



项目编号：310115120251021144198-15282290

# 金桥镇政府大楼等区域物业服务

## 招标文件

采购人：上海市浦东新区金桥镇人民政府  
集中采购机构：上海市浦东新区政府采购中心  
2025年11月

2025年11月20日

2025年11月20日

---

## 目录

### 电子投标特别提醒 5

### 投标邀请 7

### 第一章投标人须知及前附表 9

一、投标人须知前附表 .....	9
二、投标人须知 .....	12
(一) 说明 12	
1 总则 12	
2 招标范围和内容 13	
3 投标人的资格要求 13	
4 合格的货物和服务 13	
5 投标费用 13	
6 现场踏勘 13	
7 答疑会（本项目不适用） 14	
(二) 招标文件 14	
8 招标文件的内容 14	
9 招标文件的澄清和修改 14	
(三) 投标文件的编制 15	
10 投标文件的组成 15	
11 投标报价 15	
12 投标有效期 15	
13 投标保证金 16	
14 投标文件的编制、加密和上传 16	
15 投标截止时间 16	
16 迟到的投标文件 16	
17 投标文件的修改与撤回 16	
(四) 开标与评标 17	
18 开标 17	
19 投标文件解密和开标记录的确认 17	
20 评标委员会组成 17	
21 投标文件的资格审查及符合性审查 17	
★22 异常低价投标审查 18	
23 投标文件的澄清 18	
24 评委评审 18	
(五) 询问与质疑 19	
25 询问与质疑 19	
(六) 诚信记录 19	
26 诚信记录 19	
(七) 授予合同 20	
27 中标通知书 20	
28 合同授予的标准 20	
29 授标合同时更改采购服务数量的权利 20	
30 合同协议书的签署 20	
31 履约保证金 20	

---

## 第二章项目采购需求 22

一、说明 .....	22
1 总则	22
二、项目概况 .....	22
2 项目名称	22
3 物业基本情况	22
4 招标范围与内容	23
5 承包方式	24
6 合同的签订	25
7 结算原则和支付方式	25
三、技术质量要求 .....	25
8 适用技术规范和规范性文件	25
9 招标内容与质量要求	26
10 安全文明作业要求和应急处置要求	39
11 考核管理办法和要求	39
四、投标报价须知 .....	43
12 投标报价依据	43
13 投标报价内容	43
14 投标报价控制性条款	44
五、政府采购政策 .....	44
15 促进中小企业发展	45
16 促进残疾人就业（注：仅残疾人福利单位适用）	45

## 第三章采购合同 46

### 本合同为中小企业预留合同 46

## 第四章投标文件格式 52

一、投标人提交的商务部分相关内容格式 .....	54
1 投标承诺书格式	54
2 投标函格式	55
3 法定代表人身份证明及授权委托书格式	56
4 投标保证金（银行保函）格式（本项目不适用）	58
5 投标人基本情况表格式	59
6 投标人应提交的资格证明材料	61
7 开标一览表格式	64
8 投标报价明细表格式	65
9 投标人提供的其他证明材料	68
10 拟分包项目一览表格式	69
11 投标人可提交的商务部分其他证明材料格式	70
二、投标人提交的技术部分相关内容格式 .....	72
1 物业管理总体方案	72
2 各分项专业管理方案	72
3 拟投入本项目的组织管理体系及主要管理人员、各专业岗位配备	72
4 拟投入本项目的主要设备表格式	75
5 其他需说明的问题或需采取的技术措施	75

---

## 第五章项目评审 76

一、资格性及符合性检查表 .....	76
二、评委评审 .....	77

---

## 电子投标特别提醒

### 一、注册登记与安全认证

为确保电子采购平台数据的合法、有效和安全，各参与主体均应在上海市政府采购管理信息平台（以下简称“电子采购平台”）上注册登记并获得账号和密码。采购人、投标人、集中采购机构还应根据《上海市数字证书使用管理办法》等规定，向本市依法设立的电子认证服务机构申请用于身份认证和电子签名的数字证书（CA证书），并严格按照规定使用电子签名和电子印章。

### 二、招标文件下载

投标人使用数字证书（CA证书）登陆《上海政府采购网》（上海政府采购云平台），在电子政府采购平台下载并保存招标文件。如招标公告要求投标人在下载招标文件前进行报名登记，并查验资格证明文件的，投标人应当按照招标公告的要求先行登记后，再下载招标文件。

### 三、招标文件的澄清、补充与修改

采购人和集中采购机构可以依法对招标文件进行澄清、补充与修改。澄清、补充与修改的文件将在电子采购平台上予以公告，并通过电子采购平台发送至已下载招标文件的供应商工作区。

### 四、投标文件的编制、加密和上传

投标人下载招标文件后，应使用电子采购平台提供的投标工具客户端编制投标文件。

在投标截止前，投标人在“网上投标”栏目内选择要参与的投标项目，按照网上投标系统和招标文件要求填写网上投标内容。对于有多个包件的招标项目，投标人可以选择要参与的包件进行投标。只有投标状态显示为“标书提交”时，才是有效投标。

投标人和电子采购平台应分别对投标文件实施加密。投标人通过投标工具，使用数字证书（CA证书）对投标文件加密后，上传至电子采购平台，再经过电子采购平台加密保存。由于投标人的原因，造成其投标文件未能加密，导致投标文件在开标前泄密的，由投标人自行承担责任。

投标人在网上投标系统中，应提交投标文件彩色扫描件（PDF文件），投标文件组成内容详见招标文件要求。本项目恕不接受电子采购平台以外其他形式的投标。

投标人应根据招标文件的要求编制投标文件，投标文件内容应规范完整、简洁明了、编排合理有序，其中的扫描文件应清晰完整。考虑到电子采购平台运行现状，上传电子加密标书最大支持150M，详细技术问题可咨询电子采购平台运维单位。

投标人组成联合体形式投标，由联合体中的主体方进行网上投标操作，投标流程和要求参照以上条款。

投标文件内容不完整、格式不符合要求，导致投标文件被误读、漏读，由投标人自行负责，为此投标人需承担其投标文件在评标时被扣分甚至被认定为无效投标的风险。

### 五、投标截止

投标截止后电子采购平台不再接受供应商上传投标文件。

投标截止与开标的时间以电子采购平台显示的时间为准。

### 六、开标

---

开标程序在电子采购平台进行，投标人在完成网上投标后，按照招标文件规定的时间和地点，由其法定代表人，或经授权的代理人携带要求的材料及设备【笔记本电脑、无线网卡、数字证书（CA 证书）】，登录《上海政府采购网》（上海政府采购云平台）（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）参加开标。

为确保您所参与的招投标工作的顺利进行，避免在此期间因数字证书办理更新、变更等而导致您的投标文件解密失败，特提示您： 在开标业务未完成期间，请勿进行数字证书的更新、变更等操作。您可以在投标前或开标业务完成后再进行数字证书更新、变更等操作，以避免因此给您的招投标工作带来不便。

## 七、投标文件解密

投标截止、电子采购平台显示开标后，投标人进行签到操作，操作时长以平台显示时间（目前为 30 分钟）为准。投标人签到完成后，由集中采购机构解除电子采购平台对投标文件的加密，投标人应在电子采购平台规定时间内使用数字证书（CA 证书）对其投标文件解密，操作时长以平台显示时间（目前为 30 分钟）为准。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。

## 八、开标记录的确认

投标文件解密后，电子采购平台根据各投标人通过投标客户端填写并提交的《开标一览表》中的报价，自动汇总生成《开标记录表》。为此，投标人应正确填写，使投标客户端的《开标一览表》和投标文件中的《开标一览表》所填报价保持一致。

投标人应及时检查《开标记录表》的数据与其投标文件中的《开标一览表》是否一致，并作出确认。投标人因自身原因未作出确认的，视为其认可《开标记录表》内容。

## 九、其他

根据上海市财政局《关于上海市政府采购信息管理平台招投标系统正式运行的通知》（沪财采〔2014〕27号）的规定，本项目招投标相关活动在电子采购平台（网址：[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)）电子招投标系统进行。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。

本项目实施过程中因以下原因导致的不良后果，集中采购机构不承担责任，投标人参加本项目投标即被视作同意下述免责内容：

- 1、电子采购平台的程序设置对本项目产生的影响；
- 2、集中采购机构以外的单位或个人，在电子采购平台中的不当操作，对本项目产生的影响；
- 3、电子采购平台发生技术故障或遭受网络攻击对本项目所产生的影响；
- 4、其他无法预计或不可抗拒的因素。

## 十、电子采购平台技术咨询联系方式

联系电话：95763（市级）

## **投标邀请**

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》和《上海市电子政府采购管理暂行办法》之规定，受采购人的委托，集中采购机构对采购项目进行国内公开招投标采购，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、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商。
- 2、根据《上海市政府采购供应商信息登记管理办法》已登记入库的供应商。
- 3、其他资格要求：
  - 3.1 本项目面向中小企业（含中型、小型、微型企业，下同）采购。
  - 3.2 本项目不接受联合体形式投标。
  - 3.3 符合《政府购买服务管理办法》第六、七、八条规定。
  - 3.4 未被列入《信用中国网站》(www.creditchina.gov.cn) 失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单和“中国政府采购网”(www.ccgp.gov.cn) 政府采购严重违法失信行为记录名单。

### **二、项目概况：**

- 1、项目名称：金桥镇政府大楼等区域物业服务
- 2、招标编号：310115120251021144198-15282290
- 3、预算编号：1526-12017017
- 4、项目主要内容、数量及简要规格描述或项目基本概况介绍：  
本项目为金桥镇政府大楼等区域物业服务，包括保洁及会务服务、水电维修类服务、保安服务、维保服务等。

按照《中小企业划分标准规定》(工信部联企业〔2011〕300号)，本项目采购的金桥镇政府大楼等区域物业服务（标的）属于物业管理。

- 5、交付地址：上海市浦东新区金桥镇范围内。
- 6、服务期限：本项目总服务期限为三年（一招三年，合同一年一签），第一年服务期限为12个月，暂定起讫日期为2026年1月1日起至2026年12月31日止，具体以合同签订日期为准。
- 7、采购预算金额：10,880,000元（国库资金：10,880,000元；自筹资金：0）**最高限价：同预算金额。**
- 8、采购项目需要落实的政府采购政策情况：促进残疾人就业、促进中小企业发展

### **三、招标文件的获取**

时间：2025年11月21日至2025年11月28日，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）。

合格的供应商可于招标公告发布之日起至公告截止时间内，登录《上海政府采购网“对标改革专窗”》(<http://www.zfcg.sh.gov.cn>) 在网上招标系统中上传如下材料：无

合格供应商可在招标公告规定的时间内下载招标文件并按照招标文件要求参加投标。

凡愿参加投标的合格供应商应在招标公告规定的时间内按照规定获取招标文件，逾

---

期不再办理。未按规定获取招标文件的投标将被拒绝。

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：2025年12月18日10:00时（电子采购平台显示时间）。

2、开标时间：2025年12月18日10:00时（电子采购平台显示时间）。

**五、投标地点和开标地点**

1、投标地点：上海政府采购网（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）。

2、开标地点：上海政府采购网（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）。届时请投标人代表持投标时所使用的数字证书（CA证书）参加开标。

3、开标所需携带其他材料：

自行携带无线上网的笔记本电脑、无线网卡、数字证书（CA证书）。

**六、发布公告的媒介：**

以上信息如果有变更我们会通过《上海政府采购网》通知，请供应商关注。

**七、其他事项**

1、根据上海市财政局《关于上海市政府采购信息管理平台招投标系统正式运行的通知》（沪财采[2014]27号）的规定，本项目招投标相关活动在电子采购平台（网址：[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)）电子招投标系统进行。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。

2、现场踏勘：**2025年12月1日9:30时**（北京时间），集合地点：**上海市浦东新区佳林路655号。**

**八、联系方式**

采购人：上海市浦东新区金桥镇人民政府

集中采购机构：上海市浦东新区政府采购中心

地址：上海市浦东新区佳林路655号

地址：上海市浦东新区民生路1399号16楼

邮编：201206

邮编：200135

联系人：杨厚兵

联系人：曲冰、唐宸兴

电话：50329393—8705

电话：68541155-907

传真：58992536

传真：68542614

## 第一章投标人须知及前附表

### 一、投标人须知前附表

本表关于项目的具体要求是对投标人须知的具体补充，两者如有矛盾，应以本表为准。

条款号	内容规定	备注
1.1.	项目名称：金桥镇政府大楼等区域物业服务	
6.1	关于现场踏勘 (1) 集合时间：2025年12月1日9:30时（北京时间） (2) 地点：上海市浦东新区佳林路655号 (3) 联系人：杨厚兵 (4) 联系电话：50329393 – 8705	
7.1	关于澄清答疑 (1) 提问递交截止时间：2025年12月2日10:00时整（北京时间） (2) 提问递交方式：以书面形式（必须加盖投标人公章）递交至“《投标邀请》/八联系方式”集中采购机构地址。	
7.2	答疑会时间：****年**月**日**:**时（北京时间） 地点：上海市浦东新区民生路1399号16楼16A11室	<u>本项目不适用</u>
10.1.1	投标人提交的投标文件商务部分应包括以下内容(不局限于以下内容)： (1) 投标承诺书 (2) 投标函 (3) 法定代表人身份证明及授权委托书 (4) 投标保证金（支票、汇票、本票、保函等非现金形式）（本项目不适用） (5) 投标人基本情况表 (6) 投标人应提交的资格证明材料 ①财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函； ②《中小企业声明函》 (7) 开标一览表 (8) 投标报价明细表 (9) 根据招标文件要求，投标人提供以下证明材料：无 (10) 拟分包项目一览表 (11) 投标人可提交的商务部分其他证明材料（不仅限于以下资料） ①投标人综合实力介绍，包括投标人认为可以证明其履约能力和水平的《近三年类似项目承接及履约情况一览表》（详见“投标文件格式”），获得的有关荣誉证书，质量管理和质量保证体系等方面认证证书 ②投标人认为可以证明其信誉和信用的其他材料； ③残疾人福利性单位声明函。（注：仅残疾人福利单位提供）	投标文件内容不完整、格式不符合要求，导致投标文件被误读、漏读，由投标人自行负责，为此投标人需承担其投标文件在评标时被扣分甚至被认定为无效投标的风险。

条款号	内容规定	备注
10.1.2	<p>投标人提交的投标文件技术部分应包括（不局限于以下内容）：</p> <p>（1）物业管理总体方案（应含必要的图、表）</p> <p>①管理服务理念和目标（要求结合本项目的物业的软硬件设施配置及本物业使用性质特点，提出物业管理的总体思想、管理框架、服务定位、目标及具体实施措施）</p> <p>②项目管理机构运作方法及管理制度（编制项目管理机构、工作职能组织运行图，物业管理的工作计划，阐述项目负责人、主要管理人员的管理职责、内部管理的职责分工、日常管理制度和考核办法等）</p> <p>（2）各分项专业管理方案（可辅以图、表）</p> <p>①物业管理服务分项标准与承诺（针对本项目管理服务的要求，细化的各分项服务标准以及服务承诺）</p> <p>②安全运行及应急处理方案，可能涉及到的内容包括（但不仅限于下列内容）：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a.突然断水、断电、通信故障的应急措施</li> <li>b.电梯突然停运或机电故障的应急措施</li> <li>c.发生火警时的应急措施</li> <li>d.智能化设施的管理和维修方案</li> <li>e.突发群访事件的应急处置方案</li> </ul> <p>③日常维护、维修计划与实施方案（如果有）</p> <p>④与外委业主相互沟通的具体措施（如果有）</p> <p>（3）拟投入本项目的组织管理体系及主要管理人员、各专业岗位配备情况；（详见“投标文件格式”中《拟派主要管理人员汇总表》、《主要人员基本情况表》《拟派其他人员汇总表》）</p> <p>（4）拟投入本项目的设备情况；（详见“投标文件格式”中《拟投入本项目的主要设备表》）</p> <p>（5）其他需说明的问题或需采取的技术措施（如果有）</p>	投标文件内容不完整、格式不符合要求，导致投标文件被误读、漏读，为此投标人需承担其投标文件在评标时被扣分甚至被认定为无效投标的风险。
12.1	投标有效期：投标截止日期之后的 90 天（日历天）	
13.1	投标保证金：**元	<u>本项目不适用</u>
13.3	<p>投标保证金提交方式：支票、汇票、本票、保函等非现金形式</p> <p>投标保证金有效期：同“投标有效期”</p> <p>注：投标保证金（纸质原件）须在投标截止时间前提交集中采购机构</p> <p>提交地址：上海市浦东新区民生路 1399 号**室</p> <p>联系人：*****</p>	<u>本项目不适用</u>
15.1	投标截止时间详见《投标邀请》	
★21.1	开标结束后，采购人或集中采购机构对投标人的资格进行审查。投标人不满足下列情形之一的，其投标文件不予符合性审查。	<b>1、本条款所提及内容均为实质性</b>

