

项目编号：310114000251124155322-14302187

# 上海市实验学校嘉定新城分校物 业管理服务

## 公开招标文件

采购人：上海市实验学校嘉定新城分校

集中采购机构：上海市嘉定区政府采购中心

2026年01月05日

2026年01月05日

## 目 录

第一章 投标邀请

第二章 投标人须知

第三章 政府采购主要政策

第四章 招标需求

第五章 评标方法与程序

第六章 投标文件有关格式

第七章 合同文本

第八章 质疑受理要求及附件

## 第一章 投标邀请

根据《中华人民共和国政府采购法》之规定，上海市嘉定区政府采购中心受采购人委托，对**上海市实验学校嘉定新城分校物业管理服务**进行国内公开招投标采购，特邀请合格的投标人前来投标。

### 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》第二十二条规定条件。
- 2、根据《上海市政府采购供应商登记及诚信管理办法》已登记入库的供应商。
- 3、其他资质要求：**(1) 提供财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函及没有重大违法记录的声明；(2) 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的供应商；(3) 本次招标不接受联合投标；(4) 本项目专门面向中、小、微型企业采购。**

### 二、项目概况

- 1、项目名称：**上海市实验学校嘉定新城分校物业管理服务**
- 2、招标编号：**310114000251124155322-14302187**
- 3、预算编号：1426-00004946、1426-00004947
- 4、项目主要内容、数量及要求：**我校需要安排物业管理、保洁及水电工，完成对教学公共区域厕所、行政楼、实验楼、教辅用房，教学楼过道、校园室外道路、运动场地、学生劳动教育园地、垃圾房进行日常保洁及零星维修。（详见采购需求）**
- 5、交付地址：嘉定区双丁路 241 号/391 号。
- 6、交付日期：**自合同签订之日起至 2026 年 12 月 31 日。**
- 7、采购预算金额：**1449060.00 元**（国库资金）
- 8、采购项目需要落实的政府采购政策情况：促进中小企业、监狱企业、残疾人福利性单位发展。

### 三、招标文件的获取

- 1、合格的供应商可于**2026-01-08** 本公告发布之日起至**2026-01-15**，登录“**上海政府采购网**”（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）在网上招标系统中上传如下材料：无。

2、凡愿参加投标的合格供应商可在 **2026-01-08** 至 **2026-01-15** 的时间内，每天 **00:00:00~12:00:00**，下午 **12:00:00~23:59:59** 下载（获取）招标文件并按照招标文件要求参加投标。

3、获取招标文件其他说明：无。

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

#### 四、投标截止时间及开标时间

1、投标截止时间：**2026-01-29 09:15:00**，迟到或不符合规定的投标文件恕不接受。

2、开标时间：**2026-01-29 09:15:00**。

#### 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：上海市嘉定区嘉戬公路 118 号行政服务中心 **549** 室。投标供应商可于开标日来现场开标，也可通过上海政府采购网开标室远程开标。届时请投标人代表持投标时所使用的数字证书（CA 证书）和可无线上网笔记本电脑参加开标。

#### 六、发布公告的媒介

以上信息若有变更我们会通过“上海政府采购网”通知，请供应商关注。

#### 七、其他事项

根据上海市财政局《关于上海市政府采购信息管理平台招投标系统正式运行的通知》（沪财采[2014]27 号）的规定，本项目招投标相关活动在上海市政府采购信息管理平台（简称：电子采购平台）（网址：<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）电子招投标系统进行。电子采购平台是由市财政局建设和维护。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。

投标人应在投标截止时间前尽早加密上传投标文件，电话通知项目负责人进行签收，并及时查看电子采购平台上的签收情况，打印签收回执，以免因临近投标截止时间上传造成无法在开标前完成签收的情形。未签收的投标文件视为投标未完成。

#### 八、联系方式

1、采购人：**上海市实验学校嘉定新城分校**

地址：上海市嘉定区双丁路 241 号/391 号

联系人：朱晓文

电话号码：021-69982222

2、集中采购机构：[上海市嘉定区政府采购中心](#)

地址：嘉定区嘉戬公路 118 号行政服务中心 561 室

联系人：仇晓锋

电话号码：69989515

## 第二章 投标人须知

### 前附表

本附表是对投标人须知说明，与“投标人须知”部分具有同等的法律效力，务请各投标人注意。

序号	内容提要	内容规定
1	项目名称	<b>上海市实验学校嘉定新城分校物业管理服务</b>
2	询问	书面询问提交截止时间：报名截止期后一工作日上午 11:00 前 书面询问提交地点：上海市嘉定区嘉戬公路 118 号行政服务 中心 561 室
3	投标截止/开 标日期、时间、 地点	投标截止时间： <b>2026-01-29 09:15:00</b> 开标时间： <b>2026-01-29 09:15:00</b> 投标地点：“上海政府采购网”（ <a href="http://www.zfcg.sh.gov.cn">http://www.zfcg.sh.gov.cn</a> ）
4	答疑会	不召开
5	踏勘现场	不组织，自行踏勘
6	投标有效期	不少于 90 天
7	投标保证金	不收取
8	交付日期	<b>自合同签订之日起至 2026 年 12 月 31 日。</b>
9	小微企业价格 扣除百分比	<b>0</b>
10	是否接受联合 体投标	<b>不允许</b>
11	履约保证金	不收取
12	采购标的对应 的中小企业划	物业管理

	分标准所属行业	
13	“★”要求	物业管理服务人员配置总数不得少于 28 人。
14	分包	本项目不允许分包。
15	转包	不得转包。
16	政采贷	有需求的供应商可登陆上海市政府采购网政采贷金融服务模块获取“政采贷”信息、在线办理贷款业务。

## 投标人须知

### 一、总则

#### 1. 概述

1. 1 根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规和规章的规定，本采购项目已具备招标条件。
1. 2 本招标文件仅适用于《投标邀请》和《投标人须知》前附表中所述采购项目的招标采购。
1. 3 招标文件的解释权属于《投标邀请》和《投标人须知》前附表中所述的招标人。
1. 4 参与招标投标活动的所有各方，对在参与招标投标过程中获悉的国家、商业和技术秘密以及其它依法应当保密的内容，均负有保密义务，违者应对由此造成的后果承担全部法律责任。
1. 5 根据上海市财政局《关于上海市政府采购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上海市

政府采购信息管理平台（网址：www.zfcg.sh.gov.cn）电子招投标系统进行。

## 2. 定义

2. 1 “采购项目”系指《投标人须知》前附表中所述的采购项目。
2. 2 “服务”系指招标文件规定的投标人为完成采购项目所需承担的全部义务。
2. 3 “招标人”系指《投标人须知》前附表中所述的组织本次招标的集中采购机构和采购人。
2. 4 “投标人”系指从招标人处按规定获取招标文件，并按照招标文件向招标人提交投标文件的供应商。
2. 5 “中标人”系指中标的投标人。
2. 6 “甲方”系指采购人。
2. 7 “乙方”系指中标并向采购人提供服务的投标人。
2. 8 招标文件中凡标有“★”的条款均系实质性要求条款。
2. 9 “电子采购平台”系指上海市政府采购信息管理平台的门户网站上海政府采购网（www.zfcg.sh.gov.cn）。是由市财政局建设和维护。

## 3. 合格的投标人

3. 1 符合《投标邀请》和《投标人须知》前附表中规定的合格投标人所必须具备的资质条件和特定条件。
  3. 2 《投标邀请》和《投标人须知》前附表规定接受联合体投标的，除应符合本章第3. 1项要求外，还应遵守以下规定：
    - (1) 联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体各方权利义务；联合体协议书应当明确联合体主办方、由主办方代表联合体参

加采购活动；

- (2) 联合体中有同类资质的供应商按联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级；
- (3) 招标人根据采购项目的特殊要求规定投标人特定条件的，联合体各方中至少应当有一方符合采购规定的特定条件。

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

#### **4. 合格的服务**

4. 1 投标人所提供的服务应当没有侵犯任何第三方的知识产权、技术秘密等合法权利。

4. 2 投标人提供的服务应当符合招标文件的要求，并且其质量完全符合国家标准、行业标准或地方标准，均有标准的以高（严格）者为准。没有国家标准、行业标准和企业标准的，按照通常标准或者符合采购目的的特定标准确定。

#### **5. 投标费用**

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

#### **6. 信息发布**

本采购项目需要公开的有关信息，包括招标公告、招标文件澄清或修改公告、中标公告以及延长投标截止时间等与招标活动有关的通知，招标人均将通过“上海政府采购网”（网址：[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)）公开发布。投标人在参与本采购项目招投标活动期间，请及时关注以上媒体上的相关信息，投标人因没有及时关注而未能如期获取相关信息，及因此所产生的一切后果和责任，由投标

人自行承担，招标人在任何情况下均不对此承担任何责任。

## 7. 询问与质疑

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

7.2 投标人认为招标文件、招标过程或中标结果使自己的合法权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向招标人提出质疑。按照本项目责任分工，质疑事项涉及招标组织程序、中标结果等的，投标人提出质疑的对象为集中采购机构；质疑事项涉及项目采购需求的，投标人提出质疑的对象为采购人；投标人提出质疑但无法区分质疑对象的，先交由集中采购机构梳理区分再行使质疑。其中，对招标文件的质疑，应当在其获得招标文件之日（以电子采购平台上显示的报名时间为准）起七个工作日内提出；对招标过程的质疑，应当在各招标程序环节结束之日起七个工作日内提出；对中标结果的质疑，应当在中标公告期限届满之日起七个工作日内提出。

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

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

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

- (1) 供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话
- (2) 质疑项目的名称、编号

(3) 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求

(4) 事实依据

(5) 必要的法律依据

(6) 提出质疑的日期

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

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

7.5 投标人提起询问和质疑，应当按照《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第 94 号）及《上海市嘉定区政府采购中心供应商询问、质疑处理规程》的规定办理。质疑函或授权委托书的内容不符合《投标人须知》第 7.3 条和第 7.4 条规定的，招标人将当场一次性告知投标人需要补正的事项，投标人超过法定质疑期未按要求补正并重新提交的，视为放弃质疑。

**质疑书的递交宜采取当面递交形式。质疑联系方式详见第八章。**

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

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

## **8. 公平竞争和诚实信用**

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

合同实施过程而提供虚假材料，谎报、隐瞒事实的行为，包括投标人之间串通投标等。

8. 2 如果有证据表明投标人在本招标项目的竞争中存在腐败、欺诈或其他严重违背公平竞争和诚实信用原则、扰乱政府采购正常秩序的行为，招标人将拒绝其投标，并将报告政府采购监管部门查处；中标后发现的，中标人须参照《中华人民共和国消费者权益保护法》第 55 条之条文描述方式双倍赔偿采购人，且民事赔偿并不免除违法投标人的行政与刑事责任。

8.3 招标人将在开标后、评标结束前，通过“信用中国”网站([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))、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、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及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，将拒绝其参与政府采购活动。以上信用查询记录，招标人将打印查询结果页面后与其他采购文件一并保存。

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

## 9. 其他

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

## 二、招标文件

### 10. 招标文件构成

10. 1 招标文件由以下部分组成：

(1) 投标邀请（招标公告）

(2) 投标人须知

(3) 政府采购主要政策

(4) 招标需求

(5) 评标方法与程序

(6) 投标文件有关格式

(7) 合同文本

(8) 质疑受理要求及附件

(9) 本项目招标文件的澄清、答复、修改、补充内容（如有的话）

10. 2 投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，并按照招标文件的要求提交投标文件。如果投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标文件没有对招标文件在各方面作出实质性响应，则投标有可能被认定为无效标，其风险由投标人自行承担。

10. 3 投标人应认真了解本次招标的具体工作要求、工作范围以及职责，了解一切可能影响投标报价的资料。一经中标，不得以不完全了解项目要求、项目情况等为借口而提出额外补偿等要求，否则，由此引起的一切后果由中标人负责。

