



项目编号：310115000250922137308-15276202

上海市浦东新区三林

体育中心物业管理服

务项目

**招标文件**

采购人：上海市浦东新区三林体育中心

集中采购机构：上海市浦东新区政府采购中心

2025年11月

2025年11月04日

2025年11月04日

---

## 目录

电子投标特别提醒 5

投标邀请 7

第一章投标人须知及前附表 9

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

---

## 第二章项目采购需求 22

一、说明 .....	22
1 总则	22
二、项目概况 .....	22
2 项目名称	22
3 物业基本情况	22
4 招标范围与内容	22
5 承包方式	30
6 合同的签订	30
7 结算原则和支付方式	31
三、技术质量要求 .....	31
8 适用技术规范和规范性文件	32
9 招标内容与质量要求	32
10 安全文明作业要求和应急处置要求	42
11 考核管理办法和要求	46
四、投标报价须知 .....	49
12 投标报价依据	49
13 投标报价内容	49
14 投标报价控制性条款	50
五、政府采购政策 .....	53
15 促进中小企业发展	53
16 促进残疾人就业（注：仅残疾人福利单位适用）	54

## 第三章采购合同 55

## 第四章投标文件格式 62

一、投标人提交的商务部分相关内容格式 .....	64
1 投标承诺书格式	64
2 投标函格式	65
3 法定代表人身份证明及授权委托书格式	66
4 投标保证金（银行保函）格式（本项目不适用）	68
5 投标人基本情况表格式	69
6 投标人应提交的资格证明材料	71
7 开标一览表格式	72
8 投标报价明细表格式	73
9 投标人提供的其他证明材料	76
10 拟分包项目一览表格式	77
11 投标人可提交的商务部分其他证明材料格式	78
二、投标人提交的技术部分相关内容格式 .....	82
1 物业管理总体方案	82
2 各分项专业管理方案	82
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	82
4 拟投入本项目的主要设备表格式	85
5 其他需说明的问题或需采取的技术措施	85

## 第五章项目评审 86

---

一、资格性及符合性检查表 .....	86
二、评委评审 .....	87

---

## 电子投标特别提醒

### 一、注册登记与安全认证

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

### 二、招标文件下载

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

### 三、招标文件的澄清、补充与修改

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

### 四、投标文件的编制、加密和上传

投标人下载招标文件后，应使用电子采购平台提供的投标工具客户端编制投标文件。

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

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

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

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

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

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

### 五、投标截止

投标截止后电子采购平台不再接受供应商上传投标文件。

投标截止与开标的时间以电子采购平台显示的时间为准。

### 六、开标

---

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

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

## 七、投标文件解密

投标截止、电子采购平台显示开标后，投标人进行签到操作，操作时长以平台显示时间（目前为 30 分钟）为准。投标人签到完成后，由集中采购机构解除电子采购平台对投标文件的加密，投标人应在电子采购平台规定时间内使用数字证书（CA 证书）对其投标文件解密，操作时长以平台显示时间（目前为 30 分钟）为准。投标人应在规定时间内完成上述签到或解密操作，逾期未完成签到或解密的投标人，其投标将作无效标处理。

## 八、开标记录的确认

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

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

## 九、其他

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

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

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

## 十、电子采购平台技术咨询联系方式

联系电话：95763（市级）

## 投标邀请

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》和《上海市电子政府采购管理暂行办法》之规定，受采购人的委托，集中采购机构对采购项目进行国内公开招投标采购，特邀请合格的供应商前来投标。

### 一、合格的投标人必须具备以下条件：

- 1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商。
- 2、根据《上海市政府采购供应商信息登记管理办法》已登记入库的供应商。
- 3、其他资格要求：
  - 3.1 本项目面向大、中、小、微型企业，事业法人、其他组织或自然人采购。
  - 3.2 本项目不接受联合体形式投标。
  - 3.3 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：上海市浦东新区三林体育中心物业管理服务项目

2、招标编号：310115000250922137308-15276202

3、预算编号：1526-00016311

4、项目主要内容、数量及简要规格描述或项目基本概况介绍：

本项目为上海市浦东新区三林体育中心物业管理服务项目，主要包括：综合管理、建筑设备设施管理、安保服务和保洁服务等物业服务保障工作。

按照《中小企业划分标准规定》（工信部联企业〔2011〕300号），本项目采购的上海市浦东新区三林体育中心物业管理服务项目（标的）属于物业管理。

5、交付地址：浦东新区云莲路201号、浦东新区大同路175号。

6、服务期限：本项目一招三年，服务期限自2026年1月1日至2028年12月31日止。

合同一年一签，首年服务期限暂定自2026年1月1日到2026年12月31日止，具体以合同签订为准。

7、首年度采购预算金额：6,100,000元（国库资金：6,100,000元；自筹资金：0）**最高限价：同预算金额。**

8、采购项目需要落实的政府采购政策情况：促进残疾人就业、促进中小企业发展

### 三、招标文件的获取

时间：2025年11月05日至2025年11月12日，每天上午 00:00:00-12:00:00，下午 12:00:00-23:59:59（北京时间，法定节假日除外）。

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

合格供应商可在招标公告规定的时间内下载招标文件并按照招标文件要求参加投标。

凡愿参加投标的合格供应商应在招标公告规定的时间内按照规定获取招标文件，逾期不再办理。未按规定获取招标文件的投标将被拒绝。

---

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

**四、投标截止时间及开标时间：**

1、投标截止时间：2025年12月01日10:00时（电子采购平台显示时间）。

2、开标时间：2025年12月01日10:00时（电子采购平台显示时间）。

**五、投标地点和开标地点**

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

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

3、开标所需携带其他材料：

自行携带无线上网的笔记本电脑、无线网卡、数字证书（CA证书）。

**六、发布公告的媒介：**

以上信息如果有变更我们会通过《上海政府采购网》通知，请供应商关注。

**七、其他事项**

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

2、现场踏勘：2025年11月13日9:30时（北京时间），集合地点：浦东新区云莲路201号一楼大厅。

**八、联系方式**

采购人：上海市浦东新区三林体育中心

集中采购机构：上海市浦东新区政府采购中心

地址：上海市浦东新区云莲路201号

地址：上海市浦东新区民生路1399号16楼

邮编：200126

邮编：200135

联系人：李超

联系人：曲冰、唐宸兴

电话：021-58213727

电话：68541155-907

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：上海市浦东新区三林体育中心物业管理服务项目	
6.1	关于现场踏勘 (1) 集合时间：2025年11月13日9:30时（北京时间） (2) 地点：浦东新区云莲路201号一楼大厅 (3) 联系人：李超 (4) 联系电话：021-58213727	
7.1	关于澄清答疑 (1) 提问递交截止时间：2025年11月14日10:00时整（北京时间） (2) 提问递交方式：以书面形式（必须加盖投标人公章）递交至“《投标邀请》/八联系方式”集中采购机构地址。	
7.2	答疑会时间：****年**月**日**:**时（北京时间） 地点：上海市浦东新区民生路1399号16楼16A11室	<u>本项目不适用</u>
10.1.1	投标人提交的投标文件商务部分应包括以下内容（不局限于以下内容）： (1) 投标承诺书 (2) 投标函 (3) 法定代表人身份证明及授权委托书 (4) 投标保证金（ <b>本项目不适用</b> ） (5) 投标人基本情况表 (6) 投标人应提交的资格证明材料 ①财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函； (7) 开标一览表 (8) 投标报价明细表 (9) 根据招标文件要求，投标人提供以下证明材料：无 (10) 拟分包项目一览表 (11) 投标人可提交的商务部分其他证明材料（不仅限于以下资料） ①中小企业声明函（注：仅中、小、微型企须提供）； ②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 ③投标人认为可以证明其信誉和信用的其他材料； ④残疾人福利性单位声明函。（注：仅残疾人福利单位提供）	投标文件内容不完整、格式不符合要求，导致投标文件被误读、漏读，由投标人自行负责，为此投标人需承担其投标文件在评标时被扣分甚至被认定为无效投标的风险。

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

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

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

## 二、投标人须知

### （一）说明

#### 1 总则

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

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

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

1.4 各投标人必须认真阅读全部招标文件（包括招标补充文件），并不得擅自改变上述文件条款的规定，一旦作出投标决定，即视作投标人已完全理解和确认招标文件（含招标补充文件等）的一切内容与要求，已不需要作出任何其它解释和修改。凡投标人对上述文件条款的文字与数字的误读、漏读而引起投标文件的错误、遗漏、费用计算有误等，形成投标报价内容的差异，均属投标人失误，采购人和集中采购机构对此均不承担任何责任。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](http://www.creditchina.gov.cn))、中国政府采购网 ([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)) 查询相关投标人信用记录，并对供应商信用记录进行甄别，对被列入“信用中国”网站 ([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)) 失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单、中国政府采购网 ([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)) 政府采购严重违法失信行为记录名单，以及上述网站查询中其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，将拒绝其参与政府采购活动。各供应商的信用信息查询记录作为采购文件一并归档。两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，应当对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

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

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

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

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

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

1.14 本招标文件由采购人和集中采购机构负责解释。

## **2 招标范围和内容**

2.1 本项目招标范围和内容详见招标文件“第二章”。

## **3 投标人的资格要求**

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

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

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

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

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

## **4 合格的货物和服务**

4.1 投标人所提供的货物和服务应当没有侵犯任何第三方的知识产权、技术秘密等合法权利，同时应当符合招标文件的招标需求，并且其质量完全符合国家标准、行业标准或地方标准。

## **5 投标费用**

5.1 投标人在投标过程中的一切费用，不论中标与否，均由投标人承担。

## **6 现场踏勘**

6.1 采购人或集中采购机构将在“前附表”中载明的地址和时间，统一组织投标人对

---

现场及其周围环境进行现场踏勘，以便使投标人自行查明或核实有关编制投标文件和签订合同所必需的一切资料。

6.2 现场踏勘期间的交通、食宿由投标人自行安排，费用自理。

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

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

### **7 答疑会（本项目不适用）**

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

7.2 采购人和集中采购机构在“前附表”规定的时间、地点召开答疑会。

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

## **（二）招标文件**

### **8 招标文件的内容**

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

8.1.1 电子投标特别提醒

8.1.2 投标邀请

8.1.3 投标人须知及前附表

8.1.4 项目招标需求

8.1.5 采购合同

8.1.6 投标文件格式

8.1.7 项目评审

8.1.8 附件（如果有）

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

### **9 招标文件的澄清和修改**

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

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

---

### (三) 投标文件的编制

#### 10 投标文件的组成

10.1 投标文件由商务部分和技术部分组成。

10.1.1 投标人提交的投标文件商务部分，应包括内容详见“前附表”要求。

10.1.2 投标人提交的投标文件技术部分，应包括内容详见“前附表”要求。

##### 10.2 投标文件编制的注意事项

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

##### 10.2.2 技术部分标书应遵循以下要求

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

(2) 技术部分标书内容要求表达精炼、准确、简要。

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

10.2.3 投标人应按照电子采购平台要求的格式填写相关内容，凡招标文件要求签字、盖章之处，均应由投标人的法定代表人或法定代表人正式授权的代表签字和加盖公章。

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

10.2.5 投标文件内容不完整、格式不符合，而导致投标文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，是投标人的责任，投标人应承担其投标文件在评标时被扣分甚至被认定为无效投标的风险。

