

项目编号: 310109000251201157511-09297611

上海市虹口区住房保障和房屋管理局
2026年1月-2027年6月物业管理服务

竞
争
性
磋
商
文
件

2025年12月18日 2025年12月18日

采购单位: 上海市虹口区住房保障和房屋管理
局
地 址: 上海市虹口区东体育会路 359 号

目 录

第一章 竞争性磋商公告.....	3
(一) 磋商响应文件的组成.....	13
(二) 磋商响应文件的语言及计量.....	14
(三) 磋商响应报价.....	15
(五) 磋商保证金.....	15
(六) 磋商响应文件的签署和份数.....	16
第三章 评审办法及评审标准.....	22
第四章 项目需求.....	25
第五章 政府采购合同主要条款指引.....	35
第六章 响应文件格式附件.....	42

第一章 竞争性磋商公告

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》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等规定，现就下列项目进行竞争性磋商采购，欢迎提供本国货物、服务的生产制造厂商或其合格代理商参加：

一、项目编号：310109000251201157511-09297611

二、采购内容及数量

包号	包名称	数量	单位	预算金额(元)	简要规格描述或包基本情况介绍	最高限价(元)	备注
1	物业管理费	2		216000 0.00	详见采购文件	216000 0.00	

三、供应商的资格条件

- 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

本项目预算资金性质为仅面向小微企业采购，中型及大型企业不得投标。

上海市虹口区住房保障和房屋管理局 2026年1月-2027年6月
物业管理服务资格审查要求包1

序号	类型	审查要求	要求说明	项目级/包级
1	自定义	符合《中华人民共和国政府采购法》第二十	提供有效证明材料。	项目级

		二条规定及《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十七条要求的供应商。		
2	自定义	根据《财库[2016]125号》之规定，企业信用报告合格的供应商。	提供有效证明材料。	项目级
3	自定义	有效提供企业自我声明——前三年内无违法记录及不诚信行为的供应商。	提供有效证明材料。	项目级
4	自定义	未列入失信被执行人、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、近三年不存在负面记录及其他不符合《中华人民共和	根据响应人提供的材料及外部查询有效内容核对判定。	项目级

		国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商。		
5	自定义	投标有效期不足 90 天。	根据响应人的响应内容判定。	项目级
6	自定义	响应文件未按采购文件要求签署、盖章的	根据响应人的响应内容判定。	项目级
7	自定义	未满足带“*”号实质性指标的响应文件	根据响应人的响应内容判定。	项目级
8	自定义	以赠送方式响应的、对一个标项提供两个投标方案或两个报价的	根据响应人的响应内容判定。	项目级
9	自定义	响应文件含有采购人不能接受的附加条件的	根据响应人的响应内容判定。	项目级
10	自定义	不符合法律、法规和本采购文件规定的其他实质性要求的。	根据响应人的响应内容判定。	项目级
11	自定义	供应商参加	根据响应人	项目级

		政府采购活动应当提交反映其财务状况、缴纳税收和社会保障资金情况的书面声明。	的响应内容判定。	
12	自定义	专门面向小微企业采购	请根据要求上传《中小企业声明函》。具体要求及格式以采购文件为准。	包1

四、获取磋商文件的时间、地点、方式:

- 1、报名时间: 2026-01-05 至 2026-01-12 (节假日除外)。
- 2、报名方式: 本项目实行网上报名, 不接受现场报名。供应商登录上海市政府采购网 (<http://www.zfcg.sh.gov.cn/>) 进行报名。
- 3、招标文件售价: 0 元, 招标文件请至公告附件处下载。

五、磋商保证金:

本项目不要求提交磋商保证金。

[投标保证金收款账户 (金额、开户行、户名、账号等)]

磋商供应商应于____时前将磋商保证金以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交 (上海市虹口区政府采购中心不受理以现金及个人转账方式交纳的保证金) 缴入上海市虹口区政府采购中心保证金专户。磋商保证金需写上所投项目名称、编号、联系人、联系电话, 请在磋商响应截止日一个工作日前到上海市虹口区政府采购中心服务台开具收据。

六、磋商响应截止时间和地点:

磋商响应方应于 2026-01-16 10:00:00 时前将响应文件密封送交到暂定 1 月 19 日上午 9 点 30 分在三河路 328 号二号楼 205 室磋商，如有变化另行通知。, 逾期送达将予以拒收。（电子投标文件在投标截止时间前上传至上海政府采购网，可不再打印纸质投标文件交至政府采购代理机构）

七、磋商开启时间及地点：

本次磋商将于 2026-01-16 10:00:00 时整在暂定 1 月 19 日上午 9 点 30 分在三河路 328 号二号楼 205 室磋商，如有变化另行通知。开启，开标不用到现场，磋商时间按通知要求，响应方须派全权代表参加（全权代表应当是响应方的在职正式职工，并携带身份证等有效证明出席）。

第二章 响应方须知

前附表

序号	内 容 及 要 求
1	项目名称及数量：详见《竞争性磋商采购公告》
2	信用记录:根据财库[2016]125号文件，通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn），以磋商当日网页查询记录为准。对列入失信被执行人、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的供应商，其磋商响应将作无效处理。
3	政府采购节能环保产品:投标产品若属于节能环保产品的，请提供财政部、环境保护部发布有效期内环境标志产品政府采购清单以及财政部、发改委联合发布有效期内节能产品政府采购清单。 项目需求中要求提供的产品属于节能清单中政府强制采购节能产品品目的，磋商响应方须提供该清单内产品，否则其磋商响应将作为无效处理。
4	小微企业相关政策:1、根据财库〔2022〕46号的相关规定，在磋商时对小型和微型企业的磋商报价给予 10-20 %的扣除，取扣除后的价格作为最终磋商报价（此最终磋商报价仅作为

	<p>价格分计算）。属于小型和微型企业的，磋商响应文件中磋商响应方必须提供的《中小企业声明函》以及本单位、制造商（如有）“国家企业信用信息公示系统——小微企业名录”页面查询结果（查询时间为磋商前一周内，并加盖本单位公章），并在报价明细表中说明制造商情况。</p> <p>联合体投标时，联合体各方均为小型、微型企业的，联合体视同为小型、微型企业享受政策；联合体其中一方为小型、微型企业的，联合协议中约定小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总额 %以上的，给予联合体 4%的价格扣除，须同时提供联合体协议约定（包含小型、微型企业的协议合同份额）。</p> <p>2、根据财库[2017]141 号的相关规定，在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除政策。属于享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位，应满足财库[2017]141 号文件第一条的规定，并在投标文件中提供残疾人福利性单位声明函（见附件）。</p> <p>3. 根据财库[2014]68 号的相关规定，在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除政策，并在投标文件中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（格式自拟）。”</p> <p>（注：未提供以上材料的，均不给予价格扣除）。</p>
5	是否允许进口产品： 不允许进口产品
6	磋商响应保证金应按《竞争性磋商采购邀请》六规定交纳。若一次投多个标项，只需交纳一个标项的磋商保证金（按所需保证金最大额的标准交纳为准）。
7	不项目不要求提交磋商保证金。
8	答疑与澄清：磋商响应方如认为磋商文件有误或有不合理要求的，应当于响应文件截止之日 3 个工作日前，以书面形式向磋商方提出。
9	转包与分包：否；联合投标： 不允许 。
10	现场踏勘： 不组织现场踏勘
11	演示时间： 不进行演示
12	磋商响应文件组成： 磋商响应文件由磋商响应资信及商务文

	件、技术文件组成。
13	磋商结果公示：采购结果经采购人确认后， 上海市虹口区政府采购中心 将于2个工作日内在上海市政府采购网上公告成交结果，并向成交供应商发出成交通知书。 (http://www.zfcg.sh.gov.cn/)
14	签订合同时间：成交通知书发出之日起30日内。
15	合同签订时，采购人按《中华人民共和国政府采购法实施条例》有关规定自行收取项目履约保证金。采购人要求中标或者成交供应商提交履约保证金的，供应商应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。履约保证金的数额不得超过政府采购合同金额的10%。
16	付款方式：国库集中支付（采购人自行支付），详见各标项的资信及商务要求表。
17	磋商响应文件有效期为90天
18	解释：本磋商文件的解释权属于 上海市虹口区政府采购中心 。
19	新出台文件及要求： 按照《关于简化政府采购供应商资格审查有关事项的通知》不再要求供应商提供财务状况报告、依法缴纳税收和社会保障资金的证明材料。供应商参加政府采购活动应当提交反映其财务状况、缴纳税收和社会保障资金情况的书面声明。（如与本次采购过程中的内容有冲突，按照新文件执行）超出采购文件要求次数的质疑将不再受理。
20	为方便告知投标单位后续政府采购相关事宜，投标单位需在投标文件中填写邮箱信息。虹口政府采购中心联系方式见采购公告，邮箱： hkqzfcgzx@163.com 。

