

# 松江区公用人防工程物业 管理服务

## 采购项目

## 招标文件

采购人：上海市松江区国防动员办公室

集中采购机构：上海市松江区政府采购中心

# 目 录

- 第一章 投标邀请
- 第二章 投标人须知
- 第三章 政府采购政策功能
- 第四章 招标需求
- 第五章 评标方法与程序
- 第六章 投标文件有关格式
- 第七章 合同书格式和合同条款
- 附件----项目采购需求

## 第一章 投标邀请

### 项目概况

**松江区公用人防工程物业管理服务** 招标项目的潜在投标人应在上海政府采购网获取招标文件，并于 **2025-01-09 10:00:00**（北京时间）前递交投标文件。

### 一、项目基本情况

项目编号：**310117000241210154909-17181129**

项目名称：**松江区公用人防工程物业管理服务**

预算编号：1725-00000050, 1725-00000049, 1725-00000048

预算金额（元）：**8700000.00 元**（国库资金：8700000.00 元；自筹资金：0 元）

最高限价（元）：包 1-3060000.00 元，包 2-2200000.00 元，包 3-3440000.00 元

采购需求：

标项一

包名称：松江大学城 P+R 人防工程物业管理服务

数量：1

预算金额（元）：3060000.00 元

简要规格描述或项目基本概况介绍、用途：松江大学城 P+R 人防工程管理服务，服务内容包括人防设施、消防设备、电梯日常巡检、零星维修服务；安保服务、内部和外部车辆秩序管理；全部公共区域、卫生间清洁保洁及提供相关用品。具体详见采购需求。

标项二

包名称：佘山旅游度假区人防工程物业管理服务

数量：1

预算金额（元）：2200000.00 元

简要规格描述或项目基本概况介绍、用途：佘山旅游度假区人防工程管理服务，服务内容包括人防设施、消防设备、电梯日常巡检、零星维修服务；安保服务、内部和外部车辆秩序管理；全部公共区域、卫生间清洁保洁及提供相关用品。具体详见采购需求。

标项三

包名称：思鲈园片区物业管理服务

数量：1

预算金额（元）：3440000.00 元

简要规格描述或项目基本概况介绍、用途：思鲈园人防工程、中山中路 753 号民防科普馆管理服务，服务内容包括人防设施、消防设备、电梯日常巡检、零星维修服务；安保服务、内部和外部车辆秩序管理；全部公共区域、卫生间清洁保洁及提供相关用品。具体详见采购需求。

合同履约期限：**2025 年 2 月 1 日至 2027 年 1 月 31 日**

本项目**不允许**接受联合体投标。

## 二、申请人的资格要求：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；  
2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》等规定，本项目专门面向中小企业采购。中小企业应当按照规定提供《中小企业声明函》。

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

## 三、获取招标文件

时间：**2024-12-16** 至 **2024-12-23**，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)

地点：上海政府采购网

方式：网上获取

售价（元）：0

## 四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

提交投标文件截止时间：**2025-01-09 10:00:00**（北京时间）

投标地点：上海政府采购网（[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)）

开标时间：**2025-01-09 10:00:00**（北京时间）

开标地点：上海政府采购网（[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)）

## 五、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

## 六、其他补充事宜

/

本项目为预留采购份额采购项目，预留采购份额措施为整体预留

## 七、对本次采购提出询问，请按以下方式联系

### 1. 采购人信息

名 称：上海市松江区国防动员办公室

地 址：上海市松江区中山中路 38 号 2 号楼

联系方式：37736517

### 2. 采购代理机构信息

名 称：上海市松江区政府采购中心

地 址：上海市松江区乐都西路 867-871 号 2 号楼 5 楼

联系方式：67742698

### 3. 项目联系方式

项目联系人：蔡老师

电 话：67742698

## 第二章 投标人须知

### 前附表

#### 一、项目情况

项目名称: **松江区公用人防工程物业管理服务**

项目编号: 详见投标邀请

项目地址: 详见投标邀请

项目内容: 详见投标邀请

采购预算: 详见投标邀请

采购预算说明: 本项目采购预算为 **8700000.00 元** , 包 1-3060000.00 元, 包 2-2200000.00 元, 包 3-3440000.00 元。本项目共 3 个包件, 投标人可投报任一个包件, 也可投报多个包件, 超过采购预算或单个包件预算的报价不予接受, 均按无效投标处理。

采购标的对应的中小企业划分标准所属行业: **物业管理**。

#### 二、招标人

采购人

名称: **上海市松江区国防动员办公室**

地址: **上海市松江区中山中路 38 号 2 号楼**

联系人: **樊老师**

电话: **37736517**

传真: **37736517**

集中采购机构

名称: **上海市松江区政府采购中心**

地址: **上海市松江区乐都西路 867-871 号 2 号楼 5 楼**

联系人: **蔡老师**

电话: **67742698**

传真: **67743657**

#### 三、合格供应商条件

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定;
2. 落实政府采购政策需满足的资格要求: 根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》等规定, 本项目专门面向中小企业采购。中小企业应当按照规定提供《中小企业声明函》。
3. 本项目的特定资格要求:
  - 1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定。
  - 2、未被“信用中国”([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))、中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。

3、本项目不接受联合体投标。

#### 四、招标有关事项

1、招标答疑会：不召开

2、踏勘现场：集中组织

序号	名称	地址	联系人	联系电话	踏勘时间
1	松江区公用 人防工程物 业管理服务	松江区嘉松公路 1665号（梅家浜 路与嘉松公路交 界口）	樊老师	37736517	请各投标人于2024年12月24日上午9:00时在松江区嘉松公路1665号（梅家浜路与嘉松公路交界口）门口集中，过时不候。
2		松江区余天昆公 路125号（外青松 公路与余天昆公 路交界口）			请各投标人于2024年12月24日上午10:00时在松江区余天昆公路125号（外青松公路与余天昆公路交界口）门口集中，过时不候。
3		松江区中山中路 751号			请各投标人于2024年12月24日上午11:00时在松江区中山中路751号门口集中，过时不候。

3、投标有效期：自开标之日起90日

4、投标保证金：不收取

5、投标截止时间：详见投标邀请（招标公告）或延期公告（如果有的话）

6、递交投标文件方式和网址

投标文件递交方式：由投标人在上海市政府采购云平台（门户网站：上海政府采购网）提交。

投标文件递交网址：<http://www.zfcg.sh.gov.cn>

7、开标时间和开标地点网址：

开标时间：同投标截止时间

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

8、评标委员会的组建：详见第五章《评标方法与程序》。

9、评标方法：详见第五章《评标方法与程序》

10、中标人推荐办法：详见第五章《评标方法与程序》

#### 五、其它事项

1、付款方式：详见第四章《招标需求》

2、服务期限：详见第四章《招标需求》

3、转让与分包：详见第四章《招标需求》

4、履约保证金：不收取

## 六、说明

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

投标人应在投标截止时间前尽早加密上传投标文件，电话通知招标人进行签收，并及时查看招标人在电子采购平台上的签收情况，打印签收回执，以免因临近投标截止时间上传造成招标人无法在开标前完成签收的情形。未签收的投标文件视为投标未完成。

## 投标人须知

### 一、总则

#### 1. 概述

1. 1 根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规和规章的规定，本采购项目已具备招标条件。

1. 2 本招标文件仅适用于《投标邀请（招标公告）》和《投标人须知》前附表中所述采购项目的招标采购。

1. 3 招标文件的解释权属于《投标邀请（招标公告）》和《投标人须知》前附表中所述的招标人。

1. 4 参与招标投标活动的所有各方，对在参与招标投标过程中获悉的国家、商业和技术秘密以及其它依法应当保密的内容，均负有保密义务，违者应对由此造成的后果承担全部法律责任。

1. 5 根据上海市财政局《关于上海市政府采购云平台第三批单位上线运行的通知》的规定，本项目招投标相关活动在上海市政府采购云平台（门户网站：上海政府采购网，网址：[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)）进行。

#### 2. 定义

2. 1 “采购项目”系指《投标人须知》前附表中所述的采购项目。

2. 2 “服务”系指招标文件规定的投标人为完成采购项目所需承担的全部义务。

2. 3 “招标人”系指《投标人须知》前附表中所述的组织本次招标的集中采购机构和采购人。

2. 4 “投标人”系指从招标人处按规定获取招标文件，并按照招标文件向招标人提交投标文件的供应商。

2. 5 “中标人”系指中标的投标人。

2. 6 “甲方”系指采购人。

2. 7 “乙方”系指中标并向采购人提供货物和相关服务的投标人。

2. 8 招标文件中凡标有“★”的条款均系实质性要求条款。

2. 9 “采购云平台”系指上海市政府采购云平台，门户网站为上海政府采购网（[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)），是由市财政局建设和维护。

#### 3. 合格的投标人

3.1 符合《投标邀请（招标公告）》和《投标人须知》前附表中规定的合格投标人所必须具备的资格条件和特定条件。

3.2 《投标邀请（招标公告）》和《投标人须知》前附表规定接受联合体投标的，除应符合本章第3.1项要求外，还应遵守以下规定：

（1）联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体各方权利义务、合同份额；联合体协议书应当明确联合体主办方、由主办方代表联合体参加采购活动；

（2）联合体中有同类资质的供应商按联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级；

（3）招标人根据采购项目的特殊要求规定投标人特定条件的，联合体各方中至少应当有一

方符合采购规定的特定条件。

(4) 联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。

#### **4. 合格的服务**

4.1 投标人所提供的服务应当没有侵犯任何第三方的知识产权、技术秘密等合法权利。

4.2 投标人提供的服务应当符合招标文件的要求，并且其质量完全符合国家标准、行业标准或地方标准，均有标准的以高（严格）者为准。没有国家标准、行业标准和企业标准的，按照通常标准或者符合采购目的的特定标准确定。

#### **5. 投标费用**

不论投标的结果如何，投标人均应自行承担所有与投标有关的全部费用，招标人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

#### **6. 信息发布**

本采购项目需要公开的有关信息，包括招标公告、招标文件澄清或修改公告、中标公告以及延长投标截止时间等与招标活动有关的通知，招标人均将通过“上海政府采购网”（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）和“松江区门户网”（<http://www.songjiang.gov.cn>）公开发布。投标人在参与本采购项目招投标活动期间，请及时关注以上媒体上的相关信息，投标人因没有及时关注而未能如期获取相关信息，及因此所产生的一切后果和责任，由投标人自行承担，招标人在任何情况下均不对此承担任何责任。

#### **7. 询问与质疑**

7.1 投标人对招标活动事项有疑问的，可以向招标人提出询问。询问可以采取电话、电子邮件、当面或书面等形式。对投标人的询问，招标人将依法及时作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

7.2 投标人认为招标文件、招标过程或中标结果使自己的合法权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向招标人提出质疑。其中，对招标文件的质疑，应当在其收到招标文件之日（以采购云平台显示的报名时间为准）起七个工作日内提出；对招标过程的质疑，应当在各招标程序环节结束之日起七个工作日内提出；对中标结果的质疑，应当在中标公告期限届满之日起七个工作日内提出。

投标人应当在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑，超过次数的质疑将不予受理。以联合体形式参加政府采购活动的，其质疑应当由组成联合体的所有供应商共同提出。

7.3 投标人可以委托代理人进行质疑。代理人提出质疑应当提交投标人签署的授权委托书，并提供相应的身份证明。授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。投标人为自然人的，应当由本人签字；投标人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人签字或者盖章，并加盖公章。

7.4 投标人提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：

- (1) 供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
- (2) 质疑项目的名称、编号；
- (3) 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；

- (4) 事实依据;
- (5) 必要的法律依据;
- (6) 提出质疑的日期。

投标人为自然人的，应当由本人签字；投标人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

质疑函应当按照财政部制定的范本填写，范本格式可通过中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn>）右侧的“下载专区”下载。

7.5 投标人提起询问和质疑，应当按照《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第 94 号）的规定办理。质疑函或授权委托书的内容不符合《投标人须知》第 7.3 条和第 7.4 条规定的，招标人将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未按要求补正并重新提交的，视为放弃质疑。

质疑函的递交应当采取当面递交或寄送方式，质疑联系部门：上海市松江区政府采购中心，联系电话：67742698，地址：上海市松江区乐都西路 867-871 号 2 号楼 5 楼 2508 室。

7.6 招标人将在收到投标人的书面质疑后七个工作日内作出答复，并以书面形式通知提出质疑的投标人和其他有关投标人，但答复的内容不涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

7.7 对投标人询问或质疑的答复将导致招标文件变更或者影响招标活动继续进行的，招标人将通知提出询问或质疑的投标人，并在原招标公告发布媒体上发布变更公告。

## 8. 公平竞争和诚实信用

8.1 投标人在本招标项目的竞争中应自觉遵循公平竞争和诚实信用原则，不得存在腐败、欺诈或其他严重违背公平竞争和诚实信用原则、扰乱政府采购正常秩序的行为。“腐败行为”是指提供、给予任何有价值的东西来影响采购人员在采购过程或合同实施过程中的行为；“欺诈行为”是指为了影响采购过程或合同实施过程而提供虚假材料，谎报、隐瞒事实的行为，包括投标人之间串通投标等。

8.2 如果有证据表明投标人在本招标项目的竞争中存在腐败、欺诈或其他严重违背公平竞争和诚实信用原则、扰乱政府采购正常秩序的行为，招标人将拒绝其投标，并将报告政府采购监管部门查处；中标后发现的，中标人须参照《中华人民共和国消费者权益保护法》第 55 条之条文描述方式双倍赔偿采购人，且民事赔偿并不免除违法投标人的行政与刑事责任。

8.3 招标人将在开标后至评标前，通过“信用中国”网站([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))、中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))查询相关投标人信用记录，并对供应商信用记录进行甄别，对列入“信用中国”网站([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单、中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，将拒绝其参与政府采购活动。以上信用查询记录，招标人将打印查询结果页面后与其他采购文件一并保存。

两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，将对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

## 9. 其他

本《投标人须知》的条款如与《投标邀请》、《招标需求》和《评标方法与程序》就同一内容的表述不一致的，以《投标邀请》、《招标需求》和《评标方法与程序》中规定的内容为准。

## 二、招标文件

### 10. 招标文件构成

10. 1 招标文件由以下部分组成：

- (1) 投标邀请（招标公告）
- (2) 投标人须知
- (3) 政府采购政策功能
- (4) 招标需求
- (5) 评标方法与程序
- (6) 投标文件有关格式
- (7) 合同书格式和合同条款
- (8) 本项目招标文件的澄清、答复、修改、补充内容（如有的话）。

10. 2 投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，并按照招标文件的要求提交投标文件。如果投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标文件没有对招标文件在各方面作出实质性响应，则投标有可能被认定为无效标，其风险由投标人自行承担。

10. 3、投标人应认真了解本次招标的具体工作要求、工作范围以及职责，了解一切可能影响投标报价的资料。一经中标，不得以不完全了解项目要求、项目情况等为借口而提出额外补偿等要求，否则，由此引起的一切后果由中标人负责。

10. 4、投标人应按照招标文件规定的日程安排，准时参加项目招投标有关活动。

### 11. 招标文件的澄清和修改

11. 1 任何要求对招标文件进行澄清的投标人，均应在投标截止期 15 天以前，按《投标邀请（招标公告）》中的地址以书面形式（必须加盖投标人单位公章）通知招标人。

11. 2 对在投标截止期 15 天以前收到的澄清要求，招标人需要对招标文件进行澄清、答复的；或者在投标截止前的任何时候，招标人需要对招标文件进行补充或修改的，招标人将会通过“上海政府采购网”以澄清或修改公告形式发布，并通过采购云平台发送至已下载招标文件的供应商工作区。如果澄清或更正的内容可能影响投标文件编制的，且澄清或修改公告发布时间距投标截止时间不足 15 天的，则相应延长投标截止时间。延长后的具体投标截止时间以最后发布的澄清或修改公告中的规定为准。

11. 3 澄清或修改公告的内容为招标文件的组成部分。当招标文件与澄清或修改公告就同一内容的表述不一致时，以最后发出的文件内容为准。

11. 4 招标文件的澄清、答复、修改或补充都应由集中采购机构以澄清或修改公告形式发布和通知，除此以外的其他任何澄清、修改方式及澄清、修改内容均属无效，不得作为投标的依据，否则，由此导致的风险由投标人自行承担，招标人不承担任何责任。

11. 5 招标人召开答疑会的，所有投标人应根据招标文件或者招标人通知的要求参加答疑会。投标人如不参加，其风险由投标人自行承担，招标人不承担任何责任。

## **12. 踏勘现场**

12. 1 招标人组织踏勘现场的，所有投标人应按《投标人须知》前附表规定的时间、地点前往参加踏勘现场活动。投标人如不参加，其风险由投标人自行承担，招标人不承担任何责任。招标人不组织踏勘现场的，投标人可以自行决定是否踏勘现场，投标人需要踏勘现场的，招标人应为投标人踏勘现场提供一定方便，投标人进行现场踏勘时应当服从招标人的安排。

