

项目编号：SHXM-00-20220929-1059

九棵树未来艺术中心运营委托

公开招标文件

采购单位：上海市奉贤区文化和旅游局
地 址：奉贤区环城东路 383 号

目 录

第一章	公开招标采购公告	3
第二章	投标人须知	7
第三章	评标办法及评分标准	20
第四章	招标需求	26
第五章	政府采购合同主要条款指引	26
第六章	投标文件格式附件	75

第一章 公开招标采购公告

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

一、项目编号：**SHXM-00-20220929-1059**

二、公告期限：5 个工作日

三、采购项目内容、数量及预算

包号	包名 称	数量	单位	预算金额 (元)	简要 规格 描述 或包 基本 概况 介绍	最高 限价 (元)	备注
1	九棵树未来艺术中心运营委托	1		60000000.00	详见招标文件。	0.00	

四、合格投标人的资格要求

- 1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定
- 2、未被“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收

违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单

(1) 投标人应为在中华人民共和国境内登记注册的独立法人；

(2) 投标人拟为本项目委派的管理团队主要成员应具有剧场运营经验的经验；

(3) 投标人应熟悉演出市场，与国内外演出团体具备良好的合作关系；

(4) 签订履约保证金承诺书(合同签订后十个工作日内，乙方向甲方支付履约保证金，人民币 600 万元（大写陆佰万元整））；

(5) 投标人应具有良好的商业信誉，提供投标人及法定代表人在近三年内无行贿犯罪记录（投标单位自行承诺，格式自拟）；

(6) 本项目不接收联合体投标。

九棵树未来艺术中心运营委托资格审查要求包 1

序号	类型	审查要求	要求说明	项目级 / 包级
1	自定义	营业执照	营业执照	包 1
2	自定义	未被“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政	未被“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政	包 1

		府采购严重违法失信行为记录名单	府采购严重违法失信行为记录名单	
3	自定义	投标人应具有良好的商业信誉，提供投标人及法定代表人在近三年内无行贿犯罪记录（投标单位自行承诺，格式自拟）	投标人应具有良好的商业信誉，提供投标人及法定代表人在近三年内无行贿犯罪记录（投标单位自行承诺，格式自拟）	包1
4	自定义	本次招标需要网上投标，投标人必须获得上海市电子签名认证证书（CA认证证书）。	本次招标需要网上投标，投标人必须获得上海市电子签名认证证书（CA认证证书）。	包1
5	自定义	投标人是否按招标文件的要求提供了投标保证金及所提供的投标保证金是否有瑕疵。	投标人按招标文件的要求提供了投标保证金及所提供的投标保证金没有瑕疵。	包1
6	自定义	履约保证金承诺书是否签署。	履约保证金承诺书签署。	包1

五、投标报名：

1、报名时间：2022-10-08 至 2022-10-13 上午 00:00:00~12:00:00；下午 12:00:00~23:59:59（节假日除外）。

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

3、招标文件售价：0 元，招标文件请至公告附件处下载。

六、投标保证金：

按包缴纳

包号	投标保证金	开户银行	收款户名	收款账号	交付方式
----	-------	------	------	------	------

	额(元)				
1	100000	上海浦东发展银行股份有限公司龙茗路支行	上海甯睿建设项目管理有限公司	98030078801400000023	线下转账

如需缴纳保证金，投标人应于 2022-10-31 10:00:00 时前将投标保证金交至上海甯睿建设项目管理有限公司，投标保证金应以银行保函方式在投标截止时间前缴纳至招标代理处，投标保证金有效期应大于等于投标有效期。逾期不交者，投标文件将作无效处理。

七、投标截止时间和地点：

投标人应于 2022-10-31 10:00:00 时前半个小时内派授权代表将投标文件密封送交到上海市徐汇区斜土路 1223 号 2401 室，逾期送达或未密封将予以拒收。（授权代表应当是投标人的在职正式职工，并携带身份证及法定代表人授权书有效证明出席）投标人在递交投标文件时另行提供投标文件送达回执、政府采购活动现场确认声明书（格式详见附件，不密封进投标文件）。

八、开标时间及地点：

本次招标将于 2022-10-31 10:00:00 时整在上海市徐汇区斜土路 1223 号 2401 室开标，投标人可以派授权代表出席开标会议。

第二章 投标人须知

前附表

序号	内 容	要 求
1	项目名称及数量	<p>项目名称：九棵树未来艺术中心运营委托</p> <p>项目编号：SHXM-00-20220920-1210</p> <p>项目说明：九棵树未来艺术中心运营委托，详见第三章。</p> <p>本次招标的运营管理期限为3年。</p> <p>招标人根据本合同的执行及考核等情况，保留在合同结束后选择另行招标或者同中标人续签下期合同的权利。</p>
2	招标限价	6000 万元整（分三年支付，具体要求详见合同）
3	资格条件	<p>参加本次投标的投标人必须满足下列所有要求，否则，其投标将被作为废标处理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 投标人应为在中华人民共和国境内登记注册的独立法人； 2) 投标人和投标人拟为本项目委派的管理团队主要成员应具有剧场运营经验的； 3) 投标人应熟悉演出市场，与国内外演出团体具备良好的合作关系； 4) 合同签订后十个工作日内，乙方向甲方支付履约保证金（以下简称“保证金”）人民币 600 万元（大写：陆佰万元整）。 5) 投标人应具有良好的商业信誉，提供投标人及法定代表人在近三年内无行贿犯罪记录（投标单位自行承诺，格式自拟）； <p>本项目不接收联合体投标。</p>
4	信用记录	<p>根据财库[2016]125号文件，通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn），以开标当日网页查询记录为准。对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商，其投标将作无效标处理。</p>
5	政府采购节	投标产品若属于节能环保产品的，请提供财政部、环

	能环保产品	<p>境保护部发布有效期内环境标志产品政府采购清单以及财政部、发改委联合发布有效期内节能产品政府采购清单。</p> <p>招标需求中要求提供的产品属于节能清单中政府强制采购节能产品品目的，投标人须提供该清单内产品，否则其投标将作为无效标处理。</p>
6	小微企业有关政策	<p>1、根据财库〔2011〕181号的相关规定，在评审时对小型和微型企业的投标报价给予 <u>10%</u> 的扣除，取扣除后的价格作为最终投标报价（此最终投标报价仅作为价格分计算）。属于小型和微型企业的，投标文件中投标人必须提供的《中小企业声明函》以及本单位、制造商（如有）“国家企业信用信息公示系统——小微企业名录”页面查询结果（查询时间为投标前一周内，并加盖本单位公章），并在报价明细表中说明制造商情况。</p> <p>联合体投标时，联合体各方均为小型、微型企业的，联合体视同为小型、微型企业享受政策；联合体其中一方为小型、微型企业的，联合协议中约定小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总额30%以上的，给予联合体（2-3%）的价格扣除，须同时提供联合体协议约定（包含小型、微型企业的协议合同份额）。</p> <p>2、根据财库〔2017〕141号的相关规定，在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除政策。属于享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位，应满足财库〔2017〕141号文件第一条的规定，并在投标文件中提供残疾人福利性单位声明函（见附件）。</p> <p>3. 根据财库〔2014〕68号的相关规定，在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除政策，并在投标文件中提供由省级以上监</p>

		狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件（格式自拟）。” (注：未提供以上材料的，均不给予价格扣除)。
7	答疑与澄清	书面提问截止时间：2022年9月29日17:00时 书面提问使用的传真号：021-54249998 同时发 word 版电子邮件 E-mail 地址：ningruijianshe768@163.com; 联系人：卫工
8	是否允许采购进口产品：	不允许进口产品具体要求详见第四章招标需求各标项的对应内容。
9	是否允许转包与分包	转包：否 分包：否
10	是否接受联合体投标	不允许 接受联合体投标的请提供联合体协议书。
11	是否现场踏勘	不组织现场踏勘 供应商取得招标文件后，可前往项目现场踏勘以了解任何足以影响投标报价、编制投标文件和签署合同所需了解的全部信息，如现有设备情况、材料加工、材料堆放及用水、用电和道路运输等因素，都应在投标时一并考虑。供应商一经中标，不得以不了解现场情况为由，提出延长合同期和提高合同价等要求。供应商应自行承担现场踏勘的费用，并对踏勘现场后做出的判断自行承担责任和风险。
12	是否提供演示	不进行演示 系统演示具体要求详见第四章招标需求各标项的对应内容。
13	是否提供样品	不要求提供样品 具体要求详见第四章招标需求各标项的对应内容。
14	投标文件组成	投标文件由正本 1 份；副本 4 份。
15	资格证明文件	投标人应提供的资格证明文件： 为证明投标人满足本次招标对投标人的要求，具有履行合同的能力，投标人应在投标文件中提供使招标单位满意的相关文件，这些文件包括但不限于以下文件（有关格式见第五章“投标文件格式”）： (1) 有关投标人法律地位及其资质等级的文件（包括营业执照等的复印件）； (2) 投标人概况表；

		<p>(3) 投标人已完成的类似项目和服务的一览表（含合同等证明材料）；</p> <p>(4) 投标人目前承担的主要类似项目一览表（含合同等证明材料）；</p> <p>(5) 投标人应具有良好的商业信誉，提供投标人及法定代表人在近三年内无行贿犯罪记录（投标单位自行承诺，格式自拟）。</p>
16	中标结果公告	<p>中标供应商确定之日起 2 个工作日内，将在上海市政府采购网(http://www.zfcg.sh.gov.cn/)发布中标公告，公告期限为 1 个工作日，服务台根据报名时预留地址寄送中标通知书。</p>
17	投标保证金	<p>本项目收取投标保证金，金额为：<u>100000</u>元整。</p> <p>投标保证金应以银行保函方式在投标截止时间前缴纳至招标代理处，投标保证金有效期应大于等于投标有效期。逾期不交者，投标文件将作无效处理。</p> <p>开户银行：上海浦东发展银行有限公司龙茗路支行 账 户： 上海甯睿建设项目管理有限公司 账 号： 98030078801400000023 付款备注：项目名称+投标保证金</p>
18	履约保证金	<p>履约保证金金额：人民币600万元(大写：陆佰万元整)。</p>
19	合同签订时间	<p>中标通知书发出后 30 日内。</p>
20	付款方式	<p>国库集中支付（采购人自行支付）详见各标项的商务要求表</p>
21	投标文件有效期	<p>90天</p>
22	投标文件接收	<p>招标方于投标截止时间前半小时内接收投标文件，投标文件送达回执、政府采购活动现场确认声明书（格式详见附件）应单独提供，如投标人递交投标文件时未提供回执，视同不需要回执。</p> <p>投标人递交投标文件时，如出现下列情况之一的，投标文件将被拒收：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、未按规定密封或标记的投标文件； 2、由于包装不妥，在送交途中严重破损或失散的投标文件； 3、仅以非纸制文本形式的投标文件；

		<p>4、未成功办理投标人报名手续的；</p> <p>5、超过投标截止时间送达的投标文件。</p> <p>投标人在投标截止时间前，可以书面通知（加盖公章）招标方，对所递交的投标文件进行补充、修改或者撤回。补充、修改的内容应当按照招标文件要求签署、盖章、密封后，作为投标文件的组成部分。</p>
23	中标服务费	<p>招标代理费 12 万由中标单位在收取到中标通知书一周内一次性支付给招标代理。</p>
24	携带开标资料	<p>（1）营业执照复印件；（3）法定代表人授权委托书；（3）银行保函原件；（4）投标人应具有良好的商业信誉，提供投标人及法定代表人在近三年内无行贿犯罪记录（投标单位自行承诺，格式自拟）；（5）履约保证金承诺书。以上文件均需盖公章。</p>
25	解释权	<p>本招标文件的解释权属于上海甯睿建设项目管理有限公司。</p>

一、总 则

（一）适用范围

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

（二）定义

1、“招标方”系指组织本项目采购的上海甯睿建设项目管理有限公司。

2、“投标人”系指向招标方提交投标文件的单位或个人。

3、“采购人”系指委托招标方采购本次货物、服务项目的国家机关、事业单位和团体组织。

4、“货物”系指招标文件规定投标人须向采购人提供的一切材料、设备、机械、仪器仪表、工具及其它有关技术资料 and 文字材料。

5、“服务”系指招标文件规定投标人须承担的劳务以及其他类似的义务。

6、“项目”系指投标人按招标文件规定向采购人提供的需求总称。

（三）须知

1 合格的投标人

1.1 本项目的名称、项目编号及有关说明见“投标人须知前附表”第1项。

1.2 本次招标对投标人的要求见“投标人须知前附表”第2项。

2 投标费用

2.1 无论投标的结果如何，投标人承担所有与准备和提交投标文件有关的所有费用，招标单位和招标代理在任何情况下均不负责这些费用。

（四）招标文件

3 招标文件的内容

3.1 本招标文件包括：

第一章 招标公告

第二章 投标人须知

第三章 运营管理要求

第四章 合同格式

第五章 投标格式

第六章 附件

投标人购取招标书后，应仔细检查招标书的所有内容，如有缺损应在获得招标书后 3 日内向招标单位提出，否则，由此引起的投标损失自负；投标人同时应认真审阅招标书中所有的事项、格式、条款和规范要求等内容，如果投标人的投标书未按照招标书要求提交资料或投标书未对招标书做出实质性响应，其风险将由投标人自行承担，根据本招标书有关条款规定其投标可能被拒绝。

4 招标文件的澄清和标前会

4.1 任何要求招标单位对招标文件做出澄清的投标人，应在“投标人须知前附表”第 3 项中规定的时间前以书面（传真和 E-mail）的形式将问题提交给招标代理。

4.2 本次招标的标前会的时间和地点见“投标人须知前附表”第 4 项。投标人的正式代表应在规定的日期、时间和地点参加标前会。

4.3 招标单位和招标代理对书面提问截止时间前收到的任何澄清要求都将以书面形式予以统一答复，书面答复将发送给购买招标文件的每一投标人。

5 招标文件的修改

5.1 在投标截止日期前任何时候，招标单位可主动地或在答复投标人提出的问题时对招标文件进行修改。

5.2 招标文件的修改将以书面形式通知所有购买招标文件的投标人，投标人应在收到招标文件的修改后立即以书面形式确认收到。

5.3 为使投标人在准备投标文件时有合理的时间考虑招标文件的修改，招标单位可酌情推迟投标截止时间。

（五） 投标文件的编写

6 投标语言

6.1 投标人准备的投标文件以及投标人和招标单位、招标代理就

投标交换的文件和来往信件均用中文书写。

6.2 如投标人提交的相关文件或文献使用其他语言，投标时应附上中文翻译本，并且，在解释这些文件或文献时以中文翻译本为准。

7 投标文件的组成

7.1 投标人的投标文件应至少包括下列各项：

商务部分：

- (1) 投标函；
- (2) 缴纳投标保证金的回执证明；
- (3) 法定代表人授权书（投标书签字人为法定代表人的除外）；
- (4) 被授权人的身份证复印件；
- (5) 资格证明文件（具体要求见本投标人须知第 15 条）；
- (6) 投标人要求业主配合的工作一览表；
- (7) 商务条款偏离表；
- (8) 履约保证金承诺书；
- (9) 招标文件规定的其他商务文件。

技术部分（编制技术部分文件的要求见第三章“运营管理要求”）：

- (1) 运营管理计划；
- (2) 公益性安排计划；
- (3) 设施设备维护及维修计划；
- (4) 项目团队设置和人员配备；
- (5) 专业咨询意见；
- (6) 其他技术文件。

7.2 投标人在准备本须知 7.1 条规定的文件时应毫无例外地使用招标文件第五章“投标文件格式”提供的格式（如果篇幅不够，可以按同样格式扩展），否则，其投标将被作为废标处理。

