

---

310000000241223156852-00182713



上海市政府采购中心  
上海市临港新片区行政服务中心  
(上海市临港新片区大数据中心)  
政务服务大厅物业管理服务

采购项目

# 招标文件

采购人：上海市临港新片区行政服务中心（上  
海市临港新片区大数据中心）

集中采购机构：上海市政府采购中心

2025年03月14日

---

## 目 录

- 第一章 投标邀请
- 第二章 投标人须知
- 第三章 政府采购政策功能
- 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 合同书格式和合同条款
- 附件----技术需求

## 第一章 投标邀请

### 项目概况

上海市临港新片区行政服务中心（上海市临港新片区大数据中心）政务服务中心物业管理服务招标项目的潜在投标人应在上海政府采购网（www.zfcg.sh.gov.cn）获取招标文件，并于2025-04-03 16:00:00（北京时间）前递交投标文件。

### 一、项目基本情况

项目编号：310000000241223156852-00182713

项目名称：上海市临港新片区行政服务中心（上海市临港新片区大数据中心）政务服务中心物业管理服务

采购方式：公开招标

预算金额：6550000.00 元

最高限价：无

采购需求：本项目为上海市临港新片区行政服务中心（上海市临港新片区大数据中心）政务服务大厅物业管理服务，包括建筑物管理，设施设备管理，保安，保洁，绿化，收发服务，公共关系管理等内容。

合同履行期限：本项目物业服务期限自合同签订之日起，期限三年，采取一次招标三年沿用、分三个年度分别签订合同的方式实施。

本项目不允许接受联合体。

### 二、申请人的资格要求：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：**本项目面向大中小微各类型企业采购。**

3. 本项目的特定资格要求：

1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定；

2、未被“信用中国”（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）、中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单；

3、本项目不接受联合体投标。

---

### 三、获取招标文件

时间：2025-03-14至2025-03-21（提供期限自本公告发布之日起不得少于5个工作日），每天上午00:00:00~12:00:00时至12时，下午12:00:00~23:59:59时至17时（北京时间，法定节假日除外）

地点：上海政府采购网（www.zfcg.sh.gov.cn）

方式：网上报名下载

售价：0元

### 四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

截止时间：**2025-04-03 16:00:00**（北京时间）

地点：上海政府采购网（www.zfcg.sh.gov.cn）

### 五、公告期限

自本公告发布之日起5个工作日。

### 六、其他补充事宜

### 七、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

#### 1.采购人信息

名 称：上海市临港新片区行政服务中心（上海市临港新片区大数据中心）

地 址：申港大道200号

联系方式：021-38066960

#### 2.采购代理机构信息

名 称：上海市政府采购中心

地 址：大连路515号

联系方式：35968000

#### 3.项目联系方式

项目联系人：晋一民

---

## 第二章 投标人须知

### 前附表

#### 一、项目情况

项目名称:上海市临港新片区行政服务中心（上海市临港新片区大数据中心）政务服务中心物业管理服务

项目编号:310000000241223156852-00182713

项目地址:临港新片区政务服务中心和人才港, 详见采购需求

项目内容:本项目为上海市临港新片区行政服务中心（上海市临港新片区大数据中心）政务服务中心物业管理服务, 包括建筑物管理, 设施设备管理, 保安, 保洁, 绿化, 收发服务, 公共关系管理等内容。

采购标的对应的中小企业划分标准所属行业: **物业管理**

#### 二、招标人

采购人

名称: 上海市临港新片区行政服务中心（上海市临港新片区大数据中心）

地址: 申港大道 200 号

联系人: 胡老师

电话: 021-38066960

传真:

集中采购机构

名称: 上海市政府采购中心

地址: 大连路 515 号

联系人: 晋一民

电话: 021-35968102

传真:

前台咨询电话: 021-35968090

#### 三、合格供应商条件

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定;
2. 落实政府采购政策需满足的资格要求: 本项目面向大中小微各类型企业采购。
3. 本项目的特定资格要求:

- 
- (1) 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定；
  - (2) 未被“信用中国”([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))、中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单；
  - (3) 本项目不接受联合体投标。

#### 四、招标有关事项

招标答疑会：不召开

现场考察：不组织

投标有效期：不少于 90 天

投标保证金：不收取

投标截止时间：详见投标邀请（招标公告）或延期公告（如果有的话）

响应文件提交方式：由供应商在上海市政府采购云平台（门户网站：上海政府采购网）提交。

响应文件提交网址：<http://www.zfcg.sh.gov.cn>

开标时间：同投标截止时间

开标地点网址：上海市政府采购云平台（门户网站：上海政府采购网，网址：  
<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）

评标方法：详见第五章《评标方法与程序》

中标人推荐办法：详见第五章《评标方法与程序》

#### 五、其它事项

付款方法：详见第四章《采购需求》

履约保证金：不收取

质量保证金：不收取

质量保证期：/

#### 六、说明

根据上海市财政局《关于上海市政府采购云平台第三批单位上线运行的通知》的规定，本项目采购相关活动在由市财政局建设和维护的上海市政府采购云平台（简称：采购云平台，门户网站：上海政府采购网，网址：[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)）进行。供应商应根据《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。供应商在采购云平台的有关操作方法可以参照采购云平台中的“操作须知”专栏的有关内容和操作要求办理。

---

## 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》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云平台第三批单位上线运行的通知》的规定，本项目招投标相关活动在上海市政府采购云平台（门户网站：上海政府采购网，网址：[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)）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 “采购云平台”系指上海市政府采购云平台，门户网站为上海政府采购网（[www.zfcg.sh.gov.cn](http://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格条件和特定条件。

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、合同份额；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”(<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。其中，对招标文件的质疑，应当在其收到招标文件之日（以采购云平台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。

**质疑函的递交应当采取当面递交或邮寄递交形式。质疑联系部门：上海市政府采购中心综合业务科（项目监管科），联系电话：021-35968105，地址：上海市大连路 515 号 3 楼。**

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 招标人将在开标后至评标前，通过“信用中国”网站([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))、中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))查询相关投标人信用记录，并对供应商信用记录进行甄别，对列入“信用中国”网站([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单、中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《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，招标人将下载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) 政府采购政策功能；
- (4) 招标需求；
- (5) 评标方法与程序；
- (6) 投标文件有关格式；
- (7) 合同书格式和合同条款；
- (8) 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，并通过采购云平台发送至已下载招标文件的供应商工作区。如果澄清或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. 现场考察**

**12.1** 招标人组织现场考察的，所有投标人应按《投标人须知》前附表规定的时间、地点前往参加现场考察活动。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。

**12.2** 投标人现场考察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** 招标人在现场考察中口头介绍的情况，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，在原投标有效期满之前，招标人可书面征求投标人同意延长投标有效期。同意延长有效期的投标人不能修改投标文件其他内容。

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》（在采购云平台填写）；
- (3)《投标报价汇总表》等相关报价表格详见第六章《投标文件有关格式》；
- (4)《资格条件响应表》；
- (5)《实质性要求响应表》；
- (6)第四章《招标需求》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 投标人不按照招标文件中提供的格式填写《投标函》，或者填写不完整的，评标时将按照第五章《评标方法与程序》中的相关规定予以扣分。

17.3 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的要求和采购云平台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的要求和采购云平台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. 资格条件响应表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《资格条件响应表》以及《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《资格条件响应表》或《实质性要求响应表》的，为无效投标。

**21. 技术响应文件**

**21.1** 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。

**21.2** 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。

**22. 投标文件的编制和签署**

**22.1** 投标人应按照招标文件和采购云平台要求的格式填写相关内容。

**22.2** 投标文件中凡招标文件要求签署、盖章之处，均应显示投标人的法定代表人或法定代表人正式授权的代表签署字样及投标人的公章。投标人名称及公章应显示全称。如果是由法定代表人授权代表签署投标文件，则应当按招标文件提供的格式出具《法定代表人授权委托书》（如投标人自拟授权书格式，则其授权书内容应当实质性符合招标文件提供的《法定代表人授权委托书》格式之内容）并将其附在投标文件中。投标文件若有修改错漏之处，

---

须在修改错漏之处同样显示出投标人公章或者由法定代表人或法定代表人授权代表签署字样。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》《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》《财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函》以及《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。

**22.3** 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**

##### **23. 投标文件的递交**

**23.1** 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，在采购云平台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采购云平台规定的要求办理。

**23.2** 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，否则投标人须接受可能对其不利的评标结果，并且招标人将对该投标人进行调查，发现有弄虚作假或欺诈行为的按有关规定进行处理。

**23.3** 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。

##### **24. 投标截止时间**

**24.1** 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采购云平台中上传并正式投标。

**24.2** 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。

---

**24.3** 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。

### **25. 投标文件的修改和撤回**

在投标截止时间之前，投标人可以对在采购云平台已提交的投标文件进行修改和撤回。有关事项应根据采购云平台规定的要求办理。

## **五、开标**

### **26. 开标**

**26.1** 招标人将按《投标邀请》或《延期公告》(如果有的话)中规定的时间在采购云平台上组织公开开标。

**26.2** 开标程序在采购云平台进行，所有上传投标文件的供应商应登录采购云平台参加开标。开标主要流程为签到、解密、唱标和签名，每一步骤均应按照采购云平台的规定进行操作。

**26.3** 投标截止，采购云平台显示开标后，投标人进行签到操作，投标人签到完成后，由招标人解除采购云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。

如采购云平台开标程序有变化的，以最新的操作程序为准。

**26.4** 投标文件解密后，电子采购平台根据各投标人填写的《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**

### **27. 评标委员会**

**27.1** 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。

**27.2** 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。

### **28. 投标文件的资格审查及符合性审查**

**28.1** 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。

**28.2** 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。

**28.3** 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。

---

**28.4** 开标后招标人拒绝投标人主动提交的任何澄清与补正。

**28.5** 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。

### **29. 投标文件内容不一致的修正**

**29.1** 投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

(1)《开标记录表》报价与投标文件中报价不一致的，以《开标记录表》为准；

(2)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。修正后的报价经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

**29.2** 除《投标人须知》第30条规定的澄清、说明或者补正情形之外，《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》为准。

### **30. 投标文件的澄清、说明或者补正**

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

**30.2** 投标人的澄清、说明或者补正应当按照招标人通知的时间和方式以书面形式提交给招标人，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字。

**30.3** 投标人的澄清、说明或者补正文件是其投标文件的组成部分。

**30.4** 投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变其投标文件的实质性内容。

### **31. 投标文件的评价与比较**

**31.1** 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。

**31.2** 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。

### **32. 评标的有关要求**

**32.1** 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。

**32.2** 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。

**32.3** 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。

**32.4** 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**

### **33. 确认中标人**

除了《投标人须知》第 36 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。

### **34. 中标公告及中标和未中标通知**

34.1 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。

34.2 中标公告发布同时，招标人将向中标人发出《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。

### **35. 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。

### **36. 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**

### **37. 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 33 条规定所确定的中标人。

### **38. 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。

### **39. 其他**

采购云平台有关操作方法可以参考采购云平台（网址：[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)）中的“操作须知”专栏。

---

### 第三章 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。

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。

中小企业按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》享受中小企业扶持政策，对预留份额项目专门面向中小企业采购，对非预留份额采购项目按照规定享受价格扣除优惠政策。中小企业应提供《中小企业声明函》。享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。

