在合同结束后均应归还。

4.9 乙方应对本项目所提供服务结果的可靠性、准确性、全面性向甲方负责，由于服务结果的可靠性、准确性、全面性不足而导致甲方工作偏差或失误，乙方应承担责任。

4.10 乙方在履行合同期间或合同规定期限内，履行本合同所确定的项目负责人及主要专业技术、管理人员等必须是本单位职工和该项目的实际操作者，未

经甲方同意，乙方不得调换或撤离上述人员。

4.11 按本合同支付给乙方的报酬应为本合同服务的唯一报酬。

4.12 乙方在本合同履行期间均不能直接或间接从事与本合同中活动相冲突的商业或职业活动，不得以任何理由向甲方任何工作人员行贿或有类似的行为。

5. 甲方的权利和义务

5.1 甲方有权向乙方询问工作进展情况及相关的内容，有权检查乙方的服务工作质量，有权要求乙方以书面形式就前述内容进行汇报。

5.2 甲方有权对具体的问题提出建议和意见。

5.3 当甲方认定项目服务专业人员不按项目服务合同履行其职责，或专业能力、管理能力、责任心较差，不能有效与甲方配合并履行其项目服务义务；或与第三人串通给甲方造与经济损失的，甲方有权要求更换项目服务专业人员，直至终止合同并要求乙方承担相应的赔偿责任。

5.4 甲方有权同意或不同意乙方因自身工作需要而更换合同约定的主要工作小组成员的要求。

5.5 甲方有权得到合同范围内乙方的服务和其服务成果。乙方提交的全部服务成果及相关资料，所具有的知识产权归甲方所有并使用（合同另有规定的除外），乙方就此不做任何的权利保留。

5.6 甲方应当在合同履约中，督促、协调与本项目服务有关的第三人（与合同履行有关的相关单位）协同乙方办理有关服务事项。

5.7 甲方应当在7个工作日内就乙方书面提交并要求做出答复的事宜做出书面答复。乙方要求第三人提供有关资料时，甲方可根据自己的能力负责协调、转达及资料转送，但并不成为甲方当然的义务。

5.8 甲方应当履行本合同约定的义务，如有违反则应当承担违约责任，赔偿给乙方造成的直接经济损失。

6. 服务费用的支付

付款方式、时间及条件详见招标文件第四章《招标需求》。

7. 违约责任

7.1 乙方按合同约定的质量标准履行服务职责而甲方逾期支付服务费用的，应当按照未付服务费用的千分之一（1%）按日计收延迟付款滞纳金，直至足额支付货款或服务费用时止。但延迟付款滞纳金的最高限额不超过合同价的

百分之五（5%）。一旦达到延迟付款滞纳金的最高限额，乙方有权提前终止合同，并有权就由此造成损失向甲方主张赔偿或补偿。

7.2 乙方未按合同约定的质量标准履行服务职责，但未给甲方造成损失的，甲方可要求乙方整改，乙方达到服务质量标准后，甲方应支付相应的服务费用。

7.3 乙方未按合同约定的质量标准履行服务职责，给甲方造成损失的，乙方应按实赔偿，并向甲方支付违约金，违约金最高为合同金额的5%。因乙方服务能力、服务质量问题导致甲方无法实现合同目的的，甲方有权单方解除合同并根据情况向乙方追回已付合同款项及追索最高为合同金额5%的违约金。

7.4 因乙方原因导致违反法律、法规和规章规定的行为的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方按合同7.3条承担违约金并赔偿相关损失。

7.5 合同履行过程中，若乙方在合同中承诺的主要服务人员安排情况自行变动而未经甲方同意的，将按照合同7.3条的违约责任处理，情况严重者，甲方有权终止合同。

8. 争议解决方式

双方发生争议的，可协商解决，或向有关部门申请调解；也可（请在选择项中打“√”）

提请上海仲裁委员会仲裁。

向甲方所在地法院提起诉讼。

9. 合同生效

9.1 本合同于双方在上海市政府采购云平台通过数字证书签订采购合同或纸质合同经双方签字、盖章后生效。本合同一式三份，甲乙双方各执一份。一份送同级政府采购监管部门备案。

9.2 本合同中双方的地址、传真等联系方式为各自文书、信息送达地址，同时也作为双方争议发生时的各自法律文书送达地址（包括原审、二审、再审、执行及仲裁等），变更须提前书面通知对方。

10. 合同附件

10.1 本合同附件与合同具有同等效力。

10.2 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。

11. 合同的补充、变更

11.1 甲方需追加与合同标的相同服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与乙方协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过本合同采购金额的百分之十。

11.2 除合同规定情形外，双方不得擅自变更、中止或者终止合同。合同履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方应当变更、中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方都有过错的，各自承担相应的责任。

四、合同附件

廉洁协议

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：[合同中心-签订时间]

日期：[合同中心-签订时间_1]

合同签订点：网上签约

第六章 投标文件格式附件
具体详见采购公告附件信息

附件 1:

开 标 一 览 表

投标人全称（公章）： _____

招标编号及标项： _____

上海市静安区青少年体育训练管理中心 2026 年物业管理服务(昌平路基地、临汾路基地)采购项目包 1

包号	包名称	服务内容	服务要求	服务期限	最终报价(总价、元)

上海市静安区青少年体育训练管理中心 2026 年物业管理服务(昌平路基地、临汾路基地)采购项目包 2

包号	包名称	服务内容	服务要求	服务期限	最终报价(总价、元)

授权代表签名：

日期：