一、总 则

竞争性磋商采购方式，是指采购人、政府采购代理机构通过组建竞争性磋商小组（以下简称磋商小组）与符合条件的供应商就采购货物、工程和服务事宜进行磋商，供应商按照磋商文件的要求提交响应文件和报价，采购人从磋商小组评审后提出的候选供应商名单中确定成交供应商的采购方式。

（一）适用范围

仅适用于本次竞争性磋商文件中政府采购的项目。

（二）定义

- 1、“磋商方”系指组织本次磋商的上海市虹口区政府采购中心。
- 2、“磋商响应方”系指向磋商方提交磋商响应文件的单位。
- 3、“采购人”系指委托磋商方采购本次项目的国家机关、事业单位和团体组织；也是磋商结果的最终确认方。
- 4、“产品”系指供方按磋商文件规定，须向采购人提供的一切设备、保险、税金、备品备件、工具、手册及其它有关技术资料和

材料。

5、“服务”系指磋商文件规定磋商响应方须承担的安装、调试、技术协助、校准、培训、技术指导以及其他类似的义务。

6、“项目”系指磋商响应方按磋商文件规定向采购人提供的产品和服务。

（三）磋商响应方的确定

在上海市政府采购网或其他省级以上媒体通过发布公告的形式报名参加。

（四）磋商响应方委托有关说明

1、全权代表须携带有效身份证件。如全权代表不是法定代表人，须有法定代表人出具的授权委托书（正本用原件，副本用复印件，格式见附部分）。

2、磋商响应方所使用的资格、信誉、荣誉、业绩与企业认证必须为本法人所拥有。其所使用的采购项目实施人员必须为本法人员工（或必须为本法人或其控股公司正式员工）。

3、以联合体形式参加政府采购活动的，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、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。

5、磋商响应方应仔细阅读竞争性磋商文件的所有内容，按照竞争性磋商文件的要求提交磋商响应文件，并对所提供的全部资料的真实性承担法律责任。

（五）磋商响应费用

不论磋商采购结果如何，磋商响应方均应自行承担所有与磋商响应有关的全部费用（磋商文件有其他规定除外）。

（六）质疑

1、磋商响应方认为磋商过程或成交结果使自己的合法权益受到

损害的，应当在成交结果公示之日起七个工作日内，以书面形式向上海市虹口区政府采购中心提出质疑。

2、质疑应当以书面形式提出，格式见《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第 94 号）附件范本，下载网址：上海市政府采购网（<http://www.zfcg.sh.gov.cn/>），位置：“首页-在线服务”。供应商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：

- a 供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
- b 质疑项目的名称、编号；
- c 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；
- d 事实依据；
- e 必要的法律依据；
- f 提出质疑的日期。

供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商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。质疑应明确阐述招标过程或中标结果中使自己合法权益受到损害的实质性内容，提供相关事实、依据和证据及其来源或线索，便于有关单位调查、答复和处理，质疑函不符合《政府采购质疑和投诉办法》相关规定的，应在规定期限内补齐的，磋商方自收到补齐材料之日起受理；逾期未补齐的，按自动撤回质疑处理。供应商须法定质疑期内一次性提出同一采购程序环节的质疑。

（八）磋商文件的澄清与修改

1、磋商响应方应认真阅读本磋商文件，发现其中有误或有不合理要求的，磋商响应方应当在磋商响应截止之日三个工作日前以书面形式向上海市虹口区政府采购中心提出。上海市虹口区政府采购中心将在规定的时间内，在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上发布更正公告，并以书面形式通知所有磋商文件收受人。

2、在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变

动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认，该实质性变动是磋商文件的有效组成部分，并以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。

3、磋商文件澄清、答复、修改、补充的内容为磋商文件的组成部分。当磋商文件与磋商文件的答复、澄清、修改、补充通知就同一内容的表述不一致时，以最后发出的书面文件为准。

（九）在磋商过程中，因磋商小组实质性变动了采购需求，已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。

二、磋商响应文件的编制

（一）磋商响应文件的组成

磋商响应文件由资信及商务文件、技术文件两部份组成。

1、资信及商务文件

A、资信文件：

- （1）磋商响应声明书（格式见附件）；
- （2）法定代表人授权委托书（格式见附件）；
- （3）提供有效的营业执照复印件并加盖公司公章；

事业单位的，则提供有效的《事业单位法人证书》副本复印件并加盖单位公章；

（4）提供自采购公告发布之日起至磋商响应文件递交截止日内任意时间的“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）谈判响应方信用查询网页截图。（以磋商当日采购人或由采购人委托的谈判小组核实的查询结果为准）

（5）提供采购公告中符合磋商响应方的特定条件要求的有效的其他资质复印件并加盖公司公章及需要说明的资料。

B、商务文件：

- （1）磋商响应方情况介绍（主要产品、技术力量、生产规模、

经营业绩等）；

- （2）磋商响应方认为可以证明其能力或业绩的其他材料；
- （3）类似成功案例的业绩证明（磋商响应方同类项目实施情况一览表、合同复印件、用户验收报告）；
- （4）资信及商务响应表；
- （5）节能环保等的资质证书或文件（若有）；
- （6）报价明细一览表；
- （7）小微企业声明函、网页证明资料（若有，格式见附件）；
- （8）残疾人福利企业声明函（若有，格式见附件）；
- （9）磋商响应方认为需要的其他文件资料。

2、技术文件（货物和技术服务类项目）

- （1）对本项目的技术服务类总体要求的理解；
- （2）项目总体架构及技术解决方案
- （3）设备配置清单；
- （4）技术响应表；
- （5）保证工期的施工组织方案及人力资源安排；
- （6）项目实施人员一览表；
- （7）技术服务、技术培训、售后服务的内容和措施；
- （8）选配件、专用耗材、售后服务优惠表（若有）；
- （9）联合投标协议书（若需要）；
- （10）联合投标授权委托书（若需要）；
- （11）磋商响应方需要说明的其他文件和说明（格式自拟）。

注：法定代表人授权委托书、投标声明书、报价明细一览表必须由相应代表人签名或签章并加盖供应商公章。

（二）磋商响应文件的语言及计量

1、磋商响应文件以及磋商响应方与磋商方就有关磋商响应事宜的所有来往函电，均应以中文汉语书写。除签名、盖章、专用名称等特殊情形外，以中文汉语以外的文字表述的磋商响应文件视同未提供。

2、磋商响应计量单位，磋商文件已有明确规定的，使用磋商文件规定的计量单位；磋商文件没有规定的，应采用中华人民共和国法定计量单位（货币单位：人民币元），否则视同未响应。

（三）磋商响应报价

1、磋商响应报价应按磋商文件中相关附表格式填报；
2、磋商响应报价是履行合同的最终价格，应包括货款、标准附件、备品备件、专用工具、包装、运输、装卸、保险、税金、货到就位以及安装、调试、培训、保修等一切税金和费用。

（四）磋商响应文件的有效期

1、自磋商响应截止日起 90 天内磋商响应文件应保持有效。有效期不足的磋商响应文件将被拒绝。
2、成交人的磋商响应文件自磋商之日起至合同履行完毕止均应保持有效。

（五）磋商保证金

1、磋商响应方本项目无须提交磋商响应保证金。
2、保证金形式：以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。
3、**上海市虹口区政府采购中心**不接受以现金及个人转账方式交纳的保证金。

磋商保证金若以网上银行、电汇方式交纳的，请将网上银行电脑打印凭证、电汇底单复印件写上所投项目名称、编号、供应商联系人、联系电话，请在开标前一个工作日前到**上海市虹口区政府采购中心**服务台开收据。

4、未成交商的磋商保证金在成交通知书发出后 5 个工作日内可办理退还手续，成交供应商的保证金可在采购合同签订后 5 个工作日内退还。办理时需提供供应商开给**上海市虹口区政府采购中心**的正式收据。

5、保证金不得超过采购项目预算金额的 2%。
6、详见上海市政府采购网 <http://www.zfcg.sh.gov.cn/>，位

置：“首页-在线服务。

7、磋商响应方有下列情形之一的，磋商响应保证金及履约保证金将不予退还：

A、磋商响应保证金不予退还的：

（1）磋商响应方在磋商响应截止时间后撤回磋商响应文件的
【本章一、总则：（九）情况的除外】；

- （2）磋商响应方在磋商响应过程中弄虚作假，提供虚假材料的；
- （3）成交人无正当理由不与采购人签订合同的；
- （4）供应商与采购人、其他供应商恶意串通的；
- （5）其他严重扰乱竞争性磋商活动的；

B、履约保证金不予退还的：

- （1）拒绝履行合同义务的；
- （2）产品质量验收或测试不合格的；

（六）磋商响应文件的签署和份数

1、磋商响应方应按本磋商文件规定的格式和顺序编制、装订磋商响应文件并标注页码，磋商响应文件内容不完整、编排混乱导致磋商响应文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，是磋商响应方的责任。

2、磋商响应文件须由磋商响应方在规定位置盖章并由法定代表人或法定代表人的授权委托人签署，磋商响应方应写全称。

3、磋商响应文件不得涂改，若有修改错漏处，须加盖单位公章或者法定代表人或授权委托人签名或盖章。磋商响应文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由磋商响应方负责。

