项目编号：310115139261016141839-15389306

# 2027年祝桥镇物业管理服务项目

# 公开招标文件

采购单位：上海市浦东新区祝桥镇人民政府

集中采购机构：上海市浦东新区政府采购中心

2026年10月20日

2026年10月20日

# 目录

**电子投标特别提醒** ..... 4
**投标邀请** ..... 6
**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 ..... 13
（一）说明 ..... 13
**1 总则** ..... 13
**2 招标范围和内容** ..... 14
**3 投标人的资格要求** ..... 14
**4 合格的货物和服务** ..... 14
**5 投标费用** ..... 14
**6 现场踏勘（本项目不适用）** ..... 14
**7 答疑会（本项目不适用）** ..... 14
（二）招标文件 ..... 15
**8 招标文件的内容** ..... 15
**9 招标文件的澄清和修改** ..... 15
（三）投标文件的编制 ..... 15
**10 投标文件的组成** ..... 15
**11 投标报价** ..... 16
**12 投标有效期** ..... 16
**13 投标保证金（本项目不适用）** ..... 16
**14 投标文件的编制、加密和上传** ..... 17
**15 投标截止时间** ..... 17
**16 迟到的投标文件** ..... 17
**17 投标文件的修改与撤回** ..... 17
（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** ..... 18
**21 投标文件的资格审查及符合性审查** ..... 18
**★22 异常低价投标审查** ..... 18
**23 投标文件的澄清** ..... 19
**24 评委评审** ..... 19
（五）询问与质疑 ..... 19
**25 询问与质疑** ..... 19
**（六）诚信记录** ..... 20
**26 诚信记录** ..... 20
（七）授予合同 ..... 20
**27 中标通知书** ..... 20
**28 合同授予的标准** ..... 21
**29 授标合同时更改采购服务数量的权利** ..... 21
**30 合同协议书的签署** ..... 21
**31 履约保证金（本项目不适用）** ..... 21
**第二章项目采购需求** ..... 22
一、说明 ..... 22
**1 总则** ..... 22
**包件 1：2027 年社区物业管理项目** ..... 22
二、项目概况 ..... 22
三、技术质量要求 ..... 24
四、投标报价须知 ..... 36

包件 2：2027 年祝桥镇物业管理项目 ..... 37
二、项目概况 ..... 37
三、技术质量要求 ..... 39
10 安全文明作业要求和应急处置要求 ..... 45
11 考核管理办法和要求 ..... 46
四、投标报价须知 ..... 48
12 投标报价依据 ..... 48
13 投标报价内容 ..... 48
14 投标报价控制性条款 ..... 49
五、政府采购政策 ..... 49
第三章采购合同 ..... 51
第四章投标文件格式 ..... 70
一、投标人提交的商务部分相关内容格式 ..... 72
1 投标承诺书格式 ..... 72
2 投标函格式 ..... 73
3 法定代表人身份证明及授权委托书格式 ..... 74
4 投标保证金（银行保函）格式（本项目不适用） ..... 76
5 投标人基本情况表格式 ..... 76
6 投标人应提交的资格证明材料 ..... 77
7 开标一览表格式 ..... 80
8 投标报价明细表格式 ..... 81
9 投标人提供的其他证明材料 ..... 85
10 拟分包项目一览表格式（本项目不适用） ..... 86
11 投标人可提交的商务部分其他证明材料格式 ..... 86
二、投标人提交的技术部分相关内容格式 ..... 89
1 物业管理总体方案 ..... 89
2 各分项专业管理方案 ..... 89
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 ..... 89
4 拟投入本项目的主要设备表格式 ..... 92
5 其他需说明的问题或需采取的技术措施 ..... 92
第五章项目评审 ..... 93
一、资格性及符合性检查表 ..... 93
二、评委评审 ..... 94

# 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）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**不允许**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：2027年祝桥镇物业管理服务项目

2、招标编号：3101151392610161418 39-15389306

3、预算编号：1526-139205593

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：

2027年祝桥镇物业管理服务项目，共分为2个包件，其中：

包件1：2027年社区物业管理项目，服务内容为对南祝公路5058号办公点、五个社区等单位提供保洁、保安、绿化、维修、会务等综合物业管理服务。

包件2：2027年祝桥镇物业管理项目，服务内容为对祝桥镇机关大院、文化中心等单位提供保洁、保安、绿化、维修、会务等综合物业管理服务。

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2027年祝桥镇物业管理服务项目（标的）属于物业管理。

5、服务地址：

包件1：南祝公路5058号办公点：南祝路5058号

祝桥社区：祝潘公路36号

盐仓社区（含盐仓受理中心分中心）：南祝路5683号

东海社区（含东海受理中心分中心）：盐朝公路869号

施湾社区（含施湾受理中心分中心）：航城四路350号

施湾社区活动中心：施湾三路985号

江镇社区（含江镇受理中心分中心）：晚霞路426号

江通苑24号楼：江绣路59弄24号。

包件2：机关大院：卫亭路80号；

祝桥镇文化服务中心：航亭环路158号；

祝桥城管中队：南祝公路5616号；

朝阳区域综合服务中心：军港公路15号。

6、服务期限：服务期限暂定自2026年12月1日至2027年12月31日止，具体以合同签订为准。

7、采购总预算金额：8,080,000.00元，最高限价：7,503,000.00元。其中：

包件1预算金额：3,820,000.00元。最高限价：3,547,200.00元；

包件2预算金额：4,260,000.00元。最高限价：3,955,800.00元。

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：2026-10-21 至 2026-10-29，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：2026-11-16 10:30:00（电子采购平台显示时间）。

2、开标时间：2026-11-16 10:30:00（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**

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）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。

**八、联系方式**

采购人：　上海市浦东新区祝桥镇人民政府　　集中采购机构：　上海市浦东新区政府采购中心

地址：　祝桥镇祝亭路80号　　地址：　上海市浦东新区民生路 1399 号 16 楼



2026年10月20日

| | | | |
|---|---|---|---|
| 邮编： | 201323 | 邮编： | 200135 |
| 联系人： | 毛凤芳 | 联系人： | 曲冰、经办人 2 |
| 电话： | 68102231 | 电话： | 68541155-962 |
| 传真： | / | 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：2027 年祝桥镇物业管理服务项目 | |
| 6.1 | 关于现场踏勘<br>（1）集合时间：****年**月**日**:**时（北京时间）<br>（2）地点：********<br>（3）联系人：********<br>（4）联系电话：******** | 本项目不适用 |
| 7.1 | 关于澄清答疑<br>（1）提问递交截止时间：2026年10月30日，16:00时整（北京时间）<br>（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）<br>地点：上海市浦东新区民生路1399号16楼16A11室 | 本项目不适用 |
| 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）：<br>（1）投标承诺书<br>（2）投标函<br>（3）法定代表人身份证明及授权委托书<br>（4）投标保证金**（本项目不适用）**<br>（5）投标人基本情况表<br>（6）投标人应提交的资格证明材料<br>①财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函；<br>②《中小企业声明函》<br>（7）开标一览表<br>（8）投标报价明细表<br>（9）根据招标文件要求，投标人提供以下证明材料：无。<br>（10）拟分包项目一览表**（本项目不适用）**<br>（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）<br>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的认证证书<br>②投标人认为可以证明其信誉和信用的其他材料；<br>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。 |
| 10.1.2 | 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）：<br>（1）物业管理总体方案（应含必要的图、表） | 投标文件内容不完整、格式不符合 |

| 条款号 | 内容规定 | 备注 |
| --- | --- | --- |
| | 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）<br>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）<br>（2）各分项专业管理方案（可辅以图、表）<br>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）<br>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）：<br>a.突然断水、断电、通信故障的应急措施<br>b.电梯突然停运或机电故障的应急措施<br>c.发生火警时的应急措施<br>d.智能化设施的管理和维修方案<br>e.突发群访事件的应急处置方案<br>③日常维护、维修计划与实施方案（如果有）<br>④与外委业主相互沟通的具体措施（如果有）<br>（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》）<br>（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》）<br>（5）其他需说明的问题或需采取的技术措施（如果有） | 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 | 本项目不适用 |
| 13.3 | 投标保证金提交方式：**支票、汇票、本票、保函等非现金形式**<br>投标保证金有效期：同“投标有效期”<br>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<br>提交地址：上海市浦东新区民生路 1399 号**室<br>联系人：****** | 本项目不适用 |
| 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。<br>（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；<br>（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。 | **1、本条款所提及内容均为实质性响应条件。**<br>**2、投标人证明材料提供不完整，关键信息模糊、难以** |

| 条款号 | 内容规定 | 备注 |
| --- | --- | --- |
| | | **辨认或甄别的，视作未按要求提供资格证明材料。** |
| ★21.3 | 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。<br>（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）：<br>➢ 投标承诺书<br>➢ 投标函<br>➢ 授权委托书<br>➢ 开标一览表<br>（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）<br>（3）投标人接受招标文件规定的投标有效期的；<br>（4）接受招标文件规定的项目实施或服务期限；<br>（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；<br>（6）投标报价未超过招标文件中规定的**最高限价（包件1最高限价：3,547,200.00元；包件2最高限价：3,955,800.00元）!**；<br>（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；<br>（8）按规定缴纳投标保证金；**（本项目不适用）**<br>（9）根据招标文件要求，投标人提供以下证明材料：无<br>（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；<br>（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；<br>（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；<br>（13）投标人未出现提供虚假材料、行贿等违法行为；<br>（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；<br>（15）满足招标文件规定的以下要求：<br>①接受并满足招标文件的实质性响应要求和条件；<br>②投标人需在投标响应文件中包含项目负责人及相关信息。<br>（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。 | **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。** |
| 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：依据《中华人民共和国政府采购法》，需要继续 | |

| 条款号 | 内容规定 | 备注 |
| --- | --- | --- |
| | 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）<br>履约保证金提交方式：**支票、汇票、本票、保函等非现金形式**<br>履约保证金提交时间：签订合同协议书之前 | 本项目不适用 |

# 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任何责任。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)、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询相关投标人信用记录，并对供应商信用记录进行甄别，对被列入“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、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，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（本项目不适用）**

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（包括各子目单价及取费标准）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（本项目不适用）**

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 在评审中，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对投标价格作出解释，提供项目具体成本测算等与报价合理性相关的书面说明及必要的证明材料，包括但不限于原材料成本、人工成本、制造费用等。

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 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 投标人应知其权益受到损害之日，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 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：

26.2.1 提供虚假材料谋取中标、成交的；

26.2.2 采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人的；

26.2.3 与采购人、其他投标人或者集中采购机构恶意串通的；

26.2.4 向采购人、集中采购机构行贿或者提供其他不正当利益的；

26.2.5 在招标采购过程中与采购人进行协商谈判的；

26.2.6 拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的；

26.2.7 开标后擅自撤销投标，影响招标继续进行的；

26.2.8 中标、成交后无正当理由拒绝签订政府采购合同的；

26.2.9 无正当理由拒绝履行合同的；

26.2.10 提供假冒伪劣产品或走私物品的；

26.2.11 拒绝提供售后服务，给采购人造成损害的；

26.2.12 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（本项目不适用）**

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 投标人提供的服务必须符合国家强制性标准。

**包件 1：2027 年社区物业管理项目**

## 二、项目概况

**2 项目名称**

包名称：2027 年社区物业管理项目

**3 物业基本情况**

物业类型：公众物业

服务地址：

| 序号 | 单位名称 | 占地面积㎡ | 建筑面积㎡ | 绿化面积㎡ | 地址 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 南祝公路 5058 号办公点 | 3500 | 2450 | 300 | 南祝路 5058 号 |
| 2 | 祝桥社区 | 5500 | 4008 | 1600 | 祝潘公路 36 号 |
| 3 | 盐仓社区（含盐仓受理中心分中心） | 1300 | 2580 | 300 | 南祝路 5683 号 |
| 4 | 东海社区（含东海受理中心分中心） | 4300 | 2558 | 580 | 盐朝公路 869 号 |
| 5 | 施湾社区（含施湾受理中心分中心） | 3100 | 1600 | 700 | 航城四路 350 号 |
| 6 | 施湾社区活动中心 | 26640 | 15652 | 10988 | 施湾三路 985 号 |
| 7 | 江镇社区（含江镇受理中心分中心） | 2500 | 1870.54 | 200 | 晚霞路 426 号 |
| 8 | 江通苑 24 号楼 | 1930 | 5913 | / | 江绣路 59 弄 24 号 |