10. 4 投标人应按照招标文件规定的日程安排，准时参加项目招投标有关

活动。

## 11. 招标文件的澄清和修改

11. 1 任何要求对招标文件进行澄清的投标人，均应在投标截止期 15 天以前，按《投标邀请》中的地址以书面形式（必须加盖投标人单位公章）通知招标人。

11. 2 对在投标截止期 15 天以前收到的澄清要求，招标人需要对招标文件进行澄清、答复的；或者在投标截止前的任何时候，招标人需要对招标文件进行补充或修改的，招标人将会通过“上海政府采购网”以澄清或修改公告形式发布。如果澄清或修改的内容可能影响投标文件编制的，且澄清或修改公告发布时间距投标截止时间不足 15 天的，则相应延长投标截止时间。延长后的具体投标截止时间以最后发布的澄清或修改公告中的规定为准。

11. 3 澄清或修改公告的内容为招标文件的组成部分。当招标文件与澄清或修改公告就同一内容的表述不一致时，以最后发出的文件内容为准。

11. 4 招标文件的澄清、答复、修改或补充都应由集中采购机构以澄清或修改公告形式发布和通知，除此以外的其他任何澄清、修改方式及澄清、修改内容均属无效，不得作为投标的依据，否则，由此导致的风险由投标人自行承担，招标人不承担任何责任。

11. 5 招标人召开答疑会的，所有投标人应根据招标文件或者招标人通知的要求参加答疑会。投标人如不参加，其风险由投标人自行承担，招标人不承担任何责任。

## 12. 踏勘现场

12. 1 招标人组织踏勘现场的，所有投标人应按《投标人须知》前附表规定

的时间、地点前往参加踏勘现场活动。投标人如不参加，其风险由投标人自行承担，招标人不承担任何责任。招标人不组织踏勘现场的，投标人可以自行决定是否踏勘现场，投标人需要踏勘现场的，招标人应为投标人踏勘现场提供一定方便，投标人进行现场踏勘时应当服从招标人的安排。

12. 2 投标人踏勘现场发生的费用由其自理。

12. 3 招标人在现场介绍情况时，应当公平、公正、客观，不带任何倾向性或误导性。

12. 4 招标人在踏勘现场中口头介绍的情况，除招标人事后形成书面记录，并以澄清或修改公告的形式发布、构成招标文件的组成部分以外，其他内容仅供投标人在编制投标文件时参考，招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

### 三、投标文件

#### 13. 投标的语言及计量单位

13. 1 投标人提交的投标文件以及投标人与招标人就有关投标事宜的所有来往书面文件均应使用中文。除签名、盖章、专用名称等特殊情形外，以中文以外的文字表述的投标文件视同未提供。

13. 2 投标计量单位，招标文件已有明确规定的，使用招标文件规定的计量单位；招标文件没有规定的，一律采用中华人民共和国法定计量单位（货币单位：人民币元）。

#### 14. 投标有效期

14. 1 投标文件应从开标之日起，在《投标人须知》前附表规定的投标有

效期内有效。投标有效期比招标文件规定短的属于非实质性响应，将被认定为无效投标。

14. 2 在特殊情况下，在原投标有效期期满之前，招标人可书面征求投标人同意延长投标有效期。投标人可拒绝接受延期要求而不会导致投标保证金被没收。同意延长有效期的投标人需要相应延长投标保证金的有效期，但不能修改投标文件。

14. 3 中标人的投标文件作为项目服务合同的附件，其有效期至中标人全部合同义务履行完毕为止。

## 15. 投标文件构成

15. 1 投标文件由商务响应文件（包括相关证明文件）和技术响应文件二部分构成。

15. 2 商务响应文件（包括相关证明文件）和技术响应文件应具体包含的内容，以第四章《招标需求》规定为准。

## 16. 商务响应文件

16. 1 商务响应文件由以下部分组成：

- (1)《投标函》；
- (2)《开标一览表》(以电子采购平台设定为准)；
- (3)《投标报价分类明细表》等相关报价表格详见第六章《投标文件有关格式》；
- (4)《资格条件及实质性要求响应表》；
- (5)《与评标有关的投标文件主要内容索引表》；
- (6)第四章《项目需求》规定的其他内容；

(7) 相关证明文件（投标人应按照《招标需求》所规定的内容提交相关证明文件，以证明其有资格参加投标和中标后有能力履行合同）。

## 17. 投标函

17. 1 投标人应按照招标文件中提供的格式完整地填写《投标函》。

17. 2 投标文件中未提供《投标函》的，为无效投标。

## 18. 开标一览表

18. 1 投标人应按照招标文件和电子采购平台电子招投标系统提供的投标文件格式完整地填写《开标一览表》，说明其拟提供服务的内容、数量、价格、时间、价格构成等。

18. 2 《开标一览表》是为了便于招标人开标，《开标一览表》内容在开标时将当众公布。

18. 3 投标人未按照招标文件和电子采购平台电子招投标系统提供的投标文件格式完整地填写《开标一览表》、或者未提供《开标一览表》，导致其开标不成功的，其责任和风险由投标人自行承担。

## 19. 投标报价

19. 1 投标人应当按照国家和上海市有关行业管理服务收费的相关规定，结合自身服务水平和承受能力进行报价。投标报价应是履行合同的最终价格，除《招标需求》中另有说明外，投标报价应当是投标人为提供本项目所要求的全部服务所发生的一切成本、税费和利润，包括人工（含工资、社会统筹保险金、加班工资、工作餐、相关福利、关于人员聘用的费用等）、设备、国家规定检测、外发包、材料（含辅材）、管理、税费及利润等。

19. 2 报价依据：

(1) 本招标文件所要求的服务内容、服务期限、工作范围和要求。

(2) 本招标文件明确的服务标准及考核方式。

(3) 其他投标人认为应考虑的因素。

19. 3 投标人提供的服务应当符合国家和上海市有关法律、法规和标准规范，满足合同约定的服务内容和质量等要求。投标人不得违反标准规范规定或合同约定，通过降低服务质量、减少服务内容等手段进行恶性竞争，扰乱正常市场秩序。

19. 4 除《招标需求》中说明并允许外，投标的每一种单项服务的报价以及采购项目的投标总价均只允许有一个报价，投标文件中包含任何有选择的报价，招标人对于其投标均将予以拒绝。

19. 5 投标报价应是固定不变的，不得以任何理由予以变更。任何可变的或者附有条件的投标报价，招标人均将予以拒绝。

19. 6 投标人应按照招标文件第六章提供的格式完整地填写各类报价分类明细表，说明其拟提供服务的内容、数量、价格、时间、价格构成等。

19. 7 投标应以人民币报价。

## 20. 资格条件及实质性要求响应表

20. 1 投标人应当按照招标文件所提供格式，逐项填写并提交《资格条件及实质性要求响应表》，以证明其投标符合招标文件规定的所有合格投标人资格条件及实质性要求。

20. 2 投标文件中未提供《资格条件及实质性要求响应表》的，为无效投标。

## 21. 与评标有关的投标文件主要内容索引表

21. 1 投标人应按照招标文件提供的格式完整地填写《与评标有关的投标文件主要内容索引表》。

21. 2 《与评标有关的投标文件主要内容索引表》是为了便于评标。《与评标有关的投标文件主要内容索引表》与投标文件其他部分就同一内容的表述应当一致，不一致时按照《投标人须知》第 30 条“投标文件内容不一致的修正”规定处理。

## 22. 技术响应文件

22. 1 投标人应按照《招标需求》的要求编制并提交技术响应文件，对招标人的技术需求全面完整地做出响应并编制服务方案，以证明其投标的服务符合招标文件规定。

22. 2 技术响应文件可以是文字资料、表格、图纸和数据等各项资料，其内容应包括但不限于人力、物力等资源的投入以及服务内容、方式、手段、措施、质量保证及建议等。

## 23. 投标文件的编制和签署

23. 1 投标人应按照招标文件和电子采购平台电子招投标系统要求的格式填写相关内容。

23. 2 投标文件中凡招标文件要求签署、盖章之处，均应由投标人的法定代表人或法定代表人正式授权的代表签署和加盖公章。投标人应写明全称。如果是由法定代表人授权代表签署投标文件，则必须按招标文件提供的格式出具《法定代表人授权委托书》并将其附在投标文件中。投标文件若有修改错漏之处，须加盖投标人公章或者由法定代表人或法定代表人授权代表签字或盖章。投标文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由投标人自负。

其中对《投标函》《开标一览表》《法定代表人授权委托书》《资格条件响应表》《实质性要求响应表》以及《依法缴纳税收和社会保障资金、没有重大违法记录的声明》，投标人未按照上述要求显示公章的，其投标无效。

23. 3 建设节约型社会是我国落实科学发展观的一项重大决策，也是政府采购应尽的义务和职责，需要政府采购各方当事人在采购活动中共同践行。目前，少数投标人制作的投标文件存在编写繁琐、内容重复的问题，既增加了制作成本，浪费了宝贵的资源，也增加了评审成本，影响了评审效率。为进一步落实建设节约型社会的要求，提请投标人在制作投标文件时注意下列事项：

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

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

#### 四、投标文件的递交

##### 24. 投标文件的递交

24. 1 投标人应按照招标文件规定，参考第六章投标文件有关格式，在电子采购平台电子招投标系统中按照要求填写和上传所有投标内容。投标的有关事项应根据电子采购平台规定的要求办理。投标人应在投标截止时间前尽早加密上传投标文件，如时间紧急应当电话通知项目负责人进行签收，并及时查看电子采购平台上的签收情况，打印签收回执，以免因临近投标截止时间上传造

成无法在开标前完成签收的情形。未签收的投标文件视为投标未完成。

24. 2 投标文件中含有公章，防伪标志和彩色底纹类文件（如《投标函》、营业执照、身份证件、认证证书等）应清晰显示。如因上传、扫描、格式等原因导致评审时受到影响，由投标人承担相应责任。

招标人认为必要时，可以要求投标人提供文件原件进行核对，投标人必须按时提供，否则视作投标人放弃潜在中标资格，并且招标人将对该投标人进行调查，发现有欺诈行为的按有关规定进行处理。

24. 3 投标人应充分考虑到网上投标可能会发生的技术故障、操作失误和相应的风险。对因网上投标的任何技术故障、操作失误造成投标人投标内容缺漏、不一致或投标失败的，招标人不承担任何责任。

## 25. 投标截止时间

25. 1 投标人必须在《投标邀请（招标公告）》规定的网上投标截止时间前将投标文件在电子采购平台电子招投标系统中上传并正式投标。

25. 2 在招标人按《投标人须知》规定酌情延长投标截止期的情况下，招标人和投标人受投标截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止时间。

25. 3 在投标截止时间后上传的任何投标文件，招标人均将拒绝接收。

## 26. 投标文件的修改和撤回

在投标截止时间之前，投标人可以对在电子采购平台电子招投标系统已提交的投标文件进行修改和撤回。有关事项应根据电子采购平台规定的要求办理。

# 五、开标

## 27. 开标

27. 1 招标人将按《投标邀请》或《延期公告》(如果有的话)中规定的时间在电子采购平台上组织公开开标。

27. 2 开标程序在电子采购平台进行，所有上传投标文件的供应商应登录电子采购平台参加开标。开标主要流程为签到、解密、唱标和签名，每一步骤均应按照电子采购平台的规定进行操作。

27. 3 投标截止，电子采购平台显示开标后，投标人进行签到操作，投标人签到完成后，由招标人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对其投标文件解密。签到和解密的操作时长分别为半小时，投标人应在规定时间内完成上述签到或解密操作，逾期未完成签到或解密的投标人，其投标将作无效标处理。因系统原因导致投标人无法在上述要求时间内完成签到或解密的除外。

如电子采购平台开标程序有变化的，以最新的操作程序为准。

27. 4 投标文件解密后，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》。

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

## 六、评标

### 28. 评标委员会

28. 1 招标人将依法组建评标委员会，评标委员会由采购人代表和上海市政府采购评审专家组成，其中专家的人数不少于评标委员会成员总数的三分之二。

28. 2 评标委员会负责对投标文件进行评审和比较，并向招标人推荐中标候选人。

#### **29. 投标文件的资格审查及符合性审查**

29. 1 开标后，招标人将依据法律法规和招标文件的《投标人须知》、《资格条件响应表》，对投标人进行资格审查。确定符合资格的投标人不少于3家的，将组织评标委员会进行评标。

29. 2 在详细评标之前，评标委员会要对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求。评标委员会只根据投标文件本身的内容来判定投标文件的响应性，而不寻求外部的证据。