12. 2 投标人踏勘现场发生的费用由其自理。

12. 3 招标人在现场介绍情况时，应当公平、公正、客观，不带任何倾向性或误导性。

12. 4 招标人在踏勘现场中口头介绍的情况，除招标人事后形成书面记录、并以澄清或修改公告的形式发布、构成招标文件的组成部分以外，其他内容仅供投标人在编制投标文件时参考，招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

## **三、投标文件**

### **13. 投标的语言及计量单位**

13. 1 投标人提交的投标文件以及投标人与招标人就有关投标事宜的所有来往书面文件均应使用中文。除签名、盖章、专用名称等特殊情形外，以中文以外的文字表述的投标文件视同未提供。

13. 2 投标计量单位，招标文件已有明确规定的，使用招标文件规定的计量单位；招标文件没有规定的，一律采用中华人民共和国法定计量单位（货币单位：人民币元）。

### **14. 投标有效期**

14. 1 投标文件应从开标之日起，在《投标人须知》前附表规定的投标有效期内有效。投标有效期比招标文件规定短的属于非实质性响应，将被认定为无效投标。

14. 2 在特殊情况下，在原投标有效期期满之前，招标人可书面征求投标人同意延长投标有效期。

14. 3 中标人的投标文件作为项目合同的附件，其有效期至中标人全部合同义务履行完毕为止。

### **15. 投标文件构成**

15. 1 投标文件由商务响应文件（包括相关证明文件）和技术响应文件二部分构成。

15. 2 商务响应文件（包括相关证明文件）和技术响应文件具体应包含的内容，以第四章《招标需求》规定为准。

### **16. 商务响应文件**

16. 1 商务响应文件由以下部分组成：

- (1)《投标函》
- (2)《开标一览表》（在采购云平台填写）
- (3)《投标报价分类明细表》等相关报价表格详见第六章《投标文件有关格式》
- (4)《资格审查要求表》
- (5)《符合性要求表》
- (6)《商务要求响应表》
- (7)第四章《招标需求》规定的其他内容

(8) 相关证明文件（投标人应按照《招标需求》所规定的内容提交相关证明文件，以证明其有资格参加投标和中标后有能力履行合同）

## **17. 投标函**

17. 1 投标人应按照招标文件中提供的格式完整地填写《投标函》。

17. 2 投标文件中未提供《投标函》的，为无效投标。

## **18. 开标一览表**

18. 1 投标人应按照招标文件的要求和采购云平台提供的投标文件格式完整地填写《开标一览表》，说明其拟提供服务的内容、数量、价格、时间、价格构成等。

18.2 《开标一览表》是为了便于招标人开标，《开标一览表》内容在开标时将当众公布。

18.3 投标人未按照招标文件的要求和采购云平台提供的投标文件格式完整地填写《开标一览表》、或者未提供《开标一览表》，导致其开标不成功的，其责任和风险由投标人自行承担。

## **19. 投标报价**

19. 1 投标人应当按照国家和上海市有关行业管理服务收费的相关规定，结合自身服务水平和承受能力进行报价。投标报价应是履行合同的最终价格，除《招标需求》中另有说明外，投标报价应当是投标人为提供本项目所要求的全部管理服务所发生的一切成本、税费和利润，包括人工（含工资、社会统筹保险金、加班工资、工作餐、相关福利、关于人员聘用的费用等）、设备、国家规定检测、外发包、材料（含辅材）、管理、税费及利润等。

19. 2 报价依据：

- (1) 本招标文件所要求的服务内容、服务期限、工作范围和要求；
- (2) 本招标文件明确的服务标准及考核方式；
- (3) 其他投标人认为应考虑的因素。

19. 3 投标人提供的服务应当符合国家和上海市有关法律、法规和标准规范，满足合同约定的服务内容和质量等要求。投标人不得违反标准规范规定或合同约定，通过降低服务质量、减少服务内容等手段进行恶性竞争，扰乱正常市场秩序。

19. 4 除《招标需求》中说明并允许外，投标的每一种服务的单项报价以及采购项目的投标总价均只允许有一个报价，任何有选择的报价，招标人对于其投标均将予以拒绝。

19. 5 投标报价应是固定不变的，不得以任何理由予以变更。任何可变的或者附有条件的投标报价，招标人均将予以拒绝。

19. 6 投标人应按照招标文件第六章提供的格式完整地填写各类报价分类明细表，说明其拟提供服务的内容、数量、价格、时间、价格构成等。

19. 7 投标应以人民币报价。

## **20. 资格性审查及符合性要求表**

20. 1 投标人应当按照招标文件所提供格式，逐项填写并提交《资格审查要求表》以及《符合性要求表》，以证明其投标符合招标文件规定的所有合格投标人资格条件及实质性要求。

20. 2 投标文件中未提供《资格审查要求表》或《符合性要求表》的，为无效投标。

## **21. 技术响应文件**

21. 1 投标人应按照《招标需求》的要求编制并提交技术响应文件，对招标人的技术需求全

面完整地做出响应并编制服务方案，以证明其投标的服务符合招标文件规定。

**21.2** 技术响应文件可以是文字资料、表格、图纸和数据等各项资料，其内容应包括但不限于人力、物力等资源的投入以及服务内容、方式、手段、措施、质量保证及建议等。

## **22. 投标文件的编制和签署**

**22.1** 投标人应按照招标文件和采购云平台要求的格式填写相关内容。

**22.2** 投标文件中凡招标文件要求签署、盖章之处，均应显示投标人的法定代表人或法定代表人正式授权的代表签署字样及投标人的公章。投标人名称及公章应显示全称。如果是由法定代表人授权代表签署投标文件，则应当按招标文件提供的格式出具《法定代表人授权委托书》（如投标人自拟授权书格式，则其授权书内容应当实质性符合招标文件提供的《法定代表人授权委托书》格式之内容）并将其附在投标文件中。投标文件若有修改错漏之处，须在修改错漏之处同样显示出投标人公章或者由法定代表人或法定代表人授权代表签署字样。投标文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由投标人自负。

其中对《投标函》、《法定代表人授权委托书》、《资格审查要求表》、《符合性要求表》以及《财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函》，投标人未按照上述要求显示公章的，其投标无效。

**22.3** 建设节约型社会是我国落实科学发展观的一项重大决策，也是政府采购应尽的义务和职责，需要政府采购各方当事人在采购活动中共同践行。目前，少数投标人制作的投标文件存在编写繁琐、内容重复的问题，既增加了制作成本，浪费了宝贵的资源，也增加了评审成本，影响了评审效率。为进一步落实建设节约型社会的要求，提请投标人在制作投标文件时注意下列事项：

（1）评标委员会主要是依据投标文件中技术、质量以及售后服务等指标来进行评定。因此，投标文件应根据招标文件的要求进行制作，内容简洁明了，编排合理有序，与招标文件内容无关或不符合招标文件要求的资料不要编入投标文件。

（2）投标文件应规范，应按照规定格式要求规范填写，扫描文件应清晰简洁、上传文件应规范。

## **四、投标文件的递交**

### **23. 投标文件的递交**

**23.1** 投标人应按照招标文件规定，参考第六章投标文件有关格式，在采购云平台中按照要求填写和上传所有投标内容。投标的有关事项应根据采购云平台规定的要求办理。

**23.2** 投标文件中含有公章，防伪标志和彩色底纹类文件（如《投标函》、营业执照、身份证、认证证书等）应清晰显示。如因上传、扫描、格式等原因导致评审时受到影响，由投标人承担相应责任。

招标人认为必要时，可以要求投标人提供文件原件进行核对，投标人必须按时提供，否则投标人须接受可能对其不利的评标结果，并且招标人将对该投标人进行调查，发现有弄虚作假或欺诈行为的按有关规定进行处理。

**23.3** 投标人应充分考虑到网上投标可能会发生的技术故障、操作失误和相应的风险。对因网上投标的任何技术故障、操作失误造成投标人投标内容缺漏、不一致或投标失败的，招标人不承担任何责任。

## **24. 投标截止时间**

24.1 投标人必须在《投标邀请（招标公告）》规定的网上投标截止时间前将投标文件在采购云平台中上传并正式投标。

24.2 在招标人按《投标人须知》规定酌情延长投标截止期的情况下，招标人和投标人受投标截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止时间。

24.3 在投标截止时间后上传的任何投标文件，招标人均将拒绝接收。

## **25. 投标文件的修改和撤回**

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

## **五、开标**

### **26. 开标**

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

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

26.3 投标截止，采购云平台显示开标后，投标人进行签到操作，投标人签到完成后，由招标人解除采购云平台对投标文件的加密。投标人应在规定时间内使用数字证书对其投标文件解密。签到和解密的操作时长分别为半小时，投标人应在规定时间内完成上述签到或解密操作，逾期未完成签到或解密的投标人，其投标将作无效标处理。因系统原因导致投标人无法在上述要求时间内完成签到或解密的除外。

如采购云平台开标程序有变化的，以最新的操作程序为准。

26.4 投标文件解密后，采购云平台根据各投标人填写的《开标一览表》的内容自动汇总生成《开标记录表》。

投标人应及时使用数字证书对《开标记录表》内容进行签名确认，投标人因自身原因未作出确认的视为其确认《开标记录表》内容。

## **六、评标**

### **27. 评标委员会**

27.1 招标人将依法组建评标委员会，评标委员会由采购人代表和上海市政府采购评审专家组成，其中专家的人数不少于评标委员会成员总数的三分之二。

27.2 评标委员会负责对投标文件进行评审和比较，并向招标人推荐中标候选人。

### **28. 投标文件的资格审查及符合性审查**

28.1 开标后，招标人将依据法律法规和招标文件的《投标人须知》、《资格审查要求表》，对投标人进行资格审查。确定符合资格的投标人不少于3家的，将组织评标委员会进行评标。

28.2 在详细评标之前，评标委员会要对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求。评标委员会只根据投标文件本身的内容来判定投标文件的响应性，而不寻求外部的证据。

28.3 符合性审查未通过的投标文件不参加进一步的评审，投标人不得通过修正或撤销不符

合要求的偏离或保留从而使其投标成为实质上响应的投标。

28. 4 开标后招标人拒绝投标人主动提交的任何澄清与补正。

28. 5 招标人可以接受投标文件中不构成实质性偏差的小的不正规、不一致或不规范的内容。

## 29. 投标文件内容不一致的修正

29. 1 投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

(1) 《开标记录表》报价与投标文件中报价不一致的，以《开标记录表》为准；

(2) 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

(3) 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标记录表的总价为准，并修改单价；

(4) 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上不一致的，按照上述规定的顺序修正。修正后的报价经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

29. 2 《开标记录表》内容与投标文件中相应内容不一致的，以《开标记录表》为准。

29. 3 投标文件中如果有其他与评审有关的因素前后不一致的，将按不利于出错投标人的原则进行处理，即对于不一致的内容，评标时按照对出错投标人不利的情形进行评分；如出错投标人中标，签订合同时按照对出错投标人不利、对采购人有利的条件签约。

## 30. 投标文件的澄清

30. 1 对于投标文件中含义不明确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。投标人应按照招标人通知的时间和地点委派授权代表向评标委员会作出说明或答复。

30. 2 投标人对澄清问题的说明或答复，还应以书面形式提交给招标人，并应由投标人授权代表签字。

30. 3 投标人的澄清文件是其投标文件的组成部分。

30. 4 投标人的澄清不得超出投标文件的范围或者改变其投标文件的实质性内容，不得通过澄清而使进行澄清的投标人在评标中更加有利。

## 31. 投标文件的评价与比较

31. 1 评标委员会只对被确定为实质上响应招标文件要求的投标文件进行评价和比较。

31. 2 评标委员会根据《评标方法与程序》中规定的方法进行评标，并向招标人提交书面评标报告和推荐中标候选人。

## 32. 评标的有关要求

32. 1 评标委员会应当公平、公正、客观，不带任何倾向性，评标委员会成员及参与评标的有关工作人员不得私下与投标人接触。

32. 2 评标过程严格保密。凡是属于审查、澄清、评价和比较有关的资料以及授标建议等，所有知情人均不得向投标人或其他无关的人员透露。

32. 3 任何单位和个人都不得干扰、影响评标活动的正常进行。投标人在评标过程中所进行的试图影响评标结果的一切不符合法律或招标规定的活动，都可能导致其投标被拒绝。

32. 4 招标人和评标委员会均无义务向投标人做出有关评标的任何解释。

## 七、定标

### **33. 确认中标人**

除了《投标人须知》第 36 条规定的招标失败情况之外，采购人将根据评标委员会推荐的中标候选人及排序情况，依法确认本采购项目的中标人。

### **34. 中标公告及中标和未中标通知**

34.1 采购人确认中标人后，招标人将在两个工作日内通过“上海政府采购网”和“松江区门户网”发布中标公告，公告期限为一个工作日。

34.2 中标公告发布同时，招标人将及时向中标人发出《中标通知书》通知中标，向其他未中标人发出《中标结果通知书》。《中标通知书》对招标人和投标人均具有法律约束力。

### **35. 投标文件的处理**

所有在开标会上被接受的投标文件都将作为档案保存，不论中标与否，招标人均不退回投标文件。

### **36. 招标失败**

在投标截止后，参加投标的投标人不足三家；在资格审查时，发现符合资格条件的投标人不足三家的；或者在评标时，发现对招标文件做出实质性响应的投标人不足三家，评标委员会确定为招标失败的，招标人将通过“上海政府采购网”和“松江区门户网”发布招标失败公告。

## **八、授予合同**

### **37. 合同授予**

除了中标人无法履行合同义务之外，招标人将把合同授予根据《投标人须知》第 33 条规定所确定的中标人。

### **38. 签订合同**

中标人与采购人应当在《中标通知书》发出之日起 30 日内签订政府采购合同。

### **39. 其他**

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

### 第三章 政府采购政策功能

根据政府采购法,政府采购应当有助于实现国家的经济和社会发展政策目标,包括保护环境,扶持不发达地区和少数民族地区,促进中小企业发展等。

列入财政部、发展改革委发布的《节能产品政府采购品目清单》中强制采购类别的产品,按照规定实行强制采购;列入财政部、发展改革委、生态环境部发布的《节能产品政府采购品目清单》和《环境标志产品政府采购品目清单》中优先采购类别的产品,按规定实行优先采购。

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

在政府采购活动中,监狱企业和残疾人福利性单位视同小微企业,监狱企业应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件,残疾人福利性单位应当提供《残疾人福利性单位声明函》。

如果有国家或者上海市规定政府采购应当强制采购或优先采购的其他产品和服务,按照其规定实行强制采购或优先采购。

## 第四章 招标需求

### 一、项目概述

见附件

### 二、项目内容及要求

见附件

### 三、项目实施的依据和标准

#### (一) 实施依据

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

#### (二) 执行标准

国家和本市颁发的适用于本项目的现行法律、法规、规章、规范性文件和标准。

### 四、商务要求:

类别	要求
投标有效期	自开标之日起 90 日
服务期限	2025 年 2 月 1 日至 2027 年 1 月 31 日
付款方式	服务费按季支付。采购人对上一季度考核合格，支付管理服务费。
转让与分包	本项目合同不得转让与分包

### 五、投标文件的编制要求

投标人应按照第二章《投标人须知》的相关要求及采购云平台要求编制网上投标文件，其中投标文件应包括下列内容（不限于下列）：

#### 1. 商务响应文件由以下部分组成：

- (1) 《投标函》
- (2) 《开标一览表》（在采购云平台填写）
- (3) 《投标报价分类明细表》
- (4) 《资格审查要求表》
- (5) 《符合性要求表》
- (6) 《商务要求响应表》
- (7) 《法定代表人授权委托书》（含法定代表人身份证、被授权人身份证复印件）
- (8) 投标人营业执照（或事业单位、社会团体法人证书）

（9）财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

（10）享受政府采购优惠政策的相关证明材料，包括：中小企业声明函、监狱企业证明文件、残疾人福利性单位声明函等（中标人为中小企业、残疾人福利性单位的，其声明函将随中标结果同时公告）

（11）投标人基本情况简介

2. 技术响应文件由以下部分组成：

（1）投标人对项目总体需求的理解以及投标的服务方案。投标人应详细描述针对本项目的服务方案，至少包含下列内容：

1、整体服务方案：

A 服务理念和目标：结合本项目具体情况（安保区域范围、建筑面积、设备设施配置等）及安保性质特点，提出安保服务的定位和具体目标。

B 服务方案：根据本项目的实际情况及特点，针对招标文件附件中所载明的本项目保安服务的具体内容和要求，一一对应地提出详细并具可操作性的服务方案，以及投标人认为需要提供的其它服务方案。服务方案应包括针对本项目特点、重点和难点的分析及解决措施。

