



项目编号：310115000241210154966-15180290

锦绣点物业费

招标文件

集中采购机构：上海市浦东新区政府采购中心  
2025年1月

## 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 .....	9
一、投标人须知前附表 .....	9
二、投标人须知 .....	13
(一) 说明 .....	13
1 总则 .....	13
2 招标范围和-content .....	14
3 投标人的资格要求 .....	14
5 投标费用 .....	14
6 现场踏勘 .....	14
7 答疑会 .....	14
(二) 招标文件 .....	15
8 招标文件的内容 .....	15
9 招标文件的澄清和修改 .....	15
(三) 投标文件的编制 .....	15
10 投标文件的组成 .....	15
11 投标报价 .....	16
12 投标有效期 .....	16
13 投标保证金 (本项目不适用) .....	16
14 投标文件的编制、加密和上传 .....	17
15 投标截止时间 .....	17
16 迟到的投标文件 .....	17
17 投标文件的修改与撤回 .....	17
(四) 开标与评标 .....	17
18 开标 .....	17
19 投标文件解密和开标记录的确认 .....	17
20 评标委员会组成 .....	18
21 投标文件的初步评审 .....	18
22 投标文件的澄清 .....	18
23 详细评审 .....	19
24 细微偏差 .....	19
25 政府采购结果公开 .....	19
(五) 询问与质疑 .....	19
26 询问与质疑 .....	19
(六) 诚信记录 .....	20
27 诚信记录 .....	20
(七) 授予合同 .....	20
28 中标通知书 .....	20
29 合同授予的标准 .....	21
30 授标合同时更改采购服务数量的权利 .....	21
31 合同协议书的签署 .....	21
32 履约保证金 (本项目不适用) .....	21

---

<b>第二章项目采购需求</b> .....	22
<b>第三章采购合同</b> .....	49
<b>第四章投标文件格式</b> .....	58
一、投标人提交的商务部分相关内容格式 .....	60
1 投标承诺书格式 .....	60
2 投标函格式 .....	61
3 法定代表人身份证明及授权委托书格式 .....	62
4 投标保证金（银行保函）格式（本项目不适用） .....	64
5 投标人基本情况表格式 .....	65
6 投标人应提交的资格证明材料 .....	67
8 投标报价明细表格式 .....	69
9 投标人提供的其他证明材料 .....	74
10 拟分包项目一览表格式（本项目不适用） .....	75
11 投标人可提交的商务部分其他证明材料格式 .....	76
二、投标人提交的技术部分相关内容格式 .....	80
1 物业管理总体方案 .....	80
2 各分项专业管理方案 .....	80
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 .....	80
4 拟投入本项目的主要设备表格式 .....	85
5 其他需说明的问题或需采取的技术措施 .....	85
<b>第五章初步评审及详细评审</b> .....	86
一、初步评审 .....	86
二、详细评审 .....	88

---

## 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](http://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

## 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 本项目面向大、中、小、微型企业，事业法人、其他组织或自然人采购。
  - 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](http://www.creditchina.gov.cn)）失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单和“中国政府采购网”（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）政府采购严重违法失信行为记录名单。

### 二、项目概况：

- 1、项目名称：锦绣点物业费
- 2、项目编号：**310115000241210154966-15180290**
- 3、预算编号：1524-W000145827
- 4、项目主要内容、数量及简要规格描述或项目基本情况介绍：浦东新区青少年活动中心位于浦东新区文化公园内，西至浦东新区群艺馆、东至锦瑞路、南至浦东新区城市规划和公共艺术馆、北至浦东图书馆，于2021年9月对外开放。主要定位为：青少年科技艺术活动的创新基地；青少年践行社会主义核心价值观的德育教育基地；青少年国际交流中心及校外实践活动课程的研发基地；浦东新区教育文化事业对外展示和交流的窗口”。具体设立六大区域：青少年科创主题体验区、青少年科艺实践展示区、学生德育主题活动区、少先队主题活动区、学生社团活动区以及办公活动区域。浦东新区青少年活动中心/群艺馆总建筑面积86302.88m<sup>2</sup>，其中，浦东新区青少年活动中心面积占总建筑面积的70%。项目出入共有3个，其中2个位于锦瑞路，另1个位于锦绣路。

本项目最高限价为8,796,339.00元。

按照《中小企业划分标准规定》（工信部联企业〔2011〕300号），本项目采购的锦绣点物业费属于**物业管理**。

- 5、交付地址：上海市浦东新区锦绣路2769号。
- 6、服务期限：本项目服务期限暂定自2025年3月1日起至2025年10月31日止，具体以合同签订为准。
- 7、采购预算金额：11,438,809.00（国库资金：11,438,809.00；自筹资金：0）最高限价：8,796,339.00

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：**2025-01-20** 至 **2025-01-27**，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年2月17日10:00时（电子采购平台显示时间）。

2、开标时间：2025年2月17日10:00时（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](http://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2月4日10:00时（北京时间），地点：锦绣路2769号；联系人：王毅；联系电话：13917801080。

3、答疑时间：本项目不安排答疑。

#### 八、联系方式

##### 1.采购人信息

名称：上海市浦东新区青少年活动中心

地址：上海市浦东新区锦绣路2769号

联系方式：13917801080

##### 2.采购代理机构信息

名称：上海市浦东新区政府采购中心

地址：上海市浦东新区民生路1399号16楼16B06室

联系方式：021-68548100

##### 3.项目联系方式

项目联系人：刘美令

---

电话： 021-68548100

# 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：锦绣点物业费	
6.1	关于现场踏勘 详见“投标邀请”	
7.1	关于澄清答疑 (1) 提问递交截止时间：2025年2月4日15:00时整（北京时间） (2) 提问递交方式：以书面形式（必须加盖投标单位公章）递交至《投标邀请》“七、对本次采购提出询问，请按以下方式联系”中的采购代理机构地址。	
7.2	关于答疑会 详见“投标邀请”	
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（支票、汇票、本票、保函等非现金形式）（本项目不适用） (5) 投标人基本情况表 (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； (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（本项目不适用） (11) 投标人可提交的商务部分其他证明材料（不限于以下资料） ①中小企业声明函（注：仅中、小、微型企业须提供）； ②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 ③投标人认为可以证明其信誉和信用的其他材料； ④残疾人福利性单位声明函；（注：仅残疾人福利单位提供） ⑤信用记录查询页面（投标供应商需在报名开始后至投标截止日期前的任一时间，登陆“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn) 查询本供应商是否被列入失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单，同时截	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。

条款号	内容规定	备注
	屏打印查询页面并加盖公章；登陆中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询本供应商是否被列入政府采购严重违法失信行为记录名单，同时截屏打印查询页面并加盖公章。	
10.1.2	<p>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）：</p> <p>（1）物业管理总体方案（应含必要的图、表）</p> <p>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》、《项目经理基本情况表》）</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>	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，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。
12.1	投标有效期：投标截止日期之后的 90 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：<b>支票、汇票、本票、保函等非现金形式</b></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>	各包件的投标保证金应独立开具 <u>（本项目不适用）</u>
15.1	投标截止时间详见《投标邀请》	

条款号	内容规定	备注
★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、难以辨认或甄别的，视作未按要求提供资格证明材料。</p>
★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"> <li>➤ 投标承诺书</li> <li>➤ 投标函</li> <li>➤ 授权委托书</li> <li>➤ 开标一览表</li> </ul> <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，且不能按评标委员会要求提供说明材料的；</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；<del>(本项目不适用)</del></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>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。</p>

条款号	内容规定	备注
	(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) 投标人按照要求对投标文件进行澄清、说明或者补正的； (17) 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》等规定的。	
23.3	本项目授权评标委员会依照评标办法确定中标人	
30.1	采购服务数量的更改：经财政部门批准，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%。	
32.1	履约保证金金额：（单位：元） 履约保证金提交方式： <b>支票、汇票、本票、保函等非现金形式</b> 履约保证金提交时间：签订合同协议书之前	<u>（本项目不适用）</u>

---

## 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](http://www.creditchina.gov.cn))、中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))查询相关投标人信用记录，并对供应商信用记录进行甄别，对被列入“信用中国”网站([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单、中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))政府采购严重违法失信行为记录名单，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-content**

2.1 本项目招标范围和-content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、技术秘密等合法权利，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**

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 项目采购需求

8.1.5 采购合同

8.1.6 投标文件格式

8.1.7 初步评审、详细评审

8.2 投标人应仔细阅读招标文件，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。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（本项目不适用）**