**4 招标范围与内容**

4.1 项目背景及现状

为做好单位日常安保、保洁、绿化等物业管理工作，保障场所正常使用，现实施物业管理服务采购。

4.2 项目招标范围及内容

2027 年社区物业管理项目，服务内容为对南祝公路 5058 号办公点、五个社区等单位提供保洁、保安、绿化、维修、会务等综合物业管理服务。

4.3 本项目服务期限：服务期限暂定自 2026 年 12 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，具体以合同签订为准。

**5 承包方式**

5.1 依照本项目的招标范围和内容，中标人以**“清包”**方式实施服务管理承包。“清包”的含义指：采购人按双方约定的服务人数，向中标人支付管理服务费。项目过程中所发生的水电气等能耗，设备添置、维修、保养等费用均由采购人承担。

| 序号 | 内容 | 提供方 | | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | | 采购人 | 供应商 | |
| 1 | 公用水电 | √ | | 包括空调、清洁卫生、生活等各类用水；服务公司办公等各类用电。 |
| 2 | 各类垃圾桶、垃圾袋 | √ | | 包括生活垃圾、垃圾桶垃圾袋。 |
| 3 | 办公用房 | √ | | 包括仓库用房。 |
| 4 | 办公设备和家具等 | √ | | 包括电脑、考勤设备和打印机等办公设备和耗材；桌椅等办公家具和员工更衣柜 |
| 5 | 人员装备（对讲机） | | √ | 包括对讲机公共频道占用费及维修费用等。 |
| 6 | 专业设备 | | √ | 包括吸水洗尘机、地坪/地毯吹干机、真空吸尘机、高压水枪、不锈钢桶、工程维修工具等。 |
| 7 | 维修零配件 | √ | | 各类设施设备维修所需的零配件，不包含维修工具。 |
| 8 | 保洁材料 | | √ | 包括环境保洁所需的清洁、洗涤药剂，地面和物体表面擦拭用的消毒剂，地面养护药剂、材料和保洁工具等耗材（耗材品质需可靠有保证）。 |
| 9 | 保洁工具 | | √ | 包括保洁小工具、尘推、工作警示牌等。 |
| 10 | 保安员个人安防用品 | | √ | 包括长警棍、短警棍、盾牌、钢盔、钢叉、反光衣等。 |
| 11 | 保安耗材 | | √ | 包括遮阳大伞、白手套、纱手套、毛巾、雨衣、雨鞋等。 |
| 12 | 绿化材料 | | √ | 绿化盆景增设、绿化施肥及药水费用、易耗品等 |

5.2 本项目不允许分包。

**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。

**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 **本项目合同总价不变，采购人不会因政策性调价、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。**

**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,具体服务支付时间和比例见下表：

| 序号 | 支付时间 | 支付比例 |
|---|---|---|
| 1 | 2027 年3月30日前支付相应合同金额 | 20% |
| 2 | 2027年6月30 日前支付相应合同金额 | 20% |
| 3 | 2027 年9 月30 日前支付相应合同金额 | 20% |
| 4 | 2027 年12 月30 日前支付相应合同金额 | 20% |
| 5 | 2028 年 1月 30日前根据考核等级结果支付剩余合同金额 | |

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**

《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

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

| 区域 | 岗位名称 | 配置岗位数（最低要求） | 职责范围 | 工作时间 |
|---|---|---|---|---|
| 南祝公路 5058 号办公点、祝桥社区、盐仓社区（含盐仓受理中心分中心）、东海社区（含东海受理中心分中心）、施湾社区（含施湾受理中心分中心）、施湾社区活动中心、江镇社区（含江镇受理中心分中心）、江通苑 24 号 | 项目负责人 | 1 | 全面负责整个项目各项物业工作，做好仓库保管、报修接待、投诉等工作。 | 每周 5 天，8 小时 |
| 南祝公路 5058 号办公点、祝桥社区、盐仓社区（含盐仓受理中心分中心）、东海社区（含东海受理中心分中心）、施湾社区（含施湾受理中心分中心）、施湾社区活动中心、江镇社区（含江镇受理中心分中心）、江通苑 24 号 | 绿化 | 1 | 负责区域内的绿化养护工作 | 每周 5 天，8 小时 |
| 南祝公路 5058 号办公点、祝桥社区、盐仓社区（含盐仓受理中心分中心）、东海社区（含东海受理中心分中心）、施湾社区（含施湾受理中心分中心）、施湾社区活动中 | 维修 | 1 | 负责区域内水、电设备等维修，确保设备正常运行。 | 每周 5 天，8 小时 |

| 区域 | 岗位名称 | 配置岗位数（最低要求） | 职责范围 | 工作时间 |
|---|---|---|---|---|
| 心、江镇社区（含江镇受理中心分中心）、江通苑 24 号 | | | | |
| 祝桥社区、施湾社区活动中心、江镇社区（含江镇受理中心分中心） | 会务 | 1 | 做好会务接待工作，做好茶水服务和会务结束清洁工作。 | 每周 5 天，8 小时 |
| 南祝公路 5058 号办公点 | 门岗、巡逻岗 | 1 | 负责人员进出登记管理，负责区域内的巡逻工作，对前来办事、咨询人员进行询问、引导。 | 每周 7 天,24 小时 |
| | 保洁 | 1 | 负责区域内的保洁工作 | 每周 5 天，8 小时 |
| 祝桥社区 | 门岗、巡逻岗 | 1 | 负责人员进出登记管理，负责区域内的巡逻工作，对前来办事、咨询人员进行询问、引导。 | 每周 7 天,24 小时 |
| | 保洁 | 1 | 负责区域内的保洁工作 | 每周 5 天，8 小时 |
| 盐仓社区（含盐仓受理中心分中心） | 门岗、巡逻岗 | 1 | 负责人员进出登记管理，负责区域内的巡逻工作，对前来办事、咨询人员进行询问、引导。 | 每周 7 天,24 小时 |
| | 保洁 | 1 | 负责区域内的保洁工作 | 每周 5 天，8 小时 |
| 东海社区（含东海受理中心分中心） | 门岗、巡逻岗 | 1 | 负责人员进出登记管理，负责区域内的巡逻工作，对前来办事、咨询人员进行询问、引导。 | 每周 7 天,24 小时 |
| | 保洁 | 1 | 负责区域内的保洁工作 | 每周 5 天，8 小时 |
| 施湾社区（含施湾受理中心分中心） | 门岗、巡逻岗 | 1 | 负责人员进出登记管理，负责区域内的巡逻工作，对前来办事、咨询人员进行询问、引导。 | 每周 7 天,24 小时 |
| | 保洁 | 1 | 负责区域内的保洁工作 | 每周 5 天，8 小时 |
| 施湾社区活动中心 | 管理处主任 | 1 | 协助项目经理，并落实各项物业工作。 | 每周 5 天，8 小时 |
| | 门岗、巡逻岗 | 1 | 负责人员进出登记管理，负责区域内的巡逻工作，对前来办事、咨询人员进行询问、引导。 | 每周 7 天,24 小时 |
| | 保洁 | 1 | 负责区域内的保洁工作 | 每周 5 天，8 小时 |
| 江镇社区（含江镇受理中心分中心） | 门岗、巡逻岗 | 1 | 负责人员进出登记管理，负责区域内的巡逻工作，对前来办事、咨询人员进行询问、引导。 | 每周 7 天,24 小时 |
| | 保洁 | 1 | 负责区域内的保洁工作 | 每周 5 天，8 小时 |
| 江通苑 24 号 | 保洁 | 1 | 负责区域内的公共空间的保洁工作 | 每周 5 天，8 小时 |
| | 保安 | 1 | 负责区域内的秩序维护工作 | 每周 5 天，8 小时 |
| | 中控室 | 1 | 负责消监控设备的监看值守工作，做好情况记录，做好设备的日常清洁检查和维护工作，协调处理安防、消防报警事件。 | 每周 7 天,24 小时 |
| 合计 | | 22 | | |

**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。**

**2、投标人须在上传的投标文件中填报项目负责人相关信息，并附项目负责人身份证复印件以及采购文件要求的资质（若有），材料提交要求以招标文件具体规定为准，确保投标文件有效。**

9.2 组织架构、管理制度及管理团队要求

9.2.1 组织架构

项目负责人——管理处主任、维修、保安、保洁、会务、绿化养护等服务人员。

9.2.2 管理制度

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。

9.2.4 人员总体要求

(1)投标人根据项目特点，服务范围和服务要求，合理配备所需服务员工，并分配各岗点服务人数、安排班次。其中设备维修技术员工须持有专业技术证书或上岗证书。

(2)进驻的员工通过组织政审，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。

(3)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。

(4)员工在上岗期间须穿着统一的制服，佩带上岗服务证。

(5)属特种行业的，按国家规定，持证上岗。

(6)工作时长要求：详见 9.1 岗位设置一览表

9.3 各岗位具体服务要求

9.3.1 项目负责人及管理处主任

(1)项目负责人工作职责

1）统管本项目所有相关事宜，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，树立良好的社会形象。

(2)管理处主任工作职责

1）协助项目经理，并落实各项物业工作。

2）制定管理处的管理计划，方针及目标，并指挥实施。

3）主持制定和完善各项规章制定，建立健全内部组织系统，协调各部门关系，建

立内部合理而有效的运行机制

4）负责服务人员的培训工作。

(3)人员自身要求

项目经理：具有多年相关管理经验，具有严谨的组织管理能力和策划能力。熟练使用电脑，有机关大楼管理经验。

管理处主任：具有多年相关管理经验，熟练使用电脑。

(4)工作时间要求：详见 9.1 岗位设置一览表

9.3.2 保洁

(1)服务范围

南祝公路 5058 号办公点、祝桥社区、盐仓社区（含盐仓受理中心分中心）、东海社区（含东海受理中心分中心）、施湾社区（含施湾受理中心分中心）、施湾社区活动中心、江镇社区（含江镇受理中心分中心）、江通苑 24 号。

(2)总体要求

包括办公用房、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。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。

(3)服务要求

1）室内

保持大堂、地面无污渍，无烟蒂，无痰迹，无垃圾；柱面、墙面等无灰尘；玻璃大门无手印，无灰尘，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，无脚印，无污渍，无浮灰，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，无水迹，无锈斑。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、无异味，地面无纸屑、无手印。

停车库地面保持干净、无污染、无堆积物。

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，无积水；目视无污物，无杂草、青苔。墙面四角无灰尘，无蛛网，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、无异味，垃圾箱房周边及时清理消毒，周边无垃圾，无堆积物，摆放整齐。

(4)岗位具体要求

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。

协助完成各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，采购人满意率达 95%及其以上。

(5)工作时间要求：详见 9.1 岗位设置一览表

(6)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，身体素质好，无不良行为记录。

保洁员工身体健康，无不良记录，须严格遵章守纪，遵守公司规章制度，保洁员工在上岗期间穿着统一的制服。

9.3.3 保安

(1)总体要求

1）岗位配置，科学合理

要求在队员配置、队伍建设和管理上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：日常管理在制度化、程序化的前提下展开，所有岗位运作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。