条款号	内容规定	备注
	<p>(1) 投标人符合招标文件“投标人须知”第3条规定的资格条件的；</p> <p>(2) 投标人按“投标人须知前附表”第10.1.1 (6) 条款规定提交资格证明材料。</p>	<p>响应条件。</p> <p><b>2、投标人证明材料提供不完整，关键信息模糊、难以辨认或甄别的，视作未按要求提供资格证明材料。</b></p>
★21.3	<p>评标委员会如发现投标人及其投标文件不满足下列情形之一的，经评标委员会审定后，该投标文件作无效标处理。</p> <p>(1) 投标文件中的下列内容按招标文件要求签署、盖章的(具体详见“投标文件格式”要求)：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 投标承诺书</li> <li>➤ 投标函</li> <li>➤ 授权委托书</li> <li>➤ 开标一览表</li> </ul> <p>(2) 投标人未提交两个以上不同的投标报价；(注：招标文件要求提交备选投标的除外)</p> <p>(3) 投标人接受招标文件规定的投标有效期的；</p> <p>(4) 接受招标文件规定的项目实施或服务期限；</p> <p>(5) 未出现投标报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的；</p> <p>(6) 投标报价未超过招标文件中规定的【预算金额】；</p> <p>(7) 经评标委员会审定，投标报价未存在招标文件“第二章”第 14.4 条款所列情形之一的；</p> <p>(8) 按规定缴纳投标保证金；(本项目不适用)</p> <p>(9) 根据招标文件要求，投标人提供以下证明材料：无</p> <p>(10) 按“投标人须知”第 21.4 条款规定，对投标报价算术性错误修正予以确认的；</p> <p>(11) 投标人接受“项目招标需求”中明确的结算原则和支付方式的；</p> <p>(12) 投标人未出现《政府采购货物和服务招标投标管理办法》第三十七条所列的串通投标情形之一的；</p> <p>(13) 投标人未出现提供虚假材料、行贿等违法行为；</p> <p>(14) 未因电子文档本身的计算机病毒、或电子文档损坏等原因造成投标文件无法打开或打开后无法完整读取的；</p> <p>(15) 满足招标文件规定的以下要求：</p>	<p>本条款所提及内容均为实质性响应条件，若所列实质性检查内容判断标准与其他各处有矛盾之处，以此处所列要求为准。</p>

条款号	内容规定	备注
	①接受并满足招标文件的实质性响应要求和条件; (16) 遵守《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》规定的。	
24.3	本项目授权评标委员会依照评标办法确定中标人	
29.1	采购服务数量的更改：经财政部门批准，依据《中华人民共和国政府采购法》，需要继续从原供应商处添购的，添购资金总额不超过原合同采购金额的 10%。	
31.1	履约保证金金额：（单位：元） 履约保证金提交方式：支票、汇票、本票、保函等非现金形式 履约保证金提交时间：签订合同协议书之前	<u>本项目不适用</u>

## 二、投标人须知

### （一）说明

#### 1 总则

1.1 本项目（即“投标人须知前附表”写明的项目，以下简称“前附表”）已纳入本年度政府集中采购预算。本项目年度预算已经批准，招标范围、招标方式和招标组织形式已经核准。

1.2 本招标文件及今后的招标补充文件等是本项目招标过程中的规范文件，是采购人与中标人签订服务承包合同的依据，作为项目承包合同附件之一，具有同等法律效力。

1.3 各投标人应认真踏勘项目现场，熟悉项目现场及周围地形、水文、空间、交通道路等情况，并在投标文件中考虑可能影响投标报价的一切因素。中标后，不得以不完全了解现场及周边等情况为理由要求提出经济补偿，否则，由此引起的一切后果由中标人负责。

1.4 各投标人必须认真阅读全部招标文件（包括招标补充文件），并不得擅自改变上述文件条款的规定，一旦作出投标决定，即视作投标人已完全理解和确认招标文件（含招标补充文件等）的一切内容与要求，已不需要作出任何其它解释和修改。凡投标人对上述文件条款的文字与数字的误读、漏读而引起投标文件的错误、遗漏、费用计算有误等，形成投标报价内容的差异，均属投标人失误，采购人和集中采购机构对此均不承担责任。开标后，除招标文件明确作相应调整外，一律不得作出其他任何调整。

1.5 投标人不得相互串通投标报价，不得排挤其他投标人的公平竞争，损害采购人或其他投标人的合法权益；投标人不得与采购人串通投标。评标委员会在评标阶段，对投标文件的审查、澄清、评议的过程中，一旦发现投标人有上述行为或对采购人、评标委员会以及其他有关人员施加影响的任何行为，其投标文件作无效标处理。

1.6 采购人不一定接受最低报价投标或收到的全部投标。

1.7 本次招标采购确定的是完成本项目的承包供应商，如果涉及到与本项目相关的服务采购，国家、上海市或行业管理部门另有相关要求的，中标人在履约过程中的相关采购工作也应从其规定。

1.8 根据《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财

---

库（2016）125号）的有关要求，采购人和集中采购机构将在开标后、评标开始前，通过“信用中国”网站([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)）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、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，以及上述网站查询中其他不符合《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。各供应商的信用信息查询记录作为采购文件一并归档。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，应当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。

1.9 本招标文件中的不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。应包括重大自然灾害（如台风、洪水、地震等）、政府行为（如征收、征用）、社会异常事件（如战争、罢工、骚乱）。

1.10 本招标文件中的政策性调价是指经政府授权的相关部门对职工最低工资标准、社保金和公积金缴存基数和比例的调整。

1.11 本招标文件未尽之处，或者与相关法律、法规、规范性文件要求不一致的，均按相关法律、法规、规范性文件要求执行。

1.12 本招标文件中出现前后矛盾的，以在招标文件中出现顺序在后的解释为准（招标文件中有特别说明的除外）。

### **1.13 本招标文件中标有“★”的内容为实质性响应要求和条件。**

1.14 本招标文件由采购人和集中采购机构负责解释。

## **2 招标范围和内容**

2.1 本项目招标范围和内容详见招标文件“第二章”。

## **3 投标人的资格要求**

3.1 合格的投标人应满足《投标邀请》中“合格的投标人必须具备以下条件”的要求。

3.2 投标人应当提供相应资格证明材料，具体详见“投标人须知前附表”第10.1.1（6）条款要求。

3.3 为该采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该项目的其他采购活动。

3.4 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

3.5 符合《关于对接国际高标准经贸规则推进试点地区政府采购改革的指导意见》（沪财采〔2024〕12号）第17条规定的供应商，不得参加本项目的采购活动。

## **4 合格的货物和服务**

4.1 投标人所提供的货物和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，同时应当符合招标文件的招标需求，并且其质量完全符合国家标准、行业标准或地方标准。

## **5 投标费用**

5.1 投标人在投标过程中的一切费用，不论中标与否，均由投标人承担。

## **6 现场踏勘**

---

6.1 采购人或集中采购机构将在“前附表”中载明的地址和时间，统一组织投标人对现场及其周围环境进行现场踏勘，以便使投标人自行查明或核实有关编制投标文件和签订合同所必需的一切资料。。

6.2 现场踏勘期间的交通、食宿由投标人自行安排，费用自理。

6.3 如果投标人认为需要再次进入现场考察，应向采购人事先提出，采购人应予支持，费用由投标人自理。

6.4 除采购人的原因外，投标人自行负责在现场踏勘中所发生的人员伤亡和财产损失。

## **7 答疑会（本项目不适用）**

7.1 在“前附表”规定的截止时间以前，投标人可以通过“前附表”明确的方式和途径向集中采购机构提出关于招标文件、提供资料及项目现场踏勘中存在的影响本次投标的疑点问题。

7.2 采购人和集中采购机构在“前附表”规定的时间、地点召开答疑会。

7.3 采购人和集中采购机构将对收到的书面问题作统一解答，但不包括问题的来源。采购人和集中采购机构也可以主动对招标文件进行澄清、修改与补充。

## **（二）招标文件**

### **8 招标文件的内容**

8.1 本项目招标文件包括下列文件及所有按本须知第 7.3 和 9.1 条款发出的招标补充文件。

8.1.1 电子投标特别提醒

8.1.2 投标邀请

8.1.3 投标人须知及前附表

8.1.4 项目招标需求

8.1.5 采购合同

8.1.6 投标文件格式

8.1.7 项目评审

8.1.8 附件（如果有）

8.2 投标人应仔细审阅招标文件，按招标文件的规定与要求编写投标文件。如果投标文件与招标文件的规定与要求不符合，则投标人应自行承担投标风险。凡与招标文件的规定有重大不符合的投标文件，按本招标文件有关规定办理。

### **9 招标文件的澄清和修改**

9.1 在投标截止时间之前，采购人或集中采购机构可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改，但不得改变采购标的和资格条件。澄清或者修改将通过“上海市政府采购网”以公告形式发布，并通过采购云平台发送至已下载招标文件的供应商工作区。如果澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制，且距投标截止时间不足15天的，则将顺延提交投标文件的截止时间，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。

9.2 澄清或者修改内容为招标文件的组成部分，对招投标各方起约束作用，当原招标文件与澄清或者修改内容表述不一致时，以最后发布的内容为准。

---

### (三) 投标文件的编制

#### 10 投标文件的组成

10.1 投标文件由商务部分和技术部分组成。

10.1.1 投标人提交的投标文件商务部分，应包括内容详见“前附表”要求。

10.1.2 投标人提交的投标文件技术部分，应包括内容详见“前附表”要求。

##### 10.2 投标文件编制的注意事项

10.2.1 投标人按上述内容及顺序排列编制投标文件，投标文件内容应规范完整、简洁明了，编排合理有序，其中的扫描文件应清晰完整。

##### 10.2.2 技术部分标书应遵循以下要求

(1) 投标人应针对本项目的具体情况和工作要求，通过对工作的重点和难点分析，从服务实施的方法和措施、服务流程、实施过程的质量控制管理、人员和设备配备（如果有）、售后服务（如果有）等方面编制技术标。

(2) 技术部分标书内容要求表达精炼、准确、简要。

(3) 技术部分标书文字部分统一采用宋体小四号字体，行距采用 1.5 倍行距。

10.2.3 投标人应按照电子采购平台要求的格式填写相关内容，凡招标文件要求签字、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字和加盖公章。

10.2.4 投标人应按招标文件要求的内容、格式和顺序编制投标文件，凡招标文件提供有相应格式（详见“投标文件格式”）的，投标文件均应完整的按照招标文件提供的格式填写，并按要求在电子采购平台进行有效上传。

10.2.5 投标文件内容不完整、格式不符合，而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，投标人应承担其投标文件在评标时被扣分甚至被认定为无效投标的风险。

#### 11 投标报价

11.1 除招标需求另有说明外，投标报价应包括完成招标范围内全部工作内容；为达到招标要求所发生的一切辅助性、配合性的相关费用；按规定应计取的规费、保险、税金等；并且充分考虑合同包含的责任、义务和一般风险等各项全部费用。投标报价原则及计算方法见本招标文件“第二章”要求。

11.2 如项目中包含多个包件，且投标人同时响应两个（含两个）以上包件的，各包件应单独报价。

11.3 本项目的采购预算金额或最高限价详见《投标邀请》中“项目概况”，投标报价或各包件报价均不得超过公布的预算金额或最高限价。

11.4 投标人所报的投标报价（包括各子目单价及收费标准）在合同执行过程中是固定不变的（合同或招标文件中约定的变更除外），不得以任何理由予以变更。

11.5 本项目的报价按人民币计价，单位为元。

#### 12 投标有效期

12.1 投标文件在前附表中所述的投标有效期内保持有效，投标有效期不足的投标将被作为无效标。

12.2 在原定投标有效期满之前，如出现特殊情况，集中采购机构可以向投标人提出

---

延长投标有效期的要求，对此投标人应立即向集中采购机构作出答复，这种要求和答复均应以书面形式进行。投标人可以拒绝集中采购机构的要求，且不会被作不良诚信记录和不予退还投标保证金的处理，但拒绝延长投标有效期的投标文件将不会列入评审范围。接受延长投标有效期的投标人不允许修改其投标文件，但评标委员会认为需对投标文件作出澄清的除外。

### **13 投标保证金**

13.1 投标人应提交“前附表”规定金额的投标保证金，并作为其投标的一部分。

13.2 投标保证金是为了保护采购人和集中采购机构免遭因投标人的行为而蒙受损失。采购人和集中采购机构在因投标人的行为受到损害时可根据投标人须知第 13.5 条款的规定不予退还投标人的投标保证金，统一上缴国库。

13.3 投标保证金应按“前附表”中规定的其中一种方式提交，投标保证金有效期为投标有效期满后（“前附表”规定的天数）天。

13.4 凡没有根据本须知第 13.1 和 13.3 条款的规定提交投标保证金的投标，应按本须知第 21 条的规定视为无效标。

13.5 下列任何情况发生时，投标保证金将不予退还：

13.5.1 投标人在招标文件中规定的投标有效期内撤回其投标；

13.5.2 中标后不能按照投标文件的承诺签订合同的。

### **13.6 投标保证金的退还**

13.6.1 未中标人的投标保证金在中标通知书发出后五个个工作日内退还；；

13.6.2 中标人的投标保证金在合同签订后五个个工作日内退还。

### **14 投标文件的编制、加密和上传**

具体详见《电子投标特别提醒》中相关要求。

### **15 投标截止时间**

15.1 投标人应在规定的投标截止时间前，使用电子采购平台提供的客户端投标工具编制加密、上传投标文件，并打印“投标确认回执”。

15.2 在特殊情况下，采购人和集中采购机构如果决定延后投标截止时间，至少应在原定的投标截止时间 3 日前将此决定书面通知所有的投标人。在此情况下，采购人、集中采购机构和投标人受投标截止时间制约的所有权利和义务，适用于延长后新的投标截止时间。

15.3 投标截止与开标的时间以电子采购平台显示的时间为准。

### **16 迟到的投标文件**

16.1 投标截止后，不再接受投标人上传投标文件。

### **17 投标文件的修改与撤回**

17.1 在投标截止时间之前，投标人可以使用电子采购平台提供的客户端招标工具，对投标文件进行修改。投标文件修改完成后，应在规定的时间内重新加密、上传投标文件，并确保投标状态显示为“正式投标”。

17.2 在投标截止时间之前，投标人可以使用电子采购平台提供的客户端招标工具，对投标文件进行撤回。

17.3 在投标有效期内，投标人不能修改或撤回投标文件，否则将按照本须知的规定

---

作不良诚信记录。

#### (四) 开标与评标

##### 18 开标

18.1 开标程序在电子采购平台进行，所有上传投标文件的投标人应登录电子采购平台参加开标。

##### 19 投标文件解密和开标记录的确认

19.1 投标截止、电子采购平台显示开标后，投标人进行签到操作，操作时长以平台显示时间（目前为 30 分钟）为准。投标人签到完成后，由集中采购机构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（CA 证书）对其投标文件解密，操作时长以平台显示时间（目前为 30 分钟）为准。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。

19.2 投标人因自身原因，未能在电子采购平台规定的解密时限内，将其投标文件解密的，视为放弃投标。

19.3 投标文件解密后，电子采购平台根据投标文件中《开标一览表》的内容自动汇总生成《开标记录表》。

19.4 投标人应及时检查《开标记录表》的数据与其投标文件中的《开标一览表》是否一致，并作出确认。投标人因自身原因未作出确认的，视为其确认《开标记录表》内容。

##### 20 评标委员会组成

20.1 评标委员会由 5 人以上（含 5 人）的单数组成，其中政府采购评审专家所占比例不少于成员总数的三分之二。采购人派代表参加评标委员会，集中采购机构不参与评标。

##### 21 投标文件的资格审查及符合性审查

★21.1 开标结束后，采购人或集中采购机构对投标人的资格进行审查。投标人不满足“前附表”所列情形之一的，其投标文件不予符合性审查。

21.2 在评审之前，评标委员会将根据招标文件规定，对每份投标文件进行符合性审查，详细审查每份投标文件是否实质性响应了招标文件的要求。投标文件与招标文件要求的全部条款、条件和规格相符且没有重大偏离为实质性响应；投标文件对招标文件要求的实质性条文存在偏离、保留或者反对为非实质性响应。

