一、说明

**1 总则**

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

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

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

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

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

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

★1.7投标人提供的服务必须符合国家强制性标准。

二、项目概况

**2 项目名称**

项目名称：上海市浦东新区城市规划和公共艺术中心物业管理服务项目

**3物业基本情况**

上海市浦东新区城市规划和公共艺术中心用地面积15000㎡，总建筑面积49948㎡，地上建筑面积30548.5㎡，地下建筑面积19399.5㎡。

**4 招标范围与内容**

4.1 项目背景及现状

上海市浦东新区城市规划和公共艺术中心具有城市公共艺术传播展览、城市规划宣传解读两大功能，是集城市公共艺术展览、展示，艺术教育及知识普及，规划展示及规划评审、发布及研讨等功能于一体的展览类公共建筑。开放时间：每周六天，周二至周日9:30-16:30(16:00停止入馆)，每周一闭馆。

4.2 项目招标范围及内容

对上海市浦东新区城市规划和公共艺术中心实施全天候安保服务，并对其所有的建筑物、装饰物、地上地下停车场，以及所有的设备、设施、室内外公共区域、办公区域、设备用房等环境实施设备维护运转、房屋维护、保洁、会务等管理服务。

4.3 本项目服务期限：2025年11月1日至2025年12月31日。

**5 承包方式**

5.1 依照本项目的招标范围和内容，中标人以**“清包”**方式实施服务管理承包。“清包”的含义指：采购人按双方约定的服务人数，向中标人支付管理服务费（物业管理费包括人员成本、企业管理费、管理酬金及税金4项费用；其中人员成本包括员工工资、工作午餐、服装费、福利费、社保金和公积金等6项费用）。项目过程中所发生的水电气等能耗，设备添置、维修、保养等费用均由采购人承担。

| 序号 | 内容 | 提供方 | | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 采购人 | 供应商 |
| 1 | 公用水电 | √ |  | 包括空调、清洁卫生、生活等各类用水；服务公司办公等各类用电 |
| 2 | 各类垃圾桶 | √ |  | 包括生活垃圾、垃圾桶。 |
| 3 | 垃圾袋 | √ |  | 包括生活垃圾、垃圾桶垃圾袋。 |
| 4 | 办公用房 | √ |  | 包括仓库用房。 |
| 5 | 办公设备和家具等 | √ |  | 包括电脑、考勤设备和打印机等办公设备和耗材；桌椅等办公家具和员工更衣柜。 |
| 6 | 专业设备 | √ |  | 包括垃圾车、高压水枪、榨水器、不锈钢桶等。 |
| 7 | 维修材料 | √ |  | 各类设施设备维修所需的材料，包含维修工具。 |
| 8 | 保洁清洁剂及耗材等 | √ |  | 包括环境保洁所需的清洁、洗涤药剂，地面和物体表面擦拭用的消毒剂，地面养护药剂、材料和保洁工具等耗材（耗材品质需可靠有保证）。 |
| 9 | 保洁设备及工具等 | √ |  | 包括保洁小工具、尘推、工作警示牌等。 |

说明：表中供应商提供的设备所有权属于中标人，服务期满后由中标人予以收回。中标人受采购人委托开展场馆内的家具、电器、办公设备等固定资产清点、登记等管理工作。

5.3本项目不允许分包。

**6 合同的签订**

6.1 本项目合同的标的、价格、质量及验收标准、考核管理、履约期限等主要条款应当与招标文件和中标人投标文件的内容一致，并互相补充和解释。

6.2 合同履约过程中，如遇不可抗力或政策性调价（以招标文件和合同约定为准），经双方商定可以调整合同金额（调整原则以招标文件约定为准），并签订补充协议。

**7 结算原则和支付方式**

7.1 结算原则

7.1.1根据考核管理要求，依照考核结果按实结算。

7.1.2**本项目合同总价不变，采购人不会因政策性调价、人工成本、材料、设备使用年限增长引起的维修成本增加和效能衰减等因素（不可抗力除外）的变动而进行调整。**

**7.1.3 合同履约期间，如发生设备中修、大修和应急维修的，则费用按实结算。**

7.2 支付方式

合同签订后，接甲方通知后，乙方开具合规发票，甲方收到上述发票后30个工作日内，一次性支付合同全款。若乙方未按时提供合规发票，付款时间相应顺延。

7.3采购人不得以法定代表人或者主要负责人变更，履行内部付款流程，或者在合同未作约定的情况下以等待竣工验收批复、决算审计等为由，拒绝或者延迟支付中小企业款项。如发生延迟支付情况，应当支付逾期利息，且利率不得低于合同订立时1年期贷款市场报价利率。

三、技术质量要求

**8 适用技术规范和规范性文件**

各投标人应充分注意，凡涉及国家或行业管理部门颁发的相关规范、规程和标准，无论其是否在本招标文件中列明，中标人应无条件执行。标准、规范等不一致的，以要求高者为准。

**9 招标内容与质量要求**

9.1 **岗位设置一览表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部门** | **岗位名称** | **工作时长** | **岗位数** | **班组机制** | **备注** |
| 综合管理部 | 项目经理 | 5\*8h（8:30-17:00） | 1 | 做5休2 |  |
| 行政负责人 | 5\*8h（8:30-17:00） | 1 | 做5休2 |  |
| 行政人事、财务 | 5\*8h（8:30-17:00） | 1 | 做5休2 |  |
| 消防、安全管理 | 5\*8h（8:30-17:00） | 1 | 做5休2 |  |
| 仓库文员 | 5\*8h（8:30-17:00） | 1 | 做5休2 |  |
| 设施设备  服务部 | 设备经理 | 5\*8h（8:30-17:00） | 1 | 做5休2 |  |
| 弱电主管 | 5\*8h（8:30-17:00） | 1 | 做5休2 |  |
| 暖通主管 | 5\*8h（8:30-17:00） | 1 | 做5休2 |  |
| 维修主管 | 5\*8h（8:30-17:00） | 1 | 做5休2 |  |
| 高压强电工1 | 5\*8h（8:30-17:00） | 1 | 做5休2 |  |
| 高压强电工2 | 7\*24h | 1 | 四班二运转，24小时 |  |
| 给排水工1 | 7\*12h（8:00-20:00） | 1 | 做1休1 |  |
| 给排水工2 | 5\*8h（8:30-17:00） | 1 | 做5休2 |  |
| 暖通工 | 7\*24h | 1 | 四班二运转，24小时 |  |
| 弱电工（音控） | 7\*8h（8:30-17:00） | 4 | 做5休2 |  |
| 维修工（万能工） | 7\*8h（8:30-17:00） | 3 | 做5休2 |  |
| 保洁服务部 | 保洁主管 | 5\*8h（8:00-17:00） | 1 | 做5休2 |  |
| 保洁领班1 | 5\*8h（7:00-15:30） | 1 | 做5休2 |  |
| 保洁领班2 | 5\*8h（11:30-20:00） | 1 | 做5休2 |  |
| 1F公共区域1 | 5\*8h(07:00-15:30) | 1 | 做5休2 |  |
| 1F公共区域1 | 5\*8h(11:30-20:00) | 1 | 做5休2 |  |
| 2F公共区域2 | 5\*8h(07:00-15:30) | 1 | 做5休2 |  |
| 2F公共区域2 | 5\*8h(11:30-20:00) | 1 | 做5休2 |  |
| 2F展厅及会议室区域1 | 5\*8h(07:00-15:30) | 1 | 做5休2 |  |
| 2F展厅及会议室区域2 | 5\*8h(11:30-20:00) | 1 | 做5休2 |  |
| 3F公共区域1 | 5\*8h(07:00-15:30) | 1 | 做5休2 |  |
| 3F公共区域2 | 5\*8h(11:30-20:00) | 1 | 做5休2 |  |
| 3F展厅及会议室区域1 | 5\*8h(07:00-15:30） | 1 | 做5休2 |  |
| 3F展厅及会议室区域2 | 5\*8h(11:30-20:00） | 1 | 做5休2 |  |
| 4F公共区域1 | 5\*8h(07:00-15:30） | 1 | 做5休2 |  |
| 4F公共区域2 | 5\*8h(11:30-20:00） | 1 | 做5休2 |  |
| 4F办公及会议室区域1 | 5\*8h(07:00-15:30） | 1 | 做5休2 |  |
| 4F办公及会议室区域2 | 5\*8h(11:30-20:00） | 1 | 做5休2 |  |
| 地下车库1 | 5\*8h(07:00-15:30） | 1 | 做5休2 |  |
| 地下车库2 | 5\*8h(11:30-20:00） | 1 | 做5休2 |  |
| 外围1 | 5\*8h(07:00-15:30） | 1 | 做5休2 |  |
| 外围2 | 5\*8h(11:30-20:00） | 1 | 做5休2 |  |
| 垃圾收集 | 5\*8h(11:30-20:00） | 1 | 做5休2 |  |
| 地下与外围中班顶岗、全区阶段性工作 | 5\*8h(11:30-20:00） | 1 | 做5休2 |  |
| 机动 | 5\*8h(07:00-15:30） | 1 | 做5休2 |  |
| 保安服务部 | 保安主管 | 5\*8h（8:30-17:00） | 1 | 做5休2 |  |
| 保安领班（日班） | 7\*12h（7:00-19:00） | 1 | 做1休1 |  |
| 保安领班（夜班） | 7\*12h（19:00-7:00） | 1 | 做1休1 |  |
| 北门岗（日班） | 7\*12h（7:00-19:00） | 1 | 做1休1 |  |
| 北门岗（夜班） | 7\*12h（19:00-7:00） | 1 | 做1休1 |  |
| 北地库B1、B2岗  （日班） | 7\*12h（7:00-19:00） | 2 | 做1休1 |  |
| 北地库岗（夜班） | 7\*12h（19:00-7:00） | 1 | 做1休1 |  |
| 东门岗、东南门岗  （日班） | 7\*12h（7:00-19:00） | 2 | 做1休1 |  |
| 东南门岗（夜班） | 7\*12h（19:00-7:00） | 1 | 做1休1 |  |
| 机动（进场撤场跟进搬运） | 7\*12h（7:00-19:00） | 1 | 做1休1 |  |
| 机动（进场撤场跟进搬运） | 7\*12h（19:00-7:00） | 1 | 做1休1 |  |
| 监控室（日班） | 7\*12h（7:00-19:00） | 2 | 监控室（日班） |  |
| 监控室（夜班） | 7\*12h（19:00-7:00） | 2 | 监控室（夜班） |  |
| 巡逻岗（日班） | 7\*12h（7:00-19:00） | 2 | 巡逻岗（日班） |  |
| 巡逻岗（夜班） | 7\*12h（19:00-7:00） | 2 | 巡逻岗（夜班） |  |
| 会务服务部 | 会务服务主管 | 5\*8h（8:30-17:00） | 1 | 做5休2 |  |
| 会务服务领班 | 5\*8h（9:00-17:30） | 2 | 做5休2 |  |
| 会务服务员 | 5\*8h（9:00-17:30） | 3 | 做5休2 |  |
| 合计岗位数 | | | 72 |  |  |

