

# ZHENG FU CAI GOU

徐汇区养老事业发展中心（徐汇区社会福利院）  
二分部物业管理服务  
政府采购

招  
标  
文  
件

招标编号：徐采中招 2026-006

招标单位：上海市徐汇区政府采购中心

二〇二六年一月

2026年01月20日

2026年01月20日

## 总 目 录

- 第一部分 投标邀请函
- 第二部分 投标人须知
- 第三部分 项目招标要求
- 第四部分 合同参考文本
- 第五部分 投标文件格式
- 第六部分 评标办法

## 第一部分 投标邀请函

根据《中华人民共和国政府采购法》之规定，上海市徐汇区政府采购中心受委托，对徐汇区养老事业发展中心（徐汇区社会福利院）二分部物业管理服务政府采购项目进行国内公开招标采购，特邀请合格的供应商前来投标。

一、合格的投标人必须具备以下条件：

(1) 具有《中华人民共和国营业执照》、《税务登记证》，根据《上海市政府采购供应商登记及诚信管理办法》要求登记入库，在近三年内无行贿犯罪记录，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；同时经信用信息查询未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单；

(2) 具有公安部门颁发的自行招用保安员单位备案证明或保安服务许可证；

(3) 本项目**不允许**联合投标。

二、项目概况：

1、项目名称：上海市徐汇区政府采购中心——徐汇区养老事业发展中心（徐汇区社会福利院）二分部物业管理服务政府采购项目

2、招标编号：（代理机构内部项目编号：徐采中招 2026-006）

3、预算编号：0426-00004608、0426-K00004609

4、项目主要内容及要求：

采购内容：本次招标范围包括综合管理服务、安保服务、消防安全管理服务、环境卫生与清洁服务、住养老人衣物的清洗消毒服务等。具体项目内容、管理服务范围及所应达到的具体要求，详见招标文件相应规定为准。

5、服务地址：徐汇区养老事业发展中心指定地点

6、项目服务期限：合同签订后一年。

7、采购项目需要落实的政府采购政策情况：根据上海市财政局沪财库[2009]19号“关于落实政府采购优先购买福利企业产品和服务的通知”要求，本项目在同等条件下优先采购福利企业的产品和服务。同时项目采购应当符合采购价格低于市场平均价格、采购质量优良和服务良好的要求。本项目**专门面向中小企业采购**，其要求标准详见《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库[2020]46号）中相关规定。

三、招标文件的获取

1、合格的供应商可于**2026-01-21**本公告发布之日起至**2026-01-30**截止，登录“上海政府采购网”（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）在网上招标系统中获取招标文件。

---

采购文件上午获取时间：00:00:00~12:00:00

采购文件下午获取时间：12:00:00~23:59:59

2、凡愿参加投标的合格供应商可在上述规定的时间内下载（获取）招标文件并按照招标文件要求参加投标。

注：投标人须保证报名及获得招标文件需提交的资料和所填写内容真实、完整、有效、一致，如因投标人递交虚假材料或填写信息错误导致的与本项目有关的任何损失由投标人承担。

四、投标截止时间及开标时间：

- 1、投标截止时间：2026-2-11 9:30，迟到或不符合规定的投标文件恕不接受。
- 2、开标时间：2026-2-11 9:30。

五、投标地点和开标地点

1、投标地点：上海政府采购网（政府采购云平台）<http://www.zfcg.sh.gov.cn>；根据上海市财政局相关规定，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](http://www.zfcg.sh.gov.cn)）进行。政府采购云平台是由市财政局建设和维护。投标人应根据《上海市电子政府采购管理暂行办法》等有关规定和要求执行。投标人在政府采购云平台的有关操作方法可以参照政府采购云平台中相关专栏的有关内容和操作要求办理。

2、开标地点：上海政府采购网（政府采购云平台）<http://www.zfcg.sh.gov.cn>；本项目实行网上远程开标，按有关规定在开标时间内无法签到、解密的供应商将被取消投标资格，不纳入评审范围。响应投标的供应商请在开标时间开始后持投标时所使用的数字证书（CA证书）参加远程开标。

3、开标所需携带其他材料：

本项目实行网上远程开标，按有关规定在开标时间内无法签到、解密的供应商将被取消投标资格，不纳入评审范围。响应投标的供应商请在开标时间开始后持投标时所使用的数字证书（CA证书）参加远程开标。

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、其他事项

（1）投标单位对招标文件有疑问的可在2026年1月26日上午10点整前以书面传真的形式向徐汇区政府采购中心提出，由采购中心负责统一解答。采购中心将于2026年1月26日下午17点前通过“上海政府采购网”（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）公开发布。

（2）本项目采购预算为1650000元人民币，报价超过采购预算的投标不予接受。

---

(3) 投标人应在投标截止时间前尽早加密上传投标文件，电话通知招标人进行签收，并及时查看招标人在电子采购平台上的签收情况，以免因临近投标截止时间上传造成招标人无法在开标前完成签收的情形。未签收的投标文件视为投标未完成。

#### 八、联系方式

采购人：徐汇区养老事业发展中心

采购代理机构：上海市徐汇区政府采购中心

地址：南丹路 80 号

地址：南宁路 969 号 410 室

邮编：200030

邮编：200235

联系人：沈俊杰

联系人：陈芳

电话：54290063

电话：24092222\*2581

## 第二部分 投标人须知

### 一、综合说明

#### 1、适用范围

- 1.1 本招标文件仅适用于本次投标邀请中所叙述的物业管理服务采购。
- 1.2 本次招标采用公开招标方式，公开招标遵循招标投标的原则和规定。
- 1.3 根据上海市财政局相关规定，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](http://www.zfcg.sh.gov.cn)）进行。

#### 2、定义：

- 2.1 “招标人”指组织本次招标的上海市徐汇区政府采购中心和采购人。
- 2.2 “采购人”指徐汇区养老事业发展中心。
- 2.3 “招标项目”指本招标文件中第三部分所述物业管理服务，本项目属于物业管理行业。**
- 2.4 “潜在投标人”指符合招标文件规定的合格供应商。
- 2.5 “投标人”指按规定获取招标文件，并按照招标文件要求提交投标文件的供应商。
- 2.6 “上海市政府采购云平台”系指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（[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)），是由市财政局建设和维护。

#### 3、合格投标人的条件

- 3.1 凡符合投标邀请中资格规定的企业，均为合格的投标人。
- 3.2 投标人应遵守国家 and 上海市地方有关的法律、法规和行政条例。

#### 4. 投标费用

- 4.1 无论投标过程中的做法和结果如何，投标人自行承担所有参与投标有关的全部费用。**4.2 本次招标工作由徐汇区政府采购中心自行组织实施，不收取任何中介费用。**

### 二、招标文件

#### 5. 招标文件的构成

- 5.1 招标文件是阐明招标的项目范围、投标文件的编写、递交、招标投标程序、评标原则、中标条件和相关的协议条款的文件。招标文件除以下内容外，招标人在招标期间发出的修改和澄清，均是招标文件的组成部分，对投标人起约束作用。招标文件由以下六部分内容组成：

- (1) 投标邀请函（招标公告）
- (2) 投标人须知
- (3) 物业管理项目招标要求

---

(4) 物业管理服务合同

(5) 投标文件格式

(6) 评标办法

5.2 除非有特殊要求, 招标文件不单独提供具体服务项目的相关情况, 投标人被视为熟悉上述与履行协议有关的一切情况。

5.3 投标人应详细阅读招标文件的全部内容。如果投标人没有按照招标文件要求提交全部资料或者没有对招标文件在各方面的要求都做出实质性响应, 可能导致其投标被拒绝。

## 6. 招标文件的澄清

6.1 任何通过电子采购平台获取了招标文件的潜在投标人, 均可要求对招标文件进行澄清。澄清要求应于投标邀请函所述日期前, 按投标邀请书中的联系地址以书面形式(包括书面材料、信函、传真等, 下同)送达采购中心, 采购中心将通过“上海政府采购网”(http://www.zfcg.sh.gov.cn)公开发布相关答复。

6.2 采购中心将视情况确定是否有必要召开标前会(现场踏勘)。召开标前会(现场踏勘)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。

## 7. 招标文件的修改

7.1 在投标截止期 15 日以前任何时候, 采购中心无论出于何种原因, 均可对招标文件用补充文件的方式进行修改。

7.2 对招标文件的修改, 将通过“上海政府采购网”(http://www.zfcg.sh.gov.cn)公开发布。补充文件将作为招标文件的组成部分, 对所有获取了招标文件的潜在投标人均具有约束力。

7.3 为使投标人有足够的时间按招标文件的修改要求考虑修正投标文件, 采购中心可酌情推迟投标的截止日期和开标日期, 并将具体变更情况通知上述每一投标人。

## 8. 通知

8.1 对与本项目有关的通知, 采购中心将通过“上海政府采购网”(http://www.zfcg.sh.gov.cn)公开发布。

8.2 招标文件的澄清、答复、修改或补充都应由采购中心以澄清或修改公告形式发布, 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。

## 三、投标文件

---

## 9. 投标文件的语言和计量单位

9.1 投标人提交的以及投标人与采购中心就有关投标的所有来往函电均应使用中文简化字。

9.2 投标人所提供的技术文件和资料，包括图纸中的说明，应使用中文简化字。所使用的计量单位，应使用国家法定计量单位。

## 10. 投标文件的组成及相关要求

10.1 投标文件由商务响应文件、技术响应文件两部份构成。

10.2 商务响应文件、技术响应文件所应包含的内容如下：

### 10.2.1 商务响应文件：

- (1) 投标函；
- (2) 投标报价明细表；
- (3) 供应商行贿犯罪记录承诺书；
- (4) 中小企业声明函；
- (5) 投标单位基本情况表及声明；
- (6) 法定代表人证明书和法人代表委托书；
- (7) 投标人近年来已承接的主要类似项目一览表（提供合同复印件并加盖单位公章）；
- (8) **资格证明文件，包括：投标单位营业执照、税务登记证（复印件加盖单位公章）、公安部门颁发的自行招用保安员单位备案证明或保安服务许可证（复印件加盖单位公章）；投标人信用信息查询记录，投标人应当通过“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）查询投标人主体信用记录（查询截止时点为2026年2月10日），并对查询的信用详情截图打印并加盖单位公章；投标单位财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函。资格证明文件不满足招标要求的，将作为无效投标处理。**