8 资格证明文件

8.1 为证明投标人满足本次招标对投标人的要求、具有履行合同的能力，投标人应在投标文件中提供使招标单位满意的相关文件，这

些文件详见“投标人须知前附表”第 14 项。

9 投标保证金：本项目收取投标保证金，金额为：100000元整。

投标保证金应在投标截止时间前以银行保函形式提交至采购代理机构，投标保证金到账（保函提交）的截止时间应与投标截止时间一致。投标保证金有效期应大于等于投标有效期。逾期不交者，投标文件将作无效处理。

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司龙茗路支行

账 户：上海甯睿建设项目管理有限公司

账 号：98030078801400000023

付款备注：项目名称+投标保证金

10 投标有效期

10.1 投标人所提交的投标文件应从招标文件规定的投标截止日起，在“投标人须知前附表”第 20 项所规定的、以日历天计算的投标有效期内有效。

10.2 在特殊情况下，招标单位可于投标有效期满之前要求投标人同意延长有效期。要求与答复均应为书面（信件/传真）往来。投标人可以拒绝上述要求而其投标保证金不被不予退还。对于同意该要求的投标人，既不要求也不允许其修改投标文件，但将要求其相应延长投标保证金的有效期。本须知第 9 条中有关退还和不予退还投标保证金的规定在投标有效期的延长期内继续有效。

11 投标文件的份数和签署

11.1 投标人应准备 1 份投标文件的正本，以及“投标人须知前附表”第 14 项规定数目的副本，在每一份投标文件上要明确注明“正本”和“副本”，一旦正本和副本有不一致之处，以正本为准。

11.2 投标文件正本和副本须打印并由投标人的法定代表人或经法定代表人正式授权并对投标人有合同约束力的人在招标文件规定的地方签字，后者须将“法定代表人授权书”以书面形式附在投标文件中。在招标文件规定盖章的地方应盖公章。除没有修改过的印刷文件（如产品样本等）外，投标书的每一页均应由投标人的法定代表人或其授权代表用姓或首字母签字。缺少以上规定的签字或者盖章的投

标文件将被作为废标处理。

11.3 除投标人对错处作必要修改外，投标文件中不许有加行、涂抹或改写。若有修改须由签署投标文件的人在修改处进行签字。

（六）投标文件的递交

12 投标文件的密封和标记

12.1 投标文件的正本与副本应分开包装，加贴封条，并在封套的封口处加盖投标人单位章。

12.2 投标文件的封套上应清楚地标记“正本”或“副本”字样，并应：

（1）按“投标人须知前附表”第9项规定的地址发至招标代理。

（2）注明项目名称，项目编号，及在“投标人须知前附表”第9项规定的投标截止时间前“不准启封”的字样。

12.3 如果未按本须知12.2款的规定密封和标记，招标单位和招标代理对投标文件的误投或提前拆封不负责任。

13 提交投标文件的截止日期

13.1 根据本须知第14条的规定，所有投标文件必须在“投标人须知前附表”第9项规定的时间前提交。投标文件可邮寄或派人送交。

13.2 根据本须知第5条的规定，招标单位可修改招标文件并酌情推迟提交投标文件的截止时间。

14 迟交的投标文件

14.1 招标单位将拒绝任何迟于提交投标文件的截止时间送达的投标文件。

15 投标文件的修改和撤销

15.1 投标人在提交投标文件后可对其投标文件进行修改或撤销，但招标代理须在投标截止时间前收到该修改或撤销的书面通知。

15.2 投标人对投标文件的修改或撤销的通知应按本须知第11条和12条的规定进行准备、密封、标注和递送。

15.3 投标人在投标截止时间后不得修改投标文件。

15.4 投标人不得在投标截止日起至本须知第10条规定的投标文件有效期期满前撤回投标文件。否则招标单位将按本须知9.5款的

规定不予退还其投标保证金。

（七）开标

16 开标

16.1 招标单位在投标人代表自愿出席的情况下，在“投标人须知前附表”第 10 项规定的时间和规定的地点对所有投标文件进行开标。开标时到场的投标人代表需签字以示其出席。

16.2 开标时唱出投标报价、投标保证金等内容。若“投标函”与招标文件的其他部分在内容上有不一致之处，以“投标函”为准。若投标人提交的修改或撤销投标的通知未按本须知第 15 条的要求送达，则修改或撤销投标的通知将不予打开。

（八）投标文件的评审

17 对投标文件的初审

17.1 首先对投标人提交的投标文件进行初审。

17.2 有关投标文件初审的规定详见第三章的附件 1“评标办法”。

18 方案答辩

18.1 评审环节将安排项目负责人（项目运营总经理）就运营方案进行答辩，答辩顺序通过开标会现场抽签方式确定，时间为 30 分钟（含方案介绍 20 分钟，评委提问 10 分钟）。

18.2 方案答辩将作为一项评分要素在综合评估中加以考虑，详见第三章的附件 1“评标办法”。

19 对投标文件的详评和推荐中标候选人

19.1 仅对按照本须知第 17 条规定通过投标文件的初审、被确定为实质上响应招标文件要求的投标文件进行详评。

19.2 有关投标文件详细评审的规定详见第三章的附件 1“评标办法”。

19.3 有关推荐中标候选人的规定详见第三章的附件 1“评标办法”。

20 投标文件的澄清

20.1 为有助于对投标文件进行评审，如有必要，可以请投标人对其投标文件中模糊不清的地方进行澄清，投标人必须在规定的时间内

内对招标单位和招标代理提出的问题做出澄清。提出澄清的要求与答复均应是书面的。

20.2 所有关于澄清的要求与答复不应寻求或允许更改包括投标价格在内的实质性内容。

21 保密

21.1 从投标截止日起到授予合同时止，有关投标文件的评审以及有关授予合同的一切情况都不得透露给与上述评审工作无关的人员。

21.2 除本须知第 20 条的规定外，从投标截止日起到授予合同时止，投标人不得就有关投标的任何事项与招标单位或招标代理联系。

21.3 投标人试图影响招标单位和招标代理在评标、决标或授予合同方面的任何尝试，都可能导致该投标人的投标被作为废标处理。

（九） 授予合同

22 授予合同的准则

22.1 招标单位将把合同授予其投标书在实质上响应招标文件要求且评标得分排序第一的投标人。

22.2 有关授予合同的详细规定见第三章的附件 1 “评标办法”。

23 授予合同时变更数量的权利

23.1 招标单位在授予合同时有权对本项目的服务等予以增加或减少。

24 接受任何投标或拒绝任何投标或所有投标的权利

尽管有本须知第 22 条的规定，招标单位在授予合同前的任何时候仍保留接受或拒绝任何投标和拒绝所有投标的权利。

25 中标通知书和未中标通知书

25.1 投标文件有效期期满前，招标单位和招标代理将以挂号信、传真或其他方式书面通知中标人其投标被接受。

25.2 在书面通知中标人后，招标单位和招标代理将尽快向其他投标人发出未中标通知书。

25.3 中标通知书将构成合同文件的一部分。

26 签订合同

26.1 招标单位在通知中标人其投标被接受的同时，将把招标文件中规定的体现双方之间所有协议的合同格式（以下简称“合同”）送给中标人。

26.2 中标人在收到中标通知书后应派其授权代表在中标通知书中规定的时间内与招标单位签订合同。

26.3 如果中标人不遵守本须知第 26.2 款的规定，招标单位有充分的理由废除对中标人的授标，并不予退还其投标保证金。

27 履约保证金

27.1 在本项目收到中标通知书后的 10 个工作日内，中标人应按规定向招标单位提交履约保证金。履约保证金金额见“投标人须知前附表”第 18 项。

27.2 如果中标人不遵守本须知第 27.1 和 27.2 款的规定，招标单位有充分的理由废除对中标人的授标，并不予退还其保证金。

第三章 评标办法及评分标准

1. 项目概况

- (1) 项目名称：九棵树未来艺术中心运营委托
- (2) 招标形式：公开招标
- (3) 招标单位：上海市奉贤区文化和旅游局
- (4) 招标代理：上海甯睿建设项目管理有限公司