#### 11 投标报价

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

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

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

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

11.5 本项目的报价按人民币计价，单位为元。

#### 12 投标有效期

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

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

---

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

### **13 投标保证金**

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

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

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

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

13.5 下列任何情况发生时，投标保证金将不予退还：

13.5.1 投标人在招标文件中规定的投标有效期内撤回其投标；

13.5.2 中标后不能按照投标文件的承诺签订合同的。

### **13.6 投标保证金的退还**

13.6.1 未中标人的投标保证金在中标通知书发出后五个个工作日内退还；；

13.6.2 中标人的投标保证金在合同签订后五个个工作日内退还。

### **14 投标文件的编制、加密和上传**

具体详见《电子投标特别提醒》中相关要求。

### **15 投标截止时间**

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

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

15.3 投标截止与开标的时间以电子采购平台显示的时间为准。

### **16 迟到的投标文件**

16.1 投标截止后，不再接受投标人上传投标文件。

### **17 投标文件的修改与撤回**

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

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

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

---

作不良诚信记录。

#### (四) 开标与评标

##### 18 开标

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

##### 19 投标文件解密和开标记录的确认

19.1 投标截止、电子采购平台显示开标后，投标人进行签到操作，操作时长以平台显示时间（目前为 30 分钟）为准。投标人签到完成后，由集中采购机构解除电子采购平台对投标文件的加密。投标人应在规定时间内使用数字证书（CA 证书）对其投标文件解密，操作时长以平台显示时间（目前为 30 分钟）为准。投标人应在规定时间内完成上述签到或解密操作，逾期未完成签到或解密的投标人，其投标将作无效标处理。

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

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

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

##### 20 评标委员会组成

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

##### 21 投标文件的资格审查及符合性审查

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

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

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

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

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

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

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

---

并修改单价；

投标文件中如果同时出现上述两种或两种以上错误或矛盾的，则根据以上排序，按照序号在先的方法进行修正。

上述修正或处理结果对投标人具有约束作用，投标人不确认的，其投标文件无效。

## **★22 异常低价投标审查**

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

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

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

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

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

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

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

## **23 投标文件的澄清**

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

23.2 投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。投标人的澄清、说明或者补正内容作为投标文件的组成部分，对投标人具有约束力。

23.3 经评标委员会审定，可以接受投标文件中不构成实质性偏差的小的不正规、不一致或不规范的内容。

## **24 评委评审**

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

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

24.3 本项目中标人的确定方式详见“前附表”。

---

## (五) 询问与质疑

### 25 询问与质疑

25.1 投标人对政府采购活动事项有疑问的，可以向采购人或集中采购机构提出询问。询问可采取电话、当面或书面等形式。采购人或集中采购机构将依法及时作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

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

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

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

集中采购机构联系电话：（021） 68542111。

25.3 投标人应知其权益收到损害之日，是指：

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

25.3.2 对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日。

25.3.3 对中标结果提出质疑的，为中标结果公告期限届满之日。

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

25.5 投标人应当在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑，超过次数的质疑将不被受理。

25.6 投标人提起的询问和质疑，应该按照《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第 94 号）的规定办理。质疑函的内容和格式若不符合《投标人须知》第 25.2 条规定的，采购人或集中采购机构将当场一次性告知投标人需要补正的事项，投标人超过法定质疑期或未按要求补正并重新提交的，视为放弃质疑。

## (六) 诚信记录

### 26 诚信记录

26.1 投标人在本招标项目的竞争中应自觉遵循诚实信用原则，不得存在腐败、欺诈或其他严重违背诚信原则的行为。“腐败行为”是指提供、给予任何有价值的东西来影响采购人员在采购过程或合同实施过程中的行为；“欺诈行为”是指为了影响采购过程或合同实施过程而谎报、隐瞒事实，损害采购人的利益，包括投标人之间串通投标（递交投标书之前或之后），人为地使投标丧失竞争性，损害采购人从公开竞争中所能获得的权益。

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

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

26.3.1 提供虚假材料谋取中标、成交的；

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

## （七）授予合同

### 27 中标通知书

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

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

### 28 合同授予的标准

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

### 29 授标合同时更改采购服务数量的权利

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

### 30 合同协议书的签署

30.1 采购人与中标人应当在中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件确定的事项签订政府采购合同。

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

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

### 31 履约保证金

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

---

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

---

## 第二章项目采购需求

### 一、说明

#### 1 总则

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

1.2 投标人提供的服务应当符合招标文件的要求，并且其质量完全符合国家标准、行业标准或地方标准。

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

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

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

1.6 本项目若涉及餐饮服务内容，则应满足以下条件：

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

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

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

★1.8 投标人提供的服务必须符合国家强制性标准。

### 二、项目概况

#### 2 项目名称

项目名称：上海市浦东新区三林体育中心物业管理服务项目

#### 3 物业基本情况

3.1 物业类型：公共体育场馆

3.2 坐落位置：

中心本部：浦东新区云莲路 201 号；建筑面积：约 70498 平方米；

高桥分部：浦东新区大同路 175 号；建筑面积：约 6300 平方米。

3.3 物业管理服务区域四至：

中心本部：东至汤家浜，南至齐河路，西至云莲路，北至上南花苑；

高桥分部：东至慈善街，南至部队招待所，西至大同路，北至大同路。

#### 4 招标范围与内容

4.1 项目背景及现状

上海市浦东新区三林体育中心本部位于浦东新区云莲路 201 号，场馆西面和北面是居住社区上南花园，南面是昌里花园和都市庭院，东面紧靠汤家浜，占地面积约为 54930 平方米，建筑面积为 70498 平方米，包括多功能体育馆、游泳馆、综合训练馆、体育配套用房、地下停车库、室外足球场、室外篮球场、室外网球场及健身广场等，是浦东新区一个为市民服务的大型公益性公共体育活动场馆；高桥分部位于浦东新区大同路 175 号，目前中心自管的建筑面积约为 6300 平方米，包括室外体育功能区域约 2550 平方米（两片篮球场、一个健身苑点），室内在苏创宾馆 6 层内有部分的办公用房区域约 550 平方米，另有一个停车场和绿化带，以及门卫室等约 3200 平方米。

#### 4.2 项目招标范围及内容

本项目为上海市浦东新区三林体育中心物业管理服务项目，主要包括：综合管理、建筑设施设备管理、安保服务和保洁服务等物业服务保障工作。

##### 4.2.1 室内区域面积分布及管理界面

序号	建筑名称	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	使用功能	管理界面	备注
中心本部						
1	综合训练馆	地下室	226	电梯厅、楼梯厅	直接管理	其中监管区域如收回采购人自行管理，在总面积 10% 内的部分由中标人直接管理，不再收取物业管理费用。
2		一层	2777	入口大厅、体育活动配套服务经营区域	直接管理	
3		二层	1577	体育项目运营区域	监管(租赁区域)	
4			804	部分体育项目运营区域，公共通道、电梯厅、部分用房、厕所	直接管理	
5		三层	1270	体育项目运营区域	监管(租赁区域)	
6			1210	部分体育项目运营区域，公共通道、电梯厅、厕所	直接管理	
7		四层	1600	体育项目运营区域	监管(租赁区域)	
8			890	公共通道、电梯厅、厕所	直接管理	
9		五层	1565	体育项目运营区域	监管(租赁区域)	
			900	公共通道、电梯厅、厕所	直接管理	
		六层	2490	体育项目运营区域	直接管理	
		七层	2428	体育项目运营区域	直接管理	
		七夹一层	838	管理用房区域	直接管理	

10		七夹二层	838	辅助用房、设备层	直接管理	
11		机房层	150	设备层	直接管理	
12		小计	19563			
13	游泳馆	一层	2698	体育项目运营区域	监管(租赁区域)	
14		一夹层	563	体育项目运营区域	监管(租赁区域)	
15		二层	2774	体育项目运营区域	监管(租赁区域)	
16		小计	6035			
17	多功能体育馆	地下室	96	设备层	监管(租赁区域)	
18		一层	4360	体育项目运营区域	监管(租赁区域)	
			4172	新闻中心、设备用房、公共区域	直接管理	
19		二层	7750	体育项目运营区域	监管(租赁区域)	
			495	设备用房	直接管理	
20		三层	4060	体育项目运营区域	监管(租赁区域)	
			320	设备用房	直接管理	
21		四层	4000	体育项目运营区域	监管(租赁区域)	
			290	赛事用房、设备用房	直接管理	
22		马道	412	体育项目运营区域	监管(除租赁区域外为直接管理)	
23		小计	25954			
24	其他	能源中心	996	公共设施、机房	直接管理	
25		公厕道班房等附属用房	190	公共设施	直接管理	
26		水处理间、换热间	607	辅助用房	直接管理	

27		小计	1793			
28	地下室面积		17153	地下停车库、设备机房	直接管理	
29	合计		70498			
高桥分部						
1	苏创宾馆	六层	550	管理用房区域	直接管理 (管理办公区域秩序维护)	

备注：上表数据仅限本次招标有效。

#### 4.2.2 室外主要区域功能及管理界面

序号	名称	数量	管理界面
中心本部			
1	室外足球场（天然草皮）	1 片	直接管理
2	室外足球场（人工草皮）	4 片	直接管理
3	室外网球场	2 片	直接管理
4	室外篮球场	4 片	监管(租赁区域)
5	室外健身器械活动区域	2 处	直接管理
6	室外健身步道	550 米	直接管理
7	二层平台健身步道	400 米	直接管理
8	西广场（市民健身公共区域）	2200 m <sup>2</sup>	直接管理
9	南广场（市民健身公共区域）	780 m <sup>2</sup>	直接管理
10	北广场（市民健身公共区域）	1300 m <sup>2</sup>	直接管理
11	中心广场（市民健身公共区域）	1680 m <sup>2</sup>	直接管理
高桥分部			
1	室外篮球场	2	直接管理
2	健身苑点	1	直接管理

3	停车场	1	直接管理
4	门卫室	1	直接管理

**备注：上表数据仅限本次招标有效。**

#### 4.2.3 三林体育中心开放时间

三林体育中心实行全年 365 天向社会开放（除特殊情况外）。各日常开放区域开放时间段根据实际需求进行设定与调整。

序号	名称	开放时间	备注
中心本部			
1	多功能体育馆	6: 00~22: 00	
2	游泳馆	6: 00~21: 00	
3	综合训练馆	6: 00~22: 00	个别项目除外
4	室外足球场	9: 00~21: 00	
5	室外网球场	8: 00~21: 00	
6	室外篮球场	6: 00~21: 00	
7	室外健身器械活动区域	6: 00~21: 30	
8	其他室外区域	6: 00~21: 30	
9	地下停车库	6: 00~22: 00	
高桥分部			
1	室外篮球场	4月1日-10月31日 上午 6: 00-19:00 11月1日-3月31日 6: 00-18:30	
2	其他室外区域	4月1日-10月31日 上午 6: 00-19:00 11月1日-3月31日 6: 00-18:30	

**备注：上表数据仅限本次招标有效。**

#### 4.2.4 物业管理服务内容

本项目物业管理范围为综合管理、建筑设施设备管理、安保服务、和保洁服务等内容，物业管理成本暂按人工成本测算，除招标文件中确认的用于日常物业管理过程中涉及低值易耗品的消耗和部分办公设备、用品费用等其他费用外，所有物业管理服务中产生材料费用和其他费用由采购人另行支付。

##### 4.2.4.1 建筑设施设备管理（中心本部）

###### 4.2.4.1.1 强电系统运行和日常管理

4.2.4.1.1.1 负责变配电设备巡检及维修保养；

4.2.4.1.1.2 在变配电设备巡检过程中，应特别关注电负荷的变化和电网电压的变化，并做好记录，完成因市政停电或设备检修等需要对变电所进行开关切换和（或）倒闸操作工作；