在政府采购活动中，监狱企业和残疾人福利性单位视同小微企业，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》。

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。

---

## 第四章 招标需求

### **一、委托管理服务的物业概况**

1. 物业基本情况
2. 各楼宇及各层功能分布情况
3. 采购人为中标人提供的物业管理服务用房情况

以上内容详见附件:《上海市临港新片区行政服务中心(上海市临港新片区大数据中心)政务服务中心物业管理服务采购需求》。

### **二、项目物业管理服务的内容及要求**

详见附件:《上海市临港新片区行政服务中心(上海市临港新片区大数据中心)政务服务中心物业管理服务采购需求》。

### **三、项目实施的依据和标准**

#### **1. 实施依据**

本招标文件明确的服务范围、服务内容和管理要求、服务等级、质量标准与考核要求等。

#### **2. 执行标准**

国家和本市颁发的适用于本项目的现行法律、法规、规章、规范性文件和标准。

说明:

为保证招标的合法性、公平性,投标人认为上述采购需求指标存在排他性或歧视性的,可在收到或下载招标文件之日起七个工作日内提出并附相关证据,招标人将及时进行调查或组织论证,如情况属实,招标人将对上述相关技术需求指标做相应修改。

### **四、项目服务与管理要求**

1. 本项目投标人中标后应按照本项目招标需求所要求的服务范围、内容及目标要求提供服务。

2. 投标人应具备上海市或有关行业管理部门规定的在上海市场实施本项目服务所需的资质(包括国家和本市各类专业工种持证上岗要求)、资格和一切手续(如有的话),由此引起的所有有关事宜及费用由投标人自行负责。

#### **3. 服务管理**

---

**3.1** 在项目服务实施期间，中标人应严格执行国家、地方、行业各项有关本项目业务管理和安全作业的法律、法规和制度，积极主动加强和服务业务及安全等有关的管理工作，并按规定承担相应的费用。中标人因违反规定等原因造成的一切损失和责任由中标人承担。

**3.2** 项目负责人(物业经理)应为中标人在职人员且应是该项目实施服务的实际管理者。应具有类似本项目的服管理经验。项目负责人(物业经理)如有不尽其职或虚名挂靠，采购人有权要求撤换，直至要求终止合同，由此造成责任由中标人负责。

**3.3** 项目组人员的数量应足够满足本项目服务需要，人员配置及年龄层次应合理，具有良好的职业道德和严谨的工作作风。

**3.4** 中标人在组织项目服务实施期间，应按采购人实际服务需求落实所对应提供的服务工作，中标人在项目服务实施期间应做好相关管理记录，保证满足采购人服务需求。

**3.5** 经采购人确认的项目负责人和项目组人员及数量，未经采购人书面批准不得随意调换或撤离，若自行更换或撤离，按照合同违约处理。如采购人认为有必要，可要求中标人对上述人员中的部分人员作出更好的调整。

**3.6** 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服务管理措施。同时应适当考虑投保足够份额的雇主责任险、公众责任险，并在报价(其他费用)中列支必须的费用清单。

**4. 人员要求：**投标人必须对拟投入本项目的人员严格把关，对违反采购需求要求所可能出现的后果承担一切责任。

**5. 本项目合同不得转让，分包应当符合本项目实质性要求规定。**

## **五、商务要求**

**1. 服务期限：**本项目物业管理服务期限为3年，采取一次招标三年沿用、分三个年度分别签订合同的方式实施。本项目中标通知书发出后，采购人与中标人按照项目招投标结果签订第一年度合同。之后，在上一年度合同到期后，采购人对中标人的工作进行考核，考核通过的，双方续签下一年度合同。第二年和第三年签订的采购合同价原则上不得高于招标时所确定的第一年度合同价格。如中标人年度考核未通过，或者项目内容及价格变动较大、超过招标时所确定的第一年度合同金额10%的，则上一年度合同到期后，双方不再续签下一年度合同，本项目招标结果也不再有效。

**2. 付款方法：**本项目合同金额采用分期付款方式，在采购人和中标人合同签订，且财政资金到位后进行支付。前三季度，每季度服务完成后，支付相应的合同款项的23.75%；第四季度服务费(合同款项的23.75%)将于当年12月15日前完成支付。合同剩余5%根据考核结果，于当年12月15日前完成支付。

---

## **六、投标报价依据与要求**

1. 报价依据：本招标文件明确的最低人员数量要求与服务范围、服务内容和管理要求、服务等级、质量标准与考核要求等及《物业服务定价成本监审办法（试行）》等行业和物价管理部门有关收费标准。

### **2. 报价要求：**

2.1 为准确投标报价，各投标人应结合招标需求仔细踏勘物业项目现场，详细了解项目实地实际情况、目标要求及与所需进行管理的建筑与结构情况及设施、设备数量、种类、现状等各因素。各投标人在报价时要充分考虑所需服务在服务期限内各项工作所必须发生的各类费用及应承担的相关责任后进行报价。

2.2 本招标文件明确的中标服务方式及其他招标人认为应考虑的各类影响报价因素也请在报价中统一考虑，并结合项目保障情况报出本单位能够承受的报价。

2.3 除非招标文件另有规定，本项目物业管理费用应当是指招标文件中说明的全部物业管理服务内容的报酬，其中必须包括人员费用、办公费用、物业共用部位共用设施设备日常运行和维护费用、开荒费（如有）、绿化养护费用、清洁卫生费用、秩序维护费用、其他专项费用、各类物耗、各类委托服务费用、保险费用、其他投标人认为必要的费用、利润、税金及其他任何有关的费用，包括合同明示或暗示的所有责任、义务和一切风险费用。投标报价必须是唯一的。

2.4 除非本招标文件另有规定，本项目一旦中标，中标人在服务期内按照合同规定的服务标准与服务范围内提供项目服务的（合同）总价不做任何调整。

2.5 投标人报价中相应的各类安全文明服务措施费，人工工资、社会保障、福利、社会管理等各类费用应符合国家、地方相关管理部门的规定进行计费，并包括在总价中。

### **2.6 投标报价应有细目、单价和总价。**

3. 投标人提供的项目工作及相关服务，应当符合国家有关法律、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低价竞争，扰乱正常市场秩序。

## **七、服务标准与履约验收要求**

1. 投标人提供的服务应符合国家、地方及相关政府管理部门和行业与本项目有关的各项服务标准、规范、规章要求，并满足采购人实际需求。标准、规范等不一致的，以要求高的为准。

### **2. 本项目将按照合同约定的履约验收方案进行验收。**

## **八、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》（在采购云平台填写）；
- (3)《投标报价汇总表》；
- (4)《资格条件响应表》；
- (5)《实质性要求响应表》；
- (6)《客观分评审因素响应情况表》
- (7)《法定代表人授权委托书》(含被授权人身份证复印件)；
- (8)投标人简介；

(9)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（**中标人为中小企业、残疾人福利性单位的，其声明函将随中标结果同时公告**）；

- (10)财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函；

- (11)没有重大违法记录的声明：

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；

- (12)获得采购合同后需分包的，提供《分包意向协议书》、《对外分包专项服务情况表》；

- (13)投标人质量管理和质量保证体系等方面的认证证书；

- (14)投标人营业执照（或事业单位、社会团体法人证书）；

- (15)投标人与采购项目相关的资质证书；

- (16)投标人认为可以证明其能力、信誉和信用的其他相关材料；

- (17)投标人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，提供《委托书》。

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；

⑧最近一个季度任意一个月为项目经理和项目组主要人员依法缴纳社保费的证明；

---

⑨投标人近三年以来类似项目一览表。

(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服务方案，至少包含下列内容：

①整体服务方案策划及实施方案：

A 服务定位和目标：结合本项目情况，提出物业管理服务的定位和具体目标。

B 重点难点的应对措施或改进现状措施：对本项目重点难点进行分析，提出有针对性的应对措施或者改进现状的措施。

C 各分项服务的实施安排：介绍由供应商自己承担的各分项服务情况，包括实施计划、安排和思路，供应商承诺投入本项目中的设施设备情况等。

D 应急预案和紧急事件处置措施：供应商对防台、防汛、防火、防震、突发事件等各类紧急事件所准备的预案及处置措施以及应急预案的培训和演练安排。

E 服务方式、特色管理或创新管理：对项目实施中服务方式的计划、自身服务特色或创新工作方式、方法的情况。

②节能、环保、健康和安全管理：

A 节能措施：供应商对节能降耗工作的计划和实施措施。

B 环保管理：介绍供应商对垃圾分类管理和回收、危废管理等方面计划和实施措施，重点结合《上海市生活垃圾管理条例》相关要求和精神展开描述。

C 健康管理：应承诺提供员工相关健康证明，并阐述对员工职业健康的管理思路和实施措施。

D 安全管理：供应商应承诺购买用于确保工作平稳有序开展的相关保险。

③项目管理组织架构及管理制度：

A 机构及运作：项目管理机构及其运作方法与流程的合理性、科学性。

B 管理制度：用于支撑物业服务开展的管理制度是否合理、完备。

④项目人员配置：投标人拟投入本项目的人员情况，包括项目经理、管理人员和专业人员等及各岗位的职责，介绍人员来源情况及管理机制等人员管理制度。

如本项目要求中标方在一定比例上保留现有物业服务人员的，投标人需说明自己在这方面的承诺。

⑤项目经理：投标人需提供可以说明其文化水平、专业职称、工作经验、工作业绩、管理能力等专业水平的证明材料。

⑥服务承诺和考核方法：

A 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，消防设施完好率，员工流动率（年化）等服务质量指标的承诺，以及投标人为用户提供的特色服务和各种优惠措施等。

---

B 投标人对自身服务自查自纠的能力的描述，以及投标人对考核方法及标准的相关承诺。

⑦与前任物业管理服务企业的交接方案及本项目合同终止时的移交方案。例如现场交接查验、人员安置、费用结转、物品移交，图纸档案、相关资料、工具器材、相关钥匙和办公场所等交接安排。如果采购人有安置原物业管理服务人员的要求，投标人还应提供对原物业管理服务人员的吸纳安置方案。

⑧通过质量管理体系认证等情况：投标人通过质量管理体系认证（GB/T 19001）、职业健康安全管理体系认证（GB/T 45001 认证），环境管理体系认证（GB/T 24001 认证）的情况，并提供相关证书复印件。⑨其他必要的说明。例如新开盘项目的开办费的费用估算和结算方式，项目清洁开荒及外墙清洗的组织方式和费用估算，新项目维保期过后的设备委托维护保养的费用估算，国家强制性检测的项目和费用估算，投标人对本项目的合理化建议等。

（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，否则不算有效的类似项目业绩。

（4）按照《上海市临港新片区行政服务中心（上海市临港新片区大数据中心）政务服务中心物业管理服务采购需求》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）。

---

## 第五章 评标方法与程序

### 一、资格审查

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。

### 二、投标无效情形

1. 投标文件不符合《资格条件响应表》以及《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，或者存在直接控股、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. 除上述以及政府采购法律法规、规章、《投标人须知》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。

### 三、评标方法与程序

#### 1. 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。

#### 2. 评标委员会

2.1 本项目具体评标事务由评标委员会负责，评标委员会由5人组成，其中采购人代表1名，其余为政府采购评审专家。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。。