4）日常秩序维护，人员进出登记管理，加强安全保卫，认真值守，规范服务，做

到内紧外松，严密值勤，热忱服务，确保无等级爆炸、火灾、破坏、盗窃事故和无责任疏漏事故。

5）保安队员必须严格组织政审，身体健康、无不良记录。加强思想政治工作，教育员工严格遵纪守法，优质服务。

6）对前来办事、咨询人员须进行询问、引导、解答。确保正常秩序，严防闲杂人员进入。工作态度热情，举止文明。对大件物品出门须进行登记和检查。遇群众　　，及时、积极主动地配合有关部门，做好劝说、劝阻和疏导工作。

7）指挥车辆安全通行和停放，保证环境有序和道路畅通。

8）做好服务区域内的巡逻巡控，落实安保措施、监控中心的管理。负责昼夜 24 小时保安工作的全部任务，采取固定值守和流动巡视相结合的方式，加强各个入口、停车场、治安死角等重要区域的安全防范，并做好巡视记录。

9）对采购方的安全利益负全责。中标方人员在值勤中，认真履行防火、防盗、防窃、防范恶性事件及突发事件等职责，不脱岗、不离岗。如因责任心不强或工作疏忽或违章操作致使甲方造成爆炸、火灾、盗窃等事故，应承担经济责任或法律责任。

10）做好安全防范管理，每月对管理区域进行整体安全检查，对发现损坏的灭火器、安全指示牌、安全标识等安全隐患及时上报采购人并消除、更换。

11）爱护采购人配置的设备和安保工具，如人为损坏，须照价赔偿。

12）保安队员上岗值勤时穿着统一的保安制服，佩带工作标牌。

13）接到投诉，24 小时内以电话或书面或回访等方式给予答复。同时认真调查、处理违规违纪的人和事，并做好处理书面记录。及时将处理结果反馈给投诉方。

14）针对南祝公路 5058 号办公点、五个社区等场所特点和实际情况，制订《突发问题应急处置方案》，并严格贯彻实施。

(2)项目服务点

南祝公路 5058 号办公点、祝桥社区、盐仓社区（含盐仓受理中心分中心）、东海社区（含东海受理中心分中心）、施湾社区（含施湾受理中心分中心）、施湾社区活动中心、江镇社区（含江镇受理中心分中心）、江通苑 24 号。

(3)保安服务设施设备配备情况

| 序号 | 设施设备名称 | 配备要求 | | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | | 由采购人提供 | 由投标人提供 | |
| 1 | 保安用房 | √ | | |
| 2 | 办公设施设备 | √ | | |
| 3 | 技防设备 | √ | | |
| 4 | 保安员个人安防用品 | | √ | |
| 5 | 保安耗材 | | √ | |

(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，身体素质好，无不良行为记录，在上岗期间穿着统一的制服。

9.3.4 维修（设备的日常巡检，均由投标人提供）

(1)维修（小修）

| 序号 | 设备名称 | 备注 |
|---|---|---|
| 1 | 空调 | 一年内上门清洗 2 次，接到应急报修电话 1 小时内赶到现场进行维修（包含春秋 2 次清洗） |
| 2 | 消防 | 每月 1 次巡检并做好相应记录、小修（日常零星维修） |
| 3 | 电梯 | 按照特种设备行内规定做维护保养 |

| 上表序号 1 空调设备 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **序号** | **设备名称** | **型号规格** | **品牌** | **单位** | **数量** | **安装位置** | **使用年限** |
| 1 | 中央空调 | 格力 | 格力 | 台 | 11 | 祝桥社区 | 7 |
| 2 | 柜机 | 1.5 匹 | 格力 | 台 | 27 | 祝桥北区 | 7 |
| 3 | | 3 匹 | 格力 | 台 | 27 | 祝桥北区 | 7 |
| 4 | | 1.5 匹 | 美的、格力 | 台 | 美的 17、格力 15 | 东海社区 | 6 |
| 5 | | 1.5 匹 | 格力 | 台 | 42 | 南祝公路 5058 号办公点 | 15 |
| 6 | | 1.5 匹 | 格力、美的 | 台 | 格力 40、美的 10 | 江镇社区 | 20 |
| 7 | | 1.5 匹 | 格力 | 台 | 26 | 盐仓社区 | 21 |
| 8 | | 1.5 匹 | 格力 | 台 | 18 | 施湾社区活动中心 | 4 |
| **上表序号 3 电梯** | | | | | | | |
| **序号** | **设备名称** | **型号规格** | **品牌** | **单位** | **数量** | **安装位置** | **使用年限** |
| 1 | 垂直电梯 | / | 三菱 | 台 | 1 | 江镇社区 | 20 |
| 2 | 曳引与强制驱动电梯 | | 巨人通力 | 台 | 1 | 江通苑 24 号 | 2 |

(2)工作职责：负责对供水、供电等设备运行进行维护， 加强日常巡视，按计划定期检查保养。确保各类弱电、照明设备系统运行状况良好，杜绝重大责任事故发生。

(3)总体要求：负责各类临时小修、急修项目，如办公座椅、柜橱、门锁、水电、下水管道的疏通，楼内装潢破损、弱电维修等，及时处理各类小修、急修工作。维修更换的零件费用由采购人承担。空调、消防、电梯、配电间维保费用（日常零星维修）包含在招标范围，由中标人负责。设备设施及建筑物中修、大修、深度维护由采购人委托第三方专业单位承担，相关费用不纳入招标范围，物业负责对此类项目进行监督管理，有义务配合并协助采购人单位工作。

| 维度 | 小修（日常零星维修） | 中修（局部功能性维修） | 大修（系统性 / 结构性维修改造） |
|---|---|---|---|
| 定义 | 针对物业局部、轻微故障的即时维护，旨在快速恢复单个部件 / 区域功能，不改变资产主体结构或核心系统，不影响机关正常办公秩序 | 针对物业局部系统、关键设备的修复或升级，需拆解更换核心组件，局部暂停功能但可通过替代方案保障办公，需专项技术支持。 | 针对物业主体结构、核心保障系统的全面修复或改造，需大规模施工，可能阶段性影响办公，需制定专项方案并报上级审批，旨在恢复资产整体性能或满足新的功能需求。 |
| 核心特征 | 1. 范围：单一部件 / 极小区域（如一间办公室的插座、走廊单盏筒灯）； | 1. 范围：单个系统 / 多层 / 单栋局部（如某楼层空调系统、单栋楼供电支线、会 | 1. 范围：主体结构 / 全楼 / 全系统（如整栋楼外墙、供电主网、中央空调系统）； |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 2. 难度：无技术门槛，物业维修人员可现场即时处理；<br>3. 耗时：几分钟至几小时（如换灯泡、修水龙头）；<br>4. 费用：单次金额低（通常≤2000 元）；<br>5. 影响：不中断办公（如维修某办公室门锁时） | 议室音视频设备）；<br>2. 难度：需专项技术（如空调维修、弱电设备调试），部分需厂家或专业机构支持；<br>3. 耗时：1-7 天（如更换某楼层空调外机、修复单栋楼供水支管）；<br>4. 费用：单次金额中等（通常 2000 元 - 5 万元）；<br>5. 影响：局部短暂影响（如某楼层停水半天）。 | 2. 难度：高技术门槛，需专业施工团队，可能涉及结构验算、设计方案（如主体裂缝修复需出具方案）；<br>3. 耗时：15 天至数月（如外墙翻新需 1-2 个月，中央空调系统大修需 1 个月）；<br>4. 费用：单次金额高（通常≥5 万元）；<br>5. 影响：可能阶段性调整办公（如部分科室临时搬迁，或分区域施工减少影响）。 |
| 适用场景 | - 办公区域：办公室插座故障、灯泡 / 灯管更换、水龙头漏水、门锁卡顿、办公家具（如抽屉滑轨）维修；<br>- 公共区域：走廊应急灯损坏、卫生间冲水阀维修、单块地砖 / 墙砖更换、垃圾桶破损修复；<br>- 基础设备：打印机卡纸处理、空调滤网清洗（日常保养类）、饮水机维修。 | - 办公保障系统：某楼层空调室内机更换、单栋楼配电箱维修（非主配电箱）；<br>- 公共设施：单栋楼供水支管锈蚀更换、局部墙面大面积返潮修复（如某楼层走廊墙面）、电梯门机系统维修（非整机）； | 主体结构：整栋楼外墙防水 / 翻新、屋顶整体防水重做、楼板裂缝修复（需结构检测）、承重墙加固；<br>- 核心系统：供电主网升级、中央空调系统整机拆解维修 / 核心部件更换、全楼给排水主管道更换、电梯整机大修 / 更换；<br>- 功能改造：因政策要求的无障碍设施全面改造（如全楼加装无障碍坡道、电梯）、消防系统整体升级（符合新消防规范）。 |

(4)工作时间：详见 9.1 岗位设置一览表

(5)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。

(6)服务要求

A.设备委托管理

1）各类设备完好率达 98%，维修及时率达 100%，维修合格率达 100%。无等级安全事故设备责任事故。

2) 保证供配电系统 24 小时正常运行，出现故障立即排除。重要区域、重大活动期间照明电气完好率达 100%。

3)空调系统、电梯等运行正常，无噪音。出现运行故障后 30 分钟内到达现场处理。加强节能管理，室内温度夏季不低于 26 度，冬季不高于 18 度。

4）给排水系统通畅。无大面积跑水、积水、长时间停水事故；落水管、下水道、污水管和化粪管道等排放畅通，无堵塞，井盖完好无损。若遇计划停水、停电及时发出预告。

5) 每月一次对消防系统进行联动测试，确保完好、有效。应急指示灯、引路标志完好。

7) 实行全年 365 天接报修制度。接报修后 30 分钟到现场处理；水、电急修项目当日处理完毕，24 小时内回访，一般维修任务 3 日内处理完毕。

8) 协调确保弱电设备的安全稳定运行，与弱电运维公司密切联动，确保相关系统、功能的实现，满足相关工作需要。

9) 积极协助采购人搞好节能降耗工作。

10) 接到投诉后，立即调查核实，提出处理意见，3 日内回电答复、书面答复或回访投诉人。如因客观原因而无法解决的，应在 3 日内向投诉人说明解释。

11) 针对南祝公路 5058 号办公点、五个社区等场所特点和实际情况，制订《突发问题应急处置方案》，并严格贯彻实施。

B.房修管理

1）房屋外观无破坏立面，无改变使用功能、乱搭建、通道随意占用等现象。

2）室外道路地坪、广场砖无大面积起壳、残缺、无明显长裂痕。停车场地保持平整，无积水。

3）室内墙面和地坪无大面积污渍，起壳、起泡、无残缺。

4）室内外门锁保持开启灵活，配件齐全，无脱落、无残缺。

5）落水管、下水道、污水管和化粪管道等排放畅通，无堵塞。井盖完好无损。

6）工作日，从接到报修电话后 30 分钟内到现场，属一般小修即刻修理且不过夜；如属较大修理的，做好合理安排。如夜间有突发任务，从接报修电话一个小时内到达现场。

7）接到投诉，虚心听取意见。如不能及时回答，则以书面形式进行解答；一般投诉在当日内整改解决，重大问题投诉三个工作日内给予答复并整改解决。

8）针对南祝公路 5058 号办公点、五个社区等场所特点和实际情况，制订《突发问题应急处置方案》，并严格贯彻实施。

(7)人员要求

按照国家要求，特定岗位持证上岗，具有相关工作经验。要求政治上可靠，身体素质好，工作责任心强，无不良行为记录。

9.3.5 会务

(1)服务范围：祝桥社区、施湾社区活动中心、江镇社区（含江镇受理中心分中心）；

(2)工作职责

保持服务人员应有的仪表仪容，严格遵照工作流程做好接待及安排会务工作，做好各项会务交接工作；

(3)总体要求

1）接到会议通知，会务人员提前 30 分钟进入会议室，做好开启灯光，打开门窗通风，摆放座椅、席卡、茶杯、茶叶、倒茶水等工作。发现问题及时通知设备人员进行检修。

2）如有特别要求，按要求执行，包括摆放条桌及更换或增添座椅。

3）会议室期间不脱岗、按规定上茶续水、服务中要做到“一笑”、“二礼”、“三轻”、“四勤”。

4）会议结束后，检查会议室内是否有客人遗忘的物品，如有应及时交还客人或交项目负责人处理，清理桌上的资料、茶杯、等物品。关闭室内照明、空调等电器开关，关闭门窗。

4）其他采购人吩咐的有关事宜。

(4)人员要求

1）会务：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。

(5)工作时间要求详见 9.1 岗位设置一览表

9.3.6 绿化

(1)服务范围

南祝公路 5058 号办公点、祝桥社区、盐仓社区（含盐仓受理中心分中心）、东海社区（含东海受理中心分中心）、施湾社区（含施湾受理中心分中心）、施湾社区活动中心、江镇社区（含江镇受理中心分中心）的室内公共区域绿植摆放及外围绿化；