---

4.2.4.1.1.3 如遇配电柜失电或故障，应及时查明原因，恢复供电，负责突发事件（电网故障或波动引起失电）处理；

4.2.4.1.1.4 协助电力主管部门对高压用具（绝缘地毯、绝缘手套等）进行检测和对变配电设备的高压电试检测；

4.2.4.1.1.5 配合供电部门对高压侧变配电设备的维修保养工作；

4.2.4.1.1.6 配合供电部门按规定对高压设备进行电气试验，对高压用具进行耐压试验（绝缘地毯、绝缘手套等）。

4.2.4.1.1.7 责任区域内的机房保洁工作，保持机房清洁无尘。

#### **4.2.4.1.2 弱电系统运行和日常管理**

4.2.4.1.2.1 按工作计划对该等设备设施进行日常的维修保养工作，该等维保工作应以不影响开馆运行为原则。

4.2.4.1.2.2 通讯系统维修保养内容包括程控交换机、语音信箱、话务台、电话机、信息插座等。

4.2.4.1.2.3 有线电视系统维修保养内容包括监视器、CATV 插座、CATV 配套设备等。

4.2.4.1.2.4 公共广播系统维护维修保养内容包括 CD 机、数字调谐器、功率放大器、监听器、卡座及播音箱等。

4.2.4.1.2.5 火灾自动报警系统维修保养内容包括消防主机、联动控制柜、消防复示盘、消防电话、消防物联系统、报警系统、气体灭火控制器等。

4.2.4.1.2.6 安全防范系统维修保养工作内容包括摄像机、视频服务器、显示装置、报警按钮等。

4.2.4.1.2.7 负责对部份弱电测量装置进行校验工作。

4.2.4.1.2.8 负责管辖区域内的机房设备的清洁工作。

4.2.4.1.2.9 系统由专业供方进行维护的，维修弱电工还应协助并监督供方服务质量（弱电维保专业人员资质、维保工作质量等）。

#### **4.2.4.1.3 空调系统运行和日常管理**

4.2.4.1.3.1 对全馆各区域的空调供应状态进行巡检，测量区域温度，以保障空调供应状态符合相关服务标准；

4.2.4.1.3.2 风冷恒温恒湿空调机组、过滤网清洗、各类风机、空气处理机等工作。

4.2.4.1.3.3 完成空调改造项目现场监理、竣工验收、资料收集整理等技术管理工作；

4.2.4.1.3.4 对部份空调测量装置进行校验。

4.2.4.1.3.5 对维保专业供方的服务过程和结果进行监管和验证（空调维保专业人员资质、是否按维修保养计划保质保量地完成维保工作），对维保供方服务质量进行评价。

4.2.4.1.3.6 设备机房的日常清洁。

#### **4.2.4.1.4 给排水系统运行和日常管理**

4.2.4.1.4.1 维修保养范围包括阀门、潜水泵、污水泵、循环泵、消防泵、集水井、消毒池、卫生间设施设备等。

4.2.4.1.4.2 水泵保养：

4.2.4.1.4.3 定期清理泵内的污物以防堵塞；

4.2.4.1.4.4 定期检测运行时的工作电流情况并作好记录；

4.2.4.1.4.5 定期检测绝缘电阻并作好记录；

4.2.4.1.4.6 定期加固水泵出水管以防漏水；

4.2.4.1.4.7 定期检查水泵提升链条是否牢固，如发现问题应及时更换。

4.2.4.1.4.8 负责对给排水部份测量装置进行校验；

4.2.4.1.4.9 负责给排水机房清洁卫生工作，保持机房整洁无尘。

#### **4.2.4.1.5 建筑、装饰维修日常管理**

4.2.4.1.5.1 建筑装饰包括建筑物、构筑物及其附属设施、地基、墙体、楼地层、楼

---

梯、装饰工程、屋顶、钢筋混凝土结构、门窗、通风道、室外活动场所、道路、排水明沟及窨井等。

4.2.4.1.5.2 按照建筑设施维修保养计划，并组织实施。适用时制定“建筑设施巡视、保养内容及标准”和实施建筑的维修保养工作。

4.2.4.1.5.3 对管辖区域内的建筑物表观状况目测检查，及时维修处理；

4.2.4.1.5.4 对强、弱电沟、排水沟、井、护网及通道门进行检查，发现损坏及时修理；

4.2.4.1.5.5 对管辖区域内所有设备房、无线电杆、CCTV 杆及其杆上设备以及设施表观状况进行检查。

#### **4.2.4.1.6 电梯运行和日常管理**

4.2.4.1..6.1 电梯维保按《电梯作业指导书》中保养维修管理制度与《电梯保养合同》执行，由电梯管理人员根据《年度维修保养计划表》检查验收：

4.2.4.1.6.2 维修保养必须进行记录，电梯公司的每次维修及时性和质量由电梯管理人员进行跟进；

4.2.4.1.6.3 负责电梯运行情况的定期检查和故障报告，确保电梯的正常安全运行，机房电源的正常供给，两路电源自动切换；

4.2.4.1..6.4 当电梯年检日期即将接近时，协助做好电梯年检工作。具体负责配合做好外包专业供方的检查、保养、急修工作，使电梯在运行中保持良好的性能状态。

#### **4.2.4.1.7 能源管理**

对能源使用情况进行及时、准确地统计及分析，推进节能管理工作，在满足环境舒适的前提下，达到持续节能。

#### **4.2.4.1.8 接报修服务**

负责报修信息的接收和传递，详细询问报修故障内容、地点等，根据报修信息，及时通知工程部相关工作人员前往检修、处理，督促检修人员及时反馈检修内容，处理结果。

#### **4.2.4.1.9 其他专项服务项目（大型活动保障与服务）**

4.2.4.1.9.1 在活动前对与体育赛事及大型活动有关联的设备进行全面的检查（包括所涉及的场所、空调、照明、音响、视频、公共设施等）。

4.2.4.1.9.2 各类大型活动中，各岗位工作人员应按保障方案的内容实施保障工作。

4.2.4.1.9.3 在大型活动结束后，将活动过程中使用的场所、设备、设施恢复至原来状况。

#### **4.2.4.1.10 应急维修**

按照要求制订发生应急维修事件的处置（包括：玻璃幕墙破碎、扶手玻璃破碎、外立面涂料掉落、EPS 电源失效、监控存储硬盘损坏、突然断水、断电、断天然气、燃气泄露，浸水或漏水，空调、电梯故障等）时的应急预案及相应的措施，及应急预案的培训和演练安排。

### **4.2.4.2. 安保服务（中心本部及高桥分部）**

#### **4.2.4.2.1 日常安全防范工作**

门岗管理、巡逻管理、监控管理、区域管理、人员管理、货物出入管理、重要区域管理。

#### **4.2.4.2.2 消防管理**

定期的消防安全检查，对场馆内动火作业、施工作业采取积极的管理措施等。定期的消防演练与消防知识、技能的宣传和普及。

4.2.4.2.2.1 消防安全组织架构的建立

4.2.4.2.2.2 消防档案的建立

4.2.4.2.2.3 义务消防队的建立

---

4.2.4.2.2.4 消防宣传

4.2.4.2.2.5 消防监控

4.2.4.2.2.6 消防应急预案演练

4.2.4.2.2.7 消防器材管理

#### **4.2.4.2.3 交通及停车区域管理**

4.2.4.2.3.1 认真做好车辆的进、停、出的登记工作。对进出车辆按照停车时间进行收费，收取费用归采购人所有。

4.2.4.2.3.2 对本项目的进出车辆、道路实施管理。检查管辖区域内的设施完好状况。

4.2.4.2.3.3 对停车场配备所有设备设施进行巡检，发现问题及时采取措施，保证设备设施完整完好。

4.2.4.2.3.4 对停车场充电桩区域实施管理与第三方完成结算，收取费用归采购人所有。

#### **4.2.4.2.4 日常开放区域秩序维护**

4.2.4.2.4.1 维护顾客进出本项目的秩序、引导疏散客流、货物车辆出入控制管理、安全检查管理、贵宾接待，按规定做好登记；

4.2.4.2.4.2 维护各场区的秩序，掌握活动于管辖范围内的人员动态，提高警惕，防止不法分子混迹其中进行偷盗、扒窃活动；注意关注活动人员的安全措施，如发现不安全行为，及时劝阻；

4.2.4.2.4.3 充分利用高科技的技防设备，对进出管辖区的人员、物品、车辆进行监视，及时发现消除不安全因素和火灾隐患，做到技防和人防结合。

#### **4.2.4.2.5 安全生产管理**

负责顾客安全管理、员工安全管理、防台防汛工作等。

#### **4.2.4.2.6 现场突发事件应急处置**

负责突发事件处理的程序、突发事件处理的培训、突发事件处理的演练、各类应急预案。

#### **4.2.4.2.7 大型活动安全保障**

4.2.4.2.7.1 根据所承接的重大活动内容、要求，安保部负责组织制定相应的安全保卫方案。

4.2.4.2.7.2 确保对外公共区域活动秩序良好，对超出服务合同范围的大型活动秩序保障和主办单位另行协商。

#### **4.2.4.2.8 直接管理区域的日常管理工作**

4.2.4.2.8.1 认真做好直接管理的体育经营区域的开放管理工作，并按照采购人要求做好登记和收费管理等工作。

4.2.4.2.8.2 对直接管理的体育经营区域实施管理，组好日常巡查工作，并定期检查直接管理的体育经营区域的设施完好状况。

4.2.4.2.8.3 负责直接管理的体育经营区域的秩序维护工作。

4.2.4.2.8.4 对公共区域做好日常的消毒及相关防疫工作。

### **4.2.4.3 保洁服务（中心本部）**

#### **4.2.4.3.1 .公共区域保洁**

4.2.4.3.1.1 办公区域的办公室、茶水间、卫生间保洁

4.2.4.3.1.2 体育馆服务大厅、交通厅、走廊、休闲通廊等公共区域保洁

4.2.4.3.1.3 电梯、楼道及公共区域墙面保洁

4.2.4.3.1.4 车库保洁

4.2.4.3.1.5 其他公共设备设施保洁

4.2.4.3.1.6 做好日常的消毒及相关防疫工作

#### **4.2.4.3.2 开放区域保洁**

---

4.2.4.3.2.1 活动场地保洁

4.2.4.3.2.2 广场保洁

4.2.4.3.2.3 道路保洁

4.2.4.3.2.4 绿地保洁

4.2.4.3.2.5 其他公共设备设施保洁

4.2.4.3.2.6 做好日常的消毒及相关防疫工作

#### **4.2.4.3.3 室外保洁**

负责对广场、道路、花池绿地区域和、停车库区域、室外运动健身场地（包括足球场、篮球场、网球场、健身器械活动场地）的保洁工作。

做好日常的消毒及相关防疫工作

#### **4.2.4.3.4 绿化养护**

对室内外绿化养护的监督管理工作：监督采购人委托的第三方公司制定详细的绿化养护实施方案；对绿化、苗木、盆花的养护工作进行监督，保证绿化、苗木、盆花的正常生长。

#### **4.2.4.3.5 垃圾清运**

**监督第三方公司落实以下垃圾清运工作：**

4.2.4.3.5.1 垃圾主要集中在室内、室外地面，并根据可回收物、干垃圾、湿垃圾、有毒有害等垃圾收集分类的方法进行管理。

4.2.4.3.5.2 对放置的垃圾桶注明可回收垃圾和不可回收垃圾，由区域保洁员按照客流量进行循环清理并设专人收集送至指定地点，闭馆后再送至体育中心室外指定堆放垃圾的地点。