29. 3 符合性审查未通过的投标文件不参加进一步的评审，投标人不得通过修正或撤销不符合要求的偏离或保留从而使其投标成为实质上响应的投标。

29. 4 开标后招标人拒绝投标人主动提交的任何澄清与补正。

29. 5 招标人可以接受投标文件中不构成实质性偏差的小的不正规、不一致或不规范的内容。

#### **30. 投标文件内容不一致的修正**

30. 1 投标文件内容出现前后不一致的，按照下列规定修正：

(1)《开标记录表》内容与投标文件中相应内容不一致的，以《开标记录表》内容为准；

(2)投标文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

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

(4)总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

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

30. 2 投标文件中如果有其他错误或矛盾（明显的文字和计算错误除外），将按不利于出错投标人的原则进行处理，即对于错误或矛盾的内容，评标时按照对出错投标人不利的情形进行评分；如出错投标人中标，签订合同时按照对出错投标人不利、对采购人有利的条件签约。

### **31. 投标文件的澄清**

31. 1 对于投标文件中含义不明确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。投标人应按照招标人通知的时间和地点委派授权代表向评标委员会作出说明或答复。

31. 2 投标人对澄清问题的说明或答复，还应以书面形式提交给招标人，并应由投标人授权代表签字。

31. 3 投标人的澄清文件是其投标文件的组成部分。

31. 4 投标人的澄清不得超出投标文件的范围或者改变其投标文件的实质性内容，不得通过澄清而使进行澄清的投标人在评标中更加有利。

### **32. 投标文件的评价与比较**

32. 1 评标委员会只对被确定为实质上响应招标文件要求的投标文件进行评价和比较。

32. 2 评标委员会根据《评标方法与程序》中规定的方法进行评标，并向招标人提交书面评标报告和推荐中标候选人。

### **33. 评标的有关要求**

33. 1 评标委员会应当公平、公正、客观，不带任何倾向性，评标委员会

成员及参与评标的有关工作人员不得私下与投标人接触。

33. 2 评标过程严格保密。凡是属于审查、澄清、评价和比较有关的资料以及授标建议等，所有知情人均不得向投标人或其他无关的人员透露。

33. 3 任何单位和个人都不得干扰、影响评标活动的正常进行。投标人在评标过程中所进行的试图影响评标结果的一切不符合法律或招标规定的活动，都可能导致其投标被拒绝。

33. 4 招标人和评标委员会均无义务向投标人做出有关评标的任何解释。

## 七、定标

### 34. 确认中标人

除了《投标人须知》第 37 条规定的招标失败情况之外，采购人将根据评标委员会推荐的中标候选人及排序情况，依法确认本采购项目的中标人。

### 35. 中标公告及中标和未中标通知

35. 1 采购人确认中标人后，招标人将在两个工作日内通过“上海政府采购网”发布中标公告，公告期限为一个工作日。

35. 2 中标公告发布后，招标人将及时向中标人发出《中标通知书》通知中标，向其他未中标人发出《中标结果通知书》。《中标通知书》对招标人和投标人均具有法律约束力。

### 36. 投标文件的处理

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

### 37. 招标失败

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

## **八、授予合同**

### **38. 合同分包**

38. 1 在采购人允许项目非主体、非关键性工作分包的前提下，投标供应商拟中标后采取分包方式履行合同的，必须在投标(响应)文件中提供完整准确《分包意向协议书》。

38. 2 接受分包合同的中小企业与分包企业(投标供应商)之间不得存在直接控股、管理关系。

38. 3 接受分包合同的企业不得再次分包。

38. 4 《中小企业声明函》中需要填写分包企业与接受分包合同企业的相关信息。

### **39. 合同授予**

除了中标人无法履行合同义务之外，招标人将把合同授予根据《投标人须知》第34条规定所确定的中标人。

### **40. 签订合同**

中标人与采购人应当在《中标通知书》发出之日起30日内签订政府采购合同。

### **41.其他**

电子采购平台有关操作方法可以参考电子采购平台（网址：[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)）中的“**在线服务**”专栏。

### 第三章 政府采购主要政策

根据政府采购法，政府采购应当有助于实现国家的经济和社会发展政策目标，包括保护环境，扶持不发达地区和少数民族地区，促进中小企业发展等。对列入财政部、发展改革委、生态环境部等部门发布的“节能产品、环境标志产品品目清单”且属于应当强制采购的产品，按照规定实行强制采购。对列入财政部、发展改革委、生态环境部等部门发布的“节能产品、环境标志产品品目清单”优先采购的产品；对于参与投标的中小企业、监狱企业以及福利企业，按照国家和上海市的有关政策规定，评标时在同等条件下享受优先待遇，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。

政府采购对于非专门面向中小企业采购，对小型和微型企业投标人产品的价格给予 15% 的扣除，用扣除后的价格参与评审。如果政府采购非专门面向中小企业采购且接受联合体投标，联合协议中约定小型或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 5% 的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。联合体各方均为小型或微型企业的，联合体视同为小型、微型企业。组成联合体的大中型企业或者其他自然人、法人或其他组织，与小型、微型企业之间不得存在投资关系。在政府采购活动中，监狱企业和福利企业视同小型、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，福利企业应当提供由县级以上人民政府民政部门出具的福利企业证书。

### 第四章 招标需求

#### 一、 委托管理服务的物业概况

##### (一) 物业基本情况

1. 项目名称：上海市实验学校嘉定新城分校物业管理服务
2. 坐落位置：位于嘉定新城远香湖中央活动区南侧，东至德立路，南至双单河，西至赵泾河，北至双丁路
3. 总用地面积达 69417.50 平方米，绿化面积：24162 平方米。
4. 总建筑面积为 75510.4 平方米。

楼宇及附属设施情况：

1. 艺术中心：12100.59 m<sup>2</sup>，含学生食堂、798 座剧场、专业教室、垃圾房；
2. 小学部教学楼：17125.8 m<sup>2</sup>，含教室、学习中心、行政办公及室外连廊；
3. 小学部地下室：8813.01 m<sup>2</sup>，含 6213.74m<sup>2</sup>的人防面积；
4. 初中部教学楼：18692.15 m<sup>2</sup>，含教室、行政办公、室外走廊；
5. 初中部地下室：6283.11 m<sup>2</sup>；
6. 体育馆：12135.63 m<sup>2</sup>，含游泳池、室内篮球场等运动场地及开关站、垃圾房等；
7. 机动车停车位：247。

## （二）校方为物业服务企业提供的物业管理服务用房情况

校方提供物业管理用房面积 100 平方米，其中办公房 1间；工作间 1间；仓库 1间。

## （三）采购人的特殊要求

1. 为确保物业服务的延续性和交接工作的平稳过渡，中标供应商需承诺优先考虑聘用现物业服务工作人员，承诺比例高的优先，以确保相关工作衔接有序。
2. 投标单位工作人员的服装、维修及保洁工作等必备工具及开办物资由投标人自行解决。
3. 投标人应当保证对员工进行相关培训，培训员工覆盖率不低于 95%。服务人员流动比例每年不超过 20%，主要管理人员调动必须经校方审定。
4. 具备协助业主方举办大型活动的能力，针对部分大型活动以提供保障服务工作。

5. 基于学校的特殊性，投标单位需具有对学校管理经验和能力且应具有能源管理体系资格认证。

## 二、 物业管理服务要求

对本项目实施全方位、统一的物业管理及服务，服务内容为以下 5 项：

- (一) 物业综合管理服务
- (二) 公共物业维护、保养和（零星）维修管理服务
- (三) 环境清洁管理（含垃圾分类）
- (四) 会务教务服务
- (五) 其他服务

物业类总体运行标准详见上海市地方标准《学校物业管理服务规范》。

## (一) 综合管理服务

### 1. 档案管理

- (1) 应建立完善的物业管理档案制度。
- (2) 建立物业管理人事档案和各类行政文件、合同的存档工作。
- (3) 所有资料及管理资料分为图、档、卡、册四类，安放于防火、防潮、防蛀之专用档案箱内。
- (4) 建立安全管理档案；建立维修、保洁等日常运作管理档案；建立楼宇运行数据、公用设施设备维护保养、仓库管理及资产管理档案；制定有关人、财、物移交的管理规定，所有相关管理档案资料，必须保证完整、完好，撤离时全部移交采购人。

### 2. 管理质量控制

- (1) 按照 ISO 质量管理体系、环境管理体系和职业健康安全体系，建立起项目现场实用、有效的管理体系。
- (2) 按照学校要求，符合 ISO50001：2008 能源管理体系的认证，有对变配电系统、照明系统、电梯系统等按照 ISO 14064-1:2018《温室气体 第 1 部分 组织层面上核查依对温室气体排放和清除的量化和报告的规范及指南》的相关要求进行审核的认证，建立健全符合项目实际的管理体系。

### 3. 投诉接待处理

- (1) 现场管理机构为本项目投诉的直接受理点，应对投诉具体情况进核实，并及时处理及回复投诉人。
- (2) 属于物业管理责任的，应及时道歉并纠正；属于无理投诉的应做好解释工作。

- (3) 现场管理机构与投诉者无法协商解决的，应上报公司主管部门或校方主管部门处理。
- (4) 学校师生直接向公司主管部门或校方主管部门投诉或转来的投诉，应查明并核实事实情况，分清责任后如实反映情况或上报书面材料，协助公司主管部门或校方主管部门做好相应工作。
- (5) 建立回访制度、完整保存记录。

#### 4. 报修受理

- (1) 24 小时接报修服务，有完善统一的报修受理流程。
- (2) 建立回访制度、完整保存记录。

#### 5. 客户意见征询

- (1) 定期采取电话联系、走访、恳谈会、问卷调查、联系函、满意度测评等多种形式，与校方保持联系，征求师生意见。
- (2) 意见征询中发现的问题，应及时整改，并对整改结果进行回访。

#### 6. 第三方服务监管：有明确的监管措施，由招标人委托专业企业养护和管理的，需要协助招标人对专业企业进行管理，达到相关合同规定的质量要求。

#### 7. 对外统筹与协调

- (1) 接受学校的安排，协助学校相关部门共同完成相关对外保障任务。
- (2) 主动联系管理区域内水、电、气的供应、管理部门和环卫、公安等部门，建立良好关系和应急协调机制。

#### 8. 提供一站式接待服务和一门式电话接待

- (1) 按照首问责任制的要求，接受招标人所有关于物业服务的咨询、报修、建议等。

#### 9. 资产管理：配合招标人做好固定资产清查，每年度向招标人提交固定资产清单等。

- 10. 接受招标人或招标人委托的第三方机构的监督考核。

## (二) 公共物业维护、保养和(零星)维修管理服务

### 1. 建筑物日常维修、养护、管理

1. 房屋地面、墙台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道等日常养护维修。
2. 大修、装修的施工管理配合与相应水电使用管理与安全管理。

**服务标准:** 确保房屋完好等级和正常使用；墙面砖、地坪、地砖平整不起壳、无遗缺；墙地面有碎裂、断裂或缺损的，应及时联系校方主管部门，并督促组织实施修缮。根据房屋实际使用年限和使用情况定期进行安全使用检查，做好检查记录。发现问题及时向校方报告，提出方案和建议经批准后组织实施。遇紧急情况，应采取必要的措施。做好零星维修接报修工作，并及时协调建筑单位以及设备供应商完成各项零星维修任务。急修任务 15 分钟到场当日修复，小修 20 分钟到场，不能及时修复的作出限时修复的承诺，一次维修合格率 100%，24 小时内不再重复报修（因零配件质量问题引起的重复报修除外），维修完成率 100%，维修回访率应为 100%。对房屋日常维修、养护记录完整。

### 2. 公共设备维护、保养

公共设备维护、保养的范围：保安监控、消防系统、电梯、泵房、配电房、给排水、覆盖管理区域所有建筑物设施、部门。有专业或资质要求的工作岗位，其从业人员应当符合国家与上海市相关要求。专项设备招标期内均在设备供应商维保期内，投标人需做好日常的沟通联系以及服务过程中的监管工作。

