

项目编号：310115000250221180901-15208476

物业管理服务和第三方维保

公开招标文件

采购单位：上海市浦东新区城市运行综合管理中心
集中采购机构：上海市浦东新区政府采购中心

2025年04月21日

2025年04月18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	11
(一) 说明	11
1 总则	11
2 招标范围和内容	12
3 投标人的资格要求	12
4 合格的货物和服务	12
5 投标费用	12
6 现场踏勘	12
7 答疑会（本项目不适用）	12
(二) 招标文件	13
8 招标文件的内容	13
9 招标文件的澄清和修改	13
(三) 投标文件的编制	13
10 投标文件的组成	13
11 投标报价	14
12 投标有效期	14
13 投标保证金（本项目不适用）	14
14 投标文件的编制、加密和上传	15
15 投标截止时间	15
16 迟到的投标文件	15
17 投标文件的修改与撤回	15
(四) 开标与评标	15
18 开标	15
19 投标文件解密和开标记录的确认	15
20 评标委员会组成	16
21 投标文件的资格审查及符合性审查	16
★22 异常低价投标审查	16
23 投标文件的澄清	16
24 评委评审	17
(五) 询问与质疑	17
25 询问与质疑	17
(六) 诚信记录	17
26 诚信记录	17
(七) 授予合同	18
27 中标通知书	18
28 合同授予的标准	18
29 授标合同时更改采购服务数量的权利	18
30 合同协议书的签署	18
31 履约保证金（本项目不适用）	19
第二章项目采购需求	20
一、说明	20
1 总则	20
二、项目概况	20
2 项目名称	20
3 物业基本情况	20
4 招标范围与内容	20

5 承包方式	21
6 合同的签订	22
7 结算原则和支付方式	22
三、技术质量要求	23
8 适用技术规范和规范性文件	23
9 招标内容与质量要求	23
10 安全文明作业要求和应急处置要求	98
11 考核管理办法和要求	98
四、投标报价须知	101
12 投标报价依据	101
13 投标报价内容	101
14 投标报价控制性条款	103
五、政府采购政策	103
15 促进中小企业发展	103
16 促进残疾人就业（注：仅残疾人福利单位适用）	104
第三章采购合同	105
第四章投标文件格式	114
一、投标人提交的商务部分相关内容格式	116
1 投标承诺书格式	116
2 投标函格式	117
3 法定代表人身份证明及授权委托书格式	118
4 投标保证金（银行保函）格式（本项目不适用）	120
5 投标人基本情况表格式	121
6 投标人应提交的资格证明材料	123
7 开标一览表格式	125
8 投标报价明细表格式	126
9 投标人提供的其他证明材料	131
10 拟分包项目一览表格式	132
11 投标人可提交的商务部分其他证明材料格式	133
二、投标人提交的技术部分相关内容格式	137
1 物业管理总体方案	137
2 各分项专业管理方案	137
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	137
4 拟投入本项目的主要设备表格式	140
5 其他需说明的问题或需采取的技术措施	140
第五章项目评审	141
一、资格性及符合性检查表	141
二、评委评审	142

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投标采购，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）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：物业管理服务和第三方维保
- 2、招标编号：310115000250221180901-15208476
- 3、预算编号：1525-00011874
- 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：

本项目主要内容为浦东展览馆区域物业管理服务，包括保安保洁、设施设备运行管理、前台客服、会务礼仪、消防系统维保、电梯系统维保、高压系统维保、空调系统维保、弱电系统维保、给排水维保、外墙清洗、虫害治理、垃圾清运和绿化养护等。

按照《中小企业划分标准规定》（工信部联企业〔2011〕300号），本项目采购的物业管理服务和第三方维保属于物业管理。

- 5、交付地址：上海市浦东新区合欢路201号。
- 6、服务期限：该项目一招三年，第一年服务期满，经招标人考核合格后，双方可以续签合同两年。合同一年一签。服务期限具体起始时间以合同签订日期为准，首次服务期合同暂定为 2025 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日。
- 7、采购预算金额：14,400,000.00元，**最高限价：同采购预算金额。**
- 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：**2025-04-21**至**2025-04-28**，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 and 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：**2025-05-19 09:30:00**（电子采购平台显示时间）。
- 2、开标时间：**2025-05-19 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4月29日10时（北京时间），集合地点：上海市浦东新区迎春路520号。联系人：顾老师，联系电话：38939721。**

3、答疑时间：本项目不组织集中答疑。

八、联系方式

采购人：上海市浦东新区城市运行综合管理中心	集中采购机构：上海市浦东新区政府采购中心
地址：上海市浦东新区迎春路520号	地址：上海市浦东新区民生路1399号16楼
邮编： /	邮编： 200135
联系人：顾老师	联系人： 谭佳晟
电话： 38939721	电话： 68541155*936
传真： /	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：物业管理服务和第三方维保	
6.1	关于现场踏勘 (1) 集合时间：2025年4月29日10:00时（北京时间） (2) 地点：上海市浦东新区迎春路520号 (3) 联系人：顾老师 (4) 联系电话：38939721	
7.1	关于澄清答疑 (1) 提问递交截止时间： 2025-04-28 ，16:00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》/八联系方式”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	本项目不适用
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（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 (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）	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	（本项目不适用）
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>	<p>各包件的投标保证金应独立开具</p> <p>（本项目不适用）</p>
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、</p>

条款号	内容规定	备注
		难以辨认或甄别的，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，其中专业设备设施维保及其他第三方服务最高限价2,550,000元；</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》，需要继续	

条款号	内容规定	备注
	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） 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	（本项目不适用）

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，损害采购人或者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（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影 响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，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（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 \times 50%；

（3）投标报价低于采购项目最高限价 45%的，即投标报价<采购项目最高限价 \times 45%；

（4）其他评标委员会认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的情形。

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（本项目不适用）

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

★1.7 投标人提供的服务必须符合国家强制性标准。

二、项目概况

2 项目名称

项目名称：物业管理服务和第三方维保

3 物业基本情况

物业类型：政府机关物业

坐落位置：上海市浦东新区合欢路 201 号；建筑面积：43876.50 平方米。

物业管理服务区域四至：东至上海市公安局出入境管理局，南至含笑路，西至合欢路，北至迎春路。

物业对场馆的运行和维护：在项目服务过程中，需做好场地秩序维护、消防管理、办公区域及展厅内外保洁和设备维护、日常接待、基地建设等运维工作。

4 招标范围与内容

4.1 项目背景及现状

根据 2017 年 11 月 21 日区政府常务会议精神，明确浦东展览馆区域机关事业单位的物业管理项目由浦东新区应急管理局下属浦东新区城市运行综合管理中心牵头开展公开招标，择优选择物业管理公司，物业管理费由区财力承担。

浦东展览馆始建于 2004 年，竣工于 2006 年。由展览馆和行政楼组成，其中展览馆总高度 18 米，总楼层 5 层（地下一层），行政楼总高度 28 米，总楼层共 11 层（地下一层，其中地下 1 层是共通的）。浦东展览馆共计 7 家行政事业单位入驻，日常办公人员约 750 名，具体入驻单位为：浦东新区应急管理局；浦东新区城市运行综合管理中心；浦东新区安全生产监

察大队；浦东新区档案局；中共上海市浦东新区宣传部（浦东改革开放主题展）；中共上海市浦东新区委员会党史办公室；国家统计局浦东调查队；上海市浦东新区数据局。

4.2 项目招标范围及内容

本项目主要内容为浦东展览馆区域物业管理服务，包括保安保洁、设施设备运行管理、前台客服、会务礼仪、消防系统维保、电梯系统维保、高压系统维保、空调系统维保、弱电系统维保、给排水维保、外墙清洗、虫害治理、垃圾清运和绿化养护等。

4.3 本项目服务期限：该项目一招三年，第一年服务期满，经招标人考核合格后，双方可以续签合同两年。合同一年一签。服务期限具体起始时间以合同签订日期为准，首次服务期合同暂定为 2025 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日。

5 承包方式

5.1 依照本项目的招标范围和内容，采购人按双方约定的服务人数定期向中标人支付管理服务费用。项目过程中所发生的水电气等能耗由采购人承担，设备添置、维修、保养等费用均由中标人承担（合同价中已包含）。

序号	内容	提供方		备注
		采购人	供应商	
1.	公用水、电、燃	√		包括清洁卫生、生活等各类用水；服务公司办公等各类用电；空调所用燃气。
2.	会议用品		√	包括音频设备设施，如电视机等、会议桌、折叠椅。
3.	节日布置		√	包括绿化、装饰、摆件等的节日布置。
4.	办公用品、办公设备和办公家具等		√	包括纸张、文具等办公用品，电脑、网络等办公设备以及员工更衣柜等办公家具。
5.	保洁设备及工具		√	包括专用的洗地机、自动洗地吸水机、抛光机、吸水洗尘机、地坪/地毯吹干机、真空吸尘机、高压水枪、不锈钢桶、各类警示牌等。
6.	保安设备及工具		√	岗亭、防暴靴、巡更棒、微型消防站所需用品如救援绳、应急照明灯等、防台防汛等救援紧急物资。
7.	设备设施运行维修材料		√	包括日常零星维修，电梯、空调、弱电、高压、锅炉等设备以及系统日常维护保养所需材料。
8.	安防设备设施、用品		√	如监控设备、消防设备、避雷设备、燃气报警设备、弱电设备、强电设备，升降梯限速器设备等。
9.	绿化养护		√	包含室内室外绿化养护，由专业的绿化养护公司统一服务。

5.2 本项目允许对专业设备设施维保及其他第三方服务进行专业分包，服务内容包含：消

防系统维保、电梯系统维保、高压系统维保、空调系统维保、弱电系统维保、虫害治理服务、垃圾清运服务、绿化养护服务、外墙清洗服务、10KV 电力设备试验、给排水维保、燃气报警系统维保工作专业分包。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。

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。

6.4 中标人对本项目非主体、非关键性工作进行分包的，合同签订前，采购人将对分包单位的企业资质和人员资质进行核查，若核查不实、采购人有权依法追究中标人相应的法律责任。

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 第一年度的合同价不变，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。自第二年度起，中标服务单价不变（不可抗力和政策性调价除外），当年度的实际合同价以经核定的实际服务内容确定。

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，中标人开具发票后一个月内，支付首付款 200 万，2025 年 12 月底前支付进度款 370 万，2026 年 3 月底前，支付进度款 570 万，根据考核管理办法待项目验收后支付合同尾款。

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

《中华人民共和国民法典》，自 2021 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；
《保安服务管理条例》（国务院令第 564 号），自 2009 年 10 月 13 日起施行；
《公安机关实施保安服务管理条例办法》（公安部令第 112 号），自 2010 年 2 月 3 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；
《关于印发<上海市保安服务公司申请设立及备案实施办法>六个规范性文件的通知》（沪公通字〔2016〕81 号），自 2016 年 9 月 27 日起施行；
《关于印发<上海市〈保安培训许可证〉核发告知承诺办法>等四个行政规范性文件的通知》（沪公通字〔2016〕37 号），自 2016 年 5 月 5 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

9.1.1 工作量清单

序号	名称	项目内容	备注
1	保安服务	负责 24 小时安全保卫、秩序维护工作的全部任务，日常室内外巡更、重点区域守护、人员、车辆秩序维护管理，外来人员进出登记管理，协助调取档案工作问询、突发安全事件处理、消防安全巡查和演练等工作。	
2	保洁服务	负责清洁服务工作的全部任务，日常室内外巡视清扫工作，所有公共区域清洁消毒打扫，值班休息室更换布草及清扫，外场地面保养工作，会议室清理服务等工作。	
3	会务服务	负责各会议茶室茶水保障服务、会议设备与物资准备，协助落实资料准备等会务工作；负责各类日常参观接待活动以及 VIP 接待统筹与引导、现场秩序管理、综合保障工作。负责做好来访访客的接待、联系、登记确认；负责做好各类公务快件、报刊、杂志收取分发；协助做好会议室、值班室调度安排工作；负责法定节假日以及防台防汛期间的值班值守会务保障工作；配合采购人做好其他后勤保障工作等。	

序号	名称	项目内容	备注
4	设备管理	负责房屋建筑及设备设施运行维护管理（巡视、检查、维护、机房清洁等工作）以及更新与改造；负责安全防护管理、监控运行管理、消防安全管理等；对维保服务外包的设备进行现场跟踪监督并做好管理，设备设施突发故障事件应急处置等工作。	
5	专业设备设施维保及其他第三方服务	消防系统维保	专业设备设施维保及其他第三方服务最高限价 2,550,000 元
		电梯系统维保	
		高压系统维保	
		空调系统维保	
		弱电系统维保	
		虫害治理	
		垃圾清运	
		绿化养护	
		外墙清洗	
		10KV 电力设备试验	
		给排水维保	
		燃气报警系统维保	

9.1.2 岗位设置一览表

序号	部门	岗位名称	建议配置岗位数（最低要求）	工作时间	备注
1	管理	项目经理	1	8:30-17:00	做五休二 8 小时
2		设备经理	1	8:30-17:00	做五休二 8 小时
3		维修管理	1	8:30-17:00	做五休二 8 小时
4		空调管理	1	8:30-17:00	做五休二 8 小时
5		弱电管理	1	8:30-17:00	做五休二 8 小时
6		现场管理（A）	1	8:30-17:00	做五休二 8 小时
7		现场管理（B）	1	8:30-17:00	做五休二 8 小时

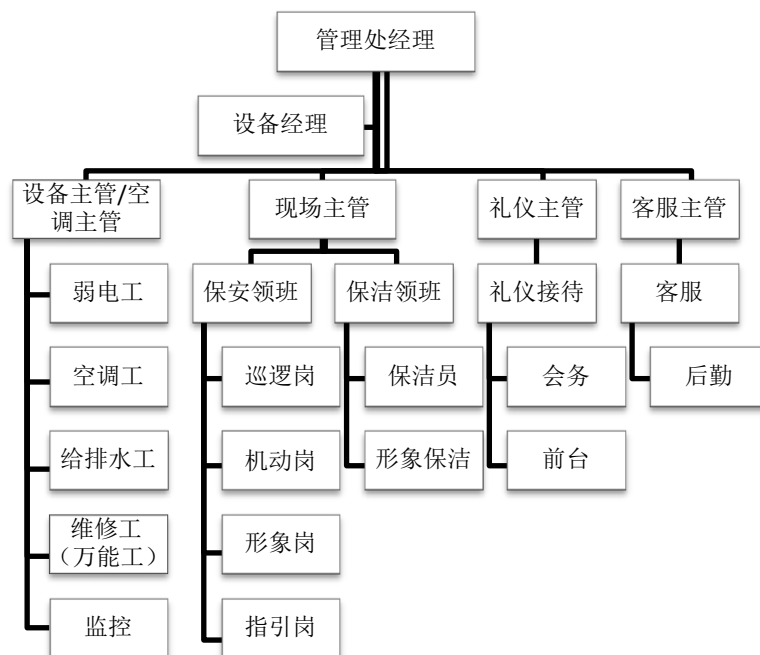
8		礼仪会务管理	1	8:30-17:00	做五休二 8 小时
9		客户服务管理	1	8:30-17:00	做五休二 8 小时
10	设备	行政楼设备维修	2	24 小时	做一休一（12 小时一班）365 天全年无休
11		城运中心设备维修	2	24 小时	做一休一（12 小时一班）365 天全年无休
12		高压运行	2	24 小时	做一休一（12 小时一班）365 天全年无休
13		空调运行	2	24 小时	做一休一（12 小时一班）365 天全年无休
14		消防监控管理	2	24 小时	做一休一（12 小时一班）365 天全年无休，须持消防设备操 作员资格证书上岗
15		城运弱电运行	1	7:30-19:30	做一休一（12 小时一班）365 天全年无休
16		行政楼弱电运行	1	7:30-19:30	做一休一（12 小时一班）365 天全年无休
17		会议室音控运行	2	7:30-19:30	做一休一（12 小时一班）365 天全年无休
18	会务（礼 仪、客 服）	前台服务	1	7:30-19:30	做二休二（12 小时一班）365 天全年无休
19		城运会务服务（A 区大 厅）	1	8:30-17:00	做五休二 8 小时
20		3 楼城运会务服务	1	9:30-18:00	做五休二 8 小时
21		4 夹层会务服务	2	8:30-17:00	做五休二 8 小时
22		4 楼城运会务服务	2	8:30-17:00	做五休二 8 小时
23		行政楼会务服务	1	8:30-17:00	做五休二 8 小时
24		客户服务（收费岗）	1	10:00-18:30	做五休二 8 小时
25		报修电话等客户服务	2	8:30-17:00	做五休二 8 小时
26		办公室客户文员	1	8:30-17:00	做五休二 8 小时
27	保洁	保洁领班	1	7:30-19:30	做一休一，（12 小时一班）365 天全年无休
28		行政楼 1-10 楼保洁	5	7:30-16:00	365 天全年无休
29		外围及机动保洁	2	7:30-19:30	做一休一，（12 小时一班），365 天全年无休
30		专项养护保养保洁	1	7:30-16:00	365 天全年无休
31		地下车库保洁	1	7:30-16:00	365 天全年无休
32		食堂及 B1 库房公共区 域	1	7:30-16:00	365 天全年无休
33		城运东门	1	7:30-16:00	365 天全年无休
34		城运 3 楼所有区域	2	7:30-16:00	做一休一，365 天全年无休
35		城运 4 楼 A 区	1	7:30-16:00	365 天全年无休

36		城运 4 楼 B 区	1	7:30-16:00	365 天全年无休
37		城运 4 楼 C 区	1	7:30-16:00	365 天全年无休
38		城运 4 楼 D 区	1	7:30-16:00	365 天全年无休
39		城运 4 夹层 E, F, G 区	2	7:30-16:00	365 天全年无休
40		城运 4 夹层 H 区值班室	2	19:30-7:30	做一休一, 365 天全年无休
41		城运中班保洁 4 楼	1	15:30-24:00	做一休一, 365 天全年无休
42		城运中班保洁 4 夹层	1	15:30-24:00	做一休一, 365 天全年无休
43		保安	保安领班	1	24 小时
44	东门站岗		2	24 小时	做一休一, (12 小时一班) 365 天全年无休
45	东门外车辆指引		1	7:30-19:30	做一休一, (12 小时一班) 365 天全年无休
46	地库车辆入口		2	24 小时	做一休一, (12 小时一班) 365 天全年无休
47	地库车辆指引		1	7:30-19:30	做一休一, (12 小时一班) 365 天全年无休
48	车辆出口		2	24 小时	做一休一, (12 小时一班) 365 天全年无休
49	外围车辆指引（合欢路）		1	7:30-19:30	做一休一, (12 小时一班) 365 天全年无休
50	外围车辆指引（含笑路, 迎春路）		1	7:30-19:30	做一休一, (12 小时一班) 365 天全年无休
51	巡逻		3	24 小时	做一休一, (12 小时一班) 365 天全年无休（每 2 小时一次, 所有区域）
52	城运 3 楼电梯厅		2	24 小时	做一休一, (12 小时一班) 365 天全年无休
53	档案局 2 楼接待大厅		1	8:00-16:00	周一至周六
54	所有外围区域及机动		1	24 小时	做一休一, (12 小时一班) 365 天全年无休
合计			77		

说明：投标人的各岗位配置标准不得低于表内岗位配置数要求。

9.2 组织架构、管理制度及管理团队要求

9.2.1 组织架构



9.2.2 管理制度

投标人应结合本项目实际需求，制定完善的管理制度，旨在加强内部管理，完成设备管理服务任务，实现设备管理服务目标；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、工具使用和易耗品及物料购入验收的管理、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

9.2.3.1 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。

9.2.3.2 无等级安全与工伤事故，无等级设备损坏责任事故，无等级设备故障责任事故。

9.2.3.3 在各种设备安全、正常运转前提下，提高设备适用效率，降低运行成本。

9.2.3.4 提供方便、及时和舒适的人性化服务，让采购人满意，机关事业单位干部满意。

9.3 各岗位具体服务要求

9.3.1 管理岗位

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

(1) 主持物业管理日常工作，组织实施各项管理工作。

(2) 制定设备年度的修理与维护保养计划，并组织实施。

(3) 拟制浦东展览馆物业管理的应急预案，方案需实用具有可操作性，及时处理每一项与物业有关的紧急状态与紧急事故，并做好善后与防范工作。

(4) 制定年度安全生产工作计划，制定安全培训计划，并定期进行安全生产知识和技能培训；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。

(5) 检查、督导设备的日常维修、保养工作，合理安排、协调各项工作的开展。

(6) 负责专业设备技术管理及运行和维保工作的检查、指导、协调并解决工作中出现的问题、矛盾。

- (7) 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。
- (8) 负责接听电话报修，及时分配报修任务；负责员工资料、采购材料、办公用品等数据的汇总、统计。
- (9) 负责起草工作报告等书面材料。
- (10) 完成采购人交办的各项工作。
- (11) 定期向采购人汇报工作近况，及时反馈重大事件等。

3) 工作时间要求：做五休二，每天 8 小时工作制。8:30-17:00（午休半小时）

4) 人员自身要求：

原则上不超过国家法定退休年龄；身体健康；无违法犯罪记录；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；具备 5 年以上工作经验及 3 年以上管理经验。