### 10.2.2 技术响应文件：

- (1) 投标项目领班说明表；
- (2) 投入项目的管理人员配备及相关工作经历、资质汇总表；
- (3) 岗位、人员设置及要求一览表；
- (4) 物业服务方式一览表；
- (5) 投入的主要设备一览表；
- (6) 物业管理服务日常消耗材料明细表；
- (7) 规章制度一览表；
- (8) 整体服务方案：
  - a) 服务理念和目标：结合本项目具体情况（物业区域范围、建筑面积、设备设施配置等）及物业管理服务性质特点，提出物业管理服务的定位和具体目标；
  - b) 服务方案：根据本项目的实际情况及特点，针对招标文件附件中所载明的本项目物业管理服务的具体内容和要求，一一对应地提出详细并具可操作性的服务方案，以及投

---

标人认为需要提供的其它服务方案。服务方案应包括针对本项目特点、重点和难点的分析及解决措施。

c) 服务质量保证措施：投标人保证物业管理服务质量的各種措施；服务质量检查、验收的方法和标准等。

(9) 项目管理组织架构及管理制度：项目管理机构及其工作方法与流程，内部管理的职责分工，日常管理制度（工作制度、岗位制度等），以及公司对于项目的监管控制和服务支持。

(10) 项目人员配置：拟投入本项目的总人数，人员来源或用工机制，项目经理、管理和专业人员设置及岗位职责，主要管理和专业人员简况，服务人员岗位设置具体安排等。提供主要管理和专业人员的学历证书、岗位资格证书、职业资格证书、培训证书和获奖荣誉证书复印件。

(11) 物业管理服务的应急预案：按照要求制订发生突发事件（包括发生台风、暴雨等灾害性天气，突然断水、断电、断天然气、燃气泄露，浸水或漏水，空调、电梯故障，火警，群体性事件以及其他突发事件）时的应急预案及相应的措施，以及应急预案的培训和演练安排。

(12) 承接方案及本项目合同终止时的移交方案。例如现场交接查验、人员安置、费用结转、物品移交，图纸档案、相关资料、工具器材、相关钥匙和办公场所等交接安排。

(13) 投标单位曾经获得的各种与物业管理服务相关的荣誉证书等复印件加盖单位公章；

(14) 中标后的项目服务承诺及相关优惠；

(15) 投标人认为需要提供的其它说明和资料。

**10.3 上述文件中凡招标文件提供格式文本的以及要求“加盖单位公章”的材料须上传原件彩色扫描件。**

**10.4 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。**

**10.5 本项目不接受纸质投标文件。**

11. 投标内容填写说明

11.1 获取了招标文件的潜在投标人应认真阅读招标文件的所有内容，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。

11.2 投标人必须保证投标文件所提供的全部资料真实可靠，并接受采购中心对其中任何资料进一步审查的要求。

11.3 开标一览表要求按格式统一填写，不得自行增减内容。

11.4 投标文件须对招标文件中的内容做出实质性和完整的响应，否则其投标将被拒绝。如

---

果投标文件填报的内容资料不详，或没有提供招标文件中所要求的全部资料及数据，包括但不限于第 10 条（投标文件的组成及相关要求）规定的内容，将可能导致投标被拒绝。

## 12. 投标报价

12.1 所有投标报价均以人民币元为计算单位。投标价格应该已经扣除所有同业折扣以及现金折扣，应为考虑所有优惠后的最有竞争性价格，不得再以其他形式进行标后优惠，否则视为不诚信行为记入供应商诚信记录。投标报价应已经包含了购买相关服务的费用和所需缴纳的所有税费，并包含了完成全部服务内容所需的一切费用。

12.2 投标人提供的物业管理与相关服务，应当符合国家有关法律、法规和标准规范，满足合同约定的服务内容和质量等要求。投标人不得违反标准规范规定或合同约定，通过降低服务质量、减少服务内容等手段进行恶性竞争，扰乱正常市场秩序。

12.3 投标人应按照招标文件中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。

12.4 除招标文件说明并允许外，投标的每一种服务的单项报价以及采购项目的投标总价均只允许有一个报价，任何有选择的报价将可能导致投标被拒绝。

**12.5 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，招标人均将予以拒绝。**

## 13. 投标保证金

本项目不收取投标保证金。

## 14. 投标文件的有效期

14.1 自开标日起 90 天内，投标文件应保持有效。有效期短于该规定期限的投标，将被拒绝。

14.2 在特殊情况下，采购中心可与投标人协商延长投标文件的有效期。这种要求和答复都应以书面形式进行。此时，按本须知规定的投标保证金的有效期也相应延长。投标人可以拒绝接受延期要求而不会被没收保证金。同意延长有效期的投标人除按照采购中心要求修改投标文件有效期外，不能修改投标文件的其他内容。

## 15. 投标文件的签署及其他规定

15.1 组成投标文件的各项文件均应遵守本条。

15.2 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，则必须按招标文件提供的格式出具《法定代表人授权书》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。

---

15.3 投标人应按招标文件和电子采购平台电子招投标系统规定的内容、格式和顺序编制投标文件。凡招标文件提供有相应格式的，投标文件均应完整的按照招标文件提供的格式打印、填写并按要求在电子采购平台电子招投标系统上传。投标文件内容不完整、格式不符合导致投标文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，是投标人的责任，投标人需承担其投标在评标时因此被扣分甚至被认定为无效标的风险。

15.4 用于网上招投标系统上传的扫描件等有关文件应确保清晰、可辨，投标人上传文件的电子数据量不应过大，因数据量过大导致无法正常投标、开标的，投标人将自行承担其责任后果，招标人不承担任何责任。

#### 四、投标文件的递交和解密（开标）

##### 16. 投标文件的递交和解密

16.1 投标单位在制作投标文件后应在上传投标文件截止时间之前在上海政府采购网上将电子投标文件加密上传。

16.2 举行开标会时，各投标供应商须带好本单位的 CA 证书及可以无线上网的笔记本电脑，按照规定的开标时间和地点到场后登陆上海政府采购网集中解密。按有关规定当场无法解密的供应商将被取消投标资格，不纳入评审范围。

16.3 在投标文件解密之后，投标人不得撤回投标。投标后撤回投标文件的行为将被记录在案，投标人今后参与同类政府采购项目的机会可能会受到影响。

##### 17. 投标截止时间

17.1 投标文件须按照招标文件规定的投标时间、地点解密。

17.2 采购中心推迟投标截止时间时，将通过“上海政府采购网”（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）公开发布。在这种情况下，采购中心和投标人的权利及义务将受到新的截止期的约束。

#### 五、评标

##### 18. 评标

18.1 采购中心根据有关法律法规和本招标文件的规定，结合本招标项目的特点组建评标委员会，对具备实质性响应的投标文件进行评估和比较。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。

##### 18.2 评标原则

（1）评标应严格按照招标文件的要求和条件进行；

---

(2) 评标委员会只对实质上响应招标文件的投标进行评价和比较；

(3) 评标委员会分别对每包进行独立评标，每包只限确定一家供应商为中标单位，但一家供应商可以中一包或多包；

(4) 评标委员会在评标时除考虑投标报价因素外，同时还根据各项技术和服务因素对投标人和投标服务进行综合评价。

18.3 评标办法：本项目采用综合评分法，各评标因素所占权重见第六部分评标办法。

## 19. 对投标文件的初审

19.1 开标后，采购中心将组织对投标文件进行资格性检查，依据法律法规和招标文件的规定，对投标文件中的资格证明、投标保证金等进行审查，以确定投标供应商是否具备投标资格。

19.2 在详细评标之前，评标委员会对通过资格性检查的投标文件进行符合性检查，依据招标文件的规定，从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求作出响应。

(1) 实质上响应的投标是指与招标文件的全部条款、条件和规格相符，没有重大偏离或保留。

(2) 重大偏离或保留系指投标人货物的质量、数量和交货期限等明显不能满足招标文件的要求，或者实质上与招标文件不一致，而且限制了采购中心的权利或投标人的义务，纠正这些偏离或保留将对其他实质上响应要求的投标人的竞争地位产生不公正的影响。

(3) 重大偏离不允许在开标后修正，但采购中心将允许修正投标中不构成重大偏离的地方，这些修正不会对其他实质上响应招标文件要求的投标人的竞争地位产生不公正的影响。

(4) 如果实质上没有响应招标文件的要求，评标委员会将予以拒绝，投标人不得再对投标文件进行任何修正从而使其投标成为实质上响应的投标。

19.3 初审中，投标文件中如果有下列计算或表达上的错误或矛盾，将按以下原则或方法进行修正；其他错误或矛盾将按不利于出错投标人的原则进行修正：

(1) 开标一览表内容与报价明细表及投标文件其他部分内容不一致的，以开标一览表内容为准。

(2) 如果以文字表示的数据与数字表示的有差别，以文字为准修正数字。如果大小写金额不一致的，以大写金额为准。

(3) 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价。总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

(4) 修正后的结果应对投标人具有约束力，投标人不同意以上修正，其投标将被拒绝。

19.4 评标委员会对投标文件的判定，只依据投标文件内容本身，不依据任何外来证明。

## 20. 投标的澄清

20.1 评标委员会有权要求投标人对投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作必要的澄清、说明或者补正。投标人必须按照评标委员会通知的澄清内容和时间做出澄清。必要时评标委员会可要求投标人就澄清的问题作书面答复，该答复经投标人的法定代表人或投标人代表的签字认可，将作为投标文件内容的一部分。澄清、说明或者补正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。

20.2 如评委会一致认为某个投标人的报价明显不合理，有降低质量、不能诚信履行的可能时，评标委员会有权通知投标人限期进行解释。若该投标人未在规定期限内做出解释，或作出的解释不合理，经评标委员会取得一致意见后，可拒绝该投标。