**室内绿化株摆清**

| 区域 | 数量 |
|---|---|
| 南祝公路 5058 号办公点 | / |
| 祝桥社区 | 30 盆 |
| 盐仓社区（含盐仓受理中心分中心） | 25 盆 |
| 东海社区（含东海受理中心分中心） | 25 盆 |
| 施湾社区（含施湾受理中心分中心） | 30 盆 |
| 施湾社区活动中心 | 30 盆 |
| 江镇社区（含江镇受理中心分中心） | 30 盆 |
| 江通苑 24 号 | / |

室内摆绿常年保持总数 170 盆，如有损坏等情况，由中标人及时更换。

(2)工作职责：专业的绿化管理，按时浇水，按规定要求修剪养护树木、花草等，保证养护和管理工作正常进行。

(3)总体要求：

①花草树木生长正常，修剪及时，叶面干净，具有光泽，无积尘，无枯枝败叶，无病虫害，无杂草；盆器及托盘完好干净，托盘无积土。

②室外绿化养护应达到绿地及花坛内各种植物存活率 100%。

③绿地设施及景观完好无损，植物群落完整，层次丰富，往上不外露，有整体的观赏效果。乔木修剪科学合理，剪口光滑整齐，树冠完整美观，无徒长枝、下垂枝、枯枝，内膛不乱，通风透光。绿篱修剪整齐有型，保持观赏面枝叶丰满。花灌木花后修剪及时，无残花。绿地内立视应无明显杂草，土壤疏松通透。绿地内无垃圾，乔木无树挂，绿地无破坏、践踏及随意占用现象。

④室内盆栽及时修剪枯枝、残技，保持室内盆栽常绿，室内盆栽由中标单位负责采购、提供，费用含在投标总价内。中标单位提交更换申请，采购人审批同意后进场更换、清运旧株并验收；紧急情况可先电话报备，后补手续。采购人有特殊布绿要求的，投标人应在合理范围内满足采购人的要求。

(4)工作时间要求：详见 9.1 岗位设置一览表

(5)人员要求身体健康、无不良嗜好，爱岗敬业。

**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**

（一）考核内容

| 项目 | 评分大项 | 考核内容及标准 | 评分标准 | 得分 |
|---|---|---|---|---|
| 综合管理（30 分） | 安全事故发生率（10 分） | 有无安全事故发生（10 分） | 是否有安全事故发生（10 分） | |
| | 突发事件处理（5 分） | 突发情况处理，及时处理并报告甲方（5 分） | 紧急事件发生时要在 10 分钟内向甲方报告并及时更新处置进展，并做好书面记录（5 分） | |
| | 人员配置及稳定性（5 分） | 派驻现场的人员是否符合我方合同要求（人员数量、素质按照合同要求）（5 分） | 1、按合同约定人数到岗 100%（2 分）<br>2、现场管理人员及人员素质是否符合合同约定 （3 分） | |
| | 计划与执行（5 分） | 各项工作、培训均有年度、月度计划并完成（5 分） | 1、是否均有年度、月度可循（3 分）<br>2、年度计划无贯彻、无理由扣分（2 分） | |
| | 着装仪容仪表（5 分） | 工作人员均按规定穿着制服、佩戴齐全、正确、装备佩戴正确，保持良好的形象和精神状态，注意仪容仪表，礼貌礼节，服务意识强，周到热情（5 分） | 1、是否统一制服（工作服）（2 分）<br>2、保持良好的形象和精神状态，注意仪容仪表，礼貌礼节，服务意识强，周到热情（3 分） | |
| 环境管理（25 分） | 环境卫生（25 分） | 公共区域保持清洁，无烟头，纸屑、无占用和堆放杂物现象，无乱贴、乱画，按时消杀（8 分） | 1、现场判定<br>2、公共区域是否保持清洁？无烟头、纸屑，无占用和堆放杂物现象，无乱贴、乱画（5 分）<br>3、按时消杀，无蚊蝇、鼠害（3 分） | |
| | | 绿化盆栽内绿植无枯枝、无死亡，外围乔木无枯枝、无死亡，四季更换的花卉出现缺失、死亡的立即补种（5 分） | 现场判定<br>四季花卉按时更换（2 分）<br>花卉和绿植出现缺失、死亡的立即更换和补种（3 分） | |
| | | 办公区域清洁，办公桌椅，沙发，茶几，地面无污渍，灰尘（4 分） | 1、现场判定<br>2、办公区域清洁、办公桌椅、沙发、茶几、地面有明显污渍、有明显灰尘（4 分） | |
| | | 卫生间清洁，无污渍，无水渍，无异味（3 分） | 1、现场判定<br>2、卫生间清洁、无污渍、无水渍、无异味（3 分） | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 生活垃圾（5 分） | 生活垃圾有投入点、垃圾桶（箱）周围定期清洁（5 分） | |
| 工程维护（15 分） | 报修及响应（5 分） | 实行急修报修半小时内到达现场，预约维修报修按双方约定时间到达现场；维修质量及完成情况（5 分） | 1、报修响应是否及时（2 分）<br>2、维修质量是否合格（3 分） | |
| | 设施设备巡检及养护（5 分） | 按时巡检，各项巡检及台账记录是否完整；协助配合及监管专业单位做好设备运行、测试、维保；（5 分） | 1、是否按计划做好对设备运行、进行巡检、测试、维保（3 分）<br>2、各项巡检及台账记录是否完整清晰（2 分） | |
| | 安全巡查（5 分） | 按时进行巡逻检查，发现异常情况及时处理和上报（5 分） | 1、是否按时进行安全巡逻（1 分）<br>2、保障正常工作环境（2 分）<br>3、发现异常情况是否及时处理和上报（2 分） | |
| 会务接待（15 分） | 会务登记（5 分） | 按甲方需求做好提前预约登记（5 分） | 1、按预约单、做好甲方要求会务安排（2 分）<br>2、应急突发新增会议的接待、5-10 分钟内到场的（3 分） | |
| | 会务布置（10 分） | 根据甲方需求，做好会务准备、接待与清洁（10 分） | 1、提前 30 分钟开启会议所需的设施、设备，提前 10 至 15 分钟准备好茶水（4 分）<br>2、会中按时间要求标准接待（4 分）<br>3、现场复原及时（2 分） | |
| 沟通与配合（15 分） | 与甲方的沟通及配合（15 分） | 项目现场问题整改及时性（5 分） | 根据发现问题及时落实整改的情况评定 （ 5 分） | |
| | | 相关事宜配合、定期走访，保持良好沟通（10 分） | 乙方项目负责人是否配合工作，定期就现场的服务情况与甲方做好沟通（10 分） | |
| 总得分 | | | | |

（二）考核形式

每季考核一次，以四个季度考核结果加权汇总形成年度综合考核结果，作为 2028 年 1 月 30 日尾款支付依据。

（三）考核标准

依据考核结果，按得分高低分为好、较好、及格、不合格四个等级。

| 考核单位 | 考核分 | 评分依据 | 等级 |
|---|---|---|---|
| 上海市浦东新区祝桥镇人民政府 | 90 分及其以上 | 1. 全年无安全事故；<br>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；<br>3. 设施设备常年保持良好运行，无责任事故；<br>4. 服务达到管理服务承诺及质量保证措施；<br>5. 客户满意度达到≥90%； | 好 |
| | 80 分～89 分 | 1. 全年无责任安全事故；<br>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；<br>3. 设施设备常年保持良好运行，无大的责任事故；<br>4. 服务基本达到管理服务承诺及质量保证措施；<br>5. 客户满意度达到≥80%； | 较好 |
| | 70 分～79 分 | 1. 全年无较大安全事故；<br>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；<br>3. 设施设备常年保持较好运行，无重大责任事故；<br>4. 服务部分达到管理服务承诺及质量保证措施；<br>5. 客户满意度达到≥70%； | 及格 |
| | 70 分以下 | 1. 全年发生一起以上重大事故；<br>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； | 不合格 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | 3.设施设备经常出现故障，出现责任事故；<br>4.服务未达到管理服务承诺及质量保证措施；<br>5.客户满意度＜70%。 | |

（四）奖惩措施

1. 年度综合考核等级结果是 “好”“较好” 的，尾款支付当期应付费用的 100%。

2. 年度综合考核等级结果是 “及格” 的，尾款支付当期应付费用的 90%。

3. 年度综合考核等级结果是 “不合格” 的，尾款支付当期应付费用的 70%；若连续二个季度考核等级结果为 “不合格”，本服务合同自行终止。合同终止后，双方按实际已提供合格服务进行结算。

# 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、清扫用设备、耗材等费用。

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》中报出对应服务期限的投标价格即可。

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 | 材料费 | 包括材料等费用 | | |
| 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；

**包件 2：2027 年祝桥镇物业管理项目**

## 二、项目概况

**2 项目名称**

包名称：2027 年祝桥镇物业管理项目

**3 物业基本情况**

物业类型：公众物业

服务地址：

| 序号 | 单位名称 | 占地面积 | 建筑面积 | 绿化面积 | 地址 |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 机关大院 | 16300 | 10142 | 2997 | 卫亭路 80 号 |
| 2 | 祝桥镇文化服务中心 | 17600 | 45134 | 7326 | 航亭环路 158 号 |
| 3 | 祝桥城管中队 | 352 | 1175 | / | 南祝公路 5616 号 |
| 4 | 朝阳区域综合服务中心 | 4266 | 1983 | / | 军港公路 15 号 |

**4 招标范围与内容**

4.1 项目背景及现状

为做好单位日常安保、保洁、绿化等物业管理工作，保障场所正常使用，现实施物业管理服务采购。

4.2 项目招标范围及内容

2027 年祝桥镇物业管理项目，服务内容为对祝桥镇机关大院、文化中心等单位提供保洁、保安、绿化、维修、会务等综合物业管理服务。

4.3 本项目服务期限：服务期限暂定自 2026 年 12 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，具体以合同签订为准。

