
项目编号：310109000250508108873-09241276



直管公房一体化管理经费

公开招标文件

2025年06月16日

2025年06月16日

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

目 录

第一章	公开招标采购公告	3
第二章	投标人须知	9
第三章	评标办法及评分标准	24
第四章	招标需求	30
第五章	政府采购合同主要条款指引	46
第六章	投标文件格式附件	52

第一章 公开招标采购公告

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》等规定，现就下列项目进行公开招标采购，欢迎提供本国货物、服务的单位或个人前来投标：

- 一、项目编号：**310109000250508108873-09241276**
- 二、公告期限：5 个工作日
- 三、采购项目内容、数量及预算

包号	包 名 称	数量	单位	预 算 金 额 (元)	简 要 规 格 描 述 或 包 基 本 概 况 介 绍	最 高 限 价 (元)	备注
1	直 管 公 房 一 体 化 管 理 经 费	1		9788976.00	虹 口 区 直 管 公 房 一 体 化 管 理。 服 务 内 容： 场 所 的 秩	9788976.00	

					序维护与安全管服务、环境卫生服务、绿化摆与护务、车辆管理等。服务时限：合同签订后1年，详见采购文中采购需		
--	--	--	--	--	--	--	--

					求。		
--	--	--	--	--	----	--	--

四、合格投标人的资格要求

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)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单
无

直管公房一体化管理经费资格审查要求包 1

序号	类型	审查要求	要求说明	项目级 / 包级
1	自定义	符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定及《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十七条要求的供应商。	提供有效证明材料。	项目级
2	自定义	根据《财库[2016]125号》之规定，企业信用报告合格的供应商。	提供有效证明材料。	项目级
3	自定义	有效提供企业自我声明	提供有效证明材料。	项目级

		——前三年内无违法记录及不诚信行为的供应商。		
4	自定义	未列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单、近三年不存在负面记录及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商。	根据响应人提供的材料及外部查询有效内容核对判定。	项目级
5	自定义	投标有效期不足 90 天。	根据响应人的响应内容判定。	项目级
6	自定义	响应文件未按采购文件要求签署、盖章的	根据响应人的响应内容判定。	项目级

7	自定义	未 满 足 带 “*”号实质 性指标的响 应文件	根据响应人 的响应内容 判定。	项目级
8	自定义	以赠送方式 响应的、对 一个标项提 供两个投标 方案或两个 报价的	根据响应人 的响应内容 判定。	项目级
9	自定义	响应文件含 有采购人不能接受的附 加条件的	根据响应人 的响应内容 判定。	项目级
10	自定义	不 符 合 法 律、法规和 本采购文件 规定的其他 实质性要求 的。	根据响应人 的响应内容 判定。	项目级
11	自定义	供应商参加 政府采购活 动应当提交 反映其财务 状况、缴纳税收和社会 保障资金情 况的书面声 明。	根据响应人 的响应内容 判定。	项目级
12	自定义	专门面向小	请根据要求	包 1

		微企业采购	上传《中小企业声明函》。具体要求及格式以采购文件为准。	
--	--	-------	-----------------------------	--

五、投标报名：

1、报名时间：2025-06-16 至 2025-06-24 上午 09:30:00~11:00:00；下午 14:30:00~16:30:00（节假日除外）。

2、报名方式：本项目实行网上报名，不接受现场报名。供应商登录上海政府采购网（<http://www.zfcg.sh.gov.cn/>）进行报名。

3、招标文件售价：0 元，招标文件请至公告附件处下载。

六、投标保证金：

[投标保证金收款账户（金额、开户行、户名、账号等）]

如需缴纳保证金，投标人应于 时前将投标保证金交至上海市虹口区政府采购中心，投标保证金若以网银、电汇方式交纳的，请将网银电脑打印凭证、电汇底单复印件写上所投项目名称、编号、投标联系人、联系电话，请在开标前一个工作日前到招标方服务台开收据。

七、投标截止时间和地点：

2025-07-07 10:00:00 上海政府采购网

八、开标时间及地点：

本次招标将于 2025-07-07 10:00:00 时整在上海政府采购网开标。

第二章 投标人须知

前附表

序号	内 容	要 求
1	项目名称及数量	详见《公开招标采购公告》二
2	信用记录	根据财库[2016]125号文件，通过“信用中国”网站（ www.creditchina.gov.cn ）、中国政府采购网（ www.ccgp.gov.cn ），以开标当日网页查询记录为准。对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商， 其投标将作无效标处理。
3	政府采购节能环保产品	投标产品若属于节能环保产品的，请提供财政部、环境保护部发布有效期内环境标志产品政府采购清单以及财政部、发改委联合发布有效期内节能产品政府采购清单。 招标需求中要求提供的产品属于节能清单中政府强制采购节能产品品目的，投标人须提供该清单内产品， 否则其投标将作为无效标处理。
4	小微企业有关政策	1、根据财库〔2011〕181号的相关规定，在评审时对小型和微型企业的投标报价给予__%的扣除，取扣除后的价格作为最终投标报价（此最终投标报价仅作为价格分计算）。属于小型和微型企业的，投标文件中投标人必须提供的《中小企业声明函》以及本单位、制造商（如有）“国家企业信用信息公示系统——小微企业名录”页面查询结果（查询时间为投标前一周内，并加盖本单位公章），并在报价明细表中说明制造商情况。 2、根据财库[2017]141号的相关规定，在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除政策。属于享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位，应满足财库[2017]141号文件第一条的规定，并在投标文件中提供残疾人福利性单位声明函（见附件）。 3. 根据财库[2014]68号的相关规定，在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除政策，并在投标文件中提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件（格式自

		拟)。” (注：未提供以上材料的，均不给予价格扣除)。
5	答疑与澄清	投标人如对招标文件有异议，应当于公告发布之日起至公告期限满第7个工作日内，以书面形式向招标采购单位提出，逾期不予受理。
6	是否允许采购进口产品：	不允许进口产品具体要求详见第四章招标需求各标项的对应内容。
7	是否允许转包与分包	转包：否 分包：否
8	是否接受联合体投标	不允许 接受联合体投标的请提供联合体协议书。
9	是否现场踏勘	不组织现场踏勘 具体要求详见第四章招标需求各标项的对应内容。
10	是否提供演示	不进行演示 系统演示具体要求详见第四章招标需求各标项的对应内容。
11	是否提供样品	不要求提供样品 具体要求详见第四章招标需求各标项的对应内容。
12	投标文件组成	投标文件由资质文件、技术及商务文件、报价文件组成
13	中标结果公告	中标供应商确定之日起2个工作日内，将在上海市政府采购网(http://www.zfcg.sh.gov.cn/)发布中标公告，公告期限为1个工作日。
14	投标保证金	交纳：投标保证金应按《招标采购公告》六规定交纳。若一次投多个标项，只需交纳一个标项的投标保证金（按所需保证金最大额的标准交纳为准）。 退还：中标通知书发出之日起5个工作日内，未中标的投标人提供交入投标保证金时取得的第二联“供应商退款凭据”到招标方服务台办理，招标方以电汇或转账等方式退还投标保证金。
15	合同签订时间	中标通知书发出后30日内。规范政府采购合同签订行为，财政部制定了《政府采购货物买卖合同（试行）》，供采购人参考使用。
16	履约保证金	合同签订时，采购人按《中华人民共和国政府采购法实施条例》有关规定自行收取项目履约保证金。采购人要求中标或者成交供应商提交履约保证金的，供应商应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。履约保证金的数额不得超过政府采购合同金额的10%。
17	付款方式	国库集中支付（采购人自行支付）详见各标项的商务要求表
18	投标文件有效期	90天
19	投标文件的	http://www.zfcg.sh.gov.cn 接收

	接收	
20	招标方代理费用	无
21	解释权	本招标文件的解释权属于上海市虹口区政府采购中心。
22	新出台文件及要求	《关于简化政府采购供应商资格审查有关事项的通知》主要内容：不再要求供应商提供财务状况报告、依法缴纳税收和社会保障资金的证明材料。供应商参加政府采购活动应当提交反映其财务状况、缴纳税收和社会保障资金情况的书面声明。（如与本次采购过程中的内容有冲突，按照新文件执行）。超出招标文件要求的规定次数的质疑将不再受理。
23	备注	1，为方便告知投标单位后续政府采购相关事宜，投标单位需在投标文件中填写邮箱信息。2，电子投标文件在投标截止时间前上传至上海政府采购网，可不再打印纸质投标文件交至政府采购代理机构。3，虹口政府采购中心联系方式见采购公告，邮箱：hkqzfcgzx@163.com。

一、总 则

（一）适用范围

仅适用于本次招标文件中采购项目的招标、投标、评标、定标、验收、合同履行、付款等行为（法律、法规另有规定的，从其规定）。

（二）定义

- 1、“招标方”系指组织本项目采购的上海市虹口区政府采购中心。
- 2、“投标人”系指向招标方提交投标文件的单位或个人。
- 3、“采购人”系指委托招标方采购本次货物、服务项目的国家机关、事业单位和团体组织。
- 4、“货物”系指招标文件规定投标人须向采购人提供的一切材料、设备、机械、仪器仪表、工具及其它有关技术资料 and 文字材料。
- 5、“服务”系指招标文件规定投标人须承担的劳务以及其他类似的义务。
- 6、“项目”系指投标人按招标文件规定向采购人提供的需求总称。