4.2.4.3.5.3 对电池等有危害性的垃圾，在场馆的合理区域另行设置垃圾桶收集，并联系社会专业部门进行回收。

#### **4.2.4.3.6 虫害治理**

监督采购人委托的第三方公司制定的全面的虫害治理计划，对其做好虫害治理措施（鼠害控制、蚊、蝇控制、其他虫害控制）进行监管。

#### **4.2.4.3.7 卫生防疫**

4.2.4.3.7.1 环境卫生定期检查记录、定期进行检查；

4.2.4.3.7.2 定期对场室内的公共设施设备进行消毒工作；

4.2.4.3.7.3 在流行病突发季节，采取有效措施加强进行卫生防疫工作。

4.3 本项目服务期限：本项目一招三年，服务期限自 2026 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日止。合同一年一签，首年服务期限暂定自 2026 年 1 月 1 日到 2026 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，每季度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。投标报价组成详见本章节“13 投标报价内容”。

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。

6.3 本项目资金由新区财政预算逐年安排，中标后三年有效，在承包期限内，项目

---

经费合同需逐年签订。采购人每年度对中标人的工作进行考核，考核通过的，双方续签下一年度合同。如中标人年度考核未通过，双方不再续签下一年度合同。

## 7 结算原则和支付方式

### 7.1 结算原则

7.1.1 根据考核管理要求，依照考核结果按实结算。

7.1.2 第一年度的合同价不变，采购人不会因政策性调价、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。自第二年度起，中标服务单价不变（不可抗力和政策性调价除外），当年度的实际合同价以经核定的实际服务内容确定。

7.1.3 合同履约期间，如发生设备中修、大修和应急维修的，以及项目实施过程中用于日常物业管理运营应急维修费用等（包含 1、影响到安全的应急情况，如玻璃幕墙破碎、扶手玻璃破碎、外立面涂料掉落等；2、影响到正常开放的应急情况，如 EPS 电源失效、监控存储硬盘损坏等；3、影响到大型比赛举行的应急情况，如比赛中跳电、比赛中水管爆裂等）则费用另行按实结算。

7.1.4 需要专业委托的服务项目（详见本条款 a、b 两项内容）由采购人另行委托专业单位负责，相关费用另行结算，但投标供应商应按照下述 c 条款做好相应的管理工作。具体项目：

a、建筑设施设备管理中的部分项目：强电设备的专业维保项目、弱电系统的专业维保项目、空调设备的专业维保项目、给排水设备的专业维保项目、特种设备的专业维保项目、冰场配套设备的专业维保项目、其他设备的专业维保项目。

b、环境保洁管理中的部分项目：绿化养护（租摆）服务、外立面清洗服务、虫害治理服务、垃圾清运服务、保洁设备养护服务。

c、除上述 a、b 条款所述外的其他服务项目，需由中标人自行管理。若上述条款中的部分可委托服务项目由中标人（必须具有相关资质）自行管理，对按规定要求持证上岗的专业（含特殊工种等）必须做到持证上岗，相关费用不列入本此招标范围，另行结算。

### 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，且财政资金到位后，按每季度支付，在每季度首月 20 日前支付 25% 合同款项（扣除考核费用部分），考核费用（合同金额的 2%，其中，半年度考核占 40%，年度考核占 60%）根据半年度和年度考核结果予以支付，在半年度和年度考核结束后 20 日内分别支付（考核相关条款详见本章节“11 考核管理办法和要求”）。

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

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

岗位部门	岗位设置名称	建议配置最低岗位数	工作时间	主要职责	职称或资格证书	备注
中心本部						
管理部	项目经理	1	每周 5 天 9:00-17:30	主持管理处日常工作		
	综合管理员	1	每周 5 天 9:00-17:30	负责管理处行政事务、协助做好场馆开放工作		
	综合训练馆前台	1	每周 7 天 6:00-22:00	负责综合训练馆服务中心管理工作和部分场馆预订收费工作		
	室外足球场管理员	1	每周 7 天 9:00-21:00	负责室外足球场秩序维护和配套服务		
	乒乓球馆管理员	1	每周 7 天 9:00-21:00	负责乒乓球馆秩序维护和配套服务		
	室外网球场管理员	1	每周 7 天 8:00-21:00	负责室外网球场秩序维护和配套服务		
工程部	工程部主管	1	每周 5 天 9:00-17:30	负责建筑设施设备运行及维保管理		
	工程部领班	1	每周 5 天 9:00-17:30	负责工程部人员带班管理工作		
	强电工	1	7*24 小时	负责强电系统运行及维保管理	高压电工证	
	弱电工	1	每周 5 天 9:00-17:30	负责弱电系统运行及维保管理	电工证	
	暖通工 1	1	每周 7 天 6:00-14:00	负责暖通设备运行及维保管理	锅炉司炉证 锅炉水处理证	
	暖通工 2	1	每周 7 天 14:00-22:00	负责暖通设备运行及维保管理	锅炉司炉证 锅炉水处理证	
	给排水	1	每周 5 天	负责给排水系统		

			9:00-21:00	运行及维保管理		
	综合维修工	1	每周 5 天 9:00-17:30	负责建筑设施维保管理		
安保部	安保部主管	1	每周 5 天 9:00-17:30	负责协助项目经理做好日常管理工作，并做好安保条线日常管理工作	消防设施操作员证	
	安保部领班	1	7*24 小时	负责安保轮班的带班工作	保安员证	
	监控安保员	1	7*24 小时	负责监控中心的值班工作	消防设施操作员证	
	消控安保员	1	7*24 小时	负责消控中心的值班工作	消防设施操作员证	
	地下车库安保员 1	1	每周 7 天 6:00-14:00	负责地下车库停车场管理	保安员证	
	地下车库安保员 2	1	每周 7 天 14:00-22:00	负责地下车库停车场管理	保安员证	
	9 号门安保员	1	7*24 小时	负责 9 号门门岗值守工作	保安员证	
	2 号门安保员	1	每周 7 天 6:00-22:00	负责 2 号门门岗值守工作	保安员证	
	8 号门安保员	1	每周 7 天 6:00-22:00	负责 8 号门门岗值守工作	保安员证	
	综合训练馆出入口安保员	1	每周 7 天 6:00-22:00	负责综合训练馆出入口区域管理工作和综合训练馆公共区域的巡视工作	保安员证	
保洁部	室外全民健身公共区域安保员 1	1	每周 7 天 6:00-14:00	负责室外全民健身公共区域安全防范巡视	保安员证	
	室外全民健身公共区域安保员 2	1	每周 7 天 14:00-22:00	负责室外全民健身公共区域安全防范巡视	保安员证	
	综合训练馆公共区域安保员 1	1	每周 7 天 6:00-15:00	负责综合训练馆公共区域安全防范巡视	保安员证	
	综合训练馆公共区域安保员 2	1	每周 7 天 15:00-24:00	负责综合训练馆公共区域安全防范巡视	保安员证	
保洁部	保洁部主管	1	每周 5 天 9:00-17:30	负责保洁条线日常管理工作		
	室外保洁	1	每周 7 天	负责室外广场、		

	员		6:00—22:00	健身区域、道路和公共厕所等日常保洁工作		
地下车库保洁员 1	1	每周 7 天 6:00—14:00	负责地下停车库日常保洁工作			
地下车库保洁员 2	1	每周 7 天 14:00—22:00	负责地下停车库日常保洁工作			
垃圾分类监督员 1	1	每周 7 天 9:00—15:00	负责中心内垃圾分类的日常监督管理工作			
垃圾分类监督员 2	1	每周 7 天 15:00—21:00	负责中心内垃圾分类的日常监督管理工作			
综合训练馆体育活动场地保洁员 1	1	每周 7 天 9:00—15:00	负责综合训练馆体育活动场地日常保洁工作			
综合训练馆体育活动场地保洁员 2	1	每周 7 天 15:00—21:00	负责综合训练馆体育活动场地日常保洁工作			
综合训练馆公共区域保洁员 1	1	每周 7 天 6:00—14:00	负责综合训练馆公共区域日常保洁工作			
综合训练馆公共区域保洁员 2	1	每周 7 天 14:00—22:00	负责综合训练馆公共区域日常保洁工作			
新闻中心及其他体育活动场地保洁员	1	每周 5 天 9:00—17:30	负责新闻中心区域和其他体育活动区的保洁及维护工作			
<b>高桥分部</b>						
安保部	场地安保员	1	7*24 小时	负责高桥分部体育活动场地和管理用房等场地的秩序维护工作	保安员证	
合计		40				

说明：投标人的各岗位配置标准不得低于表内岗位配置数要求。

## 9.2 组织架构、管理制度及管理团队要求

### 9.2.1 组织架构

投标人必须提供完整并贴合本项目人员配置的组织架构。

### 9.2.2 管理制度

投标人必须具有健全完善的管理制度，并按相关规章制度进行管理和操作。

---

### 9.2.3 管理团队要求

管理人员和管理团队，需常驻本项目，不得与其他项目进行人员共享。

### **9.3 各岗位具体服务要求**

#### **9.3.1 物业管理服务总体要求**

- (1) 结合自身的能力、经验对体育场馆运营管理过程和顾客服务过程进行详细识别，精确界定可为本项目提供的服务项目、服务内容和服务标准，认真策划服务实施方案，测算由此发生的物业管理服务费用。
- (2) 在三林体育中心现场组建物业管理机构，由该机构负责实施本项目的物业管理工作。投标人应就该管理机构的地位与职能、权利与义务、运作模式、费用核算方式等进行详细描述。
- (3) 保证其派往项目现场的服务人员达到相关岗位任职资格要求，所有的专业、技术或其它特殊岗位人员，凡国家有规定须持证上岗的，均需持证上岗，并在投标承诺书中承诺。中标人对所录用人员应执行严格的入职审查程序，保证录用人员没有不良记录。投标文件应特别描述中标人录用员工的管理流程以及员工入职审查的相关规定。
- (4) 为三林体育中心提供优质的物业管理服务，确保服务质量能够满足公共体育场馆的相关服务标准和采购人的相关要求。在行使物业管理及服务职能过程中，如果与采购人工作人员及顾客出现纠纷或其他突发事件，应按照规定的程序进行协调和处理；如果处理不成，应及时向采购人主管部门报告。
- (5) 做好三林体育中心直接管理区域开放管理服务工作，组织协调好三林体育中心内健身团队的日常管理工作，确保场馆开放安全有序。如发生三林体育中心内的投诉信访现象，应按照规定的程序进行协调和处置，并落实相应的整改工作，需要采购人协助支持的，应及时向采购人报告。
- (6) 三林体育中心作为消防安全重点单位，投标人作为三林体育中心的消防安全管理人，必须对采购人消防安全责任人负责，应按照相关法律法规规定履行消防安全管理人职责，落实三林体育中心的消防安全工作。
- (7) 除完成自己的工作任务外，还有义务配合采购人做好其他服务供方、商家及各类经营者的监管及工作衔接。
- (8) 对三林体育中心的物业管理方案、组织架构、人员录用、建立的各项规章制度，在实施前要报告采购人主管部门并获得批准。
- (9) 采购人主管部门有权审核中标人与项目管理有关的财务状况及财务报表。
- (10) 在处理特殊事件、紧急或突发事故时，采购人主管部门对物业管理服务人员有直接指挥权。
- (11) 在做好本职工作的同时，有责任向业主方主管部门提供合理化建议，配合三林体育中心制订相关管理制度并具体落实。
- (12) 需合法经营，不得损害所聘用员工及采购人的合法权益。
- (13) 应按照相关政府主管部门的规定和采购人的相关需求做好停车库收费管理工作，并制定相应的停车专用发票管理制度和停车费用收缴管理制度，同时对停车专

