



项 目 编 号 :

310115000250402199092-15229581

外高桥综合物业管理服 务

招标文件

(正式稿)

集中采购机构：上海市浦东新区政府采购中心

2025 年 9 月

2025年09月28日

2025年09月28日

目录

电子投标特别提醒	4
投标邀请	6
第一章投标人须知及前附表	8
一、投标人须知前附表	8
二、投标人须知	12
（一）说明	12
1 总则	12
2 招标范围和内容	13
3 投标人的资格要求	13
4 合格的货物和服务	13
5 投标费用	13
6 现场踏勘	13
7 答疑会（本项目不适用）	13
（二）招标文件	14
8 招标文件的内容	14
9 招标文件的澄清和修改	14
（三）投标文件的编制	14
10 投标文件的组成	14
11 投标报价	15
12 投标有效期	15
13 投标保证金	15
14 投标文件的编制、加密和上传	16
15 投标截止时间	16
16 迟到的投标文件	16
17 投标文件的修改与撤回	16
（四）开标与评标	16
18 开标	16
19 投标文件解密和开标记录的确认	16
20 评标委员会组成	17
21 投标文件的资格审查及符合性审查	17
★22 异常低价投标审查	17
23 投标文件的澄清	18
24 评委评审	18
（五）询问与质疑	18
25 询问与质疑	18
（六）诚信记录	19
26 诚信记录	19
（七）授予合同	20
27 中标通知书	20
28 合同授予的标准	20
29 授标合同时更改采购服务数量的权利	20
30 合同协议书的签署	20
31 履约保证金	20

第二章项目采购需求	21
第三章采购合同	59
第四章投标文件格式	67
一、投标人提交的商务部分相关内容格式	69
1 投标承诺书格式	69
2 投标函格式	70
3 法定代表人身份证明及授权委托书格式	71
4 投标保证金（银行保函）格式（本项目不适用）	73
5 投标人基本情况表格式	74
6 投标人应提交的资格证明材料	76
7 开标一览表格式	79
8 投标报价明细表格式	80
9 投标人提供的其他证明材料	83
10 拟分包项目一览表格式	84
11 投标人可提交的商务部分其他证明材料格式	85
11.1 近三年类似项目承接及履约情况一览表格式	85
二、投标人提交的技术部分相关内容格式	87
1 物业管理总体方案	87
2 各分项专业管理方案	87
3 拟投入本项目的组织管理体系及主要管理人员、各专业岗位配备	87
4 拟投入本项目的主要设备表格式	90
5 其他需说明的问题或需采取的技术措施	90
第五章项目评审	91
一、资格性及符合性检查表	91
二、评委评审	92

电子投标特别提醒

一、注册登记与安全认证

为确保电子采购平台数据的合法、有效和安全，各参与主体均应在上海市政府采购管理信息平台（以下简称“电子采购平台”）上注册登记并获得账号和密码。采购人、投标人、集中采购机构还应根据《上海市数字证书使用管理办法》等规定，向本市依法设立的电子认证服务机构申请用于身份认证和电子签名的数字证书（CA 证书），并严格按照规定使用电子签名和电子印章。

二、招标文件下载

投标人使用数字证书（CA 证书）登陆《上海政府采购网》（上海政府采购云平台），在电子政府采购平台下载并保存招标文件。如招标公告要求投标人在下载招标文件前进行报名登记，并查验资格证明文件的，投标人应当按照招标公告的要求先行登记后，再下载招标文件。

三、招标文件的澄清、补充与修改

采购人和集中采购机构可以依法对招标文件进行澄清、补充与修改。澄清、补充与修改的文件将在电子采购平台上予以公告，并通过电子采购平台发送至已下载招标文件的供应商工作区。

四、投标文件的编制、加密和上传

投标人下载招标文件后，应使用电子采购平台提供的投标工具客户端编制投标文件。

在投标截止前，投标人在“网上投标”栏目内选择要参与的投标项目，按照网上投标系统和招标文件要求填写网上投标内容。对于有多个包件的招标项目，投标人可以选择要参与的包件进行投标。只有投标状态显示为“标书提交”时，才是有效投标。

投标人和电子采购平台应分别对投标文件实施加密。投标人通过投标工具，使用数字证书（CA 证书）对投标文件加密后，上传至电子采购平台，再经过电子采购平台加密保存。由于投标人的原因，造成其投标文件未能加密，导致投标文件在开标前泄密的，由投标人自行承担责任。

投标人在网上投标系统中，应提交投标文件彩色扫描件（PDF 文件），投标文件组成内容详见招标文件要求。本项目恕不接受电子采购平台以外其他形式的投标。

投标人应根据招标文件的要求编制投标文件，投标文件内容应规范完整、简洁明了、编排合理有序，其中的扫描文件应清晰完整。考虑到电子采购平台运行现状，上传电子加密标书最大支持150M，详细技术问题可咨询电子采购平台运维单位。

投标人组成联合体形式投标，由联合体中的主体方进行网上投标操作，投标流程和要求参照以上条款。

投标文件内容不完整、格式不符合要求，导致投标文件被误读、漏读，由投标人自行负责，为此投标人需承担其投标文件在评标时被扣分甚至被认定为无效投标的风险。

五、投标截止

投标截止后电子采购平台不再接受供应商上传投标文件。

投标截止与开标的时间以电子采购平台显示的时间为准。

六、开标

开标程序在电子采购平台进行，投标人在完成网上投标后，按照招标文件规定的时间和地点，由其法定代表人，或经授权的代理人携带要求的材料及设备【笔记本电脑、无线网卡、数字证书（CA 证书）】，登录《上海政府采购网》（上海政府采购云平台）（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）参加开标。

为确保您所参与的招投标工作的顺利进行，避免在此期间因数字证书办理更新、变更等而导致您的投标文件解密失败，特提示您：在开标业务未完成期间，请勿进行数字证书的更新、变更等操作。您可以在投标前或开标业务完成后再进行数字证书更新、变更等操作，以避免因此给您的招投标工作带来不便。

七、投标文件解密

投标截止、电子采购平台显示开标后，投标人进行签到操作，操作时长以平台显示时间（目前为 30 分钟）为准。投标人签到完成后，由集中采购机构解除电子采购平台对投标文件的加密，投标人应在电子采购平台规定时间内使用数字证书（CA 证书）对其投标文件解密，操作时长以平台显示时间（目前为 30 分钟）为准。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。

八、开标记录的确认

投标文件解密后，电子采购平台根据各投标人通过投标客户端填写并提交的《开标一览表》中的报价，自动汇总生成《开标记录表》。为此，投标人应正确填写，使投标客户端的《开标一览表》和投标文件中的《开标一览表》所填报价保持一致。

投标人应及时检查《开标记录表》的数据与其投标文件中的《开标一览表》是否一致，并作出确认。投标人因自身原因未作出确认的，视为其认可《开标记录表》内容。

九、其他

根据上海市财政局《关于上海市政府采购信息管理平台招投标系统正式运行的通知》（沪财采〔2014〕27号）的规定，本项目招投标相关活动在电子采购平台（网址：www.zfcg.sh.gov.cn）电子招投标系统进行。投标人应根据《上海市电子政府采购管理暂行办法》等有关规定和要求执行。

本项目实施过程中因以下原因导致的不良后果，集中采购机构不承担责任，投标人参加本项目投标即被视作同意下述免责内容：

- 1、电子采购平台的程序设置对本项目产生的影响；
- 2、集中采购机构以外的单位或个人，在电子采购平台中的不当操作，对本项目产生的影响；
- 3、电子采购平台发生技术故障或遭受网络攻击对本项目所产生的影响；
- 4、其他无法预计或不可抗拒的因素。

十、电子采购平台技术咨询联系方式

联系电话：95763（市级）

投标邀请

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》和《上海市电子政府采购管理暂行办法》之规定，受采购人的委托，集中采购机构对采购项目进行国内公开招标采购，特邀请合格的供应商前来投标。

一、合格的投标人必须具备以下条件：

- 1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商。
- 2、根据《上海市政府采购供应商信息登记管理办法》已登记入库的供应商。
- 3、其他资格要求：
 - 3.1 本项目面向中小企业（含中型、小型、微型企业，下同）采购。
 - 3.2 本项目**不允许**联合体形式投标。
 - 3.3 未被列入《信用中国网站》（www.creditchina.gov.cn）失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单和“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单。

二、项目概况：

- 1、项目名称：外高桥综合物业管理服务
- 2、招标编号：**310115000250402199092-15229581**
- 3、预算编号：1525-000153234
- 4、项目主要内容、数量及简要规格描述或项目基本概况介绍：
 - 1、通和大厦等物业管理服务（行政办公中心），地址为上海市浦东新区基隆路9号，建筑面积：39473.56平方米；
 - 2、上海外高桥保税区域展示馆，上海市外高桥保税区新兰路18号，建筑面积：1376.56平方米；
 - 3、保税区管理局档案库房，上海市外高桥保税区富特北路125号1A室，建筑面积：984.52平方米；
 - 4、外高桥保税区行政服务中心，地址为上海市外高桥保税区基隆路9号，建筑面积2002平方米；
 - 5：吴家祠堂（浦东新区文物保护点），地址为外高桥自贸区富特中路55号，建筑面积为1440平方。本项目主要为管理局外高桥区域上述五个部分提供整体、专业的物业管理服务，本次招标服务内容包括：建筑物日常维修、养护、管理；公共设备维护、保养；安保管理；环境卫生与保洁管理；垃圾清运、处理；展厅管理管理；档案库房管理；行政服务中心管理；绿化养护服务等。

按照《中小企业划分标准规定》（工信部联企业〔2011〕300号），本项目采购的外高桥综合物业管理服务属于物业管理。

- 5、交付地址：上海市浦东新区基隆路9号。

- 6、服务期限：本项目一招三年，首年服务期限暂定自2025年12月1日起至2026年11月30止，具体以合同签订为准，合同一年一签，经考核合格，续签下一年合同。

- 7、采购预算金额：9900000.00元（国库资金：9900000.00元；自筹资金：0）**最高限价**：9300000.00元。

- 8、采购项目需要落实的政府采购政策情况：促进残疾人就业、促进中小企业发展

三、招标文件的获取

时 间：**2025-09-28** 至 **2025-10-11**，每天上午 **00:00:00~12:00:00**，下午 **12:00:00~23:59:59**（北京时间，法定节假日除外）。

合格的供应商可于招标公告发布之日起至公告截止时间内，登录《上海政府采购网“对标改革专窗”》（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）在网上招标系统中上传如下材料：无

合格供应商可在招标公告规定的时间内下载招标文件并按照招标文件要求参加投标。

凡愿参加投标的合格供应商应在招标公告规定的时间内按照规定获取招标文件，逾期不再办理。未按规定获取招标文件的投标将被拒绝。

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

四、投标截止时间及开标时间：

1、投标截止时间：**2025-10-24 09:30:00**（电子采购平台显示时间）。

2、开标时间：**2025-10-24 09:30:00**（电子采购平台显示时间）。

五、投标地点和开标地点

1、投标地点：上海政府采购网（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）。

2、开标地点：上海政府采购网（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）。届时请投标人代表持投标时所使用的数字证书（CA 证书）参加开标。

3、开标所需携带其他材料：

自行携带无线上网的笔记本电脑、无线网卡、数字证书（CA 证书）。

六、发布公告的媒介：

以上信息如果有变更我们会通过《上海政府采购网》通知，请供应商关注。

七、其他事项

1、根据上海市财政局《关于上海市政府采购信息管理平台招投标系统正式运行的通知》（沪财采[2014]27号）的规定，本项目招投标相关活动在电子采购平台（网址：www.zfcg.sh.gov.cn）电子招投标系统进行。投标人应根据《上海市电子政府采购管理暂行办法》等有关规定和要求执行。

2、现场踏勘：2025年10月13日10：00时（北京时间），集合地点：基隆路9号，联系人：刘力，联系电话：58698570。

八、联系方式

采购人：中国（上海）自由贸易试验区管理委员会
会保税区管理局

集中采购机构：上海市浦东新区政府采购中心

地址：上海市浦东新区基隆路9号

地址：上海市浦东新区民生路1399号16楼

邮编：200131

邮编：200135

联系人：刘力

联系人：曲冰、李星雨

电话：59698570

电话：021-68541155-964

传真：58695800

传真：68542614

第一章投标人须知及前附表

一、投标人须知前附表

本表关于项目的具体要求是对投标人须知的具体补充，两者如有矛盾，应以本表为准。

条款号	内容规定	备注
1.1.	项目名称：外高桥综合物业管理服务	
6.1	关于现场踏勘 (1) 集合时间：2025年10月13日10:00时（北京时间） (2) 地点：基隆路9号 (3) 联系人：刘力 (4) 联系电话：58698570	
7.1	关于澄清答疑 (1) 提问递交截止时间：2025年10月13日15:00时整（北京时间） (2) 提问递交方式：以书面形式（必须加盖投标人公章）递交至“《投标邀请》/联系方式”集中采购机构地址。	
7.2	答疑会时间：****年**月**日**:**时（北京时间） 地点：上海市浦东新区民生路1399号16楼16A11室	<u>本项目不适用</u>
10.1.1	投标人提交的投标文件商务部分应包括以下内容（不局限于以下内容）： (1) 投标承诺书 (2) 投标函 (3) 法定代表人身份证明及授权委托书 (4) 投标保证金（ <u>本项目不适用</u> ） (5) 投标人基本情况 (6) 投标人应提交的资格证明材料 ①财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函； ②《中小企业声明函》 (7) 开标一览表 (8) 投标报价明细表 (9) 根据招标文件要求，投标人提供以下证明材料：无 (10) 拟分包项目一览表。 (11) 投标人可提交的商务部分其他证明材料（不仅限于以下资料） ①投标人综合实力介绍，包括投标人认为可以证明其履约能力和水平的《近三年类似项目承接及履约情况一览表》（详见“投标文件格式”），获得的有关荣誉证书，质量管理体系和质量保证体系等方面的认证证书 ②投标人认为可以证明其信誉和信用的其他材料； ③残疾人福利性单位声明函。（注：仅残疾人福利单位提供）	投标文件内容不完整、格式不符合要求，导致投标文件被误读、漏读，由投标人自行负责，为此投标人需承担其投标文件在评标时被扣分甚至被认定为无效投标的风险。
10.1.2	投标人提交的投标文件技术部分应包括（不局限于以下内容）： <u>(1) 物业管理总体方案（应含必要的图、表）</u> ①管理服务理念和目标（要求结合本项目的物业的软硬件设施配置及本	投标文件内容不完整、格式不符合要求，导致投

条款号	内容规定	备注
	<p>物业使用性质特点，提出物业管理的总体思想、管理框架、服务定位、目标及具体实施措施）</p> <p>②项目管理机构运作方法及管理制度（编制项目管理机构、工作职能组织运行图，物业管理的工作计划，阐述项目负责人、主要管理人员的管理职责、内部管理的职责分工、日常管理制度和考核办法等）</p> <p>（2）各分项专业管理方案（可辅以图、表）</p> <p>①物业管理服务分项标准与承诺（针对本项目管理服务的要求，细化的各分项服务标准以及服务承诺）</p> <p>②安全运行及应急处理方案，可能涉及到的内容包括（但不仅限于下列内容）：</p> <p>a.突然断水、断电、通信故障的应急措施</p> <p>b.电梯突然停运或机电故障的应急措施</p> <p>c.发生火警时的应急措施</p> <p>d.智能化设施的管理和维修方案</p> <p>e.突发群访事件的应急处置方案</p> <p>③日常维护、维修计划与实施方案（如果有）</p> <p>④与外委业主相互沟通的具体措施（如果有）</p> <p>（3）拟投入本项目的组织管理体系及主要管理人员、各专业岗位配备情况；（详见“投标文件格式”中《拟派主要管理人员汇总表》、《主要人员基本情况表》《拟派其他人员汇总表》）</p> <p>（4）拟投入本项目的设备情况；（详见“投标文件格式”中《拟投入本项目的设备表》）</p> <p>（5）其他需说明的问题或需采取的技术措施（如果有）</p>	<p>标文件被误读、漏读，为此投标人需承担其投标文件在评标时被扣分甚至被认定为无效投标的风险。</p>
12.1	投标有效期：投标截止日期之后的 <u>90</u> 天（日历天）	
13.1	投标保证金：**元	<u>本项目不适用</u>
13.3	<p>投标保证金提交方式：支票、汇票、本票、保函等非现金形式</p> <p>投标保证金有效期：同“投标有效期”</p> <p>注：投标保证金（纸质原件）须在投标截止时间前提交集中采购机构</p> <p>提交地址：上海市浦东新区民生路 1399 号**室</p> <p>联系人：*****</p>	<u>本项目不适用</u>
15.1	投标截止时间详见《投标邀请》	
★21.1	<p>开标结束后，采购人或集中采购机构对投标人的资格进行审查。投标人不满足下列情形之一的，其投标文件不予符合性审查。</p> <p>（1）投标人符合招标文件“投标人须知”第3条规定的资格条件的；</p> <p>（2）投标人按“投标人须知前附表”第10.1.1（6）条款规定提交资格证明材料。</p>	<p>1、本条款所提及内容均为实质性响应条件。</p> <p>2、投标人证明材料提供不完整，关键信息模糊、难以辨认或甄别</p>