（七）磋商响应无效的情形

实质上没有响应磋商文件要求的磋商响应将被视为无效磋商响应。在评审时，如发现下列情形之一的，磋商响应文件将被视为无效：

- 1、全权代表未到磋商现场参与磋商的；
- 2、磋商响应方未能提供合格的资格文件；

- 3、与磋商文件有重大偏离的磋商响应文件；
- 4、标项以赠送方式磋商响应的；
- 5、磋商响应文件应盖公章而未盖公章或盖非公司公章、未有效授权、法定代表人授权书填写不完整或有涂改的；
- 6、未成功办理投标人报名手续的、未按规定交纳磋商保证金的；
- 7、磋商最终报价超出预算的；
- 8、最终报价明显高于其市场报价或低于成本价且不能合理说明原因并提供证明材料的；
- 9、不符合法律、法规和本磋商文件规定的其他实质性要求的。

三、组织竞争性磋商程序

（一）组建磋商小组

磋商小组成员由上海市虹口区政府采购中心按《中华人民共和国政府采购法》相关要求，从政府采购评审专家库内相关专业的专家名单中随机抽取。

竞争性磋商小组由采购人代表和评审专家共3人以上单数组成，其中评审专家人数不得少于竞争性磋商小组成员总数的2/3。采购人不得以评审专家身份参加本部门或本单位采购项目的评审。

达到公开招标数额标准的货物或者服务采购项目，或者达到招标规模标准的政府采购工程，磋商小组成员应当由5人（含）以上单数组成。

（二）组织开标程序

上海市虹口区政府采购中心将按照竞争性磋商文件规定的时间、地点和程序组织解密（<http://www.zfcg.sh.gov.cn/>上进行）。

（三）组织磋商程序

上海市虹口区政府采购中心将按照竞争性磋商文件规定的时间、地点和程序组织磋商，各磋商专家及相关人员应参加磋商活动并接受核验、签到，无关人员不得进入磋商现场。

1、核验出席磋商活动现场的磋商小组各成员和相关监督人员身份，并要求其分别登记、签到，按规定统一收缴、保存其通讯工具，

无关人员一律拒绝其进入磋商现场。

2、介绍磋商现场的人员情况，宣布磋商工作纪律，告知磋商人员应当回避情形；组织推选磋商小组组长。

3、宣读提交竞争性磋商响应文件的供应商名单，组织磋商小组各位成员签订《政府采购评审人员廉洁自律承诺书》。

4、根据需要简要介绍竞争性磋商文件（含补充文件）制定及质疑答复情况、按书面陈述项目基本情况及磋商工作需注意事项等，让磋商专家尽快知悉和了解所磋商项目的采购需求、评审依据、评审标准、工作程序等；提醒磋商小组对磋商项目应确定磋商方法和轮次，对客观评审项目应统一评审依据和评审标准，对主观评审项目应确定大致的评审要求和评审尺度，对磋商小组提出的有关磋商文件、磋商响应文件的问题进行必要的说明、解释或讨论。

5、磋商小组组长组织磋商人员独立评审。磋商小组对拟认定为响应文件无效、供应商资格不符合的，应组织相关供应商代表进行陈述、澄清或申辩；**上海市虹口区政府采购中心**可协助磋商小组组长对打分结果进行校对、核对并汇总统计；对明显畸高、畸低的评分，磋商小组组长应提醒相关磋商专家进行复核或书面说明理由，磋商专家拒绝说明的，由现场监督员据实记录；磋商专家的磋商、修改记录应保留原件，随项目其他资料一并存档。

6、做好磋商现场相关记录，协助磋商小组组长做好评审报告起草、有关内容电脑文字录入等工作，并要求磋商小组各成员签字确认。

7、磋商结束后，**上海市虹口区政府采购中心**应对磋商小组各成员的专业水平、职业道德、遵纪守法等情况进行评价；同时按规定向磋商专家发放评审费，并交还磋商小组及其他现场相关人员的通讯工具。

（四）磋商小组磋商程序

1、在磋商专家中推选磋商小组组长。

2、磋商小组组长召集成员认真阅读竞争性磋商文件以及相关补充、质疑、答复文件、项目书面说明等材料，熟悉采购项目的基本

概况，采购项目的质量要求、数量、主要技术标准或服务需求，采购合同主要条款，竞争性磋商响应文件无效情形、评审依据、评审标准等。

3、磋商小组组长召集成员讨论确定磋商方法和磋商轮次，按标项与各磋商响应方就项目技术需求、服务、价格构成、供货、付款方式等要素按供应商签到顺序依次分别进行磋商。

4、磋商小组对各供应商竞争性磋商响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查，确定是否对竞争性磋商文件作出实质性响应。审查结束后，从符合相应条件的供应商名单中确定不少于3家的供应商参加磋商【市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目和政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目）不少于2家】。

5、磋商小组对各供应商竞争性磋商响应文件非实质性内容有疑议或异议，或者审查发现明显的文字或计算错误等，及时向磋商小组组长提出。经磋商小组商议认为需要供应商作出必要澄清或说明的，应通知该供应商以书面形式作出澄清或说明。书面通知及澄清说明文件应作为政府采购项目档案归档留存。

6、经磋商确定最终采购需求和实质性响应的供应商后，磋商小组要求各磋商响应方在规定时间内提交书面最终报价，并对最终报价的合理性进行审核。

7、磋商小组根据第三章《评审办法与评审标准》对提交最终报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

8、根据竞争性磋商文件规定，磋商小组推荐成交候选供应商排序名单。采购人、经其书面授权的采购人代表或经其书面授权的磋商小组按成交候选供应商排名顺序对供应商逐一进行资格审查，直至依法产生合格的成交供应商。

9、起草评审报告，所有磋商专家须在评审报告上签字确认。

（五）磋商原则

1、磋商小组必须公平、公正、客观，不带任何倾向性和启发性；

不得向外界透露任何与磋商有关的内容；任何单位和个人不得干扰、影响磋商的正常进行；磋商小组及有关工作人员不得私下与磋商响应方接触。

2、磋商小组专家因回避、临时缺席或健康原因等特殊情况不能继续参加磋商工作的，应按规定更换磋商专家，被更换的磋商专家之前所作出的磋商意见不再予以采纳，由更换后的磋商小组专家重新进行磋商。无法及时更换专家的，要立即停止磋商工作、封存磋商资料，并告知供应商重新磋商的时间和地点。

3、磋商小组专家对有关磋商文件、磋商响应文件、样品、现场演示（如有）的说明、解释、要求、标准存在不同意见的，持不同意见的磋商专家及其意见或理由应予以完整记录，并在磋商过程中按照少数服从多数的原则表决执行。对磋商文件本身不明确或存在歧义、矛盾的内容，应作对供应商而非采购人有利的解释。磋商专家拒绝在磋商报告中签字又不说明其不同意见或理由的，由现场监督员记录在案后，可视为同意磋商结果。

四、确定成交供应商的原则

1、采购结果由采购人确认。采购人未确定成交供应商且在规定时间内不提出异议的，视为默认。

2、采购结果经采购人确认后，**上海市虹口区政府采购中心**将于2个工作日内在上海市政府采购网上发布成交公告，并向成交方签发书面《成交通知书》，成交方可到**上海市虹口区政府采购中心**服务台领取《成交通知书》。

五、合同授予

（一）签订合同

1、采购人与成交人应当在《成交通知书》发出之日起30日内尽快签订政府采购合同，**上海市虹口区政府采购中心**作为合同签订的鉴证方（如有需要）。

2、成交供应商拖延、拒签合同的，将被扣罚磋商响应保证金并

取消成交资格。

（二）履约保证金

1、合同签订时，采购人按《中华人民共和国政府采购法实施条例》有关规定自行收取项目履约保证金。采购人要求中标或者成交供应商提交履约保证金的，供应商应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。履约保证金的数额不得超过政府采购合同金额的 10%。

2、按合同约定办理履约保证金退还手续。

六、货款的结算

货款由采购人自行支付。

第三章 评审办法及评审标准

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》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等有关法律法规，结合本项目的需求，制定本办法。

一、总则

本次评审总分为 100 分。合格响应方的得分为各项目汇总得分，成交推荐候选资格按得分由高到低顺序排列，得分相同的，按最终报价由低到高顺序排列；得分且最终报价相同的，按技术得分由高到低顺序排列。评分过程中采用四舍五入法，并保留小数 2 位。采购文件未规定的评标标准不得作为评审的依据。

二、分值的计算

磋商报价得分=（磋商基准价/最终磋商报价）×价格权值×100

技术、资信、商务及其他分按照磋商小组成员的独立评分结果汇总后的算术平均分计算，计算公式为：

技术、资信商务及其他分=磋商小组所有成员评分合计数/磋商小组成员组成人数

响应方综合得分=价格分+(技术分+资信商务及其他分)