## 21. 评标过程保密

21.1 开标之后，直到授予投标人合同止，凡是属于审查、澄清、评价和比较投标的有关资料以及授标意向等，均不向投标人或其他与评标无关的人员透露。

21.2 在评标期间，投标人企图影响采购中心或评标委员会的任何活动，将导致投标被拒绝，并由其承担相应的法律责任。

## 六、授予合同

### 22. 合同授予标准

22.1 买方将把合同授予符合招标文件的要求，并能圆满地履行合同的，对买方最为有利的得分最高的投标方。

22.2 最低报价不是被授予合同的保证。

### 23. 买方接受和拒绝任何或所有投标的权利

买方保留在授标之前任何时候接受或拒绝任何投标，以及宣布招标程序无效或拒绝所有投标的权利，对于受影响的投标人不承担任何责任，也无义务向受影响的投标人解释采取这一行动的理由。

### 24. 采购中心宣布废标的权利

24.1 出现下列情况之一时，采购中心有权宣布废标，并将理由通知所有投标人：

- (1) 符合专业条件的投标人或者对招标文件作实质性响应的投标人不足三家的；
- (2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- (3) 投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；
- (4) 因重大变故，采购任务取消的。

24.2 有下列情况之一的投标文件，将做无效投标处理：

- (1) 投标文件无法按规定解密；

- 
- (2) 不具备招标文件中规定的资格要求的；
  - (3) 投标报价不按招标文件规定的计价办法投报或超过招标文件规定的预算金额或投标最高限价；
  - (4) 投标文件未按招标文件要求签署、盖章的；
  - (5) 未按规定格式填写,内容不全或字迹模糊,辨认不清；
  - (6) 经行贿犯罪档案查询,被政府采购监督管理部门禁止参加政府采购活动的；
  - (7) 经信用信息查询,投标供应商被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单；
  - (8) 不同投标人的投标文件出现了评标委员会认为不应当雷同的情况；
  - (9) 投标人递交两份或多份内容不同的投标文件,按招标文件规定提交备选投标方案的除外；
  - (10) 投标文件未对招标文件作出完全的、实质性响应,导致投标无效；
  - (11) 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；
  - (12) 单位负责人或法定代表人为同一人,或者存在直接控股、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；
  - (13) 因不可抗力造成投标文件遗失或损坏的。

## 25. 中标通知

25.1 评标结束后,采购中心将向中标单位签发《中标通知书》,《中标通知书》一经发出即发生法律效力。

25.2 采购中心同时通过指定网络发布评标结果公告。采购中心对未中标的投标人不作未中标原因的解释,不退还投标文件。

25.3 中标通知书是合同的组成部分。

## 26 签订合同

26.1 中标人应按采购中心规定的时间、地点与采购人签定中标合同。中标人不得再与采购人签署订立背离合同实质性内容的其它协议或声明,否则按开标后撤回投标处理。

26.2 中标人应按照招标文件、投标文件及评标过程中有关的澄清文件的内容与采购人签订合同。

26.3 投标人一旦中标,签订合同后,未经监管部门书面同意不得转包,否则将被视为中标后撤回投标处理。

## 27. 履约保证金

27.1 中标人在总合同签订后十五(15)天内,应按照合同条款的规定,按照招标文件中提供的履约保证金格式向买方提交履约保证金。

27.2 如果中标人没有按照投标人须知第 26 条、第 27.1 条规定执行,买方将有充分理由取消原中标决定并没收其投标保证金。在此情况下,买方可将该标授予下一个综合评标得分最好的投标人,或重新招标。

## 28. 腐败和欺诈

---

28.1 “腐败行为”是指提供、给予、接受或索取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行为；“欺诈行为”是指为了影响采购过程或合同实施过程而谎报事实，损害采购人的利益，包括投标人之间串通投标（递交投标书之前或之后），人为地使投标丧失竞争性，损害采购人从自由公开竞争中所能获得的权益。

28.2 如果买方认为所建议的中标人在本合同的竞争中存在腐败和/或欺诈行为，则将拒绝该投标建议。

## 七、中标服务费

29 中标服务费

29.1 本次招标不收取中标服务费，请投标人在测算投标报价时充分考虑这一因素。

## 八、询问和质疑

30 询问和质疑

30.1 投标人对招标活动事项有疑问的，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。

30.2 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，应当在其收到或下载招标文件之日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。投标人提出质疑应当坚持依法依规、诚实信用原则，并应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。

30.3 质疑函应明确阐述招标文件、招标过程或中标结果中使自己合法权益受到损害的实质性内容，具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求，提供相关事实依据、必要的法律依据和证据及其来源或线索，以便于有关单位调查、答复和处理。

30.4 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。

30.5 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。

30.6 投标人提起询问和质疑，应当按照《徐汇区政府采购中心质疑答复处理规程》的规定办理。质疑函应当由质疑供应商法定代表人签字并加盖公章。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。质疑供应商委托代理人办理质疑事务的，应当向徐汇区政府采购中心或徐汇区养老事业发展中心提交供应商法定代表人签署的授权委托书和身份证明。质疑函的递交可以采取邮寄、快递或当面递交形式。涉及采购需求技术内容的质疑，请向徐汇区养老事业发展中心提出，联系人：沈俊杰，联系电话：17317203745，通讯地址：南丹路80号；其余质疑内容请向徐汇区政府采购中心提出，接收质疑函的联系人：柳老师，联系电话：021-24092222\*2591，

---

通讯地址：上海市南宁路 969 号。

## 九、保密和披露

### 31 保密和披露

31.1 投标人自领取招标文件之日起，须承诺承担本招标项目下保密义务，不得将因本次招标获得的信息向第三人外传。

31.2 采购中心有权将投标人提供的所有资料向其他政府部门或有关的非政府机构负责评审标书的人员或与评标有关的人员披露。

31.3 采购中心有权在认为适当时，或在任何第三人提出要求（书面或其他方式）时，无须事先征求中标人同意而披露关于已订立合同的资料、中标人的名称及地址、中标货物的有关信息以及合同条款等。

### 第三部分 招标技术需求

#### 一、物业管理项目概况

上海市徐汇区养老事业发展中心（上海市徐汇区社会福利院）二分部（以下简称：养发中心二分部）位于上海市徐汇区龙州路 600 号，总建筑面积 8694 平方米，共由 1 栋主楼、1 栋辅楼、1 栋高压配电房、1 栋门卫接待用房构成。项目物业基础配套设施完善，涵盖各类功能用房等设施设备，具体详见表 1-1。

表 1-1 项目物业基础配套统计汇总表

基础配套指标名称	数量	单位	说明
功能用房	水泵房	2	间
	会议室	1	间
	办公室	7	间
	多功能厅	1	间
	阅览室	1	间
	仓库	11	间
	值班室	2	间
	档案室	1	间
	茶水间	7	间
	卫生所	1	处
	康复室	1	间
	康复区域	1	处
	文印室	1	间
	心理咨询室	1	间
	家医工作室	1	间
	老人居室	68	间
食堂	1	处	

基础配套指标名称		数量	单位	说明
	门卫室（微型消防站）	1	间	
	消防控制室	1	间	
	宿舍	6	间	
	公共男女厕所	26	间	
	垃圾房	1	处	
	洗衣房	1	间	
	高压配电房	1	间	
	助餐点	1	处	
	配电间	14	间	

## 二、委托物业管理服务内容

- 1、综合管理服务；
- 2、安保服务；
- 3、消防安全管理服务；
- 4、环境卫生与清洁服务；
- 5、住养老人衣物的清洗消毒服务；

## 三、物业管理服务内容与要求

### 1、综合管理服务

#### 1.1 内容

1.1.1 中标方需设置一名项目领班兼消防巡查员全面负责物业团队工作，保证人员安排合理、工作正常有序地进行。

1.1.2 项目领班需同时兼任白班消防巡查员。需同时遵守并完成项目领班及消防巡查员的岗位职责和工作内容。

1.1.3 项目领班兼消防巡查员需贯彻执行养发中心二分部物业管理服务的工作要求，制订、安排日常及定期的工作计划表。

1.1.4 项目领班兼消防巡查员需组织制定所属各岗位的职责及操作规程，督促检查下属

---

严格执行岗位责任制、操作规程，保持良好的工作形象。

1.1.5 项目领班兼消防巡查员需针对下属员工的工作状况和思想状况，编制并实施培训计划，提高下属员工的工作知识和技巧，做好培训管理及考核工作。

1.1.6 项目领班兼消防巡查员负责与养发中心二分部就物业管理事项的对接协调工作，处理养发中心二分部与物业管理有关的投诉；

1.1.7 项目领班兼消防巡查员需根据养老行业规定及养发中心二分部的要求，建立齐全的管理服务台账，定期检查物业各岗位台账的准确性，随时接受养发中心二分部的检查。

1.1.8 项目领班兼消防巡查员每季度向养发中心二分部提交物业管理服务工作报告。

1.1.9 项目领班兼消防巡查员每半年对养发中心二分部进行一次书面服务满意调查，并分析提出改进措施。

## 1.2 要求

1.2.1 项目领班兼消防巡查员需遵守国家《劳动法》及有关法律、法规，在管理范围内进行物业管理服务。物业服务人员遵纪守法，严禁违章作业，遵守养发中心二分部的规章制度，不可泄露养发中心二分部的秘密，其工作同时接受养发中心二分部的监督考核。

1.2.2 项目领班兼消防巡查员需认真做好投诉的分析处理，做到有诉必答，及时回复，有效投诉处理率 100%，服务满意率达到 95%。

1.2.3 项目领班兼消防巡查员需加强对物业服务人员的教育培训，并积极参与养发中心二分部的培训及演练。

## 2、安保服务

### 2.1 保安工作内容

2.1.1 养发中心二分部微型消防站设置在门卫室。门卫室（微型消防站）人员全天 24 小时值班。

2.1.2 保安白班每班 1 人（7:00-19:00），夜班每班 1 人（19:00-次日 7:00），做一休一，严禁以睡当班。

2.1.3 提供 24 小时的安保服务，包含人员出入管理、车辆停放管理、安全巡查、报刊信件快递的收发等。

2.1.4 执勤需有明显标志、严格把控人员、车辆及物品进出，进出有登记、巡逻有记录、文明执勤。

2.1.5 按养发中心二分部总务部门制定的应急预案和培训计划定期开展消防演练和培训，一旦发生火灾等灾情及时报告，并配合相关部门做好处置应对。

2.1.6 协助养发中心二分部做好老人送医救治和联络工作，周末和夜间如有突发意外的

---

应当及时予以处置，不能处置的应当及时报告养发中心二分部相关负责人。

2.1.7 每日做好台账（包括但不限于探视登记表、来访登记表、住院老人出入表等）

## 2.2 保安工作要求

2.2.1 保安人员需持保安证上岗。

2.2.2 保安负责养发中心二分部各进出口的管理工作，做好人员、车辆、物品的进出登记。各出入口大门做到即开即关，不得无人在室外守卫时将大门敞开或未及时上锁，严防住养老人走失或未经许可、未登记的外来人员进入。