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 投标文件的初步评审**

★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 在详细评标之前，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。实质性响应的投标应该是与招标文件要求的全部条款、条件和规格相符，并没有重大偏离的投标；对关键条文的偏离、保留或者反对，将被认为是非实质性响应。实质性响应招标文件要求的供应商均不得少于 3 家。

★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，但在个别地方存在细微偏差的投标文件，经评标委员会审定确认后可以接受。对于投标报价有计算上和累计上的算术性错误的差错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。

21.5 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 投标文件的澄清**

22.1 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。

---

22.2 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 详细评审

23.1 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。

23.2 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。

23.3 本项目中标人的确定方式详见“前附表”。

### 24 细微偏差

24.1 细微偏差是指投标文件在实质上响应招标文件的要求，但在个别地方存在漏项或者提供了不完整的技术信息和数据等情况，并且补正这些遗漏或者不完整不会对其他投标人造成不公平的结果。

### 25 政府采购结果公开

25.1 在公告中标结果的同时，采购人、采购代理机构应向中标供应商发出中标通知，且一并以书面方式（包括电子邮件）告知未中标供应商未中标的原因（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。

## （五）询问与质疑

### 26 询问与质疑

26.1 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。

26.2 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](http://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。**

26.3 投标人应知其权益收到损害之日，是指：

26.3.1 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。

26.3.2 对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日。

26.3.3 对中标结果提出质疑的，为中标结果公告期限届满之日。

26.4 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。

26.5 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。

26.6 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26.2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

### 27 诚信记录

27.1 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。

27.2 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。

27.3 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：

- 27.3.1 提供虚假材料谋取中标、成交的；
- 27.3.2 采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人的；
- 27.3.3 与采购人、其他投标人或者集中采购机构恶意串通的；
- 27.3.4 向采购人、集中采购机构行贿或者提供其他不正当利益的；
- 27.3.5 在招标采购过程中与采购人进行协商谈判的；
- 27.3.6 拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的；
- 27.3.7 开标后擅自撤销投标，影响招标继续进行的；
- 27.3.8 中标、成交后无正当理由拒绝签订政府采购合同的；
- 27.3.9 无正当理由拒绝履行合同的；
- 27.3.10 提供假冒伪劣产品或走私物品的；
- 27.3.11 拒绝提供售后服务，给采购人造成损害的；
- 27.3.12 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

### 28 中标通知书

28.1 中标人确定后，采购人和集中采购机构将向中标人发出中标通知书。

28.2 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。

---

## **29 合同授予的标准**

29.1 除第 27 条的规定之外，采购人将把合同授予按第 23.3 条款确定的中标人。

## **30 授标合同时更改采购服务数量的权利**

30.1 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%。

## **31 合同协议书的签署**

31.1 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。

31.2 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。

31.3 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。

## **32 履约保证金（本项目不适用）**

32.1 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。

32.2 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：锦绣点物业费

#### 3 物业基本情况

浦东新区青少年活动中心位于浦东新区文化公园内，西至浦东新区群艺馆、东至锦瑞路、南至浦东新区城市规划和公共艺术馆、北至浦东图书馆，于 2021 年 9 月对外开放。主要定位为：青少年科技艺术活动的创新基地；青少年践行社会主义核心价值观的德育教育基地；青少年国际交流中心及校外实践活动课程的研发基地；浦东新区教育文化事业对外展示和交流的窗口”。

具体设立六大区域：青少年科创主题体验区、青少年科艺实践展示区、学生德育主题活动区、少先队主题活动区、学生社团活动区以及办公活动区域。其中，青少年科创主题体验区，设星梦奇缘（航天航空）、生命探奇（生命健康）、智慧源泉（基础学科）、智能时代（机器人与人工智能）、源起源动（能源板块）、虚拟世界（VR 体验）等项目，

---

为全区适龄青少年儿童提供实践体验活动；青少年科艺实践展示区：设红领巾剧场、少儿演播厅、多功能厅、演讲厅、禾·美术馆等项目，用于市、区级学生艺术团、少科院、科技俱乐部等各类实践展示活动；学生德育教育活动区，设立德育影视教育基地，为全区德育影视教育活动提供有力保障；少先队主题活动区，拟设红领巾博物馆、红领巾广场、区少先队大队部示范室、红领巾理事会基地，为全区各类少先队主题活动设立示范、引领、展示空间；学生社团活动区，设各类科技、艺术、体育等各类学生社团活动用房。包含：中器乐类活动室；声乐类活动室；舞体类活动室；工艺美术类活动室；戏剧戏曲语言类活动室；少科院、科技俱乐部活动室等；办公活动区，拟设办公室、会议室、党建活动室、工会活动室、财务室、档案室等专业用房和相应的后勤保障用房。中心社团活动阵地每周定期开展各类兴趣社团活动，服务近万名在册学员；每年不定期地为全区百万名青少年儿童开展艺术、科技、德育、少先队、体育等活动。

浦东新区青少年活动中心/群艺馆总建筑面积 86302.88m<sup>2</sup>，其中，浦东新区青少年活动中心面积占总建筑面积的 70%。项目出入共有 3 个，其中 2 个位于锦瑞路，另 1 个位于锦绣路。

#### **4 招标范围与内容**

##### **4.1 项目背景及现状**

开放时间：9：00至17：00，每周一定休，周六至周日正常上班，请合理考虑工作人员及管理人员轮班。

青少年活动中心驻场办公人员近90-100 人，最高不超过150人，对外开放时间内出入人员主要为培训教师、培训学员及其家长，周末人流量为3000-4500 人次/每日。

青少年活动中心一年分三个培训季较为忙碌，分别为春季培训季（约16 周）、暑期短训（约7-8周）、秋季培训季（约16 周）。

活动中心内设 638 座观众席的红领巾剧场，每年有大型活动分别为 5-6 月少先队入队仪式及 12 月儿童团入团仪式。六一儿童节欢乐周活动，年度新区科技、艺术各类单项比赛，不定期承接市区两级相关活动或比赛，高雅艺术进校园活动，年度优秀儿童剧展演活动等。另有各项不定期公开活动及会议任务，物业需在现场保安、保洁、会务及剧场、演播厅活动等方面予以充分保障及协助。

##### **4.2项目招标范围及内容**

4.2.124小时全天候安保（人防、技防）服务；

4.2.224小时全系统设备管理、运行、维护服务；房屋修补、门窗桌椅修理；

4.2.3全空间（室内外公共区域、办公区域、社团教学区域、教育活动区域、设备用房等）保洁及各类会务服务；

4.2.4红领巾剧场、演播厅等专业场所各类活动的检票、导引及演出舞台辅助工作等服务；

4.2.5剧场、演播厅的灯控、音控、机械等日常管理服务。

4.3 本项目服务期限：本项目服务期限暂定自2025年3月1日起至2025年10月31日止，具体以合同签订为准。

#### **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，每月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、更换零配件、易耗品采购等费用均由采购人承担。

主要包括以下内容：24小时全天候安保（人防、技防）服务；24小时全系统设备管理、运行、维护服务；房屋修补、门窗桌椅修理；全空间（室内外公共区域、办公区域、社团教学区域、教育活动区域、设备用房等）保洁及各类会务服务；红领巾剧场、演播厅等专业场所各类活动的检票、导引及演出舞台辅助工作等服务；剧场、演播厅的灯控、音控、机械等日常管理服务。

5.2 本项目不允许分包。

## 6 合同的签订

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

6.2 合同履行过程中，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。

## 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，采购人预留合同价的5%与中标人年度考核结果挂钩。每月按考核结果支付相应的合同款项，先服务，后支付。中标人须每月如实提交员工服务费发放清单一份。