9.3.2 工程设备维护

(1) 现有设备清单

序号	设备名称	型号规格	制造单位	单位	数量	安装位置
一、空调设备						
1	1 号离心式冷水机组	19XR65654670JS 冷 2637KW 380V 电 499KW R134a	上海合众-开利空调设备有限公司	个	1	B1 冷冻机房
2	2 号离心式冷水机组	19XR65654670JS 冷 2637KW 380V 电 499KW R134a	上海合众-开利空调设备有限公司	个	1	B2 冷冻机房
3	3 号螺杆式冷水机组	30HXC350A 冷 1218KW 380V 电 252KW R134a	上海一冷-开利空调设备有限公司	个	1	B3 冷冻机房
4	1 号马利冷却塔	SC-700L 电机 22KW 流 681m³/h 风机转速 219rem	马利	个	1	行政楼楼顶
5	2 号马利冷却塔	SC-700L 电机 22KW 流 681m³/h 风机转速 219rem	马利	个	1	行政楼楼顶
6	3 号马利冷却塔	SC-300L 电机 7.5KW 流 291m³/h 风机转速 212rem	马利	个	1	行政楼楼顶
7	1 号风机箱	KAHDZ-09 15+11KW 25200CMH E04-265	浙江国祥制冷工业股份有限公司	个	1	1 号风机房
8	2 号风机箱	KAHDZ-05 5.5+4KW 9000CMH E04-264	浙江国祥制冷工业股份有限公司	个	1	1 号风机房
9	3 号风机箱	KAHDZ-10 15+15KW 30500CMH E04-263	浙江国祥制冷工业股份有限公司	个	1	2 号风机房
10	4 号风机箱	KAHDZ-13 30+22KW 51700CMH E04-259	浙江国祥制冷工业股份有限公司	个	1	2 号风机房
11	5 号风机箱	KAHDZ-09 15+15KW 29700CMH E04-258	浙江国祥制冷工业股份有限公司	个	1	2 号风机房
12	6 号风机箱	KAHDZ-13 30+30KW 51700CMH E04-262	浙江国祥制冷工业股份有限公司	个	1	2 号风机房

13	7 号风机箱	KAHDZ-17 37+30KW 89400CMH E04-257	浙江国祥制冷工业股份有限公司	个	1	2 号风机房
14	8 号风机箱	KAHDZ-13 30+22KW 51700CMH E04-260	浙江国祥制冷工业股份有限公司	个	1	3 号风机房
15	9 号风机箱	KAHDZ-06 7.5+4KW 12600CMH E04-256	浙江国祥制冷工业股份有限公司	个	1	3 号风机房
16	10 号风机箱	KAHDZ-12 30+18.5KW 40000CMH E04-254	浙江国祥制冷工业股份有限公司	个	1	3 号风机房
17	11 号风机箱	KAHDZ-12 30+22KW 42000CMH E04-255	浙江国祥制冷工业股份有限公司	个	1	3 号风机房
18	12 号风机箱	KAHDZ-13 30+22KW 51700CMH E04-261	浙江国祥制冷工业股份有限公司	个	1	3 号风机房
19	13 号风机箱	KAHDZ-08 15+11KW 22000CMH E04-253	浙江国祥制冷工业股份有限公司	个	1	3 号风机房
20	变风量新风机	KAHDZ-03 3KW 6500CMH E04-251	浙江国祥制冷工业股份有限公司	个	1	00 层风机房
21	变风量新风机	KAHDZ-03 5.5KW 10900CMH E04-252	浙江国祥制冷工业股份有限公司	个	1	楼顶层风机房
22	1 号水冷精密空调	CM80CF 380V 50HZ	艾默生网络能源有限公司	个	1	计算机房
23	2 号水冷精密空调	CM80CF 380V 50HZ	艾默生网络能源有限公司	个	1	计算机房
24	1 号风冷精密空调	CM30AF 380V 50HZ	艾默生网络能源有限公司	个	1	计算机房
25	2 号风冷精密空调	CM30AF 380V 50HZ	艾默生网络能源有限公司	个	1	计算机房
26	1 号热水锅炉	VTG-7000	杭州富尔顿热能设备有限公司	个	1	锅炉房
27	2 号热水锅炉	VTG-7000	杭州富尔顿热能设备有限公司	个	1	锅炉房
28	1 号热水两次泵	M2QA160M4A 21.46A 380/50HZ 11KW/1455r/min	格兰富	个	1	锅炉房
29	2 号热水两次泵	M2QA160M4A 21.46A 380/50HZ 11KW/1455r/min	格兰富	个	1	锅炉房
30	1、2 号备用热水两次泵	M2QA160M4A 21.46A 380/50HZ 11KW/1455r/min	格兰富	个	1	锅炉房
31	2 号机房水泵	M2QA160M4A 21.46A 380/50HZ 11KW/1455r/min	格兰富	个	1	锅炉房
32	2 号机房水泵备用	M2QA160M4A 21.46A 380/50HZ 11KW/1455r/min	格兰富	个	1	锅炉房
33	行政楼水泵	M2QA100L4B 61.5A 380/50HZ 3KW/1425r/min	格兰富	个	1	锅炉房
34	行政楼水泵备用	M2QA100L4B 61.5A 380/50HZ 3KW/1425r/min	格兰富	个	1	锅炉房
35	核心筒水泵	M2QA160L4A 8.57A 380/50HZ 4KW/1430r/min	格兰富	个	1	锅炉房
36	核心筒水泵备用	M2QA160L4A 8.57A 380/50HZ 4KW/1430r/min	格兰富	个	1	锅炉房
37	00 层水泵	M2QA160L4A 4.98A 380/50HZ 2.2KW/1430r/min	格兰富	个	1	锅炉房

38	00 层水泵备用	M2QA160L4A 4.98A 380/50HZ 2.2KW/1430r/min	格兰富	个	1	锅炉房
39	3 号机房水泵	M2QA160M4A 21.46A 380/50HZ 11KW/1455r/min	格兰富	个	1	锅炉房
40	3 号机房水泵备用	M2QA160M4A 21.46A 380/50HZ 11KW/1455r/min	格兰富	个	1	锅炉房
41	1 号机房水泵	M2QA160L4A 3.64A 380/50HZ 11.5KW/1390r/min	格兰富	个	1	锅炉房
42	1 号机房水泵备用	M2QA160L4A 3.64A 380/50HZ 11.5KW/1390r/min	格兰富	个	1	锅炉房
43	1 号锅炉热水泵	M2QA160M4A 15.2A 380/50HZ 7.5KW/1440r/min	格兰富	个	1	锅炉房
44	2 号锅炉热水泵	M2QA160M4A 15.2A 380/50HZ 7.5KW/1440r/min	格兰富	个	1	锅炉房
45	1、2 号备用锅炉热水泵	M2QA160M4A 15.2A 380/50HZ 7.5KW/1440r/min	格兰富	个	1	锅炉房
46	1 号板交	WG-410-35		个	1	锅炉房
47	2 号板交	WG-410-35		个	1	锅炉房
48	排污膨胀器	GB150-98 530KG 4.06m ³	上海合庆压力容器有限公司	个	1	锅炉房
49	密闭式膨胀水罐	OT-1200H 494KG 1.22m ³	上海森松压力容器有限公司	个	1	锅炉房
50	1 号冷冻泵	M2QA225S4A 71.65A 380/50HZ 37KW/1475r/min	格兰富	个	1	冷冻机房
51	2 号冷冻泵	M2QA225S4A 71.65A 380/50HZ 37KW/1475r/min	格兰富	个	1	冷冻机房
52	1、2 号备用冷冻泵	M2QA225S4A 71.65A 380/50HZ 37KW/1475r/min	格兰富	个	1	冷冻机房
53	3 号冷冻泵	M2QA225L4A 28.78A 380/50HZ 15KW/1452r/min	格兰富	个	1	冷冻机房
54	3 号冷冻泵备用	M2QA225L4A 28.78A 380/50HZ 15KW/1452r/min	格兰富	个	1	冷冻机房
55	2 号机房水泵	M2QA225S4A 71.65A 380/50HZ 37KW/1475r/min	格兰富	个	1	冷冻机房
56	2 号机房水泵备用	M2QA225S4A 71.65A 380/50HZ 37KW/1475r/min	格兰富	个	1	冷冻机房
57	行政楼水泵	M2QA160L4A 28.78A 380/50HZ 15KW/1452r/min	格兰富	个	1	冷冻机房
58	行政楼水泵备用	M2QA160L4A 28.78A 380/50HZ 15KW/1452r/min	格兰富	个	1	冷冻机房
59	核心筒水泵	M2QA180L4A 40.59A 380/50HZ 22KW/1465r/min	格兰富	个	1	冷冻机房
60	核心筒水泵备用	M2QA180L4A 40.59A 380/50HZ 22KW/1465r/min	格兰富	个	1	冷冻机房
61	00 层水泵	M2QA160M4A 21.46A 380/50HZ 11KW/1475r/min	格兰富	个	1	冷冻机房
62	00 层水泵备用	M2QA160M4A 21.46A 380/50HZ 11KW/1475r/min	格兰富	个	1	冷冻机房
63	3 号机房水泵	M2QA225S4A 71.65A 380/50HZ 37KW/1475r/min	格兰富	个	1	冷冻机房

64	3 号机房水泵备用	M2QA225S4A 71.65A 380/50HZ 37KW/1475r/min	格兰富	个	1	冷冻机房
65	1 号机房水泵	M2QA100L4B 6.5A 380/50HZ 3KW/1420r/min	格兰富	个	1	冷冻机房
66	1 号机房水泵备用	M2QA100L4B 6.5A 380/50HZ 3KW/1420r/min	格兰富	个	1	冷冻机房
67	1 号冷却泵	M2QA2280S4A 138A 380/50HZ 75KW/1475r/min	格兰富	个	1	冷冻机房
68	2 号冷却泵	M2QA2280S4A 138A 380/50HZ 75KW/1475r/min	格兰富	个	1	冷冻机房
69	1、2 号备用冷却泵	M2QA2280S4A 138A 380/50HZ 75KW/1475r/min	格兰富	个	1	冷冻机房
70	3 号冷却泵	M2QA225S4A 71.65A 380/50HZ 37KW/1475r/min	格兰富	个	1	冷冻机房
71	3 号冷却泵备用	M2QA225S4A 71.65A 380/50HZ 37KW/1475r/min	格兰富	个	1	冷冻机房
72	锅炉补水泵	CR3-19 2900r/min 380/50HZ	格兰富	个	1	冷冻机房
73	密闭式膨胀水罐	OT-1200H 494KG 1.22m ³	上海森松压力容器有限公司	个	1	冷冻机房
74	密闭式膨胀水罐	OT-1000H 443KG 1.016m ³	上海森松压力容器有限公司	个	1	冷冻机房
75	冷系统补水泵	CR3-13 2900r/min 380/50HZ	格兰富	个	1	冷冻机房
76	分体式空调	RXD35DV2C	上海大金空调有限公司	个	1	楼顶机房
77	分体式空调	RXD35DV2C	上海大金空调有限公司	个	1	楼顶机房
78	热泵式空调	RY1225LMY1L(KFR-125W)	上海大金空调有限公司	个	1	库房
79	热泵式空调	RY1225LMY1L(KFR-125W)	上海大金空调有限公司	个	1	库房
80	热泵式空调	RNCQ205ABY R410A	上海大金空调有限公司	个	1	UPS 房
81	热泵式空调	RNCQ205ABY R410A	上海大金空调有限公司	个	1	UPS 房
82	风机盘管	ECR800 1343m ² h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	地下室电梯厅
83	风机盘管	ECR800 1343m ² h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	1 楼电梯厅
84	风机盘管	ECR800 1343m ² h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	一楼大堂
85	风机盘管	ECR800 1343m ² h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	一楼大堂
86	风机盘管	ECR800 1343m ² h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	一楼大堂
87	风机盘管	ECR800 1343m ² h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	一楼大堂
88	风机盘管	ECR800 1343m ² h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	一楼大堂

89	风机盘管	ECR800 1343m³h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	一楼大堂
90	风机盘管	ECR800 1343m³h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	一楼大堂
91	风机盘管	ECR800 1343m³h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	一楼大堂
92	风机盘管	ECR800 1343m³h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	一楼大堂
93	风机盘管	ECR800 1343m³h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	一楼大堂
94	风机盘管	ECR800 1343m³h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	二楼电梯厅
95	风机盘管	ECR800 1343m³h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	二楼接待大厅
96	风机盘管	ECR800 1343m³h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	二楼接待大厅
97	风机盘管	ECR800 1343m³h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	二楼接待大厅
98	风机盘管	ECR800 1343m³h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	二楼接待大厅
99	风机盘管	ECR800 1343m³h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	三楼电梯厅
100	风机盘管	ECR800 1343m³h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	四楼电梯厅
101	风机盘管	ECR800 1343m³h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	401
102	风机盘管	ECR800 1343m³h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	401
103	风机盘管	ECR800 1343m³h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	401
104	风机盘管	ECR800 1343m³h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	401
105	风机盘管	ECR800 1343m³h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	401
106	风机盘管	ECR800 1343m³h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	401
107	风机盘管	ECR800 1343m³h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	401
108	风机盘管	ECR800 1343m³h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	402
109	风机盘管	ECR800 1343m³h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	402
110	风机盘管	ECR800 1343m³h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	402
111	风机盘管	ECR800 1343m³h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	403
112	风机盘管	ECR800 1343m³h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	403

113	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	403
114	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	五楼电梯厅
115	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	六楼电梯厅
116	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	七楼电梯厅
117	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	八楼电梯厅
118	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	九楼电梯厅
119	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	十楼电梯厅
120	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	501
121	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	502
122	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	503
123	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	504
124	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	505
125	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	506
126	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	507
127	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	508
128	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	509
129	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	510
130	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	601
131	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	602
132	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	603
133	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	604
134	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	605
135	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	606
136	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	607

137	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	608
138	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	609
139	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	610
140	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	611
141	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	612
142	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	701
143	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	702
144	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	703
145	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	704
146	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	705
147	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	706
148	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	707
149	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	708
150	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	709
151	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	709A
152	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	710
153	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	710A
154	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	801
155	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	802
156	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	803
157	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	804
158	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	805
159	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	806
160	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	807

161	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	808
162	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	809
163	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	809A
164	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	810
165	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	901
166	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	902
167	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	903
168	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	904
169	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	905
170	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	906
171	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	907
172	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	908
173	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	909
174	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	910
175	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	1001
176	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	1002
177	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	1003
178	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	1004
179	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	1005
180	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	1006
181	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	1007A
182	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	1007B
183	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	1008
184	风机盘管	ECR800 1343m 7h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	1009

185	风机盘管	ECR800 1343m³h 150w	上海新晃空调设备有限公司	个	1	1010
186	离心风机箱	电源: 380V-3Ø-50Hz 电机功率: 1.5KW 转速: ≤1000rpm		个	1	UPS 间气体灭火排风
187	管道式离心风机	电源: 220V-1Ø-50Hz 电机功率: 0.032KW		个	1	运维室
188	单向气流嵌入式	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 67W		个	1	地下室 UPS 机房
189	单向气流嵌入式	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 67W		个	1	地下室 UPS 机房
190	单向气流嵌入式	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 67W		个	1	地下室 UPS 机房
191	单向气流嵌入式	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 67W		个	1	地下室 UPS 机房
192	变冷媒流量多联机室外机	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 8.59KW		个	1	地下室 UPS 机房
193	恒温恒湿机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 7.81KW		个	1	核心机房
194	恒温恒湿机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 7.81KW		个	1	核心机房
195	恒温恒湿机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 7.81KW		个	1	核心机房
196	恒温恒湿机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 7.81KW		个	1	核心机房
197	恒温恒湿机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 7.81KW		个	1	公共机房
198	恒温恒湿机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 7.81KW		个	1	公共机房
199	端吸式离心泵	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 30KW 转速: 1450rpm		个	1	2#机房
200	端吸式离心泵	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 30KW 转速: 1450rpm		个	1	2#机房
201	端吸式离心泵	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 30KW 转速: 1450rpm		个	1	3#机房
202	端吸式离心泵	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 30KW 转速: 1450rpm		个	1	3#机房
203	端吸式离心泵	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 30KW 转速: 1450rpm		个	1	11.5M 前厅和 18M 改造区域
204	端吸式离心泵	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 30KW 转速: 1450rpm		个	1	11.5M 前厅和 18M 改造区域
205	端吸式离心泵	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 7.5KW 转速: 1450rpm		个	1	2#机房
206	端吸式离心泵	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 7.5KW 转速: 1450rpm		个	1	2#机房
207	端吸式离心泵	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 11KW 转速: 1450rpm		个	1	3#机房
208	端吸式离心泵	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 11KW 转速: 1450rpm		个	1	3#机房

209	端吸式离心泵	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 11KW 转速: 1450rpm		个	1	11.5M 前厅和 18M 改造区域
210	端吸式离心泵	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 11KW 转速: 1450rpm		个	1	11.5M 前厅和 18M 改造区域
211	紧凑超薄型空气 处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 5.5KW 风量: 7000m3/h		个	1	120 开放式办 公
212	紧凑超薄型空气 处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 5.5KW 风量: 7000m3/h		个	1	120 开放式办 公
213	紧凑超薄型空气 处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 5.5KW 风量: 7000m3/h		个	1	120 开放式办 公
214	紧凑超薄型空气 处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 5.5KW 风量: 7000m3/h		个	1	120 开放式办 公
215	紧凑超薄型空气 处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 5.5KW 风量: 7000m3/h		个	1	120 开放式办 公
216	紧凑超薄型空气 处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 5.5KW 风量: 7000m3/h		个	1	120 开放式办 公
217	紧凑超薄型空气 处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 5.5KW 风量: 7000m3/h		个	1	安监局开放式 办公
218	紧凑超薄型空气 处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 5.5KW 风量: 7000m3/h		个	1	安监局开放式 办公
219	紧凑超薄型空气 处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 5.5KW 风量: 7000m3/h		个	1	安监局开放式 办公
220	紧凑超薄型空气 处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 5.5KW 风量: 7000m3/h		个	1	安监局开放式 办公
221	紧凑超薄型空气 处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 5.5KW 风量: 7000m3/h		个	1	安监局开放式 办公
222	紧凑超薄型空气 处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 5.5KW 风量: 7000m3/h		个	1	安监局开放式 办公
223	紧凑超薄型空气 处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 5.5KW 风量: 7000m3/h		个	1	网络办开放式 办公
224	紧凑超薄型空气 处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 5.5KW 风量: 7000m3/h		个	1	网络办开放式 办公
225	紧凑超薄型空气 处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 5.5KW 风量: 7000m3/h		个	1	网络办开放式 办公
226	紧凑超薄型空气 处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 5.5KW 风量: 7000m3/h		个	1	网络办开放式 办公
227	紧凑超薄型空气 处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 5.5KW 风量: 7000m3/h		个	1	网络办开放式 办公
228	紧凑超薄型空气 处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 5.5KW 风量: 7000m3/h		个	1	网络办开放式 办公
229	紧凑超薄型空气 处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 5.5KW 风量: 7000m3/h		个	1	指挥大厅
230	紧凑超薄型空气 处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 5.5KW 风量: 7000m3/h		个	1	指挥大厅
231	紧凑超薄型空气 处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 5.5KW 风量: 7000m3/h		个	1	指挥大厅

232	紧凑超薄型空气处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 5.5KW 风量: 7000m³/h		个	1	指挥大厅
233	紧凑超薄型空气处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 5.5KW 风量: 7000m³/h		个	1	指挥大厅
234	紧凑超薄型空气处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 5.5KW 风量: 7000m³/h		个	1	指挥大厅
235	紧凑超薄型空气处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 5.5KW 风量: 7000m³/h		个	1	指挥大厅
236	组合式空气处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 3.7KW 风量: 3330m³/h		个	1	4F 和 4FM 办公等
237	组合式空气处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 3.7KW 风量: 36000m³/h		个	1	4F 和 4FM 办公等
238	组合式空气处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 3.7KW 风量: 3930m³/h		个	1	4F 和 4FM 办公等
239	组合式空气处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 3.7KW 风量: 3050m³/h		个	1	4F 和 4FM 办公等
240	组合式空气处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 3.7KW 风量: 4850m³/h		个	1	4F 开放式办公
241	组合式空气处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 3.7KW 风量: 3550m³/h		个	1	4F 开放式办公
242	组合式空气处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 5.5KW 风量: 5550m³/h		个	1	4F 开放式办公
243	组合式空气处理机组	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 3.7KW 风量: 3530m³/h		个	1	4F 展示屏大厅
244	变冷媒流量多联机室内机—天花板嵌入式（双向气流）	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 256W 风量: 1980m³/h		个	1	120 急救调度中心和区总值班室机房
245	变冷媒流量多联机室内机—天花板嵌入式（双向气流）	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 256W 风量: 1980m³/h		个	1	120 急救调度中心和区总值班室机房
246	变冷媒流量多联机室内机—天花板嵌入式（双向气流）	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 256W 风量: 1980m³/h		个	1	120 急救调度中心和区总值班室机房
247	变冷媒流量多联机室内机—天花板嵌入式（双向气流）	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 256W 风量: 1980m³/h		个	1	120 急救调度中心和区总值班室机房
248	变冷媒流量多联机室内机—中静压风管式	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 228W 风量: 1680m³/h		个	1	指挥大厅机房
249	变冷媒流量多联机室内机—中静压风管式	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 228W 风量: 1680m³/h		个	1	指挥大厅机房