2.2.3 保安均为微型消防站成员，需管理好值班用品和装备器材，做好微型消防站内务和每日交接工作，每季度进行微型消防站培训，接火警后能立即赶赴现场，能运用正确战术和扑救方法进行扑救并向上级报告。

2.2.4 遵守养发中心二分部的各项规章制度，接受养发中心二分部的监督考核。

## 3、消防安全管理服务

### 3.1 消控室人员工作内容

3.1.1 消控室严格遵守 24 小时双人双岗值班制度，白班每班 2 人（7:00-19:00），夜班每班 2 人（19:00-次日 7:00），做一休一，严禁以睡当班。

3.1.2 消控室人员执勤需有明显标志。

3.1.3 消控室人员对出入口、室外区域、主楼、辅楼等位置通过监控大屏进行 24 小时监控，确保安全。

3.1.4 消控人员负责各楼层各房间钥匙的管理。

3.1.5 按养发中心二分部总务部门制定的应急预案和培训计划定期开展消防演练和培训，一旦发生火灾等灾情及时报告，并配合相关部门做好处置应对。

3.1.6 每日做好台账（包括但不限于消控室值班记录表等）。

### 3.2 消控室人员工作要求

3.2.1 消控室人员须持有消防设施操作员证（中级）或中级以上证件。

3.2.2 消控室人员需严格遵守消防控制室管理制度，熟练掌握消防控制柜的操作。

3.2.3 消控室人员需熟悉养发中心二分部消防系统，熟练使用消防器材，会处理突发火情，会按照应急预案通知相关人员疏散及拨打 119 火警电话，并及时上报情况。

3.2.4 具备基础设备维护能力，能记录设备运行状态，发现隐患及时上报。

3.2.5 遵守养发中心二分部的各项规章制度，接受养发中心二分部的监督考核。

### 3.3 消防巡查员工作内容

3.3.1 消防巡查员白班 1 人（7:00-19:00），夜班每班 1 人（19:00-次日 7:00），做一

---

休一，严禁以睡当班。

**3.3.2 执勤需有明显标志。**

**3.3.3 负责每日各楼层、重点场所等的日常安全巡检。**

**3.3.4 按养发中心二分部总务部门制定的应急预案和培训计划定期开展消防演练和培训，一旦发生火灾等灾情及时报告，并配合相关部门做好处置应对。**

**3.3.5 每日做好台账（包括但不限于消防日巡查记录表、重点部位消防巡查表等）。**

#### **3.4 消防巡查员工作要求**

**3.4.1 消防巡查员负责养发中心二分部的安全巡视工作，每2小时巡视一次，发现问题及时处理，不能现场处理的及时报告相关负责人，并做好值班巡视和防火巡查记录。**

**3.4.2 消防巡查员均为微型消防站成员，需管理好值班用品和装备器材，做好微型消防站内务和每日交接工作，每季度进行微型消防站培训，接火警后能立即赶赴现场，能运用正确战术和扑救方法进行扑救并向上级报告。**

**3.4.3 消防巡查员须持有保安证及消防设施操作员证（中级）或中级以上证件。**

**3.4.4 遵守养发中心二分部的各项规章制度，接受养发中心二分部的监督考核。**

### **4、环境卫生与清洁服务**

#### **4.1 保洁工作内容**

**4.1.1 对养发中心二分部主楼公共区域及设施设备进行清洁消毒，包括但不限于养发中心二分部主楼1、2楼公共区域的走廊、玻璃门窗（指非高空作业并具有可操作性的部位）、外墙、康复室、康复区域、心理咨询室、阅览室、活动室、卫生间、浴室、污物间、电梯轿箱、垃圾箱、垃圾房、天花板、冰箱、卫生所、文印室等公共区域、共用部位和设备设施提供清洁保洁服务。**

**4.1.2 对室外公共区域的清扫保洁服务，包括但不限于对养发中心二分部室外活动区域的垃圾、落叶、积水、屋顶天沟（如二楼廊道的屋顶天沟等）等的清除和清理。**

**4.1.3 负责医疗废弃物的处置。**

**4.1.4 负责养发中心二分部生活垃圾的分类、收集、清运工作**

**4.1.5 每天做好台账（包括但不限于电梯消毒记录表、公共区域消毒记录表、垃圾分类处理情况表等）。**

**4.1.6 遵守养发中心二分部的各项规章制度，接受养发中心二分部的监督考核。**

**4.1.7 积极参与养发中心二分部的培训及演练。**

#### **4.2 保洁工作要求**

#### 4.2.1 主楼 1、2 楼公共区域内部保洁标准

项目	工作内容	服务要求
地面（不包括主楼 1 楼食堂和主楼 2 楼三人间二人间的区域）	清扫、收集垃圾、消毒	地面干净，无垃圾、烟头、杂物、明显污迹
墙面	清扫	无灰尘
各类消防设施	除尘	无灰尘、无手印、光亮
桌子、椅子、扶手、柜子（不包括主楼 1 楼食堂和主楼 2 楼三人间二人间的区域）	除尘、消毒、清洁	保持干净、清洁
门框、窗框、窗台	除尘	无积灰
玻璃门窗	除尘、清洁	无灰尘、无印迹、明亮
窗帘	清洁、悬挂整齐	无污渍
垃圾箱	清除垃圾、外表抹净、定期消毒	无垃圾满溢、保持干净
电梯	除尘、清洁、消毒	无杂物、无灰尘、按键无明显积印
洗手池	清洁	保持干净、清洁、无印迹
天花板	除尘、清洁	无灰尘、保持清洁、无蜘蛛网
主楼 1、2 楼冰箱	定期清洁、消毒	无异味、保持整洁
主楼 2 楼西、中间楼梯间	清洁	无灰尘、保持清洁
文印室	清洁	无灰尘、保持清洁
中医室	除尘、清洁、消毒	无灰尘、保持清洁、符合医疗要求
康复区域	除尘、清洁、消毒	无灰尘、保持清洁、符合医疗要求
阅览室	除尘、清洁	无灰尘、保持清洁
心理咨询室	除尘、清洁	无灰尘、保持清洁
卫生所	除尘、清洁、消毒	无灰尘、保持清洁、符合医疗要求

医疗废物暂存点	将医疗废弃物从治疗室转运至医废暂存点，医疗暂存点地面和墙面等清洁、消毒	做好与外部回收医疗废弃物人员交接，医疗废弃物登记，医废处理后网上签名等工作，每次转运后做好地面、墙面的清洁消毒工作
保洁用具等放置	合理放置地巾、布巾、消毒剂等	地巾、布巾等按规定浸泡清洗、悬挂放置，消毒剂严禁随意放置

#### 4.2.2 主楼1、2楼卫生间、2楼污物间、1、2楼浴室保洁标准

项目	工作内容	服务要求
墙面	除尘、清扫、消毒	保持清洁、无灰尘、无蜘蛛网、无印迹
地面	清扫、清除垃圾、消毒	无脚印、无杂物、无污渍
镜子	除尘、清洁	保持明净、无灰尘、无污迹、无水迹
洗浴器具	除尘、擦拭、消毒	保持光亮、无浮灰、无水迹、无锈斑
坐便器	清洁、消毒	无异味、保持清洁
洗手池/水龙头	清洁、消毒	保持清洁、无水迹、无污渍
扶手	清洁、消毒	保持清洁、无水迹、无污渍
下水道	清洁	无异味、定期滴入消毒液
保洁用具等放置	合理放置地巾、布巾、消毒剂等	地巾、布巾等按规定浸泡清洗、悬挂放置，消毒剂严禁随意放置

#### 4.2.3 室外区域保洁标准

项目	工作内容	服务要求
路面、广场	清扫垃圾、落叶	保持路面、广场干净整洁、无积水
花园	清扫垃圾、落叶	保持环境清洁
路面下水道	定期检查是否堵塞	保持通畅

主楼 1、2 楼 游廊	除尘、清洁	保持清洁、无杂物、无灰尘、无蜘蛛网
屋顶天沟	清除垃圾	无杂物、保持清洁
垃圾箱、垃圾 房	清除垃圾、外表抹 净、定期消毒	无垃圾满溢、保持干净

## 5、住养老人衣物的清洗消毒服务

### 5.1 洗衣工工作内容

5.1.1 老人衣物分类收集、分类清洗，疑似传染性衣物处置符合要求。

5.1.2 对养发中心二分部入住老人的被套、床单、枕套、浴巾、衣物、鞋子、沙发套等进行清洗消毒、晾干（烘干）、折叠、登记、发放。

5.1.3 盛器（盛放衣物的收纳袋或筐等）应保持无积灰、无污垢，每日清洗，每日消毒。

5.1.4 洗衣房地面、操作台、墙面、水池等应保持无积灰、无污垢，每日清洗，每日消毒。

5.1.5 对洗衣房运行的设备设施做好日常保洁和消毒工作，发现异常或隐患及时报修。

5.1.6 每天做好台账（包括但不限于洗衣房每日洗衣记录表、洗衣房设备设施消毒记录表等）。

5.1.7 遵守养发中心二分部的各项规章制度，接受养发中心二分部的监督考核。

5.1.8 积极参与养发中心二分部的培训及演练。

### 5.2 洗衣工工作要求

#### 5.2.1 衣物清洗标准

项目	工作内容	服务要求
一般待洗衣物	清洗、晾干/烘干、折叠、 发放、登记	洗好的衣物无污渍、无局部脱色/染色、无毛絮、无纸屑，分类收集并做好交接工作登记，如因洗衣工清洗消毒操作流程不规范导致老人衣物局部脱色/染色、损坏、遗失的，中标方需按衣物实际购买价格进行赔偿
被污染衣物	消毒、清洗、晾干/烘干、 折叠、发放、登记	严格按养老机构服务质量要求先消毒，再清洗。