2. 评标依据

- (1) 《中华人民共和国招标投标法》；
- (2) 《评标委员会和评标方法暂行规定》（国家七部委第12号令）；
- (3) 《评标专家和评标专家库管理暂行办法》（国家发改第29号令）；
- (4) 《九棵树未来艺术中心运营委托招标文件》（项目编号：SHXM-00-20220920-1210）；
- (5) 各投标人的投标文件；
- (6) 方案答辩情况。

3. 基本要求

- (1) 整个评标工作应符合下列总要求：
 - 1) 严格遵循公平、公正、科学、择优的原则。
 - 2) 任何单位和个人不得非法干预或者影响评标过程和结果。
 - 3) 保证评标活动在严格保密的情况下进行。
 - 4) 评标活动及其当事人应当接受依法实施的监督。
- (2) 本次招标将采用综合评估法进行评标，总分100分。

4. 人员及职责

(1) 评标委员会由 5 人以上单数组成，其中外请专家超过评委总人数的三分之二，在评标过程中行使评委的职权。

(2) 在上述评委中推选 1 位评委担任评标委员会主任评委，负责主持评标工作。

(3) 由招标单位和代理机构的招标工作小组成员担任评标工作人员，完成评标过程中的事务性工作。

5. 评标办法

(1) 评标步骤

本次招标的评标工作将按下列步骤进行：

- 1) 初步评审；
- 2) 详细评审和评分；
- 3) 推荐中标候选人。

(2) 初步评审

初步评审的主要内容如下所列：

1) 投标文件中的有关文件是否按照招标文件的格式要求在需要由投标人的法定代表人或其授权代表（须提供授权书）签字和加盖公章的地方签字并加盖公章；

2) 投标有效期是否符合招标文件的要求；

3) 投标人的资格是否符合招标文件要求；

4) 投标人是否按照招标文件的规定提交了相关的资格文件；

5) 投标人承诺的履约担保是否符合招标文件要求；

6) 投标文件是否存在串标、欺诈、行贿、威胁或弄虚作假等违规情况；

7) 投标文件是否存在不符合招标文件中规定的其他实质性要求之处。

由招标工作小组负责汇总初步评审的有关信息。初步评审的情况和结果必须得到评标委员会的确认。

初步评审不合格的投标人将不再进入后续的详细评审。

(3) 详细评审

1) 详细评审通过评标会的形式进行，采用《评标委员会和评标方法暂行规定》中规定的综合评估法，全体评标委员会成员均应参加评标会。

2) 对投标人递交的技术文件和商务文件将分别进行详细评审。

3) 在统计计算各投标人的综合得分时将按“四舍五入”法保留两位小数。

4) 对投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会可用书面方式要求有关投标人作必要的澄清、说明或补正。澄清、说明或补正也应以书面方式进行，且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。

5) 详细评审中的评标要素、各评标要素的权重及所包含主要内容如表所示。

6) 各项评估要素的打分标准为：

- (1) 情况好的得该要素的满分分值 \times (0.85~1.00)；
- (2) 情况较好的得该要素的满分分值 \times (0.70~0.85)；
- (3) 情况一般的得该要素的满分分值 \times (0.55~0.70)；
- (4) 情况较差的得分低于该要素的满分分值 \times (0.40~0.55)。

7) 评标委员会成员在认真审阅投标文件的基础上，按上表的规定，对各投标人的技术标进行独立、客观和公证的打分。

8) 各投标人的综合得分为所有评委评分的算术平均值。

9) 评标委员会的全体成员对上述评标综合得分计算结果进行签字确认。

10) 当两家或两家以上投标人的综合得分相等且因此而无法判定中标候选的排序时，则由评标委员会对相关投标人进行无计名投票（如有可能，进行多轮投票），按得票数由高到低进行排序。

6. 决标

（1）评标委员会的评标情况及推荐意见将汇总成书面评标报告提交招标人。

（2）招标人授权评标委员会直接确定本项目的中标人。评标委员会将确定综合得分排名第一投标人为中标人。如中标人放弃中标，因不可抗力提出不能履行合同，或者招标文件规定应当提交履约保证金而在规定的期限内未能提交的，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形而不符合中标条件的，招标人可以确定排名第二的投标人为中标人。排名第二的中标候选人因同样原因无法中标的，招标人可以确定排名第三的投标人为中标人。

三、评标内容及标准

综合评分法

九棵树未来艺术中心运营委托包 1 评分规则：

评分项目	分值区间	评分办法
投标单位报价 统一为 6000 万，不 参与评标打分。	0~0	投标单位报价 统一为 6000 万，不 参与评标打分。
运营管理计划	10~25	经营理念、市 场定位、品牌建设、 业务创新、日常管 理、节目管理、特 色经营，特别是不同 于其他剧院，适合本 地的运营方式等
方案答辩	10~25	项目负责人答 辩环节对于项目的 理解、方案的阐述 等
公益性安排计 划	4~10	对政府投资项 目的理解，体现公 益性的措施等

综合能力	4~10	背景资源、管理经验、市场地位、经营年限、注册资本、财务状况、剧目制作能力、跨行业资源（例如影视、媒体、商业管理）等
项目团队设置 和人员配备	4~10	团队对于本项目的了解和管理运营经验
专业意见	4~10	对本项目建设和设备采购等专业意见的前瞻性、建设性和合理性
设施设备维护 及维修计划	2~5	维护维修计划、费用、维护维修人员等
服务相关承诺	2~5	对本服务项目的相关承诺

第四章 招标需求

运营管理要求和物业管理服务方案

九棵树未来艺术中心运营委托 管理要求

一、九棵树未来艺术中心基本概况

奉贤南桥新城是继嘉定、松江后上海最新一代规划新城，是上海南部城市拓展的最佳着力点。南桥新城代表着生态、年轻、有活力的长三角城市新面貌。

九棵树未来艺术中心是目前奉贤区政府投资最大的公共文化设施项目，也是上海市区的文化设施标志之一，作为奉贤区的文化艺术名片，选址位于奉贤新城面积达 4.8 平方公里的森林公园内，公园位于航南公路以北，S4 高速道路以东，金海公路以西，奉浦大道以南。

九棵树未来艺术中心项目用地面积 120522 平方米，总建筑面积 71700 平方米（其中地上建筑面积 52800 平方米，地下建筑面积 18900 平方米）。地上 5 层，主要功能为文化场馆设施、艺术创作中心及相关配套，包括：1 个 1200 座主剧场、1 个 500 座多功能剧场及 1 个 300 座的主题剧场，以及行政和后勤配套用房等；1 个艺术展览及创作中心及配套附属功能用房。本项目设地下一层，主要功能为设备机房。项目单独设两层停车库，地下一层，地面一层。地下一层根据要求设置人防功能。项目按照绿建三星标准进行相关绿色设计。

二、九棵树未来艺术中心基本功能

（一）剧院介绍

1、九棵树未来艺术中心建筑方案平面布局分为三大功能区：主剧院与艺术交流区、小剧场与多功能区、文化展示功能服务区。

2、主剧院与艺术交流区包括：

主剧场前厅（含艺术展厅和公共交流空间）；1200 座主剧院，其中池座 850 座，楼座 350 座；舞美工厂，设置演出服装、道具制作间，舞台机械设备备品库房，舞美仓储等相关功能；各种大小的排练厅，其中设置一个跟主舞台大小一致的排练厅，满足合成排演等演出需要；艺术交流中心，提供艺术团体办公的配套服务，艺术工作室及部分休闲配套功能等。

包括：艺术历史展示厅，多功能厅，艺术工作室，艺术档案及资料室等；悬浮艺术咖啡吧，提供景观良好的艺术休闲空间；室外森林剧场，座位布置灵活自由，剧场与室外森林景观结合设计，创造出独特的室外演绎空间。

3、小剧场与多功能区包括：

开放式剧场前厅；500座多功能剧场；半开放式300座主题剧场；开放式儿童剧场结合艺术展厅；各种大小的排练厅，其中设置一个跟主舞台大小一致的排练厅，满足合成排演等演出需要；水上餐厅；室外水景秀场。