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

## 三、技术质量要求

### 8 适用技术规范和规范性文件

《中华人民共和国劳动法》（中华人民共和国主席令第28号），2008年6月29日修订通过，自2008年1月1日起施行；

《物业管理条例》（国务院令第504号），自2007年10月1日起施行；

《物业服务收费明码标价规定》（发改价检[2004]1428号），自2004年10月1日起施行；

《物业服务收费管理办法》（发改价[2003]1864号），自2004年1月1日起施行。

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

#### 9.1.1 岗位设置一览表

序号	岗位名称	建议配置岗位数
1	综合管理	5
2	设备	26
3	保洁	23
4	保安	27
5	会务/客服	14
合计		95

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。

#### 9.1.2 岗位配备设置详情

序号	部门	岗位	工作时间	岗位	工作时长
1	综合管理部	项目经理	8:30-11:30 12:00-17:00	1	做五休二 8小时
2		行政人事	8:00-11:00 11:30-16:30	1	做五休二 8小时
3		品质督导	9:00-12:00 12:30-17:30	1	做五休二 8小时
4		客服/仓管	9:00-12:00 12:30-17:30	2	做五休二 8小时
5	设备部	设备经理	8:30-11:30 12:00-17:00	1	做五休二 8小时
6		弱电主管	8:30-11:30 12:00-17:00	1	做五休二 8小时
7		暖通主管	8:30-11:30 12:00-17:00	1	做五休二 8小时
8		维修主管	8:30-11:30 12:00-17:00	1	做五休二 8小时
9		弱电工	8:30-11:30 12:00-17:00	2	做五休二 8小时
10		电梯技工	8:30-11:30 12:00-17:00	2	做五休二 8小时
11		暖通技工	8:30-11:30 12:00-17:00	2	做五休二 8小时
12		高压电工	7:30-19:30-次日 7:30	1	七天制 24小时
13		给排水工	8:30-11:30 12:00-17:00	4	做五休二 8小时
14		维修工（万能工）	8:30-11:30 12:00-17:00	8	做五休二 8小时
15		刷务技工	8:30-11:30 12:00-17:00	3	做五休二 8小时

16	保洁部	主管	8: 30-11:30 12: 00-17:00	1	做五休二	8 小时	
17		领班	7:00-11:00 11:30-15:30	1	做五休二	8 小时	
18		A 区 4 楼、B 区 3 楼	7:00-11:00 11:30-15:30	2	做五休二	8 小时	
19		A2、3 楼、E 区	8: 30-11:30 12: 00-17:00	1	做五休二	8 小时	
20		A 区 1 楼、D 区	7:00-11:00 11:30-15:30	1	做五休二	8 小时	
21		B 区 4 楼、C 区 4 楼	8: 30-11:30 12: 00-17:00	1	做五休二	8 小时	
22		B 区 2 楼	7:00-11:00 11:30-15:30	1	做五休二	8 小时	
23		B 区 1 楼	8: 30-11:30 12: 00-17:00	1	做五休二	8 小时	
24		C 区 3 楼、红博馆	8: 30-11:30 12: 00-17:00	2	做五休二	8 小时	
25		C 区 2 楼	7:00-11:00 11:30-15:30	1	做五休二	8 小时	
26		C 区 1 楼	7:00-11:00 11:30-15:30	1	做五休二	8 小时	
27		车库	7:00-11:00 11:30-15:30	3	做五休二	8 小时	
28		外围	8: 30-11:30 12: 00-17:00	3	做五休二	8 小时	
29		机动	8: 30-11:30 12: 00-17:00	2	做五休二	8 小时	
30		垃圾分类	8: 30-11:30 12: 00-17:00	2	做五休二	8 小时	
31		保安部	安保主管	8: 30-11:30 12: 00-17: 00	1	做五休二	8 小时
32			安保领班	7:30-次日 7:30	1	七天制	24 小时
33			南门岗 1	7:30-19:30	2	七天制	12 小时
34			南门岗 2	19:30-7:30	1	七天制	12 小时
35			北门岗 1	7:30-19:30	2	七天制	12 小时
36	北门岗 2		19:30-7:30	1	七天制	12 小时	
37	监控室		7:30-次日 7:30	2	七天制	24 小时	
38	D 区 1 层门岗		7:30-19:30	1	七天制	12 小时	
39	D 区 2 层连廊		7:30-19:30	1	七天制	12 小时	
40	C 区 1 层门岗		7:30-19:30	1	七天制	12 小时	
41	巡逻岗 1		7:30-19:30	2	七天制	12 小时	
42	巡逻岗 2		19:30-7:30	1	七天制	12 小时	
43	车库负责人		8: 30-11:30 12: 00-17:00	1	做五休二	8 小时	
44	车库管理人员		7:30-19:30	6	七天制	12 小时	
45	车库管理人员		10:00-22:00	4	七天制	12 小时	

46	会务/咨询服务部	主管	8: 30-11:30 12: 00-17: 00	1	做五休二	8 小时
47		领班	9: 30-12:30 13: 00-18: 00	1	做五休二	8 小时
48		礼仪	8: 30-11:30 12: 00-17: 00	4	做五休二	8 小时
49		剧务服务	8: 30-11:30 12: 00-17: 00	6	做五休二	8 小时
50		4 楼办公区服务台	8: 30-11:30 12: 00-17: 00	1	做五休二	8 小时
51		2 楼咨询台	8: 30-11:30 12: 00-17: 00	1	做五休二	8 小时
合计				95		

说明：1.投标人的各岗位配置标准不得低于表内岗位配置数要求；

2.以上岗位人员数量须按 5 天 8 小时工作制计算。

### 9.1.3 开学日临时安保增派需求岗位配置

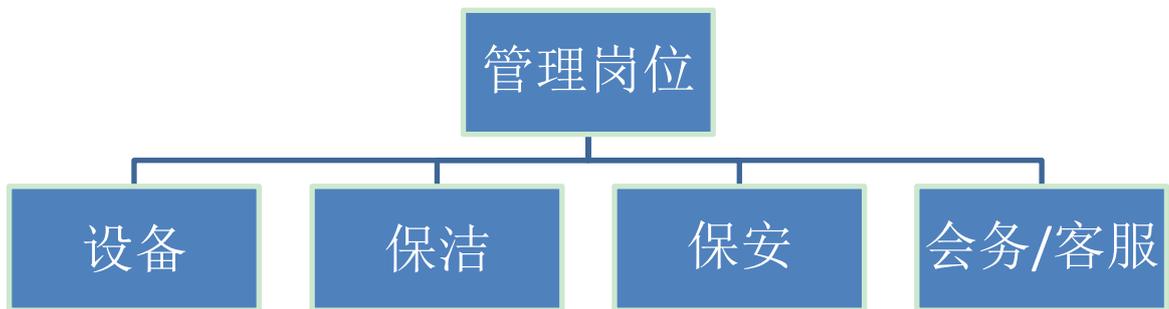
序号	部门	岗位	岗位数量	工作时间	备注
1	保安部	B 区一楼中厅 岗	1	教学日 8:30-17:30	除寒 假 1 月上旬 至 2 月中 旬，暑假 6 月下旬至 8 月下旬，每 周双休日 为教学日
2		B 区二楼三楼 岗	1	教学日 8:30-17:30	
3		A 区二楼三楼 岗	1	教学日 8:30-17:30	
4		C 区二楼三楼 岗	1	教学日 8:30-17:30	

说明：1.投标人的各岗位配置标准不得低于表内岗位配置数要求；

2.以上岗位人员数量须按 5 天 8 小时工作制计算。

## 9.2 组织架构、管理制度及管理团队要求

### 9.2.1 组织架构



### 9.2.2 管理制度

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

### 9.2.3 管理团队要求

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

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

(3) 无脏乱现象和卫生不洁死角，无严重责任疏漏事故。

(4) 优质服务，规范服务，提供方便、及时和舒适的人性化服务，让业主满意，机关干部满意。

## 9.3 各岗位具体服务要求

### 9.3.1 管理人员

(1) 工作职责：统管本服务项目相关事宜，做好内部管理工作。

(2) 总体要求：全面负责本项目相关工作，组织实施各项管理工作；履行服务合同的约定及采购人的决定，完成管理工作目标；负责各部门岗位及工作的调配，以及各项规章制度的修订和定岗、定责、定员工作；拟制各项服务工作的应急预案（包括但不限于防台防汛、传染病防控、断水、断电、火灾、防疫等），特别是大型活动应急处理预案，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；负责物料库存管理，制定每月物料采购计划；制定并落实节假日值班人员名单；负责员工资料、必要物耗、办公用品等数据的汇总、统计；负责起草工作报告等书面材料；完成采购人交办的各项工作；定期向采购人汇报工作近况，及时反馈重大事件等，跟进业主方各类活动，协调管理处各部门完成现场各项工作，以及现场发生的各类应急事件处置，管理处政协物资及业主开办物资仓库，做好各类库房管理工作并且做好固定资产盘点相关工作。