（三）投标人及委托有关说明

- 1、授权代表须携带有效身份证件。如授权代表不是法定代表人，须有法定代表人出具的授权委托书（格式见附件）。
- 2、投标人投标所使用的资格、信誉、荣誉、业绩与企业认证必须为本法人所拥有。投标人投标所使用的采购项目实施人员必须为投标人员工（或投标人控股公司正式员工）。
- 3、以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。
- 4、单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。
- 5、投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，按照招标文件的要求提交投标文件，并对所提供的全部资料的真实性承担法律责任。

（四）投标费用

不论投标结果如何，投标人均应自行承担所有与投标有关的全部费用

（招标文件有其他相反规定除外）。

（五）质疑

1、投标人认为招标过程或中标结果使自己的合法权益受到损害的，可以在中标结果公告期限届满之日起七个工作日内，以书面形式向招标方提出质疑，须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。

2、质疑应当以书面形式提出，格式见《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第94号）附件范本，下载网址：中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn/>），位置：“首页-下载专区-政府采购供应商质疑函范本”。供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括以下内容：

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

供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。质疑应明确阐述招标过程或中标结果中使自己合法权益受到损害的实质性内容，提供相关事实、依据和证据及其来源或线索，便于有关单位调查、答复和处理，质疑函不符合《政府采购质疑和投诉办法》相关规定的，应在规定期限内补齐的，招标方自收到补齐材料之日起受理；逾期未补齐的，按自动撤回质疑处理。

（六）招标文件的澄清与修改

1、投标人应认真阅读本招标文件，发现其中有误或有不合理要求的，投标人应当于公告发布之日起至公告期限满第7个工作日内以书面形式向招标方提出。招标方将在规定的时间内，在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上发布更正公告。**逾期提出招标方将不予受理。**

2、招标方主动进行的澄清、修改：招标方无论出于何种原因，均可主动对招标文件中的相关事项，用补充文件等方式进行澄清和修改。

3、招标文件澄清、答复、修改、补充的内容为招标文件的组成部分。

当招标文件与招标文件的答复、澄清、修改、补充通知就同一内容的表述不一致时，以最后发出的书面文件为准。

二、投标文件的编制

（一）投标文件的组成

投标文件由资质文件、技术及商务文件、投标报价文件三部份组成。

1、资质文件

（1）投标声明书（格式见附件，含无重大违法记录及不诚信行为声明）；

（2）投标单位可自查自招标公告发布之日起至投标截止日内任意时间的“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网

（www.ccgp.gov.cn）投标人信用情况。对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商，其投标将作无效标处理。（投标单位可不用截图于投标文件，采购人、采购代理机构或由采购人委托的评标委员会以开标当日的查询结果为准）。

（3）法定代表人授权委托书(格式见附件)；

（4）提供有效的营业执照复印件并加盖公司公章；事业单位的，则提供有效的《事业单位法人证书》副本复印件并加盖单位公章；自然人的，则提供有效的身份证复印件并签字；

（5）联合投标协议书（若需要）；

（6）联合投标授权委托书（若需要）；

（7）提供采购公告中符合投标人特定条件要求的有效的其他资质复印件并加盖公司公章及需要说明的资料。

2、技术及商务文件

（1）评分对应表（格式见附件，主要用于评委对应评分内容）

（2）投标项目明细清单（含货物、服务等）；

（3）技术响应表（格式见附件）；

（4）项目总体解决方案（可包含且不限于对项目总体要求的理解、项目总体架构及技术解决方案等）；

（5）项目实施计划（可包含且不限于保证工期的施工组织方案及人

力资源安排、项目组人员清单等);

(6) 列入政府采购节能环保清单的证明资料 (若有);

(7) 商务响应表 (格式见附件);

(8) 售后服务计划 (可包含且不限于对用户故障的响应、处理、定期巡检、备品备件、常用耗材提供、驻点人员情况等);

(9) 技术培训计划 (若有);

(10) 投标人履约能力 (可包含且不限于技术力量情况、投标人各项能力证书);

(11) 案例的业绩证明 (投标人业绩情况一览表、合同复印件等);

(12) 投标方认为需要的其他文件资料。

投标单位可根据采购需求内容和评审因素作技术文件响应。

3、报价文件:

(1) 投标报价明细表 (格式见附件);

(2) 投标人针对报价需要说明的其他文件和说明 (格式自拟);

(3) 小微企业声明函、网页证明资料 (若有, 格式见附件);

(4) 残疾人福利企业声明函 (若有, 格式见附件)。

注: 法定代表人授权委托书、投标声明书、投标报价明细表必须按招标文件格式要求正确签署并加盖投标人公章。

(二) 投标文件的语言及计量

1、投标文件以及投标人与招标方就有关投标事宜的所有来往函电, 均应以中文简体字书写。除签名、盖章、专用名称等特殊情形外, 投标文件中以中文汉语以外的文字表述部分视同未提供。

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, 应采用中华人民共和国法定计量单位 (货币单位: 人民币元), 否则将作无效标处理。

(三) 投标文件的有效期

1、自投标截止日起 90 天内投标文件应保持有效。**有效期不足的投标文件将作无效标处理。**

2、中标人的投标文件自开标之日起至合同履行完毕止均应保持有效。

（四）投标文件的签署和份数、包装

1、投标人应按本招标文件规定的格式和顺序编制、装订投标文件并标注页码，投标文件内容不完整、编排混乱导致投标文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，是投标人的责任。

2、投标人在 <http://www.zfcg.sh.gov.cn> 上传投标文件。

3、投标文件须由投标人在规定位置盖章并由法定代表人或法定代表人的授权委托人签署，投标人应写全称。

4、投标文件不得涂改，若有修改错漏处，须加盖供应商公章或者法定代表人或授权委托人签名或盖章。投标文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由投标人负责。

（五）投标报价

1、投标文件只允许有一个报价，投标报价应按招标文件中相关附表格式填报，该投标报价应与明细报价汇总相等，且不允许出现报价优惠等字样（明细出现“0”元，视同赠送）。

2、投标报价应包含项目所需全部货物、服务，不得缺漏，是履行合同的最终价格（含货款、标准附件、备品备件、专用工具、包装、运输、装卸、保险、税金、货到就位以及安装、调试、培训、保修等一切税金和费用）。

3、投标报价总价金额到元为止，如投标报价总价出现角、分，将被抹除。

（六）投标保证金

1、投标人须按规定提交投标保证金。

2、保证金形式：网银、汇票、电汇、转帐支票。

3、招标方不接受以现金支票、现金及个人转账方式交纳的保证金。

投标保证金若以网银、电汇方式交纳的，请将网银电脑打印凭证、电汇底单复印件写上所投项目名称、编号、投标联系人、联系电话，请在开标前一个工作日前到招标方服务台开收据。

4、招标方在中标通知书发出后五个工作日内退还投标保证金，供应商办理投标保证金退还时需提供收据的第二联“供应商退款凭据”。详见

上海市政府采购网 <http://www.zfcg.sh.gov.cn/>，位置：“首页-在线服务”

保证金不计息。

5、投标人有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

- (1) 投标人在投标截止时间后撤回投标文件的；
- (2) 投标人在投标过程中弄虚作假，提供虚假材料的；
- (3) 中标人无正当理由不与采购人签订合同的；
- (4) 将中标项目转让给他人或者在投标文件中未说明且未经招标采购单位同意，将中标项目分包给他人的；
- (5) 其他严重扰乱招投标程序的；

(七) 串通投标认定

有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标无效：

- 1、不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
- 2、不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- 3、不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- 4、不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
- 5、不同投标人的投标文件相互混装；
- 6、不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

(八) 投标无效的情形

在评审时，如发现下列情形之一的，投标文件将被视为无效：

- 1、未按规定交纳投标保证金的；
- 2、投标方未能提供合格的资格文件、投标有效期不足的；
- 3、投标人被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的；
- 4、投标文件未按招标文件要求签署、盖章的；
- 5、与招标文件有重大偏离、未满足带“*”号实质性指标的投标文件；
- 6、招标需求中要求提供的产品属于节能清单中政府强制采购节能产品品目的，投标人未提供该清单内产品的；
- 7、投标报价超出招标文件中规定的预算金额或者最高限价的；

8、标项以赠送方式投标的、对一个标项提供两个投标方案或两个报价的；

9、评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约，且不能证明其报价合理性的；

10、投标人不接受报价文件中修正后的报价的；

11、未按本章“二、投标文件的编制”第五点投标报价要求报价的；

12、投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；

13、投标人被视为串通投标的；

14、不符合法律、法规和本招标文件规定的其他实质性要求的。

（九）错误修正

投标文件报价出现前后不一致的，除招标文件另有规定外，按照下列规定修正：

（一）《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。

（二）大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

（三）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；

（四）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，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价按照经投标人加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