★21.3 评标委员会如发现投标人不满足“前附表”所列情形之一的，经评标委员会审定后，将作无效标处理。

21.4 对于实质上响应招标文件要求的投标文件，投标报价有计算上和累计上的算术性错误的差错，经评标委员会审定，按下列方法进行修正。

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

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

21.4.3 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以《开标记录表》的总价为准，

---

并修改单价；

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。

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，其投标文件无效。

## **★22 异常低价投标审查**

22.1 项目评审中出现下列情形之一的，评标委员会应当启动异常低价投标审查程序：

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

(2) 投标报价低于通过符合性审查且报价次低供应商投标报价 50%的，即投标报价<通过符合性审查且报价次低供应商投标报价×50%；

(3) 投标报价低于采购项目最高限价 45%的，即投标报价<采购项目最高限价×45%；

(4) 其他评标委员会认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的情形。

22.2 评标委员会启动异常低价投标审查后，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内提供书面说明及必要的证明材料，对投标价格作出解释。书面说明、证明材料主要是项目具体成本测算等与报价合理性相关的说明、材料。

22.3 如果投标人不能在评标委员会规定的时间内提供书面说明、证明材料，或者提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

## **23 投标文件的澄清**

23.1 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、说明或者修改。

23.2 投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字。投标人的澄清、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。投标人的澄清、说明或者补正内容作为投标文件的组成部分，对投标人具有约束力。

23.3 经评标委员会审定，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。

## **24 评委评审**

24.1 评标委员会对通过资格性及符合性检查的投标文件，根据招标文件规定的评标办法进行综合评审，未经评标委员会确认的价格和优惠条件在评标时不予考虑。

24.2 计算评标总价时，以满足采购人要求提供的全部服务内容为依据，评标价包括实施和完成全部内容所需的劳务、管理、利润、风险等相应费用，对所有列入评审范围的投标文件应适用相同计算口径，在同一基准上进行评定。

24.3 本项目中标人的确定方式详见“前附表”。

---

## (五) 询问与质疑

### 25 询问与质疑

25.1 投标人对政府采购活动事项有疑问的，可以向采购人或集中采购机构提出询问。询问可采取电话、当面或书面等形式。采购人或集中采购机构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。

25.2 投标人认为招标文件、采购过程和中标结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起 10 日内，以书面形式（具体格式可通过中国政府采购网 [www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn) 右侧的“下载专区”下载）向采购人或集中采购机构提出质疑，否则视为未递交。（采购人联系方式详见“投标邀请”）

质疑函的递交应当采取当面递交形式，否则视为未递交。质疑联系部门：上海市浦东新区政府采购中心办公室或者采购人相关部门。

集中采购机构地址：上海市浦东新区民生路 1399 号 16 楼 16A15 室

集中采购机构联系电话：（021）68542111。

25.3 投标人应知其权益收到损害之日，是指：

25.3.1 对招标文件提出质疑的，为收到招标文件之日或者招标文件公告期限届满之日。

25.3.2 对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日。

25.3.3 对中标结果提出质疑的，为中标结果公告期限届满之日。

25.4 投标人不得以捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料进行质疑。

25.5 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被受理。

25.6 投标人提起的询问和质疑，应该按照《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第 94 号）的规定办理。质疑函的内容和格式若不符合《投标人须知》第 25.2 条规定的，采购人或集中采购机构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或未按要求补正并重新提交的，视为放弃质疑。

## (六) 诚信记录

### 26 诚信记录

26.1 投标人在本招标项目的竞争中应自觉遵循诚实信用原则，不得存在腐败、欺诈或其他严重违背诚信原则的行为。“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谎报、隐瞒事实，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，损害采购人从公开竞争中所能获得的权益。

26.2 如果采购人或集中采购机构有证据表明投标人在本招标项目的竞争中存在腐败、欺诈、报名截止之日前三年内在政府采购活动中不良行为记录的或其他严重违背诚信原则的行为，则将拒绝其投标。

26.3 投标人有下列情形之一，采购人和集中采购机构将取消其评标资格，并将相关情况报浦东新区政府采购监督管理部门：

26.3.1 提供虚假材料谋取中标、成交的；

- 
- 26.3.2 采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人的；
  - 26.3.3 与采购人、其他投标人或者集中采购机构恶意串通的；
  - 26.3.4 向采购人、集中采购机构行贿或者提供其他不正当利益的；
  - 26.3.5 在招标采购过程中与采购人进行协商谈判的；
  - 26.3.6 拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的；
  - 26.3.7 开标后擅自撤销投标，影响招标继续进行的；
  - 26.3.8 中标、成交后无正当理由拒绝签订政府采购合同的；
  - 26.3.9 无正当理由拒绝履行合同的；
  - 26.3.10 提供假冒伪劣产品或走私物品的；
  - 26.3.11 拒绝提供售后服务，给采购人造成损害的；
  - 26.3.12 政府采购管理部门认定的其他有违诚实信用的行为。

## （七）授予合同

### 27 中标通知书

27.1 在公告中标（成交）结果的同时，采购人、采购代理机构应向中标（成交）供应商发出中标（成交）通知，且一并以书面方式告知未中标（成交）供应商未中标（成交）的原因（但不得泄露其他供应商的商业秘密），前述原因包括以下与该供应商相关的内容：资格审查、符合性审查的情况及被认定为无效投标（响应）的原因，评审得分与排序，评标委员会对该供应商的总体评价。

27.2 中标通知书是合同文件的组成部分，对采购人和中标人均具有法律效力。中标通知书自发出后，如采购人自行改变中标结果或中标人自行放弃中标项目的，将依法承担法律责任。

### 28 合同授予的标准

28.1 除第 26 条的规定之外，采购人将把合同授予按第 24.3 条款确定的中标人。

### 29 授标合同时更改采购服务数量的权利

29.1 依据《中华人民共和国政府采购法》，需要继续从原供应商处添购的，添购资金总额不超过原合同采购金额的 10%。

### 30 合同协议书的签署

30.1 采购人与中标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。

30.2 采购人和中标人应当按照政府采购相关法律法规的规定签订书面合同，合同的标的物、价款、质量、履行期限等主要条款应当与招标文件和中标人的投标文件的内容一致。

30.3 对于因采购人原因导致变更、中止或者终止政府采购合同的，采购人应当依照合同约定对供应商受到的损失予以赔偿或者补偿。

### 31 履约保证金

31.1 中标人在收到中标通知书后三十日内，并在签订合同协议书之前，应按“前附表”规定向采购人提交履约保证金，联合体的履约保证金由联合体主办人提交或联合体成员共同提交（招标文件另有规定的除外）。合同存续期间，履约保证金不得撤回。

---

31.2 如果中标人未按上述规定签订合同或提交履约保证金,采购人和集中采购机构将取消原中标决定。

---

## 第二章项目采购需求

### 一、说明

#### 1 总则

1.1 投标人应具备国家或行业管理部门规定的，在本市实施本项目所需的资格（资质）和相关手续（如果有），由此引起的所有有关事宜及费用由投标人自行负责。

1.2 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。

1.3 投标人在投标前应认真了解项目的实施背景、应提供的服务内容和质量、项目考核管理要求等，一旦中标，应按照招标文件和合同规定的要求提供相关服务。

1.4 投标人认为招标文件（包括招标补充文件）存在排他性或歧视性条款，自收到招标文件之日或者招标文件公告期限届满之日起 10 日内，以书面形式提出，并附相关证据。

1.5 本项目若涉及保安服务内容，根据《保安服务管理条例》（国务院令第 564 号）第十四条规定，中标人应当自开始保安服务之日起 30 日内，向所在地设区的市级人民政府公安机关备案。

1.6 本项目若涉及餐饮服务内容，则应满足以下条件：

1.6.1 投标人应按许可范围依法经营；如为学校餐饮采购项目，投标人应具有食品经营方面的资格（资质）。

1.6.2 中标人需负责与有关部门和单位协调，协助配合采购人办理与餐饮服务相关的项目申报、审批、核准、备案许可等手续，为采购人的餐饮服务提供必要的工作条件。

1.7 投标人需在投标文件中承诺，如之前在岗的工作人员经考评符合上岗要求的，原则上应继续留用。

★1.8 投标人提供的服务必须符合国家强制性标准。

### 二、项目概况

#### 2 项目名称

项目名称：金桥镇政府大楼等区域物业服务

#### 3 物业基本情况

3.1 佳林路 655 号金桥镇政府机关大楼，共 13 层及 M 层，现有机关、事业单位约 20 个部门，办公室 104 间，多功能室 1 间，地下车库，会议室共计 12 间，M 层为物业办公室，管理及办公人员约 300 人。每年会务接待人员约 23600 人次。

3.2 佳林路 585 号共有 3 幢楼，1-2 号楼内设有城市运行管理中心、总值班室等多个机关、事业单位部门及社区服务中心食堂，管理及办公人员约 100 人。3 号楼社区事务受理服务中心（退役军人服务站），一层社区事务受理服务大厅，二层至三层办公区，管理及办公人员约 40 人，前来办事的群众日均人流量约 200 人次。

3.3 永业路 122 号、124 号、132 号金桥镇综治中心，由 1 幢 3 层小楼、2 幢 2 层楼与 1 幢 1 层辅楼组成，有平安办、信访办、司法所，常驻工作人员 40 余人，随驻及轮

---

驻单位工作人员 30 余人，包括市民接待、调解、咨询等各项居民服务，日均接待人流量超 100 人。

3.4 佳乐路 85 号综合为老服务中心，设有图书馆、多功能室、健康小屋、茶室休闲区、儿童娱乐区等，参加公益活动、参观人员及老人休闲活动月人均流量 10000 人次左右。

3.5 佳乐路 205 号社区长者照护之家、老人活动中心，中心以“让老年人在家门口乐享品质生活、幸福安老”为服务理念，长者照护之家内设 11 间房间，床位 21 张，现住老人 10 位。

3.6 东陆路 1743 号综合楼，有外口协管员办公室、平安屋、慈善超市、三阳基地、城运防汛物资及仓库等。

3.7 新金桥路 22 弄 2 号、3 号楼碧云区域，2 号楼碧云境外人员服务站、碧云社区卫生服务站、碧云食堂，3 号楼碧云社区党委、碧云社区服务中心，还有涉外法宣站及停车场，月人均流量约 3500 人次。

3.8 金葵路 1100 号、1136 号行政办公区域，1100 号一层为金葵社区卫生服务站、二层综合办公楼、三层至四层城市管理行政执法中队，管理及办公人员约 60 人；1136 号三层为镇政府金葵食堂、长者食堂，四层为金葵社区综合为老服务中心（含老年人日间照护中心），金葵党群服务站，管理及办公人员约 40 人；还有金葵绿地心桥驿站，日均人流量约 200 人次。

## 4 招标范围与内容

### 4.1 项目招标范围及内容

#### 4.1.1 保洁及会务服务

##### （1）服务区域

###### 1) 区域一：镇政府大楼及周边区域

主要包括佳林路 655 号、佳林路 585 号、永业路 122 号、永业路 124 号、永业路 132 号、佳乐路 85 号、佳乐路 205 号、东陆路 1743 号等 8 个区域，建筑面积约为 15000m<sup>2</sup>。

###### 2) 区域二：碧云区域

主要包括新金桥路 22 弄 2 号楼、3 号楼，建筑面积约为 2300 m<sup>2</sup>。

###### 3) 区域三：金葵行政办公楼区域

主要包括金葵路 1100 号、金葵路 1136 号，金葵绿地心桥驿站，建筑面积约为 8480 m<sup>2</sup>。

三大区域保洁和会务服务区域建筑面积共计约 25780 m<sup>2</sup>。

##### （2）服务内容

###### 1) 室内公共区域保洁；

###### 2) 室外/地库区域保洁（包括但不限于）；

###### 3) 会务接待。

#### 4.1.2 水电维修类服务

##### （1）服务区域

主要包括新金桥路 22 弄、金葵路 1100 号、金葵路 1136 号、金葵绿地心桥驿站。

---

## (2) 服务内容

供水、供电系统设备日常运行维护管理。

### 4.1.3 保安服务

#### (1) 服务区域

主要包括佳林路 655 号, 佳林路 585 号, 永业路 122 号、124 号、132 号, 佳乐路 85 号, 佳乐路 205 号, 东陆路 1743 号, 金葵路 1100 号, 金葵路 1136 号, 新金桥路 22 弄等 11 个区域。

#### (2) 服务内容

1) 门岗执勤; 2) 车辆管理; 3) 治安巡逻; 4) 安全监控; 5) 安全消防管理; 6) 维护服务区域内公共秩序和安全, 做好治安安全防范工作, 劝阻不文明、不规范的行为, 处置突发性事件等;

### 4.1.4 维保服务

#### (1) 服务区域

主要包括佳林路 655 号、585 号, 永业路 122 号、124 号、132 号, 佳乐路 85 号、205 号, 东陆路 1743 号, 金葵路 1100 号、1136 号, 新金桥路 22 弄等 11 个区域及 17 个居委、3 个党群服务站。

#### (2) 服务内容

1) 中央空调制冷监控系统(RCO)维保; 2) 中央空调系统水质处理; 3) 中央空调机组保养; 4) 热水炉维保; 5) 空调维保; 6) 办公场所净水器维保; 7) 外墙清洗; 8) 消防检测; 9) 防雷电设施检测; 10) 音响设备及办公区域监控系统; 11) 办公区域电脑、打印机、传真机、复印机等硬件及软件和政务光纤维保; 12) 门禁系统、金葵食堂消费机维保; 13) 机房设备维保; 14) 电梯维保。

**4.2 本项目的服务期限:** 本项目总服务期限为三年 (一招三年, 合同一年一签), 第一年服务期限为 12 个月, 暂定起讫日期为 **2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止**, 具体以合同签订日期为准。

## 5 承包方式

5.1 依照本项目的招标范围和内容, 按双方约定的服务人数, 中标人向采购人提供保洁及会务服务、水电维修类服务、保安类服务、维保类服务及其他交办的服务等, 服务完成后, 采购人每 3 个月向中标人支付管理服务费。项目过程中所发生的水电等能耗, 保洁、会务、水电维修、维保等日常物品耗费, 设备添置等费用均由采购人承担。

5.2 本项目允许非主体、非关键性工作专业分包, 详见下表:

序号	允许分包的工作内容	资质要求
1	电梯维保	有效期内的《特种设备生产许可证》(电梯安装含修理)
2	空调维保	/
3	防雷电设施检测	有效期内的雷电防护装置检测资质证乙级或以上资质
4	消防检测	维护人员具有消防设施操作员证

分包承担主体应具备承担分包合同的专业资格 (资质) 或经营范围, 并具备履约所

---

必须的设备和专业技术能力。但中小企业享受中小企业扶持政策获取政府采购合同后，小型、微型企业不得分包或转包给大型、中型企业，中型企业不得分包或者转包给大型企业。

5.3 投标人拟在中标后将中标项目的非主体、非关键性工作分包的，应当在投标文件中载明分包承担主体，分包承担主体不得再次分包。

5.4 分包不能解除中标人的任何责任与义务，分包承担主体对分包工程的质量和安全作业负责，中标人对分包工作内容承担连带责任。

5.5 中标人应与分包承担主体签订分包合同，并按照规定办理相关手续，分包合同应遵循相关法律、法规及行业管理要求。

## 6 合同的签订

6.1 本项目合同的标的、价格、质量及验收标准、考核管理、履约期限等主要条款应当与招标文件和中标人投标文件的内容一致，并互相补充和解释。

6.2 合同履约过程中，如遇不可抗力或政策性调价（以招标文件和合同约定为准），经双方商定可以调整合同金额（调整原则以招标文件约定为准），并签订补充协议。

6.3 本项目资金由新区财政预算逐年安排，中标后3年有效，在承包期限内，项目经费合同需逐年签订。采购人每年度对中标人的工作进行考核，考核通过的，双方续签下一年度合同。如中标人年度考核未通过，双方不再续签下一年度合同

## 7 结算原则和支付方式

### 7.1 结算原则

7.1.1 根据考核管理要求，依照考核结果按实结算。

7.1.2 第一年度的合同价不变，采购人不因政策性调价、人工成本、材料、设备使用年限增长引起的维修成本增加和效能衰减等因素（不可抗力除外）的变动而进行调整。自第二年度起，中标服务单价不变（不可抗力和政策性调价除外），当年度的实际合同价以经核定的实际服务内容确定；但遇上海市职工最低工资及社保缴费基数政策性上调而导致最低工资与缴纳社保费用的提高，经双方商定可以调整合同金额，相关费用按实结算（以招标文件和合同约定为准）。

7.1.3 合同履约期间，如发生设备中修、大修和应急维修的，则费用按实结算。

### 7.2 支付方式

7.2.1 本项目合同金额采用分期付款方式，在采购人和中标人合同签订，经考核且收到发票后，按考核结果每3个月支付，每3个月服务完成后第一个月的15日前支付相应的合同款项。