250	变冷媒流量多联机室内机—中静压风管式	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 228W 风量: 1680m³/h		个	1	指挥大厅机房
251	变冷媒流量多联机室内机—中静压风管式	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 228W 风量: 1680m³/h		个	1	指挥大厅机房
252	变冷媒流量多联机室内机—中静压风管式	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 194W 风量: 1428m³/h		个	1	120 急救调度中心
253	变冷媒流量多联机室内机—中静压风管式	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 194W 风量: 1428m³/h		个	1	120 急救调度中心
254	变冷媒流量多联机室内机—中静压风管式	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 194W 风量: 1428m³/h		个	1	120 急救调度中心
255	变冷媒流量多联机室内机—中静压风管式	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 194W 风量: 1428m³/h		个	1	区总值班室
256	变冷媒流量多联机室内机—中静压风管式	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 194W 风量: 1428m³/h		个	1	区总值班室
257	变冷媒流量多联机室内机—天花板嵌入式（四向气流）	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 156W 风量: 1518m³/h		个	1	指挥大厅
258	变冷媒流量多联机室内机—天花板嵌入式（四向气流）	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 156W 风量: 1518m³/h		个	1	指挥大厅
259	变冷媒流量多联机室内机—天花板嵌入式（四向气流）	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 156W 风量: 1518m³/h		个	1	指挥大厅
260	变冷媒流量多联机室内机—天花板嵌入式（四向气流）	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 156W 风量: 1518m³/h		个	1	指挥大厅
261	变冷媒流量多联机室内机—天花板嵌入式（四向气流）	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 156W 风量: 1518m³/h		个	1	指挥大厅
262	变冷媒流量多联机室内机—天花板内藏风管式（超薄型）	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 188W 风量: 1560m³/h		个	1	指挥大厅
263	变冷媒流量多联机室内机—天花板内藏风管式（超薄型）	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 188W 风量: 1560m³/h		个	1	指挥大厅

264	变冷媒流量多联机室内机—天花板内藏风管式（超薄型）	电源：220V-1Ø-50Hz 功率：188W 风量：1560m³/h		个	1	指挥大厅
265	变冷媒流量多联机室内机—天花板内藏风管式（超薄型）	电源：220V-1Ø-50Hz 功率：188W 风量：1560m³/h		个	1	指挥大厅
266	变冷媒流量多联机室内机—天花板内藏风管式（超薄型）	电源：220V-1Ø-50Hz 功率：188W 风量：1560m³/h		个	1	指挥大厅
267	变冷媒流量多联机室内机—天花板内藏风管式（超薄型）	电源：220V-1Ø-50Hz 功率：188W 风量：1560m³/h		个	1	指挥大厅
268	变冷媒流量多联机室内机—天花板嵌入式（四向气流）	电源：220V-1Ø-50Hz 功率：156W 风量：1518m³/h		个	1	指挥大厅
269	变冷媒流量多联机室内机—天花板嵌入式（四向气流）	电源：220V-1Ø-50Hz 功率：156W 风量：1518m³/h		个	1	指挥大厅
270	变冷媒流量多联机室内机—天花板嵌入式（四向气流）	电源：220V-1Ø-50Hz 功率：156W 风量：1518m³/h		个	1	指挥大厅
271	变冷媒流量多联机室内机—天花板嵌入式（四向气流）	电源：220V-1Ø-50Hz 功率：156W 风量：1518m³/h		个	1	指挥大厅
272	变冷媒流量多联机室内机—天花板嵌入式（四向气流）	电源：220V-1Ø-50Hz 功率：156W 风量：1518m³/h		个	1	指挥大厅
273	变冷媒流量多联机室内机—天花板内藏风管式（超薄型）	电源：220V-1Ø-50Hz 功率：188W 风量：1560m³/h		个	1	指挥大厅
274	变冷媒流量多联机室内机—天花板内藏风管式（超薄型）	电源：220V-1Ø-50Hz 功率：188W 风量：1560m³/h		个	1	指挥大厅
275	变冷媒流量多联机室内机—天花板内藏风管式（超薄型）	电源：220V-1Ø-50Hz 功率：188W 风量：1560m³/h		个	1	指挥大厅

276	变冷媒流量多联机室内机—天花板内藏风管式（超薄型）	电源：220V-1Ø-50Hz 功率：188W 风量：1560m3/h		个	1	指挥大厅
277	变冷媒流量多联机室内机—天花板内藏风管式（超薄型）	电源：220V-1Ø-50Hz 功率：188W 风量：1560m3/h		个	1	指挥大厅
278	变冷媒流量多联机室内机—天花板内藏风管式（超薄型）	电源：220V-1Ø-50Hz 功率：188W 风量：1560m3/h		个	1	120 急救调度中心和区总值班室机房
279	变冷媒流量多联机室外机	电源：380V-3Ø-50Hz 功率：7.0KW		个	1	120 急救调度中心和区总值班室机房
280	变冷媒流量多联机室外机	电源：380V-3Ø-50Hz 功率：7.0KW		个	1	指挥大厅机房
281	变冷媒流量多联机室外机	电源：380V-3Ø-50Hz 功率：7.0KW		个	1	指挥大厅机房
282	变冷媒流量多联机室外机	电源：380V-3Ø-50Hz 功率：7.0KW		个	1	120 急救调度中心
283	变冷媒流量多联机室外机	电源：380V-3Ø-50Hz 功率：7.0KW		个	1	区总值班室
284	变冷媒流量多联机室外机	电源：380V-3Ø-50Hz 功率：5.05KW		个	1	
285	变冷媒流量多联机室外机	电源：380V-3Ø-50Hz 功率：37.2KW		个	1	展示屏大厅
286	变冷媒流量多联机室外机	电源：380V-3Ø-50Hz 功率：37.2KW		个	1	展示屏大厅
287	管道式离心风机	电源：220V-1Ø-50Hz 功率：0.055KW 风量：200m3/h		个	1	120 指挥室
288	管道式离心风机	电源：220V-1Ø-50Hz 功率：0.080KW 风量：300m3/h		个	1	茶水间、会议室等排风
289	管道式离心风机	电源：220V-1Ø-50Hz 功率：0.080KW 风量：300m3/h		个	1	茶水间、会议室等排风
290	管道式离心风机	电源：220V-1Ø-50Hz 功率：0.080KW 风量：300m3/h		个	1	茶水间、会议室等排风
291	管道式离心风机	电源：220V-1Ø-50Hz 功率：0.080KW 风量：300m3/h		个	1	茶水间、会议室等排风
292	管道式离心风机	电源：220V-1Ø-50Hz 功率：0.080KW 风量：300m3/h		个	1	茶水间、会议室等排风
293	管道式离心风机	电源：220V-1Ø-50Hz 功率：0.080KW 风量：300m3/h		个	1	茶水间、会议室等排风
294	管道式离心风机	电源：220V-1Ø-50Hz 功率：0.080KW 风量：300m3/h		个	1	茶水间、会议室等排风
295	管道式离心风机	电源：220V-1Ø-50Hz 功率：0.080KW 风量：300m3/h		个	1	茶水间、会议室等排风

296	管道式离心风机	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 0.080KW 风量: 300m³/h		个	1	茶水间、会议室等排风
297	管道式离心风机	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 0.080KW 风量: 300m³/h		个	1	茶水间、会议室等排风
298	管道式离心风机	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 0.091KW 风量: 500m³/h		个	1	120 急救调度中心
299	管道式离心风机	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 0.265KW 风量: 800m³/h		个	1	会议室排风
300	管道式离心风机	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 0.325KW 风量: 1000m³/h		个	1	卫生间排风
301	管道式离心风机	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 1.5KW 风量: 1500m³/h		个	1	区领导应急指挥大厅排风
302	离心风机箱	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 2.2KW 风量: 3900m³/h		个	1	开放式办公排风
303	离心风机箱	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 3.0KW 风量: 6350m³/h		个	1	开放式办公排风
304	离心风机箱	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 3.0KW 风量: 6900m³/h		个	1	开放式办公排风
305	离心风机箱	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 1.5KW 风量: 3400m³/h		个	1	指挥大厅排风
306	离心风机箱	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 1.5KW 风量: 2050m³/h		个	1	卫生间排风
307	离心风机箱	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 1.5KW 风量: 1550m³/h		个	1	卫生间、文印间等排风
308	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 36W 风量: 360m³/h		个	1	城运中心
309	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 36W 风量: 360m³/h		个	1	城运中心
310	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 36W 风量: 360m³/h		个	1	城运中心
311	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 70W 风量: 720m³/h		个	1	城运中心
312	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 70W 风量: 720m³/h		个	1	城运中心
313	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 70W 风量: 720m³/h		个	1	城运中心
314	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 70W 风量: 720m³/h		个	1	城运中心
315	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 70W 风量: 720m³/h		个	1	城运中心
316	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 70W 风量: 720m³/h		个	1	城运中心
317	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 70W 风量: 720m³/h		个	1	城运中心
318	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 70W 风量: 720m³/h		个	1	城运中心

[illegible]

[illegible]

388	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 70W 风量: 720m3/h		个	1	城运中心
389	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 70W 风量: 720m3/h		个	1	城运中心
390	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 70W 风量: 720m3/h		个	1	城运中心
391	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 70W 风量: 720m3/h		个	1	城运中心
392	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 70W 风量: 720m3/h		个	1	城运中心
393	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 70W 风量: 720m3/h		个	1	城运中心
394	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 70W 风量: 720m3/h		个	1	城运中心
395	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 70W 风量: 720m3/h		个	1	城运中心
396	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 70W 风量: 720m3/h		个	1	城运中心
397	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 109W 风量: 1040m3/h		个	1	城运中心
398	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 109W 风量: 1040m3/h		个	1	城运中心
399	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 109W 风量: 1040m3/h		个	1	城运中心
400	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 109W 风量: 1040m3/h		个	1	城运中心
401	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 109W 风量: 1040m3/h		个	1	城运中心
402	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 109W 风量: 1040m3/h		个	1	城运中心
403	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 109W 风量: 1040m3/h		个	1	城运中心
404	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 109W 风量: 1040m3/h		个	1	城运中心
405	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 109W 风量: 1040m3/h		个	1	城运中心
406	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 109W 风量: 1040m3/h		个	1	城运中心
407	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 109W 风量: 1040m3/h		个	1	城运中心
408	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 109W 风量: 1040m3/h		个	1	城运中心
409	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 109W 风量: 1040m3/h		个	1	城运中心
410	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 109W 风量: 1040m3/h		个	1	城运中心

[illegible]

457	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 109W 风量: 1040m³/h		个	1	城运中心
458	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 109W 风量: 1040m³/h		个	1	城运中心
459	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 109W 风量: 1040m³/h		个	1	城运中心
460	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 109W 风量: 1040m³/h		个	1	城运中心
461	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 109W 风量: 1040m³/h		个	1	城运中心
462	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 109W 风量: 1040m³/h		个	1	城运中心
463	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 109W 风量: 1040m³/h		个	1	城运中心
464	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 109W 风量: 1040m³/h		个	1	城运中心
465	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 109W 风量: 1040m³/h		个	1	城运中心
466	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 109W 风量: 1040m³/h		个	1	城运中心
467	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 109W 风量: 1040m³/h		个	1	城运中心
468	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 109W 风量: 1040m³/h		个	1	城运中心
469	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 109W 风量: 1040m³/h		个	1	城运中心
470	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 109W 风量: 1040m³/h		个	1	城运中心
471	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 150W 风量: 1450m³/h		个	1	城运中心
472	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 150W 风量: 1450m³/h		个	1	城运中心
473	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 150W 风量: 1450m³/h		个	1	城运中心
474	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 150W 风量: 1450m³/h		个	1	城运中心
475	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 150W 风量: 1450m³/h		个	1	城运中心
476	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 150W 风量: 1450m³/h		个	1	城运中心
477	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 150W 风量: 1450m³/h		个	1	城运中心
478	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 150W 风量: 1450m³/h		个	1	城运中心
479	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 150W 风量: 1450m³/h		个	1	城运中心

480	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 150W 风量: 1450m³/h		个	1	城运中心
481	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 150W 风量: 1450m³/h		个	1	城运中心
482	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 150W 风量: 1450m³/h		个	1	城运中心
483	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 150W 风量: 1450m³/h		个	1	城运中心
484	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 150W 风量: 1450m³/h		个	1	城运中心
485	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 150W 风量: 1450m³/h		个	1	城运中心
486	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 150W 风量: 1450m³/h		个	1	城运中心
487	风机盘管——卧式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 150W 风量: 1450m³/h		个	1	城运中心
488	风机盘管——立式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 79W 风量: 900m³/h		个	1	城运中心
489	风机盘管——立式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 79W 风量: 900m³/h		个	1	城运中心
490	风机盘管——立式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 79W 风量: 900m³/h		个	1	城运中心
491	风机盘管——立式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 79W 风量: 900m³/h		个	1	城运中心
492	风机盘管——立式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 79W 风量: 900m³/h		个	1	城运中心
493	风机盘管——立式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 79W 风量: 900m³/h		个	1	城运中心
494	风机盘管——立式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 79W 风量: 900m³/h		个	1	城运中心
495	风机盘管——立式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 79W 风量: 900m³/h		个	1	城运中心
496	风机盘管——立式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 79W 风量: 900m³/h		个	1	城运中心
497	风机盘管——立式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 79W 风量: 900m³/h		个	1	城运中心
498	风机盘管——立式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 79W 风量: 900m³/h		个	1	城运中心
499	风机盘管——立式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 79W 风量: 900m³/h		个	1	城运中心
500	风机盘管——立式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 79W 风量: 900m³/h		个	1	城运中心
501	风机盘管——立式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 79W 风量: 900m³/h		个	1	城运中心
502	风机盘管——立式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 79W 风量: 900m³/h		个	1	城运中心

526	风机盘管——立式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 96W 风量: 1240m³/h		个	1	城运中心
527	风机盘管——立式暗装	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 96W 风量: 1240m³/h		个	1	城运中心
528	薄型地板管槽式对流散热器	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 57W 风量: 560m³/h		个	1	城运中心
529	薄型地板管槽式对流散热器	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 57W 风量: 560m³/h		个	1	城运中心
530	薄型地板管槽式对流散热器	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 57W 风量: 560m³/h		个	1	城运中心
531	薄型地板管槽式对流散热器	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 57W 风量: 560m³/h		个	1	城运中心
532	薄型地板管槽式对流散热器	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 57W 风量: 560m³/h		个	1	城运中心
533	薄型地板管槽式对流散热器	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 57W 风量: 560m³/h		个	1	城运中心
534	薄型地板管槽式对流散热器	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 57W 风量: 560m³/h		个	1	城运中心
535	薄型地板管槽式对流散热器	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 57W 风量: 560m³/h		个	1	城运中心
536	薄型地板管槽式对流散热器	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 57W 风量: 560m³/h		个	1	城运中心
537	薄型地板管槽式对流散热器	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 57W 风量: 560m³/h		个	1	城运中心
538	薄型地板管槽式对流散热器	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 57W 风量: 560m³/h		个	1	城运中心
539	薄型地板管槽式对流散热器	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 57W 风量: 560m³/h		个	1	城运中心
540	薄型地板管槽式对流散热器	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 57W 风量: 560m³/h		个	1	城运中心
541	薄型地板管槽式对流散热器	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 57W 风量: 560m³/h		个	1	城运中心
542	薄型地板管槽式对流散热器	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 57W 风量: 560m³/h		个	1	城运中心
543	薄型地板管槽式对流散热器	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 57W 风量: 560m³/h		个	1	城运中心
544	薄型地板管槽式对流散热器	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 57W 风量: 560m³/h		个	1	城运中心
545	薄型地板管槽式对流散热器	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 57W 风量: 560m³/h		个	1	城运中心
546	薄型地板管槽式对流散热器	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 57W 风量: 560m³/h		个	1	城运中心
547	薄型地板管槽式对流散热器	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 57W 风量: 560m³/h		个	1	城运中心
548	薄型地板管槽式对流散热器	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 57W 风量: 560m³/h		个	1	城运中心

549	薄型地板管槽式 对流散热器	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 57W 风量: 560m3/h		个	1	城运中心
550	薄型地板管槽式 对流散热器	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 57W 风量: 560m3/h		个	1	城运中心
551	薄型地板管槽式 对流散热器	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 57W 风量: 560m3/h		个	1	城运中心
552	薄型地板管槽式 对流散热器	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 57W 风量: 560m3/h		个	1	城运中心
553	薄型地板管槽式 对流散热器	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 57W 风量: 560m3/h		个	1	城运中心
554	薄型地板管槽式 对流散热器	电源: 220V-1Ø-50Hz 功率: 57W 风量: 560m3/h		个	1	城运中心
555	消防风机-离心风 机箱	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 22KW 风量: 38400m3/h		个	1	开敞式办公消 防补风
556	消防风机-离心风 机箱	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 22KW 风量: 38400m3/h		个	1	开敞式办公消 防补风
557	消防风机-离心风 机箱	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 22KW 风量: 38400m3/h		个	1	开敞式办公消 防补风
558	消防风机-离心风 机箱	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 22KW 风量: 38400m3/h		个	1	开敞式办公消 防补风
559	消防风机-离心风 机箱	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 22KW 风量: 38400m3/h		个	1	开敞式办公排 烟
560	消防风机-离心风 机箱	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 22KW 风量: 38400m3/h		个	1	开敞式办公排 烟
561	消防风机-离心风 机箱	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 22KW 风量: 38400m3/h		个	1	开敞式办公排 烟
562	消防风机-离心风 机箱	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 22KW 风量: 38400m3/h		个	1	开敞式办公排 烟
563	消防风机-离心风 机箱	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 22KW 风量: 38400m3/h		个	1	开敞式办公排 烟
564	消防风机-离心风 机箱	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 22KW 风量: 38400m3/h		个	1	开敞式办公排 烟
565	消防风机-离心风 机箱	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 22KW 风量: 38400m3/h		个	1	开敞式办公排 烟
566	消防风机-离心风 机箱	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 22KW 风量: 38400m3/h		个	1	开敞式办公排 烟
567	消防风机-离心风 机箱	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 15KW 风量: 23664m3/h		个	1	走道等排烟
568	消防风机-离心风 机箱	电源: 380V-3Ø-50Hz 功率: 15KW 风量: 23664m3/h		个	1	走道等排烟
二、电梯设备						
序 号	设备名称	型号规格	制造单位	单 位	数 量	安 装 位 置
1	1 号电梯	OTIS320	天津 OTIS 电梯有 限公司	个	1	合欢路 201 号 办公楼

2	2 号电梯	OTIS320	天津 OTIS 电梯有限公司	个	1	合欢路 201 号办公楼
3	3 号电梯	TWJ	西子奥的斯电梯有限公司	个	1	合欢路 201 号食堂
4	5 号电梯	GEN2	广州 OTIS 电梯有限公司	个	1	合欢路 201 号展览馆
5	6 号电梯	GEN2	广州 OTIS 电梯有限公司	个	1	合欢路 201 号展览馆
6	7 号电梯	GEN2	广州 OTIS 电梯有限公司	个	1	合欢路 201 号展览馆
7	8 号电梯	GEN2	广州 OTIS 电梯有限公司	个	1	合欢路 201 号展览馆
8	9 号电梯	TOEC3F	天津 OTIS 电梯有限公司	个	1	合欢路 201 号办公楼
9	10 号电梯	GEN2	广州 OTIS 电梯有限公司	个	1	合欢路 201 号展览馆
10	2-3 左	TF923	蒂森克虏伯电梯有限公司	个	1	合欢路 201 号展览大厅
11	2-3 右	TF923	蒂森克虏伯电梯有限公司	个	1	合欢路 201 号展览大厅
12	3-4 左	TF923	蒂森克虏伯电梯有限公司	个	1	合欢路 201 号展览大厅
13	3-4 右	TF923	蒂森克虏伯电梯有限公司	个	1	合欢路 201 号展览大厅
14	11 号电梯	TX 3130003120002	奥的斯电梯（中国）有限公司	个	1	合欢路 201 号行政楼一楼
15	12 号电梯	TX 3130003120002	奥的斯电梯（中国）有限公司	个	1	合欢路 201 号行政楼一楼