公共设备专项维修、维保、年检费等由校方承担。

#### 2.1 机电、照明及自动化系统管理：

2.1.1 对办公楼(区)供电系统低压电器设备、照明装置等设备正常运行使用进行日常管理和养护维修并根据实际使用情况制订年度总体节能计划。

2.1.1 建立严格的配供电运行制度和电气维修制度。

2.1.1 水电维修必须持有应急管理部门(原安监部门)所发《特种作业操作证》电工作业证书。保证 24 小时有人员值班，做到发现故障、及时排除。

2.1.1 保证公共使用的照明、指示、显示灯完好；电气线路符设计、施工技术

要求，线路负荷要满足用户的要求、确保发配电设备安全运行。

2.1.1 停电限电事先出通知、以免用户措手不及。

2.1.1 对临时施工工程有用电管理措施。

2.1.1 发生特殊情况，如火灾、地震、水灾时，及时切断电源。

2.1.1 负责对路灯、庭园灯电源的操作，保证供电正常。

2.1.1 确保校区内所有公共及专用照明灯管灯泡完好，发现损坏，及时调换。

**服务标准：**对供电范围内的电器设备、仪器仪表定期巡视维护和重点检测，按照规定周期对变配电设施设备进行检查、维护、清洁，并做好记录；建立各项设备档案、台账、维修记录，做到安全、合理、节约用电；建立严格的配送电运行制度、电器维修制度和配电房管理制度，配电室实行封闭管理，无鼠洞，配备符合要求的灭火器材；设备及机房环境整洁，无杂物、灰土，无鼠、虫害发生；供电运行和维修人员应当持证上岗；建立 24 小时运行维修值班制度，及时排除故障，一般故障排除时间不超过 2 小时，维修合格率 100%；加强日常维护检修，公共使用的照明、指示灯具线路、开关要保证完好，确保用电完全；管理和维护好办公楼(区)灯光亮化的设施；制定突发事件应急处理程序和临时用电管理措施，明确停、送审批权限；供电设备完好率达到 99%、弱电设备完好率达到 98%。每年雨季前对建筑避雷系统进行检测，留存检测合格报告，同时动员和组织校区使用人对重要设施设备进行防雷检测；保持避雷系统完整性，不得擅自拆除、迁改避雷设施；每半年对楼顶层的避雷针、避雷带、避雷线、避雷网、屋面设备、其它金属物体的接地装置进行全面检查，有问题及时解决；每季度对强、弱电井、设备间内的机电设备、配电柜接地装置进行检查，每月对变配电设备接地装置、避雷器进行检查，保证所有机电设备、配电柜(箱)、管道、金属构架物接地良好。一年内无重大管理责任事故。

设备类总体运行标准详见《上海市物业管理示范项目（非居住物业）考核标准》。

### (三) 环境清洁管理（保洁工具、垃圾袋等物耗费用由校方承担）

- 1、组建公共卫生清洁班组，每天打扫公共区域做到杂物、废弃物立即清理，楼宇内垃圾不过夜。
- 2、管理区域内垃圾实行袋装化，道路、教学楼、办公楼（区域）内垃圾实行袋装化，在各楼层公共部位设立公共垃圾箱，在露天公共部位设立杂物箱，由保洁员清运、处理（包括联系环卫部门运出处理）。
- 3、区域垃圾实行分类收集（可回收垃圾、干垃圾、湿垃圾、有害垃圾），从而达到更高层次环保效果。
- 4、及时清扫大区域地面积水、垃圾、烟头等，使地面保持干净、无杂物、无积水等。
- 5、对公共道路上垃圾筒等定期清洁或清洗，停车场、地面道路定期高压冲洗。
- 6、对设备、设施的表面进行清洁、抹净处理，保持洁净。
- 7、定期对设施、设备各类金属表层或表面使用专用保洁剂或防锈处理，保持光亮洁净。
- 8、将楼层的垃圾清运、处理，对楼内公共设施进行擦抹保洁。
- 9、对人员出入频繁之地，进行不间断的走动保洁。
- 10、清扫、拖洗属于公共区域室内外的地面。
- 11、擦净、抹净各楼层内教室、会议室、接待室、图书馆、休息室等内部的桌、椅台面、文件柜等家具。
- 12、定期清扫校区内所有建筑物屋面，清扫垃圾、清除杂草，确保屋面落水通畅（每月一次）。
- 13、清洗及保洁各楼层的洗手间，抹净各类洁具并确保下水通畅，一旦堵塞应及时疏通。
- 14、定时收集各楼层内生活垃圾，并更换垃圾袋，定期清洁垃圾筒等，保持洁净。
- 15、定期、定点、定计划使用专业消毒药剂对所有厕所进行环保消杀工作。
- 16、按时清运、处理垃圾、定期进行灭虫、消毒。
- 17、垃圾清运和分类工作
  - (1) 垃圾清运、处理、垃圾分类（环卫部门垃圾清运由业主方与环卫部门签订合同，费用由校方承担）
  - (2) 按上海市推进垃圾分类工作相关规定，参照《上海市生活垃圾管理条例》等

规范完成项目内垃圾分类及清运工作。通过卫监部门检查与评分。

(3) 垃圾分类、处理分为：干垃圾、湿垃圾、可回收垃圾、有毒有害垃圾的清运处理、督促装修队伍装修垃圾清运处理和废纸及可再生废物的回收。

(4) 垃圾分类标准严格执行2019年7月1日起执行《上海市生活垃圾管理条例》。

(5) 物业公司负责监督学校内其他服务单位垃圾分类情况。

(6) 垃圾清运、处理工作分为：每天定时清运、处理2次；将物业项目内所有桶内垃圾分类完毕收集至垃圾房等待环卫清运；垃圾房的卫生保洁消毒工作，分类工作不外露。

## 18、 污水管理

(1) 管理区域内生活污水经污水管道集中排放处理。

(2) 为保持污水管通畅，保洁员每月对排水沟清扫一次。(明沟每周一次，暗沟每月一次)。其他排水管道每月检查2次，如有堵塞应随时处理、疏通、及时采样及分析，保持构筑物进出流、水位正常。判断正常运作采取有力措施。

## 19、 卫生管理（由校方委托第三方管理，中标方做好监管服务）

(1) 灭鼠、灭蚊、灭苍蝇、灭蟑螂。

(2) 科学有效地进行卫生消毒。

**【服务标准】：**建立教学、办公楼（区域）环境管理制度并认真落实，环卫设施齐备，实行标准化清扫保洁，由专人负责检查监督，清洁率100%。具体区域标准要求如下：

1. 外围及周边道路地面干净无杂物、无积水，无明显污迹油渍；明沟内无杂物、无异味；各种标示标牌表面干净无积尘、无水印；路灯表面干净无污渍。
2. 绿化带及水池绿地内无杂物，花台表面干净无污渍。
3. 大厅、楼道公共空间：保持地面无水渍、无污渍，无垃圾，无积尘，光亮、干爽；墙面灰尘、无污渍，光亮，墙角无蜘蛛网；窗台和公共设施表面无积尘、无污渍、光亮；不锈钢表面无手印，无积尘，无污渍、光亮；玻璃上无手印，无积尘，无污渍、明亮。楼梯及楼梯间梯步表面干净无污渍，防滑条(缝)干净，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。进出口地垫摆放整齐，表面干净无杂物。
4. 图书馆、阅览室：负责公共区域地面、内外墙面、走廊过道、桌椅板凳、沙

发、书架、饮水器、自助借还机、自助复印机等设备设施的日常清扫、保洁工作；实行标准化清扫保洁，由专人负责检查监督，清洁率100%。图书馆保洁清扫每天清扫两次并实行全天候保洁，保证无污渍、无污迹、无灰尘、无纸等杂物、卫生间无异味。指示牌、公告栏等设施每天擦1次做到无灰尘、无乱张贴；垃圾箱及果壳箱每天至少清理两次，垃圾箱及周围清洁无污渍。

5. 公共卫生间、开水间、饮水设备：保持卫生间无异味、地面干爽、厕坑便具洁净无黄渍、镜面、水盆、台面无污点、无皂迹、无毛发，光洁光亮；保持浴室无异味、地面干爽、镜面、水盆、台面无污点、无皂迹、无毛发，光洁光亮；水槽洁净、无积垢、无杂物、无毛发、无异味；外露水管连接处无污垢，管道表面光亮、无灰尘；垃圾桶无满溢；墙面、天棚、墙角、灯具无积尘、无蜘蛛网；饮水设备达到卫生标准、安全可靠；地面无水渍、无污渍，无垃圾；保洁工具与保洁用品要区分用途，标识明显，统一放在指定地点。
6. 电梯：保持电梯轿厢内无积尘、无污渍、无粘贴物；灯具、指示板明亮；厢内地面干净、无垃圾杂物；不锈钢表面无手印、无积尘，无污渍、光亮；电梯门槽内无杂物。
7. 指定办公室及功能教室：保持桌椅、讲台，窗台、黑板、地面、踏步、门楣、门套、墙面、墙角无积尘，光亮；桌斗内无杂质；黑板板面擦净，板槽内无粉末，黑板周围整洁；窗台无积尘，窗帘挂放整齐；室内无异味；捡拾物品及时上交做失物招领，不私自处理。
8. 会议室/报告厅：地面、墙面、干净，无灰尘、污渍；天花板、风口目视无灰尘、污渍；桌椅干净，物品摆放整齐、有序。
9. 露天停车场/地下车库、附属非机动车库区域：保持地面无垃圾、无积灰、无积水，空气流通无异味，车库管道、定位杆、减速条无污垢，灯具和反光镜清洁明亮无积灰，消防通道无污渍、无杂物。地面干净，无杂物，无明显油渍、污渍；顶部各种管网、灯具表面干净无积尘、无蛛网；墙面干净无积尘，各种指示牌表面干净有光泽；消防器材表面干净，摆放整齐；减速带表面干净无明显污迹，各种道闸表面无灰尘。
10. 垃圾桶及果皮箱桶、箱：按指定位置摆放，桶身表面干净无污渍无痕迹；垃圾不超过2 / 3，内胆定期清洁、消毒。
11. 消防栓、消防箱：公共设施保持表面干净，无灰尘、无污渍。报警器、火警

通讯电话插座、灭火器表面光亮、无积尘、无污迹；喷淋盖、烟感器、扬声器无积尘、无污渍。

12. 监控摄像头、门警器：表面光亮、无积尘、无斑点；消防栓外表面光亮、无印迹、无积尘，内侧无积尘、无污迹。
13. 垃圾中转房：需专人管理定时开放，袋装垃圾摆放整齐，地面无明显垃圾，无污水外溢，房内无明显异味，垃圾日产日清。
14. 垃圾的分类、清运、处理，由物业公司监督四周需无散积垃圾、无异味，需经常喷洒药水，防止发生虫害。所有垃圾必日产日清，做好日常消毒，清洁人员每天定时到各点收集废纸及可再生废弃物进行回收、处理；能通过学校、政府管理部门的检查。参照《上海市生活垃圾管理条例》等规范完成校区内垃圾分类工作。
15. 指定办公室保洁：办公家具、椅子无积灰；门、门框、照明开关无污渍、无积灰；内侧玻璃幕墙（2米以下）明亮、无污渍；窗帘无积灰；空调风口无积灰；废纸篓无污渍、无积灰；电话机无污渍、异味；室内空气无异味。
16. 污水管理：每日一次对排水系统进行检查巡视，并做好记录。定期对排水管进行清通、养护及清除污垢，保证室内外排水系统畅通，保证汛期道路、地下室、设备间无积水和浸泡的现象发生，出入口畅通，井内无积物浮于面上，池盖无污渍、污物，清理后及时清洁现场；楼面落水管落水口等保持完好。开裂、破损等及时更换，定期检查；每3个月对地下管井清理1次，捞起井内泥沙和悬浮物；每季度对地下管井彻底疏通1次，清理结束地面冲洗干净。清理时地面竖警示牌，必要时加护栏。清理后达到目视管道内壁无粘附物，井底无沉淀物，水面无漂浮物，水流畅通，井盖上无污渍、污物。污水排放管道（沟渠）应做到无异味、无杂物、不堵塞。无淤积、无蚊蝇繁殖。
17. 灭鼠、灭蚊、灭苍蝇、灭蟑螂达到全国爱国卫生运动委员会及上海市爱国卫生运动委员会规定的标准；定期科学有效地对管理区域进行卫生消毒。在化学防治中注重科学合理用药，不使用国家禁用药品。（由校方委托第三方管理）
18. 根据学校统筹管理，确保上级检查、大型活动的顺利进行。