三、评审内容及标准

综合评分法

上海市虹口区住房保障和房屋管理局 2026 年 1 月-2027 年 6 月物业管理服务包 1 评分规则：

评分项目	分值区间	评分办法
报价分	0~10	$\text{报价分} = \text{报价分值} \times (\text{评标基准价}/\text{投标报价})$
总体服务方案	0~21	1、对项目服务定位是否准确,切实可行 0-3 分; 2、设定的预期目标是否与项目实际情况相符,目标是否具体、可衡量 0-3 分; 3、整体服务管理方案的详细程度、针对性、可操作性和全面性 0-3 分; 4、是否结合物业区域范围、建筑面积、设备设施配置等具体情况,以及物业使用性质特点进行重点和难点的分析 0-3 分; 5、工作计划的合理性、可行性、时间节点明确程度 0-3 分。 6、投标方案提供的保洁、保安服务内容, 0-3 分; 7、投标方案提供的维保服务、绿化养护服务服务内容, 0-3 分。
实施方案	0~6	1、方案与本项目需求的吻合程度, 方案的科学合理性 0-3 分; 2、方案是否充分考虑用户的日常用途和需求,

		服务水平是否符合国家、行业和上海市标准等 0-3 分。
管理机构设置与企业制度和管理运作	0~18	1、企业管理机构设置的合理性、是否满足项目需求 0-3 分； 2、管理职责是否明确、是否落实到人 0-3 分； 3、工作流程是否完整、科学、可行 0-3 分； 4、规章制度是否健全规范 0-3 分； 5、提出具有特色和创新的管理运作方式 0-3 分。 6、服务规划是否客观、明确 0-3 分。
服务质量措施	0~6	1、承诺的各项服务质量指标符合采购文件要求，0-3 分； 2、考核方法和标准的合理性、科学性，0-3 分。
人员配备	0~6	1、项目负责人能力、从事类似项目经验和业绩情况，0-3 分； 2、各类人员数量、专业素质、岗位人员配备满足采购需求情况，0-3 分。
应急方案处理	0~6	1、突发事件应急预案和措施，0-3 分； 2、重大活动的配合方案，0-3 分。
节能、环保、健康管理	0~9	1、在垃圾分类管理和回收、危废管理等方面设想的合理性，管理举措的可行性，0-3 分；

		2、节能降耗工作计划和实施措施的合理性和可行性, 0-3 分; 3、员工职业健康的管理思路和实施措施的合理性和可行性, 0-3 分。
类似业绩用户评价	0~6	1、投标人近三年承接过类似业绩（类似业绩是指有关办公物业服务项目业绩），每份得 1 分，最多得 3 分。须提供合同原件复印件。类似项目承揽时间以合同签署时间为准，同一地点限 1 份； 2、与上述相对应业绩业主方评价优秀（或满意或好）的，有一个给 1 分，最高 3 分，业主评价需盖采购单位公章。
附加承诺	0~12	1、承诺此团队专职本项目、不安排其他工作兼任，得 3 分； 2、承诺此团队所有人员均为守法公民，未有不良行为记录，得 3 分； 3、承诺针对用户的实际需要提供延伸服务、便利服务等特色服务，得 3 分； 4、有其他优惠承诺，得 3 分。

第四章 项目需求

采购需求前置表

序	事项	内容
1	采购单位（加盖公章）	上海市虹口区住房保障和房屋管理局

2	项目名称	上海市虹口区住房保障和房屋管理局 2026 年 1 月 -2027 年 6 月物业管理服务
3	采购预算金额	2160000 元 (国库资金: 元)
4	项目属性	货物 <input type="checkbox"/> 服务 <input checked="" type="checkbox"/>
5	采购意向是否已公开	2025 年 12 月 5 日于上海政府采购网发布采购意向公示
6	采购标的所属行业(按工信部联企业(2011)3006 号和财库〔2020〕46 号文, 用于中小企业声明函)	物业管理
7	特定资格要求	无
8	是否专门面向中小微企业	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
9	是否招一用三	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
10	合同履行期限	一年半
11	质保或免费维护期	无
12	是否允许联合体投标	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
13	是否允许采购进口产品	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
14	是否现场踏勘	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
15	是否要求提供样品	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
16	付款方式	按季支付
17	验收方式	1、验收方式:自行组织 2、是否邀请本项目其他供应商参加验收: 否 3、是否邀请专家参加验收: 否 4、是否邀请服务对象参加验收: 是 5、是否第三方检测机构参加验收: 否 6、是否参加抽查检测: 否 7、是否存在破坏性检测: 否 8、履约验收时间: 验收天数(自供应商提出验收之日起几日内组织验收): <u>7 天</u> 9、履约验收方式: 分四次验收
18	本项目询问、质疑受理委托授权范围	上海市虹口区政府采购中心
19	本项目评审办法	综合评分法 <input checked="" type="checkbox"/> 最低评标价法 <input type="checkbox"/>
20	按财政部 22 号令《政府采购需求管理办法》第 11 条等要求, 是否已完成需求调查工作, 若完成调查, 需有记录和存档	是 <input checked="" type="checkbox"/>
21	按财政部 22 号令《政府采购需求管理办法》第 29 条等要求, 已建立审查工作机制, 已经完成采购需求和采购实施计划审查, 并有记录和存档	是 <input checked="" type="checkbox"/>

房管局物业管理服务需求及范围

一、采购需求一览表

需求内容	服务内容	面积	服务时限
------	------	----	------

物业管理服务	场所的秩序维护与安全管理服务、环境卫生服务、设施设备定期检查维护、绿化摆放与养护服务、车辆管理等	5988 m ²	一年半
--------	--	---------------------	-----

二、基本情况

面积: 5988 m²

座落地址: 上海市虹口区东体育会路 359 号 (虹口房管局、虹口应急局执法大队)

三、综合管理

(一)、服务机构

- 物业服务企业应根据物业管理区域的具体情况和合同约定, 设置相适应的物业服务机构, 为服务对象提供一站式服务。
- 物业服务企业应有明确、清晰的组织架构, 部门间和班组间的关系、职责应明确、清晰。

(二)、服务人员配置 (下列人数要求为建议要求人数)

--项目经理: 1 人, 会议服务: 2 人, 工程维修: 1 人, 秩序维护 (保安): 12 人 (8 小时工作制, 门口 2 人, 监控 1 人), 环境保洁: 5 人 (其中执法大队固定一名保洁人员)。

- 物业服务企业应根据物业管理区域的具体情况和合同约定, 配备充足的服务人员, 人员数量应满足日常业务开展的需要并能够应对突发情况。
- 服务人员应具备物业服务岗位技能, 专业技术人员应取得相应专业技术证书。
- 服务人员在服务过程中应保持良好的精神状态; 表情自然、亲切; 举止大方、有礼; 用语文明、规范; 主动、热情、耐心、周到并及时为服务对象提供服务。
- 服务人员应按规定统一着装、着装整齐清洁, 仪表仪容整洁端庄; 在指定位置佩戴标志, 站姿端正, 坐姿稳重, 行为规范。
- 服务人员应及时认真做好工作日志、交接班记录、巡检记录、维修记录等记录工作, 做到字迹清晰、数据准确。
- 服务人员应接受过相关专业技能的培训, 掌握物业管理基本法律法规, 熟悉物业管理区域的基本情况, 能正确使用相关专用设备。

(三)、服务设施设备

物业服务企业应配备充足的设施设备, 设立项目管理处, 满足开展物业管理服务所用, 在显著位置张贴公司标识。

(四)、管理体系建设及实施

- 物业服务企业应建立并实施物业服务的管理体系, 包括但不限于以下内容:
 - 服务指南、服务规范;
 - 服务程序或作业指导书;
 - 服务质量监督、评价、改进制度;
 - 服务满意度测评、投诉处理制度;
 - 员工岗位责任制度、岗位职责和任职要求、岗位考核等人力资源管理制度;
 - 消防安全、安全防范、应急处理等安全管理制度;
 - 工程图纸、档案、竣工验收资料等物业档案文件管理、保密管理、信息系统管理等制度;
- 物业服务企业应采取措施, 确保管理服务规章制度体系正常运行。

(五)、组织运行

- 1、物业服务企业应制订物业管理服务工作计划，并组织实施。
- 2、物业服务企业应设立 24 小时服务电话，建立规范工作机制和应对各类突发事件的响应机制。
- 3、物业服务企业应接受甲方的合同履约监督，做好与服务对象的沟通交流，及时向其通报相关服务信息。
- 4、物业服务企业应对物业管理服务区域内各项服务管理项目(包括专业分包项目)实施检查监管，并对专业服务企业的服务行为承担监督责任。
- 5、物业服务企业应运用信息化、智能化等手段，确保管理效率和服务质量水平不断提高。

四、服务时间

保安：门岗 24 小时制、流动巡逻岗

保洁：7：30-17：30

会务：8：30-17：00

五、服务标准

(一)、保洁服务标准：

- 1、保洁服务管理制度完善并落实。实行标准化清扫保洁，实行微笑服务，态度和蔼，不得与工作人员发生争执。
- 2、公共区域、电梯轿厢、卫生间（含厕纸等添置）、茶水间（含台面）、会议室整洁干净（含茶具清洗等），无垃圾、无积灰、无污渍、无手印。
- 3、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。
- 4、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，对窨井、明沟、垃圾桶（房）等喷洒药水。