三、给排水设备

序号	设备名称	型号规格	制造单位	单位	数量	安装位置
1	1 号生活给水泵	Q=55 H=65m N=15KW n=2900 转/分	格兰富	个	1	水泵房
2	2 号生活给水泵	Q=55 H=65m N=15KW n=2900 转/分	格兰富	个	1	水泵房
3	3 号生活给水泵	Q=4.0L/S H=58m N=5.5KW n=2900 转/分	格兰富	个	1	水泵房
4	4 号生活给水泵	Q=4.0L/S H=58m N=5.5KW n=2900 转/分	格兰富	个	1	水泵房
5	1 号生活加压泵	Q=3L/S H=20m N=1.1KW n=2900 转/分	格兰富	个	1	屋顶水泵房
6	2 号生活加压泵	Q=3L/S H=20m N=1.1KW n=2900 转/分	格兰富	个	1	屋顶水泵房
7	1 号冷却塔补水泵	Q=27 H=15m N=2.2KW n=2900 转/分	格兰富	个	1	屋顶水泵房
8	2 号冷却塔补水泵	Q=27 H=15m N=2.2KW n=2900 转/分	格兰富	个	1	屋顶水泵房
9	1 号污水潜水泵	Q=20 H=28m N=7.4KW	格兰富	个	1	地下室

10	2号污水潜水排水 泵	Q=20 H=28m N=7.4KW	格兰富	个	1	地下室
11	3号污水潜水排水 泵	Q=20 H=28m N=7.4KW	格兰富	个	1	地下室
12	4号污水潜水排水 泵	Q=20 H=28m N=7.4KW	格兰富	个	1	地下室
13	1号废水潜水排水 泵	Q=15 H=22m N=4.4KW	格兰富	个	1	地下室
14	2号废水潜水排水 泵	Q=15 H=22m N=4.4KW	格兰富	个	1	地下室
15	3号废水潜水排水 泵	Q=15 H=22m N=4.4KW	格兰富	个	1	地下室
16	4号废水潜水排水 泵	Q=15 H=22m N=4.4KW	格兰富	个	1	地下室
17	5号废水潜水排水 泵	Q=15 H=22m N=4.4KW	格兰富	个	1	地下室
18	6号废水潜水排水 泵	Q=15 H=22m N=4.4KW	格兰富	个	1	地下室
19	7号废水潜水排水 泵	Q=15 H=22m N=4.4KW	格兰富	个	1	地下室
20	8号废水潜水排水 泵	Q=15 H=22m N=4.4KW	格兰富	个	1	地下室
21	9号废水潜水排水 泵	Q=15 H=22m N=4.4KW	格兰富	个	1	地下室
22	10号废水潜水排 水泵	Q=15 H=22m N=4.4KW	格兰富	个	1	地下室
23	11号废水潜水排 水泵	Q=15 H=22m N=4.4KW	格兰富	个	1	地下室
24	12号废水潜水排 水泵	Q=15 H=22m N=4.4KW	格兰富	个	1	地下室
25	13号废水潜水排 水泵	Q=15 H=22m N=4.4KW	格兰富	个	1	地下室
26	14号废水潜水排 水泵	Q=15 H=22m N=4.4KW	格兰富	个	1	地下室
27	15号废水潜水排 水泵	Q=20 H=28m N=7.4KW	格兰富	个	1	报警阀室
28	16号废水潜水排 水泵	Q=20 H=28m N=7.4KW	格兰富	个	1	报警阀室
29	17号废水潜水排 水泵	Q=36 H=28m N=7.4KW	格兰富	个	1	电梯井
30	18号废水潜水排 水泵	Q=36 H=28m N=7.4KW	格兰富	个	1	电梯井
31	19号废水潜水排 水泵	Q=70 H=22m N=13.5KW	格兰富	个	1	水泵房
32	20号废水潜水排 水泵	Q=70 H=22m N=13.5KW	格兰富	个	1	水泵房
33	不锈钢组合水池	170		个	1	水泵房

34	不锈钢组合水箱	63		个	1	屋顶
35	储水式电热水锅炉	60KW,容积大于 1.8		个	1	
36	不锈钢隔油器	1000x520x560		个	1	
37	不锈钢隔油器	1000x520x560		个	1	
38	中央净水装置	带增压设备		个	1	
39	1 号供水泵	Q=3L/S H=20m N=1.1KW n=2900 转/分	格兰富	个	1	水泵房
40	2 号供水泵	Q=3L/S H=20m N=1.1KW n=2900 转/分	格兰富	个	1	水泵房
41	3 号供水泵	Q=3L/S H=20m N=1.1KW n=2900 转/分	格兰富	个	1	水泵房
42	4 号供水泵	Q=3L/S H=20m N=1.1KW n=2900 转/分	格兰富	个	1	水泵房
43	5 号供水泵	Q=3L/S H=20m N=1.1KW n=2900 转/分	格兰富	个	1	水泵房
44	稳压罐	150L	齐尔美特	个	1	水泵房
45	消火栓箱	栓口: DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
46	消火栓箱	栓口: DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
47	消火栓箱	栓口: DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
48	消火栓箱	栓口: DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
49	消火栓箱	栓口: DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
50	消火栓箱	栓口: DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
51	消火栓箱	栓口: DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
52	消火栓箱	栓口: DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
53	消火栓箱	栓口: DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
54	消火栓箱	栓口: DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
55	消火栓箱	栓口: DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
56	消火栓箱	栓口: DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
57	消火栓箱	栓口: DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
58	消火栓箱	栓口: DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F

59	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
60	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
61	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
62	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
63	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
64	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
65	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
66	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
67	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
68	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
69	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
70	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
71	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
72	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
73	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
74	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
75	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
76	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
77	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
78	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
79	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
80	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
81	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
82	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F

83	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
84	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
85	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
86	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
87	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
88	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
89	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
90	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
91	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
92	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
93	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
94	消火栓箱	栓口：DN65 水枪喷嘴口径 19mm		个	1	展览馆 4F
95	湿式报警阀组	规格：DN150		个	1	展览馆 4F
96	消火栓稳压泵	Q=1L/s, H=20m N=1.1kw		个	1	展览馆 4F
97	消火栓稳压泵	Q=1L/s, H=20m N=1.1kw		个	1	展览馆 4F
98	容积式电热水器	容量：80L, N=2.5kw		个	1	展览馆 4F
99	容积式电热水器	容量：80L, N=2.5kw		个	1	展览馆 4F
100	容积式电热水器	容量：80L, N=2.5kw		个	1	展览馆 4F
101	容积式电热水器	容量：80L, N=2.5kw		个	1	展览馆 4F
102	容积式电热水器	容量：80L, N=2.5kw		个	1	展览馆 4F
103	容积式电热水器	容量：80L, N=2.5kw		个	1	展览馆 4F
104	容积式电热水器	容量：80L, N=2.5kw		个	1	展览馆 4F
105	容积式电热水器	容量：80L, N=2.5kw		个	1	展览馆 4F
106	容积式电热水器	容量：80L, N=2.5kw		个	1	展览馆 4F
107	容积式电热水器	容量：80L, N=2.5kw		个	1	展览馆 4F
108	容积式电热水器	容量：80L, N=2.5kw		个	1	展览馆 4F
109	容积式电热水器	容量：80L, N=2.5kw		个	1	展览馆 4F

110	容积式电热水器	容量：455L，N=54kw		个	1	展览馆 4F
111	容积式电热水器	容量：455L，N=54kw		个	1	展览馆 4F
四、高压设备						
序号	设备名称	型号规格	制造单位	单位	数量	安装位置
1	电源直流屏	GZDW-5	上海凯华电源成套设备有限公司	个	1	高压值班室
2	电能计量柜	PJ2-FK1	上海四通电力设备（集团）	个	1	高压值班室
3	电能计量柜	PJ2-FK2	上海四通电力设备（集团）	个	1	高压值班室
4	I#进线柜	KYN28-12	许继电气股份有限公司	个	1	高配间
5	2#进线柜	KYN28-12	许继电气股份有限公司	个	1	高配间
6	1#计量柜	KYN28-12	许继电气股份有限公司	个	1	高配间
7	2#计量柜	KYN28-12	许继电气股份有限公司	个	1	高配间
8	1#电压互感器柜	KYN28-12	许继电气股份有限公司	个	1	高配间
9	2#电压互感器柜	KYN28-12	许继电气股份有限公司	个	1	高配间
10	1#变压器馈电柜	KYN28-12	许继电气股份有限公司	个	1	高配间
11	2#变压器馈电柜	KYN28-12	许继电气股份有限公司	个	1	高配间
12	3#变压器馈电柜	KYN28-12	许继电气股份有限公司	个	1	高配间
13	4#变压器馈电柜	KYN28-12	许继电气股份有限公司	个	1	高配间
14	1#馈线柜	MNS	中华人民共和国上海继电器有限公司	个	1	柴油发电机房
15	28#馈电柜	MNSD1	许继电气股份有限公司	个	1	柴油发电机房
16	27#馈线柜	MNSD1	许继电气股份有限公司	个	1	柴油发电机房
17	25#馈线柜	MNSD1	许继电气股份有限公司	个	1	柴油发电机房
18	30#馈线柜	MNSD1	许继电气股份有限公司	个	1	柴油发电机房
19	26#母联柜	MNSD1	许继电气股份有限公司	个	1	柴油发电机房
20	29#母联柜	MNSD1	许继电气股份有限公司	个	1	柴油发电机房
21	24#电容柜	MNSD1	许继电气股份有限公司	个	1	柴油发电机房

22	23#进线柜	MNSD1	许继电气股份有限公司	个	1	柴油发电机房
23	柴油发电机	11200FC	Kingdom	个	1	柴油发电机房
24	17#进线柜	MNSD1	许继集团电控设备公司	个	1	办公楼配电房
25	16#进线柜	MNSD1	许继集团电控设备公司	个	1	办公楼配电房
26	36#进线柜	MNSD1	许继集团电控设备公司	个	1	办公楼配电房
27	37#进线柜	MNSD1	许继集团电控设备公司	个	1	办公楼配电房
28	33#进线柜	MNSD1	许继集团电控设备公司	个	1	办公楼配电房
29	32#馈电柜	MNSD1	许继集团电控设备公司	个	1	办公楼配电房
30	34#馈线柜	MNSD1	许继集团电控设备公司	个	1	办公楼配电房
31	35#馈线柜	MNSD1	许继集团电控设备公司	个	1	办公楼配电房
32	动力配电箱	XL	中国镇江华腾电器总厂（江苏）	个	1	办公楼配电房
33	FSPS 消防备用电源		上海富士输配电设备有限公司	个	1	办公楼配电房
34	FSPS 消防备用电源		上海富士输配电设备有限公司	个	1	办公楼配电房
35	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	1楼南配电间
36	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	1楼南配电间
37	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	1楼南配电间
38	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	1楼南配电间
39	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	1楼南配电间
40	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	1楼北配电间
41	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	1楼北配电间
42	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	1楼北配电间
43	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	1楼北配电间
44	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	1楼北配电间
45	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	2楼南配电间
46	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	2楼南配电间
47	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	2楼南配电间
48	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	2楼南配电间
49	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	2楼南配电间

50	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	2楼北配电间
51	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	2楼北配电间
52	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	2楼北配电间
53	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	2楼北配电间
54	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	2楼北配电间
55	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	3楼南配电间
56	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	3楼南配电间
57	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	3楼南配电间
58	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	3楼南配电间
59	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	3楼南配电间
60	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	3楼北配电间
61	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	3楼北配电间
62	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	3楼北配电间
63	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	3楼北配电间
64	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	3楼北配电间
65	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	4楼南配电间
66	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	4楼南配电间
67	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	4楼南配电间
68	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	4楼南配电间
69	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	4楼南配电间
70	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	4楼南配电间
71	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	4楼北配电间
72	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	4楼北配电间
73	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	4楼北配电间
74	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	4楼北配电间
75	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	4楼北配电间
76	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	4楼北配电间
77	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	5楼南配电间
78	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	5楼南配电间
79	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	5楼南配电间
80	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	5楼南配电间

81	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	5楼南配电间
82	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	5楼北配电间
83	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	5楼北配电间
84	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	5楼北配电间
85	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	5楼北配电间
86	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	5楼北配电间
87	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	6楼南配电间
88	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	6楼南配电间
89	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	6楼南配电间
90	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	6楼南配电间
91	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	6楼南配电间
92	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	6楼北配电间
93	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	6楼北配电间
94	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	6楼北配电间
95	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	6楼北配电间
96	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	6楼北配电间
97	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	7楼南配电间
98	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	7楼南配电间
99	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	7楼南配电间
100	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	7楼南配电间
101	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	7楼南配电间
102	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	7楼南配电间
103	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	7楼北配电间
104	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	7楼北配电间
105	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	7楼北配电间
106	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	7楼北配电间
107	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	7楼北配电间
108	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	7楼北配电间
109	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	8楼南配电间
110	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	8楼南配电间
111	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	8楼南配电间

112	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	8楼南配电间
113	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	8楼南配电间
114	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	8楼北配电间
115	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	8楼北配电间
116	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	8楼北配电间
117	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	8楼北配电间
118	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	8楼北配电间
119	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	9楼南配电间
120	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	9楼南配电间
121	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	9楼南配电间
122	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	9楼南配电间
123	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	9楼南配电间
124	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	9楼北配电间
125	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	9楼北配电间
126	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	9楼北配电间
127	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	9楼北配电间
128	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	9楼北配电间
129	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	10楼南配电间
130	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	10楼南配电间
131	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	10楼南配电间
132	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	10楼南配电间
133	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	10楼南配电间
134	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	10楼南配电间
135	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	10楼北配电间
136	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	10楼北配电间
137	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	10楼北配电间
138	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	10楼北配电间
139	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	10楼北配电间
140	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	10楼北配电间
141	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	00层库房
142	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	00层库房

143	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	00 层库房
144	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	00 层库房
145	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	00 层库房
146	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	00 层库房
147	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	00 层库房外
148	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	00 层库房外
149	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	00 层库房外
150	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	00 层库房外
151	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	细水雾泵房
152	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	细水雾泵房
153	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	地下室走道
154	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	地下室走道
155	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	地下室走道
156	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	地下室走道
157	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	食堂
158	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	食堂
159	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	食堂
160	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	水泵房
161	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	水泵房
162	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	水泵房
163	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	水泵房
164	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	水泵房
165	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	水泵房
166	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	消防泵房
167	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	消防泵房
168	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	消防泵房
169	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	报警阀房
170	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	BF 北照明配 电室
171	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	BF 北照明配 电室
172	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	空调机房
173	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	空调机房

174	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	空调机房
175	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	空调机房
176	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	水泵控制室
177	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	水泵控制室
178	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	水泵控制室
179	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	水泵控制室
180	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	水泵控制室
181	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	水泵控制室
182	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	水泵控制室
183	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	水泵控制室
184	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	水泵控制室
185	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	1号风机房
186	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	1号风机房
187	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	1号风机房
188	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	1号风机房
189	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	1号风机房
190	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	2号风机房
191	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	2号风机房
192	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	2号风机房
193	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	2号风机房
194	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	2号风机房
195	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	2号风机房
196	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	2号风机房
197	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	2号风机房
198	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	2号风机房
199	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	2号风机房
200	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	2号风机房
201	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	2号风机房
202	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	2号风机房
203	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	2号风机房
204	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	2号风机房

205	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	2号风机房
206	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	2号风机房
207	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	2号风机房
208	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	2号风机房
209	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	3号风机房
210	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	3号风机房
211	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	3号风机房
212	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	3号风机房
213	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	3号风机房
214	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	3号风机房
215	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	3号风机房
216	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	3号风机房
217	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	3号风机房
218	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	3号风机房
219	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	3号风机房
220	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	3号风机房
221	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	3号风机房
222	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	3号风机房
223	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	3号风机房
224	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	行政楼配电间
225	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	行政楼配电间
226	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	行政楼配电间
227	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	行政楼配电间
228	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	行政楼配电间
229	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	行政楼配电间
230	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	行政楼配电间
231	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	行政楼配电间
232	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	行政楼配电间
233	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	行政楼配电间
234	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	行政楼配电间
235	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	2F南配电室

236	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	沙盘配电间
237	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	沙盘配电间
238	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	沙盘配电间
239	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	南 2 配电室
240	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	南 2 配电室
241	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	南 2 配电室
242	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	北配电室
243	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	北配电室
244	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	3 楼茶水间后
245	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	5F 西配电室
246	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	5F 北配电室
247	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	5F 北配电室
248	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	5F 北配电室
249	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	5F 北配电室
250	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	5F 北配电室
251	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	5F 东配电室
252	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	5F 南配电室
253	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	5F 南配电室
254	配电柜		镇江华腾电器总厂	个	1	5F 南配电室
255	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	5F 南配电室
256	配电箱		镇江华腾电器总厂	个	1	5F 南配电室
257	配电箱	Pe=60KW, Cos=0.9 Pjs=54.0KW Ijs=91.2A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
258	配电箱	Pe=25KW, Cos=0.9 Pjs=22.5KW Ijs=38.0A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
259	配电箱	Pe=35KW, Cos=0.9 Pjs=31.5KW Ijs=53.2A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
260	配电箱	Pe=30KW, Cos=0.9 Pjs=54.0KW Ijs=91.2A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
261	配电箱	Pe=60KW, Cos=0.9 Pjs=54.0KW Ijs=91.2A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
262	配电箱	Pe=10KW, Cos=0.9 Pjs=9.0KW Ijs=15.2A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
263	配电箱	Pe=40KW, Cos=0.9 Pjs=36.0KW Ijs=60.8A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
264	配电箱	Pe=40KW, Cos=0.8 Pjs=40.0KW Ijs=76.0A		个	1	展览馆 4F&4 夹层

265	配电箱	Pe=4KW, Cos=0.9 Pjs=3.6KW Ijs=6.1A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
266	配电箱	Pe=4KW, Cos=0.9 Pjs=3.6KW Ijs=6.1A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
267	配电箱	Pe=140KW, Cos=0.9 Pjs=112.0KW Ijs=189.1A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
268	配电箱	Pe=140KW, Cos=0.9 Pjs=112.0KW Ijs=189.1A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
269	配电箱	Pe=135KW, Cos=0.9 Pjs=108.0KW Ijs=182.3A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
270	配电箱	Pe=130KW, Cos=0.9 Pjs=104.0KW Ijs=175.6A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
271	大屏双电源总箱	Pe=30KW, Cos=0.8 Pjs=30.0KW Ijs=57.0A		个	1	指挥大厅
272	配电箱	Pe=45KW, Cos=0.9 Pjs=40.5KW Ijs=68.4A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
273	配电箱	Pe=135KW, Cos=0.9 Pjs=108.0KW Ijs=182.3A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
274	配电箱	Pe=4KW, Cos=0.9 Pjs=3.6KW Ijs=6.1A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
275	配电箱	Pe=4KW, Cos=0.9 Pjs=3.6KW Ijs=6.1A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
276	配电箱	Pe=4KW, Cos=0.9 Pjs=3.6KW Ijs=6.1A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
277	配电箱	Pe=4KW, Cos=0.9 Pjs=3.6KW Ijs=6.1A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
278	配电箱	Pe=4KW, Cos=0.9 Pjs=3.6KW Ijs=6.1A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
279	配电箱	Pe=4KW, Cos=0.9 Pjs=3.6KW Ijs=6.1A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
280	配电箱	Pe=4KW, Cos=0.9 Pjs=3.6KW Ijs=6.1A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
281	配电箱	Pe=4KW, Cos=0.9 Pjs=3.6KW Ijs=6.1A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
282	配电箱	Pe=4KW, Cos=0.9 Pjs=3.6KW Ijs=6.1A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
283	配电箱	Pe=4KW, Cos=0.9 Pjs=3.6KW Ijs=6.1A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
284	配电箱	Pe=4KW, Cos=0.9 Pjs=3.6KW Ijs=6.1A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
285	配电箱	Pe=4KW, Cos=0.9 Pjs=3.6KW Ijs=6.1A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
286	配电箱	Pe=50KW, Cos=0.9 Pjs=45.0KW Ijs=76.0A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
287	配电箱	Pe=75KW, Cos=0.9 Pjs=67.5KW Ijs=114.0A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
288	配电箱	Pe=5KW, Cos=0.9 Pjs=5.0KW Ijs=8.4A		个	1	展览馆 4F&4 夹层

289	配电箱	Pe=15KW, Cos=0.8 Pjs=15.0KW Ijs=28.5A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
290	配电箱	Pe=10KW, Cos=0.9 Pjs=10.0KW Ijs=16.9A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
291	配电箱	Pe=10KW, Cos=0.9 Pjs=10.0KW Ijs=16.9A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
292	配电箱	Pe=10KW, Cos=0.9 Pjs=10.0KW Ijs=16.9A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
293	配电箱	Pe=20KW, Cos=0.9 Pjs=20.0KW Ijs=33.8A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
294	配电箱	Pe=95KW, Cos=0.8 Pjs=76.0KW Ijs=144.3A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
295	配电箱	Pe=145KW, Cos=0.8 Pjs=116.0KW Ijs=220.3A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
296	配电箱	Pe=85KW, Cos=0.8 Pjs=68.0KW Ijs=129.1A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
297	配电箱	Pe=95KW, Cos=0.8 Pjs=76.0KW Ijs=144.3A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
298	配电箱	Pe=84KW, Cos=0.8 Pjs=75.6KW Ijs=143.6A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
299	配电箱	Pe=84KW, Cos=0.8 Pjs=75.6KW Ijs=143.6A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
300	配电箱	Pe=7.5KW, Cos=0.8 Pjs=6.8KW Ijs=12.8A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
301	配电箱	Pe=10.5KW, Cos=0.8 Pjs=9.5KW Ijs=17.9A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
302	配电箱	Pe=128KW, Cos=0.8 Pjs=115.2KW Ijs=218.8A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
303	配电箱	Pe=128KW, Cos=0.8 Pjs=115.2KW Ijs=218.8A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
304	配电箱	Pe=38KW, Cos=0.8 Pjs=34.2KW Ijs=65.0A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
305	配电箱	Pe=10KW, Cos=0.8 Pjs=8.0KW Ijs=15.2A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
306	配电箱	Pe=12KW, Cos=0.8 Pjs=10.8KW Ijs=20.5A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
307	配电箱	Pe=19.6KW, Cos=0.8 Pjs=17.6KW Ijs=33.5A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
308	配电箱	Pe=18.4KW, Cos=0.8 Pjs=16.6KW Ijs=31.5A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
309	配电箱	Pe=88KW, Cos=0.8 Pjs=88.0KW Ijs=167.1A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
310	配电箱	Pe=88KW, Cos=0.8 Pjs=88.0KW Ijs=167.1A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
311	配电箱	Pe=220KW, Cos=0.8 Pjs=220.0KW Ijs=417.8A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
312	配电箱	Pe=220KW, Cos=0.8 Pjs=220.0KW Ijs=417.8A		个	1	展览馆 4F&4 夹层