7.3 采购人不得以法定代表人或者主要负责人变更，履行内部付款流程，或者在合同未作约定的情况下以等待竣工验收批复、决算审计等为由，拒绝或者延迟支付中小企业款项。如发生延迟支付情况，应当支付逾期利息，且利率不得低于合同订立时1年期贷款市场报价利率。

## 三、技术质量要求

### 8 适用技术规范和规范性文件

国家和市政府颁发的有关物业管理的法律、法规、标准和规范性文件。包括但不限

---

限于：

《物业管理条例》中华人民共和国国务院令第 379 号

《物业服务定价成本监审办法（试行）》发改价格〔2007〕2285 号

《建设部关于修订全国物业管理示范住宅小区（大厦、工业区）标准及有关考核验收工作的通知》（建住房物〔2000〕008 号）

《上海市物业管理行业规范》（沪房地资物〔2001〕0035 号）

各投标人应充分注意，凡涉及国家或行业管理部门颁发的相关规范、规程和标准，无论其是否在本招标文件中列明，中标人应无条件执行。标准、规范等不一致的，以要求高者为准。

## 9 招标内容与质量要求

### 9.1 岗位设置一览表

序号	岗位名称	配置岗位数	工作时间
1	项目经理	1	周一至周五 8:00-17:00
2	主管	3	周一至周五 8:00-17:00
3	保洁领班	4	周一至周五 6:30-15:30
4	保洁员	25	周一至周五 6:30-14:30
5	保洁员	4	周一至周五 7:00-15:00
6	保洁员	8	周一至周五 8:00-16:00
7	保洁员	6	周一至周日 6:00-17:30 做一休一
8	会务领班	1	周一至周五 8:00-16:30
9	会务员	4	周一至周五 8:00-16:30
10	水电维修工	1	周一至周日 24 小时
11	水电维修工	1	周一至周五 8:00-16:30
12	保安队长	2	周一至周五 8:00-16:30
13	保安	16	周一至周日 7:00-19:00
14	保安	12	周一至周日 19:00-7:00
15	保安	2	周一至周五 8:00-16:30
16	保安	1	周六至周日 7:30-11:30
合计		91	

说明：1、投标人的各岗位配置标准不得低于表内岗位配置数要求。

### 9.2 组织架构、管理制度及管理团队要求

#### 9.2.1 组织架构

---

项目经理——项目主管、队长、领班（保洁及会务、保安、维保等）——保洁、会务、水电工、保安、维保等服务人员。

### 9.2.2 管理制度

投标人应结合本项目实际需求，制定完善的管理制度，旨在加强内部管理，完成物业管理服务任务，实现物业管理服务目标；坚持优质服务，提高保障水平；加强队伍建设，提高员工思想素质和业务技能；建立应急预案、规章制度及具体落实计划。

### 9.2.3 管理团队要求

(1) 树立正确的物业管理观念，以“服务至上，客户第一”为管理宗旨，不断提高良好信誉，不断加强科学管理，做好服务工作。

(2) 加强服务保障，提高服务质量，无人为差错事故。

(3) 优质服务，规范服务，提供方便、及时和舒适的人性化服务。

## 9.3 各岗位具体服务要求

### 9.3.1 总体要求

(1) 供应商应结合本项目实际需求，制定完善的管理制度，旨在加强内部管理，完成管理服务任务，实现管理服务目标。

(2) 坚持优质服务，提高保障水平；加强队伍建设，提高员工思想素质和业务技能。

(3) 加强设备、工具和易耗品管理，建立应急预案、职工奖惩方案，完善考勤等一整套规章制度及具体落实计划。

(4) 所有人员要求政治上可靠，保守采购人工作秘密，身体素质好，无不良行为记录。

(5) 服务人员接受过相关专业技能的培训，尽快熟悉采购人的基本情况，熟练操作和正确使用相关专用设备。

(6) 中标人公示 24 小时服务电话，建立完善的客户服务需求受理流程，确保 24 小时内处理或回复，有完整事件处理及回访记录。服务质量满意率大于 95%。

(7) 每季度征询采购人及物业使用人对服务质量的意见，并针对采购人及物业使用人集中反映的问题采取纠正、预防及整改措施。

(8) 无等级安全事故，无工伤伤亡事故，无因操作不当造成设备设施严重损坏事故。

(9) 建立安全运行及应急处理方案（如疫情防控、防台防汛等），并定期组织现场演练。

(10) 优质服务，规范服务，提供方便、及时和舒适的人性化服务，让采购人满意。

### 9.3.2 项目经理要求

#### (1) 工作职责

1) 统管本项目所有相关事宜，做好内部管理工作及和采购人的沟通协调工作，建立健全管理中心的组织架构，使之合理化、精简化、效率化。主持工作例会，听取工作汇报，分析、研究、解决存在的问题，布置工作任务，改进管理方法，促进工作发展。

2) 指导下属各部门的工作，树立正气，坚决打击歪风邪气，保障工作顺利进行。经常巡视中心内各部门工作情况，检查服务质量，及时发现问题和解决问题。督促属下管理人员的日常工作，检查各项工作的落实完成情况，并正确评价员工的工作，严格按

---

培训制度培训各层次管理人员，做好员工的考核工作。

3) 以身作则，关心员工，奖罚分明，提高自身素质和修养，最大限度地发挥和调动全体员工的工作热情和责任感。

4) 负责落实各项服务工作，协调处理内外关系，为中标人树立良好的社会形象。

(2) 人员要求

具有 5 年以上的相关管理经验，具有严谨的组织管理能力和策划能力。熟练使用电脑，大专以上学历，有相应的物业管理资格证书和机关大楼管理经验。

(3) 工作时间要求

一般为正常工作时间，但具体根据服务点位上下班安排确定，可能涉及晚上、节假日、双休日加班情况。

### 9.3.3 保洁

(1) 总体要求

包括采购人办公用房、会议室、多功能室的清洁与消杀工作；负责本项目管理区域各楼层公共区域通道、墙面、固定的设备、洗手间、茶水间、公共大厅、电梯厅、电梯轿厢、楼梯间、道路、广场、停车区、绿化区域、垃圾房、公共照明设备、玻璃门窗等保洁与消杀工作。负责外围道路及停车场等处的清扫清洁工作；根据项目负责人要求，协助会场布置；保持积极的工作态度，根据安排完成清洁工作，遵守在本项目的工作程序及安全程序，遵守项目规章制度，制服整洁，外表干净。

(2) 服务要求

1) 室内

保持大堂、地面无污渍、烟蒂、痰迹、垃圾；柱面、墙面等无灰尘；玻璃大门无手印、灰尘，循环清洁。

保持走廊、茶水间、通道和楼道等部位整洁、光亮，无污迹、脚印、污渍、浮灰，循环清洁。

地毯定期清洗、吸尘，保持干净，无污渍。

特定办公室、会议室及功能房地面干净、无污染，办公桌椅、门窗无积灰，每日一次清洁与消毒，垃圾收集每天一次。

洗手间公共卫生部位和卫生洁具清洁消毒，无水迹，地面干燥，无异味。墙面四角保持干燥，无蛛网，地面无脚印，无杂物。金属器具保持光亮，无浮灰、水迹、锈斑。卫生用品齐全，卫生间空气清新。每日循环清洁，不少于 4 次（人员使用频繁的清洗次数要增加，保证清洁），污物筐及时处理，垃圾日产日清不过三分之二，保持环境整洁。

电梯轿厢保洁：工作时段定时循环保洁与消毒，保障无水迹、异味，地面无纸屑、手印。

地下停车库地面保持干净，无污染、堆积物。

2) 室外

道路、广场、停车区、建筑连廊、绿化区域、垃圾房、地面、各类设施设备、地面表面保洁、公共照明设备、垃圾箱清理、绿化中杂物清理、配合垃圾清运及垃圾房保洁等。无白色垃圾、积水；目视无污物、杂草、青苔。墙面四角无灰尘、蛛网，保持干净。铝合金保持清洁。

---

垃圾箱房、各集中收集点做好垃圾分类，垃圾桶无污渍、异味，垃圾箱房周边及时清理消毒，周边无垃圾、堆积物，摆放整齐。

以上区域每月需通过金桥镇生活垃圾有效测评考核。除日常保洁外，保洁员应协助会议室搬运桌、椅并复原，还需对位于社区受理中心的总值班室进行室内清洁与消毒，并每日更换清洗床单等。

### （3）岗位具体要求

#### 1) 保洁主管

##### ①工作职责

定期召开内部例会、培训并提出合理化建议，改进提升工作效率，确保各项清洁项目执行及时到位。巡检保洁工作实施人员和完成时间并归档。

##### ②工作内容

严格遵照执行对各保洁区域完整、专业的操作规范及流程，服务质量要求安排符合要求人员进行保洁服务，确保所需清洁用品及时添加补充申购，所有保洁耗材需要及时提供进货单及入库记录，定期检查耗材的保质期，对各区域各项工作建立实施档案。

##### ③人员要求

具有3年以上的相关管理经验，具有严谨的组织管理能力和策划能力。会使用电脑，有相应的机关大楼管理经验。所有人员要求政治上可靠，保守采购人工作秘密，身体素质好，无不良行为记录。

##### ④工作时间

一般为正常工作时间，但具体根据服务点位上下班安排确定，可能涉及晚上、节假日、双休日加班情况。

#### 2) 保洁领班

##### ①工作职责

严格按计划实施保洁服务时间、保洁频次、服务质量，协助主管监督检查每次保洁工作的实施人员和完成时间。提高员工的团队合作意识，尽职尽责。

##### ②工作内容

负责协助楼层公共区域通道、卫生间、茶水间、消防通道楼梯、电梯等处的清洁工作；定期巡视各区域清洁情况，及时清洁整理；根据办公中心会务安排，协助会场布置；及时处理管理岗位派发的任务；发现职责以外的问题及时向管理人员汇报。

##### ③人员要求

具有2年以上的相关管理经验，具有严谨的组织管理能力和策划能力。有相应的机关大楼管理经验。所有人员要求政治上可靠，保守采购人工作秘密，身体素质好，无不良行为记录。

##### ④工作时间

一般为正常工作时间，但具体根据服务点位上下班安排确定，可能涉及晚上、节假日、双休日加班情况。

#### 3) 保洁员

##### ①工作职责

日常保洁：负责部分办公室的清洁工作；负责楼层公共区域通道、会议室、备勤室、

---

卫生间、茶水间、消防通道楼梯、电梯等处的清洁工作；负责室外通道、道路、广场及停车场等清扫工作，负责绿化区域、垃圾房、公共照明设备、玻璃门窗等保洁与消毒工作；定期巡视各区域清洁情况，及时清洁整理，保持一定的保洁数量，达到较高的质量标准。

非机动车车棚管理。打扫卫生，停放整齐。

做好垃圾分类工作。

协助完成办公大楼重要会议和重大活动的会场布置、会务服务、清洁卫生任务。

及时处理使用方派发的任务；发现职责以外的问题及时向管理人员汇报。

②总体要求：无等级安全事故，无工伤伤亡事故，无因保洁不当造成建筑和设备设施严重损坏事故；无脏乱现象和卫生不洁死角，无严重责任疏漏事故；优质服务，规范服务，机关部门、机关干部满意率达90%及其以上。

③工作时间要求：一般为正常工作时间，但具体根据服务点位上下班安排确定，会涉及晚上、节假日、双休日加班情况。

④人员自身要求

相貌端正，仪表大方，无传染疾病，有相关工作经验。尊重领导，服从安排，爱岗敬业，恪尽职守，遵纪守法，礼貌待人，作风正派，有较强的责任心和服务意识。所有人员要求保守采购人工作秘密，身体素质好，无不良行为记录。

进驻的保洁员工须通过组织政审，身体健康，无不良记录，须严格遵章守纪，遵守采购人规章制度。合同期间，派驻员工中如有不符合上述条件或要求的，采购人有权提出更换，中标人应无条件接受。合同期间，保洁员工因违反制度而发生工伤等事故，由中标人负责处理并承担相关的费用。

保洁员工在上岗期间须穿着统一的制服。

⑤其他要求：供应商应根据项目特点、服务范围和服务点位实际岗位服务要求，合理调配所需服务人员，并分配各岗位人数、安排班次。若遇节假日有重大会议或活动，需根据管理岗位的安排照常提供服务，且服务标准不得降低。

### 9.3.4 会务

(1) 服务范围

佳林路655号。

(2) 工作职责

为项目管辖区域内会务礼仪服务，提供服务区域范围主要包括但不限于政府大楼各会议室及接待室等。

(3) 总体要求

按要求提供会议室、接待场所的热水瓶、茶杯、小毛巾、纸巾盒、会议桌椅、台布等用品；迎候与会人员，提供倒水、递送小毛巾等服务；及时清洗消毒和保管接待用品，定期消毒话筒等；迎送上级领导和重要宾客；完成办公中心重要会议和重大活动服务保障任务；做好会议室、接待场所的布置和服务保障工作；人员上岗前应进行培训，培训内容包括法律法规、职业道德、岗位业务知识等，培训合格后方可上岗。根据工作要求，认真、负责、仔细、积极地完成各项工作，在服务期间和场所内，应积极配合做好卫生保洁工作。

---

#### (4) 人员要求

##### 1) 会务领班（兼会务员）

###### ①人员要求

女性；容貌体形端正，仪表大方，遵纪守法，礼貌待人，作风正派，有较强的责任心和服务意识；具有高中及以上学历。保守采购人工作秘密，身体健康，应急处理能力强，无不良行为记录。

###### ②工作职责

严格按每天会议登记的信息布置会务工作，监督检查会议室每次会前准备及清洁情况；做好会议室内设备故障的报修，确保设备设施完好，正常运转；每月对会务人员进行考核，提高员工的团队合作意识，尽忠尽责。

严格按照工作流程做好引导、会务接待、会务服务等工作。站立服务，精神饱满，全神贯注，做到工作时间在岗有人服务。不得擅自离岗，不得做与工作无关的事。

上岗前，必须做好仪容仪表的自我检查，做到仪容端庄，仪表整洁，姿势端正，面带微笑，随时做好接待客人的准备。

遵章守纪，工作主动负责，爱岗敬业，团结协作，保质保量完成会务接待。

###### ③工作时间

一般为正常工作时间，但具体根据服务点位上下班安排确定，可能涉及晚上、节假日、双休日加班情况。

##### 2) 会务员

女性，容貌体形端正，仪表大方，遵纪守法，礼貌待人，作风正派，有较强的责任心和服务意识。所有人员要求政治上可靠，保守采购人工作秘密，身体健康，应急处理能力强，无不良行为记录。

正常日班，如晚间有会议需照常服务至会议结束，可能涉及晚上、节假日、双休日加班情况。

### 9.3.5 水电维修工

#### (1) 工作职责

供水、供电系统设备维护、设施检修、安全保障及应急响应等日常运行维护管理。

#### (2) 工作内容与要求

日常巡检，全天巡查供水、供电、消防设施，及时发现并修复故障，确保设备正常运行。

安全保障，定期检查电路漏电、短路、水管渗漏等安全隐患，建立维护台账并整改落实。

故障处理，随叫随到处理水电报修，负责零星水龙头、水管、开关、照明等设备维修安装，突发性故障需立即抢修，复杂问题需及时上报管理部门协调处理。

操作规范，严格执行操作规程，防止触电、火灾等事故。

#### (3) 人员要求

具有相关工作经验，高压配电间须由专业持证的高配电工负责。容貌体形端正，仪表大方，遵纪守法，礼貌待人，作风正派，有较强的责任心和服务意识；身体健康，应急处理能力强，无不良行为记录。

---

#### (4) 岗位配置及工作时间

金葵路 1100 号、1136 号，水电维修工全天 24 小时在岗。新金桥路 22 弄，正常情况工作日白班，配置 1 名水电维修工，可能涉及晚上、周末及国定节假日等特殊情况。

### 9.3.6 保安

#### (1) 总体要求

##### 1) 岗位配置，科学合理

方案在满足采购人要求的同时，在队员配置、队伍建设管理和上应具有一定的预见性和超前性，确保安保队伍的整体素质和战斗力。

##### 2) 岗位培训，切合实际

安保员经过严格的专业培训，熟悉本职岗位的要求，掌握和熟悉运用各种安保技能和应变手段。达到政治上可靠，业务上过硬，作风上踏实的基本水准。

##### 3) 规范服务，规范管理

①组成制度保证：日常管理应在制度化、程序化的前提下展开，所有岗位运作必须具备完整的操作模式及有关检验、制约的规章制度。

②措施落实，各项安保服务措施应贯彻到岗到具体个人，落实到岗位考核和管理队员的目标考核中。

③安保人员都经过严格的面试、体检和政历审查，经安保岗前培训考试合格后，才能上岗。安保队长、骨干必须有在相同条件单位从事安保管理 2 年以上工作经历。安保人员执勤期间必须穿着统一制服，佩戴统一的安保标志。