C 服务质量保证措施：投标人保证保安服务质量的各种措施；服务质量检查、验收的方法和标准等。

2、项目管理组织架构及管理制度：项目管理机构及其工作方法与流程，项目经理的管理职责，内部管理的职责分工，日常管理制度（工作制度、岗位制度等），以及公司对于项目的监管控制和服务支持。

3、项目人员配置：拟投入本项目的岗位数，人员来源或用工机制，项目经理、管理和专业人员设置及岗位职责，项目经理及主要管理和专业人员简介，服务人员岗位设置具体安排等。提供项目经理及主要管理和专业人员的学历证书、岗位资格证书、职业资格证书、培训证书和获奖荣誉证书复印件。

4、保安服务的应急预案：按照要求制订发生突发事件（包括发生台风、暴雨等灾害性天气，突然断水、断电、断天然气、燃气泄露，浸水或漏水，空调、电梯故障，火警，群体性事件以及其他突发事件）时的应急预案及相应的措施，以及应急预案的培训和演练安排。

（2）业绩。

（3）按照《项目采购需求》要求提供的其他技术性资料以及投标人需要说明的其他事项。

以上各类投标文件格式详见招标文件第六章《投标文件有关格式》（格式自拟除外）。

## 第五章 评标方法与程序

### 一、资格审查

招标人将依据法律法规和招标文件的《投标人须知》、《资格审查要求表》，对投标人进行资格审查。确定符合资格的投标人不少于3家的，将组织评标委员会进行评标。

### 二、投标无效情形

1、投标文件不符合《资格审查要求表》以及《符合性要求表》所列任何情形之一的，将被认定为无效投标。

2、单位负责人或法定代表人为同一人，或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，参加同一包件或者未划分包件的同一项目投标的，相关投标均无效。

3、除上述以及政府采购法律法规、规章、《投标人须知》所规定的投标无效情形外，投标文件有其他不符合招标文件要求的均作为评标时的考虑因素，而不导致投标无效。

### 三、评标方法与程序

#### 1、评标方法

根据《中华人民共和国政府采购法》及政府采购相关规定，结合项目特点，本项目采用“综合评分法”评标，总分为100分。

#### 2、评标委员会

2.1 本项目具体评标事务由评标委员会负责，评标委员会由5人组成，其中采购人代表不多于成员总数的三分之一，其余为政府采购评审专家，采购代表不参加评标的，则评委会成员均由评审专家组成。招标人将按照相关规定，从上海市政府采购评审专家库中随机抽取评审专家。

2.2 评标委员会成员应坚持客观、公正、审慎的原则，依据投标文件对招标文件响应情况、投标文件编制情况等，按照《投标评分细则》逐项进行综合、科学、客观评分。

#### 3、评标程序

本项目评标工作程序如下：

3.1 符合性审查。评标委员会应当对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求。

3.2 澄清有关问题。对投标文件中含义不明确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、说明或者纠正。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的代表签字，不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容，也不得通过澄清而使进行澄清的投标人在评标中更加有利。

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

3.4 推荐中标候选供应商名单。各评委按照评标办法对每个投标人进行独立评分，再计算平均分值，评标委员会按照每个投标人最终平均得分的高低依次排名，推荐得分最高者为第一中标候选人，依此类推。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并列。投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为排

名第一的中标候选人。如果评审得分仍相同，则由评标委员会按照少数服从多数原则投票表决。评标按每个包为单位进行。基于履约能力的考虑，每个投标人最多只能中标本项目的 1 个包件，如同一投标人在多个包件得分排名均为第一，则中标包号最小的包件。

#### 4、评分细则

本项目具体评分细则如下：

##### 4.1 投标价格分按照以下方式进行计算：

- (1) 价格评分：报价分=价格分值×（评标基准价/评审价）
- (2) 评标基准价：是经符合性检查合格（技术、商务基本符合要求，无重大缺、漏项）满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价。
- (3) 评审价：投标报价无缺漏项的，投标报价即评审价；投标报价有缺漏项的，其投标报价也即评审价，缺漏项的费用视为已包括在其投标报价中。
- (4) 符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。中小企业投标应提供《中小企业声明函》。
- (5) 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能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。

##### 4.2 投标文件其他评分因素及分值设置等详见《投标评分细则》。

#### 投标评分细则（100 分）

序号	评审内容	评审因素	类型	评审标准	分值
1	报价得分	报价得分	客观分	报价得分=(评标基准价/评审价)×15%×100	15
2	服务方案	需求理解	主观分	对本项目服务定位的分析、预期目标的设定是否有全面、准确的理解解读。	4
		重难点分析		结合本项目具体情况(管理服务区域范围、建筑面积、设备设施配置等)及管理服务使用性质特点，对本项目特点、重点和难点的分析是否有准确到位的梳理分析。	4
		环境卫生与保洁管理		环境卫生与保洁管理的实施计划和安排是否满足采购需求。	4
		安保和秩序维护		包件一、二：安保和秩序维护的实施计划和安排是否满足采购需求。	4
		人防设施管理服务		包件三：安保和秩序维护（包含人防科普馆专项服务）的实施计划和安排是否满足采购需求。	
				人防设施维护与保养服务的实施计划和安排是否满足采购需求。	4

1		设施设备 维护与保 养服务		风水电、消防、电梯等设施设备维护与保养服务的实施计划和安排是否满足采购需求。	4
				车辆管理及停车收费模式是否满足采购需求。	4
		应急预案	主观分	投标人提供的台风、暴雨等灾害性天气，突然断水、断电、断天然气、燃气泄露，浸水或漏水，空调、电气、电梯故障、火警以及公共安全、公共卫生等应急预案是否满足采购需求。	4
			客观分	承诺遇有突击性、临时性任务时，能安排人员加班，配合采购人做好有关服务保障，得4分，未提供不得分。	4
		节能、环保	主观分	投标人提供的节能降耗工作计划和实施措施是否满足采购需求。	4
			客观分	是否承诺将购买足额的雇主责任险和公众责任险，每承诺一项得 2 分，未提供不得分。	4
3	人员配备	项目经理 管理经验	主观分	项目经理是否具有主持同类物业项目管理经验，是否具备组织、协调、指导等综合管理能力，是否熟悉物业项目的运营。(需提供开标前半年内任意一个月投标供应商为其缴纳的社会保障资金证明材料，未提供或提供的不符合要求，均不得分)。	4
			主观分	提供的人员岗位配置，工作时长及时段是否满足采购需求，技术岗位人员是否有相应资质。	4
		人员留用	主观分	是否优先考虑聘用现有物业服务人员，并能提供协调及安排方案。	4
			客观分	提供人员来源合法合规，全年人员稳定率达到70%的承诺函，未提供不得分。	4
4	管理机构及 制度	组织架构	主观分	管理机构设置是否明确，能否提供相关管理流程。	4
			主观分	管理制度是否规范，是否能够支撑物业服务的开展。	4
5	服务承诺和 内控措施	服务承诺	主观分	承诺的各项服务质量指标情况能够完全满足招标文件各项要求。	4
			主观分	能否提供完善的服务自查自纠措施，是否有明确方法和标准的人员考核方法以及奖罚淘汰机制。	4

6	改进措施或 交接方案	改进措施 或交接方 案	主 观 分	对项目实施中服务的改进措施是否有特色、有创新的工作方式、方法或与原服务单位的交接方案是否完整、全面、具有可操作性。	4
7	业绩	业绩	客 观 分	提供合同签订时间为：2021年12月1日至开标之日物业管理服务项目业绩(提供合同复印件,复印件中需体现合同的签约主体、项目名称及内容、签订时间、合同金额、交付日期等合同要素的相关内容,否则将不认可),每提供一个有效业绩得1分,最高得5分,未提供的不得分。	5

## 第六章 投标文件有关格式

### 一、商务响应文件有关格式

#### 1、投标函格式

致: 上海市松江区政府采购中心

根据贵方\_\_\_\_\_ (项目名称、招标编号) 采购的招标公告及投标邀请, \_\_\_\_\_ (姓名和职务) 被正式授权代表投标人(投标人名称、地址), 按照采购云平台规定向贵方提交投标文件 1 份。

据此函, 投标人兹宣布同意如下:

1.按招标文件规定, 我方的投标总价为\_\_\_\_\_ (大写) 元人民币。

2.我方已详细研究了全部招标文件, 包括招标文件的澄清和修改文件(如果有的话)、参考资料及有关附件, 我们已完全理解并接受招标文件的各项规定和要求, 对招标文件的合理性、合法性不再有异议。

3.投标有效期为自开标之日起 \_\_\_\_\_ 日。

4.如我方中标, 投标文件将作为本项目合同的组成部分, 直至合同履行完毕止均保持有效, 我方将按招标文件及政府采购法律、法规的规定, 承担完成合同的全部责任和义务。

5.我方同意向贵方提供贵方可能进一步要求的与本投标有关的一切证据或资料。

6.我方完全理解贵方不一定要接受最低报价的投标或其他任何投标。

7.我方已充分考虑到投标期间网上投标可能会发生的技术故障、操作失误和相应的风险, 并对因网上投标的任何技术故障、操作失误造成投标内容缺漏、不一致或投标失败的, 承担全部责任。

8.我方同意开标内容以采购云平台开标时的《开标记录表》内容为准。我方授权代表将及时使用数字证书对《开标记录表》中与我方有关的内容进行签名确认, 授权代表未进行确认的, 视为我方对开标记录内容无异议。

9.为便于贵方公正、择优地确定中标人及其投标货物和相关服务, 我方就本次投标有关事项郑重声明如下:

(1) 我方向贵方提交的所有投标文件、资料都是准确的和真实的。

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

地址:

电话、传真:

邮政编码:

开户银行:

银行账号:

投标人授权代表签名:

投标人名称(公章):

日期: 年 月 日

## 2、开标一览表格式

开标一览表格式见采购云平台，并在该平台填写。

包号：

松江区公用人防工程物业管理服务包 1

服务期限	投标总价(总价、元)

松江区公用人防工程物业管理服务包 2

服务期限	投标总价(总价、元)

松江区公用人防工程物业管理服务包 3

服务期限	投标总价(总价、元)

填写说明：

- (1) 所有价格均系用人民币表示，单位为元，精确到分。
- (2) 投标人应按照《招标需求》和《投标人须知》的要求报价。

### 3、投标报价分类明细表格式

项目名称：

项目编号：

包号：

序号	分类名称	第一年	第二年	说明	备注
1	人员费用			含工资、社会保险和按规定提取的福利费	详见明细( )
2	行政办公费用				详见明细( )
3	设施设备日常运行及维护费用				详见明细( )
4	各类物耗				详见明细( )
5	各类专项费用				详见明细( )
6	保险费用(包含雇主责任险和公众责任险)				详见明细( )
7	投标人认为本表中未能包括的其他必要费用				详见明细( )
8	企业管理费用				详见明细( )
9	利润				详见明细( )
10	税金				详见明细( )
报价合计					

说明：（1）所有价格均系用人民币表示，单位为元，精确到分。

（2）投标人应按照《招标需求》和《投标人须知》的要求报价。

（3）投标人应根据分类报价费用情况编制明细费用表并随本表一起提供。

（4）分项目明细报价合计应与开标一览表报价相等。

投标人授权代表签字：\_\_\_\_\_

投标人（公章）：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日

#### 4、资格审查要求表

项目名称：

项目编号：

包号：

##### 松江区公用人防工程物业管理服务资格审查要求包 1

序号	类型	审查要求	要求说明	项目级/包级
1	自定义	法定基本条件	1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件：营业执照（或事业单位、社会团体法人证书）；提供财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函。 2.未被列入“信用中国”网（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的供应商。	包 1
2	自定义	联合体投标	本项目不接受联合体投标。	包 1
3	自定义	专门面向中小企业采购	请根据要求上传《中小企业声明函》及相关材料。格式以采购文件要求为准	包 1

##### 松江区公用人防工程物业管理服务资格审查要求包 2

序号	类型	审查要求	要求说明	项目级/包级
1	自定义	法定基本条件	1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件：营业执照（或事业单位、社会团体法人证书）；提供财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函。 2.未被列入“信用中国”网（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的供应商。	包 2
2	自定义	联合体投标	本项目不接受联合体投标。	包 2
3	自定义	专门面向中小	请根据要求上传《中小企	包 2

		企业采购	业声明函》及相关材料。格式以采购文件要求为准	
--	--	------	------------------------	--

松江区公用人防工程物业管理服务资格审查要求包 3

序号	类型	审查要求	要求说明	项目级/包级
1	自定义	法定基本条件	1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件：营业执照（或事业单位、社会团体法人证书）；提供财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函。 2.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的供应商。	包 3
2	自定义	联合体投标	本项目不接受联合体投标。	包 3
3	自定义	专门面向中小企业采购	请根据要求上传《中小企业声明函》及相关材料。格式以采购文件要求为准	包 3

投标人授权代表签字: \_\_\_\_\_

投标人（公章）: \_\_\_\_\_

日期: 年 月 日

## 5、符合性要求表

项目名称:

项目编号:

包号:

项目内容	具备的条件说明（要求）	投标检查项 (响应内容 说明(是/ 否))	详细内容所 对应电子投 标文件名称 与页次	备注
法定代表人授权	1. 在投标文件由法定代表人授权代表签字（或盖章）的情况下，应按招标文件规定格式提供法定代表人授权委托书。 2. 按招标文件要求提供法定代表人身份证、被授权人身份证。			
投标文件密封、签署等要求	符合招标文件规定： 1. 投标文件按招标文件规定格式提供《投标函》、《开标一览表》、《资格审查要求表》以及《符合性要求表》。 2. 投标文件按招标文件要求密封（适用于纸质投标项目），电子投标文件须经电子加密（投标文件上传成功后，系统即自动加密）。			
投标报价	1. 不得进行选择性报价（投标报价应是唯一的，招标文件要求提供备选方案的除外）。 2. 不得进行可变的或者附有条件的投标报价。 3. 投标报价不得超出招标文件标明的采购预算金额/项目最高限价。 4. 不得低于成本报价。 5. 投标报价有缺漏项的，缺漏项部分的报价按照其他投标人相同项的最高报价计算，计算出的缺漏项部分报价不得超过投标报价的 10%。			
商务要求	1. 投标有效期、服务期限、付款条件满足招标文件要求。 2. 本项目合同不得转让与分包。			
“★”要求	符合技术规范、技术标准和《招标需求》质量标准，或者符合招标文件中标“★”的技术、性能及其它要求的。			
公平竞争和诚实信用	不得存在腐败、欺诈或其他严重违背公平竞争和诚实信用原则、扰乱政府采购正常秩序的行为。			

投标人授权代表签字:

投标人（公章）:

日期:       年       月       日

## 6、商务响应表格式

项目名称:

项目编号:

包号:

项目	招标文件要求	是否响应	投标人的承诺或说明
投标有效期			
服务期限			
付款方式			
转让与分包			
...			

投标人授权代表签字: \_\_\_\_\_

投标人(公章): \_\_\_\_\_

日期:       年       月       日

## 7、法定代表人授权委托书格式

致: 上海市松江区政府采购中心

我\_\_\_\_\_ (姓名) 系注册于\_\_\_\_\_ (地址) 的\_\_\_\_\_ (投标人名称, 以下简称我方) 的法定代表人, 现代表我方授权委托我方在职职工\_\_\_\_\_ (姓名, 职务) 以我方的名义参加贵中心\_\_\_\_\_ 项目的投标活动, 由其代表我方全权办理针对上述项目的投标、开标、投标文件澄清、签约等一切具体事务, 并签署全部有关的文件、协议及合同。

我方对被授权人的签名事项负全部责任。

在贵中心收到我方撤销授权的书面通知以前, 本授权书一直有效。被授权人在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤销而失效。

被授权人无转委托权, 特此委托。

法定代表人身份证复印件  
(有照片一面)

被授权人身份证复印件  
(有照片一面)

投标人 (公章):

法定代表人 (签字或盖章):

电话:

传真:

日期:

受托人 (签字):

身份证号码:

电话:

传真:

日期:

## 8、中小企业声明函

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

1. 松江区公用人防工程物业管理服务，属于 物业管理行业；承接企业为 （企业名称），从业人员       人，营业收入为       万元，资产总额为       万元，属于 （中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

说明：（1）本声明函所称中小企业，是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。事业单位、团体组织等非企业性质的政府采购供应商，不属于中小企业划型标准确定的中小企业，不得按《关于印发中小企业划型标准规定的通知》规定声明为中小微企业，也不适用《政府采购促进中小企业发展管理办法》。

（2）本声明函所称服务由中小企业承接，是指提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员，否则不享受中小企业扶持政策。

（3）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。

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

（5）投标人未按照上述格式正确填写《中小企业声明函》的，视为未提供《中小企业声明函》，不享受中小企业扶持政策。

注：行业划型标准：

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

## 9、残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位安置残疾人\_\_\_\_人，占本单位在职职工人数比例\_\_\_\_%，符合残疾人福利性单位条件，且本单位参加单位的项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：

日期：

说明：根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件：

- (1) 安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于 25%（含 25%），并且安置的残疾人人数不少于 10 人（含 10 人）；
- (2) 依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；
- (3) 为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费；
- (4) 通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资；
- (5) 提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

中标人为残疾人福利性单位的，本声明函将随中标结果同时公告。

如投标人不符合残疾人福利性单位条件，无需填写本声明。

## 10、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：

## 二、技术响应文件有关表格格式

### 1、投标人与服务相关的资质等证书汇总表

项目名称:

项目编号:

包号:

序号	资质等证书名称	数量	详细内容所在 投标文件页次	备注
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
.....				