**(四) 会务教务服务（如一次性纸杯、倒水壶、保洁用品、茶叶、电池等消耗材料由校方承担）**

- 1、为学校内举办的各类会议、活动提供服务。负责配合制作席卡、指示牌，会场布置、会议礼仪接待、引导服务等。
- 2、按要求做好接待工作和会务服务，营造整洁、干净的使用环境，满足学校服务需求。
- 3、做好会前场地布置等会议准备工作，会议开始后直至会议结束，会务相关服务人员不得擅自离岗。
- 4、熟悉所有会场情况，包括：会场座位数，主席台尺寸，会场不同布置风格，会议期间茶水及相关服务规范。
- 5、确保会议多媒体设备（视频、音响）等正常运行。定期、检查会议室/场设备系统，做好音响系统的日常维护保养工作，并做好记录。根据会议预定安排，提前1小时做好准备工作，确保音响设备在会议中使用正常。会议期间，服务人员应始终掌控场内音响设备、视频设备和其他电器设备运行情况，无关人员不得进入音控室。定期检查设备使用状况，降低因电子故障、损坏而造成设备无法使用的不确定性，发生设备损坏的，应及时报告校方进行维修，确保设备处于正常状态。会议结束后，应确保设备按钮、开关复原，先关闭各独立系统后方可关闭总电源。
- 6、会议期间茶水供应及相关服务。
- 7、会议后会场整理、保洁服务。
- 8、大型活动时协助主办方维持内部秩序，有效开展现场服务和配合协助工作。
- 9、会场布置、会议材料复印、发放，与会人员登记导服务等。
- 10、做好学校教学楼开放管理工作，教学用具（粉笔、板擦等）、教师休息室等的检查工作；根据学校的教学计划，做好教室和教师休息室开放和关闭工作；及时反馈教室、实验室、教师休息室内设备损耗等各种情况；教师休息室饮用水使用、储物柜的清理；教学区域师生来电来访的接待工作和突发事件的处置。

- 11、学校若有重大会议活动及寒暑假期间，物业单位需积极配合并调配其他机动人员共同做好服务；
- 12、定期对专职人员在检修和保养会场音响、投影和视频传输等设备设施方面进行培训，并提供相关培训记录。

**【服务标准】：**建立会议室管理制度，制订会议服务规程并认真落实，做好会议室的音响服务，礼仪接待周到、规范。规范接听来电，清晰记录需求，快速协调资源处理问题。礼仪接待周到、规范。保证会议期间茶水供应并定时续水，会前会后打扫室内卫生，保持室内整洁，会场布置及时。配合协调学校管理部门审核通过的会场使用，合理安排客服人员和多媒体管理人员。按学校规定准时开启、关闭教室、实验室和教师休息室。会议室、接待室、报告厅处于随时可用状态。会议室、接待室、报告厅内设施设备完好率达到95%，发现损坏及时通知校方维修。及时满足学校对会务系统的智能化管理、多媒体设备管理新发展、新要求。

## (五) 其他服务

1. 应急事件处置：根据项目实际情况，制定和完善各类应急预案，针对项目实际情况进行应急演练，对员工进行安全教育和技能培训，确保员工熟悉各项应急预案和灭火器的基本使用方法。
2. 节能管理：贯彻执行节能环境相关的法律法规要求，制定和实施有效降低能耗和环境污染的措施方案，对楼内节能设施进行日常维护，并配合第三方节能环保改造项目施工。
3. 防台防汛：汛期内负责记录天气预报，针对天气情况发布气象预警；汛期安排防汛值班人员在气象部门发布台风、暴雨警报时进行防汛防台值班，直至警报解除；汛期组织抢险队伍在台风、暴雨时进行校区内防汛防台抢险任务；汛期前后对楼宇内明沟、平屋顶及其天沟进行集中清理疏通，保证排水畅通；汛期安排专人进行 24 小时值班工作，以应对汛期校内排水工作；汛期提前备好沙袋在各楼宇易进水的区域。提前关闭公共区域的门窗；配合学校防汛防台工作所需的其他指示安排。

## 三、 物业管理服务人员总体要求

### (一) 管理团队要求

- 1、中标单位组建委托管理物业的专职管理、服务队伍，配置专业、科学、合理的部门管理人员，明确职责和岗位分工，提供符合专业要求的服务与满足在校师生需求的服务，保障教师、学生在校期间学习、生活的有序、和谐、舒适、整洁。
- 2、物业管理方需具有学校的物业管理经验，管理人员均需经政治审查，投标单位为本项目配备的物业服务负责人需承担过类似规模物业项目的物业管理的同类职位。

- 3、管理与服务岗位应根据物业管理的范围、内容和标准要求，确定服务区域和敢为，做到“定区定岗位”，各部门和岗位应制订相应的部门职责、岗位职责和任职条件。
- 4、建立完善的培训体系，确保员工队伍整体的业务能力和技术水平的提高。
- 5、中标单位在调整、调换主要物业管理负责人之前需征得校方的同意。
- 6、物业管理服务人员需由业主方审核录用，统一由业主方调配安排，所有管理与服务人员不得使用离休和退休人员。投标人需按下表配置人员、岗位和班次，不得缺少岗位和人员。岗位班次调整，需说明调整理由。

## （二）员工基本素质

- 1、管理岗位人员应取得相应的职业资质证书或岗位证书、专业技术证书，操作/服务岗位人员应取得相应的专业技能证书或职业技能资格证书。
- 2、现场管理与服务人员应符合入职审核的相关规定，均应通过政治审核，无刑事犯罪记录。
- 3、管理和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，佩戴标志、站姿端正、坐姿稳重，行为规范、服务主动。
- 4、管理和服务人员在工作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，对待使用单位（人）主动、热情、耐心、周到并及时为使用单位（人）提供服务。
- 5、建立对现场管理和服务人员的考评和奖惩制度，并提供具体的考评和奖惩的实施措施和办法，通过合理的激励机制，促使员工队伍优胜劣汰。
- 6、投标人需承诺物业管理服务一线操作人员不得使用离休和退休人员。

## 7、★物业管理服务人员配置总数不得少于28人。

## （三）物业管理服务人员设置需求

物业管理服务人员配置需求表

部门岗位	人数	服务时间	周工作安排
项目经理	1	8:00-17:00	周一至周五

主管（行政、保洁）	2	8:00-17:00	周一至周五
行政&质量管理	1	8:00-17:00	周一至周五
会务员	1	8:00-17:00	周一至周五
保洁领班	1	8:00-17:00	周一至周五
保洁员	16	7:00-16:00	周一至周五
专项保洁员	2	8:00-17:00	周一至周五
维修领班	1	8:00-17:00	周一至周五
维修工	3	8:00-17:00	周一至周五
<b>合计</b>	<b>28</b>		

## **(四) 人员任职要求**

### **1. 项目经理**

本科及以上学历（含英语四/六级证明），年龄在 40 至 55 周岁（含）之间。熟悉物业管理服务专业知识及相关的法律法规，持物业经理（中级）以上证书，具有会务管理经验，对物业设施设备、会计、垃圾分类方面均有培训经历，持安全管理证书上岗。担任过总建筑面积不小于本项目规模的学校类物业负责人且有 3 年以上的相关工作经验（以用户证明为准），提供近 3 个月内任一月份本单位社保缴纳证明。

### **2. 行政质量主管**

本科及以上学历，年龄在 35 至 45 周岁（含）之间。持物业经理（中级）以上证书，有人力资源管理、会务管理相关资质，熟悉物业设备操作且有相关培训经历，持安全管理证书上岗。具有运行 ISO 管理体系的经历，获得过行业荣誉。提供近 3 个月内任一月份本单位社保缴纳证明。

### **3. 会务员**

自然条件：女性≤35 岁，身体健康、体貌端正，普通话标准。

文化程度：具有大专以上学历，提供大学英语四级以上成绩单。

相关知识要求：1 年以上相关工作经验，持健康证。

基本素质：吃苦耐劳、工作细致，有团队协作精神，良好的沟通技巧和语言组织能力。

### **4. 保洁主管**

本科及以上学历，年龄在 35 至 45 周岁（含）之间。持物业经理（中级）及以上证书上岗，熟悉安全管理、消毒防控相关知识并有培训经历，具有运行 ISO 管理体系的经历。具有 2 年及以上物业项目相同岗位工作经验（以用户证明为准），提供近 3 个月内任一月份本单位社保缴纳证明。

### **5. 保洁领班**

自然条件：男性≤60 岁/女性≤50 岁，身体健康、体貌端正，普通话标准。

相关要求：高中以上学历。

基本素质：熟悉安全生产管理相关知识。

## **6. 保洁人员**

自然条件：男性≤60岁/女性≤50岁，身体健康、体貌端正，普通话标准。

相关要求：初中以上学历。

基本素质：吃苦耐劳、工作细致，有团队协作精神，服从安排。

## **7. 维修领班**

自然条件：男性≤40岁，身体健康、体貌端正，普通话标准。

相关要求：大专以上学历。

资格条件：持有上海市应急管理局所发低压电工作业证书，有上海市市场监督管理局所发的电梯管理证书（有效期内），有专（兼）消防管理人员证书，提供近3个月内任一月份本单位社保缴纳证明。

基本素质：有物业管理相关培训经验、吃苦耐劳、工作细致，有团队协作精神，服从安排。

## **8. 维修工**

自然条件：男性≤60岁，身体健康、体貌端正，普通话标准。

资格条件：持有上海市应急管理局所发低压电工作业证书，提供近3个月内任一月份本单位社保缴纳证明。

基本素质：吃苦耐劳、工作细致，有团队协作精神，服从安排。

## **(五) 关于报价(费用)要求**

1. 本项目一年一招，投标报价中保洁、会议服务所需的日常耗材及装备（如保洁工具物耗材料、垃圾袋、一次性纸杯、茶叶等）由校方承担不计人报价；设备设施专项养护及年检费、维修耗材由学校另行支付，不计人报价内。

2. 投标人应当配备适应本项目使用的各类开办物资，所有开办物资（秩序维护、保洁设备等）需投标人自行提供。对业主方提供的物业办公用房需自行装饰装修，设备自行提供，标准统一。

3. 为规范用工，投标人应为所有人员在本市缴纳五险一金，并且保证员工承担个人部分的五险一金后实际收入不低于最低工资标准，并根据劳动法规定员工的实际工资金额为基数予以缴纳。

# 上海市实验学校物业管理服务质量考核办法

## 第一条 考核原则

- (一) “公开、公平、公正”的原则；
- (二) 内控与外检相结合，专项考评与整体考评相结合的原则；
- (三) 专业量化的原则；
- (四) 考核结果与奖惩措施真实挂钩的原则。

## 第二条 考核范围

考核覆盖物业管理服务所有范围，考核项目包含物业管理服务所有岗位及与之相关的各项工作，包括综合管理、保洁工作、安保工作、设备设施维修及特色服务，以及工作中能源节约情况、经费使用效率等。

## 第四条 考核标准

物业单位各项管理服务考核标准参照签订的各类管理服务合同之约定。

## 第五条 考核方式

考核方式包括物业自查、专项抽查、学期检查、师生满意度调研、年度总评等多种。考核分为专项设定和综合设定两种，具体依据服务合同、服务规范、评分标准等文件所列内容随机抽取。

- (一) 物业自查。由各物业单位根据各自工作范围，定期或不定期的自行组织开展日常管理服务质量自查活动，每学期末进行阶段性工作总结，促进自身工作的改进和提高，自查情况、工作总结书面报学校主管部门。
- (二) 专项抽查。由各物业单位根据各自工作范围，每季度一次自行组织开展日常管理服务质量自查活动，每学期末进行阶段性工作总结，促进自身工作的改进和提高，自查情况、工作总结书面报学校主管部门。
- (三) 学期检查。每学期一次，由后勤管理部门组织学校相关部门（必要时邀请第三方专家）、师生代表、各物业单位代表形成检查组，针对某个或多个服务区域、某项或多项服务内容进行检查，并形成相关分值。
- (四) 师生满意度调查。每年度一次，由后勤管理部门开展，通过线上或线下等多种方式发起问卷调查，收集师生对各物业单位各项服务质量的满意程度。另外，

