

项目编号：310120000260413103071-20345182

上海市奉贤区政府采购 2026-046
慧谷物业管理经费

单一来源采购文件

2026年04月24日

采购人：上海市奉贤区人民政府头桥街道办事处

集中采购机构：上海市奉贤区政府采购中心

编制日期：二〇二六年四月 2026年04月24日

目 录

- 第一部分 采购邀请
- 第二部分 供应商须知
- 第三部分 政府采购政策功能
- 第四部分 采购需求
- 第五部分 合同条款
- 第六部分 响应文件格式
- 第七部分 附件
- 第八部分 评定成交的标准

第一部分 采购邀请

上海汇荟物业管理有限公司：

上海市奉贤区政府采购中心受上海市奉贤区人民政府头桥街道办事处委托，拟对上海市奉贤区政府采购 2026-046--慧谷物业管理经费采购项目进行单一来源采购，特邀贵单位参加谈判。

一、项目编号：**310120000260413103071-20345182**（集中采购机构内部编号：MRJ2026-008）。

二、项目名称：上海市奉贤区政府采购 2026-046--慧谷物业管理经费。

三、项目预算：630000.00 元（人民币陆拾叁万元整）。

四、最高限价：630000.00 元（人民币陆拾叁万元整）。

五、谈判要求：

1. 谈判书、报价一览表、报价明细表；
2. 供应商证明文件（包括法人、事业单位或其他组织的营业执照等证明文件（若为自然人的，提供个人身份证明。若供应商委托其依法设立的分支机构代表其参加本项目采购活动的，应当提供针对本项目的《委托书》，分支机构不得以自身名义独立参加本项目采购活动）；财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函；没有重大违法记录的书面声明；中小企业声明函；法定代表人授权委托书等，详见响应文件格式）；
3. 项目管理、运作模式、应急预案等服务方案；
4. 项目人员的配备、培训方案等；
5. 服务承诺及保障措施等；
6. 供应商认为其他需要提供的资料（详见采购需求）。

六、响应文件提交截止时间：**2026年5月6日 下午13:00时**。

七、响应文件递交地点：**上海市政府采购网（www.zfcg.sh.gov.cn）**。

八、响应文件开启时间：**2026年5月6日 下午13:00时**。

九、响应文件开启地点：**上海市政府采购网（www.zfcg.sh.gov.cn）**。

本项目不组织现场解密，解密全程采用采购云平台远程方式准时进行。请供应商在响应文件开启时间准时在采购云平台进行解密。

十、谈判所需携带其他材料：请供应商的法定代表人或其授权的供应商代表

持投标时所使用的 CA 证书和可以无线上网的笔记本电脑，在现场谈判时间前到达谈判地点准时参加现场谈判。**如是供应商授权代表还应携带法定代表人授权委托书。**

十一、联系方式：

1. 联系人：马人杰

2. 联系电话及传真：021-37563185；021-37563196。

十二、其他补充事宜：

1. 根据《关于上海市政府采购云平台第二批单位上线运行的通知》，本项目采购活动在采购云平台（www.zfcg.sh.gov.cn）进行。供应商在采购云平台的有关操作方法详见采购云平台“操作须知”专栏。

2. 供应商应在响应文件提交截止时间前尽早加密上传响应文件，并及时查看集中采购机构在采购云平台上的签收情况，因临近响应文件提交截止时间上传响应文件，造成无法在解密前完成签收的，后果自负。

3. 供应商应按照响应文件开启时间、地点完成解密。

4. 现场谈判时间：**2026年5月6日下午13:30时**，谈判地点：**上海市奉贤区南桥镇望园南路1529弄（奉贤区政务服务中心）C幢3楼317**。参加现场谈判的供应商法定代表人或其授权代表，应持投标时所使用的 CA 证书和可以无线上网的笔记本电脑，根据集中采购机构的通知安排和谈判小组拟定的谈判内容进行现场谈判。**如是供应商授权代表还应携带法定代表人授权委托书。**

第二部分 供应商须知

单一来源采购文件

1、单一来源采购文件构成

1.1 单一来源采购文件（以下简称采购文件）由下列文件组成：

- （1）采购邀请；
- （2）供应商须知；
- （3）政府采购政策功能；
- （4）采购需求；
- （5）合同条款；
- （6）响应文件格式；
- （7）附件；
- （8）评定成交的标准；
- （9）本项目采购文件的更正内容（如有）。

1.2 供应商应认真阅读、充分理解采购文件的全部内容（包括所有更正内容），并按照采购文件的要求提交响应文件。如果响应文件没有对采购文件作出实质响应，其风险由供应商自行承担。

1.3 供应商应认真了解本次采购活动的具体工作要求、工作范围以及职责，了解一切可能影响投标报价的资料。一经成交，不得以不完全了解项目要求、项目情况等为借口而提出额外补偿等要求，否则，由此引起的一切后果由成交供应商负责。

1.4 供应商应按照采购文件规定的日程安排，准时参加采购活动。

响应文件的编写

2、编写要求

2.1 供应商应仔细阅读采购文件的所有内容及采购云平台操作指南，按采购文件的要求及采购云平台相关要求提供响应文件，以使其对采购文件的实质性要求作出完全响应。

2.2 供应商须通过上海市政府采购网下载、安装“上海政府采购云平台投标客户端”，在该工具基础上完成响应文件录入、投标响应、响应文件加密等操作。

2.3 如果因为供应商响应文件填报的内容不详,或没有提供采购文件中所要求的全部资料及数据,由此造成的后果,其责任由供应商承担。

2.4 响应文件提供的文字资料、表格、图纸和数据等各类资料需清晰可辨识,如资料模糊不清,造成谈判小组一致判断无法辨识的,其后果及责任由供应商承担。

2.5 本项目不要求提供纸质响应文件。

2.6 本次采购采用网上投标方式,因系统限制,供应商上传的响应文件不得大于500兆,如有疑问,请致电95763。

3、响应文件的语言及计量

3.1 响应文件和来往文件,应以简体中文书写。

3.2 除在采购文件中另有规定外,计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位。

4、响应文件的组成(包括但不限于以下内容)