条款号	内容规定	备注
		的，视作未按要求提供资格证明材料。
★21.3	<p>评标委员会如发现投标人及其投标文件不满足下列情形之一的，经评标委员会审定后，该投标文件作无效标处理。</p> <p>(1)投标文件中的下列内容按招标文件要求签署、盖章的(具体详见“投标文件格式”要求)：</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 投标承诺书 ➤ 投标函 ➤ 授权委托书 ➤ 开标一览表 <p>(2) 投标人未提交两个以上不同的投标报价；(注：招标文件要求提交备选投标的除外)</p> <p>(3) 投标人接受招标文件规定的投标有效期的；</p> <p>(4) 接受招标文件规定的项目实施或服务期限；</p> <p>(5) 未出现投标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的；</p> <p>(6) 投标报价未超过招标文件中规定的最高限价；</p> <p>(7) 经评标委员会审定，投标报价未存在招标文件“第二章”第 14.4 条款所列情形之一的；</p> <p>(8) 按规定缴纳投标保证金；(本项目不适用)。</p> <p>(9) 根据招标文件要求，投标人提供以下证明材料：无</p> <p>(10) 按“投标人须知”第 21.4 条款规定，对投标报价算术性错误修正予以确认的；</p> <p>(11) 投标人接受“项目招标需求”中明确的结算原则和支付方式的；</p> <p>(12) 投标人未出现《政府采购货物和服务招标投标管理办法》第三十七条所列的串通投标情形之一的；</p> <p>(13) 投标人未出现提供虚假材料、行贿等违法行为；</p> <p>(14) 未因电子文档本身的计算机病毒、或电子文档损坏等原因造成投标文件无法打开或打开后无法完整读取的；</p> <p>(15) 满足招标文件规定的以下要求：</p> <p>①接受并满足招标文件的实质性响应要求和条件；</p> <p>(16) 遵守《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》规定的。</p>	本条款所提及内容均为实质性响应条件，若所列实质性检查内容判断标准与其他各处有矛盾之处，以此处所列要求为准。
24.3	本项目授权评标委员会依照评标办法确定中标人	
29.1	采购服务数量的更改：依据《中华人民共和国政府采购法》，需要从原供应商处添购的，添购资金总额不超过原合同采购金额的 10%。	
31.1	履约保证金金额：(单位：元)	本项目不适用

条款号	内容规定	备注
	履约保证金提交方式：支票、汇票、本票、保函等非现金形式 履约保证金提交时间：签订合同协议书之前	

二、投标人须知

(一) 说明

1 总则

1.1 本项目（即“投标人须知前附表”写明的项目，以下简称“前附表”）已纳入本年度政府集中采购预算。本项目年度预算已经批准，招标范围、招标方式和招标组织形式已经核准。

1.2 本招标文件及今后的招标补充文件等是本项目招标过程中的规范文件，是采购人与中标人签订服务承包合同的依据，作为项目承包合同附件之一，具有同等法律效力。

1.3 各投标人应认真踏勘项目现场，熟悉项目现场及周围地形、水文、空间、交通道路等情况，并在投标文件中考虑可能影响投标报价的一切因素。中标后，不得以不完全了解现场及周边等情况为理由要求提出经济补偿，否则，由此引起的一切后果由中标人负责。

1.4 各投标人必须认真阅读全部招标文件（包括招标补充文件），并不得擅自改变上述文件条款的规定，一旦作出投标决定，即视作投标人已完全理解和确认招标文件（含招标补充文件等）的一切内容与要求，已不需要作出任何其它解释和修改。凡投标人对上述文件条款的文字与数字的误读、漏读而引起投标文件的错误、遗漏、费用计算有误等，形成投标报价内容的差异，均属投标人失误，采购人和集中采购机构对此均不承担任何责任。开标后，除招标文件明确作相应调整外，一律不得作出其他任何调整。

1.5 投标人不得相互串通投标报价，不得排挤其他投标人的公平竞争，损害采购人或其他投标人的合法权益；投标人不得与采购人串通投标。评标委员会在评标阶段，对投标文件的审查、澄清、评议的过程中，一旦发现投标人有上述行为或对采购人、评标委员会以及其他有关人员施加影响的任何行为，其投标文件作无效标处理。

1.6 采购人不一定接受最低报价投标或收到的全部投标。

1.7 本次招标采购确定的是完成本项目的承包供应商，如果涉及到与本项目相关的服务采购，国家、上海市或行业管理部门另有相关要求的，中标人在履约过程中的相关采购工作也应从其规定。

1.8 根据《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125号）的有关要求，采购人和集中采购机构将在开标后、评标开始前，通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询相关投标人信用记录，并对供应商信用记录进行甄别，对被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)政府采购严重违法失信行为记录名单，以及上述网站查询中其他不符合《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。各供应商的信用信息查询记录作为采购文件一并归档。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，应当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。

1.9 本招标文件中的不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。应

包括重大自然灾害（如台风、洪水、地震等）、政府行为（如征收、征用）、社会异常事件（如战争、罢工、骚乱）。

1.10 本招标文件中的政策性调价是指经政府授权的相关部门对职工最低工资标准、社保金和公积金缴存基数和比例的调整。

1.11 本招标文件未尽之处，或者与相关法律、法规、规范性文件要求不一致的，均按相关法律、法规、规范性文件要求执行。

1.12 本招标文件中出现前后矛盾的，以在招标文件中出现顺序在后的解释为准（招标文件中有特别说明的除外）。

1.13 本招标文件中标有“★”的内容为实质性响应要求和条件。

1.14 本招标文件由采购人和集中采购机构负责解释。

2 招标范围和内容

2.1 本项目招标范围和内容详见招标文件“第二章”。

3 投标人的资格要求

3.1 合格的投标人应满足《投标邀请》中“合格的投标人必须具备以下条件”的要求。

3.2 投标人应当提供相应资格证明材料，具体详见“投标人须知前附表”第10.1.1（6）条款要求。

3.3 为该采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该项目的其他采购活动。

3.4 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。

3.5 符合《关于对接国际高标准经贸规则推进试点地区政府采购改革的指导意见》（沪财采〔2024〕12号）第17条规定的供应商，不得参加本项目的采购活动。

4 合格的货物和服务

4.1 投标人所提供的货物和服务应当没有侵犯任何第三方的知识产权、技术秘密等合法权益，同时应当符合招标文件的招标需求，并且其质量完全符合国家标准、行业标准或地方标准。

5 投标费用

5.1 投标人在投标过程中的一切费用，不论中标与否，均由投标人承担。

6 现场踏勘

6.1 采购人或集中采购机构将在“前附表”中载明的地址和时间，统一组织投标人对现场及其周围环境进行现场踏勘，以便使投标人自行查明或核实有关编制投标文件和签订合同所必需的一切资料。

6.2 现场踏勘期间的交通、食宿由投标人自行安排，费用自理。

6.3 如果投标人认为需要再次进入现场考察，应向采购人事先提出，采购人应予支持，费用由投标人自理。

6.4 除采购人的原因外，投标人自行负责在现场踏勘中所发生的人员伤亡和财产损失。

7 答疑会（本项目不适用）

7.1 在“前附表”规定的截止时间以前，投标人可以通过“前附表”明确的方式和途径

向集中采购机构提出关于招标文件、提供资料及项目现场踏勘中存在的对本次投标的疑点问题。

7.2 采购人和集中采购机构在“前附表”规定的时间、地点召开答疑会。

7.3 采购人和集中采购机构将对收到的书面问题作统一解答，但不包括问题的来源。采购人和集中采购机构也可以主动对招标文件进行澄清、修改与补充。

(二) 招标文件

8 招标文件的内容

8.1 本项目招标文件包括下列文件及所有按本须知第 7.3 和 9.1 条款发出的招标补充文件。

8.1.1 电子投标特别提醒

8.1.2 投标邀请

8.1.3 投标人须知及前附表

8.1.4 项目招标需求

8.1.5 采购合同

8.1.6 投标文件格式

8.1.7 项目评审

8.1.8 附件（如果有）

8.2 投标人应仔细审阅招标文件，按招标文件的规定与要求编写投标文件。如果投标文件与招标文件的规定与要求不符合，则投标人应自行承担投标风险。凡与招标文件的规定有重大不符合的投标文件，按本招标文件有关规定办理。

9 招标文件的澄清和修改

9.1 在投标截止时间之前，采购人或集中采购机构可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改，但不得改变采购标的和资格条件。澄清或者修改将通过“上海市政府采购网”以公告形式发布，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。如果澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制，且距投标截止时间不足15天的，则将顺延提交投标文件的截止时间，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。

9.2 澄清或者修改内容为招标文件的组成部分，对招投标各方起约束作用，当原招标文件与澄清或者修改内容表述不一致时，以最后发布的内容为准。

(三) 投标文件的编制

10 投标文件的组成

10.1 投标文件由商务部分和技术部分组成。

10.1.1 投标人提交的投标文件商务部分，应包括内容详见“前附表”要求。

10.1.2 投标人提交的投标文件技术部分，应包括内容详见“前附表”要求。

10.2 投标文件编制的注意事项

10.2.1 投标人按上述内容及顺序排列编制投标文件，投标文件内容应规范完整、简洁明了，编排合理有序，其中的扫描文件应清晰完整。

10.2.2 技术部分标书应遵循以下要求

(1) 投标人应针对本项目的具体情况和工作要求，通过对工作的重点和难点分析，

从服务实施的方法和措施、服务流程、实施过程的质量控制管理、人员和设备配备（如果有）、售后服务（如果有）等方面编制技术标。

（2）技术部分标书内容要求表达精炼、准确、简要。

（3）技术部分标书文字部分统一采用宋体小四号字体，行距采用 1.5 倍行距。

10.2.3 投标人应按照电子采购平台要求的格式填写相关内容，凡招标文件要求签字、盖章之处，均应由投标人的法定代表人或法定代表人正式授权的代表签字和加盖公章。

10.2.4 投标人应按招标文件要求的内容、格式和顺序编制投标文件，凡招标文件提供有相应格式（详见“投标文件格式”）的，投标文件均应完整的按照招标文件提供的格式填写，并按要求在电子采购平台进行有效上传。

10.2.5 投标文件内容不完整、格式不符合，而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，投标人应承担其投标文件在评标时被扣分甚至被认定为无效投标的风险。

11 投标报价

11.1 除招标需求另有说明外，投标报价应包括完成招标范围内全部工作内容；为达到招标要求所发生的一切辅助性、配合性的相关费用；按规定应计取的规费、保险、税金等；并且充分考虑合同包含的责任、义务和一般风险等各项全部费用。投标报价原则及计算方法见本招标文件“第二章”要求。

11.2 如项目中包含多个包件，且投标人同时响应两个（含两个）以上包件的，各包件应单独报价。

11.3 本项目的采购预算金额或最高限价详见《投标邀请》中“项目概况”，投标报价或各包件报价均不得超过公布的预算金额或最高限价。

11.4 投标人所报的投标报价（包括各子目单价及取费标准）在合同执行过程中是固定不变的（合同或招标文件中约定的变更除外），不得以任何理由予以变更。

11.5 本项目的报价按人民币计价，单位为元。

12 投标有效期

12.1 投标文件在前附表中所述的投标有效期内保持有效，投标有效期不足的投标将被作为无效标。

12.2 在原定投标有效期满之前，如出现特殊情况，集中采购机构可以向投标人提出延长投标有效期的要求，对此投标人应立即向集中采购机构作出答复，这种要求和答复均应以书面形式进行。投标人可以拒绝集中采购机构的要求，且不会被作不良诚信记录和不予退还投标保证金的处理，但拒绝延长投标有效期的投标文件将不会列入评审范围。接受延长投标有效期的投标人不允许修改其投标文件，但评标委员会认为需对投标文件作出澄清的除外。

13 投标保证金

13.1 投标人应提交“前附表”规定金额的投标保证金，并作为其投标的一部分。

13.2 投标保证金是为了保护采购人和集中采购机构免遭因投标人的行为而蒙受损失。采购人和集中采购机构在因投标人的行为受到损害时可根据投标人须知第 13.5 条款的规定不予退还投标人的投标保证金，统一上缴国库。

13.3 投标保证金应按“前附表”中规定的其中一种方式提交,投标保证金有效期为投标有效期期满后（“前附表”规定的天数）天。

13.4 凡没有根据本须知第 13.1 和 13.3 条款的规定提交投标保证金的投标,应按本须知第 21 条的规定视为无效标。

13.5 下列任何情况发生时,投标保证金将不予退还:

13.5.1 投标人在招标文件中规定的投标有效期内撤回其投标;

13.5.2 中标后不能按照投标文件的承诺签订合同的。

13.6 投标保证金的退还

13.6.1 未中标人的投标保证金在中标通知书发出后五个工作日内退还;;

13.6.2 中标人的投标保证金在合同签订后五个工作日内退还。

14 投标文件的编制、加密和上传

具体详见《电子投标特别提醒》中相关要求。

15 投标截止时间

15.1 投标人应在规定的投标截止时间前,使用电子采购平台提供的客户端投标工具编制加密、上传投标文件,并打印“投标确认回执”。

15.2 在特殊情况下,采购人和集中采购机构如果决定延后投标截止时间,至少应在原定的投标截止时间 3 日前将此决定书面通知所有的投标人。在此情况下,采购人、集中采购机构和投标人受投标截止时间制约的所有权利和义务,适用于延长后新的投标截止时间。

15.3 投标截止与开标的时间以电子采购平台显示的时间为准。

16 迟到的投标文件

16.1 投标截止后,不再接受投标人上传投标文件。

17 投标文件的修改与撤回

17.1 在投标截止时间之前,投标人可以使用电子采购平台提供的客户端招标工具,对投标文件进行修改。投标文件修改完成后,应在规定的时间内重新加密、上传投标文件,并确保投标状态显示为“正式投标”。

17.2 在投标截止时间之前,投标人可以使用电子采购平台提供的客户端招标工具,对投标文件进行撤回。

17.3 在投标有效期内,投标人不能修改或撤回投标文件,否则将按照本须知的规定作不良诚信记录。

（四）开标与评标

18 开标

18.1 开标程序在电子采购平台进行,所有上传投标文件的投标人应登录电子采购平台参加开标。

19 投标文件解密和开标记录的确认

19.1 投标截止、电子采购平台显示开标后,投标人进行签到操作,操作时长以平台显示时间（目前为 30 分钟）为准。投标人签到完成后,由集中采购机构解除电子采购平台对投标文件的加密。投标人应在规定时间内使用数字证书（CA 证书）对其投标文

件解密，操作时长以平台显示时间（目前为 30 分钟）为准。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。

19.2 投标人因自身原因，未能在电子采购平台规定的解密时限内，将其投标文件解密的，视为放弃投标。

19.3 投标文件解密后，电子采购平台根据投标文件中《开标一览表》的内容自动汇总生成《开标记录表》。

19.4 投标人应及时检查《开标记录表》的数据与其投标文件中的《开标一览表》是否一致，并作出确认。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。

20 评标委员会组成

20.1 评标委员会由 5 人以上（含 5 人）的单数组成，其中政府采购评审专家所占比例不少于成员总数的三分之二。采购人派代表参加评标委员会，集中采购机构不参与评标。

21 投标文件的资格审查及符合性审查

★21.1 开标结束后，采购人或集中采购机构对投标人的资格进行审查。投标人不满足“前附表”所列情形之一的，其投标文件不予符合性审查。

21.2 在评审之前，评标委员会将根据招标文件规定，对每份投标文件进行符合性审查，详细审查每份投标文件是否实质性响应了招标文件的要求。投标文件与招标文件要求的全部条款、条件和规格相符且没有重大偏离为实质性响应；投标文件对招标文件要求的实质性条文存在偏离、保留或者反对为非实质性响应。

★21.3 评标委员会如发现投标人不满足“前附表”所列情形之一的，经评标委员会审定后，将作无效标处理。

21.4 对于实质上响应招标文件要求的投标文件，投标报价有计算上和累计上的算术性错误的差错，经评标委员会审定，按下列方法进行修正。

21.4.1 电子采购平台自动汇总生成的《开标记录表》内容与投标文件中的《开标一览表》内容不一致的，以《开标记录表》内容为准；

21.4.2 《开标记录表》内容与《投标报价分类明细表》及投标文件其它部分内容不一致的，以《开标记录表》内容为准；

21.4.3 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；

投标文件中如果同时出现上述两种或两种以上错误或矛盾的，则根据以上排序，按照序号在先的方法进行修正。

上述修正或处理结果对投标人具有约束作用，投标人不确认的，其投标文件无效。

★22 异常低价投标审查

22.1 项目评审中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×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×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。

22.2 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。

22.3 如果投标人不能在评标委员会规定的时间内提供书面说明、证明材料, 或者提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的, 评标委员会应当将其作为无效投标处理。

23 投标文件的澄清

23.1 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、说明或者修改。

23.2 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。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投标文件的实质性内容。投标人的澄清、说明或者补正内容作为投标文件的组成部分, 对投标人具有约束力。

23.3 经评标委员会审定, 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。

24 评委评审

24.1 评标委员会对通过资格性及符合性检查的投标文件, 根据招标文件规定的评标办法进行综合评审, 未经评标委员会确认的价格和优惠条件在评标时不予考虑。

24.2 计算评标总价时, 以满足采购人要求提供的全部服务内容为依据, 评标价包括实施和完成全部内容所需的劳务、管理、利润、风险等相应费用, 对所有列入评审范围的投标文件应适用相同计算口径, 在同一基准上进行评定。

24.3 本项目中标人的确定方式详见“前附表”。

(五) 询问与质疑

25 询问与质疑

25.1 投标人对政府采购活动事项有疑问的, 可以向采购人或集中采购机构提出询问。询问可采取电话、当面或书面等形式。采购人或集中采购机构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。

25.2 投标人认为招标文件、采购过程和中标结果使自己的权益受到损害的, 可以在知道或者应知其权益受到损害之日起 10 日内, 以**书面形式**(具体格式可通过中国政府采购网 www.ccgp.gov.cn 右侧的“下载专区”下载)向采购人或集中采购机构提出质疑, 否则视为未递交。(采购人联系方式详见“投标邀请”)

质疑函的递交应当采取当面递交形式, 否则视为未递交。质疑联系部门: 上海市浦东新区政府采购中心办公室或者采购人相关部门。

集中采购机构地址：上海市浦东新区民生路 1399 号 16 楼 16A15 室

集中采购机构联系电话：（021）68542111。

25.3 投标人应知其权益收到损害之日，是指：

25.3.1 对招标文件提出质疑的，为收到招标文件之日或者招标文件公告期限届满之日。

25.3.2 对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日。

25.3.3 对中标结果提出质疑的，为中标结果公告期限届满之日。

25.4 投标人不得以捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料进行质疑。

25.5 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被受理。

25.6 投标人提起的询问和质疑，应该按照《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第 94 号）的规定办理。质疑函的内容和格式若不符合《投标人须知》第 25.2 条规定的，采购人或集中采购机构将当场一次性告知投标人需要补正的事项，投标人超过法定质疑期或未按要求补正并重新提交的，视为放弃质疑。