**5 承包方式**

5.1 依照本项目的招标范围和内容，中标人以**“清包”**方式实施服务管理承包。“清包”的含义指：采购人按双方约定的服务人数，向中标人支付管理服务费。项目过程中所发生的水电气等能耗，设备添置、维修、保养等费用均由采购人承担。

| 序号 | 内容 | 提供方 | | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | | 采购人 | 供应商 | |
| 1 | 公用水电 | √ | | 包括空调、清洁卫生、生活等各类用水；服务公司办公等各类用电。 |
| 2 | 各类垃圾桶、垃圾袋 | √ | | 包括生活垃圾、垃圾桶垃圾袋。 |
| 3 | 办公用房 | √ | | 包括仓库用房。 |
| 4 | 办公设备和家具等 | √ | | 包括电脑、考勤设备和打印机等办公设备和耗材；桌椅等办公家具和员工更衣柜。 |
| 5 | 人员装备（对讲机） | | √ | 包括对讲机公共频道占用费及维修费用等。 |
| 6 | 专业设备 | | √ | 包括专用的洗地机、自动洗地吸水机、抛光机、吸水洗尘机、地坪/地毯吹干机、真空吸尘机、垃圾车、高压水枪、榨水器、不锈钢桶、工程维修工具等。 |
| 7 | 维修零配件 | √ | | 各类设施设备维修所需的零配件，不包含维修工具。 |
| 8 | 保洁材料 | | √ | 包括环境保洁所需的清洁、洗涤药剂，地面和物体表面擦拭用的消毒剂，地面养护药剂、材料和保洁工具等耗材（耗材品质需可靠有保证）。 |
| 9 | 保洁工具 | | √ | 包括保洁小工具、尘推、工作警示牌等。 |
| 10 | 保安员个人安防用品 | | √ | 包括长警棍、短警棍、盾牌、钢盔、钢叉、反光衣等。 |
| 11 | 保安耗材 | | √ | 包括遮阳大伞、白手套、纱手套、毛巾、雨衣、雨鞋等。 |
| 12 | 绿化材料 | | √ | 绿化盆景增设、绿化施肥及药水费用、易耗品等 |

5.2 本项目不允许分包。

**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。

**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 **本项目合同总价不变，采购人不会因政策性调价、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。**

**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，具体服务支付时间和比例见下表：

| 序号 | 支付时间 | 支付比例 |
|---|---|---|
| 1 | 2027年3 月30 日前支付相应合同金额 | 20 % |
| 2 | 2027 年 6月30 日前支付相应合同金额 | 20 % |
| 3 | 2027 年9 月30 日前支付相应合同金额 | 20 % |
| 4 | 2027 年12 月30 日前支付相应合同金额 | 20 % |
| 5 | 2028 年 1月30 日前根据考核等级结果支付剩余合同金额 | |

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**

《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

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**

| 区域 | 岗位名称 | 配置岗位数（最低要求） | 岗位总体要求 | 工作时间 |
|---|---|---|---|---|
| 机关大院 | 项目经理 | 1 | 全面负责管理区域各项物业工作，做好仓库保管，报修接待，业主投诉等工作 | 每周 5 天，8 小时制 |
| | 维修 | 1 | 持有高、低压电工证。负责水、电设备维修，确保设备全年正常 | 每周 5 天，8 小时制 |
| | 会务 | 4 | 做好会务接待工作，做好茶水服务和会务结束清洁工作。 | 每周 5 天，8 小时制 |
| | 保洁 | 8 | 区域内的保洁工作 | 每周 5 天，8 小时制 |
| | 保洁 | 2 | 信访办区域内的保洁工作 | 每周 5 天，8 小时制 |
| | | | 城运中心区域内的保洁工作 | 每周 5 天，8 小时制 |
| | 绿化 | 1 | 区域内室内室外绿化养护 | 每周 5 天，8 小时制 |
| | 保安（秩序维护、巡逻） | 1 | 持有保安员证，日常秩序维护，人员进出登记管理对前来办事、咨询人员须进行询问、引导、解答；区域内的巡逻 | 每周 7 天，24 小时制 |
| 祝桥镇文化服务中心 | 项目经理 | 1 | 全面负责管理区域各项物业工作，做好仓库保管，报修接待，业主投诉等工作 | 每周 5 天，8 小时制 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 维修 | 1 | 持有高、低压电工证。负责水、电设备维修，确保设备全年正常 | 每周 5 天，8 小时制 |
| | 会务 | 1 | 做好会务接待工作，做好茶水服务和会务结束清洁工作。 | 每周 5 天，8 小时制 |
| | 保洁 | 6 | 区域内的保洁工作 | 每周 5 天，8 小时制 |
| | 绿化 | 1 | 区域内室内室外绿化养护 | 每周 5 天，8 小时制 |
| | 保安（停车管理） | 1 | 负责引导车辆有序停放、维护停车秩序、按规收费并保障停车区域安全与畅通。有特殊情况，需全力配合采购方。 | 每周 5 天，8 小时制 |
| | 保安（秩序维护、巡逻） | 1 | 持有保安员证，日常秩序维护，人员进出登记管理对前来办事、咨询人员须进行询问、引导、解答，区域内的巡逻 | 每天 7 天，24 小时制 |
| | 保安（消控室） | 1 | 持有保安员证，熟悉消防设施设备，负责消防设施巡查 | 每天 7 天，24 小时制 |
| 祝桥城管中心 | 保洁 | 2 | 1 楼区域内的保洁工作 | 每周 5 天，8 小时制 |
| | | | 2 楼区域内的保洁工作 | 每周 5 天，8 小时制 |
| 朝阳区域综合服务中心 | 保洁 | 1 | 区域内的保洁工作 | 每周 5 天，8 小时制 |
| | 维修 | 1 | 持有高、低压电工证。负责水、电设备维修，确保设备全年正常 | 每周 5 天，8 小时制 |
| 合计 | | 35 | | |

**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。**

**2、投标人须在上传的投标文件中填报项目负责人相关信息，并附项目负责人身份证复印件以及采购文件要求的资质（若有），材料提交要求以招标文件具体规定为准，确保投标文件有效。**

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——维修、会务、保洁、保安、绿化。

9.2.2 管理制度

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 项目经理

(1)工作职责

1）统管本项目所有相关事宜，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，树立良好的社会形象。

(2)工作时间要求

详见 9.1 岗位设置表

(3)人员自身要求

具有多年机关大楼管理经验，熟悉行业标准及相关法律法规，具有良好的综合素质，擅长沟通和协调，有较强的组织管理能力。

9.3.2 保洁

(1) 工作职责

室内外环境保洁，每日及时做好区域内的卫生保洁工作。

(2)总体要求

室内办公区、公共区域、会议室、大厅、会场、阶梯、车道、停车场、指示牌、废物箱定期保洁，无垃圾。无纸屑，无烟蒂，无浮灰，无污物。围廊立柱、墙面四角无灰尘，无蛛网，保持干净。根据安排完成清洁工作，控制物料和药水的消耗，遵守在本项目的工作程序及安全程序，遵守项目和公司的规章制度。制服整洁，外表干净，保持积极的工作态度。

（3）各工作点具体工作要求：

室内（含办公区、公共区域、会议室、大厅等）：保持室内整洁光亮，地面无污渍，无脚印，无烟蒂，无痰迹，无浮灰，无垃圾；柱面、墙面等无灰尘；玻璃门窗无手印，无灰尘。石材镜面定期养护及清洗，保持光泽，无污渍。地毯定期清洗、吸尘，保持干净，无污渍。公共卫生部位和卫生洁具清洁，无水迹，无头发，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，无水迹，无锈斑。卫生用品齐全，卫生间空气清新。地面无灰尘，无垃圾。

室外（阶梯、车道、停车场、指示牌、废物箱）：定期保洁，无垃圾。无纸屑，无烟蒂，无浮灰，无污物。围廊立柱、墙面四角无灰尘，无蛛网，保持干净。管理区域内灭蟑螂、老鼠等消杀灭害工作。管理区域内垃圾收集、排污等工作。

(4)工作时间要求

详见 9.1 岗位设置表

(5)人员自身要求

身体健康，有相关工作经验。

(6)所涉及的保洁工具由投标人负责。

(7)其它要求：完成采购人临时交办其他任务。

9.3.3 保安

(1)工作职责：治安管理、车辆管理、巡逻检查、大型活动安全保障及现场突发事件应急处置。

(2)总体要求：环境秩序良好，维护和保证防盗、防火报警、监控设备的正常运行。有异常报警信号后及时报告，并通知相关人员及时赶到现场进行处理；做好安全防范日常巡视工作，及时发现和处理各种安全事故隐患，迅速有效处置突发事件。确保车辆停放进出井然有序、车道通畅。

(3)各工种（工作点） 具体工作要求：

日常秩序维护，人员进出登记管理，加强安全保卫，认真值守，规范服务，做到内

紧外松，严密值勤，热忱服务，确保无等级爆炸、火灾、破坏、盗窃事故和无责任疏漏事故。保安队员必须严格组织政审，身体健康、无不良记录。加强思想政治工作，教育员工严格遵纪守法，优质服务。对前来办事、咨询人员须进行询问、引导、解答。确保正常秩序，严防闲杂人员进入。工作态度热情，举止文明。对大件物品出门须进行登记和检查。遇群众　　，及时、积极主动地配合有关部门，做好劝说、劝阻和疏导工作。指挥车辆安全通行和停放，保证环境有序和道路畅通。做好服务区域内的巡逻巡控，落实安保措施、监控中心的管理。负责昼夜 24 小时保安工作的全部任务，采取固定值守和流动巡视相结合的方式，加强各个入口、停车场、治安死角等重要区域的安全防范，并做好巡视记录。对采购方的安全利益负全责。中标方人员在值勤中，认真履行防火、防盗、防窃、防范恶性事件及突发事件等职责，不脱岗、不离岗。如因责任心不强或工作疏忽或违章操作致使甲方造成爆炸、火灾、盗窃等事故，应承担经济责任或法律责任。做好安全防范管理，每月对管理区域进行整体安全检查，对发现损坏的灭火器、安全指示牌、安全标识等安全隐患及时上报采购人并消除、更换。爱护采购人配置的设备和安保工具，如人为损坏，须照价赔偿。保安队员上岗值勤时穿着统一的保安制服，佩带工作标牌。接到投诉，24 小时内以电话或书面或回访等方式给予答复。同时认真调查、处理违规违纪的人和事，并做好处理书面记录。及时将处理结果反馈给投诉方。针对机关大院、文化中心等单位特点和实际情况，制订《突发问题应急处置方案》，并严格贯彻实施。

(4)工作时间要求： 详见 9.1 岗位设置一览表

(5)人员自身要求： 持有保安员上岗证，身体健康，相貌端正，仪表大方，无传染疾病，具有多年相关工作经验。

(6)保安服务设施设备配备情况

| 序号 | 设施设备名称 | 配备要求 | | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | | 由采购人提供 | 由投标人提供 | |
| 1 | 保安用房 | √ | | |
| 2 | 办公设施设备 | √ | | |
| 3 | 技防设备 | √ | | |
| 4 | 保安员个人安防用品 | | √ | |
| 5 | 保安耗材 | | √ | |