疑似传染性衣物	消毒、清洗、晾干/烘干、折叠、发放、登记	严格按养老机构服务质量要求先消毒，再单独清洗
---------	----------------------	------------------------

#### 5.2.2 洗衣房设施设备清洗标准

项目	工作内容	服务要求
洗衣设备	浸泡、清洁、消毒	做好日常保洁和消毒工作，发现异常或隐患及时报修
操作台/置物架	清洁、消毒	无积灰、无污垢，每日清洁，每日消毒
地面/水池	清洁、消毒	每日清洁、消毒，如有污物，先清除再消毒，消毒液作用 30 分钟后用清水拖拭 2 遍
墙面	清洁、消毒	有污物随时清洁
保洁用具等放置	合理放置地巾、布巾、消毒剂等	地巾、布巾等按规定浸泡清洗、悬挂放置，消毒剂严禁随意放置
盛器	清洗、消毒	无积灰、无污垢，每日清洗，每日消毒

#### 四、物业管理服务人员要求

项目物业管理服务人员总数不少于 20 人，项目物业管理服务人员总数不满足招标文件要求的，作无效投标处理。具体配备（最低）要求如下：

岗位名称	计划配备人数	工作时间	年龄	学历	资质
项目领班兼消防巡查员	1	12 小时（7:00-19:00）做一休一	55 岁以内	初中	消防设施操作员证（中级）或中级以上、保安证

保安	4	白班 12 小时（7:00—19:00）， 晚班 12 小时（19: 00—7:00） 做一休一	55 岁以内	初中	保安证
消防巡查员	3	白班 12 小时（7:00—19:00）， 晚班 12 小时（19: 00—7:00） 做一休一	55 岁以内	初中	消防设施 操作员证 （中级） 或中级以 上、保安 证
消控室人员	8	双人双岗，白班 12 小时（7:00 —19:00），晚班 12 小时（19: 00—7:00）做一休一	55 岁以内	初中	消防设施 操作员证 （中级） 或中级以 上
保洁	3	7 小时（7:00—11:30，13:30 —16:00） 做六休一	60 岁以内	初中	
洗衣工	1	7 小时（7:00—11:30，13:30 —16:00） 做六休一	60 岁以内	初中	

## 五、投标报价要求

1、本项目服务期限为一年，**投标报价为一年费用**，服务期限内合同价保持不变（除采购人要求增加或减少派出人员按照相关规定相应调整服务费用外，合同价格不再调整）。投标报价应包括为提供本项目规定的全部管理、服务所发生的一切人工（含工资、加班工资、工作餐、社会统筹保险金、关于人员聘用的费用等）、公众责任保险、雇主责任险、管理、税金以及合理的利润等履行合同必需的费用。各投标人应根据招标内容结合自己的管理经验、水平和市场风险测算确定年度物业管理、服务项目报价并进行汇总。

---

2、本次投标报价的费用组成中，应包含但不限于以下内容：

- a) 人员费用支出，包括薪金工资、加班费用、社保福利、高温津贴等；
- b) 办公费用：对本项目管理与服务所产生的必须的办公用品费、服装费及其它费用；
- c) 公众责任保险、雇主责任险；
- d) 企业利润；
- e) 税金；
- f) 物业管理服务企业认为其它必要的费用。

3、本项目物业服务计费方式为包干制。保洁、洗衣工所需的器具、材料费用（含辅料、物料消耗等），保安、消防巡查员所需的材料费用（含辅料、物料消耗等），垃圾清运费以及能源消耗（水、电、煤等）均不包含在本次投标报价范围中。

4、付款方式：分3次支付。具体支付方式按合同约定

5、本项目不接受联合体投标，中标单位中标（成交）后一律不得将服务内容转包或分包，一经发现，采购人有权终止协议，而由此造成的一切经济损失，由中标单位负责赔偿。

## 六、重要事项说明

1、投标人应根据招标文件要求、采购方的现场实际情况以及自身经验能力，提供具有针对性的物业管理服务的计划、方案、措施、标准、质量保证以及达到管理目标的具体内容，投标文件具有可操作性。

2、投标人应去采购方现场踏勘，进一步了解招标项目内容、范围。如有疑问，现场提出答疑，放弃查看或询问不清的，视为确认现场环境、范围、内容所有条件，一旦中标，不得以不了解或不完全了解采购方的需求而提出额外费用，对此采购方一律不予考虑。

3、投标单位应为本项目组配一支有能力的服务团队，具体人员要求应符合招标文件中规定的各岗位人员最低要求，并能使招标人满意。

4、投标单位需在投标文件中提供招标文件要求的针对本项目制定的相关技术文件、应急预案及相关保障措施等针对性方案等各项相关管理方案。

5、中标单位应加强内部管理控制，针对招标项目，制定相应管理、工作流程、服务方案、人员培训、安全防范、巡查监督、考核奖惩等制度，建立健全各项管理机制，确保管理运作正常，良好有效无事故。如遇管理、巡查、责任不到位，发生各类事故，应追究相关人员责任。

### 6、特别说明

a) 投标人在投标报价时，需充分考虑到国家调整职工最低工资保障线的情况以及物价上涨等因素。招标人不会因国家调整职工最低工资保障线以及物价上涨等因素而再追加物业

管理服务费用。

b) 投标人在投标报价时，需充分考虑到采购人单位工作的特殊性，采购人不会因节假日、双休日及日常工作需要加班服务，而追加员工的加班费用。

7、中标单位与采购人应当在中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件确定的事项签订政府采购合同，采购人应当按照沪财采〔2024〕22号《关于进一步加强本市政府采购履约验收管理有关事项的通知》及《徐汇区政府采购货物、服务项目合同履行验收管理办法》等相关规定进行验收管理和支付相应合同价款，中标单位有义务参加并协助采购人验收，提供相关技术资料、合格证明等文件或材料，并对自己生产或销售的货物质量或提供的服务负责。验收书要求可参考附件。

8、如中标单位实际提供服务与投标承诺不一致，服务承诺无法完成，服务被使用方有效投诉，经查实中标单位要承担相应违约责任，并将按《徐汇区政府采购供应商诚信档案管理办法》规定进行相应记载和处理，同时保留向市、区政府采购管理机构通报的权利。

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]

### 物业管理服务合同

#### 第一部分 合同协议书

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]

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《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《物业管理条例》、《公共机构节能条例》等法律法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，就\_\_\_\_\_（物业名称）物业管理服务事宜经双方协商一致，订立本合同。

## 第1条 物业基本情况

物业名称 \_\_\_\_\_ (以下简称本物业)

物业类型 \_\_\_\_\_

坐落位置 \_\_\_\_\_

建筑面积 \_\_\_\_\_

物业管理服务区域四至:

东至 \_\_\_\_\_

南至 \_\_\_\_\_

西至 \_\_\_\_\_

北至 \_\_\_\_\_

## 第2条 物业管理服务范围

乙方所接受的物业管理服务范围是物业建筑产权标注区域,及其配套设施设备等资产在  
内的管理服务,不涉及资产的所有权。

物业竣工图纸及物业构成明细应作为合同附件,物业构成明细以甲乙双方实际验收交接  
清单为准。

## 第3条 服务质量标准

依据相关法律规定以及本合同的约定。

## 第4条 合同期限

本合同的期限为[合同中心-合同有效期]年。

## 第5条 合同价款

合同价款为人民币[合同中心-合同总价]元(大写:[合同中心-合同总价大写]元整)。

除根据合同约定在物业管理服务过程中需进行增减款项外,合同价款不作调整。

## 第6条 物业管理用房

甲方根据相关要求向乙方提供的物业管理用房建筑面积为\_\_\_\_\_平方米,位  
于\_\_\_\_\_。物业管理用房属业主所有,供乙方在本合同期限内使用,  
但不得改变其用途。

## 第7条 合同生效

本合同自甲乙双方签字或盖章之日起生效。本合同一式\_\_份,双方各执\_\_份。一份送

同级政府采购监管部门备案。

## 第二部分 通用条款

### 第1条 一般规定

#### 1.1 合同文件的组成

合同文件相互解释，互为说明。除专用条款另有约定外，组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

- (1) 本合同协议书
- (2) 中标通知书
- (3) 投标书及其附件
- (4) 本合同专用条款
- (5) 本合同通用条款
- (6) 国家和地方标准、规范及有关技术文件
- (7) 构成合同组成部分的其他文件

双方在履行合同过程中形成的补充约定等书面形式的文件构成本合同的组成部分。

#### 1.2 标准、规范

本合同适用于有关物业管理服务的各类国家及地方标准规范或行业标准规范或企业标准规范，合同双方需强调遵照执行的标准规范可在专用条款中约定。

#### 1.3 遵守法律

1.3.1 甲乙双方在履行合同期间需遵守国家和本市有关法律法规和行业规范标准要求，对法律法规文件规定的物业管理服务单位需要获得的许可证、执照、证件、批件等，乙方需依法取得。

1.3.2 乙方应按时向所聘用人员发放工资，并按照规定办理有关保险，依法缴纳相应税费。

#### 1.4 保密事项

甲乙双方在订立和履行合同过程中负有保密责任，双方签订的保密协议作为合同附件。

#### 1.5 廉政责任

甲乙双方在物业项目招投标和履约过程中应严格遵守相关廉政建设法律法规和工作纪律要求，严格履行合同义务。双方签订的廉政协议作为合同附件。

### 第2条 物业交接

---

甲乙双方应在本合同生效之前，就物业交接办法、时间、内容、程序、查验要求、责任等，按国家相关文件要求进行约定，具体内容和要求详见专用条款。

### **第3条 业户（业户代表）、大楼管理委员会及其会议**

3.1 对于党政机关非集中办公点，具有物业使用权的党政机关即为业户，与物业管理服务单位签订合同并行使和履行合同的权利义务。

3.2 对于党政机关集中办公点，入驻党政机关集中办公点的党政机关即为业户，应按照规定，成立大楼管理委员会（以下简称大楼管委会），成员由入驻党政机关组成。大楼管委会依管理规约取得授权后，委托一家党政机关作为业户代表，与物业管理服务单位签订合同并行使和履行合同的义务；也可由各党政机关作为业户与物业管理服务单位分别签订合同，并行使和履行合同的义务。大楼管委会应定期召开大楼管委会会议，加强与物业管理服务单位的沟通协调，共同推进物业管理服务质量的提高。