4.1 供应商应按单一来源采购文件中提供的响应文件格式要求及采购云平台的要求,制作响应文件进行投标。采购文件要求的响应文件格式请详见本文件的第六部分。

5、响应报价

5.1 **所报总价中应包含采购文件中要求的所有内容及一切相关的报价风险。**供应商的报价中因供应商自身原因遗漏费用的,采购人均不予考虑。

5.2 供应商应当按照国家和上海市有关行业管理服务收费的相关规定,结合自身服务水平和承受能力进行报价。报价应当是供应商完成本项目的全部费用。

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

5.4 **★投标报价超过预算金额(630000元)的为无效投标。**

5.5 **★采购人不接受有任何选择的报价。**

5.6 谈判时,供应商的最后报价有所上浮或下浮的,原报价明细表所报单价按同比例上浮或下浮后,作为结算依据。

5.7 供应商均应以人民币报价。

6、投标有效期和投标保证金

6.1 **★投标有效期为从响应文件提交截止之日起不少于90日历天。**

6.2 特殊情况下,采购人可于投标有效期满之前要求供应商同意延长有效期,此

要求与答复均应为书面形式。同意延长的供应商不得修改响应文件。

6.3 本项目无投标保证金。

7、响应文件的签署及其他规定

7.1 **★采购文件中明确要求供应商进行签字或盖章处（格式中标★处），供应商应在其上传的响应文件中满足规定，否则将作无效投标处理。**

7.2 响应文件不得表达不清、未按要求填写或可能导致非唯一理解，否则，由此导致的风险由供应商自行承担。

7.3 本项目为电子采购，只接受通过采购云平台或采购文件规定能接受的形式递交的响应文件。

响应文件的递交

8、响应文件的录入、制作、上传、加密

8.1 供应商应按照采购文件规定，在采购云平台中按照要求填写和上传所有投标响应内容。投标的有关事项应根据采购云平台规定的要求办理。

8.2 响应文件加密上传后，供应商需及时联系集中采购机构进行投标签收。供应商应及时查看签收情况。

9、上传响应文件的截止时间

9.1 所有响应文件必须在响应文件提交截止时间前上传、加密响应文件，否则，由此引起的一切后果由供应商负责。

10、迟交的响应文件

10.1 **在响应截止时间后递交的任何响应文件将被拒绝。**

11、响应文件的修改和撤销（回）

11.1 供应商在响应文件提交截止时间前，需要修改或撤销（回）其响应文件的，应按附件二格式书面向集中采购机构提出撤销（回）响应申请。集中采购机构确认收到书面申请后，供应商方可按照采购云平台的流程进行相关操作。

11.2 供应商不得在响应文件提交截止时间起至响应文件有效期期满前撤销响应文件。

12、进口产品

12.1 **★本项目不接受进口产品投标。**

13、联合体投标

13.1 **★本项目不允许联合体投标。**

解密和评审

14、解密

14.1 本项目不组织现场解密，解密全程采用采购云平台远程方式准时进行。

14.2 所有上传响应文件的供应商应登录采购云平台参加解密。解密时按照采购云平台的规定逐步进行。

14.3 除采购云平台技术原因外，对超过采购云平台解密各环节等待时间（30分钟）而未进行操作的供应商视同放弃该步骤操作并自行承担一切后果。

14.4 解密程序以采购云平台的实际网上操作为准。

15、信用查询

15.1 采购人和集中采购机构将在解密后至谈判前，通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询相关供应商信用记录，并对供应商信用记录进行甄别，对列入“信用中国”网站失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，**将拒绝其参与政府采购活动**。以上信用查询记录，采购人和集中采购机构将打印查询结果页面后与其他采购文件一并保存。

16、谈判小组

16.1 集中采购机构依法组建本项目谈判小组。谈判小组由采购人代表和上海市政府采购评审专家共3人以上（含3人）单数组成，其中专家的人数不少于谈判小组成员总数的三分之二。

16.2 谈判小组按照采购文件确定的标准进行评审。

17、响应文件初审

17.1 解密后，谈判小组依据供应商的情况和对采购文件的响应程度，从报价、供应商资格、对商务和技术要求的响应程度、人员投入以及相关服务方案等方面进行评审。

17.2 ★**供应商单位名称与报名时不一致的，应在其响应文件内提供企业名称变更证明，否则将作无效投标处理。**

18、谈判

18.1 本项目具体谈判事务由谈判小组负责，拟定谈判内容上传采购云平台。

18.2 谈判结束后，谈判小组组长在采购云平台设置最后报价的规定时间，并要求供应商在规定时间内对谈判内容进行书面回复并在采购云平台提交最后报价。未在规定时间内在采购云平台提交最后报价的供应商视为放弃此次报价，不进入下一步的评审。

18.3 谈判的任何一方不得向第三方透露与谈判有关的一切技术资料或其他信息。

19、响应文件的评价

19.2 评定成交的标准详见采购文件“第八部分”。

20、异常低价投标审查

20.1 按照《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》（财库〔2026〕2号）规定，在谈判中出现如下情形之一的，谈判小组将启动异常低价投标审查程序：

（1）供应商的投标报价低于全部通过符合性审查供应商投标报价平均值 50% 的，即 $\text{投标报价} < \text{全部通过符合性审查供应商投标报价平均值} \times 50\%$ ；

（2）供应商的投标报价低于通过符合性审查的次低报价供应商投标报价 50% 的，即 $\text{投标报价} < \text{通过符合性审查的次低报价投标人投标报价} \times 50\%$ ；

（3）供应商的投标报价低于项目最高限价 50% 的，即 $\text{投标报价} < \text{项目最高限价} \times 50\%$ ；

（4）谈判小组基于专业判断，认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的其他情形。

相关法律法规对供应商报价有规定的，从其规定。

20.2 谈判小组启动异常低价投标审查程序后，将书面要求供应商在谈判现场合理的时间内（一般不少于 30 分钟）对投标价格作出解释，提供项目具体成本测算等与报价合理性相关的书面说明及必要的证明材料，包括但不限于原材料成本、人工成本、制造费用等。属于前款所述第 3 项异常低价投标情形，供应商已随响应文件一并提交相关书面说明及必要的证明材料的，可不再重复提交。

20.3 供应商未在谈判小组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，将作无效投标处理。

20.4 异常低价投标审查的启动原因、审查意见和审查结果将在评标报告中记录，并随供应商提供的相关书面说明及证明材料等一并归档。

21、终止采购活动

21.1 根据相关法律法规的规定，出现下列情形之一的，采购人或者集中采购机构应当终止采购活动：

- (1) 因情况变化，不再符合规定的单一来源采购方式适用情形的；
- (2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- (3) 报价超过采购预算的。