9.3.4 维修

(1)工作职责：负责对供水、供电等设备运行进行维护， 加强日常巡视，按计划定期检查保养。确保各类弱电、照明设备系统运行状况良好，杜绝重大责任事故发生。

(2)总体要求：负责各类临时小修、急修项目，如办公座椅、柜橱、门锁、水电、下水管道的疏通，楼内装潢破损、弱电维修等，及时处理各类小修、急修工作。维修更换的零件费用由采购人承担。机关大院和文化中心空调、消防、电梯、配电间维保费用（日常零星维修）包含在招标范围，由中标人负责。设备设施及建筑物中修、大修、深度维护由采购人委托第三方专业单位承担，相关费用不纳入招标范围，物业负责对此类项目进行监督管理，有义务配合并协助采购人单位工作。

| 维度 | 小修（日常零星维修） | 中修（局部功能性维修） | 大修（系统性 / 结构性维修改造） |
|---|---|---|---|
| 定义 | 针对物业局部、轻微故障的即时维护，旨在快速恢复单个部件 / 区域功能，不改变资产主体结构或核 | 针对物业局部系统、关键设备的修复或升级，需拆解更换核心组件，局部暂停功能但可通过替代方案保障办 | 针对物业主体结构、核心保障系统的全面修复或改造，需大规模施工，可能阶段性影响办公，需制定专项方案并报上级审批，旨在 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 心系统，不影响机关正常办公秩序 | 公，需专项技术支持。 | 恢复资产整体性能或满足新的功能需求。 |
| 核心特征 | 1. 范围：单一部件 / 极小区域（如一间办公室的插座、走廊单盏筒灯）；<br>2. 难度：无技术门槛，物业维修人员可现场即时处理；<br>3. 耗时：几分钟至几小时（如换灯泡、修水龙头）；<br>4. 费用：单次金额低（通常≤2000 元）；<br>5. 影响：不中断办公（如维修某办公室门锁时） | 1. 范围：单个系统 / 多层 / 单栋局部（如某楼层空调系统、单栋楼供电支线、会议室音视频设备）；<br>2. 难度：需专项技术（如空调维修、弱电设备调试），部分需厂家或专业机构支持；<br>3. 耗时：1-7 天（如更换某楼层空调外机、修复单栋楼供水支管）；<br>4. 费用：单次金额中等（通常 2000 元 - 5 万元）；<br>5. 影响：局部短暂影响（如某楼层停水半天）。 | 1. 范围：主体结构 / 全楼 / 全系统（如整栋楼外墙、供电主网、中央空调系统）；<br>2. 难度：高技术门槛，需专业施工团队，可能涉及结构验算、设计方案（如主体裂缝修复需出具方案）；<br>3. 耗时：15 天至数月（如外墙翻新需 1-2 个月，中央空调系统大修需 1 个月）；<br>4. 费用：单次金额高（通常≥5 万元）；<br>5. 影响：可能阶段性调整办公（如部分科室临时搬迁，或分区域施工减少影响）。 |
| 适用场景 | - 办公区域：办公室插座故障、灯泡 / 灯管更换、水龙头漏水、门锁卡顿、办公家具（如抽屉滑轨）维修；<br>- 公共区域：走廊应急灯损坏、卫生间冲水阀维修、单块地砖 / 墙砖更换、垃圾桶破损修复；<br>- 基础设备：打印机卡纸处理、空调滤网清洗（日常保养类）、饮水机维修。 | - 办公保障系统：某楼层空调室内机更换、单栋楼配电箱维修（非主配电箱）；<br>- 公共设施：单栋楼供水支管锈蚀更换、局部墙面大面积返潮修复（如某楼层走廊墙面）、电梯门机系统维修（非整机）； | 主体结构：整栋楼外墙防水 / 翻新、屋顶整体防水重做、楼板裂缝修复（需结构检测）、承重墙加固；<br>- 核心系统：供电主网升级、中央空调系统整机拆解维修 / 核心部件更换、全楼给排水主管道更换、电梯整机大修 / 更换；<br>- 功能改造：因政策要求的无障碍设施全面改造（如全楼加装无障碍坡道、电梯）、消防系统整体升级（符合新消防规范）。 |

(3)具体工作要求：

A.设备委托管理：

各类设备完好率达 98%，维修及时率达 100%，维修合格率达 100%。无等级安全事故设备责任事故。保证供配电系统 24 小时正常运行，出现故障立即排除。重要区域、重大活动期间照明电气完好率达 100%。空调系统、电梯等运行正常，无噪音。出现运行故障后 30 分钟内到达现场处理。加强节能管理，室内温度夏季不低于 26 度，冬季不高于 18 度。给排水系统通畅。无大面积跑水、积水、长时间停水事故；落水管、下水道、污水管和化粪管道等排放畅通，无堵塞，井盖完好无损。若遇计划停水、停电及时发出预告。每月一次对消防系统进行巡检，确保完好、有效。应急指示灯、引路标志完好。 实行全年 365 天接报修制度。接报修后 30 分钟到现场处理；水、电急修项目当日处理完毕，24 小时内回访，一般维修任务 3 日内处理完毕。协调确保弱电设备的安全稳定运行，与弱电运维公司密切联动，确保相关系统、功能的实现，满足相关工作需要。积极协助招标人搞好节能降耗工作。 接到投诉后，立即调查核实，提出处理意见，3 日内回电答复、书面答复或回访投诉人。如因客观原因而无法解决的，应在 3 日内向投诉人说明解释。针对机关大院、文化中心等单位特点和实际情况，制订《突发问题应急处置方案》，并严格贯彻实施。

B.房修管理：

房屋外观无破坏立面，无改变使用功能、乱搭建、通道随意占用等现象。室外道路地坪、广场砖无大面积起壳、残缺、无明显长裂痕。停车场地保持平整，无积水。室内墙面和地坪无大面积污渍，起壳、起泡、无残缺。 室内外门锁保持开启灵活，配件齐全，无脱落、无残缺。落水管、下水道、污水管和化粪管道等排放畅通，无堵塞。井盖完好无损。工作日，从接到报修电话后 30 分钟内到现场，属一般小修即刻修理且不过夜；如属较大修理的，做好合理安排。如夜间有突发任务，从接报修电话一个小时内到达现场。接到投诉，虚心听取意见。如不能及时回答，则以书面形式进行解答；一般投

诉在当日内整改解决，重大问题投诉三个工作日内给予答复并整改解决。针对机关大院、文化中心等单位特点和实际情况，制订《突发问题应急处置方案》，并严格贯彻实施。

(4)工作时间：详见 9.1 岗位设置一览表

(5)人员自身要求：具有多年相关工作经验，水电日常维修人员必须要有相关从业资格证明，持证上岗。

(6)完成采购人交给的其他任务。

(7)维保服务清单

机关大院：

| 空调 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 制造厂商 | 安装地点 | 数量 | 工作内容 |
| 1 | 风管中央空调 | FNDQF03AA | 大金 | 室内 | 8 | 一年内上门清洗 2 次，接到应急报修电话 1 小时内赶到现场进行维修 |
| 2 | 吸顶中央空调 | FNCQ203AB | 大金 | 室内 | 7 | |
| 2 | 挂壁空调 | KFR-50GW | 格力 | 室内 | 47 | |
| 3 | 立式空调 | KFR-72LW | 格力 | 室内 | 105 | |
| 4 | 挂壁空调 | KFR-35GW | TCL | 室内 | 6 | |
| 5 | 立式空调 | KFRd-51LW | TCL | 室内 | 13 | |
| 6 | 挂壁空调 | KFR-35GW | 美的 | 室内 | 4 | |
| 7 | 立式空调 | KFR-51LW | 美的 | 室内 | 10 | |
| 高配变压器 | | | | | | |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 制造厂商 | 安装地点 | 数量 | 工作内容 |
| 1 | 干式变压器 | SCB10-630/10 | 江苏华辰变压器股份有限公司 | 1F | 1 | 每周 1 次巡检并做好相应记录、小修（日常零星维修） |
| 消防设施 | | | | | | |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 制造厂商 | 安装地点 | 数量 | 工作内容 |
| 1 | 消防泵 | XBD | 上海蓝海泵业制造有限公司 | 1F | 4 | 每月 1 次巡检并做好相应记录、小修（日常零星维修） |

祝桥文化中心：

| 空调 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 制造厂商 | 安装地点 | 数量 | 工作内容 |
| 1 | 吸顶中央空调 | FNCQ203AB | 大金 | 室内 | 112 | 一年内上门清洗 2 次，接到应急报修电话 1 小时内赶到现场进行维修 |
| 2 | 挂壁空调 | KFR-50GW | 格力 | 室内 | 7 | |
| 3 | 立式空调 | KFR-72LW | 格力 | 室内 | 11 | |
| 电梯设备 | | | | | | |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 制造厂商 | 安装地点 | 数量 | 工作内容 |
| 1 | 电梯 | TKJW1000/1.0 | 申龙电梯股份有限公司 | 大厅 | 1 台 | 按照特种设备行内规定做维护保养 |
| 消防设施 | | | | | | |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 制造厂商 | 安装地点 | 数量 | 工作内容 |
| 1 | 消防泵 | Apr-53 | 上海通联水泵厂有限公司 | 剧场西边 | 2 | 每月 1 次巡检并做好相应记录、小修（日常零星维修） |
| 2 | 喷淋泵 | XBD5.6/15-80X3 | 上海力超有限公司 | 剧场西边 | 2 | 每月 1 次巡检并做好相应记录、小修（日常零星维修） |
| 高配变压器 | | | | | | |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 制造厂商 | 安装地点 | 数量 | |
| 1 | J 型变压器柜 | 07NH007-J02 | 上海南华兰陵电气有限公司 | 大厅东南面 | 2 | 每周 1 次巡检并做好相应记录、小修（日常零星维修） |

9.3.5 会务

(1)工作职责： 会场布置、会务接待服务、会场保洁、会务用品清洗、消毒。

(2)总体要求：负责各项活动的服务、咨询、秩序维护，各类会议会前会中会后服务等。身体健康、遵纪守法，有责任心，服务态度好，无不良记录和嗜好，礼貌用语、服务规范、统一着装。

(3)具体要求：

接到会议通知，会务人员提前 30 分钟进入会议室，做好开启灯光，打开门窗通风，摆放座椅、席卡、茶杯、茶叶、倒茶水等工作。发现问题及时通知设备人员进行检修。如有特别要求，按要求执行，包括摆放条桌及更换或增添座椅。会议室期间不脱岗、按规定上茶续水、服务中要做到“一笑”、“二礼”、“三轻”、“四勤”。会议结束后，检查会议室内是否有客人遗忘的物品，如有应及时交还客人或交项目负责人处理，清理桌上的资料、茶杯、等物品。关闭室内照明、空调等电器开关，关闭门窗。

(4)工作时间要求：详见 9.1 岗位设置一览表

(5)人员自身要求：身体健康，形象气质佳，有相关工作经验。

(6)其它要求：完成采购人临时交办其他任务。

9.3.6 绿化

(1)工作职责：专业的绿化管理，按时浇水，按规定要求修剪养护树木、花草等，保证养护和管理工作正常进行。

(2)总体要求：

①花草树木生长正常，修剪及时，叶面干净，具有光泽，无积尘，无枯枝败叶，无病虫害，无杂草；盆器及托盘完好干净，托盘无积土。

②室外绿化养护应达到绿地及花坛内各种植物存活率 100％。

③绿地设施及景观完好无损，植物群落完整，层次丰富，往上不外露，有整体的观赏效果。乔木修剪科学合理，剪口光滑整齐，树冠完整美观，无徒长枝、下垂枝、枯枝，内膛不乱，通风透光。绿篱修剪整齐有型，保持观赏面枝叶丰满。花灌木花后修剪及时，无残花。绿地内立视应无明显杂草，土壤疏松通透。绿地内无垃圾，乔木无树挂，绿地无破坏、践踏及随意占用现象。

④室内盆栽及时修剪枯枝、残技，保持室内盆栽常绿，室内盆栽由中标单位负责采购、提供，费用含在投标总价内。中标单位提交更换申请，采购人审批同意后进场更换、清运旧株并验收；紧急情况可先电话报备，后补手续。采购人有特殊布绿要求的，投标人应在合理范围内满足采购人的要求。