投标人授权代表签字: \_\_\_\_\_

投标人(公章): \_\_\_\_\_

日期: 年 月 日

## 2、主要管理制度一览表

项目名称：

项目编号：

包号：

序号	管理制度名称	执行起始时间	备注
.....			

投标人授权代表签字：\_\_\_\_\_

投标人（公章）：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日

### 3、项目经理情况表

项目名称:

项目编号:

包号:

姓名	出生年月	文化程度	毕业时间	
毕业院校 和专业	从事同类项目 工作年限		联系方式	
职业资格	技术职称		聘任时间	

主要工作经历:

主要管理服务项目:

主要工作特点:

主要工作业绩:

胜任本项目项目经理的理由:

本项目管理思路和工作安排:

本项目每周现场工作时间:

#### 更换项目经理的方案

更换项目经理的前提和客观原因:

更换项目经理的原则:

替代项目经理应达到的能力资格:

投标人授权代表签字: \_\_\_\_\_

投标人(公章): \_\_\_\_\_

日期: 年 月 日

#### 4、主要管理、技术人员配备及同类项目工作经历、职业资格汇总表

项目名称:

项目编号:

包号:

项目组成 员姓名	年龄	在项目组 中的岗位	学历和毕 业时间	职称及职 业资格	进入本单 位时间	同类项目工 作经历	联系方式
.....							

投标人授权代表签字: \_\_\_\_\_

投标人(公章): \_\_\_\_\_

日期: 年 月 日

## 5、人员来源一览表

项目名称:

项目编号:

包号:

序号	岗位名称	数量	人员来源
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
.....			

说明：“人员来源”是指：本企业在职职工、留用人员、招聘人员、派遣工和临时工等。

投标人授权代表签字: \_\_\_\_\_

投标人（公章）: \_\_\_\_\_

日期:        年    月    日

## 第七章 合同书格式和合同条款

包 1 合同模板：

### 松江区公用人防工程物业管理服务合同

包件一：松江大学城 P+R 人防工程物业管理服务

合同编号： [合同中心-合同编码]

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]

电话： [合同中心-采购单位联系人电话]

电话： [合同中心-供应商联系人电话]

传真： [合同中心-采购人单位传真]

传真： [合同中心-供应商单位传真]合同

联系人： [合同中心-采购单位联系人]

联系人： [合同中心-供应商联系人]

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

1. 乙方根据本合同的规定向甲方提供以下服务：

1. 1 乙方所提供的松江大学城 P+R 人防工程物业管理服务其来源应符合国家的有关规定，服务的内容、要求、服务质量等详见合同附件。

2. 合同价格、服务地点和服务期限

2. 1 合同价格

本合同价格为[合同中心-合同总价]元整；大写（[合同中心-合同总价大写]）。

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

2. 2 服务地点： 采购人指定地点。

2. 3 服务期限

本服务的服务期限： [合同中心-合同有效期]。

### 3. 质量标准和要求

3. 1 乙方所提供的服务的质量标准按照国家标准、行业标准确定，上述标准不一致的，以严格的标准为准。没有国家标准、行业标准和企业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。
3. 2 乙方所交付的松江大学城 P+R 人防工程物业管理服务还应符合国家和上海市有关安全、环保、卫生之规定。

### 4. 权利瑕疵担保

4. 1 乙方保证对其交付的服务享有合法的权利。
4. 2 乙方保证在服务上不存在任何未曾向甲方透露的担保物权，如抵押权、质押权、留置权等。
4. 3 乙方保证其所交付的服务没有侵犯任何第三人的知识产权和商业秘密等权利。
4. 4 如甲方使用该服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

### 5. 验收

5. 1 服务根据合同的规定完成后，甲方应及时进行根据合同的规定进行服务验收。乙方应当以书面形式向甲方递交验收通知书，甲方在收到验收通知书后的 10 个工作日内，确定具体日期，由双方按照本合同的规定完成服务验收。甲方有权委托第三方检测机构进行验收，对此乙方应当配合。
5. 2 如果属于乙方原因致使松江大学城 P+R 人防工程物业管理服务未能通过验收，乙方应当排除故障，并自行承担相关费用，同时进行试运行，直至服务完全符合验收标准。
5. 3 如果属于甲方原因致使松江大学城 P+R 人防工程物业管理服务未能通过验收，甲方应在合理时间内整改，再次进行验收。如果属于松江大学城 P+R 人防工程物业管理服务之外的原因，除本合同规定的不可抗力外，甲方不愿或未能在规定的时间内完成验收，则由乙方单方面进行验收，并将验收报告提交甲方，即视为验收通过。
5. 4 甲方根据合同的规定对服务验收合格后，甲方收取发票并签署验收意见。

### 6. 保密

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

## 7. 付款

7. 1 本合同以人民币付款（单位：元）。

7. 2 本合同款项按照以下方式支付。

服务费按季支付。采购人对上一季度考核合格，支付管理服务费。

## 8. 甲方的权利义务

8. 1 甲方有权在合同规定的范围内享受松江大学城 P+R 人防工程物业管理服务，对没有达到合同规定的服务质量或标准的服务事项，甲方有权要求乙方在规定的时间内加班提供服务，直至符合要求为止。

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

8. 3 由于乙方服务质量或延误服务的原因，使甲方有关松江大学城 P+R 人防工程物业管理服务造成经济损失的，甲方有权要求乙方进行经济赔偿。

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

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

8. 6 如果甲方因工作需要对原有松江大学城 P+R 人防工程物业管理服务进行调整，应有义务并通过有效的方式及时通知乙方涉及合同服务范围调整的，应与乙方协商解决。

## 9. 乙方的权利与义务

9. 1 乙方根据合同的服务内容和要求及时提供相应的服务，如果甲方在合同服务范围外增加或扩大服务内容的，乙方有权要求甲方支付其相应的费用。

9. 2 乙方为了更好地进行服务，满足甲方对服务质量的要求，有权利要求甲方提供合适的工作环境和便利。在进行应急服务时，可以要求甲方进行合作配合。

9. 3 如果由于甲方的责任而造成服务延误或不能达到服务质量的，乙方不承担违约责任。

9. 4 由于因甲方工作人员人为操作失误、或供电等环境不符合合同设备正常工作要求、

或其他不可抗力因素造成的设备损毁，乙方不承担赔偿责任。

9. 5 乙方保证在服务中，未经甲方许可不得更改服务内容，否则，乙方应承担赔偿责任。

9. 6 乙方在履行服务时，发现设施或设备存在潜在缺陷或故障时，有义务及时与甲方联系，共同落实防范措施，保证松江大学城 P+R 人防工程物业管理服务正常运行。

9. 7 如果乙方确实需要第三方合作才能完成合同规定的服务内容和服务质量的，应事先征得甲方的同意，并由乙方承担第三方提供服务的费用。

9. 8 乙方保证在服务中提供更换的部件是全新的、未使用过的。如果或证实服务是有缺陷的，包括潜在的缺陷或使用不符合要求的材料等，甲方可以根据本合同第 10 条规定以书面形式向乙方提出补救措施或索赔。

9. 9 乙方应按《劳动合同法》用工，并根据实际合理配置相关人员、设备，自行解决员工的住宿。

9. 10 涉及调整作息时间，所涉费用由乙方自行处置。

## 10. 补救措施和索赔

10. 1 甲方有权根据国家权威检测部门出具的检验证书向乙方提出索赔。

10. 2 在服务期限内，如果乙方对提供服务的缺陷负有责任而甲方提出索赔，乙方应按照甲方同意的下列一种或多种方式解决索赔事宜：

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

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

（3）如果在甲方发出索赔通知后十天内乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如果乙方未能在甲方发出索赔通知后十天内或甲方同意延长的期限内，按照上述规定的任何一种方法采取补救措施，甲方有权从应付的合同款项中扣除索赔金额，如不足以弥补甲方损失的，甲方有权进一步要求乙方赔偿。

## 11. 履约延误

11. 1 乙方应按照合同规定的时间、地点提供服务。

11. 2 如乙方无正当理由而拖延服务，甲方有权解除合同并追究乙方的违约责任。

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

## 12. 误期赔偿

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

## 13. 不可抗力

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

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

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

## 14. 履约保证金

14. 1 本项目不收取履约保证金。

## 15. 争端的解决

15. 1 甲乙双方如在履行合同中发生纠纷，首先应友好协商，协商不成，甲乙双方均应向合同签订地起诉。

## 16. 违约终止合同

16. 1 在甲方对乙方违约而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可下列情

况下向乙方发出书面通知书，提出终止部分或全部合同。

- (1) 如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供部分或全部服务。
- (2) 如果乙方未能履行合同规定的其它义务。

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

## 17. 破产终止合同

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

## 18. 合同转让和分包

18. 1 本项目合同不得转让与分包。

## 19. 合同生效

19. 1 本合同在合同各方签字盖章后生效。

19. 2 本合同一式贰份，以中文书就，签字各方各执一份。

## 20. 合同附件

20. 1 本合同附件包括：

招标(采购)文件、投标(响应)文件、服务承诺、服务内容、补充协议(若有)

20. 2 本合同附件与合同具有同等效力。

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

## 21. 合同修改

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

签约各方：

甲方(盖章)： 乙方(盖章)：

法定代表人或授权委托人(签章)： 法定代表人或授权委托人(签章)：

日期: [合同中心-签订时间]

日期: [合同中心-签订时间]

合同签订地点:网上签约

包 2 合同模板:

## 松江区公用人防工程物业管理服务合同

包件二: 余山旅游度假区人防工程物业管理服务

合同编号: [合同中心-合同编码]

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]

电话: [合同中心-采购单位联系人电话]

电话: [合同中心-供应商联系人电话]

传真: [合同中心-采购人单位传真]

传真: [合同中心-供应商单位传真]合同

联系人: [合同中心-采购单位联系人]

联系人: [合同中心-供应商联系人]

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

1. 乙方根据本合同的规定向甲方提供以下服务:

1. 1 乙方所提供的余山旅游度假区人防工程物业管理服务其来源应符合国家的有关规定,服务的内容、要求、服务质量等详见合同附件。

2. 合同价格、服务地点和服务期限

2. 1 合同价格

本合同价格为[合同中心-合同总价]元整;大写([合同中心-合同总价大写])。

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

2. 2 服务地点：采购人指定地点。

2. 3 服务期限

本服务的服务期限：[合同中心-合同有效期]。

### 3. 质量标准和要求

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

3. 2 乙方所交付的佘山旅游度假区人防工程物业管理服务还应符合国家和上海市有关安全、环保、卫生之规定。

### 4. 权利瑕疵担保

4. 1 乙方保证对其交付的服务享有合法的权利。

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

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

4. 4 如甲方使用该服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

### 5. 验收

5. 1 服务根据合同的规定完成后，甲方应及时进行根据合同的规定进行服务验收。乙方应当以书面形式向甲方递交验收通知书，甲方在收到验收通知书后的 10 个工作日内，确定具体日期，由双方按照本合同的规定完成服务验收。甲方有权委托第三方检测机构进行验收，对此乙方应当配合。

5. 2 如果属于乙方原因致使佘山旅游度假区人防工程物业管理服务未能通过验收，乙方应当排除故障，并自行承担相关费用，同时进行试运行，直至服务完全符合验收标准。

5. 3 如果属于甲方原因致使佘山旅游度假区人防工程物业管理服务未能通过验收，甲方应在合理时间内整改，再次进行验收。如果属于佘山旅游度假区人防工程物业管理服务之外的原因，除本合同规定的不可抗力外，甲方不愿或未能在规定的时间内完成验收，则由乙方单方面进行验收，并将验收报告提交甲方，即视为验收通过。

5. 4 甲方根据合同的规定对服务验收合格后，甲方收取发票并签署验收意见。

## 6. 保密

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

## 7. 付款

7. 1 本合同以人民币付款（单位：元）。

7. 2 本合同款项按照以下方式支付。

服务费按季支付。采购人对上一季度考核合格，支付管理服务费。

## 8. 甲方的权利义务

8. 1 甲方有权在合同规定的范围内享受余山旅游度假区人防工程物业管理服务，对没有达到合同规定的服务质量或标准的服务事项，甲方有权要求乙方在规定的时间内加班提供服务，直至符合要求为止。

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

8. 3 由于乙方服务质量或延误服务的原因，使甲方有关余山旅游度假区人防工程物业管理服务造成经济损失的，甲方有权要求乙方进行经济赔偿。

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

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

8. 6 如果甲方因工作需要对原有余山旅游度假区人防工程物业管理服务进行调整，应有义务并通过有效的方式及时通知乙方涉及合同服务范围调整的，应与乙方协商解决。

## 9. 乙方的权利与义务

9. 1 乙方根据合同的服务内容和要求及时提供相应的服务，如果甲方在合同服务范围外增加或扩大服务内容的，乙方有权要求甲方支付其相应的费用。

9. 2 乙方为了更好地进行服务，满足甲方对服务质量的要求，有权利要求甲方提供合

适的工作环境和便利。在进行应急服务时，可以要求甲方进行合作配合。

9. 3 如果由于甲方的责任而造成服务延误或不能达到服务质量的，乙方不承担违约责任。

9. 4 由于因甲方工作人员人为操作失误、或供电等环境不符合合同设备正常工作要求、或其他不可抗力因素造成的设备损毁，乙方不承担赔偿责任。

9. 5 乙方保证在服务中，未经甲方许可不得更改服务内容，否则，乙方应承担赔偿责任。

9. 6 乙方在履行服务时，发现设施或设备存在潜在缺陷或故障时，有义务及时与甲方联系，共同落实防范措施，保证余山旅游度假区人防工程物业管理服务正常运行。

9. 7 如果乙方确实需要第三方合作才能完成合同规定的服务内容和服务质量的，应事先征得甲方的同意，并由乙方承担第三方提供服务的费用。

9. 8 乙方保证在服务中提供更换的部件是全新的、未使用过的。如果或证实服务是有缺陷的，包括潜在的缺陷或使用不符合要求的材料等，甲方可以根据本合同第 10 条规定以书面形式向乙方提出补救措施或索赔。

9. 9 乙方应按《劳动合同法》用工，并根据实际合理配置相关人员、设备，自行解决员工的住宿。

9. 10 涉及调整作息时间，所涉费用由乙方自行处置。

## 10. 补救措施和索赔

10. 1 甲方有权根据国家权威检测部门出具的检验证书向乙方提出索赔。

10. 2 在服务期限内，如果乙方对提供服务的缺陷负有责任而甲方提出索赔，乙方应按照甲方同意的下列一种或多种方式解决索赔事宜：

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

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

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

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

## 11. 履约延误

11. 1 乙方应按照合同规定的时间、地点提供服务。
11. 2 如乙方无正当理由而拖延服务，甲方有权解除合同并追究乙方的违约责任。
11. 3 在履行合同过程中，如果乙方可能遇到妨碍按时提供服务的情况时，应及时以书面形式将拖延的事实、可能拖延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否同意延期提供服务。

## 12. 误期赔偿

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

## 13. 不可抗力

13. 1 如果合同各方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。
13. 2 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大变化，以及双方商定的其他事件。
13. 3 在不可抗力事件发生后，当事方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。合同各方应尽可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的措施履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

## 14. 履约保证金

14. 1 本项目不收取履约保证金。

## 15. 争端的解决

15. 1 甲乙双方如在履行合同中发生纠纷，首先应友好协商，协商不成，甲乙双方均应向合同签订地起诉。

## 16. 违约终止合同

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

- (1) 如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供部分或全部服务。
- (2) 如果乙方未能履行合同规定的其它义务。