(二)、保安服务标准：

- 1、24 小时有治安管理人员和值班电话。安保人员着装整齐，熟悉项目情况，文明执勤。
- 2、项目内公共秩序良好。发生信访等情况时，秩序维护人员应维护现场，并上报有关主管科室。
- 3、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。
- 4、车辆停放规范有序，对外来车辆进行登记，机动车和非机动车实行分区域停放。对携带大宗物品外出的实行登记制度。
- 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。
- 6、队员熟悉岗位职责和工作流程，掌握火灾、大风、暴雨等方面突发事件的应急措施。国定节假日期间有安全检查。

(三)、监控服务标准：

- 1、持证上岗，提供专业、优良的服务；
- 2、配合监控、处置和汇报治安工作；
- 3、负责全大楼的治安监控管理服务，全年 365 天 24 小时值守；
- 4、值班人员要掌握监控室内各系统的简单工作原理、性能，熟练掌握各系统的操作；

5、值班人员要密切注视、监视及各类监控板的运行状态，发现异常情况及时报告；对于异常的报警信号应立即派人检查及时复位。

六、委托管理服务人员配置

- 1、保洁、安保人员岗位配置表，由各投标单位根据公司自身的经验和各自对标书情况理解，作出相应的人员配置。
- 2、建议会务人员 2 名。
- 3、配备人员具体要求：为保证服务质量，所有物业管理服务人员均要求具有一定文化和专业素养，品行端正。

七、服务人员领导岗位配置要求

（一）、物业经理（即项目负责人）

全面负责区域物业服务工作的管理，考核物管工作人员的服务情况，做好与业主方的沟通和协调工作。人员配置要求从事本岗位 1 年以上工作经验；有较强的管理能力和工作经验，能够充分调动全体员工的积极性，善于管理、善于沟通。

- 1、能够调动员工的积极性，加强员工的团结精神，公开、公正、公平地评价员工的工作业绩，负责每月对员工考评，建立员工工作手册，每日登记工作内容、事项及完成情况。
 - 2、能够虚心接受业主的监督、建议、评价，并对工作进行有效的改进；
 - 3、积极配合业主其他工作或活动的顺利展开。
 - 4、能制定物业管理与物业服务工作计划并组织实施，每季度向委托方报告一次计划实施情况。
 - 5、经理有 3 年以上经理任职经历。熟悉物业管理相关法规，并能规范组织管理服务工作。
 - 6、申报文件中需提供物业经理（即项目负责人）的资格证明材料，如文化程度材料、身份证复印件等；
 - 7、申报供应商如成交，未经采购人批准，物业经理（即项目负责人）不得更换。
- （二）、保安队长：在物业经理（即项目负责人）的直接领导下，负责所管区域的秩序、车辆管理等各项工作。
- （三）、保洁领班：全面负责辖区内的清洁卫生工作安排，做好每日巡查检查记录，发现问题及时处理。
- （四）、会务：配合工作人员布置会场，会议材料准备、会议签到、引导入席等。会后整理会议材料，交予相关科室。其他办公室交办事宜。

八、物业管理服务质量要求

（一）、室内、外保洁工作质量要求

项目	内容	服务要求
楼内 公共 区域	地面	每日清扫，保持地面清洁。
	楼梯扶手、栏杆、窗台	每周擦抹，保持基本无灰尘。
	消防栓、指示牌等公共设施	每半月擦抹，外表基本无灰尘、无污渍。
	天花板、公共灯	每季除尘，目视基本无灰尘、无蜘蛛网。

项目	内容	服务要求
楼外公共区域	具	
	门、窗等玻璃	每月擦拭，其中门厅玻璃每月二次，目视明亮无污迹。
	天台、屋顶	保持清洁、无垃圾。
	垃圾收集	按上海市垃圾分类管理条例进行，指定时间地点进行投放
	电梯轿厢	每日擦拭、清扫一次以上，保持目视干净无污迹。
室内区域	大院内地面、绿地、明沟	大院地面、绿地每日清扫一次以上，目视地面、绿地清洁无杂物；明沟每周清扫二次，明沟无杂物、无积水。
	机械停车库	每日打扫一次，保证机械停车库内无垃圾、落叶。
	垃圾厢	有专人管理。生活垃圾封闭存放，垃圾厢每日冲洗二次，垃圾厢及其周围基本整洁、无污渍、无积水、无明显异味，灭害措施完善。
	消毒灭害	执行最新版除“四害”达标操作指南，有专业的消杀团队或委托专业公司进行消杀。
	果皮箱、垃圾桶	合理设置。及时清理，箱（桶）无满溢、无异味、无污迹。
其他区域	办公室、打印室	每日清扫，保持地面清洁。每天两次清理垃圾。每周两次拖地。
	会议室	每日打扫会议室，尤其是会议结束后需擦拭桌面，保持会议室的干净整洁。
	健身房、员工之家	每日擦拭桌面、健身器材，保持桌面器械无污渍、汗渍。保持健身房、员工之家内干净整洁。
	值班室、更衣室	保持值班室、更衣室内干净整洁，值班期间每日更换床单被褥。
	信访室、接待室、固定取证室	保持信访室、接待室内干净整洁，桌面，椅子等无污渍。
其他区域	其他区域	根据要求进行清扫，保持干净整洁。

（二）、安保人员工作质量要求

内容	服务要求
人员要求	1、专职保安人员身体健康，工作认真负责。 2、有较强的安全防范能力，能正确使用各类消防、物防、技防器械和设备。 3、上岗时佩带统一标志，穿戴统一制服，配备对讲装置或必要的安全护卫器械。 4、配备对讲装置和其他必备的安全方位器械。

门岗	1、项目出入口 24 小时值班看守，并有交接班记录和外来车辆的登记记录。 2、对外来人员或送货人员进行记录，阻止未经许可的外来人员进入单位。 3、对来本单位的信访人员进行引导，安排至信访室。 4、对进出单位的车辆进行管理和疏导，保持出入口环境整洁、有序、道路畅通；对大型物件搬出实行记录。
巡逻	1、白天每二小时巡逻一次，夜间每三小时巡逻一次，重点部位有明确的巡逻要求，并有巡逻记录。 2、在遇到异常情况、突发事件时，采取相应的应对措施，及时报告管理处和相关部门。
技防设施和救助	1、大楼具备录像监控等技防设施，24 小时开通，并有人驻守，注视各设备所传达的信息。 2、监控室收到报警信号后，保安人员应按规定及时赶到现场进行处理，同时应接受用户救助的要求，解答用户的询问。
车辆管理	1、地面、墙面按车辆道路行驶要求设立指示牌，车辆基本停放在规定的范围内。 2、及时处理车辆停放不规范的现象。 3、车库车辆停放有序，车库内地面、墙面有简易的车辆行驶指示牌和地标，备有必需的消防器材，车库场地每日清洁一次，有照明，无渗漏，无积水，通风良好，无易燃、易爆及危险物品存放。

- (1) 安保巡逻应符合 DB 31/329.10-2008 标准，包括：
- 在全天候负责区域内，正门、边门、区域通道、围墙、办公楼、公共走道交通设有 24 小时保安、巡逻、执勤；确保管辖区内的治安秩序，做好防盗、防恐和防火等安全工作；
- 按规定进行双休日和夜间巡逻检查，人防与技防相结合，加强对重点部位、重点区域检查，无死角、无盲区，认真详细做好当班值班记录；
- 检查公共区域场所通道设施，门、窗防火门、装修现场、电梯、照明、阀门、灭火器材、消防箱、烟感、喷淋、空调和新风机房、送风和排烟装置、水箱、水泵机房等设施、设备的状态。发现有损坏，及时报修，并做好记录；
- 检查大楼周围的保安防范动态，道路通畅及车辆停放状况，各类标识，消防设备、设施、环境卫生等状况，并做好记录。
- (2) 当班安保人员须在值班室外观察人员、车辆进出大门的情况。
- (3) 严格对往来人员、车辆的管理
- (4) 坚守岗位。做到人不离岗，岗不离人。
- (5) 着装整洁规范，态度和蔼，语言文明，爱岗敬业。
- (6) 遇紧急、突发事件及时向领班人员报告。
- (7) 保质保量地完成其他临时突击性工作任务。

(三)、绿化养护质量要求

内容	要素	服务要求
花坛、树木	修剪	适时修剪，保证花坛，树木美观。
	清杂草	每年普除杂草，杂草面积不大于 8%。
	灌、排水	及时灌溉，保证有效供水，有积水及时排除。

	施肥	每年普施有机肥一遍。
	病虫害防治	有针对性及时灭治,每年喷药不少于二次,控制大面积病虫害发生。
	扶正加固	树木,花卉有倒伏倾向,及时扶正、加固。
室内绿化	布置	一年中有二次以上当季花卉布置,有枯萎植物及时更换。
	灌、排水	保持有效供水,无积水。
	修剪、施肥	保持花卉生长良好。
	病虫害防治	及时做好病虫害防治。