4、文化展示功能服务区包括：

艺术展览及创作中心；沪剧文化研究中心；行政办公用房。

三个功能区通过景观平台和花园内院连接，花园内院给艺术展览及创作中心带来自然光线和户外活动空间，让自然渗透到建筑的每个角落。

5、项目立面设计

九棵树未来艺术中心有两个立面：城市立面和森林立面。

城市立面：以实心为主体，在白色混凝土预制板上用不规则的开洞方式与图案，形成一个极具艺术感的人造自然墙面。不同层次的“树叶”创造了凹凸阴影变化，如同贝多芬交响乐曲，抽象的印刻在建筑立面上。

森林立面：以玻璃为主体，用同样开洞方式与图案，在玻璃上形成不规则彩釉图案。即有遮阳的效果，又能在室内大厅创造梦幻的阴影。玻璃的通透，把室内外结合为一。让自然生态环境与室内功能相互渗透，室内外空间交织，是自然与建筑的交融。

景观平台上的绿网：整个建筑物的核心布局于绿网下，创造一个“半开放式艺术交流广场”。层层相叠的绿网覆盖这个灰空间，夏日用于遮阳，如同漫步于树荫下。”

整体立面概念使艺术中心的建筑完全融入大自然，让人在建筑物内如同置身于森林中一般。九棵树未来艺术中心将森林、建筑、自然、城市、水系、人文与艺术融合为一。

（二）交通及周边

1、交通

九棵树未来艺术中心坐落于南桥新城生态林区腹地，南接片区中央商业群，北邻新兴产业基地，连接于地铁五号线南延伸路线和 BRT 快速公交，与上海市中心交通便利。

1、周边条件

- 文艺+医疗+教育
- 核心生态林地+环绕全城的田字绿廊
- 艺术创作+东方美谷打造美妆与演艺的全产业链
- 演艺中心+上海之鱼区域性现场演出联动

2、经营管理与功能

艺术与商业互相依托，区域性功能错落有致。艺术配套设施提供公共文化事业，商业演出和益教娱乐等功能性支持，商业配套设施解决观剧前后的消费需求。

三、九棵树未来艺术中心

1、定位：

以剧院为载体，高水准文化内容为驱动力，融入上海文化品牌建设，形成南上海特色，建成为区别于传统城市剧院的文旅新地标。

2、定位特点：

室内外联动：充分利用室内剧场和户外森林与水上剧场资源，产生协同效果，打造综合性娱乐和艺术盛典。

时间联动：区别于传统剧院夜间模式，打造白天与夜间全天候覆盖活动。

公益和商业联动：注重奉贤区域文化群众建设，配合区政府文化发展需求结合本地非遗文化特点，量身或间断性打造相关剧目和展览。结合休闲旅游，“东方美谷”等一系列已有

产业推广，达到公益商业双丰收。

四、运营管理基本要求

运营团队应具有国际化的视野，应面向未来，打造数字互联网剧场，组建完善的票务管理系统。应通过市场化模式运作，从年度、季度和每周周期性规划内容，以演艺主题节点为特色，结合周边配套设施和品牌定位，打造独特的文化体验和独树一帜的品牌风格。推动演艺业发展，同时，发挥优质资源优势，服务社区文化建设、开展艺术文化培育，提升地域文化底蕴、丰富市民文化生活。形成国际范、年轻态、时尚感、益教性四大特色。作为南上海和长三角地区有影响演艺展示中心，争取国家级、市级基金项目支持。

五、运营管理服务内容

1、对九棵树艺术中心进行经营运作安排：

- 全面制定经营计划，引进先进的市场理念、模式；
- 负责九棵树艺术中心的品牌经营，在委托经营期内建立起品牌形象；
- 制定统一经营的标准并严格执行；
- 引进并制作市场信誉好的国内外演艺品牌、优秀剧目；
- 对外出租演出场所、部分场地（用于九棵树艺术中心的配套需要如：卖品部等），并以乙方名义对外签署相关合同或协议等有关法律文件；
- 制定有效控制成本的方法和标准；
- 进行系统的营销策划，展开积极有效的市场推广活动；
- 根据市场变化的具体情况，对经营计划进行调整和整改；
- 进行员工管理及招聘、解雇；
- 对九棵树艺术中心的各项服务进行管理；
- 所有九棵树艺术中心的行政、人事、财务、推广、技术服务、营运、采购有关事项的管理事宜；
- 负责九棵树艺术中心财务、票务、办公系统的建设及维护；
- 制订九棵树艺术中心运营所需的各项规章制度；

- 其他与九棵树艺术中心的经营运作相关事宜。

2、对九棵树艺术中心物业部分提供全面管理。

- 对九棵树艺术中心的物业部分进行管理，亦有权委托具有合格资质的专业物业服务企业对向九棵树艺术中心的物业部分提供管理服务；

- 按照九棵树艺术中心的用途合理使用九棵树艺术中心，负责九棵树艺术中心建筑物、构筑物、设备设施、乐器等的日常维修、维护并承担相应费用。

六、管理团队构成要求

剧院委托专业管理机构经营后，由业主方派驻机构或人员参与剧院管理团队，与经营方管理层共同制定各类决策。对剧院演出运营、艺术教育交流、剧院经营、行政管理、物业管理等决策具有建议和监督权。监管人员将参与年终对经营方的管理考核。

七、演出内容分类和要求

基本业务指标：为推动乙方打造国际艺术殿堂，在乙方运营管理期间内，第一年全年演出场次至少 260 场，其中：A 类场次至少 30 场；B 类场次至少 100 场；C 类场次至少 130 场；各类场次以平均每年 5% 场次递增。

公益惠民指标：为体现公益性，实现公益诉求，每年根据演出内容，安排一定数量的公益演出和公众开放日活动，其中公益场次第一年不少于 10 场（计算在首年 260 场演出指标中），公众开放日活动首年不少于 10 场，之后逐年递增 10%；在每场商业演出中设不少于座位数 5% 的公益票，票价不高于 80 元/张。

上座率指标：平均上座率不低于 50%。

演出运营安全指标：无较大及较大以上责任事故（较大责任事故的界定以国务院的文件规定为准），在节目制作、引进和演出过程中未出现引发舆论关注或被追究的意识形态领域问题，并在经营过程中无违法违规行为。