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

### 9.3.2 设施设备维保管理

#### (1) 现有设备清单

所有设备均在质保期内。（低值易耗品除外）

##### 1) 电梯专项设备清单

序号	设备名称	型号和规格	速度 (m/s)	载重 (KG)	层站	原产地和制造商	单位	数量	备注
1	DT-A01	KONE N MonoSpace 无机房乘客电梯	1.0	1600	4层/4站 /4门	通力	台	1	贯通门
2	DT-A02	KONE N MonoSpace 无机房乘客电梯	1.0	1600	5层/5站 /5门	通力	台	1	贯通门
3	DT-A03	KONE N MonoSpace 无机房乘客电梯	1.0	1000	2层/2站 /2门	通力	台	1	单开门
4	DT-A04	KONE TranSys 无机房货梯	1.0	3000	5层/5站 /5门	通力	台	1	贯通门
5	DT-A05	KONE N MonoSpace 无机房乘客电梯	1.0	800	6层/6站 /6门	通力	台	1	单开门
6	DT-B01	KONE N MonoSpace 无机房乘客电梯	1.0	1600	3层/3站 /3门	通力	台	1	单开门
7	DT-B02	KONE N MonoSpace 无机房乘客电梯	1.0	1600	3层/3站 /3门	通力	台	1	单开门
8	DT-B03	KONE N MonoSpace 无机房乘客电梯	1.0	800	2层/2站 /2门	通力	台	1	单开门
9	DT-B04	KONE N MonoSpace 无机房乘客电梯	1.0	800	2层/2站 /2门	通力	台	1	单开门
10	DT-B05	KONE N MonoSpace 无机房乘客电梯	1.0	1350	3层/3站 /3门	通力	台	1	贯通门
11	DT-B06	KONE N MonoSpace 无机房乘客电梯	1.0	1000	4层/4站 /4门	通力	台	1	单开门

12	DT-B07	KONE N MonoSpace 无机房乘客电梯	1.0	1000	2层/2站/2门	通力	台	1	贯通门
13	DT-C01	KONE N MonoSpace 无机房乘客电梯	1.0	1150	4层/4站/4门	通力	台	1	贯通门
14	DT-C02	KONE N MonoSpace 无机房乘客电梯	1.0	1150	4层/4站/4门	通力	台	1	贯通门
15	DT-C03	KONE N MonoSpace 无机房乘客电梯	1.0	1600	5层/5站/5门	通力	台	1	单开门
16	DT-C04	KONE N MonoSpace 无机房乘客电梯	1.0	1150	5层/5站/5门	通力	台	1	单开门
17	DT-C05	KONE N MonoSpace 无机房乘客电梯	1.0	1150	5层/5站/5门	通力	台	1	单开门
18	DT-D01	KONE N MonoSpace 无机房乘客电梯	1.0	1350	5层/5站/5门	通力	台	1	单开门
19	DT-D02	KONE N MonoSpace 无机房乘客电梯	1.0	1350	5层/5站/5门	通力	台	1	单开门
20	DT-D03	KONE N MonoSpace 无机房乘客电梯	1.0	1150	5层/5站/5门	通力	台	1	单开门
21	DT-D04	KONE N MonoSpace 无机房乘客电梯	1.0	1150	5层/5站/5门	通力	台	1	单开门
22	DT-D05	KONE N MonoSpace 无机房乘客电梯	1.0	1000	4层/4站/4门	通力	台	1	贯通门
23	DT-D06	KONE TranSys 无机房货梯	1.0	3000	5层/5站/5门	通力	台	1	贯通门
24	DT-D07	KONE N MonoSpace 无机房乘客电梯	1.0	1000	5层/5站/5门	通力	台	1	单开门
25	DT-D08	KONE N MonoSpace 无机房乘客电梯	1.0	1000	5层/5站/5门	通力	台	1	单开门

### 2) 冷水机组设备清单

序号	产品名称	型号规格	数量	品牌/产地	备注
1	离心式冷水机组	19XRC700-5254	3	开利	
2	螺杆式冷水机组	30XW-V328	1	开利	

### 3) 锅炉设备清单

序号	产品名称	功率	型号规格	数量	品牌/产地
1	低氮型真空热水锅炉	2100kw	YHZRQ-180N	2	浙江力聚
2	低氮型真空热水锅炉	1400kw	YHZRQ-120N	1	浙江力聚
3	不锈钢双层烟囱 (DN500)		DN500	1套	浙江力聚
4	不锈钢双层烟囱 (DN400)		DN400	1套	浙江力聚

### 4) 少儿剧场机械系统及固定座椅清单

序号	设备名称	型号和规格	原产地和制造商	单位	数量	备注
1.1	剧场舞台机械系统					
1.1.1	台下设备					
1.1.1.1	子母升降舞台			全套	2	
1.1.1.1.1	子升降舞台	15.5m*2.0m	中国/同方	套	2	

1.1.1.1.2	母升降舞台	15.5m*3.0m	中国/同方	套	2	
1.1.1.2	台下机械电气与控制系统	含主控台、变频器、PLC控制系统、低压电气元件、控制柜、电缆等	中国/同方	全套	1	
1.1.2	台上设备					
1.1.2.1	台口外单点吊机	2.5kN	中国/同方	全套	4	
1.1.2.2	前檐幕吊杆	8.0kN	中国/同方	全套	1	
1.1.2.3	对开大幕机	21.5m	中国/同方	全套	1	
1.1.2.4	纱幕吊杆	8.0kN	中国/同方	全套	1	
1.1.2.5	柱光架	10kN	中国/同方	全套	2	
1.1.2.6	台口灯光吊杆	10kN	中国/同方	全套	1	
1.1.2.7	电动吊杆	8.0kN	中国/同方	全套	22	
1.1.2.8	二幕机	21.5m	中国/同方	全套	1	
1.1.2.9	天幕吊杆	8.0kN	中国/同方	全套	2	
1.1.2.10	侧灯光吊排	10kN	中国/同方	全套	2	
1.1.2.11	台上机械电气与控制系统	含主控台、变频器、PLC控制系统、低压电气元件、控制柜、电缆等	中国/同方	全套	1	
1.5	剧场座椅	座椅中心距 550mm	中国/帅康	张	638	
序号	名称	型号和规格	原产地和制造商	单位	数量	备注
1.1.2.12	舞台幕布			全套	1	
1.1.2.12.1	前檐幕(天鹅绒)	高 2.5 米×宽 21.5 米×3 倍褶	中国/万里	块	1	
1.1.2.12.2	前檐幕衬里	高 2.5 米×宽 21.5 米×1 倍褶	中国/万里	块	1	
1.1.2.12.3	大幕(天鹅绒)	高 7.5 米×宽 11 米×3 倍褶	中国/万里	块	2	
1.1.2.12.4	大幕衬里	高 7.5 米×宽 11 米×1 倍褶	中国/万里	块	2	
1.1.2.12.5	边幕(麻绒)	高 7.5 米×宽 3.0 米×3 倍褶	中国/万里	块	8	
1.1.2.12.6	纱幕(无缝阻燃)	高 7.5 米×宽 21.5 米×1 倍褶	中国/万里	块	1	

1.1.2.12.7	檐幕(麻绒)	高2.5米×宽21.5米×3倍褶	中国/万里	块	4	
1.1.2.12.8	檐幕衬里	高2.5米×宽21.5米×1倍褶	中国/万里	块	4	
1.1.2.12.9	二道幕(天鹅绒)	高7.5米×宽11米×3倍褶	中国/万里	块	2	
1.1.2.12.10	二道幕衬里	高7.5米×宽11米×1倍褶	中国/万里	块	2	
1.1.2.12.11	天幕(白色细帆布)	高7.5米×宽21.5米×1倍褶	中国/万里	块	1	
1.1.2.12.12	天幕(黑色细帆布)	高7.5米×宽21.5米×1倍褶	中国/万里	块	1	
1.1.2.12.13	柱光架外包(麻绒)	约高8.0米×宽2.5米	中国/万里	块	2	

5) 少儿剧场灯光及LED显示系统

序号	设备名称	型号和规格	原产地和制造商	单位	数量	备注
1.2	剧场舞台灯光系统					
1.2.1	灯光控制设备					
1.2.1.1	主灯光控制台	grandMA3 Compant XT	德国/MA Lighting	台	1	
1.2.1.2	备份灯光控制台	grandMA3 Compant XT	德国/MA Lighting	台	1	
1.2.1.3	管理电脑	灵越 5000	中国/DELL	台	1	
1.2.2	网络设备					
1.2.2.1	信号处理柜(灯光控制室)					
1.2.2.1.1	Ethernet 交换机	LS-5130S-28S-HPWR-EI	中国/H3C	台	1	
1.2.2.1.2	Ethernet/DMX 转换器	DN2104	中国/RGB	台	2	
1.2.2.1.3	DMX 信号放大器	DMX2108	中国/RGB	台	4	
1.2.2.1.4	UPS 电源	2KVA(12V17AH*6, C-1A)	中国/山特	台	1	
1.2.2.1.5	19"机柜	42U(含配线架)	中国/图腾	台	1	
1.2.2.2	信号处理柜(调光柜室)					
1.2.2.2.1	Ethernet 交换机	LS-5130S-28S-HPWR-EI	中国/H3C	台	1	
1.2.2.2.2	Ethernet/DMX 转换器	DN2104	中国/RGB	台	2	
1.2.2.2.3	DMX 信号放大器	DMX2108	中国/RGB	台	8	
1.2.2.2.4	UPS 电源	2KVA(12V17AH*6, C-1A)	中国/山特	台	1	
1.2.2.2.5	19"机柜	42U(含配线架)	中国/图腾	台	1	