（六）诚信记录

26 诚信记录

26.1 投标人在本招标项目的竞争中应自觉遵循诚实信用原则，不得存在腐败、欺诈或其他严重违背诚信原则的行为。“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谎报、隐瞒事实，损害采购人的利益，包括投标人之间串通投标（递交投标书之前或之后），人为地使投标丧失竞争性，损害采购人从公开竞争中所能获得的权益。

26.2 如果采购人或集中采购机构有证据表明投标人在本招标项目的竞争中存在腐败、欺诈、报名截止之日前三年内在政府采购活动中有不良行为记录的或其他严重违背诚信原则的行为，则将拒绝其投标。

26.3 投标人有下列情形之一，采购人和集中采购机构将取消其评标资格，并将相关情况报浦东新区政府采购监督管理部门：

26.3.1 提供虚假材料谋取中标、成交的；

26.3.2 采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人的；

26.3.3 与采购人、其他投标人或者集中采购机构恶意串通的；

26.3.4 向采购人、集中采购机构行贿或者提供其他不正当利益的；

26.3.5 在招标采购过程中与采购人进行协商谈判的；

26.3.6 拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的；

26.3.7 开标后擅自撤销投标，影响招标继续进行的；

26.3.8 中标、成交后无正当理由拒绝签订政府采购合同的；

26.3.9 无正当理由拒绝履行合同的；

26.3.10 提供假冒伪劣产品或走私物品的；

26.3.11 拒绝提供售后服务，给采购人造成损害的；

26.3.12 政府采购管理部门认定的其他有违诚实信用的行为。

（七）授予合同

27 中标通知书

27.1 在公告中标（成交）结果的同时，采购人、采购代理机构应向中标（成交）供应商发出中标（成交）通知，且一并以书面方式告知未中标（成交）供应商未中标（成交）的原因（但不得泄露其他供应商的商业秘密），前述原因包括以下与该供应商相关的内容：资格审查、符合性审查的情况及被认定为无效投标（响应）的原因，评审得分与排序，评标委员会对该供应商的总体评价。

27.2 中标通知书是合同文件的组成部分，对采购人和中标人均具有法律效力。中标通知书自发出后，如采购人自行改变中标结果或中标人自行放弃中标项目的，将依法承担法律责任。

28 合同授予的标准

28.1 除第 26 条的规定之外，采购人将把合同授予按第 24.3 条款确定的中标人。

29 授标合同时更改采购服务数量的权利

29.1 依据《中华人民共和国政府采购法》，需要继续从原供应商处添购的，添购资金总额不超过原合同采购金额的 10%。

30 合同协议书的签署

30.1 采购人与中标人应当在中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件确定的事项签订政府采购合同。

30.2 采购人和中标人应当按照政府采购相关法律法规的规定签订书面合同，合同的标的物、价款、质量、履行期限等主要条款应当与招标文件和中标人的投标文件的内容一致。

30.3 对于因采购人原因导致变更、中止或者终止政府采购合同的，采购人应当依照合同约定对供应商受到的损失予以赔偿或者补偿。

31 履约保证金

31.1 中标人在收到中标通知书后三十日内，并在签订合同协议书之前，应按“前附表”规定向采购人提交履约保证金，联合体的履约保证金由联合体主办人提交或联合体成员共同提交（招标文件另有规定的除外）。合同存续期间，履约保证金不得撤回。

31.2 如果中标人未按上述规定签订合同或提交履约保证金，采购人和集中采购机构将取消原中标决定。

第二章项目采购需求

一、说明

1 总则

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

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

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

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

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

1.6 本项目若涉及餐饮服务内容，则应满足以下条件：

1.6.1 投标人应按许可范围依法经营；如为学校餐饮采购项目，投标人应具有食品经营方面的资格（资质）。

1.6.2 中标人需负责与有关部门和单位协调，协助配合采购人办理与餐饮服务相关的项目申报、审批、核准、备案许可等手续，为采购人的餐饮服务提供必要的工作条件。

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

★1.8 投标人提供的服务必须符合国家强制性标准。

二、项目概况

2 项目名称

项目名称：外高桥综合物业管理服务

3 物业基本情况

3.1 通和大厦行政办公中心物业基本情况

物业名称：通和大厦

物业类型：综合行政办公楼

坐落位置：上海市外高桥保税区基隆路 9 号

四至范围：东至新兰路，西至汤臣大厦，南至市政绿化，北依基隆路

占地面积：5684 平方米，建筑面积：39473.56 平方米

大楼层高 25 层，其中地上 23 层，1 至 4 层为裙房，3 至 4 层为设备夹层，5 至 23

层为综合办公区；地下 2 层为专用车库，可停 93 辆小车；大楼分南北两个进出门厅，地下、地上车库分别设 1 个进口 1 个出口。

业主方提供物业管理用房 5 间，其中办公室 1 间；维修工作间 1 间；更衣室 1 间；仓库 1 间。

通和大厦楼层功能分布情况：

楼层	功能分布
地下 2 层	车位 61 个，高压变电所、泵房间、风机房
地下 1 层	车位 32 个、非机动车位 30 个、污水处理间。
1 层	外高桥保税区行政服务中心、监控室、蒸汽房、南北各 1 个出口、信访室、微型消防站、微型防暴站
2 层	多功能大会室、贵宾接待室、信息系统总机房、理发室、物业办公室、风机房、电话机房
3 层	会议室、食堂办公室、厨房、餐厅
4 层	行政服务中心后台办公室、中央空调机房
5 层—8 层	驻区相关职能部门办公区域、会议室
9 层	办公室、档案库房
14 层	会议区（多功能大、小会议室各 1 间、贵宾厅 1 间，小会议室 4 间）
10 层—23 层	办公室区域（大小房间、会议室数间）
备注	每个楼层均有男女卫生间、茶水间、风机房、强弱电间

3.2 保税区展示馆物业基本情况

物业名称：外高桥保税区展示馆

物业类型：综合服务楼（配套展示中心）

坐落位置：上海市外高桥保税区新兰路 18 号

四至范围：外高桥保税区 C3 地块综合服务楼

建筑面积：1376.56 平方米

展示馆楼层功能分布情况：

楼层	功能分布
一层	保税区域展示管区域、电子沙盘、全息影像系统
二层	会务区、接待区

3.3 档案库房物业基本情况

物业名称：保税区管理局档案库房

物业类型：档案库房
 坐落位置：上海市外高桥保税区富特北路 125 号 1A 室
 四至范围：外高桥保税区 D5 工业园区 14 号厂房一层
 建筑面积：984.52 平方米

3.4 外高桥综合办事大厅物业基本情况

物业名称：外高桥综合办事大厅
 物业类型：综合办事大厅
 坐落位置：上海市外高桥保税区基隆路 9 号
 四至范围：上海市外高桥保税区基隆路 9 号一层
 建筑面积：2002 平方米

楼层	功能分布
通和大厦 1 层	办事大厅、北侧 1 个出入口、会客室等

3.5 吴家祠堂物业基本情况

1、物业名称：吴家祠堂（浦东新区文物保护单位）

物业类型：古建筑

坐落位置：外高桥自贸区富特中路 55 号

四至范围：吴家祠堂位于外高桥保税区三联园区 F20-5 地块的西北部，富特中路东面，意威路以南。

占地面积：约为 3000 平方左右，建筑面积为 1440 平方

2、吴家祠堂楼层功能分布情况

吴家祠堂坐北朝南，整个建筑为“回”字型，轴线对称的外廊封闭式三进四合院落。

楼层	功能分布
一层	整个建筑的房间共有 38 间，包含了大会议室 2 间，接待室 2 间，茶室咖啡厅各一间以及多功能厅一间。四周的辅房有水泵房，高配间，监控室及会务接待操作间。

4 招标范围与内容

4.1 项目招标范围及内容

包含通和大厦行政办公中心、保税区展示馆、档案库房、外高桥综合办事大厅、吴家祠堂的物业管理服务，服务内容包括物业管理、保安、保洁、设备维修、绿植摆放等。

4.2 本项目服务期限：本项目一租三年，合同一年一签。

5 承包方式

5.1 依照本项目的招标范围和内容，中标人以“清包”方式实施服务管理承包。“清包”的含义指：采购人按双方约定的服务人数，每半年向中标人支付管理服务费。项目过程中所发生的水电气等能耗，设备添置、维修、保养等费用均由采购人承担。

序号	内容	提供方	备注
----	----	-----	----

		采 购 人	供 应 商	
1	公用水电	√		包括空调、清洁卫生、生活等各类用水；服务公司办公等各类用电。
2	维修更换配件	√		灯管、水龙头、坐便器、门锁、门窗、玻璃、空调等
3	维修工具及常用耗材		√	螺丝刀、钢丝钳、各类钳、各类扳手、梯子、网线、电线、水管配件、螺丝螺帽、疏通剂等各类设施设备维修所需的维修工具、常用耗材。
4	保洁材料		√	包括环境保洁所需的清洁、洗涤药剂，地面和物体表面擦拭用的消毒剂，地面养护药剂、材料和保洁工具等耗材（耗材品质需可靠有保证）。
5	保洁工具		√	包括保洁小工具、尘推、工作警示牌等。
6	保安用品		√	包括长警棍、短警棍、盾牌、钢盔、钢叉、反光衣等。
7	保安耗材		√	包括遮阳大伞、白手套、纱手套、毛巾、雨衣、雨鞋等。

5.2 本项目允许非主体、非关键性工作专业分包。分包承担主体应具备承担分包合同的专业资格（资质）或经营范围，并具备履约所必须的设备和专业技术能力。但中小企业享受中小企业扶持政策获取政府采购合同后，小型、微型企业不得分包或转包给大型、中型企业，中型企业不得分包或者转包给大型企业。

5.3 投标人拟在中标后将中标项目的非主体、非关键性工作分包的，应当在投标文件中载明分包承担主体，分包承担主体不得再次分包。

5.4 分包不能解除中标人的任何责任与义务，分包承担主体对分包工程的质量和安全生产作业负责，中标人对分包工作内容承担连带责任。

5.5 中标人应与分包承担主体签订分包合同，并按照规定办理相关手续，分包合同应遵循相关法律、法规及行业管理要求。

5.6 本项目允许分包内容为通和大厦外墙清洗、大理石镜面处理、指定区域墙面挂画保养清洁更换等，分包单位需具备相关专业资质，分包金额不超过投标金额的 5%，具体内容及要求：

1、通和大厦室外毛石地面清洗（每年 1 次），整洁率达到 100%。

2、通和大厦大理石镜面处理、保养（每年 1 次），做到表面光亮、洁净、接缝四周边角无污垢、色泽一致，光泽感强。

3、外高桥行政服务中心（综合办事大厅）大理石清洗、抛光及公共走道 PVC 地板清洗(每年 4 次)，做到色泽一致，无污渍。

4、通和大厦、展厅地毯消毒、清洗（每年 2 次），做到色泽一致，无褪色、无毛

边、柔软、纤维成同一方向、无污渍。

5、通和大厦水箱清洗（每年 2 次），水质检测（每年 4 次），符合《二次供水蓄水设施清洗消毒技术规范》规定。

6、通和大厦、展厅外墙清洗每年一次，严格做到安全生产，文明施工，登高作业人员必须持有上海市应急管理局颁发的《特种作业人员操作证》，做到目视洁净、光亮、无污垢。表面、接缝、角落、边线等处洁净，无污迹、无灰尘、无划痕。

7、通和大厦及展厅内的挂画每半年清洁、保养、更换一次。

6 合同的签订

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

6.2 合同履行过程中，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。

6.3 本项目资金由新区财政预算逐年安排，**中标后 3 年有效**，在承包期限内，项目经费合同需逐年签订。采购人每年度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。如中标人年度考核未通过，双方不再续签下一年度合同。

7 结算原则和支付方式

7.1 结算原则

7.1.1 根据考核管理要求，依照考核结果按实结算。

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

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

7.2 支付方式

7.2.1 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，根据考核结果**每半年度**支付相应的合同款项。原则上服务满 4 个月后次月第一次付款，第一次付款后服务满 6 个月后次月进行第二次付款，**收到发票后十五个工作日出账。每次支付的金额为合同总价 50%。**

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

三、技术质量要求

8 适用技术规范和规范性文件

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

9 招标内容与质量要求

9.1 岗位设置一览表

（1）通和大厦行政办公中心物业人员配置要求

部门	岗位名称	岗位数	工作时间	职责范围
管理部	物业经理	1	5 天 8 小时工作制	全面负责管理处物业工作
	物业副经理	1	5 天 8 小时工作制	处理项目物业管理工 作,负责综合办事大厅、 展示馆、档案库房及吴 家祠堂服务工作。
	安保主管	1	5 天 8 小时工作制	安保全区域
	维修主管	1	5 天 8 小时工作制	设备区域
	保洁主管	1	5 天 8 小时工作制	大楼全区域
	会务主管	1	5 天 8 小时工作制	全区域
后勤部	专职后勤	1	5 天 8 小时工作制	业主办公室行政后勤
	专职安保	3	5 天 8 小时工作制	采购人安排的各项后勤 工作,车辆运送服务等
	后勤保障	1	5 天 8 小时工作制	采购人安排的各项后勤 工作
会务部	会务服务领班	1	5 天 8 小时工作制	会务全区域
	南门总台服务员	1	5 天 8 小时工作制	南门总台
	入驻机构接待	1	5 天 8 小时工作制	3-8 层&机动
	14 楼会议区	3	5 天 8 小时工作制	会务全区域
	22 层前台会务 人员	2	5 天 8 小时工作制	会务全区域
设备部	设备领班	1	5 天 8 小时工作制	设备全区负责
	设备运行工（强 电）	1	7 天 24 小时工作制	强电设备区域
	设备运行工（弱 电）	2	5 天 8 小时工作制	弱电设备区域
	设备运行工（万 能工）	2	5 天 8 小时工作制	弱电设备区域
保洁部	领班	1	5 天 8 小时工作制	全面负责
	机动	2	5 天 8 小时工作制	分机动和南门大厅
	外围	2	5 天 8 小时工作制	大楼外围区
	B1 及 B2	1	5 天 8 小时工作制	地下室区域
	3F 及 2F	1	5 天 8 小时工作制	楼层保洁

	5F 及 4F	1	5 天 8 小时工作制	楼层保洁
	7F 及 6F	1	5 天 8 小时工作制	楼层保洁
	9F 及 8F	1	5 天 8 小时工作制	楼层保洁
	11F 及 10F	1	5 天 8 小时工作制	楼层保洁
	13F 及 12F	1	5 天 8 小时工作制	楼层保洁
	15F 及 14F	1	5 天 8 小时工作制	楼层保洁
	17F 及 16F	1	5 天 8 小时工作制	楼层保洁
	19F 及 18F	1	5 天 8 小时工作制	楼层保洁
	21F 及 20F	1	5 天 8 小时工作制	楼层保洁
	23F 及 22F	1	5 天 8 小时工作制	楼层保洁
保安部	保安队长	1	5 天 8 小时工作制	全面管理
	巡逻	1	7 天 24 小时工作制	全面管理、巡逻
	机动	2	5 天 8 小时工作制	日常巡逻、停车管理
	监控	1	7 天 24 小时工作制	监控系统、消防系统管理、咨询电话
	南门岗	1	7 天 24 小时工作制	南门区域人员、物品进出登记及日常安全
	北门岗	1	7 天 24 小时工作制	北门区域人员、物品进出登记及日常安全
	地下车库进口	1	7 天 24 小时工作制	进口区域人员、物品进出登记、车辆进入记录及日常安全，夜间车辆出库管理
	外围岗	1	7 天 24 小时工作制	周遍秩序、车辆管理
	地下出口岗	1	5 天 8 小时工作制	日常出口车辆及安全管理
合计		52		

(二) 保税区展示馆物业人员配置要求

部门	岗位名称	岗位数	工作时间	职责范围
保安部	安保主管	1	5 天 8 小时工作制	展示馆及周边区域
	秩序维护	1	5 天 8 小时工作制	展示馆日常秩序管理及日常安全，每日指定区域秩序维护及巡逻安全

				保障服务
设备部	维修主管	1	5 天 8 小时工作制	展示馆设备区域
保洁部	保洁主管	1	5 天 8 小时工作制	展示馆全区域
	环境卫生	2	5 天 8 小时工作制	展示馆保洁
会务部	会务接待领班	1	5 天 8 小时工作制	展示馆全区域
	会务接待	2	5 天 8 小时工作制	展示馆会务接待、讲解、宣传及科普
合计		9		

（三）档案库房物业人员配置要求

部门	岗位名称	岗位数	工作时间	职责范围
保洁部	环境卫生	1	5 天 8 小时工作制	D5 档案库房保洁
保安部	秩序维护（内保）	1	7 天 24 小时工作制	D5 档案库房内保、档案调阅
	秩序维护（外围）	1	7 天 24 小时工作制	D5 档案库房周遍秩序维护、车辆管理及视频监控
合计		3		

（四）外高桥行政服务中心物业人员配置要求

部门	岗位名称	岗位数	工作时间	职责范围
会务部	大厅接待领班	1	5 天 8 小时工作制	综合办事大厅前台接待、政策宣讲
	大厅接待岗	1	5 天 8 小时工作制	综合办事大厅前台接待、政策宣讲
保洁部	环境卫生（领班）	1	5 天 8 小时工作制	综合办事大厅保洁
	环境卫生	3	5 天 8 小时工作制	综合办事大厅保洁
保安部	秩序维护	1	5 天 8 小时工作制	大厅日常秩序维护

绿化部	绿化养护	4	5天8小时工作制	大厅绿化更换养护
合计		11		

（五）吴家祠堂物业人员配置要求

部门	岗位名称	岗位数	工作时间	职责范围
保安部	秩序维护	1	7天24小时工作制	吴家祠堂院落内外的安保巡视，来客登记等的安全保卫工作
保洁部	环境卫生	2	5天8小时工作制	吴家祠堂日常保洁
设备部	设备运行工	1	5天8小时工作制	吴家祠堂日常维修
合计		4		