---

用发票的合法性和安全性进行保障，停车费用由中标人收取，并根据甲方的书面通知定期结算，在扣除中标人管理费用（停车收费总额 15%）后全部上缴采购人。同时中标人应对停车库内充电桩区域进行管理，充电费由中标人收取，并根据采购人的书面通知全部上缴采购人。

(14) 按照本招标文件的规定，建筑外立面清洗、虫害治理、绿化养护、特殊设备设施的维修保养等服务项目由采购人另行委托专业单位负责，并由中标人实施监管，但采购人对该等委托服务事项有事先审批权和服务监督权。

### 9.3.2 物业管理服务分项要求

#### (1) 物业管理界面切分要求

a、三林体育中心本部的多功能体育馆、游泳馆区域和部分体育活动场所将由第三方经营管理，第三方经营区域内的经营活动、建筑设施设备（含专项设施设备）、安全防范、环境保洁工作由经营方自行管理并承担费用，投标人对第三方经营管理区域的物业管理工作承担监管责任。

b、对经营区域、相关的设施设备、相关的管理责任进行界定和划分，以书面形式明确各方的权利义务（含管理成本的列支方式）。

c、第三方如委托投标人对该等经营区域提供物业管理服务，则由第三方与投标人另行签订服务合同，相关费用不列入本次招标范围。

### 9.3.3 管理人员配置要求

(1) 依据招标文件设定的物业管理范围、工作要求及相关法律法规，建议投标人在这次投标过程中为项目现场所配置的物业管理总人数大于等于 72 人。投标人应根据招标文件要求及提供的图纸等资料，依据自身的管理经验精确设置岗位和配置人员。

(2) 本项目拟派主要管理人员，应具有与本项目类似规模公共建筑各类设备设施运行保障和维修保养工作全过程管理的能力和经验，且具备相关工作经验。

(3) 为保障三林体育中心场馆设备设施运行安全，需安排工程专业技术人员 24 小时值班，并在供热供冷期间需安排工程专业技术人员对锅炉房等专用设施设备进行专职跟班值守。

(4) 安防监控中心需安排专业人员 24 小时双岗值班。

(5) 在场馆开放时段，需根据开放时间段合理安排服务人员对直接管理的体育经营区域实施现场管理、秩序维护和收费管理工作，同时做好直接管理的体育经营区域的设施设备的管理和维护工作，确保直接管理的体育经营区域的设施设备能够正常使用。

(6) 三林体育中心常年 365 天对社会开放（包括双休日和国定节假日），投标人应安排岗位及人员时应采取适宜的轮班形式。

(7) 物业管理岗位、人员的配置、轮班形式的设定及安排满足招标文件给出的全部要约和需求。

### 9.3.4 管理人员

(1) 工作职责：主持管理处日常工作、负责管理处行政事务、协助做好场馆开放工作、

---

负责各场馆管理工作和配套服务。

(2)总体要求：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。

(3)工作时间要求：详见 9.1 岗位设置一览表，具体工作时间分配按采购人实际要求进行。

(4)人员自身要求：具有与本项目类似规模公共建筑各类设备设施运行保障工作全过程管理的能力和经验，且具备相关工作经验。

### 9.3.5 建筑设施设备管理

(1)现有设备清单 (以下为中心本部部分, 高桥分部无设备)

序号	设备名称	位置	品牌	规格型号	启用时间	过往保养记录
1	变配电网间变压器	综合训练馆	隆盛	2000KVA	SCB10-2000KVA 2012.7 启	2015.7
2	变配电网间变压器	能源中心	隆盛	1000KVA	SCB10-1000KVA 2012.7 启	2015.7
3	安保监控系统	消控中心	海康威视	S9300	2020.6 启	2020.6
4	安保监控系统	消控中心	宇视	S9300	2019.3 启	2019.3
5	入侵报警系统	消控中心	博世	CMS7000	2013.6 启	2018.5
6	电子巡更系统	消控中心	兰德华	GTSA1.04	2013.6 启	2018.5
7	计算机网络系统	消控中心	华为	S5700-28C	2013.6 启	2018.5
8	漏电监控系统	消控中心	施耐德	WEFPSB128	2021.6 启	2021.6
9	机房UPS系统	消控中心	艾默生	UL33-0300L	2013.6 启	2018.4
10	升旗系统	消控中心	耀龙	S7-200/YLBJ-2 012HZ	2013.6 启	2018.4
11	停车管理系统	消控中心	ETCP	ETCP V2.0	2019.2 启	2019.2
12	背景音乐兼应急广播系统	消控中心	ITC	TM-8003	2013.6 启	2018.4
13	电话程控系统	消控中心	西门子	HP4000	2013.6 启	2018.5
14	火灾自动报警系统	消控中心	松江	JB-9108AG6048	2023.5 启	2023.5
15	冷水机组	能源中心	日立	HC-F800GSG-S 20E50C50M202 G (离心机)	2012.12 启	2018.5
				RCUX240WFZ-AHE (螺杆机)		

1 6	空调冷 却水循 环泵	能源中心	格兰富	MMG225M-4-6 OFF400-E1	2013.6 启	2018.5
1 7	中温横 流冷却 塔	能源中心	马利	NC8405SAM	2013.6 启	2018.5
1 8	全热交 换机	多功能体 育馆、游 泳馆	天加	TFD025ECLF6 N1	2013.6 启	2018.5
1 9	风机盘 管	多功能体 育馆、游 泳馆	天加	HFCF04	2013.6 启	2018.4
2 0	VRV 空 调室内 机	综合训练 馆、多功 能体育馆	美的	MDV-D36Q4/N 1-C	2014.9 启	2018.5
2 1	VRV 空 调室外 机	综合训练 馆、多功 能体育馆	美的	MDV-450(16)W /DSN1-880	2014.9 启	2018.5
2 2	VRV 空 调室外 机	多功能体 育馆	大金	RUXYQ24AB RUXYQ28AB RUXYQ48AB	2015.10 启	2018.5
2 3	VRV 空 调室内 机	综合训练 馆、多功 能体育馆	大金	FXSP140BA FXFP56LVC FXFP71LVC FXFP125LVC	2015.10 启	2018.5
2 4	全热交 换机	综合训练 馆、多功 能体育馆	大金	VAM2000 VAM3000 VAM4000	2015.10 启	2018.5
2 5	柜式离 心风机 箱	多功能体 育馆、游 泳馆	耀新	Y1802M-4	2013.6 启	2018.5
2 6	管道风 机	综合训练 馆、多功 能体育馆	耀新	HTFC-1P-2-5	2013.6 启	2018.5
2 7	低噪音 离心风 机	综合训练 馆、多功 能体育馆	耀新	HTFC-I	2013.6 启	2018.5
2 8	屋顶式 风冷热 泵空调 机组	综合训练 馆	捷丰	MRA720H	2013.6 启	2018.5

2 9	生活蓄水池	能源中心	通华	P-2ACL-1.5	2012.7 启	2018.4
3 0	生活水泵	地下车库、能源中心	格兰富	CR32-6A-F-A-E-HQQE	2012.7 启	2018.4
3 1	屋顶生活水箱	综合训练馆	通华	T(A/S)-057	2012.7 启	2018.4
3 2	消防水箱	综合训练馆	通华	T(A/S)-057	2012.7 启	2018.4
3 3	绿化蓄水池	水泵房	钢筋混凝土	定制	2012.7 启	2018.4
3 4	绿化循环水泵	水泵房	格兰富	LQDLF32-5-2	2013.6 启	2018.5
3 5	潜水泵	能源中心	申宝	SBKP-2ACL-2. 2	2013.6 启	2018.5
3 6	水炮泵	能源中心	申宝	XBD7.8/30-100 SBL	2013.8 启	2018.5
3 7	消防泵	能源中心	申宝	XBD7.8/30-100 SBL	2013.6 启	2018.5
3 8	喷淋泵	能源中心	申宝	XBD7.8/30-100 SBL	2013.6 启	2018.5
3 9	曳引式电梯	综合训练馆、多功能体育馆	巨人通力	GPN30K GPK30KL GPS30K	2012.11 启	2018.5
4 0	无机房电梯	综合训练馆	怡达快速	EKW50	2025.6 启	2025 . 10
4 1	液压电梯	多功能体育馆	国泰	THY-5000/0.2-J XW	2013.5 启	2018.5
4 2	热水锅炉	能源中心	法罗力	WNS.14-0.7/95/ 70-Y/Q	2013.1 启	2018.4
4 3	热回收转轮除湿机组	多功能体育馆	荷迪湿	HBLR10000-3P -U HBLR26000-4P -U HBLR-24000-4 P-U	2013.7 启	2018.5
4 4	中温螺杆冷水机组	多功能体育馆	五洲	RLSBLG480DZ 1	2012.12 启	2018.5
4 5	中温恒流冷却塔	多功能体育馆	马利	NX1010NANZ	2012.12 启	2018.5
4 6	循环水泵	多功能体育馆	格兰富	LF11-	2012.12 启	2018.5
4 7	浇冰车	多功能体育馆	Zamboni	ELECTRLC552	2012.11 启	2018.5

4 8	赛事音响	多功能体育馆	恒生	GL2900	2013.4 启	2018.4
4 9	赛事灯光	多功能体育馆	五环	XL-21,WIDELI TE	2013.10 启	2018.4
5 0	LED 显示屏	多功能体育馆	瑞丰	C0401-P4	2021.10 启	2021.10
				C0401-P10		
				C0401-P20		
5 1	燃气容积式热水器	综合训练馆	A.O.史密斯	BTRO-338T	2012.11 启	2018.5
5 2	太阳能系统	综合训练馆	皇明	Z-QB/0.06-WF-3.5/30-58/11	2013.9 启	2018.5
5 3	LED 显示屏	综合训练馆	日亚	C0401-P10	2013.4 启	2018.4
5 4	LED 显示屏	游泳馆	银策	YC-P4	2025.9 启	2025.10
5 5	LED 显示屏	室外	澄通	全彩 LED 显示屏 P5	2021.10 启	2021.10
5 6	显热转轮热回收机组	游泳馆	洲创	URK-30	2012.11 启	2018.4
5 7	专用音箱	综合训练馆	恒生	GL2600-424	2013.4 启	2018.4
				24U		
5 8	专用灯光	综合训练馆、室外篮球场	海洋王、利亚德	1-6F 150W 7F 250W 足球场 LED500W 篮球场 LED250W	2013.10 启	2018.4
5 9	板式换热器	地下车库	斯必克	PHH3*1200KW	2012.11 启	2018.5
				PHH2*800KW		

备注：1、高桥分部主要是健身器材，无设备。

2、上表数据仅限本次招标有效。

## (2) 工作内容

①服务范围：供电系统、给排水系统、弱电系统、消防系统、建筑物的管理维护及空调系统。

②工作职责：做好供电系统、给排水系统、暖通系统、弱电系统、消防系统、建筑物的管理维护等工作。

③总体要求：协助采购人和专业单位做好水、电等各类设备设施的日常运行及维保，并做好其它小修工作。设备设施及建筑物专业维保项目由采购人委托第三方专业单位承担，相关费用不纳入本次招标范围，负责对此类项目进行监督管理，有义务配合并协助专业单位工作。