<b>1.2.3</b>	<b>调光设备</b>					
1.2.3.1	综合立柜	8i	中国/RGB	台	3	
1.2.3.2	混合回路	8iDK	中国/RGB	路	286	
<b>1.2.4</b>	<b>灯具设备</b>					
1.2.4.1	成像聚光灯	PH750-10	中国/PHIDA	台	24	
1.2.4.2	成像聚光灯	PH750-19	中国/PHIDA	台	24	
1.2.4.3	追光	PH2500	中国/PHIDA	台	2	
1.2.4.4	LED 摇头染色灯	FINE 1537 LED WASH	中国/FINEART	台	84	
1.2.4.5	LED 天排灯	PH-LED3013-5C	中国/PHIDA	台	12	
1.2.4.6	LED 地排灯	PH-LED3013-5C	中国/PHIDA	台	12	
1.2.4.7	三合一电脑灯	FINE 470 BSW	中国/FINEART	台	16	
<b>1.2.5</b>	<b>工程材料</b>					
1.2.5.1	金属桥架	定制	中国/华易	全套	1	
1.2.5.2	金属钢管	定制	中国/众邦	全套	1	
序号	设备名称	型号和规格	原产地和制造商	单位	数量	备注
1.2.5.3	电缆线	定制	中国/起帆	全套	1	
1.2.5.4	阻燃扁平电缆	定制	中国/亚光	全套	1	
1.2.5.5	2KW 流动电缆线	定制	中国/起帆	全套	1	
1.2.5.6	以太网控制线	定制	中国/康普	全套	1	
1.2.5.7	DMX512 信号控制线	定制	中国/成丰	全套	1	
1.2.5.8	16A/32A 接插件	定制	中国/威浦	全套	1	
1.2.5.9	网络接插件+插座	定制	中国/国产优质	全套	1	
1.2.5.10	DMX 接插件+插座	定制	中国/国产优质	全套	1	
1.2.5.11	电源、信号盒	定制	中国/国产优质	全套	1	
1.2.5.12	调光柜接入电缆	定制	中国/起帆	全套	1	
1.2.5.13	调光柜底座支架	定制	中国/国产优质	全套	1	
1.2.5.14	扁平电缆线挂装置	定制	中国/国产优质	全套	1	
1.2.5.15	其他	定制	中国/国产优质	全套	1	

	机柜 PDU			只	2	
	DMX 跳线			批	1	
	延长线			批	1	
1.4	剧场 LED 显示系统					
1.4.1	字幕屏					
1.4.1.1	屏体部分					
1.4.1.1.1	LED 显示屏	USF2.5	中国/洲明	平米	12	
1.4.1.1.2	控制卡	V900*2	中国/洲明	张	1	
1.4.1.1.3	USB 延长线	15m	中国/国产优质	条	1	
1.4.1.1.4	LED 系统播放软件	V1.0	中国/洲明	套	1	
1.4.1.2	工程结构部分					
1.4.1.2.1	支撑钢结构	定制	中国/洲明	全套	1	
1.4.1.2.2	强电线管线	定制	中国/国产优质	全套	1	
1.4.1.2.3	弱电线管线	定制	中国/国产优质	全套	1	
1.4.1.2.4	屏体电源线	定制	中国/起帆	全套	1	
1.4.1.2.5	控制信号线	定制	中国/康普	全套	1	
1.4.1.2.6	辅材	定制	中国/国产优质	全套	1	
	HDMI 跳线	定制	中国/国产优质	批	1	
	HDMI 分配器	定制	中国/国产优质	只	1	

6) 少儿剧场音响扩声系统

序号	设备名称	型号和规格	原产地和制造商	单位	数量	备注
1.3	剧场音响扩声系统					
1.3.1	调音台系统					
1.3.1.1	数字调音台	Venue S6L	黑西哥/AVID	套	1	
1.3.1.2	数字音频矩阵	Stage64	黑西哥/AVID	套	1	
1.3.1.3	1入3出话筒分配器	RMA88	美国/Switchcraft	套	1	
1.3.1.4	跳线盘	px3000*3	中国/behringer	批	1	
1.3.1.5	跳线	定制	中国/国产优质	批	1	

1.3.1.6	UPS 电源	RACK 3KS+RACK 3KS EBM (电池包)	中国/山特	套	1	
1.3.1.7	专业监听扬声器	unik 08+	德国/ESI	只	2	
1.3.1.8	专业监听耳机	ATH-M40X	日本/Audio Technica	副	1	
<b>1.3.2</b>	<b>扬声器系统</b>					
1.3.2.1	中央远场扬声器组 (上层)	LX28A	中国/sE	组	1	3 只/组
1.3.2.2	中央近场扬声器组 (下层)	LX28A	中国/sE	组	1	3 只/组
1.3.2.3	音箱吊挂件	定制	中国/sE	套	1	
1.3.2.4	左右远场扬声器组 (上层)	LX28A	中国/sE	组	2	3 只/组
1.3.2.5	左右近场扬声器组 (下层)	LX28A	中国/sE	组	2	3 只/组
1.3.2.6	音箱吊挂件	定制	中国/sE	套	3	
1.3.2.7	左右下拉声像扬声器	WFS H1	中国/sE	组	2	
1.3.2.8	超低音扬声器	LX18SW	中国/sE	组	2	1 只/组
1.3.2.9	台唇补声扬声器	WFS H1	中国/sE	只	6	
1.3.2.10	舞台固定返送扬声器	F12D	中国/sE	只	8	
1.3.2.11	扬声器吊挂件	定制	中国/国产优质	副	2	
<b>1.3.3</b>	<b>数字功率放大器系统</b>					
1.3.3.1	数字功率放大器			全套	1	
1.3.3.1.1	数字功率放大器	WFS A1*7	中国/sE	套	1	
1.3.3.1.2	全息声 WFS 扩声系统数字音频处理器	IOSONO	中国/Full D	台	1	
1.3.3.2	数字功放远程控制管理软件	ASP-4M8	德国/ALL DSP	套	1	
1.3.3.3	网络交换机	TL-SG1024T	中国/TP-Link	套	1	
1.3.3.4	控制电脑	Ins 15-7590-R1645B	中国/DELL	套	1	
序号	设备名称	型号和规格	原产地和制造商	单位	数量	备注
1.3.4	无线话筒					
1.3.4.1	双通道无线话筒接收机	ULXD4D	墨西哥/Shure	台	4	
1.3.4.2	手持话筒无线发射器	ULXD2	墨西哥/Shure	支	4	

1.3.4.3	话筒头	MC1	中国/sE	个	4	
1.3.4.4	无线腰包机	ULXD1	墨西哥/Shure	套	8	
1.3.4.5	超小型领夹话筒, 全指向	MX150	墨西哥/Shure	个	4	
1.3.4.6	电容头戴话筒, 心形指向	4088	菲律宾/DPA	个	8	
1.3.4.7	有源强指向放大天线	UA874	美国/Shure	套	2	
1.3.5	音源播放设备					
1.3.5.1	CD 播放机	CD-200SB	日本/TASCAM	台	2	
1.3.5.2	播放电脑	Ins 14-7400-R1826MS	中国/Dell	台	1	
1.3.5.3	USB 声卡	UFX+	德国/RME	台	1	
1.3.5.4	硬盘录放机	DR600	美国/System360	台	1	
1.3.6	有线话筒					
1.3.6.1	AB 制立体声话筒	SE8(P)	中国/sE Electronics	套	1	
1.3.6.2	合唱话筒	2200	中国/sE Electronics	支	4	
1.3.6.3	通用人声动圈话筒	V3	中国/sE Electronics	支	4	
1.3.6.4	通用人声电容话筒	Beta 87A	中国/Shure	支	4	
1.3.6.5	通用乐器动圈话筒	SM57	中国/Shure	支	2	
1.3.6.6	通用乐器电容话筒	4400a	中国/sE Electronics	支	2	
1.3.6.7	鹅颈会议话筒	MX418	墨西哥/Shure	支	8	
1.3.6.8	自动混音台	SCM820	墨西哥/Shure	台	1	
1.3.7	安装材料					
1.3.7.1	42U 标准机柜	42U	中国/图腾	批	1	
1.3.7.2	舞台接口箱	定制	中国/国产优质	批	1	
1.3.7.3	信号接口盒	定制	中国/国产优质	批	1	
1.3.7.4	专业线缆	定制	中国/国产优质	批	1	
1.3.7.5	桥架	定制	中国/国产优质	批	1	
1.3.7.6	其它附件辅材、辅料	定制	中国/国产优质	批	1	