注：除评标委员会按相关法律法规要求的澄清、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。

三、组织开、评标程序及评标委员会的评审程序

（一）组织开标程序

招标方将按照招标文件规定的时间、地点和程序组织开标(<http://www.zfcg.sh.gov.cn/>上开展)。

(二) 组织评标程序

招标方将按照招标文件规定的时间、地点和程序组织评标，各评审专家及相关人员应参加评审活动并接受核验、签到，无关人员不得进入评审现场。

- 1、按规定统一收缴、保存评标现场相关人员通讯工具。
- 2、介绍评审现场的人员情况，宣布评审工作纪律，告知评审人员应当回避情形；组织推选评标委员会组长。
- 3、组织评标委员会各位成员签订《政府采购评审人员廉洁自律承诺书》。
- 4、采购人可以在评标前说明项目背景和采购需求，说明内容不得含有歧视性、倾向性意见，不得超出招标文件所述范围。说明应当提交书面材料，并随采购文件一并存档。
- 5、根据需要简要介绍招标文件（含补充文件）制定及质疑答复情况、按书面陈述项目基本情况及评审工作需注意事项等，让评审专家尽快知悉和了解所评审项目的采购需求、评审依据、评审标准、工作程序等；提醒评标委员会对客观评审项目应统一评审依据和评审标准，对主观评审项目应确定大致的评审要求和评审尺度；对评审人员提出的有关招标文件、投标文件的问题进行必要的说明、解释或讨论。
- 6、采购人代表或采购代理机构或由采购人委托的评标委员会对投标人资格文件进行审查并以开标当日为准对投标人“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)信用记录情况进行核实。
- 7、评标委员会组长组织评审人员独立评审。评标委员会对拟认定为投标文件无效，可组织相关投标人代表进行陈述、澄清或申辩；招标方可协助评标委员会组长对打分结果进行校对、核对并汇总统计；对明显畸高、畸低的评分，评标委员会组长应提醒相关评审人员进行复核或书面说明理

由，评审人员拒绝说明的，由现场监督员据实记录；评审人员的评审、修改记录应保留原件，随项目其他资料一并存档。

8、做好评审现场相关记录，协助评标委员会组长做好评审报告起草、有关内容电脑文字录入等工作，并要求评标委员会各成员签字确认。

9、评审结束后，招标方应对评标委员会各成员的专业水平、职业道德、遵纪守法等情况进行评价；同时按规定向评审专家发放评审费，并交还评审人员及其他现场相关人员的通讯工具。

（三）评审程序

1、在评审专家中推选评标委员会组长。

2、评标委员会组长召集成员认真阅读招标文件以及相关补充、质疑、答复文件、项目书面说明等材料，熟悉采购项目的基本概况，采购项目的质量要求、数量、主要技术标准或服务需求，采购合同主要条款，投标文件无效情形，评审方法、评审依据、评审标准等。

3、评审人员对各投标人投标文件的有效性、符合性、完整性和响应程度进行审查，确定是否对招标文件作出实质性响应。

4、评审人员按招标文件规定的评审方法和评审标准，依法独立对投标人投标文件进行评估、比较，并给予评价或打分，不受任何单位和个人的干预。

5、评审人员对各供应商投标文件非实质性内容有疑议或异议，或者审查发现明显的文字或计算错误等，及时向评标委员会组长提出。经评标委员会商议认为需要供应商作出必要澄清或说明的，应通知该投标人以书面形式作出澄清或说明。授权代表未到场或拒绝澄清说明或澄清说明的内容改变了投标文件的实质性内容的，评标委员会有权对该投标文件作出不利于投标人的评判。书面通知及澄清说明文件应作为政府采购项目档案归档留存。

6、评审人员需对招标方工作人员唱票或统计的评审结果进行确认，现场监督员应对评审结果签署监督意见。如发现分值汇总计算错误、分项评分超出评分标准范围、客观评分不一致以及存在评分畸高、畸低情形的，

应由相关人员当场改正或作出说明；拒不改正又不作说明的，由现场监督员如实记载后存入项目档案资料。

7、评标委员会根据评审汇总情况和招标文件规定确定中标候选供应商排序名单。

8、起草评审报告，所有评审人员须在评审报告上签字确认。

四、评审原则

1、评标委员会必须公平、公正、客观，不带任何倾向性和启发性；不得向外界透露任何与评标有关的内容；任何单位和个人不得干扰、影响评标的正常进行；评标委员会及有关工作人员不得私下与投标人接触。

2、评审专家因回避、临时缺席或健康原因等特殊情况不能继续参加评审工作的，应按规定更换评审专家，被更换的评审人员之前所作出的评审意见不再予以采纳，由更换后的评审人员重新进行评审。无法及时更换专家的，要立即停止评审工作、封存评审资料，并告知投标人择期重新评审的时间和地点。

3、评审人员对有关招标文件、投标文件、样品或现场演示（如有）的说明、解释、要求、标准存在不同意见的，持不同意见的评审人员及其意见或理由应予以完整记录，并在评审过程中按照少数服从多数的原则表决执行。对招标文件本身不明确或存在歧义、矛盾的内容，应作对投标人而非采购人有利的解释；对因招标文件中有关产品技术参数需求表述不清导致投标人实质性响应不一致时，应终止评审，重新组织采购。评审人员拒绝在评审报告中签字又不说明其不同意见或理由的，由现场监督员记录在案后，可视为同意评审结果。

4、财政部令第 87 号《政府采购货物和服务招标投标管理办法》第三十一条规定：使用综合评分法的采购项目，提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照招标文件规定的方式确定一个投标人获得中标人推荐资格，招标文件未规定的采取随机

抽取方式确定，其他同品牌投标人不作为中标候选人。

非单一产品采购项目，采购人应当根据采购项目技术构成、产品价格比重等合理确定核心产品，并在招标文件中载明。多家投标人提供的核心产品品牌相同的，按前款规定处理。

五、确定中标供应商的原则

1、项目由评标委员会根据第三章《评标办法与评分标准》规定提出中标候选人排序。

2、采购人应当自收到评标报告之日起 5 个工作日内，在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人，或者采购人委托评标委员会在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人。采购人在收到评标报告 5 个工作日内未按评标报告推荐的中标候选人顺序确定中标人，又不能说明合法理由的，视同按评标报告推荐的顺序确定排名第一的中标候选人为中标人。

3、采购结果经采购人确认后，招标方将于 2 个工作日内在上海市政府采购网上发布中标公告，并向中标方签发《中标通知书》。

六、合同授予

（一）签订合同

1、采购人与中标人应当在《中标通知书》发出之日起 30 日内签订政府采购合同，招标方作为合同签订的鉴证方。

2、中标人拖延、拒签合同的，将被扣罚投标保证金并取消中标资格。

（二）履约保证金

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

2、按合同约定办理履约保证金退还手续。

七、货款的结算

货款由采购人按招标文件规定的付款方式自行支付。

第三章 评标办法及评分标准

根据《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规，结合本项目的实际需求，制定本办法。

一、总则

本次评标总分为 100 分。合格投标人的评标得分为各项目汇总得分，中标候选人资格按评标得分由高到低顺序排列，得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列；得分且投标报价相同的，按技术得分由高到低顺序排列。评分过程中采用四舍五入法，并保留小数 2 位。采购文件中未规定的评标标准不得作为评审依据。

二、分值的计算

技术、资信、商务及其他分按照评标委员会成员的独立评分结果汇总后的算术平均分计算，计算公式为：

技术、资信商务及其他分=评标委员会所有成员评分合计数/评标委员会组成人员数

投标人评标综合得分=价格分+(技术分+资信商务及其他分)

三、评标内容及标准

综合评分法

直管公房一体化管理经费包 1 评分规则：

评分项目	分值区间	评分办法
报价分	0~15	报价得分=价格分值×（有效最低投标价/有效投标报价）
服务方案	0~24	保洁管理：制定有合理的公共区域日常清洁保洁、消杀、垃圾处理的工作计划（3 分）。提供内容详细完整、有针对性、可操作的方案（0-3 分）。 安保管理：符合项目的具体情况和环境特点，提供行之有效的维持物业管理区域公共安全、周围秩序及停车管理

		的计划（3分）。提供内容详细完整、有针对性、可操作的方案（0-3分）。 绿化管理：制定符合项目情况的绿化管理方案（3分）。提供内容详细完整、有针对性、可操作的工作方案（0-3分）。 综合管理：针对公房小区的特点，制定参与社区管理的方案（3分）。提供内容详细完整、有针对性、可操作的工作方案（0-3分）。
项目管理	0~18	对本项目服务定位的分析及其举措（0-3分）； 项目管理详细完整、有可操作性

		(0-3 分); 有明确的组织架构和岗位职责(0-3 分) 设置项目管理处，建立居民沟通机制。(0-3 分) 规章制度详细完整、规范全面；(0-3 分); 建立与业主的协作机制 (0-3 分);
应急方案处理	0~6	突发事件、应急服务的预案 (2 分); 防火、防震的应对措施 (2 分); 防汛防台等灾害性天气的应对措施 (2 分);
特色、创新管理	0~12	有针对项目提出的特色服务或创新化的管理内容：

		如何配合街道和居委会，将物业管理融入公房小区基层治理（3分）； 针对公房小区设施缺失、老久的情况，定制适当的社区“微更新”计划（3分）； 创新提供“物业+养老”、“物业+家政”等延伸服务（3分）； 助力各类创建工作，在创建时期投入额外资源（3分）；
项目人员配备	0~9	其中，项目经理具备两年以上物业管理经验（提供加盖投标人公章的个人履历表等有关证明材料。否则不得分）