说明：投标人的各岗位配置标准不得低于表内岗位配置数要求。

9.2 组织架构、管理制度及管理团队要求

9.2.1 组织架构

中标人应组建项目物业管理处，负责实施通和大厦及下属单位的物业管理服务，代表采购人行使委托管理范围内的物业管理职能。采购人行使在物业管理工作方面的监督职能和间接管理职能。

9.2.2 管理制度

1) 总体要求

①为本项目提供优质的物业管理服务，在行使物业管理职能过程中，如果出现纠纷或其他突发事件，应按照规定的程序进行协调和处理；如果处理不成，应及时向采购人报告。

②针对本项目建立的物业管理方案、组织架构、人员录用及各项规章制度应符合法律、法规要求及采购人的规章制度，在实施前要向采购人报备，采购人有审核权。

③在处理特殊事件、紧急或突发事件时采购人对所辖区内的物业管理人员有直接指挥权。

④对所录用人员要进行政审，保证录用人员没有刑事犯罪记录，需具有有效的相关的上岗资格证。

⑤按岗位要求统一着装，言行规范，要注意仪容仪表、公众形象；一些公众岗位的人员体形、身高、语言、语音要有规定。

⑥做好本职工作的同时，有责任向采购人提供合理化建议，并配合采购人制订相关物业管理制度并具体落实。

⑦物业管理服务要求达到行业标准，注重对服务人员的政治性要求以及完成任务的及时性和事前、事中、事后处理的请示与汇报制度等。

⑧必须合法经营，不能损害所服务对象及聘用员工的合法权益。

⑨配合采购人做好其它的物业管理衔接和服务。

2) 管理制度

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

9.2.3 管理团队要求

物业服务各岗位配置标准不得低于表内岗位配置数要求，其中包括：综合管理、会务服务、设备维护、保安管理、车辆管理、绿化管理、环境保洁管理及相关配套服务等。各部分人员的配置数量可在全面响应招标文件要求的基础上，由投标人根据对本项目的理解自行配置，但设置的岗位不得小于最低配置数。

各专业岗位人员需配备相应的资格要求，包括项目经理需物业管理师，值班电工高压证、监控消防证、会务健康证、保安员证、空调证等。其余各专业岗位也要求配备相关证书或职业技能培训记录。其他员工由中标人在实际服务过程中提供符合采购人要求的人员。

采购人有权对员工的工作进行检查、监督、考核，对不称职的员工提出批评、教育及经济处罚，屡教不改者，采购人有权随时提出更换。

9.3 各岗位具体服务要求

9.3.1 管理部

(一)工作职责：统筹本服务项目相关事宜，制定年度工作计划并负责实施、跟进、整改；做好员工日常管理工作。

(二)总体要求：全面负责本项目相关工作，组织实施各项管理工作；履行服务合同的约定及采购人的决定，完成管理工作目标；负责各部门岗位及工作的调配，以及各项规章制度的修订和定岗、定责、定员工作；拟制各项服务工作的应急预案，方案需实用具有可操作性，及时处理每一项紧急状态与紧急事故，并做好善后与防范工作；制定设备年度的修理与维护保养计划、维修工作细则，并组织实施；制定会务服务的详细计划和方案，对会务用品审核把关，保障会务服务工作有序进行；制定年度安全生产工作计划；制定培训计划，并定期进行安全和包括消防演练在内的各项技能培训；负责督促员工严格按照工作流程进行工作；对工作执行情况进行巡视检查，并给予指导和帮助；检查、督导各岗位人员工作情况，包括到岗情况、仪表仪容、风纪风貌、岗位职责履行情况等，合理安排、协调各项工作的开展；负责专业设备技术管理及运行和维保工作的检查、指导；指导督促员工严格按照各项设备操作规程及运行管理要求执行，确保设备的正常安全运行，延长使用寿命；协调并解决工作中出现的问题、矛盾；负责员工的政治思想工作，组织各项工种人员进行技术培训，文化学习等活动，定期对各项人员进行

业务考核以及安全生产教育工作；负责安排新进员工的岗位培训和带教，增强凝聚力，加强班组培训精神文明建设；负责接听电话，及时分配报修等任务；制定每月物料采购计划；制定并落实节假日值班人员名单；负责员工资料、必要物耗、办公用品等数据的汇总、统计；负责起草工作报告等书面材料；完成采购人交办的各项工作；定期向采购人汇报工作近况，及时反馈重大事件等。

(三)工作时间要求：详见 9.1 岗位设置一览表

(四)人员自身要求：大专以上学历，物业管理师，具有 3 年以上相关工作经验，熟悉行业标准及相关法律法规，具有良好的综合素质，擅长沟通和协调，有较强的组织管理能力。需在投标文件中提供相关证书扫描件及在职证明材料。

(五)其它要求：完成采购人交办的其他任务。

9.3.2 设备部

9.3.2.1 现有设备清单

(一)通和大厦主要设备、设施介绍：

本项目主要设备、设施有：供配电系统；给排水系统；污水处理系统；弱电系统；视频监控系统；多功能会议系统；消防设备设施系统；排烟系统；新风系统；环境测评系统；中央空调供暖系统；中央空调制冷系统；智能停车系统；5—23 层分体式空调；电梯；照明等。

(1) 供配电设备设施系统

名称	规格型号	单位	数量	备注
照明配电箱、柜		台	154	大楼
动力配电箱、柜		台	187	大楼
母线槽	空气式母线槽 380V \ 630A	条	2	1-23F
变压器	1600kva 干式变压器 SCR-1600/10	组	2	B2
高压柜	KYN28-12	台	6	B2
变压器 T-A 柜	KYN28-12	台	2	B2
低压总开关柜	MNS	台	2	B2
电能计量柜	PJ2-FK	台	2	B2
电容补偿柜	MNS	台	4	B2
低压柜	MNS	台	12	B2
甲乙线联络柜	MNS	台	1	B2
甲乙线双电源切换柜	MNS	台	1	B2
直流电源柜	GZD(W)-6C	台	2	B2

(2) 给排水设备设施系统

名称	规格型号	单位	数量	备注
----	------	----	----	----

水泵房总动力控制柜	XL-21	台	1	B2
消防泵动力控制柜	XL-21	台	1	B2
生活水泵动力控制柜	XL-21	台	1	B2
喷淋、稳压泵动力控制柜	XL-21	台	1	B2
消防空调水泵	5 0 S F L 1 8 — 1 2 0 Q 1 8 . 4 T \ H、H 1 1 7 M、N 1 5 K W	台	2	B2
生活水泵	5 0 S F L 1 8 — 1 2 0 Q 1 8 . 4 T \ H、H 1 1 7 M、N 1 5 K W	台	2	B2
水箱排污泵	F L G 8 0 — 1 2 5 A / 功率 4KW 扬程 16 米	台	1	B2
不锈钢水箱	28m ³	台	1	屋顶
	45m ³	台	2	B2
消防空调水箱	32m ³	台	1	屋顶
污水处理控制柜	XGL	台	1	B1
污水处理增氧泵	Y112M-4、功率 4KW	台	4	B1
污水处理排放池水泵	WQ2120-202 功率/3KW 扬程 20 米	台	2	B1
集水井潜水泵	W Q 2 1 7 5 4 0 T \ H	台	4	B2
	W Q 2 1 3 0 2 0 T \ H	台	1	B2
潜水泵控制箱		台	3	B2
电热水器	5 0 L \ 2 . 5 K W	台	48	大楼
	3 5 L \ 1 . 5 K W	台	4	大楼
开水净化器	K X — 9 — R O 6 0 0	台	14	大楼
车库卷帘门		组	2	B1/B2

(3) 空调、新风、排风系统

名称	规格型号	单位	数量	备注
中央空调机溴化锂机组	Σ ZXC-021MX3	组	2	4F
冷冻水泵	FWGR-150-350A \ 功率 32KW 吸程 30 米	台	3	4F
制热水泵	FWGR-80-160A \ 功率 11KW 吸程 5 米	台	3	4F

冷却水泵	FWGR-4001C\功率 45KW 吸程 28 米	台	3	4F
冷却塔	LRCM-H-450\功率 5.5KW×3	套	2	屋顶
风机盘管	E C R 系列	台	58	大楼
空调箱		台	67	大楼
汽水热交换器		台	2	4F
分体空调		台	78	大楼
VRV 大金空调	RHXY8M、10M、14M、16M、18M	台	24	大楼
VRV 格力空调	Gmv-pd450w/nab-n1	台	20	大楼
VRV 内机	FXS25、GMV-R56T/Na	台	346	大楼
恒温恒湿机	H F 1 3 Q - I	台	3	大楼
新风净化器	Honeywell 系列	台	85	大楼
独立空气处理器	Yiwada 系列	台	41	大楼
服务器	DELL-T130	台	1	
空气传感器	Honeywell 系列	个	46	大楼
排风机		台	7	大楼
分水缸	R22 沪-075-Z007	台	1	4F
诱导风机	TMS	台	39	B1\B2
管道风机	GDF2.5-8	台	104	大楼

(4) 监控、门禁、智能系统

名称	规格型号	单位	数量	备注
摄像头	dh-ipc-hdp6820p	个	265	大楼
硬盘录像机	DH-NVR6832D	台	13	1F
DVR 硬盘 4T	希捷 4000G	台	104	1F
监视器	B5501P-1	台	13	1F
人脸识别一体机	大华	套	14	B2-3F
摆闸	OBE	台	5	1F
直杆道闸	tp808	台	4	1F
高清车牌识别一体机	tcp804	套	4	1F

(5) 消防设施系统

名称	规格型号	单位	数量	备注
----	------	----	----	----

消防报警主机	JB-3208g \5040	套	1	1F
各类报警器		个	1454	大楼
火灾显示盘		个	55	大楼
消火栓箱		套	106	大楼
消防泵	Y-280M-2 功率 90KW 额定压力 1.15mpa	台	2	B2
喷淋泵	Y-280S-2 功率 75KW 额定压力 1.25mpa	台	2	B2
稳压泵	Y2-112M-2 功率 4KW 额定压力 1.36mpa	台	2	B2
防火卷帘门		组	7	防火区域
排风、送风机		台	11	大楼
排烟、送风执行器		台	77	大楼
七氟丙烷灭火装置		组	3	

(6) 蒸汽、燃气

名称	规格型号	单位	数量	备注
蒸汽调压阀		台	6	1F
分气缸	05R1R-80	台	1	4F
燃气报警箱	JKB-C-RE2	台	1	3F
探测器	JBK-R2BD	个	11	3F

(7) 电话、广播、会议音响系统

名称	规格型号	单位	数量	备注
机房		间	3	
电话机柜	Bosch	台	24	大楼
广播机柜	Bosch	台	2	1F
各类扬声器	Bosch	个	679	大楼
音响机柜	图腾	台	10	
高清投影机	INESA	套	2	
弧形 LED 屏		块	1	
LED 屏		块	3	
液晶显示器		台	10	

电视机		台	9	
升降屏		块	38	
幕布升降屏	DA-LITE	块	3	
投影机	日立	台	3	
话筒	Bosch	个	75	
音箱	Bosch	个	44	
摄像头		个	17	

(8) 电梯

名称	规格型号	单位	数量	备注
客梯	三菱 ELENESA	台	5	大楼
客梯	三菱 NEXWAY-S	台	3	裙房

电梯共 8 部；主楼 5 部，裙房 3 部；其中 3 部为地下 2 层至 23 层,2 部为 1 至 23 层,1 部为 1 至 4 层，1 部为地下 1 楼至 3 层，1 部为 1 层至三层。

(二) 保税区展示馆主要设备、设施介绍

本项目主要设备、设施有：

名称	规格型号	单位	数量	备注
配电箱、柜		台	15	

(1) 供配电设备设施系统

(2) 空调、新风、排风系统

名称	规格型号	单位	数量	备注
室内机	美的	台	22	
美的多联式热泵机组	MDV-850W/D2SN1-8X1	台	1	
美的多联式热泵机组	MDV-1010W/D2SN1-8X1	台	1	
美的多联式热泵机组	MDV-900W/D2SN1-8X1	台	1	
美的分体嵌入式空调	KFR-72W-D01	个	2	

(3) 监控、门禁、智能系统

名称	规格型号	单位	数量	备注
摄像头		个	17	
主机		台	1	
音频处理器	YAMAHA MG12	台	1	
监视器		台	1	

移动门	JNC-DKC1-370Y12-R/G	台	1	
-----	---------------------	---	---	--

(4) 电梯

名称	规格型号	单位	数量	备注
客梯	三菱	台	1	

(5) 消防设施系统

名称	规格型号	单位	数量	备注
防火卷帘门		组	3	
排风		台	1	
排烟执行器		台	4	

(6) 电话、广播、会议音响系统

名称	规格型号	单位	数量	备注
LED 全彩显示屏	P2.5	平方	35.84	
多媒体服务器	PRECISION 3630 TOWER 001	台	6	
多媒体处理器	0416	台	1	
多媒体处理器	0412	台	1	
多媒体处理器	0110	台	1	
多媒体服务器	PRECISION 3630 TOWER 002	台	5	
43 寸一体机	SZ4300B-I7-F	台	6	
透明屏幕	VLT-460-TRP-ZJ	台	2	
HDMI 延长器	郎恒	台	3	
USB 延长器	郎恒	台	2	
音频处理器	RF/K5.1	台	6	
功放	RF/G550	台	4	
功放	RF/G350	台	1	
功放	RF/G750	台	2	
无缝拼接屏	LTI1460HN11	台	14	
无缝拼接屏	LTI550HN11	台	35	
多媒体服务器	PRECISION 5820TOWER 001	台	2	
室内 LED	P3	平方	1.77	
室内 LED	P2.5	平方	179.71	
多媒体处理器	定制	台	2	
多媒体处理器	0222	台	1	

主扩音响	RF/KS12			
辅助音响	RF ks8	台	1	
超低音响	RF/WA118	台	2	
超低功放	RF/G750	台	1	
调音台	YAMAHA MG12	台	1	
调音台	YAMAHA MG16	台	1	
电源时序器	RF/P-8C	台	2	
触摸框		台	1	
27 寸一体机	SZ2700L-I7-F	台	1	
话筒		个	10	
一体机	SZ4900L-I7-F	台	1	
LED 全彩显示屏	P3	直径	2 米	
音箱	RF/MQ-6C	只	2	
音箱	RF/CF8	只	8	
手执无线话筒	SENNHEISEREW100G4-835-S	套	1	
CD 机	ITC T-6221	台	1	
收音机	ITC T-6222	台	1	
交换机	S1700-24-AC	台	1	
网络主机	ITC T-6700	台	1	
电源时序器	ITC T-6216	台	1	
话筒	ITC	台	1	
音频处理器	ITC	台	1	
功放	ITC T-6701	台	2	
调音器	ITC	台	2	

（三）吴家祠堂主要设备、设施介绍

（1）空调系统

名称	规格型号	单位	数量	备注
风冷式冷水机组	特灵 CXAH0205A1NSRJA	台	2	
风冷式冷水机组	特灵 CXZAH0125A1TMRJK	台	4	
冷冻水循环水泵	YE2-100L-2	台	2	
安装式风机盘管	HFCF14	台	30	

（2）火灾报警系统

名称	规格型号	单位	数量	备注
----	------	----	----	----

火灾报警系统主机	JB-QB-JBF51S01	台	1	
红外线光束探测器		只	58	
电话主机		台	1	
总线控制模块		只	6	
输入模块		只	4	
消火栓按钮		个	4	
警铃		个	9	

(3) 监控系统

名称	规格型号	单位	数量	备注
摄像机		台	12	
录像机		台	1	
10T 硬盘		块	2	
52 寸显示器		台	1	
32 寸显示器		台	3	
室外电源箱		台	4	
光纤收发器		对	4	
专用供电电源开关		台	4	
8 口千兆交换机		台	4	
光纤跳线		根	4	
光纤室外分线盒		套	8	

(4) 水系统

名称	规格型号	单位	数量	备注
消火栓泵		台	2	

9.3.2.2 工作内容

(一) 服务范围

1、建筑物和构筑物的日常维修养护管理，包括但不限于屋顶、外墙面、内墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、水沟、机械停车场等。

2、物业管理单位自行承担保税区展示馆的房屋（及其附属设施设备）的财产保险、中大修（包括但不限于屋面防水、外窗、内外墙涂料等更新维修）及保养费用。

3、设施设备的日常运行和管理范围包括：供配电设备设施系统，给排水设备设施系统，空调、新风、排风系统，监控、门禁、智能系统，消防设施系统，电话、广播、会议音响系统、电梯等。

(二) 工作职责及要求

1、 全力保障本项目全部建筑物、构筑物、设备设施的安全、稳定、正常运行，保证办公秩序不受影响。

2、 必须具备较强的服务意识和专业技能，确保主要设备的完好和备用设备随时投入运行，并对报修服务及时响应，制定报修响应时间。

3、 在不影响正常业务办公工作的前提下，建立并严格执行管理节能办法和技术节能措施，综合能耗年均须与上一年度持平。如不符合相关要求，采购方可按规定扣减考核费用。

4、 建立并演练改进各种应急预案，是遇到主要设备发生故障时，能在不影响办公楼的正常工作、生活的情况下，采用应急措施使设备运行。

5、 协助管理局办公室做好日常管理工作及其他协调、派遣工作。

6、 建筑物、构筑物（包括屋顶、外墙面、内墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、水沟、机械停车场等）日常维修养护完好率达到 98%，急修及时率达到 100%。