1.3.8	内部通讯系统					
序号	设备名称	型号和规格	原产地和制造商	单位	数量	备注
1.3.8.1	四通道通话主机	EF-204	西班牙/Altair	台	1	
1.3.8.2	鹅颈话筒	MF-200	西班牙/Altair	台	4	
1.3.8.3	桌面型通话主机/音箱站外壳	ES-200	西班牙/Altair	台	3	
1.3.8.4	有线流动腰包	EM-201	西班牙/Altair	只	8	
1.3.8.5	单耳耳咪	AM-100/2	西班牙/Altair	个	8	
1.3.8.6	内通插座面板	定制	中国/国产优质	个	20	
1.3.8.7	功率放大器	NP4-650	中国/Neutrino	台	1	
1.3.8.8	吸顶喇叭	CS61	中国/ASHLY	只	30	
1.3.8.9	音量控制器	VC-60C	中国/惠威	个	6	
1.3.9	视频监控系统					
1.3.9.1	高清摄像机	BRC-H800	中国/SONY	台	1	
1.3.9.2	控制器	DS-1100K(B)	中国/海康威视	台	1	
1.3.9.3	室内球型摄像机	DS-2AF8223SI	中国/海康威视	台	4	
1.3.9.4	控制键盘	K840	中国/罗技	台	1	
1.3.9.5	高清视频矩阵	DS-C10S-S11T 配 DS-C10S-SD14T*2 DS-C10S-SIUT*2	中国/海康威视	台	1	DS-C10S-S11/E 配 DS-C50S-SDI*2 DS-C50S-SD0*2 升级变更为 DS-C10S-S11T 配 DS-C10S-SD14T*2 DS-C10S-SIUT*2
1.3.9.6	硬盘录像机	DS-8108HFH-K8 配 2T 硬盘	中国/海康威视	台	1	DS-9108HFH-ST 配 2T 硬盘 升级变更为 DS-8108HFH-K8 配 2T 硬盘
1.3.9.7	显示器 1	KDL-32W600D	中国/SONY	台	4	
1.3.9.8	显示器 2	KDL-50W660F	中国/SONY	台	7	
3	备品备件			全套	1	

3.1	跳线盘	PX3000	中国/behringer	个	1	
3.2	跳线	定制	定制	根	1	
3.3	录音专用话筒架-高架	Superlux MS300	中国/Superlux	个	1	
3.4	录音专用话筒架-中架	Superlux MS131E/BAG	中国/Superlux	个	2	

7) 机械式停车设备

区域	物品名称	型号/规格	车位数	电控箱	触摸屏	备注
01	二层机械式停车设备	PSH	11	1	1	
02	二层机械式停车设备	PSH	5	1	1	
03	二层机械式停车设备	PSH	5	1	1	
04	二层机械式停车设备	PSH	3	1	1	
05	二层机械式停车设备	PSH	5	1	1	
06	二层机械式停车设备	PSH	5	1	1	
07	二层机械式停车设备	PSH	10	1	1	
08	二层机械式停车设备	PSH	5	1	1	
09	二层机械式停车设备	PSH	17	1	1	
10	二层机械式停车设备	PSH	19	1	1	
11	二层机械式停车设备	PSH	11	1	1	
12	二层机械式停车设备	PSH	5	1	1	
13	二层机械式停车设备	PSH	5	1	1	
14	二层机械式停车设备	PSH	13	1	1	
15	二层机械式停车设备	PSH	18	1	1	
16	二层机械式停车设备	PSH	20	1	1	
17	二层机械式停车设备	PSH	18	1	1	
18	二层机械式停车设备	PSH	11	1	1	
19	二层机械式停车设备	PSH	5	1	1	
20	二层机械式停车设备	PSH	17	1	1	
21	二层机械式停车设备	PSH	5	1	1	

22	二层机械式停车设备	PSH	20	1	1	
23	二层机械式停车设备	PSH	14	1	1	
24	二层机械式停车设备	PSH	3	1	1	
25	二层机械式停车设备	PSH	5	1	1	
26	二层机械式停车设备	PSH	10	1	1	
27	二层机械式停车设备	PSH	11	1	1	
28	二层机械式停车设备	PSH	5	1	1	
29	二层机械式停车设备	PSH	5	1	1	
30	二层机械式停车设备	PSH	5	1	1	
31	二层机械式停车设备	PSH	5	1	1	
32	二层机械式停车设备	PSH	5	1	1	
33	二层机械式停车设备	PSH	5	1	1	
34	二层机械式停车设备	PSH	10	1	1	
35	二层机械式停车设备	PSH	20	1	1	
36	二层机械式停车设备	PSH	5	1	1	
37	二层机械式停车设备	PSH	10	1	1	
38	二层机械式停车设备	PSH	5	1	1	
39	二层机械式停车设备	PSH	5	1	1	
41	二层机械式停车设备	PSH	5	1	1	
42	二层机械式停车设备	PSH	5	1	1	
合计			371	41	41	

## (2)工作内容

1) 服务范围：为浦东新区青少年活动中心提供设备设施运行维护保障服务。

2) 工作职责：负责保障浦东新区青少年活动中心物业管理区域内设备设施正常运行及房屋修补、门窗桌椅修理等，以及剧场、演播厅的灯控、音控、机械、机械式停车设备、锅炉等日常管理服务。

3) 总体要求：保障物业服务区域内建筑物安全和正常使用，建筑物及其附属件重要部分的完好率达 100%；制定日常维护计划、季节性维护计划、中长期维保规划方案、

---

大修、中修、小修方案，对房屋及门窗桌椅破损等一般小修不过夜，较大修理三天之内修复；接到报修后，10分钟内到现场处理，水、电等急修项目以及一般修理项目均当日处理完毕，并及时答复报修人；针对设施设备特点，制定科学、严密、切实可行的运行制度，做好日常运行、维修、养护和管理的工作，并做好记录；加强维护保养工作，一般设施设备（系统）的完好率、正常率、合格率等各项指标达99%以上，重要设施设备（系统）的完好率、正常率、合格率等各项指标达100%；对一般设备故障及时排除，并保证修复质量，做好排除故障的记录，记录中包括故障发生的时间、地点、原因分析和防范措施等内容，维修满意率应达95%，接报修率达100%；做好地下管网设备设施维护管理工作，定期检查疏通，确保供水、排水、排污等管网畅通；按计划、按要求对设备定期检测、测试；对剧场设备做好巡检，检查舞台专项设备相关各机房的供电设备，配合舞美团队装台时，负责设备保障工作、操作机械设备，负责开启灯光音响系统电源和相关设备管理工作（舞美团队自带设备除外），负责一般的节目排练以及会议灯光、音响的配合操作工作（开常规灯具、播放音源、使用话筒）；落实各类节能和节约资源措施，对各项能耗数据抄见、计量、统计、汇总等，并及时向采购人提供书面报告；积极主动配合机关节能降耗工作，根据相关规定，减少设备待机能耗，节约使用能源，提高设备的功效比，减少故障；按时对设备进行巡视、检查，观察各项设备运行状况，及时处理接报修工作，发生突发问题时实施应急预案；每日对大楼巡检，主动发现问题并加以修理；认真钻研技术，提高技术水平，确保作业质量合格；作业期间严禁吸烟，做到安全施工；待人礼貌，服务耐心；遇无法处理或职责以外的问题，及时向管理岗位反馈；负责各业务用房专业设备的使用与保管，为各项活动的开展做好技术保障，每日清点设备做好记录，严禁设备外借挪作他用，加强设备的维护保养，及时排除设备故障，做到无丢失无人为损坏，技术保障服务满意率达100%。

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

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

---

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

### 9.3.3 保洁

保洁协助监管管理服务全空间(室内外公共区域、办公区域、社团教学区域、教育活动区域、设备用房等)保洁服务

(1) 服务范围: 为浦东新区青少年活动中心提供清洁卫生服务。

(2) 工作职责: 负责浦东新区青少年活动中心的清洁卫生等。

(3) 总体要求: 负责项目全区域通道、卫生间、茶水间、消防通道楼梯、电梯、会议室、培训教室以及办公区域等处的清洁工作; 负责包括停车场等在内的室外及地下层等区域清扫工作; 定期巡视各区域清洁情况, 及时清洁整理; 及时处理管理岗位派发的任务; 清楚垃圾分类要求, 分类驳运规范, 分类容器摆放规范, 内容物分类正确; 开展“零干扰”保洁工作, 完成各类保洁应急处置工作; 发现职责以外的问题及时向管理人员或其他相关物业部门报修