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

## 17. 破产终止合同

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

## 18. 合同转让和分包

18.1 本项目合同不得转让与分包。

## 19. 合同生效

19. 1 本合同在合同各方签字盖章后生效。

19. 2 本合同一式贰份，以中文书就，签字各方各执一份。

## 20. 合同附件

20. 1 本合同附件包括：

招标(采购)文件、投标(响应)文件、服务承诺、服务内容、补充协议(若有)

20. 2 本合同附件与合同具有同等效力。

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

## 21. 合同修改

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

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：[合同中心-签订时间]

日期：[合同中心-签订时间]

合同签订地点：网上签约

## 包 3 合同模板：

### 松江区公用人防工程物业管理服务合同

#### 包件三：思鲈园片区物业管理服务

合同编号：[合同中心-合同编码]

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]

电话：[合同中心-采购单位联系人电话]

电话：[合同中心-供应商联系人电话]

传真：[合同中心-采购人单位传真]

传真：[合同中心-供应商单位传真]合同

联系人：[合同中心-采购单位联系人]

联系人：[合同中心-供应商联系人]

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

#### 1. 乙方根据本合同的规定向甲方提供以下服务：

1. 1 乙方所提供的思鲈园片区物业管理服务其来源应符合国家的有关规定，服务的内容、要求、服务质量等详见合同附件。

## 2. 合同价格、服务地点和服务期限

### 2. 1 合同价格

本合同价格为**[合同中心-合同总价]**元整；大写（**[合同中心-合同总价大写]**）。

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

### 2. 2 服务地点：采购人指定地点。

### 2. 3 服务期限

本服务的服务期限：**[合同中心-合同有效期]**。

## 3. 质量标准和要求

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

3. 2 乙方所交付的思鲈园片区物业管理服务还应符合国家和上海市有关安全、环保、卫生之规定。

## 4. 权利瑕疵担保

4. 1 乙方保证对其交付的服务享有合法的权利。

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

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

4. 4 如甲方使用该服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

## 5. 验收

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

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

5. 2 如果属于乙方原因致使思鲈园片区物业管理服务未能通过验收，乙方应当排除故障，并自行承担相关费用，同时进行试运行，直至服务完全符合验收标准。

5. 3 如果属于甲方原因致使思鲈园片区物业管理服务未能通过验收，甲方应在合理时间内整改，再次进行验收。如果属于思鲈园片区物业管理服务之外的原因，除本合同规定的不可抗力外，甲方不愿或未能在规定的时间内完成验收，则由乙方单方面进行验收，并将验收报告提交甲方，即视为验收通过。

5. 4 甲方根据合同的规定对服务验收合格后，甲方收取发票并签署验收意见。

## 6. 保密

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

## 7. 付款

7. 1 本合同以人民币付款（单位：元）。

7. 2 本合同款项按照以下方式支付。

服务费按季支付。采购人对上一季度考核合格，支付管理服务费。

## 8. 甲方的权利义务

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

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

8. 3 由于乙方服务质量或延误服务的原因，使甲方有关思鲈园片区物业管理服务造成经济损失的，甲方有权要求乙方进行经济赔偿。

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

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

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

## 9. 乙方的权利与义务

9. 1 乙方根据合同的服务内容和要求及时提供相应的服务，如果甲方在合同服务范围外增加或扩大服务内容的，乙方有权要求甲方支付其相应的费用。
9. 2 乙方为了更好地进行服务，满足甲方对服务质量的要求，有权利要求甲方提供合适的工作环境和便利。在进行应急服务时，可以要求甲方进行合作配合。
9. 3 如果由于甲方的责任而造成服务延误或不能达到服务质量的，乙方不承担违约责任。
9. 4 由于因甲方工作人员人为操作失误、或供电等环境不符合合同设备正常工作要求、或其他不可抗力因素造成的设备损毁，乙方不承担赔偿责任。
9. 5 乙方保证在服务中，未经甲方许可不得更改服务内容，否则，乙方应承担赔偿责任。
9. 6 乙方在履行服务时，发现设施或设备存在潜在缺陷或故障时，有义务及时与甲方联系，共同落实防范措施，保证思鲈园片区物业管理服务正常运行。
9. 7 如果乙方确实需要第三方合作才能完成合同规定的服务内容和服务质量的，应事先征得甲方的同意，并由乙方承担第三方提供服务的费用。
9. 8 乙方保证在服务中提供更换的部件是全新的、未使用过的。如果或证实服务是有缺陷的，包括潜在的缺陷或使用不符合要求的材料等，甲方可以根据本合同第 10 条规定以书面形式向乙方提出补救措施或索赔。
9. 9 乙方应按《劳动合同法》用工，并根据实际合理配置相关人员、设备，自行解决员工的住宿。
9. 10 涉及调整作息时间，所涉费用由乙方自行处置。

## 10. 补救措施和索赔

10. 1 甲方有权根据国家权威检测部门出具的检验证书向乙方提出索赔。
10. 2 在服务期限内，如果乙方对提供服务的缺陷负有责任而甲方提出索赔，乙方应按照甲方同意的下列一种或多种方式解决索赔事宜：
  - (1) 根据服务的质量状况以及甲方所遭受的损失，经过买卖双方商定降低服务的价格。
  - (2) 乙方应在接到甲方通知后七天内，根据合同的规定负责采用符合规定的规格、

质量和性能要求的新零件、部件和设备来更换在服务中有缺陷的部分或修补缺陷部分，其费用由乙方负担。

(3) 如果在甲方发出索赔通知后十天内乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如果乙方未能在甲方发出索赔通知后十天内或甲方同意延长的期限内，按照上述规定的任何一种方法采取补救措施，甲方有权从应付的合同款项中扣除索赔金额，如不足以弥补甲方损失的，甲方有权进一步要求乙方赔偿。

## 11. 履约延误

11. 1 乙方应按照合同规定的时间、地点提供服务。

11. 2 如乙方无正当理由而拖延服务，甲方有权解除合同并追究乙方的违约责任。

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

## 12. 误期赔偿

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

## 13. 不可抗力

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

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

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

## **14. 履约保证金**

14. 1 本项目不收取履约保证金。

## **15. 争端的解决**

15. 1 甲乙双方如在履行合同中发生纠纷，首先应友好协商，协商不成，甲乙双方均应向合同签订地起诉。

## **16. 违约终止合同**

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

- (1) 如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供部分或全部服务。
- (2) 如果乙方未能履行合同规定的其它义务。

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

## **17. 破产终止合同**

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

## **18. 合同转让和分包**

18. 1 本项目合同不得转让与分包。

## **19. 合同生效**

19. 1 本合同在合同各方签字盖章后生效。

19. 2 本合同一式贰份，以中文书就，签字各方各执一份。

## **20. 合同附件**

20. 1 本合同附件包括：

招标(采购)文件、投标(响应)文件、服务承诺、服务内容、补充协议(若有)

20. 2 本合同附件与合同具有同等效力。

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

## 21. 合同修改

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

签约各方：

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）： 法定代表人或授权委托人（签章）：

日期： [合同中心-签订时间] 日期： [合同中心-签订时间]

合同签订地点：网上签约

## 附件：项目采购需求

### 一、项目概述

项目名称	松江区公用人防工程物业管理服务
采购内容	包件一：松江大学城 P+R 人防工程物业管理服务； 包件二：佘山旅游度假区人防工程物业管理服务； 包件三：思鲈园片区物业管理服务。 具体详见采购需求。
采购预算	本项目采购预算为 870 万元人民币，其中包件一预算金额为 306 万元，包件二预算金额为 220 万元，包件三预算金额为 344 万元，超过采购预算的报价不予接受。

### 二、项目的服务内容及要求

#### 包件一：松江大学城 P+R 人防工程物业管理服务

##### （一）基本情况

名称：松江大学城 P+R 地下人防工程、人防驿站

类型：人防工程、展示区

位置：松江区嘉松公路 1665 号（梅家浜路与嘉松公路交界口）

##### （二）委托管理范围

1、区域二：松江大学城 P+R 地下人防工程

建筑面积：17410 平方米

车位数：331 个泊位

车库开放时间：每周七天，一天 24 小时（即 0: 00——24:00）

基本设备：人防设备设施、电力设备（配电间、发电机等）、弱电系统（视频监控、道闸系统、车位引导系统）、消控系统、电梯设备等。

2、区域二：人防驿站

类型：展示馆

建筑面积：200 m<sup>2</sup>

开放时间：周二至周六，8: 00——20:00

##### （三）主要设备清单

### 松江大学城 P+R 地下人防工程设备清单

序号	设备名称	单位	数量	备注
1	双扇防护密闭门	樘	11	
2	单扇防护密闭门	樘	30	
3	双扇密闭门	樘	10	
4	单扇密闭门	樘	41	
5	防爆波活门	樘	11	
6	战时风机	台	6	
7	发电机组	台	1	

### 人防驿站物业工作清单

工作项目	单位	数量	备注
制定专项服务方案 维持人防驿站内秩序	平方米	200	
室外停车场秩序			每天
参观人员进出登记			每天
站内设备巡视开关	台	2	每天
站内灭火器巡查	个	10	每天
每日开关空调	台	3	每天
每日开关门窗	扇	8	每天
内外消毒			每天
卫生清洁	平方米	200	每天
会谈室清洁	间	1	

### 三、委托物业服务要求

#### （一）总体服务要求及说明

1、根据《上海市民防条例》《人民防空工程维护管理技术规程》(RFJ05-2015)和《上海市民防工程维修养护技术规程》(沪民防〔2019〕82号)要求,物业管理加强民防工程维修养护日常管理,促进民防工程保持良好的战备状态。

(1) 工事内部整洁、通风干燥、结构完好、无虫害、无渗漏。

(2) 污水集水池(井)、防爆波电缆井、防爆波井、水封井、防爆波化粪池等无淤泥、无污物,排水管道畅通。

(3) 防护密闭设备设施启闭灵活、密闭可靠,战时及平战结合设备设施完好、运转正常。

(4) 金属构件无锈蚀,木质构件无腐烂,橡胶塑料制品无老化。

(5) 口部棚架、民防工程指示牌及标识牌等附属设施完好。

(6) 防汛设施安全可靠。

2、维护人防工程内人防设备及其他设施完好,做好治安、环境、秩序等安保工作,做好区域的清洁卫生服务,管理好车辆进出及收费工作。

3、本项目设备设施管理中的配电和发电机系统、弱电系统(包含视频监控系统、消控系统、车辆管理系统等)以及电梯、消防系统维保不列入本次招标委托范围内,由业主方委托专业维保单位承担维护和保养,但中标人应制定相关监管制度,履行有关管理、协作配合、监督检查及信息反馈等管理服务责任,并在日常工作中履行对这些设备的操作、运行、清洁等管理事宜。如这些设备遇到故障等紧急情况,应立即与维保单位联系抢修事宜,并报业主备案。

4、在没有得到甲方允许或告知的情况下如有可疑人员对区域内基础设施进行施工或破坏,保安人员必须立即告知甲方有关人员,并及时向采购人及公安机关报告。

5、汛期期间做好防汛防台等工作,进行不可抗灾害的现场应急处置。

6、接待访客、现场反馈、报修等信息及时上报甲方有关人员。

7、按规范落实好公共停车场备案工作。

8、本项目的车辆管理部分仅为停车收费管理,中标方无经营权,需每日做好车辆进出管理及收费工作,并按时足额上缴停车费。

9、业主委托的其他物业管理服务事项。

## (二) 管理服务要求

### 1. 建筑物日常维修、养护、管理

1.1 区域内地面、墙面及通道、门窗、楼梯、通风管道等日常养护维修。

服务标准:确保建筑物完好等级和正常使用;墙面、地坪发现损坏的,应及时向业主报告安

排专项修理。遇紧急情况，应采取必要的措施。

1.2 做好高等级人防工程内，战备物资器材的维护保养及登记工作。

## 2. 设备设施维护、保养

### 2.1 人防设备设施管理

(1) 人防主体结构和口部，每天对工程主体及周边巡查，发现危机主体的外部施工应及时报委托方，并及时与施工单位沟通，在明确得到上级主管单位许可后，进行相关工作。

(2) 人防主体结构和口部，每天对每个出入口进行日常检查，确定有无被无关人员损坏，发现情况报告委托方。

(3) 人防主体结构和口部，每天查看工事有无渗漏点，出现情况通知委托方派员修补，紧急情况采取处理措施。

(4) 了解各人防设备设施，能熟练掌握各设备功能及基本使用方式。

(5) 定期对各人防设备设施进行巡查，检查其是否能正常使用并做好记录。

(6) 出现故障情况时，第一时间联系维保单位并同步上报。

(7) 配合专业设备维保单位做好人防专业设备设施的维修养护工作。

服务标准：按要求做好人防专业设备的使用及日常维护工作，配合专业人防设备维保单位，并将日常管理情况记录于相应记录内。

### 2.2 电梯管理

(1) 每天一次进行清洁工作，以保证电梯安全正常运行。

(2) 当电梯发生故障时，应立即通知维保单位。

服务标准：建立巡检制度，监督维保计划，做好台账。配合专业维保单位对电梯的维保工作，确保电梯按规定时间运行，通风、照明及其它附属设施完好；严格执行国家有关电梯管理规定和安全规程，电梯准用证、年检合格证。电梯由专业资质的电梯维保单位定期进行维修保养，并在有效期内运行；轿厢、井道保持清洁；安全装备有效无缺损，电梯运行无异常。

### 2.3 消防控制系统管理

每月一次对消火栓、消火栓内配件等消防设施进行检查，确保消防设施完好。保持与专业维保单位的联系，必须确保消防设施、消防系统正常运行，消防器材完好、有效。

服务标准：建立巡检制度，监督维保计划，做好台账。配合专业维保单位对消防控制系统的维保工作，严格执行消防法规，建立消防安全管理制度，搞好消防管理工作，确保整个系统处于良好状态，有故障时应立即报专业维保单位维修；保证消防用水的基本储备，确保火灾险情时的

应急灭火用水；有突发火灾应急方案，每年组织一次消防火灾演练，以确保无重大火灾事故、消防设施设备完好率 100%，消防培训 100%、火警响应率 100%。

## 2.4 防排风系统管理

建立防排风运行管理制度和安全操作规程，保证防排风系统安全运行和正常使用。

服务标准：配合专业维保单位对防排风系统的维护保养，包括定期对防排风系统进行检查，测试运行控制和安全控制功能，定期对防排风系统电机、管道进行检查，各种管道完好，系统电机、管道进行检查，各种管道完好，电机运行平稳、无异响。

## 2.5 供电照明系统管理

(1) 对供电系统、发电机设备等按高压规程进行变配电、切换操作、日常保养和运行管理。

(2) 建立完整的规章制度、值班工作日志、巡视记录、进出人员登记、系统运行记录、倒闸操作工作票制度、临时用电管理等。

(3) 定时巡视（每天巡视一次），记录各种参数，每天抄录负荷及电量使用数据。

(4) 建立严格的配送电运行制度和电气维修制度。

(5) 定期安排作电气测试，测试报告及时归档。

(6) 操作人员持证上岗，做到发现故障、及时排除。

(7) 定期保养，设备设施完好率达到 98%，即使处于故障状态，也不得影响正常运作。

(8) 确保 24 小时不间断供电，若系统发生故障，接报后 5 分钟内到达现场处理。

服务标准：对供电范围内的电器设备、仪器仪表定期巡视维护和重点检测，按照规定周期对变配电设施设备进行检查、维护、清洁，并做好记录；发电机定时检测，保证有足够的储油量；建立各项设备档案、台账、维修记录，做到安全、合理、节约用电；建立严格的配送电运行制度、电器维修制度和配电房管理制度，配电室实行封闭管理，无鼠洞，配备符合要求的灭火器材；设备及机房环境整洁，无杂物、灰土，无鼠、虫害发生；加强日常维护检修，照明、指示灯具线路、开关要保证完好，确保用电完全；制定突发事件应急处理程序和临时用电管理措施，明确停、送审批权限；供电设备完好率达到 99%、弱电设备完好率达到 98%。

## 2.6 给排水系统管理

(1) 确保给水系统正常运行，制订保养计划，日常巡视检查。

(2) 定期检查排污设备运行情况，疏通养护雨污水集水井和排放管道。做好汛期检查保养工作，确保管道畅通，车库无因排水阻塞造成的积水事故。

(3) 加强日常巡视检查，严控阀门、管道连接点的跑、冒、滴、漏现象。

服务标准：每周一次对排水系统进行检查巡视，压力符合要求，仪表指示准确，保证排水系统正常运行使用。定期对水泵及机电设备进行检查、保养、维修、清洁，设备及机房环境整洁，无杂物、灰土，无鼠、虫害发生。

## 2.7 中央控制室管理规定

- (1) 控制非必要人员进入中控室。
- (2) 保证各控制相、显示屏、信号灯、控制线路等的运作始终处于良好状态，各类操作按钮、手柄在自动位置。
- (3) 定期检查各类信号是否正常并做记录。
- (4) 出现报警信号后，立即赶到事发现场进行处理。
- (5) 中控室的清洁由项目经理兼安保队长负责。