（1） 面向通和大厦内配套职能机构及其附属分支机构提供 24 小时零星维修服务。

（2） 配合业主及使用人对设备、设施维保单位维修、抢修工作。

（3） 遇零星报修 5 分钟内到达现场，维修及时率达到 100%

（4） 完成管理局交办的其他临时维修任务。

7、 设施设备日常维修养护、运行管理完好率达到 98%。

1) 高压供配电系统

a. 高压配电系统实行 24 小时值班制度；对办公楼（区）供电系统高、低压电器设备、照明装置等设备正常运行使用进行日常管理和养护维修并根据实际使用情况制订年度总体节能计划。

b. 建立严格的停送电运行制度和电气维修制度。

c. 维修人员持证上岗，做到发现故障、及时排除。

d. 保证公共使用的照明、指示、显示灯完好；电气线路符合设计、施工技术要求，线路负荷要满足用户的要求、确保配电设备安全运行。

e. 停电限电事先出通知。

f. 对临时施工工程有用电管理措施。

g. 发生特殊情况，如火灾、地震、水灾时，及时切断相关电源。

h. 负责对路灯、庭园灯电源的操作，保证供电正常。

i. 确保办公区域内所有公共及专用照明灯管灯泡完好，发现损坏，及时调换。

2) 给排水系统

a. 建立正常用水、供水、排水管理制度并根据实际使用情况制订年度设备、设施管理、维修保养计划。

b. 节约用水，防止冒、滴、漏，大面积跑水事故的发生。

c. 保持供水系统的正常运转，定期检查水泵运转情况。

d. 保持水池、水箱的清洁卫生，防止二次污染。

e. 定期检修维护供水系统管路、水泵、水池、水箱、阀门、水表，保证其正常运转。

f. 保证排水系统的正常运转，防止阻塞。

g. 停水预先通知大楼科，以便做好安排。

3) 电梯系统

- a. 根据电梯的图纸资料和技术性能制订电梯安全运行的规章制度。
- b. 配合业主方及维保单位对电梯运行管理和对机房设备、井道系统、轿厢设备进行日常运行管理和定期检查、维护、保养。
- c. 健全电梯设备档案及修理记录；做（安排）好电梯安全年检工作。
- d. 保持电梯轿厢（包括厢内）、井道、底坑、机房及各电梯整流控制柜的清洁。
- e. 保证所有电梯照明及内选外呼、层楼显示的巡视和修理。
- f. 密切监视和掌握电梯的运行动态，及时做好调度、管理工作。

4) 消防报警系统

- a. 配合业主方及维保单位对火灾自动报警系统、自动喷淋系统、室内灭火栓、排烟系统、安全疏散、应急系统、防火门系统、气体灭火、高压细水雾灭火系统进行日常管理和养护维修。
- b. 按时对消防、喷淋、配电系统做启动测试，管道养护工作。将水管内污水排空，保证消防系统在应急处理中能正常运转，培训有关人员学会应急处理的方法。
- c. 配合业主方及维保单位对消防水电设施进行例行保养，定期检查消防栓和消防器械。消防水电设施确保运行良好。

5) 安防系统

- a. 监控中心实行每日 24 小时双岗人员值班、监控。
- b. 控制非必要人员进入中控室。
- c. 保证各控制相、显示屏、信号灯、控制线路等的运作始终处于良好状态，各类操作按钮、手柄在自动位置。
- d. 每班检查一次各类信号是否正常并做记录。
- e. 出现报警信号后，立即赶到事发现场进行处理。
- f. 监控中心清洁由值班人员负责。

9.3.3 保洁

（一）环境卫生管理范围

- 1、楼内公共区域：卫生间、茶水间设施、公用走道、公用设施、电梯厅、消防楼道、电梯轿箱、扶手栏杆、消防设施、门板门框、墙面顶面、窗台沟槽、窗帘拉绳。
- 2、外围公共区域：南北门毛石地面、台阶、玻璃雨蓬、停车场、移动门、垃圾房、旗杆平台、窗台地沟、马路阴沟、下水道、停车场灯柱、指示标识、垃圾桶、烟蒂缸、扶手栏杆、周遍绿化带。
- 3、大楼屋顶、平台：平台设施、铝合金女儿墙、扶手拉杆、天沟、平台地面。
- 4、停车场：车库地面、上下坡道、机械车位、电梯厅、消防设施、指示标设、门板门框、闭门器、地沟。
- 5、大楼内部保洁，包括：14 层及以上办公室及公用区域，大厦 5 层至 13 层入驻职能机构指定办公室及公用区域，裙房公共事务办理区域，要求办公室内部保洁在非大楼内部作息时间完成及平时不定时公用区域循环保障。
- 6、大楼外部保洁，包括：大楼周边道路、周边绿化、室外停车场、南、北门毛石平台及玻璃雨棚等，要求确保干净、完好、整洁。

7、按上海市统一要求，进行垃圾分类处理，做到垃圾不混放，分类收集。

（二）专项清洁（此部分允许分包）：

1、通和大厦室外毛石地面清洗（每年1次），整洁率达到100%。

2、通和大厦大理石镜面处理、保养（每年1次），做到表面光亮、洁净、接缝四周边角无污垢、色泽一致，光泽感强。

3、外高桥行政服务中心（综合办事大厅）大理石清洗、抛光及公共走道PVC地板清洗（每年4次），做到色泽一致，无污渍。

4、通和大厦、展厅地毯消毒、清洗（每年2次），做到色泽一致，无褪色、无毛边、柔软、纤维成同一方向、无污渍。

5、通和大厦水箱清洗（每年2次），水质检测（每年4次），符合《二次供水蓄水设施清洗消毒技术规范》规定。

6、通和大厦、展厅外墙清洗每年一次，严格做到安全生产，文明施工，登高作业人员必须持有上海市应急管理局颁发的《特种作业人员操作证》，做到目视洁净、光亮、无污垢。表面、接缝、角落、边线等处洁净，无污迹、无灰尘、无划痕。

7、通和大厦及展厅内的挂画每半年清洁、保养、更换一次

（三）环境卫生管理要求（服务标准）

1、建立办公楼（区域）环境管理制度并认真落实。

2、实行标准化清扫保洁，由专人负责检查监督，清洁率100%。要求详见《全国物业管理示范大厦标准及评分细则》具体区域标准要求如下列各条：

a、外围及周边道路地面干净无杂物、无积水，无明显污迹、油渍；明沟、窞井内无杂物、无异味；各种标示标牌表面干净无积尘、无水印；路灯表面干净无污渍。

b、绿化带及水池绿地内无杂物，花台表面干净无污渍。

c、大厅、楼内，公共通道地面干净、无污渍，有光泽，保持地面材质原貌；门框、窗框、窗台、金属件表面光亮、无灰尘、无污渍；门窗玻璃干净无尘，透光性好，无明显印迹；各种金属件表面干净，无污渍，有金属光泽；门把手干净、无印迹、定时消毒；天花板干净，无污渍、无蛛网；灯具干净无积尘，中央空调风口干净，无污迹，进出口地垫摆放整齐，表面干净无杂物，盆栽植物无积尘。

d、会议室、接待室地面、墙面、干净，无灰尘、污渍；天花板、风口目视无灰尘、污渍；桌椅干净，物品摆放整齐、有序。

e、楼梯及楼梯间梯步表面干净无污渍，扶手栏杆表面干净无灰尘，防火门及闭门器表面干净无污渍，墙面、天花板无积尘、蛛网。

f、公共卫生间地面干净，无污渍、无积水，大小便器表面干净，无污渍，有光泽；各种隔断表面干净，无乱写乱画，金属饰件表面干净，无污迹，有金属光泽；墙壁表面干净，停车场地面干净，无杂物，无明显油渍、污渍；顶部各种管网、灯具表面干净无积尘、蛛网；墙面干净无积尘，各种指示牌表面干净有光泽；消防器材表面干净，摆放整齐；减速带表面干净无明显污迹，各种道闸表面无灰尘。

g、茶水间及清洁间地面干净，无杂物、无积水，天花板干净无蛛网，灯罩表面无积尘、蛛网，墙面干净无污渍，各种物品表面干净无渍，清洁工具摆放整齐有序，室内无明显异味。

h、电梯及电梯厅电梯轿厢四壁光洁明亮，操作面板无污迹、无灰尘、无印迹，地面干净，空气清新、无异味；电梯凹槽内无垃圾无杂物，按钮表面干净无印迹；扶梯踏步表面干净，扶手表面干净无灰尘、污渍，玻璃表面干净透光性好，不锈钢光亮无尘；厅内地面干净有光泽。

i、电器设施、灯泡、灯管、灯罩无积尘、无污迹。装饰件无积尘、无污迹；开关、插座、配电箱无积尘、无明显污迹。

j、垃圾桶及果皮箱桶、箱按指定位置摆放，桶身表面干净无污渍无痕迹；烟灰缸内烟头不应超过 3 个，垃圾不应超过 2 / 3，内胆应定期清洁、消毒。

k、消防栓、消防箱，公共设施保持表面干净，无灰尘、无污渍。报警器、灭火器表面光亮、无积尘、无污迹；喷淋盖、烟感器、扬声器无积尘、无污渍。监控摄像头、门警器表面光亮、无积尘、无斑点；消防栓外表面光亮、无印迹、无积尘，内侧无积尘、无污迹。

1、垃圾房垃圾桶摆放整齐，地面无明显垃圾，无污水外溢，应无明显异味，垃圾日产日清。

设备机房、管道，指示牌无卫生死角、无垃圾堆积，无积尘、目视无蜘蛛网、无明显无污渍、无水渍；指示牌、广告牌无灰尘、无污迹，金属件表面光亮，无痕迹

9.3.4 绿化部

(一)绿化养护范围

主要绿植分布情况

通和大厦						
序号	摆放位置		植物名称	规格 (cm)	数量(盆)	备注
1	1F	南门大厅	螺纹铁	40-60	5	
2			金钱树	40-60	1	
3			虎皮兰	40-60	2	
4	2F	大厅	多杆发财树	60-160	2	
5			螺纹铁	40-60	9	
6		会议室	散尾葵	180-200	2	
7			龙血树	40-60	4	
8			万年青	40-60	2	
9		会客室	大绿萝	160-180	2	
10			竹笼	140-160	2	
11	3F	食堂	散尾葵	180-200	1	
12			棕竹	40-60	11	

13			龙血树	80-100	1		
14			也门铁	60-80	2		
15			金钱树	60-80	1		
16			万年青	20-40	26		
17			红掌	20-40	25		
18			螺纹铁	40-60	6		
19			吊绿萝	10-20	150		
20	4F	走廊	绿萝	140-160	2		
21	F 12	走廊	绿萝	140-160	2		
22			单杆发财树	180-200	1		
23		5 120	绿萝	140-160	1		
24		8 120	绿萝	140-160	3		
25			单杆发财树	140-160	1		
26		会议室	大绿萝	160-180	2		
27			绿萝	140-160	2		
28			多杆发财树	60-160	1		
29			吊绿萝	10-20	3		
30	F 14	大厅及走廊	幸福树	180-200	1		
31			绿萝	140-160	2		
32			多杆发财树	60-160	1		
33			单杆发财树	140-160	1		
34			巴西铁	40-60	6		
35			螺纹铁	40-60	3		
36			红掌	20-40	2		
37			吊绿萝	10-20	4		
38		会议室	单杆发财树	140-160	2		
39			绿萝	140	3		

				-160			
40			万年青	40-60	3		
41			螺纹铁	40-60	2		
42		各 办公室	单杆发 财树	140-160	2		
43			绿萝	140-160	2		
44			吊绿萝	10-20	4		
45	F 15	各 办公室	单杆发 财树	140-160	4		
46			绿萝	140-160	13		
47			巴西铁	140-160	5		
48			螺纹铁	40-60	1		
49			吊绿萝	10-20	1		
50	F 16	各 办公室	单杆发 财树	140-160	6		
51			绿萝	140-160	11		
52			巴西铁	140-160	1		
53			竹笼	140-160	1		
54			金钱树	40-60	1		
55			虎皮兰	40-60	1		
56			吊绿萝	10-20	3		
57	F 17	各 办公室	单杆发 财树	140-160	3		
58			绿萝	140-160	10		
59			巴西铁	140-160	2		
60			绿宝	140-160	1		
61			红掌	20-40	1		
62			吊绿萝	10-20	5		
63	F 18	各 办公室	单杆发 财树	140-160	10		
64			绿萝	140-160	15		
65			巴西铁	140-160	1		

66			竹笼	140 -160	1		
67			绿宝	140 -160	2		
68			螺纹铁	40- 60	1		
69			虎皮兰	40- 60	2		
70			吊绿萝	10- 20	9		
71			节节高	10- 20	1		
72	F	19 各 办公室	单杆发 财树	140 -160	10		
73			绿萝	140 -160	15		
74			巴西铁	140 -160	1		
75			也门铁	40- 60	2		
76			袖珍椰 子	40- 60	1		
77			红掌	20- 40	1		
78			吊绿萝	10- 20	20		
79			节节高	10- 20	1		
80	F	20 各 办公室	单杆发 财树	140 -160	7		
81			绿萝	140 -160	9		
82			巴西铁	140 -160	4		
83			棕竹	60- 80	2		
84			也门铁	40- 60	2		
85			螺纹铁	40- 60	1		
86			红掌	20- 40	1		
87			吊绿萝	10- 20	12		
88			节节高	10- 20	2		
89	F	21 各 办公室	单杆发 财树	140 -160	7		
90			绿萝	140 -160	14		
91			巴西铁	140 -160	1		
92			绿宝	140	1		

				-160			
93			也门铁	40-60	1		
94			螺纹铁	40-60	1		
95			袖珍椰子	40-60	1		
96			虎皮兰	40-60	1		
97			吊绿萝	10-20	17		
98			多杆发财树	60-160	3		
99		前	也门铁	40-60	3		
100		台	吊绿萝	10-20	3		
101			单杆发财树	140-160	3		
102			绿萝	140-160	6		
103			巴西铁	140-160	1		
104			也门铁	40-60	1		
105			虎皮兰	40-60	4		
106			吊绿萝	10-20	2		
107			节节高	10-20	1		
108			大绿萝	160-180	2		
109			也门铁	40-60	2		
110			大绿萝	160-180	2		
111			单杆发财树	140-160	5		
112			绿萝	140-160	3		
113			虎皮兰	40-60	7		
114			吊绿萝	10-20	6		
115			螺纹铁	40-60	22		
116			万年青	40-60	24		
		合计			657		

	综合办事大厅
--	--------

1.1 平面绿化						
序 号	摆放位置		植物名称	规格 (cm)	数 量 (盆)	备注
1	办公大厅	门口休息区	红掌/粉掌	120-150	3	
2			春羽	120-150	3	
3		花岛 1 (正门口)	苏铁(单杆)	60-80	1	
4			七彩千年木	80-120	1	
5			龙血树	120-150	1	
6			红掌/粉掌	20-40	14	
7			广东万年青	20-40	6	
8			春羽	40-60	2	
9			三角梅	40-60	2	
10			龟背竹	120-150	3	
11			螺纹铁	40-60	2	
12			银边竹	40-60	5	
13			变叶木	40-60	3	
14		花岛 2	龙血树	120-150	1	
15			红掌/粉掌	20-40	2	
16			广东万年青	20-40	4	
17			银边竹	40-60	4	
18			变叶木	40-60	2	
19		办公区绿植槽及花岛	鹤望兰	80-120	1	
20			螺纹铁	80-120	1	
21				40-60	21	
22			春羽	40-60	3	

3	2		绿宝	60-80	6		
4	2		大叶伞	60-80	5		
5	2		鹅掌柴	20-40	2		
6	2		也门铁	60-80	1		多杆
7	2		袖珍椰子	40-60	2		
8	2		红掌/粉掌	20-40	9		
9	2		银边竹	20-40	16		
0	3		金边虎皮兰	20-40	3		
1	3		吊绿萝	20-40	4		
2	3	电 梯厅	袖珍椰子	40-60	6		
		合计			139		

1.2 垂直绿化

序号	工作内容	具体操作及说明	数量(平方米)	备注
1	植物保护	杀菌药剂、病虫害防治药剂, 原有载体杀菌消毒。植	84	
2	植物更换	植物自然老化, 死亡更换, 维持植物墙观赏效果		
3	检测维护	控制器, 滴管系统, 施肥系统检测, 现场灯光, 温度等		
4	现场保护	产生废料, 淘汰植物等, 垃圾清理		
	合计		84	

保税区展示馆						
序号	摆放位置	植物名称	规格 (cm)	数量(盆)		备注
1	1F 大厅	万年青	40-60	5		
2	2F 会议室	绿萝	160-180	2		
3		万年青	40-60	2		

4	3F 贵宾 厅	虎 皮 兰	40-60	3		
	合计			12		

保税区管理局档案库房						
序号	摆 放 位置	植 物 名称	规格 (cm)	数 量 (盆)		备 注
1	1F 门 口	发 财树	140-160	2		
	合计			2		

吴家祠堂内绿化苗木表								
绿化苗木表（乔木）								
序 号	植物名 称	规格（单位：厘米(cm)）				数量	单 位	备注
		高度(H)	冠幅(P)	胸径(D)	地径(d)			
1	罗汉松			93/95		2	株	古树（由新区古 树办养护）
2	大香樟			295		1	株	
3	桂花			104/118		2	株	
4	大香樟			280		1	株	
5	瓜子黄 杨树			20		1	株	
6	广玉兰	600	250	25		1	株	
7	青枫	180	120		6	1	株	
8	石榴	210	100			4	株	
9	红枫	210	160		9	4	株	
10	红梅	180	110			2	株	
11	紫藤				5	4	株	
12	龙爪槐	190		8		3	株	
13	紫薇	200			5	2	株	
14	桂花	220	150		6	2	株	
15	芭蕉	200				25	株	

16	罗汉松	220	110		7	1	株	造型
17	樱花	210			10	1	株	
18	朴树	500			15	1	株	
19	红花继木	160			15	1	株	造型

绿化苗木表（灌木球）

序号	植物中文名称	规格（单位：厘米(cm)）				数量	单位	备注
		高度(H)	冠幅(P)	胸径(D)	地径(d)			
1	海桐球		101-120			4	株	
2	瓜子黄杨球		101-120			4	株	
3	红花继木球		121-140			4	株	
4	毛鹃球		101-120			1	株	
5	山茶球		31-40			2	株	
6	龟甲冬青球		61-80			2	株	

绿化苗木表（地被）

序号	植物中文名称	规格（单位：厘米(cm)）				数量	单位	备注
		高度(H)	冠幅(P)	胸径(D)	地径(d)			
1	洒金珊瑚					3.1	m ²	
2	阔叶十大功劳					13.2	m ²	
3	南天竹					18.6	m ²	
4	迎春					3.7	m ²	
5	扶芳藤					212.6	m ²	
6	紫竹					34.6	m ²	
7	毛鹃					3.7	m ²	
8	孝顺竹					3.6	m ²	
9	斑竹					5.1	m ²	
10	麦冬					11.3	m ²	