313	配电箱	Pe=22KW, Cos=0.8 Pjs=22.0KW Ijs=41.8A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
314	配电箱	Pe=22KW, Cos=0.8 Pjs=22.0KW Ijs=41.8A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
315	配电箱	Pe=22KW, Cos=0.8 Pjs=22.0KW Ijs=41.8A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
316	配电箱	Pe=22KW, Cos=0.8 Pjs=22.0KW Ijs=41.8A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
317	配电箱	Pe=44KW, Cos=0.8 Pjs=44.0KW Ijs=83.6A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
318	配电箱	Pe=44KW, Cos=0.8 Pjs=44.0KW Ijs=83.6A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
319	配电箱	Pe=44KW, Cos=0.8 Pjs=44.0KW Ijs=83.6A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
320	新增 GDF-15 配电箱	Pe=1.5KW, Cos=0.8 Pjs=1.5KW Ijs=2.8A		个	1	展览馆 4F&4 夹层
321	配电箱	Pe=45KW, Cos=0.8 Pjs=31.5KW Ijs=59.8A		个	1	地下室餐厅厨房
322	配电箱	Pe=2.5KW, Cos=0.8 Pjs=2.3KW Ijs=4.3A		个	1	地下室餐厅厨房
323	配电箱	Pe=66KW, Cos=0.8 Pjs=59.4KW Ijs=112.8A		个	1	地下室餐厅厨房
324	配电箱	Pe=42KW, Cos=0.8 Pjs=42.0KW Ijs=79.8A		个	1	地下室餐厅厨房
325	配电箱	Pe=31KW, Cos=0.8 Pjs=27.9KW Ijs=53.0A		个	1	地下室餐厅厨房
326	配电箱	Pe=6KW, Cos=0.9 Pjs=5.4KW Ijs=9.1A		个	1	地下室餐厅厨房
327	配电箱	Pe=193KW, Cos=0.8 Pjs=154.4KW Ijs=293.2A		个	1	地下室餐厅厨房
328	配电箱	Pe=60KW, Cos=0.8 Pjs=60.0KW Ijs=114.0A		个	1	地下室餐厅厨房
329	配电箱	Pe=108KW, Cos=0.8 Pjs=108.0KW Ijs=205.1A		个	1	地下室餐厅厨房
330	配电箱	Pe=26KW, Cos=0.8 Pjs=26.0KW Ijs=49.4A		个	1	地下室餐厅厨房
331	配电箱	Pe=26KW, Cos=0.8 Pjs=26.0KW Ijs=49.4A		个	1	地下室餐厅厨房
332	配电箱	Pe=24KW, Cos=0.8 Pjs=24.0KW Ijs=45.6A		个	1	地下室餐厅厨房
333	配电箱	Pe=1.1KW, Cos=0.8 Pjs=1.1KW Ijs=2.1A		个	1	地下室餐厅厨房
334	配电箱	Pe=66KW, Cos=0.8 Pjs=59.4KW Ijs=112.8A		个	1	地下室餐厅厨房
335	配电箱	Pe=20KW, Cos=0.9 Pjs=16.0KW Ijs=27.0A		个	1	地下室餐厅厨房
336	配电箱	Pe=16KW, Cos=0.8 Pjs=12.8KW Ijs=24.3A		个	1	地下室餐厅厨房

337	配电箱	Pe=30KW, Cos=0.8 Pjs=27.0KW Ijs=51.3A		个	1	地下室餐厅厨房
338	配电箱	Pe=1KW, Cos=0.9 Pjs=1.0KW Ijs=1.7A		个	1	地下室餐厅厨房
339	配电箱	Pe=175KW, Cos=0.8 Pjs=140.0KW Ijs=265.9A		个	1	连廊屋顶

五、弱电设备

序号	设备名称	型号规格	制造单位	单位	数量	安装位置
1	巡更主机系统	L9000PTZ	兰德华	个	1	监控室
2	1 号巡更棒	L9000P	兰德华	个	1	监控室
3	2 号巡更棒	L9001P	兰德华	个	1	监控室
4	巡更点（日班）	1990AF5RY	兰德华	个	1	监控室
5	巡更点（夜班）	1990AF5RY	兰德华	个	1	监控室
6	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	行政楼 1 楼南
7	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	行政楼 1 楼北
8	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	行政楼 2 楼南
9	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	行政楼 2 楼北
10	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	行政楼 3 楼南
11	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	行政楼 3 楼北
12	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	行政楼 4 楼南
13	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	行政楼 4 楼北
14	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	行政楼 5 楼南
15	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	行政楼 5 楼北
16	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	行政楼 6 楼南
17	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	行政楼 6 楼北
18	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	行政楼 7 楼南
19	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	行政楼 7 楼北
20	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	行政楼 8 楼南
21	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	行政楼 8 楼北
22	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	行政楼 9 楼南
23	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	行政楼 9 楼北
24	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	行政楼 10 楼南

25	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	行政楼 10 楼北
26	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	B1 楼梯口南
27	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	B1 3 号配电室
28	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	B1 电梯房
29	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	B1 车库安全出口
30	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	B1 14 号车库
31	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	B1 高压配电房
32	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	B1 食堂办公室
33	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	档案局影像部
34	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	浦东记忆展大厅
35	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	库房区域
36	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	特藏室
37	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	1F 3 号南配电室
38	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	4F 东女厕
39	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	4F B 厅
40	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	4F 西男厕
41	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	4F A 厅
42	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	4F 电梯口
43	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	3F 电梯口
44	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	3F 配电柜
45	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	3F 3 号会议室
46	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	3F 贵宾室
47	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	2F 半
48	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	2F 东
49	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	2F 南
50	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	2F 西
51	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	2F 北
52	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	2F 厕所
53	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	2F 外围南

54	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	2F 外围西
55	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	2F 外围北
56	巡更点	1990AF5	兰德华	个	1	2F 外围东
57	1 号拼接屏	KJ-PD-46S-D3.5	三星	个	1	监控室
58	2 号拼接屏	KJ-PD-46S-D3.5	三星	个	1	监控室
59	3 号拼接屏	KJ-PD-46S-D3.5	三星	个	1	监控室
60	4 号拼接屏	KJ-PD-46S-D3.5	三星	个	1	监控室
61	5 号拼接屏	KJ-PD-46S-D3.5	三星	个	1	监控室
62	6 号拼接屏	KJ-PD-46S-D3.5	三星	个	1	监控室
63	7 号拼接屏	KJ-PD-46S-D3.5	三星	个	1	监控室
64	8 号拼接屏	KJ-PD-46S-D3.5	三星	个	1	监控室
65	9 号拼接屏	KJ-PD-46S-D3.5	三星	个	1	监控室
66	10 号拼接屏	KJ-PD-46S-D3.5	三星	个	1	监控室
67	11 号拼接屏	KJ-PD-46S-D3.5	三星	个	1	监控室
68	12 号拼接屏	KJ-PD-46S-D3.5	冠林	个	1	监控室
69	拼接处理器	KJ-SC-16-12	嘉河	个	1	监控室
70	网络交换	smb-1200	嘉河	个	1	监控室
71	网络交换	smb-1200	冠林	个	1	监控室
72	基础包/系统管理（必选）	iSecure Center (DS)-SM	飞利浦	个	1	监控室
73	双路服务器	DS-VE22S-B(310800756 标配 D-BBD)	嘉河	个	2	监控室
74	3.5 寸监控级硬盘	ST4000VX000, 4T, 5900RPM, 3.5", SATA	飞利浦	个	78	监控室
75	网络摄像机（半球型）	DS-2CD7205E-SH	飞利浦	个	46	展览馆
76	网络摄像机（枪式）	DS-2CD8205E-SH	海康威视	个	86	行政楼
77	CS/C 接口镜头	TV2710D-MPIR	海康威视	个	86	展览馆
78	镜头	HV3816D-8MPIR	海康威视	个	12	展览馆
79	护罩	DS-1331HZ-C	大华	个	98	展览馆
80	网络摄像机（人脸识别）	DS-2CD84F5-ISH/F	大华	个	12	展览馆
81	硬盘录像机（人脸分析）	DS-ISH10-FA	大华	个	2	展览馆

82	硬盘录像机	HIK/DS-SH16FD/A-L-AF-D VR-II-A/0+16-16(A2-2)	大华	个	9	展览馆
83	智能球形摄像机	DS-2DF6205-D	大华	个	6	展览馆
84	交换机≤24 口	RG-NBS1826GC	AD	个	16	展览馆
85	交换机>24 口	DS-3E3528F-H(B)	AD	个	1	展览馆
86	720P 高清网络半球摄像机	GC-HD6210		台	45	城运中心
87	720P 高清网络枪机	AT-S2520HD		台	19	城运中心
88	高清镜头	NV03105D.IR		台	19	城运中心
89	操作电脑	ST-V9.0		台	1	城运中心
90	监视器	DHL22-L200		台	9	城运中心
91	解码器	ST-DVM5110D		台	2	城运中心
92	NVR	ST-NVRC2016HF		台	7	城运中心
93	报警系统			套	1	城运中心
94	电视墙			套	1	城运中心
95	门禁管理软件	WPS43		套	1	城运中心
96	服务器	TS250		台	1	城运中心
97	发卡器	HON-MIF-CRD		台	1	城运中心
98	门禁系统工作站	H3060		台	1	城运中心
99	管理服务器	联想 H3060		台	1	城运中心
100	打印机	惠普 M128		台	1	城运中心
101	以太网交换机	LS-5120-28P-LI		台	2	城运中心
102	操作系统软件包	571-010		套	1	城运中心
103	BACnet 客户端	571-188		套	1	城运中心
104	BACnet IP Router	571-163		套	1	城运中心
105	MS 平板电脑	国产		台	2	城运中心
106	同轴吸顶扬声器 1	Control 16C/T		只	4	城运中心
107	4 通道功率放大器	CT8150+XFMR-8		台	1	城运中心
108	壁挂扬声器	Control 25		个	2	城运中心
109	网络数字音频矩阵	BIAMP__Nexia		台	1	城运中心
110	12 路调音台	MG-12		台	1	城运中心
111	手持无线话筒	BIX288/PG58		套	1	城运中心

112	DVD 播放机	BDP-3110		台	1	城运中心
113	时序电源	TPT-810		台	1	城运中心
114	专用机柜	42U		套	1	城运中心
115	数字会议发言主机	M-7900		台	1	城运中心
116	数字会议发言主席机	M-7900A		套	1	城运中心
117	数字会议发言代表机	M-7900B		套	11	城运中心
118	会议系统移频器	M-7108		套	1	城运中心
119	液晶拼接屏 1	DHL46		台	12	城运中心
120	8 路强电继电器	TMC-PM08		台	1	城运中心
121	网络中控主机	NX-3200		台	1	城运中心
122	IPAD 无线触摸屏	IPAD		台	1	城运中心
123	无线 AP	D-LINK		台	1	城运中心
124	控制系统软件	AMX 定制		套	1	城运中心
125	宽屏流明投影机	MW727		台	2	城运中心
126	宽屏电动投影幕	100 寸		幅	2	城运中心
127	宽屏流明投影机	MW727		台	2	城运中心
128	液晶拼接屏 2	DHL46		台	9	城运中心
129	会议主机	M-7900		套	1	城运中心
130	数字会议主席单元	M-7900A		台	1	城运中心
131	数字会议代表单元	M-7900B		台	7	城运中心
132	数字调音台	MGP16X		套	1	城运中心
133	数字音频处理器	DP-24		套	1	城运中心
134	壁挂音箱	Control 25		只	4	城运中心
135	专业功放	XLS1500		台	2	城运中心
136	无线话筒	BIX288/PG58		套	2	城运中心
137	高清矩阵	TEDVI-0808		套	1	城运中心
138	液晶电视	飞利浦 98 寸		套	3	城运中心
139	电视壁挂安装支架	定制		套	3	城运中心
140	液晶电视	飞利浦 65 寸		套	2	城运中心

141	机柜	42U		套	1	城运中心
142	PDU	八孔机柜插座		套	1	城运中心
143	IP 电话系统管理软件	RMA 10/100B-T		套	1	城运中心
144	硬件	256M 内存		套	1	城运中心
145	基础 IP 电话	IP Touch		台	5	城运中心
146	智能电量仪 (LCD)	GX-201		台	6	城运中心
147	电量监控接口软件应用授权	GX-201 软件接口		套	1	城运中心
148	互联网核心交换机--3 槽位模块化交换机, 配置 1 块 24 端口千兆电口板卡, 1 块 8 端口万兆以太网光接口板卡 (含多模模块)	LS-7503E-M		台	2	城运中心
149	互联网接入交换机--48 个 10/100/1000Base-T 以太网端口, 4 个千兆 SFP 端口, 配置 2 个千兆 SFP 多模模块, 交流供电	LS-5120-52P-SI-H3		台	10	城运中心
150	互联网接入交换机--24 个 10/100/1000Base-T 以太网端口, 4 个千兆 SFP 端口, 配置 2 个千兆 SFP 多模模块, 交流供电	LS-5120-28P-SI-H3		台	3	城运中心
151	安防网交换机--24 个 10/100/1000Base-T 以太网端口, 4 个千兆 SFP 端口, 配置 2 个千兆 SFP 多模模块, 交流供电	LS-5120-28P-LI		台	6	城运中心
152	IP 通信网交换机--48 个 10/100/1000Base-T 以太网端口, 4 个千兆 SFP 端口, 配置 2 个千兆 SFP 多模模块, 交流供电	LS-5120-52P-LI		台	11	城运中心

153	IP 通信网交换机 --24 个 10/100/1000Base-T 以太网端口, 4 个 千兆 SFP 端口, 配 置 2 个千兆 SFP 多 模模块,交流供电	_LS-5120-28P-LI		台	4	城运中心
154	IP 通信网汇聚交 换机--基本引擎交 流组合配置(含一 体化非 PoE 总装机 箱,SRUA 主控板 *2,800W 交流电源 *2)	LS-7003E		台	2	城运中心
155	气体报警探测器	RB-TZ		台	12	食堂
156	无纸记录仪	EN-8800		台	1	食堂
157	切断阀	GSR DN50		台	1	食堂
158	切断阀	GSR DN100		台	1	食堂
159	阀门控制箱			台	3	食堂
160	燃气泄漏报警主 机			台	1	食堂
161	车辆识别机	AS-8200	安满能	台	5	外围
162	LED 信息屏	AS-8100	安满能	台	5	外围
163	栅栏机	AS-1800	安满能	台	7	外围
164	车辆探测器	PD-700	AMANO	台	5	外围
165	控制箱		安满能	台	1	外围
166	电脑		HP	台	3	外围
167	临时票扫描器	Magellan 1100i	Magellan	台	1	外围
168	收费软件	AS-9100	安满能	套	1	外围
169	管理软件	AS-9200	安满能	套	1	外围
170	对讲主机	NLS-2	来邦	套	1	外围
171	IP 地址盒		来邦	套	1	外围
172	公交卡对接	AS-9200	安满能	套	1	外围
173	信息上传模块			套	1	外围
174	交通卡读头			对	1	外围
六、消防设备						
序 号	设备名称	型号规格	制造单位	单 位	数 量	安装位置

1	1 号消火栓泵	Q=30L/S H=65m N=30.0KW n=2900 转/分	格兰富	个	1	消防泵房
2	2 号消火栓泵	Q=30L/S H=58m N=30.0KW n=2900 转/分	格兰富	个	1	消防泵房
3	1 号喷淋泵	Q=30L/S H=85m N=37.0KW n=2900 转/分	格兰富	个	1	消防泵房
4	2 号喷淋泵	Q=30L/S H=58m N=37.0KW n=2900 转/分	格兰富	个	1	消防泵房
5	1 号喷淋稳压泵	Q=1L/S H=20m N=0.55KW n=2900 转/分	格兰富	个	1	屋顶水泵房
6	2 号喷淋稳压泵	Q=1L/S H=20m N=0.55KW n=2900 转/分	格兰富	个	1	屋顶水泵房
7	消防报警主机	BCH1935	西门子	个	1	监控室
8	消防控制主机	BCH1935	西门子	个	1	监控室
9	消防控制主机	BCH1935	西门子	个	1	监控室
10	消防控制主机	NO2001	西门子	个	1	监控室
11	消防控制主机	NO2001	西门子	个	1	监控室
12	消防控制主机	NO2001	西门子	个	1	监控室
13	湿式报警阀	ZSFZ-150	上海金盾消防安全设备有限公司	个	1	喷淋阀房
14	湿式报警阀	ZSFZ-150	上海金盾消防安全设备有限公司	个	1	喷淋阀房
15	湿式报警阀	ZSFZ-150	上海金盾消防安全设备有限公司	个	1	喷淋阀房
16	湿式报警阀	ZSFZ-150	上海金盾消防安全设备有限公司	个	1	喷淋阀房
17	湿式报警阀	ZSFZ-150	上海金盾消防安全设备有限公司	个	1	喷淋阀房
18	湿式报警阀	ZSFZ-150	上海金盾消防安全设备有限公司	个	1	喷淋阀房
19	雨淋报警阀	ZSFZ-100	上海金盾消防安全设备有限公司	个	1	喷淋阀房
20	雨淋报警阀	ZSFZ-100	上海金盾消防安全设备有限公司	个	1	喷淋阀房
21	雨淋报警阀	ZSFZ-100	上海金盾消防安全设备有限公司	个	1	喷淋阀房
22	雨淋报警阀	ZSFZ-100	上海金盾消防安全设备有限公司	个	1	喷淋阀房
23	楼层报警显示器	FD680A	西门子	个	1	地下室
24	楼层报警显示器	FD681A	西门子	个	1	地下室
25	楼层报警显示器	FD682A	西门子	个	1	地下室
26	楼层报警显示器	FD683A	西门子	个	1	展览馆 1 层
27	楼层报警显示器	FD684A	西门子	个	1	展览馆 1 层

28	楼层报警显示器	FD685A	西门子	个	1	展览馆 2 层
29	楼层报警显示器	FD686A	西门子	个	1	展览馆 2 层
30	楼层报警显示器	FD687A	西门子	个	1	展览馆 3 层
31	楼层报警显示器	FD688A	西门子	个	1	展览馆 3 层
32	楼层报警显示器	FD689A	西门子	个	1	展览馆 4 层
33	楼层报警显示器	FD690A	西门子	个	1	展览馆 4 层
34	楼层报警显示器	FD691A	西门子	个	1	行政楼 1 楼
35	楼层报警显示器	FD692A	西门子	个	1	行政楼 2 楼
36	楼层报警显示器	FD693A	西门子	个	1	行政楼 3 楼
37	楼层报警显示器	FD694A	西门子	个	1	行政楼 4 楼

(2)工作内容

①服务范围

为浦东展览馆房屋建筑及设备设施提供日常运行维护保障服务，包括房屋建筑设施维修、公共区域弱电运行维护、公共区域给排水运行维护。

②工作职责

工作职责：技术岗位可具体划分为弱电、暖通（空调）、给排水、维修、监控等岗位，由投标人自行配置，负责保障浦东展览馆及城运中心各项设备设施正常运行。

③总体要求

A、对公共设备设施的运行进行日常操作、巡视、检查、维护、保养、清洁卫生等工作，并做好记录。

B、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。

C、接到报修后，10 分钟内到现场处理，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。

D、每季度清洗一次饮用水箱，每半年清洗一次生活水箱，水质达国家标准。

E、每月对消防系统进行一次联动测试，确保完好、有效，应急指示灯、引路标志、消防装置与器材完好。

F、按计划、按要求对设备定期检测、测试；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。

G、对维保服务外包的设备，维保全过程安排专人现场跟踪质量监督管理，做好维修记录，保质保量，确保维保服务外包设备安全正常运转。

H、建立全年昼夜值班制度，值班人需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以及发生突发问题时实施应急预案等。

I、给排水系统通畅，无大面积跑水、积水、长时间停水事故；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。若遇计划停水及时发出预告。

