

上海杨浦

招标文件

项目名称：上海市杨浦区体育事业发展服务中心
(上海市杨浦区社会体育管理中心) 物业项目
采购预算编号：1026-00003526

采购人：上海市杨浦区体育事业发展服务中心（上
海市杨浦区社会体育管理中心）

集中采购机构：上海市杨浦区政府采购中心

2026年03月12日

目 录

第一章： 投标邀请

第二章： 投标人须知

第三章： 政府采购主要政策

第四章： 项目招标需求

第五章： 评标办法

第六章： 投标文件有关格式

第七章： 合同格式

附件——技术需求

第一章 投标邀请

项目概况

上海市杨浦区体育事业发展服务中心（上海市杨浦区社会体育管理中心）物业项目 招标项目的潜在投标人应在上海政府采购网（www.zfcg.sh.gov.cn）获取招标文件，并于**2026-04-07 14:00:00**（北京时间）前递交投标文件。

一、项目基本情况

项目编号：**310110000260128171471-10310491**

项目名称：**上海市杨浦区体育事业发展服务中心（上海市杨浦区社会体育管理中心）物业项目**

采购方式：公开招标

预算金额：4928016.65 元

最高限价：包 1-4928016.65 元

采购需求：**本项目为上海市杨浦区体育事业发展服务中心（上海市杨浦区社会体育管理中心）物业管理项目，包括行政管理、保安管理、环境保洁管理、建筑设备设施及弱电网络管理、绿化养护、赛事活动保障、足球场草坪养护和停车场管理（包括地面停车场及地下车库）（具体详见项目招标需求）**

合同履行期限：合同签订后 9 个月。

本项目**不允许**接受联合体。

二、申请人的资格要求：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；
2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：本采购项目执行政府采购有关鼓励支持节能产品、环境认证产品、支持中小企业、残疾人福利性单位、监狱企业等的政策规定。
3. 本项目的特定资格要求：
 - 1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定；
 - 2、未被“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单；
3. 本项目面向大、中、微型等各类供应商采购；

-
4. 本项目不接受联合投标；
 5. 本项目合同不得转让、不得分包。

三、获取招标文件

时间：2026-03-16 至 2026-03-24（提供期限自本公告发布之日起不得少于 5 个工作日），每天上午 00:00:00~12:00:00，下 12:00:00~23:59:59（北京时间，法定节假日除外）

地点：上海政府采购网（www.zfcg.sh.gov.cn）

方式：网上获取

售价：0 元

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

提交投标文件截止时间：2026-04-07 14:00:00（北京时间）

投标地点：上海政府采购网（www.zfcg.sh.gov.cn）

开标时间：2026-04-07 14:00:00（北京时间）

开标地点：上海政府采购网（www.zfcg.sh.gov.cn）

五、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

六、其他补充事宜

根据上海市财政局《关于上海市政府采购云平台第三批单位上线运行的通知》的规定，本项目采购相关活动在由上海市财政局建设和维护的上海市政府采购云平台（简称：采购云平台，门户网站：上海政府采购网，网址：www.zfcg.sh.gov.cn）进行。供应商应根据《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。供应商在采购云平台的有关操作方法可以参照采购云平台中的“操作须知”专栏的有关内容和操作要求办理。

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

七、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名 称：上海市杨浦区体育事业发展服务中心（上海市杨浦区社会体育管理中心）

地 址： 隆昌路 640 号

联系方式： 021-65800917、18916498130

2. 采购代理机构信息

名 称：上海市杨浦区政府采购中心

地 址：上海市杨浦区宁国路 129 号 16 楼

联系方式： 65550181

3. 项目联系方式

项目联系人： 徐云

电 话： 65550181

第二章 投标人须知

前附（置）表

一、项目情况

项目名称:详见第一章投标邀请

项目编号:详见第一章投标邀请

项目地址:采购人指定地点

项目内容:本项目为上海市杨浦区体育事业发展服务中心(上海市杨浦区社会体育管理中心)物业管理项目,包括行政管理、保安管理、环境保洁管理、建筑设备设施及弱电网络管理、绿化养护、赛事活动保障、足球场草坪养护和停车场管理(包括地面停车场及地下车库)(具体详见项目招标需求)。

采购预算说明:本项目采购预算为 4928016.65 元,超过采购预算的报价不予接受

采购标的对应的中小企业划分标准所属行业: 物业管理

二、招标人

采购人

名称:上海市杨浦区体育事业发展服务中心(上海市杨浦区社会体育管理中心)

地址: 隆昌路 640 号

联系人: 崔茜娅

电话: 021-65800917

传真: /

集中采购机构

名称:上海市杨浦区政府采购中心

地址:上海市杨浦区宁国路 129 号 16 楼

联系人: 详见第一章投标邀请

电话: 详见第一章投标邀请

传真: 65636267

三、合格供应商条件

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定;
2. 落实政府采购政策需满足的资格要求: 本采购项目执行政府采购有关鼓励支持节能产品、环境认证产品、支持中小企业、残疾人福利性单位、监狱企业等的政策规定。
3. 本项目的特定资格要求:
详见第一章投标邀请

四、招标有关事项

招标答疑会：不召开

踏勘现场：

踏勘时间：2026年03月25日上午09:30-11:00

联系人：崔老师；联系电话：021-65800917。

投标人自行踏勘，不统一组织。

投标有效期：不少于90天

投标保证金：不收取

投标截止时间：详见投标邀请（招标公告）或延期公告（如果有的话）

递交响应文件方式和网址：

响应文件提交方式：由投标人在上海市政府采购云平台（门户网站：上海政府采购网）提交。

响应文件提交网址：<http://www.zfcg.sh.gov.cn>

开标时间和开标地点网址：

开标时间：同投标截止时间

开标地点网址：上海市政府采购云平台（门户网站：上海政府采购网，网址：

<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）

评标委员会的组建：详见第五章

评标方法：详见第五章

中标人推荐办法：详见第五章

中小企业政策：详见第三章

五、其它事项

付款方法：详见第四章《项目招标需求》

履约保证金：不收取

六、说明

根据上海市财政局《关于上海市政府采购云平台第三批单位上线运行的通知》的规定，本项目采购相关活动在由市财政局建设和维护的上海市政府采购云平台（简称：采购云平台，门户网站：上海政府采购网，网址：www.zfcg.sh.gov.cn）进行。供应商应根据《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。供应商在采购云平台的有关操作方法可以参照采购云平台中的“操作须知”专栏的有关内容和操作要求办理。

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

投标人须知

一、总则

1. 概述

1.1 根据《中华人民共和国政府采购法》等有关法律、法规和规章的规定，本采购项目已具备招标条件。

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

1.3 招标文件的解释权属于《投标邀请》和《投标人须知》前附表中所述的采购人。

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

1.5 根据上海市财政局《关于上海市政府采购云平台第三批单位上线运行的通知》的规定，本项目招投标相关活动在上海市政府采购云平台（门户网站：上海政府采购网，网址：www.zfcg.sh.gov.cn）进行。

2. 定义

2.1 “采购项目”系指《投标人须知》前附表中所述的采购项目。

2.2 “服务”系指招标文件规定的投标人为完成采购项目所需承担的全部义务。

2.3 “招标人”系指《投标人须知》前附表中所述的组织本次招标的采购人。

2.4 “集中采购机构”系指上海市杨浦区政府采购中心。

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

2.6 “中标人”系指中标的投标人。

2.7 “甲方”系指采购人。

2.8 “乙方”系指中标并向采购人提供服务的投标人。

2.9 招标文件中凡标有“★”的条款均系实质性要求条款。

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

3. 合格的投标人

3.1 符合《投标邀请》和《投标人须知》前附表中规定的合格投标人所必须具备的资格条件和特定条件。

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

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

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

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

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

4. 合格的服务

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

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

5. 投标费用

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

6. 信息发布

本采购项目需要公开的有关信息，包括招标公告、招标文件澄清或修改公告、中标公告以及延长投标截止时间等与招标活动有关的通知，集中采购机构均将通过“上海政府采购网”（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）公开发布。投标人在参与本采购项目招投标活动期间，请及时关注以上媒体上的相关信息，投标人因没有及时关注而未能如期获取相关信息，及因此所产生的一切后果和责任，由投标人自行承担，招标人和集中采购机构在任何情况下均不对此不承担任何责任。

7. 询问与质疑

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

7.2 投标人认为招标文件、招标过程或中标结果使自己的合法权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向集中采购机构提出质疑。其中，对招标文件的质疑，应当在其收到招标文件之日（以采购云平台显示的申请获取时间为准）起七个工作日内提出；对招标过程的质疑，应当在各招标程序环节结束之日起七个工作日内提出；对中标结果的质疑，应当在中标公告期限届满之日起七个工作日内提出。

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

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

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

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

投标人为自然人的,应当由本人签字;投标人为法人或者其他组织的,应当由法定代表人、主要负责人,或者其授权代表签字或者盖章,并加盖公章。

质疑函应当按照财政部制定的范本填写,范本格式可通过中国政府采购网(<http://www.ccgp.gov.cn>)右侧的“下载专区”下载。

7.5 投标人提起询问和质疑,应当按照《政府采购质疑和投诉办法》(财政部令第94号)及《上海市政府采购中心供应商询问、质疑处理规程》的规定办理。质疑函或授权委托书的内容不符合《投标人须知》第7.3条和第7.4条规定的,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未按要求补正并重新提交的,视为放弃质疑。

质疑函的递交应当采取当面递交或邮寄递交形式。质疑联系部门:上海市杨浦区政府采购中心,联系电话:65550181,地址:上海市杨浦区宁国路129号16楼。

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

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

8. 公平竞争和诚实信用

8.1 投标人在本招标项目的竞争中应自觉遵循公平竞争和诚实信用原则,不得存在腐败、欺诈或其他严重违背公平竞争和诚实信用原则、扰乱政府采购正常秩序的行为。“腐败行为”是指提供、给予任何有价值的东西来影响采购人员在采购过程或合同实施过程中的行

为；“欺诈行为”是指为了影响采购过程或合同实施过程而提供虚假材料，谎报、隐瞒事实的行为，包括投标人之间串通投标等。

8.2 如果有证据表明投标人在本招标项目的竞争中存在腐败、欺诈或其他严重违背公平竞争和诚实信用原则、扰乱政府采购正常秩序的行为，招标人将拒绝其投标，并将报告政府采购监管部门查处；中标后发现的，中标人须参照《中华人民共和国消费者权益保护法》第55条之条文描述方式双倍赔偿采购人，且民事赔偿并不免除违法投标人的行政与刑事责任。

8.3 招标人将在**开标后至评标前**，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及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，将拒绝其参与政府采购活动。以上信用查询记录，招标人将下载查询结果页面后与其他采购文件一并保存。

两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，将对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

9. 其他

本《投标人须知》的条款如与《投标邀请》、《项目招标需求》和《评标方法》就同一内容的表述不一致的，以《投标邀请》、《项目招标需求》和《评标方法》中规定的内容为准。

二、招标文件

10. 招标文件构成

10.1 招标文件由以下部分组成：

- (1) 投标邀请（招标公告）；
- (2) 投标人须知；
- (3) 政府采购主要政策；
- (4) 项目招标需求；
- (5) 评标方法；
- (6) 投标文件有关格式；
- (7) 合同书格式和合同条款；
- (8) 本项目招标文件的澄清、答复、修改、补充内容（如有的话）。

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

10.3 投标人应认真了解本次招标的具体工作要求、工作范围以及职责，了解一切可能影响投标报价的资料。一经中标，不得以不完全了解项目要求、项目情况等为借口而提出额

外补偿等要求，否则，由此引起的一切后果由中标人负责。

10.4 投标人应按照招标文件规定的日程安排，准时参加项目招投标有关活动。

11. 招标文件的澄清和修改

11.1 在投标截止前的任何时候，招标人需要对招标文件进行补充或修改的，集中采购机构将会通过“上海政府采购网”以澄清或修改公告形式发布，并通过采购云平台发送至已下载招标文件的供应商工作区。如果澄清或修改的内容可能影响投标文件编制的，且澄清或修改公告发布时间距投标截止时间不足 15 天的，则相应延长投标截止时间。延长后的具体投标截止时间以最后发布的澄清或修改公告中的规定为准。

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

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

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

12. 踏勘现场

12.1 招标人组织踏勘现场的，所有投标人应按《投标人须知》前附表规定的时间、地点前往参加踏勘现场活动。投标人如不参加，其风险由投标人自行承担，招标人不承担任何责任。

12.2 投标人踏勘现场发生的费用由其自理。

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

12.4 招标人在踏勘现场中口头介绍的情况，除招标人事后形成书面记录，并以澄清或修改公告的形式发布，构成招标文件的组成部分以外，其他内容仅供投标人在编制投标文件时参考，招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

三、投标文件

13. 投标文件构成

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

13.2 商务响应文件（包括相关证明文件）和技术响应文件应包含的内容，以第四章《项目招标需求》规定为准。

14. 投标的语言及计量单位

14.1 投标人提交的投标文件以及投标人与招标人就有关投标事宜的所有来往书面文件均应使用中文。除签名、盖章、专用名称等特殊情形外，以中文以外的文字表述的投标文件视同未提供。

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

15. 投标有效期

15.1 投标文件应从开标之日起，在《投标人须知》前附表规定的投标有效期内有效。投标有效期比招标文件规定短的属于非实质性响应，将被认定为无效投标。

15.2 在特殊情况下，在原投标有效期期满之前，招标人可书面征求投标人同意延长投标有效期。同意延长有效期的投标人不能修改投标文件其他内容。

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

16. 商务响应文件

16.1 商务响应文件由以下部分组成：

- (1) 《投标函》；
- (2) 《开标一览表》；
- (3) 《投标报价汇总表》等相关报价表格详见第六章《投标文件有关格式》；
- (4) 资格条件及实质性要求响应表；
- (5) 与评标有关的投标文件主要内容索引表；
- (6) 投标人关于报价等的其他说明（如有的话）。
- (7) 第四章《招标需求》规定的其他内容；
- (8) 相关证明文件（投标人应按照《项目招标需求》所规定的内容提交相关证明文件，以证明其有资格参加投标和中标后有能力履行合同）。