服务标准：按保养计划进行维修保养，并将维修保养情况记录于相应记录内。

## 3. 安保管理要求与服务标准

### 3.1 安保服务

提供安保服务的单位和从业人员必须符合《保安服务管理条例》相关要求，并在其规定的权限内提供服务。具体内容如下：

- (1) 24 小时负责停车场（库）的机动车出入口的车辆入库和出库管理，按物价局审批通过的收费标准收取停车泊位费。每月将收到的停车泊位费结算给业主方。
- (2) 积极配合公安部门工作，完善监控室管理制度。监室保安必须持有建（构）筑消防员五级证书。
- (3) 贯彻执行公安部门关于保安保卫工作方针、政策和有关条例。
- (4) 坚决制止物业管理区域内的不文明及违法行为。
- (5) 定期对电气设备、开关、线路和照明灯具等进行检查。积极开展防盗、防火宣传。
- (6) 保安巡逻范围包括消控室、人行通道、战时进风机房、除尘室和密闭通道等。
- (7) 处理各种突发事件。
- (8) 建立健全防火制度和安全操作制度。
- (9) 定期巡视、试验、维修、更新消防器材和设备，指定有关人员负责保养、维修和管理。
- (10) 地下车库内严禁焚烧物品。建筑物内的走道、楼梯、出口等部位保持畅通，严禁堆放物品。
- (11) 保安人员上班时着统一的制服，配戴工作证。执勤人员佩带对讲机、警棒、电筒等装备。

服务标准：建立保安、公共秩序等管理制度并认真落实，确保区域内安全和停车有序。维护和保证防盗、防火报警、监控设备的正常运行。监控记录保持完整，收到火情、险情及其他异常情况报警信号后应及时报警，并通知相关人员及时赶到现场进行处理；做好安全防范日常巡视工作，及时发现和处理各种安全事故隐患，迅速有效处置突发事件。加强重点、要害部位巡逻，发现违法违章行为应及时制止。

### 3.2 车辆管理

- (1) 制定停车使用条例，停车管理规定。
- (2) 保证车辆管理系统正常运行，车辆进出记录完整，有车牌号码、进出时间。
- (3) 进入车库停放的车辆，必须停放在划定的车位内。行车通道、消防通道及非停车位禁止停车。
- (4) 进入车库的车辆应注意严禁鸣笛，限速 5 公里 / 小时行驶。
- (5) 保安队员严格执行车辆出入规定，做好车辆的引导工作。
- (6) 保安队员若发现车辆门、窗没关好，速找车主提醒注意。

服务标准：确保车辆进出有记录、停放进出井然有序、车道通畅。凡装有易燃、易爆、剧毒物品或有污染性物品的车辆及其他来历不明车辆严禁驶入管理区内。

### 3.3 突发事件管理：

通过制定《火灾处置应急预案》、《电梯处置应急预案》等防止突发事件的演练以及应急事件处置的相关记录，以确保对火警处理、治安事件、停电事件、水浸事件等各类突发事件的安全管理控制率达到 100%，事件响应率达到 100%。制定防汛、防台、停水、停电等处置应急方案。

## 4. 环境卫生与保洁管理

- (1) 物业服务方应制定详细的保洁实施方案，保洁和清洗包括地面、墙壁，有关设施和场所的清洁、擦拭等。
- (2) 及时清扫地面垃圾、烟头等，使地面保持干净、无杂物、无积水等。
- (3) 对汽车道闸、人行通道扶手等定期清洁或清洗。
- (4) 对设备、设施的表面进行清洁、抹净处理，保持洁净。
- (5) 定期对设施、设备各类金属表层或表面使用专用保洁剂或防锈处理，保持光亮洁净。
- (6) 对人员出入频繁之地，进行循环保洁。
- (7) 定期清扫各种门、设备机房等部位。
- (8) 清洗及保洁洗手间，抹净各类洁具等工作。

(9) 定时收集生活垃圾，并更换垃圾袋，定期清洁垃圾筒等，保持洁净。

(10) 定期、定点、定计划使用专业消毒、杀虫害等药剂进行环保消杀工作。

服务标准：建立环境管理制度并认真落实，环卫设施齐备，实行标准化清扫保洁，由专人负责检查监督，保洁覆盖率 100%。具体区域标准要求如下：

A. 地面干净无杂物、无积水，无污迹、油渍；明沟、集水井内无杂物、无异味；各种标示标牌表面干净无积尘、无水印；指示灯表面干净无污渍。

B. 人行通道楼梯间梯步表面干净无污渍，扶手栏杆表面干净无灰尘；防化门、金属件表面光亮、无灰尘、无污渍；窗玻璃干净无尘，透光性好，无明显印迹；各种金属件表面干净，无污渍，有金属光泽；天花板干净，无污渍、无蛛网；灯具干净无积尘，防排风口干净，无污迹。

C. 卫生间地面干净，无污渍、无积水，大小便器表面干净，无污渍，有光泽；各种隔断表面干净，无乱写乱画，金属饰件表面干净，无污迹，有金属光泽；墙壁表面干净，无明显油渍、污渍；顶部各种管网、灯具表面干净无积尘、蛛网。

D. 墙面干净无积尘，各种指示牌表面干净有光泽；消防器材表面干净，摆放整齐；减速带表面干净无明显污迹，汽车道闸表面无灰尘。

E. 电梯及电梯厅、电梯轿厢四壁光洁明亮，操作面板无污迹、无灰尘、无印迹，地面干净，空气清新、无异味；电梯凹槽内无垃圾无杂物，按钮表面干净无印迹。

F. 电器设施灯泡、灯管、灯罩无积尘、无污迹。开关、插座、配电箱无积尘、无明显污迹。

G. 垃圾桶及果皮桶、箱按指定位置摆放，桶身表面干净无污渍无痕迹；内胆应定期清洁、消毒。

H. 消防箱，保持表面干净，无灰尘、无污渍。报警器、火警通讯电话插座、灭火器表面光亮、无积尘、无污迹；喷淋盖、烟感器、扬声器无积尘、无污渍。监控摄像头无积尘、无斑点。

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

## 5. 公共关系管理

(1) 主动联系本区域水、电的供应、管理部门和环卫、公安等部门，建立良好关系和应急协调机制。

(2) 主动联系本区域设备制造供应商，了解设备大修、维护情况，建立良好关系和应急协调机制。

(3) 制作材质好、外观美的名牌、标牌、告示牌、警示牌等指示牌，与本区域整体设计相呼

应。

服务标准：对外与各相关部门建立良好联系，在有事情况下能够获得及时支持与帮助。对内定期了解和满足停车驾驶员需求，提高服务管理水准。

## 6. 档案管理

服务档案作为服务期（合同期）内的重要记载，应根据实际情况真实记录，书面归档，并能全面、客观反映管理期内的物业服务情况。物业服务档案应在物业服务期结束后完整的提交给业主方。物业服务方有义务协助业主方或在业主方的指导下对其他档案或资料进行收集整。管理内容包括：

- (1) 根据业主方提供的设备资料，建立设备基础档案，保留运行、维修记录、监控记录。
- (2) 安保、消防档案。
- (3) 车辆进出记录、收费记录。

## 四、人员要求

1、人员配备基本要求：大学城 P+R 人防车库工作时间为每周七天。  
2、人员安排：投标人须承诺用工不违反劳动法，作业不违反安全生产规定。凡行政部门有持证上岗要求的，必需持证上岗。投标人须承诺购买足额的雇主责任险和公众责任险。投标人提供人员来源合法合规，全年人员稳定率达到 70%的承诺函。

松江大学城 P+R 地下人防工程服务需求表

序号	工种名称	服务内容	服务时间	月累计服务时长（小时）
1	项目经理	负责整个区域内日常管理	8:00-17:00 (含休息一小时)	210
2	维修工	负责区域内零星、水、电等维修工作	8:00-17:00 (含休息一小时)	210
3	保安队长	负责保安队伍管理和服务质量检查	8:00-17:00 (含休息一小时)	210
4	出入口安保	负责人防工程内人员、车辆进出管理，突发事件处理及其他工作	全天 24 小时	840
5	车库、驿站	负责人防工程、驿站内日常巡逻，车辆引导及其他工作	8:00-17:00 (含休息一小时)	840
7	收费	负责车库内车辆出入口停车收费	全天 24 小时	840
8	车库、驿站	负责人防工程、驿站内部环境卫生	8:00-17:00 (含休息一小时)	630

10	中控室	负责日常监控、消防控制柜等中控室 内设备管理	全天 24 小时	420
				4200

注：保障服务的过程主要是消耗劳力，所以为保证服务质量，应投入充足的人手，否则遇到突发情况，现场调配，就会捉襟见肘。投标人应根据现场实际情况，合理配置人手。

## 包件二：佘山旅游度假区人防工程物业管理服务

### （一）基本情况

名称：佘山旅游度假区地下人防工程

类型：人防工程管理

位置：松江区余天昆公路 125 号（外青松公路与余天昆公路交界口）

建筑面积：19942 平方米

车位数：564 个泊位

车库开放时间：每周七天，一天 24 小时（即 0: 00——24:00）

### （二）委托管理设备范围

人防设施设备、电力设备（配电间、发电机等）、弱电系统（视频监控、道闸系统、车位引导系统）、消控系统、电梯设备等。

### （三）主要设备清单

佘山旅游度假区地下人防工程设备清单

序号	设备名称	单位	数量	备注
1	双扇防护密闭门	樘	25	
2	单扇防护密闭门	樘	74	
3	双扇密闭门	樘	1	
4	单扇密闭门	樘	53	
5	防爆波活门	樘	23	
6	战时风机	台	15	

## 三、委托物业服务要求

### （一）总体服务要求及说明

1、根据《上海市民防条例》《人民防空工程维护管理技术规程》（RFJ05-2015）和《上海市民防工程维修养护技术规程》（沪民防〔2019〕82 号）要求，物业管理加强民防工程维修养护日常管理，促进民防工程保持良好的战备状态。

（1）工事内部整洁、通风干燥、结构完好、无虫害、无渗漏。

（2）污水集水池（井）、防爆波电缆井、防爆波井、水封井、防爆波化粪池等无淤泥、无污物，排水管道畅通。

（3）防护密闭设备设施启闭灵活、密闭可靠，战时及平战结合设备设施完好、运转正常。

(4) 金属构件无锈蚀，木质构件无腐烂，橡胶塑料制品无老化。

(5) 口部棚架、民防工程指示牌及标识牌等附属设施完好。

(6) 防汛设施安全可靠。

2、维护人防工程内人防设备及其他设施完好，做好治安、环境、秩序等安保工作，做好区域的清洁卫生服务，管理好车辆进出及收费工作。

3、本项目设备设施管理中的配电和发电机系统、弱电系统（包含视频监控系统、消控系统、车辆管理系统等）以及电梯、消防系统维保不列入本次招标委托范围内，由业主方委托专业维保单位承担维护和保养，但中标人应制定相关监管制度，履行有关管理、协作配合、监督检查及信息反馈等管理服务责任，并在日常工作中履行对这些设备的操作、运行、清洁等管理事宜。如这些设备遇到故障等紧急情况，应立即与维保单位联系抢修事宜，并报业主备案。

4、在没有得到甲方允许或告知的情况下如有可疑人员对区域内基础设施进行施工或破坏，保安人员必须立即告知甲方有关人员，并及时向采购人及公安机关报告。

5、汛期期间做好防汛防台等工作，进行不可抗灾害的现场应急处置。

6、接待访客、现场反馈、报修等信息及时上报甲方有关人员。

7、按规范落实好公共停车场备案工作。

8、本项目的车辆管理部分仅为停车收费管理，中标方无经营权，需每日做好车辆进出管理及收费工作，并按时足额上缴停车费。

9、业主委托的其他物业管理服务事项。

## （二）管理服务要求

### 1、建筑物日常维修、养护、管理

区域内地面、墙面及通道、门窗、楼梯、通风管道等日常养护维修。

服务标准：确保建筑物完好等级和正常使用；墙面、地坪发现损坏的，应及时向业主报告安排专项修理。遇紧急情况，应采取必要的措施。

### 2. 设备设施维护、保养

#### 2.1 人防设备设施管理

(1) 人防主体结构和口部，每天对工程主体及周边巡查，发现危及主体的外部施工应及时报委托方，并及时与施工单位沟通，在明确得到上级主管单位许可后，进行相关工作。

(2) 人防主体结构和口部，每天对每个出入口进行日常检查，确定有无被无关人员损坏，发现情况报告委托方。

(3) 人防主体结构和口部，每天查看工事有无渗漏点，出现情况通知委托方派员修补，紧急情况采取处理措施。

(4) 了解各人防设备设施，能熟练掌握各设备功能及基本使用方式。

(5) 每天对人防专业队工程内部及人防设备设施进行巡查，检查其是否能正常使用并做好记录。

(6) 出现故障情况时，第一时间联系维保单位并同步上报。

(7) 配合专业设备维保单位做好人防专业设备设施的维修养护工作。

服务标准：按要求做好人防专业设备的使用及日常维护工作，配合专业人防设备维保单位，并将日常管理情况记录于相应记录内。

## 2.2 电梯管理

(1) 每天一次进行清洁工作，以保证电梯安全正常运行。

(2) 当电梯发生故障时，应立即通知维保单位。

服务标准：建立巡检制度，监督维保计划，做好台账。配合专业维保单位对电梯的维保工作，确保电梯按规定时间运行，通风、照明及其它附属设施完好；严格执行国家有关电梯管理规定和安全规程，电梯准用证、年检合格证。电梯由专业资质的电梯维保单位定期进行维修保养，并在有效期内运行；轿厢、井道保持清洁；安全装备有效无缺损，电梯运行无异常。

## 2.3 消防控制系统管理

每月一次对消火栓、消火栓内配件等消防设施进行检查，确保消防设施完好。保持与专业维保单位的联系，必须确保消防设施、消防系统正常运行，消防器材完好、有效。

服务标准：建立巡检制度，监督维保计划，做好台账。配合专业维保单位对消防控制系统的维保工作，严格执行消防法规，建立消防安全管理制度，搞好消防管理工作，确保整个系统处于良好状态，有故障时应立即报专业维保单位维修；保证消防用水的基本储备，确保火灾险情时的应急灭火用水；有突发火灾应急方案，每年组织一次消防火灾演练，以确保无重大火灾事故、消防设施设备完好率 100%，消防培训 100%、火警响应率 100%。

## 2.4 防排风系统管理

建立防排风运行管理制度和安全操作规程，保证防排风系统安全运行和正常使用。

服务标准：配合专业维保单位对防排风系统的维护保养，包括定期对防排风系统进行检查，测试运行控制和安全控制功能，定期对防排风系统电机、管道进行检查，各种管道完好，系统电机、管道进行检查，各种管道完好，电机运行平稳、无异响。

## 2.5 供电照明系统管理

- (1) 对供电系统、发电机设备等按高压规程进行变配电、切换操作、日常保养和运行管理。
- (2) 建立完整的规章制度、值班工作日志、巡视记录、进出人员登记、系统运行记录、倒闸操作工作票制度、临时用电管理等。
- (3) 定时巡视（每天巡视一次），记录各种参数，每天抄录负荷及电量使用数据。
- (4) 建立严格的配送电运行制度和电气维修制度。
- (5) 定期安排作电气测试，测试报告及时归档。
- (6) 操作人员持证上岗，做到发现故障、及时排除。
- (7) 定期保养，设备设施完好率达到 98%，即使处于故障状态，也不得影响正常运作。
- (8) 确保 24 小时不间断供电，若系统发生故障，接报后 5 分钟内到达现场处理。

服务标准：对供电范围内的电器设备、仪器仪表定期巡视维护和重点检测，按照规定周期对变配电设施设备进行检查、维护、清洁，并做好记录；发电机定时检测，保证有足够的储油量；建立各项设备档案、台账、维修记录，做到安全、合理、节约用电；建立严格的配送电运行制度、电器维修制度和配电房管理制度，配电室实行封闭管理，无鼠洞，配备符合要求的灭火器材；设备及机房环境整洁，无杂物、灰土，无鼠、虫害发生；加强日常维护检修，照明、指示灯具线路、开关要保证完好，确保用电完全；制定突发事件应急处理程序和临时用电管理措施，明确停、送审批权限；供电设备完好率达到 99%、弱电设备完好率达到 98%。

## 2.6 给排水系统管理

- (1) 确保给水系统正常运行，制订保养计划，日常巡视检查。
- (2) 定期检查排污设备运行情况，疏通养护雨污水集水井和排放管道。做好汛期检查保养工作，确保管道畅通，车库无因排水阻塞造成的积水事故。
- (3) 加强日常巡视检查，严控阀门、管道连接点的跑、冒、滴、漏现象。