2.2 评标委员会成员应坚持客观、公正、审慎的原则，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。

#### 3. 评标程序

本项目评标工作程序如下：

3.1 符合性审查。评标委员会应当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。

3.2 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，评标委员会应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字，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。

3.3 异常低价审查。出现下列情形之一的，评标委员会应当启动异常低价投标审查程序：

- 
- (1) 投标报价低于全部通过符合性审查供应商投标报价平均值 50%的，即投标报价<全部通过符合性审查供应商投标报价平均值  $\times$  50%；
  - (2) 投标报价低于通过符合性审查且报价次低供应商投标报价 50%的，即投标报价<通过符合性审查且报价次低供应商投标报价  $\times$  50%；
  - (3) 投标报价低于采购项目最高限价 45%的，即投标报价<采购项目最高限价  $\times$  45%；
  - (4) 其他评标委员会认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的情形。

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

评标委员会应当结合同类产品在主要电商平台的价格、该行业当地薪资水平等情况，依据专业经验对报价合理性进行判断，如果投标供应商不提供书面说明、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，应当将其作为无效投标处理。审查相关情况应当在评审报告中记录。

**3.4 比较与评分。**评标委员会按招标文件规定的《投标评分细则》，对符合性审查合格的投标文件进行评分。

**3.5 推荐中标候选供应商名单。**各评委按照评标办法对每个投标人进行独立评分，再计算平均分值，评标委员会按照每个投标人最终平均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，如果报价仍相同，则由评标委员会按照少数服从多数原则投票表决。

#### **4.评分细则**

本项目具体评分细则如下：

**4.1 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  $\times$  (评标基准价 / 评审价)
- (2) 评标基准价：是经符合性审查合格（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：投标报价无缺漏项的，投标报价即评审价；投标报价有缺漏项的，按照其他投标人相同项的最高报价计算其缺漏项价格，经过计算的缺漏项价格不超过其投标报价 10%的，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，经过计算的缺漏项价格超过其投标报价 10%的，其投标无效。

(4) 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 **10%**的扣除，用扣除后的价格参与评审；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 **6%**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》。

4.2 投标文件其他评分因素及分值设置等详见《投标评分细则》。

## 5.评标说明

允许分支机构以自身名义参加政府采购活动的项目，分支机构在投标文件中提供的资格证书、人员、业绩等材料，应当为其自身所有，不得使用其法人、非法人组织（或其他分支机构）的材料。

### 投标评分细则（100分）

评分项目	分值	主 / 客 观 分	评分要点及说明
1 报 价 得 分	0-10	客 观 分	报价得分 = 报价分值 × (评标基准价/评审价)
2 需 求 理 解	0-6	主 观 分	1.对本项目服务定位的分析及其举措，对本项目预期目标设定的合理性（0-3分）；2.对本项目重点难点的分析深度，应对或改进措施的情况（0-3分）。
3 建 筑 及 设 备 设 施 的 维 护 与 管 理	0-5	主 观 分	围绕建筑物，供排水系统，机电、照明系统，电梯，消防系统，根据其管理要点理解、排查巡检方案、报修时间响应、维修效果保证、服务考评标准、台账管理等综合打分。
4 安 保 服 务	0-5	主 观 分	根据安保计划，对人、车辆、监控的管理制度与水平，交接班制度，内部管理等综合打分。
5 保 洁 服 务	0-5	主 观 分	围绕室内外各场地，根据其日常保洁服务标准，窗、电梯、地面等部位保洁方案、频次，考评检查等综合打分。
6 绿 化 养 护 服 务	0-4	主 观 分	根据绿化养护工作、室内绿化摆花、绿化管理工作、水面清洁等综合打分。
7 其 他 分 项 服 务 的 实 施 安 排	0-8	主 观 分	各分项服务：会务服务（0-2分）、收发服务（0-2分）、公共关系管理（0-2分）、档案管理（0-2分）的实施计划和安排的完整性、合理性及适应性，供应商承诺投入本项目中的设施设备情况。
8 服 务 方 式 、 特 色 管 理 或 创 新 管 理	0-5	主 观 分	1.项目实施中服务方式的计划、自身服务特色或创新工作方式、方法的情况（0-2）；2.是否能提供有信息化管理系统，提升服务效率（0-3）。
9 应 急 预 案 及 突 发 事 件 防 控	0-5	主 观 分	根据防台、防汛、防火、防震、突发事件处置等各类要求，提供应急预案的数量多少、质量高低进行评分。
10 节 能 、 环 保 及 健 康 管 理	0-4	主 观 分	1.在垃圾分类管理和回收、危废管理等方面设想的合理性，管理举措的可行性（0-1分）；2.节能降耗工作计划和实施措施的合理性和可行性（0-1分）；3.员工职业健康的管理思路和实施措施的合理性和可行性（0-2分）。
11 管 理 机 构 及 运 作	0-4	主 观 分	1.项目管理机构及其运作方法与流程的合理性、科学性（0-2分）；2.用于支撑物业服务开展的管理制度的合理性和完备程度（0-2分）。
12 安 全 管 理	0-4	客 观 分	全额购买雇主责任险、公众责任险的，每提供一项得2分。供应商需提供相关承诺函并将相关保险费用体现在报价表中，否则不得分。
13 物 业 经 球	0-4	客 观 分	拟投入本项目的项目经理，年龄≤50岁，具有本科或以上学历，得4分；需提供证书复印件，并提供投保人在最近一个季度内任意一个月为其缴纳社保的证明材料，否则不得分。
14 工 程	0-6	客	1.拟投入本项目的工程主管，满足年龄≤55周岁，具有大专或以

主管		观分	上学历的，得 3 分；2.该工程主管具有有高低压电工操作证书的，得 3 分，并提供投标人在最近一个季度内任意一个月为其缴纳社保的证明材料，否则不得分。
15 项目管理和专业人员配置	0-11	主观分	1.项目主管人员专业素质能力与本项目需求匹配程度（0-6 分），需提供人员详细名单、学历、年龄和从业情况；2.物业服务人员来源的合法性，人员管理机制的合理性，对人员流动情况的承诺（0-5 分）。
16 服务质量措施	0-4	主观分	承诺的各项服务质量指标情况，自身服务自查自纠的能力优劣以及承诺的考核方法和标准的合理性、科学性。
17 近三年以来类似项目业绩	0-8	主观分	投标人近 3 年以来承接的有效的类似项目业绩。是否属于有效类似业绩由评委根据供应商业绩项目的服务内容、技术特点等与本项目的类似程度进行认定。每有 1 个有效业绩得 2 分，本项最高得分为 8 分。没有有效的类似项目业绩的得 0 分，如超过 4 个仅取《投标人近三年以来类似项目一览表》排序前 4 的项目业绩进行评审。需提供相关业绩的合同扫描件，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、交付日期等合同要素的相关内容，否则将不予以认可。
18 通过质量管理体系认证等情况	0-2	客观分	通过质量管理体系认证（GB/T 19001 认证/ISO9001）、环境管理体系认证（GB/T 24001 认证/ISO14001）并在认证有效期内的，每提供 1 项证书得 1 分，满分为 2 分，需提供有效证书扫描件，不提供不得分。

---

## 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), 按照上海市政府采购云平台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、不一致或投标失败的, 承担全部责任。
9. 我方同意开标内容以上海市政府采购云平台开标时的《开标记录表》内容为准。我方授权代表将及时使用数字证书对《开标记录表》中与我方有关的内容进行签名确认, 授权代表未进行确认的, 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) 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.开标一览表格式

开标一览表格式见采购云平台，并在该平台填写。

填写说明：(1)“报价金额”单位为“元”，“最终报价确认”单位为“万元”，两者所填金额须一致。所填金额为每一包件报价，所有价格均系用人民币表示，精确到分。

- (2)“服务内容”、“服务要求”：投标人只需填写“响应”。
- (3)“交付日期/服务期限（天）”应符合《投标邀请》中的要求。
- (4)投标人应按照《招标需求》和《投标人须知》的要求报价。

---

### 3. 投标报价汇总表格式

项目名称：

招标编号：

包号：

序号	分项名称	年报价费用	说明	备注
1	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( )
2	办公费用			详见明细( )
3	其他专项费用(如有)			详见明细( )
4	各类物耗			详见明细( )
5	保险费用		如雇主责任险、公众责任险等	详见明细( )
6	投标人认为本表中未能包括的其他必要费用			详见明细( )
7	利润		需填写该项目占报价的百分比	详见明细( )
8	税金		需填写该项目占报价的百分比	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/年，精确到分。

(2) 投标人应按照《投标人须知》和《招标需求》的要求报价。

(3) 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。

(4) 分项目明细报价合计应与开标一览表报价相等。

---

#### 4.资格条件响应表

项目名称:

招标编号:

包号:

上海市临港新片区行政服务中心（上海市临港新片区大数据中心）政务服务中心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: 提供营业执照(或事业单位、社会团体法人证书)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、没有重大违法记录的书面声明。投标人若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, 应当按照招标文件格式提供针对本项目的唯一《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.未被“信用中国” ( <a href="http://www.creditchina.gov.cn">www.creditchina.gov.cn</a> )、中国政府采购网 ( <a href="http://www.ccgp.gov.cn">www.ccgp.gov.cn</a> )列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。	项目级
2	自定义	联合投标	本项目不接受联合投标。	项目级
3	自定义	法定代表人授权	1.在投标文件由法定代表人授权代表签字(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;2.按招标文件要求提供被授权人身份证件。	项目级

投标人授权代表签字:

投标人(公章): \_\_\_\_\_  
日期:       年       月

---

## 5.实质性能否响应表

项目名称：

招标编号：

包号：

上海市临港新片区行政服务中心（上海市临港新片区大数据中心）政务服务中心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	投标文件内容、密封、签署等要求	符合招标文件规定： 1.投标文件按招标文件要求提供《投标函》、《开标一览表》、《资格条件响应表》、《实质性要求响应表》；2.投标文件按招标文件要求密封（适用于纸质投标项目），电子投标文件须经电子加密（投标文件上传成功后，系统即自动加密）。	项目级
2	投标有效期	不少于90天。	项目级
3	投标报价	1.不得进行选择性报价（投标报价应是唯一的，招标文件要求提供备选方案的除外）；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项目最高限价；4.投标报价有缺漏项的，缺漏项部分的报价按照其他投标人相同项的最高报价计算，计算出的缺漏项部分报价不得超过投标报价的10%。	项目级
4	服务期限	本项目物业服务期限自合同签订之日起，期限三年，采取一次招标三年沿用、分三个年度分别签订合同的方式实施。	项目级
5	付款方法	本项目合同金额采用分期付款方式，在采购人和中标人合同签订，且财政资金到位后进行支付。前三季度，每季度服务完成	项目级

		后，支付相应的合同款项的 23.75%；第四季度服务费(合同款项的 23.75%)将于当年 12 月 15 日前完成支付。合同剩余 5%根据考核结果，于当年 12 月 15 日前完成支付。	
6	合同转让与分包	合同转让与分包：1. 合同不得全部或部分转让；2.本次采购中“电梯维护，中央空调、分体空调维护，消防设施设备维护”部分可分包履行，其他部分不得分包。投标人拟在中标后将上述部分分包的，应当在投标文件中提供《对外分包专项服务情况表》，载明接受分包的企业、分包合同金额，接受分包的企业应当具备相应资质条件且不得再次分包。除上述情形外，中标后一律不得对外分包。	项目级
7	“★”要求	符合招标文件采购需求书中标有“★”的要求：本项目物业管理与服务总人数不得低于 38 人。	项目级
8	公平竞争和诚实信用	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。	项目级