17. 投标函

17.1 投标人应按照招标文件中提供的格式完整地填写《投标函》。

18. 开标一览表

18.1 投标人应按照招标文件的要求和采购云平台提供的投标文件格式完整地填写《开标一览表》、报价明细表和报价构成表等，说明其拟提供服务的内容、数量、价格、时间、价格构成等。

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

18.3 投标人未按照招标文件的要求和采购云平台提供的投标文件格式完整地填写《开标一览表》、或者未提供《开标一览表》，导致其开标不成功的，其责任和风险由投标人自行承担。

19. 投标报价

19.1 投标人应当按照国家和上海市有关行业管理服务收费的相关规定，结合自身服务水平和承受能力进行报价。投标报价应是履行合同的最终价格，除《项目招标需求》中另有说明外，投标报价应当是投标人为提供本项目所要求的全部服务所发生的一切成本、税费和

利润，包括人工（含工资、社会统筹保险金、加班工资、工作餐、相关福利、关于人员聘用的费用等）、设备、国家规定检测、外发包、材料（含辅材）、管理、税费及利润等。

19.2 报价依据：

- （1）本招标文件所要求的服务内容、服务期限、工作范围和要求；
- （2）本招标文件明确的服务标准及考核方式；
- （3）其他投标人认为应考虑的因素。

19.3 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。投标人不得违反标准规范规定或合同约定，通过降低服务质量、减少服务内容等手段进行恶性竞争，扰乱正常市场秩序。

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

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

19.6 投标人应按照招标文件第六章提供的格式完整地填写各类报价表，说明其拟提供服务的内容、数量、价格、时间、价格构成等。

19.7 投标应以人民币报价。

20. 资格条件响应表及实质性要求响应表

20.1 投标人应当按照招标文件所提供格式，逐项填写并提交《资格条件及实质性要求响应表》，以证明其投标符合招标文件规定的所有合格投标人资格条件及实质性要求。

20.2 投标文件中未提供《资格条件及实质性要求响应表》的，为无效投标。

21. 与评标有关的投标文件主要内容索引表

21.1 投标人应按照招标文件提供的格式完整地填写与评标有关的投标文件主要内容索引表。

21.2 与评标有关的投标文件主要内容索引表是为了便于评标。与评标有关的投标文件主要内容索引表与投标文件其他部分就同一内容的表述应当一致，不一致时按照《投标人须知》第32条“投标文件内容不一致的修正”规定处理。

22. 技术响应文件

22.1 投标人应按照《招标需求》的要求编制并提交技术响应文件，对招标人的技术需求全面完整地做出响应并编制服务方案，以证明其投标的服务符合招标文件规定。

22.2 技术响应文件可以是文字资料、表格、图纸和数据等各项资料，其内容应包括但不限于人力、物力等资源的投入以及服务内容、方式、手段、措施、质量保证及建议等。

23. 投标文件的编制和签署

23.1 投标人应按照招标文件和采购云平台要求的格式填写相关内容。

23.2 投标文件中凡招标文件要求签署、盖章之处，均应显示投标人的法定代表人或法定代表人正式授权的代表签署字样及投标人的公章。投标人名称及公章应显示全称。如果是由法定代表人授权代表签署投标文件，则应当按招标文件提供的格式出具《法定代表人授权委托书》（如投标人自拟授权书格式，则其授权书内容应当实质性符合招标文件提供的《法定代表人授权委托书》格式之内容）并将其附在投标文件中。投标文件若有修改错漏之处，须在修改错漏之处同样显示出投标人公章或者由法定代表人或法定代表人授权代表签署字样。投标文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由投标人自负。

其中对《投标函》《法定代表人授权委托书》《资格条件及实质性要求响应表》《投标诚信承诺书》以及《财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函》，投标人未按照上述要求签字和显示公章的，其投标无效。

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

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

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

四、投标文件的递交

24. 投标文件的递交

24.1 投标人应按照招标文件规定，参考第六章投标文件有关格式，在采购云平台中按照要求填写和上传所有投标内容。投标的有关事项应根据采购云平台规定的要求办理。

24.2 投标文件中含有公章，防伪标志和彩色底纹类文件（如《投标函》、营业执照、身份证、认证证书等）应清晰显示。如因上传、扫描、格式等原因导致评审时受到影响，由投标人承担相应责任。

招标人认为必要时，可以要求投标人提供文件原件进行核对，投标人必须按时提供，否则投标人须接受可能对其不利的评标结果，并且招标人将对该投标人进行调查，发现有弄虚作假或欺诈行为的按有关规定进行处理。

24.3 投标人应充分考虑到网上投标可能会发生的技术故障、操作失误和相应的风险。对因网上投标的任何技术故障、操作失误造成投标人投标内容缺漏、不一致或投标失败的，招标人和集中采购机构不承担任何责任。

25. 投标截止时间

25.1 投标人必须在《投标邀请（招标公告）》规定的网上投标截止时间前将投标文件在采购云平台中上传并正式投标。

25.2 在招标人按《投标人须知》规定酌情延长投标截止期的情况下，招标人和投标人受投标截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止时间。

25.3 在投标截止时间后上传的任何投标文件，招标人均将拒绝接收。

26. 投标文件的修改和撤回

在投标截止时间之前，投标人可以对在采购云平台已提交的投标文件进行修改和撤回。有关事项应根据采购云平台规定的要求办理。

五、开标

27. 开标

27.1 集中采购机构将按《投标邀请》或《延期公告》（如果有的话）中规定的时间在采购云平台上组织公开开标。

27.2 开标程序在采购云平台进行，所有上传投标文件的供应商应登录采购云平台参加开标。开标主要流程为签到、解密、唱标和签名，每一步骤均应按照采购云平台的规定进行操作。

27.3 投标截止，采购云平台显示开标后，投标人进行签到操作，投标人签到完成后，由集中采购机构解除采购云平台对投标文件的加密。投标人应在规定时间内使用数字证书对其投标文件解密。签到和解密的操作时长分别为半小时，投标人应在规定时间内完成上述签到或解密操作，逾期未完成签到或解密的投标人，其投标将作无效标处理。有证据能证实是因系统原因导致投标人无法在上述要求时间内完成签到或解密的除外。

如采购云平台开标程序有变化的，以最新的操作程序为准。

27.4 投标文件解密后，政采云平台根据各投标人填写的《开标一览表》的内容自动汇总生成《开标记录表》。

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

六、评标

28. 评标委员会

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

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

29. 投标文件的资格审查及符合性审查

29.1 开标后，招标人将依据法律法规和招标文件的《投标人须知》、《资格条件及实质性要求响应表》，对投标人进行资格审查。确定符合资格的投标人不少于3家的，将组织评

标委员会进行评标。20

29.2 在详细评标之前,评标委员会要对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查,以确定其是否满足招标文件的实质性要求。评标委员会只根据投标文件本身的内容来判定投标文件的响应性,而不寻求外部的证据。

29.3 符合性审查未通过的投标文件不参加进一步的评审,投标人不得通过修正或撤销不符合要求的偏离或保留从而使其投标成为实质上响应的投标。

29.4 开标后招标人拒绝投标人主动提交的任何澄清与补正。

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

30. 投标文件内容不一致的修正

30.1 投标文件报价出现前后不一致的,按照下列规定修正:

(1)《开标记录表》报价与投标文件中报价不一致的,以《开标记录表》为准;

(2)大写金额和小写金额不一致的,以大写金额为准;

(3)单价金额小数点或者百分比有明显错位的,以《开标记录表》的总价为准,并修改单价;

(4)总价金额与按单价汇总金额不一致的,以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上不一致的,按照上述规定的顺序修正。修正后的报价经投标人确认后产生约束力,投标人不确认的,其投标无效。

30.2 除《投标人须知》第 31 条规定的澄清、说明或者补正情形之外,《开标记录表》内容与投标文件中相应内容不一致的,以《开标记录表》为准。

31. 投标文件的澄清、说明或者补正

31.1 对于投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容,评标委员会应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正。

31.2 投标人的澄清、说明或者补正应当按照招标人通知的时间和方式以书面形式提交给招标人,并加盖公章,或者由法定代表人或其授权的代表签字。

31.3 投标人的澄清、说明或者补正文件是其投标文件的组成部分。

31.4 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其投标文件的实质性内容。

32. 异常低价投标审查

32.1 评标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投标人投标报价平均值 50%的,即投标报价 $<$ 全部通过符合性审查投标人投标报价平均值 \times 50%;

(2) 投标报价低于通过符合性审查的次低报价投标人投标报价 50%的,即投标报价 $<$ 通过符合性审查的次低报价投标人投标报价 \times 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 \times 45%;

(4) 评标委员会基于专业判断, 认为投标人报价过低, 有可能影响产品质量或者不能诚信履约的其他情形。

32.2 评标委员会启动异常低价投标审查后, 属于前述第(1)项至第(4)项情形的, 应当要求相关投标人在评标现场合理的时间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。其中, 属于第(3)项情形, 投标人已随投标文件一并提交相关书面说明及必要的证明材料的, 在评标现场可不再重复提交。

32.3 投标人在编制投标文件时认为自身报价可能存在前述第(1)项至第(4)项情形的, 可提前准备相关书面说明及必要的证明材料, 以便按照评标委员会要求在规定的时间内提供。属于第(3)项情形的, 投标人可随投标文件一并提交相关书面说明及必要的证明材料。

32.4 投标人不能按时提供书面说明、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。

33. 投标文件的评价与比较

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

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

34. 评标的有关要求

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

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

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

34.4 招标人、集中采购机构和评标委员会均无义务向投标人做出有关评标的任何解释。

七、定标

35. 确认中标人

除了《投标人须知》第36条规定的招标失败情况之外, 采购人将根据评标委员会推荐的中标候选人及排序情况, 依法确认本采购项目的中标人。

36. 中标公告及中标和未中标通知

36.1 采购人确认中标人后, 集中采购机构将在两个工作日内通过“上海政府采购网”发布中标公告, 公告期限为一个工作日。

36.2 中标公告发布同时, 集中采购机构将向中标人发出《中标通知书》通知中标, 向

其他未中标人发出《中标结果通知书》。《中标通知书》对招标人和投标人均具有法律约束力。

37. 投标文件的处理

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

38. 招标失败

在投标截止后,参加投标的投标人不足三家;在资格审查时,发现符合资格条件的投标人不足三家的;或者在评标时,发现对招标文件做出实质性响应的投标人不足三家,评标委员会确定为招标失败的,集中采购机构将通过“上海政府采购网”发布招标失败公告。

八、授予合同

39. 合同授予

除了中标人无法履行合同义务之外,招标人将把合同授予根据《投标人须知》第 33 条规定所确定的中标人。

40. 签订合同

中标人与采购人应当在《中标通知书》发出之日起 30 日内签订政府采购合同。

41. 其他

采购云平台有关操作方法可以参考采购云平台(网址: www.zfcg.sh.gov.cn)中的“操作须知”专栏。

第三章 政府采购主要政策

根据政府采购法，政府采购应当有助于实现国家的经济和社会发展政策目标，包括保护环境，扶持不发达地区和少数民族地区，促进中小企业发展等。

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

中小企业按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》享受中小企业扶持政策，对预留份额项目专门面向中小企业采购，对非预留份额采购项目按照规定享受价格扣除优惠政策。中小企业应提供《中小企业声明函》。享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。对于专门面向中小企业采购，则不再执行价格评审优惠的扶持政策。

非预留份额专门面向中小企业采购的项目或包件，对小微企业报价给予 20% 的扣除，用扣除后的价格参与评审；非预留份额专门面向中小企业采购且接受联合体投标或者允许分包的项目或包件，对于联合协议或者分包意向协议中约定小微企业的合同份额占到合同总金额 30% 以上的投标人，给予其报价 6% 的扣除，用扣除后的价格参与评审。以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业，其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。组成联合体的大中型企业或者其他自然人、法人或其他组织，与小型、微型企业之间不得存在投资关系。

在政府采购活动中，监狱企业和残疾人福利性单位视同小微企业，监狱企业应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件，残疾人福利性单位应当提供《残疾人福利性单位声明函》。

政府采购活动中既有本国产品又有非本国产品参与竞争的，依法对本国产品给予价格评审优惠。

如果有国家或者上海市规定政府采购应当强制采购或优先采购的其他产品和服务，按照其规定实行强制采购或优先采购。

第四章 项目招标需求

一、项目概述

见附件

二、技术需求

见附件

说明：

为保证招标的合法性、公平性，投标人认为上述技术需求指标存在排他性或歧视性条款，可在收到或下载招标文件之日起七个工作日内提出并附相关证据，招标人将及时进行调查或组织论证，如情况属实，招标人将对上述相关技术需求指标做相应修改。

三、服务标准与履约验收要求

1、投标人提供的服务应符合国家、地方及相关政府管理部门和行业与本项目有关的各项服务标准、规范、规章要求，并满足采购人实际需求，标准、规范等不一致的，以要求高的为准。

2、本项目将按照合同约定的履约验收方案进行验收。

四、付款要求

按季度付款，每季度支付合同总价的 25%。采购人在对上一季度服务进行考核后（考核分数不低于 90 分），收到发票后 30 天支付该季度费用。如中标方未通过考核，采购人有权让中标供应商开展整改工作，整改通过后支付该季度费用。

五、投标文件的编制要求

投标人应按照第二章《投标人须知》“三、投标文件”中的相关要求编制投标文件，投标文件的商务响应文件（包括相关证明文件）和技术响应文件应当包括（但不限于）下列内容：

1、投标人提交的商务标应由以下部分组成：

(1) 投标函

(2) 开标一览表（在采购云平台填写）

-
- (3) 报价汇总表
 - (4) 资格条件及实质性要求响应表
 - (5) 与评标有关的投标文件主要内容索引表
 - (6) 客观分评审因素响应情况表
 - (7) 法定代表人授权委托书、法人身份证和被授权人身份证；
 - (8) 提供投标人营业执照（或事业单位、社会团体法人证书）；
 - (9) 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函；

(10) 享受政府采购优惠政策的相关证明材料，包括：中小企业声明函、监狱企业证明文件、残疾人福利性单位声明函、关于符合本国产品标准的声明函等（**中标人享受中小企业扶持政策、残疾人福利性单位支持政策或提供符合本国产品标准声明的，其声明函将随中标结果同时公告**）；