服务标准：每周一次对排水系统进行检查巡视，压力符合要求，仪表指示准确，保证排水系统正常运行使用。定期对水泵及机电设备进行检查、保养、维修、清洁，设备及机房环境整洁，无杂物、灰土，无鼠、虫害发生。

## 2.7 中央控制室管理规定

- (1) 控制非必要人员进入中控室。
- (2) 保证各控制相、显示屏、信号灯、控制线路等的运作始终处于良好状态，各类操作按钮、手柄在自动位置。

- (3) 定期检查各类信号是否正常并做记录。
- (4) 出现报警信号后，立即赶到事发现场进行处理。
- (5) 中控室的清洁由项目经理兼安保队长负责。

服务标准：按保养计划进行维修保养，并将维修保养情况记录于相应记录内。

### **3、安保管理要求与服务标准**

#### **3.1 安保服务**

提供安保服务的单位和从业人员必须符合《保安服务管理条例》相关要求，并在其规定的权限内提供服务。具体内容如下：

- (1) 24 小时负责停车场（库）的机动车出入口的车辆入库和出库管理，按物价局审批通过的收费标准收取停车泊位费。每月将收到的停车泊位费结算给业主方。
  - (2) 积极配合公安部门工作，完善监控室管理制度。监室保安必须持有建（构）筑消防员五级证书。
  - (3) 贯彻执行公安部门关于保安保卫工作方针、政策和有关条例。
  - (4) 坚决制止物业管理区域内的不文明及违法行为。
  - (5) 定期对电气设备、开关、线路和照明灯具等进行检查。积极开展防盗、防火宣传。
  - (6) 保安巡逻范围包括消控室、人行通道、战时进风机房、除尘室和密闭通道等。
  - (7) 处理各种突发事件。
  - (8) 建立健全防火制度和安全操作制度。
  - (9) 定期巡视、试验、维修、更新消防器材和设备，指定有关人员负责保养、维修和管理。
  - (10) 地下车库内严禁焚烧物品。建筑物内的走道、楼梯、出口等部位保持畅通，严禁堆放物品。
  - (11) 保安人员上班时着统一的制服，配戴工作证。执勤人员佩带对讲机、警棒、电筒等装备。
- 服务标准：建立保安、公共秩序等管理制度并认真落实，确保区域内安全和停车有序。维护和保证防盗、防火报警、监控设备的正常运行。监控记录保持完整，收到火情、险情及其他异常情况报警信号后应及时报警，并通知相关人员及时赶到现场进行处理；做好安全防范日常巡视工作，及时发现和处理各种安全事故隐患，迅速有效处置突发事件。加强重点、要害部位巡逻，发现违法违章行为应及时制止。

#### **3.2 车辆管理**

- (1) 制定停车使用条例，停车管理规定。

- (2) 保证车辆管理系统正常运行，车辆进出记录完整，有车牌号码、进出时间。
- (3) 进入车库停放的车辆，必须停放在划定的车位内。行车通道、消防通道及非停车位禁止停车。
- (4) 进入车库的车辆应注意严禁鸣笛，限速 5 公里 / 小时行驶。
- (5) 保安队员严格执行车辆出入规定，做好车辆的引导工作。
- (6) 保安队员若发现车辆门、窗没关好，速找车主提醒注意。

服务标准：确保车辆进出有记录、停放进出井然有序、车道通畅。凡装有易燃、易爆、剧毒品或有污染性物品的车辆及其他来历不明车辆严禁驶入管理区内。

### **3.3 突发事件管理：**

通过制定《火灾处置应急预案》、《电梯处置应急预案》等防止突发事件的演练以及应急事件处置的相关记录，以确保对火警处理、治安事件、停电事件、水浸事件等各类突发事件的安全管理控制率达到 100%，事件响应率达到 100%。制定防汛、防台、停水、停电等处置应急方案。

## **4、环境卫生与保洁管理**

- (1) 物业服务方应制定详细的保洁实施方案，保洁和清洗包括地面、墙壁，有关设施和场所的清洁、擦拭等。
- (2) 及时清扫地面垃圾、烟头等，使地面保持干净、无杂物、无积水等。
- (3) 对汽车道闸、人行通道扶手等定期清洁或清洗。
- (4) 对设备、设施的表面进行清洁、抹净处理，保持洁净。
- (5) 定期对设施、设备各类金属表层或表面使用专用保洁剂或防锈处理，保持光亮洁净。
- (6) 对人员出入频繁之地，进行循环保洁。
- (7) 定期清扫各种门、设备机房等部位。
- (8) 清洗及保洁洗手间，抹净各类洁具等工作。
- (9) 定时收集生活垃圾，并更换垃圾袋，定期清洁垃圾筒等，保持洁净。
- (10) 定期、定点、定计划使用专业消毒、杀虫害等药剂进行环保消杀工作。

服务标准：建立环境管理制度并认真落实，环卫设施齐备，实行标准化清扫保洁，由专人负责检查监督，保洁覆盖率 100%。具体区域标准要求如下：

- A. 地面干净无杂物、无积水，无污迹、油渍；明沟、集水井内无杂物、无异味；各种标示标牌表面干净无积尘、无水印；指示灯表面干净无污渍。
- B. 人行通道楼梯间梯步表面干净无污渍，扶手栏杆表面干净无灰尘；防化门、金属件表面光

亮、无灰尘、无污渍；窗玻璃干净无尘，透光性好，无明显印迹；各种金属件表面干净，无污渍，有金属光泽；天花板干净，无污渍、无蛛网；灯具干净无积尘，防排风口干净，无污迹。

C. 卫生间地面干净，无污渍、无积水，大小便器表面干净，无污渍，有光泽；各种隔断表面干净，无乱写乱画，金属饰件表面干净，无污迹，有金属光泽；墙壁表面干净，无明显油渍、污渍；顶部各种管网、灯具表面干净无积尘、蛛网。

D. 墙面干净无积尘，各种指示牌表面干净有光泽；消防器材表面干净，摆放整齐；减速带表面干净无明显污迹，汽车道闸表面无灰尘。

E. 电梯及电梯厅、电梯轿厢四壁光洁明亮，操作面板无污迹、无灰尘、无印迹，地面干净，空气清新、无异味；电梯凹槽内无垃圾无杂物，按钮表面干净无印迹。

F. 电器设施灯泡、灯管、灯罩无积尘、无污迹。开关、插座、配电箱无积尘、无明显污迹。

G. 垃圾桶及果皮桶、箱按指定位置摆放，桶身表面干净无污渍无痕迹；内胆应定期清洁、消毒。

H. 消防箱，保持表面干净，无灰尘、无污渍。报警器、火警通讯电话插座、灭火器表面光亮、无积尘、无污迹；喷淋盖、烟感器、扬声器无积尘、无污渍。监控摄像头无积尘、无斑点。

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

J. 工程内保地库湿度控制在 50，负责租赁 10 台抽湿机。

## 5、公共关系管理

(1) 主动联系本区域水、电的供应、管理部门和环卫、公安等部门，建立良好关系和应急协调机制。

(2) 主动联系本区域设备制造供应商，了解设备大修、维护情况，建立良好关系和应急协调机制。

(3) 制作材质好、外观美的名牌、标牌、告示牌、警示牌等指示牌，与本区域整体设计相呼应。

服务标准：对外与各相关部门建立良好联系，在有事情况下能够获得及时支持与帮助。对内定期了解和满足停车驾驶员需求，提高服务管理水准。

## 6、档案管理

服务档案作为服务期（合同期）内的主要记载，应根据实际情况真实记录，书面归档，并能全面、客观反映管理期内的物业服务情况。物业服务档案应在物业服务期结束后完整的提交给业

主方。物业服务方有义务协助业主方或在业主方的指导下对其他档案或资料进行收集整。管理内容包括：

- (1) 根据业主方提供的设备资料，建立设备基础档案，保留运行、维修记录、监控记录。
- (2) 安保、消防档案。
- (3) 车辆进出记录、收费记录。

#### 四、人员要求

1、人员配备基本要求：

余山旅游度假区地下人防车库工作时间为每周七天。

人员安排：投标人须承诺用工不违反劳动法，作业不违反安全生产规定。凡行政部门有持证上岗要求的，必需持证上岗。投标人须承诺购买足额的雇主责任险和公众责任险。投标人提供人员来源合法合规，全年人员稳定率达到70%的承诺函。

余山服务需求表

序号	工种名称	服务内容	服务时间	月累计服务时长(小时)
1	项目经理	负责整个区域内日常管理	8:00-17:00 (含休息一小时)	210
2	维修工	负责区域内零星、水、电等维修工作	8:00-17:00 (含休息一小时)	210
3	保安队长	负责保安队伍管理和服务质量检查	8:00-17:00 (含休息一小时)	210
4	出入口安保	负责人防工程内人员、车辆进出管理，突发事件处理及其他工作	全天 24 小时	630
5	车库保安	负责人防工程内日常巡逻，车辆引导及其他工作	8:00-17:00 (含休息一小时)	420
6	收费	负责车库内车辆出入口停车收费	全天 24 小时	630
7	保洁	负责人防工程内部环境卫生	8:00-17:00 (含休息一小时)	210
8	中控室	负责日常监控、消防控制柜等中控室内设备管理	全天 24 小时	420
				2940

注：保障服务的过程主要是消耗劳力，所以为保证服务质量，应投入充足的人手，否则遇到突发情况，现场调配，就会捉襟见肘。投标人应根据现场实际情况，合理配置人手。

### 包件三：思鲈园片区物业管理服务

#### （一）基本情况

名称：松江区中山中路思鲈园片区公共设施管理

类型：人防及公共设施

位置：思鲈园地下人防车库、松江人防科普馆、西侧地面停车场区域

#### （二）委托管理服务区域概况

松江区中山中路思鲈园片区需专职项目经理及专业维修工，负责整个片区管理及维护工作。

##### 1、区域一：松江区中山中路思鲈园地下人防车库

类型：人防工程

坐落位置：松江区中山中路 751 号

建筑面积：7419 m<sup>2</sup>（地下一层）

车位数：185 个

车库开放时间：一周七天，一天 24 小时

基本设备：人防设备设施、电力设备（配电间、发电机等）、弱电系统（视频监控、道闸系统、车位引导系统）、消控系统、电梯设备等。

##### 2、区域二：松江区人防科普馆

类型：展示馆

坐落位置：松江区中山中路 753 号

建筑面积：1500 m<sup>2</sup>

开放时间：周二至周六，8: 00——16:00

##### 3、区域三：西侧停车场

类型：停车场

坐落位置：中山中路与南埭路交接处

车位数：现有约 25 个机动车位

#### （三）主要设备清单

思鲈园人防工程设备清单

序号	设备名称	单位	数量	备注
1	双扇防护密闭门	樘	8	
2	防护密闭门	樘	15	
3	密闭门	樘	24	
4	防爆波活门	樘	6	
5	超压排气活门	樘	8	
6	战时风机	台	2	

## 松江民防科普馆物业工作清单

工作项目	单位	数量	备注
制定专项服务方案 维持科普馆内秩序	平方米	1500	
室外停车场秩序			
参观人员进出登记			
馆内设备巡视	台	101	
消防泵房巡视			每月两次
馆内灭火器巡查	个	24	
每日开关空调	台	26	吸顶机
每日开关空调	台	7	挂机
每日开关门窗	扇	29	
馆内外保洁、消毒			
卫生间清洁	间	6	一楼 4 间 二楼 2 间
茶水间清洁	间	2	一楼 1 间 二楼 1 间

### 三、委托物业服务要求

#### （一）总体服务要求及说明

1、根据《上海市民防条例》《人民防空工程维护管理技术规程》（RFJ05-2015）和《上海市民防工程维修养护技术规程》（沪民防〔2019〕82号）要求，物业管理加强民防工程维修养护日常管理，促进民防工程保持良好的战备状态。

- (1) 工事内部整洁、通风干燥、结构完好、无虫害、无渗漏。
- (2) 污水集水池（井）、防爆波电缆井、防爆波井、水封井、防爆波化粪池等无淤泥、无污物，排水管道畅通。
- (3) 防护密闭设备设施启闭灵活、密闭可靠，战时及平战结合设备设施完好、运转正常。

(4) 金属构件无锈蚀，木质构件无腐烂，橡胶塑料制品无老化。

(5) 口部棚架、民防工程指示牌及标识牌等附属设施完好。

(6) 防汛设施安全可靠。

2、维护人防工程内人防设备及其他设施完好，做好治安、环境、秩序等安保工作，做好区域的清洁卫生服务，管理好车辆进出及收费工作。

3、本项目设备设施管理中的配电和发电机系统、弱电系统（包含视频监控系统、消控系统、车辆管理系统等）以及电梯、消防系统维保不列入本次招标委托范围内，由业主方委托专业维保单位承担维护和保养，但中标人应制定相关监管制度，履行有关管理、协作配合、监督检查及信息反馈等管理服务责任，并在日常工作中履行对这些设备的操作、运行、清洁等管理事宜。如这些设备遇到故障等紧急情况，应立即与维保单位联系抢修事宜，并报业主备案。

4、在没有得到甲方允许或告知的情况下如有可疑人员对区域内基础设施进行施工或破坏，保安人员必须立即告知甲方有关人员，并及时向采购人及公安机关报告。

5、汛期期间做好防汛防台等工作，进行不可抗灾害的现场应急处置。

6、接待访客、现场反馈、报修等信息及时上报甲方有关人员。

7、按规范落实好公共停车场备案工作。

8、本项目的车辆管理部分仅为停车收费管理，中标方无经营权，需每日做好车辆进出管理及收费工作，并按时足额上缴停车费。

9、业主委托的其他物业管理服务事项。

## （二）管理服务要求

### 1、建筑物日常维修、养护、管理

区域内地面、墙面及通道、门窗、楼梯、通风管道等日常养护维修。

服务标准：确保建筑物完好等级和正常使用；墙面、地坪发现损坏的，应及时向业主报告安排专项修理。遇紧急情况，应采取必要的措施。

### 2、设备设施维护、保养

#### 2.1 人防设备设施管理

(1) 人防主体结构和口部，每天对工程主体及周边巡查，发现危机主体的外部施工应及时报委托方，并及时与施工单位沟通，在明确得到上级主管单位许可后，进行相关工作。

(2) 人防主体结构和口部，每天对每个出入口进行日常检查，确定有无被无关人员损坏，发现情况报告委托方。

(3) 人防主体结构和口部，每天查看工事有无渗漏点，出现情况通知委托方派员修补，紧急情况采取处理措施。

(4) 了解各人防设备设施，能熟练掌握各设备功能及基本使用方式。

(5) 定期对各人防设备设施进行巡查，检查其是否能正常使用并做好记录。

(6) 出现故障情况时，第一时间联系维保单位并同步上报。

(7) 配合专业设备维保单位做好人防专业设备设施的维修养护工作。

服务标准：按要求做好人防专业设备的使用及日常维护工作，配合专业人防设备维保单位，并将日常管理情况记录于相应记录内。

## 2.2 电梯管理

(1) 每天一次进行清洁工作，以保证电梯安全正常运行。

(2) 当电梯发生故障时，应立即通知维保单位。

服务标准：建立巡检制度，监督维保计划，做好台账。配合专业维保单位对电梯的维保工作，确保电梯按规定时间运行，通风、照明及其它附属设施完好；严格执行国家有关电梯管理规定和安全规程，电梯准用证、年检合格证。电梯由专业资质的电梯维保单位定期进行维修保养，并在有效期内运行；轿厢、井道保持清洁；安全装备有效无缺损，电梯运行无异常。

## 2.3 消防控制系统管理

每月一次对消火栓、消火栓内配件等消防设施进行检查，确保消防设施完好。保持与专业维保单位的联系，必须确保消防设施、消防系统正常运行，消防器材完好、有效。

服务标准：建立巡检制度，监督维保计划，做好台账。配合专业维保单位对消防控制系统的维保工作，严格执行消防法规，建立消防安全管理制度，搞好消防管理工作，确保整个系统处于良好状态，有故障时应立即报专业维保单位维修；保证消防用水的基本储备，确保火灾险情时的应急灭火用水；有突发火灾应急方案，每年组织一次消防火灾演练，以确保无重大火灾事故、消防设施设备完好率 100%，消防培训 100%、火警响应率 100%。

## 2.4 防排风系统管理

建立防排风运行管理制度和安全操作规程，保证防排风系统安全运行和正常使用。

服务标准：配合专业维保单位对防排风系统的维护保养，包括定期对防排风系统进行检查，测试运行控制和安全控制功能，定期对防排风系统电机、管道进行检查，各种管道完好，系统电机、管道进行检查，各种管道完好，电机运行平稳、无异响。