---

#### 6. 客观分评审因素响应情况表

序号	名称	是否响应	响应材料对应在投标文件中的页码
1			
2			
3			
4			
5			

---

## 7.法定代表人授权委托书格式

致：上海市政府采购中心

我\_\_\_\_\_（姓名）系注册于\_\_\_\_\_（地址）的\_\_\_\_\_（投标人名称，以下简称我方）的法定代表人，现代表我方授权委托我方在职职工\_\_\_\_\_（姓名，职务）以我方的名义参加贵中心\_\_\_\_\_项目的投标活动，由其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，并签署全部有关的文件、协议及合同。

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。

被授权人无转委托权，特此委托。

在此粘贴被授权人身份证复印件

（有照片一面）

委托人（法定代表人）签章：

受托人（签章）：

投标人公章：

住所：

日期：

身份证号码：

邮政编码：

电话：

传真：

日期：

---

## 8. 投标人基本情况简介格式

(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. 从业人数:

(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. 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

---

## 9. 中小企业声明函

本公司(联合体)郑重声明,根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕46号)的规定,本公司(联合体)参加(单位名称)的(项目名称)采购活动,服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业(含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业)的具体情况如下:

1. (标的名称),属于物业管理行业;承接企业为(企业名称),从业人员\_\_\_\_人,营业收入为\_\_\_\_万元,资产总额为\_\_\_\_万元,属于(中型企业、小型企业、微型企业);
2. (标的名称),属于物业管理行业;承接企业为(企业名称),从业人员\_\_\_\_人,营业收入为\_\_\_\_万元,资产总额为\_\_\_\_万元,属于(中型企业、小型企业、微型企业);
- .....

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假,将依法承担相应责任。

企业名称(盖章):

日期:

说明:(1)本声明函所称中小企业,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供应商,不属于中小企业划型标准确定的中小企业,不得按《关于印发中小企业划型标准规定的通知》规定声明为中小微企业,也不适用《政府采购促进中小企业发展管理办法》。

(2)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。

(3)采购项目涉及多个采购标的(主要采购标的,不包括配件、辅料等)且由不同供应商承接的,应当逐一填报每个采购标的的承接供应商信息。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。分支机构受委托或被授权参加本项目采购活动的,应当按照设立该分支机构的企业数据进行填报,仅填报分支机构数据的声明函将不被认可。

(4)采购标的对应的中小企业划分标准所属行业,以招标文件第二章《投标人须知》规定为准。

(5)中标人享受中小企业扶持政策的,其在投标客户端中“中小企业声明函”一栏上

---

传的文件将自动随中标结果同时公告。供应商请勿在投标客户端“中小企业声明函”一栏上传投标文件其他内容，否则因自动公告该栏文件导致中标人商业秘密等信息泄露的，招标人不承担任何责任。（实际以采购云平台最新的操作程序为准）

（6）供应商在投标客户端“中小企业声明函”一栏与投标文件中，多处上传本声明函的，以投标客户端“中小企业声明函”一栏上传的作为认定依据。

注：各行业划型标准：

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。

---

## 10. 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)。

中标人为残疾人福利性单位的，本声明函将随中标结果同时公告。

如投标人不符合残疾人福利性单位条件，无需填写本声明。

---

## **11. 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：

---

## **12. 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：

---

## 13. (1) 分包意向协议书

甲方：

乙方：

鉴于：

1. \_\_\_\_\_项目（项目名称、项目编号）（以下简称“本项目”）采购文件中明确本次采购中\_\_\_\_\_部分允许中标（成交）供应商分包给其他供应商完成；
2. 甲方参与本项目的投标（响应）活动，拟在中标（成交）后就本次采购中允许分包的部分寻求具有较强专业能力与资质的分包人合作；
3. 乙方在上述分包部分方面具有相当的业务经验与专业优势，且具备相应的资质条件，有意承接甲方的业务分包，以自身能力及资源完成相关方面工作，并向甲方交付相应工作成果。

为明确各方权利义务以及业务分包合作的顺利展开，依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规之规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，经双方协商一致，达成如下协议：

### 一、分包意向

甲乙双方签订本协议且甲方中标（成交）本项目后，甲方拟将本项目的采购文件、投标（响应）文件以及有关分包部分的需求、内容、标准等告知乙方，由乙方按照采购项目合同及甲方的具体要求，按时、保质保量地完成分包部分工作，并向甲方交付工作成果，并由甲方按本协议约定向乙方支付分包费用。

### 二、分包概况

1. 项目名称：
2. 分包内容：
3. 分包金额：人民币\_\_\_\_\_元，为乙方完成以上分包部分甲方所应支付的全部对价（包括税费）。

### 三、双方的权利和义务

#### 1. 甲方的权利和义务

- (1) 甲方有权及时了解和监督乙方工作的进展情况。
- (2) 甲方应向乙方提供完成本协议所涉分包部分工作所必需的资料和工作条件，包括负责为保障乙方完成其分包的业务需要由甲方与相关方面的沟通、接洽等。
- (3) 甲方应按本协议约定及时向乙方支付相应的分包费用。
- (4) 甲方的权利和义务还包括本项目政府采购合同约定的相应内容。

#### 2. 乙方的权利和义务

- 
- (1)乙方有权按照本协议约定收取相应的分包费用。
  - (2)乙方有权要求甲方提供完成本协议所涉部分工作所必需的资料和支持。
  - (3)乙方保证所交付的工作成果是完整的，并在性能、质量等方面满足本项目采购文件的全部要求。
  - (4)如果乙方交付的工作成果有缺陷，或性能和质量不符采购项目合同要求时，乙方应负责无偿地排除缺陷、替换或更换所交付工作成果。因乙方交付的工作成果存在缺陷，或性能和质量不符合采购项目合同约定而给采购人、甲方造成损失或者工作障碍的，乙方应承担赔偿责任，赔偿范围将包括采购人因寻求替代履行所产生的费用和损失，以及由此给甲方造成损失。
  - (5)乙方不得将其所负责的分包部分再行分包给任何其他第三方。
  - (6)乙方的权利和义务还包括本项目政府采购合同约定的相应内容。

#### **四、保密责任**

甲、乙双方保证本协议所涉及的投标（响应）文件资料、投标（响应）过程性文件等不得透露给第三方。对于履行本协议及政府采购合同过程中所知悉、掌握的采购人、甲方尚未公开的信息，均附有保密义务，直至该未公开信息由相关权利方授权公布进入公有领域。本条款保密义务为独立条款，不因为本协议解除、终止而失效。

#### **五、其它事项**

- 1.本协议由双方签字盖章，协议生效的前提为甲方中标（成交）本项目并与采购人签订政府采购合同。本协议壹式叁份，甲、乙双方各持壹份，壹份作为本项目政府采购合同的组成部分。
- 2.本协议未尽事宜，双方可在甲方中标（成交）后另订立补充协议约定，但不得违反本项目政府采购合同约定的有关内容。协议附件为本协议组成部分，具有同等效力。

甲方：(公章)

乙方：(公章)

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

年   月   日

年   月   日

---

**(2) 对外分包专项服务情况表**

项目名称：

包号：

序号	分包专项服务名称	接受分包企业名称	接受分包企业资质	接受分包企业规模类型	分包专项服务主要工作内容和频次	每年分包专项服务金额	备注
	电梯维护						
	中央空调、分体空调维护						
	消防设施设备维护						
.....							

---

## **14.对分支机构的委托书**

### **委托书**

致：上海市政府采购中心

（分支机构名称）系我单位依法设立的分支机构，现我单位委托（分支机构名称）作为我单位唯一的受托人，以我单位的名义参加贵中心（项目名称及编号）项目的投标活动，并代表我单位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。

我单位对（分支机构名称）的签章事项及投标活动负全部责任。

在贵中心收到我单位撤销本委托书面通知以前，本委托书一直有效。受托人在本委托书有效期内签署的所有文件不因委托的撤销而失效。

受托人无转委托权，特此委托。

委托人（公章）：

受托人（公章）：

地址：

地址：

邮政编码：

邮政编码：

电话：

电话：

传真：

传真：

日期：    年    月    日

---

## 二、技术响应文件有关表格格式

包1 合同模板：

# 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】

合同内部编号：

合同各方：

甲方：【合同中心-采购单位名称】

乙方：【合同中心-供应商名称】

地址：【合同中心-采购单位所在地】

地址：【合同中心-供应商所在地】

邮政编码：【合同中心-采购人单位邮编】

邮政编码：【合同中心-供应商单位邮编】

电话：【合同中心-采购单位联系人电话】

电话：【合同中心-供应商联系人电话】

传真：【合同中心-采购人单位传真】

传真：【合同中心-供应商单位传真】

联系人：【合同中心-采购单位联系人】

联系人：【合同中心-供应商联系人】

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》《物业管理条例》《公共机构节能条例》《上海市生活垃圾管理条例》及其他有关法律法规之规定，本合同当事人遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，在本项目经过政府采购的基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同：

### 定义

本合同中的下列词语应按以下内容进行解释：

1.1 “合同”系指采购人和中标（成交）供应商签订的载明双方当事人所达成的协议，并包括所有的附件、附录和构成合同的其他文件。

1.2 “合同金额”系指根据合同约定，中标（成交）供应商在完全履行合同项下全部义务后，采购人应支付给中标（成交）供应商的服务对价；

1.3 “物业管理服务”系指中标（成交）供应商根据合同约定应向采购人履行对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

1.4 “甲方”系指与中标（成交）供应商签署合同的采购人。

1.5 “乙方”系指根据合同约定提供物业管理服务的中标（成交）供应商；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的，联合体各方均应为乙方或者与乙方相同地位的合同当事人，并就合同约定的事项对甲方承担连

---

带责任。

## 二、合同主要要素

### 2.1 项目服务内容及范围

#### 2.1.1 物业管理服务内容：

乙方根据本合同的规定向甲方提供：具体服务内容和要求详见项目招标文件和乙方的投标文件。

除上述约定的物业管理服务内容外，甲方因机关正常运营需要，需委托乙方提供其它服务（合同文件服务范围以外的服务，如通讯、物品搬移等服务，以及甲乙双方协商约定的突击性、临时性服务等）的，视为延伸服务，延伸服务的内容、标准和服务费用由双方另行约定。

#### 2.1.2 服务范围：

乙方所接受的物业管理服务范围是物业建筑产权标注区域，及其配套设施设备等资产在内的管理服务，不涉及资产的所有权。具体详见合同附件。

物业竣工图纸及物业构成明细应作为合同附件，物业构成明细以甲乙双方实际验收交接清单为准。

### 2.2 合同金额：

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]）。

### 2.3 服务期限：

2.3.1 本项目物业服务期限自合同签订之日起，期限三年，采取一次招标三年沿用、分三个年度分别签订合同的方式实施。

#### [合同中心-合同有效期]

2.3.2 本合同到期前一个月，甲方对乙方的履约情况进行考核。考核通过的，在合同服务内容不变的条件下，甲方与乙方就下一年度服务价格进行协商，协商一致后双方续签下一年度合同。在服务内容、要求不变的情况下，第二和第三年度合同总价原则上不得高于招标时所确定的第一年度合同价格。如乙方年度考核未通过，或者第二和第三年度因服务内容、人工成本变化等原因导致合同价格变动较大、价格变动幅度超过招标时所确定的第一年度合同总金额10%的，则本合同到期后，双方不再续签下一年度合同。此种情况下甲乙双方均不承担任何违约责任。