**说明：投标人的各岗位配置标准不得低于表内岗位配置数要求。**

9.2 组织架构、管理制度及管理团队要求

9.2.1 组织架构

9.2.2 管理制度

投标人应结合本项目实际需求，制定完善的管理制度，旨在加强内部管理，完成管理服务任务，实现管理服务目标；坚持优质服务，提高保障水平；加强队伍建设，提高员工思想素质和业务技能；加强设备、工具和易耗品管理、建立突发事件应急预案、职工奖惩方案、完善考勤等一整套规章制度及具体落实计划。

9.2.3 管理团队要求

（1）树立正确的物业管理观念，以“服务至上，客户第一”为管理宗旨，不断提高良好信誉、不断加强科学管理，做好服务工作。

（2）无等级安全事故，无工伤伤亡事故，无因工作不当造成建筑和设备设施严重损坏事故。

（3）无脏乱现象和卫生不洁死角，无严重责任疏漏事故。

（4）优质服务，规范服务，提供方便、及时和舒适的人性化服务，让业主满意。

9.3 各岗位具体服务要求

9.3.1 综合管理部

(1)服务范围：为上海市浦东新区城市规划和公共艺术中心提供综合管理服务。

(2)工作职责：负责上海市浦东新区城市规划和公共艺术中心的综合管理等。

(3)总体要求：全面负责本项目相关工作，组织实施各项管理工作；履行服务合同的约定及采购人的决定，完成管理工作目标；负责各部门岗位及工作的调配，以及各项规章制度的修订和定岗、定责、定员工作；拟制各项服务工作的应急预案（包括但不限于防台防汛、传染病防控、断水、断电、火灾等），方案需实用具有可操作性，及时处理每一项紧急状态与紧急事故，并做好善后与防范工作；制定设备年度的修理与维护保养计划、维修工作细则，并组织实施；制定会务服务的详细计划和方案，对会务用品审核把关，保障会务服务工作有序进行；制定年度安全生产工作计划；制定培训计划，并定期进行安全和包括消防演练在内的各项技能培训；负责督促员工严格按照工作流程进行工作；对工作执行情况进行巡视检查，并给予指导和帮助；检查、督导各岗位人员工作情况，包括到岗情况、仪表仪容、风纪风貌、岗位职责履行情况等，合理安排、协调各项工作的开展；负责专业设备技术管理及运行和维保工作的检查、指导；指导督促员工严格按照各项设备操作规程及运行管理要求执行，确保设备的正常安全运行，延长使用寿命；协调并解决工作中出现的问题、矛盾；负责员工的政治思想工作，组织各项工种人员进行技术培训，文化学习等活动，定期对各项人员进行业务考核以及安全生产教育工作；负责安排新进员工的岗位培训和带教，增强凝聚力，加强班组培训精神文明建设；负责接听电话，及时分配报修等任务；负责物料库存管理，制定每月物料采购计划；制定并落实节假日值班人员名单；负责员工资料、必要物耗、办公用品等数据的汇总、统计；负责起草工作报告等书面材料；完成采购人交办的各项工作；定期向采购人汇报工作近况，及时反馈重大事件等。中标人需对采购人与第三方签订合同的项目做好日常监督监管，中标人需接受采购方委托，参与项目最终验收；中标人需根据采购单位不断更新完善的运营管理制度做好服务保障。做好其他馆方要求的工作，工作内容接受馆方的指派和调剂。统管本服务项目相关事宜，做好内部管理工作（包括但不限于：品质管理、消防安全、财务及人事管理、仓库管理等），中标人需就浦东新区在本项目内举行的各类重大活动，提供相应配合及服务工作。

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

（5）人员自身要求：原则上不超过国家法定退休年龄；身心健康；无违法犯罪记录；具备大专及以上学历；具备组织协调能力；具备较强的服务意识与责任感；能够熟练使用Word、Excel等Office软件；具备一定的文字能力；工作认真、负责、踏实、仔细；其中，项目经理如有物业管理相关证书请提供，具备10年以上工作经验及5年以上相关岗位管理经验。