定标

22、定标

22.1 谈判小组按照采购文件确定的标准进行评审，提出书面评审报告。

22.2 采购人授权谈判小组在保证采购项目质量和价格合理的基础上，确定成交供应商。

22.3 集中采购机构将在谈判结束后通过“上海市政府采购网”、“上海市奉贤区人民政府网”发布中标（成交）结果公告。中标（成交）结果公告期限为一个工作日。中标（成交）结果公告发布后，集中采购机构将发出《中标（成交）通知书》。《中标（成交）通知书》一经发出即发生法律效力。

22.4 适用本国产品标准、享受中小企业扶持政策的，集中采购机构将随成交结果公开成交供应商的《中小企业声明函》《关于符合本国产品标准的声明函》《残疾人福利性单位声明函》等。

23、签订合同

23.1 采购双方应当自《中标（成交）通知书》发出之日起30日内，按采购文件和成交供应商响应文件的规定，签订政府采购合同，否则应当依法承担法律责任。

23.2 采购文件、成交供应商的响应文件及其澄清文件、所有书面文书等，均为签订采购合同的依据。

23.3 政府采购合同的履行、违约责任和解决争议的方法等适用《中华人民共和国民法典》。

24、适用法律

24.1 采购人、集中采购机构及供应商的一切采购活动均适用《中华人民共和国政府采购法》及其配套的法规、规章、政策。

25、采购失败

25.1 在响应文件提交截止时间后，响应供应商不足一家的；谈判时，供应商未在规定时间内在采购云平台提交最后报价，或提交的最后报价超出预算金额、谈判小组确定为报价无效的，集中采购机构将通过“上海市政府采购网”、“上海市奉贤区人民政府网”发布终止（废标）公告。

其他

26、谈判注意事项

26.1 若发现投标人有不良行为的，将记录在案并上报有关部门。

27、电子采购

27.1 根据上海市财政局《关于上海市政府采购云平台第二批单位上线运行的通知》的规定，本项目采购活动在采购云平台中进行。供应商在采购云平台的有关操作方法详见采购云平台“操作须知”专栏，并应自行办理所需的相关手续、证书或设备等。

27.2 为确保供应商所参与的采购工作的顺利进行，避免在此期间因数字证书办理更新、变更等而导致响应文件解密失败，特提示供应商：在解密业务未完成期间，请勿进行数字证书的更新、变更等操作，以避免因此给采购工作带来不便。

27.3 供应商应充分考虑网上投标可能会发生的技术故障、操作失误和相应的风险。因网上投标的任何技术故障、操作失误造成供应商投标内容缺漏、不一致，包括造成的利益损失或投标失败等，采购人、集中采购机构不承担任何责任：

（1）如遇采购云平台故障或操作问题，请及时致电 95763（采购云平台服务电话）进行咨询。

（2）如遇 CA 数字证书问题，请及时致电 962600（CA 数字证书客服电话）进行咨询。

（3）如遇电子营业执照问题，请及时致电 4006997000-1（电子营业执照客服电话）进行咨询。

第三部分 政府采购政策功能

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

按照财政部、发展改革委、生态环境部、市场监管总局《关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》(财库[2019]9号)，列入财政部、发展改革委发布的《节能产品政府采购品目清单》中强制采购类别的产品，按照规定实行强制采购；列入财政部、发展改革委、生态环境部发布的《节能产品政府采购品目清单》和《环境标志产品政府采购品目清单》中优先采购类别的产品，按规定实行优先采购。

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

根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕46号)、沪财采(2021)3号文以及《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)执行中小企业政府采购政策。本项目为专门面向中小企业采购的项目，对小型和微型企业的投标价格给予**0%**的扣除，用扣除后的价格参与评审。**中小微企业参加政府采购活动，应按规定出具《中小企业声明函》，否则不得享受相关中小企业扶持政策。**

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

根据《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》(国办发〔2025〕34号)及《关于贯彻落实《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》的意见》(财库〔2025〕30号)，政府采购活动中既有本国产品又有非本国产品参与竞争的，依法对本国产品给予价格评审优惠，对本国产品的报价给予**20%**的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。当采购项目或者采购包中含有多种产品，供应商为该采购项目或者采购包提供的符合本国产品标准的产品成本之和占该供应商提供的全部产品成本之和的比例达到**80%**以上时，依法对该供应商提供的全部产品给予价格评审优惠，即对该供应商提供的全部产品的总报价给予**20%**的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。**投标人应按规定出具《关于符合本国产品标准的声明函》或财政部会同有关部门规定的有关证明文件，否则不得享受相关政策。**

第四部分 项目需求

一、物业概况

1.1 物业方位及总面积

坐落位置：上海市奉贤区慧开路 158 号开伦慧谷产业园 2 号楼 1、3、4 层，总面积约 3451.74 平方米。

1.2 建筑物概况

1. 建筑面积：1 层约为 869.69 m²，3 层约为 1382.5 m²，4 层约为 1199.55 m²；

2. 污水管长 60 米，雨水管长 60 米；

3. 配电区：

大楼弱电间：1 楼 2 间(6.87 m²)、3 楼 1 间(3.27 m²)、4 楼 1 间(3.27 m²)；

强电间：1 楼 1 间(4.77 m²)、3 楼 1 间(3.79 m²)、4 楼 1 间(3.79 m²)。

1.3 供应商应承诺严格遵守《保安服务管理条例》(2020 年国务院令 第 732 号)相关要求。★具备保安服务许可证（提供保安服务许可证）或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（提供承诺书或《自行招用保安员单位备案证明》）。

1.4 本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为**物业管理**。

二、服务内容及要求

2.1 服务内容

服务区域防火、防盗、防破坏等管理。

办公区、公共区域的相关设施、设备的日常管理、维护和维修（其中中央空调由采购人委托专业维保单位进行维保，不在本次采购范围内）。

各楼层内外墙面、地面、楼梯间、走廊通道、照明系统、卫生间等的保洁。办公区、公共区域的清洁卫生及垃圾的收集。

维护公共秩序及车辆停放。包括：门岗接待、巡视、停车岗执勤、车辆指引停放等。发生突发事件时供应商在采取应急措施的同时，应及时向政府相关部门报告，协助做好事件前期工作。

按采购人要求，积极配合做好服务工作。

2.2 服务标准

2.2.1 行政管理（项目负责人）

做好办公及业务场所管理。
检查各岗位的文明执勤与着装情况，落实防范措施。
对上岗时发生的突发事件，及时报告采购人并按规定采取处置措施。
负责对部门员工进行工作内容及标准培训。
负责协调处理采购人安排的其它临时性工作。
每天不间断的对各岗位进行督导，发现问题及时纠正处理。
组织每周工作例会，及时发现并处理工作中的问题。