依据学校规划或社会化布局调整情况，亦可不定期组织开展专项满意度问卷调查。

## 第六条 考核评分

- (一) 物业自查。后勤管理部门依据各物业单位组织自评的次数、自评活动质量、自评结果、整改情况等指标予以评价。该项考评结果占年度总分的 10%。
- (二) 专项抽查。后勤管理部门依据各物业单位组织自评的次数、自评活动质量、自评结果、整改情况等指标予以评价。该项考评结果占年度总分的 25%。
- (三) 学期检查。实行百分考核制度。该项考评结果占年度总分的 30%。
- (四) 师生满意度调查。该项考评结果占年度总分的 25%。
- (五) 工作事故或事件、师生表彰或投诉、经费申报使用等其他特殊加减分项目占年度总分的 10%。
- (六) 每年年末，后勤管理部门对本年度各物业单位的各项考评结果进行加权汇总，得出各单位年度总分（以百分制计算），并实施相应奖惩。

## 第七条 考核奖惩

序号	年度总评得分	奖罚措施
1	95 分及以上	全额拨付年终考核金，再按年终考核金的 20% 进行奖励
2	90 分至 94 分	全额拨付年终考核金，再按年考核金的 10% 进行奖励
3	80 分至 89 分	全额拨付年终考核金
4	75 分至 79 分	扣除年终考核金的 10%
4	70 分至 74 分	扣除年终考核金的 20%，并提出警告
5	60 分至 69 分	扣除年终考核金的 50%，并提出警告。连续 2 年及以上获此分值，甲方终止与乙方签订次年服务协议，重新招标选择物业单位
6	60 分以下	全额扣罚年终考核金，甲方终止与乙方签订次年服务协议，重新招标选择物业单位

**四、付款方式：**每季度支付总金额 25%。

## **五、投标文件的编制要求**

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

### **1、商务响应文件由以下部分组成：**

- (1) 投标函；
- (2) 开标一览表；
- (3) 报价分类明细表；
- (4) 资格条件及实质性要求响应表；
- (5) 与评标有关的投标文件主要内容索引表；
- (6) 法定代表人授权委托书，含法定代表人、被授权人身份证件扫描件；
- (7) 投标人营业执照（或事业单位、社会团体法人证书）、税务登记证、组织机构代码证（若为多证合一的仅需提供营业执照或事业单位、社会团体法人证书）；
- (8) 依法缴纳税收和社会保障资金、没有重大违法记录的声明：  
具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录、参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明函，截止至开标日成立不足3年的供应商可提供自成立以来无重大违法记录的书面声明。
- (9) 投标人与采购项目相关的资质证书；
- (10) 享受政府采购优惠政策的相关证明材料，包括：中小企业声明函、监狱企业证明文件、残疾人福利性单位声明函等；
- (11) 投标人基本情况简介；

(12) 投标人财务状况报告：

投标人为法人的，应提供上一年度财务报告或基本账户的银行资信证明；其他组织和自然人，可以提供银行资信证明；

(13) 投标人质量管理和质量保证体系等方面的认证证书（如有）；

(14) 投标人认为可以证明其能力、业绩、信誉和信用的其他相关材料。

## 2、技术响应文件由以下部分组成：

(1) 技术响应内容，按有关表格填写：

①投标人与物业管理服务相关的资质、荣誉等证书汇总表；

②主要管理制度一览表；

③人员来源一览表；

④拟投入本项目的主要设备一览表；

⑤本项目日常消耗材料明细表；

⑥项目经理情况表；

⑦主要管理、技术人员配备及相关工作经历、职业资格汇总表。

(2) 投标人对采购项目总体需求的理解以及投标的服务方案。投标人应详细描述针对本项目的实施方案，至少包含下列内容：

①整体实施方案：

A 服务理念和目标：结合本项目具体情况（物业区域范围、建筑面积、设备设施配置等）及物业使用性质特点，提出物业管理服务的定位和具体目标。

B 服务方案：根据本项目的实际情况及特点，针对招标文件附件中所载明的本项目物业管理服务的具体内容和要求，一一对应地提出详细并具可操作性的服

务方案，以及投标人认为需要提供的其它服务方案。服务方案应包括针对本项目特点、重点和难点的分析及解决措施。

C 服务质量保证措施：投标人保证物业管理服务质量的各种措施；服务质量检查、验收的方法和标准等。

D 应急预案：按照要求制订发生突发事件（包括发生台风、暴雨等灾害性天气，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，火警，群体性事件以及其他突发事件）时的应急预案及相应的措施，以及应急预案的培训和演练安排。

②节能、环保、健康和安全管理方案：能源消耗、环境保护和安全生产的现状分析，节能降耗、污染预防和健康安全的思路、方案、目标、措施等。在保证物业管理服务质量的条件下，要充分运用节能、环保的新方法和新技术，制定有效降低物业运行各类能耗和环境污染的措施；贯彻执行环境保护、劳动保护、劳动防护、职业卫生和安全生产的法律法规和有关要求，构建节能、低碳、环保、健康和安全的物业管理服务新模式。

③项目管理组织架构及管理制度：项目管理机构及其工作方法与流程，项目经理的管理职责，内部管理的职责分工，日常管理制度（工作制度、岗位制度等），以及公司对于项目的监管控制和服务支持。

④项目人员配置：拟投入本项目的总人数，人员来源或用工机制，项目经理、管理和专业人员设置及岗位职责，项目经理及主要管理和专业人员简况，服务人员岗位设置具体安排等。提供项目经理及主要管理和专业人员的学历证书、岗位资格证书、职业资格证书、培训证书和获奖荣誉证书复印件。

⑤投标人的服务承诺及优惠：投标人关于房屋及配套设备、设施完好率，房

屋零修、急修及时率，维修工程质量合格率，绿化完好率，保洁率，道路完好率，业主综合满意率，火灾发生率，治安事件发生率等服务质量指标的承诺，以及投标人对用户提供的特色服务和各种优惠措施等。

(3)《投标人近三年以来类似项目一览表》：

包括类似项目的合同扫描件，合同扫描件中需体现合同的签约主体、项目名称及内容、合同金额、服务日期等合同要素的相关内容。

(4)按照《招标需求》要求提供的其他技术性资料以及投标人需要说明的其他事项。

以上各类响应文件格式详见招标文件第六章《投标文件有关格式》(格式自拟除外)。

### 3、上传扫描文件要求

投标人应按照招标文件规定提交扫描文件，并按照规定在电子采购平台网上招投标系统上传其所有资料，文件格式参考第六章投标文件有关格式，所有资质等相关证明材料的原件复印件需加盖红色公章扫描上传。含有公章，防伪标志和底纹类文件（如投标函、营业执照、身份证、认证证书等）应当清晰显示。如因上传、扫描、格式等原因导致评审时受到影响，由投标人承担相应责任。

招标人认为必要时，可以要求投标人提供文件原件进行核对，投标人必须按时提供。否则视作投标人放弃潜在中标资格，并且招标人将对该投标人进行调查，发现有欺诈行为的按有关规定进行处理。

## 第五章 评标方法与程序

### 一、投标无效情形

- 1、投标文件不符合《资格条件及实质性要求响应表》所列任何情形之一的，将被认定为无效投标。
- 2、单位负责人或法定代表人为同一人，或者存在控股、管理关系的不同供应商，参加同一包件或者未划分包件的同一项目投标的，相关投标均无效。
- 3、除上述以及法律法规所规定的投标无效情形外，投标文件有其他不符合招标文件要求的均作为评标时的考虑因素，而不导致投标无效。

### 二、评标方法与程序

#### (一) 评标方法

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

#### (二) 评标委员会

1、本项目评标工作由评标委员会负责，评标委员会由采购人的代表和上海市政府采购评审专家组成，成员人数为五人以上单数。政府采购评审专家的人数不少于评标委员会成员总数的三分之二。招标人将按照相关规定，从上海市政府采购评审专家库中随机抽取评审专家。

2、评委应坚持公平、公正原则，依据投标文件对招标文件响应情况、投标文件编制情况等，按照《投标评分细则》逐项进行综合、科学、客观评分。

#### (三) 评标程序

本项目评标工作程序如下：

1、投标文件初审。初审包括资格性检查和符合性检查。首先，依据法律法规和招标文件的规定，审查、确定投标供应商是否具备投标资格。其次，依据招标文件的规定，从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，确定投标文件是否对招标文件的实质性要求作出了响应。

2、澄清有关问题。对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会可以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者纠正。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的代表签字，并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

3、比较与评分。按招标文件规定的《投标评分细则》，对资格性检查和符合性检查合格的投标文件进行评分。

4、推荐中标候选供应商名单。评标委员会按照评标得分的高低依次排名，推荐得分最高者为第一中标候选人，依此类推。如果供应商最终得分相同，则按报价由低到高确定排名顺序。得分且投标报价相同的，按技术指标优劣顺序排列。

#### （四）评分细则

本项目具体评分细则如下：

1、投标价格分按照以下方式进行计算：

（1）价格评分：报价分 = 价格分值 × (评标基准价/评审价)

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

（3）评审价：无缺漏项的报价，投标报价即评审价；对于有缺漏项的报价，其投标报价也即评审价，缺漏项的费用视为已包括在其投标报价中。

(4) 如果非预留份额专门面向中小企业采购的项目或包件，对小微企业报价给予 15 %的扣除，用扣除后的价格参与评审；如果非预留份额专门面向中小企业采购且接受联合体投标或者允许分包的项目或包件，对于联合协议或者分包意向协议中约定小微企业的合同份额占到合同总金额 30%以上的投标人，给予其报价 5%的扣除，用扣除后的价格参与评审。以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业，其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。中小企业投标应提供《中小企业声明函》。

(5) 投标人不得以低于成本的报价竞标。如果评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价,使得投标报价可能低于其成本的,将要求该投标人作书面说明并提供相关证明材料。投标人不能合理说明或不能提供相关证明材料的，评标委员会将认定该投标人以低于成本报价竞标,其投标作无效投标处理。

2、投标文件其他评分因素及分值设置等详见《投标评分细则》。

3、最低报价不是被授予合同的保证。

上海市实验学校嘉定新城分校物业管理服务包 1 评分规则：

评分项目	分值区间	评分办法
报价分	0~10	报价分 = 价格分值 $10 \times$ (评标基准价/评审价)
整体服务方案策划及实施方案	0~27	<p>一、评审内容：1.服务定位和目标；2.主要服务参考等级；3.物业管理各阶段服务的实施安排；4.物业管理各专项服务的实施安排；5.重点难点的应对措施或改进现状措施；6.服务方式、特色管理或创新管理；7.应急预案和紧急事件处置措施；8.设备与耗材。</p> <p>二、评分标准：</p> <p>投标方案与本项目需求的吻合程度，方案的科学性、合理性、先进性等。</p> <p>包括投标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</p>

		<p>等。较好的为 19~27 分( 实施方案全面合理、合法，能确保项目目标的实现；应急预案完善全面，可操作性强 )；一般的为 10~18 分（实施方案较为全面且基本合理、合法，基本确保项目目标的实现；应急预案有部分缺项，操作性一般）；较差的为 0~9 分（实施方案不全面，部分有不符合法律、法规表述，无法确保项目目标的实现；应急预案较不全面、缺项较多，操作性差）。</p>
节能、环保、健康和安全管理	0~9	<p>一、评审内容：1、能源消耗的现状分析和能源管理思路；2、节能降耗的实施措施和预计目标成效；3、环境保护的管理思路和实施措施；4、</p>

		<p>职业健康和劳动保护（防护）的管理思路和实施措施；5、职业健康和安全生产的管理思路和实施措施。二、评分标准：较好的为7-9分（对服务内容理解全面，完全适合并优于项目需要）；一般的为4-6分（理解服务内容，适合项目需要）；较差的为0-3分（对服务内容缺乏全面理解，实施有风险）。</p>
项目管理组织架构和内部控制管理制度	0~9	<p>一、评审内容：1.项目管理机构及其运作方法与流程；2.各项管理制度；3.服务质量保证措施;4.服务质量检查、验收方法和标准。二、评分标准：是否有较完善的组织架构，有健全的物业管理服务制度、作业流程及物业管理操作规程。</p>