9.3.2设施设备服务部

(1)现有设备清单

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **浦东城市规划和公共艺术中心现有主要设备清单** | | | | | | | |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 制造厂商 | 安装地点 | 数量 | 设备现状  (是否  出质保) | 备注 | |
| 1、电梯设备 | | | | | | | | |
| 1 | 升降客梯 | Gen2 | 奥的斯机电 |  | 12 | 已出质保 |  | |
| 2 | 升降货梯 | FOVF | 奥的斯机电 |  | 1 | 已出质保 |  | |
| 3 | 自动扶梯 | STAR | 奥的斯机电 |  | 20 | 已出质保 |  | |
| 2、消防设备 | | | | | | | | |
| 1 | 消防泵 | Q=40L/S,H=80m, N=75KW | 东方 | 地下一层 | 2台 | 已出质保 |  | |
| 2 | 消防稳压泵 | Q=1L/S,H=35m, N=1.5KW | 东方 | 屋面设备层 | 2台 | 已出质保 |  | |
| 3 | 喷淋泵 | Q=40L/S,H=96, N=75KW | 东方 | 地下一层 | 3台 | 已出质保 |  | |
| 4 | 喷淋稳压泵 | Q=1L/S,H=35, N=1.5KW | 东方 | 屋面设备层 | 2台 | 已出质保 |  | |
| 5 | 卷帘防护冷却泵 | Q=10L/S,H=68, N=18.5KW | 东方 | 地下一层 | 2台 | 已出质保 |  | |
| 6 | 卷帘防护冷却稳压泵 | Q=1L/S,H=35, N=1.1KW | 东方 | 屋面设备层 | 2台 | 已出质保 |  | |
| 7 | 气压罐 | SQL800\*1.0 | 东方 | 屋面设备层 | 3台 | 已出质保 |  | |
| 8 | 消防水箱 | 36m³ | 东方 | 屋面 | 1套 | 已出质保 |  | |
| 9 | 气体灭火机组 | CMP1505-27Q | 北京正齐 | 地下一层 | 3套 | 已出质保 |  | |
| 10 | 气体灭火机组 | GQQ40/2.5-ZTQ -1 | 北京正齐 | 屋面设备层 | 2套 | 已出质保 |  | |
| 3、生活水设备 | | | | | | | | |
| 1 | 潜水排污泵 | Q=25M/h，H=12M，N=1.5Kw | 上海莲盛 | 地下1层 | 1台 | 已出质保 |  | |
| 2 | 排水泵 | Q=70M/h，H=25M，N=11Kw | 上海莲盛 | 地下2层 | 2台 | 已出质保 |  | |
| 3 | 排水泵 | Q=40M/h，H=23M，N=7.5Kw | 上海莲盛 | 地下2层 | 18台 | 已出质保 |  | |
| 4 | 排水泵 | Q=20M/h，H=22M，N=4.0Kw | 上海莲盛 | 地下2层 | 36台 | 已出质保 |  | |
| 5 | 排水泵 | Q=70M/h，H=15M，N=7.5Kw | 上海莲盛 | 地下1层 | 4台 | 已出质保 |  | |
| 6 | 排水泵 | Q=40M/h，H=15M，N=4.0Kw | 上海莲盛 | 地下1层 | 4台 | 已出质保 |  | |
| 7 | 排水泵 | Q=20M/h，H=15M，N=2.2Kw | 上海莲盛 | 地下1层 | 4台 | 已出质保 |  | |
| 8 | 一体化污水提升装置 | Q=15M/h，H=25M，N=4.0Kw | 上海莲盛 | 地下2层 | 1套 | 已出质保 |  | |
| 9 | 油水分离器 | Q=15m3/h，N=2.9KW | 上海莲盛 | 地下2层 | 1套 | 已出质保 |  | |
| 10 | 生活泵 | Q=22m³/h，H=70m，N=7.5kw | 上海熊猫 |  | 3套 | 已出质保 |  | |
| 11 | 生活水池 | 3.5m\*4.5m\*3m | 海御 |  | 1个 | 已出质保 |  | |
| 4、空调设备 | | | | | | | | |
| 1 | 冷水机组 | 182.9KW | 约克 | 地下两层 | 2台 | 已出质保 |  | |
| 2 | 热泵机组 | 234.9KW | 约克 | 屋面 | 4台 | 已出质保 |  | |
| 3 | 自动加药装置 | 0.5KW/0.5 | 冠翔 | 地下两层 | 2台 | 已出质保 |  | |
| 4 | 水系统稳压装置 | 1.1KW | 冠翔 | 地下两层 | 1台 | 已出质保 |  | |
| 5 | 空调水泵 | 22kw/11kw | 东方 | 地下两层 | 14台 | 已出质保 |  | |
| 6 | 冷却塔系统 | 11KW | 新菱 | 屋面 | 2台 | 已出质保 |  | |
| 7 | 恒温恒湿机组 | 5.5KW/18.5KW | 泰恩特 | 地下一层 | 3台 | 已出质保 |  | |
| 8 | 新风空调箱机组 | 22KW，7.5KW，11KW，4KW，3KW，18.5KW，15KW，5.5KW，0.32KW，0.37,KW， | 特灵 | 地下两层，地下一层，屋面 | 36台 | 已出质保 |  | |
| 9 | 风机盘管 | 80w/112w/154w | 特灵 | 地下两层，地下一层，1~4层 | 78台 | 已出质保 |  | |
| 10 | 送/排风机 | 0.25kw-30kw | 江苏洪源 | 地下两层，地下一层，屋面 | 129台 | 已出质保 |  | |
| 11 | 分体空调 | 1.25p/2p/10p | 美的 | 地下两层，地下一层，3~4层 | 10台 | 已出质保 |  | |
| 12 | 多联机室外机 | 27KW，8.7KW，25.3KW，20.2KW，8.7KW， | 美的 | 屋面 | 13台 | 已出质保 |  | |
| 13 | 多联机室内机 | 72W，75W，78W,93W，180W,196W,140W,188W, | 美的 | 3~4层 | 114台 | 已出质保 |  | |
| 14 | VAV |  | 特灵 | 3~4层 | 39台 | 已出质保 |  | |
| 15 | 纳米子空气净化装置 | 920W | 江苏洪源 | 地下两层，地下一层 | 5台 | 已出质保 |  | |
| 5、弱电设备 | | | | | | | | |
| 1 | 综合布线系统 | 多媒体信息箱 | 普天 |  | 8 | 已出质保 |  | |
| 2 | 网络系统 | 无线网核心交换机（24端口十兆/百兆/千兆以太网电接口板 24端口万兆以太网接口和8端口千兆以太网光接口板） | 锐捷 |  | 2 | 已出质保 |  | |
| 3 | 无线控制器（自带8个千兆电口，2个SFP复用口） |  | 1 | 已出质保 |  | |
| 4 | 无线网防火墙（1U） |  | 2 | 已出质保 |  | |
| 5 | 核心交换机（万兆模块化槽式交换机，支持6块业务板卡，包含1块48口千兆光模业务板，1块48口千兆电口业务板，双电源，双引擎模块） |  | 2 | 已出质保 |  | |
| 6 | 核心交换机（万兆模块化槽式交换机，支持6块业务板卡，包含1块48口千兆光模业务板，1块48口千兆电口业务板，双电源，双引擎模块） |  | 2 | 已出质保 |  | |
| 7 | 对讲系统 | 数字常规信道机（双通道） | 海能达 |  | 2 | 已出质保 |  | |
| 8 | 定向耦合合路组件 |  | 1 | 已出质保 |  | |
| 9 | 接收机多路耦合组件 |  | 1 | 已出质保 |  | |
| 10 | 双工器 |  | 1 | 已出质保 |  | |
| 11 | 控系统 | 24盘位网络存储柜（主柜） | 大华 |  | 5 | 已出质保 |  | |
| 12 | 存储硬盘（企业级4T） |  | 120 | 已出质保 |  | |
| 13 | 视频管理服务器 |  | 1 | 已出质保 |  | |
| 14 | 行为分析管理服务器 |  | 1 | 已出质保 |  | |
| 15 | 联动及集成服务器 |  | 1 | 已出质保 |  | |
| 16 | 拼接显示屏（46英寸,LCD 5.5mm拼缝） |  | 15 | 已出质保 |  | |
| 17 | 客流量统计服务器 |  | 1 | 已出质保 |  | |
| 18 | 入侵报警系统 | 报警通讯控制主机 | 优周 |  | 1 | 已出质保 |  | |
| 19 | 液晶键盘（LCD显示） |  | 1 | 已出质保 |  | |
| 20 | 继电器输出模块（32路） |  | 1 | 已出质保 |  | |
| 21 | 微波红外双鉴探测器 |  | 40 | 已出质保 |  | |
| 22 | 红外幕帘探测器 |  | 18 | 已出质保 |  | |
| 23 | 紧急报警按钮 |  | 23 | 已出质保 |  | |
| 24 | 声光报警器 |  | 12 | 已出质保 |  | |
| 25 | 门禁系统 | 四门门禁控制器（含控制箱） | 立方 |  | 19 | 已出质保 |  | |
| 26 | 双门门禁控制器（含控制箱） |  | 13 | 已出质保 |  | |
| 27 | IC卡读卡器 |  | 77 | 已出质保 |  | |
| 28 | 双门磁力锁（含门磁、支架） |  | 56 | 已出质保 |  | |
| 29 | 楼宇自控系统 | 成套控制柜 | 格瑞特 |  | 44 | 已出质保 |  | |
| 30 | DDC控制器（30点） |  | 49 | 已出质保 |  | |
| 31 | DDC控制器（24点） |  | 10 | 已出质保 |  | |
| 32 | DDC控制器（16点） |  | 11 | 已出质保 |  | |
| 33 | DDC控制器（16点1路485） |  | 4 | 已出质保 |  | |
| 34 | DDC控制器（6点） |  | 16 | 已出质保 |  | |
| 35 | 机房工程系统 | 设备机柜 | 慧宗 |  | 36 | 已出质保 |  | |
| 36 |  | 配电箱 PZ30 |  |  | 24 | 已出质保 |  | |
| 6、太阳能设备 | | | | | | | | |
| 1 | 太阳能集热器 |  | 桑乐 | 屋面 |  | 已出质保 |  | |
| 2 | 燃气热水炉 |  |  |  |  | 已出质保 |  | |