(四)、其他服务要求

水箱清洗	一年至少两次,上半年、下半年各一次
------	-------------------

九、报价基准及注意事项:

- 1、报价应包括物业管理服务所有人员的工资、社保福利费、物业管理区域清洁费、日常清洁耗材（卫生卷纸、洗手液等费用）、固定资产折旧费、法定税费、物业共用部位维护费用等,还应包括管理、培训、秩序维护、环境清洁、宣传服务、风险及政策性文件规定等各项应有费用,以及为完成招标文件规定的物业管理工作所涉及到的一切相关费用。物业人员的各类操作证应在上岗前所具备,费用由物业公司承担。
- 2、用于物业管理的劳动、清洁用品、用具及共用部位的卫生用品、用具由中标单位购置并承担费用。共用部位的卫生球、肥皂、垃圾袋等由中标人购置并承担费用。
- 3、消防、中央空调、视频监控系统、电梯等设施设备,采购单位拟委托其他有维护资质的专业公司养护、维修,由物业公司负责日常监管,投标报价文件中不包含此费用。
- 4、报价中包含报警器具、监控器、应急疏散灯、应急照明灯的维修保养费用及消防器材的更换费用,上述费用由采购人承担。
- 5、对于与报价相关的该区的各种免费维保条件,请各投标人自行与采购人联系、了解,并考虑在本次报价中,若将来由于该种因素考虑调整合同价格的话,采购人将不予考虑。
- 6、本次招标服务期费用为固定费用,服务期内不做调整。
- 7、投标人自行解决员工养老、失业、医疗、工伤、纳税等保险及劳保、工资、福利、交通等有关问题。
- 8、报价注意事项:本次报价场所为东体育会路359号区域内所有单位,物业管理费以物业服务工作任务作为标的,按年度报价;服务工作量增减时,由双方协商解决。物业公司做好相应的工具保管工作,如工具损坏或遗失,则按原工具的购置价赔偿。
- 9、物业支付方式:物业管理费按季度支付。

十、物业管理经费项目

- 1、管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;
- 2、物业管理区域秩序维护费用;
- 3、物业管理区域清洁卫生费用;
- 4、物业管理企业办公费用;
- 5、经采购方及谈判供应商双方协商的其他费用;

- 6、谈判供应商的合理利润；
- 7、法定税费等。

十一、其他要求：

- 1、物业公司所用人员必须按照《中华人民共和国劳动法》的规定执行，如遇到工资纠纷问题由物业公司自行解决。
- 2、物业公司须保障所用人员待遇不得低于国家规定标准。
- 3、本项目不接受联合投标，中标单位不得违法分包。中标单位应严格按合同履约，不得降低服务质量、减少服务内容或提高收费标准。
- 4、投标人可以提供其他无偿服务及增加物业管理增值服务的，在同等条件下优先考虑。

十二、物业管理目标

(一)、投标人根据标的范围和内容，逐条分别确定拟达到的服务质量、目标及服务响应时间，具体内容和量化指标由投标人按项目自行编制。

(二)、具体分项指标

- 1、各项物品、环境以及服务体现绿色环保要求；
- 2、设备完好、整洁、无污损，完好率、合格率均达到98%以上；垃圾日产日清，清运及时率100%；
- 3、工作人员效率高，能及时反馈处理客户的投诉和意见，有效投诉办结率99%以上；
- 4、服务及时、到位，以人为本，凸显人性化服务，服务态度好；
- 5、项目经理管理经验丰富，队伍年轻有青春活力，亲和力；
- 6、安全保障稳妥、及时、有力，无重大事故发生。

十三、服务监管评价与改进

(一)、服务监管评价

- 1、监管考核：区房管局通过实地检查、第三方满意度测评、服务质量测评等方式对物业管理进行考核评价，物业公司也可自行组织考核评价。
- 2、服务质量评价：应建立与采购方定期沟通制度，听取服务对象的评价和意见。

(二)、服务质量改进

物业服务企业应对收集的服务反馈信息进行分析处理，找出产生不合格服务项的根本原因，制定整改措施，进一步提高服务质量；同时对提出的新需求进行分析，识别改进机会。

十四、从业人员要求

所有人员必须遵守国家的法律、法规及采购人的各项规章制度，具有良好素养和上岗资质，政治清白，无不良记录及嗜好，爱岗敬业、工作勤快，礼貌待人、和蔼处事，相貌端正、着装统一，身材适中、身体健康（无传染性疾病）。

十五、服务保障和自罚承诺

- 1、投标人应对照招标文件要求，说明所提供的对虹口区住房保障和房屋管理局的需求做出了实质性的响应，或申明与需求的偏差和例外。
- 2、投标人可以在投标文件中提出不同的服务标准和保障承诺，使评标委员会相信替代服务相当于或优于原需求，特别对于具体参数要求的指标，投标人必须提供具体参数值。
- 3、投标人在失约、失职情况下的自律措施、经济受罚承诺。

十六、采购需求的其它内容

本项目评标标准的所有内容均为采购需求的组成部分，各投标单位应在投标文件中作出相应响应。

十七、其它说明

1、本项目预算资金性质为仅面向小微企业采购，中型及大型企业不得投标。

2、本项目所属行业为 物业管理（用于中小企业申明函），

投标单位必须在投标文件中提供中小企业申明函，具体格式如下：

中小企业声明函（工程、服务）

本公司郑重声明，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，本公司参加 上海市虹口区住房保障和房屋管理局 的 上海市虹口区住房保障和房屋管理局2026年1月-2027年6月物业管理服务 采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业的具体情况如下：

1、本项目 上海市虹口区住房保障和房屋管理局2026年1月-2027年6月物业管理服务，属于 物业管理 行业；本企业 （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）；

本企业，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：

评标标准

序	评分项目	分值	评分办法	主客观
1	报价分	10分	报价分=报价分值×（评标基准价/投标报价）	
2	总体服务方案	21分	1、对项目服务定位是否准确，切实可行 0-3分； 2、设定的预期目标是否与项目实际情况相符，目标是否具体、可衡量 0-3分； 3、整体服务管理方案的详细程度、针对性、可操作性和全面性 0-3分； 4、是否结合物业区域范围、建筑面积、设备设施配置等具体情况，以及物业使用性质特点进行重点和难点的分析 0-3分； 5、工作计划的合理性、可行性、时间节点明确程度 0-3分。 6、投标方案提供的保洁、保安服务内容，0-3分； 7、投标方案提供的维保服务、绿化养护服务服务内容，0-3分。	主观分
3	实施方案	6分	1、方案与本项目需求的吻合程度，方案的科学合理性 0-3分； 2、方案是否充分考虑用户的日常用途和需求，服务水平是否符合国家、行业和上海市标准等 0-3分。	主观分

4	管理机构设置与企业制度和管理运作	18 分	1、企业管理机构设置的合理性、是否满足项目需求 0-3 分； 2、管理职责是否明确、是否落实到人 0-3 分； 3、工作流程是否完整、科学、可行 0-3 分； 4、规章制度是否健全规范 0-3 分； 5、提出具有特色和创新的管理运作方式 0-3 分。 6、服务规划是否客观、明确 0-3 分。	主观分
5	服务质量措施	6 分	1、承诺的各项服务质量指标符合采购文件要求，0-3 分； 2、考核方法和标准的合理性、科学性，0-3 分。	主观分
6	人员配备	6 分	1、项目负责人能力、从事类似项目经验和业绩情况，0-3 分； 2、各类人员数量、专业素质、岗位人员配备满足采购需求情况，0-3 分；	主观分
7	应急方案处理	6 分	1、突发事件应急预案和措施，0-3 分； 2、重大活动的配合方案，0-3 分。	主观分
8	节能、环保、健康管理	9 分	1、在垃圾分类管理和回收、危废管理等方面设想的合理性，管理举措的可行性，0-3 分； 2、节能降耗工作计划和实施措施的合理性和可行性，0-3 分； 3、员工职业健康的管理思路和实施措施的合理性和可行性，0-3 分。	主观分
9	类似业绩 用户评价	6 分	1、投标人近三年承接过类似业绩（类似业绩是指有关办公物业服务项目业绩），每份得 1 分，最多得 3 分。须提供合同原件复印件。类似项目承揽时间以合同签署时间为准，同一地点限 1 份； 2、与上述相对应业绩业主方评价优秀（或满意或好）的，有一个给 1 分，最高 3 分，业主评价需盖采购单位公章。	客观分
10	附加承诺	12 分	1、承诺此团队专职本项目、不安排其他工作兼任，得 3 分； 2、承诺此团队所有人员均为守法公民，未有不良行为记录，得 3 分； 3、承诺针对用户的实际需要提供延伸服务、便利服务等特色服务，得 3 分； 4、有其他优惠承诺，得 3 分。	客观分