④实行周一至周日执勤，在镇政府职能部门指导下，做好安全服务防范工作，服从相关管理人员其他方面工作安排，现根据各服务点安保服务具有的特点及要求，特制定安保力量现场配岗表：

#### (2) 项目需求及岗位配置

##### 1) 镇政府机关大楼（佳林路 655 号）

实行周一至周日执勤，在镇政府职能部门指导下，做好安全服务防范工作。

执勤时间：周一至周日（24 小时全天候），设置白班和夜班。

白班：对进出大门的人员、车辆的防范与管理；立岗人员负责门口进出车辆有序停放和检查，坐岗队员负责来访人员的接待，询问来访者的目的，电话征询被访者认可，详细登记访客名单；来访轿车进出必须填写车辆进出登记表，要求登记详实。做好治安安全防范工作，处置一切突发性事件。

夜班巡逻岗：配合夜巡，对整个楼内的周界电子设备加强视频监控；加强人防重点区域的巡逻视察。

监控岗：消防控制室如发生报警，值班保安员应立即确认报警位置，消音后赶到现场进行确认，无异常后复位，如确认为火灾，需按火灾应急预案进行处置。如发生技防类报警，操作同上。

队长：队员日常工作监管；有消防证，门岗消控设备的管理。

##### 2) 社区服务中心（佳林路 585 号）

执勤时间：周一至周日（24 小时全天候），设置白班和夜班。

白班：对进出大门的人员、车辆的防范与管理；立岗人员负责门口进出车辆有序停

---

放和检查，坐岗队员负责来访人员的接待，来访轿车进出要求登记详实。做好治安安全防范工作，劝阻区域内一切不文明、不规范的行为，处置一切突发性事件。

夜班巡逻岗：配合夜巡，对整个楼内的周界电子设备加强视频监控；加强人防重点区域的巡逻视察。

服务大厅岗：执勤时间为周一至周五白班，周末、节假日上午。要熟悉服务大厅通道及大厅情况，对所有出入口加强管理，维护服务大厅秩序。

队长：队员日常工作监管；有消防证，门岗消控设备的管理。

3) 综合为老服务中心（佳乐路 85 号），长者照护之家（佳乐路 205 号）

多为上了年纪的老人服务，老人自卫能力较差，且缺少安全防护意识，周边情况复杂，养护中心是各地区安全防范的重点单位，对保安服务工作要求较高。长者照护之家需配备持有消防设施操作员四级证的保安 2 名。

实行周一至周日执勤，在镇政府职能部门指导下，做好安全服务防范工作，服从中心管理人员其他方面工作安排，现根据中心范围内大楼安保服务具有的特点及要求，特制定安保力量现场配岗表。

白班：对进出大门的人员、车辆、物资的防范与管理。负责来访人员的接待，询问来访者的目的，电话征询被访者认可，详细登记访客单；轿车进出必须填写车辆进出登记表，要求登记详实。消防控制室如发生报警，值班保安员应立即确认报警位置，消音后赶到现场进行确认，无异常后复位，如确认为火灾，需按火灾应急预案进行处置。如发生技防类报警，操作同上。

夜班固定岗：对进出大门的人员、车辆、物资的防范与管理。

巡逻岗：配合夜巡，对整个院内的周界电子设备加强视频监控；加强人防重点区域的巡逻视察。

4) 永业路 122 号、124 号、132 号

实行周一至周日执勤（24 小时全天候）。承担大门岗执勤、车辆管理、区内巡逻、安全监控、安全消防管理等工作。

5) 新金桥路 22 弄

实行周一至周日白班执勤。承担大门岗执勤、车辆管理、区内巡逻、安全监控、安全消防管理等工作。

6) 金葵路 1100 号，金葵路 1136 号

实行周一至周日执勤（24 小时全天候）。承担大门岗执勤、车辆管理、区内巡逻、安全监控、安全消防管理等工作。

要加强对金葵路 1136 号的消监控室及重点区域的巡逻视察，消防控制室如发生报警，值班保安员应立即确认报警位置，消音后赶到现场进行确认，无异常后复位，如确认为火灾，需按火灾应急预案进行处置。

7) 东陆路 1743 号综合楼

实行周一至周日执勤（24 小时全天候）。承担大门岗执勤、车辆管理、区内巡逻、安全监控、安全消防管理等工作。

(3) 保安日常防范重点

1) 检查来访人员、车辆、物品，认真核实来访人员身份、来访目的，再办理相关登

---

记手续，经院内相关部门同意后方可放行。

2)配合院区开展安全检查，做好在院期间的巡逻、报警监控、值班和医护人员离院后的清院工作。

3)保护在院人员的人身和财产安全。发生案(事)件迅速报警，并开展快速有效的初期处置：对正在发生侵害的行为，及时使用防卫装备予以制止，同时采取措施保护现场。

4)建立岗位值班记录，对异常情况及时记录备案，并做好换岗和交接班的口头和书面报告，值班记录必须详实、整洁，无乱涂、卷角、缺角等现象。

5)对值班区域包括门口安全控制范围内，禁止小商小贩在门口摆摊设点，保持通道畅通无阻，劝阻乱停乱放现象，配合警方做好维持周边公共秩序的相关工作。

6)安全监控系统值班员须具备有效的岗位资格，严格按照监控设备操作规程操作，密切注意闭路监控屏幕和红外报警系统的情况，发现可疑情况及时跟踪巡视，保留录像。并通知巡逻人员前去询问盘查，同时向保安队长报告，并做好记录。

7)每天检查各监控探头运行情况和快速检查回放记录功能，并记录检查结果。

### 9.2.7 维保

(1) 维保清单（包含但不仅限于以下内容）

序	设备名称	数量	安置地点	备注
1	中央空调制冷监控系统(RCO)维修保养	1 套	佳林路 655 号机关大楼	一年内提供 1 次定期保养，接到应急报修电话，8 小时内排除故障
2	中央空调系统水质处理	1 项	佳林路 655 号机关大楼	每月 2 次定期保养，接到应急报修电话 4 小时内赶到现场进行维修，每月提供一份水质分析报告
3	中央空调机组保养	1 项	佳林路 655 号机关大楼	每月 1 次机组保养，接到应急报修电话，4 小时内排除故障
4	热水炉维保	2 台	佳林路 655 号机关大楼一楼食堂后门	每月 1 次对热水炉进行保养，并提供一份运行状况报告，接到应急报修电话 2 小时内赶到现场进行维修（维修更换零配件费用不包含在内）

5	空调维保	350 台	佳林路 655 号、585 号, 永业路 122 号、124 号、132 号, 佳乐路 85 号、205 号, 金葵路 1100 号、1136 号, 金葵绿地心桥驿站, 东陆路 1743 号, 新金桥路 22 弄, 3 个党群服务站	一年内春秋上门清洗 2 次, 接到应急报修电话 1 小时内赶到现场进行维修
6	办公场所净水器维保	22 台	佳林路 655 号 13 台净水器, 佳林路 585 号 6 台, 永业路 124 号 1 台, 东陆路 1743 号 2 台	一年内 2 次对净水器更换滤芯, 一年提供 2 次水质检测报告
7	外墙清洗	1 项	佳林路 655 号、585 号	1 年 1 次
8	消防检测	1 项	佳林路 655 号、585 号, 东陆路 1743 号, 金葵路 1100 号、1136 号, 佳乐路 85 号和 8-1 车库	一年检测 1 次, 并提供消防检测报告
9	防雷电设施检测	1 项	佳林路 655 号机关大楼	一年检测 1 次, 并提供防雷电检测报告
10	音响设备及办公区域监控系统	1 项	佳林路 655 号, 佳林路 585 号, 永业路 124 号, 佳乐路 205 号	每月 1 次不定期的对设备进行巡检, 大型会议安排专业人员现场调试, 接到应急报修电话 1 小时内赶到现场进行维修
11	办公区域电脑、打印机、传真机、复印机等硬件及软件维保, 政务光纤设备及线路检测维修	1 项	永业路 122 号、124 号、132 号, 金葵路 1100 号、1136 号, 东陆路 1743 号(慈善超市、残联), 佳乐路 85 号、205 号, 新金桥路 22 弄, 21 个居委, 3 个党群服务站	每月 1 次对复印机保养, 接到应急报修电话 2 小时内赶到现场维修
12	门禁系统	1 项	佳林路 655 号大楼门禁系统(含金葵食堂消防人员用餐专用刷卡机)	每月 2 次不定期的对网络进行巡检, 接到应急报修电话 1 小时内赶到现场进行维修
13	机房设备维保	1 项	佳林路 655 号 3 楼、7 楼, 佳林路 585 号 1 号、3 号楼, 东陆路 1743 号, 永业路 124 号机房	每季度 1 次对设备进行巡检, 新、老设备进行调测, 接到应急报修电话 2 小时内赶到现场进行维修

14	电梯维保	10 部	机关大楼 3 部, 金葵路 1100 号 1 部, 金葵路 1136 号 2 部, 永业路 124 号 1 部, 金浦居委 1 部, 东陆路 1743 号 1 部, 碧云食堂货梯 1 部 5 个月	每月进行 2 次保养, 接到报修电话 30 分钟内赶到现场进行维修, 一年提供一次年检报告, 每 2 年提供一次限速器检测报告
----	------	------	----------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

(2) 设备规格型号

上表序号 1、2、3、5 空调设备						
序号	设备名称	型号规格	品牌	单位	数量	安装位置
1	空调机组	30AQA-080	Carrier	台	1	政府大楼顶楼平台
2		30AQA-240	Carrier	台	2	政府大楼顶楼平台
3	风机盘管机	42CE-008	Carrier	台	150	政府大楼 1-12F
4	风机盘管机组	42CE-006	Carrier	台	136	
5	新风机组	DBFP-6	Carrier	台	12	政府大楼 1-12F
6	挂壁机和柜机	GMV-335WM/B	格力	台	50	佳林路 655 号、585
7		GMV-450B	格力	台	50	号, 永业路 122 号、
8		KFR-35GW/NhAa-3	格力	台	100	124 号、132 号, 佳
9		KFR-72LW(7259)NhAa-3	格力	台	30	乐路 85 号、205 号,
10		RXM335RC	大金	台	60	东陆路 1743 号、新
11		RUXYQ14BA	大金	台	10	金桥路 22 弄, 金葵
12		KFR-35W/BP	海尔	台	40	路 1100 号、1136
13		KFR-120W/BP	海尔	台	10	号, 金葵绿地心桥
14		RF12WPdF/NhP-N1JY01	格力	台	4	驿站, 3 个党群服务站

上表序号 4 热水炉设备

1	商用热水器	BTHMXi-250	A. O. 史密斯	台	2	政府大楼食堂后门
---	-------	------------	-----------	---	---	----------

上表序号 10 音响设备

1	功放	Arenapro 6400			2	政府大楼 213 / 会议室
2	音箱处理器	Arenapro 260T			1	
3	16 路 VGA 及音频自动切换器	DGS VGA1601			1	
4	电源时序器	AUDIO SLAVE PSW-8			1	

5	数字调音台	TFRACK	YAMAHA	1	
6	话筒	SUPERLUX321(定制)		23	
7	机柜	22U	图腾	1	
8	投影机	/		1	
9	鹅颈话筒	MZH3040/ME35	森海塞尔	7	政府大楼 212 会议室
10	鹅颈话筒	MZH3062/ME35/MZT30	森海塞尔	1	
11	会议话筒座	MAT133-SB	森海塞尔	7	
12	思雅话筒处理器	SCM820		1	
13	功放	/		2	
14	数字调音台	/		1	
15	音箱处理器	/		1	
16	鹅颈话筒	MZH3040/ME35	森海塞尔	4	政府大楼 306 会议室
17	鹅颈话筒	MZH3015/ME36	森海塞尔	2	
18	会议话筒座	MAT133-SB	森海塞尔	4	
19	话筒底座	AT8668S		2	
20	功放	HD400	AGA SOUND	3	
21	处理器	DP36	AGA SOUND	1	
22	数字调音台	FEST F16R		1	
23	投影机	/		1	
24	音箱处理器	MINI DSP		1	综合为老服务中心
25	鹅颈话筒(含座)	SUPERLUX 431		2	
26	天线分配器	MARBOTH AT-200		1	
27	指向无线	MARBOTH ANT		2	
28	无线话筒	AMS TC2300		2	
29	主音箱	MK RF08		4	永业路 124 号
30	音箱控制器	DP36	AGA SOUND	1	
31	功放	HD40	AGA SOUND	2	
32	MIDAS 调音台	MR18		1	

33	数字会讨主机	N-920	SOUND NOW		1	
34	主席机	N-920C-E420	SOUND NOW		1	
35	列席机	N-920C-E290	SOUND NOW		1	
36	移频器	F-128			1	
37	IPAD	IPAD 9.7 寸			1	
38	时序电源	PSW-8			1	
39	音箱吊架	SUPERLUX			4	
40	无线投影系统	BOGAM Y100			2	
41	音频隔离器	/			1	
42	4*3 拼接屏	/			2	
43	投影机	/			1	

上表序号 14 电梯

1	电梯	GPS-III	三菱	部	3	政府大楼
2		PW10/10-19P	通力	部	1	金葵路 1100 号
3		PW10/10-19P	通力	部	1	金葵路 1136 号
4		FHN960	富士	部	1	金葵路 1136 号
5		300P	迅达	部	1	永业路 124 号
6		FHNP	恒达富士	部	1	金浦居委
7		XO-CONIII	西奥	部	1	东陆路 1743 号
8		UN-DS	联盟	部	1	新金桥路 22 弄

### (3) 工作时间

一般为正常工作时间，但具体根据服务点位安排确定工作时间，会涉及晚上、节假日、双休日加班情况。

### (4) 工作职责

严格按照管理制度、认真、规范做好供电系统、建筑物等的管理维护工作。及时处理接报修工作以及发生突发问题时能及时、冷静、准确、有效处理。了解各设备的工作原理和参数设置，发觉设备异常情况，积极及时排除故障，并向上级领导汇报。做好各类相关记录。

### (5) 服务要求

- 1) 严格贯彻执行有关水电设备管理方面的工作方针、政策、规章和制度。认真、规范、及时完成每日各项值班、操作、记录、保养、维修、巡检等工作。
- 2) 在“安全、可靠、经济、合理”的前提下，及时供给各设备所需的能源（水、

---

电等), 做好节约能源工作。

3) 熟练掌握并应用各项操作、保养、维修技能, 使设备始终处于良好的工作和技术状态。

4) 了解各设备的工作原理和参数设置; 发生突发事件时, 能及时、冷静、准确、有效处理。

5) 熟悉各线缆、管线走向, 各设备安装位置和设备基本功能及服务范围。

6) 发觉设备异常情况, 积极及时排除故障, 并向上级领导汇报; 做好各类相关记录。

7) 接到报修电话或报修通知, 立即赶到现场投入工作。

8) 跟进施工保修单位、设施维修单位的现场施工管理和工作配合与支持。

9) 积极参与突发事件的抢险与排故, 有责任如实向上级领导汇报突发事件的现场情况。

#### (6) 人员要求

员工队伍年龄结构比较合理, 岗位与专业所长对口, 且配置人员宜一专多能。身体健康; 无违法犯罪行为记录; 具备相关工作经验。

服务人员未经采购人同意不得擅自到服务范围以外的任何区域活动。各工种(各工作点)具体要求: 统一着装, 仪表整洁, 操作规范, 用语文明, 微笑服务。专业技术、操作人员应取得相应专业技术证书或职业技能资格证书。

### 10 安全文明作业要求和应急处置要求

(1) 在提供服务期间为确保服务区域及周围环境的整洁和不影响其他活动正常进行, 中标人应严格执行国家与上海市有关安全文明施工管理的法律、法规和政策, 积极主动加强和落实安全文明施工及环境保护等有关管理工作, 并按规定承担相应的费用。中标人若违反规定而造成的一切损失和责任由中标人承担。

(2) 中标人在项目实施期间, 必须遵守国家与上海市各项有关安全作业规章、规范与制度, 建立动用明火申请批准制度, 安全用电等制度, 确保杜绝各类事故的发生。

(3) 中标人在提供物业服务时, 如岗位涉及维护修理等工作, 其负责人应具有专业证书, 服务人员必须持证上岗。中标人对其提供服务的人员的人身安全负责, 对采购方、第三方的人身安全和财产安全负责。