2.2.2 秩序维护管理（保安）

负责和管理区域进行巡逻检查，及时发现解决或报告检查中发现的不安全因素，以消除隐患，保障安全。
切实做好对工作人员的安全保卫，防范窃案发生，维护管理区域正常的工作秩序。
按规定程序处置突发事件。
协助其他岗位人员处理事件。
按规定填写来访人员记录，做好协调沟通，同时做好门岗清洁卫生工作。
负责巡逻范围内各类事故的检查（含防火、防盗、防治安案件等），以及各种设施、设备的检查、登记。
管理人员每天不间断的进行督导，发现问题及时纠正处理。
统一着装，仪容仪表端正，讲究文明礼貌。
不得吸烟、听收音机、随身听及玩手机。
不得以巡逻检查为名，与其他当班人员闲谈。
在执行巡查任务时，不得以任何理由或借口推脱帮助工作人员。
对外来人员进行查询时，应注意有礼貌地表明身份或出示证件。

2.2.3 环境保洁（保洁）

公共区域每天集中清扫不少于1次；卫生间每天不得少于3次；其他区域循环保洁。
每日清理两次垃圾运至指定垃圾房，注意垃圾分类。
管理人员每日巡视4次以上。

领班随机检查。
每天按规定填写相关记录。
确保道路指示标线清晰整洁。
确保无垃圾，无泥沙，无积水，无污迹，无扬尘，无烟头果皮，卫生间无异味等。

2.2.4 设施设备维护（水电工）

对供电、供水、设备日常巡查。
保障各类设施设备按照设计和既定功率正常工作。
做好设备运行记录及日常保养规范、频次记录。
发现问题及时维修。
跟进维保方对特种设施和设备定期检验。
每月对所有设施设备的运行和保养记录实施抽检。
确保所有设备运行正常、能耗正常。

三、人员要求

3.1 岗位设置及人数要求

序号	服务岗位	人数	工作内容
1	项目负责人	1	全面负责本项目物业服务各项事务。
2	水电工	1	1、每日 8 点前检修供电供水设备，保障设施设备正常运行； 2、如遇报修，及时到位进行维修，保障设施设备正常运行。
3	保安（兼监控室白班）	2	白班：办公底楼守卫值勤、访客登记、访客导向说明、通知巡逻岗导向、车辆管理； 以及本楼安全监控工作，监控跟踪巡查； 发现突发事件报告，实时消防联动情况； 做好底楼门卫区域卫生整洁。
4	保洁	3	楼层及外围保洁（包括卫生间）。
合计		7	

注：

1、工作时间为工作日 07:30 到 17:00（不含国定假日），工作日期间当班在岗总人数不得少于 4 人，各岗位可结合工作实际合理安排上岗人员，确保工作正常运转。