2.4 服务地点：临港新片区政务服务中心和人才港，详见采购需求

2.5 履约保证金：不收取

2.6 其它：

## 三、合同文件的组成和解释顺序如下

3.1 本合同执行中双方共同签署的补充与修正文件及双方确认的明确双方权利、义务的会谈纪要；

- 
- 3.2 本合同书；
  - 3.3.本项目中标或成交通知书；
  - 3.4 乙方的本项目投标文件或响应文件；
  - 3.5 本项目招标文件或采购文件中的采购需求；
  - 3.6 其他合同文件（需列明）。

上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，按照上述文件次序在先者为准。同一层次合同文件有矛盾的，以时间较后的为准。

#### **四、管理服务的质量标准、权利瑕疵担保、检查与考核**

##### **4.1 管理服务的质量标准**

4.1.1 乙方应在本合同履行期限内，按合同约定的质量标准和要求为甲方提供物业管理服务，对本物业的管理服务达到甲方在招标文件（采购文件）中提出的、乙方在投标文件（响应文件）中承诺的以及在管理服务方案中具体表明的质量标准，并接受甲方监督及检查、考核。

4.1.2 招标文件（采购文件）规定的规范及要求明确的，乙方所提供的服务标准及质量要求应当符合招标文件（采购文件）规定的规范及要求，且应不低于国家强制性标准。

4.1.3 招标文件（采购文件）规定的规范及要求不明确的，乙方的服务标准及质量要求应按照最新的国家、地方标准或行业标准或企业标准确定，均有标准的以高者（严格者）为准。没有国家、地方标准、行业标准或企业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。

4.1.4 乙方所提供的物业管理服务还应符合上海市之有关规定。

4.1.5 乙方应建立和完善履行合同的内部质量保证体系，并依照甲方要求提供其相关内部规章制度，便于甲方的监督检查。

4.1.6 乙方应保证履行合同的人员数量和素质、软件和硬件设备的配置等符合其在投标文件（响应文件）中所作的响应及承诺，并应接受甲方的监督检查。

##### **4.2 权利瑕疵担保**

4.2.1 乙方保证对其提供的服务享有合法的权利，甲方接受乙方服务不会因此而侵犯任何人的合法权益。

4.2.2 乙方保证其提供服务没有侵犯任何第三人的物权、知识产权和商业秘密等权利。

4.2.3 如所提供的服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

##### **4.3 检查和验收**

4.3.1 甲方有权在其认为必要时，对乙方是否能够按照合同约定提供服务进行履约检查，以确保乙方所提供的服务能够依约满足甲方之项目需求，但不得因履约检查妨碍乙方的正常工作，乙方应予积极配合。

4.3.2 合同履行期间，甲方有权将履行过程中出现的问题反馈给乙方，双方当事人应以

---

书面形式约定需要完善和改进的内容。

4.3.3 针对本合同项下乙方需提供的所有服务，甲方将根据本合同附件《履约验收方案》明确的时间、方式、程序、内容和验收标准等事项进行验收。

4.3.4 甲方将依据上述验收方案，在约定的时间内组织验收工作。甲方应在验收开始前至少 5 个工作日，书面通知乙方验收的具体时间、地点及验收人员名单，以便乙方做好相应准备。乙方应积极配合验收工作，提供必要的协助和文件资料。

4.3.5 甲方应在验收完成后 15 日内向乙方出具《履约验收书》。若验收结论为合格，则视为乙方已完全履行相关合同义务；若验收结论为不合格，则甲方应在《履约验收书》中详细说明不合格项，乙方应在 15 日内进行整改或重新提供，整改或重新提供产生的所有费用由乙方承担，甲方有权自乙方提供的履约保证金（如有）中予以抵扣所受到的损失直至没收全部履约保证金并依据合同条款要求乙方支付违约金。乙方整改或重新提供后仍不符合验收标准的，或乙方未能在约定时间内完成整改或重新提供的，甲方有权解除合同，并要求乙方返还已支付的全部或部分款项，同时保留根据本合同约定及法律法规规定的其他补救措施的权利。

4.3.6 甲方在约定的验收时间到期、且经乙方书面催告 15 日后，仍无正当理由拖延验收或不验收的，则视为其已验收通过。

## 五、物业管理服务费的支付

### 5.1 合同金额

本合同项目物业管理服务费用金额见本合同主要要素，除按合同文件规定的暂列金额部分按实际发生情况进行结算外，与达到本合同文件规定要求与标准完成本物业服务项目有关的所有费用应包含在合同金额中，委托人不再另行支付任何费用。

### 5.2 付款方式：

本项目合同金额采用分期付款方式，在采购人和中标人合同签订，且财政资金到位后进行支付。前三季度，每季度服务完成后，支付相应的合同款项的 23.75%；第四季度服务费(合同款项的 23.75%)将于当年 12 月 15 日前完成支付。合同剩余 5%根据考核结果，于当年 12 月 15 日前完成支付。

### 5.3 税费

与合同有关的一切税费，均已包含在上述合同金额中。

## 六、履约保证金

6.1 在本合同签字、盖章后 15 日内，乙方应向甲方提交一笔合同第 2.5 条规定的履约保证金。履约保证金可以采用支票、汇票、本票或者甲方认可的银行出具的履约保函，前述相应票据及保函的期限应覆盖自出具之日起至完成服务且验收合格之日止的期间，如未覆盖需重新按合同规定提交。乙方提交履约保证金所需的有关费用均由其自行负担。

6.2 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。

6.3 履约保证金（全额或扣减后剩余金额部分）在按本合同规定验收合格后 15 日内退还乙方。上述履约保证金的“退还”是指：履约保证金采用支票、汇票、本票形式出具的，票据已兑付（或贴现或背书转让）的，退还方式为甲方将相应金额的钱款以银行转账方式无息退还至乙方账户，未兑付（或贴现或背书转让）的则将相应票据原件退还乙方；采用银行保函形式出具的，则甲方在前述期间内退还乙方提交的银行保函原件。

6.4 除合同规定情形外，如果因甲方自身原因未能按照前述规定期间向乙方退还相应履约保证金，甲方应以应退还履约保证金数额按人民银行同期存款基准利率按日向乙方承担利息损失，直至上述履约保证金退还乙方。

## 七、双方权利义务

### 7.1 甲方的权利义务

7.1.1 审定乙方编制的物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修计划和有关费用预算等，监督乙方管理服务工作的实施。甲方有权按照合同约定和法律规定的标准规范，对乙方实施的物业管理服务提出修改和变更建议。

7.1.2 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，便于乙方开展工作。

7.1.3 制定、审议、修改物业管理区域共用部位和共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生维护等方面规章制度。审核涉及本物业公共部位固定资产配置、绿化和设备改造等事项，并根据批准的方案委托乙方实施。

7.1.4 对物业管理服务质量进行监督检查和考核，对不符合质量标准的管理服务要求乙方整改落实。

7.1.5 为乙方的管理服务提供合同文件规定的工作条件，包括办公用房、设备工具库房（包含合同文件规定应由甲方提供的相关工具、物料）、员工更衣及休息场所等，以及甲方掌握的物业管理服务所必需的图、档、卡、册等资料。

7.1.6 对乙方的节能工作进行指导，下达有关物业年度节能指标，督促乙方加大节能管理力度，提高用能设施设备的能源利用效率。

7.1.7 根据有关部门的要求，指导、协调乙方妥善处理与物业管理服务相关的控烟、爱国卫生、垃圾分类处理等工作。

7.1.8 定期召开协调会议，与乙方沟通协调物业管理服务相关事宜，组织实施第三方物业管理服务满意度测评，配合乙方提升本物业的服务质量。

7.1.9 加强对机关工作人员的安全教育，并遵守有关安全规定。

### 7.2 乙方的权利义务

7.2.1 在承接物业时，对物业工程技术档案资料、共用部位、设施设备等进行查验，并做好书面确认工作；对所有图、档、卡、册等资料应做好管理和建档工作。

7.2.2 在本物业管理服务区域设立专门机构负责物业的日常管理工作，并按要求委派符

---

合岗位资格要求的人员履行本合同。

7.2.3 根据法律法规的规定及本物业的实际情况开展物业管理服务，编制物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修养护计划和合同文件规定应由甲方承担的相关费用预算，报送甲方审定。

7.2.4 保证从事本物业管理服务项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质，做好从业人员有关政治素养方面的审核。如需调整主要管理人员及技术骨干应事先通报甲方，对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应在接到甲方变更在岗人员要求后及时作出调整。

7.2.5 非经甲方书面许可，不得改变物业管理区域内共用部位、共用设施设备的用途；不得占用、挖掘物业管理区域内道路和场地；确因工作需要，乙方应事前以书面形式向甲方提出申请并经同意后，方可实施，施工不得影响机关工作秩序。

7.2.6 对有违反或影响本合同执行，包括影响机关正常办公秩序的行为，乙方应及时整改，对相关责任人员应按甲方要求及时撤换。

7.2.7 协助甲方做好物业管理区域内各项节能、环保、垃圾分类等管理工作，对物业管理服务人员进行节能、环保、垃圾分类等管理专业培训，加大节能管理力度，完成甲方下达的物业公共部位年度节能指标。

7.2.8 乙方应协助甲方做好本物业管理区域的安全生产和事故防范工作，对从事本物业的从业人员应进行安全操作培训；遵守有关环境保护和职业健康管理职责要求。根据甲方要求，采取详细的事故防范措施，制定应急预案，并组织演练，避免发生安全事故。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，及时向甲方报告，保护好现场、协助做好处置工作。

7.2.9 按要求组织成立服务质量监督检查部门，定期对物业管理服务质量进行内部监督检查，及时向甲方通报本物业管理服务区域有关物业管理服务的重大事项，稳步提升物业管理服务质量。

7.2.10 根据招标文件要求及投标文件的承诺投保相关保险。

7.2.11 乙方应在年底前向甲方提交物业管理服务年度总结报告；合同期限届满前，乙方应向甲方提交物业管理服务总结报告；合同期限届满且不再续签新合同时，乙方应向甲方移交房屋、物料、设备、工具、档案和图纸资料，并填写移交清单，由双方签收；全部手续完成后签署物业移交确认书。

## 八、守法及保密、廉洁条款

### 8.1 遵守法律

8.1.1 甲乙双方在履行合同期间需遵守国家和本市有关法律法规和行业规范标准要求，对法律法规文件规定的物业管理服务单位需要获得的许可证、执照、证件、批件等，乙方需依法取得，并且在合同期间保证前述许可、证照的有效性，及相应的资质等级不降低。

8.1.2 乙方应按时向所雇用人员发放工资，并按照规定缴纳社会保险及办理有关保险（如雇主责任险、公众责任险等），依法缴纳相应税费。

---

## 8.2 保密责任

8.2.1 甲乙双方在履行本合同过程中，所提供之、接触、知悉的对方相关仍处于不为公众所知悉或尚未主动对外公开的信息（包括但不限于有关人员、技术、经营、管理等方面的各种信息），均为本条款项下双方所应恪守保密义务所针对的对象，即使该等信息未能在本保密条款的约定中穷尽。