| 3 | 热水回水泵 | 1.2KW | 格兰富 | 地下一层 | 2台 | 已出质保 |  | |
| 4 | 供水变频泵 | 0.45KW | 格兰富 | 地下一层 | 2台 | 已出质保 |  | |
| 7、规划展陈 | | | | | | | | |
| 1 | 多媒体工作站C1型（RTX4000） | CPU | Intel 酷睿I7 |  | 24台 | 已出质保 |  | |
| 2 | CPU散热器 | 安钛克A40 |  | 已出质保 |  | |
| 3 | 内存 | 16GB |  | 已出质保 |  | |
| 4 | 硬盘 | 250G固态硬盘 |  | 已出质保 |  | |
| 5 | 显卡 | Quadro RTX4000 |  | 已出质保 |  | |
| 6 | 电源 | 650w |  | 已出质保 |  | |
| 7 | 机箱 | 工控机箱 |  | 已出质保 |  | |
| 8 | 主板 | 华硕ROG Z590-F/E |  | 已出质保 |  | |
| 9 | 多媒体服务器A2型 | CPU | Intel 酷睿I5 |  | 18台 | 已出质保 |  | |
| 10 | CPU散热器 | 安钛克A40 |  | 已出质保 |  | |
| 11 | 内存 | 8GB |  | 已出质保 |  | |
| 12 | 硬盘 | 250G固态硬盘 |  | 已出质保 |  | |
| 13 | 显卡 | GTX 1660 |  | 已出质保 |  | |
| 14 | 电源 | 550w |  | 已出质保 |  | |
| 15 | 机箱 | 工控机箱 |  | 已出质保 |  | |
| 16 | 主板 | 华硕B560-A/F/E |  | 已出质保 |  | |
| 17 | 音频处理器 RF/K5.1 |  | 锐丰RF/K5.1 |  | 15台 | 已出质保 |  | |
| 18 | 功放 RF/G350 |  | 锐丰RF/G350 |  | 17台 | 已出质保 |  | |
| 19 | 光纤收发器 |  | 光纤收发器 SAD-SL500-4LC-00(2K) |  | 64台 | 已出质保 |  | |
| 20 | 音响 RF/MQ-8C |  | 锐丰RF/MQ-8C |  | 28台 | 已出质保 |  | |
| 17 | 投影机镜头 |  |  |  | 24台 | 已出质保 |  | |
| 18 | TOF避障激光雷达 SIMO-LS-20H |  | TOF避障激光雷达 SIMO-LS-20H |  | 21套 | 已出质保 |  | |
| 19 | 多媒体工作站C2型 | CPU | Intel 酷睿I7 |  | 11台 | 已出质保 |  | |
| 20 | CPU散热器 | 安钛克A40 |  | 已出质保 |  | |
| 21 | 内存 | 32GB |  | 已出质保 |  | |
| 22 | 硬盘 | 50G SSD |  | 已出质保 |  | |
| 23 | 显卡 | Quadro RTX5000 |  | 已出质保 |  | |
| 24 | 电源 | 安钛克650w |  | 已出质保 |  | |
| 25 | 机箱 | 4U工控机箱 |  | 已出质保 |  | |
| 26 | 主板 | 华硕ROG Z590-F/E |  | 已出质保 |  | |
| 27 | 多媒体拼接处理器 |  | 0406 |  | 12台 | 已出质保 |  | |
| 28 | 65寸拼接屏 | 面板 | BOE DV650QUM-NVO |  | 61台 | 已出质保 |  | |
| 29 | 55寸拼接屏 | 面板 | BOE 550FHM-NV8 |  | 20台 | 已出质保 |  | |
| 30 | 43寸触摸一体机  （高配独立显卡） | CPU | I7 |  | 3台 | 已出质保 |  | |
| 31 | 内存 | 8G |  | 已出质保 |  | |
| 32 | 硬盘 | 240G SSD固态硬盘 |  | 已出质保 |  | |
| 33 | 独立显卡 | 1050ti |  | 已出质保 |  | |
| 34 | 软Surface Go 3 | 运行内存 | 8GB |  | 22台 | 已出质保 |  | |
| 35 | 存容量 | 128GB |  | 已出质保 |  | |
| 36 | 多媒体融接处理器 |  | 0408 |  | 3台 | 已出质保 |  | |
| 37 | 交换机 |  | 华三（H3C）S1224 |  | 9台 | 已出质保 |  | |
| 38 | 液晶显示器 | 21.5寸 高清显示器 |  |  | 4台 | 已出质保 |  | |
| 39 | 32寸触摸一体机  （高配独立显卡） | CPU | I7 |  | 4台 | 已出质保 |  | |
| 40 | 内存 | 8G |  | 已出质保 |  | |
| 41 | 硬盘 | 240G SSD固态硬盘 |  | 已出质保 |  | |
| 42 | 独立显卡 | 1050ti |  | 已出质保 |  | |
| 43 | 49.5长条屏一体机 | 处理器 | I7 |  | 2台 | 已出质保 |  | |
| 44 | 内存 | 8G DDR3L 1600 |  | 已出质保 |  | |
| 45 | 硬盘 | 256G SSD固态硬盘 |  | 已出质保 |  | |
| 46 | 显卡 | 核显 |  | 已出质保 |  | |
| 47 | 55寸OLED自发光透明屏 |  | 面板LG LW550JUL |  | 2台 | 已出质保 |  | |
| 48 | 86寸液晶屏幕 |  | 创维（SKYWORTH）86G51 |  | 2台 | 已出质保 |  | |
| 49 | 超低功放 RF/G750 |  | 锐丰RF/G750 |  | 4台 | 已出质保 |  | |
| 50 | 高清信息发布系统 |  | HK-RCM300 |  | 5台 | 已出质保 |  | |
| 51 | 多媒体工作站C1型（P2200） | CPU | Intel 酷睿I7 |  | 2台 | 已出质保 |  | |
| 52 | CPU散热器 | 安钛克A40 |  | 已出质保 |  | |
| 53 | 内存 | 16GB |  | 已出质保 |  | |
| 54 | 硬盘 | 250G固态硬盘 |  | 已出质保 |  | |
| 55 | 显卡 | Quadro P2200 |  | 已出质保 |  | |
| 56 | 电源 | 650w |  | 已出质保 |  | |
| 57 | 机箱 | 工控机箱 |  | 已出质保 |  | |
| 58 | 主板 | 华硕ROG Z590-F/E |  | 已出质保 |  | |
| 59 | 12.1寸空气成像屏 | 核心光学元件（MOW)厚度：3.5±0.2mm  微晶尺寸：0.4-0.55mm  可见光透射比：>80%  成像光源 12.1寸，1280\*800  内置电脑 Windows系统  以太网 10/100/1000Mbps 以太网接口  WiFi Intel Wifi  蓝牙 5.0  显示 HDMI  音频 1 x HDMI 音频输出、 1×耳机音频输出  USB USB3.0, USB2.0  交互模块 线性激光矩阵传感器 精准触控  模组结构 1套 |  |  | 1台 | 已出质保 |  | |
| 60 | 23.8寸触摸一体机  （高配独立显卡） | RTM238TR-FU10-OA7-N | 钛众 |  | 3台 | 已出质保 |  | |
| 61 | 32寸液晶屏幕 | 创维（Skyworth）32E381S  2.参数:产品类型：高清商用电视  屏幕尺寸:32英寸  分辨率:1366\*768  屏幕比例16:9 | 创维 |  | 3台 | 已出质保 |  | |
| 62 | 400万半球网络摄像机 | DH-IPC-HDBW5443R1-YL-PV |  |  | 27台 | 已出质保 |  | |
| 63 | 55寸液晶屏幕（地面） | 创维（Skyworth）55Q51  2.参数:屏幕分辨率：超高清4K  屏幕尺寸:55英寸  分辨率:4K（3840\*2160） | 创维 |  | 2台 | 已出质保 |  | |
| 64 | 43寸液晶屏幕（地面） | 创维（Skyworth）43G31  2.参数:屏幕分辨率：超高清4K  屏幕尺寸:43英寸  屏幕比例16:9 | 创维 |  | 10台 | 已出质保 |  | |
| 65 | 46寸拼接屏（顶面） | 品牌型号:面板：BOE 460FHM-NVO  整机型号：YTL46PN-DV460FHM |  |  | 6台 | 已出质保 |  | |
| 66 | 55寸纳米触摸膜 |  |  |  | 1套 | 已出质保 |  | |
| 67 | 6T监控级硬盘 | 1.型号:ST6000VM004  2.技术参数:6T监控硬盘 |  |  | 8套 | 已出质保 |  | |
| 68 | 46寸拼接屏 | 品牌型号:面板：BOE 460FHM-NVO  整机型号：YTL46PN-DV460FHM  图像比例：16:9  拼接缝隙：3.5mm  分辩率：1920(H)×1080(V)  响应时间：8ms  色彩：8 bit，16.7m  亮度：500cd/㎡  对比度：1400:1 |  |  | 3台 | 已出质保 |  | |
| 69 | 98寸液晶屏幕 | 1.名称:TCL98Q6E  2.参数:电视类型：全面屏  分辨率：4k超高清（3840×2160）  对比度60000： 1 |  |  | 4台 | 已出质保 |  | |
| 70 | AI人工智能机器人 |  |  |  | 1台 | 已出质保 |  | |
| 71 | 多媒体服务器B2型  （双RTX4000） | CPU | Intel 酷睿I7 |  | 1台 | 已出质保 |  | |
| 72 | CPU散热器 | 安钛克A40 |  | 已出质保 |  | |
| 73 | 内存 | 32GB |  | 已出质保 |  | |
| 74 | 硬盘 | M.2 250G SSD |  | 已出质保 |  | |
| 75 | 显卡 | 2块Quadro RTX4000桥接 |  | 已出质保 |  | |
| 76 | 电源 | 安钛克650w |  | 已出质保 |  | |
| 77 | 主板 | 华硕ROG Z490 |  | 已出质保 |  | |
| 78 | 机箱 | 4U工控机箱 双开门 |  | 已出质保 |  | |