### **第4条 物业管理服务内容和要求**

根据双方约定，乙方为本物业管理区域的甲方提供以下物业管理服务内容（具体要求详见专用条款）。

4.1 综合管理。根据本物业的特点和甲方授权的服务要求，组织协调专业服务单位做好物业管理服务工作，管理相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等。

4.2 建筑物管理。做好物业管理区域建筑物及其附属设施的检查和维护养护工作，使建筑物及其附属设施处于完好状态。

4.3 设施设备管理。针对设施设备特点，制定科学、严密、切实可行的操作规程，做好日常运行、维修、养护和管理的工作；对操作人员进行相关培训，国家规定需持证上岗的工种必须持证上岗；加强维护保养工作；定期校验设备中的仪表和安全附件，确保设备灵敏可靠；科学检测、诊断故障，确保设施设备安全运行；做好设备事故预防和处理工作。

4.4 保洁服务。做好物业管理区域公共部位和相应场所的清洁卫生、消杀灭害、垃圾收集分类和清运等工作。

4.5 绿化养护和管理。做好物业管理区域的公共绿地、树木、灌木、景观及室内公共场所植物等养护、管理工作。

4.6 节能管理。在甲方的指导下开展公共机构节能工作，做好物业管理服务区域的电、水、燃气等能源资源消耗的统计、分析工作，配合做好能源分项计量、办公建筑能源审计、节能技术改造等节能工作，不断挖掘潜力，提高能源使用效率。

4.7 公共秩序管理。维护物业管理区域全天候公共秩序，加强安全管理，包括人员出

---

入管理、安全巡视、24小时物业监控和突发事件处理等。

4.8 交通秩序维护与车辆停放管理。维护物业管理区域各类车辆进出秩序，引导车辆有序停放，加强停车场所的安全使用管理。

4.9 消防防灾管理。完善各类消防管理制度，落实消防工作责任制，负责物业管理服务区域的消防监控值班和巡查，消除火灾等安全隐患，按要求制定应急预案并定期开展预案演练，一旦发生火灾等灾情及时报告，并配合相关部门及甲方做好处置应对。

4.10 会务及接待服务。按甲方要求提供日常会务服务和重要政务活动保障，并配合甲方做好安全保卫工作。

### **第5条 延伸服务**

除约定的物业管理服务内容外，甲方因机关正常运营需要，需委托乙方提供的其他物业管理服务（通讯、理发、送水、洗衣、自行车免费租赁、各类废弃物处理、物品搬移等服务，以及甲乙双方协商约定的突击性、临时性服务），视为延伸服务，延伸服务的内容、标准和服务费用约定详见专用条款。

### **第6条 物业管理服务项目分包**

对绿化、保洁、安保、通信服务等涉及专业性强，技术要求高的管理服务项目，可进行专业分包，专业分包项目由甲乙双方协商后在专用条款中明确。

6.1 乙方选择的专业分包单位，须经甲方同意后方可签约实施。

6.2 乙方所选定的专业分包单位，必须具有相应的专业资质。乙方所签订的分包合同的服务标准不得低于本合同的服务标准，并对专业服务企业的服务行为承担连带责任。专业分包单位不得将专业分包项目再次转包。

6.3 分包合同不能免除乙方在本合同中应承担的任何义务和责任。乙方应对分包服务项目进行相应监督管理，保证合同的履行。

### **第7条 甲方的权利义务**

7.1 审定乙方编制的物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修计划和有关费用预算等，监督乙方管理服务工作的实施。甲方有权按照合同约定和法律规定的标准规范，对乙方实施的物业管理服务提出修改和变更建议。

7.2 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，便于乙方开展工作。

7.3 制定、审议、修改物业管理区域共用部位和共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度。审核涉及本物业公共部位固定资产配置、绿化和设备改造等事项，并根据批准的方案委托乙方实施。

---

7.4 对物业管理服务质量进行监督检查，对不符合质量标准的管理服务要求乙方整改落实。

7.5 为乙方的管理服务提供必要的工作条件，包括办公用房、设备工具库房（包含相关工具、物料）、员工更衣及休息场所等，以及物业管理服务所必需的图、档、卡、册等资料。

7.6 对乙方的节能工作进行指导，下达有关物业年度节能指标，督促乙方加大节能管理力度，提高用能设施设备的能源利用效率。

7.7 根据有关部门的要求，指导、协调乙方妥善处理与物业管理服务相关的控烟、爱国卫生等工作。

7.8 定期召开大楼管委会会议，与乙方沟通协调物业管理服务相关事宜，组织实施第三方物业管理服务满意度测评，配合乙方提升本物业的服务质量。

7.9 加强对机关工作人员的安全教育，并遵守有关安全规定。

#### **第8条 乙方的权利义务**

8.1 在承接物业时，对物业工程技术档案资料、共用部位、设施设备等进行查验,并做好书面确认工作；对所有图、档、卡、册等资料应做好建档工作。

8.2 在本物业管理服务区域设立专门机构负责物业的日常管理工作，并按要求委派符合岗位资格要求的人员履行本合同。

8.3 根据法律法规的规定及本物业的实际情况开展物业管理服务，编制物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修养护计划和相关费用预算，报送甲方审定。

8.4 保证从事本物业管理服务项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质，做好从业人员有关政治素养方面的审核。如需调整主要管理人员及技术骨干应事先通报甲方，对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应在接到甲方变更在岗人员要求后及时作出调整。

8.5 非经甲方书面许可，不得改变物业管理区域内共用部位、共用设施设备的用途；不得占用、挖掘物业管理区域内道路和场地；确因工作需要，乙方应事前以书面形式向甲方提出申请并经同意后，方可实施，施工不得影响机关工作秩序。

8.6 对有违反或影响本合同执行，包括影响机关正常办公秩序的行为，乙方应及时整改。

8.7 协助甲方做好物业管理区域内各项节能管理工作，对物业管理服务人员进行节能管理专业培训，加大节能管理力度，完成甲方下达的物业公共部位年度节能指标。

8.8 乙方应协助甲方做好本物业管理区域的安全生产和事故防范工作，对从事本物业

---

的从业人员应进行安全操作培训；遵守有关环境保护和职业健康管理职责要求。根据甲方要求，采取详细的事故防范措施，制定应急预案，并组织演练，避免发生安全事故。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，及时向甲方报告，保护好现场、协助做好处置工作。

8.9 按要求组织成立服务质量监督检查部门，定期对物业管理服务质量进行内部监督检查，及时向甲方通报本物业管理服务区域有关物业管理服务的重大事项，稳步提升物业管理服务质量。

8.10 投保物业公众责任险。

8.11 乙方应在年底前向甲方提交物业管理服务年度总结报告；合同期限届满前，乙方应向甲方提交物业管理服务总结报告；合同期限届满且不再续签新合同时，乙方应向甲方移交房屋、物料、设备、工具、档案和图纸资料，并填写移交清单，由双方签收；全部手续完成后签署物业移交确认书。

## **第 9 条 物业维修养护**

9.1 甲方所支付物业费用中已包含物业维修日常小修费用，该费用按物业总价百分比计算，相关约定详见专用条款。超过物业维修日常小修费用标准的维修项目，乙方需按维修申报程序向甲方申请，列入物业维修日常小修费用的单项单件维修费用（含物件更换费用）标准约定详见专用条款。

9.2 物业大中修和应急专项维修费用由甲方按照大中修维修申报程序向有关部门申请，物业大中修和应急专项维修约定详见专用条款。

9.3 甲方应创造条件，指导、协助乙方推进物业维修信息化管理，提高物业管理水平。

## **第 10 条 节能管理**

10.1 甲方对乙方节能工作进行指导，配合乙方做好行为节能、管理节能、技术节能等工作。

10.2 乙方应重视物业节能工作，配备专门人员从事节能管理，建立能源资源消耗统计台账和主要用能设施设备台账，积极实施用电需求侧平衡管理，完成市节能监察部门布置的各项节能监察工作，相关约定详见专用条款。

## **第 11 条 物业管理服务质量评估**

甲方按照相关规定要求，对乙方服务管理质量进行监督评价，并邀请社会专业机构对物业管理服务进行服务满意度第三方测评，相关约定详见专用条款。

## **第 12 条 物业管理服务收费计价方式和支付方式**

12.1 本物业管理服务费采取包干制或酬金制的方式，具体收费形式在专用条款中约

---

定。

12.2 物业管理服务费用由以下项目构成：

- (1) 管理服务人员费用；
- (2) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行及维护费用；
- (3) 物业管理区域清洁卫生费用；
- (4) 物业管理区域绿化养护费用；
- (5) 物业管理区域秩序维护费用；
- (6) 办公费用；
- (7) 公众责任保险费用；
- (8) 其他。

各类能耗费用收费计价方式在专用条款中约定。

12.3 乙方按照包干制标准收取物业管理服务费用的，应向甲方公布物业管理服务年度计划、物业管理服务资金年度预决算和物业管理服务资金收支情况，按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担，具体收费标准详见专用条款。

12.4 乙方按照酬金制标准收取物业管理服务费用的，应向甲方公布物业管理服务年度计划、物业管理服务资金年度预决算和物业管理服务资金收支情况，具体收费标准详见专用条款。

12.5 在本合同履行期限内，如遇政府政策性调价、最低工资和社会保险费基数调整、增设缴费项目等情况，甲乙双方可通过协商，对物业管理服务费作相应调整。

12.6 甲方付款时间以财政拨付时间为准，相关约定详见专用条款。

---

### **第 13 条 履约保证金**

13.1 为保证乙方按合同约定的服务质量履行合同，乙方需向甲方提交履约保证金。乙方在合同正式签约并收到甲方首次付款后，按合同总价一定比例的金额向甲方提交履约保证金，相关约定详见专用条款。