J、每次会议提前 30 分钟作好准备，确保各种电子会议设备正常使用。如需使用多媒体，

配合使用部门会前做好信号测试；重要会议弱电员现场全程保障。

K、协调确保弱电设备的安全稳定运行，与弱电维保公司密切联动，确保相关系统、功能的实现，满足相关工作需要。

L、协调确保电梯设备的安全稳定运行，与电梯维保公司密切联动，确保相关系统、功能的实现，按国家相关规定进行年检，满足相关工作需要。

M、确保空调设备的稳定有效运行，每年至少 2 次对空调设备出风口温度进行检查及过滤网清洗，确保相关系统、功能的实现，满足相关工作需要。

N、室外道路地坪、广场砖无大面积起壳、残缺、无明显长裂痕。停车场地保持平整，无积水。

O、室内墙面和地坪无大面积污渍，起壳、起泡、无残缺。

P、确保供配电系统 24 小时正常运行，与高压维保公司密切联动，确保相关系统、功能的实现，按国家相关规定进行相关检测，满足相关工作需要。

Q、协调确保消防设备的安全稳定运行，与消防维保公司密切联动，确保相关系统、功能的实现，按国家相关规定进行年检，满足相关工作需要。

R、做好现场装修施工监管工作，确保作业安全进行。

④工作时间要求

1、弱电服务：7:30-19:30，做一休一，运行维护岗位全年无休；其他维护服务：365 天，做一休一，运行维护岗位全年无休；运行管理人员做五休二，可轮班，保证每日 8:30~17:00 该岗位上有人（午休半小时）。

⑤人员自身要求

身体健康；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 70%；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、制冷上岗证、锅炉操作证等）。

⑥各工作点具体工作要求

A、弱电工：主要负责浦东展览馆及城运中心，行政楼照明、弱电系统的设备操作维护，负责弱电系统的巡检、维修，并按时按质保量完成设备检修工作，定期巡视会议、BA、消防、电话网络通讯、停车管理、安防监控、门禁管理、UPS 不间断电源等设备，密切注意其工作情况；负责设备机房的环境卫生工作；

B、空调工：主要负责浦东展览馆及城运中心空调、锅炉设备系统运行工作，做好巡检、维保工作，并做好运行记录，定期巡视各类空调、锅炉设备，密切注意其工作情况，正确抄录各项数据并填写报表，负责按时按质保量完成设备检修工作，并做好设备保修记录表、交接班记录工作，发生故障时，应保持头脑冷静，严格按操作规程及时排除故障，负责管理锅炉房和热水锅炉设备现场监护工作，确保设备运行正常，负责责任区域的环境卫生；

C、给排水工：熟悉给排水管路、消防水管路的走向及各阀门所在的位置，清楚给水泵、排水泵、消防泵、喷淋泵、稳压泵运行状态，熟悉消防系统水系统，主要负责保持层面机房、饮用水机房、地下泵房、污水泵房、消防水泵房等场地干净整洁，保证各设备设施（消防等）良好正常运行，遇到突发事件按照预先制定的应急预案冷静处理；

D、维修工：主要负责一般的机械、电工修理等工作。

E、监控：主要负责监控室内监控设施运行正常记录，熟悉消防火灾报警良好运行等工作，需持证上岗。

9.3.3 保洁

(1) 服务范围

为浦东展览馆，城运中心，行政楼等公共区域提供清洁卫生保障服务。

(2) 工作职责

对区域内各类公共区域进行保洁卫生工作。

(3) 总体要求

熟悉保洁工作流程和要求，能正确使用相关的设备和保洁用品，确保清洁区域的干净、整洁。

(4) 工作时间要求

采用轮班制：日班 07:30-16:00（休息半小时）、07:30-19:30（休息一小时、做一休一）、中班 15:30-24:00（休息半小时、做一休一）、晚班 19:30-次日 07:30（休息一小时），所有岗位全年无休。

(5) 人员自身要求

身体健康；无违法犯罪记录；形象良好，具有沟通能力，能吃苦耐劳。

(6) 各工作点具体工作要求

范围	内容	标准
行政楼入口、大厅	1、大厅地面推尘	地面无垃圾、保持清洁光亮
	2、清洁大堂玻璃门、窗	
	3、大厅地平抛光	
	4、贵宾厅地坪推尘，茶几擦拭	
	4、大厅区域定时消毒	
档案馆二楼接待大厅	地面推尘	地面保持清洁光亮
公共区域和茶水间	1、走廊和过道推尘，消毒	地面保持清洁光亮、门窗保持清洁明亮，扶手、垃圾箱保持无污渍、无灰尘、无水迹，花盆内无烟蒂、无垃圾、定时消毒
	2、清洁门窗、栏杆、扶手	
	3、收集清理垃圾箱、吸烟点烟灰缸	
	4、城运中心区域地毯吸尘	
	5、椅子、沙发等家具擦拭	
	6、饮水箱清洗、消毒	
卫生间	1、用除垢剂清洗马桶	地面无污迹、无水迹、无头发、保持干净，卫生间无异味，下水道保持畅通
	2、清洁门、窗、窗台、框	
	3、冲洗及擦净马桶	
	4、擦卫生间内池及地面拖干	
	5、清理手纸桶	
	6、更换卷筒纸、擦手纸	
	7、洗手间公共区域及坑位定时消毒	
电梯	1、清洁电梯门及内壁、门槽、消毒	保持清洁光亮、无手印、无浮灰、电梯内无垃圾、无纸屑
	2、电梯天花板表面除尘	
	3、更换地毯、吸尘、清洗	
	4、电梯门表面涂光亮剂	
楼梯	1、清洁各楼层楼梯	扶手保持清洁、无灰尘、无垃圾、无烟蒂
	2、擦拭栏杆和扶手，消毒	
	3、楼梯窗框清洁	
室外	1、外围及绿化带清扫清理	随时清扫、保持无垃圾、无纸屑、垃圾箱保持无污迹、无灰
	2、指示牌清洁、连廊不锈钢栏杆擦拭	

	3、屋顶清扫	尘
	4、外围地坪清洗	
垃圾房	1、垃圾房地坪清洁	无异味、无蚊蝇、无垃圾、保持干净
	2、垃圾桶冲洗	
浴室	1、地面、墙面、台盆水池清洗	无垃圾、无水迹、无异味
地下车库	1、车库地面拖干、清洁行车道	无垃圾、无烟蒂、无水迹、无异味、
	2、减速带清洁、不锈钢栏杆、百叶窗、电杆标识标牌	
	3、上下坡道清扫	
	4、收集地面垃圾	
	5、清洗排水沟	
会议室	1、清洁门窗、窗帘	无污迹，无浮尘，地毯无茶渍水渍
	2、墙面除尘	
	3、地面清洁	
	4、定期清洗地毯	
值班休息室	1、每日更换布草	无垃圾、无水迹、无异味，地毯无茶渍水渍
	2、地毯吸尘	
	3、浴室地面、墙面、台盆水池清洗	

9.3.4 保安

(1)工作内容

①服务范围

- A、对采购人的安全利益负全责，无爆炸、火灾、漏水、破坏、盗窃和严重疏漏事故。
- B、负责各类会议、活动的安全保卫；维护现场秩序与安全；车辆引导停放。
- C、24 小时全天候值勤，来访登记，跟踪服务，巡查(做好巡查记录)，消防安全进行监督检查（消防器材和设备、电气设备、机房），上报疏导。
- D、人防与监控技防密切配合，确保浦东展览馆内部及外围安全。

②工作职责

A、结合浦东展览馆大楼特点和实际，加强区域内的人流控制：对来访人员必须进行来访登记；劝阻推销、叫卖等无关人员入内。

B、加强物流控制：对物资流动实施申报、盘查、登记制度，物品的搬出须由部门负责人签单同意，凭签单再验明品种、数量一致（如发现不符，应与有关部门负责人取得联系查清情况）后，方可放行。

C、做好楼内各类活动和会议的秩序维护工作；建立健全防火、防漏水、防盗、自然灾害等安全预案机制和停电、防台防汛、闹访等突发情况应急处置预案，有效落实措施，对内部设备、开关、线路和照明灯具等进行检查，遇有故障等问题，及时与维修人员联系，尽快修复。

D、指引车辆有序停放在指定停车点，必要时做好劝说、解释工作；如遇火灾、爆炸、盗窃、群体闹事等紧急情况，酌情做好抢救、疏散、警戒、保护现场、劝阻、报告、处置等工作。

E、做好恶劣天气（雨、雪、风等自然灾害）的防灾减灾工作。

F、接到投诉，24 小时内以电话或书面或回访等方式给予答复，同时认真调查、处理违规违纪的人和事，并做好处理书面记录，及时将处理结果反馈给投诉方。

G、负责昼夜 24 小时秩序维护工作的全部任务，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，并做好巡视记录。

③总体要求

A、对采购人的安全利益负责。

B、具备安全防护、消防等相关基础知识。

C、做好各时间段的巡逻工作，及时发现门禁失控、溢水漏水、照明故障、异味异常情况，及时处置或报告（修）有关部门处理。

D、加强秩序维护队伍建设、提供优质服务、制定突发事件处理的规章制度及具体落实方案。

④工作时间要求

车辆指引岗：7:30-19:30（做一休一），岗位全年无休；档案局接待大厅岗：8:00-16:00（周一至周六）；其他岗位：365 天，做一休一，岗位全年无休；管理人员做五休二，可轮班，保证每日 8:30~17:00 该岗位上有人（午休半小时）。

⑤人员自身要求

身体健康，相貌端庄。品行端正，无不良记录。具有较强的观察、分析和判断事非的能力，思维敏捷，反应迅速，保安员须持证上岗。

⑥各工种（工作点）具体工作要求

岗点	岗位要求
行政楼东门（形象岗）	24 小时值守，外来人员进入，凭有效证件实名登记；停车券发放，登记，登记值班室入住情况，发放收取房卡。
城运中心三楼	三楼电梯口值守，外来人员指引，电梯厅巡视
档案馆二楼接待大厅	调档案等相关事务问询。
迎春路岗亭	24 小时值守，查验对应车牌号进出，停车收费与放行，指挥车辆有序停放。
含笑路岗亭	24 小时值守，查验对应车牌号进出，停车收费与放行，指挥车辆有序停放。
监控室	密切监视消防自动、燃气泄漏、防盗、周界等报警设备，监视所有公共区域人员流动、电梯三方通话等情况。
消控室	微型消防站管理，消防保障待命。
指引机动岗	负责外围安全巡逻、停车指挥、跟踪服务；协助相关单位处置各类突发事件。
巡逻	负责楼内巡逻、跟踪服务；协助相关单位处置各类突发事件。

9.3.5 会务（礼仪接待，会务服务，前台）

(1) 服务范围

对浦东展览馆内会议或重要活动进行礼仪接待及会务保障服务，城运前台访客登记等。

(2) 工作职责

主要负责向采购方提供会务、接待服务，并根据本项目属性及特点进行相应的服务工作。

(3) 总体要求

A、按会议通知单要求做好各项准备工作，对会议室内的设备和环境进行检查，如有损坏立即报修。

B、按会务接待标准和操作规程将茶杯、茶叶、毛巾等物品摆放在桌上。

C、提前 10 分钟在会议室门口迎候客人，做到仪容整洁、仪表大方。迎客入座后即提供茶水，先宾后主；添水时做到“走路轻、说话轻”，第一次添水为 15 分钟，之后每 20 分钟添加一次。

D、会议结束后检查是否有客人遗忘物品，如有立即报告主管部门进行处理。

E、检查设备是否完好，有损坏及时报修；清理服务用品，及时清洗。

(4) 工作时间要求

该岗位可轮班：

A、做二休二：早班 07:30-19:30（休息一小时）；365 天全年无休（前台礼仪）

B、做五休二：日班一：08:30-17:00（休息半小时）、日班二：09:30-18:00（休息半小时）。
（会务礼仪）。

(5) 人员自身要求

敬业爱岗，形象气质佳，服务意识强；仪表清洁，举止端庄，保持微笑服务，使用礼貌用语；较强的责任感，组织纪律性强；较好的服务意识及良好的职业道德；身体健康，有较强的心理素质及吃苦耐劳的精神。

(6) 各工种（工作点）具体工作要求

A、前台礼仪员：接待来访客人时应微笑服务，同时用语规范、热情礼貌，做好来访人员的接待、联系、登记确认；接听电话时应语速适当、口齿清晰，业主有需求时，与业主核实信息后联系设备、保洁等相关部门人员积极配合。

B、会务礼仪员：具有良好的动手能力和人际交往能力；熟悉会务流程，规范完成接待任务。

9.3.6 客服

(1) 服务范围

协助业主做好接待场所的布置和后勤保障工作，以及做好与各部门的对接工作。

(2) 工作职责

主要负责向采购方提供后勤保障服务，并根据本项目属性及特点进行相应的服务工作。

(3) 总体要求

A、做好报刊、杂志、挂号信的清点、收发、登记工作。

B、接到报修电话及其他部门的报修情况时，立即通知设备部门，反应报修内容。

C、负责管理处的文件管理工作和各类记录表式的收集、归档工作。

D、接待来访客人时应微笑服务，同时用语规范、热情礼貌。

E、负责管理处所有合同的内容编制、OA 填报、内容汇总并上报的工作。

(4) 工作时间要求

该岗位可轮班：

做五休二：日班一：08:30-17:00（休息半小时）、日班二：10:00-18:30（休息半小时）。

(5) 人员自身要求

遵纪守法，礼貌待人，作风正派，有较强的责任心和服务意识；具备专业知识与技能，

具备全面的管理和组织能力，同时具有及时处理应急事件的能力，具备一定的电脑知识，并能熟练掌握操作技能。

(6)工种（工作点）具体工作要求

接听电话时应语速适当、口齿清晰，业主有需求时，与业主核实信息后联系设备、保洁等相关部门人员积极配合。具有良好的动手能力和人际交往能力；熟悉接待流程，规范完成接待任务。

9.3.7 专业设备设施维保及其他第三方服务费（允许进行专业分包）

(1)维保设备清单（详见“3.2 工程设备维护(1)现有设备清单”）

(2)工作内容

①服务范围

为浦东展览馆专业设备的正常运行提供专业化的维护保障服务，以及外墙清洗、虫害治理、垃圾清运服务，包括以下内容：

- A、电梯系统（所有电梯设备运行定期维护保养与检测）；
- B、消防系统（消防主机，火灾报警系统，喷淋系统，消防警铃，消防年检，消防评估）
- C、空调系统（24 小时中央空调机组运行维护保养；空调水处理服务与水质定期检测；锅炉维护保养与年检）；
- D、高压系统（24 小时 10kV 变电站运行管理）；
- E、弱电系统（程控交换机维护保养，监控系统，BA 系统，门禁系统，停车系统;充电桩定期维护保养）；
- F、给排水维保（每半年水箱清洗一次，每季度水质检测一次；定期饮用水机组维护保养；外围污水井集水井定期疏通清捞）；
- G、燃气报警系统维保（每季度定期维保，检测）
- H、外墙清洗服务（每半年一次外墙清洗）；
- I、虫害治理服务（每月定期治理）；
- J、垃圾清运服务（每天清运）；
- K、绿化养护服务（每周至少两次养护，按需布置并及时更换绿植）；
- L、10KV 电力设备试验（每 3 年检测一次（上一轮检测时间为 2023 年））；

②工作职责

工作职责：由专业分包单位自行配置，负责保障浦东展览馆专业设备设施正常运行。

③总体要求

- A、电梯设备维保：确保所有绳、链足够安全；周期性检查所有安全设备并做安全测试；保持机房清洁；24 小时紧急故障应急处理服务；确保三方通话系统工作正常；
- B、消防系统维保：消防主机，火灾报警系统，喷淋系统，消防联动警铃，消防栓，防排烟系统，周期性检查，紧急故障应急处理服务。消防年检，消防评估每年一次。
- C、空调设备维保：对管道多联机组、精密空调机组、空调水泵、新风空调箱、变风量空调箱、排风机组、风机盘管机组、管道通风设备、管道小空调定期大保养清洗检修，每日巡检、24 小时应急维修排故。
- D、高压变电站值班：24 小时值班工作包括运行管理、操作记录填写、巡视检查、故障填报、事故处理、保持机房清洁、表计抄报、协调停送电工作、设备维修检修及抢修。

E、弱电设备维保：故障诊断及排除、应急处理及抢修、每季度一次全面检查。

F、给排水设备维保：对两个生活水箱每半年清洗一次，每季度水质检测一次；饮水机每年更换两次预滤芯、精滤芯和回水精滤芯、每年更换两次活性炭、每年更换一次紫外光灭菌灯灯管、每年更换一次超滤膜、每年两次检测饮用净水水质；外围排水沟及明沟清捞每月一次，污水井疏通每季度一次。

G、燃气报警设备维保：每季度对点型气体探测器进行低报与高报测试各一次、每季度检查燃气泄漏报警主机声光线路一次、每季度阀门联动测试一次、每季度自检燃气泄漏报警主机一次。

H、外墙清洗服务：每年一次外墙清洗，做好安全防护。

I、虫害治理服务：对机房、公共办公区域、绿化区域、地下室、集水井、垃圾房等老鼠、蟑螂、蚊蝇孳生地进行虫害防治。

J、垃圾清运服务：每日清运生活垃圾。本项目垃圾清运承接单位须征得浦东环卫部门（浦东新区废弃物管理中心）同意。

K、绿化养护服务：按需布置绿化、定期养护与更换,外围绿化定期养护，除草，更换。

L、10KV 电力设备试验：对 10KV 变压器，10KV 开关，10KV 电缆，10KV 避雷器、10KV 母线等电试，柴发 0.4KV 侧母线及 ATS 自切调试，并出具报告。

④工作时间要求

A、高压变电站值班：365 天，值班岗位全年无休；变电站站长做五休二，可轮班，保证每日 8:30~17:00 该岗位上有人（午休半小时）。

B、空调设备维保服务：365 天，运行维护岗位全年无休。

⑤人员自身要求

身体健康；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 70%；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、制冷上岗证、锅炉操作证等）；原则上不超过法定退休年龄。

⑥各工作点具体工作要求

范围/维保项目	内容	标准
一、消防系统（含必备的正常耗品）		
火灾报警系统主机自检功能	每月至少一次检查，每次检测至少一人。	经检查，功能完好，工作状态正常。
火灾报警系统消音复位功能	每月至少一次检查，每次检测至少一人。	经检查，功能完好，工作状态正常。
火灾报警系统主备电切换功能	每月至少一次检查，每次检测至少一人。	经检查，功能完好，工作状态正常。
火灾报警系统探测器检测	每月至少一次检测，每次检测至少一人。	经检测，功能完好，工作状态正常。
火灾报警系统手动报警按钮检测	每月至少一次检测，每次检测至少一人。	经检测，功能完好，工作状态正常。
空气采样系统探测器检测	每月至少一次检测，每次检测至少一人。	经检测，功能完好，工作状态正常。
空气采样系统管路检测	每月至少一次检测，每次检测至少一人。	经检测，功能完好，工作状态正常。
空气采样系统主机检测（显示器	每月至少一次检测，每次检测至少一	经检测，功能完好，工作状态正

继电器、语音报警)	人。	常。
空气采样系统清洁空气采样管、孔	每季度至少一次清洁、检查,每次清洁检查至少一人。	经清洁、检测,功能完好,工作状态正常。
空气采样系统烟雾试验	每季度至少一次试验,每次试验至少一人。	经试验,功能完好,工作状态正常。
空气采样系统报警按钮	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,功能完好,工作状态正常。
联动-警铃	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,功能完好,工作状态正常。
联动-广播	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,功能完好,工作状态正常。
联动-强切	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,功能完好,工作状态正常。
消火栓系统消防泵运转试验	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,功能完好,工作状态正常。
消火栓系统检查控制阀门	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,功能完好,工作状态正常。
消火栓系统检查消火栓	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,功能完好,工作状态正常。
消火栓系统静压压力试验	每季度至少一次试验,每次试验至少一人。	经试验,功能完好,工作状态正常。
消火栓系统检查消火栓内设备	每半年至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,功能完好,工作状态正常。
消火栓系统检查水泵接合器	每年至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,功能完好,工作状态正常。
消火栓系统出水检查	每年至少两次检查,每次检查至少一人。	经检查,功能完好,工作状态正常。
喷淋系统喷淋泵运转试验	每月至少一次试验,每次试验至少一人。	经试验,功能完好,工作状态正常。
喷淋系统检查控制阀门	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,功能完好,工作状态正常。
喷淋系统喷淋头外观检查	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,功能完好,工作状态正常。
喷淋系统湿式报警阀检查	每季度至少一次检查,每次试验至少一人。	经检查,功能完好,工作状态正常。
喷淋系统末端试水装置检查	每半年至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,功能完好,工作状态正常。
喷淋系统检查水泵接合器	每年至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,功能完好,工作状态正常。
消防水泵房检查水泵控制柜	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,功能完好,工作状态正常。
消防水泵房检查控制阀门	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,功能完好,工作状态正常。
消防水泵房管道压力检查	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,功能完好,工作状态正常。
防排烟系统检查排烟、送风机	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,功能完好,工作状态正常。
防排烟系统检查风机控制柜	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,功能完好,工作状态正常。
防排烟系统检查排烟、送风阀	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,功能完好,工作状态正常。