(4) 中标人在提供物业服务时必须保护好服务区域内的环境和原有建筑、装饰与设施, 保证环境和原有建筑、装饰与设施完好。

(5) 各投标人在投标文件中要结合本项目的特点和采购人上述的具体要求制定相应的安全文明施工措施。

(6) 建立突发事件应急处置方案, 定期开展防灾防火应急疏散演练, 并做好相应记录。

### 11 考核管理办法和要求

#### (1) 考核内容

委托方(甲方)名称:	受托方(乙方)名称:
服务地点:	日期: 年 月

日				
项目	评分大项	考核内容及标准	评分标准	得分 小计
综合管理 （25分）	人员配置及岗位落实 （5'）	现场人员符合合同要求 （2'）	1. 按合同约定人数到岗（1'） 2. 现场人员素质符合合同约定 （1'）	
		坚守岗位，落实岗位责任制 （3'）	1、坚守岗位，落实岗位责任制（1'） 2、做好交接班，无脱岗、缺岗、误班（2'）	
	计划与执行 （5'）	工作有年度、月度计划并完成 （2'）	1、工作有年度、月度计划（1'） 2、工作按计划完成（1'）	
		每月有培训计划、记录并落实 （2'）	1、培训有年度、月度计划（1'） 2、培训按计划完成且有培训记录 （1'）	
		管理档案资料齐全（1'）	工作计划、记录、报表、仓库物耗等管理档案资料齐全（1'）	
	着装仪容仪表 （5'）	工作人员均按规定穿着制服，佩戴正确，注意仪容仪表、礼貌礼节，服务意识强（5'）	1、统一穿着制服，佩戴正确（制服）（1'） 2、注意仪容仪表，礼貌礼节（2'） 3、保持良好的形象和精神状态（2'）	
		突发事件处理 （10'）	1、突发情况 10 分钟内向甲方报告，每半小时更新处置进展情况（5'） 2、紧急突发事件能妥善处理（5'）	
	环境卫生 （25'）	公共区域保持清洁，无烟头、纸屑，无占用和堆放杂物，无乱贴、乱画，按时消杀（10'）	现场判定：	
			1、公共区域保持清洁，无烟头、纸屑等，无占用和堆放杂物现象，无乱贴、乱画（5'） 2、楼梯护栏、天台、共用玻璃窗保持洁净（3'） 3、按时消杀，无蚊蝇、鼠害（2'）	

		办公区域清洁，办公桌椅、现场判定： 沙发、茶几、地面无污渍、办公区域清洁，办公桌椅、沙发、 灰尘（5'） 茶几、地面无明显污渍、灰尘（5'）		
		卫生间清洁，无污渍，无 水渍，无异味（5'） 现场判定：	卫生间清洁，无污渍，无水渍，无 异味（5'）	
		室外及地下车库无明显灰 尘、蜘蛛网、（3'） 现场判定：	1、地下车库无明显灰尘、蜘蛛网、 烟头等（1'） 2、室外无明显灰尘、烟头、白色垃 圾等（2'）	
		垃圾及时清运，无跑冒滴 漏现象，垃圾桶定期清洁 消毒（2'） 现场判定：	1、垃圾及时清运、无跑冒滴漏（1'） 2、垃圾桶定期清洁消毒（1'）	
工程维 护（15分）	报修及响应 (5')	急修报修半小时内到达现 场；预约维修按双方约定 时间到达现场；维修质量 及完成情况（5'）	1、急修、预约维修响应及时（2'） 2、维修达到要求，质量合格（3'）	
	设施设备巡 检及养护 (5')	各项巡检及台账记录完 整；协助及监管专业单位 维修、测试、运行设备（5'）	1、按计划做好对设备巡检、测试、 维保（3'） 2、各项巡检及台账记录完整清晰 (2' )	
	安全巡查 (5')	按时进行巡逻检查，发现 异常情况及时处理和上报 (5' )	1、按时进行巡逻检查，保障正常工 作环境（2' ） 2、发现异常情况及时处理和上报 (3' )	
会 务 接 待  (15分)	会务登记 (5')	按甲方需求做好提前预约 登记（5' ）	1、按预约单要求做好甲方会务安排 (2' ) 2、应急突发新增会议，5-10 分钟 内到场（3' ）	
	会务布置 (10')	根据甲方需求，做好会务 准备、接待与清洁（10' ）	1、提前 30 分钟开启会议所需设 施、设备，提前 10 至 15 分钟准备	

		好茶水 (4' ) 2、会中按时间要求标准接待 (4' ) 3、现场复原及时 (2' )	
沟 通 与 配 合 (20 分)	与甲方沟通 配合 (20' )	项目现场问题整改及时性 (5' )	发现问题及时落实整改 ( 5' )
		与甲方提出的相关事宜配 合程度 ( 5' )	根据现场配合情况评分 ( 5' )
		定期走访, 保持良好沟通 (10' )	乙方项目负责人配合工作, 定期就 现场的服务情况与甲方沟通 (10' )
总得分			
甲方使用单 位  签字 (2人)		物业经 理  签字	
甲方管理部门负责 人签字			

(2) 考核形式: 由采购人 (2 人以上) 每月一次进行满意度考核。

(3) 考核标准: 依据考核结果, 按得分高低分为好、较好、及格、差四个等级。

考核 单位	考核 分	评分依据	等级
	90 分 及其 以上	1. 全年无安全事故; 2.环境卫生按照规定要求定时定点定人, 各规定场所时刻保持清 洁干净; 3.设施设备常年保持良好运行, 无责任事故; 4.服务达到管理服务承诺及质量保证措施; 5.客户满意度达到 $\geq 90\%$ ;	好
	80 分~ 89 分	1. 全年无责任安全事故; 2.环境卫生按照规定要求定时定点定人, 各规定场所保持清洁干 净; 3.设施设备常年保持良好运行, 无大的责任事故; 4.服务基本达到管理服务承诺及质量保证措施; 5.客户满意度达到 $\geq 80\%$ ;	较好

	70 分～79 分	1. 全年无较大安全事故； 2. 环境卫生按照规定要求定时定点清扫，各规定场所基本清洁干净； 3. 设施设备常年保持较好运行，无重大责任事故； 4. 服务部分达到管理服务承诺及质量保证措施； 5. 客户满意度达到 $\geq 70\%$ ；	及格
	70 分以下	1. 全年发生一起以上重大事故； 2. 环境卫生未按照规定要求定时定点清扫，各规定场所经常有卫生死角； 3. 设施设备经常出现故障，出现安全责任事故； 4. 服务未达到管理服务承诺及质量保证措施； 5. 与甲方沟通不够，客户满意度 $< 70\%$ 。	差

(4) 奖惩措施：

- A、考核等级结果是“好”的，支付合同费用的 100%。
- B、考核等级结果是“较好的”，支付合同费用的 95%。
- C、考核等级结果是“及格”的，支付合同费用的 88%。
- D、经考核为“差”的管理单位，自行终止服务合同，由此产生的一切法律后果及所有相关费用由中标人承担。

## 四、投标报价须知

### 12 投标报价依据

12.1 投标报价计算依据包括本项目的招标文件（包括提供的附件）、招标文件答疑或修改的补充文书、工作量清单、项目现场条件等。

12.2 招标文件明确的服务范围、服务内容、服务期限、服务质量要求、售后服务、管理要求与服务标准及考核要求等。

#### 12.3 岗位设置一览表说明

12.3.1 岗位设置一览表应与投标人须知、合同条件、项目质量标准和要求等文件结合起来理解或解释。

12.3.2 采购人提供的岗位设置一览表是依照采购需求测算出的各岗位最低配置要求，与最终的实际履约可能存在小的出入，各投标人应自行认真踏勘现场，了解招标需求。投标人如发现该表和实际工作内容不一致时，应立即以书面形式通知采购人核查，除非采购人以答疑文件或补充文件予以更正，否则，投标人不得对岗位设置一览表中的岗位类别和数量进行缩减。

### 13 投标报价内容

13.1 依据本项目的招标范围和内容，中标人提供物业管理服务，其投标报价应包括管理费、人工、日常维修（包括日常巡检、例保、小修）等费用。

13.2 除投标需求中另有说明外，本项目投标报价（即投标总价）应包括招标文件承

---

包范围内的全部工作内容，以及为完成项目服务内容与要求而发生的辅助性、配合性的相关费用，并且充分考虑合同包含的责任、义务和一般风险等各项全部费用。

13.3 投标报价应将所有工作内容考虑在内，如有漏项或缺项，均属于投标人的风险。投标人应逐项计算并填写单价、合计价和总价，投标人没有填写单价和合计价的项目将被认为此项目所涉及的全部费用已包含在其他相关项目及投标总价中。

13.4 投标人应考虑本项目可能存在的其他任何风险因素，包括政策性调价、人工和材料成本增涨、因设备使用年限增长引起的维修成本增加和效能衰减等。

13.5 投标人按照投标文件格式中所附的表式完整地填写开标一览表及各类投标报价明细表，说明其拟提供服务的内容、数量、价格构成等。

投标人只需在《开标一览表》中报出第一年度的投标价格，后几年合同价，按照当年度核定的工作内容，参照实际中标价格确定。

### 13.6 投标报价组成表

项目		要求	分项报价	备注
1	人员费用	含工资、社会保险和按规定提取的福利费		
2	办公费用	包括办公设备等费用		
3	其他专项费用	如电梯、空调专业维修保养等费用		
4	保险费用（如有）	如雇主责任险、公众责任险等		
5	其他	投标人认为本表中未能包括的其他必要费用		
6	利润	按（1+2+3+4+5）的%计取		
7	税金	按国家及上海市规定缴纳		
投标总价				

备注：投标人应按照服务项目的特点和性质，分项说明并计算出本项目范围内各人员费用的组成。成本测算和列项要求完整、成本分析依据充分，人员、材料经费测算合理。

## 14 投标报价控制性条款

14.1 投标报价不得超过公布的预算金额或最高限价，其中各年度或各分项报价（如有要求）均不得超过对应的预算金额或最高限价。

14.2 本项目只允许有一个报价，任何有选择的报价将不予接受。

14.3 投标人提供的服务应当符合国家和上海市有关法律、法规和标准规范，满足合同约定的服务内容和质量等要求。不得违反法规标准规定或合同约定，不得通过降低服务质量、减少服务内容等手段进行恶性低价竞争，扰乱正常市场秩序。

★14.4 经评标委员会审定，投标报价存在下列情形之一的，该投标文件作无效标处理：

14.4.1 对岗位设置一览表中的岗位配置数进行缩减的；

14.4.2 投标报价和技术方案明显不相符的；

## 五、政府采购政策

---

## **15 促进中小企业发展**

★15.1 中小企业（含中型、小型、微型企业，下同）的划定按照《中小企业划型标准规定》（工信部联企业【2011】300号）执行，参加投标的中小企业应当提供《中小企业声明函》（具体格式见“投标文件格式”），反之，视作非中、小微企业，不具备参与投标资格。如项目允许联合体参与竞争的，则联合体中各方均应为中小企业，并按本款要求提供《中小企业声明函》。

★15.2 事业单位、团体组织等非企业性质的政府采购供应商，不属于中小企业划型标准确定的中小企业，不得按《关于印发中小企业划型标准规定的通知》规定声明为中小微企业，也不适用《政府采购促进中小企业发展管理办法》。

★15.3 如项目允许联合体参与竞争的，组成联合体的中型企业和其他自然人、法人或者其他组织，与小型、微型企业之间不得存在投资关系。

★15.4 供应商如提供虚假材料以谋取成交的，按照《政府采购法》有关条款处理，并记入供应商诚信档案。

## **16 促进残疾人就业（注：仅残疾人福利单位适用）**

16.1 符合财库【2017】141号文中所示条件的残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受促进中小企业发展的政府采购政策。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

16.2 残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当按财库【2017】141号规定的《残疾人福利性单位声明函》（具体格式详见“投标文件格式”），并对声明的真实性负责。

---

## 第三章采购合同

### 本合同为中小企业预留合同

合同编号：

**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]  
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，就金桥镇政府大楼等区域物业服务（物业名称）物业管理服务事宜经双方协商一致，订立本合同。

**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、服务质量等详见招标文件和投标文件。

**2 合同价格、服务地点和服务期限**

**2.1 合同价格**

本合同价格为[合同中心-合同总价]元整（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：详见采购文件

**2.3 服务期限**

本服务的期限：[合同中心-合同有效期]。

**3 质量标准和要求**

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

3.2 乙方所交付的服务还应符合国家和上海市有关安全、环保、卫生之规定。

**4 权利瑕疵担保**

4.1 乙方保证对其交付的服务享有合法的权利。

---

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

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

4.4 如甲方使用该服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

## 5 验收

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

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

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

5.4 甲方根据合同的规定对服务验收合格后，甲方收取发票并签署验收意见。

## 6 保密

6.1 如果甲方或乙方提供的内容涉及保密事项的，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 付款方式：采用分期付款方式，按考核结果每 3 个月支付相应的合同款项。

7.2.2 付款条件：经考核后根据考核结果支付，每 3 个月服务完成后第一个月的 15 日前支付相应的合同款项。

## 8 甲方的权利义务

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

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

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

---

**8.4** 甲方在合同规定的服务期限内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的服务，如果甲方在合同服务范围外增加或扩大服务内容的，乙方有权要求甲方支付其相应的费用。

**9.2** 乙方为了更好地进行服务，满足甲方对服务质量的要求，有权利要求甲方提供合适的工作环境和便利。在进行故障处理紧急服务时，可以要求甲方进行合作配合。

**9.3** 如果由于甲方的责任而造成服务延误或不能达到服务质量的，乙方不承担违约责任。

**9.4** 由于因甲方工作人员人为操作失误、或供电等环境不符合合同设备正常工作要求、或其他不可抗力因素造成的设备损毁，乙方不承担赔偿责任。

**9.5** 乙方保证在服务中，未经甲方许可不得使用含有可以自动终止或妨碍系统运作的软件和硬件，否则，乙方应承担赔偿责任。

**9.6** 乙方在履行服务时，发现存在潜在缺陷或故障时，有义务及时与甲方联系，共同落实防范措施，保证正常运行。

**9.7** 如果乙方确实需要第三方合作才能完成合同规定的服务内容和服务质量的，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** 甲方有权根据合同文件要求或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：

**10.2.1** 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。

**10.2.2** 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。

---

**10.2.3** 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或没收履约保证金，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，甲方有权解除本合同。

## **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** 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。乙方在收到成交通知书后三十日内，并在签订合同协议书之前，按合同总价 $\text{L}/\%$ 的金额向甲方提交履约保证金。合同存续期间，履约保证金不得撤回。

**14.2** 履约保证金可以采用支票、汇票、本票、保函等非现金形式。前述票据及保函的期限应覆盖自出具之日起至完成服务且验收合格之日止的期间，如未覆盖需重新按合

---

同规定提交。乙方提交履约保证金所需费用均由乙方负担。

**14.3** 乙方不履行与甲方订立的合同或者履行合同不符合约定,致使不能实现合同目的的,履约保证金不予退还,给甲方造成的损失超过履约保证金数额的,还应当对超过部分予以赔偿;乙方未按约定提交履约保证金的,应当对甲方的损失承担赔偿责任。除本款所列情形外,甲方不得以其他理由拒绝退还履约保证金。

**14.4** 按合同约定考核验收合格后 15 日内,甲方通过支票、汇票、本票、保函等非现金形式一次性将履约保证金(全额或扣减后剩余金额部分)无息退还乙方。无正当理由逾期不退的,甲方应以应退还履约保证金数额按人民银行同期存款基准利率按日向乙方承担利息损失,直至上述履约保证金退还乙方。

## **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。

**15.2** 如合同各方协商解决不成,可以向有关部门申请调解,或就争议事项向浦东新区人民法院提起诉讼。

**15.3** 在诉讼期间,除正在进行诉讼的部分外,本合同的其它部分应继续履行。败诉一方应当承担包括但不限于诉讼费用、律师费用、公证费用等。

## **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。

**16.1.1** 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。

**16.1.2** 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》等法律法规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** 乙方应全面、适当履行本合同项下义务,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。

**18.2** 若甲方事先书面同意分包,乙方应书面通知甲方本合同项下所授予的所有分包合同。乙方与分包单位签订分包合同前,应将副本送甲方认可。分包合同签订后,应将

---

副本留存甲方处备案。若分包合同与本合同发生抵触，则以本合同为准。

**18.3** 分包合同必须符合本合同的规定，接受分包的单位应当具备招标文件及本合同规定的资质(资格)条件。

**18.4** 分包合同不能解除乙方在本合同中应承担的任何义务和责任。乙方应对分包项目派驻相应监督管理人员，保证合同的履行。分包单位的任何违约或疏忽，均视为乙方的违约或疏忽。

## **19 合同生效**

**19.1** 本合同在合同各方签字盖章后生效。

**19.2** 本合同一式三份，以中文书写，签字各方各执一份，另有一份报财政部门备案。

## **20 合同附件**

**20.1** 本合同附件包括：招标文件、投标文件。

**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。

[\[合同中心-补充条款列表\]](#)    [\[合同中心-其他补充事宜\]](#)