理服务工作计划及实施方案，有完善的档案管理制度，有激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制，有可靠的服务质量保证措施，服务质量检查、验收方法和标准、投诉处理和及时整改方案等。较好的为 7–9 分（服务理念先进、有创意，管理目标明确，监督措施有效，特点分析透彻，措施合理），一般的为 4–6 分（服务理念一般，管理目标基本符合项目要求，监督措施较为有效，特点分析不到位，措施欠合理），较差的为 0–3 分（服务理念陈旧，目标空洞，监督措施空泛，特点分析和措施空洞）。

项目经理	0~9	<p>一、评审内容：1.文化水平；2.资格条件；3.工作经验；4.工作业绩；5.管理能力；6、工作思路。</p> <p>二、评分标准：较好的为7–9分（满足并优于采购文件，人员技能素质高，能很好地完成各项物业管理），一般的为4–6分（满足采购文件要求，人员技能素质尚可，能够完成各项物业管理），较差的为0–3分（基本满足采购文件要求，人员技能素质有待提高，可能影响服务质量）。</p>
项目人员配置	0~8	<p>一、评审内容：1.项目管理和专业人员配置；2.服务岗位人员设置；3.人员来源及人员管理机制；4.留用人员安置（如有的话）。</p> <p>二、评分标准：管</p>

		理人员、专业人员和劳动 力的投入是否满足项目 需要，各专业工种人员配 置是否合理，人员素质、 管理和技术能力、经验、 人员来源及，人员管理、 培训、考核和激励等机制 情况。较好为 6-8 分（人 员配置合理，职责分工明 确，管理制度全面、合理、 合法，实施和监督措施有 效）；一般的为 3-5 分（人 员配置较合理，管理制度 基本全面、合理、合法， 实施和监督措施较有 效）；较差的为 0-2 分（人 员配置较不合理，管理制 度较不全面、不合理，实 施和监督措施空泛）。
服务承诺及优惠承诺	0~8	一、评审内容：1.承诺的 服务质量指标；2.提供的 特色服务；3.优惠承诺。

		<p><b>二、评分标准：承诺的各项服务质量指标是否符合招标文件要求，是否针对用户的实际需要提供延伸服务、便利服务等特色服务，是否有其他优惠承诺等。较好为 6–8 分(对各项指标的承诺齐全，符合采购文件要求，且可行)；一般的为 3–5 分(对各项指标的承诺大部分符合采购文件要求，且比较可行)；较差的为 0–2 分(对各项指标的承诺大部分不符合采购文件要求)。</b></p>
近三年以来类似项目业绩	0~8	<p>近三年内（2023 年 1 月–至今）类似项目业绩：是否属于有效的类似项目业绩由评标委员会根据投标人提供的业绩在业务内容、服务特点等方面</p>

		与本项目的类似程度进行认定。有一个有效业绩得 1 分，每增加一个有效业绩加 1 分，最高得分为 8 分。投标人需提供类似项目业绩的合同扫描件。
近三年内所管物业项目获奖情况	0~6	近三年内（2023 年 1 月—至今）投标人所管物业项目获全国或省（直辖市）级奖项的每有一项得 2 分，以上累计加分最高为 6 分。投标人应提供在有效期内的相关证明材料。
通过质量管理体系认证等情况	0~6	通过质量管理体系认证、职业健康安全管理体系认证，环境管理体系认证，并在认证有效期内的，通过 1 项为 2 分，以上累计加分最高为 6 分。 投标人需提供相关证明材料。

## 第六章 投标文件有关格式

### 一、商务响应文件有关格式

#### 1、投标函格式

致：\_\_\_\_\_（招标人名称）

根据贵方\_\_\_\_\_（项目名称、招标编号）采购的招标公告及投标邀请，\_\_\_\_\_（姓名和职务）被正式授权代表投标人\_\_\_\_\_（投标人名称、地址），按照网上投标系统规定向贵方提交投标文件1份。

据此函，投标人兹宣布同意如下：

1.按招标文件规定，我方的投标总价为\_\_\_\_\_（大写）元人民币。

2.我方已详细研究了全部招标文件，包括招标文件的澄清和修改文件（如果有的话）、参考资料及有关附件，我们已完全理解并接受招标文件的各项规定和要求，对招标文件的合理性、合法性不再有异议。

3.投标有效期为自开标之日起\_\_\_\_日。

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

5.如果我方有招标文件规定的不予退还投标保证金的任何行为，我方的投标保证金可被贵方没收。

6.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。

7.我方完全理解贵方不一定要接受最低报价的投标或其他任何投标。

8.我方已充分考虑到投标期间网上投标会发生的故障和风险，并对可能发生任何故障和风险造成的投标内容不一致、利益受损或投标失败，承担全部责任。

9.我方同意开标内容以网上投标系统开标时的开标记录表内容为准。我方授权代表将对开标记录表中与我方有关的内容进行核对并确认，授权代表未进行核对及确认的，视为我方对开标记录内容无异议。

10.为便于贵方公正、择优地确定中标人及其投标货物和相关服务，我方就本

次投标有关事项郑重声明如下：

(1) 我方向贵方提交的所有投标文件、资料都是准确的和真实的。

(2) 我方最近三年内因违法行为被通报或者被处罚的情况：

---

---

(3) 以上事项如有虚假或隐瞒，我方愿意承担一切后果，并不再寻求任何旨在减轻或免除法律责任的辩解。

地址：\_\_\_\_\_

电话、传真：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

银行账号：\_\_\_\_\_

投标人授权代表签名：\_\_\_\_\_

投标人名称(公章)：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 2、开标一览表

项目名称：

招标编号：

**上海市实验学校嘉定新城分校物业管理服务包 1**

包名称	服务期限	金额(总价、元)

说明：(1) “金额(元)”指投标报价，所有价格均系用人民币表示，单位为元，精确到个数位。

(2) 投标人应按照《招标需求》和《投标人须知》的要求报价。

(3) 开标一览表内容与投标文件其它部分内容不一致时以开标一览表内容为准。

投标人授权代表签字：\_\_\_\_\_

投标人(公章)：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

### 3、投标报价分类明细表

项目名称：

招标编号：

序号	分类名称	报价费用	说明	备注
	人员费用		含工资、社会保险和按规定提取的福利费	详见明细( )
	行政办公费用			
	各类物耗			详见明细( )
	各类专项费用		如垃圾清运、水箱清洗等	详见明细( )
	各类委托服务费用		如外墙清洗等	详见明细( )
	保险费用			详见明细( )
	投标人认为本表中未能包括的其他必要费用			
	企业管理费用			详见明细( )
	利润			详见明细( )
	税金			详见明细( )
报价合计				

说明：(1) 所有价格均系用人民币表示，单位为元，精确到个数位。

(2) 投标人应按照《招标需求》和《投标人须知》以及物业管理服务定价成本监审办法（试行）的要求报价。

(3) 投标报价应考虑国家政策性最低工资调整因素。

(4) 投标人应根据分类报价费用情况编制明细费用表并随本表一起提供。

(5) 分项目明细报价合计应与开标一览表报价相等。

投标人授权代表签字: \_\_\_\_\_

投标人(公章): \_\_\_\_\_

日期: \_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

#### 4、资格条件及实质性要求响应表

项目名称：

招标编号：

#### 上海市实验学校嘉定新城分校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	法定基本条件	1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件：营业执照（或事业单位、社会团体法人证书）、税务登记证（若为多证合一的，仅需提供营业执照）符合要求，提供财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函及没有重大违法记录的声明。2、未被列入“信用中国”网站( <a href="http://www.creditchina.gov.cn">www.creditchina.gov.cn</a> )失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人	包1

			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的供应商。	
2	自定义	资质要求	符合招标文件规定的合格投标人资质条件。	包1
3	自定义	联合投标	不接受联合投标。	包1
4	自定义	专门面向中小企业采购	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

#### 上海市实验学校嘉定新城分校物业管理服务符合性要求包1

序号	审查要求	要求说明	项目级/包级
1	投标文件签署等要求	符合招标文件规定: (1) 投标文件由法定代表人或授权代表签字(或盖章)并加盖投标人公章; (2) 在投标文件由法定代	包1

		表人授权代表签字（或盖章）的情况下，应按招标文件规定格式提供法定代表人授权委托书；（3）按招标文件要求提供被授权人身份证件。	
2	投标有效期	符合招标文件规定：不少于 90 天。	包 1
3	投标报价	1、不得进行选择性报价（投标报价应是唯一的）；2、不得进行可变的或者附有条件的投标报价；3、投标报价不得超出招标文件标明的采购预算金额或项目最高限价；4、不得低于成本报价。	包 1

4	交付日期	自合同签订之日起至 2026 年 12 月 31 日。	包 1
5	“★”要求	符合招标文件招标需求书中标有“★”的要求。	包 1
6	其他无效投标情况	不存在招标文件规定的其他无效投标情况。	包 1

投标人授权代表签字：\_\_\_\_\_

投标人（公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 5、与评标有关的投标文件主要内容索引表

项目名称：

招标编号：

项目内 容	具备的条件说明	响应内容说明 (是/否)	详细内容所对应电子投标 文件页次	备 注
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				

说明：上述具体内容要求可以参照本项目评标方法与程序及评分细则。

投标人授权代表签字：\_\_\_\_\_

投标人（公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 6、法定代表人授权书格式

致：上海市嘉定区政府采购中心

我\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_（投标人名称）的法定代表人，现授权委托本单位在职职工\_\_\_\_\_（姓名，职务）以我方的名义参加贵中心\_\_\_\_\_项目的投标活动，并代表我方全权办理针对上述项目的投标、开标、投标文件澄清、签约等一切具体事务和签署相关文件。

我方对被授权人的签名事项负全部责任。

在贵中心收到我方撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。被授权人在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤销而失效。除我方书面撤销授权外，本授权书自投标截止之日起直至我方的投标有效期结束前始终有效。

被授权人无转委托权，特此委托。

法定代表人（委托人）签字或盖章：

代理人（受托人）签字或盖章：

单位名称及盖章：

地址：

日期：

法定代表人身份证  
(复印件)正面

法定代表人身份证  
(复印件)反面

被授权人身份证  
(复印件)正面

被授权人身份证  
(复印件)反面

## 7、投标人基本情况简介

### (一) 基本情况:

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

### (二) 基本经济指标(到上年度12月31日止):

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

### (三) 其他情况:

- 1、专业人员分类及人数:
- 2、企业资质证书情况:
- 3、近三年内因违法违规受到行业及相关机构通报批评以上处理的情况:
- 4、其他需要说明的情况:

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

投标人授权代表签字：\_\_\_\_\_

投标人（公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 8、《联合投标协议书》格式（如有）

联合投标各方：

甲方：

法定代表人：

住所：

乙方：

法定代表人：

住所：

（如果有的话，可按甲、乙、丙、丁…序列增加）

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

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

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

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

四、本次联合投标中，甲方承担的合同份额为 元，乙方承担的合同份额为 元。

甲方承担的工作和义务为:

乙方承担的工作和义务为:

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

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

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

20 年 月 日

20 年 月 日

## 9、中小企业声明函（服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》  
（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目  
名称）采购活动，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**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）；

2. （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：

说明：

- (1) 中小企业划型标准为：《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工业与信息化部联企业〔2011〕300号）。
- (2) 如投标人为联合投标的，联合体各方需分别出具上述《中小企业声明函》。
- (3) 投标人未按照上述格式正确填写《中小企业声明函》的，视为未提供《中小企业声明函》，不享受政府采购促进中小企业发展政策。
- (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。

## 10、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：

### 11.没有重大违法记录的声明

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。  
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：

## 12、残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》(财库〔2017〕141号)的规定，本单位安置残疾人\_\_\_\_人，占本单位在职职工人数比例\_\_\_\_%，符合残疾人福利性单位条件，且本单位参加单位的项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：

日期：

说明：根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件：

- (1) 安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于 25%（含 25%），并且安置的残疾人人数不少于 10 人（含 10 人）；
- (2) 依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；
- (3) 为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费；
- (4) 通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于单位所

在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资；

(5) 提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务(以下简称产品)，或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物(不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物)。

### 13、《分包意向协议书》格式（如有）

立约方：(甲公司全称)

(乙公司全称)

(……公司全称)

(甲公司全称)、(乙公司全称)、(……公司全称)自愿达成分包意向，参加(采购项目名称)（采购项目编号）的响应活动。经各方充分协商一致，就项目的响应和合同实施阶段的有关事务协商一致订立意向如下：