8.2.2 甲乙双方在合同中专辟本保密条款及签订保密协议作为合同附件，视为双方已就相关需保密信息采取了必要、适当的保密措施。在履行本合同的过程中，除须配合司法调查的情形外，在未征得对方书面同意之前，甲乙双方均负有保密义务，不得向第三方泄露、披露、透露或促使第三方获得前述应当保密的信息。

8.2.3 违反保密义务的，视为严重的根本违约行为，除应按合同约定承担有关违约责任外，还应当承担由此导致的行政乃至刑事责任，并应承担损失赔偿责任。

8.2.4 保密的内容包括但不限于书面、电子数据等承载保密信息的各种形式。

8.2.5 前述保密义务条款为独立条款，不因本协议的解除、终止而失效。

## 8.3 廉政责任

8.3.1 甲乙双方在物业项目招投标和履约过程中应严格遵守相关廉政建设法律法规和工作纪律要求，严格履行合同义务。双方签订的廉政协议作为合同附件。

8.3.2 乙方应当守法诚信，保证服务能力及服务质量，不得与甲方恶意串通操纵政府采购活动。

8.3.3 甲方不得接受乙方组织的宴请、旅游、娱乐，不得收受礼品、现金、有价证券等，乙方亦不得向甲方提供或报销前述费用以及其他应当由个人承担的费用。若甲方工作人员要求乙方给予其任何形式的不正当利益，或发现甲方工作人员违反前述原则的行为，乙方应及时向甲方举报的，并提供相关证据给甲方，甲方经查实后作出处理，并为乙方保密。

8.3.4 乙方承诺并且确认，违背本条款的廉洁及诚信义务，将被视为严重的根本违约行为，应按合同约定承担相应的违约责任，并对造成的损失承担赔偿责任。

## 九、物业管理用房

甲方根据相关要求向乙方提供的物业管理用房建筑面积为 平方米，位于 。物业管理用房属业主所有，供乙方在本合同期限内使用，但不得改变其用途。

## 十、违约责任

10.1 乙方按合同约定的质量标准履行物业管理服务职责而甲方逾期支付物业管理服务费用的，应当按照未付服务费用的千分之一（1‰）按日计收延迟付款滞纳金，直至足额支付服务费用时止。但延迟付款滞纳金的最高限额不超过合同价的百分之五（5%）。一旦达到延迟付款滞纳金的最高限额，乙方有权提前终止合同，并有权就由此造成损失向甲方主张赔偿或补偿。

---

10.2 乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，但未给甲方造成损失的，甲方可要求乙方整改，乙方在双方协定期限内达到甲方或第三方评估机构认定的管理服务质量标准后，甲方应支付相应的管理服务费用；乙方延迟履行超过 30 日的，甲方有权解除本合同。

10.3 乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，给甲方造成损失的，乙方应按实赔偿，并向甲方支付违约金，违约金最高为合同金额的 5%；因乙方管理服务质量问题导致甲方无法实现合同目的的，甲方有权解除合同并根据情况向乙方追回已付合同款项及追索最高为合同金额 5% 的违约金。

10.4 因乙方原因导致重大火灾、失窃等事件或其他违反法律、法规和规章规定的行为主，甲方有权解除合同，并要求乙方按合同 10.3 条承担违约金并赔偿相关损失。

10.5 合同履约过程中，未经甲方同意，乙方自行对投标时及合同中承诺的主要管理人员安排情况进行变动的、就合同项下的全部或部分义务进行转让或未按合同约定分包的、擅自中止合同履行的、履约过程侵害了包括甲方在内任何人合法权益及其他不适当履行本合同的违约情形，将按照合同 10.4 条的违约责任处理，情况严重者（如：未按甲方要求限期改正的），甲方有权终止合同。

## 十一、不可抗力

11.1 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。

11.2 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（如突发应急事件，政府采取应急措施的），以及其他双方商定的其他事件（如黑客攻击、系统崩溃、互联网灾难等）。

11.3 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，并在 15 日内将有关当局出具的不可抗力证明文件发送给另一方确认。合同各方应尽实际可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的方案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。

11.4 当不可抗力情形终止或消除后，受影响的一方应尽快以电话或传真通知对方，并以 EMS 证实；

11.5 受不可抗力影响方应尽一切努力减少因不可抗力而产生的损失，否则应对扩大的损失承担责任；

11.6 如不可抗力延续超过 45 日以上（含本数）时，双方应通过友好协商解决本合同的执行问题，并应尽快达成协议。

## 十二、合同终止、中止、变更

### 12.1 合同终止

#### 12.1.1 违约终止合同

---

12.1.1.1 在甲方针对乙方违约行为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) 如果乙方未能按约定提供履约保证金，且经催告后在合理期限内仍未提供。
- (2) 如果乙方未能在合同规定的限期或甲方同意延长的限期内提供服务。
- (3) 如果乙方的行为构成根本违约。
- (4) 如果乙方未能履行合同规定的其它任何义务。

12.1.1.2 如果甲方根据上述的规定，终止了全部或部分合同，甲方可以依其认为适当的条件和方法另行购买与未提供服务类似的服务，乙方应对甲方另行购买类似服务所超出的那部分费用负责。但是，乙方应继续执行合同中未终止的部分。

12.1.1.3 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》之规定向有关部门举报，追究其法律责任。

#### 12.1.2 破产终止合同

如果乙方破产、进入解散或清算程序，或丧失清偿能力（包括但不限于被有关部门列入执行黑名单、失信被执行人名录等情形），视为乙方已无法履行本合同项下义务，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赔偿与补偿。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取的任何向乙方追究违约责任及追讨损失的行动或补救措施的权利。

#### 12.1.3 不可抗力终止合同

如因发生不可抗力事件导致合同无法履行的，或延迟履行会给一方或双方造成严重利益损害的，双方可协商终止本合同履行，双方互不承担违约及赔偿责任，但仍应就已履行部分进行费用结算。

### 12.2 合同中止

12.2.1 除合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的情形外，双方当事人不得擅自中止合同。

12.2.2 若发生不可抗力事件，但合同仍有继续履行可能的，双方当事人可协商中止履行本合同全部或部分内容。

### 12.3 合同的补充、变更

12.3.1 甲方需追加与合同标的相同服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与乙方协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过本合同采购金额的百分之十。

12.3.2 除合同规定情形外，双方不得擅自变更合同。合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方应当变更。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方都有过错的，各自承担相应的责任。

## 十三、合同转让和分包

13.1 乙方应完全、适当履行本合同项下义务，乙方不得转让或部分转让其应履行的合同义务。

---

13.2 若根据招标文件（采购文件）规定可以采用分包方式履行本合同项下非主要部分合同义务的，乙方在其投标文件（响应文件）中明确说明分包并载明分包承担主体的，可进行分包，除了前述情形外，乙方一律不得进行对外分包。

13.3 乙方应书面通知甲方本合同项下所授予的所有分包合同。乙方与分包单位签订分包合同前，应将副本送甲方认可。分包合同签订后，应将副本留存甲方处备案。若分包合同与本合同发生抵触，则以本合同为准。

13.4 乙方所选定的分包单位，必须具有相应专业资质。乙方所签订的分包合同的服务标准不得低于本合同的服务标准，并对分包单位的服务行为向甲方承担连带责任。分包单位不得将分包项目再次转包。

13.5 分包合同不能解除乙方在本合同中应承担的任何义务和责任。乙方应对分包项目派驻相应监督管理人员，保证合同的履行。分包单位的任何违约或疏忽，均视为乙方的违约或疏忽。

#### **十四、争议解决方式**

14.1 双方发生争议的，可协商解决，或向有关部门申请调解；也可（请在选择项中打“√”）

提请上海仲裁委员会仲裁。

向甲方所在地法院提起诉讼。

14.2 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。败诉一方应当承担包括但不限于诉讼费用、律师费用、公证费用等。

14.3 本合同中双方的地址、传真等联系方式为各自文书、信息送达地址。以专人传递的，受送达入签收即构成送达；以邮件或快递形式送达的，对方签收、拒签、退回之日视为送达；如以传真形式送达，则以传真信息发送确认之日视为送达。前述地址同时也作为双方争议发生时的各自法律文书送达地址（包括原审、二审、再审、执行及仲裁等），变更须提前书面通知对方，原送达地址在收到变更通知之前仍为有效送达地址。

#### **十五、其他**

15.1 本合同于双方在上海市政府采购云平台通过数字证书签订采购合同或纸质合同经双方签字、盖章，并且甲方收到乙方提供的履约保证金（如有）后生效。

15.2 本合同壹式贰份，甲乙双方各执壹份，并通过上海市政府采购云平台报上海市财政局备案。

15.3 本合同附件与合同具有同等效力。

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

---

法定代表人或授权委托人（签章）： 法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：【合同中心-签订时间】

日期：[合同中心-签订时间\_1]

合同签订点：网上签约

附件：

### 履约验收方案

一、验收组织			
验收组织方式	<input type="checkbox"/> 自行组织/ <input type="checkbox"/> 委托第三方		
验收主体			
二、验收方式与程序			
邀请本项目的其他供应商参加验收	<input type="checkbox"/> 是/ <input type="checkbox"/> 否	邀请专家参加验收	<input type="checkbox"/> 是/ <input type="checkbox"/> 否
邀请服务对象参加验收	<input type="checkbox"/> 是/ <input type="checkbox"/> 否	第三方检测机构参加验收	<input type="checkbox"/> 是/ <input type="checkbox"/> 否
参加抽查检测	<input type="checkbox"/> 是/ <input type="checkbox"/> 否		<input type="checkbox"/> 是/ <input type="checkbox"/> 否
	抽查比例		存在破坏性检测 被破坏的检测产品处理方式
履约验收方式	<input type="checkbox"/> 一次性验收/ <input type="checkbox"/> 分期验收	履约验收时间	
验收程序			
三、验收内容与标准			
序号	验收环节	验收内容	验收标准

---

# 采购需求

## 2025 年政务服务中心物业管理服务项目

### 一、说明

#### 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，可在收到或下载招标文件之日起七个工作日内提出，并附相关依据。

1.5 本项目涉及保安服务内容，投标人应当按照《保安服务管理条例》（国务院令第 564 号）第十三条的规定。投标人应当在中标后根据《保安服务管理条例》（国务院令第 564 号）第十四条规定，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。投标人可聘请专业的保安服务公司提供服务，若投标人自主招聘则需要具有自行招用保安员单位备案证明。

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招标人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。

1.8 合同转让与分包：1.合同不得全部或部分转让；2.本次采购中“电梯维护，中央空调、分体空调维护，消防设施设备维护”部分可分包履行，其他部分不得分包。投标人拟在中标后将上述部分分包的，应当在投标文件中提供《对外分包专项服务情况表》，载明接受分包的企业、分包合同金额，接受分包的企业应当具备相应资质条件且不得再次分包。除上述情形外，中标后一律不得对外分包。