		(0-1 分); 项目人员同招标要求中明确的服务内容的相符程度 (0-3 分), 对人员流动情况的承诺 (0-3 分)。人员管理、培训、考核和激励等机制情况 (0-2 分)。
附加承诺	0~3	提供书面承诺: 团队所有人员均为守法公民, 到岗前均能提供无犯罪记录证明 (0 或 3 分)。
管理经验及业绩	0~10	投标人近三年来承接过类似项目的业绩证明 (需提供相关物业管理合同或协议复印件等证明材料, 并需明确托管面积、有效联系人和联系方式), 每个

		得 2 分，最高得 10 分，没有得 0 分。
综合实力	0~3	投标人通过质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证，且认证在有效期范围内，每提供通过一项得 1 分，未提供得 0 分。最高得 3 分。

第四章 招标需求

直管公房一体化管理经费 采购需求

序号	事项	内容
1	采购单位（加盖公章）	上海市虹口区住房保障和房屋管理局
2	项目名称	直管公房一体化管理经费
3	采购预算金额	9788976 元（国库资金：9788976 元）
4	项目属性	货物口 服务 ☒
5	采购意向是否已公开	2025 年 5 月 8 日于上海政府采购网发布采购意向公示
6	采购标的所属行业(按工信部联企业(2011)3006 号和财库〔2020〕46 号文，用于中小企业声明函)	物业管理

7	特定资格要求	无
8	是否专门面向小微企业	是 ☒ 否 ☐
9	是否招一用三	是 ☐ 否 ☒
10	合同履行期限	365 日历天
11	质保或免费维护期	无
12	是否允许联合体投标	是 ☐ 否 ☒
13	是否允许采购进口产品	是 ☐ 否 ☒
14	是否现场踏勘	是 ☐ 否 ☒
15	是否要求提供样品	是 ☐ 否 ☒
16	付款方式	按每个季度支付 25%
17	验收方式（履约验收后将材料交由政采中心电子归档保存）	1. 验收方式： （1）自行组织 ☒ （2）委托第三方 ☐ （验收主体_____） 2. 是否邀请本项目其他供应商参加验收：是 ☐ 否 ☒ 3. 是否邀请专家参加验收：是 ☐ 否 ☒ 4. 是否邀请服务对象参加验收：是 ☐ 否 ☒ 5. 是否第三方检测机构参加验收：是 ☐ 否 ☒ 6. 是否参加抽查检测：是 ☐ 否 ☒ 7. 是否存在破坏性检测：是 ☐ 否 ☒ 8. 履约验收时间：（2 选 1） （1）具体验收日期：2026 年 7 月 1 日 （2）验收天数（自供应商提出验收之日起几日内组织验收）：____ 9. 履约验收方式：一次性验收 ☒ 分期验收 ☐
18	本项目询问、质疑受理委托授权范围	采购人授权虹口区政府采购中心受理和答复本项目的询问和质疑
19	本项目评审办法	综合评分法 ☒ 最低评标价法 ☐
20	按财政部 22 号令《政府采购需求管理办法》第十一条要求，是否已完成需求调查工作	是 ☒ 否 ☐
21	本项目是否涉及信创产品（包括软、硬件）采购。（信创产品由采购单位按相关要求另行采购）	是 ☐ 否 ☒

1. 采购需求一览表

需求内容	服务内容	面积	服务时限	付款方式
物业委托管理服务	场所的秩序维护与安全管理服务、环境卫生服务、绿化摆放与养护服务、车辆管理等	543832 m ²	合同签订后 1 年	按每个季度支付 25%

项目服务总人数建议 156 人。

2. 基本情况

- 2.1 管辖面积：543832 m²
- 2.2 房屋类型：旧里、新里、花园住宅、公寓、职工住宅
- 2.3 坐落地址见下表：

北外滩街道

序号	小区（居委）	地址	面积（m ² ）
1	小浦西	塘沽路 387-401 号	1661
2	100 街坊小区	吴淞路 355 弄、407 弄、昆山路 94-188 号、昆山路 108 弄、136 弄、172 弄，乍浦路 304-356 号、344 弄	27158
3	101 街坊小区	塘沽路 308 弄，昆山路 103 弄，乍浦路 250 弄、252 弄、254 弄，塘沽路 308-390 号，塘沽路 308 弄，塘沽路 346 弄	13872
4	上海饭店	南崇明路 1 号	3094
5	浦西公寓	蟠龙街 26 号	13653
6	大桥大楼	四川北路 85 号	6808
7	102 街坊小区	昆山花园路 1-15 号、昆山花园路 23-24 号，昆山路 227-277 号	13142
8	103 街坊小区	乍浦路 313 弄、333 号、百官街 24 号	3218
9	瑞泰大楼（含瑞泰里）	北苏州路 222 号	4443
10	金山大楼	金山路 43 号	6785
11	127 街坊	吴淞路 26-48 号	1647
12	角田公寓	闵行路 201 号	5491

13	公安大楼	塘沽路 219 号	2728
14	195 街坊	溧阳路、周家嘴路、东余杭路、梧州路	18372
15	209 街坊	东汉阳路、唐山路、新建路	1716
16	227 街坊	保定路、唐山路、东余杭路、大连路	1783
17	255 街坊	惠民路 117-149 弄	7513

北外滩合计

133085

广中路街道：

序号	小区（居委）	地址	面积（㎡）
1	庄家阁	西江湾路 454 弄 1 号	585
2		西江湾路 454 弄 2 号	158
3		西江湾路 454 弄 3 号	197
4	西宝兴路 949 弄	西宝兴路 949 弄 72 号	615
5		西宝兴路 949 弄 74 号	1052
6	中山北路 56、66 弄	中山北路 56 弄 3 号	26
7		中山北路 56 弄 4 号	26
8		中山北路 56 弄 5 号	26
9		中山北路 56 弄 6 号	26
10		中山北路 56 弄 7 号	26
11		中山北路 56 弄 8 号	26
12		中山北路 56 弄 9 号	26
13		中山北路 56 弄 10 号	26
14		中山北路 66 弄 1 号	43
15		中山北路 66 弄 2 号	50
16		中山北路 66 弄 3 号	50
17		中山北路 66 弄 4 号	43
18	同心路 47、57、91 号	同心路 47 号	225
19	广中一村	广中一村 32 号	1672
20	广中二村	广灵一路广中二村 60 号	880
21		广灵一路广中二村 61 号	556
22		广灵一路广中二村 63 号	888
23		广灵一路广中二村 64 号	417
24	广灵一路	广灵一路 40 号	3504
25		广灵一路 42 号	
26		广灵一路 46 号	
27		广灵一路 52 号	2040
28		广灵一路 56 号	
30	广灵二村	广灵四路广灵二村 31 号	1175

31		广灵四路广灵二村 32 号	675
32		广灵四路广灵二村 33 号	675
33		广灵四路广灵二村 34 号	784
38		广灵四路广灵一村 15 号	828
39		广灵四路广灵一村 16 号	808
40		广灵四路广灵一村 17 号	828
42		广灵四路广灵一村 24 号	664
43		广灵四路广灵一村 25 号	960

广中合计 20580

欧阳路街道：

序号	小区（居委）	地址	面积（㎡）
1	欧四	祥德路 208 弄 1-40、42-44 号	2880
2	蒋家桥	大连西路 31、33、35、37、39、41、45、47 号	2272
3	模范	东体育会支路 57、59、61、63 号	282
4	模范	东体育会路 119 弄 16-17 号	1780
5	模范	东体育会路 119 弄 28 号、115 弄 18 号二层前间、25 号三层	254

欧阳合计 7468

四川北街道：

序号	小区（居委）	地址	面积（㎡）
1	山一	宝安路 138 弄、160 弄、172-192 号（双）	13672
2		山阴路 85 弄、69 弄、57 弄	24507
3		山阴路 49-63（单号）	580
4		山阴路 73-79（单号）、83 号	444
5	山二	山阴路 16 号，山阴路 44 弄、64 弄、112 弄、124 弄、132 弄、144 弄、156 弄、168 弄、180 弄、192 弄	20852
6		山阴路 208 至 226 弄（一个小区）	8905
7		山阴路 2 弄，甜爱路 26 号、28 号	9773
8		山阴路 4-32 号	1601

9		甜爱路 59 号	800
10		甜爱路 1 号	120
11		山阴路 206 号	12
12		四川北路 2044-2058 号	1554
13	山三	山阴路 123-175 号（单）、133 弄、145 弄、165 弄、191 弄、209 弄、229 弄	3830 7
14		宝安路 250 号-302 号、248 弄	589
15		吉祥路 101-131 号（单），四达路 233-249 号（单）	1479
16	四川	四川北路 1604 弄，厚德路 15 弄，邢家桥南路 133 号	1037 8
17		四川北路 1544-1546（双号）	781
18		四川北路 1558-1568（双号）	661
19		四川北路 1578	524
20		四川北路 1588-1602（双号）	1195
21		四川北路 1612-1620	715
22		邢家桥南路 57 号	15
23		邢家桥南路 101-125（单号）	790
24	长春	溧阳路 1219 号-1367 号，溧阳路 1203 弄、1333 弄、1335 弄、1377 弄、1208 弄、1156 弄、1114 弄、1084 弄、1040 弄	3518 5
25		溧阳路 1148 号	370
26	邢长	长春路 214 弄	3166
27	衡水	武进路 263 弄 36 号，武进路 247 号，武进路 206-296 号（沿街面弄堂），乍浦路 455 号，四川北路 912 号、920 号、1274 号	8780
28	永德	四川北路 1515 弄，1545 弄，1569 弄，1589 弄	2041 9
29	余庆坊	四川北路 1906 弄、四川北路 1914、1920、1926、1932、1940、1946、1960、1972 号	1980 9
30		长春路 304-365 号	7357
31		溧阳路 1364-1416 号	1240
32	永美	四川北路 1760-1786 号	1843
33		长春路 169-177（单号）	26
34		长春路 177 弄 2-4、6-8、10-12	414
35		长春路 181、185、187 号	142
36		四川北路 1774 弄	1256 6