甲乙双方特别确认，如因不可抗力因素导致九棵树未来艺术中心无法正常运营的，双方同意另行协商调整当年演出考核指标。

八、中标人的考核和监督

根据合同内具体管理运营要求，区文旅局将组织进行综合评估，按照评估等级发放政府补贴。

九棵树未来艺术中心
物业管理服务方案

目 录

一、服务范围与内容

二、物业管理服务要求

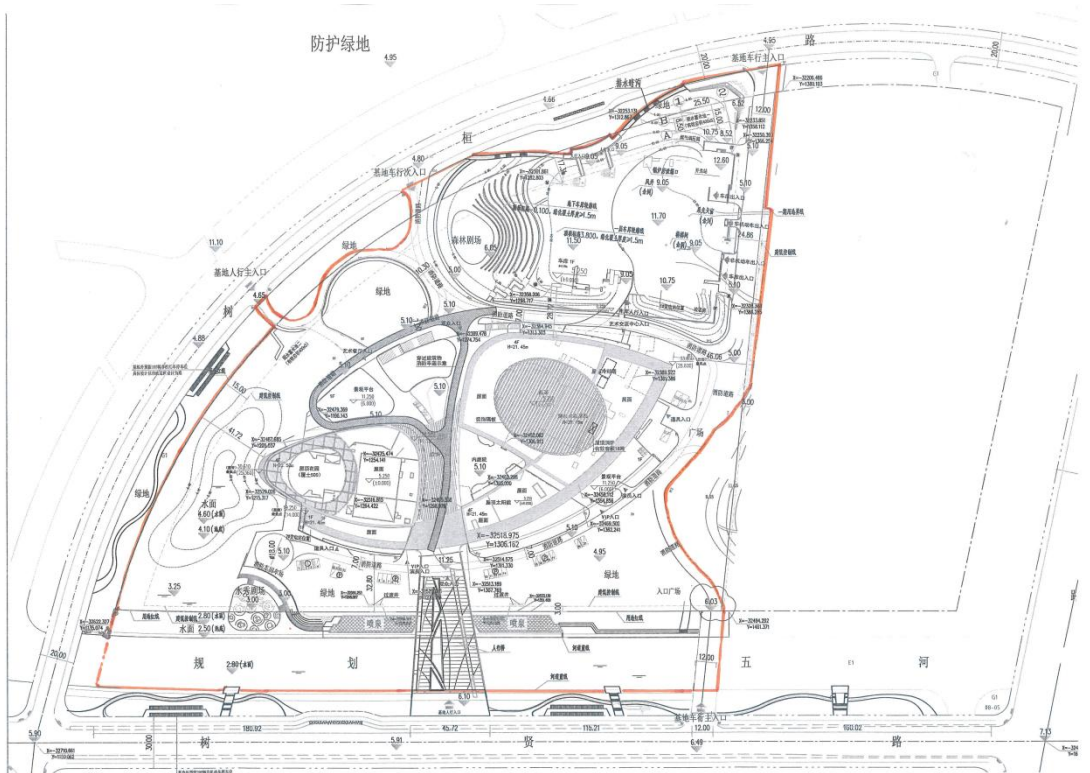
- 1、人员要求
- 2、综合管理服务
- 3、建筑物维护管理
- 4、共用设施设备管理
- 5、安全管理与服务
- 6、环境保洁及绿化管理与服务
- 7、突发事件处置
- 8、委托专项服务
- 9、年度考核要求

九棵树（上海）未来艺术中心是目前奉贤区政府投资最大的公共文化设施项目，也是上海市区的文化设施标志之一，作为奉贤区的文化艺术名片，选址位于奉贤新城面积达4.8平方公里的森林公园内，公园位于航南公路以北，S4高速道路以东，金海公路以西，奉浦大道以南。

九棵树（上海）未来艺术中心项目用地面积120522平方米，总建筑面积71700平方米（其中地上建筑面积52800平方米，地下建筑面积18900平方米）。地上5层，主要功能为文化场馆设施、艺术创作中心及相关配套，包括：1个1200座主剧场、1个500座多功能剧场及1个300座的主题剧场，以及行政和后勤配套用房等；1个艺术展览及创作中心及配套附属功能用房。本项目设地下一层，主要功能为设备机房。项目单独设两层停车库，地下一层，地面一层。地下一层根据要求设置人防功能。项目按照绿建三星标准进行相关绿色设计。

一、服务范围与内容

1、物业服务范围：红线范围内



2、物业管理服务内容包括：综合管理服务、建筑物维护管理、共用设施设备管理、安全管理与服务、环境保洁及绿化管理和服务、突发事件处置和在物业管理服务中约定的其他事项。

一、物业管理服务要求

1、人员要求：

- (一) 根据采购单位对人员招聘要求，安排符合条件的员工上岗工作。
- (二) 一名物业经理，为本单位员工，3年以上物业项目管理经验，2年及以上艺术中心物业管理工作经验，承担日常管理、联系、沟通、协调等各项工作。每月在物业管理现场的时间不少于20天。
- (三) 服务人员要求：
服务人员应具备与岗位相适应的资历、经验、语言、技能等要求，包括：

管理人员的职业资格证书；

技术人员的技术证书；

特殊工种作业人员的上岗操作证书；

必要时，提供服务人员的政审合格材料、健康合格证明等。

- 1、应对服务人员进行服务理念培训及岗位技能培训，培训合格后才能上岗，保持其应有的服务能力。
- 2、服务人员应通过应急预案演练，保证对突发紧急事件的处置能力。
- 3、服务人员应根据物业的特点，统一着装、佩戴标志（胸牌或胸卡），文明用语、行为规范（着装样式应事先征得业主方同意）。

（四）保洁工：年龄女 50 周岁以下，男 60 周岁以下；

（五）保安员：

1. 具有上海市公安局颁发保安员岗位证书，男，初中以上学历，身体健康，无不良记录，有较强的服务意识和应变能力。其中，年龄在 40 周岁以下，持证率 100%。

2. 有较强的安全防范能力，能正确使用各类消防、物防、技防器械和设备。

3. 上岗时佩戴统一标志，穿戴统一制服，配备对讲装置或必要的安全护卫器械。

4. 监控岗需持有相应消防操作证书。

（六）设备维修：年龄 60 周岁以下，具有高低压电工证。

2、综合管理服务

内容	服务要求
人员要求	物业经理具备三年及以上的项目经理工作经验、二年及以上相关艺术中心物业管理工作经验。
服务时间	工作日 8:00-21:00。
日常管理与服务	<ol style="list-style-type: none">(1) 服装统一，挂工作牌上岗，仪表整洁规范。(2) 在物业服务企业办公场所明示物业服务机构的服务受理电话、服务时段、服务承诺、收费标准、投诉监督电话。(3) 定期摸排巡查，了解和掌握艺术中心存在的安全隐患。(4) 及时处理客户投诉并做好记录，对于暂时无法处理的问题，做好解释工作。(5) 主动听取客户的意见和反映，及时分析，建立客户满意情况档案。(6) 办理演出入驻手续、门票登记信息，提供管理规范等入驻资料；明确区域内的设施设备使用范围，办理设施设备交接手续。(7) 办理演出结束后手续并提供以下服务：对演出结束的拆除、搬运活动进行监督；查验区域的公用设施设备，发现损坏及时报告；确认活动区域水、电等费用的结清。(8) 建立装修申请、审批、巡视、验收等管理制度，定期开展内部审计审查等工作。(9) 及时发现、劝阻、制止违反艺术中心物业管理制度的行为、现象；违规者不听劝阻的，应报告有关部门，并协助有关部门处理。(10) 及时受理观众提出的问题并做好记录，及时提供反馈服务并电话回访。(11) 做好报修维修及时率、合格率的统计。(12) 配合完成采购人交办的其他物业管理服务工作任务。
激励、监督与约束机制	1、激励机制。激励机制是激励活动要素在进行过程中的相互联系、相互作用、相互制约激励效果之间内在联系的综合机能，其作用旨在提高“内聚力”一是实施管理日常目标责任制，增强管理层的工作主动性。按照行业标准制订各项管理指标，服务中心将按此标准严格做好每项工作，明确奖惩。二是实施奖金、破格晋级制度，调动全员工作热情。管理处员工实施奖惩制度，奖金标准与工作表现和业绩挂钩，并可根据具体情况，对先进给予破格晋级，以形成竞争激励机制，

内容	服务要求
	<p>提高员工工作积极性。三是依法管理，管教结合，融情于管。管理处依法与员工签订劳动合同，关心员工生活，帮助其解决家庭困难，使其无后顾之忧，保持良好工作情绪，给客户提供优质服务。</p> <p>2、监督机制。监督机制是实现物业管理各项工作顺利开展必要外在条件，防止或纠正工作中出现偏差，保证服务中心管理机构及其工作人员依法办事。一是管理者对机构内部工作人员进行监督。二是演艺公司对管理机构及工作人员是否依法从事管理活动进行广泛监督，形成多方面综合的监督体系。</p> <p>3、自我约束机制。服务中心建立决策实施过程中的自我约束机制，以便各项物业管理工作得以顺利进行，一是经济利益促动引导自我约束机制，充分适用经济措施去诱发管理对象利益敏感的动机，由这种动机去对行为作自我约束。二是目标结构与责任相联系的促动机制，将管理目标层层分解到个人以后，由分层次的子目标之间相互联系而造成的促动机制。三是权力链条相互制约机制，建立管理对象之间相互制约的权力链条，造成相关机构、相关员工相互制约的自我约束机制。</p>
<p>量化管理及标准化运作</p>	<p>1、量化管理</p> <p>(1) 每年根据颁布制定的质量方针，确定年度质量目标，对业主客户满意率、机设备运作完好率、消防隐患处理率等作出量化要求。</p> <p>(2) 实行目标经营管理责任制，对服务中心管理目标进行细化和量化，作出具体要求。</p> <p>(3) 服务中心对全体员工培训指标进行量化，确定培训课程、内容及课时。</p> <p>(4) 年度考核量化，年度岗位轮换率 10%，采取“甲 A、甲 B”淘制。</p> <p>(5) 财务运作量化，制定详细的年度财务预算方案，对管理处各项目采取计划的控制成本的财务指标量化管理，提高效益。</p> <p>2、标准化运作</p> <p>(1) 贯彻公司企业文化，包括企业精神、经营管理理念和发展目标。</p> <p>(2) 贯彻公司 ISO9002 物业管理质量体系，导入 ISO14000 环境质量管理体系管理规程和操作要求。</p> <p>(3) 动用公司《员工手册》，规范管理处员工的行为，提倡专业、规范、文明的行为表率。</p> <p>(4) 发挥公司计算机管理系统的作有用，提高物业管理工作效率。</p> <p>(5) 实施公司企业形象系统。</p>