| 79 | 多媒体工作站D1型 | CPU | Intel 酷睿I9 |  | 2台 | 已出质保 |  | |
| 80 | CPU散热器 | 安钛克A40 |  | 已出质保 |  | |
| 81 | 内存 | 32G |  | 已出质保 |  | |
| 82 | 硬盘 | 1TB SSD |  | 已出质保 |  | |
| 83 | 显卡 | Quadro RTX5000 |  | 已出质保 |  | |
| 84 | 电源 | 额定1250W |  | 已出质保 |  | |
| 85 | 机箱 | 4U工控机箱 |  | 已出质保 |  | |
| 86 | 主板 | 华硕ROG Z590-F/E |  | 已出质保 |  | |
| 87 | 飞阅浦东平台支撑结构 | 1.名称:承载1套座舱，每套座舱6个座位  支撑平台钢架，支撑整个设备稳定性与安全性，来保证设备在稳定与安全的环境下工作 |  |  | 1套 | 已出质保 |  | |
| 88 | 飞阅浦东平台 | 1.名称: 飞阅浦东平台:可实现左右摇摆，前后倾斜，以及旋转动作等，区别于市场上常规的动感设备，独立创新设计的一款全新体验平台，让体验者达到前所未有的真实和刺激。 |  |  | 1套 | 已出质保 |  | |
| 89 | 飞阅浦东座舱支撑锁定机构 | 1.名称: 飞阅浦东座舱旋转到位后，支撑锁定机构开启，设备通过支撑锁定机构达到运行时的平稳性和自锁 |  |  | 2套 | 已出质保 |  | |
| 90 | 飞阅浦东座舱升降动力系统 | 名称:对飞阅浦东座舱座椅机构设备提供动源，由2套动力源和一套万向装置组成。 |  |  | 2套 | 已出质保 |  | |
| 91 | 飞阅浦东座舱旋转机构 | 支撑设备运动到上客与观影位置 |  |  | 1套 | 已出质保 |  | |
| 92 | 飞阅浦东座舱旋转动力系统 | 对旋转设备提供动力 |  |  | 1套 | 已出质保 |  | |
| 93 | 飞阅浦东座舱平衡机构 | 飞阅浦东座舱平衡架主要约束其他方向的自由度，平衡架承受设备运行过程中产生的其他方向的作用力 |  |  | 1套 | 已出质保 |  | |
| 94 | 飞阅浦东座舱载客设备机构 | 定制飞阅浦东座舱载客设备机构 |  |  | 1套 | 已出质保 |  | |
| 95 | 飞阅浦东平台控制柜 | 自主设计飞阅浦东平台硬件集成，包含倍福PLC系统硬件，台达伺服运动控制系统硬件，施耐德弱电控制回路，WAGO直流电源控制回路，定制钣金柜体。 |  |  | 1套 | 已出质保 |  | |
| 96 | 飞阅浦东影院调度控制操作台 | 自主设计飞阅浦东影院调度控制操作台硬件集成，包含倍福PLC系统硬件，施耐德弱电控制回路，WAGO直流电源控制回路，触想触摸屏显示器，定制钣金操作台。 |  |  | 1套 | 已出质保 |  | |
| 97 | 机械臂本体 | 50-60kg以下 |  |  | 1台 | 已出质保 |  | |
| 98 | 机械臂底座 | 配套50-60kg以下机械臂 |  |  | 1套 | 已出质保 |  | |
| 99 | 机械臂控制柜 | 配套50-60kg以下机械臂 |  |  | 1套 | 已出质保 |  | |
| 100 | 机械臂配电柜 | 配套50~60kg以下机械臂  定制，含断电缺相断相等检测，保护机械臂供电稳定安全。 |  |  | 1套 | 已出质保 |  | |
| 101 | 投影机 CB-805F | CB-805F  2.参数:含超短焦镜头0.27-0.37：1  显示方式:3LCD  光源:激光  亮度:5000流明  对比度:250000：1  分辨率:1920\*1080  比例：16:9 | 爱普生 |  | 6台 | 已出质保 |  | |
| 102 | 投影膜 |  |  |  | 14㎡ | 已出质保 |  | |
| 103 | 投影机 索诺克 SNP-DU12K | SNP-DU12K 激光光源，3LCD技术，对比度2500000:1，寿命20,000小时(标准模式/静音);30,000小时(模式1);50,000小时(模式2)，显示比例16：10 | 索诺克 |  | 1台 | 已出质保 |  | |
| 104 | 投影机 CB-PU1007B | CB-PU1007B | 爱普生 |  |  | 已出质保 |  | |
| 105 | 投影机 T-FDQ080CL | 参数:不含标准镜头  参数：PT-FRQ080CL  DMD芯片尺寸：0.67英寸（16:10）  光源技术：激光二极管  亮度输出：8400流明（中心）\8000流明（ISO）  均匀性：90%  对比度：10000:1（全开/全关，动态对比度模式）  物理分辨率：1920\*1200 pixels |  |  | 5台 | 已出质保 |  | |
| 106 | 投影机 PT-SMZ16KCL | 参数:不含标准镜头  显示方式:3LCD  比例：16:10 |  |  | 4台 | 已出质保 |  | |
| 107 | 投影机 SRQ35KC | 参数:不含标准镜头  DMD芯片尺寸：0.96英寸（16:10）\*3  光源技术：激光二极管  刷新率：240Hz  对比度：20000:1（全开/全关，动态对比度模式:3）  物理分辨率：3840\*2400 pixels |  |  | 4台 | 已出质保 |  | |
| 108 | 投影机镜头 ET-D75LE6 | ET-D75LE6 |  |  | 4台 | 已出质保 |  | |
| 109 | 左右拉声像功放 RF/DA20.4 | 8Ω立体声功率：2000W×4;  4Ω立体声功率：3400W×4;  2Ω立体声功率：4760W×4;  16Ω桥接功率：4000W×2;  8Ω桥接功率：6800W×2;  4Ω桥接功率：9520W×2;  频响：20Hz-20kHz(±1dB)  总谐失真：<0.1%  信噪比：≥109dB  功率增益选择：32,35,38,41dB  输入阻抗：20kΩ平衡 10kΩ非平衡  前面板指示:保护指示灯(过热、输出直流、静音保护、欠压保护）,限幅器指示灯,工作指示灯  功放保护：具有短路、开路、过热、过载、直流 等保护装置  电源要求：90-260V ~50-60Hz  机身尺寸（HxWxD）：45x483x461mm  重量：12Kg | 锐丰RF/DA20.4 |  | 8台 | 已出质保 |  | |
| 110 | 主扩音响 RF/TX8 | RF/TX8  系统类型： 单8寸二分频全频音箱；  频率响应：75Hz~18KHz(±3dB）/65Hz~20KHz (-10dB )；  灵敏度(1W/1m)： 93dB；  标称阻抗：8Ω；  额定功率（AES）：300W；  低音单元：8寸50芯 铁盆架纸盆单元；  高音单元：1.75寸(1寸喉口)压缩驱动器(44mm音圈)；  覆盖角度(H×V)：90゜×60゜(可旋转,玻璃钢号筒)；  最大声压级(连续/峰值)：117.5dB/123.5dB；  连接件：2×NEUTRIK NL4MP四芯插座，1+1-;  吊挂硬件：M8吊点×11、35mm底托；  尺寸(H×W×D)： 427×280×292.33mm；  重量：13.6kg； | 锐丰RF/TX8 |  | 3只 | 已出质保 |  | |
| 111 | 中置音响 RF/TX8 | 系统类型： 单8寸二分频全频音箱；  频率响应：75Hz~18KHz(±3dB）/65Hz~20KHz (-10dB )；  灵敏度(1W/1m)： 93dB；  标称阻抗：8Ω；  额定功率（AES）：300W；  低音单元：8寸50芯 铁盆架纸盆单元；  高音单元：1.75寸(1寸喉口)压缩驱动器(44mm音圈)；  覆盖角度(H×V)：90゜×60゜(可旋转,玻璃钢号筒)；  最大声压级(连续/峰值)：117.5dB/123.5dB；  连接件：2×NEUTRIK NL4MP四芯插座，1+1-;  吊挂硬件：M8吊点×11、35mm底托；  尺寸(H×W×D)： 427×280×292.33mm；  重量：13.6kg； | 锐丰RF/TX8 |  | 2只 | 已出质保 |  | |
| 112 | 室内LED p2.5 | 参数:含控制系统、电源、配电及辅材  像素点间距 2.5mm  单元板尺寸 160X160  防水等级 IP31  驱动方式 1/32 扫描恒流驱动  换帧频率 ≥60hz/s  刷新频率 ≥1920hz/s  白平衡亮度 ≥600cd/㎡ |  |  | 99.79㎡ | 已出质保 |  | |
| 113 | 室内LED p3 | 参数:含控制系统、电源、配电及辅材  像素点间距 3mm  单元板尺寸 192X192  防水等级 IP31  驱动方式 1/32 扫描恒流驱动  换帧频率 ≥60hz/s  刷新频率 ≥1920hz/s  白平衡亮度 ≥600cd/㎡ |  |  | 154.03㎡ | 已出质保 |  | |
| 114 | 室内LED p4 | 参数:含控制系统、电源、配电及辅材  像素点间距 4mm  防水等级 IP31  驱动方式 1/32扫描恒流驱动  换帧频率 ≥60hz/s  刷新频率 ≥1920hz/s  白平衡亮度 ≥600cd/㎡ |  |  | 340㎡ | 已出质保 |  | |
| 115 | 室内LED p4（含整体弧面开模） | 参数:含控制系统、电源、配电及辅材  像素点间距 4mm  防水等级 IP31  驱动方式 1/32扫描恒流驱动  换帧频率 ≥60hz/s  刷新频率 ≥1920hz/s  白平衡亮度 ≥600cd/㎡ |  |  | 99.3㎡ | 已出质保 |  | |
| 116 | 室内LED p1.5 | 参数:含控制系统、电源、配电及辅材  像素点间距 1.5mm  模组分辨率（W×H） 128×128  驱动方式 恒流驱动，32扫  刷新率（Hz） ≥3840  白平衡亮度 ≥600cd/㎡ |  |  | 45.2㎡ | 已出质保 |  | |
| 117 | P3.91室内地板屏（不含互动） | 参数:含控制系统、电源、配电及辅材  像素管间距：3.91mm  像素构成：1R1G1B  物理密度：65536点/㎡  模组尺寸：250X250X 12mm (长X宽X厚)  模组分辨率：64×64点 （宽X高)  箱体尺寸：1000 mm×500X80mm（宽X高X厚箱体加模组)  箱体尺寸：500 mm×500X80mm（宽X高X厚箱体加模组)  最佳距离：7-20m |  |  | 2.25㎡ | 已出质保 |  | |