11	兰花三七					8.5	m²	
12	草坪					425.5	m²	

吴家祠堂外围								
绿化苗木表（乔木）								
序号	植物名称	规格（单位：厘米(cm)）				数量	单位	备注
		高度(H)	冠幅(P)	胸径(D)	地径(d)			
1	大香樟		401 以上	47.1-52.0		1	株	
2	香樟		401 以上	25.1-30.0		8	株	
3	广玉兰		401 以上	25.1-30.0		4	株	
4	大紫薇			22.1-25.0		1	株	
5	白玉兰		401 以上	25.1-30.0		2	株	
6	大银杏			47.1-52.0		3	株	
7	大桂花	351-360	351-400			1	株	
8	桂花 A	321-350	300350			27	株	
9	夹竹桃	201-230	10 枝以上			51	株	
10	樱花	211-240			5.1-6.0	1	株	
11	紫薇	201 以上		3.1-4.0		21	株	
12	垂死海棠		121-150		6.1-7.0	10	株	
13	红叶李	271-300			5.1-6.0	16	株	
14	山茶	151-180	71-90			4	株	
15	花梅	251 以上			5.1-6.0	5	株	
16	腊梅	201 以上	151-180			7	株	
17	花石榴	181-210	71-90			6	株	
18	石楠球		141-150			6	株	
19	红枫		71-90		4.1-5.0	1	株	
20	大石楠球		211-300			1	株	
21	乌哺鸡竹		241-300			550	m²	
22	斑竹			2.1-2.5		65	m²	
23	黄馨	41-550	41-50			10	m²	
24	孝顺竹		10 枝/丛			20	m²	

25	南天竹	31-40				30	m²	
26	菲黄竹		10 枝/丛			20	m²	
27	银杏			20		4	株	
28	构树	451-480	291-310	12.1-14.0		15	株	野生
绿化苗木表（灌木球）								
序号	植物中文名 称	规格（单位：厘米(cm)）				数量	单 位	备注
		高度(H)	冠幅(P)	胸径(D)	地径(d)			
1	瓜子黄杨球		151-180			14	株	
2	构骨球		71-80			5	株	
3	含笑球		101-120			5	株	
4	海桐球		101-120			5	株	
5	红花继木球		91-100			1	株	
绿化苗木表（地被）								
序号	植物中文名 称	规格（单位：厘米(cm)）				数量	单 位	备注
		高度(H)	冠幅(P)	胸径(D)	地径(d)			
1	扶芳藤	藤长 81-100				140	m²	
2	麦冬					200	m²	
3	吉祥草					140	m²	
4	葱兰					135	m²	
5	红花继木					300	m²	
6	红叶石楠					15	m²	
7	草坪					4158	m²	

(二)绿化养护要求（服务标准）

- 1、花草树木生长正常，修剪及时，叶面干净，具有光泽，无积尘，无枯枝败叶，无病虫害，无杂草。
- 2、盆器及托盘完好干净，托盘无积土、积水。
- 3、植物枝叶无虫害咬口、排泄物、无悬挂或依附在植物上的虫茧、休眠虫体及越冬虫蛹。
- 4、绿地无破坏、践踏及随意占用现象。
- 5、及时清扫换季时停车场掉落的枯枝、落叶。

9.3.5 保安部

（一）安保管理范围及要求

-
- 1、鉴于综合物业保障要求，投标单位必须具备自行招聘保安员备案证。
 - 2、招聘安保员必须严格政审持证上岗，身体健康，貌端，体力充沛，年龄合适（年龄在 40 岁以下），需经过严格政审，投标人中标后应甲方提供有效的证明文件。
 - 3、安保人员应进行准军事化的管理，有统一制服，佩戴上岗执行证，严格按照岗位职责，文明执勤、言行规范。
 - 4、24 小时消防总控室双人值班制度（持证上岗）。
 - 5、24 小时安防双人巡查岗制，确保大楼安全及正常办公秩序。
 - 6、双人安防人脸识别系统登记岗，对门前及来访人员的异常行为具有一般处置能力。
 - 7、按市统一要求建立微型防暴站，组建 6 人安保义务防暴队（经专业防暴处置培训上岗，突发事件 5 分钟到达现场处治）。
 - 8、每年组织大楼突发事件处治演习一次。

（二） 车辆管理范围及要求

- 1、智能停车系统运行正常，地下停车库及地面停车场运行正常，车辆信息由专人保管，及时输入更新。
- 2、对楼宇周边做到非机动车乱停放；要求非机动车辆统一停放处，电瓶车统一充电，做好安全及秩序保障。车辆管理员对进入立体车库的车辆定时巡检。
- 3、配置具备车辆驾驶证的人员提供挪车服务。

（三） 消防管理范围及要求

- 1、对大楼内消防设施定期检查；消防通道保持畅通，消防器材完好。
- 2、在“禁止烟火”和控烟区域有发现吸烟和用火现象，要及时劝阻和制止。
- 3、组织安保员进行消防演练培训，安保人员熟练掌握消防知识和操作要领。
- 4、按市统一要求建立微型消防站，配备 24 小时微型消防站值班岗，组建 6 人义务消防队（经专业消防培训合格后上岗，突发事件 5 分钟内整装到达现场）。
- 5、每年组织大楼消防安全逃生疏散演习一次及消防安全知识培训一次。

（四） 监控管理范围及要求

- 1、监控值守人员持证上岗，熟练操作监控设备，对办公楼周界实施 24 小时电子监控，并保持所有电子设备处于清洁状态，使之及时处置常见、一般故障。实施对广场、楼层、电梯、通道等主要出入口等进行 24 小时视屏监控，发现问题立即报告同时能及时处置。
- 2、做好监控记录和交接班手续，保持监控室环境整洁。
- 3、做好对讲机电池充电并做好充电记录。
- 4、做好报修登记并及时通知甲方维保单位。
- 5、监控室未经容许不得私自调看录像资料。
- 6、档案库房外围须进行 24 小时监控值守、夜间巡逻，并能与通和大厦总控室联动。

9.3.6 会务部

（一） 会务接待内容

- 1、会场布置与服务：会场布置、席卡制作、会议视频、音响、话筒调试与控制、电梯操控、迎宾、会中茶水、毛巾、饮料供应和会后消毒处理等。
- 2、服务接待礼貌周到、安全规范、高效优质。

3、接待人员需有大型会议及重要接待保障工作经验及经历。

（二）会务接待服务标准

1) 建立会议室管理制度，制订会议服务规程并认真落实。

2) 做好会议室的音响服务，礼仪接待周到、规范。

3) 保证会议期间茶水供应并定时续水，会前会后打扫室内卫生，保持室内整洁，会场布置及时。

4) 会议视频及音响设备确保运行正常；会议、接待需配备弱电师进行配套保障，大型会议及接待保障需另行加强。

9.3.7 后勤部

（一）服务范围及要求

1、业主办公室行政后勤要求：着装整洁，佩戴工牌，使用文明礼貌用语；准确接收、记录并传达来自业主的服务需求、报修、投诉和建议，确保信息流转零差错。做好业主办公室交办的文档处理、仓库管理等工作。

2、专职安保及后勤保障要求：着装整洁，拥有驾驶证 B 照及 10 年以上驾龄，完成采购人交办的车辆运送服务及采购人安排的各项后勤保障工作。

9.4 其他要求

1、投标方应根据招标文件要求、采购方现场实际情况以及自身经验能力，提供具有针对性的物业管理服务的方案、措施、标准、质量保证以及达到管理目标的具体内容，标书具有可操作性和针对性，应能符合和满足本物业的运行特点。

2、投标单位应为本项目组配一支有能力的服务团队，驻场物业服务应相关管理经验。特殊岗位人员须持有相应岗位证书。

3、鉴于本办公楼安全保障要求，投标单位应具有自行招聘保安员备案证。

4、中标单位应加强内部管理控制，针对招标项目制定相应管理、工作流程、服务方案、人员培训、安全防范、巡查监督、考核奖惩等制度，建立适合检察院的各项管理机制，确保管理运作正常，良好有效无事故。如遇管理、巡查、责任不到位，发生各类事故，应追究相关人员责任。

5、根据本办公楼特点制定健全的管理制度和应急预案。

6、投标单位必须按劳动法规定规范用工，按规定缴付社保基金。中标方为此项目所聘用的全部人员的生、老、病、死或事故原因、劳资纠纷、刑、民事案件等均与采购方无关，在此特别说明：投标方在投标报价时需充分考虑上述要求。

7、因采购方工作需要加班时，中标方必须全力配合，由此产生的人员加班费用另行按实计算。

10 安全文明作业要求和应急处置要求

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

（2）中标人在项目实施期间，必须遵守国家与上海市各项有关安全作业规章、规

范与制度，建立动用明火申请批准制度，安全用电等制度，确保杜绝各类事故的发生。

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

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

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

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

11 考核管理办法和要求

考核分月度考核和年终考核。

11.1 月度考核由采购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采购人打分的依据，具体可包括以下方面：

11.1.1 中标人是否接受采购人的监督、建议、指导和管理，完成或配合采购人交办的工作。

11.1.2 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。

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

11.1.4 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。

11.1.5 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。

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

11.1.7 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，并及时向采购人反馈。

11.1.8 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。

11.1.9 其他有关中标人履行合同情况的事项。

11.2 考核由采购人组织实施，具体可包括以下方面：

11.2.1 由中标人自评，并形成年度总结提交采购人。

11.2.2 采购人根据“监管常态巡查评分”考评结果，对中标人进行综合考核。

11.2.3 采购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。

11.2.4 监管常态巡查考核标准见下表

序号	考核项	指标名称	考评细则	标准分
----	-----	------	------	-----

1	管理	统筹服务项目相关事宜，做好员工日常管理工作	发现一项不符规定，扣除2.5分	20
2	保洁	仪容仪表、整体卫生情况、公共区域堆物、服务意识	发现一项不符规定，扣除2.5分	15
3	保安	仪容仪表、消防设备、监控室卫生、服务意识、台账管理	发现一项不符规定，扣除2.5分	15
4	会务	仪容仪表、会场整体卫生、茶具卫生、会场绿化、服务意识。	发现一项不符规定，扣除2.5分	15
5	设备	设施设备安全正常运行、日常维修抢修、服务意识	发现一项不符规定，扣除2.5分	15
6	后勤	车辆后勤服务、仓库整体卫生整洁，物品摆放、贮存物品数量合理有序	发现一项不符规定，扣除2.5分	10
7	绿化	仪容仪表、绿化养护、服务意识	发现一项不符规定，扣除2.5分	10
	合计			100

11.2.5 监管常态巡查考核表考评分值区间为优秀（90 分以上）、良好（80 分-89 分）、合格（70 分-79 分）、基本合格（60 分-69 分）、不合格（60 分以下）

完成上述指标考评分取得良好及以上，全额支付中标费用；考评得良好以下的，扣除合同价的 1%。投标人在投标文件中要有详细的完成上述指标的鼓励制度、措施、奖惩措施和奖惩机制。

四、投标报价须知

12 投标报价依据

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

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

12.3 岗位设置一览表说明

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

12.3.2 采购人提供的岗位设置一览表是依照采购需求测算出的各岗位最低配置要求，与最终的实际履约可能存在小的出入，各投标人应自行认真踏勘现场，了解招标需求。投标人如发现该表和实际工作内容不一致时，应立即以书面形式通知采购人核查，

除非采购人以答疑文件或补充文件予以更正，否则，投标人不得对岗位设置一览表中的岗位类别和数量进行缩减。

13 投标报价内容

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

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

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

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

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

投标人只需在《开标一览表》中报出第一年度的投标价格，**后几年合同价，按照当年度核定的工作内容，参照实际中标价格确定。**

13.6 投标报价组成表

项目		要求	分项报价	备注
1	人员费用	含工资、社会保险和按规定提取的福利费		
2	办公费用	包括办公产生的各项费用		
3	材料费	包括工具、材料、耗材等费用		
4	专项费用	外墙清洗、大理石镜面处理、政务中心地毯保洁、指定区域墙面挂画保养清洁更换等专项清洁费用		
5	其他	投标人认为本表中未能包括的其他必要费用		
6	利润	按（1+2+3+4+5）的%计取		
7	税金	按国家及上海市规定缴纳		
投标总价				

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

理。

14 投标报价控制性条款

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

14.2 本项目只允许有一个报价，任何有选择的报价将不予接受。

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

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

14.4.1 对岗位设置一览表中的岗位配置数进行缩减的；

14.4.2 投标报价和技术方案明显不相符的；

五、政府采购政策

15 促进中小企业发展

★15.1 中小企业（含中型、小型、微型企业，下同）的划定按照《中小企业划型标准规定》（工信部联企业【2011】300号）执行，参加投标的中小企业应当提供《中小企业声明函》（具体格式见“投标文件格式”），反之，视作非中、小微企业，不具备参与投标资格。如项目允许联合体参与竞争的，则联合体中各方均应为中小企业，并按本款要求提供《中小企业声明函》。

★15.2 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》。

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

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

16 促进残疾人就业（注：仅残疾人福利单位适用）

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

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

第三章采购合同

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]

本合同为中小企业预留合同

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]

法定代表人：[合同中心-供应商法人姓名]（[合同中心-供应商法人性别]）

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]

第一部分 合同协议书

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》等法律法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，就外高桥综合物业管理服务事宜经双方协商一致，订立本合同。

第 1 条 物业基本情况

物 业 名 称： 外 高 桥 综 合 物 业 管 理 服 务（以下简称本物业）

物业类型 综合物业

坐落位置：通和大厦：上海市外高桥保税区基隆路 9 号， 建筑面积：39473.56 平方米；

外高桥保税区展示馆：上海市外高桥保税区新兰路 18 号，建筑面积：1376.56 平方米；

档案库房：上海市外高桥保税区富特北路 125 号 1A 室，建筑面积：984.52 平方米；

外高桥综合办事大厅：上海市外高桥保税区基隆路 9 号，建筑面积：2002 平方米；

吴家祠堂：外高桥自贸区富特中路 55 号，建筑面积为 1440 平方。

第2条 物业管理服务范围

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。

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。

第3条 服务质量标准

依据相关法律规定以及本合同的约定。

第4条 合同期限

本合同的期限为[合同中心-合同有效期]。

第5条 合同价款

合同价款为人民币[合同中心-合同总价]元（大写：[合同中心-合同总价大写]）。除根据合同约定在物业管理服务过程中需进行增减款项外，合同价款不作调整。

第6条 付款

6.1 本合同以人民币付款（单位：元）。

6.2 本合同款项按照以下方式支付。

6.2.1 付款方式：本合同付款按照下表付款内容和付款次序分期付款。

6.2.2 付款条件：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，根据考核结果每半年度支付相应的合同款项。原则上服务满4个月后次月第一次付款，第一次付款后服务满6个月后次月进行第二次付款，收到发票后十五个工作日出账。每次支付的金额为合同总价50%。

第7条 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。

第8条 合同生效

本合同自甲乙双方签字或盖章之日起生效。本合同一式肆份，双方各执贰份。

第二部分 通用条款

第1条 一般规定

1.1 合同文件的组成

合同文件相互解释，互为说明。除专用条款另有约定外，组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

- （1）本合同协议书
- （2）中标通知书
- （3）投标书及其附件
- （4）本合同专用条款
- （5）本合同通用条款
- （6）国家和地方标准、规范及有关技术文件
- （7）构成合同组成部分的其他文件

双方在履行合同过程中形成的补充约定等书面形式的文件构成本合同的组成部分。

1.2 标准、规范

本合同适用于有关物业管理服务的各类国家及地方标准规范或行业标准规范或企业标准规范，合同双方需强调遵照执行的标准规范可在专用条款中约定。

1.3 遵守法律

1.3.1 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。

1.3.2 乙方应按时向所雇用人员发放工资，并按照规定办理有关保险，依法缴纳相应税费。

1.4 保密事项

甲乙双方在订立和履行合同过程中负有保密责任，双方签订的保密协议作为合同附件。

1.5 廉政责任

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。

第2条 物业交接

甲乙双方应在本合同生效之前，就物业交接办法、时间、内容、程序、查验要求、责任等，按国家相关文件要求进行约定，具体内容和要求详见专用条款。

第3条 业户（业户代表）、大楼管理委员会及其会议

3.1 对于党政机关非集中办公点，具有物业使用权的党政机关即为业户，与物业管理服务单位签订合同并行使和履行合同的权利义务。

3.2 对于党政机关集中办公点，入驻党政机关集中办公点的党政机关即为业户，应按照相关规定，成立大楼管理委员会（以下简称大楼管委会），成员由入驻党政机关组成。大楼管委会依管理规约取得授权后，委托一家党政机关作为业户代表，与物业管理服务单位签订合同并行使和履行合同的权利义务；也可由各党政机关作为业户与物业管理服务单位分别签订合同，并行使和履行合同的权利义务。大楼管委会应定期召开大楼管委会会议，加强与物业管理服务单位的沟通协调，共同推进物业管理服务质量的提高。

第4条 物业管理服务内容和要求

根据双方约定，乙方为本物业管理区域的甲方提供以下物业管理服务内容（具体标准要求详见专用条款）。

4.1 综合管理。根据本物业的特点和甲方授权的服务要求，组织协调专业服务单位做好物业管理服务工作，管理相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等。

4.2 建筑物管理。做好物业管理区域建筑物及其附属设施的检查和维修养护工作，使建筑物及其附属设施处于完好状态。

4.3 设施设备管理。针对设施设备特点，制定科学、严密、切实可行的操作规程，做好日常运行、维修、养护和管理工作；对操作人员进行相关培训，国家规定需持证上岗的工种必须持证上岗；加强维护保养工作；定期校验设备中的仪表和安全附件，确保设备灵敏可靠；科学检测、诊断故障，确保设施设备安全运行；做好设备事故预防和处