- (11) 投标人基本情况简介；
- (12) 投标人认为可以证明其能力、业绩、信誉和信用的其他相关材料；
- (13) 投标人债务纠纷、违法违规记录等方面的情况（如果有的话）；
- (14) 联合投标时，提供《联合投标协议书》。
- (15) 提供具有投标人公章、法定代表人和授权代表签字或盖章的《投标诚信承诺书》
- (16) 投标人与采购项目相关的资质证书（加盖投标人公章）
- (17) 投标人委托其依法设立的分支机构代表其参加本项目采购活动的，提供《委托书》。

2. 技术响应文件由以下部分组成：

- (1) 投标人对采购项目总体需求的理解以及投标的服务方案。
- (2) 按照本招标文件要求提供的其他技术性资料以及投标人需要说明的其他事项。
- (3) 同类及类似项目的业绩（包括类似项目的合同扫描件，合同扫描件中需体现合同的签约主体、项目名称及内容、合同金额、服务日期等合同要素的相关内容，否则不算有效的类似项目业绩。投标人需提供的类似项目数量以《评分细则》为准）。

第五章 评标方法与程序

一、资格审查

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

二、投标无效情形

1. 投标文件不符合《资格条件及实质性要求响应表》所列任何情形之一的，将被认定为无效投标。

2. 单位负责人或法定代表人为同一人，或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，参加同一包件或者未划分包件的同一项目投标的，相关投标均无效。

3. 除上述以及政府采购法律法规、规章、《投标人须知》所规定的投标无效情形外，投标文件有其他不符合招标文件要求的均作为评标时的考虑因素，而不导致投标无效。

三、评标方法与程序

1. 评标方法

根据《中华人民共和国政府采购法》及政府采购相关规定，结合项目特点，本项目采用“综合评分法”评标，总分为 100 分。

2. 评标委员会

2.1 本项目具体评标事务由评标委员会负责，评标委员会由采购人的代表和上海市政府采购评审专家组成。招标人将按照相关规定，从上海市政府采购评审专家库中随机抽取评审专家。

2.2 评标委员会成员应坚持客观、公正、审慎的原则，依据投标文件对招标文件响应情况、投标文件编制情况等，按照《投标评分细则》逐项进行综合、科学、客观评分。

3. 评标程序

本项目评标工作程序如下：

3.1 符合性审查。评标委员会应当对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求。

3.2 澄清有关问题。对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、说明或者纠正。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，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。

3.3 异常低价审查。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 $\text{投标报价} < \text{全部通过符合性审查供应商投标报价平均值} \times 50\%$ ；

(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 $\text{投标报价} < \text{通过符合性审查且报价次低供应商投标报价} \times 50\%$ ；

(3) 投标报价低于采购项目最高限价 45%的，即 $\text{投标报价} < \text{采购项目最高限价} \times 45\%$ ；

(4) 评审委员会基于专业判断，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其他情形。

评标委员会启动异常低价投标审查后，属于前述第 1 项至第 4 项情形的，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。其中，属于第 3 项情形，供应商已随投标（响应）文件一并提交相关书面说明及必要的证明材料的，在评审现场可不再重复提交。

投标供应商不能提供书面说明、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，评审委员会应当将其作为无效投标处理。

3.4 推荐中标候选供应商名单。各评委按照评标办法对每个投标人进行独立评分，再计算平均分，评标委员会按照每个投标人最终平均得分的高低依次排名，推荐得分最高者为第一中标候选人，依此类推。如果供应商最终得分相同，则按报价由低到高确定排名顺序，如果报价仍相同，则由评标委员会按照少数服从多数原则投票表决。

4. 评分细则

本项目具体评分细则如下：

4.1 投标价格分按照以下方式进行计算：

(1) 价格评分： $\text{报价分} = \text{价格分值} \times (\text{评标基准价} / \text{评审价})$

(2) 评标基准价：是经符合性审查合格（技术、商务基本符合要求，无重大缺、漏项）满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价。

(3) 评审价：投标报价无缺漏项的，投标报价即评审价；投标报价有缺漏项的，按照其他投标人相同项的最高报价计算其缺漏项价格，经过计算的缺漏项价格不超过其投标报价10%的，其投标报价也即评审价，缺漏项的费用视为已包括在其投标报价中，经过计算的缺漏项价格超过其投标报价10%的，其投标无效。

(4) 非预留份额专门面向中小企业采购的项目或包件，对小微企业报价给予20%的扣除，用扣除后的价格参与评审；非预留份额专门面向中小企业采购且接受联合体投标或者允许分包的项目或包件，对于联合协议或者分包意向协议中约定小微企业的合同份额占到合同总金额30%以上的投标人，给予其报价6%的扣除，用扣除后的价格参与评审，未提供联合协议或者分包意向协议的，不享受价格扣除优惠政策。以联合体或分包形式参加政府采购活动，联合体各方或分包企业及接受分包企业各方均为中小企业的，联合体或分包企业视同中小企业，其中，联合体各方或分包企业及接受分包企业各方均为小微企业的，联合体或分包企业视同小微企业。组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。中小企业及联合协议或者分包意向协议中约定小微企业的合同份额占到合同总金额30%以上的联合体、分包企业，应提供《中小企业声明函》。如果本项目专门面向中小企业采购，则不再执行价格评审优惠的扶持政策。

(5) 政府采购活动中既有本国产品又有非本国产品参与竞争的，依法对本国产品给予价格评审优惠，对本国产品的报价给予20%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。当采购项目或者采购包中含有多种产品，供应商为该采购项目或者采购包提供的符合本国产品标准的产品成本之和占该供应商提供的全部产品成本之和的比例达到80%以上时，依法对该供应商提供的全部产品给予价格评审优惠，即对该供应商提供的全部产品的总报价给予20%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。提供符合本国产品标准的产品，供应商应出具《关于符合本国产品标准的声明函》。

(6) 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

4.2 投标文件其他评分因素及分值设置等详见《投标评分细则》。

5. 评标说明

允许分支机构以自身名义参加政府采购活动的项目，分支机构在投标文件中提供的资格证书、人员、业绩等材料，应当为其自身所有，不得使用其法人、非法人组织（或其他分支机构）的材料。

投标评分细则（100分）

报价分	0-10	客观分	<p>基准价：满足投标文件要求的最低价为基准价，得分 10 分。投标报价得分：基准价/投标报价×10。</p> <p>（非预留份额专门面向中小企业采购的项目或包件，对小微企业报价给与 20% 的扣除，用扣除后的价格参与评审）。</p>
针对本项目的需求的理解	0-3	专家打分	根据投标方针对本项目需求的理解把握程度进行评审，从项目的理解程度、分析程度等综合打分。
针对本项目的重点难点分析	0-3	专家打分	根据投标方针对本项目重点难点分析的方案针对性、合理性、可操作性以及完整性等综合打分。
针对本项目的整体方案	0-5	专家打分	根据投标方针对本项目的整体服务方案的针对性，合理性、可实施性等进行综合打分。
针对本项目的交接方案	0-5	专家打分	根据投标方针对本项目的交接方案的针对性，合理性、可实施性等进行综合打分。
针对本项目的建筑、设备、设施管理及弱电网络管理方案	0-5	专家打分	根据投标方针对本项目的建筑、设备、设施管理方案、弱电设备实施方案、网络系统运维方案的针对性，合理性、可实施性等进行综合打分。
针对本项目的服务承诺	0-5	专家打分	根据投标方提供的针对本项目的服务承诺的针对性，合理性、可实施性等进行综合打分。
针对本项目的内控制度	0-5	专家打分	根据投标方针对本项目的内控制度的针对性，合理性、可实施性等进行综合打分。
针对本项目的培训方案	0-5	专家打分	根据投标方针对本项目的培训方案的针对性，合理性、可实施性等进行综合打分。
针对本项目的器材、耗材、弱电设备配置方案	0-5	专家打分	根据投标方提供的器材、耗材、弱电设备配置方案进行综合打分。根据装备齐全程度、是否符合本项目要求、实施方案的创新性、针对性，合理性、可实施性等进行综合打分。
针对本项目的应急突发处理方案	0-5	专家打分	根据投标方针对本项目的应急突发处理方案的针对性，合理性、可实施性等进行综合打分。

针对本项目的足球草坪养护管理方案	0-5	专家打分	根据投标方针对本项目的足球草坪养护管理方案的专业性，针对性，合理性、可实施性等进行综合打分。
针对本项目的停车场管理方案	0-5	专家打分	根据投标方针对本项目的本项目的停车场管理方案的针对性，合理性、完备程度可实施性等进行综合打分。
针对本项目的赛事活动保障方案	0-5	专家打分	根据投标方针对本项目的赛事活动保障方案的针对性，合理性、完备程度、可实施性等进行综合打分。
针对本项目的创新服务方案	0-5	专家打分	根据投标方针对本项目的创新服务方案的针对性，合理性、可实施性等进行综合打分。
针对本项目的内控制度	0-5	专家打分	根据投标方针对本项目的内控制度的针对性，合理性、可实施性等进行综合打分。
人员资质情况	0-2	客观分	1.项目经理具有本科及以上学历的得2分。 (提供证书证明材料及近半年任意三个月的社保缴纳证明)
	0-2	客观分	2.信息化弱电设备主管具有本科及以上学历的得2分。(提供证书证明材料)
	0-2	客观分	3.工程维修主管具有本科及以上学历的得2分。(提供证书证明材料)
	0-1	客观分	4.活动保障专员持有消防操作证等消防相关证书得1分。(提供证书证明材料)
项目团队配置情况	0-5	专家打分	根据项目团队人员配置人数、类似服务经验、人员证书情况和提供的证明材料等情况综合打分。
企业综合实力	0-5	专家打分	根据投标方的技术服务能力、履约能力等综合实力进行评分。
保险购置承诺	0-2	客观分	承诺购买足额的雇主责任险和公众责任险，提供承诺的，得2分。未提供承诺或承诺的险种与要求的不一致的，不得分。(需提供保险购置承诺函，格式见附件17)

第六章 投标文件有关格式

一、商务响应文件有关格式

1、投标函格式

致：_____（招标人名称）

根据贵方_____（项目名称、招标编号）采购的招标公告及投标邀请，_____（姓名和职务）被正式授权代表投标人（投标人名称、地址），按照上海市政府采购云平台规定向贵方提交投标文件 1 份。

据此函，投标人兹宣布同意如下：

1. 按招标文件规定，我方的投标总价为_____（大写）元人民币。
2. 我方已详细研究了全部招标文件，包括招标文件的澄清和修改文件（如果有的话）、参考资料及有关附件，我们已完全理解并接受招标文件的各项规定和要求，对招标文件的合理性、合法性不再有异议。
3. 投标有效期为自开标之日起 _____日。
4. 如我方中标，投标文件将作为本项目合同的组成部分，直至合同履行完毕止均保持有效，我方将按招标文件及政府采购法律、法规的规定，承担完成合同的全部责任和义务。
5. 我方同意向贵方提供贵方可能进一步要求的与本投标有关的一切证据或资料。
6. 我方完全理解贵方不一定要接受最低报价的投标或其他任何投标。
7. 我方已充分考虑到投标期间网上投标可能会发生的技术故障、操作失误和相应的风险，并对因网上投标的任何技术故障、操作失误造成投标内容缺漏、不一致或投标失败的，承担全部责任。
8. 我方同意开标内容以上海市政府采购云平台开标时的《开标记录表》内容为准。我方授权代表将及时使用数字证书对《开标记录表》中与我方有关的内容进行签名确认，授权代表未进行确认的，视为我方对开标记录内容无异议。
9. 为便于贵方公正、择优地确定中标人及其投标货物和相关服务，我方就本次投标有关事项郑重声明如下：

- （1）我方向贵方提交的所有投标文件、资料都是准确的和真实的。
- （2）我方不是采购人的附属机构或与采购存在其他利害关系。
- （3）以上事项如有虚假或隐瞒，我方愿意承担一切后果，并不再寻求任何旨在减轻或免除法律责任的辩解。

地址：_____

电话、传真： _____

邮政编码： _____

开户银行： _____

银行账号： _____

投标人授权代表签名： _____

投标人名称（公章）： _____

日期： ____年__月__日

2、开标一览表格式

项目名称：

招标编号：

上海市杨浦区体育事业发展服务中心（上海市杨浦区社会体育管理中心）物业项目包 1

包名称	服务期限	付款方式是否满足招标文件要求（是/否）	最终报价(总价、元)

说明：（1）“金额（元）”指每一包件投标报价，所有价格均系用人民币表示，单位为元，精确到分。

（2）开标一览表内容与投标文件其它部分内容不一致时以开标一览表内容为准。

（3）投标人应按照《项目招标需求》和《投标人须知》的要求报价。

3、投标报价汇总表格式

项目名称：

招标编号：

包号：

序号	内容	报价费用	备注
			详见明细（ ）
			详见明细（ ）
			详见明细（ ）
			详见明细（ ）
			详见明细（ ）
			详见明细（ ）
	其他必要费用		详见明细（ ）
			详见明细（ ）
			详见明细（ ）
	报价合计		

说明：（1）所有价格均系用人民币表示，单位为元/年，精确到分。

（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）投标人应根据分类报价费用情况编制明细费用表并随本表一起提供。

（4）分项目明细报价合计应与开标一览表报价相等。

4、资格条件及实质性要求响应表

项目名称:

包号:

项目内容(资格条件、实质性要求)	具备的条件说明(要求)	投标检查项(响应内容说明(是/否))	详细内容所对应电子投标文件名称	备注
法定基本条件	提供营业执照(或事业单位、社会团体法人证书)符合要求			
法定基本条件	提供财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函并加盖公章			
法定基本条件	招标人和评标委员会将通过“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及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商,将拒绝其参与政府采购活动。			
法定代表人授权	在投标文件由法定代表人授权代表签字(或盖章)的情况下,应按招标文件规定格式提供法定代表人授权委托书。			
法定代表人授权	按招标文件要求提供法人身份证和被授权人身份证			
投标诚信承诺书	提供具有投标人公章、法定代表人和授权代表签字或盖章的《投标诚信承诺书》			
联合投标	本项目不接受联合投标			
投标有效期	投标有效期符合招标文件规定:不少于90天。			
付款方式	付款条件满足招标文件要求			
合同转让与分包	本项目合同不得转让、不得分包。			
公平竞争和诚实信用(符合性要求)	招标人和评标委员会审查,未发现本项目存在串通投标、异常低价、违背公平竞争和诚实信用原则、扰乱政府采购正常秩序的行为。评标过程中发现投标人有上述情形的,评标委员会将认定其投标无效,并视情形书面报告本级财政部门。			
★条款	★绿化费用 22.5 万元、高压检测费 2.4 万元,场馆智慧化设备更新升级费用 7 万/年,各投标单位需将此费用计入投标 报价。此报价属于固定报价,实报			

	实销。具体详见“附件:5.2 费用说明”。			
★条款	★本项目物业配置人数不少于 72 人具体详见“附件:需求人员配置数量的要求”。			

投标人授权代表签字: _____

投标人(公章): _____

日期: 年 月 日

5. 客观分评审因素响应情况表

序号	名称	是否 响应	响应 情况	响应材料对应 在投标文件中的 页码
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
.....				