(2)工作内容

①服务范围：为上海市浦东新区城市规划和公共艺术中心提供设备设施运行维护保障服务、房修服务。

②工作职责：负责保障上海市浦东新区城市规划和公共艺术中心各项设备设施正常运行及房屋修补、门窗桌椅修理等。

③总体要求：保障物业服务区域内建筑物安全和正常使用，建筑物及其附属件重要部分的完好率达100%；制定日常维保计划、季节性维保计划、中长期维保规划方案、大修、中修、小修方案，对房屋及门窗桌椅破损等一般小修不过夜，较大修理三天之内修复；接到报修后，10分钟内到现场处理，水、电等急修项目以及一般修理项目均当日处理完毕，并及时答复报修人；针对设施设备特点，制定科学、严密、切实可行的运行制度，做好日常运行、维修、养护和管理工作，并做好记录；加强维护保养工作，一般设施设备（系统）的完好率、正常率、合格率等各项指标达99%以上，重要设施设备（系统）的完好率、正常率、合格率等各项指标达100%；对一般设备故障及时排除，并保证修复质量，做好排除故障的记录，记录中包括故障发生的时间、地点、原因分析和防范措施等内容，维修满意率应达95%，接报修率达100%；做好地下管网设备设施维护管理工作，定期检查疏通，确保供水、排水、排污等管网畅通；按计划、按要求对设备定期检测、测试；落实各类节能和节约资源措施，对各项能耗数据抄见、计量、统计、汇总等，并及时向采购人提供书面报告；积极主动配合机关节能降耗工作，根据相关规定，减少设备待机能耗，节约使用能源，提高设备的功效比，减少故障；对维保服务外包的设备（包括并不限于电梯、监控系统、消防系统、弱电系统、停车系统、道闸系统等专业设备），维保全过程安排专人现场跟踪质量监督管理，做好维修记录，保质保量，确保维保服务外包设备安全正常运转；按时对设备进行巡视、检查，观察各项设备运行状况，及时处理接报修工作，发生突发问题时实施应急预案；每日对大楼巡检，主动发现问题并加以修理；认真钻研技术，提高技术水平，确保作业质量合格；作业期间严禁吸烟，做到安全施工；待人礼貌，服务耐心；遇无法处理或职责以外的问题，及时向管理岗位反馈。同时，做好其他馆方要求的工作，工作内容接受馆方的指派和调剂。