---

## 二、项目概况

项目名称:2025年政务服务中心物业管理服务项目

预算金额: 6550000 元

项目基本概况:本项目分为两部份:1为2025年政务服务中心物业管理服务。(下简称B3号楼)临港新片区政务服务中心位于上海市浦东新区南汇新城镇云鹤北路9弄2号(环湖北二路100号)。占地面积约1200平方米,建筑面积6779.5平方米。其中:办公楼6570.25平方米(高层6层,其中地下2层)。2为2025年人才港物业管理服务。(下简称A1号楼)人才港位于上海市浦东新区南汇新城镇紫杉路158弄1号。占地面积约1320平方米,建筑面积6570.32平方米。高层6层,地下1层。

服务周期:本项目招标为自合同签订之日起一招三年,本次招标为首年招标,合同一年一签订,期限三年。

本项目合同金额采用分期付款方式,在采购人和中标人合同签订,且财政资金到位后进行支付。前三季度,每季度服务完成后,支付相应的合同款项的23.75%;第四季度服务费(合同款项的23.75%)将于当年12月15日前完成支付。合同剩余5%根据考核结果,于当年12月15日前完成支付。。

### 1 基本情况

1.1. 公用设施、设备及公共场所情况:

1.2. B3号楼办公楼人行出入口6个;A1号楼办公楼人行出入口2个

1.3. B3号楼电梯4台,品牌型号:东芝;A1号楼电梯3台,品牌型号:奥的斯

1.4. 消防自动报警系统情况及消防灭火器配备情况:室内消防栓、喷淋、气体灭火机、漏电保护系统、各类联动消防设备;

1.5. 智能化系统 BA系统、消防系统、安防系统(监控系统、门禁系统)、网络管理系统、智能灯光管理等;

1.6. 中央空调系统品牌:富士通;

1.7. 招标单位将根据实际情况提供管理用房。

### 2 功能分布情况

一层:综合窗口提供企业注册、登记、变更、备案等企业全生命周期事项,以及食品、医疗器械的许可证办理事项、物业办公室、男女卫生间、残卫、母婴室、电梯厅、强弱电间、24小时自助服务区等。

二层:工程建设综合服务窗口、自然确权登记窗口、房产交易窗口、税务窗口、知

---

识产权窗口以及辅助工程建设的综合窗口（主要为企业建设项目综合咨询受理、综合验收、水电气通信公用配套等功能）、电梯厅、卫生间、强弱电机房等。

三层~六层：办公室、会议室、茶水间、电梯厅、卫生间、强电间，弱电间等。

### 3 招标范围与内容

#### 3.1. 项目招标范围及内容

对浦东新区南汇新城镇云鹃北路 9 弄 2 号（环湖北二路 100 号）办公点物业管理服务，包括会务服务、设施设备维护管理服务、秩序维护服务、保洁服务、绿化服务。以及人才港物业相关服务等；除上述约定的服务内容外，招标人因服务中心正常物业需要，需委托中标人提供其它服务（各类废弃物处理、物品搬移等服务，以及招标人、中标人双方协商约定的突击性、临时性服务）的，由中标方组织实施。

3.2 本项目运行中实际产生的所有费用由中标企业承担。

3.3 本项目服务期限：合同签订之日起至 2025 年 12 月 31 日止。本项目招标为一招三年，本次招标为首年招标，合同一年一签订，期限三年。本项目为分期付款，计划分四期付款，原则上每季度发放一次。每季度支付的金额为合同总价减去合同价的 5%（用以考核）除以合同服务期限后的平均数乘以实际服务月份。

### 4 报价方式

4.1. 项目的管理服务人员应根据实际工作量合理配置，所配置人员必须定岗定编且投标单位按规定为其缴纳足额的社会保险费。请各投标单位报价时充分考虑合同签订的服务期限内本市最低工资调整和社保基数调整因素，一旦中标后，服务费闭口包干，本年度合同周期内不得提出额外收费要求。

4.2. 本项目中标人应当按照合同约定履行义务，除经招标人同意，可以将中标项目的部分非主体、非关键性工作分包给他人完成。中标人应当保证接受分包（如需）的人应当具备相应的资格条件，且分包人不得再次分包。

### 5 合同的签订

5.1. 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。

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

### 6 结算原则和支付方式

#### 6.1 结算原则

---

1. 本项目合同价即中标价。投标人在报价时应合理预估可能的社保金最低缴纳基数、公积金缴纳下限标准和员工最低月工资标准随政策变化的调整，一旦中标，服务费用闭口包干，本项目合同周期内不做调整。

2. 国定假日除正常值班外，因招标人临时需要安排加班的，加班费由招标人根据国家规定，按加班实际情况直接支付给加班的员工。平时或双休日，根据招标人需要进行加班的，须事先书面报批，酌情安排加班费。

## 6.2 支付方式

1、本项目合同金额采用分期付款方式，在招标人和中标人合同签订、且财政资金到位后，原则上每季度结算一次，先服务，后支付。每季度支付的金额为合同总价减去合同价的 5%（用以考核）除以服务期 12 个月后的平均数乘以实际服务月份。中标人应在付款节点前向招标人开具相应金额的增值税普通发票。

2、招标人将对中标人的员工服务费（工资、工作午餐费、服装费、福利费、社保金、公积金等）发放情况进行全过程监督。如因中标人未支付员工服务费或员工直接向招标人主张费用的，招标人有权直接决定直接向该员工支付费用，并有权凭支付凭证从应付中标人的费用中扣除。

3、考核表详见附表2，通过考核后于第四季度支付合同价款的 5%

注：付款须知：（1）合同履约期限：合同签订之日起至 2025 年 12 月 31 日（本项目至中标通知书发出之日，为保障物业服务延续性，本项目将根据上年度服务标准继续由上年度中标方承接，该段时间内产生的费用由本年度中标方按相关条款向上年度中标方支付，此项费用投标供应商需纳入本项目报价中）。相关条款：由本项目中标人在延长服务期结束后 90 日内支付给上年度服务提供方，支付金额=（本项目合同总额/本项目总工作量）× 实际延长工作量；

（2）如遇特殊情况，招标人可要求中标单位适当延长服务时间，延长服务期间产生的服务费，由下一年度服务提供方按实际延长的工作量，在延长服务期结束后 90 日内向中标单位支付，支付金额=（下年度合同总额/下年度总工作量）× 实际延长工作量。

## 三、技术质量要求

### 1. 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。

### 2. 招标内容与质量要求

## 2.1 岗位设置一览表（物业管理服务人数）

### 2.1.1 后勤保障服务人数岗位设置最低标准：

序号	岗位名称	建议配置岗位数 (最低要求)
1	管理岗位	3人
3	工程维护	2人
4	保洁员	8人
5	保安员	21人
6	会务客服	4人
合计人数		38人

说明：★本项目物业管理与服务总人数不得低于 38 人。

投标人的各岗位配置标准不得低于表内岗位配置数要求。中标后，如招标人认为相关人员不符合岗位要求的，中标人收到招标人书面通知后的 3 个工作日内进行更换，更换的人员应符合岗位要求。

拟投入本项目的项目经理，年龄≤50岁，具有本科或以上学历。

拟投入本项目的工程主管，满足年龄≤55周岁，具有大专或以上学历；该工程主管需要具有有高低压电工操作证书。

### 2.1.2 管理岗位

1 工作职责：统管本服务后勤能够保障服务相关事宜，做好内部管理工作。

2 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招标人的决定，完成管理工作目标；制定并落实节假日值班人员名单；负责员工资料、维修保养等数据的汇总及统计；负责起草工作报告等书面材料；完成招标人交办的各项工作；定期向招标人汇报工作近况，及时反馈重大事件等。

3 工作时间要求：上班时间不晚于 8:30，下班时间不早于 17:00。

4 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，项目经理需具备物业管理的相关证书，同时具备 10 年以上后勤或物业工作经验及 5 年以上相关岗位管理经验。

### 2.1.3 工程维护及设施设备养护服务

1. 工作职责：为临港新片区政务服务中心和人才港提供设备设施运行维护保障服务（包括但不限于为办公点提供楼宇设备年检及各类设备养护运行维护工作）。

2. 总体要求：确保大楼各项设施设备正常使用，对重要设备如生活水泵间、楼层强弱电间、室内消火栓、电梯机房、信息机房等做好日常巡视工作；对电梯系统、消防系统、生活水箱、避雷系统、弱电系统按国家相关规定做好定期养护及检测工作，并对相关检测报告进行归档，维护保养情况并结合现场实际情况制定相应的养护方案。

3. 工作时间要求：可轮班，保证每日 7:00 至 19:00 岗上有人。

4. 人员自身要求：男性，不超过 55 周岁；身心健康；无违法犯罪记录；具备相关工作经验 5 年以上，并应持有相应资格证书（高低压电工操作证等）。

5. 相关资料：对大楼设备设施进行台账管理，建立设备设施台账，运行检查资料（含检查记录、维修记录等）、竣工验收资料管理。

6. 相关设备清单后附：

附表 1：楼宇设备清单

序号	设备名称	品牌	数量	备注
1	防火门	森林	109 档	
2	送排风机	亿利达	25 台	
3	排风扇	正野	40 台	
4	闭式冷却塔	BAC	2 台	
5	自动加药装置	洗霸	2 套	
6	变频冷却塔循环泵	威乐	2 台	
7	冷却塔定压装置	定制	1 套	
8	新风机	泰恩特	5 台	
9	全热交换机	泰恩特	1 台	
10	排污水泵	双轮/连城	2 台/2 台	
11	生活水变频泵	连城	2 台	
12	生活水箱	定制 (8m <sup>3</sup> )	2 台	
13	感应式高速烘手	TOTO	18 台	
14	分体型自动感应式 水龙头恒温器	TOTO	24 套	
15	给皂器	TOTO	24 只	
16	台下式洗脸盆	TOTO	24 只	
17	壁挂式隐蔽水箱坐 便器	TOTO	24 只	

序号	设备名称	品牌	数量	备注
18	壁挂式一体型自动感应小便器（交流电）	TOTO	12 只	
19	洗手盆扶手	TOTO	6 只	
20	L 形扶手	TOTO	6 只	
21	可上翻扶手（坐便器用）	TOTO	6 只	
22	铜合金台式单柄双控洗面器水嘴（单孔）	TOTO	6 只	
23	埋入式不锈钢手纸箱	TOTO	6 只	
24	立柱式洗脸盆（单孔龙头用）	TOTO	6 只	
25	连体式坐便器	TOTO	6 只	
26	拖把池	TOTO	1 只	
27	拖把池龙头	TOTO	1 只	
28	容积式热水器	A.O.史密斯	18 台	
29	空调内机（风机盘管）	富士通	135 台	
30	空调外机	富士通	13 台	
31	监控摄像机	皓维	39 只	
32	门禁控制器	蓝块	14 只	
33	BA 工作站	西门子	1 台	
34	DDC 控制器	西门子	4 只	
35	扩展控制模块	西门子	30 只	
36	室内消火栓	定制	38 台	
37	烟感探测器	西门子	180	
38	温感探测器	西门子	6	
39	楼层显示器	西门子	7 个	
40	消防报警系统主机	西门子	2 台	