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

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

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

#### 9.3.424 小时全天候安保(人防、技防、停车)服务

(1) 服务范围: 为浦东新区青少年活动中心提供安全保障服务。

(2) 工作职责: 实施全年 365 天昼夜值守, 人防、技防密切配合, 及时消除隐患, 确保浦东新区青少年活动中心安全、有序、高效运转。

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

---

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

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

(6) 其它要求：上岗期间须穿戴经采购人认可的有明显标识标志的保安制服。

### 9.3.5 会务剧务/客服

（红领巾剧场、演播厅等专业场所各类活动的、检票、导引及演出舞台辅助工作等服务）、知晓剧场上演剧目的安排、贵宾接待安排等信息；检查、清洁剧场的标识，并按管理处的规定放置移动标识；备妥服务过程中所需的用品（工具），主要包括：手电筒等；管控进出剧场人员，协助做好安检工作。

(1) 服务范围：为浦东新区青少年活动中心提供礼仪/剧务/会务服务。

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

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

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

(5) 具体工作要求：仪表整洁，操作规范，用语文明，微笑服务；接到会议通知，提前进入会议室，做好会议准备工作，发现问题及时通知相关人员进行检修；如有特别

要求，按要求执行。会议开始前在会议室门口迎候客人到达，做到精神饱满，仪容、仪表端庄大方，微笑迎客；迎客入座，按时提供茶水；会议结束时，服务员应立即开启会议室大门并在门口立岗送客；检查会议室内是否有客人遗忘的物品，如有应及时交还客人或交管理岗位处理；散会后，关闭室内照明、空调等电器开关，关闭门窗，清理桌上的资料、茶杯、饮料等物品并送入盥洗室清洗、消毒；无会议期间，须对会议室进行日常打扫工作。

(8) 办公点会议室分布情况：

会议室地点	用途	数量(间)	接待人数/间
4 楼演讲厅	会议/活动	1	150
4 楼会议室 1	会议	1	30
4 楼会议室 2	会议	1	30
4 楼会议室 3	会议	1	10
红领巾剧场	会议/活动	1	640
演讲厅	会议/活动	1	200
B1 多功能厅 1	会议/活动	1	120
B1 多功能厅 2	会议/活动	1	200
其他临时性会议室	会议		

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

## 10 安全文明作业要求和应急处置要求

### 10.1 安全文明作业要求

10.1.1 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。

10.1.2 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。

10.1.3 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。

10.1.4 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。

---

10.1.5 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。

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

## 10.2 应急处置要求

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

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

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

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

10.2.5 定期检查应急救援物资与机具，确保物资储备数量充足、机具设备完好可用。

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

10.2.7 建立应急值守制度，安排专职人员，监测、收集各类信息；一旦发现突发性的紧急事件，

10.2.8 在启动应急响应的同时，必须及时将情况上报采购人，上报的应急信息必须实事求是，不得瞒报、谎报和拖延不报，上报形式可用电话口头初报，随后再书面报告；采购人应急值班联系电话：50332080，传真：50332080。

## 11 考核管理办法和要求

考核分平时考核和年终考核。

### 11.1 平时考核

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：

中标人是否接受采购人的监督、建议、指导和管理，完成采购人交办的工作。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

其他有关中标人履行合同情况的事项。

### 11.2 年终考核

由采购人组织实施，具体可包括以下方面：

由中标人自评，并形成年度总结提交采购人。

采购人根据“监管常态巡查评分”、“服务对象满意度评分”、“监管部门满意度评分”及“特殊情况奖惩评分”等四项考评结果，对中标人进行综合考核。

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。

采购人预留合同价的 5% 与中标人年度考核结果挂钩。

监管常态巡查考核标准见下表

上海市浦东新区机关后勤服务质量监督考核评价标准（简约版）

序号	项目	评价内容	标准分	评分标准	扣分	备注
1	保洁	仪表仪容、整体卫生情况、公共区域堆物、服务意识。	20	发现一项不符合规定，扣 2.5 分。		
2	会务	仪表仪容、会场整体卫生、茶具卫生、服务意识。	20	发现一项不符合规定，扣 2.5 分。		
3	设备	仪表仪容、设备保养、设备维修、各设备间卫生。	20	发现一项不符合规定，扣 2.5 分。		
4	安保	仪表仪容、消防设备、监控室卫生、服务意识、车库管理。	20	发现一项不符合规定，扣 2.5 分。		
5	综合管理	仪表仪容、办公室卫生、服务意识、资料归档、台账管理。	20	发现一项不符合规定，扣 2.5 分。		
合计						

## 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、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，中标人提供全天候安保服务，并实施保洁服务、零星维修、安保服务等。其投标报价应包括以下费用：人员服务费（工资、工作午餐费、服装费、福利费、社会保险费、公积金）、管理费、利润、税金和其他等。

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》中报出对应服务期限的投标价格即可。

#### 13.6 投标报价组成表

投标报价包括直接人工费、管理费、利润和税费等五项。各项费用的报价及说明如下表：

序号	项目	要求	分项报价
1	直接人工费	基本工资	基本工资即根据劳动合同约定或国家及企业规章制度规定的工资标准计算的工资。员工的基本工资不得低于本市职工最新的最低工资标准。
		社会保险费	按国家及上海市规定计取。
		福利费	包括福利基金、工会基金、教育基金、加班费、服装费、午餐费、高温费、夜班费等
		培训费	员工的日常培训费
2	管理费	管理费包括物业服务日常行政产生的费用、公众责任险和员工的意外保险费用等	
3	利润	按（1+2）的%计取（自报）	
4	税费	税费按国家及上海市规定缴纳	

序号	项目	要求	分项报价
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。

#### 14 投标报价控制性条款

14.1 投标报价不得超过公布的最高限价。

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，视作非中小企业，不享受相应的扶持政策。如项目允许联合体参与竞争的，则联合体中的中小企业均应按本款要求提供《中小企业声明函》。

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

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

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

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

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

#### 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]

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]

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]

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，就锦绣点物业费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 锦绣点物业费 (以下简称本物业)

坐落位置 浦东新区青少年活动中心位于浦东新区文化公园内，西至浦东新区群艺馆、东至锦瑞路、南至浦东新区城市规划和公共艺术馆、北至浦东图书馆；建筑面积 86302.88m<sup>2</sup>

### 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

依据相关法律法规以及本合同的约定。

---

#### 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 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120平方米，位于本项目E区一楼及地下一层部分办公区域。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7条 合同生效

本合同自甲乙双方签字或盖章之日起生效。本合同一式四份，双方各执二份。

---

## 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

---

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 and 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、办公建筑能源审计、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，提高用能设施设备的能源利用效率。

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、共用设施设备的用途；

---

不得占用、挖掘物业管理区域内道路和场地；确因工作需要，乙方应事前以书面形式向甲方提出申请并经同意后，方可实施，施工不得影响机关工作秩序。

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) 直接人工费；
- (2) 管理费；
- (3) 利润；
- (4) 税费

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

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。

15.2 如合同各方协商解决不成，可以向有关部门申请调解，或就争议事项向浦东新区人民法院提起诉讼。

15.3 在诉讼期间，除正在进行诉讼的部分外，本合同的其它部分应继续履行。败诉一方应当承担包括但不限于诉讼费用、律师费用、公证费用等。

#### 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。以专人传送的，受送达人签收即构成送达；以邮件或快递形式送达的，对方签收、拒签、退回之日视为送达；甲乙双方可以采用能够确认对方收悉的电子方式送达文书，电子送达可以采用传真、电子邮件等即时收悉的特定系统作为送达媒介，以送达信息到达受送达人特定系统的日期为送达日期。前述地址同时也作为双方争议发生时的各自法律文书送达地址（包括原审、二审、再审、执行及仲裁等），变更须提前书面通知对方，原送达地址在收到变更通知之前仍为有效送达地址。