6、与评标有关的投标文件主要内容索引表

项目名称：

包号：

项目内容	具备的条件说明	响应内容说明(是/否)	详细内容所对应电子投标文件名称及页码	备注
1				
2				
3				
4				
.....				

说明：上述具体内容要求可以参照本项目评标方法与程序及评分细则。

7、法定代表人授权书格式

致：上海市杨浦区政府采购中心

我_____（姓名）系注册于_____（地址）的_____（投标人名称，以下简称我方）的法定代表人，现代表我方授权委托我方在职职工_____（姓名，职务）以我方的名义参加贵中心_____项目的投标活动，由其代表我方全权办理针对上述项目的投标、开标、投标文件澄清、签约等一切具体事务，并签署全部有关的文件、协议及合同。

我方对被授权人的签名事项负全部责任。

在贵中心收到我方撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。被授权人在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤销而失效。

被授权人无转委托权，特此委托。

在此粘贴
法人身份证和被授权人身份证，原件彩色扫描
(复印件须加盖投标人公章)

投标人公章：

法定代表人(签字或盖章)：

邮政编码：

电话：

传真：

日期：

受托人(代理人)(签字)：

住所：

身份证号码：

邮政编码：

电话：

传真：

日期：

8、投标人基本情况简介格式

（一）基本情况：

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

（二）基本经济指标（到上年度 12 月 31 日止）：

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

（三）其他情况：

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

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

投标人授权代表签字： _____

投标人（公章）： _____

日期： _____年_____月_____日

9、中小企业声明函（服务）

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

1. （标的名称），属于（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¹，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¹，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）本声明函所称中小企业，是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。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）本声明函所称服务由中小企业承接，是指提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员，否则不享受中小企业扶持政策。

（3）采购项目涉及多个采购标的（主要采购标的，不包括配件、辅料等）且由不同供应商承接的，应当逐一填报每个采购标的的承接供应商信息。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。分支机构受委托或被授权参加本项目采购活动的，应当按照设立该分支机构的企业数据进行填报，仅填报分支机构数据的声明函将不被认可。

（4）采购标的对应的中小企业划分标准所属行业，以招标文件第二章《投标人须知》规定为准。

（5）中标人享受中小企业扶持政策的，其在投标客户端中“中小企业声明函”一栏上传的文件将自动随中标结果同时公告。供应商请勿在投标客户端“中小企业声明函”一栏上传投标文件其他内容，否则因自动公告该栏文件导致中标人商业秘密等信息泄露的，招标人不承担任何责任。（实际以采购云平台最新的操作程序为准）

(6) 供应商在投标客户端“中小企业声明函”一栏与投标文件中，多处上传本声明函的，以投标客户端“中小企业声明函”一栏上传的作为认定依据。

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 100000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 1000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 100 万元及以上，且资产总额 2000 万元及以上的为小型企业；营业收入 100 万元以下或资产总额 2000 万元以下的为微型企业。

(十四) 物业管理。从业人员 1000 人以下或营业收入 5000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 100 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为小型企业；从业人员 100 人以下或营业收入 500 万元以下的为微型企业。

(十五) 租赁和商务服务业。从业人员 300 人以下或资产总额 120000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且资产总额 8000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且资产总额 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或资产总额 100 万元以下的为微型企业。

(十六) 其他未列明行业。从业人员 300 人以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下的为微型企业。

10、残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位安置残疾人___人，占本单位在职职工人数比例___%，符合残疾人福利性单位条件，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：

说明：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》享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件：

（1）安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于 25%（含 25%），并且安置的残疾人人数不少于 10 人（含 10 人）；

（2）依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；

（3）为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费；

（4）通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资；

（5）提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），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）。

中标人为残疾人福利性单位的，本声明函将随中标结果同时公告。

如投标人不符合残疾人福利性单位条件，无需填写本声明。

11、投标诚信承诺书

本公司郑重承诺：

本公司参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录，将遵循公开、公平、公正和诚信守信的原则，参加_____项目的投标。

一、所提供的一切材料都是真实、有效、合法的。

二、不与采购人、其他供应商或者采购机构串通投标，损害国家利益、社会利益和他人合法权益。

三、不向采购人或评标委员会成员或相关人员行贿，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、不接受任何形式的挂靠，不扰乱招投标市场秩序。

六、不在投标中哄抬价格或恶意压价。

七、不在招投标活动中进行虚假、恶意的质疑和投诉。

八、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。

九、保证中标之后，按照投标文件承诺履约、实施项目。

十、本公司若有违反承诺内容的行为，愿意承担相应的法律责任。如已中标的，自动放弃中标资格；给采购人造成损失的，依法承担赔偿责任，

投标供应商全称：_____（盖章）

投标供应商地址：_____

法定代表人（签字或盖章）：_____手机：_____

授权代理人（签字或盖章）：_____手机：_____

年 月 日

12. 财务状况及税收、社会保障资金

缴纳情况声明函

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

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

特此声明。

我方对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商名称（公章）

日期：

13. 对分支机构的委托书

委托书（如有）

致：上海市杨浦区政府采购中心

（分支机构名称）系我单位依法设立的分支机构，现我单位委托（分支机构名称）作为我单位唯一的受托人，以我单位的名义参加贵中心（项目名称及编号）项目的投标活动，并代表我单位全权办理针对上述项目的投标、开标、投标文件澄清、签约等一切具体事务和签署相关文件。

我单位对（分支机构名称）的签章事项及投标活动负全部责任。

在贵中心收到我单位撤销本委托书面通知以前，本委托书一直有效。受托人在本委托书有效期内签署的所有文件不因委托的撤销而失效。

受托人无转委托权，特此委托。

委托人（公章）：

地址：

邮政编码：

电话：

传真：

日期： 年 月 日

受托人（公章）：

地址：

邮政编码：

电话：

传真：

14、《联合投标协议书》格式（如有）

联合投标各方：

甲方：

法定代表人：

住所：

乙方：

法定代表人：

住所：

（如果有的话，可按甲、乙、丙、丁…序列增加）

根据《政府采购法》第二十四条之规定，为响应上海市杨浦区政府采购中心组织实施的项目（项目名称、招标编号）的招标活动，各方经协商，就联合进行投标之事宜，达成如下协议：

一、各方一致决定，以 _____ 为主办人进行投标，并按照招标文件的规定分别提交资格文件。

二、在本次投标过程中，主办人的法定代表人或授权代理人根据招标文件规定及投标内容而对招标方和采购人所作的任何合法承诺，包括书面澄清及响应等均对联合投标各方产生约束力。如果中标并签订合同，则联合投标各方将共同履行对招标方和采购人所负有的全部义务并就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。

三、联合投标其余各方保证对主办人为响应本次招标而提供的服务提供全部质量保证及售后服务支持。

四、本次联合投标中，甲方承担的合同份额为 _____ 元，乙方承担的合同份额为 _____ 元。

甲方承担的工作和义务为：

乙方承担的工作和义务为：

五、本协议提交招标方后，联合投标各方不得以任何形式对上述实质内容进行修改或撤销。

六、本协议一式三份，甲、乙双方各持一份，另一份作为投标文件的组成部分提交杨浦区政府采购中心。

甲方（盖章）：

法定代表人（签字）：

20 年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人（签字）：

20 年 月 日

15. 关于符合本国产品标准的声明函（如有）

本公司（单位）郑重声明，根据《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》（国办发〔2025〕34号）的规定，本公司（单位）提供的以下产品属于本国产品。具体情况如下：

1. （产品名称1）¹，生产厂为（厂名）²，厂址为（生产厂址）。（产品名称1）的中国境内生产的组件成本占比 \geq （规定比例）³。（产品名称1）的（关键组件）⁴在中国境内生产。（产品名称1）的（关键工序）⁵在中国境内完成。

2. （产品名称2），生产厂为（厂名），厂址为（生产厂址）。（产品名称2）的中国境内生产的组件成本占比 \geq （规定比例）。（产品名称2）的（关键组件）在中国境内生产。（产品名称2）的（关键工序）在中国境内完成。

……

本公司（单位）对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，愿承担相应法律责任。

公司（单位）名称（盖章）：

日期： 年 月 日

1. 产品如有型号，请在“产品名称”栏一并填写。
2. 生产厂名与厂址应与生产厂营业执照载明的相关信息保持一致。
3. 该产品的中国境内生产的组件成本占比相关要求实施前，“规定比例”栏可不填，下同。
4. 该产品的关键组件要求实施前，“关键组件”栏可不填，下同。
5. 该产品的关键工序要求实施前，“关键工序”栏可不填，下同。

说明：（1）本国产品标准适用于货物，包括政府采购货物项目和服务项目中涉及的货物。适用本国产品标准的货物具体是指《政府采购品目分类目录》中的货物类产品，但不包括其中的房屋和构筑物，文物和陈列品，图书和档案，特种动植物，农林牧渔业产品，矿与矿物，电力、城市燃气、蒸汽和热水、水，食品、饮料和烟草原料，无形资产。

（2）根据《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》规定，在分产品确定在中国境内生产的组件成本占比要求、以及特定产品的关键组件、关键工序相关要求实施前，本国产品应当符合以下条件：产品应当在中国境内生产，即在中华人民共和国关境内实现从原材料、组件到产品的属性改变。属性改变是指经过制造、加工或者组装等工序，产生完全不同于原材料、组件的新产品，并具有新的名称和特征（用途）。属性改变不包括以下细微操作：

1. 为确保产品在运输或者储存期间保持某种状态而进行的操作；
2. 为产品运输或者销售进行的包装或者展示；
3. 在产品或者其包装上粘贴或者印刷品牌、标志、标识以及其他用于区别的标记；
4. 简单的上漆、磨光和分装；
5. 其他不属于属性改变的情形。

(3) 本声明函中填写的产品名称应当与《货物报价明细表》中的本国产品名称一致。如因投标人未提供本国产品的报价或全部产品总价，导致无法按规定给予其价格评审优惠的，不享受本国产品的支持政策。

(4) 中标人提供的本声明函将随中标结果同时公告。

16. 关于本国产品比例的声明函（如有）

本公司（单位）郑重声明，根据《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》（国办发〔2025〕34号）的规定，本公司（单位）提供的符合本国产品标准的产品成本之和占提供的全部产品成本之和的比例达到 80%。

本公司（单位）对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，愿承担相应法律责任。

公司（单位）名称（盖章）：

日期： 年 月 日

17. 保险购置承诺函

我方 _____ (供应商名称)一旦中标承诺购买足额的雇主责任险和公众责任险。
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：

二、技术响应文件有关表格格式

1、项目负责人情况表

项目名称：

招标编号：

包号：

姓名		出生年月		文化程度		毕业时间	
毕业院校 和专业			从事本类 项目工作 年限			联系方式	
职业资格			技术职称			聘任时间	
主要工作经历：							
主要管理服务项目：							
主要工作特点：							
主要工作业绩：							
胜任本项目负责人的理由：							

2、主要管理、技术人员配备及相关工作经历、职业资格汇总表

项目名称：

招标编号：

包号：

项目组成 员姓名	年龄	在项目组 中的岗位	学历和毕 业时间	职称及职 业资格	进入本单 位时间	相关工作经 历	联系方式
.....							

3、同类或类似项目业绩：投标人近年承接的与本项目类似项目一览表格式

序号	年份	项目名称	项目内容	服务时间	合同金额 (万元)	业主情况		
						单位名称	经办人	联系方式
1								
2								
3								
4								

三、各类银行保函格式

1、预付款银行保函格式

致：_____（甲方名称）

鉴于_____（乙方名称）（以下简称“乙方”）根据____年
月__日与贵方签订的_____号合同（以下简称“合同”）向贵方提供
（货物和相关服务描述）。

根据贵方在合同中规定，乙方要得到预付款，应向贵方提交由一家信誉良好的银行出具的、金额为_____（以大写和数字表示的保证金金额）的银行保函，以保证其正确和忠实地履行所述的合同条款。

我行_____（银行名称）根据乙方的要求，无条件地和不可撤消地同意作为主要责任人而且不仅仅作为保证人，保证在收到贵方第一次要求就支付给贵方不超过（以大写和数字表示的保证金金额），我行无权反对和不需要先向乙方索赔。

我行进而同意，要履行的合同条件或买卖双方签署的其他合同文件的改变、增加或修改，无论如何均不能免除我行在本保函下的任何责任。我行在此表示不要求接到上述改变、增加或修改的通知。

本保函自收到合同预付款起直至 年 月 日前一直有效。

出证行名称：_____

出证行地址：_____

经正式授权代表本行的代表的姓名和职务（打印和签字）：_____

银行公章：_____

出证日期：_____

说明：本保函由中标人在合同生效前提交。

2、履约保证金（银行保函）格式

致：_____（甲方名称）

鉴于_____（乙方名称）（以下简称“乙方”）根据____年____月____日与贵方签订的_____号合同（以下简称“合同”）向贵方提供（货物和相关服务描述）。

根据贵方在合同中规定，乙方应向贵方提交由一家信誉良好的银行出具的、合同规定金额的银行保函，作为乙方履行合同义务和按照合同规定提供给贵方的服务的履约保证金。。

我行同意为乙方出具此保函。

我行特此承诺，我行作为保证人并以乙方的名义不可撤销地向贵方出具总额为（以大写和数字表示的保证金金额）元人民币、即相当于合同金额的_____%的保函。我行及其继承人和受让人在收到贵方第一次书面宣布乙方违反了合同规定后，就立即无条件、无追索权地向贵方支付保函限额之内的一笔或数笔款项，而贵方无须证明或说明要求的原因和理由。