第五章 政府采购合同主要条款指引

包 1 合同模板：

【合同中心-合同名称】

合同统一编号： [合同中心-合同编码]

合同内部编号:

合同各方:

甲方: [合同中心-采购单位名称]

乙方: [合同中心-供应商名称]

地址: [合同中心-采购单位所在地]

地址: [合同中心-供应商所在地]

邮政编码: [合同中心-采购人单位邮编]

邮政编码: [合同中心-供应商单位邮编]

电话: [合同中心-采购单位联系人电话]

电话: [合同中心-供应商联系人电话]

传真: [合同中心-采购人单位传真]

传真: [合同中心-供应商单位传真]

联系人: [合同中心-采购单位联系人]

联系人: [合同中心-供应商联系人]

根据《中华人民共和国政府采购法》、《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、服务质量等详见合同附件。

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: 甲方指定。

2. 3 服务期限 : 按照采购文件等相关要求。

本服务的服务期限: [合同中心-合同有效期]。

3. 质量标准和要求

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

3. 2 乙方所交付的服务还应符合国家和上海市有关安全、环保、卫生之规定。

4. 权利瑕疵担保

4. 1 乙方保证对其交付的服务享有合法的权利。
4. 2 乙方保证在服务上不存在任何未曾向甲方透露的担保物权，如抵押权、质押权、留置权等。
4. 3 乙方保证其所交付的服务没有侵犯任何第三人的知识产权和商业秘密等权利。
4. 4 如甲方使用该服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

5. 验收

5. 1 服务根据合同的规定完成后，甲方应及时进行根据合同的规定进行服务验收。乙方应当以书面形式向甲方递交验收通知书，甲方在收到验收通知书后的 10 个工作日内，确定具体日期，由双方按照本合同的规定完成服务验收。甲方有权委托第三方检测机构进行验收，对此乙方应当配合。
5. 2 如果属于乙方原因致使系统未能通过验收，乙方应当排除故障，并自行承担相关费用，同时进行试运行，直至服务完全符合验收标准。
5. 3 如果属于甲方原因致使系统未能通过验收，甲方应在合理时间内排除故障，再次进行验收。如果属于故障之外的原因，除本合同规定的不可抗力外，甲方不愿或未能在规定的时间内完成验收，则由乙方单方面进行验收，并将验收报告提交甲方，即视为验收通过。
5. 4 甲方根据合同的规定对服务验收合格后，甲方收取发票并签署验收意见。

6. 保密

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

7. 付款

7. 1 本合同以人民币付款（单位：元）。
7. 2 本合同款项按照以下方式支付。
 7. 2. 1 付款内容：（分期付款）
 7. 2. 2 付款条件：

[合同中心-支付方式名称]

- (1) 本合同付款按照上述付款内容和付款次序分期付款或一次性付款。

8. 甲方（甲方）的权利义务

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

9. 乙方的权利与义务

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

9. 8 乙方保证在服务中提供更换的部件是全新的、未使用过的。如果或证实服务是有缺陷的，包括潜在的缺陷或使用不符合要求的材料等，甲方可以根据本合同第 10 条规定以书面形式向乙方提出补救措施或索赔。

10. 补救措施和索赔

10. 1 甲方有权根据质量检测部门出具的检验证书向乙方提出索赔。

10. 2 在服务期限内，如果乙方对提供服务的缺陷负有责任而甲方提出索赔，乙方应按照甲方同意的下列一种或多种方式解决索赔事宜：

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

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

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

11. 履约延误

11. 1 乙方应按照合同规定的时间、地点提供服务。

11. 2 如乙方无正当理由而拖延服务，甲方有权没收乙方提供的履约保证金，或解除合同并追究乙方的违约责任。

11. 3 在履行合同过程中，如果乙方可能遇到妨碍按时提供服务的情况时，应及时以书面形式将拖延的事实、可能拖延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否同意延期提供服务。

12. 误期赔偿

12. 1 除合同第 13 条规定外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，甲方可以应付的合同款项中扣除误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法，赔偿费按每（天）赔偿延期服务的服务费用的百分之零点五（0.5%）计收，直至提供服务为止。

但误期赔偿费的最高限额不超过合同价的百分之五（5%）。（一周按七天计算，不足七天按一周计算。）一旦达到误期赔偿的最高限额，甲方可考虑终止合同。

13. 不可抗力

13. 1 如果合同各方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。

13. 2 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大变化，以及双方商定的其他事件。

13. 3 在不可抗力事件发生后，当事方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。合同各方应尽可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的措施履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

14. 履约保证金

14. 1 在本合同签署之前，乙方应向甲方提交一笔金额为元人民币的履约保证金。履约保证金应自出具之日起至全部服务按本合同规定验收合格后三十天内有效。在全部服务按本合同规定验收合格后 15 日内，甲方应一次性将履约保证金无息退还乙方。

14. 2 履约保证金可以采用支票或者甲方认可的银行出具的保函。乙方提交履约保证金所需的有关费用均由其自行负担。

14. 3 如乙方未能履行本合同规定的任何义务，则甲方有权从履约保证金中得到补偿。履约保证金不足弥补甲方损失的，乙方仍需承担赔偿责任。

15. 争端的解决

15. 1 合同各方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。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。

15. 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。

15. 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。

16. 违约终止合同

16. 1 在甲方对乙方违约而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可在下列情况下向乙方发出书面通知书，提出终止部分或全部合同。

- (1) 如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供部分或全部服务。
- (2) 如果乙方未能履行合同规定的其它义务。

16. 2 如果乙方在履行合同过程中有不正当竞争行为，甲方有权解除合同，并按《中华人民共和国反不正当竞争法》之规定由有关部门追究其法律责任。

17. 破产终止合同

17. 1 如果乙方丧失履约能力或被宣告破产，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取任何行动或补救措施的权利。

18. 合同转让和分包

18. 1 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。

19. 合同生效

19. 1 本合同在合同各方签字盖章并且甲方收到乙方提供的履约保证金后生效。

19. 2 本合同一式份，甲乙双方各执一份。一份送同级政府采购监管部门备案。

20. 合同附件

20. 1 本合同附件包括： 招标(采购)文件、投标（响应）文件

20. 2 本合同附件与合同具有同等效力。

20. 3 合同文件应能相互解释，互为说明。若合同文件之间有矛盾，则以最新的文件为准。

21. 合同修改

21. 1 除了双方签署书面修改协议，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）： 法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：[合同中心-签订时间]

日期：[合同中心-签订时间]

合同签订点：网上签约

第六章 响应文件格式附件

附件 1：

上海市虹口区住房保障和房屋管理局 2026 年 1 月-2027 年 6 月物业管理服务

项目编号：310109000251201157511-09297611 (标项)

资信及商务文件

响应方全称：

地 址：

时 间：

1、资信及商务文件目录

A、资信文件：

- (1) 磋商响应声明书（格式见附件）；
- (2) 法定代表人授权委托书（格式见附件）；
- (3) 提供有效的营业执照复印件并加盖公司公章；
事业单位的，则提供有效的《事业单位法人证书》副本复印件并加盖单位公章；
- (4) 提供自采购公告发布之日起至磋商响应文件递交截止日内任意时间的“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）谈判响应方信用查询网页截图。（以磋商当日采购人或由采购人委托的谈判小组核实的查询结果为准）
- (5) 提供采购公告中符合磋商响应方的特定条件要求的有效的其他资质复印件并加盖公司公章及需要说明的资料。

B、商务文件：

- (1) 磋商响应方情况介绍（主要产品、技术力量、生产规模、经营业绩等）；
- (2) 磋商响应方认为可以证明其能力或业绩的其他材料；
- (3) 类似成功案例的业绩证明（磋商响应方同类项目实施情况一览表、合同复印件、用户验收报告）；
- (4) 资信及商务响应表；
- (5) 节能环保等的资质证书或文件（若有）；
- (6) 报价明细一览表；
- (7) 小微企业声明函、网页证明资料（若有，格式见附件）；
- (8) 残疾人福利企业声明函（若有，格式见附件）；
- (9) 磋商响应方认为需要的其他文件资料。
- (10) 财务状况，税收及社保缴纳声明函。
- (11) 前三内经营活动中无重大违法记录和无不诚信行为的声明

附件 2:

声 明 书

致: 上海市虹口区政府采购中心

(磋商响应方名称)系中华人民共和国合法企业, 经营地址_____。

我(姓名)系(磋商响应方名称)的法定代表人, 我方愿意参加贵方组织的(上海市虹口区住房保障和房屋管理局 2026 年 1 月 -2027 年 6 月 物业管理服务) (编 号 为 310109000251201157511-09297611)的磋商响应, 为此, 我方就本次磋商响应有关事项郑重声明如下:

- 1、我方已详细审查全部磋商文件, 同意竞争性磋商文件的各项要求。
- 2、我方向贵方提交的所有磋商响应文件、资料都是正确和真实的。
- 3、若成交, 我方将按磋商文件规定履行合同责任和义务。
- 4、我方不是采购人的附属机构。
- 5、磋商响应书自磋商日起有效期为 90 天。
- 6、我方参与本项目前 3 年内的经营活动中没有重大违法记录;
- 7、我方通过“信用中国”网站 (www.creditchina.gov.cn)、
中国政府采购网 (www.ccgp.gov.cn) 查询, 未被列入失信被执行人、
重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。
- 8、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。