	人。	常。
防排烟系统风机运转试验	每半年至少一次试验,每次试验至少一人。	经试验,功能完好,工作状态正常。
防排烟系统防火阀开启试验	每半年至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,功能完好,工作状态正常。
应急抢修	应急抢修 1 小时内到达现场。	完成应急抢修,并运行正常。
二、电梯系统(含必备的正常耗品)		
电器部件	每半月至少一次清洁、使接线紧固,每次清洁紧固不少于两人。	经清洁、检查后,电器部件无严重油腻、接线无松弛现象,运行正常。
故障显示板	每半月至少一次检查,每次检查不少于两人。	经检查后,信号功能正常。
设备运行状况	每半月至少一次检查,每次检查不少于两人。	经检查后,运行正常,没有异常声响和抖动。
主驱动链	每半月至少一次检查,每次检查不少于两人。	经检查后,运转正常,电气安全保护装置动作有效。
制动器机械装置	每半月至少一次清洁、使调试检查动作是否正常,每次清洁及调试检查不少于两人。	经清洁、调试后,制动器机械无污垢、动作运行正常。
制动器状态监测开关	每半月至少一次检查是否正常,每次检查不少于两人。	经检查后,工作正常。
减速机润滑油	每半月至少一次检查油量是否适宜、有无渗油,每次检查不少于两人。	经检查后,油量适宜,无渗油。
电机通风口	每半月至少一次清洁,每次清洁不少于两人。	经清洁、检查后,电机通风口无污垢。
检修控制装置	每半月至少一次检查是否正常,每次检查不少于两人。	经检查后,工作正常。
自动润滑油罐油位	每半月至少一次检查油位、润滑系统工作是否正常,每次检查不少于两人。	经检查后,油位正常,润滑系统工作正常。
梳齿板开关	每半月至少一次检查工作是否正常,每次检查不少于两人。	经检查后,工作正常。
梳齿板照明	每半月至少一次检查工作是否正常,每次检查不少于两人。	经检查后,工作正常。
梳齿板梳齿与踏板面齿槽、导向胶带	每半月至少一次调试检查梳齿板是否完好无损,梳齿板梳齿与踏板面齿槽、导向胶带啮合是否正常。	梳齿板完好,梳齿板梳齿与踏板面齿槽、导向胶带啮合正常。
梯级或者踏板下陷开关	每半月至少一次检查是否工作正常。	经检查后,工作正常。
梯级或者踏板缺失监测装置	每半月至少一次检查工作是否正常,每次调试检查不少于两人。	经检查后,工作正常。
梯级或非操纵逆转监测装置	每半月至少一次检查工作是否正常,每次调试检查不少于两人。	经检查后,工作正常。
检修盖板和楼层板	每半月至少一次检查防倾覆或者翻转措施和监控装置是否有效,每次调试检查不少于两人。	经检查后,工作正常。
梯级链张紧开关	每半月至少一次检查其位置是否正确且动作是否正常,每次调试检查不少于两人。	位置及动作正常。

防护挡板	每半月至少一次检查是否有效且无破损，每次检查不少于两人。	防护挡板有效且无破损。
梯级滚轮和梯级导轨	每半月至少一次检查工作是否正常，每次调试检查不少于两人。	经检查后，工作正常。
梯级、踏板与围裙板之间的间隙	每半月至少一次检查其任何一侧的水平间隙及两侧间隙之和是否符合标准值，每次调试检查不少于两人。	经检查后，符合标准：围裙板与梯级链单边不超过 4cm 两边不超过 7cm；梯级与踏板间隙不超过 3cm。
运行方向显示	每半月至少一次检查工作是否正常，每次调试检查不少于两人。	经检查后，工作正常。
扶手带入口处保护开关	每半月至少一次检查工作是否正常，每次调试检查不少于两人。	经检查后，工作正常。
扶手带运行	每半月至少一次检查速度是否正常，每次检查不少于两人。	经检查后，速度正常。
扶手带壁板	每半月至少一次检查是否牢固，每次检查不少于两人。	经检查后，牢固可靠。
上下出入口处的照明	每半月至少一次检查工作是否正常，每次调试检查不少于两人。	经检查后，工作正常。
上下出入口和扶梯之间的保护栏杆	每半月至少一次检查是否牢固，每次检查不少于两人。	经检查后，牢固可靠。
出入口安全警示标志	每半月至少一次检查是否齐全醒目，每次检查不少于两人。	经检查后，齐全醒目，无脱落或模糊不清。
分离机房、各驱动和转向站	每半月至少一次清洁、确保无杂物，每次清洁检查不少于两人。	经清洁、检查后，机房无污垢、无杂物。
自动运行功能	每半月至少一次检查工作是否正常，每次检查不少于两人。	经检查后，工作正常。
紧急停止开关	每半月至少一次检查工作是否正常，每次检查不少于两人。	经检查后，工作正常。
驱动主机的固定	每半月至少一次检查是否牢固，每次检查不少于两人。	经检查后，牢固可靠。
扶手带的运行速度	每季度至少一次检查是否相对于梯级、踏板或者胶带的速度允差为 $0\sim+2\%$ ，每次检查不少于两人。	经检查后，速度允差在标准范围内。
梯级链张紧装置	每季度至少一次检查是否工作正常，每次检查不少于两人。	经检查后，工作正常。
梯级轴衬	每季度至少一次检查是否润滑有效，每次检查不少于两人。	经检查后，润滑有效。
梯级链润滑	每季度至少一次检查是否运行工况正常，每次检查不少于两人。	经检查后，运行工况正常。
制动衬厚度	每半年至少一次检查是否不小于制造单位要求，每次检查不少于两人。	经检查后，符合制造单位要求。
主驱动链	每半年至少一次清理表面油污并润滑，每次清理不少于两人。	经清理润滑后，无污垢，运行正常。
主驱动链链条滑块	每半年至少一次清洁，检查厚度是否符合制造单位要求，每次清理检查不少于两人。	经清理检查后，无污垢且符合制造单位要求。
电动机与减速机联轴器	每半年至少一次检查是否连接无松动，弹性元件外观良好，无老化等现象，每次检查不少于两人。	经检查后，连接无松动，弹性元件外观良好，无老化等现象。
空载向下运行制动距离	每半年至少一次检查是否符合标准值，每次检查不少于两人。	经检查后，符合标准值：制动距离 300mm。

制动器机械装置	每半年至少一次润滑, 检查是否工作有效, 每次检查不少于两人。	经检查后, 工作有效。
附加制动器	每半年至少一次清洁与润滑, 检查是否功能可靠, 每次清洁、润滑、检查不少于两人。	经清洁后无污垢, 润滑且检查后, 功能可靠。
减速机润滑油	每半年至少一次按照制造单位的要求进行检查, 每次检查与更换不少于两人。	经检查后, 符合制造单位的要求。
调整梳齿板梳齿与踏板面齿槽啮合深度和间隙	每半年至少一次检查是否符合标准值, 每次检查不少于两人。	经检查后, 符合标准值: 不超过4cm。
扶手带张紧度、张紧弹簧负荷长度	每半年至少一次检查是否符合制造单位要求, 每次检查不少于两人。	经检查后, 符合制造单位要求: 143mm。
扶手带速度监控系统	每半年至少一次检查是否工作正常, 每次检查不少于两人。	经检查后, 工作正常。
升降梯工作危险分析	每半月至少一次进行工作危险分析并作好记录, 每次检查分析不少于两人。	经分析后, 检查控制方法。
机房、轮滑间环境	每半月至少一次进行环境清洁与检查, 每次清洁检查不少于两人。	清洁、门窗完好、照明正常。
手动紧急操作装置	每半月至少一次进行检查, 每次检查不少于两人。	经检查后, 齐全, 在指定位置。
曳引机	每半月至少一次进行检查, 每次检查不少于两人。	经检查后, 运行时无异常震动和异常声响。
制动器各销轴部位	每半月至少一次进行检查, 每次检查不少于两人。	润滑, 动作灵活。
制动器间隙	每半月至少一次进行检查, 每次检查不少于两人。	打开时制动衬与制动轮不应发生摩擦, 符合制动器维护说明的要求。
编码器	每半月至少一次进行清洁检查, 每次清洁检查不少于两人。	清洁, 安装牢固, 运行时无明显晃动。
限速器各销轴部位	每半月至少一次进行检查, 每次检查不少于两人。	润滑, 转动灵活; 电器开关正常。
轿顶	每半月至少一次进行清洁检查, 每次清洁检查不少于两人。	清洁, 防护栏安全可靠。
轿顶检修开关/急停开关/安全窗	每半月至少一次进行检查, 每次检查不少于两人。	经检查后, 工作正常。如果有安全窗, 开关功能正常。
导轨上油杯	每半月至少一次进行检查, 每次检查不少于两人。	经检查后, 吸油毛毡齐全, 油量适宜, 油杯无泄漏。
对重块及压块	每半月至少一次进行检查, 每次检查不少于两人。	经检查后, 对重块无松动, 压板紧固。
井道照明	每半月至少一次进行检查, 每次检查不少于两人。	经检查后, 齐全、正常。
轿厢照明、风扇、应急照明	每半月至少一次进行检查, 每次检查不少于两人。	经检查后, 工作正常。
轿厢检修开关、急停开关	每半月至少一次进行检查, 每次检查不少于两人。	经检查后, 工作正常。
轿内报警装置、对讲系统	每半月至少一次进行检查, 每次检查不少于两人。	断开正常照明电源后, 工作正常。
轿内显示、指令按钮	每半月至少一次进行检查, 每次检查不少于两人。	经检查后, 齐全、有效。

轿门安全装置（安全触板/光幕等）	每半月至少一次进行检查，每次检查不少于两人。	经检查后，功能有效。
轿门门锁电气触点	每半月至少一次进行检查，每次检查不少于两人。	清洁，触点接触良好，接线可靠。
轿门在开启和关闭时	每半月至少一次进行检查，每次检查不少于两人。	经检查后，工作正常。
轿厢平层精度	每半月至少一次进行检查，每次检查不少于两人。	经检查后，符合标准（国家标准平层准确度为 $\pm 10\text{mm}$ ，平层保持精度为 $\pm 20\text{mm}$ ）。
层站召唤、层楼显示	每半月至少一次进行检查，每次检查不少于两人。	经检查后，齐全、有效。
层门地坎	每半月至少一次进行检查，每次检查不少于两人。	清洁，查看层门导靴，确保其工作位置正确。
层门自动关门装置	每半月至少一次进行检查，每次检查不少于两人。	经检查后，正常运行，导向装置固定牢固，扎带无断裂缺失，厅门可顺畅自闭。
层门门锁自动复位	每半月至少一次进行检查，每次检查不少于两人。	用层门钥匙打开手动开锁装置释放后，层门门锁能自动复位。
层门锁紧元件啮合长度	每半月至少一次进行检查，每次检查不少于两人。	不小于 7mm。
底坑环境	每半月至少一次进行检查，每次检查不少于两人。	清洁，无渗水、积水；照明正常。
底坑急停开关	每半月至少一次进行检查，每次检查不少于两人。	经检查后，工作正常。
轿内装潢和操纵盘小门	每半月至少一次进行轿内装饰损坏情况以及小门锁闭情况的检查，每次检查不少于两人。	经检查后，无损坏、小门锁闭。
机房温度	每半月至少一次进行检查是否符合标准，每次检查不少于两人。	经检查，符合标准：温度为 $5\sim 40^{\circ}\text{C}$ ，在最高 40°C 时，月平均最大相对湿度不超过 50%，在 25°C 时，不超过 90%。
防扒门装置	每半月至少一次进行检查，每次检查不少于两人。	清洁检查防扒门，确保锁死后刀与钩啮合尺寸前后方向和上下方向大于 7mm；确保轿厢在非开锁区域时，手动开轿门至防扒门刀锁死后，轿门不能打开超过 100mm；确保各部件动作滑块、润滑良好，工作正常可靠；轿厢在任意平层时，测试厅轿门的正常开关，确保动作正常且防扒装置不起作用。
消防开关	每季度至少一次进行检查，每次检查不少于两人。	经检查后，工作正常，功能有效。
查看故障记录	每季度至少一次进行检查，每次检查不少于两人。	填写准确。
E%I 操纵盘	每季度至少一次进行检查，每次检查不少于两人。	经检查后，各指示灯状况良好，测试各操作按钮和开关的功能是否正常。
限速器轮槽、限速器钢丝绳	每季度至少一次进行检查，每次检查不少于两人。	清洁，无严重油腻。

耗能缓冲器	每季度至少一次进行检查,每次检查不少于两人。	电气安全装置功能有效,油量适宜,柱塞无锈蚀。
上下极限开关	每半年至少一次进行检查,每次检查不少于两人。	经检查后,工作正常。
井道开关/TM磁铁/TM盒/检修门	每半年至少一次进行检查井道 TM 磁铁调整;检查、清洁触点;润滑轴销,每次检查不少于两人。	经检查后,检修门开关正常。
对重缓冲距	每半年至少一次进行检查,每次检查不少于两人。	符合标准:蓄能型缓冲起到对中火轿厢距离为 200~350mm,耗能型缓冲器到轿厢或对重距离为 150~400mm。
补偿绳、补偿绳轮、补偿链防晃器	每半年至少一次进行检查,视需要润滑及调整,每次检查不少于两人。	经检查后,牢固、无磨损。
标志标识	每半月至少一次进行检查,每次检查不少于两人。	齐全、完好。
导电回路绝缘性能测试	每年一次进行测试,每次测试不少于两人。	性能完好。
应急处理	24 小时接报修。应急报修 20 分钟内到现场;故障报修 30 分钟内到现场;升降梯关人须 20 分钟内到达现场。	及时处理,确保运行正常。
零部件	必要时修理或更换零部件	运行正常。
电梯年检	协助办理每年度一次的电梯年检	检验合格。
电梯自检	每年出具一次自检报告(包括导电回路绝缘性能测试)	检验合格。

三、空调系统(含必备的正常耗品)

1、中央空调设施设备维保

管道多联机组	每年至少两次大保养、清洗、检修;每天巡检;全天时应急维修排故。每日常驻维保不少于两人。	经检查包括吸气压力、吸气温度、排气压力、排气温度、油压差、油温、负载百分比、电流;供液温度、冷凝温度、冷冻出水温度、冷冻进水温度、冷却出水温度、冷却进水温度、电压;机组显示系统;传感器;电缆、保险丝;电磁阀、截止阀、单向阀;电缆、接触器;电压波动情况;启动电流;管路、油位、油色;油泵运行;四通阀;导叶机构工作情况,运行正常。
精密空调机组	每月至少一次大保养、清洗、检修;每天巡检;全天时应急维修排故。每日常驻维保不少于两人。	
空调水泵	每年至少四次大保养、清洗、检修;每天巡检;全天时应急维修排故。每日常驻维保不少于两人。	
新风空调箱	每月至少一次大保养、清洗、检修;每天巡检;全天时应急维修排故。每日常驻维保不少于两人。	
变风量空调箱	每月至少一次大保养、清洗、检修;每天巡检;全天时应急维修排故。每日常驻维保不少于两人。	
排风机组	每月至少一次大保养、清洗、检修;每天巡检;全天时应急维修排故。每日常驻维保不少于两人。	
风机盘管机组	每年至少两次大保养、清洗、检修;每天巡检;全天时应急维修排故。每日常驻维保不少于两人。	
管道通风设备	每月至少一次大保养、清洗、检修;每天巡检;全天时应急维修排故。每	

	日常驻维保不少于两人。	
管道小空调	每年至少两次大保养、清洗、检修； 每天巡检；全天时应急维修排故。每日常驻维保不少于两人。	
2、锅炉设备维保		
超温报警、连锁装置	每年锅炉开机使用前至少一次检查超温报警和连锁装置是否符合规章要求。每次维保至少一人。	经检查，符合《锅炉安全技术监察规程 TSGG0001-2012》要求，运行正常。
电器配件	每年锅炉开机使用前至少一次检查电器配件是否松动、异常。每次检查至少一人。	经检查，电器配件无松动、异常情况。
电路连接、清除电解氧化物	每年锅炉开机使用前至少一次检查电路连接，并清除电解氧化物。每次检查清楚至少一人。	经检查，电路连接正常，电解氧化物完成清除。
电器元件、控制线路	每年锅炉开机使用前至少一次检查。每次检查至少一人。	经检查，电器元件及控制线路正常工作正常。
燃料供应管的密封性	每年锅炉开机使用前至少一次检查密封性。每次检查至少一人。	经检查，燃料供应管的密封性正常。
燃气管道上的阀组、调压阀	每年锅炉开机使用前至少一次检查是否完好。每次检查至少一人。	经检查，燃气管道上的阀组、调压阀完好。
阀组的密封性	每年锅炉开机使用前至少一次检查阀组的密封性。每次检查至少一人。	经检查，阀组密封性完好。
燃烧器火焰盘、点火电极、离子探针	每年锅炉开机使用前至少一次清理。每次清理至少一人。	经清理，燃烧器火焰盘、点火电极、离子探针保持清洁。
燃气过滤器、电机、叶轮系统	每年锅炉开机使用前至少一次清理。每次清理至少一人。	经清理，燃气过滤器、电机、叶轮系统保持清洁。
窥视玻璃	每年至少三次清理。每次清理至少一人。	经清理，窥视玻璃保持清洁。
炉膛积灰、结焦	每年锅炉开机使用前至少一次清理。每次清理至少一人。	经清理，炉膛积灰、结焦保持清洁。
燃烧状态	每年至少一次调整。每次调整至少一人。	经调整，设备处于最佳运行状态。
电动执行机构性能	每年至少五次检测，每次检测至少一人。	经检测，性能完好。
离子电流	每年至少五次检测是否在正常范围内，每次检测至少一人。	经检查，符合《锅炉安全技术监察规程 TSGG0001-2012》要求，运行正常。
电控箱	每年至少两次清理，每次检测至少一人。	经清理，电控箱保持清洁。
烟气	每年至少一次检查是否达标，每次检测至少一人。	经检查，符合《锅炉安全技术监察规程 TSGG0001-2012》要求。
燃料消耗量	每年至少一次检查是否消耗量正常，每次检测至少一人。	经检查，符合锅炉安全技术监察规程 TSGG0001-2012 要求，
烟道	每年至少五次检查是否排烟是否畅通，每次检测至少一人。	经检查，确保烟道排烟畅通。
锅炉排污	每年至少六次完成排污，每次排污至少一人。	至清水排出。
风门执行机构	每年至少一次检查是否运行正常，每次检查至少一人。	经检查，确保运行正常。

超温、熄火、低气压、高气压保护	每年至少六次检查是否运行正常，每次检查至少一人。	经检查，确保运行正常。
电控、外部连锁	每年至少六次检查是否运行正常，每次检查至少一人。	经检查，确保运行正常。
停炉湿保养	每年完成锅炉停炉保养，每次检查至少两人。	经保养，确保锅炉状态良好。
点动各电机	每年至少两次点动，每次点动至少一人。	确保各电机不卡死。
各水力过滤器	每年检查、分解、清洁至少两次，每次检查、分解、清洁工作至少一人。	经检查、分解、清洁设备功能正常。
各水力连接处	每年检查至少两次，每次检查工作至少一人。	经检查，设备功能正常。
3、水处理服务		
冷却水系统（1套，系统保有水量共计100T）日常保养投药及药剂调整	每月至少一次投药和调整，每次工作至少一人。	根据使用情况投放药剂用量，应优化药剂配方，起到缓蚀、阻垢、杀菌作用。
冷却水系统取样分析、送水质报告	每月至少一次取样分析送检。	经分析，水质合格，符合《上海市地方水质标准 DB31/T143-94》。
冷却水系统清理现场	每月保养结束后，清理现场。	现场保持清洁。
冷冻/热水系统（1套，系统保有水量共计30T）日常保养投药及药剂调整	每月至少一次投药和调整，每次工作至少一人。	根据使用情况投放药剂用量，应优化药剂配方，起到缓蚀、阻垢、杀菌作用。
冷冻/热水系统取样分析、送水质报告	每月至少一次取样分析送检。	经分析，水质合格，符合《上海市地方水质标准 DB31/T143-94》。
冷冻/热水系统清理现场	每月保养结束后，清理现场。	现场保持清洁。
锅炉系统（2套，系统保有水量共计20T）日常保养投药及药剂调整	每月至少一次投药和调整，每次工作至少一人。	根据使用情况投放药剂用量，应优化药剂配方，起到缓蚀、阻垢、杀菌作用。
锅炉系统取样分析、送水质报告	每月至少一次取样分析送检。	经分析，水质合格，符合上海市地方水质标准 DB31/T143-94；。
锅炉系统清理现场	每月保养结束后，清理现场。	现场保持清洁。
四、高压系统（含必备的正常耗品）		
1、10kv 变配电系统运行管理		
高压开关柜柜面清洁保养	每周至少一次柜面清洁、保养，每日常驻值班人数不少于两人。	经保养清洁，设备性能良好。
高压开关柜数据记录	每天2小时一次记录电压、电流等数据，每日常驻值班人数不少于两人。	无异常数值。
高压开关柜巡视	每天上、下午各一次巡视高压开关柜，每日常驻值班人数不少于两人。	经巡视，无异常。
变压器内部清洁保养	每周至少一次柜面清洁、保养，每日常驻值班人数不少于两人。	经保养清洁，设备性能良好。
变压器数据记录	每天2小时一次记录电压、电流等数据，每日常驻值班人数不少于两人。	无异常数值。
变压器巡视	每天上、下午各一次巡视变压器，每日常驻值班人数不少于两人。	经巡视，无异常。