本保函自出具之日起至全部合同货物按合同规定验收合格后三十天内完全有效。

出证行名称：_____

出证行地址：_____

经正式授权代表本行的代表的姓名和职务（打印和签字）：_____

银行公章：_____

出证日期：_____

说明：本保函由中标人在中标后提交。

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]

项目名称：上海市杨浦区体育事业发展服务中心（上海市杨浦区社会体育管理中心）物业
项目

合同各方：

甲方： [合同中心-采购单位名称]

乙方： [合同中心-供应商名称]

地址： [合同中心-采购单位所在地]

地址： [合同中心-供应商所在地]

电话： [合同中心-采购单位联系人电话]

电话： [合同中心-供应商联系人电话]

联系人： [合同中心-采购单位联系人]

联系人： [合同中心-供应商联系人]

供应商法人姓名： [合同中心-供应商法人姓名]

供应商法人性别： [合同中心-供应商法人性别]

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》之规定，本合同当事人在平等、自愿的基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同：

1. 乙方根据本合同的规定向甲方提供以下服务：

1. 1 乙方所提供的服务其来源应符合国家的有关规定，服务的内容、要求、服务质量等详见招标文件和投标文件。

2. 合同价格、服务地点和服务期限

2. 1 合同价格

本合同价格为[合同中心-合同总价]元整([合同中心-合同总价大写])。

乙方为履行本合同而发生的所有费用均应包含在合同价中，甲方不再另行支付其它任何费用。

2. 2 服务地点：周家嘴路 3681 号、隆昌路 640 号、舒兰路 50 号

2. 3 服务期限： [合同中心-合同有效期]。

3. 质量标准和要求

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

3.2 乙方所交付的服务还应符合国家和上海市有关安全、环保、卫生之规定。

4. 权利瑕疵担保

4.1 乙方保证对其交付的服务享有合法的权利。

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

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

4.4 如甲方使用该服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

5. 验收

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

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

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

5.4 甲方根据合同的规定对服务验收合格后，甲方收取发票并签署验收意见。

6. 保密

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

7. 付款

7.1 本合同以人民币付款（单位：元）。

7.2 本合同款项按照以下方式支付。

7.2.1 付款内容：分期付款

7.2.2 付款条件：按季度付款，每季度支付合同总价的25%。采购人在对上一季度服务进行考核后（考核分数不低于90分），收到发票后30天支付该季度费用。如中标方未通过考核，采购人有权让中标供应商开展整改工作，整改通过后支付该季度费用。

8. 甲方（甲方）的权利义务

8. 1、甲方有权在合同规定的范围内享受服务，对没有达到合同规定的服务质量或标准的服务事项，甲方有权要求乙方在规定的时间内加急提供服务，直至符合要求为止。
8. 2 如果乙方无法完成合同规定的服务内容、或者服务无法达到合同规定的服务质量或标准的，造成的无法正常运行，甲方有权邀请第三方提供服务，其支付的服务费用由乙方承担；如果乙方不支付，甲方有权在支付乙方合同款项时扣除其相等的金额。
8. 3 由于乙方服务质量或延误服务的原因，使甲方有关或设备损坏造成经济损失的，甲方有权要求乙方进行经济赔偿。
8. 4 甲方在合同规定的服务期限内有为乙方创造服务工作便利，并提供适合的工作环境，协助乙方完成服务工作。
8. 5 当或设备发生故障时，甲方应及时告知乙方有关发生故障的相关信息，以便乙方及时分析故障原因，及时采取有效措施排除故障，恢复正常运行。
8. 6 如果甲方因工作需要原有进行调整，应有义务并通过有效的方式及时通知乙方涉及合同服务范围调整的，应与乙方协商解决。

9. 乙方的权利与义务

9. 1 乙方根据合同的服务内容和要求及时提供相应的服务，如果甲方在合同服务范围外增加或扩大服务内容的，乙方有权要求甲方支付其相应的费用。
9. 2 乙方为了更好地进行服务，满足甲方对服务质量的要求，有权利要求甲方提供合适的工作环境和便利。在进行故障处理紧急服务时，可以要求甲方进行合作配合。
9. 3 如果由于甲方的责任而造成服务延误或不能达到服务质量的，乙方不承担违约责任。
9. 4 由于因甲方工作人员人为操作失误、或供电等环境不符合合同设备正常工作要求、或其他不可抗力因素造成的设备损毁，乙方不承担赔偿责任。
9. 5 乙方保证在服务中，未经甲方许可不得使用含有可以自动终止或妨碍系统运作的软件和硬件，否则，乙方应承担赔偿责任。
9. 6 乙方在履行服务时，发现存在潜在缺陷或故障时，有义务及时与甲方联系，共同落实防范措施，保证正常运行。
9. 7 如果乙方确实需要第三方合作才能完成合同规定的服务内容和质量的，应事先征得甲方的同意，并由乙方承担第三方提供服务的费用。
9. 8 乙方保证在服务中提供更换的部件是全新的、未使用过的。如果或证实服务是有缺陷的，包括潜在的缺陷或使用不符合要求的材料等，甲方可以根据本合同第 10 条规定以书面形式向乙方提出补救措施或索赔。

10. 补救措施和索赔

10. 1 甲方有权根据质量检测部门出具的检验证证书向乙方提出索赔。

10.2 在服务期限内，如果乙方对提供服务的缺陷负有责任而甲方提出索赔，乙方应按照甲方同意的下列一种或多种方式解决索赔事宜：

(1) 根据服务的质量状况以及甲方所遭受的损失，经过买卖双方商定降低服务的价格。

(2) 乙方应在接到甲方通知后七天内，根据合同的规定负责采用符合规定的规格、质量和性能要求的新零件、部件和设备来更换在服务中有缺陷的部分或修补缺陷部分，其费用由乙方负担。

(3) 如果在甲方发出索赔通知后十天内乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如果乙方未能在甲方发出索赔通知后十天或甲方同意延长的期限内，按照上述规定的任何一种方法采取补救措施，甲方有权从应付的合同款项中扣除索赔金额，如不足以弥补甲方损失的，甲方有权进一步要求乙方赔偿。

11. 履约延误

11.1 乙方应按照合同规定的时间、地点提供服务。

11.2 如乙方无正当理由而拖延服务，甲方有权没收乙方提供的履约保证金，或解除合同并追究乙方的违约责任。

11.3 在履行合同过程中，如果乙方可能遇到妨碍按时提供服务的情况时，应及时以书面形式将拖延的事实、可能拖延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否同意延期提供服务。

12. 误期赔偿

12.1 除合同第13条规定外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，甲方可以应付的合同款项中扣除误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法，赔偿费按每(天)赔偿延期服务的服务费用的百分之零点五(0.5%)计收，直至提供服务为止。但误期赔偿费的最高限额不超过合同价的百分之五(5%)。(一周按七天计算，不足七天按一周计算。)一旦达到误期赔偿的最高限额，甲方可考虑终止合同。

13. 不可抗力

13.1 如果合同各方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。

13.2 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大的变化，以及双方商定的其他事件。

13.3 在不可抗力事件发生后，当事方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。合同各方应尽可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的措施履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

14. 争端的解决

14.1 合同各方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。如从协商开始十天内仍不能解决，可以向同级政府采购监管部门提请调解。

14.2 调解不成则提交上海仲裁委员会根据其仲裁规则和程序进行仲裁。

14.3 如仲裁事项不影响合同其它部分的履行，则在仲裁期间，除正在进行仲裁的部分外，本合同的其它部分应继续执行。

15. 违约终止合同

15.1 在甲方对乙方违约而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可在下列情况下向乙方发出书面通知书，提出终止部分或全部合同。

(1) 如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供部分或全部服务。

(2) 如果乙方未能履行合同规定的其它义务。

15.2 如果乙方在履行合同过程中有不正当竞争行为，甲方有权解除合同，并按《中华人民共和国反不正当竞争法》之规定由有关部门追究其法律责任。

16. 破产终止合同

16.1 如果乙方丧失履约能力或被宣告破产，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取任何行动或补救措施的权利。

17. 合同转让和分包

17.1 除甲方事先书面同意外，乙方不得转让和分包其应履行的合同义务。

18. 合同生效

18.1 本合同在合同各方签字盖章后生效。

18.2 本合同一式3份，甲乙双方各执1份。一份送同级政府采购监管部门备案。

19. 合同附件

19.1 本合同附件包括： 招标(采购)文件、投标（响应）文件

19.2 本合同附件与合同具有同等效力。

19.3 合同文件应能相互解释，互为说明。若合同文件之间有矛盾，则以最新的文件为准。

20. 合同修改

20.1 除了双方签署书面修改协议，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

[合同中心-补充条款列表]

附件

履约验收方案（投标人投标时无需填写）

一、验收组织			
验收组织方式	<input checked="" type="checkbox"/> 自行组织/ <input type="checkbox"/> 委托第三方		
验收主体	上海市杨浦区体育事业发展服务中心（上海市杨浦区社会体育管理中心）		
二、验收方式与程序			
邀请本项目的其他供应商参加验收	<input type="checkbox"/> 是/ <input checked="" type="checkbox"/> 否	邀请专家参加验收	<input type="checkbox"/> 是/ <input checked="" type="checkbox"/> 否
邀请服务对象参加验收	<input type="checkbox"/> 是/ <input checked="" type="checkbox"/> 否	第三方检测机构参加验收	<input type="checkbox"/> 是/ <input checked="" type="checkbox"/> 否
参加抽查检测	<input type="checkbox"/> 是/ <input checked="" type="checkbox"/> 否		存在破坏性检测
	抽查比例		被破坏的检测产品处理方式
履约验收方式	<input type="checkbox"/> 一次性验收/ <input checked="" type="checkbox"/> 分期验收		履约验收时间 供应商提出验收申请之日起 30 日内组织验收
验收程序	出具验收单双方签字		
三、验收内容与标准			
序号	验收环节	验收内容	验收标准
1	分三期验收（每季度为一期）	依据采购文件内容	依据采购文件要求

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

日期：[合同中心-签订时间]

日期：[合同中心-签订时间_1]

合同签订点：网上签约

附件：

项目需求

1. 项目名称：上海市杨浦区体育事业发展服务中心（上海市杨浦区社会体育管理中心）物业项目

1.1 基本要求：

1.1.1 物业管理，包括行政管理、保安全管理、环境保洁管理、建筑设备设施及弱电网络管理、绿化养护、赛事活动保障、足球场草坪养护和停车场管理（包括地面停车场及地下车库）

1.1.2 依据相关的法律、法规及合同规定的事项进行监督管理。

1.2 项目简要信息：杨浦区体育事业发展服务中心，位于周家嘴路 3681 号、隆昌路 640 号、舒兰路 50 号，物业管理面积 20000 平方米。

1.3 项目预算：4928016.65 元

1.4 服务期限：合同签订后 9 个月

2. 物业概述

2.1. 综述

2.1.1. 地理位置：

东至水丰路；南至周家嘴路；西至隆昌路；北至舒兰路。

2.1.2. 项目构成：

体育馆、游泳馆、击剑馆、体育场、体育场附属楼宇、独立幢楼宇、室外运动场地和停车场（包括地面停车场及地下车库）等。

2.2. 物业服务工作时间

序号	名称	工作时间（需要具体时间）
1	整体场地	24 小时保安、24 小时报修
2	体育场	周一至周日，6:00—22:00
3	体育馆	周一至周日，6:00—22:00
4	室外运动场地	周一至周日，6:00—22:00
5	击剑馆	周一至周日，8:30—17:00

6	舒兰路办公楼	周一至周日，8:30—17:00
7	游泳馆	周一至周日，8:30—21:30
8	橙狮体育主楼	周一至周日，9:00—17:00
9	停车场（包括地面停车场及地下车库）	周一至周日，24小时安保

2.3. 主要设备系统

2.3.1. 市民培训基地

电气控制箱：TYK-2BX-2BW 1只

喷淋控制箱：TYK-2BJX(P) 1只

稳压控制箱：TYK-2BWX 1只

三相异步电机：

Y160M2-2 2只

Y90L-2 4只

Y112M-2 2只

2.3.2. 游泳馆：

散热器：BP1000MH 1只

储水箱：16立方

变频泵：MMG100L-2-28FF215-E3 4只

变频控制器：ACS510 1只

配电箱：1只

沙缸（过滤用）：2大4小

变频泵：G184T34D*7B 5只

煤气锅炉：CWNS0.7-85/60-Y/Q 2只

点火开关箱：1只

配电箱：XXM 2只

2.3.3. 游泳馆泵房间：

配电箱：2只

三相异步电机：Y132S-2 4只

2.3.4. 网球场：

配电箱：1只

配电箱：XYR 1只

2.3.5. 橙狮体育3A楼：

配电箱：JXF 2只

启动箱： 2 只

2.3.6. 橙狮体育3楼热泵房：

配电箱：JXF 1 只

配电箱：XZ-21 1 只

变频控制器：ACS510 1 只

储水箱： 10 立方

热泵热水机组：KRS035/SC 2 只

配电箱：XZ-21 1 只

2.3.7. 橙狮体育2楼：

配电箱：XZ-21 4 只

2.3.8. 橙狮体育1楼：

配电箱：XZ-21 3 只

2.3.9. 地下室1：

变频泵控制箱：KQK302BJ-3M 2 只

配电箱：SDY 1 只

喷淋电器控制箱： 1 只

消防电器控制箱： 1 只

变频泵：KQDP50-165*3 4 只

三相异步电机：YZ-132S1-2 4 只

三相异步电机：YZ-160M1-2 4 只

压力罐：SQL600*0.6 2 只

储水箱：24 立方

2.3.10. 地下室2：

配电箱：XL 2 只

配电箱：XL-21 1 只

大型通风设备： 2 只

2.3.11. 杨浦区体育事业发展服务中心总配电间：

高压：KYN28A-12

10KV 甲、乙线兼计量柜 2 组

避雷器： 2 组

10KV 开关柜 2 组

低压：

配电柜：GCK 14 组

变压器：SCB10-1250/10 2 组

2.3.12. 消防设备

JB-3208G 火灾报警控制器（联动型） 1套
消防主泵：型号 YZ-160M1-2 380V 21.3A 2台
消防稳压泵：型号 YZ-132S1-2 380V 11.1A 2台
消防喷淋主泵：型号 YZ-180M-2 380V 22KW 2台
消防稳压泵：型号 YZ-1001-2 380V 3KW 2台
湿式报警阀：型号 LSF2-150 3台