(3)工作时间要求：详见 9.1 岗位设置一览表

(4)人员要求：身体健康、无不良嗜好，爱岗敬业。

室内摆绿清单

| 序号 | 区域 | 名称 | 数量 | 规格（cm） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 机关大院 | 室内-小盆 | 80 | 30cm | 配盆 |
| | | 室内- 中盆 | 120 | 60-80cm | 配盆 |
| | | 室内-大盆 | 60 | 120-160cm | 配盆 |
| 2 | 祝桥文化中心 | 室内- 中盆 | 6 | 60-80cm | 配盆 |

其中，室内摆绿常年保持总数 266 盆，如有损坏等情况，由中标人及时更换。

**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**

（一）考核内容

| 项目 | 评分大项 | 考核内容及标准 | 评分标准 | 得分 |
|---|---|---|---|---|
| 综合管理（30 分） | 安全事故发生率（10 分） | 有无安全事故发生（10 分） | 是否有安全事故发生（10 分） | |
| | 突发事件处理（5 分） | 突发情况处理，及时处理并报告甲方（5 分） | 紧急事件发生时要在 10 分钟内向甲方报告并及时更新处置进展，并做好书面记录（5 分） | |
| | 人员配置及稳定性（5 分） | 派驻现场的人员是否符合我方合同要求（人员数量、素质按照合同要求）（5 分） | 1、按合同约定人数到岗 100%（2 分）<br>2、现场管理人员及人员素质是否符合合同约定 （3 分） | |
| | 计划与执行（5 分） | 各项工作、培训均有年度、月度计划并完成（5 分） | 1、是否均有年度、月度可循（3 分）<br>2、年度计划无贯彻、无理由扣分（2 分） | |
| | 着装仪容仪表（5 分） | 工作人员均按规定穿着制服、佩戴齐全、正确、装备佩戴正确，保持良好的形象和精神状态，注意仪容仪表，礼貌礼节，服务意识强，周到热情（5 分） | 1、是否统一制服（工作服）（2 分）<br>2、保持良好的形象和精神状态，注意仪容仪表，礼貌礼节，服务意识强，周到热情（3 分） | |
| 环境管理（25 分） | 环境卫生（25 分） | 公共区域保持清洁，无烟头，纸屑、无占用和堆放杂物现象，无乱贴、乱画，按时消杀（8 分） | 1、现场判定<br>2、公共区域是否保持清洁？无烟头、纸屑，无占用和堆放杂物现象，无乱贴、乱画（5 分）<br>3、按时消杀，无蚊蝇、鼠害（3 分） | |
| | | 绿化盆栽内绿植无枯枝、无死亡，外围乔木无枯枝、无死亡，四季更换的花卉出现缺失、死亡的立即补种（5 分） | 现场判定<br>四季花卉按时更换（2 分）<br>花卉和绿植出现缺失、死亡的立即更换和补种（3 分） | |
| | | 办公区域清洁，办公桌椅，沙发，茶几，地面无污渍，灰尘（4 分） | 1、现场判定<br>2、办公区域清洁、办公桌椅、沙发、茶几、地面有明显污渍、有明显灰尘（4 分） | |
| | | 卫生间清洁，无污渍，无水渍，无异味（3 分） | 1、现场判定<br>2、卫生间清洁、无污渍、无水渍、无异味（3 分） | |
| | | 生活垃圾（5 分） | 生活垃圾有投入点、垃圾桶（箱）周围定期清洁（5 分） | |
| 工程维护（15 分） | 报修及响应（5 分） | 实行急修报修半小时内到达现场，预约维修报修按双方约定时间到达现场；维修质量及完成情况（5 分） | 1、报修响应是否及时（2 分）<br>2、维修质量是否合格（3 分） | |
| | 设施设备巡检及养护（5 | 按时巡检，各项巡检及台账记录是否完整；协助配合及监管 | 1、是否按计划做好对设备运行、进行巡检、测试、维保（3 分） | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 分） | 专业单位做好设备运行、测试、维保；（5 分） | 2、各项巡检及台账记录是否完整清晰（2 分） | |
| | 安全巡查（5 分） | 按时进行巡逻检查，发现异常情况及时处理和上报（5 分） | 1、是否按时进行安全巡逻（1 分）<br>2、保障正常工作环境（2 分）<br>3、发现异常情况是否及时处理和上报（2 分） | |
| 会务接待（15 分） | 会务登记（5 分） | 按甲方需求做好提前预约登记（5 分） | 1、按预约单、做好甲方要求会务安排（2 分）<br>2、应急突发新增会议的接待、5-10 分钟内到场的（3 分） | |
| | 会务布置（10 分） | 根据甲方需求，做好会务准备、接待与清洁（10 分） | 3、提前 30 分钟开启会议所需的设施、设备，提前 10 至 15 分钟准备好茶水（4 分）<br>4、会中按时间要求标准接待（4 分）<br>3、现场复原及时（2 分） | |
| 沟通与配合（15 分） | 与甲方的沟通及配合（15 分） | 项目现场问题整改及时性（5 分） | 根据发现问题及时落实整改的情况评定 （ 5 分） | |
| | | 相关事宜配合、定期走访，保持良好沟通（10 分） | 乙方项目负责人是否配合工作，定期就现场的服务情况与甲方做好沟通（10 分） | |
| 总得分 | | | | |

（二）考核形式

每季考核一次，以四个季度考核结果加权汇总形成年度综合考核结果，作为 2028 年 1 月 30 日尾款支付依据。

（三）考核标准

依据考核结果，按得分高低分为好、较好、及格、不合格四个等级。

| 考核单位 | 考核分 | 评分依据 | 等级 |
|---|---|---|---|
| 上海市浦东新区祝桥镇人民政府 | 90 分及其以上 | 1. 全年无安全事故；<br>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；<br>3. 设施设备常年保持良好运行，无责任事故；<br>4. 服务达到管理服务承诺及质量保证措施；<br>5. 客户满意度达到≥90%； | 好 |
| | 80 分～89 分 | 1. 全年无责任安全事故；<br>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；<br>3. 设施设备常年保持良好运行，无大的责任事故；<br>4. 服务基本达到管理服务承诺及质量保证措施；<br>5. 客户满意度达到≥80%； | 较好 |
| | 70 分～79 分 | 1. 全年无较大安全事故；<br>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；<br>3. 设施设备常年保持较好运行，无重大责任事故；<br>4. 服务部分达到管理服务承诺及质量保证措施；<br>5. 客户满意度达到≥70%； | 及格 |
| | 70 分以下 | 1. 全年发生一起以上重大事故；<br>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；<br>3. 设施设备经常出现故障，出现责任事故；<br>4. 服务未达到管理服务承诺及质量保证措施；<br>5. 客户满意度＜70%。 | 不合格 |

（四）奖惩措施

1. 年度综合考核等级结果是 “好”“较好” 的，尾款支付当期应付费用的 100%。

2. 年度综合考核等级结果是 “及格” 的，尾款支付当期应付费用的 90%。

3. 年度综合考核等级结果是 “不合格” 的，尾款支付当期应付费用的 70%；若连续二个季度考核等级结果为 “不合格”，本服务合同自行终止。合同终止后，双方按实际已提供合格服务进行结算。

# 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、清扫用设备、耗材等费用。

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》中报出对应服务期限的投标价格即可。

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 | | |

| 项目 | | 要求 | 分项报价 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| 3 | 材料费 | 包括材料等费用 | | |
| 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

**包 1 合同模板：**

# [合同中心-合同名称]

**合同统一编号：［合同中心-合同编码］**

**合同内部编号：**

合同各方：

甲方：**[合同中心-采购单位名称]**

地址：**[合同中心-采购单位所在地]**

邮政编码：**[合同中心-采购人单位邮编]**

电话：**[合同中心-采购单位联系人电话]**

传真：**[合同中心-采购人单位传真]**

联系人：**[合同中心-采购单位联系人]**

乙方：**[合同中心-供应商名称]**

地址：**[合同中心-供应商所在地]**

邮政编码：**[合同中心-供应商单位邮编]**

电话：**[合同中心-供应商联系人电话]**

传真：**[合同中心-供应商单位传真]**

联系人：**[合同中心-供应商联系人]**

## 第一部分 合同协议书

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 2027 年社区物业管理项目（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：2027 年社区物业管理项目（以下简称本物业）

物业类型：公众物业

服务地址：南祝公路5058号办公点：南祝路5058号

祝桥社区：祝潘公路36号

盐仓社区（含盐仓受理中心分中心）：南祝路5683号

东海社区（含东海受理中心分中心）：盐朝公路869号

施湾社区（含施湾受理中心分中心）：航城四路350号

施湾社区活动中心：施湾三路985号

江镇社区（含江镇受理中心分中心）：晚霞路426号

江通苑24号楼：江绣路59弄24号。

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]**。

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]**）。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 付款

6.1 本合同以人民币付款（单位：元）。

6.2 本合同款项按照以下方式支付。

6.2.1 付款方式：本合同付款按照下表付款内容和付款次序分期付款。

6.2.2 付款条件：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，具体服务支付时间和比例见下表：

| 序号 | 支付时间 | 支付比例 |
|---|---|---|
| 1 | 2027 年3月30日前支付相应合同金额 | 20% |
| 2 | 2027年6月30 日前支付相应合同金额 | 20% |
| 3 | 2027 年9 月30 日前支付相应合同金额 | 20% |
| 4 | 2027 年12 月30 日前支付相应合同金额 | 20% |
| 5 | 2028 年 1月 30日前根据考核等级结果支付剩余合同金额 | |

第 7 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。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 8 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 贰 份，双方各执 壹 份。

**[合同中心-补充条款列表]**

**[合同文档模版-其他补充事宜]**

## 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 乙方应按时向所雇用人员发放工资，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，应按照相关规定，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权利义务；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权利义务。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（具体标准要求详见专用条款）。

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修养护工作，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**（本项目不适用）**

经甲方事先书面同意后，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。乙方应书面通知甲方本合同项下所授予的所有分包合同。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，若分包合同与本合同发生抵触，则以本合同为准。乙方对专业分包单位的行为承担连带责任。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（**本项目不适用**）

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。

13.2 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。

13.3 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。

13.4 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。

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。本合同中双方的地址、传真等联系方式为各自文书、信息送达地址，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，原送达地址在收到变更通知之前仍为有效送达地址。

## 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，包括但不仅限于以下各项：

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：_____。

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**（本项目不适用）**

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。

13.2 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。

13.3 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。

13.4 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。

第 14 条 违约责任

14.2 甲方无正常理由逾期未支付管理服务费用的，每逾期 1 天按未付物业费用金额 ‰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

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。

第 16 条 附则

16.2 文件送达

本合同中双方的地址、传真等联系方式为各自文书、信息送达地址。以专人传送的，受送达人签收即构成送达；以邮件或快递形式送达的，对方签收、拒签、退回之日视为

送达；甲乙双方可以采用能够确认对方收悉的电子方式送达文书，电子送达可以采用传真、电子邮件等即时收悉的特定系统作为送达媒介，以送达信息到达受送达人特定系统的日期为送达日期。前述地址同时也作为双方争议发生时的各自法律文书送达地址（包括原审、二审、再审、执行及仲裁等），变更须提前书面通知对方，原送达地址在收到变更通知之前仍为有效送达地址。