2、服务于本项目的工作人员均应持证上岗（保安员证、消防设施操作员或类似证书、电工证）。

3.2 人员职责

3.2.1 项目负责人

（一）负责本项目物业服务的全面工作。

（二）根据物业管理委托合同和有关物业管理的法规、政策，组织员工向采购人提供公共秩序、保洁、房屋及设备设施运行维护保养等服务。

（三）拟定年度工作计划，对项目的经营管理状况负责；年终有工作总结；对各部门主管的工作进行指导和绩效考核。

（四）负责制定健全所属部门的各类规章制度和防范措施，负责处置公共突发事件的组织指挥和各种处置方法的拟制、演练。

（五）对各类安全事故和隐患要认真核实、区分责任，提出处理建议。

（六）指导检查清洁卫生和环境美化工作，建立和完善行之有效的清洁管理运作流程。

（七）负责与采购人保持沟通，确保与其有良好的公共合作关系。

（八）定期组织工作例会及员工大会，落实各项工作，及时协调各部门的工作关系，传达采购人领导的意见或建议，督促员工进步，对员工进行培训和教育，进而提高服务质量。

（九）每月要完整的对所有项目进行一次巡视，全面检查服务工作质量。

（十）完成采购人交办的其他工作任务。

3.2.2 水电工

（一）负责设施、设备的检修及管理工作。

（二）定期查验弱电设备，保障设施设备的正常运作。

（三）负责对机电设施设备运行管理、维护保养、定期查验、日常维修。

（四）负责对排水设施设备进行日常维护管理，确保给水正常，排水畅通。

（五）负责基础设施设备的维修、保养工作。

(六) 完成采购人交办的其他工作任务。

3.2.3 保安

(一) 服从岗位安排，检查仪容仪表，在指定位置按照规定姿势立岗。

(二) 指挥车辆有序行驶及停放，维护好管理项目车位车库的所有设施设备，保证出入口的畅通。

(三) 完成采购人交办的其他工作任务。

(四) 熟练掌握保安监控、消防报警设备的应用操作技能，熟悉各部门消防设备的分布情况。

(五) 配合对监控、消防设施、设备的维护、保养工作，正确使用各类设施、设备，发现故障及时报工程部维修，同时及时做好详细记录。

(六) 配合车道（外围）保安作好车辆临时停车记录及违章超时停车处理记录。

(七) 发现困梯，应立即报告有关部门，迅速通知工程部到场抢修处理，并通过电话热情地安慰被困人员。

(八) 完成采购人交办的其他工作任务。

3.2.5 保洁人员

(一) 负责室内外、外围等的卫生清洁工作，并检查门窗、水电设施，做好节水、节电工作。

(二) 负责每天至少 1 次采用磨地机对公共区域地面进行清洁。

(三) 负责每天对电梯、门窗、扶手、垃圾桶、公共区域座椅、沙发、饮水机等设施设备进行清洁。

(四) 负责卫生管理督促检查工作、认真做好管理与考核，发现问题及时解决处理。

(五) 负责保持卫生洁具外表清洁，负责卫生工具的保管，勤俭节约，减少开支。

(六) 负责卫生间垃圾袋勤换，卫生纸和洗手液及时更换，洗手池内做到人后无水渍。

(七) 负责垃圾的清运和清理工作。

(八) 完成采购人交办的其他工作任务。

四、其他

4.1 服务期限

服务期限为自合同签订之日起一年。

4.2 其他说明

(1) 本项目由采购人提供物业用房、基本办公设备、水电气等。

(2) 本项目所涉及的设施设备保养维修、耗品耗材、使用工具、垃圾清运费均由采购人负责，服装、安保装备由供应商提供。

(3) 本项目不得分包。

(4) 供应商应根据本项目情况制定服务方案，包括保安服务、保洁服务、设施设备维护的工作内容、标准、流程及工作计划。

(5) 供应商应根据本项目情况提供相关管理机制，包括组织架构、岗位责任制度、服务管理措施（服务人员任用及稳定保障措施、内部监督奖惩机制）、外部沟通协调机制。

(6) 供应商应提供针对本项目的应急预案，包括防汛防台、恶劣天气、消防、供电供水、设备故障和突发事件的应急预案及措施。

(7) 供应商应提供针对本项目的服务承诺及保障措施，包括对本项目服务质量的保障承诺及对应的保障措施。

(8) 供应商应提供针对本项目的人员配备方案，包括项目团队组织架构、职责分工、人员组成、相关经验和从业能力证书。

(9) 供应商应提供针对本项目的人员培训方案，包括服务人员的岗位培训计划、内容及考评流程、标准。

(10) 服务期间，供应商应加强节能、节水、员工职业健康管理等方面的管理，并且根据上海市行业标准规范实行垃圾分类。

(11) 投标人应建立健全档案管理制度，确保本项目日常运作的各类相关文件资料得到有效管控，保证档案完整、完好，需要时应可检索、可移交。

(12) 采购人将每月对成交供应商的服务情况进行考核，于每季度末支付当季度物业管理费用。

(13) 本项目报价中应包含完成本项目年度服务的所有费用，并考虑服务期内国家、上海市政策性调整、人工工资、福利、物价浮动等因素。一旦成交，报

价不再作调整。投标人应充分考虑本项目应该发生但未明确的所有一切相关的报价风险。

(14) 付款方式：根据考核结果按季度分期支付，每季度支付合同金额的25%。

四、考核标准

采购人采取每月考核的方式对物业整体服务进行考核，考核达到 90 分以上为合格，连续三个月考核均达到合格，可支付当季度费用。如其中有一个月考核不合格，则供应商应根据采购人出具的整改通知单进行限期整改，并作出书面检查；如连续三个月考核不合格，则采购人有权与供应商解除合同。

具体考核标准如下：

序号	考核内容	分值	得分	备注
1	组织架构完整，分工明确，管理有序	4		
2	物业公司领导重视指导工作，定期与采购人沟通	4		
3	工作计划详细、台账齐全完备	2		
4	每月召开物业班组会议，记录详细	2		
5	员工爱岗敬业，责任心强，无违纪违规现象	2		
6	员工着装标识统一，服务周到、态度热情	2		
7	员工薪酬、有关福利到位	2		
8	积极参与业主方组织的各项活动	2		
9	管理制度完善并张贴上墙	2		
10	各项规章制度落实到位，执行力强	2		
11	应急预案齐全并定期演练	2		
12	业务培训有计划，实施情况有记录	2		
13	技术人员符合相应要求，且证照齐全	2		
14	设施设备无安全隐患，无安全责任事故	2		
15	维修人员技术熟练，态度热情，遵章守纪，无投诉	2		
16	接报响应快，按规定时间到达现场	2		
17	严格执行操作规程，防范措施到位	2		

18	管辖区域内灯具完好率 98%、设施设备完好率 100%	3		
19	大楼内灯具等照明设施是否有损坏，是否及时修复	2		
20	大楼内设施设备是否存在故障及时维修	2		
21	物业维修项目是否保质保量完成	2		
22	设施设备是否正常运行，是否存在安全隐患	2		
23	在服务对象提出意见时，是否虚心接受并及时回复或改正	3		
24	员工是否无故缺席，是否迟到早退	2		
25	大厅环境是否整洁，是否有灰尘、有垃圾	2		
26	大楼各进出口门窗是否有灰尘	2		
27	走廊和过道是否有垃圾，垃圾桶烟灰缸是否及时清理	2		
28	卫生间内是否干净无异味，卫生用具是否干净无污垢	2		
29	卫生用品是否及时增添更换	2		
30	打扫卫生工具是否摆放整齐	2		
31	电梯间是否干净整洁，无手印、无异味，及时更换地毯	2		
32	楼梯踏步和扶手是否洁净有光泽	2		
33	外广场、道路、车库是否有杂物、杂草、垃圾、积水	2		
34	外围、小花园、草坪是否有果皮、纸屑、外来宠物粪便	2		
35	垃圾是否及时清理，无污渍，无异味	2		
36	楼内卫生是否清洁到位，是否有卫生死角现象	2		
37	清洁打扫时，是否节约用电用水	2		
38	上岗时着装是否规范，仪容仪表规范整齐	2		
39	是否配备对讲装置和其他必备的安全护卫器械	2		

40	门岗 24 小时值班看守并有详细交接班记录和外来人员登记记录	2		
41	保安是否有保安上岗证书	2		
42	保安是否年龄 60 周岁以内，初中以上文化程度	2		
43	保安身体健康，相貌端庄，品行端正，无不良记录，责任心强	2		
44	保安是否对物资进出大门实时申报、盘查、登记制度	2		
45	保安是否日夜巡查机制，重点部位、重点物件重点查	2		
46	是否建立健全防火、防盗等安全预警机制和摔倒等突发情况的应急处置预案	2		
47	保安队伍建设、处置突发事件等方面是否制定一套严格、完善的规章制度	2		
合计		100		

注：上述考核供参考，如有更新，以采购人最新制度为准。

第五部分 合同条款

(仅供参考, 实际采购合同以采购云平台中最终生成的合同为准)

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]

地址: [合同中心-采购单位所在地]

邮政编码: [合同中心-采购人单位邮编]

电话: [合同中心-采购单位联系人电话]

传真: [合同中心-采购人单位传真]

联系人: [合同中心-采购单位联系人]

[供应商信息-联合体]

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, 经谈判一致, 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: 甲方指定地点。

2. 3 服务期限: 自合同签订之日起一年。[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，甲方应及时根据合同的规定进行服务验收。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服务未能通过验收，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服务未能通过验收，甲方应在合理时间内排除故障，再次进行验收。

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：根据考核结果按季度分期支付，每季度支付合同金额的 25%。

8. 甲方的权利与义务

8. 1 甲方有权在合同规定的范围内享受本项目服务，对没有达到合同规定的服务质量或标准的服务事项，甲方有权要求乙方在规定的时间内加急提供服务，直至符合要求为止。

8. 2 如果乙方无法完成合同规定的服务内容、或者服务无法达到合同规定的服务质量或标准的，造成本项目的无法正常运行，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，使甲方有关本项目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 定期对乙方提供的服务进行考核，要求乙方根据考核结果对服务进行整改，配合乙方提升服务质量。