低压配电柜清洁保养	每周至少一次柜面清洁、保养，每日常驻值班人数不少于两人。	经保养清洁，设备性能良好。
低压配电柜数据记录	每天上、下午各一次巡视变压器，每日常驻值班人数不少于两人。	无异常数值。
安全用具（10KV 高压交流验电器、10KV 携带型短路接地线、10KV 直接式放电棒、10KV 绝缘垫）检测	每年检测一次，并出具检测报告；送检期间，提供有效期范围内的备用绝缘用具。	经检测，绝缘性能合格。
安全用具（绝缘手套、绝缘靴）检测	每半年检测一次，并出具检测报告；送检期间，提供有效期范围内的备用绝缘用具。	经检测，绝缘性能合格。
直流控制柜、电源柜保养清洁	每周至少一次柜面清洁、保养，每日常驻值班人数不少于两人。	经保养清洁，设备性能良好。
直流屏数据记录	每天 2 小时一次记录电压、电流等数据，每日常驻值班人数不少于两人。	无异常数值。
直流屏巡视	每天上、下午各一次巡视高压开关柜，每日常驻值班人数不少于两人。	经巡视，无异常。
变电站内卫生清洁	每日打扫	保持站内卫生清洁情况良好。
协调停送电	24 小时值班	及时应对突发状况，事故处理
设备维修检修		
应急抢修		
2、柴油发电机组维保		
润滑系统润滑部分	每月至少一次检查有无泄漏，每次检查至少一人。	经检查，无泄漏。
润滑系统机油情况	每月至少一次检查机油黏度是否适当，每次检查至少一人。	经检查，黏度适当。
润滑系统机油液面高度	每月至少一次检查机油液面高度，每次检查至少一人。	经检查，高度在 L-H 之间。
润滑系统机油滤清器使用情况	每月至少一次检查，每次检查至少一人。	经检查，工作正常。
润滑系统机油使用情况	每月至少一次检查，每次检查至少一人。	经检查，使用正常。
冷却系统管路及接口处	每月至少一次检查有无泄漏，每次检查至少一人。	经检查，无泄漏。
冷却系统液位	每月至少一次检查，每次检查至少一人。	经检查，液位正常。
冷却系统风扇叶征、皮带	每月至少一次检查，每次检查至少一人。	经检查，工作正常。
冷却系统冷却液质	每月至少一次检查，每次检查至少一人。	经检查，液质正常。
进气系统管路及接口处	每月至少一次检查有无泄漏，每次检查至少一人。	经检查，无泄漏。
进气系统空气滤清器背压	每月至少一次检查，每次检查至少一人。	经检查，背压正常。
进气系统空气滤清器使用情况	每月至少一次检查，每次检查至少一人。	经检查，工作正常。
燃油系统管路及接口处	每月至少一次检查有无泄漏，每次检查至少一人。	经检查，无泄漏。

燃油系统燃油质量	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,质量良好。
燃油系统油水分离器	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,水分充足。
排气系统管路及接口处	每月至少一次检查有无泄漏,每次检查至少一人。	经检查,无泄漏。
排气系统烟色	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,烟色正常。
排气蓄电池液位	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,液位正常。
直流电机皮带	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,状况良好,拉力正常。
发电机相关系统震动	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,无异常震动。
蓄电池充放电	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,功能正常。
机组安全控制及故障报警	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,功能正常。
发电机整体运行	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,运行良好。
发电机空载输出电压	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,电压正常。
发电机电力输出电缆同端子连接牢固程度	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,连接牢固。
控制系统机组自控启动	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,启动正常。
控制线端牢固情况	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,无松动。
断路器工作状况	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,工作正常。
转换开关工作状态	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,工作正常。
机房通风及散热状况	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,状况良好。
发电机组卫生情况	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,卫生良好。
机组运行环境情况	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,环境良好。
五、弱电系统(含必备的正常耗品)		
1、程控交换机维保		
程控交换机软件	每月至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,无故障,运行正常。
应急处理及抢修	2小时内至少一人到达现场,完成修复。	及时处理,修复后运行正常。
全面检查程控交换机,提出优化方案与意见	每季度至少一次检查,每次检查至少一人。	经检查,无故障,运行正常。
2、燃气报警系统维保		
点型气体探测器	每季度至少一次进行低报、高报测试,每次维保至少一人。	经维保、检测,运行正常。

燃气泄漏报警主机	每季度至少一次检查声光线路, 每次维保至少一人。	经维保、检测, 运行正常。
阀门	每季度至少一次联动测试, 每次测试至少一人	经维保、检测, 运行正常。
燃气泄漏报警主机自检	每季度至少一次自检, 每次检测至少一人。	自检无异常。
报警主机年检	每年度检测一次。	检测合格。
3、城运中心 BA 系统维保		
设备巡检	每周至少一次进行巡检, 每次检查至少一人。	经检查, 无故障, 运行正常。
调整参数	根据现场需要进行调整, 每次调试至少一人。	经调整, 运行正常。
DDC 运行检查	每月至少两次进行检查, 每次检查至少一人。	经检查, 无故障, 运行正常。
应急维修	3 小时内至少一人到达现场, 完成修复。	及时处理, 修复后运行正常。
BA 系统软件	每周至少一次进行检查, 每次检查至少一人。	经检查, 无故障, 运行正常。
4、停车系统维保		
设备巡检	每月至少一次进行巡检, 每次检查至少一人。	经检查, 无故障, 运行正常。
调整参数	根据现场需要进行调整, 每次调试至少一人。	经调整, 运行正常。
应急维修	3 小时内至少一人到达现场, 完成修复。	及时处理, 修复后运行正常。
停车系统软件	每周至少一次进行检查, 每次检查至少一人。	经检查, 无故障, 运行正常。
5、监控系统维保		
设备巡检	每月至少一次进行巡检, 每次检查至少一人。	经检查, 无故障, 运行正常。
调整参数	根据现场需要进行调整, 每次调试至少一人。	经调整, 运行正常。
应急维修	2 小时内至少一人到达现场, 完成修复。	及时处理, 修复后运行正常。
六、虫害治理（含必备的正常耗品）		
机房、公共办公区域、外环境绿地、地下室（车库、机房）、集水井、垃圾房、食堂大厅与操作间、监控室、通道、污水泵房对老鼠、蟑螂、蚊蝇等有害生物进行防治。 投放面积：5250 m ² ； 控制面积：47080m ² （覆盖展览馆、行政楼、外围）	每周至少一次对老鼠、蟑螂、蚊蝇等有害生物进行防治, 每次服务至少两人。 内容包括但不限于：检查蟑螂、老鼠和飞虫, 投放灭虫颗粒剂；滞留喷洒；检查防鼠措施, 布放粘鼠板, 投放鼠药。	虫害密度符合《上海市除四害工作管理暂行规定》。
七、垃圾清运		
垃圾房 生活垃圾：7 桶/天	每日清运一次	清运后垃圾桶内无残留；清运点周围地面无散落垃圾、无污迹、

		无异味。
八、绿化养护（含必备的正常耗品）		
室内绿化	<p>按需布置绿化，每周至少两次养护与更换绿化，每次服务至少两人。</p> <p>室内绿化数量： 大型盆栽（2.0-2.2m）2 棵； 中型盆栽（1.5-1.8m）268 棵； 中小型盆栽（0.8-1.0m）91 棵； 小型盆栽（0.4-0.6m）444 棵。</p>	<p>摆放：按需布置与更换，布局大方，及时更新； 浇水施肥：常年有效供水、施肥； 病虫害：常年无病虫害； 修剪：及时修剪，无倒伏、无杂草、无枯叶； 清洁：茎叶无灰尘、盆体无泥垢、盆地无污渍。</p>
室外外围绿化 面积：3118.92 m ² 。	每周至少两次养护，每次服务至少两人。	<p>供水：常年有效供水； 病虫害：常年无病虫害； 景观修剪：修剪后无残留草屑堆，剪口无明显撕裂现象； 草坪生长：生长良好、覆盖率不小于 90%、无大于 0.5m² 的集中空秃； 有害生物控制：无明显有害生物危害状；受害率控制在 10%以下，杂草量不得超过 10%；无大型、恶性缠绕性杂草，无明显影响景观面貌的杂草。</p>

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

采购人对中标人的物业服务工作进行年度考核。考核等级分为优秀、良好、合格和不合格四类，考核分数 96 分及以上的为优秀，分数 90-95 分的为良好，分数 85-89 分的为合格，分数 84 分及以下的为不合格。以上四类等级中，优秀、良好者不奖励；年度考核不合格的，除核减费用外，同时可解除合同。

项目	评分标准	分值	评分
普通维护	故障报修及时响应，对现场察看处理情况，及时反馈，并有过程记录	1	
	建立正常给供水管理制度严格执行操作规程	1	
	水泵房和弱电设备操作维护保障	1	
	对水箱、水池、阀门进行经常性维护和定期巡视检查	1	
	泵房、配电房等设备机房卫生每周打扫一次，保持整洁	1	
	茶水箱每年清洗消毒两次	1	
	督查保养单位进行定期维保，对维保方的工作情况有监管和记录。	1	
保洁	楼梯、地台，无灰尘、无污渍、无痰迹、无垃圾	1	
	大厅地坪，无脚印、无污渍、无痰迹、无垃圾、大理石地面光亮	1	
	玻璃门、窗，光亮干净、无灰尘、无印渍	1	
	柱面、墙面、台面、椅子、沙发及附属设施，光亮、整洁、无灰尘、无损坏	1	
	花盆、盆景，盆体表面光亮保洁，盆内无杂物	1	
	走廊、过道，清洁明亮、无污渍、水迹、脚印	1	
	垃圾箱、不锈钢痰盂，表面清洁光亮、箱内弃物及时清倒，盂口无痰迹	1	
	照明灯及附属设备，无灰尘、无污迹	1	
	卫生间隔屏板，无灰尘、无污迹、水迹	1	
	卫生间便池、马桶、水斗、面盆、镜面，清洁、干净、无污迹、无污垢、无异味、污水管及下水道畅通	1	
	办公室，门、窗台、桌椅清洁明亮、无污渍、水迹、脚印	1	
	办公室，墙面、天花板，清洁明亮、无灰尘	1	
	办公室，地面、地毯，无灰尘、无污迹	1	
保安	按规定着装，佩戴齐全，按着装规定标准执行	1	
	举止文明、大方，不袖手、背手或将手插入衣袋，不勾肩搭背	1	
	按时交接班，不迟到，不早退，忠于职守	1	

	不准在岗位上坐卧倚靠、闲谈、吃东西、看书报、听收录音机、办私事等	1	
	严禁脱岗、睡岗、串岗	1	
	微笑服务，主动、热情、耐心、周到，说话客气、礼貌待人，避免发生争吵、打斗事件	1	
	熟练掌握本项目的基本情况	1	
	能圆满完成规定的检查内容，及时报告处理	1	
	发现隐患是否及时提醒，并进行安全防范宣传	1	
	区域内发生盗窃、火灾、打架等事件是否及时赶到现场处理	1	
	可疑人员是否盘查	1	
	遇雷电、台风、暴雨是否及时关闭门窗	1	
	手势疏导车辆通行，车辆规范停泊，无不按规定区域乱停现象	1	
	保持岗位清洁	1	
礼仪、客服	会务区域整洁，定期检查会务用具，及时准备会务用具。	1	
	会务服务操作有序，微笑服务，主动热情，耐心周到，说话客气，礼貌待人	1	
燃气报警设备维保	定期实施维保，并定期提交维保服务报告	2	
	设施设备安全正常运行	1	
给排水设备维保	定期实施维保，并定期提交维保服务报告与水质检测报告	3	
	设施设备安全正常运行	2	
弱电设备维保	定期实施维保，并定期提交维保服务报告	3	
	设施设备安全正常运行	2	
高压系统维保	定期实施维保，并定期提交维保服务报告	6	
	设施设备安全正常运行	3	
空调设备维保	定期实施中央空调机组维保，并定期提交维保服务报告	3	
	中央空调机组安全正常运行	2	
	定期实施空调水处理服务维保，并定期提交维保服务报告、水质检测报告	3	

	定期实施锅炉维保，并定期提交维保服务报告	3	
	锅炉设备安全正常运行	2	
电梯设备维保	定期实施升降梯维保，并定期提交维保服务报告与自检报告，定期年检，	6	
	升降梯安全正常运行	3	
	定期实施手扶梯维保，并定期提交维保服务报告与自检报告，定期年检	3	
	手扶梯安全正常运行	2	
外墙清洗服务	定期安排外墙清洗服务，每年一次，安全作业	3	
	外墙清洁明亮	1	
虫害治理服务	定期实施除害服务，并定期提交服务报告	3	
	公共区域无虫害孳生	2	
垃圾清运服务	生活垃圾日清，保持垃圾桶放置区域环境卫生	3	
绿化养护服务	绿化无枯叶、发黄、生虫、烂根等现象	3	
总计		100	

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，可对每一年度的投标报价做适当的递增。

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	包括办公设备等费用		
3	材料费	包括工具、材料、耗材等费用		
小计 1（1+2+3）				
4	专业设备设施维保及其他第三方服务费用	消防系统维保		报价含日常维保、应急抢修及必备耗品，全年费用总额包干，报价实行一口价，专业设备设施维保及其他第三方服务最高限价 2,550,000 元。
		电梯系统维保		
		高压系统维保		
		空调系统维保		
		弱电系统维保		
		虫害治理		
		垃圾清运		
		绿化养护		
		外墙清洗		

项目		要求	分项报价	备注
		10KV 电力设备试验		
		给排水维保		
		燃气报警系统维保		
小计 2				
5	保险费用（如有）	如雇主责任险、公众责任险等		
6	其他	投标人认为本表中未能包括的其他必要费用		
7	利润	按（小计 1+小计 2+5+6）的%计取		
8	税金	按国家及上海市规定缴纳		
投标总价（小计 1+小计 2+5+6+7+8）				

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:

合同通用条款及专用条款

合同统一编号: [合同中心-合同编码]

合同内部编号:

合同各方:

甲方: [合同中心-采购单位名称]

乙方: [合同中心-供应商名称]

地址: [合同中心-采购单位所在地]

地址: [合同中心-供应商所在地]

邮政编码: [合同中心-采购单位邮编]

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,就物业管理服务和第三方维保(物业名称)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: 物业管理服务和第三方维保(以下简称本物业)

物业类型: 政府机关物业

坐落位置: 上海市浦东新区合欢路 201 号; 建筑面积: 43876.50 平方米

物业管理服务区域四至: 东至上海市公安局出入境管理局, 南至含笑路, 西至合欢路, 北至迎春路。

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 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：

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。本合同一式贰份，双方各执壹份。

[合同中心-其他补充事宜]

[合同中心-补充条款列表]

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、养护和管理的工作；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

经甲方事先书面同意后，对专业设施设备维保及其他第三方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、增缴缴费项目等情况，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（本项目不适用）

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，并在签订合同协议书之前，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。

第三部分 专用条款

第 1 条 一般规定

1.2 适用于本合同的有关物业管理服务的各类文件规定，包括但不限于以下各项：_____

1.4 保密事项

签订_____保密协议作为本合同附件。

1.5 廉政责任

签订_____廉政责任书作为本合同附件。

第 2 条 物业交接

_____。

第 4 条 物业管理服务内容和要求

4.1 综合管理标准要求：_____。

4.2 建筑物管理标准要求：_____。

4.3 设施设备管理标准要求：_____。

4.4 保洁服务标准要求：_____。

4.5 绿化养护和管理标准要求：_____。

4.6 节能管理标准要求：_____。

4.7 公共秩序管理标准要求：_____。

4.8 交通秩序维护与车辆停放管理标准要求：_____。

4.9 消防防灾管理标准要求：_____。

4.10 会务及接待服务标准要求：_____。

5 条 延伸服务

5.1 延伸服务内容：_____。

5.2 延伸服务标准要求：_____。

第 6 条 物业管理服务项目分包 _____。

第 9 条 物业维修保养

9.1 物业维修日常小修费用。该费用按物业总价 % 计算，共计费用 元。单项单件维修费用（含物件更换费用）低于人民币 元，列入物业维修日常小修费用；超过 元的维修项目，列入物业大中修或应急维修，乙方需通过年度维修申报程序向甲方申请。日常小修应做好财务和账目登记，乙方在每个季度第 3 个月末向甲方出具物业维修日常小修费用使用情况明细表。当年内未使用完的小修费用，纳入次年小修费用继续专项使用。

9.2 物业大中修和应急专项维修：_____。

第 10 条 节能管理_____。

第 11 条 物业管理服务质量评估_____。

第 12 条 物业管理服务收费计价方式

12.1 甲乙双方协商一致采用（☐包干制 ☐酬金制）方式计费收费。

12.2 物业管理服务费用构成和收费标准：_____。

12.6 支付方式：_____。

第 13 条 履约保证金（本项目不适用）

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

14.2 甲方无正当理由逾期未支付管理服务费用的，每逾期 1 天按未付物业服务费用金额 %向乙方支付违约金。

14.6 其他违约责任：_____。

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

16.2 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。

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：[合同中心-签订时间]

日期：[合同中心-签订时间_1]

合同签订点：网上签约

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			<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（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；
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			
11	投标人可提交的商务部分其他证明材料			中小企业声明函；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
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**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它解释，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。

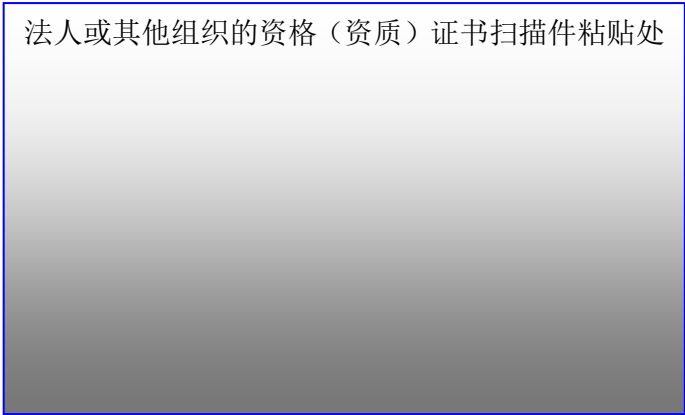
我方对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商名称（公章）

日期：

6.2 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

开标一览表

单位：元(人民币)

物业管理服务和第三方维保包 1

包号	服务名称	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、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

(第年)

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	包括办公设备等费用		
3	材料费	包括工具、材料、耗材等费用		
小计 1（1+2+3）				
4	专业设备设施 维保及其他第 三方服务费用	消防系统维保服务费		报价含日常维保、应急 抢修及必备耗品，全年 费用总额包干，报价实 行一口价。
		电梯系统维保服务费		
		高压系统维保服务费		
		空调系统维保服务费		
		弱电系统维保服务费		
		虫害治理服务费		
		垃圾清运服务费		
		绿化养护服务费		
		外墙清洗		
		10KV 电力设备试验		
		给排水维保服务费		
燃气报警系统维保服务费				
小计 2				专业设备设施维保及其 他第三方服务最高限价 2,550,000 元
5	保险费用（如 有）	如雇主责任险、公众责任险等		

项目		要求	分项报价	备注
6	其他	投标人认为本表中未能包括的其他必要费用		
7	利润	按（小计 1+小计 2+5+6）的%计取		
8	税金	按国家及上海市规定缴纳		
投标总价（小计 1+小计 2+5+6+7+8）				

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 专业设备设施维保及其他第三方服务测算明细表格式

专业设备设施维保及其他第三方服务测算明细表

单位：元（人民币）/年

序号	项目	金额	测算依据	备注
1	消防系统维保服务费			
2	电梯系统维保服务费			
3	高压系统维保服务费			
4	空调系统维保服务费			
5	弱电系统维保服务费			
6	虫害治理服务费			
7	垃圾清运服务费			
8	绿化养护服务费			
9	外墙清洗			
10	10KV 电力设备试验			

11	给排水维保服务费			
12	燃气报警系统维保服务费			
合计				

8.2.5 保险费用测算明细表格式

保险费用测算明细表

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				

8.2.6 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

（注意：1、如有签订分包意向协议书的相关企业情况均体现在一份声明函中，若中标，该声明函将随中标结果同时公告。 2、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。）

11.1 中小企业声明函的格式（仅中型/小型/微型企业需提供）

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类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 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。

11.2 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。

11.3 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项目经理、管理部门负责人等。
 - 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，其中专业设备设施维保及其他第三方服务最高限价 2,550,000 元；	
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（本项目不适用）	
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

物业管理服务和第三方维保评标办法

（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、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、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、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; 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。	

类别	分值	项目		权重	评分办法	评定分
					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：上海市浦东新区城市运行综合管理中心

集中采购机构：上海市浦东新区政府采购中心
2025 年 4 月