#### 一、分包意向各方关系：

(甲公司全称)为投标方、(乙公司全称)、(……公司全称)为分包意向供应商，(甲公司全称)以投标供应商的身份参加本项目的响应。若中标，(甲公司全称)与采购人签订政府采购合同。承接分包意向的各供应商与(甲公司全称)签订分包合同。(甲公司全称)就采购项目和分包项目向采购人负责，分包供应商就分包项目承担责任。

#### 二、有关事项约定如下：

1.如中标，分包供应商分别与(甲公司全称)签订合同书，并就中标项目分包部分向采购人负责有连带的和各自的法律责任；

2.分包意向供应商 1 (公司全称)为(请填写：大型、中型、小型、微型)企业，将承担适宜分包部分(具体分包内容)占合同总金额\_\_\_\_%的工作内容。

3.分包意向供应商 2 (公司全称)为(请填写：大型、中型、小型、微型)

企业，将承担适宜分包部分(具体分包内容)占合同总金额\_\_\_\_%的工作内容。

三、接受分包的企业与分包企业之间的关系：

1.分包意向供应商 1 (公司全称)与分包企业之间(请填写：是否存在)直接控股、管理关系的情形。

2.分包意向供应商 2 (公司全称)与分包企业之间(请填写：是否存在)直接控股、管理关系的情形。

四、如因违约过失责任而导致采购人经济损失或被索赔时，(甲公司全称)同意无条件优先清偿采购人的一切债务和经济赔偿。

五、如中标，分包意向供应商不得以任何理由提出终止本意向协议。

六、本意向书在自签署之日起生效，有效期内有效，如获中标资格，有效期延续至合同履行完毕之日。

七、本意向书正本一式\_\_\_\_份，(甲公司全称)及各分包意向供应商各持一份，一份作为投标文件的组成部分提交上海市嘉定区政府采购中心。

甲公司全称：（盖章）

法定代表人（签字或盖章）

年 月 日

乙公司全称：（盖章）

法定代表人（签字或盖章）

年 月 日

.....公司全称（盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

年 月 日

注：1. 各方成员应在本意向书上共同盖章确认。

2. 本意向书内容将作为签订合同的附件之一。

## 二、技术响应文件有关表格格式

### 1、投标人与物业管理服务相关的资质、荣誉等证书汇总表

项目名称：

招标编号：

序号	资质、荣誉等证书名称	数量	详细内容所在 投标文件页次	备注

1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
.....				

投标人授权代表签字: \_\_\_\_\_

投标人(公章): \_\_\_\_\_

日期:      年    月    日

## 2、主要管理制度一览表

项目名称：

招标编号：

序号	管理制度名称	执行起始时间	备注
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
.....			

说明：列出目录即可，主要规章制度的具体内容可在技术响应文件相应部分另行提供。

投标人授权代表签字：\_\_\_\_\_

投标人（公章）：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日

### 3、人员来源一览表

项目名称：

招标编号：

序号	岗位名称	数量	人员来源
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
.....			

说明：“人员来源”是指：本企业在职职工、前物业留用人员、招聘人员、派遣工和临时工等。

投标人授权代表签字：\_\_\_\_\_

投标人（公章）：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日

#### 4、拟投入本项目的主要设备一览表

项目名称:

招标编号：

.....								
-------	--	--	--	--	--	--	--	--

投标人授权代表签字: \_\_\_\_\_

投标人(公章): \_\_\_\_\_

日期: 年 月 日

## 5、本项目日常消耗材料明细表

项目名称：

招标编号：

序号	材料名称	品牌	供应厂家	单价/单位	月消耗量	小计	备注
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
.....							

投标人授权代表签字：\_\_\_\_\_

投标人（公章）：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日

## 6、项目经理情况表

项目名称：

招标编号：

姓名	出生年月	文化程度	毕业时间	
毕业院校和专业	从事物业管理服务工作年限		联系方式	
职业资格	技术职称		聘任时间	

主要工作经历:

主要管理服务项目:

主要工作特点:

主要工作业绩:

胜任本项目经理的理由:

本项目经理管理思路和工作安排:

本项目经理每周现场工作时间:

投标人授权代表签字: \_\_\_\_\_

投标人(公章): \_\_\_\_\_

日期:      年    月    日

## 7、主要管理、技术人员配备及相关工作经历、职业资格汇总表

项目名称:

招标编号:

项目组成员姓名	年龄	在项目组中的岗位	学历和毕业时间	职称及职业资格	进入本单位时间	相关工作经历	联系方式	证书复印件在标书中页码
.....								

投标人授权代表签字: \_\_\_\_\_

投标人(公章): \_\_\_\_\_

日期:      年    月    日

### 8、投标人近三年以来类似项目一览表

项目名称：

招标编号：

序号	年份	项目名称	物业类型	项目建筑面积 (m <sup>2</sup> )	合同金额 (万元)	管理年限	用户情况		
							单位名称	经办人	联系方式
1									
2									
3									
...									

说明：(1) 近三年指：从开标之日起倒推三年以内正在进行或已完成的项目。

(2) 需提供类似项目的合同扫描件，合同扫描件中需体现合同的签约主体、项目名称及内容、合同金额、服务日期等合同要素的相关内容。

投标人授权代表签字：\_\_\_\_\_

投标人（公章）：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日

## 合同通用条款及专用条款

合同统一编号: [合同中心-合同编码]

项目名称: [合同中心-项目名称]

项目编号: 310114000251124155322-14302187

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  
等详见招标文件和投标文件。

1. 2 项目简介: 我校需要安排物业管理、保洁及水电工,完成对教学公共区域厕所、  
行政楼、实验楼、教辅用房,教学楼过道、校园室外道路、运动场地、学生劳动教育  
园地、垃圾房进行日常保洁及零星维修。(详见采购需求)

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，大写金额：[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：嘉定区双丁路 241 号/391 号。

2. 3 服务期限：[合同中心-合同有效期]。

## 3. 质量标准和要求

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

3. 2 乙方所交付的服务还应符合国家和上海市有关安全、环保、卫生之规定。

## 4. 权利瑕疵担保

4. 1 乙方保证对其交付的服务享有合法的权利。

4. 2 乙方保证在服务上不存在任何未曾向甲方透露的担保物权，如抵押权、质押权、留置权等。

4. 3 乙方保证其所交付的服务没有侵犯任何第三人的知识产权和商业秘密等权利。

4. 4 如甲方使用该服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

## 5. 验收

5. 1 服务根据合同的规定完成后，甲方应及时进行根据合同的规定进行服务验收。乙方应当以书面形式向甲方递交验收通知书，甲方在收到验收通知书后的 10 个工作日内，确定具体日期，由双方按照本合同的规定完成服务验收。甲方有权委托第三方检测机构进行验收，对此乙方应当配合。

5. 2 如果属于乙方原因致使系统未能通过验收，乙方应当排除故障，并自行承担相关费用，同时进行试运行，直至服务完全符合验收标准。

5. 3 如果属于甲方原因致使系统未能通过验收，甲方应在合理时间内排除故障，再次进行验收。如果属于故障之外的原因，除本合同规定的不可抗力外，甲方不愿或未能在规定的时间内完成验收，则由乙方单方面进行验收，并将验收报告提交甲方，即视为验收通过。

5. 4 甲方根据合同的规定对服务验收合格后，甲方收取发票并签署验收意见。

---

## 6. 保密

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

## 7. 付款

7. 1 本合同以人民币付款（单位：元）。

7. 2 本合同款项按照以下方式支付。

7. 2. 1 付款方式：[合同中心-支付方式名称]。每季度支付总金额 25%。

## 8. 甲方（甲方）的权利义务

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

8. 2 如果乙方无法完成合同规定的服服务内容、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服务期限内有义务为乙方创造服服务工作便利，并提供适合的工作环境，协助乙方完成服服务工作。

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/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. 合同分包与转包

18. 1 合同禁止转包。

18. 2 涉及合同分包的，乙方应根据采购文件和投标（响应）文件规定进行合同分包；

18. 3 接受分包合同的企业不得再次分包。

18. 4 政府采购合同分包履行的，乙方就采购项目和分包项目向甲方负责，接受分包合同的企业就分包项目承担责任。

18. 5 如乙方违法分包，甲方有权解除合同，没收履约保证金并追究乙方的违约责任，承担/违约金。如造成甲方损失超过违约金的，超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

## 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 本合同一式贰份，甲乙双方各执一份。

---

## 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。

### [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): (自  
动获取参数) 法定代表人或授权委托人(签章): (自  
动获取参数)

日期：[合同中心-签订时间]

日期：[合同中心-签订时间\_1]

合同签订点：网上签约

## 第八章 质疑受理要求及附件

按照本项目责任分工，质疑事项涉及招标组织程序、中标结果等的，投标人提出质疑的对象为集中采购机构；质疑事项涉及项目采购需求的，投标人提出质疑的对象为采购人；投标人提出质疑但无法区分质疑对象的，先交由集中采购机构梳理区分再行使质疑。

### 一、质疑受理联系方式：

1.集中采购机构

联系人：严佑亮

联系电话：69989888-2608

2.采购人

联系人：朱晓文

---

联系电话：021-69982222

## 二、质疑函提交要求：

供应商提交的质疑函应当一式三份。质疑函应当包括下列主要内容：

- (一) 供应商的名称、地址、邮编、联系人及联系电话等；
- (二) 采购项目的名称、编号及分包号；
- (三) 质疑的具体事项、质疑请求和主张；
- (四) 质疑所依据的具体事实和根据（应当附有充足有效的线索和相关证据材料），所依据的有关法律、法规、规章、规范性文件名称及具体条款的内容；
- (五) 提出质疑的日期。

质疑函应当署名。质疑供应商为自然人的，应当由本人签字；质疑供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人或者主要负责人签字并加盖公章。

供应商可以委托代理人办理质疑事务。代理人应当向采购中心提交授权委托书及代理人合法、有效的身份证明，授权委托书应当载明委托代理的具体事项、权限及有效期限。

## 三、质疑有下列情形之一的，将驳回质疑：

- (一) 质疑缺乏事实和法律依据的；
- (二) 质疑供应商捏造事实、提供虚假材料的；
- (三) 质疑已经处理并答复后，质疑供应商就同一事项又提起质疑且未提供新的有效证据的；
- (四) 其他根据相关法律、法规、政府采购规章应当予以驳回的情形。

## 四、附件：

附件 1：质疑函

附件 2：法定代表人授权书

---

## 附件1

### 质疑函

质疑供应商：（名称、地址、邮政编码、联系方式等）

法定代表人：（姓名、职务、地址、联系方式等）

委托代理人：（姓名、职务、地址、联系方式等）

被质疑人：（名称、地址、邮政编码、联系方式等）

\_\_\_\_\_：

本供应商认为 \_\_\_\_\_（采购项目名称、编号，第几包）的  
(采购文件、采购过程或中标、成交结果)使我们的权益受到损害，现向你单位提出  
书面质疑。

#### 一、具体质疑事项：

1、\_\_\_\_\_。

2、\_\_\_\_\_。

.....

#### 二、质疑请求和主张：

\_\_\_\_\_。

三、事实依据、理由（事实陈述及所依据的有关法律、法规、规章、规范性文件  
名称和具体条款）：

\_\_\_\_\_。

附件：相关证明材料

本人或法定代表人或主要负责人签章：

单位公章：

\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

---

## 附件2

### 法定代表人授权书

\_\_\_\_\_:

本人 \_\_\_\_\_(姓名、职务), 系注册地址位于  
的 \_\_\_\_\_(公司名称)法定代表人, 兹代表本公司授权  
(被授权人的姓名、所属单位、职务), 其身份证号码: \_\_\_\_\_, 为本公  
司的合法代理人, 就 \_\_\_\_\_项目(项目名称、编号)采购向贵中心提出  
质疑, 其有权以本公司名义处理一切与之有关的事务并做出相应决定。

本授权书自签发之日起至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止始终有效。

法定代表人签字或盖章: \_\_\_\_\_

职 务: \_\_\_\_\_

地 址: \_\_\_\_\_

代理人(被授权人)签字或盖章: \_\_\_\_\_

职 务: \_\_\_\_\_

公司名称: \_\_\_\_\_

(公章)

日 期: \_\_\_\_\_