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

⑤人员自身要求：原则上不超过国家法定退休年龄；身心健康；无违法犯罪记录；具备相关工作经验，其中具备3年以上相关工作经验的人员不少于岗位数的80%；凡国家有关法规规定必须持证上岗的，应持有相应资格证书（高低压电工操作证等）。

⑥各工作点具体工作要求：各类设备无等级安全事故设备责任事故；保证供配电系统24小时正常运行，确保设备处于通风、干净、干燥环境，各楼层设备机房清洁整齐，无杂物堆放；确保电梯正常运行，安全措施齐全有效，发生故障5分钟之内到现场；所有空调运行正常，专人负责，每天巡视，并做好记录；地下层水泵房环境整洁；供排水系统通畅，无大面积跑水、积水、长时间停水事故，若遇计划停水，及时发出预告；每月配合消防维保单位对消防系统进行联动测试，确保完好、有效，应急指示灯、引路标志、消防装置与器材完好；各类设施设备机房整洁、有序；房屋外观无破坏立面，无改变使用功能、乱搭建、通道随意占用等现象，屋顶整洁、有序；室外道路地坪无明显长裂痕；停车场地保持平整，无积水；室内墙面和地坪无大面积污渍，起壳、起泡、无残缺，吊顶无残缺；室内外门锁保持开启灵活，配件齐全，无脱落、无残缺；落水管、下水道、污水管和化粪管道等排放畅通，无堵塞，井盖完好无损；接到投诉后，立即调查核实，提出处理意见，并解决投诉问题。

⑦其它要求：员工队伍年龄结构比较合理，岗位与专业所长对口，且配置人员宜一专多能。

9.3.3 保洁服务部

(1)服务范围：为上海市浦东新区城市规划和公共艺术中心提供清洁卫生服务。

(2)工作职责：负责上海市浦东新区城市规划和公共艺术中心的清洁卫生等。

(3)总体要求：负责各楼层公共区域通道、卫生间、茶水间、消防通道楼梯、电梯等处的清洁工作；负责包括停车场等在内的室外及地下层等区域清扫工作；定期巡视各区域清洁情况，及时清洁整理；及时处理管理岗位派发的任务；清楚垃圾分类要求，分类驳运规范，分类容器摆放规范，内容物分类正确；开展“零干扰”保洁工作，完成各类保洁应急处置工作；发现职责以外的问题及时向管理人员或其他相关物业部门报修。同时，做好其他馆方要求的工作，工作内容接受馆方的指派和调剂。

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

(5)人员自身要求：原则上不超过国家法定退休年龄；身心健康；无违法犯罪记录。

(6)各工作点具体工作要求：保持大堂整洁光亮，地面无污渍，无烟蒂，无痰迹，无垃圾；柱面、墙面等无灰尘；玻璃大门无手印，无灰尘；保持走廊、茶水间、通道、电梯和楼道等部位清洁、光亮，无污迹，无脚印，无污渍，无浮灰；地毯定期吸尘，保持干净，无污渍，无垃圾；保持茶水间整洁，保证饮用水供应；卫生间无水迹，无杂物，无异味；墙面四角保持干燥，金属器具保持光亮，无浮灰，无水迹，无锈斑；卫生用品齐全，卫生间内空气清新；保持地下室无堆积垃圾和杂物，地面无灰尘，无垃圾，库内空气清新，无异味，定期喷洒药水；屋顶、广场、阶梯、车道、停车场、指示牌、废物箱定期保洁，无杂物，无垃圾，无纸屑，无烟蒂，无浮灰，无污物；围廊立柱、墙面四角无灰尘，无蛛网，保持干净；如遇雨、雪天气，在大堂进出口铺设防湿防滑地毯并竖“小心防滑”告示牌，雨后、雪后两小时内保持地面无杂物、无积水；配合做好环境卫生宣传教育，做好卫生设施维护管理；接到投诉后，立即调查核实，提出处理意见，并解决投诉问题；根据处理情况，汇报结果，及时进行整改，特殊情况实行回访制度。

(7)其它要求：如遇节假日、双休日业主有特殊需求，须根据实际情况照常提供服务，且服务标准不得降低。

9.3.4 保安服务部

(1)服务范围：为上海市浦东新区城市规划和公共艺术中心提供安全保障服务。

(2)工作职责：实施全年365天昼夜值守，人防、技防密切配合，及时消除隐患，确保上海市浦东新区城市规划和公共艺术中心安全、有序、高效运转。

(3)总体要求：全体保安人员在工作时着装统一、仪表整齐、操作规范、文明用语、礼貌服务；实施全年365天昼夜值守，负责门卫验证、来访登记、跟踪服务、指挥有证车辆有序进出与停放、巡逻检查、消防安全检查等各项工作；通过办公点消控、监控设备设施等技术防范手段，包括火灾自动报警、燃气泄漏报警、消防水喷淋、各种类型灭火机、应急广播等消控系统，以及摄像监控、防盗报警、入侵报警、车库管理、门禁、人员进入自动识别等监控系统等，履行每日24小时的监控值守职责。同时，做好其他馆方要求的工作，工作内容接受馆方的指派和调剂。

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

(5)人员自身要求：原则上不超过国家法定退休年龄，且整体年龄结构较为合理；身心健康，身强力壮；无违法犯罪记录，经公安管理部门指纹采集合格；需有一定的保安管理工作经验，持有公安管理部门认可的上岗证，技防岗位还需持有初级及以上建（构）筑物消防员资格证；经过培训方可上岗。

(6)各工种（工作点）具体工作要求：加强安全保卫，认真值守，规范服务，做到认真值勤，热忱服务，确保无等级爆炸、火灾、破坏、盗窃事故和无责任疏漏事故；进驻上海市浦东新区城市规划和公共艺术中心项目的保安队员必须严格组织政审，派驻队员身心健康、无不良记录；加强思想政治工作，教育员工严格遵纪守法，优质服务；负责上海市浦东新区城市规划和公共艺术中心昼夜24小时保安工作的全部任务，采取固定值守和流动巡视相结合的方式，加强各个入口、停车场、治安死角等重要区域的安全防范，认真详细做好值班记录；定期巡视、查验、维修、更新消防器材和设备，指定有关人员负责保养、维修和管理。对前来联系工作的人员须进行询问、引导、解答，态度热情、举止文明，严防闲杂人员进入；对大件物品出门须进行登记和检查；及时、积极主动地配合有关部门，做好劝说、劝阻和疏导工作；指挥车辆安全通行和停放，保证环境有序和道路畅通；对闭路监控系统、防盗报警系统、入侵报警系统、火灾报警系统等设施进行每日24小时监控，并做好监控记录台账；发现隐患及时排除，如有重大案情，须立即报警，保护好现场，同时做好详细记录备案；乙方队员在值勤中，认真履行防火、防盗、防窃等职责，不脱岗、不离岗；如因责任心不强或工作疏忽或违章操作致使甲方造成爆炸、火灾、盗窃等事故，应承担经济责任及法律责任；爱护采购人配置的设备和安保工具；消控室座机接听服务。

(7)其它要求：上岗期间须穿戴经采购人认可的有明显标识标志的保安制服。

9.3.5 会务服务部

(1)服务范围：为上海市浦东新区城市规划和公共艺术中心提供会务后勤保障服务。

(2)工作职责：保持服务人员应有的仪表仪容，严格遵照工作流程做好各项会务服务工作。

(3)总体要求：按要求提供会议室的热水、茶杯等用品；迎候与会人员，提供倒茶水等服务；及时清洗消毒和保管接待用品，定期消毒话筒等；迎送上级领导和重要宾客；做好会议室日常保洁；做好会议室的布置和服务保障工作；人员上岗前应进行培训，培训内容包括法律法规、职业道德、岗位业务知识等，培训合格后方可上岗。同时，做好其他馆方要求的工作，工作内容接受馆方的指派和调剂。