3、建筑物维护管理

细目	服务要求
<p>基本要求</p>	<p>1、建筑物内无漏水、无裂缝、门窗、门窗玻璃完好。</p> <p>2、负责设备设施管理，保证设施设备安全完好无故障，每年编制大中修计划，报业主，配合特殊设备养护单位的保养及维修工作；</p> <p>3、加强日常巡视检查，及时排除故障，确保设备完好率 100%，公共区域亮灯率 100%；</p> <p>4、加强设备基础管理，例如：设备台账的建立与管理、系统故障报告和故障消除的登记制度等；</p> <p>5、对外委托的专项检测与设备维保，例如：景观生态水池、消防维保检测、桥梁维修养护、电梯维保、弱电系统维保、暖通工程维保养护、绿化养护、停车库维养等；（受委托的单位需满足资质要求且需经过业主认可）</p> <p>6、公共部位需在一周内完成维修，其他纳入建筑物运维的维修需在两周内完成。</p>
<p>剧场维</p>	<p>1、建立健全艺术中心、公共设施档案，检查、督促工作人员正确使用建筑物，定</p>

细目	服务要求
护管理	<p>期培训指导园区、剧场安全使用的规范、政策、法规；</p> <p>2、对艺术中心共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录应齐全；</p> <p>3、根据各类建筑实际使用年限，定期检查建筑物部位的使用状况；</p> <p>4、需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时编制维修计划，向采购人提出报告与建议，根据采购人的决定组织维修。</p>
道路、场地	<p>1、保持路面平整、无开裂和松动、无积水，窨井、积水井不漫溢，积水井、窨井盖无缺损。发现损坏应在 24 小时内予以报送业主。</p> <p>2、艺术中心及公共区域出入口标志线定期养护、巡视</p> <p>3、保湿艺术中心道路无违停车现象，道路路面保持整洁、无损、通畅</p> <p>4、明文规定进入艺术中心车辆，爱护道路、公共设施、禁止一切车辆停放人行道和草坪</p>
安全标志	对危险隐患部位设置安全防范警示标志，并在主要通道设置安全疏散指示和事故照明设施，每月检查一次，保证标志清晰完整，设施运行正常。

4、共用设施设备管理

总则	共用设施设备须与财务固定资产台账相对应，有明确的移交验收单及设备对应的用户手册，各类资产的使用，应严格遵循用户手册规范执行。
电气设备系统	<p>1、按《电力设备预防性试验规程》的周期要求，进行高压电气设备试验，留存高压电气测试合格的报告；</p> <p>2、按《防雷减灾管理办法》进行防雷装置检测。留存检测合格的报告；</p> <p>3、按《电力安全工器具预防性试验规程》进行绝缘工具检测。留存检测合格的报告；</p> <p>4、按规范对变压器、高低压配电柜、供电线路、动力柜、控制箱/柜、公共照明、应急照明、避雷接地网等电气设备进行有效维修保养，包括日常巡视检查、每月的保养维修等，减少电气设备故障的发生，为租客提供稳定可靠的电源。</p> <p>（1）日常巡视检查：电压、电流表的指示是否正常，电源指示灯是否正常齐全，三相电压、电流指示是否平衡，供电设备及开关是否有异声，灭弧罩是否齐全等。</p> <p>（2）每月保养维修：检查动力配电柜各路开关接线端，检查各类电气箱/柜外壳接地螺栓，检查电能表接线端子并除尘；清洁照明灯、草坪灯、安全出口应急指示灯等公共区域照明设备。</p>
给排水系统	<p>1、给水系统</p> <p>（1）日常巡视检查，发现有跑、冒、滴、漏现象，及时抢修。</p>

	<p>(2) 对供水管道、阀门、水表、水泵、水箱进行经常性维护、定期检查和保温防冻；</p> <p>(3) 保持水箱水池清洁卫生，定期进行水箱消毒工作。</p> <p>2、水泵房</p> <p>(1) 日常巡视检查，并认真做好生活水泵、消防水泵、稳压水泵运行情况记录。</p> <p>(2) 消防泵定期保养，每半年进行一次自动和手动操作检查，每年进行一次全面检查。</p> <p>(3) 水泵房每周打扫一次。确保地面和设备外表清洁，保证泵房通风、照明良好。</p> <p>3、雨污水系统</p> <p>(1) 定期对雨污水管道进行养护、疏通。</p> <p>(2) 定期检查雨污水管道渗漏、堵塞等现象，发现隐患及时处理。</p> <p>(3) 室外雨污水管、窨井应定期检查和清扫，清除淤泥和杂物。</p> <p>(4) 屋面檐沟定期检查和清扫，清除杂物。</p>
景观生态水池	<p>1、加强景观生态水池养护现场组织管理。</p> <p>2、有序组织开展景观生态水池的施工维护。</p> <p>3、建立健全景观生态水池养护技术措施。</p> <p>4、有效应对景观生态水池应急突发事件方案。</p> <p>5、当交由专业第三方作业时，需满足相关资质要求及经招标人认可，方可开展实施。</p>
桥梁养护管理	<p>1、桥梁日常养护工作：桥梁排查及检测工作、桥梁管理人员培训、桥梁系统管理工作。</p> <p>2、桥梁评定工作：桥梁各部件技术状况的评定、桥梁适应性评定、桥梁技术状况等级评定。</p> <p>3、定期开展桥梁保修保洁等工作，如第三方承包，资质、经招标人认可，则需全面负责养护结果，严格考察等。</p>
火灾自动报警系统	<p>1、确保火灾报警控制系统运行在良好状态，能及时准确地报警。</p> <p>2、日检：对火灾报警主控屏进行自检功能检查。</p> <p>3、月检：</p> <p>(1) 测试主控屏主要工作电压、检查备用电源蓄电池是否正常，并进行备用电源的自检试验；</p> <p>(2) 检查楼层井道内的分线箱、箱门及箱体外观情况箱内外线路有无缺损和故障隐患；</p> <p>(3) 检查各单元箱内外电路和指示灯是否正常；</p>