序号	设备名称	品牌	数量	备注
41	电梯	东芝	4 台	
42	配电箱	ABB	61 套	

#### 2.1.4 保洁服务

1. 服务范围:为临港新片区政务服务中心和人才港办公点提供清洁卫生服务。
2. 工作职责:负责临港新片区政务服务中心和人才港清洁卫生等。
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;负责各楼层办公区域的清洁、垃圾处理等工作;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。
4. 工作时间要求:可轮班,保证工作日 7:00 至 17:00 岗上有人。
5. 人员自身要求: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、办事大厅整洁光亮,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;地毯定期清洗、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;保持各楼层办公区域环境卫生,保持地面光亮、无污渍,垃圾袋每日定时更换;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、办事大厅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。
8. 卫生间各类常用易耗品由中标企业提供。

---

### 2.1.5 秩序维护服务

1. 服务范围:为临港新片区政务服务中心和人才港办公点提供安全保障服务。
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,确保服务办公点安全、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;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、需求待接劝阻疏导等各项工作;通过临港新片区政务服务中心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、周界报警、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。
4. 工作时间要求:全年昼夜值班。
5. 人员自身要求:不超过 55 周岁,且整体年龄结构较为合理;(承诺安保人员年龄在 45 周岁以下(含 45 周岁)比例达 70%(含 70%)以上);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,所有保安人员须有保安人员上岗证,消防报警系统监控保安还须持有消防设施操作员证书(四级及以上),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. 各岗位(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;负责临港新区服务中心办公点昼夜 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,加强各个人口、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;遇群众需求待接,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、周界报警系统、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;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;爱护招标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：上岗期间须穿戴经招标人认可且符合法律法规规定的有明显标识标志的保安制服。

#### 2.1.6 会务服务

1. 服务范围：为临港新片区政务服务中心五楼提供会务服务及一、二楼政务服务营业大厅的前台服务。

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和咨询工作。

3. 会务总体要求：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。

前台咨询总体要求：按照要求检查取号机、双面屏自助终端段、叫号屏幕以及大厅电子显示设备的完好情况；帮助来大厅办事人员通过小程序进行取号或自助终端取号；给办事人员提供指引帮助；关注办事窗口工作情况，遇有非工作人员进入工作区域要及时制止；保证营业大厅的环境秩序，确保现场整洁、温度适宜；协助窗口工作人员完成各种工作快递的发放；前台人员熟悉大厅突发事件的处置，会协助工作人员做好大厅管理。

4. 工作时间要求：上班时间不晚于 8:30，下班时间不早于 17:30 及会议结束，如晚间有会议需照常服务至会议结束。

5. 人员自身要求：女性；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. 办公点会议室分布情况：

会议室地点	数量	备注
3F	3	中型 2、大型 1

会议室地点	数量	备注
4F	2	中型 1、大型 1
5F	2	中型 2
6F	1	中型 2

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。

9. 会务物资：常用会务类物资，例如，会务用水、茶杯、必要的办公类用品经招标人确认后，由中标企业进行采购，费用含在本次招标预算内。

#### 10. 需要执行的相关行业标准

场所消防类：《人员密集场所消防安全管理（GA654-2006）》、《中华人民共和国安全生产法》等。

##### 2.1.7 室内绿化服务

1. 服务范围：为临港新片区政务服务中心和人才港办公点提供绿化租摆服务。

###### 2. 服务要求：

1) 植物要按规定时间浇水，保持植物生长良好。植物做到无黄叶、残叶，定期修剪。

2) 植物页面要保持清洁，定期为植物擦叶片。盆器与托盘要相匹配，并且保持清洁。

3) 盆器内保持无纸屑、果皮、烟蒂等杂物垃圾。经常调换植物生长朝向，保持植物良好生长。及时向分管主管提交更换植物清单。

4) 根据招标人办公环境的需要提供绿植摆放方案及服务，与招标人确认室内花木绿化的品种、数量、摆放定位。

5) 提高绿化服务专业水平，做好楼内绿植品种配置、设计，满足节日期间、重大活动及临时需求。

6) 做好租摆绿植病虫害防护工作，药物杀虫做到无毒、无污染。

###### 3. 人员要求

1) 指派品行优良，有经验的专业人员到场养护，安排专业人员每天养护，保持绿化最佳状态。

2) 优化绿化服务时间，减少因绿化服务对正常办公的干扰。

3) 入室服务，要先轻声敲门（三声），得到允许后方可进入，禁止动用、翻看招标人文件材料、禁止浏览计算机，不得使用招标人电话。

###### 4. 绿植要求

1) 总则：品种适合、搭配适宜、大小适中、季节适合、场所适当。外观：植

---

物新鲜，长势良好，植株丰满健壮，叶面干净光亮。

- 2 ) 根据植物的生长习性进行修剪、整形、预防蛀虫、松木施肥、浇水防滞。
- 3 ) 植物成活率达到 98%，植物死亡或者发生病害的，中标人应于 24 小时内立即更换。
- 4 ) 根据盆景、盆花特性定期轮换，要求时令绿植调换，保持植物的新鲜美观。做到保持盆景植叶茂盛、丰满、无枯叶、无病虫害，植物叶面无积灰、盆内无杂草，盆外清洁光亮。
- 5 ) 招标人临时需要摆放的绿植等，中标人应按时按招标人要求提供，绿植外观新鲜、没有枯萎及破损的现象。
- 6 ) 招标人房间调整，入住前 4 小时内完成配备绿植工作。色彩大方统一，适时更换品种。

### 室内植物租赁摆放清单

一楼

位置	摆放品种	数量(盆)	规格(cm)
公共区域	水培绿萝	4	20-30
	蝴蝶兰	1	45-65
	天堂鸟	1	150-160
	幸福树	6	180-220
	琴叶榕	1	180-200
服务区	大绿萝	4	170-180
	万年青	12	45-65
	幸福树	4	180-220
	变叶木	12	60-90

二楼

公共区域	水培绿萝	4	20-30
	幸福树	4	180-200
办公区域	袖珍椰子	55	35-45
	天堂鸟	3	150-160
	大绿萝	4	170-180
	多肉植物	5	20-30

三楼

公共区域	水培绿萝	3	20-30
	水培绿萝	1	20-30
	小天使	6	60-90
	幸福树	2	180-200
办公区域	绿宝	4	170-180
	大绿萝	12	170-180
	吊绿萝	96	20-30

四楼

公共区域	水培绿萝	1	20-30
	水培绿萝	1	20-30
	水培绿萝	1	20-30

	万年青	6	45-65
	幸福树	2	180-200
	夏威夷竹	4	170-180
办公区域	大绿萝	15	170-180
	吊绿萝	168	20-30
	节节高	1	40-50
	发财树	1	170-180
会议室	大绿萝	4	170-180

### 五楼

	水培绿萝	1	20-30
	水培绿萝	1	20-30
	水培绿萝	1	20-30
	幸福树	2	180-200
	蝴蝶兰	1	45-65
	天堂鸟	2	150-160
办公区域	大绿萝	11	170-180
	吊绿萝	132	20-30
	发财树	3	170-180
	节节高	3	40-50
会议室	大绿萝	5	170-180
	吊绿萝	60	20-30

### 六楼

	水培绿萝	1	20-30
	水培绿萝	1	20-30
	水培绿萝	1	20-30
	幸福树	1	180-200
	万年青	6	45-65
办公区域	发财树	4	170-180
	吊绿萝	60	20-30
	大绿萝	120	170-180
会议室	大绿萝	2	170-180
	螺纹铁	6	45-65

具体植物摆放种类及数量由中标人提供方案，经招标人确认后实施，但不得低于上述标准。

### 2.1.8 其他服务要求

除上述约定的物业管理服务内容外，招标人因机关正常物业需要，需委托中标人提供其它服务（各类废弃物处理、物品搬移及运输服务以及招标人、中标人双方协商约定的突击性、临时性服务）的，由中标方组织实施，费用已包含在中标价中。

## 3. 考核管理办法和要求

**3.1** 平时考核由招标人对中标人的服务质量情况进行检查考核，并以此作为年终考核招标人打分的依据，具体可包括以下方面：

3.1.1 中标人是否接受招标人的监督、建议、指导和管理，完成招标人交办的工作。

3.1.2 中标人是否按照国家及上海市相关规定及标准，为本项目下服务人员发放工资及福利，并缴纳社保金、公积金。

3.1.3 若出现岗位空缺的情况，中标人是否及时补充人手并向招标人报备，以保持本项目服务人数满足招标人需求的最低岗位配备标准。

3.1.4 中标人能否加强内部管理，严格执行各项规章制度，不断提高服务人员技能，增强队伍整体素质，上传下达，政令畅通，持续提供高效优质服务。

3.1.5 中标人的服务人员是否仪容仪表规范得体、言行举止文明礼貌。

3.1.6 中标人是否能做到节约使用水、电、气等能源，并结合实际，配合招标人开展节能降耗工作。

3.1.7 中标人能否做到服务管理精细化，主动发现并及时消除可能存在的隐患，遇重大问题具备一定的应急处理能力，并及时向招标人反馈。

3.1.8 对于机关干部提出的意见、建议或投诉，中标人是否虚心听取，正确对待，积极整改落实。

3.1.9 其他有关中标人履行合同情况的事项。

**3.2** 年终考核由招标人组织实施，具体可包括以下方面：

3.2.1 由中标人自评，并形成年度总结提交招标人。

3.2.2 招标人自行或委托第三方机构对中标人年度服务情况进行履约评估。

3.2.3 招标人预留合同价的 5%与中标人年度考核结果挂钩。

**附表 2 上海市临港新片区政务服务中心物业管理服务评价标准（简约版）**

序号	项目	评价内容	标准分	评分标准	扣分	备注
1	保洁	仪表仪容、整体卫生情况、卫生间等。	20	发现一项不符合规定，扣 2.5 分。		

2	室内绿化服务	绿化区卫生、植物枯枝黄叶、摆放合理等。	20	发现一项不符合规定，扣 2.5 分。		
3	会务服务	仪表仪容、会场整体卫生、茶具卫生、会场绿化、服务意识。	20	发现一项不符合规定，扣 2.5 分。		
4	设备维护	仪表仪容、设备保养、设备维修、各设备间卫生。	20	发现一项不符合规定，扣 2.5 分。		
5	保安	仪表仪容、消防设备、监控室卫生、服务意识、台账管理。	20	发现一项不符合规定，扣 2.5 分。		
合计						

- (1) 考核等级结果为 90 分及以上的，支付正常合同价款剩余的 5%的考核款项。
- (2) 考核等级结果为 80 分及以上 90 分以下的，支付考核款项费用部分的 90%。
- (3) 考核等级结果为 60 分及以上 80 分以下的，支付考核款项费用部分的 70%。
- (4) 考核结果低于 60 分以下的，直接扣除正常合同价款剩余的 5%的考核款项。

---

上海市临港新片区行政服务中心（上海市临港新片区大数据中心）政务服务中心物业管理服务包 1

项目名称：上海市临港新片区行政服务中心（上海市临港新区大数据中心）政务服务大厅物业管理工作	包件名称：物业服务	服务内容：本项目为上海市临港新片区行政服务中心（上海市临港新区大数据中心）政务服务大厅物业管理服务，包括建筑物管理，设施设备管理，保安，保洁，绿化，收发服务，公共关系管理等内容。	服务要求：按照招标文件要求、投标文件承诺及相关标准履行物业管理服务职责，相关考核及考评合格，服务经采购人验收合格。	服务期限：本项目物业服务期限自合同签订之日起，期限三年，采取一年，分三个年度分别签订合同的方式实施。	最终报价(总价、元)