**[合同中心-其他补充事宜]**

**[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]**

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）

项目名称：锦绣点物业费

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
<b>一、商务部分</b>				
1	投标承诺书			<u>经投标人盖章、法定代表人或授权代理人签字或盖章</u>
2	投标函			<u>经投标人盖章、法定代表人或授权代理人签字或盖章</u>
3	法定代表人身份证明及授权委托书			<u>经投标人盖章和法定代表人签字或盖章</u>
4	投标保证金 <u>(本项目不适用)</u>			投标保证金 <b>(支票、汇票、本票、保函等非现金形式)</b> 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			<b>财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函；</b>
7	开标一览表			<u>经投标人盖章、法定代表人或授权代理人签字或盖章</u>
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			<u>本项目不适用</u>
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、信誉和信用的其他材料、信用记录查询页面等

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
<b>二、技术部分</b>				
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、不提供有违真实的材料。

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，且职工工资标准不低于全市最低工资标准，同时按规定缴纳相应的社会保险费等，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：锦绣点物业费

致：上海市浦东新区青少年活动中心

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	
<b>一、营业基本情况</b>			
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	
<b>二、基本经济指标（截止到上一年度 12 月 31 日止）</b>			
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	
<b>三、人员情况（以报名的时间为时点统计并填写）</b>			
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
<b>四、其他</b>			
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（须填入供应商全称）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：

## 7 开标一览表格式

### 开标一览表（样张）

单位：元(人民币)

项目名称	服务期限	备注	金额
锦绣点物业费	本项目服务期限暂定自2025年3月1日起至2025年10月31日止，具体以合同签订为准。	本项目预算金额为 11,438,809.00 元，最高限价 8,796,339.00 元。	

#### 锦绣点物业费包 1

项目名称	服务期限	备注	金额(总价、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、投标价不得超过公布的**预算金额!**
- 4、最后一栏“金额”即填写投标总价，投标总价应为各年度报价的总计。
- 5、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。
- 6、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：锦绣点物业费

单位：元（人民币）/年

序号	项目	要求	分项报价	
1	直接人工费	基本工资	基本工资即根据劳动合同约定或国家及企业规章制度规定的工资标准计算的工资。 员工的基本工资不得低于本市职工最新的最低工资标准。	
		社会保险费	按国家及上海市规定计取。	
		福利费	包括福利基金、工会基金、教育基金、加班费、服装费、午餐费、高温费、夜班费等	
		培训费	员工的日常培训费	
2	管理费	管理费包括物业服务日常行政产生的费用、公众责任险和员工的意外保险费用等		
3	利润	按（1+2）的%计取（自报）		
4	税费	税费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，如果项目服务期限超过一年且各年度均需报价的，则须按年度分别填写。

## 8.2 分项报价明细表格式

### 8.2.1 直接人工费用明细表格式

直接人工费用报价明细表

项目名称：锦绣点物业费

单位：元（人民币）/年

序号	岗位名称	人员数量	单价				费用小计	备注
			基本工资	社会保险费	福利费	培训费		
1	项目经理							
2	行政人事							
3	品质督导							
4	客服/仓管							
5	设备经理							
6	弱电主管							
7	暖通主管							
8	维修主管							
9	弱电工							
10	电梯技工							
11	暖通技工							
12	高压电工							
13	给排水工							
14	维修工（万能工）							
15	刷务技工							
16	主管							
17	领班							
18	A区4楼、B区3楼							
19	A2、3楼、E区							
20	A区1楼、D区							
21	B区4楼、C区4							

	楼							
22	B区2楼							
23	B区1楼							
24	C区3楼、红博馆							
25	C区2楼							
26	C区1楼							
27	车库							
28	外围							
29	机动							
30	垃圾分类							
31	安保主管							
32	安保领班							
33	南门岗1							
34	南门岗2							
35	北门岗1							
36	北门岗2							
37	监控室							
38	D区1层门岗							
39	D区2层连廊							
40	C区1层门岗							
41	巡逻岗1							
42	巡逻岗2							
43	车库负责人							
44	车库管理人员							
45	车库管理人员							
46	主管							

47	领班							
48	礼仪							
49	剧务服务							
50	4楼办公区服务台							
51	2楼咨询台							
合计			/	/	/	/		/

说明：

- 1、岗位名称不仅限于上述内容，可自行增加。
- 2、基本工资：根据劳动合同约定或国家及企业规章制度规定的工资标准计算的工资。员工的基本工资不得低于本市职工最新的最低工资标准。
- 3、社会保险费：按国家及上海市规定计取。
- 4、福利费：包括福利基金、工会基金、教育基金、加班费、服装费、午餐费、高温费等。
- 5、培训费：员工的日常培训费。
- 6、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 管理费测算明细表格式

管理费测算明细表

单位：元（人民币）/月

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**

无

---

10 拟分包项目一览表格式（本项目不适用）

拟分包项目一览表

项目名称或包件号: \_\_\_\_\_

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

**说明：**

- 1、附分包人相关证书复印件。

## 11 投标人可提交的商务部分其他证明材料格式

### 11.1 中小企业声明函的格式（中型/小型/微型企业需提供）

#### 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）参加的上海市浦东新区青少年活动中心的锦绣点物业费项目采购活动，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. 锦绣点物业费项目，属于物业管理；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）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 10000 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。



---

**11.3 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

**11.4 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：锦绣点物业费

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	项目经理								
2	设备经理								
3	礼仪主管								

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“/”。



### 3.3 拟派其他人员汇总表格式

拟派其他人员汇总表

项目名称: 锦绣点物业费

序号	岗位名称	职责范围	服务时间	备注
1	行政人事			
2	品质督导			
3	客服/仓管			
4	弱电主管			
5	暖通主管			
6	维修主管			
7	弱电工			
8	电梯技工			
9	暖通技工			
10	高压电工			
11	给排水工			
12	维修工（万能工）			
13	刷务技工			
14	主管			
15	领班			
16	A区4楼、B区3楼			
17	A2、3楼、E区			
18	A区1楼、D区			
19	B区4楼、C区4楼			
20	B区2楼			

21	B区1楼			
22	C区3楼、红博馆			
23	C区2楼			
24	C区1楼			
25	车库			
26	外围			
27	机动			
28	垃圾分类			
29	安保主管			
30	安保领班			
31	南门岗1			
32	南门岗2			
33	北门岗1			
34	北门岗2			
35	监控室			
36	D区1层门岗			
37	D区2层连廊			
38	C区1层门岗			
39	巡逻岗1			
40	巡逻岗2			
41	车库负责人			
42	车库管理人员			
43	车库管理人员			

---

44	领班			
45	礼仪			
46	剧务服务			
47	4楼办公区服 务台			
48	2楼咨询台			

1、表后需附相关证书（包括职称/职业资格、执业资格、学历等）等，所附证书和证明材料均为原件扫描件

---

#### 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

## 第五章初步评审及详细评审

### 一、初步评审

#### 资格性及符合性检查表

序号	检查内容	检查结果
	<b>一、资格性检查</b>	
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	
	<b>二、符合性检查</b>	
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，且不能按评标委员会要求提供说明材料的；	
6	投标报价未超过招标文件中规定的 <u>最高限价</u>	
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	<b>根据招标文件要求，投标人提供以下证明材料的：无</b>	
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 <u>接受并满足招标文件的实质性响应要求和条件。</u>	
16	投标人按照要求对投标文件进行澄清、说明或者补正的；	
17	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、详细评审

### 锦绣点物业费项目评标办法

#### (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明显低于其他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，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能在评标委员会规定的时间内证明其报价合理性的，评标委员会应将其作为无效标处理。
- 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、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、中小企业参加政府采购活动，应当按要求提供《中小企业声明函》。
- 9、监狱企业视同小型、微型企业。
- 10、残疾人福利性单位视同小型、微型企业。
- 11、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。
- 12、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。
- 13、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。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。评标委员会推荐得分排名前二名的投标人作为中标候选人，其中第一中标候选人为中标人。

14、本项目包含 1 个包件，同一投标人允许最多中标 1 个包件。

(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； 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	

类别	分值	项目		权重	评分办法	评定分
					分。	
			管理人员 和专业人 员配置	20	<p>一、评审内容：</p> <p>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。</p> <p>二、评审标准</p> <p>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：</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>3、人员岗位配置满足招标文件要求，专业水平较差，缺乏同类型项目工作经验，得 12~15（不含 15）分。</p>	
		投标人的履约能力	投标人综合实力	6	<p>一、评审内容：</p> <p>1、近三年有效类似项目的承接情况；</p> <p>2、投标人的综合履约能力。</p> <p>二、评审标准：</p> <p>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；</p> <p>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。</p>	
<b>合计</b>				<b>100</b>		

采购人：上海市浦东新区青少年活动中心  
集中采购机构：上海市浦东新区政府采购中心  
2025 年 1 月