37		四川北路 1856 弄（弄内 20 号除外）	6775
38		海伦西路 53-105（单号）	2673
39		长春路 81-85（单号）	339
40	黄渡	东江湾路 70 弄、东江湾路 300 弄	1861 1
41		东江湾路 230 弄	434
42		东江湾路 240 弄	1960
43		黄渡路 17 弄、27 弄、33 号、65 号、37 弄、67 弄、79 号、89 弄、103 弄、107 弄	5944
44		四川北路 2299 弄、2319 弄、2339 弄、2325 弄	2848
45		四川北路 2305 号	386
46		四川北路 2325 号	386
47		四川北路 2345 号	411
48		黄渡路 49 弄 7-8	50
49		四川北路 2277、2285、2289 号	1100
50	永丰	多伦路 32 号、60 号、66 号、76 弄（1-6 号）、80 号、82 号、154 号-208 号（双）、236 弄 6-16 号	6981
51		四川北路 1987-1997	480
52		四川北路 2001-2021	1035
53		四川北路 2035-2063	1106
54		多伦路 52 号	1499
55		多伦路 210 号	967
56		多伦路 250 号	637
57		四川北路 1999 弄，四川北路 2023 弄；四川北路 1953 弄；四川北路 2079-2099 号；	3418 5
58	多伦	多伦路 201 弄、257 弄、237 弄、177 弄、163 弄、163 弄余庆里、135 弄	2560 6
59		东横浜路 122 弄	1089
60		横浜路 35 弄、39-57 号（单）、63 弄、89 弄、91 号	5649
61	中州	中州路 62 弄、64 弄、68 弄（1-25 号）、58 弄（40-58 号）、60 弄	3868
62		武进路 430 号	377
63	吉祥	吉祥路 84 弄	486 0
64	虬江	中州路 123 号	144 3
65		中州路 125 号	142 9
	川北合计		382 699

3. 投标材料要求

3.1 服务方案

3.1.1 保洁管理：制定有合理的公共区域日常清洁保洁、消杀、垃圾处理的工作计划。提供内容详细完整、有针对性、可操作的方案。

3.1.2 安保管理：符合项目的具体情况和环境特点，提供行之有效的维持物业管理区域公共安全、周围秩序及停车管理的计划。提供内容详细完整、有针对性、可操作的方案。

3.1.3 绿化管理：制定符合项目情况的绿化管理方案。提供内容详细完整、有针对性、可操作的工作方案。

3.1.4 综合管理：针对公房小区的特点，制定管理方案。提供内容详细完整、有针对性、可操作的工作方案。

3.2 项目管理方案

3.2.1 对本项目服务定位的分析及其举措；

3.2.2 方案提供的管理内容详细完整、有可操作性、全面性；

3.2.3 管理机构设置合理，有明确的管理职责。

3.2.4 设置项目管理处，建立居民沟通机制。

3.2.5 规章制度详细完整、规范全面。

3.2.6 建立与业主的协作机制；

3.3 应急方案处理

3.3.1 突发事件、应急服务的预案；

3.3.2 防火、防震的应对措施；

3.3.3 防汛防台等灾害性天气的应对措施

3.4 特色和创新管理方案

3.4.1 如何配合街道和居委会，将物业管理融入公房小区基层治理；

3.4.2 针对公房小区设施缺失、老旧的情况，制定适当的社区“微更新”计划；

3.4.3 创新提供“物业+养老”“物业+家政”等延伸服务；

3.4.4 助力各类创建工作，在创建时期投入额外资源；

3.4.5 也可提供其他创新管理方案。

3.5 项目人员配备

3.5.1 项目经理：建议大专以上学历，具备两年以上物业管理经验（提供加盖投标人公章的个人履历表等有关证明材料）

3.5.2 明确项目人员的服务内容

3.5.3 对人员流动情况的承诺

3.5.4 人员管理、培训、考核和激励等机制情况

3.6 附加承诺

3.6.1 提供书面承诺：团队所有人员均为守法公民，到岗前均能提供无犯罪记录证明

3.7 管理经验及业绩

3.7.1 提供近三年来承接过类似项目的业绩证明（需提供相关合同或协议复印件等证明材料，并需明确托管面积、有效联系人和联系方式）

3.7 综合实力

3.7.1 提供通过质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证证明，且认证在有效期范围内。

4. 服务时间

保安：门岗 24 小时制、12 小时制、流动巡逻岗；

保洁：7 点-16 点

5. 服务标准

5.1 保洁服务标准：

(1) 大厅、走廊等公共场所每日打扫不少于两次。保持地面整洁干净、无残留水渍、无纸屑、烟蒂、痰迹、楼梯扶手无浮灰、楼梯台阶清洁干净、无烟蒂、纸屑杂物等。

(2) 玻璃清洁光亮、无残留水渍，窗框清洁干净、窗户移槽内无烟蒂，窗户移槽内固定销损坏及时通知相关部门维修。

(3) 电梯清洁干净、地面整洁、镜面光亮，无灰尘、无油渍、无污渍。

(4) 不锈钢制品清洁干净、光亮，无积灰、无污渍、无油渍。

(5) 高空除尘干净、无蜘蛛网、无积尘。

(6) 大理石墙面及裙边清洁干净、无积尘、无污渍。

(7) 排水沟干净、无垃圾、无堵塞、无积水、排水通畅。

(8) 窗台及顶灯清洁干净、无积灰。

(9) 厕所清洁，要做到无味、无外溢、无灰尘、无粪便滞留，地面干燥、防滑，设施故障及时报修。

(10) 各类进、出风口清洗、吸尘、保洁无积灰。

(11) 绿化成活率达 95%，覆盖率 90%，每年除草施肥不少于 2 次，对存在安全隐患，严重影响居民采光等日常生活的树木进行修剪；

5.2 保安服务标准：

(1) 坚持在岗在位，持证上岗。

(2) 有严格的交接班记录，不迟到早退，无误班、漏班。

(3) 定时检查治安、防火、水浸等情况。加强保安巡逻：每小时巡视一次（包括双休日、节假日和夜间巡视）并有记录。遇异常情况时，应及时逐级上报。

(4) 发现可疑人员主动盘问，检查证件；对“三无”人员、摆摊人员，应劝其离开；当有人员发生纠纷争吵时，应及时赶到现场进行劝阻，维持秩序。

(6) 做好区域内防盗、防抢等行为，要发扬见义勇为、敢于和不法分子作斗争的精神。

(7) 负责停车场的日常管理工作，24 小时收费管理，做好机动车、非机动车的停放和疏导，做到有序、畅通。

5.3 治安监控一键报警服务标准：

(1) 持证上岗，提供专业、优良的服务；

(2) 配合监控、处置和汇报治安工作；

(3) 负责全小区、全楼宇的治安监控一键报警管理服务，全年 365 天 24 小时值守；

(4) 值班人员要掌握监控室内各系统的简单工作原理、性能，熟练掌握各系统的操作；

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

6. 委托管理服务人员配置

6.1 保洁、安保人员岗位配置表，由各投标单位根据公司自身的经验和各自对标书情况理解，做出相应的人员配置。

6.2 配备人员具体要求：为保证服务质量，所有物业管理服务人员均要求具有一定文化和专业素养，品行端正。

7. 服务人员岗位配置要求

7.1 物业经理（即项目负责人）

全面负责区域物业服务工作的管理，考核物管工作人员的绩效，做好与业主方的沟通和协调工作。人员配置要求从事本岗位 2 年以上工作经验；有较强的管理能力和工作经验，能够充分调动全体员工的积极性，善于管理、善于沟通。

- (1) 能够调动员工的积极性，加强员工的团结精神，公开、公正、公平地评价员工的工作业绩，负责每月对员工考评，建立员工工作手册，每日登记工作内容、事项及完成情况。
- (2) 能够虚心接受业主的监督、建议、评价，并对工作进行有效地改进；
- (3) 积极配合业主其他工作或活动的顺利展开。
- (4) 能制定物业管理与物业服务工作计划并组织实施，每季度向委托方报告一次计划实施情况。
- (5) 经理有 2 年以上经理任职经历，大专以上学历。熟悉物业管理相关法规，并能规范组织管理服务工作。
- (6) 投标文件中需提供物业经理（即项目负责人）的资格证明材料，如文化程度材料、身份证复印件等；
- (7) 投标人如成交，未经采购人批准，物业经理（即项目负责人）不得更换。