④工作时间要求：详见 9.1 岗位设置一览表，具体工作时间分配按采购人实际要求

---

进行。

⑤人员自身要求：具备初中及以上文化程度，55周岁以下，持证上岗，有相关工作经验，专业技能熟练，身体健康、有责任心、吃苦耐劳。

⑥各工作点具体工作要求：

- 1) 保证24小时正常运行，出现故障，立即排除。
- 2) 限电、停电按规定提前通知用户。
- 3) 配电室管理严格按国家标准操作运行。
- 4) 各开关仪表、指示灯完好，保持配电房地面及设备外表清洁。
- 5) 变配电巡视记录、人员进出登记记录规范完整。

空调系统

- 1) 监督专业单位定期对空调进行维保，发现问题及时报修并有记录。
- 2) 维修所中涉及的工具、材料费由采购人承担。

给排水系统

- 1) 定期巡检，配合专业单位做好给排水系统的维保工作，发现问题及时报修并有记录。
- 2) 设备阀门、管道无跑、冒、滴、漏。
- 3) 所有排水系统通畅，汛期道路无积水，楼内、地下室及车库无积水、浸泡发生。
- 4) 加强用水管理，用水有计划，按时抄录水表读数。发现异常，及时找出多用水的原因，及时整改。

弱电系统

配合专业单位做好弱电系统（包括安保系统、门禁系统、网络通讯系统、有线电视系统等）的日常运行和维保工作，发现故障及时报修，确保状态良好。

消防系统

- 1) 配合专业单位做好消防系统的日常运行和维保工作，发现故障及时报修，确保状态良好。
- 2) 消防控制中心及消防系统配备齐全，完好无损，可随时启用。
- 3) 无火灾及其他安全隐患。

建筑物的管理维护

- 1) 外观完好、整洁、美观。
- 2) 定期巡视养护屋面、外墙、道路、大厅、楼面、楼道等公共部位。
- 3) 各类标志、指示完好齐全，标识清晰，无剥落破损。

### 9.3.6 保洁

(1) 服务范围：负责本项目管理区域内各功能场馆室内卫生环境清洁和室外公共区域的环境清洁工作

(2) 工作职责：卫生间、大厅、廊道、楼梯、门窗、柱面、墙壁、电梯内外、绿化带、各种招牌、指示牌、消防箱、开关表面、各种扶手、宣传栏等区域的环境清洁工作，并做好虫害防控管理和垃圾分类工作。

(3) 总体要求：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。

---

(4) 工作时间要求：详见 9.1 岗位设置一览表，具体工作时间分配按采购人实际要求进行。

(5) 人员自身要求：具备初中及以上文化程度，男女不限 50 岁以下，身体健康，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，听从指挥。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。

(6) 各工作点具体工作要求：

- 1) 外环境地面干净无杂物、无积水，无明显污迹、油渍；明沟、窨井内无杂物、无异味；各种标识、标牌表面干净无积尘、无水印；路灯表面干净无污渍；绿化带内无杂物。
- 2) 大厅、公共通道、办公室地面干净、无污渍、有光泽，保持地面材质的原貌；门框、窗框、窗台表面光亮、无灰尘、无污渍；门窗玻璃干净无尘，透光性好，无明显印迹；各种金属件表面干净、无污渍、有金属光泽；门把手干净、无印迹、定时消毒；天花板、灯具、空调风口干净、无污渍、无蛛网。
- 3) 楼梯及楼梯间踏步表面干净无污渍，扶手栏杆表面干净无灰尘，防火门及闭门器表面干净无污渍，墙面、天花板无积尘、蛛网。
- 4) 卫生间地面干净，无污渍、无积水，墙面、隔断无污渍，镜子、台盆无污渍、水渍，便器表面干净、无污渍、有光泽，天花板、灯具、风口干净、无污渍、无蛛网，卫生间无明显异味。
- 5) 茶水间及清洁间地面干净、无杂物、无积水，地垫摆放干净整齐，台面无水渍、污物，墙面干净无污渍，天花板干净无蛛网，各种物品表面干净，清洁工具摆放整齐有序，室内无明显异味。
- 6) 电梯门与轿厢四壁光亮无尘，操作面板无污迹、无灰尘，地面干净无杂物，空气清新无异味，凹槽内无垃圾杂物。
- 7) 消防栓、消防箱、报警器、监控探头、门警器、插座、开关等各类公共设施表面干净、无灰尘、无污渍。
- 8) 垃圾箱、果皮箱按指定位置摆放，桶身表面干净无污渍，桶内垃圾不应超过 2/3，内胆定时清洁消毒，烟灰缸内烟头及时清理。垃圾中转房地面无散落垃圾、无污水外溢、房内无明显异味、垃圾袋装并摆放整齐，垃圾房定时清洁消毒。
- 9) 按照政府相关部门的规定做好垃圾分类工作，确保按照相关规定做好本项目垃圾分类工作。
- 10) 做好会务期间清洁及维护等相关工作。

(7) 其它要求：完成采购人临时交办其他任务。

### **9.3.7 安保**

- (1) 服务范围：体育中心区域范围内。
- (2) 工作职责：治安管理、消防、监控管理、车辆管理、巡逻检查及突发事件的处理。
- (3) 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。有异常报警信号后应及时报告，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。
- (4) 工作时间要求：详见 9.1 岗位设置一览表，具体工作时间分配按采购人实际要求进行。
- (5) 人员自身要求：具备初中及以上文化程度，50 周岁以下，身体健康，相貌端正，仪表大方，无传染疾病，有相关工作经验。持有公安局颁发的国家保安员证。尊重领导，服从安排，听从指挥。爱岗敬业，恪尽职守，遵纪守法，文明执勤，礼貌待人，积极应对各种突发情况。具备相关法律法规、治安保卫和消防监控知识，具备良好的语言和文字表达能力。
- ⑥各工种（工作点）具体工作要求：
  - 治安管理：
    - 1) 负责本项目安全保卫工作，门岗 24 小时值班，根据相关规定对人员、车辆、物品的出入进行严格管理，严格控制大件物品进出门，严禁推销或拾荒等闲杂人员进入。
    - 2) 来访人员进入辖区需礼貌询问来意，并登记在册后方可进入。
    - 3) 管辖范围内出现可疑人员，要留心观察，必要时礼貌查问，遇有聚众闹事、寻衅滋事、偷盗、抢劫、行凶、纵火等违法犯罪活动时应立即启动应急预案，并向公安机关和采购人报告，协助迅速平息事件，把损失降到最低限度。
    - 4) 协助采购人和公安部门对各类突发事件进行预防与处理。
  - 消防、监控管理：
    - 1) 消防监控中心 24 小时值班。
    - 2) 建立健全消防、监控责任制，对员工定期进行消防和监控设备的操作培训，使之掌握消防和监控设备的基本操作技能。
    - 3) 消防设备设施定期巡视，巡视记录规范完整，发现问题及时报告采购人并向专业单位报修。
    - 4) 制定火警事故及其他应急情况处理预案，保证应急疏散通道畅通无阻。
    - 5) 遇有火情或自然灾害时，执勤人员应判断事态阶段，启动应急预案（果断处置、组织疏散人员），并同时拨打 119、110 等相关部门组织抢救。
    - 6) 积极配合采购人完成消防设施设备的验收事项。
  - 车辆管理：
    - 1) 做好停车场管理工作，提供安全有序、文明礼貌、专业的车辆停放管理服务。
    - 2) 车辆进入管理区域后，应引导车辆停放。出现不按规定任意停放、占用消防通

---

道停车等情况时，应及时劝阻，必须 24 小时保证消防通道畅通，保证停车场不受损。

- 3) 车辆进入停车位停放时，应验证车况，查看车辆是否有损坏，车窗是否已关闭，是否有贵重物品遗留车内等，必要时立刻与车主沟通并做好记录，避免出现法律纠纷。
- 4) 定期巡视，确保停车场的设施设备保持安全完好、整洁。

巡逻检查：

- 1) 严格执行安全防范巡视检查的有关规定，对本项目实施巡逻检查。
- 2) 维护采购人办公秩序，当发现有闲杂人员、可疑人员、消防或治安隐患、人员纠纷或任何不安定因素时及时处置并立即上报采购人，情况紧急时可直接向公安机关或消防部门报告。
- 3) 随时配合门岗、消防监控中心，及时赶赴现场处置突发事件，执勤队员必须树立高度的责任心，在巡查过程中，要注意观察，决不放过任何可疑人员和可疑之处，发现异常情况应及时报告同时记录在案。

⑦其它要求：完成中心交办的其他临时任务

## 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

### 11.1 考核管理办法和要求

11.1.1 采购人要求中标人在服务期内达到以下管理目标：

11.1.1.1 无重大安全事故。

11.2 采购人对中标人的物业管理考核指标（全部达到考核分为 100 分）：

11.2.1 关键岗位持证上岗率 100%；

11.2.2 工作计划完成率 99%；

11.2.3 建筑设施设备完好率 98%；

11.2.4 建筑设施设备维修保养及时率 99%;

11.2.5 安全管理措施保障率 99%;

11.2.6 环境保洁措施保障率 95%;

11.2.7 服务规范达标率 95%;

11.2.8 工作质量检查合格率 95%;

11.2.9 顾客投诉处理及时率 100%;

11.2.10 顾客满意度年度平均不低于 80%。

### 11.3 考核内容及标准

序号	评分大项	考核内容及标准	评分标准	得分
1	安全事故发生率(30分)	有无安全事故发生(30分)	是否有安全事故发生(30分)	
2	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)	
3	关键岗位持证上岗率(5分)	派驻现场的人员是否符合合同要求(人员数量、持证情况按照合同要求)(5分)	1、按合同约定人数到岗 100% (2分) 2、现场管理人员及相关安保、工程等人员持证情况是否符合合同约定(3分)	
4	工作计划完成率(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) 2、年度计划是否贯彻执行(2分)	
5	建筑设施设备完好率(5分)	按时对设备设施进行巡检, 各项巡检及台账记录是否完整; (5分)	1、是否按计划做好对设备运行、进行日常巡检、测试、养护(3分) 2、各项巡检台账记录是否完整清晰(2分)	
6	建筑设施设备维修保养及时率(5分)	实行日常维修制度, 按相关保修制度规定时间到达现场进行维修; 维修质量及完成情况; 协助配合及监管专业单位做好设备测试、维保工作; (5分)	1、报修响应是否及时, 维修质量是否合格(2分) 2、对专业维保单位监管是否到位(2分) 3、各项报修和维保台账记录是否完整清晰(1分)	
7	安全管理措施保障率(10分)	按时进行巡逻检查, 发现异常情况及时处理和上报, 对场馆内消防和防汛防台安全等各项安全工作管理到位(10分)	1、是否按时进行安全巡逻, 巡逻检查记录是否完整清晰(3分) 2、保障场馆开放安全有序、地下停车库运营开放安全有序(5分) 3、发现异常情况是否及时处理和上报(2分)	
8	环境保洁措施保障率(10分)	公共区域保持清洁, 无烟头, 纸屑、无占用和堆放杂物现象; 办公区域清洁干净; 公共卫生间洁, 无污渍, 无水渍, 无异味; 垃圾分类管理	1、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, 无堆放杂物现象; 办公区乱贴、乱画(3分) 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(2分)	