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

(5)人员自身要求：40周岁以下，容貌体形端正、身心健康，且持有健康证；无违法犯罪记录；有相关会务、礼仪接待工作经验，具备中专及以上学历。

(6)具体工作要求：仪表整洁，操作规范，用语文明，微笑服务；接到会议通知，提前进入会议室，做好会议准备工作，发现问题及时通知相关人员进行检修；如有特别要求，按要求执行。会议开始前在会议室门口迎候客人到达，做到精神饱满，仪容、仪表端庄大方，微笑迎客；迎客入座，按时提供茶水；会议结束时，服务员应立即开启会议室大门并在门口立岗送客；检查会议室内是否有客人遗忘的物品，如有应及时交还客人或交管理岗位处理；散会后，关闭室内照明、空调等电器开关，关闭门窗，清理桌上的资料、茶杯、饮料等物品并送入盥洗室清洗、消毒；无会议期间，须对会议室进行日常打扫工作。

(7)办公点会议室分布：（按实际需求设立）

(8)其它要求：若遇节假日、双休日有重大会议或活动，需根据管理岗位的安排照常提供服务，且服务标准不得降低。

**10 安全文明作业要求和应急处置要求**

10.1安全文明作业要求

（1）在提供服务期间为确保服务区域及周围环境的整洁和不影响其他活动正常进行，中标人应严格执行国家与上海市有关安全文明施工管理的法律、法规和政策，积极主动加强和落实安全文明施工及环境保护等有关管理工作，并按规定承担相应的费用。中标人若违反规定而造成的一切损失和责任由中标人承担。

（2）中标人在项目实施期间，必须遵守国家与上海市各项有关安全作业规章、规范与制度，建立动用明火申请批准制度，安全用电等制度，确保杜绝各类事故的发生。

（3）中标人在提供物业服务时，如岗位涉及维护修理等工作，其负责人应具有专业证书，服务人员必须持证上岗。中标人对其提供服务的人员的人身安全负责，对采购方、第三方的人身安全和财产安全负责。

（4）中标人在提供物业服务时必须保护好服务区域内的环境和原有建筑、装饰与设施，保证环境和原有建筑、装饰与设施完好。

（5）各投标人在投标文件中要结合本项目的特点和采购人上述的具体要求制定相应的安全文明施工措施。

（6）建立突发事件应急处置方案，定期开展防灾防火应急疏散演练，并做好相应记录。

10.2应急处置要求

（1）中标人须建立突发事件（包括但不限于防台防汛、传染病防控、断水、断电、火灾等）应急处置方案，应急预案应包括组织领导体系、预警和预防机制、应急响应工程措施、临时交通组织方案、保障措施（包括应急人员、物资、机械设备、资金等）等内容。

（2）建立应急指挥领导小组，负责应急救援总体指挥，并落实各部门职责和相关措施。

（3）与气象、交警、消防、医疗等部门建立联动机制，如过程中发生重特大安全事故，中标人应快速、及时赶到现场，实施紧急处置，并协同有关单位和部门做好善后处理和稳定工作。

（4）组建一支具有综合救援能力的应急救援队伍，一旦紧急情况发生，能在最短时间内到达现场进行应急处置。

（5）定期检查应急救援物资与机具，确保物资储备数量充足、机具设备完好可用。

（6）定期或不定期开展多方式多类别的应急演练，提高应急队伍的响应速度、救援水平和协同能力，并根据演练过程总结和结果评估，完善应急预案。

（7）建立应急值守制度，安排专职人员，监测、收集各类信息；一旦发现突发性的紧急事件，在启动应急响应的同时，必须及时将情况上报业主，上报的应急信息必须实事求是，不得瞒报、谎报和拖延不报，上报形式可用电话口头初报，随后再书面报告。

四、投标报价须知

**11 投标报价依据**

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

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

11.3 岗位设置一览表说明

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

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

**12投标报价内容**

12.1依据本项目的招标范围和内容，中标人提供物业管理服务，其投标报价应包括管理费、人工、日常维修（包括日常巡检、例保、小修）、清扫用设备、耗材、售后服务等费用。

12.2除投标需求中另有说明外，本项目投标报价（即投标总价）应包括招标文件承包范围内的全部工作内容，以及为完成项目服务内容与要求而发生的辅助性、配合性的相关费用，并且充分考虑合同包含的责任、义务和一般风险等各项全部费用。

12.3投标报价应将所有工作内容考虑在内，如有漏项或缺项，均属于投标人的风险。投标人应逐项计算并填写单价、合计价和总价，投标人没有填写单价和合计价的项目将被认为此项目所涉及的全部费用已包含在其他相关项目及投标总价中。

12.4投标人应考虑本项目可能存在的其他任何风险因素，包括政策性调价、人工和材料成本增涨、因设备使用年限增长引起的维修成本增加和效能衰减等。

12.5投标人按照投标文件格式中所附的表式完整地填写开标一览表及各类投标报价明细表，说明其拟提供服务的内容、数量、价格构成等。

投标人只需在《开标一览表》中报出对应服务期限的投标价格即可。

12.6 投标报价组成表

| **项目** | | **要求** | **分项报价** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 人员费用 | 含工资、社会保险和按规定提取的福利费 |  |  |
| 2 | 办公费用 | 包括办公产生的费用 |  |  |
| 3 | 其他 | 投标人认为本表中未能包括的其他必要费用 |  |  |
| 4 | 利润 | 按（1+2+3）的%计取 |  |  |
| 5 | 税金 | 按国家及上海市规定缴纳 |  |  |
| **投标总价** | | |  |  |

备注：投标人应按照服务项目的特点和性质，分项说明并计算出本项目范围内各人员费用的组成。成本测算和列项要求完整、成本分析依据充分，人员、材料经费测算合理。

**13投标报价控制性条款**

13.1 投标报价不得超过公布的预算金额或最高限价，其中各年度或各分项报价（如有要求）均不得超过对应的预算金额或最高限价。

13.2 本项目只允许有一个报价，任何有选择的报价将不予接受。

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

**★**13.4 经评标委员会审定，投标报价存在下列情形之一的，该投标文件作无效标处理：

13.4.1 对岗位设置一览表中的岗位配置数进行缩减的；

13.4.2 投标报价和技术方案明显不相符的；

五、政府采购政策

**14促进中小企业发展**

14.1 中小企业（含中型、小型、微型企业，下同）的划定按照《中小企业划型标准规定》（工信部联企业【2011】300号）执行，参加投标的中小企业应当提供《中小企业声明函》（具体格式见“投标文件格式”），反之，视作非中小企业，不享受相应的扶持政策。如项目允许联合体参与竞争的，则联合体中的中小企业均应按本款要求提供《中小企业声明函》。

14.2 依据市财政局2015年9月发布的《关于执行促进中小企业发展政策相关事宜的通知》，事业单位、团体组织等非企业性质的政府采购供应商，不属于中小企业划型标准确定的中小企业，不得按《关于印发中小企业划型标准规定的通知》规定声明为中小微企业，也不适用《政府采购促进中小企业发展管理办法》。

14.3 如项目允许联合体参与竞争的，组成联合体的大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织，与小型、微型企业之间不得存在投资关系。

15.4对于小型、微型企业，按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库【2020】46号）和《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库【2022】19号）规定，其报价给予**10%**的扣除，用扣除后的价格参与评审。

14.5如项目允许联合体参与竞争的，且联合体各方均为小型、微型企业的，联合体视同为小型、微型企业，其报价给予**10%**的扣除，用扣除后的价格参与评审。反之，依照联合体协议约定，小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额30%以上的，给予联合体**4%**的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

14.6供应商如提供虚假材料以谋取成交的，按照《政府采购法》有关条款处理，并记入供应商诚信档案。

**15 促进残疾人就业**（注：仅残疾人福利单位适用）

15.1 符合财库【2017】141号文中所示条件的残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受促进中小企业发展的政府采购政策。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

15.2残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当按财库【2017】141号规定的《残疾人福利性单位声明函》（具体格式详见“投标文件格式”），并对声明的真实性负责。