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：**（自动获取参数）**

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）：**（自动获取参数）**

日期：

合同签订点:网上签约

**包 2 合同模板：**

# [合同中心-合同名称]

**合同统一编号：**［**合同中心-合同编码**］

**合同内部编号：**

合同各方：

甲方：**[合同中心-采购单位名称]**

地址：**[合同中心-采购单位所在地]**

邮政编码：**[合同中心-采购人单位邮编]**

电话：**[合同中心-采购单位联系人电话]**

传真：**[合同中心-采购人单位传真]**

联系人：**[合同中心-采购单位联系人]**

乙方：**[合同中心-供应商名称]**

地址：**[合同中心-供应商所在地]**

邮政编码：**[合同中心-供应商单位邮编]**

电话：**[合同中心-供应商联系人电话]**

传真：**[合同中心-供应商单位传真]**

联系人：**[合同中心-供应商联系人]**

**第一部分 合同协议书**

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2027年祝桥镇物业管理项目（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：2027年祝桥镇物业管理项目（以下简称本物业）

物业类型：公众物业

服务地址：机关大院：卫亭路80号；

祝桥镇文化服务中心：航亭环路158号；

祝桥城管中队：南祝公路5616号；

朝阳区域综合服务中心：军港公路15号。

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]**。

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]**）。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 付款

6.1 本合同以人民币付款（单位：元）。

6.2 本合同款项按照以下方式支付。

6.2.1 付款方式：本合同付款按照下表付款内容和付款次序分期付款。

6.2.2 付款条件：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，具体服务支付时间和比例见下表：

| 序号 | 支付时间 | 支付比例 |
|---|---|---|
| 1 | 2027年3 月30 日前支付相应合同金额 | 20 % |
| 2 | 2027 年 6月30 日前支付相应合同金额 | 20 % |
| 3 | 2027 年9 月30 日前支付相应合同金额 | 20 % |
| 4 | 2027 年12 月30 日前支付相应合同金额 | 20 % |
| 5 | 2028 年 1月30 日前根据考核等级结果支付剩余合同金额 | |

第7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。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8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 贰 份，双方各执 壹 份。

**[合同中心-补充条款列表]**

**[合同文档模版-其他补充事宜]**

## 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　乙方应按时向所雇用人员发放工资，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

按照相关规定，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权利义务；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权利义务。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（具体标准要求详见专用条款）。

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修养护工作，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**（本项目不适用）**

经甲方事先书面同意后，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。乙方应书面通知甲方本合同项下所授予的所有分包合同。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，若分包合同与本合同发生抵触，则以本合同为准。乙方对专业分包单位的行为承担连带责任。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**（本项目不适用）**

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。

13.2 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。

13.3 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。

13.4 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。

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。本合同中双方的地址、传真等联系方式为各自文书、信息送达地址，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，原送达地址在收到变更通知之前仍为有效送达地址。

## 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，包括但不仅限于以下各项：

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：_____。

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**（本项目不适用）**

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。

13.2 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。

13.3 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。

13.4 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。

第 14 条 违约责任

14.2 甲方无正常理由逾期未支付管理服务费用的，每逾期 1 天按未付物业费用金

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

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。

第 16 条 附则

16.2 文件送达

本合同中双方的地址、传真等联系方式为各自文书、信息送达地址。以专人传送的，受送达人签收即构成送达；以邮件或快递形式送达的，对方签收、拒签、退回之日视为送达；甲乙双方可以采用能够确认对方收悉的电子方式送达文书，电子送达可以采用传真、电子邮件等即时收悉的特定系统作为送达媒介，以送达信息到达受送达人特定系统的日期为送达日期。前述地址同时也作为双方争议发生时的各自法律文书送达地址（包括原审、二审、再审、执行及仲裁等），变更须提前书面通知对方，原送达地址在收到变更通知之前仍为有效送达地址。

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：**（自动获取参数）**

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）：**（自动获取参数）**

日期：

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）

项目名称或包件号:_____

| 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 | | | **经投标人盖章、法定代表人或授权代理人签字或盖章** |
| 2 | 投标函 | | | **经投标人盖章、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 | | | **经投标人盖章和法定代表人签字或盖章** |
| 4 | 投标保证金 | | | 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 | | | 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 | | | **经投标人盖章、法定代表人或授权代理人签字或盖章** |
| 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 | | | 本项目不适用 |
| 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、信誉和信用的其他材料等 |

| 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 |
|---|---|---|---|---|
| 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、满足招标文件关于不接受整体进口产品的要求。

十、我方承诺投标文件中提供的相关资料均真实有效。

十一、保证中标之后，按照投标文件承诺履约、实施项目。

十二、接受招标文件规定的结算原则和支付方式。

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**（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）：

时间：年月日

## 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**

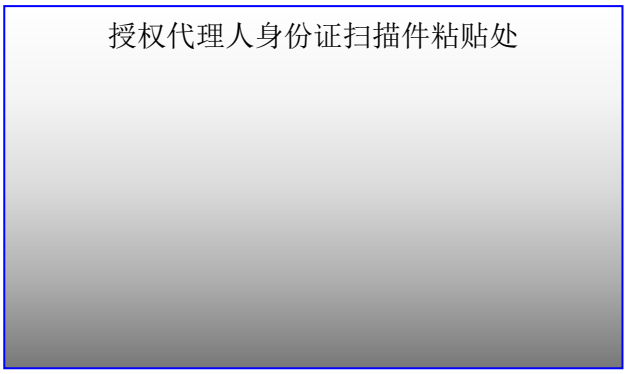
本授权书声明：注册于（公司注册地点）的（公司名称）法定代表人（姓名）代表本公司授权：

（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




**备注：**

**请授权代理人如实填写以下联系方式，以便在有需要时能够及时与您取得联系。**

**授权代理人联系电话（手机）：_____**

**授权代理人邮箱：_____**

**4 投标保证金（银行保函）格式（本项目不适用）**

**5 投标人基本情况表格式**

**投标人基本情况表**

<table>
<tr><th colspan="3">项目</th><th colspan="2">内容及说明</th></tr>
<tr><td colspan="5">一、营业基本情况</td></tr>
<tr><td>单位名称</td><td colspan="2"></td><td>经营场所地址</td><td></td></tr>
<tr><td>注册编号</td><td colspan="2"></td><td>注册日期/有效期限</td><td></td></tr>
<tr><td>企业类型及单位性质</td><td colspan="2"></td><td>经营范围</td><td></td></tr>
<tr><td>法定代表人</td><td colspan="2"></td><td>电话/传真</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">二、基本经济指标（截止到上一年度 12 月 31 日止）</td></tr>
<tr><td>实收资本</td><td colspan="2"></td><td>资产总额</td><td></td></tr>
<tr><td>负债总额</td><td colspan="2"></td><td>营业收入</td><td></td></tr>
<tr><td>净利润</td><td colspan="2"></td><td>上缴税收</td><td></td></tr>
<tr><td>上一年度资产负债率</td><td colspan="2"></td><td>上一年度主营业务利润率</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">三、人员情况（以报名的时间为时点统计并填写）</td></tr>
<tr><td>技术负责人</td><td colspan="2"></td><td>联系电话</td><td></td></tr>
<tr><td>在册人数</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="3">其中职称等级</td><td colspan="2">其中执业资格</td></tr>
<tr><td>职称名称</td><td>级别<br>(如：高级、中级、初级、技工、其他)</td><td>人数</td><td>执业资格名称</td><td>人数</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">四、其他</td></tr>
<tr><td>开户银行名称<br>（供应商是法人的，填写基本存款账户信息）</td><td colspan="2"></td><td>开户银行地址<br>（供应商是法人的，填写基本存款账户信息）</td><td></td></tr>
<tr><td>开户银行账号<br>（供应商是法人的，填写基本存款账户信息）</td><td colspan="2"></td><td>所属集团公司（如有）</td><td></td></tr>
<tr><td>企业资格（资质）（如有，需提供彩色扫描件加盖公章）</td><td colspan="2"></td><td>质量体系认证（如有，需提供彩色扫描件加盖公章）</td><td></td></tr>
<tr><td>近三年内因违法违规受到行业及相关机构通报批评以上处理的情况</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>其他需要说明的情况</td><td colspan="4"></td></tr>
</table>

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**

单位：元(人民币)

**2027 年祝桥镇物业管理服务项目包 1**

| 项目名称 | 包名称 | 项目服务期限 | 备注 | 金额(总价、元) |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

**2027 年祝桥镇物业管理服务项目包 2**

| 项目名称 | 包名称 | 项目服务期限 | 备注 | 金额(总价、元) |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

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**最高限价（包件 1 最高限价：3,547,200.00 元；包件 2 最高限价：3,955,800.00 元）**!

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 | 材料费 | 包括材料等费用 | | |
| 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** | | | | |

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 | 岗位数量 | 人员数量 | 金额 | 测算依据 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 合计 | | | | | | / |

说明：

1、岗位名称不仅限于上述内容，可自行增加。

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 材料费测算明细表格式**

材料费测算明细表

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（本项目不适用）**

**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**

**<u>说明：扫描件应为 A4 纸大小</u>**

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 | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | | | |
| 9 | | | | | | | | | |

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**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 姓名 | | 年龄 | | 从事本专业工作年限 | |
| 职称或职业资格 | | 执业资格（如果有） | | 拟在本合同中担任的职务 | |
| 毕业院校和专业 | | | | | |
| **主要工作经历** | | | | | |
| 年~ 年 | 参加过的项目 | | 担任何职 | | 备注 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

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、项目负责人。

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**

项目名称或包件号：

| 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 |
|---|---|---|
| | **一、资格性检查** | |
| 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 | |
| | **二、符合性检查** | |
| 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**最高限价（包件 1 最高限价：3,547,200.00 元；包件 2 最高限价：3,955,800.00 元）** | |
| 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**（本项目不适用）** | |
| 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：<br>①接受并满足招标文件的实质性响应要求和条件。<br>②投标人需在投标响应文件中包含项目负责人及相关信息。 | |
| 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

## 2027年祝桥镇物业管理服务项目评标办法

**（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、如果评标委员会认定投标人的报价存在异常低价情形的，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。评标委员会应当按照《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》（财库〔2026〕2号）的规定对报价合理性进行判断，投标人不能在规定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，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 2 个包件，同一投标人允许最多中标 1 个包件。若同一中标人在多个（即大于允许中标包件数）包件中排名均为第一的，由电子采购平台按以下选择顺序和原则确定投标人中标包件：按包件号顺序号确定中标包件。

**（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<br>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：<br>1、服务定位、服务目标；<br>2、实施方案；<br>3、应急预案。<br>二、评审标准：<br>1、服务定位的准确程度、服务目标的清晰程度，得 3~5 分；<br>2、实施方案的完整、可操作及先进性程度，得 12~20 分；<br>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：<br>1、服务管理方式；<br>2、服务管理建议；<br>3、与业主沟通工作机制；<br>二、评审标准：<br>1、服务管理方式的特色及创新程度，得 3~5 分；<br>2、服务管理建议的合理及可操作程度，得 2~4 分；<br>3、与业主沟通工作机制的有效程度，得 3~5 分。 | |
| | | | 公司管理组织架构及管理制度 | 10 | 一、评审内容：<br>1、公司管理组织架构；<br>2、公司管理制度；<br>3、内部业务资料管理机制。<br>二、评审标准：<br>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；<br>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 | |

| 类别 | 分值 | 项目 | | 权重 | 评分办法 | 评定分 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 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；<br>3、内部业务资料管理机制的健全程度，得2~3分。 | |
| | | | 管理人员和专业人员配置 | 20 | 一、评审内容：<br>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。<br>二、评审标准<br>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：<br>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；<br>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；<br>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。 | |
| | | 投标人的履约能力 | 投标人综合实力 | 6 | 一、评审内容：<br>1、近三年有效类似项目的承接情况；<br>2、投标人的综合履约能力。<br>二、评审标准：<br>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；<br>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：上海市浦东新区祝桥镇人民政府

集中采购机构：上海市浦东新区政府采购中心

2026年10月