		到位、清理到位 (10 分)	3、卫生间清洁、无污渍、无水渍、无异味 (2 分) 4、垃圾分类管理到位，及时清理到位 (3 分)	
8	服务规范达标率 (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) 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)	
9	工作质量检查合格率 (10 分)	项目现场问题整改及时性，与采购人沟通及时性和相应程度 (10 分)	1、现场发现问题及时落实整改的情况评定 (3 分) 2、现场工作质量检查是否达到预期目标 (3 分) 3、现场管理处是否配合工作，定期就现场的服务情况与采购人做好沟通 (4 分)	
10	顾客投诉处理及时率 (5 分)	对现场顾客投诉处置及时性和处置到位情况；对采购人收到的信访、投诉的答复和处置情况 (5 分)	1、现场顾客投诉处置是否及时到位 (3 分) 2、配合采购人完成对信访、投诉的答复和处置 (2 分)	
11	顾客满意度 (5 分)	每年开展对场馆内客户群体和项目单位的满意度调查 (10 分)	顾客满意度年度平均不低于 80% (5 分)	

投标人需响应上述要求，在投标文件中列出达到上述目标（及考核指标）的方法与措施。

11.4 采购人按半年度、年度为考核期对中标人的服务质量进行考核，具体按《物业管理考核办法》执行，其考核要点如下：

11.4.1 中标总价中预留 2%作为考核费用，考核结果与考核费用挂钩，根据考核结果由采购人支付给中标人。

11.4.2 半年度考核结果与考核费用挂钩：当年度考核费用中的 40%作为半年度考核费用，据半年度考核结果一次性发放给中标人，半年度考核得分 $\geq 90$  分，中标人可获得考核费用的 100%；半年度考核得分为  $80 \leq \text{考核得分} < 90$  分，中标人可获得考核费用的 75%；半年度考核得分为  $70 \leq \text{考核得分} < 80$  分，中标人可获得考核费用的 50%；半年度考核得分 $< 70$  分，中标人可获得考核费用为零。

11.4.3 年度考核结果与考核费用挂钩：当年度考核费用中的 60%作为年度考核费用，根据年度考核结果一次性发放给中标人，年度考核得分 $\geq 90$  分，中标人可获得年度考核费用的 100%；年度考核得分为  $80 \leq \text{考核得分} < 90$  分，中标人可获得年度考核费用的 75%；年度考核得分为  $70 \leq \text{考核得分} < 80$  分，中标人可获得年度考核费用的 50%；年度考核得分 $< 70$  分，中标人可获得年度考核费用为零。

11.4.4 具体考核指标详见本需求 11.2。

## 四、投标报价须知

### 12 投标报价依据

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

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

### 12.3 岗位设置一览表说明

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

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

### 13 投标报价内容

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

13.2 除投标需求中另有说明外，本项目投标报价（即投标总价）应包括招标文件承包范围内的全部工作内容，以及为完成项目服务内容与要求而发生的辅助性、配合性的相关费用，并且充分考虑合同包含的责任、义务和一般风险等各项全部费用。

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

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

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

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

### 13.6 投标报价组成表

项目		要求	分项报价	备注
1	人员费用	含工资、社会保险和按规定提取的福利费		
2	材料费	用于日常物业管理过程中涉及低值易耗品的消耗和部分办公设备、用品费用（详见常用低值易耗品的消耗和部分办公设备、用品明细表）		

项目		要求	分项报价	备注
3	其他	投标人认为本表中未能包括的其他必要费用		
4	利润	按(1+2+3)的%计取		
5	税金	按国家及上海市规定缴纳		
<b>投标总价</b>				

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。

材料费是指用于物业管理处行政日常管理过程中涉及部分办公设备、用品和低值易耗品的消耗费用。材料费需要提供相应的预算清单，其他费用的最终结算按照实际产生费用为准。

采购人委托中标供应商在做好停车管理工作的同时应开具停车收费专用发票，并承担相应的停车收入管理职责，由此产生的发票购置费用和相应的税费及管理费用不列入本次招标费用中，由采购人和中标供应商另行签订协议约定。

### **材料费-常用低值易耗品和部分办公设备、用品明细表 办公设备、用品采购明细**

序号	材料名称	规格	入库数量	单位
1	复印机	A3 一体机	1	台
2	传真纸/收银纸	7.5CM	50	卷
3	复印纸	A4	15	包
4	墨盒/墨水		5	支
5	双面胶带(办公)	2CM	20	卷
6	单面胶带	5CM	10	卷
7	文具胶带	2CM	20	卷
8	硒鼓		4	根
9	印刷品(消防卡)	15*20CM	1200	个
10	印章		1	个
11	硬抄本	B5	20	本
12	中性笔	0.5 黑	150	支

### **保洁部采购明细**

序号	材料名称	规格	入库数量	单位
1	百洁布	3M	50	块

2	玻璃擦拭器	14 寸涂毛器 T 架	10	个
3	不锈钢光亮养护剂	480ML	10	瓶
4	不锈钢去污剂	450G	20	包
5	抽式擦手纸	225*230/200 抽/1 层	20	箱
6	抽纸	206*195/200 抽/2 层	3	箱
7	储能电源	5 号	32	节
8	瓷砖清洁剂	4L	12	桶
9	大卷纸	120*91/275 米/2 层	10	箱
10	多功能清洁剂	庄臣 4L	15	桶
11	多功能杀虫喷雾	600ML	12	瓶
12	固体空气清新剂	80 克	60	罐
13	过滤器	50*400mm	5	只
14	胶棉拖把	1.5M	10	把
15	胶黏剂	50 克	15	只
16	金属表面清洁及保养	500ML	2	瓶
17	不锈钢封膜剂	350ML	4	套
18	马桶刷	硬毛	20	把
19	棉纱手套	500G	20	付
20	抹布	大纤维毛巾	20	条
21	平口式垃圾袋	平口式垃圾袋	20000	只
22	其他电池	7 号	120	节
23	其他清洁辅助工具	泵浦	20	把
24	其他推刮铲类工具	刮刀胶条	20	根
25	清凉薄荷油	蚊香液套装	2	盒
26	清洗机配件（电池）	9V	40	节
27	清洗机配件（化油器）	光亮地拖尘推油	2	桶
28	清洗机配件（喷壶）	洗地机针盘	1	个
29	清洗机配件（轴承）	洗地机中心定位器	1	个
30	商用洗洁精	500ML	12	瓶
31	水槽龙头	4 分	1	只
32	塑料扫把	1.5M	20	把
33	单面胶带	2CM	10	卷
34	拖把配件		20	个
35	洗手液	500G	30	瓶
36	洗衣粉	252G	150	包
37	袖套鞋套	伞套	2	箱
38	液体空气清新剂	500ML	30	瓶
39	一次性丁腈手套	星宇中号	36	付

### 工程物资采购明细

序号	材料名称	规格	入库数量	单位
1	LED 灯管	T8 18W 白光 单头	150	根
2	LED 灯泡	LED 8w 白光	50	个
3	Y 型螺丝批	4.2X32MM	1	包
4	美工刀	18mm	10	把
5	冲击螺丝批头	14*75	50	只

6	冲击钻头	混泥土钨钢头 6MM\8MM	20	根
7	大力钳	圆口 7 寸	2	把
8	电磁阀	4 分	2	个
9	吊线灯	LED 平板灯 600*600mm	2	只
10	丁基单面胶带	4CM	20	卷
11	动力工具钻头组套	4 分	2	套
12	防爆螺丝批及批头	5*10mm、5*15mm	3	盒
13	风动万向接头	4 分	6	只
14	改性四氟乙烯垫片(RF)	4 分	1	包
15	感应冲水阀	AE305	5	只
16	钢丝	86 型 12/装	25	只
17	钢丝钳	6 寸	3	只
18	工业盐	50KG	5	袋
19	挂件	45 马桶法兰圈	2	只
20	管道修补器	350ML	2	瓶
21	硅胶油任垫	350ML	3	个
22	过滤器	陶瓷 10 厘米	5	只
23	喉箍	16-25mm	10	个
24	尖嘴钳	6 寸	6	只
25	交流接触器	AX65 125A	1	只
26	胶黏剂	50 克	15	只
27	角阀	铜 4 分	10	只
28	接线端子	30 米	2	个
29	快接金属软管	钢丝编织管 40cm	8	根
30	六角螺母	5MM	100	个
31	棉纱手套	500G	20	付
32	木材/板材	4.2 平方	4	块
33	内丝	内丝直通 4 分	3	个
34	扭力扳手套装	内六角扳手折叠套装	3	套
35	其他 LED 光源	LED 12.5cm 白光 10.5W	20	只
36	其他电池	5 号	120	节
37	其他继电器	JYB-714	2	只
38	气动螺丝刀	棘轮螺丝刀多合一	3	件
39	门夹	62cm 直口加厚防滑	5	只
40	墙面开关	86 型	10	只
41	纱线割手套	500G	20	付
42	十字螺丝批	十字 150mm 2 号	3	把
43	手套类	518	50	只
44	数显压力表	15cm 1.6Mpa	3	只
45	水槽龙头	4 分	1	只
46	塑料波纹管	塑料 6*40mm	1	包
47	锁具	35MM-50MM	20	只
48	台盆龙头	4 分	3	个
49	外丝	外丝直通 4 分	3	个
50	卫浴电器配件	7 号	12	节
51	下水波纹管	不锈钢 1 米	8	根
52	斜嘴钳	6 寸	3	只

53	压力开关	3P 40A	2	只
54	一字螺丝批	一字 150mm 2 号	3	把
55	应急照明灯	嵌入式安全出口灯	10	个
56	扎带附件	5*400	5	包
57	铸铁下水管	不锈钢 60cm	5	只
58	自喷漆	中黄 350ML	2	瓶

#### 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，视作非中小企业，不享受相应的扶持政策。如项目允许联合体参与竞争的，则联合体中的中小企业均应按本款要求提供《中小企业声明函》。

15.2 依据市财政局2015年9月发布的《关于执行促进中小企业发展政策相关事宜的通知》，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，组成联合体的大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 对于小型、微型企业，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）规定，其报价给予10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。

15.5 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，用扣除后的价格参与评审。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，用扣除后的价格参与评审。

15.6 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

合同编号：

### 第一部分 合同协议书

甲方（采购人）

乙方（物业企业）

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，就上海市浦东新区三林体育中心物业管理服务项目（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：上海市浦东新区三林体育中心物业管理服务项目（以下简称本物业）

物业类型：公共体育场馆

坐落位置：中心本部：浦东新区云莲路201号；建筑面积：约70498平方米；高桥分部：浦东新区大同路175号；建筑面积：约6300平方米。

物业管理服务区域四至：

中心本部：东至汤家浜，南至齐河路，西至云莲路，北至上南花苑；高桥分部：东至慈善街，南至部队招待所，西至大同路，北至大同路。

#### 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：在甲方和乙方合同签订，且财政资金到位后，按每季度支付，在每季度首月20日前支付25%合同款项（扣除考核费用部分），考核费用（合同金额的2%，其中，半年度考核占40%，年度考核占60%）根据半年度和年度考核结果予以支付，在半年度和年度考核结束后20日内分别支付（考核相关条款详见采购文件“11考核管理办法和要求”）。

---

## 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。本合同一式二份，双方各执一份。

[合同中心-补充条款列表]

[合同中心-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、办公建筑能效审计、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

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：人员费用、办公费用、材料费、其他、利润、税金。

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

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

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

12.6 甲方付款时间以财政拨付时间为准，相关约定详见专用条款。

#### 第 13 条 履约保证金

13.1 为保证乙方按合同约定的服务质量履行合同，乙方需向甲方提交履约保证金。乙方在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。