8.6 如果甲方因工作需要调整原有服务范围，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，未经甲方许可不得自动终止或妨碍服务，否则，乙方应承担赔偿责任。

9.6 乙方在履行服务时，发现本项目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，保证本项目正常运行。

9.7 如果乙方确实需要第三方合作才能完成合同规定的服务内容和质量的，应事先征得甲方的同意，并由乙方承担第三方提供服务的费用。

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

10. 补救措施和索赔

10.1 甲方有权根据质量检测部门出具的检验证书向乙方提出索赔。

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。

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谈判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 0 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承担。

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。

15. 2 调解不成则向甲方所在地人民法院诉讼解决。

15. 3 在仲裁或诉讼期间，除正在进行仲裁或诉讼的部分外，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，并可向乙方主张合同总金额 20% 的违约金，违约金不足以弥补损失的，还应补足损失。

(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. 合同分包

18.1 除采购文件事先约定，甲方书面同意外，乙方不得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 本合同一式三份，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、乙方的投标（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。

22. 其他补充条款

22.1 其他补充条款：[合同中心-补充条款列表]

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

[供应商法定代表人-联合体]

合同签订点:网上签约

第六部分 响应文件格式

格式一

谈判响应函

(固定格式)

致 上海市奉贤区人民政府头桥街道办事处：

根据贵方发出的上海市奉贤区政府采购 2026-046—慧谷物业管理经费，
310120000260413103071-20345182 的采购邀请，我方正式授权_____，
(姓名、职务)代表供应商_____ (供应商单位名称)提交响应文件。

1、据此函，供应商兹宣布同意如下：

(1)按采购文件规定，我方针对本次项目的**投标响应报价为_____元。**

(2)我方已详细研究了全部采购文件，包括采购文件的澄清和修改文件(如有)、参考资料及有关附件，我们已完全理解并接受采购文件的各项规定和要求，对采购文件的合理性、合法性不再有异议。

(3)如我方中标，响应文件将作为本项目合同的组成部分，直至合同履行完毕止均保持有效，我方将按采购文件及政府采购法律、法规的规定，承担完成合同的全部责任和义务。

(4)投标有效期为投标截止之日起不少于 90 日历天。

(5)我方同意向贵方提供贵方可能进一步要求的与本投标有关的一切证据或资料。

(6)我方完全理解贵方不一定要接受最低报价的响应或其他任何投标响应。

(7)我方已充分考虑到投标期间网上投标可能会发生的技术故障、操作失误和相应的风险，并对因网上投标的任何技术故障、操作失误造成投标内容缺漏、不一致，包括造成的利益损失或投标失败的，承担全部责任。

(8)我方针对本次项目的投标响应报价以上海市政府采购云平台认定的投标金额为准。

2、为便于贵方公正、择优地确定成交供应商及其投标货物和相关服务，我方就本次投标有关事项郑重声明如下：

(1) 我方具有健全的财务会计制度，有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。在参加本项目政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。我方符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定。

(2) 我方未被列入失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单和政府采购严重违法失信行为记录名单。

(3) 我方自觉遵守国家其他有关的法律、法规和管理办法。

(4) 我方提交的所有响应文件及一切资料均真实有效。

以上事项如有虚假或隐瞒，我方愿意承担一切废标风险和其他一切法律责任，并不再寻求任何旨在减轻或免除法律责任的辩解。

与本项目投标有关的一切正式往来通讯请寄：

地址：_____，邮编：_____；

电话：_____，传真：_____；

投标单位名称：_____；

开户银行：_____；

银行账号：_____。

★供应商：（公章）

★被授权人：（签字或盖章）

日期：____年____月____日

注：如果法人即投标代表人，则“被授权人”处应由法人签字或盖章。

格式二

法定代表人授权委托书

(固定格式)

致 上海市奉贤区人民政府头桥街道办事处：

我(姓名)_____系供应商_____ (供应商单位名称) 的法定代表人，现授权委托本单位在职职工_____， (姓名，职务) 以我方的名义参加上海市奉贤区政府采购 2026-046—慧谷物业管理经费的投标活动，并代表我方全权办理针对上述项目的投标、解密、谈判、响应文件澄清、签约等一切具体事务和签署相关文件。

我方对被授权人的签名事项负全部责任。

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

特此委托。

附法定代表人身份证
(正面)

附法定代表人身份证
(反面)

附被授权人身份证
(正面)

附被授权人身份证
(反面)

- ★供应商：(公章)
- ★法定代表人：(签字或盖章)
- ★被授权人：(签字或盖章)

注：如果法人即投标代表人，可提交法定代表人证明[格式自定]。

格式三

报价一览表

(固定格式)

货币单位：元（人民币）

上海市奉贤区政府采购 2026-046—慧谷物业管理经费包 1

备注：本报价中包括完成本项目的 所有费用，请充分考虑该项目应该发生 但未明确的所有一切相关的报价风险。	项目名称	最终报价(总价、元)

说明：

- (1) 所有价格均系用人民币表示，单位为元，精确到个位数。
- (2) 供应商按照一个服务年度（一年）进行报价。
- (3) 报价应包括完成本项目的
所有费用，且符合国家及上海市相关政策的规定。
- (4) 请投标人充分考虑服务期内国家、上海市的政策性调整、人工工资、福利、物价浮动等因素，合理报价。

★供应商：（公章）

格式四

报价明细表

(可自拟)

货币单位：元（人民币）

序号	分项内容	金额 (全部人员一年费用)	备注
1	人员工资费用		格式四-1
2	人员福利费用		格式四-2
3	管理费用		格式四-3
4	税金		格式四-4
5	其他费用		格式四-5
一年费用合计			

说明：

- (1) 所有价格均系用人民币表示，单位为元，精确到个位数。
- (2) 投标人按照一个服务年度（一年）进行报价。
- (3) 报价应包括完成本项目的所有费用，且符合国家及上海市相关政策的规定。
- (4) 请投标人充分考虑服务期内国家、上海市的政策性调整、人工工资、福利、物价浮动等因素，合理报价。

供应商：（公章）

格式四-1

人员工资费用明细表

(可自拟)

(单位：元)

序号	岗位	人数	工资标准 (每人每月)	每月费用 (工资标准*人数)	一年费用 (每月费用*12)	备注
1						
2						
...						
合计 (全部人员一年工资费用)						