法定代表人签名或签章: _____ 日期: _____

供应商全称（公章）： _____

附件 3:

法定代表人授权委托书

上海市虹口区政府采购中心:

我_____(姓名)系_____(响应方名称)的法定代表人, 现授权委托本单位在职职工_____ (姓名)为全权代表, 以我方的名义参加项目编号:_____ 项目名称:_____ 项目的竞争性磋商响应活动, 并代表我方全权办理针对该项目的响应、磋商、评审、等具体事务和签署相关文件。我方对全权代表的签名事项负全部责任。

在撤销授权的书面通知以前, 本授权书一直有效。全权代表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。

全权代表无转委托权, 特此委托。

全权代表签名:_____ 职务:_____

全权代表身份证号码:_____ 电话:_____

邮箱(方便告知投标单位后续相关事宜):_____

法定代表人签名或签章:_____ 职务:_____

法定代表人身份证号码:_____ 电话:_____

供应商全称(公章):_____ 日 期:_____

附件 4:

磋商响应方同类项目实施情况一览表

供应商全称（公章）：_____

采购单位名称	设备或项目名称	采购数量	单价	合同金额 (万元)	附件页码		采购单位联系人及联系电话
					合同	验收报告	
备注	须提供磋商响应方同类项目合同复印件、用户验收报告。						

全权代表签名：_____

时间：_____

附件 5:

资信及商务响应表

供应商全称（公章）：_____

标项：_____

项目	磋商文件要求	是否响应	磋商响应方的承诺或说明
售后服务保障要求			
备品备件及耗材等要求			
质保期			
交货时间及地点			
付款条件			
.....			
政策性加分条件			
质量管理、企业信用要求			
能力或业绩要求			
.....			

全权代表签名：_____

日期：_____

报 价 明 细 一 览 表

磋商响应方全称（公章）：_____

项目编号及标项：_____

上海市虹口区住房保障和房屋管理局 2026 年 1 月-2027 年 6 月
物业管理服务包 1

备注	投标人专用邮箱	服务期限（月）	最终报价(总价、元)

附件：

中小企业声明函（货物）

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，提供的货物全部由符合政策要求的中小企业制造。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）行业；制造商为（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）行业；制造商为（企业名称），从业人员_____人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

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

备注：请认真填写中小企业声明函，中小企业声明函填写不全或者填写错误，在审查认定时对投标单位不利，均有可能导致投标废标风险。

中小企业声明函（工程、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，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：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）；
承建（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）；
承建（承接）企业为（企业名称），从业人员_____人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；
-

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：
日期：

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

备注：请认真填写中小企业声明函，中小企业声明函填写不全或者填写错误，在审查认定时对投标单位不利，均有可能导致投标废标风险。

附件：

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：

附件 7:

上海市虹口区住房保障和房屋管理局 2026 年 1 月 -2027 年 6 月物业管理服务

项目编号: 310109000251201157511-09297611 (标项)

技
术
文
件

响应方全称:

地 址:

时 间:

2、技术文件目录（货物和技术服务类项目）

- (1) 、对本项目的技术服务类总体要求的理解;
- (2) 、项目总体架构及技术解决方案
- (3) 、设备配置清单（见附件 8）；
- (4) 、技术响应表（见附件 9）；
- (5) 、保证工期的施工组织方案及人力资源安排;
- (6) 、项目实施人员一览表（见附件 10）
- (7) 、技术服务、技术培训、售后服务的内容和措施;
- (8) 、选配件、专用耗材、售后服务优惠表（若有）；
- (9) 、联合投标协议书（若需要）；
- (10) 、联合投标授权委托书（若需要）；
- (11) 、磋商响应方需要说明的其他文件和说明（格式自拟）。

附件 8:

设备配置清单

单位全称（公章）：_____ 标项：_____

序号	设备名称	品牌	规格型号	单位及数量	性能及指标	产地

全权代表签名：_____ 日期：_____

附件 9:

技术响应表

单位全称（公章）：_____ 标项：_____

磋商文件要求	响应文件响应	偏离情况

注：磋商响应方应根据磋商响应设备的性能指标、对照磋商文件要求在“偏离情况”栏注明“正偏离”、“负偏离”或“无偏离”。

全权代表签名：_____ 日 期：_____

附件 10:

项目实施人员（主要从业人员及其技术资格）一览表

单位全称（公章）：_____ 标项：_____

姓名	职务	专业技 术资格	证书 编号	参加本单位 工作时间	劳动合 同编号

注：在填写时，如本表格不适合磋商响应单位的实际情况，可根据本表格式自行划表填写。

全权代表签名：_____ 日期：_____

附件 11:

选配件、专用耗材、售后服务优惠表（若有）

单位全称（公章）：_____ 标项：_____

序号	优惠内容	适用机型	单价	比磋商响应报价优惠率（%）
1				
2				
3				
4				
5				
6				

全权代表签名：_____ 日 期：_____

附件 12:

联合投标协议书

甲方：

乙方：

（如果有的话，可按甲、乙、丙、丁…序列增加）

各方经协商，就响应 _____ 组织实施的编号为

_____ 的采购活动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，并按照磋商文件的规定分别提交资格文件。

二、在本次磋商投标过程中，主办人的法定代表人或授权代理人根据磋商文件规定及磋商响应内容而对磋商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（成交）并签订合同，则联合投标各方将共同履行对磋商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竞争性磋商采购活动而提供的产品和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，甲方承担的工作和义务为：

乙方承担的工作和义务为：

五、有关本次联合投标的其他事宜：

六、本协议提交磋商方后，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。

七、本协议签约各方各持一份，并作为投标文件的一部分。

甲方单位： (公章) 乙方单位： (公章)

法定代表人： (签章) 法定代表人： (签章)

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日

附件 13:

联合投标授权委托书

本授权委托书声明: 根据 _____ 与 _____ 签订的《联合投标协议书》的内容, 主办人 _____ 的法定代表人 _____ 现授权 _____ 为联合投标代理人, 代理人在投标、开标、评标、合同磋商过程中所签署的一切文件和处理与这有关的一切事务, 联合投标各方均予以认可并遵守。

特此委托。

授权人 (签名) :

日期: 年 月 日

全权代表 (签名) ;

日期: 年 月 日

联合体甲方单位: (公章) 联合体乙方单位: (公章)

法定代表人: (签章) 法定代表人: (签章)

日期: 年 月 日 日期: 年 月 日

附件 14 :

政府采购活动现场确认声明书

上海市虹口区政府采购中心：

本人经由_____ (单位) 负责人_____ (姓名) 合法授权参加_____ 项目 (编号: _____) 政府采购活动, 经与本单位法人代表 (负责人) 联系确认, 现就有关公平竞争事项郑重声明如下:

一、本单位与采购人之间 不存在利害关系 存在下列利害关系_____:

- A. 投资关系
- B. 行政隶属关系
- C. 业务指导关系
- D. 其他可能影响采购公正的利害关系 (如有, 请如实说明) _____。

二、现已清楚知道参加本项目采购活动的其他所有供应商名称, 本单位 与其他所有供应商之间均不存在利害关系 与_____ (供应商名称) 之间存在下列利害关系_____:

- A. 法定代表人或负责人或实际控制人是同一人
- B. 法定代表人或负责人或实际控制人是夫妻关系
- C. 法定代表人或负责人或实际控制人是直系血亲关系
- D. 法定代表人或负责人或实际控制人存在三代以内旁系血亲关系
- E. 法定代表人或负责人或实际控制人存在近姻亲关系
- F. 法定代表人或负责人或实际控制人存在股份控制或实际控制关系
- G. 存在共同直接或间接投资设立子公司、联营企业和合营企业情况
- H. 存在分级代理或代销关系、同一生产制造商关系、管理关系、重要业务 (占主营业务收入 50%以上) 或重要财务往来关系 (如融资) 等其他实质性控制关系
- I. 其他利害关系情况_____。

三、现已清楚知道并严格遵守政府采购法律法规和现场纪律。

四、我发现_____ 供应商之间存在或可能存在上述第二条第_____ 项利害关系。

(供应商代表签名) _____

年 月 日

附件

财务状况及税收、社会保障资金 繳纳情况声明函

(样张)

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：

前三年内无重大违法记录及无不诚信行为声明函

我方(供应商名称)承诺在参加本项目政府采购活动前三年内，在经营活动中无重大违法记录及无不诚信行为，我方遵守相关国家法律法规，符合《中华人民共和国政府采购法》及相关法规规章规定的有关政府采购供应商应当具备的条件，符合拟申请项目的供应商相关要求。

我方(供应商名称)已通过（包括但不限于“信用中国”、“中国政府采购网”、“国家企业信用公示系统”等）法定途径，全面自查确认：我方在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。

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：