理工作。

4.4 保洁服务。做好物业管理区域公共部位和相应场所的清洁卫生、消杀灭害、垃圾收集分类和清运等工作。

4.5 绿化养护和管理。做好物业管理区域的公共绿地、树木、灌木、景观及室内公共场所植物等养护、管理工作。

4.6 节能管理。在甲方的指导下开展公共机构节能工作，做好物业管理服务区域的电、水、燃气等能源资源消耗的统计、分析工作，配合做好能源分项计量、办公建筑节能审计、节能技术改造等节能工作，不断挖掘潜力，提高能源使用效率。

4.7 公共秩序管理。维护物业管理区域全天候公共秩序，加强安全管理，包括人员出入管理、安全巡视、24小时物业监控和突发事件处理等。

4.8 交通秩序维护与车辆停放管理。维护物业管理区域各类车辆进出秩序，引导车辆有序停放，加强停车场所的安全使用管理。

4.9 消防防灾管理。完善各类消防管理制度，落实消防工作责任制，负责物业管理服务区域的消防监控值班和巡查，消除火灾等安全隐患，按要求制定应急预案并定期开展预案演练，一旦发生火灾等灾情及时报告，并配合相关部门及甲方做好处置应对。

4.10 会务及接待服务。按甲方要求提供日常会务服务和重要政务活动保障，并配合甲方做好安全保卫工作。

第5条 延伸服务

除约定的物业管理服务内容外，甲方因机关正常运营需要，需委托乙方提供的其他物业管理服务（通讯、理发、送水、洗衣、自行车免费租赁、各类废弃物处理、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），视为延伸服务，延伸服务的内容、标准和服务费用约定详见专用条款。

第6条 物业管理服务项目分包（本项目不适用）

经甲方事先书面同意后，对绿化、保洁、安保、通信服务等涉及专业性强，技术要求高的管理服务项目，可进行专业分包。专业分包项目由甲乙双方协商后在专用条款中明确。

6.1 乙方选择的专业分包单位，须经甲方同意后方可签约实施。

6.2 乙方所选定的专业分包单位，必须具有相应的专业资质。**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，**若分包合同与本合同发生抵触，则以本合同为准**。乙方对**专业分包单位**的行为承担连带责任。专业分包单位不得将专业分包项目再次转包。

6.3 分包合同不能免除乙方在本合同中应承担的任何义务和责任。乙方应对分包服务项目进行相应监督管理，保证合同的履行。

第7条 甲方的权利义务

7.1 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。

7.2 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。

7.3 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的规章制度。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。

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

7.5 为乙方的管理服务提供必要的工作条件，包括办公用房、设备工具库房（包含相关工具、物料）、员工更衣及休息场所等，以及物业管理服务所必需的图、档、卡、册等资料。

7.6 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，提高用能设施的能源利用效率。

7.7 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、爱国卫生等工作。

7.8 定期召开大楼管委会会议，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。

7.9 加强对机关工作人员的安全教育，并遵守有关安全规定。

第8条 乙方的权利义务

8.1 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、册等资料应做好建档工作。

8.2 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。

8.3 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相关费用预算，报送甲方审定。

8.4 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。

8.5 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。

8.6 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。

8.7 协助甲方做好物业管理区域内各项节能管理工作，对物业管理服务人员进行节能管理专业培训，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。

8.8 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。

8.9 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。

8.10 投保物业公众责任险。

8.11 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。

第9条 物业维修养护

9.1 甲方所支付物业费用中已包含物业维修日常小修费用，该费用按物业总价百分比计算，相关约定详见专用条款。超过物业维修日常小修费用标准的维修项目，乙方需按维修申报程序向甲方申请，列入物业维修日常小修费用的单项单件维修费用（含物件更换费用）标准约定详见专用条款。

9.2 物业大中修和应急专项维修费用由甲方按照大中修维修申报程序向有关部门申请，物业大中修和应急专项维修约定详见专用条款。

9.3 甲方应创造条件，指导、协助乙方推进物业维修信息化管理，提高物业管理水平。

第10条 节能管理

10.1 甲方对乙方节能工作进行指导，配合乙方做好行为节能、管理节能、技术节能等工作。

10.2 乙方应重视物业节能工作，配备专门人员从事节能管理，建立能源资源消耗统计台账和主要用能设施设备台账，积极实施用电需求侧平衡管理，完成市节能监察部门布置的各项节能监察工作，相关约定详见专用条款。

第11条 物业管理服务质量评估

甲方按照相关规定要求，对乙方服务管理质量进行监督评价，并邀请社会专业机构对物业管理服务进行服务满意度第三方测评，相关约定详见专用条款。

第12条 物业管理服务收费计价方式和支付方式

12.1 本物业管理服务费采取包干制或酬金制的方式，具体收费形式在专用条款中约定。

12.2 物业管理服务费用由以下项目构成：

- （1）管理服务人员费用；
- （2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行及维护费用；
- （3）物业管理区域清洁卫生费用；
- （4）物业管理区域绿化养护费用；
- （5）物业管理区域秩序维护费用；
- （6）办公费用；
- （7）公众责任保险费用；
- （8）其他。

各类能耗费用收费计价方式在专用条款中约定。

12.3 乙方按照包干制标准收取物业管理服务费用的，应向甲方公布物业管理服务年度计划、物业管理服务资金年度预决算和物业管理服务资金收支情况，按本合同约定

的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担，具体收费标准详见专用条款。

12.4 乙方按照酬金制标准收取物业管理服务费用的，应向甲方公布物业管理服务年度计划、物业管理服务资金年度预决算和物业管理服务资金收支情况，具体收费标准详见专用条款。

12.5 在本合同履行期限内，如遇政府政策性调价、最低工资和社会保险费基数调整、增设缴费项目等情况，甲乙双方可通过协商，对物业管理服务费作相应调整。

12.6 甲方付款时间以财政拨付时间为准，相关约定详见专用条款。

第13条 履约保证金

13.1 为保证乙方按合同约定的服务质量履行合同，乙方需向甲方提交履约保证金。乙方在收到成交通知书后三十日内，并在签订协议书之前，按合同总价____%的金额向甲方提交履约保证金。合同存续期间，履约保证金不得撤回。

13.2 履约保证金可以采用支票、汇票、本票、保函等非现金形式。前述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费用均由乙方负担。

13.3 乙方不履行与甲方订立的合同或者履行合同不符合约定，致使不能实现合同目的的，履约保证金不予退还，给甲方造成的损失超过履约保证金数额的，还应当对超过部分予以赔偿；乙方未按约定提交履约保证金的，应当对甲方的损失承担赔偿责任。除本款所列情形外，甲方不得以其他理由拒绝退还履约保证金。

13.4 按合同约定考核验收合格后15日内，甲方通过支票、汇票、本票、保函等非现金形式一次性将履约保证金（全额或扣减后剩余金额部分）无息退还乙方。无正当理由逾期不退的，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。

第14条 违约责任

14.1 乙方违约，甲方可扣除相应的履约保证金。

14.2 乙方按合同约定的质量标准履行管理服务职责而甲方无正当理由逾期支付管理服务费用的，甲方应向乙方支付违约金，相关约定详见专用条款。

14.3 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。

14.4 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，甲方可要求乙方按实赔偿；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。

14.5 因乙方原因导致重大火灾、失窃、泄密等事件的，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿相关损失。

14.6 其他违约责任在专用条款中约定。

第15条 争议解决方式

双方发生争议的，争议解决方式在专用条款中约定。

第 16 条 附则

16.1 本合同未尽事宜，可经双方协商一致后另行签订补充协议。补充协议作为本合同的组成部分。补充协议内容与本合同不一致的，从补充协议。

16.2 文件送达。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，任何一方的送达地址发生变更时，应及时以书面形式通知另一方，原送达地址在收到变更通知之前仍为有效送达地址。

[合同中心-补充条款列表]

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：**[合同中心-签订时间_1]**

日期：**[合同中心-签订时间]**

合同签订点：网上签约

第四章投标文件格式

说明：1、投标人未按本投标文件格式填写的，或相关证书与证明材料提供不完整的，投标人需承担其投标文件在评标时被扣分甚至被评标委员会否决的风险。2、相关表式不够，可另附页填写。

与评审相关的投标文件内容索引表

（此表置于投标文件首页）

包件号:_____

序号	招标文件内容说明	是否提供/满足	对应投标文件起始页码	备注
一、商务部分				
1	投标承诺书			经投标人盖章、法定代表人或授权代理人签字或盖章
2	投标函			经投标人盖章、法定代表人或授权代理人签字或盖章
3	法定代表人身份证明及授权委托书			经投标人盖章和法定代表人签字或盖章
4	投标保证金 （本项目不适用）			投标保证金（支票、汇票、本票、保函等非现金形式） 投标文件中提供原件扫描件加盖公章（注：原件在投标截止时间之前提交集中采购机构）
5	投标人基本情况表			
6	投标人应提交的资格证明材料			财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函；《中小企业声明函》
7	开标一览表			经投标人盖章、法定代表人或授权代理人签字或盖章
8	投标报价明细表			此表的价格总计须与“开标一览表”总报价保持一致
9	根据招标文件要求，投标人提供以下证明材料：无			
10	拟分包项目一览表			
11	投标人可提交的商务部分其他证明材料			近三年承揽的类似项目情况表；残疾人福利性单位声明函（注：仅残疾人福利单位须提供）；供应商认为可以证明其能力、信誉和信用的其

序号	招标文件内容说明	是否提供/ 满足	对应 投标 文件 起始 页码	备注
				他材料等
二、技术部分				
1	物业管理总体方案（应含必要的图、表）			管理服务理念和目标、项目管理机构运作方法及管理制度等
2	各分项专业管理方案			物业管理服务分项标准与承诺、安全运行及应急处理方案、日常维护、维修计划与实施方案（如果有）、与外委业主相互沟通的具体措施（如果有）等
3	拟投入本项目的组织管理体系及主要管理人员、各专业岗位配备情况			《拟派主要管理人员汇总表》、《主要人员基本情况表》《拟派其他人员汇总表》
4	拟投入本项目的设备情况			《拟投入本项目的主要设备表》
5	其他需要说明的问题或需采取的技术措施（如果有）			

一、投标人提交的商务部分相关内容格式

1 投标承诺书格式

投标承诺书

本公司郑重承诺：

将遵循公开、公平、公正和诚实守信的原则，参加项目的投标。

一、不提供有违真实材料。

二、不与采购人或其他投标人串通投标，损害国家利益、社会利益或他人的合法权益。

三、不向采购人或评标委员会成员行贿，以谋取中标。

四、不以他人名义投标或者其他方式弄虚作假，骗取中标。

五、不进行缺乏事实根据或者法律依据的质疑或投诉。

六、不在投标中哄抬价格或恶意压价。

七、保证所提供的所有货物、服务均无专利权、商标权、著作权或其他知识产权等有侵害他方的行为。

八、已对照“投标人须知”第3条要求进行了自查，承诺满足招标文件对投标人的资格要求，且在参加此次采购活动前3年内，在经营活动中无重大违法记录。

九、我方承诺投标文件中提供的相关资料均真实有效。

十、保证中标之后，按照投标文件承诺履约、实施项目。

十一、接受招标文件规定的结算原则和支付方式。

十二、我方承诺，如之前在岗的工作人员经考评符合上岗要求的，原则上继续留用。

十三、按照招标文件和相关规范性管理文件要求，按时足额发放员工的工资，且**员工工资、社会保障、福利等各类费用符合国家、地方相关管理部门的规定**，我方将积极配合采购人和第三方履约过程中的员工工资支付情况的监督。

十四、已按《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》相关法律法规的规定，充分行使了对招标文件（含补充文件）提出质疑的权利，已完全理解和接受招标文件（含补充文件）的所有内容及要求，无需做进一步解释和修正。

十五、我方承诺严格按照《上海市电子政府采购管理暂行办法》、《上海市数字证书使用管理办法》等有关规定和要求参加本次投标。

十六、本公司若违反本投标承诺，愿承担相应的法律责任。

投标人（盖章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

年月日

提示：投标人未按要求提供本承诺书的，经评标委员会审定后，作为非实质性响应投标而不纳入详细评审。

2 投标函格式

投标函

项目名称:

致: (采购人全称)

上海市浦东新区政府采购中心

1、我方已详细审查全部招标文件（包括答疑文件）以及全部参考资料和附件，我方已完全理解和确认招标文件对本项目的一切内容与要求，已不需要作出任何其他解释，我方同意放弃对这方面有不明及误解的权利。

2、我方同意所递交的投标文件在招标文件规定的投标有效期内有效，并遵守在此期限内，本投标文件对我方一直具有约束力，随时可接受中标。

3、如果我方的投标文件被接受，我方将提供履约担保（如果有）。我方保证在投标文件承诺的服务期限内完成合同范围内的全部内容，保证本项目服务质量全部达到投标文件承诺的标准和要求。

4、除非并直到制定并实施正式协议书，本投标文件及你方书面中标通知，应构成你我双方间有约束力的合同文件。

5、我方提供*****人民币元整的投标保证金（**支票、汇票、本票、保函等非现金形式**）（**本项目不适用**），若我方在投标有效期内撤回我方的投标，或在收到贵方的书面中标通知书后不在规定的期限内签订承包合同，则我方同意贵方没收我方的投标保证金，并对我方参与政府采购项目予以不良诚信记录。

6、我方已按照本项目招标文件中所附的《资格性及符合性检查表》进行了自查，对评标委员会根据《资格性及符合性检查表》判定的非实质性响应投标无任何异议。

7、我方同意按照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》及相关法律法规的规定提出询问或质疑。我方已经充分行使了对招标要求提出质疑和澄清的权利，因此我方承诺不再对招标要求提出质疑。

8、投标人同意提供按照贵方可能要求的与其投标有关的一切数据或资料，完全理解贵方不一定要接受最低价的投标或收到的任何投标。

投标人（盖章）:

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）:

3 法定代表人身份证明及授权委托书格式

3.1 法定代表人身份证明

投标人：

单位性质：

请选择以下一项：1) 国家行政企业、公私合作企业、中外合资企业、社会组织机
构、国际组织机构、外资企业、私营企业、集体企业、国防军事企业、其他(请填写)

地址：

成立时间：年月日

营业期限：

姓名：性别：

年龄：职务：

系(投标人名称)的法定代表人。

特此证明。

投标人（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

时间：年月日

法定代表人身份证扫描件粘贴处

3.2 授权委托书

本授权书声明：注册于（公司注册地点）的（公司名称）法定代表人（姓名）代表本公司授权：

（公司名称）（职务）（姓名）为正式的合法代理人，参加（项目名称、包件）的投标工作，以投标人的名义签署投标书、进行投标、签署合同并处理与此有关的一切事务，本授权书不得转委托。

投标人（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

时间：年月日

授权代理人身份证扫描件粘贴处

4 投标保证金（银行保函）格式（本项目不适用）

投标保证金（银行保函）

致：_____（采购人全称）

上海市浦东新区政府采购中心

本保函作为（投标人名称、地址）（以下简称投标人）参加贵方（项目名称和招标编号）项目投标的投标保证金。

（银行名称）不可撤销地保证并约束本行及其继承人和受让人，一旦收到贵方提出下列**任何一种情况**（如以联合体形式投标的，则联合体各方均适用）的书面通知后，不管投标人如何反对，立即无条件、无追索权地向贵方支付总额为元人民币。

（1）投标人在开标后至投标有效期期满前撤回投标；

（2）投标人不接受贵方按照招标文件规定对其投标文件错误所作的修正；

（3）投标人在收到中标通知书后三十天（30）内，未能和贵方签订合同或提交可接受的履约保证金；

（4）投标人有招标文件规定的腐败、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行为。

除贵方提前终止或解除本保函外，本保函自开标之日起到投标有效期期满后三十（30）天（即至**年**月**日）有效，以及贵方和投标人同意延长的并通知本行的有效期内继续有效。

出证行名称：_____

出证行地址：_____

经正式授权代表本行的代表的姓名和职务（打印和签字）：_____

银行公章：_____

出证日期：_____

说明：

- 1、本保函应由商业银行的总行或者分行出具，分行以下机构出具的保函恕不接受。
- 2、如以联合体形式投标的，银行保函可由联合体中任意一方提供。
- 3、投标人如同时参加同一项目多个包件投标的，各包件的投标保函应独立开具。

5 投标人基本情况表格式

投标人基本情况表

项目			内容及说明	
一、营业基本情况				
单位名称			经营场所地址	
注册编号			注册日期/有效期限	
企业类型及单位性质			经营范围	
法定代表人			电话/传真	
二、基本经济指标（截止到上一年度 12 月 31 日止）				
实收资本			资产总额	
负债总额			营业收入	
净利润			上缴税收	
上一年度资产负债率			上一年度主营业务利润率	
三、人员情况（以报名的时间为时点统计并填写）				
技术负责人			联系电话	
在册人数				
其中职称等级			其中执业资格	
职称名称	级别 (如：高级、中级、 初级、技工、其他)	人数	执业资格名称	人数
四、其他				
开户银行名称 (供应商是法人的， 填写基本存款账户信息)			开户银行地址 (供应商是法人的， 填写基本存款账户信息)	
开户银行账号 (供应商是法人的， 填写基本存款账户信息)			所属集团公司（如有）	
企业资格（资质）（如有，需提供彩色扫描件加盖公章）			质量体系认证（如有，需提供彩色扫描件加盖公章）	
近三年内因违法违规受到行业及相关机构				

项目	内容及说明
通报批评以上处理的情况	
其他需要说明的情况	

我方承诺上述情况是真实、准确的，同意根据采购人（进一步）要求出示有关资料予以证实。

6 投标人应提交的资格证明材料

说明：以下扫描件均应为 A4 纸大小

6.1 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

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：

6.2 中小企业声明函的格式

中小企业声明函的格式

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）参加的（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（采购文件中明确的所属行业）；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（采购文件中明确的所属行业）；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）本声明函适用于所有在中国境内依法设立的各种所有制和各种组织形式的企业。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）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。

注：各行业划型标准：

（一）农、林、牧、渔业。营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 500 万元及以上的为中型企业，营业收入 50 万元及以上的为小型企业，营业收入 50 万元以下的为微型企业。

（二）工业。从业人员 1000 人以下或营业收入 40000 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 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 300 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 300 万元以下的为微型企业。