7.2 保安队长：

在物业经理（即项目负责人）的直接领导下，负责所管区域的治安、交通、车辆管理等各项工作。具有相关上岗证书。

7.3 保洁领班：

全面负责辖区内的清洁卫生工作安排，做好每日巡查检查记录，发现问题及时处理。具有相关上岗证书。

8. 物业管理服务的内容和质量要求

8.1 物业服务的内容

- (1) 环境保洁管理：环境保洁包括小区、楼宇所属的内外场地、房顶屋面、内墙面、门、窗（指窗台、窗框、窗内玻璃、窗槛等）、排风扇、灯具、电梯轿厢、电气开关、消火栓箱、灯箱、宣传栏、标识牌、镜面、天花板、踢脚线、扶手、护栏、绿化带、花瓶、垃圾房、厕所、洁具、便桶和风口等区域所属占地面积及该范围内的器物（包括中央空调风口过滤网和室内裸露的管道）的保洁。
- (3) 车辆管理：红线内场地交通、交通疏导、车辆管理、外来车辆停放管理等。
- (4) 保安监控管理：按照相关要求配置保安及监控人员；协助小区防汛防台及突发事件等工作；负责临时性工作任务完成。

8.2 室内外保洁工作质量要求

项目	内容	服务要求
楼内公共区域	地面和封面	每日清扫一次，保持地面清洁。
	楼梯扶手、栏杆、窗台	每周擦抹一次，保持基本无灰尘。
	消防栓、指示牌等公共设施	每半月擦抹一次，外表基本无灰尘、无污渍。

项目	内容	服务要求
	天花板、公共灯具	每季除尘一次，目视基本无灰尘、无蜘蛛网。
	门、窗等玻璃	每月擦拭一次，其中门厅玻璃每月二次，目视明亮无污迹。
	天台、屋顶	保持清洁、无垃圾。
	垃圾收集	按上海市垃圾分类管理条例进行，指定时间地点进行投放
	电梯轿厢	每日擦拭、清扫一次以上，保持目视干净无污迹。
楼外公共区域	道路地面、绿地、明沟	道路地面、绿地每日清扫一次以上，目视地面、绿地清洁无杂物；明沟每周清扫两次，明沟无杂物、无积水。
	公共灯具、宣传栏、小品等	每半月擦抹一次，表面无污迹。
	垃圾箱（房）	有专人管理。生活、建筑垃圾封闭存放，垃圾箱（房）每日冲洗二次，垃圾箱（房）及其周围基本整洁、无污渍、无积水、无明显异味，灭害措施完善。
	消毒灭害	每季对窨井、明沟、垃圾房喷洒药水一次（6、7、8月每月喷洒一次），每半年灭鼠一次。
	果皮箱、垃圾桶	合理设置。每日清理一次，擦拭一次，箱（桶）无满溢、无异味、无污迹。

- (1) 职工必须有较强的环保意识和责任心；
- (2) 工作期间应自觉履行工作职责和义务，统一着装上岗，佩戴工号牌，严格遵守院方相关规定，杜绝违章及酒后作业，严禁焚烧垃圾、树叶及易燃物。
- (3) 坚持按标准、按要求对所属楼内的各部位进行拖、擦、洗、刷、消毒，包干区内必须做到上、下午至少各清洁一次，地面无积水，无痰迹、无烟头、无异物，墙面无灰尘，无斑迹，门窗、屋顶无蜘蛛网、无斑迹、无灰尘、台面、面盆、洁具无污迹、纸屑、烟头、无积垢，电梯轿厢内干净、卫生。
- (4) 坚持按要求、标准对楼内、外的环境进行清扫、拖运，遇有杂物及时清理，确保道路广场、草坪等的整洁。
- (5) 认真做好个人卫生和防火工作，爱护公物、花木，切实履行好各项职责。

8.3 安保人员工作质量要求

内容	服务要求
人员要求	专职保安人员身体健康，工作认真负责。 有较强的安全防范能力，能正确使用各类消防、物防、技防器械和设

内容	服务要求
	备。 上岗时佩戴统一标志，穿戴统一制服，配备对讲装置或必要的安全防卫器械。 配备对讲装置和其他必备的安全防卫器械。
门岗	项目出入口 24 小时值班看守，并有交接班记录和外来车辆的登记记录。 封闭管理小区对外来人员或送货人员进行记录，阻止未经许可的外来人员进入小区。 对进出小区的车辆进行管理和疏导，保持出入口环境整洁、有序、道路畅通；对大型物件搬出实行记录。
巡逻	白天每两小时巡逻一次，夜间每三小时巡逻一次，重点部位有明确的巡逻要求，并有巡逻记录。 在遇到异常情况、突发事件时，采取相应的应对措施，及时报告管理处和相关部门。
技防设施和救助	小区应具备录像监控、楼宇对讲、周界报警等三项以上技防设施，24 小时开通，并有人驻守，注视各设备所传达的信息。 监控中心收到报警信号后，保安人员应按规定及时赶到现场进行处理，同时应接受用户救助的要求，解答用户的询问。
车辆管理	地面、墙面按车辆道路行驶要求设立指示牌，车辆基本停放在规定的范围内。 及时处理车辆停放不规范的现象。 车库车辆停放有序，车库内地面、墙面有简易的车辆行驶指示牌和地标，备有必需的消防器材，车库场地每日清洁一次，有照明，无渗漏，无积水，通风良好，无易燃、易爆及危险物品存放。

- (1) 安保巡逻应符合 DB 31/329.10-2008 标准， 包括：
 - 在全天候负责区域内，正门、边门、区域通道、围墙、办公楼、公共走道交通设有 24 小时保安、巡逻、执勤；确保辖区内的治安秩序，做好防盗、防恐和防火等安全工作；
 - 按规定进行双休日和夜间巡逻检查，人防与技防相结合，加强对重点部位、重点区域检查，无死角、无盲区，认真详细做好当班值班记录；
 - 检查公共区域场所通道设施，门、窗防火门、装修现场、电梯、照明、阀门、灭火器材、消防箱、烟感、喷淋、空调和新风机房、送风和排烟装置、水箱、水泵机房等设施、设备的状态。发现有损坏，及时报修，并做好记录；
 - 检查大楼周围的保安防范动态，道路通畅及车辆停放状况，各类标识，消防设备、设施、环境卫生等状况，并做好记录。
- (2) 当班安保人员须在值班室外观察人员、车辆进出大门的情况。
- (3) 严格对往来人员、车辆的管理
 - i) 做好进出停车场车辆的收费工作。
 - ii) 维持停车场车辆的停放秩序。
- (4) 坚守岗位。做到人不离岗，岗不离人。

- (5) 着装整洁规范，态度和蔼，语言文明，爱岗敬业。
- (6) 遇紧急、突发事件及时向领班人员报告。
- (7) 保质保量地完成其他临时突击性工作任务。

8.4 公共区域绿化养护质量要求

内容	要素	服务要求
草坪	修剪	每年普修三遍以上，切边整理一次以上。
	清杂草	每年普除杂草四遍以上，杂草面积不大于 8%。
	灌、排水	及时灌溉，保证有效供水，有积水及时排除。
	施肥	每年普施有机肥一遍。
	病虫害防治	发现病虫害及时灭杀。
树木	修剪	乔、灌木修剪每年二遍以上；蒿、球修剪，每年不少于三遍，地被、攀缘植物适时修剪，每年不少于两次。
	中耕除草、松土	每年中耕除草四次以上，土壤疏松。
	施肥	每年普遍施肥一遍
	病虫害防治	有针对性及时灭治，每年喷药不少于两次，控制大面积病虫害发生。
	扶正加固	有倒伏倾向，及时扶正、加固。
	其他	乔灌木生长良好，树冠完整；花灌木基本开花；球、篱、地被生长正常，缺枝、空档不明显。
花坛花境	布置	一年中有二次以上花卉布置。
	灌、排水	保持有效供水，无积水。
	补种	缺枝倒伏不超过十处。
	修剪、施肥	保持花卉生长良好。
	病虫害防治	及时做好病虫害防治。

9. 报价基准及注意事项:

- 9.1 报价除应包括物业管理服务人员的工资、社保福利费、物业管理区域清洁费、日常清洁耗材（卫生纸、洗手液等费用另计）、办公费、固定资产折旧费、法定税费、物业共用部位维护费用和合理利润外，还应包括管理、培训、秩序维护、环境清洁、宣传服务、风险及政策性文件规定等各项应有费用，以及为完成招标文件规定的物业管理工作所涉及的一切相关费用。物业人员的各类操作证应在上岗前具备，费用由投标人承担。
- 9.2 用于物业管理的劳动、清洁用品、用具及共用部位的卫生用品、用具由投标人购置并承担费用。共用部位的卫生球、肥皂、垃圾袋等由投标人购置并承担费用。
- 9.3 消防、中央空调、视频监控系统、已委托其他有维护资质的专业公司养护、维修，投标报价文件中不包含此费用。
- 9.4 报价中不包含报警器具、监控器、应急疏散灯、应急照明灯的维修保养费用及消防器材的更换费用，上述费用由采购人承担。
- 9.5 本次招标服务期费用为固定费用，服务期内不作调整。
- 9.6 投标人自行解决员工养老、失业、医疗、工伤、纳税等保险及劳保、工资、福利、交通等有关问题。
- 9.7 报价注意事项：物业管理费以物业服务工作任务作为标的，按年度报价；服务工作量增减时，由双方协商解决。投标人做好相应的工具保管工作，如工具损坏或遗失，则按原工具的购置价赔偿。
- 9.8 物业支付方式：物业管理费按每个季度支付 25%。
- 9.9 本次招标标的包含以下服务所发生的费用。
 - (1) 保洁管理服务的人工费、物料费；
 - (2) 保安管理人工服务费；
 - (3) 由投标人承担的其他物业服务所发生的费用。
 - (4) 水箱清洗、电脑维修保养、空调主机维修保养、水处理系统维修、国家强制年检的消防系统、电梯、高压变配电系统、污水处理系统、压力容器、人防设备、计量设备等，由招标单位直接与保养单位签订保养合同，所发生的费用均由其支付。