2.3.13. 弱电设备

安全防范系统：监控系统（主要分布在体育场、体育馆、游泳馆、各楼层消防楼梯口、停车场、地下车库、电梯轿箱等）

2.3.14. 电梯设备

爱登堡电梯 EDVF50 一台

3. 物业管理招标内容

3.1 服务内容（包括，但不限于）

3.1.1 交接验收物业管理：建筑设备设施交接（配合业主方开展房屋设备设施接管验收；交接图纸由业主方保管）

3.1.2 行政管理（专指项目管理机构内部的行政管理）

3.1.3 环境卫生：（体育场内外、体育馆内外、游泳馆内外、公共场所、办公区域、所有本中心建筑屋顶及停车场（包括地面停车场及地下车库）等）的公共区域清洁、指定场所清洁、外环境清洁、停车场清洁、虫害治理（监管）和垃圾清运（监管）。

3.1.4 保安全管理：秩序维护、消防管理、交通管理、施工管理、突发事件处理、部分行政服务（协助邮件收发、访客登记问询等）、其他专项服务项目（各类大型活动安全保障、早锻炼场地安全服务等）和停车管理等。

3.1.5 消防管理：负责场馆内的消防安全、包括消除各项消防隐患、保证消防设施的完好有效等。

3.1.6 绿化管理：植物养护。负责中心范围内的植物养护。

3.1.7 建筑、设备、设施、网络管理：强电系统、弱电系统、空调系统、给排水系统、消防系统、升降系统、内部二次装修等的管理与协调、其他专项服务项目（各类会议、活动保障与服务）、场馆信息化软件维护、网络故障处理等各类网络管理服务、中心内各场馆信息化弱电设备部署及更新、场馆信息软件维护、设备的配置管理、策略优化、软件升级及漏洞修补等。

3.1.8 停车场管理：出入口通行管理、车位资源与引导管理、收费与账务管理、客户服务与投诉处理、秩序维护与安全管理、消防与应急管理、环境与能耗管理、设备设施维护

管理（含机电与弱电）、充电车位与新能源车辆管理、信息系统与数据管理、停车场流程和制度管理。

3.1.9 赛事活动保障：赛事活动报批报备与合规管理、场地资源与排期管理、人员组织与岗位配置管理、赛事期间物业服务与投诉处理、秩序维护与安全管理（含人群疏导与反恐防暴）、交通组织与停车联动管理、消防与应急管理（含医疗救护联动）、设施设备保障与维护管理（含机电与弱电/临建设施）、环境卫生与能耗管理、信息系统与数据管理（含客流统计与复盘）、赛事活动流程和制度管理（含总结评估与资料归档）。

3.1.10 足球场草坪养护：提供全年养护方案，包括定期修剪、灌溉、病虫害防治、杂草控制及场地平整等，确保草坪密度、色泽、弹性符合国际足联（FIFA）或国家体育场标准，保障比赛与训练正常使用。

3.2 服务要求

3.2.1 安全保卫要求使用具有规定资质和培训合格的安保人员，安保人员须持证上岗。上岗采用安全方位管理，24小时派安保人员守卫、巡逻，做好安全保卫和安全防范，及时化解体育锻炼人员矛盾，确保本中心的安全和有序同时，根据本中心的实际情况，拟定安保岗位的巡逻路线，制定相关的管理制度和紧急事件处理预案，具备应急事件处理能力，通过有效的安全防范管理，保障本中心的安全和正常运转。

◎安保人员管理要求

专职安保人员不少于40人。年龄适合，无不良记录。安保人员须具有保安员上岗证。

专职保安人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训。能处理和应对公共秩序维护工作，严禁易燃易爆、管制刀器具等危险品进入管辖区，对管辖区内实行巡岗检查，保证管辖区内秩序，配备专职消防员：能熟练掌握消防知识，正确使用各类消防、物防、技防器械和设备；消防专职人员须具有《消防管理员》资质证书。上岗时佩带统一标志，穿戴统一制服，仪容仪表统一规范整齐。

◎门岗服务

主入口周家嘴路3681号（体育馆）、隆昌路640号（体育场）24小时值勤，并有详细交接班记录和外来车辆的登记记录。舒兰路50号24小时单岗值岗。确保对进入本中心内人员和财产的安全。

◎停车管理

对出入本中心的车辆提供引导服务，保持车辆出入畅通、停放有序。禁止载有易燃、易爆、有毒、有害及其它污染物品的车辆进入管理区域；对停放车辆进行巡视观察，保证车辆安全。

◎巡逻服务

对具体地段、场所、重点区域，按照分工在规定的范围内进行的安全巡查，同时做好早锻炼公益开放巡检，特别注意体育场严禁攀爬。巡逻检查记录内容完备，交接班制度完善。

◎安全管理

熟悉掌握消防设施和监控设备的使用操作，负责本中心监控报警系统运行状况的管理，熟悉报警系统的操作规程，保证安全保卫设施的正常运转，系统报警后报安应迅速做出反应，及时应对突发事件，确保中心的安全、消防防范工作。

◎举办活动期间安全管理

在召开会议、举办活动时，重点加强巡视检查力度，注意一切动态，防止意外事件发生。针对各区域的特点要求管理必须十分到位，杜绝管理盲点区域和无序。

◎夜间室内值班

检查室内场馆、办公室有无可疑人员藏匿，并保证各办公室门窗上锁，场馆内可靠、安全。

◎邮件货物收发

业主方外来邮件经门卫签收分发，凡挂号、纸包、包裹单、汇款单、货运单等通知收件人当面签收。安全保卫目标：人员进出井然有序、突发事件迅速得到解决。

3.2.2 环境保洁范围及要求

负责会议室、办公区域、看台区域、公共区域、卫生间等的日常清扫、保洁工作。根据不同区域的环境要求，分不间断保洁和每日保洁。各类部位环境卫生服务要求如下：

项目	内容
大门清洁标准	大门口地面镜面砖无浮灰、无脚印、无烟蒂、无痰渍、无垃圾、无水迹；
	柱身、墙面、台面、栏杆、椅子、灯柱、饰件、宣传栏等无灰尘、保持光亮、整洁；
	玻璃大门无手印、无灰尘、保持干净、明亮；大门扶手无锈斑、无氧化物、保持光洁；
办公区域清洁标准	地面无浮灰、无脚印、无水迹、保持清洁、光亮；
	通道脚踢板无污迹，保持干净；
	烟灰桶筒内垃圾及时倾倒，筒身无痰迹，保持光亮整洁，筒内保持干净、干燥。
	垃圾桶放置整齐，四周无散落垃圾、无堆积杂物、无异味，箱面干净、整洁，及时收集处理垃圾，调换垃圾袋。
楼梯通道清洁标准	扶手无污迹、无灰尘、保持光亮；
	台阶无污物、无垃圾、保持干净；
	玻璃无灰尘、无水迹、保持明亮；
卫生间清洁标准	洁具无水迹、无毛发、无异味；
	墙面、隔断无污迹、无水迹；
	镜面、台面无水迹，保持干净、明亮；
	金属器具无水迹、无锈斑、呈现亮光；

	地面无水迹、保持干净、干燥；
	废纸篓内手纸及时处理；
	空气清晰、无异味；
公共区域清洁标准	地坪无明显垃圾，保持地坪清洁；
	花坛无落叶、枯叶以及其他垃圾；
	垃圾箱放置整齐，四周无散落垃圾、无堆积杂物、无异味，箱面干净、整洁，及时处理垃圾，调换垃圾地。
	门前三包；
会议室 清洁标准	会议室大门表面无灰尘、无污迹、无水印；
	桌椅摆放整齐、干净、无灰尘无污迹；
	墙面、布面无灰尘、无污渍，悬挂摆放的各种饰品无灰尘，摆放整齐；
	窗玻璃及窗框无手印、无灰尘、窗帘拉伸整齐；
	烟灰桶内垃圾及时倾倒，筒身无痰室迹，保持光亮整洁，筒内保持干净、干燥；
	地面无浮灰、无脚印、无水迹，保持清洁、光亮；
	茶杯用后及时清洗，用前消毒，保持光亮，无水迹、茶渍；
	室内空气清新，无异味；
看台清洁标准	玻璃大门无手印、无灰尘、保持干净、明亮；大门扶手无锈斑、无氧化物、保持光洁；
	墙面无灰尘、无污渍，悬挂摆放各种指示牌、广告牌无灰尘，摆放整齐；
	窗玻璃及窗框无手印、无灰尘，窗帘拉伸整齐；
	地面无灰尘、垃圾、粘连的口香糖要及时铲除；
	座位每次大活动前要擦拭干净，表面无灰尘、无污渍；
	室内空气清新，无异味；
停车场清洁标准	地下车库无积水，及时擦拭干净；
	地面及通道无灰尘、垃圾，保持整洁；
	室内空气清新，无异味；
	各类标识牌、标识线、指示牌、反光镜、照明灯具、消防箱、管道等设施 设备表面擦拭干净，表面无灰尘、无污渍；

备注：保洁耗材由投标单位提供。

3.2.3 植物养护要求

◎常年保证有效浇水，有低洼及时整平无积水。

◎及时施肥，每年两次以上。

◎乔、灌木修剪每年两次以上，基本无枯枝；篱、球造型植物及时修剪，做到枝叶紧密、圆

整无脱节；地被、攀援植物修剪及时，做到基本无杂草，土壤疏松；每年普施基肥不少于一遍；树木基本无倾斜；乔、灌、木、被生长良好，无缺枝、空挡。

◎及时做好病虫害防治，主要病虫害发生低于 5%，对不同的防治对象要抓住时机对症下药、安全用药。再喷洒过程中做到全面到位不遗漏。

◎绿地中应做到基本整洁，无杂草，无明显杂物，无白色污染和植物生产垃圾，做到日产日清保洁及时。

◎对体育场足球场地按照一年二次的养草期对草地进行养护，确保场地的使用。根据以往管理情况，拟定每年 22.5 万元/年，各投标单位计入投标价格。

3.2.4 室、内外管道疏通要求

污水管道、窨井的清洁与疏通。梅雨季前大清理一次，其余时间做到接业主通知随叫随到，常年保持管道的畅通。

3.2.5 维修服务管理

◎日常养护和合同管理

建立日常保养和定期检查、维修制度、做好各类系统设施设备的维护管理并做好详细记录。进行楼宇建筑物的日常管理，公共设施巡查和维护，全年 24 小时保修接待和维修服务。供电设备设施的日常管理和养护；给排水设备设施的日常管理和养护；消防系统的合同管理（协调监管，此项不做费用要求）；电梯维护保养的合同管理（协调监管，此项不做费用要求）；空调系统的合同管理（协调监管，此项不做费用要求）；门禁系统、监控系统的合同管理（协调监管，此项不做费用要求）；其他系统的维护保养的合同管理（协调监管，此项不做费用要求）；建筑、装饰维修管理（协调监管。此项不做费用要求）

◎维修报修服务要求

房屋及其公用设施设备档案资料齐全，分类成册，管理完善，查阅方便。建立健全报修服务操作规程，建立回访机制，24 小时提供维修服务，急修项目 15 分钟到达现场，小修当场修复，一般项目当天修复，不受双休日或节假日影响，疑难问题 3 天内修复，特别难以解决的问题，或实际修复工时确实无法在规定时间内完成的，必须提前主动向使用方管理部门报告。24 小时高配间定时巡视，操作人员持有电工高压进网许可证。

修配钥匙必须经管理职能部门批准，建立配置钥匙的登记制度，严格履行配置钥匙的手续。

制定设备安全运行、岗位责任制、定期巡回检查、维护保养、运行记录管理、维修档案、事故应急处理等管理制度，并严格执行。

设备及机房环境整洁，无杂物、灰尘、无鼠、虫害发生，机房环境符合设备要求。

所有维修人员必须持有效上岗操作证并经过岗前培训严格执行操作规范。设备良好，运行正常，无重大管理责任事故。保证正常供电，限电、停电应有明确的审批权限和操作制度，道路、楼层、大堂等公共照明完好；制定临时用电措施与停电应急措施。

建立供水管理制度、保养制度；设备、阀门、管道工作正常，无跑冒滴漏；按规定对二次供水蓄水设施设备进行清洁消毒；二次供水许可证、水质化验单、操作人员健康合格证齐全；水池水箱清洁卫生，无二次污染；水泵、水池、水箱有严格管理措施，周围无污染隐患；排水系统畅通，汛期道路无积水，地下室、车库、设备房无积水浸泡发生；遇事故，维修人员在规定时间内进行抢修，无大面积跑水、泛水，长时间停水现象。

对管辖区域内按照国家规定需要进行年检的设备设施建立台账，并按规定进行年检或督促设备设施保养单位提供年检报告。

高压检测费用 2.4 万元/年，各投标单位计入投标价格。

备注：本项目所有维修材料费用由用户方支付。

3.2.6 停车场管理要求

◎制定和执行日常管理工作制度，其中包括岗位职责制度、业务培训制度、票据管理制度、停车费收缴制度、车辆停放管理制度、安全管理制度、应急处置制度、业务统计上报制度、投诉处理制度、文明规范用语制度等。

◎保持停车场标志、标牌、标线的整洁、完好，不得自行变更停车场标志、标牌、标线的设置，发现异常情况应及时上报。

◎按规定的收费标准、收费方法收取停车费。采用人工收费方法时，应当按照规定将停车费全额、及时上缴。

◎工作人员需着装统一整洁，举止文明、维护停车场停车秩序、保持停车场设施设备的清洁，当标志、标牌和收费设备等损坏或发生故障时，应当及时报修、对违反停车场管理规定的行为进行劝阻和制止和按要求做好停车收费台账记录等相关工作。

3.3 部分服务项目由社会其他服务供方提供服务，投标文件中应包含对提供下述服务项目的供方进行监管

- (1) 外墙清洗
- (2) 除“四害”
- (3) 垃圾清运
- (4) 净水器滤芯更换及开水箱保养
- (5) 门禁系统保养
- (6) 消防系统保养
- (7) 监控系统保养
- (8) 110 紧急报警
- (9) 防联网服务
- (10) 消防年检
- (11) 电梯保养、年检