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：[合同中心-签订时间]

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：[合同中心-签订时间\_1]

合同签订点:网上签约

## 第四章投标文件格式

说明：1、投标人未按本投标文件格式填写的，或相关证书与证明材料提供不完整的，投标人需承担其投标文件在评标时被扣分甚至被评标委员会否决的风险。2、相关表式不够，可另附页填写。

### 与评审相关的投标文件内容索引表

(此表置于投标文件首页)

包件号: \_\_\_\_\_

序号	招标文件内容说明	是否提供/ 满足	对应 投标 文件 起始 页码	备注
一、商务部分				
1	投标承诺书			<u>经投标人盖章、法定代表人或授权代理人签字或盖章</u>
2	投标函			<u>经投标人盖章、法定代表人或授权代理人签字或盖章</u>
3	法定代表人身份证明及授权委托书			<u>经投标人盖章和法定代表人签字或盖章</u>
4	投标保证金 <u>(本项目不适用)</u>			投标保证金（支票、汇票、本票、保函等非现金形式） 投标文件中提供原件扫描件加盖公章（注：原件在投标截止时间之前提交集中采购机构）
5	投标人基本情况表			
6	投标人应提交的资格证明材料			财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函；《中小企业声明函》
7	开标一览表			<u>经投标人盖章、法定代表人或授权代理人签字或盖章</u>
8	投标报价明细表			此表的价格总计须与“开标一览表”总报价保持一致
9	根据招标文件要求，投标人提供以下证明材料：无			
10	拟分包项目一览表			
11	投标人可提交的商务部分其他证明材料			近三年承揽的类似项目情况表；残疾人福利性单位声明函（注：仅残疾人福利单位须提供）；供应商认为可以证明其能力、信誉和信用的其

序号	招标文件内容说明	是否提供/ 满足	对应 投标 文件 起始 页码	备注
				他材料等

## 二、技术部分

1	物业管理总体方案（应含必要的图、表）			管理服务理念和目标、项目管理机构运作方法及管理制度等
2	各分项专业管理方案			物业管理服务分项标准与承诺、安全运行及应急处理方案、日常维护、维修计划与实施方案（如果有）、与外委业主相互沟通的具体措施（如果有）等
3	拟投入本项目的组织管理体系及主要管理人员、各专业岗位配备情况			《拟派主要管理人员汇总表》、《主要人员基本情况表》、《拟派其他人员汇总表》
4	拟投入本项目的设备情况			《拟投入本项目的主要设备表》
5	其他需要说明的问题或需采取的技术措施（如果有）			

---

## 一、投标人提交的商务部分相关内容格式

### 1 投标承诺书格式

#### 投标承诺书

本公司郑重承诺：

将遵循公开、公平、公正和诚实守信的原则，参加项目的投标。

一、不提供有违真实的材料。

二、不与采购人或其他投标人串通投标，损害国家利益、社会利益或他人的合法权益。

三、不向采购人或评标委员会成员行贿，以谋取中标。

四、不以他人名义投标或者其他方式弄虚作假，骗取中标。

五、不进行缺乏事实根据或者法律依据的质疑或投诉。

六、不在投标中哄抬价格或恶意压价。

七、保证所提供的所有货物、服务均无专利权、商标权、著作权或其他知识产权等有侵害他方的行为。

八、已对照“投标人须知”第3条要求进行了自查，承诺满足招标文件对投标人的资格要求，且在参加此次采购活动前3年内，在经营活动中无重大违法记录。

九、我方承诺投标文件中提供的相关资料均真实有效。

十、保证中标之后，按照投标文件承诺履约、实施项目。

十一、接受招标文件规定的结算原则和支付方式。

十二、我方承诺，如之前在岗的工作人员经考评符合上岗要求的，原则上继续留用。

十三、按照招标文件和相关规范性管理文件要求，按时足额发放员工的工资，且员工工资、社会保障、福利等各类费用符合国家、地方相关管理部门的规定，我方将积极配合采购人和第三方履约过程中的员工工资支付情况的监督。

十四、已按《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》相关法律法规的规定，充分行使了对招标文件（含补充文件）提出质疑的权利，已完全理解和接受招标文件（含补充文件）的所有内容及要求，无需做进一步解释和修正。

十五、我方承诺严格按照《上海市电子政府采购管理暂行办法》、《上海市数字证书使用管理办法》等有关规定和要求参加本次投标。

十六、本公司若违反本投标承诺，愿承担相应的法律责任。

投标人（盖章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

年月日

提示：投标人未按要求提供本承诺书的，经评标委员会审定后，作为非实质性响应投标而不纳入详细评审。

---

## 2 投标函格式

### 投标函

项目名称:

致: (采购人全称)

上海市浦东新区政府采购中心

1、我方已详细审查全部招标文件（包括答疑文件）以及全部参考资料和附件，我方已完全理解和确认招标文件对本项目的一切内容与要求，已不需要作出任何其它解释，我方同意放弃对这方面有不明及误解的权利。

2、我方同意所递交的投标文件在招标文件规定的投标有效期内有效，并遵守在此期限内，本投标文件对我方一直具有约束力，随时可接受中标。

3、如果我方的投标文件被接受，我方将提供履约担保（如果有）。我方保证在投标文件承诺的服务期限内完成合同范围内的全部内容，保证本项目服务质量全部达到投标文件承诺的标准和要求。

4、除非并直到制定并实施正式协议书，本投标文件及你方书面中标通知，应构成你我双方间有约束力的合同文件。

5、我方提供\*\*\*\*\*人民币元整的投标保证金（支票、汇票、本票、保函等非现金形式）本项目不适用），若我方在投标有效期内撤回我方的投标，或在收到贵方的书面中标通知书后不在规定的期限内签订承包合同，则我方同意贵方没收我方的投标保证金，并对我方参与政府采购项目予以不良诚信记录。

6、我方已按照本项目招标文件中所附的《资格性及符合性检查表》进行了自查，对评标委员会根据《资格性及符合性检查表》判定的非实质性响应投标无任何异议。

7、我方同意按照《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》及相关法律法规的规定提出询问或质疑。我方已经充分行使了对招标要求提出质疑和澄清的权利，因此我方承诺不再对招标要求提出质疑。

8、投标人同意提供按照贵方可能要求的与其投标有关的一切数据或资料，完全理解贵方不一定要接受最低价的投标或收到的任何投标。

投标人（盖章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

---

### 3 法定代表人身份证明及授权委托书格式

#### 3.1 法定代表人身份证明

投标人：

单位性质：

请选择以下一项：1) 国家行政企业、公私合作企业、中外合资企业、社会组织机构、国际组织机构、外资企业、私营企业、集体企业、国防军事企业、其他(请填写)

地址：

成立时间：年月日

营业期限：

姓名：性别：

年龄：职务：

系(投标人名称)的法定代表人。

特此证明。

投标人（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

时间：年月日

法定代表人身份证件扫描件粘贴处

---

### 3.2 授权委托书

本授权书声明：注册于 (公司注册地点) 的 (公司名称) 法定代表人 (姓名) 代表本公司授权：

(公司名称) (职务) (姓名) 为正式的合法代理人，参加 (项目名称、包件) 的投标工作，以投标人的名义签署投标书、进行投标、签署合同并处理与此有关的一切事务，本授权书不得转委托。

投标人（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

时间：年月日

授权代理人身份证件扫描件粘贴处

---

#### **4 投标保证金（银行保函）格式（本项目不适用）**

##### **投标保证金（银行保函）**

致：\_\_\_\_\_（采购人全称）  
上海市浦东新区政府采购中心

本保函作为（投标人名称、地址）（以下简称投标人）参加贵方（项目名称和招标编号）项目的投标的投标保证金。

（银行名称）不可撤销地保证并约束本行及其继承人和受让人，一旦收到贵方提出下列任何一种情况（如以联合体形式投标的，则联合体各方均适用）的书面通知后，不管投标人如何反对，立即无条件、无追索权地向贵方支付总额为元人民币。

- (1) 投标人在开标后至投标有效期满前撤回投标；
- (2) 投标人不接受贵方按照招标文件规定对其投标文件错误所作的修正；
- (3) 投标人在收到中标通知书后三十天（30）内，未能和贵方签订合同或提交可接受的履约保证金；
- (4) 投标人有招标文件规定的腐败、欺诈或其他严重违背公平竞争和诚实信用原则、扰乱政府采购正常秩序行为。

除贵方提前终止或解除本保函外，本保函自开标之日起到投标有效期满后三十（30）天（即至\*\*年\*\*月\*\*日）有效，以及贵方和投标人同意延长的通知本行的有效期内继续有效。

出证行名称：\_\_\_\_\_

出证行地址：\_\_\_\_\_

经正式授权代表本行的代表的姓名和职务（打印和签字）：\_\_\_\_\_

银行公章：\_\_\_\_\_

出证日期：\_\_\_\_\_

说明：

- 1、本保函应由商业银行的总行或者分行出具，分行以下机构出具的保函恕不接受。
- 2、如以联合体形式投标的，银行保函可由联合体中任意一方提供。
- 3、投标人如同时参加同一项目多个包件投标的，各包件的投标保函应独立开具。

## 5 投标人基本情况表格式

投标人基本情况表

项目		内容及说明	
<b>一、营业基本情况</b>			
单位名称		经营场所地址	
注册编号		注册日期/有效期限	
企业类型及单位性质		经营范围	
法定代表人		电话/传真	
<b>二、基本经济指标（截止到上一年度 12 月 31 日止）</b>			
实收资本		资产总额	
负债总额		营业收入	
净利润		上缴税收	
上一年度资产负债率		上一年度主营业务利润率	
<b>三、人员情况（以报名的时间为时点统计并填写）</b>			
技术负责人		联系电话	
在册人数			
其中职称等级			其中执业资格
职称名称	级别 (如：高级、中级、初级、技工、其他)	人数	执业资格名称
<b>四、其他</b>			
开户银行名称 (供应商是法人的，填写基本存款账户信息)		开户银行地址 (供应商是法人的，填写基本存款账户信息)	
开户银行账号 (供应商是法人的，填写基本存款账户信息)		所属集团公司(如有)	
企业资格(资质)(如有，需提供彩色扫描件加盖公章)		质量体系认证(如有，需提供彩色扫描件加盖公章)	
近三年内因违法违规受到行业及相关机构			

---

项目	内容及说明
通报批评以上处理的情况	
其他需要说明的情况	

我方承诺上述情况是真实、准确的，同意根据采购人（进一步）要求出示有关资料予以证实。

---

## 6 投标人应提交的资格证明材料

**说明：以下扫描件均应为 A4 纸大小**

### 6.1 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

#### 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

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

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

我方对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商名称（公章）

日期：

## 6.2 中小企业声明函的格式

### 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)参加的(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(采购文件中明确的所属行业);承接企业为(企业名称),从业人员\_\_\_\_人,营业收入为\_\_\_\_万元,资产总额为\_\_\_\_万元,属于(中型企业、小型企业、微型企业);

2.(标的名称),属于(采购文件中明确的所属行业);承接企业为(企业名称),从业人员\_\_\_\_人,营业收入为\_\_\_\_万元,资产总额为\_\_\_\_万元,属于(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:

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

(2)从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据,无上一年度数据的新成立企业可不填报。

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。

---

## 7 开标一览表格式

开标一览表

项目名称	服务期限	备注	金额

说明：

- 1、所有价格均系用人民币表示，单位为元。
- 2、投标人应按照《项目招标需求》和《投标人须知》的要求报价。
- 3、如果投标人投多个包件，则每个包件的《开标一览表》须分开单独填制。
- 4、各包件投标价均不得超过公布的**预算金额**！
- 5、最后一栏“金额”即填写投标总价。
- 6、如此表中的内容与投标文件其它部分内容不一致的，以此表内容为准。
- 7、此表必须与上海市政府采购信息管理平台投标工具投标客户端《开标一览表》中的内容保持一致。

投标人（盖章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

日期： \*\*\*\*年\*\*月\*\*日

---

## 8 投标报价明细表格式

### 8.1 投标报价组成明细表格式

**投标报价组成明细表**

项目名称或包件号：

单位：元（人民币）

项目		要求	分项报价	备注
1	人员费用	含工资、社会保险和按规定提取的福利费		
2	办公费用	包括办公设备等费用		
3	其他专项费用	如电梯、空调专业维修保养等费用		
4	保险费用 (如有)	如雇主责任险、公众责任险等		
5	其他	投标人认为本表中未能包括的其他必要费用		
6	利润	按(1+2+3+4+5)的%计取		
7	税金	按国家及上海市规定缴纳		
<b>投标总价</b>				

说明：

- 1、此表中的投标总价必须与《开标一览表》中的报价保持一致。
- 2、此表为一年度报价

## 8.2 分项报价明细表格式

### 8.2.1 人员费用明细表格式

人员费用报价明细表

项目名称或包件号：单位：元（人民币）

序号	岗位名称	岗位数	人员数量	金额	测算依据	备注
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
	.....					
合计						/

说明：

- 1、岗位设置要求详见第二章“岗位设置一览表”。
- 2、投标人报价中的人员工资、社会保障、福利等各类费用应符合国家、地方相关管理部门的规定进行计费。
- 3、此表的内容应与《投标报价组成明细表》中相应内容保持一致。

### 8.2.2 办公费用测算明细表格式

办公费用测算明细表

单位：元（人民币）

序号	项目	金额	测算依据	备注
1				
2				
3				
4				
5				
合计				

### 8.2.3 其他专项费用测算明细表格式

其他专项费用测算明细表

单位：元（人民币）

序号	项目	金额	测算依据	备注
1				
2				
3				
4				
5				
合计				

### 8.2.4 保险费用测算明细表格式

保险费用测算明细表

单位：元（人民币）

序号	项目	金额	测算依据	备注

---

1				
2				
3				
4				
5				
合计				

### 8.2.5 其他费用测算明细表格式

其他费用测算明细表

单位：元（人民币）

序号	项目	金额	测算依据	备注
1				
2				
3				
4				
5				
合计				

### 9 投标人提供的其他证明材料

提示：投标人应按招标文件“前附表”第10.1.1（9）要求提供相应证明材料

## 10 拟分包项目一览表格式

拟分包项目一览表

项目名称或包件号: \_\_\_\_\_

序号	分包内容	价格	分包人名称	分包人资格（资质）	以往做过的类似项目的经历
1					
.....					