10. 物业管理经费项目

- 10.1 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- 10.2 物业管理区域秩序维护费用；
- 10.3 物业管理区域清洁卫生费用；
- 10.4 物业管理企业办公费用；
- 10.5 经招标人及投标人双方协商的其他费用；
- 10.6 投标人的合理利润；
- 10.7 法定税费等。

11. 其他要求:

- 11.1 投标人所用人员必须按照《中华人民共和国劳动法》的规定执行，如遇到工资纠纷问题由投标人自行解决。
- 11.2 投标人须保障所用人员待遇不得低于国家规定标准。
- 11.3 本次采购不接受联合投标。
- 11.4 投标人可以提供其他无偿服务及增加物业管理增值服务的，在同等条件下优先考虑。

12. 物业管理目标

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

12.2 具体分项指标

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

13. 服务监管评价与改进

13.1 服务监管评价

13.1.1 监管考核

区房管局实地抽查、第三方测评、听取街道意见等方式、对小区物业管理进行考核评价。

13.1.2 服务质量评价

应建立与居委会定期沟通制度，听取服务对象的评价和意见。

13.2 服务质量改进

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

14. 从业人员要求

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

- (1) 保洁人员年龄 18-60 周岁，熟悉掌握相关的岗位技能并具有一定文化程度；
- (2) 安保人员年龄 18-60 周岁，身体健壮，有责任心，要有处理突发事件的经验；保持良好上岗仪态，做到文明礼貌值勤，能够较快熟悉人员及办公环境，值班人员上岗时必须遵守“五不”，即不喝酒、不抽烟、不擅离工作岗位，不迟到早退，不做与工作无关的事；
- (3) 项目管理人员类似物业项目经验丰富，有安全管理、客户服务、管理保洁团队的基层工作经验；执行力强，效率高；主动寻找实现服务需求的途径，在实现需求时积极与需求方沟通；热爱物业行业，对物业现场管理有独到见解。

15. 服务保障和自罚承诺

15.1 投标人可以在投标文件中提出不同的服务标准和保障承诺，使评标委员会相信替代服务相同于或优于原需求，特别对于具体参数要求的指标，投标人必须提供具体参数值。

15.2 投标人在失约、失职情况下的自律措施、经济受罚承诺。

16、其他要求：

投标人中标后未经虹口区住房保障和房屋管理局书面合同许可，不得开展经营性活动。

17、岗位需求汇总表

街道	面积（平方米）	保安 建议（人数）	保洁 建议（人数）	现场管理 建议（人数）
川北	382699	82	21	5
北外滩	133085	24	14	2
欧阳	7468		2	
广中	20580		6	
合计	543832	106	43	7

18、其他

（1）投标单位必须在报名时正确填写单位邮箱，在投标文件的投标单位相关资料中也应有单位邮箱。

（2）本项目预算资金性质为**仅面向小微企业采购，大型、中型企业投标无效。**

（3）本项目所属行业为物业管理（用于中小企业声明函），投标单位必须在投标文件中提供中小企业声明函，具体格式如下：

中小企业声明函（工程、服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加上海市虹口区住房保障和房屋管理局的直管公房一体化管理经费采购活动，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. （直管公房一体化管理经费），属于（物业管理）；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：

注：各行业划型标准：

（十三）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。

第五章 政府采购合同主要条款指引

包 1 合同模板：

[合同中心-合同名称]

合同统一编号： [合同中心-合同编码]

合同内部编号：

合同各方：

甲方： [合同中心-采购单位名称]

乙方： [合同中心-供应商名称]

地址： [合同中心-采购单位所在地]

地址： [合同中心-供应商所在地]

邮政编码： [合同中心-采购人单位邮编]

邮政编码： [合同中心-供应商单位邮编]

电话： [合同中心-采购单位联系人电话]

电话： [合同中心-供应商联系人电话]

传真： [合同中心-采购人单位传真]

传真： [合同中心-供应商单位传真]

联系人： [合同中心-采购单位联系人]

联系人： [合同中心-供应商联系人]

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》之规定，本合同当事人在平等、自愿的基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同：

1. 乙方根据本合同的规定向甲方提供以下服务：

1. 1 乙方所提供的服务其来源应符合国家的有关规定，服务的内容、要求、服务质量等详见合同附件。

2. 合同价格、服务地点和服务期限

2. 1 合同价格

本合同价格为[合同中心-合同总价]元整（[合同中心-合同总价大写]）。

乙方为履行本合同而发生的所有费用均应包含在合同价中，甲方不再另行支付其它任何费用。

2. 2 服务地点： 甲方指定。

2. 3 服务期限 ： 按照采购文件等相关要求。

本服务的服务期限：[合同中心-合同有效期]。

3. 质量标准和要求

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

3. 2 乙方所交付的服务还应符合国家和上海市有关安全、环保、卫生之规定。

4. 权利瑕疵担保

4. 1 乙方保证对其交付的服务享有合法的权利。

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

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

4. 4 如甲方使用该服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

5. 验收

5. 1 服务根据合同的规定完成后，甲方应及时进行根据合同的规定进行服务验收。

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

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

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

视为验收通过。

5. 4 甲方根据合同的规定对服务验收合格后，甲方收取发票并签署验收意见。

6. 保密

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

7. 付款

7. 1 本合同以人民币付款（单位：元）。

7. 2 本合同款项按照以下方式支付。

7. 2. 1 付款内容：（分期付款）

7. 2. 2 付款条件：

[合同中心-支付方式名称]

（1）本合同付款按照上述付款内容和付款次序分期付款或一次性付款。

8. 甲方（甲方）的权利义务

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

8. 2 如果乙方无法完成合同规定的服务内容、或者服务无法达到合同规定的服务质量或标准的，造成的无法正常运行，甲方有权邀请第三方提供服务，其支付的服务费用由乙方承担；如果乙方不支付，甲方有权在支付乙方合同款项时扣除其相等的金额。

8. 3 由于乙方服务质量或延误服务的原因，使甲方有关或设备损坏造成经济损失的，甲方有权要求乙方进行经济赔偿。

8. 4 甲方在合同规定的服务期限内义务为乙方创造服务工作便利，并提供适合的工作环境，协助乙方完成服务工作。

8. 5 当或设备发生故障时，甲方应及时告知乙方有关发生故障的相关信息，以便乙方及时分析故障原因，及时采取有效措施排除故障，恢复正常运行。

8. 6 如果甲方因工作需要对原有进行调整，应有义务并通过有效的方式及时通知乙方涉及合同服务范围调整的，应与乙方协商解决。

9. 乙方的权利与义务

9.1 乙方根据合同的服务内容和要求及时提供相应的服务，如果甲方在合同服务范围外增加或扩大服务内容的，乙方有权要求甲方支付其相应的费用。

9.2 乙方为了更好地进行服务，满足甲方对服务质量的要求，有权利要求甲方提供合适的工作环境和便利。在进行故障处理紧急服务时，可以要求甲方进行合作配合。

9.3 如果由于甲方的责任而造成服务延误或不能达到服务质量的，乙方不承担违约责任。

9.4 由于因甲方工作人员人为操作失误、或供电等环境不符合合同设备正常工作要求、或其他不可抗力因素造成的设备损毁，乙方不承担赔偿责任。

9.5 乙方保证在服务中，未经甲方许可不得使用含有可以自动终止或妨碍系统运作的软件和硬件，否则，乙方应承担赔偿责任。

9.6 乙方在履行服务时，发现存在潜在缺陷或故障时，有义务及时与甲方联系，共同落实防范措施，保证正常运行。

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

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

10. 补救措施和索赔

10.1 甲方有权根据质量检测部门出具的检验证书向乙方提出索赔。

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

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

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

（3）如果在甲方发出索赔通知后十天内乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如果乙方未能在甲方发出索赔通知后十天内或甲方同意延长的期限内，按照上述

规定的任何一种方法采取补救措施，甲方有权从应付的合同款项中扣除索赔金额，如不足以弥补甲方损失的，甲方有权进一步要求乙方赔偿。

11. 履约延误

11. 1 乙方应按照合同规定的时间、地点提供服务。

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

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

12. 误期赔偿

12. 1 除合同第 13 条规定外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，甲方可以应付的合同款项中扣除误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法，赔偿费按每（天）赔偿延期服务的服务费用的百分之零点五（0.5%）计收，直至提供服务为止。但误期赔偿费的最高限额不超过合同价的百分之五（5%）。（一周按七天计算，不足七天按一周计算。）一旦达到误期赔偿的最高限额，甲方可考虑终止合同。

13. 不可抗力

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

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

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

14. 履约保证金

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

服务按本合同规定验收合格后 15 日内，甲方应一次性将履约保证金无息退还乙方。

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

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

15. 争端的解决

15. 1 合同各方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。如从协商开始十天内仍不能解决，可以向同级政府采购监管部门提请调解。