（三）建筑业。营业收入 80000 万元以下或资产总额 80000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 6000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 300 万元及以上，且资产总额 300 万元及以上的为小型企业；营业收入 300 万元以下或资产总额 300 万元以下的为微型企业。

（四）批发业。从业人员 200 人以下或营业收入 40000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 20 人及以上，且营业收入 5000 万元及以上的为中型企业；从业人员 5 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为小型企业；从业人员 5 人以下或营业收入 1000 万元以下的为微型企业。

（五）零售业。从业人员 300 人以下或营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 50 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（六）交通运输业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 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 3000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 200 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 200 万元以下的为微型企业。

（七）仓储业。从业人员 200 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 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 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（八）邮政业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 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 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（九）住宿业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十）餐饮业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十一）信息传输业。从业人员 2000 人以下或营业收入 100000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 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 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十二）软件和信息技术服务业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 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 10 人及以上，且营业收入 50 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 50 万元以下的为微型企业。

（十三）房地产开发经营。营业收入 200000 万元以下或资产总额 100000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 1000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 100 万元及以上，且资产总额 2000 万元及以上的为小型企业；营业收入 100 万元以下或资产总额 2000 万元以下的为微型企业。

（十四）物业管理。从业人员 1000 人以下或营业收入 5000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 100 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为小型企业；从业人员 100 人以下或营业收入 500 万元以下的为微型企业。


（十五）租赁和商务服务业。从业人员 300 人以下或资产总额 120000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且资产总额 8000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且资产总额 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或资产总额 100 万元以下的为微型企业。

（十六）其他未列明行业。从业人员 300 人以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下的为微型企业。

6.3 法人或其他组织的资格（资质）证书

资质（资格）证书

法人或其他组织的资格（资质）证书扫描件粘贴处



7 开标一览表格式

外高桥综合物业管理服务包 1

项目名称	服务期限	备注	金额(总价、元)

开标一览表

单位：元(人民币)

服务名称	服务期限	备注	金额
外高桥综合物业管理服务	本项目一招三年，首年服务期限暂定自2025年12月1日起至2026年11月30止，具体以合同签订为准，合同一年一签，经考核合格，续签下一年合同。	本项目最高限价为9300000.00元	

说明：

- 1、所有价格均系用人民币表示，单位为元。
- 2、投标人应按照《项目招标需求》和《投标人须知》的要求报价。
- 3、如果投标人投多个包件，则每个包件的《开标一览表》须分开单独填制。
- 4、各包件投标价均不得超过公布的**最高限价！**该预算为一年预算，投标人仅需按第一年度报价。
- 5、最后一栏“金额”即填写投标总价。
- 6、如此表中的内容与投标文件其它部分内容不一致的，以此表内容为准。
- 7、此表必须与上海市政府采购信息管理平台投标工具投标客户端《开标一览表》中的内容保持一致。

投标人（盖章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

日期：****年**月**日

8 投标报价明细表格式

8.1 投标报价组成明细表格式

投标报价组成明细表

项目名称或包件号：单位：元（人民币）/年

项目		要求	分项报价	备注
1	人员费用	含工资、社会保险和按规定提取的福利费		
2	办公费用	包括办公产生的各项费用		
3	材料费	包括工具、材料、耗材等费用		
4	专项费用	外墙清洗、大理石镜面处理、政务中心地毯保洁、指定区域墙面挂画保养清洁更换等专项清洁费用		
5	其他	投标人认为本表中未能包括的其他必要费用		
6	利润	按（1+2+3+4+5）的%计取		
7	税金	按国家及上海市规定缴纳		
投标总价				

说明：

- 1、此表中的投标总价必须与《开标一览表》中的报价保持一致。
- 2、此表为一年度报价。

8.2 分项报价明细表格式

8.2.1 人员费用明细表格式

人员费用报价明细表

项目名称或包件号：单位：元（人民币）/年

序号	岗位名称	人员数量	金额	测算依据	备注
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
				
合计					

说明：

- 1、岗位名称不仅限于上述内容，可自行增加。
- 2、投标人报价中的人员工资、社会保障、福利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。
- 3、此表的内容应与《投标报价组成明细表》中相应内容保持一致。

8.2.2 办公费用测算明细表格式

办公费用测算明细表

单位：元（人民币）/年

序号	项目	金额	测算依据	备注
1				
2				
3				
4				
5				
合计				

8.2.3 材料费测算明细表格式

材料费测算明细表

单位：元（人民币）/年

序号	项目	金额	测算依据	备注
1				
2				
3				
4				
5				
合计				

8.2.4 专项费用测算明细表格式

专项费用测算明细表

单位：元（人民币）/年

序号	项目	金额	测算依据	备注
----	----	----	------	----

1				
2				
3				
4				
5				
合计				

8.2.5 其他费用测算明细表格式

其他费用测算明细表

单位：元（人民币）/年

序号	项目	金额	测算依据	备注
1				
2				
3				
4				
5				
合计				

9 投标人提供的其他证明材料

提示：投标人应按招标文件“前附表”第10.1.1（9）要求提供相应证明材料

10 拟分包项目一览表格式

拟分包项目一览表

项目名称或包件号: _____

序号	分包内容	价格	分包人名称	分包人资格（资质）	以往做过的类似项目的经历
1					
.....					

说明:

1、各分包内容附分包意向协议书，格式自拟。

分包意向协议书（参考格式）

为参加 （采购人单位名称） 的 （项目名称） 采购项目，（甲方：投标人）与（乙方：承担分包供应商）通过友好协商，就分包事宜达成以下协议：

一、在本次投标有效期内，乙方同意甲方代理上述投标事宜。若中标，各方按照本协议中约定的分工事项，完成各方对应的工作。

二、各方分工：

1、本项目投标工作由甲方负责。

2、本项目由甲方授权人员负责与采购人联系。

3、甲方拟承担的工作和责任：。

4、乙方拟承担的工作和责任：。

（注：本项目采购需求明确的非主体、非关键性工作允许投标单位分包。乙方不得承担本项目主体、关键性工作，不得再次分包。）

5、乙方承担的合同份额为合同总额的____%

6、分包承担主体应具备承担分包合同的专业资格（资质）或经营范围，并具备履约所必须的设备和专业技术能力。但中小企业享受中小企业扶持政策获取政府采购合同后，小型、微型企业不得分包或转包给大型、中型企业，中型企业不得分包或者转包给大型企业。

7、如中标，各方应按照招标文件的各项要求和内部职责的划分，承担自身所负的责任和风险。

三、本协议自签署之日起生效，投标有效期内有效，如获中标资格，协议有效期延续至合同履行完毕之日。

四、本协议一式肆份，随投标文件装订壹份，送采购人壹份，分包意向协议成员各壹份。

甲方（盖章）：乙方（盖章）：

日期：年月日

11 投标人可提交的商务部分其他证明材料格式

11.1 近三年类似项目承接及履约情况一览表格式

近三年类似项目承接及履约情况一览表

项目名称或包件号: _____

序号	项目名称	采购人	合同价	履约评价		备注
1						
2						
3						
...						
合计数量				合计 金额		

说明:

- 1、近三年指: 从投标截止之日起倒推 36 个月以内。
- 2、本表中所涉项目均须附项目**中标通知书**或**承包合同协议书** (二选一), 相应资料提供不完整的, 该项目在分项评审时不予考虑。
- 3、履约评价可以提供**业主评价**或**项目验收报告** (二选一) 的复印件, 相应资料提供不完整的, 该项目在分项评审时不予考虑。
- 4、投标人还可提供项目履约情况的其他相关证明, 例如项目取得的**奖项或荣誉证书**。
- 5、评标委员会认为必要时可要求投标人在规定时间内提供原件备查。

11.2 投标人认为可以证明其能力、信誉和信用的其他材料

说明：扫描件应为 A4 纸大小

投标人需提交的可以证明其能力、信誉和信用的其他材料扫描件粘贴处

11.3 残疾人福利性单位声明函格式（仅残疾人福利性单位提供）

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：

二、投标人提交的技术部分相关内容格式

1 物业管理总体方案

说明：具体组成内容和编写要求详见“前附表”

2 各分项专业管理方案

说明：具体组成内容和编写要求详见“前附表”

3 拟投入本项目的组织管理体系及主要管理人员、各专业岗位配备

3.1 拟派主要管理人员汇总表格式

拟派主要管理人员汇总表

项目名称或包件号：_____

序号	管理岗位名称	姓名	岗位基本要求						备注
			性别	年龄	学历	技术职称（或上岗证书、或执业资格证书等）	相关工作年限	相关工作经验	
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									

说明：

- 1、请按岗位类别及职务详细罗列参与本项目的主要管理人员名单及其基本情况。
- 2、除招标文件另有规定外，上述人员必须为本单位在职人员，不得是兼职人员和退休人员；
- 3、上表如若行数不够，可自行扩充。
- 4、“相关工作经验”是指：各管理岗位人员的主要资历、经验及承担过的类似项目等内容。
- 5、请勿空格，如无内容，请填写“/”。

3.2 主要人员基本情况表格式

主要人员基本情况表

姓名		年龄		从事本专业 工作年限	
职称或职业 资格		执业资格（如 果有）		拟在本合同 中担任的职 务	
毕业院校和 专业					
主要工作经历					
年~ 年	参加过的项目		担任何职		备注

说明：

- 1、主要人员需每人填写一份此表。“主要人员”是指实际参与本项目的管理人员等。
- 2、表后需附相关证书（包括职称/职业资格、执业资格、学历等）和在职证明材料等，所附证书和证明材料均为原件扫描件。
在职证明材料是指：投标人单位提供相关人员在任承诺书（格式自拟）。
- 3、如果表格填写不准确，或证书（证明材料）提供不完整的，投标人需承担其投标文件在评标时被扣分甚至被认定为无效标。
- 4、表式不够，可另附页填写。

3.3 拟派其他人员汇总表格式

拟派其他人员汇总表

项目名称:

序号	岗位名称	职责范围	服务时间	备注
1				
2				
3				
4				
...				
	...			

4 拟投入本项目的主要设备表格式

拟投入本项目的主要设备表

项目名称或包件号: _____

序号	机械或设备名称	型号规格	数量	备注
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				

说明：表式不够，可另附页填写。

5 其他需说明的问题或需采取的技术措施

第五章项目评审

一、资格性及符合性检查表

序号	检查内容	检查结果
	一、资格性检查	
1	投标人满足招标文件“投标人须知”第 3 条规定的投标人应具备资格条件的	
2	投标人按“投标人须知前附表”第 10.1.1（6）条款提交资格证明材料	
	二、符合性检查	
1	投标文件中的下列内容按招标文件要求签署、盖章的（具体详见“投标文件格式”要求）： ▲投标承诺书▲投标函▲授权委托书▲开标一览表	
2	未发现投标人递交两份或多份内容不同的投标文件，或在一份投标文件中对同一招标项目报有两个或多个报价，且未声明哪一个有效；（注：招标文件另有规定除外）	
3	接受招标文件规定的投标有效期	
4	接受招标文件规定的项目实施和服务期限	
5	未出现投标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的；	
6	投标报价未超过招标文件中规定的最高限价	
7	未发现投标报价存在“第二章”第 14.4 条款所列情形之一的	
8	按规定交纳投标保证金（ <u>本项目不适用</u> ）	
9	根据招标文件要求，投标人提供以下证明材料的：无	
10	按“投标人须知”第 21.4 条款规定，对投标报价算术性错误修正予以确认的	
11	接受招标文件规定的结算原则和支付方式	
12	未出现《政府采购货物和服务招标投标管理办法》第三十七条所列的串通投标情形之一的	
13	未出现提供虚假材料、行贿等违法行为	
14	未发现因电子文档本身的计算机病毒、或电子文档损坏等原因造成投标文件无法打开或打开后无法完整读取的	
15	满足招标文件规定的以下要求： ①接受并满足招标文件的实质性响应要求和条件；	

16	未发现投标人违反《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》规定的	
----	--	--

注意：

1、以上符合性检查内容由评标委员会负责最终审定，未通过资格性及符合性检查的投标将被作为非实质性响应投标而不纳入详细评审范围。

2、招标机构详细列出资格性及符合性检查的目的在于方便投标人进行自查，请投标人对照招标文件（包括答疑和补充文件）的内容进行自查，以避免投标文件出现非实质性响应的情况。本表中所列实质性检查内容判断标准与“前附表”中所列要求有矛盾之处，以“前附表”中所列要求为准。

二、评委评审

【外高桥综合物业管理服务】评标办法

（一）评标原则

- 1、本评标办法作为本项目择优选定中标人的依据，在评标全过程中应遵照执行，违反本评标办法的打分无效。
- 2、评标委员会负责对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查。对通过符合性审查的投标文件按此评标办法进行详细评审，未通过符合性审查的投标文件将被作为无效标而不纳入详细评审范围。
- 3、本次评标采用“综合评分法”，分值保留小数点后两位，第三位四舍五入。
- 4、评标委员会根据招标文件（包括答疑和补充文件）的规定，对各投标人商务标的完整性、合理性、准确性进行评审，确认商务标的有效性和评标价，以此为基础计算各投标人的商务标得分。
- 5、评标基准价为通过符合性审查的所有投标中的最低投标报价。如果评标委员认定投标人的报价属于异常低价情形，应当要求其在评标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；如果投标人不提供书面说明、证明材料，应当将其作为无效投标处理。评标委员会应当按照《关于在相关自由贸易试验区和自由贸易港开展推动解决政府采购异常低价问题试点工作的通知》（财办库〔2024〕265号）规定对报价合理性进行判断，如果投标人提供的书面说明、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。
- 6、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做出必要的澄清、说明或者补正。
- 7、（本项目不适用）按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库【2020】46号）和《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库【2022】19号），对于非专门面向中小企业采购的项目，小型和微型企业参加投标的，享受以下扶持政策，

用扣除后的价格参与评审：

(1) 小型、微型企业的最终投标价格给予 **10%** 的扣除；

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

8、**(本项目不适用)** 监狱企业视同小型、微型企业，其投标价格享受小型和微型企业同等的价格扣除政策。

9、**(本项目不适用)** 残疾人福利性单位视同小型、微型企业，其投标价格享受小型和微型企业同等的价格扣除政策。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

10、评标委员会成员对投标人的投标文件进行仔细审阅、评定后各自独立打分，评委应并提出技术标的详细评审意见（方案的优缺点均加以评述），打分可在规定幅度内允许打小数。

11、本项目技术标评审项中标有“*”内容属于客观评审因素，根据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》要求，评标委员会成员对客观评审因素评分应一致。

12、技术标、商务标两者之和为投标人的最终得分，评标委员会按照各有效投标人最终得分由高到低顺序排列，推荐得分最高者为第一中标候选人，依此类推。**如得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列，得分且投标报价相同的，按技术标得分由高到低顺序排列。依照上述排序方法后仍出现得分相同时，由评委记名投票表决，得票多者排名靠前。**

13、本项目包含 1 个包件，同一投标人允许最多中标 1 个包件。若同一中标人在多个（即大于允许中标包件数）包件中排名均为第一的，由电子采购平台按以下选择顺序和原则确定投标人中标包件：按包件号顺序号确定中标包件。

(二) 评审内容及打分原则

类别	分值	项目		权重	评分办法	评定分
商务	20	价格	报价得分	20	投标报价得分=（评标基准价 / 投标报价）×20 注：评标基准价为通过资格性及符合性检查的所有投标中的最低投标报价。	
技术	80	服务水平	整体服务方案策划及实施方案	30	一、评审内容： 1、服务定位、服务目标； 2、实施方案； 3、应急预案。 二、评审标准： 1、服务定位的准确程度、服务目标的清晰程度，得 3~5 分； 2、实施方案的完整、可操作及先进性程度，得 12~20 分；	

类别	分值	项目	权重	评分办法	评定分
				3、应急预案的针对性、科学性程度，得 3~5 分。	
		特色管理及合理化建议等	14	一、评审内容： 1、服务管理方式； 2、服务管理建议； 3、与业主沟通工作机制； 二、评审标准： 1、服务管理方式的特色及创新程度，得 3~5 分； 2、服务管理建议的合理及可操作程度，得 2~4 分； 3、与业主沟通工作机制的有效程度，得 3~5 分。	
		公司管理组织架构及管理制度	10	一、评审内容： 1、公司管理组织架构； 2、公司管理制度； 3、内部业务资料管理机制。 二、评审标准： 1、管理组织架构的构成及运作流程的有序明晰程度，得 1~2 分； 2、管理制度（包括岗位职责、岗位招录、留用安置等人员管理制度；服务质量检查、整改、验收等内部监管机制；人员考核、奖惩等激励机制等）的健全有效程度，得 3~5 分； 3、内部业务资料管理机制的健全程度，得 2~3 分。	
		管理人员和专业人员配置	20	一、评审内容： 1、管理人员（包括项目经理、主要管理人员等）和专业人员的岗位及人员配置，人员的专业水平、业绩及相关资料提供情况。 二、评审标准 人员在职证明材料、学历或职称等相关证书完整提供，按以下内容进行评审；未完整提供，得 12 分： 1、人员岗位配置高于招标文件要求，专业水平较强，有丰富的同类型项目工作经验，得 18~20 分； 2、人员岗位配置符合招标文件要求，专业水平一般，有同类型项目工作经验，得 15~18（不含 18）分； 3、人员岗位配置满足招标文件要求，专业水平	

类别	分值	项目		权重	评分办法	评定分
					较差，缺乏同类型项目工作经验，得 12~15（不含 15）分。	
		投标人的履约能力	投标人综合实力	6	一、评审内容： 1、近三年有效类似项目的承接情况； 2、投标人的综合履约能力。 二、评审标准： 1、是否属于近三年有效类似项目由评标委员会根据投标人提供的项目承接情况在业务内容、技术特点等方面与本项目类似程度进行认定。有一个得 2 分，在此基础上每增加一个加 1 分，最高得分为 4 分，没有得 0 分； 2、近三年承接的有效类似项目获得的用户或第三方评价情况、与本项目相关的第三方技术认可情况，得 0~2 分。	
合计				100		

采购人：中国(上海)自由贸易试验区管理委员会保税区管理局
集中采购机构：上海市浦东新区政府采购中心
2025 年 9 月