13.2 按合同约定考核验收合格后，甲方一次性将履约保证金无息退还乙方，无正当理由逾期不退的，甲方应承担由此而造成的乙方直接经济损失，相关约定详见专用条款。

13.3 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费用均由乙方负担。

### **第 14 条 违约责任**

14.1 乙方违约，甲方可扣除相应的履约保证金。

14.2 乙方按合同约定的质量标准履行管理服务职责而甲方无正当理由逾期支付管理服务费用的，甲方应向乙方支付违约金，相关约定详见专用条款。

14.3 乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，但未给甲方造成损失的，甲方可要求乙方整改，乙方在双方协定期限内达到甲方或第三方评估机构认定的管理服务质量标准后，甲方应支付相应的管理服务费用；乙方延迟履行超过 30 日的，甲方有权解除本合同。

14.4 乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，给甲方造成损失的，甲方可要求乙方按实赔偿；因乙方管理服务质量问题导致甲方无法实现合同目的的，甲方有权解除合同。

14.5 因乙方原因导致重大火灾、失窃、泄密等事件的，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿相关损失。

14.6 其他违约责任在专用条款中约定。

### **第 15 条 争议解决方式**

双方发生争议的，争议解决方式在专用条款中约定。

### **第 16 条 附则**

16.1 本合同未尽事宜，可经双方协商一致后另行签订补充协议。补充协议作为本合同的组成部分。补充协议内容与本合同不一致的，从补充协议。

16.2 文件送达。甲乙双方应在专用条款中明确双方在履行合同过程中发生文件往来时的送达地址，任何一方的送达地址发生变更时，应及时以书面形式通知另一方。

---

### 第三部分 专用条款

#### 第1条 一般规定

1.2 适用于本合同的有关物业管理服务的各类文件规定，包括但不限于以下各项：

\_\_\_\_\_。

1.4 保密事项

签订\_\_\_\_\_保密协议作为本合同附件。

1.5 廉政责任

签订\_\_\_\_\_廉政责任书作为本合同附件。

#### 第2条 物业交接

\_\_\_\_\_。

#### 第4条 物业管理服务内容和要求

4.1 综合管理标准要求：

\_\_\_\_\_。

4.2 建筑物管理标准要求：

\_\_\_\_\_。

4.3 设施设备管理标准要求：

\_\_\_\_\_。

4.4 保洁服务标准要求：

\_\_\_\_\_。

4.5 绿化养护和管理标准要求：

\_\_\_\_\_。

4.6 节能管理标准要求：

\_\_\_\_\_。

4.7 公共秩序管理标准要求：

\_\_\_\_\_。

4.8 交通秩序维护与车辆停放管理标准要求：

\_\_\_\_\_。

4.9 消防防灾管理标准要求：

---

4.10 会务及接待服务标准要求：

第 5 条 延伸服务

5.1 延伸服务内容：

5.2 延伸服务标准要求：

第 6 条 物业管理服务项目分包

第 9 条 物业维修保养

9.1 物业维修日常小修费用。该费用按物业总价\_\_\_\_%计算，共计费用\_\_\_\_\_元。单项单件维修费用（含物件更换费用）低于人民币\_\_\_\_\_元，列入物业维修日常小修费用；超过\_\_\_\_\_元的维修项目，列入物业大中修或应急维修，乙方需通过年度维修申报程序向甲方申请。日常小修应做好财务和账目登记，乙方在每个季度第 3 个月末向甲方出具物业维修日常小修费用使用情况明细表。当年内未使用完的小修费用，纳入次年小修费用继续专项使用。

9.2 物业大中修和应急专项维修：

第 10 条 节能管理

第 11 条 物业管理服务质量评估

第 12 条 物业管理服务收费计价方式

12.1 甲乙双方协商一致采用包干制酬金制方式计费收费。

12.2 物业管理服务费用构成和收费标准：

12.6 支付方式：

第 13 条 履约保证金

13.1 合同正式签约并收到甲方付款的\_\_个工作日内，乙方出具合同总价的\_\_\_\_%作为银行履约保函。

13.2 甲方无正当理由逾期未退银行履约保函的：

\_\_\_\_\_。

#### 第 14 条 违约责任

14.2 甲方无正当理由逾期未支付管理服务费用的，每逾期 1 天按未付物业服务费用金额\_\_\_\_\_%向乙方支付违约金。

14.6 其他违约责任：

\_\_\_\_\_。

#### 第 15 条 争议解决方式

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，属于政府集中采购的项目，可以向徐汇区政府采购管理办公室提请调解。如果经调解不能达成协议，则在买方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。在诉讼期间，除了必须在诉讼过程中进行解决的那部分问题外，合同其余部分应继续履行。

#### 第 16 条 附则

16.2 文件送达地址

文件送达甲方的地址和邮政编码：

\_\_\_\_\_。

文件送达乙方的地址和邮政编码：

\_\_\_\_\_。

附件：

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]

合同签订点：网上签约



## 第五部分 投标文件格式

投标文件格式详见网上招投标系统相关附件

### 附件1 投标函

徐汇区政府采购中心：

\_\_\_\_\_（投标人全称）授权\_\_\_\_\_（投标人代表姓名）  
（职务、职称）为我方代表，参加贵方组织的\_\_\_\_\_（项目名称、项目编号、  
包号）招标的有关活动，并对此项目进行投标。为此：

1、我方同意在本项目招标文件中规定的开标日起 90 天内遵守本函中的承诺且在此期限期满之前均具有约束力。

2、我方按招标文件规定提供交付的物业管理服务的投标总价为 \_\_\_\_\_（大写）  
元人民币。

3、我方承诺已经具备《中华人民共和国政府采购法》中规定的参加政府采购活动的供应商应当具备的条件：

(1) 具有《中华人民共和国营业执照》、《税务登记证》，根据《上海市政府采购供应商登记及诚信管理办法》要求登记入库，在近三年内无行贿犯罪记录，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；同时经信用信息查询未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单；

(2) 具有公安部门颁发的自行招用保安员单位备案证明或保安服务许可证；

(3) 本次采购不接受联合投标。

4、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，并对发生的任何故障和风险造成投标内容不一致或利益受损或投标失败，承担全部责任。

5、我方同意网上投标内容均以网上投标系统开标时的开标记录表内容为准，投标人的授权代表将在开标记录上签名以确认开标过程和结果，如果不签字，则由我们承担全部责任。

6、保证遵守招标文件的规定，忠实地执行双方所签订的合同，并承担合同规定的责任和义务。

7、如果在开标后规定的投标有效期内撤回投标，我方的投标保证金可被贵方没收。

8、我方完全理解贵方不一定接受最低价的投标或收到的任何投标。

9、我方愿意向贵方提供任何与本项投标有关的数据、情况和技术资料。若贵方需要，我方愿意提供我方作出的一切承诺的证明材料。

10、我方已详细审核全部投标文件，包括投标文件修改书（如有的话）、参考资料及有关附件，确认无误。

11、我方承诺：采购中心若需追加采购本项目招标文件所列货物及相关服务的，在不改变合同其他实质性条款的前提下，按相同或更优惠的折扣保证供货。

---

12、我方承诺接受招标文件中《中标合同》的全部条款且无任何异议。

13、我方将严格遵守《中华人民共和国政府采购法》的有关规定，若有下列情形之一的，将被处以采购金额 5%以上 10%以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动；有违法所得的，并处没收违法所得；情节严重的，由工商行政管理机关吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- (1) 提供虚假材料谋取中标、成交的；
- (2) 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；
- (3) 与采购人、其它供应商或者采购中心工作人员恶意串通的；
- (4) 向采购人、采购中心工作人员行贿或者提供其他不正当利益的；
- (5) 未经监管部门同意，在采购过程中与采购人进行协商谈判的；
- (6) 拒绝有关部门监督检查或提供虚假情况的。

与本投标有关的一切往来通讯请寄：

地址：\_\_\_\_\_

邮编：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_

投标人代表姓名：\_\_\_\_\_

投标人代表联系电话，e-mail：\_\_\_\_\_

投标人(公章)：

投标人代表(签字)：

日 期：

---

**徐汇区养老事业发展中心（徐汇区社会福利院）二分部物业管理服务  
报价表（开标一览表）**

项目名称：\_\_\_\_\_

项目编号：\_\_\_\_\_

投标人名称：\_\_\_\_\_

上海市徐汇区政府采购中心——徐汇区养老事业发展中心（徐汇区社会福利院）二分部物  
业管理服务包 1

项目名称	管理服务总人数（人）	最终报价（总价、元）

注：（1）所有价格均系用人民币表示，单位为元，保留到整数位。

投标人代表签字：\_\_\_\_\_

投标人（公章）：\_\_\_\_\_

日期：    年    月    日

附件2 报价分类明细表

项目名称：

序号	分类名称	费用（元）	备注
1	人员工资费用		详见明细（ ）
2	人员福利费用		详见明细（ ）
3	公众责任险		详见明细（ ）
4	雇主责任险		详见明细（ ）
5	其他费用		详见明细（ ）
6	税金		详见明细（ ）
7	利润		详见明细（ ）
.....	.....		详见明细（ ）
			详见明细（ ）
			...
报价合计			

注：（1）所有价格均系用人民币表示，单位为元，保留到整数位。

（2）投标人应根据分类报价费用情况编制明细费用表并随本表一起提供。

（3）分项目明细报价合计应与开标一览表报价相等。

投标人代表签字：\_\_\_\_\_

投标人（公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日

附件3 投标项目领班说明表

项目名称：

姓名		出生年月		文化程度		毕业时间	
毕业院校和专业			从事物业管理工作年限			联系方式	
执业资格			技术职称			聘任时间	
<p>主要工作经历：</p> <p>主要管理服务项目：</p> <p>主要工作特点：</p> <p>主要工作成绩：</p> <p>胜任本项目领班的理由：</p> <p>本项目领班管理思路和工作安排：</p> <p>本项目领班每周现场工作时间：</p>							
<p>更换项目领班的方案</p>							
<p>更换项目领班的前提和客观原因：</p> <p>更换项目领班的原则：</p> <p>替代项目领班应达到的能力和资格：</p> <p>替代项目领班应满足本项目管理服务的工作方案：</p>							