说明:

1、各分包内容附分包意向协议书，格式自拟。

### 分包意向协议书（参考格式）

为参加 （采购人单位名称） 的 （项目名称） 采购项目，（甲方：投标人）与（乙方：承担分包供应商）通过友好协商，就分包事宜达成以下协议：

一、在本次投标有效期内，乙方同意甲方代理上述投标事宜。若中标，各方按照本协议中约定的分工事项，完成各方对应的工作。

二、各方分工：

1、本项目投标工作由甲方负责。

2、本项目由甲方授权人员负责与采购人联系。

3、甲方拟承担的工作和责任: \_\_\_\_\_。

4、乙方拟承担的工作和责任: \_\_\_\_\_。

（注：本项目采购需求明确的非主体、非关键性工作允许投标单位分包。乙方不得承担本项目主体、关键性工作，不得再次分包。）

5、乙方承担的合同份额为合同总额的        %

6、分包承担主体应具备承担分包合同的专业资格（资质）或经营范围，并具备履约所必须的设备和专业技术能力。但中小企业享受中小企业扶持政策获取政府采购合同后，小型、微型企业不得分包或转包给大型、中型企业，中型企业不得分包或者转包给大型企业。

7、如中标，各方应按照招标文件的各项要求和内部职责的划分，承担自身所负的责任和风险。

三、本协议自签署之日起生效，投标有效期内有效，如获中标资格，协议有效期延续至合同履行完毕之日。

四、本协议书一式肆份，随投标文件装订壹份，送采购人壹份，分包意向协议成员各壹份。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

日期： 年 月 日

---

## 11 投标人可提交的商务部分其他证明材料格式

### 11.1 近三年类似项目承接及履约情况一览表格式

近三年类似项目承接及履约情况一览表

项目名称或包件号: \_\_\_\_\_

序号	项目名称	采购人	合同价	履约评价	备注
1					
2					
3					
...					
合计数量				合计 金额	

说明:

- 1、近三年指：从投标截止之日起倒推 36 个月以内。
- 2、本表中所涉项目均须附项目中标通知书或承包合同协议书（二选一），相应资料提供不完整的，该项目在分项评审时不予考虑。
- 3、履约评价可以提供业主评价或项目验收报告（二选一）的复印件，相应资料提供不完整的，该项目在分项评审时不予考虑。
- 4、投标人还可提供项目履约情况的其他相关证明，例如项目取得的奖项或荣誉证书。
- 5、评标委员会认为必要时可要求投标人在规定时间内提供原件备查。

---

## 11.2 投标人认为可以证明其能力、信誉和信用的其他材料

**说明：扫描件应为 A4 纸大小**

投标人需提交的可以证明其能力、信誉和信用  
的其他材料扫描件粘贴处

## 11.3 残疾人福利性单位声明函格式（仅残疾人福利性单位提供）

### 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：

## 二、投标人提交的技术部分相关内容格式

### 1 物业管理总体方案

说明：具体组成内容和编写要求详见“前附表”

### 2 各分项专业管理方案

说明：具体组成内容和编写要求详见“前附表”

### 3 拟投入本项目的组织管理体系及主要管理人员、各专业岗位配备

#### 3.1 拟派主要管理人员汇总表格式

拟派主要管理人员汇总表

项目名称或包件号:\_\_\_\_\_

序号	管理岗位名称	姓名	岗位基本要求						备注
			性别	年龄	学历	技术职称（或上岗证书、或执业资格证书等）	相关工作年限	相关工作经验	
1									
2									
3									
4									

说明：

- 1、请按岗位类别及职务详细罗列参与本项目的主要管理人员名单及其基本情况。
- 2、除招标文件另有规定外，上述人员必须为本单位在职人员，不得是兼职人员和退休人员。
- 3、上表如若行数不够，可自行扩充。
- 4、“相关工作经验”是指：各管理岗位人员的主要资历、经验及承担过的类似项目等内容。
- 5、请勿空格，如无内容，请填写“/”。

### 3.2 主要人员基本情况表格式

### 主要人员基本情况表

## 说明：

1、主要人员需每人填写一份此表。“主要人员”是指实际参与本项目的项目经理、主管和队长（保洁及会务、保安、维保等）。

2、表后需附相关证书（包括职称/职业资格、执业资格、学历等）和在职证明材料等，所附证书和证明材料均为原件扫描件。

在职证明材料是指：投标人单位提供相关人员在职承诺书（格式自拟）。

3、如果表格填写不准确，或证书（证明材料）提供不完整的，投标人需承担其投标文件在评标时被扣分甚至被认定为无效标。

4、表式不够，可另附页填写。

---

### 3.3 拟派其他人员汇总表格式

拟派其他人员汇总表

项目名称:

序号	岗位名称	职责范围	服务时间	备注
1				
2				
3				
4				
...				
	...			

---

#### 4 拟投入本项目的主要设备表格式

拟投入本项目的主要设备表

项目名称或包件号: \_\_\_\_\_

序号	机械或设备名称	型号规格	数量	备注
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				

说明: 表式不够, 可另附页填写。

#### 5 其他需说明的问题或需采取的技术措施

## 第五章项目评审

### 一、资格性及符合性检查表

序号	检查内容	检查结果
	<b>一、资格性检查</b>	
1	投标人满足招标文件“投标人须知”第3条规定的投标人应具备资格条件的	
2	投标人按“投标人须知前附表”第10.1.1(6)条款提交资格证明材料	
	<b>二、符合性检查</b>	
1	投标文件中的下列内容按招标文件要求签署、盖章的（具体详见“投标文件格式”要求）： ▲投标承诺书▲投标函▲授权委托书▲开标一览表	
2	未发现投标人递交两份或多份内容不同的投标文件，或在一份投标文件中对同一招标项目报有两个或多个报价，且未声明哪一个有效；（注：招标文件另有规定除外）	
3	接受招标文件规定的投标有效期	
4	接受招标文件规定的项目实施和服务期限	
5	未出现投标报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的；	
6	投标报价未超过招标文件中规定的预算金额	
7	未发现投标报价存在“第二章”第14.4条款所列情形之一的	
8	按规定交纳投标保证金。 <u>（本项目不适用）</u>	
9	根据招标文件要求，投标人提供以下证明材料的：无	
10	按“投标人须知”第21.4条款规定，对投标报价算术性错误修正予以确认的	
11	接受招标文件规定的结算原则和支付方式	
12	未出现《政府采购货物和服务招标投标管理办法》第三十七条所列的串通投标情形之一的	
13	未出现提供虚假材料、行贿等违法行为	
14	未发现因电子文档本身的计算机病毒、或电子文档损坏等原因造成投标文件无法打开或打开后无法完整读取的	
15	满足招标文件规定的以下要求： ①接受并满足招标文件的实质性响应要求和条件；	
16	未发现投标人违反《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》规定的	

**注意：**

---

1、以上符合性检查内容由评标委员会负责最终审定，未通过资格性及符合性检查的投标将被作为非实质性响应投标而不纳入详细评审范围。

2、招标机构详细列出资格性及符合性检查的目的在于方便投标人进行自查，请投标人对照招标文件（包括答疑和补充文件）的内容进行自查，以避免投标文件出现非实质性响应的情况。本表中所列实质性检查内容判断标准与“前附表”中所列要求有矛盾之处，以“前附表”中所列要求为准。

## 二、评委评审

### 金桥镇政府大楼等区域物业服务评标办法

#### （一）评标原则

1、本评标办法作为本项目择优选定中标人的依据，在评标全过程中应遵照执行，违反本评标办法的打分无效。

2、评标委员会负责对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查。对通过符合性审查的投标文件按此评标办法进行详细评审，未通过符合性审查的投标文件将被作为无效标而不纳入详细评审范围。

3、本次评标采用“综合评分法”，分值保留小数点后两位，第三位四舍五入。

4、评标委员会根据招标文件（包括答疑和补充文件）的规定，对各投标人商务标的完整性、合理性、准确性进行评审，确认商务标的有效性和评标价，以此为基础计算各投标人的商务标得分。

5、评标基准价为通过符合性审查的所有投标中的最低投标报价。如果评标委员认定投标人的报价属于异常低价情形，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明及必要的证明材料，对投标价格作出解释；如果投标人不提供书面说明、证明材料，应当将其作为无效投标处理。评标委员会应当按照《关于在相关自由贸易试验区和自由贸易港开展推动解决政府采购异常低价问题试点工作的通知》（财办库〔2024〕265号）规定对报价合理性进行判断，如果投标人提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的，应当将其作为无效投标处理。审查相关情况应当在评审报告中记录。

6、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做出必要的澄清、说明或者补正。

7、（本项目不适用）按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）和《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库〔2022〕19号），对于非专门面向中小企业采购的项目，小型和微型企业参加投标的，享受以下扶持政策，用扣除后的价格参与评审：

- （1）小型、微型企业的最终投标价格给予 10% 的扣除；
- （2）如项目允许联合体参与竞争的，且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，其报价给予 10% 的扣除。反之，依照联合体协议约定，小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额 30%以上的，给予联合体 4% 的价格扣除。

8、监狱企业视同小型、微型企业，其投标价格享受小型和微型企业同等的价格扣除政策。

9、残疾人福利性单位视同小型、微型企业，其投标价格享受小型和微型企业同等的价格扣除政策。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

10、评标委员会成员对投标人的投标文件进行仔细审阅、评定后各自独立打分，评委应并提出技术标的详细评审意见（方案的优缺点均加以评述），打分可在规定幅度内允许打小数。

11、本项目技术标评审项中标有“\*”内容属于客观评审因素，根据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》要求，评标委员会成员对客观评审因素评分应一致。

12、技术标、商务标两者之和为投标人的最终得分，评标委员会按照各有效投标人最终得分由高到低顺序排列，推荐得分最高者为第一中标候选人，依此类推。如得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列，得分且投标报价相同的，按技术标得分由高到低顺序排列。依照上述排序方法后仍出现得分相同时，由评委记名投票表决，得票多者排名靠前。

13、本项目包含1个包件，同一投标人允许最多中标1个包件。

## （二）评审内容及打分原则

类别	分值	项目	权重	评分办法	评定分
商务	20	价格	报价得分	20 投标报价得分= (评标基准价 / 投标报价) ×20 注：评标基准价为通过资格性及符合性检查的所有投标中的最低投标报价。	
技术	80	服务水平	整体服务方案策划及实施方案	30 一、评审内容： 1、服务定位、服务目标； 2、实施方案； 3、应急预案。 二、评审标准： 1、服务定位的准确程度、服务目标的清晰程度，得3~5分； 2、实施方案的完整、可操作及先进性程度，得12~20分； 3、应急预案的针对性、科学性程度，得3~5分。	
			特色管理及合理化建议等	14 一、评审内容： 1、服务管理方式； 2、服务管理建议； 3、与业主沟通工作机制。 二、评审标准： 1、服务管理方式的特色及创新程度，得3~5分； 2、服务管理建议的合理及可操作程度，得2~4分。	

类别	分值	项目	权重	评分办法	评定分
				分； 3、与业主沟通工作机制的有效程度，得 3~5 分。	
				<p>一、评审内容：</p> <p>1、公司管理组织架构；</p> <p>2、公司管理制度；</p> <p>3、内部业务资料管理机制。</p> <p>二、评审标准：</p> <p>1、管理组织架构的构成及运作流程的有序明晰程度，得 1~2 分；</p> <p>2、管理制度（包括岗位职责、岗位招录、留用安置等人员管理制度；服务质量检查、整改、验收等内部监管机制；人员考核、奖惩等激励机制等）的健全有效程度，得 3~5 分；</p> <p>3、内部业务资料管理机制的健全程度，得 2~3 分。</p>	
		管理人员和专业人员配置	20	<p>一、评审内容：</p> <p>1、管理人员（包括项目经理、主要管理人员等）和专业人员的岗位及人员配置，人员的专业水平、业绩及相关资料提供情况。</p> <p>二、评审标准</p> <p>人员在职证明材料、学历或职称等相关证书完整提供，按以下内容进行评审；未完整提供，得 12 分：</p> <p>1、人员岗位配置高于招标文件要求，专业水平较强，有丰富的同类型项目工作经验，得 18~20 分；</p> <p>2、人员岗位配置符合招标文件要求，专业水平一般，有同类型项目工作经验，得 15~18（不含 18）分；</p> <p>3、人员岗位配置满足招标文件要求，专业水平较差，缺乏同类型项目工作经验，得 12~15（不含 15）分。</p>	
	投标人的履约能力	投标人综合实力	6	<p>一、评审内容：</p> <p>1、近三年有效类似项目的承接情况；</p> <p>2、投标人的综合履约能力。</p> <p>二、评审标准：</p> <p>1、是否属于近三年有效类似项目由评标委员会根据投标人提供的项目承接情况在业务内容、技术特点等方面与本项目类似程度进行认定。有一个得 2 分，在此基础上每增加一个加 1 分，最高得分为 4 分，没有得 0 分；</p>	

类别	分值	项目		权重	评分办法	评定分
					2、近三年承接的有效类似项目获得的用户或第三方评价情况、与本项目相关的第三方技术认可情况，得0~2分。	
合计			100			

采购人：上海市浦东新区金桥镇人民政府  
集中采购机构：上海市浦东新区政府采购中心  
2025年11月

---

**开标一览表 金桥镇政府大楼等区域物业服务包 1**

项目名称	服务期限	备注	金额(总价、元)

**小微企业价格扣除比例:**

**本项目不允许联合体投标;**

**本项目招标文件获取时间: 2025-11-21 至 2025-11-28 00:00:00~12:00:00 12:00:00~23:59:59**

---

**合同条款**  
**包 1 合同模板：**

**[合同中心-合同名称]**

本合同为中小企业预留合同

合同统一编号： **[合同中心-合同编码]**

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**[合同中心-项目名称]**（物业名称）物业管理服务事宜经双方协商一致，订立本合同。

**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、服务质量等详见招标文件和投标文件。

**2. 合同价格、服务地点和服务期限**

**2. 1 合同价格**

本合同价格为**[合同中心-合同总价]**元整（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：详见采购文件。**

---

## 2. 3 服务期限

本服务的服务期限：[合同中心-合同有效期]。

## 3. 质量标准和要求

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

3. 2 乙方所交付的服务还应符合国家和上海市有关安全、环保、卫生之规定。

## 4. 权利瑕疵担保

4. 1 乙方保证对其交付的服务享有合法的权利。

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

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

4. 4 如甲方使用该服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

## 5. 验收

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

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

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

5. 4 甲方根据合同的规定对服务验收合格后，甲方收取发票并签署验收意见。

---

## **6. 保密**

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

## **7 付款**

7. 1 本合同以人民币付款（单位：元）。

7. 2 本合同款项按照以下方式支付。

7. 2. 1 付款方式：采用分期付款方式，按考核结果每3个月支付相应的合同款项。

7. 2. 2 付款条件：经考核后根据考核结果支付，每3个月服务完成后第一个月的15日前支付相应的合同款项。

## **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的服务，如果甲方在合同服务范围外增加或扩大服务内容的，乙方有权要求甲方支付其相应的费用。

---

9. 2 乙方为了更好地进行服务，满足甲方对服务质量的要求，有权利要求甲方提供合适的工作环境和便利。在进行故障处理紧急服务时，可以要求甲方进行合作配合。

9. 3 如果由于甲方的责任而造成服务延误或不能达到服务质量的，乙方不承担违约责任。

9. 4 由于因甲方工作人员人为操作失误、或供电等环境不符合合同设备正常工作要求、或其他不可抗力因素造成的设备损毁，乙方不承担赔偿责任。

9. 5 乙方保证在服务中，未经甲方许可不得使用含有可以自动终止或妨碍系统运作的软件和硬件，否则，乙方应承担赔偿责任。

9. 6 乙方在履行服务时，发现存在潜在缺陷或故障时，有义务及时与甲方联系，共同落实防范措施，保证正常运行。

9. 7 如果乙方确实需要第三方合作才能完成合同规定的服务内容和服务质量的，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 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。乙方在收到成交通知书后三十日内，并在签订合同协议书之前，按合同总价 /% 的金额向甲方提交履约保证金。合同存续期间，履约保证金不得撤回。

---

14.2 履约保证金可以采用支票、汇票、本票、保函等非现金形式。前述票据及保函的期限应覆盖自出具之日起至完成服务且验收合格之日止的期间，如未覆盖需重新按合同规定提交。乙方提交履约保证金所需费用均由乙方负担。

14.3 乙方不履行与甲方订立的合同或者履行合同不符合约定，致使不能实现合同目的的，履约保证金不予退还，给甲方造成的损失超过履约保证金数额的，还应当对超过部分予以赔偿；乙方未按约定提交履约保证金的，应当对甲方的损失承担赔偿责任。除本款所列情形外，甲方不得以其他理由拒绝退还履约保证金。

14.4 按合同约定考核验收合格后 15 日内，甲方通过支票、汇票、本票、保函等非现金形式一次性将履约保证金（全额或扣减后剩余金额部分）无息退还乙方。无正当理由逾期不退的，甲方应以应退还履约保证金数额按人民银行同期存款基准利率按日向乙方承担利息损失，直至上述履约保证金退还乙方。

## 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。

15.2 如合同各方协商解决不成，可以向有关部门申请调解，或就争议事项向浦东新区人民法院提起诉讼。

15.3 在诉讼期间，除正在进行诉讼的部分外，本合同的其它部分应继续履行。败诉一方应当承担包括但不限于诉讼费用、律师费用、公证费用等。

## 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 乙方应全面、适当履行本合同项下义务，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. 2 若甲方事先书面同意分包，乙方应书面通知甲方本合同项下所授予的所有分包合同。乙方与分包单位签订分包合同前，应将副本送甲方认可。分包合同签订后，应将副本留存甲方处备案。若分包合同与本合同发生抵触，则以本合同为准。

18. 3 分包合同必须符合本合同的规定，接受分包的单位应当具备磋商文件及本合同规定的资质(资格)条件。

18. 4 分包合同不能解除乙方在本合同中应承担的任何义务和责任。乙方应对分包项目派驻相应监督管理人员，保证合同的履行。分包单位的任何违约或疏忽，均视为乙方的违约或疏忽。

## **19. 合同生效**

19. 1 本合同在合同各方签字盖章后生效。

19. 2 本合同一式三份，甲乙双方各执一份，另有一份报财政部门备案。

## **20. 合同附件**

20. 1 本合同附件包括：招标文件、投标文件。

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。

[合同中心-其他补充事宜]

[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： [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