-
- (12) 大楼生活水箱、蓄水池清洗
 - (13) 高压设备、高压用具测试
 - (14) 防雷测试
 - (15) 各类弱电系统的维修保养
 - (16) 中央空调保养
 - (17) 泳池过滤和加热系统保养

注：以上内容不列入物业公司经费范畴，但须有监管的职能。

4. 投标文件编制要求

4.1. 管理服务理念和目标

要求结合本项目的特点，提出物业管理服务定位、目标及具体实施措施。

4.2. 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，阐述项目经理的管理职责、内部管理职责分工、日常管理制度和考核办法及对管理、服务人员培训制度。

4.3. 管理服务人员配置

拟配项目经理、主要工程技术管理人员姓名、年龄、学历、职称、履历及其他岗位拟配人员数量及具体人选等。

4.4. 物业管理用房及相应管理设施配置

提供物业管理用房的使用计划、办公经费的投入预算、开办费筹措和处理意向。

4.5. 物业管理服务分项标准与承诺。

4.6. 物业设备维修养护管理，会务、保洁、保安、护绿工作的实施方案。

4.7. 物业维修和管理的应急措施预案。

5. 投标报价要求

5.1 投标单位的报价应为提供规定的全部服务所产生的人工费（包括但不限于投标单位委派人员薪酬、餐费补贴、社会统筹保险金、国定假日加班费、夜间值班费、培训费、服装费、福利费、离职补偿金、意外险费（员工）及因聘用此类人员发生的其他一切费用），物业办公支出（包括文具、办公用品等杂项费用），其它为管理而发生的合理支出，法定税费和管理者酬金等。

5.2 费用说明

业主方自行外发费用详见 3.3。

★绿化费用 22.5 万元，对体育场足球场地按照一年二次的养草期对草地进行养护，确保场地的使用。根据以往管理情况，拟定每年 22.5 万元/年，包含人工费用、材料费、设备费用、绿化废弃物处理。

★高压检测费用 2.4 万元，一年一次的高压检测测试费用及一年二次的高压检测使用工具的检测费，包括线路检测、设备检测、系统检测几个方面。

★场馆智慧化设备更新升级费用7万/年，各投标单位计入投标价格。

各投标单位需将此费用计入投标报价，此报价属于固定报价，及时报销。

6. 其他事项说明

6.1. 投标人应为本项目组配一支有能力的服务团队。物业经理应从事类似公众物业管理3年以上。特殊岗位人员须持有上岗证。

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

6.3. 应根据项目特点，制订健全的管理制度和应急预案。

6.4. 中标人为此项目所聘用的全部人员之生、老、病、死或伤害事故、劳资纠纷及刑、民事案件等均与招标人无关。

6.5. 招标人每季对中标人物业管理服务进行考核检查，发现问题招标人制发整改通知书，中标人应及时整改，2次整改不合格或连续二个月未及时整改的，扣罚中标人当月物业管理服务费5%，以示惩戒。

6.6. 投标人在投标过程中有违纪、违法、违规行为的，取消投标资格，已中标的，取消中标资格，保证金不退还，由此造成的经济损失，招标人有权要求予以赔偿。

6.7. 投标人应提供公司营业执照、法定代表人身份证明、法定代表人的授权委托书等证明文件，并概要介绍本公司的情况，以往管理业绩等情况。

7. 管理目标

承诺内容	招标指标	测评方法承诺及说明
有效投诉处理率	100%	处理投诉次数/投诉总次数×100% 有效投诉在第一时间解决，无效投诉及时给予回复。
员工违章发生率	1%以下	违章发生次数/员工上班总人数×100%
员工违章处理率	100%	违章处理件数/违章发生次数×100%
特约服务项目	有	在充分挖掘内部潜力的同时，积极网络社会资源，扩展服务的广度和深度，收费合理
无偿服务项目	有	充分挖掘内部潜力，积极为入住单位提供代购代办代理等服务
照明灯完好率	98%以上	各类灯完好数量/总数量×100%
公共设施完好率	98%以上	完好数量/总数量×100%
设备完好率	99%以上	完好设备数量/总数量×100%
消防设施设备系统完好率	100%	全年总时间-设施故障（不运行）记录时间/全年总时间×100%

急修及时率	98%	在规定时间内到达现场次数/月度报修总次数×100%
火灾年发生率	0%	火灾发生次数/总使用户数×100%
环境保洁率	99%以上	保洁达标面积/保洁总面积×100%≥98%

8. 人员数量配置要求

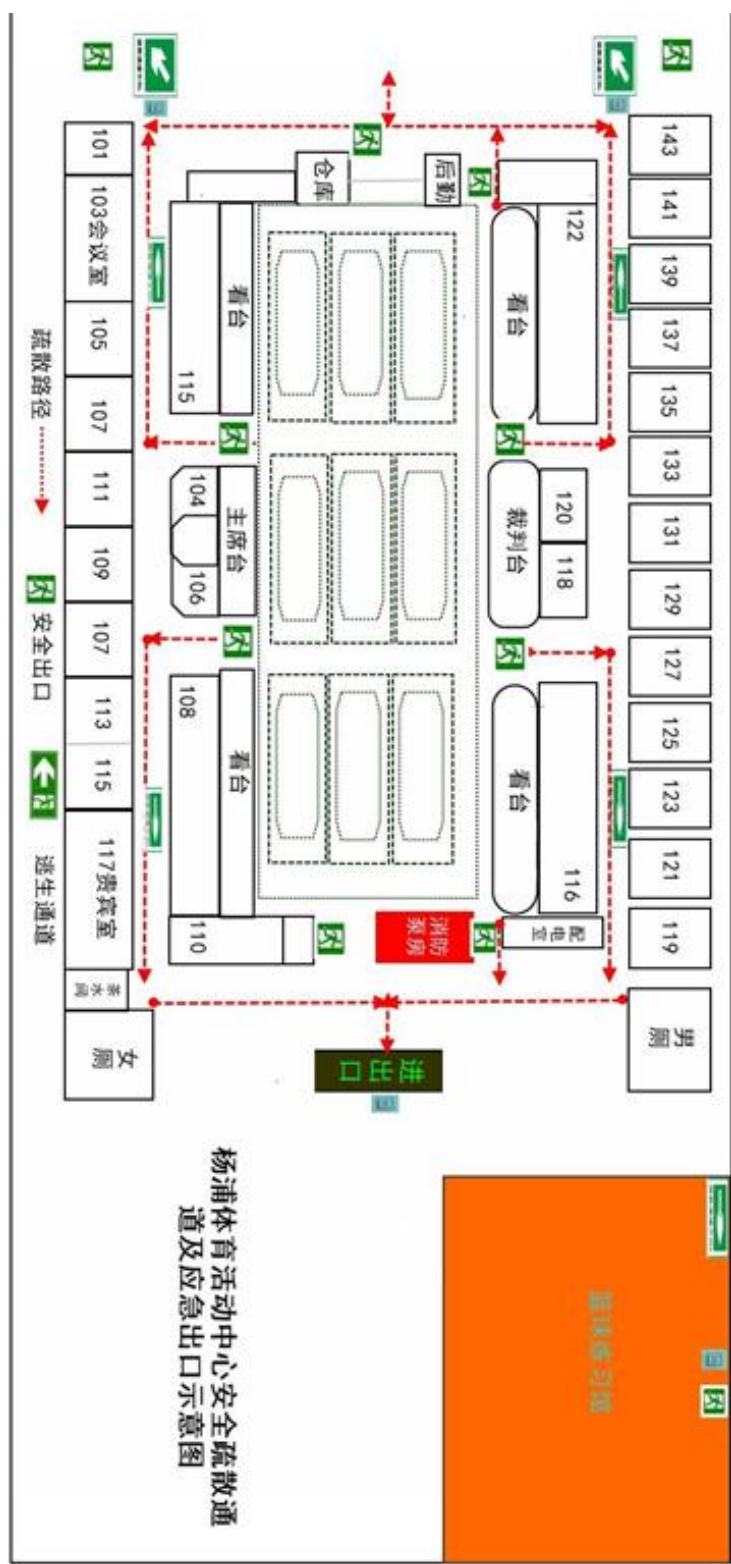
依据招标文件设定的物业管理内容及工作要求,投标方在本次投标过程中为项目现场所配置的物业管理总人数不得少于 72 人,投标方应根据招标文件要求等资料,依据自身的管理经验精确设置岗位和配置人员,其中:

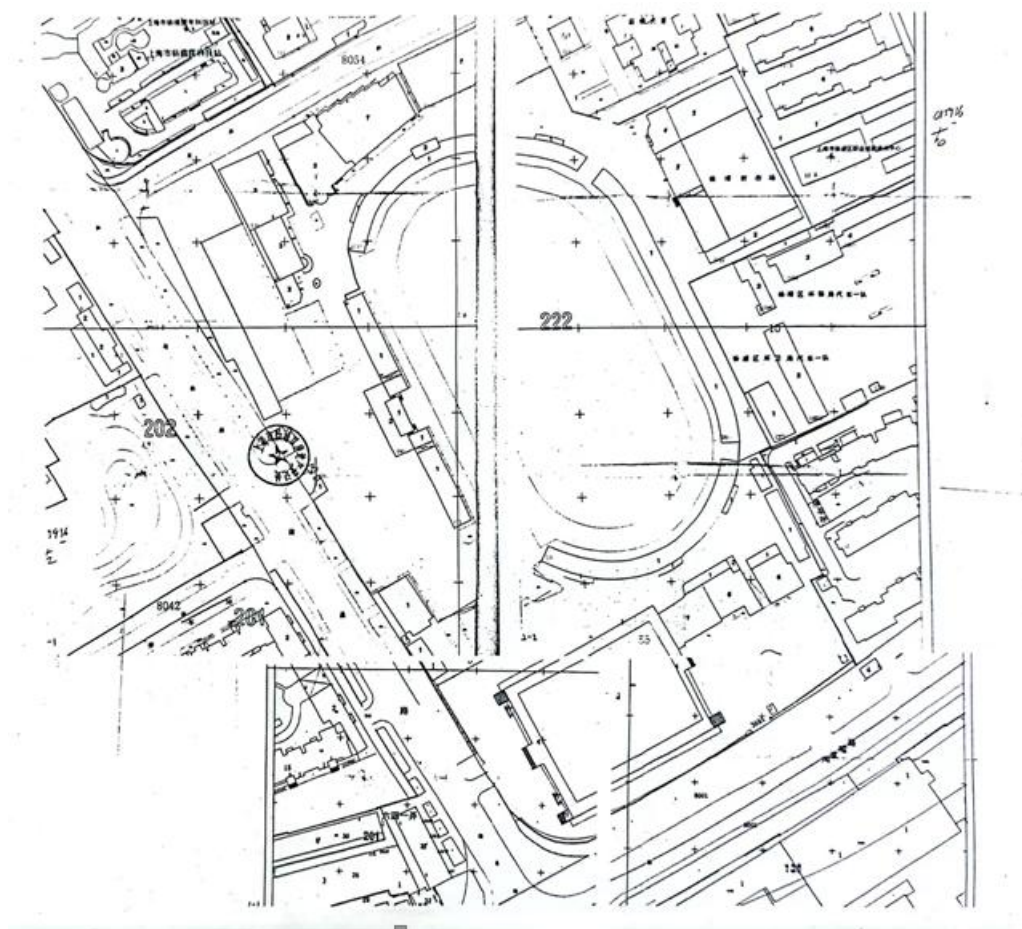
★本项目物业配置人数不少于 72 人，具体岗位设置如下：

部门	岗位名称	岗位数	工作时间	岗位数 对应总 人数	备注
管理处	项目经理	1	8:30—17:00	1	做五休二
管理处	环境管理 主管	1	8:30—17:00	1	做五休二
管理处	工程维修 主管	1	8:30—17:00	1	做五休二
管理处	秩序维护 主管	1	8:30—17:00	1	做五休二
管理处	信息化弱 电设备主 管	1	8:30—17:00	1	做五休二
管理处	管理员 (客服)	1	8:30—17:00	1	做五休二
工程维修部	高压电工	2	8:00-20:00 (做一休一)	4	提供 24 小时服务。
工程维修部	电工	1	8:30-17:00 (做五休二)	2	
工程维修部	维修工	1	8:30-17:00 (做五休二)	2	
秩序维护部	门岗	1	7:00-19:00, 19:00-7:00 (24 小时轮岗)	4	舒兰路门岗，日班 1 人、夜 班 1 人、做一休一、每班 12 小时
秩序维护部	门岗	1	7:00-19:00, 19:00-7:00 (24 小时轮岗)	6	周家嘴路门岗，日班 2 人、 夜班 1 人、做一休一、每班 12 小时
秩序维护部	门岗	1	7:00-19:00, 19:00-7:00 (24 小时轮岗)	6	隆昌路门岗，日班 2 人、夜 班 1 人、做一休一、每班 12 小时
秩序维护部	巡逻岗	1	7:00-19:00, 19:00-7:00 (24 小时轮岗)	4	场馆内巡逻，日班 1 人、夜 班 1 人、做一休一、每班 12 小时

秩序维护部	巡逻岗	1	7:00-19:00, 19:00-7:00 (24小时轮岗)	4	外围巡逻, 日班1人、夜班1人、做一休一、每班12小时
秩序维护部	监控岗	1	7:00-19:00 (24小时轮岗)	4	日班2人、做一休一、每班12小时人员
秩序维护部	监控岗	1	19:00-7:00 (24小时轮岗)	4	夜班2人、做一休一、每班12小时人员
秩序维护部	地库车管员	1	7:00-19:00 (24小时轮岗)	4	日班2人、做一休一、每班12小时人员
秩序维护部	地库车管员	1	19:00-7:00 (24小时轮岗)	4	夜班2人、做一休一、每班12小时人员
环境管理部	室内保洁	1	7:00-11:00, 13:00-15:30	2	体育馆, 做五休二
环境管理部	室内保洁	1	7:00-11:00, 13:00-15:30	2	游泳馆, 做五休二
环境管理部	室内保洁	1	7:00-11:00, 13:00-15:30	2	办公楼, 做五休二
环境管理部	室内保洁	1	7:00-11:00, 13:00-15:30	2	市民培训基地, 做五休二
环境管理部	室内保洁	1	7:00-11:00, 13:00-15:30	2	地下车库, 做五休二
环境管理部	室内保洁	1	7:00-11:00, 13:00-15:30	2	设备间, 做五休二
环境管理部	机动岗	1	14:00-22:00	2	机动岗, 做一休一
环境管理部	室外保洁	1	7:00-21:00	1	健身步道、室外篮球场, 做五休二
环境管理部	室外保洁	1	7:00-21:00	1	中心广场、路面停车场, 做五休二
环境管理部	室外保洁	1	7:00-21:00	1	体育场外围, 做五休二
环境管理部	室外保洁	1	7:00-21:00	1	四分类垃圾收集, 做五休二
			合计	72人	