格式四-2

人员福利费用明细表

(可自拟)

(单位：元)

序号	分项内容	金额 (全部人员一年费用)	备注
1	本地社保		
2	公积金		
3	残疾人保险费		
4	法定节假日加班费		
5	高温补贴费		
6	…… (其他人员福利费)		如有
合计 (全部人员一年福利费用)			

说明：以下表格（格式四-2.1 至格式四-2.6）为人员福利费用明细表（格式四-2）的分项明细表。

格式四-2.1

本地社保

(可自拟)

(单位：元)

序号	岗位	人数	缴费基数	企业缴费		个人缴费		每月费用	一年费用	备注
				缴费比例 (%)	缴费	缴费比例 (%)	缴费			
1										
...										
合计										

格式四-2.2

公积金

(可自拟)

(单位：元)

序号	岗位	人数	缴费基数	企业缴费		个人缴费		每月费用	一年费用	备注
				缴费比例 (%)	缴费	缴费比例 (%)	缴费			
1										
...										
合计										

格式四-2.3

残疾人保险费

(可自拟)

(单位：元)

序号	岗位	人数	缴费基数	企业缴费		个人缴费		每月费用	一年费用	备注
				缴费比例 (%)	缴费	缴费比例 (%)	缴费			
1										
...										
合计										

格式四-2.4

法定节假日加班费

(可自拟)

(单位：元)

序号	岗位	加班人数	一年加班天数	工资标准 (元/天)	倍数	一年费用	备注
1							
...							
合计							

格式四-2.5

高温补贴费

(可自拟)

(单位：元)

序号	岗位	人数	补贴标准 (元/月)	月数	一年费用	备注
1						
...						
合计						

格式四-2.6

其他福利费

(可自拟)

(单位：元)

序号	内容	人数	金额	每月费用	一年费用	备注
1	如有，投标人可补充					
...						
合计						

格式四-3

管理费用
(可自拟)

格式四-4

税金
(可自拟)

格式四-5

其他费用

(可自拟)

(单位：元)

序号	内容	人数	金额	每月费用	一年费用	备注
1	如有，投标人可补充					
...						
合计						

格式五

中小企业声明函（服务）

（固定格式）

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）参加上海市奉贤区人民政府头桥街道办事处（单位名称）的上海市奉贤区政府采购2026-046—慧谷物业管理经费采购活动，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. 慧谷物业管理经费（标的名称），属于物业管理行业；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：

备注：企业名称（盖章）是指投标单位加盖公章。

说明：

（1）请按照行业划型标准从中型企业、小型企业、微型企业中选择一项填写。

（2）本声明函所称中小企业，是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大

企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。

事业单位、团体组织等非企业性质的政府采购投标人，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》。

(3) 本声明函所称服务由中小企业承接，是指提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员，否则不享受中小企业扶持政策。

(4) 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。

(5) 采购标的对应的中小企业划分标准所属行业，以采购文件的规定为准。

(6) 中小企业参加政府采购活动，应当出具《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定的《中小企业声明函》，否则不得享受相关中小企业扶持政策。

(7) 成交供应商享受中小企业扶持政策的，集中采购机构将随成交结果公开成交供应商的《中小企业声明函》。

注：各行业划型标准：

(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。

格式六

关于符合本国产品标准的声明函

(固定格式)

(本项目无需提供)

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

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

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

.....

本公司（单位）对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，愿承担相应法律责任。

公司（单位）名称（盖章）：

日期： 年 月 日

备注：公司（单位）名称（盖章）是指投标单位加盖公章。

说明：

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

（2）中国境内生产的组件成本占比、关键组件、关键工序的相关要求实施前，供应商可参考上述格式填写，如有疑问，可致电：021-37563185 马人杰。

（3）**本项目涉及的产品为：无。**

（4）填报的产品如有型号，请在“产品名称”栏**一并填写**。

（5）填报的产品的生产厂名与厂址应与该产品的生产厂营业执照载明的**相关信息保持一致**。

(6) 填报产品的中国境内生产的组件成本占比相关要求实施前，“规定比例”栏可不填。

(7) 填报产品的关键组件要求实施前，“关键组件”栏可不填。

(8) 填报产品的关键工序要求实施前，“关键工序”栏可不填。

(9) 供应商提供的产品符合本国产品标准的，应当按规定出具《关于符合本国产品标准的声明函》或财政部会同有关部门规定的有关证明文件，否则不予认可，不享受本国产品支持政策。

(10) 中标供应商享受本国产品政策的，集中采购机构将随中标（成交）结果公开中标供应商的《关于符合本国产品标准的声明函》或财政部会同有关部门规定的有关证明文件。

格式七

证明文件

包括但不限于以下内容，可自行增加相应资料：

1、供应商为法人、事业单位或其他组织的，提供营业执照等证明文件，若供应商为自然人的，提供个人身份证明。若供应商委托其依法设立的分支机构代表其参加本项目采购活动的，应当提供针对本项目的《委托书》，分支机构不得以自身名义独立参加本项目采购活动；

2、备案承诺；

3、财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函；

4、残疾人福利性单位声明函（供应商是残疾人福利性单位的请提供）；

5、监狱企业证明文件（如是监狱企业请提供）；

6、供应商认为可以证明其自身能力的其他资料；

7、根据本采购文件要求还需提供的其他证明文件。

格式七-1

备案承诺

致上海市奉贤区人民政府头桥街道办事处：

我方承诺严格遵守《保安服务管理条例》（2020年国务院令第732号）相关要求，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。

以上承诺如中标后无法满足，我方将承担相应的法律责任，并同意你方做不诚信记录，同时接受政府采购监管部门的处罚。

★供应商：（公章）

注：

- 1、本备案承诺适用于无《自行招用保安员单位备案证明》、《保安服务许可证》的供应商。
- 2、未按要求提供相应承诺或相关证明材料，则投标无效。

格式七-2

财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函
(固定格式)

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: (公章)

格式七-3

残疾人福利性单位声明函

(固定格式)

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。

供应商:(公章)

注:

- (1) 属于残疾人福利性单位需提供声明函,非残疾人福利性单位无需提供。
- (2) 成交供应商享受残疾人福利性单位支持政策的,本声明函将随成交结果同时公告。

格式七-4

监狱企业的证明文件

监狱企业参加政府采购活动时，应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。

供应商：（公章）

注：

- （1）属于监狱企业需提供证明文件，非监狱企业无需提供。
- （2）成交供应商享受监狱企业支持政策的，本声明函将随成交结果同时公告。

格式八

服务本项目的人员安排表

(可自拟)

序号	姓名	性别	年龄	学历	职称	专业	联系方式	本项目中承担的角色
1								
2								
...								