甲方：

（公章或合同专用章）

法定代表人或其授权代表：

（签字）

邮政编码：

电话：

传真：

开户银行：

账号：

乙方：

（公章或合同专用章）

法定代表人或其授权代表：

（签字）

邮政编码：

电话：

传真：

开户银行：

账号：

签约时间：

签约地址：

## 第四章投标文件格式

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

### 与评审相关的投标文件内容索引表

(此表置于投标文件首页)

包件号: \_\_\_\_\_

序号	招标文件内容说明	是否提供/ 满足	对应 投标 文件 起始 页码	备注
<b>一、商务部分</b>				
1	投标承诺书			<u>经投标人盖章、法定代表人或授权代理人签字或盖章</u>
2	投标函			<u>经投标人盖章、法定代表人或授权代理人签字或盖章</u>
3	法定代表人身份证明及授权委托书			<u>经投标人盖章和法定代表人签字或盖章</u>
4	投标保证金 <u>(本项目不适用)</u>			投标保证金（支票、汇票、本票、保函等非现金形式） 投标文件中提供原件扫描件加盖公章（注：原件在投标截止时间之前提交集中采购机构）
5	投标人基本情况表			
6	投标人应提交的资格证明材料			财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函；
7	开标一览表			<u>经投标人盖章、法定代表人或授权代理人签字或盖章</u>
8	投标报价明细表			此表的价格总计须与“开标一览表”总报价保持一致
9	根据招标文件要求，投标人提供以下证明材料：无			
10	拟分包项目一览表			
11	投标人可提交的商务部分其他证明材料			中小企业声明函；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、我方承诺投标文件中提供的相关资料均真实有效。

十、保证中标之后，按照投标文件承诺履约、实施项目。

十一、接受招标文件规定的结算原则和支付方式。

十二、我方承诺，如之前在岗的工作人员经考评符合上岗要求的，原则上继续留用。

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

十四、已按《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》相关法律法规的规定，充分行使了对招标文件（含补充文件）提出质疑的权利，已完全理解和接受招标文件（含补充文件）的所有内容及要求，无需做进一步解释和修正。

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

十六、本公司若违反本投标承诺，愿承担相应的法律责任。

投标人（盖章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

年月日

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

---

## 2 投标函格式

### 投标函

项目名称:

致: (采购人全称)

上海市浦东新区政府采购中心

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

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

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

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

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

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

7、我方同意按照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》及相关法律法规的规定提出询问或质疑。我方已经充分行使了对招标要求提出质疑和澄清的权利，因此我方承诺不再对招标要求提出质疑。

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

投标人（盖章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

---

### 3 法定代表人身份证明及授权委托书格式

#### 3.1 法定代表人身份证明

投标人：

单位性质：

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

地址：

成立时间：年月日

营业期限：

姓名：性别：

年龄：职务：

系(投标人名称)的法定代表人。

特此证明。

投标人（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

时间：年月日

法定代表人身份证件扫描件粘贴处

---

### 3.2 授权委托书

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

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

投标人（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

时间：年月日

授权代理人身份证件扫描件粘贴处

---

#### **4 投标保证金（银行保函）格式（本项目不适用）**

##### **投标保证金（银行保函）**

致：\_\_\_\_\_（采购人全称）  
上海市浦东新区政府采购中心

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

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

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

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

出证行名称：\_\_\_\_\_

出证行地址：\_\_\_\_\_

经正式授权代表本行的代表的姓名和职务（打印和签字）：\_\_\_\_\_

银行公章：\_\_\_\_\_

出证日期：\_\_\_\_\_

说明：

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

## 5 投标人基本情况表格式

投标人基本情况表

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

---

项目	内容及说明
通报批评以上处理的情况	
其他需要说明的情况	

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

---

## 6 投标人应提交的资格证明材料

**说明：以下扫描件均应为 A4 纸大小**

### 6.1 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

#### 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

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

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

我方对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商名称（公章）

日期：

---

## 7 开标一览表格式

### 开标一览表

单位：元(人民币)

服务名称	服务期限	备注	金额(总价、元)
		本项目预算金额为 6,100,000 元，最高限价同 预算金额	

说明：

- 1、所有价格均系用人民币表示，单位为元。
- 2、投标人应按照《项目招标需求》和《投标人须知》的要求报价。
- 3、如果投标人投多个包件，则每个包件的《开标一览表》须分开单独填制。
- 4、各包件投标价均不得超过公布的**预算金额**！该预算为一年预算，投标人仅需按第一年度报价。
- 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）/年

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	材料费	用于日常物业管理过程中涉及低值易耗品的消耗和部分办公设备、用品费用（详见常用低值易耗品的消耗和部分办公设备、用品明细表）		
3	其他	投标人认为本表中未能包括的其他必要费用		
4	利润	按（1+2+3）的%计取		
5	税金	按国家及上海市规定缴纳		
<b>投标总价</b>				

说明：

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

## 8.2 分项报价明细表格式

### 8.2.1 人员费用明细表格式

人员费用报价明细表

项目名称或包件号：单位：元（人民币）/年

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

说明：

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

### 8.2.2 材料费测算明细表格式

材料费测算明细表

单位：元（人民币）/年

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

### 8.2.3 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）/年

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）**

**拟分包项目一览表**

项目名称或包件号: \_\_\_\_\_

分包内容	价格	分包人名称	分包人资格（资质）	以往做过的类似项目的经历

**说明:**

- 1、附分包人相关证书复印件。

## 11 投标人可提交的商务部分其他证明材料格式

### 11.1 中小企业声明函的格式（仅中型/小型/微型企业需提供）

#### 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。

---

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。

---

## 11.2 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。

---

### 11.3 投标人认为可以证明其能力、信誉和信用的其他材料

**说明：扫描件应为 A4 纸大小**

投标人需提交的可以证明其能力、信誉和信用  
的其他材料扫描件粘贴处

### 11.4 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

### 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、综合管理员、工程部主管等。

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

在职证明材料是指：投标人单位提供相关人员在职承诺书（格式自拟）。

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

4、表式不够，可另附页填写。

---

### 3.3 拟派其他人员汇总表格式

拟派其他人员汇总表

项目名称:

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

---

#### 4 拟投入本项目的主要设备表格式

拟投入本项目的主要设备表

项目名称或包件号: \_\_\_\_\_

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

说明: 表式不够, 可另附页填写。

#### 5 其他需说明的问题或需采取的技术措施

## 第五章项目评审

### 一、资格性及符合性检查表

序号	检查内容	检查结果
	<b>一、资格性检查</b>	
1	投标人满足招标文件“投标人须知”第3条规定的投标人应具备资格条件的	
2	投标人按“投标人须知前附表”第10.1.1(6)条款提交资格证明材料	
	<b>二、符合性检查</b>	
1	投标文件中的下列内容按招标文件要求签署、盖章的（具体详见“投标文件格式”要求）： ▲投标承诺书▲投标函▲授权委托书▲开标一览表	
2	未发现投标人递交两份或多份内容不同的投标文件，或在一份投标文件中对同一招标项目报有两个或多个报价，且未声明哪一个有效；（注：招标文件另有规定除外）	
3	接受招标文件规定的投标有效期	
4	接受招标文件规定的项目实施和服务期限	
5	未出现投标报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的；	
6	投标报价未超过招标文件中规定的预算金额	
7	未发现投标报价存在“第二章”第14.4条款所列情形之一的	
8	按规定交纳投标保证金（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： ①接受并满足招标文件的实质性响应要求和条件；	
16	未发现投标人违反《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》规定的	

---

## 注意：

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

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

## 二、评委评审

### 评标办法

#### （一）评标原则

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

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

3、本次评标采用“综合评分法”，分值保留小数点后两位，第三位四舍五入。

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

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

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

7、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。

## （二）评审内容及打分原则

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

类别	分值	项目	权重	评分办法	评定分
		公司管理组织架构及管理制度	10	2、服务管理建议的合理及可操作程度，得 2~4 分； 3、与业主沟通工作机制的有效程度，得 3~5 分。	
				一、评审内容： 1、公司管理组织架构； 2、公司管理制度； 3、内部业务资料管理机制。 二、评审标准： 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； 2、管理制度（包括岗位职责、岗位招录、留用安置等人员管理制度；服务质量检查、整改、验收等内部监管机制；人员考核、奖惩等激励机制等）的健全有效程度，得 3~5 分； 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： 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。 二、评审标准 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： 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； 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； 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： 1、近三年有效类似项目的承接情况； 2、投标人的综合履约能力。 二、评审标准： 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，	

类别	分值	项目	权重	评分办法	评定分
				最高得分为 4 分，没有得 0 分； 2、近三年承接的有效类似项目获得的用户或第三方评价情况、与本项目相关的第三方技术认可情况，得 0~2 分。	
合计			100		

采购人：上海市浦东新区三林体育中心  
集中采购机构：上海市浦东新区政府采购中心  
2025 年 11 月

---

**开标一览表 上海市浦东新区三林体育中心物业管理服务项目包 1**

服务名称	服务期限	备注	金额(总价、元)

**小微企业价格扣除比例: 10**

**本项目不允许联合体投标;**

**本项目招标文件获取时间: 2025-11-05 至 2025-11-12 00:00:00~12:00:00 12:00:00~23:59:59**

---

**合同条款**  
**包 1 合同模板：**

# [合同中心-合同名称]

合同统一编号： [合同中心-合同编码]

合同各方：

甲方： [合同中心-采购单位名称]

乙方： [合同中心-供应商名称]

法定代表人： [合同中心-供应商法人姓名]

( [合同中心-供应商法人性别] )

地址： [合同中心-采购单位所在地]

地址： [合同中心-供应商所在地]

邮政编码： [合同中心-采购人单位邮编]

邮政编码： [合同中心-供应商单位邮编]

电话： [合同中心-采购单位联系人电话]

电话： [合同中心-供应商联系人电话]

传真： [合同中心-采购人单位传真]

传真： [合同中心-供应商单位传真]

联系人： [合同中心-采购单位联系人]

联系人： [合同中心-供应商联系人]

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

### 第 1 条 物业基本情况

物业名称： [合同中心-项目名称\_1]（以下简称本物业）

物业类型： 公共体育场馆

坐落位置： 中心本部：浦东新区云莲路 201 号；建筑面积：约 70498 平方米；高桥分部：浦东新区大同路 175 号；建筑面积：约 6300 平方米。

---

物业管理服务区域四至：中心本部：东至汤家浜，南至齐河路，西至云莲路，北至上南花苑；高桥分部：东至慈善街，南至部队招待所，西至大同路，北至大同路。

## 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：在甲方和乙方合同签订，且财政资金到位后，按每季度支付，在每季度首月 20 日前支付 25% 合同款项（扣除考核费用部分），考核费用（合同金额的 2%，其中，半年度考核占 40%，年度考核占 60%）根据半年度和年度考

---

核结果予以支付，在半年度和年度考核结束后 20 日内分别支付（考核相关条款详见采购文件“11 考核管理办法和要求”）。

#### 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。本合同一式二份，双方各执一份。

---

## 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、办公建筑能效审计、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定制度。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：人员费用、办公费用、材料费、其他、利润、税金。

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

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

16.1 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。以专人传递的，受送达入签收即构成送达；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入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。

[合同中心-其他补充事宜]

[合同中心-补充条款列表]

签约各方：

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）： 法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：[合同中心-签订时间] 日期：[合同中心-签订时间]

合同签订点：网上签约