注：（1）应提供最近一个季度为项目领班依法缴纳税收和社保费的证明[税费凭证复印件，或者依法缴纳税费或依法免缴税费的证明（复印件，原件备查并一年内有效）]

（2）应提供招标文件要求的物业项目领班相关物业管理经验证明材料。

投标人代表签字：

投标人（公章）：

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附件4 投入项目的管理人员配备及相关工作经历、资质汇总表

项目名称:

项目组成员姓名	年龄	在项目组中的岗位	学历和毕业时间	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，如本表格不适合投标单位的实际情况，可根据本表格格式自行制表。

（2）我方承诺以上人员均为本单位职工，并按时交纳四金。并提供项目组人员身份证及相关资格证书、工作履历、最近一个季度为上述项目组人员依法缴纳税收和社保费的证明[税费凭证复印件，或者依法缴纳税费或依法免缴税费的证明（复印件，原件备查并一年内有效）]等证明材料复印件，并加盖单位公章。

（3）提供招标文件要求的管理人员物业管理业绩证明材料。

（4）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）:

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附件5 岗位、人员设置及要求一览表

项目名称：

类别	岗位	人数	班次	岗位职责
.....	项目领班	1	日班	全面负责

投标人代表签字：

投标人（公章）：

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附件6 物业服务方式一览表

项目名称：

序号	类别	服务内容和名称	范围和数量	服务标准	服务方式（次）					备注
					日	月	季	年	临时	
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										

投标人代表签字：

投标人（公章）：

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附件7 投入的主要设备一览表

项目名称：

序号	设备名称	型号规格	数量	设备使用 年限	已使用 时间	设备来源		
						本单 位所 有	租赁	其他
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								

投标人代表签字：

投标人（公章）：

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附件 8 物业管理服务日常消耗材料明细表

项目名称：

序号	材料名称	品牌	供应厂家	单价/单位	月消耗量	小计	备注
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							

投标人代表签字：

投标人（公章）：

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附件9 投标人近年来已承接的主要类似项目一览表

序号	年份	项目名称	业主情况			物业类型	项目面积与合同金额(万元)
			单位名称	经办人	联系方式		
1							
2							
3							
4							

注：1、提供相应项目合同复印件、业主验收报告、业主评价，复印件加盖单位公章。

2、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。

投标人代表签字：

投标人（公章）：

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

---

附件 10 规章制度一览表

序号	规章制度名称	执行起始时间	备注

各规章制度的具体内容另行提供。

投标人代表签字：

投标人（公章）：

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

---

附件 11 投标相关资质、证书汇总表

项目名称：

序号	投标资质、证书名称	数量	详细内容所在 投标文件页次	备注
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

投标人代表签字：

投标人（公章）：

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

---

附件 12 法定代表人证明书和法人代表委托书

法定代表人证明书

\_\_\_\_\_先生/女士现担任\_\_\_\_\_职务，负责全面工作，  
为我单位的法定代表人。

特此证明。

投标人全称：\_\_\_\_\_

公章（盖章）：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

法人代表委托书

兹委托\_\_\_\_\_先生/女士全权代理\_\_\_\_\_（招标项目和招标  
编号）政府采购招标项目的招标投标工作。

特此证明。

投标人法定代表人姓名（印刷体）：\_\_\_\_\_

投标人法定代表人签字、盖章：\_\_\_\_\_

公章（盖章）：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

---

附件 13 供应商行贿犯罪记录承诺书

上海市徐汇区政府采购中心：

\_\_\_\_\_（投标供应商全称）现参与你单位组织的\_\_\_\_\_政府采购项目，并承诺本公司根据《上海市政府采购供应商登记及诚信管理办法》已申请加入上海市政府采购供应商库，且在 3 年内无行贿犯罪行为记录。

投标供应商全称：\_\_\_\_\_

公章（盖章）：

法定代表人签字、盖章：\_\_\_\_\_

附件 14 中小企业声明函（服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业（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），属于物业管理行业；承接企业为（企业名称），从业人员      人，营业收入为      万元，资产总额为      万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；
2. （标的名称），属于物业管理行业；承接企业为（企业名称），从业人员      人，营业收入为      万元，资产总额为      万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

……

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

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。

注：各行业划型标准：

（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。

---

**附件 15 投标单位基本情况表及声明**

(一) 名称及其他资料:

- 1、单位名称:
- 2、地址:
- 3、邮编:
- 4、电话/传真:
- 5、工商注册日期:
- 6、企业类型:
- 7、注册资本:
- 8、法定代表人或执行事务负责人姓名:
- 9、人员情况

    从业人员数

    专业技术人员数

(二) 主要财务指标 (2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日或 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日) 并请如实另附单位财务状况报告, 依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料

① 业务收入: \_\_\_\_\_

② 风险基金额: \_\_\_\_\_

③ 资产净值: \_\_\_\_\_

(三) **参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的声明: (请如实填写)**

上海市徐汇区政府采购中心:

    按照政府采购法实施条例要求, 我单位郑重声明: 我单位参与\_\_\_\_\_政府采购项目, 在参加本项目政府采购活动前 内在经营活动中 (没有/有) 重大违法记录。特此声明。

就我方全部所知, 兹证明上述声明是真实、准确的, 并已提供了全部现有资料和数据, 我方同意根据招标方要求出示文件予以证实。

    投标单位 (公章):

    投标人代表 (签字):

    填写日期:

---

附件 16 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）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，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：

## 附件：上海市徐汇区政府采购项目验收书（服务类）

供应商：

采购单位：

采购编号	采购项目	金额（元）
项目金额合计		
验收内容		
一、 规章制度	1、人员管理	
	2、设备运维	
	3、服务管理	
	4、应急管理	
	.....	
二、 运行记录	1、人员上岗及培训	
	2、设备检测记录	
	3、巡更记录	
	4、内审记录	
	.....	
三、 现场 实地 检查 情况		

验收 意见	验收小组意见：	
	结论：该服务采购项目验收合格（或不合格）。	
	验收小组签字： 组长： 组员：	
		年 月 日
	供应商盖章：	采购单位盖章：

备注：1、采购人须按照《徐汇区政府采购货物、服务项目合同履行验收管理办法》第三章第十条“验收的基本程序”组织验收。2、政府向社会公众提供的公共服务项目（包括：以物为对象的公共服务，如公共设施管理服务、环境服务、专业技术服务等；以人为对象的公共服务，如教育、医疗卫生和社会服务等），验收时应当邀请服务对象参与并出具意见，验收结果应当向社会公告。3、该表式仅供参考。

## 第六部分

### 徐汇区养老事业发展中心（徐汇区社会福利院）二分部物业管理服务 政府采购招标评标办法

#### 一、评标依据：

1、评标办法系本着公开、公平、公正的原则，按照《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》制定，作为本次采购招标选定中标单位的依据。本次采购招标采用“综合评分法”评标，根据评标细则规定的评分标准对所有投标单位的有效投标文件进行评议，各评标项目累计总分为100分。

2、评标委员会由专家和采购单位代表组成，对各投标单位的投标报价进行甄别并经算术修正后得出各投标报价的得分，最终结果取算术平均值。

**3、评标委员会依据投标文件评分结果汇总后，对各投标单位的得分按由高到低的顺序依次排列，得出相应名次，得分最高的投标单位作为本项目中标单位。如出现最高得分并列情况时，则取投标报价较低者作为中标单位，如出现最高得分并列且报价相同则由评标委员会以投票表决方式，得票最多者为中标单位。采购人授权评标委员会在投标供应商中直接确定本项目中标单位。**

#### 二、评标规则：

- (1) 参加评标的专家为上海市政府采购咨询专家库中的专家，并在评标前按规定程序产生。
- (2) 任何人不得干预评标委员会成员的评审权利，评审及评分表要保存备查。
- (3) 评标委员会成员必须对所有投标单位作出评审。

#### 三、“综合评分法”评标细则

##### 1、投标报价（25分）采用低价优先法计算

(1) 首先确定评标基准价：经评标委员会甄别确认，满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其报价分为满分25分。

(2) 确定其他投标报价分：计算公式为投标报价得分=评标基准价/打分投标单位的投标报价×25%×100。

注：①经评标委员会评审如投标单位的服务内容不能满足招标文件要求，该投标将不列入评审范围，其报价如为最低投标报价，将不作为评标基准价。②如果评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的投标报价，有可能影响产品质量或不能诚信履约的，将要求该投标人作书面说明并提供相关证明材料。投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应将其作无效投标处理。

##### 2、整体服务方案及质量检查保障措施等相应服务承诺（20分）

根据投标人提供的相关本项目服务方案思路、针对性，管理设想、服务定位、日常管理服务措

---

施等相应服务承诺进行综合评价。综合评价好的得（20-17分），较好得（17-13分），一般得（13-10分）。

### **3、管理机构及管理水平（15分）**

根据投标人提供的管理机构设置、工作流程、各类规章制度及管理机构可操作性、可行性、针对性，针对物业管理服务所做的规划情况，检查验收方案等情况进行综合评价。综合评价好的得（15-13分），较好得（13-10分），一般得（10-7分）。

### **4、人员配备和管理（18分）**

根据投标人针对本项目各类人员配置齐全、科学、人员素质高；重要岗位、专业人员在政审、体检合格基础上持证上岗；人员考核有标准、有措施、奖罚淘汰机制；上岗仪表、行为，标准统一、规范等情况进行综合评价。综合评价好的得（18-16分），较好得（16-12分），一般得（12-9分）。

### **5、相关业绩情况（7分）**

综合评价好的得（7-6分），较好得（6-4分），一般得（4-2分）。

### **6、费用报价依据和合理性（5分）**

根据投标人所投报费用报价情况进行综合评价，综合评价好的得（5-4分），较好得（4-3分），一般的得（3-2分）。

### **7、综合服务能力及投标响应度（10分）**

根据投标单位综合服务能力、相关信誉及投标响应度等进行综合评价。综合评价好的得（10-8分），较好得（8-5分），一般得（5-4分）。

累计最高得分 100 分。