注：表中人员另需提供个人简历表，参考格式九。

格式九

服务本项目的人员简历表

(可自拟)

姓名		性别		身份证号	
年龄		职称		学历	
参加工作年限					
专业资格 1					
专业资格 2					
专业资格 3					
...					
主要工作业绩:					

注：随表请附该人员的相关证书。

格式十

服务承诺

(可自拟)

致 上海市奉贤区人民政府头桥街道办事处:

我公司针对本项目承诺如下：(请自拟)

供应商：(公章)

格式十一

项目响应方案

(可自拟)

包括但不限于以下内容，格式由投标人自行设计：

- 1、针对本项目的重点、难点分析以及合理化建议；
- 2、投标人的管理机制，包括组织架构、岗位责任制度、服务管理措施（服务人员任用及稳定保障措施、内部监督奖惩机制）、外部沟通协调机制；
- 3、针对本项目的运作模式，包括保安服务、保洁服务、设施设备维护的工作内容、标准、流程及工作计划；
- 4、针对本项目的应急预案，包括防汛防台、恶劣天气、消防、供电供水、设备故障和突发事件的应急预案及措施；
- 5、针对本项目的服务承诺及保障措施，包括对本项目服务质量的保障承诺及对应的保障措施；
- 6、针对本项目的人员配备方案，包括项目团队组织架构、职责分工、人员组成、相关经验和从业能力证书；
- 7、针对本项目的人员培训方案，包括服务人员的岗位培训计划、内容及考评流程、标准；
- 8、针对本项目的节能、环保及健康管理措施，包括节能、节水、垃圾分类管理和回收、员工职业健康管理方案及措施；
- 9、针对本项目的档案管理制度及程序；
- 10、供应商的类似业绩；
- 11、供应商认为需要提交的其它内容。

第七部分 附件

附件一

无疑问回复函

致上海市奉贤区政府采购中心：

对贵单位发出的关于上海市奉贤区政府采购 2026-046—慧谷物业管理经费采购项目的采购文件及其后续的所有补充采购文件，我公司已收悉。

我公司对本项目采购文件及其后续的所有补充采购文件中的全部内容均已知晓并无任何疑问。

特此回复。

供应商：（公章）

日期：____年____月____日

附件二

撤销响应的申请

致上海市奉贤区政府采购中心：

我公司已接受上海市奉贤区政府采购 2026-046—慧谷物业管理经费采购项目的采购邀请并提交了该项目的响应文件，现因我公司自身原因需要撤销已上传的响应文件。

特此申请。

对贵单位的项目采购工作带来的不便敬请谅解为谢。

供应商：（公章）

日期：____年____月____日

说明：

供应商在响应文件提交截止时间前，如需要撤销其响应文件的，应按本格式填写完整并加盖单位公章后，书面提出撤销申请发送至上海市奉贤区政府采购中心电子邮箱：fxcg2020@163.com，并及时致电：021-37563185 马人杰。

第八部分 评定成交的标准

一、评定成交的标准

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》及政府采购相关规定，采购人授权谈判小组在保证采购项目质量和价格合理的基础上，确定成交供应商。

二、谈判小组

1、本项目评审工作由谈判小组负责，谈判小组由3人以上（含3人）单数组成，其中采购人代表1名，其余为政府采购评审专家。政府采购评审专家从上海市政府采购评审专家库中随机抽取产生。

2、谈判小组成员应坚持客观、公正、审慎的原则，与供应商谈判确定合理的成交价格，保证采购项目质量。

三、谈判程序

本项目谈判工作程序如下：

1、响应文件初审。

(1) 谈判小组应当对供应商的响应文件进行审查，以确定其是否满足项目要求。

(2) 对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字错误的内容，谈判小组应当以书面形式（由谈判小组全体人员签字）要求供应商在规定的时间内作出必要的澄清、说明或者纠正，并由其法定代表人或授权代表签字或加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，不得超出响应文件的范围。

2、拟定谈判内容。谈判小组拟定谈判内容并上传至采购云平台。

3、谈判通知。集中采购机构将通知供应商参加现场谈判。未按通知要求参加且影响谈判流程正常进行的供应商，谈判小组有权拒绝其参加谈判，并不再接受其最后报价。

4、谈判准备。参加谈判的供应商法定代表人或其授权代表，应持投标时所使用的CA证书和可以无线上网的笔记本电脑，根据集中采购机构的通知安排和谈判小组拟定的谈判内容进行现场谈判准备。如是供应商授权代表还应携带法定

代表人授权委托书。

5、谈判。谈判小组与供应商进行现场谈判。

6、提交最终响应文件（包括最后报价）。

供应商对谈判小组拟定的谈判内容作出书面答复，并在规定时间内在采购云平台提交最后报价。

提交的（书面）谈判响应文件或回复函应由供应商法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

7、异常低价投标审查。谈判小组在评标中发现下列情形之一的，将启动异常低价投标审查程序：

（1）供应商的投标报价低于全部通过符合性审查供应商投标报价平均值 50% 的，即 $\text{投标报价} < \text{全部通过符合性审查供应商投标报价平均值} \times 50\%$ ；

（2）供应商的投标报价低于通过符合性审查的次低报价供应商投标报价 50% 的，即 $\text{投标报价} < \text{通过符合性审查的次低报价供应商投标报价} \times 50\%$ ；

（3）供应商的投标报价低于项目最高限价 50% 的，即 $\text{投标报价} < \text{项目最高限价} \times 50\%$ ；

（4）谈判小组基于专业判断，认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的其他情形。

相关法律法规对供应商报价有规定的，从其规定。

谈判小组启动异常低价投标审查后，将书面要求供应商在谈判现场合理的时间（一般不少于 30 分钟）对投标价格作出解释，**提供项目具体成本测算等与报价合理性相关的书面说明及必要的证明材料，包括但不限于原材料成本、人工成本、制造费用等。**属于前款所述第 3 项异常低价投标情形，供应商已随响应文件一并提交相关书面说明及必要的证明材料的，可不再重复提交。

供应商未在谈判小组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，将作无效投标处理。

8、推荐成交供应商。谈判小组在保证采购项目质量和价格合理的基础上，推荐成交供应商。