平面图：





8.1. 主要管理人员就职条件

8.1.1. 项目经理

- (1) 学历/专业：本科及以上学历。
- (2) 经验/年龄：未超过法定退休年龄，具有类似规模物业的管理工作经验，赛事活动物业配合经验者优先。
- (3) 知识/技能：了解物业管理工作流程和环节；了解国家相关房地产、物业管理法规政策；熟悉办公自动化系统，有良好的口头和书面表达能力。
- (4) 个人素质：有较强的组织管理能力和协调能力；有良好的领导力和团队管理能力；有较高的职业素养、服务意识和应急处置能力。

8.1.2. 客服

- (1) 学历/专业：大专及以上学历。
- (2) 经验/年龄：未超过法定退休年龄，有3年以上体育或房地产行业服务、管理经验，专业知识丰富。
- (3) 知识/技能：有接待大型及重要赛事、活动、会议相关工作经验。
- (4) 个人素质：有较强的组织管理能力和协调能力；有良好的领导力和团队管理能力；定期走访业主，征求其对服务工作的意见和建议，不断提高管理水平。

8.1.3. 环境管理主管

-
- (1) 学历/专业：大专及以上学历。
 - (2) 经验/年龄：未超过法定退休年龄，从事过较长时间的大型体育场馆或房地产管理工作，并有成功管理的经验；
 - (3) 知识/技能：熟悉物业环境保洁管理的各项操作能力；能对外墙清洗等专项保洁工作进行协调和指挥。
 - (4) 个人素质：有很强的组织能力和协调能力；有较好的管理能力、思维清晰，处事果断；能够妥善处理各种突发事件。

8.1.4. 工程维修主管

- (1) 学历/专业：大专及以上学历。
- (2) 经验/年龄：未超过法定退休年龄，从事过2年以上的大型体育场馆工程管理工作，专业知识丰富。
- (3) 知识/技能：具有各系统维护、维修方案制定的能力，及对专业单位维修方案的审核能力；能够负责建立与完善工程技术管理各类制度、规范、规程、程序文本；能够负责建立和实施工程技术培训年度计划，组织工程部人员的培训与交流；能够负责提供能耗管理分析和节能建议；能够妥善处理各种工程突发事件；有较强的组织管理能力和协调能力。
- (4) 个人素质：有很强的组织能力和协调能力；有较好的管理能力、思维清晰，处事果断；能够妥善处理各种突发事件。

8.1.5. 秩序维护主管

- (1) 学历/专业：大专及以上学历；
- (2) 经验：有保障大型及重要活动、赛事的相关工作经验。
- (3) 个人素质：有很强的组织能力和协调能力；有较好的管理能力、思维清晰，处事果断；能够妥善处理各种突发事件。

8.1.6. 信息化弱电设备主管

- (1) 学历/专业：大专及以上学历，拥有计算机、自动化、智能楼宇/弱电工程、工业工程、电子信息等相关专业优先。
- (2) 经验/年龄：未超过法定退休年龄，拥有2年及以上大型体育场馆信息化设备改造、大型赛事活动信息化保障经验，专业知识丰富。
- (3) 知识/技能：熟悉体育场馆常见信息化系统；熟悉弱电与网络基础；具备基础数据能力和一定的系统安全与数据合规意识。

8.2. 一般工作人员就职条件

8.2.1. 维修工

-
- (1) 学历/专业：相当高中以上学历。
 - (2) 资格证书：持有高压或低压电工操作证，须提供资质证书复印件。
 - (3) 经验/年龄：未超过法定退休年龄，5年以上相关工作经验。
 - (4) 其他要求：熟悉电气控制线路以及各类电气设备的维护保养；熟悉变配电室倒闸操作工作及日常巡视工作；具有处置停电等应急突发事件的能力。

8.2.2. 秩序维护员

- (1) 学历/专业：初中以上学历。
- (2) 资质证书：必须具有保安员上岗证。
- (3) 经验/年龄：40周岁以下占20%，50周岁以下占60%，60周岁以下占20%。
- (4) 其他要求：有较强组织纪律性，反应敏捷，有处理紧急情况的能力；无不良记录；熟悉和爱护项目内配套的共用设施设备及消防器材，并熟练掌握各种灭火器材的使用方法；廉洁奉公、坚持原则、是非分明，敢于同违法犯罪行为作斗争；积极协助开展各项治安防范活动或行动，努力完成各项治安服务工作；积极进行治安防范和管理方面的宣传工作。

8.2.3. 保洁人员

- (1) 经验/年龄：45周岁以下占50%，50周岁以下占50%。
- (2) 其他要求：能吃苦耐劳，熟悉保洁工作流程和要求；严格按照保洁服务方面的程序进行操作，对分管区域的清洁负责；正确使用相关的设备和保洁用品，对保持其完好状态负责；做好相关的质量记录，并对其真实性、准确性负责。

注：所有上岗人员应按照法律法规要求持证上岗。

9. 服务承诺

- 9.1. 日间接到报修维修人员5分钟内赶到现场。
- 9.2. 节假日及夜间急修项目10分钟内到达现场。
- 9.3. 其他管理场地急修项目接到报修后物业公司派员15分钟内到达现场（材料费用另结）。

重要会务、活动，根据业主方需要可提前2小时告知物业公司派专业会务人员到场服务。

9.4 承诺购买足额的雇主责任险和公众责任险。

10. 管理要求

投标方应根据招标文件要求，按现场实际情况以及自身经验能力，提供具有针对性的物业管理服务方案、措施、标准、质量保证以及达到管理目标的具体内容，标书具有可操作性和针对性。投标单位应为本项目组建一支能满足需求的服务团队。投标单位为本项目配备的项目经理与各专业管理、技术负责人须有3年以上类似物业管理经验。所有物业服务人员应具备同岗位相适应的学历、职称、职业资格证书。

10.1 保密性的要求

各投标单位在标书中应有保密工作相关方案和措施，重要岗位必须接受保密教育，签订

保密协议。所有聘用人员均应政审合格，并交业主方审核。

◎物业应急维修必须 24 小时现场值班，做到全天候 45 分钟到达现场。

◎物业管理所有开办物资（秩序维护、保洁、设备等）需中标人自行提供。

◎物业服务人员统一着装，工作服装的样式按照业主方的要求制作。

◎协助业主方做好“节能减排”的相关工作。

◎提供创建文明单位的措施。

◎各投标公司应提供适应互联网+管理运营平台的管理方案。

◎未能按照规定采取“反恐防爆”应急预案处置程序的措施，影响项目正常办公、人身安全、财产安全和形象受损，业主方有权扣除相应比例的物业管理服务费用。如造成恶劣社会影响，业主方可解除合同并追究相关法律责任。

10.2 人员配置、工资要求和业主方考核

为规范用工，投标单位必须按上海市的标准为所有人员缴纳上海市城镇社会保险和住房公积金（养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险、公积金），社保和公积金缴费基数必须按照员工收入的标准制定，并且保证员工税后收入不低于最低工资标准。

鉴于本项目的特殊性，为规范用工，中标单位应为所有人员在本市缴纳五险一金，不得以专项服务外包的名义降低在本项目从事物业管理服务工作的员工薪酬及福利，违反上一条款。公司缴纳残疾人保障金为员工工资金额的 1.5%。

各投标公司需充分考虑上海市最低工资标准及社保基数调整因素，一旦中标，首年度物业管理费招标人将不做任何增加调整。

为确保物业服务管理质量，中标方投入本项目的服务总人数不得低于 72 人，为了保证用工人员的基本技能符合本项目物业需求，所有在岗人员持证上岗，具体详见人员岗位基本要求。所投入人员未经业主方同意不得变更人员，不得另外派工作。业主方不定期抽查，抽到缺编二周以上人员，按此岗位的双倍工资从物业服务费中扣除。

除上条款外，未按招标书要求配备服务人员的，根据未配备岗位数多少扣物业服务费用 1%-20%（根据具体情况由甲方决定）。累计一月缺编 3 人或以上，业主方有权解除合同。

如有临时性、突发性的各项任务（如：外场大型活动、参观接待、大型会议、零星搬迁、场地调整等），物业管理方应全力配合，不另行收费。

业主方有权对中标单位的物业管理进行日常审核和委托专业机构对物业公司服务质量进行绩效评估，达到提高物业服务水平及确保物业管理质量的目的。

10.4 在甲方双方签订的合同中，应完善合同中的各要素内容，包括但不限于甲乙双方的权利和义务，甲乙双方的考核和奖惩制度等等。因考虑到供应商主要是提供相关人员服务，对设施设备是协调监管责任。上述内容在合同中也应予以明确。

11. 履约考核标准

序号	项目	总分	参考标准内容	分值	评分	评分细则
1	人员制度、内部管理	16分	1、实行持证上岗制度。	4		凡有1人不符合，扣除1分
			2、项目投标时所承诺的项目工作人员，必须和承接此项目后开展工作的团队人员相符，未征得甲方同意不得更换团队成员。	4		
			3、有健全的财务会计制度，运作规范	4		完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得0分
			4、健全考核制度，岗位职责，工作流程。建立各类应急预案。	4		
2	秩序维护服务	26分	1、项目24小时有治安管理人员和值班电话。	3		完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得0分
			2、项目内公共秩序良好。发生刑事案件、火警事故、交通事故等紧急情况时，秩序维护人员应保护现场，并上报有关主管部门，无借故推诿和拖沓现象。	5		
			3、安保人员着装整齐，熟悉项目情况，文明值勤、不徇私舞弊。	4		
			4、安保人员执行严格的交接班制度，有书面的交接班记录，交班治安管理人员把需要在值班中继续注意或处理的问题向接班人员交代清楚。	5		
			5、项目内建立消防责任制，工作人员掌握基本消防技能。消防设施设备完好、放置合理、定期检修，随时可以启用。消防台帐账务相符。	3		
			6、定期开展消防演习，消防培训。	3		
			7、队员熟悉岗位职责和 workflow，掌握火灾、大风、暴雨等方面突发事件的应急措施及救生知识。节假日前有安全检查。	3		
3	保洁服务	21分	1、保洁服务管理制度完善并落实。实行标准化清扫保洁，保证重要办公室、会议室等内外和公共场地整洁、舒适。实行微笑服务，态度和蔼，不得与工作人员发生争执。	3		完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得0分
			2、公共区域的地面、墙面、楼梯、扶手、踢脚线、台阶、梯道大门、走廊、大厅、消火栓箱表面、灭火器、开关面板、消防报警按钮等整洁干净，无垃圾、无积灰、无污渍、无手印。	3		
			3、电梯轿厢内外、灯具、沟槽、墙面、吊顶、灯罩、门、窗（含2米以下内外玻璃）整洁程度。公共区域的地面光洁及垃圾的收集处理及	3		

			屋顶平台等保洁消毒情况。			
			4、卫生间、茶水间地面清洁无异味，物品摆放有序，无垃圾、无污迹、无积水、无堆积杂物，洁具、台面、镜面等光洁无水迹，电器设施外观清洁。	3		
			5、会议室内桌椅、设备保洁情况，室内绿化物、地下车库等整洁程度。	3		
			6、室外广场、道路、停车场（库）、雨水沟管道、“门前三包”等公共区域的地面干净无杂物、无积水和淤泥、污垢。	3		
			7、垃圾、废弃物按分类要求收集，日产日清；化粪池进行清淘，保持常年清洁；垃圾桶（房）外侧表面清洁、内侧无残留物，无异味；定期开展消毒灭害活动，对窞井、明沟、垃圾桶（房）等喷洒药水。	3		
4	工程服务	24分	1、工程维修保养制度及操作规程完善并落实。落实保证大楼各项设备设施安全有效运行。	3		完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得0分
			2、电气设备、照明完好率达到100%，供电线路及后备电源、照明灯具、中央空调室内机组的检查和维修，发现损坏做好维修。	3		
			3、配备专职人员上岗，正确操作各项电器设备，做好原始记录；定时检查巡视高低压配电系统，并抄录各种表计，发现设备出现异常和故障，应通知有关部门进行检修，并做好记录。	3		
			4、给排水设备运行正常，设施完好，无跑冒滴漏；机房整洁无积尘、积水，无杂物。	3		
			5、锅炉设备、中央空调完好，运行正常。管道、阀门无跑冒滴漏现象及事故隐患。	3		
			6、实行24小时工程运行维修值班制度。接到报修后30分钟内到现场并排除故障，维修合格率为100%，零返修。微笑服务、文明施工、安全操作，维修工作完成后做好现场清理工作。	3		
			7、积极配合维保单位做好对大楼的各项设备的维护保养工作。发现问题及时处置，并做好记录。	3		

			8、负责制定所管辖系统设备月度和年度的维修保养计划和备品、备件计划，定期报送监管部门审定，并负责组织安排维修保养计划的实施，制定工作标准，督导下属保证工作质量。	3		
6	投诉检查 整改项	13分	1、建立完善的投诉响应机制，并能妥善处理各类投诉及建议，给予投诉客户答复。	4		①投诉事件经认定属实，未妥善处理或未答复，扣1分。 ②符合得3分，基本符合得1分，不符合得0分。
			2、检查整改有效落实。	4		
			3、无其它违反甲方相关规定之事项。	5		
7	标准分	100分				
8	总得分	考核实际得分				

考核评分实行百分制等级评定，考核频率每季度一次，得分 98-100 分，总评为优秀；得分 95-97 分，总评为良好；得分 90-94 分，总评为合格；得分 90 分以下，总评为不合格，如中标方未通过考核，采购人有权让中标供应商开展整改工作，整改通过后支付该季度服务费。