## 2.5 供电照明系统管理

- (1) 对供电系统、发电机设备等按高压规程进行变配电、切换操作、日常保养和运行管理。
- (2) 建立完整的规章制度、值班工作日志、巡视记录、进出人员登记、系统运行记录、倒闸操作工作票制度、临时用电管理等。
- (3) 定时巡视（每天巡视一次），记录各种参数，每天抄录负荷及电量使用数据。
- (4) 建立严格的配送电运行制度和电气维修制度。
- (5) 定期安排作电气测试，测试报告及时归档。
- (6) 操作人员持证上岗，做到发现故障、及时排除。
- (7) 定期保养，设备设施完好率达到 98%，即使处于故障状态，也不得影响正常运作。
- (8) 确保 24 小时不间断供电，若系统发生故障，接报后 5 分钟内到达现场处理。

服务标准：对供电范围内的电器设备、仪器仪表定期巡视维护和重点检测，按照规定周期对变配电设施设备进行检查、维护、清洁，并做好记录；发电机定时检测，保证有足够的储油量；建立各项设备档案、台账、维修记录，做到安全、合理、节约用电；建立严格的配送电运行制度、电器维修制度和配电房管理制度，配电室实行封闭管理，无鼠洞，配备符合要求的灭火器材；设备及机房环境整洁，无杂物、灰土，无鼠、虫害发生；加强日常维护检修，照明、指示灯具线路、开关要保证完好，确保用电安全；制定突发事件应急处理程序和临时用电管理措施，明确停、送审批权限；供电设备完好率达到 99%、弱电设备完好率达到 98%。

## 2.6 给排水系统管理

- (1) 确保给水系统正常运行，制订保养计划，日常巡视检查。
- (2) 定期检查排污设备运行情况，疏通养护雨污水集水井和排放管道。做好汛期检查保养工作，确保管道畅通，车库无因排水阻塞造成的积水事故。
- (3) 加强日常巡视检查，严控阀门、管道连接点的跑、冒、滴、漏现象。

服务标准：每周一次对排水系统进行检查巡视，压力符合要求，仪表指示准确，保证排水系统正常运行使用。定期对水泵及机电设备进行检查、保养、维修、清洁，设备及机房环境整洁，无杂物、灰土，无鼠、虫害发生。

## 2.7 中央控制室管理规定

- (1) 控制非必要人员进入中控室。
- (2) 保证各控制相、显示屏、信号灯、控制线路等的运作始终处于良好状态，各类操作按钮、手柄在自动位置。
- (3) 定期检查各类信号是否正常并做记录。

(4) 出现报警信号后，立即赶到事发现场进行处理。

(5) 中控室的清洁由项目经理兼安保队长负责。

服务标准：按保养计划进行维修保养，并将维修保养情况记录于相应记录内。

### 3、安保管理要求与服务标准

#### 3.1 安保服务

提供安保服务的单位和从业人员必须符合《保安服务管理条例》相关要求，并在其规定的权限内提供服务。具体内容如下：

(1) 24 小时负责停车场（库）的机动车出入口的车辆入库和出库管理，按物价局审批通过的收费标准收取停车泊位费。每月将收到的停车泊位费结算给业主方。

(2) 积极配合公安部门工作，完善监控室管理制度。监室保安必须持有建（构）筑消防员五级证书。

(3) 贯彻执行公安部门关于保安保卫工作方针、政策和有关条例。

(4) 坚决制止物业管理区域内的不文明及违法行为。

(5) 定期对电气设备、开关、线路和照明灯具等进行检查。积极开展防盗、防火宣传。

(6) 保安巡逻范围包括消控室、人行通道、战时进风机房、除尘室和密闭通道等。

(7) 处理各种突发事件。

(8) 建立健全防火制度和安全操作制度。

(9) 定期巡视、试验、维修、更新消防器材和设备，指定有关人员负责保养、维修和管理。

(10) 地下车库内严禁焚烧物品。建筑物内的走道、楼梯、出口等部位保持畅通，严禁堆放物品。

(11) 保安人员上班时着统一的制服，配戴工作证。执勤人员佩带对讲机、警棒、电筒等装备。

服务标准：民防科普馆建立保安、公共秩序专项管理制度并认真落实，确保区域内安全和停车有序。维护和保证防盗、防火报警、监控设备的正常运行。监控记录保持完整，收到火情、险情及其他异常情况报警信号后应及时报警，并通知相关人员及时赶到现场进行处理；做好安全防范日常巡视工作，及时发现和处理各种安全事故隐患，迅速有效处置突发事件。加强重点、要害部位巡逻，发现违法违章行为应及时制止。

#### 3.2 车辆管理

(1) 制定停车使用条例，停车管理规定。

(2) 保证车辆管理系统正常运行，车辆进出记录完整，有车牌号码、进出时间。

(3) 进入车库停放的车辆，必须停放在划定的车位内。行车通道、消防通道及非停车位禁止停车。

(4) 进入车库的车辆应注意严禁鸣笛，限速 5 公里 / 小时行驶。

(5) 保安队员严格执行车辆出入规定，做好车辆的引导工作。

(6) 保安队员若发现车辆门、窗没关好，速找车主提醒注意。

服务标准：确保车辆进出有记录、停放进出井然有序、车道通畅。凡装有易燃、易爆、剧毒物品或有污染性物品的车辆及其他来历不明车辆严禁驶入管理区内。

### **3.3 突发事件管理：**

通过制定《民防科普馆专项应急方案》《火灾处置应急预案》、《电梯处置应急预案》等防止突发事件的演练以及应急事件处置的相关记录，以确保对火警处理、治安事件、停电事件、水浸事件等各类突发事件的安全管理控制率达到 100%，事件响应率达到 100%。制定防汛、防台、停水、停电等处置应急方案。

## **4、环境卫生与保洁管理**

(1) 物业服务方应制定详细的保洁实施方案，保洁和清洗包括地面、墙壁，有关设施和场所的清洁、擦拭等。

(2) 及时清扫地面垃圾、烟头等，使地面保持干净、无杂物、无积水等。

(3) 对汽车道闸、人行通道扶手等定期清洁或清洗。

(4) 对设备、设施的表面进行清洁、抹净处理，保持洁净。

(5) 定期对设施、设备各类金属表层或表面使用专用保洁剂或防锈处理，保持光亮洁净。

(6) 对人员出入频繁之地，进行循环保洁。

(7) 定期清扫各种门、设备机房等部位。

(8) 清洗及保洁洗手间，抹净各类洁具等工作。

(9) 定时收集生活垃圾，并更换垃圾袋，定期清洁垃圾筒等，保持洁净。

(10) 定期、定点、定计划使用专业消毒、杀虫害等药剂进行环保消杀工作。

服务标准：建立环境管理制度并认真落实，环卫设施齐备，实行标准化清扫保洁，由专人负责检查监督，保洁覆盖率 100%。具体区域标准要求如下：

A. 地面干净无杂物、无积水，无污迹、油渍；明沟、集水井内无杂物、无异味；各种标示标牌表面干净无积尘、无水印；指示灯表面干净无污渍。

B. 人行通道楼梯间梯步表面干净无污渍，扶手栏杆表面干净无灰尘；防化门、金属件表面光

亮、无灰尘、无污渍；窗玻璃干净无尘，透光性好，无明显印迹；各种金属件表面干净，无污渍，有金属光泽；天花板干净，无污渍、无蛛网；灯具干净无积尘，防排风口干净，无污迹。

C. 卫生间地面干净，无污渍、无积水，大小便器表面干净，无污渍，有光泽；各种隔断表面干净，无乱写乱画，金属饰件表面干净，无污迹，有金属光泽；墙壁表面干净，无明显油渍、污渍；顶部各种管网、灯具表面干净无积尘、蛛网。

D. 墙面干净无积尘，各种指示牌表面干净有光泽；消防器材表面干净，摆放整齐；减速带表面干净无明显污迹，汽车道闸表面无灰尘。

E. 电梯及电梯厅、电梯轿厢四壁光洁明亮，操作面板无污迹、无灰尘、无印迹，地面干净，空气清新、无异味；电梯凹槽内无垃圾无杂物，按钮表面干净无印迹。

F. 电器设施灯泡、灯管、灯罩无积尘、无污迹。开关、插座、配电箱无积尘、无明显污迹。

G. 垃圾桶及果皮桶、箱按指定位置摆放，桶身表面干净无污渍无痕迹；内胆应定期清洁、消毒。

H. 消防箱，保持表面干净，无灰尘、无污渍。报警器、火警通讯电话插座、灭火器表面光亮、无积尘、无污迹；喷淋盖、烟感器、扬声器无积尘、无污渍。监控摄像头无积尘、无斑点。

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

## 5、公共关系管理

(1) 主动联系本区域水、电的供应、管理部门和环卫、公安等部门，建立良好关系和应急协调机制。

(2) 主动联系本区域设备制造供应商，了解设备大修、维护情况，建立良好关系和应急协调机制。

(3) 制作材质好、外观美的名牌、标牌、告示牌、警示牌等指示牌，与本区域整体设计相呼应。

服务标准：对外与各相关部门建立良好联系，在有事情况下能够获得及时支持与帮助。对内定期了解和满足停车驾驶员需求，提高服务管理水平。

## 6、档案管理

服务档案作为服务期（合同期）内的主要记载，应根据实际情况真实记录，书面归档，并能全面、客观反映管理期内的物业服务情况。物业服务档案应在物业服务期结束后完整的提交给业主方。物业服务方有义务协助业主方或在业主方的指导下对其他档案或资料进行收集整理。管理内

容包括：

- (1) 根据业主方提供的设备资料，建立设备基础档案，保留运行、维修记录、监控记录。
- (2) 安保、消防档案。
- (3) 车辆进出记录、收费记录。

#### 四、人员要求

1、人员配备基本要求：思鲈园人防车库工作时间为每周七天，民防科普馆工作时间每周五天。  
2、人员安排：投标人须承诺用工不违反劳动法，作业不违反安全生产规定。凡行政部门有持证上岗要求的，必须持证上岗。投标人须承诺购买足额的雇主责任险和公众责任险。投标人提供

序号	工种名称	服务内容	服务时间	月累计服务时长(小时)
1	项目经理	负责整个区域内日常管理	8:00-17:00 (含休息一小时)	210
2	维修工	负责区域内零星、水、电等维修工作	8:00-17:00 (含休息一小时)	210
3	保安队长	负责保安队伍管理和服务质量检查	8:00-17:00 (含休息一小时)	210

人员来源合法合规，全年人员稳定率达到 70%的承诺函。

思鲈园服务需求表

4	出入口安保	负责人防工程内人员、车辆进出管理,突发事件处理及其他工作	全天 24 小时	840
5	车库保安	负责人防工程内日常巡逻,车辆引导及其他工作	8:00-17:00 (含休息一小时)	840
6	科普馆保安	负责民防科普馆开门、关门、日常安保工作、突发事件处理及其他工作	8:00-17:00 (含休息一小时)	210
7	收费	负责车库内车辆出入口停车收费	全天 24 小时	1260
8	车库保洁	负责人防工程内部环境卫生	8:00-17:00 (含休息一小时)	420
9	科普馆保洁	负责民防科普馆内环境卫生	8:00-17:00 (含休息一小时)	210
10	中控室	负责日常监控、消防控制柜等中控室内设备管理	全天 24 小时	420
				4830

注：保障服务的过程主要是消耗劳力，所以为保证服务质量，应投入充足的人手，否则遇到突发情况，现场调配，就会捉襟见肘。投标人应根据现场实际情况，合理配置人手。

### 三、服务方式

1、中标人根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《公众物业管理服务规范》以及国家、省、市的有关法律、法规与业主方签订物业服务合同，在物业服务期间内非经业主方同意，不得整体转包物业服务内容和职责义务。

2、投标人应在投标承诺中自报考核指标。中标人的报价是投标人响应招标项目要求的全部工作内容的价格体现，提供规定的全部管理服务所产生的保安、保洁（含垃圾分类）维修等人工费、物资装备相关费用(包括但不限于中标人人员工资或酬金、高温费、服装费、保险费、加班费、公司管理酬金、税金及项目发生的其它一切费用)以及日常维护维修等内容的闭口价。

3、本项目物业服务所需日常消耗材料费用计入投标总价。本项目物业所需日常消耗材料包含但不限于以下内容：各类清洁工具消耗品、清洁剂、清洗剂等，卫生消毒、专用清洁设备的租借、自有清洁设备的维保及其他费用。

4、项目发生的零修材料费，由投标人在投标报价中自行考虑，包干使用，中标后不再做调整。

5、中标人需每月足额上缴上一月份停车费收入，并及时做好停车费收缴台账归纳整理。存在租赁行为的工程需按期收缴水电费并及时上缴。

6、投标人必须提供与原前期物业平稳交接的方案，采购人有权要求中标人优先考虑接收原物业工作人员。

7、投标人应认真踏勘现场，熟悉现场及周围地形，交通道路等情况，以获得一切可能影响投标报价的直接资料。 招标单位将一律视为已确认所有现场条件和预计到了可能发生的异常情况。

8、投标人中标后，不得以不了解或不完全了解现场为由而提出额外费用，对有关这一类的要求，招标单位将不予考虑。

9、投标人为本项目配备的物业服务总负责人与各专业管理、技术负责人须承担过类似规模的物业管理的同类职位。消防、电工等特殊岗位的工作人员应具备相应的上岗证书。从事服务岗位的人员均需持健康证书，物业服务单位有检查该岗位人员健康状况的管理措施，并将本项详细资料编入资格证明文件。

10、中标人在聘用、任命、调整、调换、替换有关管理人员之前应征得采购人同意。

11、本合同在履行期间遇物业服务区域发生变化，致使合同无法继续履行；使用期间因不可抗力；法律法规调整；政府部门对使用场地用途予以限制；地震、水灾等自然灾害或国家进入临

战状态；市政工程建设；人防工程维修、改造、回填或人防工程结构出现重大隐患等原因，造成本合同不能全部或部分履行时，甲、乙双方互不承担赔偿责任，但必须采取一切必要的补救措施以减少造成的损失。期间产生费用按实际结算。中标企业需原则同意终止合同，双方应本着友好协商的原则，妥善协商、解决相应事宜。

12、本项目每季度进行管理服务考评，包括日常管理、设备管理、安保管理、应急管理和服务质量五个部分，考核等级优秀后支付该季度服务管理费用。

#### **四、服务质量考核**

考核付款依据：

以季度为单位作为一个考核周期，考核实行得分制，考评人员负责填写考评表，由考评人员和被考评单位负责人签字确认。

考核扣款依据：

1. 每季度考评得分 85-100 分，扣合同款 0%；
2. 每季度考评得分 75-84 分，扣合同款 5%；
3. 每季度考评得分 60-74 分，扣合同款 10%；
4. 连续两个季度考评得分 60 分以下，甲方有权解除合同。

松江区公用人防工程物业托管考评表

(二〇二 年 第 季度)

工程名称：

管理单位：

考评项目	序号	考评内容	分值	得分	备注
日常管理	1	车库内日常运行情况良好，按时上缴停车费	5分		
	2	做好工程的卫生保洁工作，重点部位出入口、过道、卫生间等区域保洁情况良好	5分		
	3	车辆出入记录、收费记录、维修记录、安保、消防记录等管理台账齐全，各项基础管理制度齐全并上墙	5分		
	4	做好工作人员日常考勤工作，确保人员配备与合同要求内容保持一致	10分		
人防设施及其他设备管理	5	定期对消火栓、消火箱内配件等消防设施进行检查，确保消防设施完好	5分		
	6	定期对进排风系统进行检查，保证进排风系统安全运行和正常使用	5分		
	7	做好工程内电力设备保障工作，确保电力设备正常运行	5分		
	8	定期对水泵及给排水设备进行检查，保证排水系统正常运行使用	5分		
	9	定期对人防专属设备进行日常维护，确保其处于良好状态	5分		
安保管理	10	安保人员着统一的制服，配戴工作证，做好车辆引导及日常巡逻检查工作	5分		
	11	积极配合公安部门工作，坚决制止物业管理区域内的不文明及违法行为	5分		
	12	确保中控室内人员在岗，各设施设备运行正常	5分		
应急管	13	制定各类突发事件应急预案	5分		

理	14	定期开展防汛防台及消防应急演练，做好汛期值班值守及相关应对工作	5 分		
	15	做好突发事件处理并及时汇报	5 分		
服务质 量	16	各项服务工作严格执行操作规范	5 分		
	17	无物业责任投诉事件	5 分		
	18	工作人员言行举止文明礼貌，服务态度满意	5 分		
	19	完成其他合同约定的工作内容	5 分		
			合计		

考评人员：

被考评单位签字：

日期：