15. 2 调解不成则提交上海仲裁委员会根据其仲裁规则和程序进行仲裁。

15. 3 如仲裁事项不影响合同其它部分的履行，则在仲裁期间，除正在进行仲裁的部分外，本合同的其它部分应继续执行。

16. 违约终止合同

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

(1) 如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供部分或全部服务。

(2) 如果乙方未能履行合同规定的其它义务。

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

17. 破产终止合同

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

18. 合同转让和分包

18. 1 除甲方事先书面同意外，乙方不得转让和分包其应履行的合同义务。

19. 合同生效

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

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

20. 合同附件

20. 1 本合同附件包括： 招标(采购)文件、投标（响应）文件

20. 2 本合同附件与合同具有同等效力。

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

21. 合同修改

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

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：[合同中心-签订时间]

日期：[合同中心-签订时间]

合同签订点:网上签约

第六章 投标文件格式附件

附件 1:

直管公房一体化管理经费

项目编号: 310109000250508108873-09241276 (标项)

资
质

文

件

投标人全称：

地 址：

时 间：

1、资质文件目录

（1）投标声明书（格式见附件，含无重大违法记录及不诚信行为声明）；

（2）“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）投标人信用查询情况。（以开标当日采购人或采购代理机构或由采购人委托的评标委员会核实的查询结果为准）

（3）法定代表人授权委托书(格式见附件)；

（4）提供有效的营业执照复印件并加盖公司公章；事业单位的，则提供有效的《事业单位法人证书》副本复印件并加盖单位公章；自然人的，则提供有效的身份证复印件并签字；

（5）联合投标协议书（若需要）；

（6）联合投标授权委托书（若需要）；

（7）提供采购公告中符合投标人特定条件要求的有效的其他资质复印件并加盖公司公章及需要说明的资料。

（8）财务状况，税收及社保缴纳声明函。

（9）前三内经营活动中无重大违法记录和无不诚信行为的声明。

附件 2:

声 明 书

致上海市虹口区政府采购中心:

（投标人名称）系中华人民共和国合法企业，经营地址_____。

我（姓名）系（投标人名称）的法定代表人，我方愿意参加贵方组织的（直管公房一体化管理经费）（编号为310109000250508108873-09241276）的投标，为此，我方就本次投标有关事项郑重声明如下：

1、我方已详细审查全部招标文件，同意招标文件的各项要求。

2、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。

3、若中标，我方将按招标文件规定履行合同责任和义务。

4、我方不是采购人的附属机构；在获知本项目采购信息后，与采购人聘请的为此项目提供咨询服务的公司及其附属机构没有任何联系。

5、投标文件自开标日起有效期为 90 天。

6、我方参与本项目前 3 年内的经营活动中没有重大违法记录及不诚信行为；

7、我方通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询，未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。

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

法定代表人签名（或签名章）：_____ 日 期：

投标人全称（公章）：

附件 3:

法定代表人授权委托书

上海市虹口区政府采购中心:

我____（姓名）系____（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）为授权代表，以我方的名义参加项目编号：____项目名称：____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、评标、签约等具体事务和签署相关文件。我方对授权代表的签名事项负全部责任。

在撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。授权代表在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤销而失效。

授权代表无转委托权，特此委托。

授权代表签名：_____ 职务：

授权代表身份证号码：_____ 电话：

邮箱（方便告知投标单位后续相关事宜）：

法定代表人签名（或签名章）：_____ 职务：

法定代表人身份证号码：_____ 电话：

投标人全称（公章）：_____ 日 期：_____

附件 4:

联合投标协议书

甲方:

乙方:

(如果有的话,可按甲、乙、丙、丁…序列增加)

各方经协商,就响应 _____ 组织实施的编号为 _____ 的招标活动联合进行投标之事宜,达成如下协议:

一、各方一致决定,以 _____ 为主办人进行投标,并按照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产品和服务提供全部质量保证及售后服务支持。

四、本次联合投标中,甲方承担的工作和义务为:

乙方承担的工作和义务为:

五、有关本次联合投标的其他事宜:

六、本协议提交招标方后,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。

七、本协议签约各方各持一份,并作为投标文件的一部分。

甲方单位: _____ (公章) 乙方单位: _____ (公章)

法定代表人: _____ (签章) 法定代表人: _____ (签章)

日 期: 年 月 日 日 期: 年 月 日

附件 5:

联合投标授权委托书

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

特此委托。

授权人（签名）：

日期： 年 月 日

授权代表（签名）：

日期： 年 月 日

联合体甲方单位： （公章） 联合体乙方单位： （公章）

法定代表人： （签章） 法定代表人： （签章）

日 期： 年 月 日 日 期： 年 月 日

附件 6:

直管公房一体化管理经费

项目编号: 310109000250508108873-09241276 (标
项)

技 术 及 商 务 文 件

投标人全称:

地 址:

时 间:

2、技术及商务文件目录

- (1) 评分对应表（格式见附件，主要用于评委对应评分内容）
- (2) 投标项目明细清单（含货物、服务等）；
- (3) 技术响应表（格式见附件）；
- (4) 项目总体解决方案（可包含且不限于对项目总体要求的理解、项目总体架构及技术解决方案等）；
- (5) 项目实施计划（可包含且不限于保证工期的施工组织方案及人力资源安排、项目组人员清单等）；
- (6) 列入政府采购节能环保清单的证明资料（若有）；
- (7) 商务响应表（格式见附件）；
- (8) 售后服务计划（可包含且不限于对用户故障的响应、处理、定期巡检、备品备件、常用耗材提供、驻点人员情况等）；
- (9) 技术培训计划（若有）；
- (10) 投标人履约能力（可包含且不限于技术力量情况、投标人各项能力证书）；
- (11) 案例的业绩证明（投标人业绩情况一览表、合同复印件等）；
- (12) 投标方认为需要的其他文件资料。

附件 7:

评分对应表

投标人全称（公章）： _____

标项：

评分项目	投标文件对应资料	投标文件 页码
对应第三章评分办法及评分 标准（报价除外）		
.....		

授权代表签名： _____

日期：

附件 8:

投标项目明细清单

投标人全称（公章）：_____

标项：

货物类

序号	货物名称	品牌	规格 型号	单位及 数量	性能及指标	产地

服务类

序号	服务内容	服务人员数量	工作量

注：在填写时，如上表不适合本项目的实际情况，可在确保投标
明细内容完整的情况下，根据上表格式自行划表填写。

授权代表签名：_____

日期：

附件 9:

技 术 响 应 表

投标人全称（公章）： _____

标项：

招标文件要求	投标文件响应	偏离情况

注：投标人应根据投标设备的性能指标、对照招标文件要求在“偏离情况”栏注明“正偏离”、“负偏离”或“无偏离”。

授权代表签名： _____

日 期：

附件 10:

项目组人员清单

投标人全称（公章）: _____

标项:

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

注：在填写时，如本表格不适合投标单位的实际情况，可根据本表格式自行划表填写。

授权代表签名: _____ 日 期:

附件 11:

商务响应表

投标人全称（公章）: _____

标项:

项目	招标文件要求	是否 响应	投标人的承诺或说明
供货时间(项目工期)及地点			
付款条件			
违约责任及争议解决方式			
项目维护计划			
响应情况			
本地化服务要求			
技术培训			
公司技术力量情况			
经验或业绩要求			
.....			

授权代表签名: _____

日期:

附件 12:

投标人业绩情况一览表

投标人全称（公章）:

采购单位名称	设备或项目名称	采购数量	单价	合同金额 (万元)	附件页码		采购单位联系人及联系电话
					合同	验收报告	
备注	提供投标人同类项目合同复印件、用户验收报告（如有）。						

授权代表签名：_____

时 间：_____

附件 13:

直管公房一体化管理经费

项目编号: 310109000250508108873-09241276 (标
项)

报 价 文 件

投标人全称:

地 址:

时 间:

3、报价文件目录

- (1) 投标报价明细表（见附件 14）；
- (2) 投标人针对报价需要说明的其他文件和说明（格式自拟）；
- (3) 中小微企业声明函（见附件 15）；
- (4) 残疾人福利企业声明函（见附件 16）。

附件 14:

投 标 报 价 明 细 表

投标人全称（公章）:

招标编号及标项:

直管公房一体化管理经费包 1

备注	投标人专用 邮箱	服务期限 （月）	最终报价 （总价、元）

授权代表签名:

日期:

附件 15:

中小企业声明函（货物）

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

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；
制造商为（企业名称），从业人员_____人，营业收入为
万元，资产总额为_____万元，属于（中型企业、小型企
业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；
制造商为（企业名称），从业人员_____人，营业收入为
万元，资产总额为_____万元，属于（中型企业、小型企
业、微型企业）；

.....

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

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

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

中小企业声明函（工程、服务）

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

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；
承建（承接）企业为（企业名称），从业人员_____人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；
承建（承接）企业为（企业名称），从业人员_____人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

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

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

附件 16:

残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____单位的_____项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）:

日 期:

附件 18:

政府采购活动现场确认声明书

上海市虹口区政府采购中心:

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

一、本单位与采购人之间 ☐ 不存在利害关系 ☐ 存在下列利害关系_____：

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

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

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

三、现已清楚知道并严格遵守政府采购法律法规和现场纪律。

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

（供应商代表签名）

年 月 日

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：

前三年内无重大违法记录及无不诚信行为声明函

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

我方（供应商名称）已通过（包括但不限于“信用中国”、“中国政府采购网”、“国家企业信用信息公示系统”等）法定途径，全面自查确认：我方在参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

我方对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商名称（公章）

日期：