	<p>(4) 对门卫室集控柜进行清扫、除尘、检查接线端子有无电线松脱，导线编号是否完整清晰；</p> <p>(5) 因受环境影响而导致烟感器、温感器的脏污应及时清洁。</p>
自动喷淋灭火系统	<p>1、确保自动喷淋灭火系统运行在良好状态；</p> <p>2、日检：对系统进行设施外观检查；</p> <p>3、月检：</p> <p>(1) 喷头进行一次外观检查，发现有不正常的喷头应及时更换；</p> <p>(2) 利用末端试水装置对水流指示器进行动作试验。</p> <p>4、季检</p> <p>(1) 报警阀功能进行试验；</p> <p>(2) 控制室远程启动喷淋泵试验；</p> <p>5、年度：系统年度检测并报消防机构备案。</p>
消火栓系统	<p>1、确保消火栓系统运行在良好状态。</p> <p>2、月保养：</p> <p>(1) 栓外检查：检查栓门把手是否完好，栓门开关有无卡阻、玻璃有无损坏，指示灯、报警按钮警铃是否齐全、有无脱落，栓门是否完好。</p> <p>(2) 测试：随机抽取消火栓总数的 5%，按消火栓报警按钮，门卫消防中心应有正确的报警显示。</p> <p>3、年保养</p> <p>(1) 开栓门取出水带，仔细检查有无破损，发黑、发霉现象，如有，应立即进行修补，清洗或更换。</p> <p>(2) 将水带展开交换摺边后重新卷起</p> <p>(3) 检查水枪头与水带，水带与水龙头之间联接是否方便可靠，如有缺损应及时修复</p> <p>(4) 将栓阀开闭一次，检查是否灵活，并清除阀口附近的锈渣，将阀杆上油防锈。</p> <p>(5) 将栓内清理干净，部件存放整齐后关上栓门。逐个测试报警按钮的灵敏度和检查指示灯显示的正确性。</p>
监控系统	<p>1、确保监控系统运行在良好状态</p> <p>2、月保养：</p> <p>(1) 摄像设备的防护罩进行内部清洁除尘；</p> <p>(2) 检查摄像设备支撑杆的固定及防腐是否完好；</p> <p>(3) 检查各控制系统、监视系统线接触是否完好；</p>

	(4) 对多画面处理器外部进行除尘, 检查各指示灯是否正常显示。
电梯系统	<p>(1) 制定并严格执行电梯运行管理制度、安全操作规程和电梯系统设备维修保养制度, 定时、定期对电梯系统各项设施设备进行检查、检测、检修和保养, 确保设施设备完好率 100%、整个系统安全、正常运行;</p> <p>(2) 设立 24 小时报修电话或对讲机值守制度, 24 小时运行值班, 及时发现并联系专业单位排除设施设备故障, 及时有效处理电梯事故, 维修质量合格率 100%;</p> <p>(3) 按时对电梯进行年度定期检验, 办理安全运行证;</p> <p>(4) 做好各项运行和维修保养记录;</p> <p>(5) 电梯进行日常运行管理和定期检查、维护、保养; 每年一次年检, 确保电梯安全正常运行。安全设备齐全有效, 轿厢通风、照明及其他附属设施完好。</p> <p>(6) 电梯和自动扶梯运行平稳, 乘坐舒适, 电梯准确启动运行, 停层准确。轿厢内、外按钮、灯具等配件保持完好, 轿厢整洁。</p> <p>(7) 电梯应经有资质的检测机构检验合格, 应由专业资质维修保养单位进行定期保养, 每年进行安全检测并持有有效的《安全使用许可证》, 在有效期内安全运行;</p> <p>(8) 电梯发生一般故障, 一小时内专业维修人员应到场修理。发生电梯困人或其它重大事件时, 物业管理应及时处理, 专业维修人员应在 30 分钟内达到现场进行抢修。</p> <p>(9) 未尽事宜参照《特种设备安全监察条例》等有关规定进行实施。</p>
道路、场地等	每周一次巡查道路、路面、侧石、井盖等, 发现损坏及时修复, 保持路面平整、无破损、无积水, 侧石平直无缺损。

5、安全管理与服务

岗点设置	服务要求
总体要求	<p>1、根据实际情况制定巡逻方案, 确保重点及隐蔽部位无遗漏、无盲点; 定时巡查各岗位队员到岗情况, 并做好记录; 发生异常情况时及时报告并启动应急预案, 并负有取证责任。按实际需要配备管理人员。</p> <p>2、根据物业项目实际情况对物业区域内的装修施工作业申请出具具体审核意见并负责现场安全管理, 落实安全风险提示。</p> <p>3、按园区实际规划设计机动车和非机动车停车位。</p> <p>4、巡检园区企业安装的蒸汽管路, 出现问题报安装企业或蒸汽公司及时处置。</p>
门岗	<p>1、24 小时值班, 并有详细交接班记录、外来车辆和大型物件搬出的登记记录。</p> <p>2、对进出中心的车辆进行管理和疏导, 保持出入口环境整洁、有序、道路畅通。</p> <p>3、根据疫情防控要求做好人员信息登记, 每一个进入人员都必须核对清楚人员信息后放行进入中心。</p>
巡逻岗	<p>1、按规定巡视路线进行 24 小时巡逻, 加强对重点区域、重点部位以及特殊情况巡逻; 及时发现隐患; 遇到突发事件及时上报; 检查消防设施完好情况; 做好安全巡逻记录; 发生突发事件时, 应及时按照上级命令到场处理。</p> <p>2、巡视和协助停车事宜。车辆停放有序, 地面、墙面按车辆道路行驶要求设立指示牌和地标, 照明、消防器材配置齐全。</p>
监控室	全天 24 小时实施监控; 保证监控室设备资料齐全; 发现可疑情况及时通知相关人员并启动应急预案; 按系统设置保存录像资料, 硬盘资料保留一个月。

6、环境保洁及绿化管理和服务

6.1. 环境保洁服务

(1) 总则

环境保洁服务由专职的保洁人员按明确的责任范围实施。保洁员工按规定着装（着装样式应事先征得业主方同意）、佩带标志（胸牌或胸卡），语言文明。

(2) 公共区域质量保洁

细目	服务要求
大堂	保洁制度到位，无污渍，地面保洁打磨到位，无污垢、无积尘
剧场	保洁制度到位，无污渍，地面保洁吸尘情况到位，无污垢、无积尘、无霉斑、污渍，无异味
后场区域	干净、整洁、无异味，无霉斑，无积尘、无污迹、无斑点、金属、不锈钢按规定时间上保护剂
卫生间	卫生间大小便池、坐便器、拖把池等内外光洁，无污垢、无积尘、无臭味
	门窗、窗台、内玻璃、天花板、隔板、照明灯具、开关盒、卷纸盒、洗手盆、镜台干净光洁，无斑点、无污迹、无积尘
	地面、墙面光洁，无污迹、无脏杂物、无积水、无积尘、无蜘蛛网
	厕纸篓、垃圾桶无陈积物、无臭味，外表干净
公共区域	香球、卫生纸补充及时，地漏畅通
	合理放置垃圾分类桶，垃圾桶外表干净、无积垢、无臭味，垃圾桶清倒及时，做到日产日清并定期进行卫生灭杀
	有四害灭杀措施，并有记录
	垃圾房干净整洁，垃圾日产日清，无堆积，无明显异味
	公共部位保持清洁，无乱贴乱画，擅自占用及堆放杂物
后场区域	玻璃门、玻璃幕、玻璃间格、各种柱身、扶手、栏杆（含木质、金属、不锈钢）、内玻璃窗、镜面等明净、光亮、无积尘、无污迹、无斑点、金属、不锈钢按规定时间上保护剂
	干净、整洁、无异味，无霉斑，无积尘、无污迹、无斑点、金属、不锈钢按规定时间上保护剂
室外	室外场地、道路干净、无脏物、无垃圾、无沙土，无污渍、污染，日常保洁到位
	各类设施、各种宣传栏（牌）、告示牌、指示牌表面无积尘、无污迹，无小广告
幕墙	定期清理，有相关清理记录、合同，外立面幕墙、铝板、玻璃等无明显污渍，不锈钢材质定期上保护剂
水体	水体内无垃圾、杂物，无危险性入侵物种；
	水体保持清洁、无污染、浑浊、绿藻、苔藓等

(3) 垃圾处理

基本要求	生活垃圾应日产日清； 建筑垃圾应指定地点封闭堆放，并及时清运
垃圾容器设置	辖区内公共绿地，周边道路每 20 米~40 米应配置一组（分类）垃圾箱（桶）； 垃圾箱（桶）应选择质地好，便于清洗的材质，应每天清洗，去除异味 垃圾箱（桶）应保持完好，发现损坏应及时修理或调换 垃圾房清运完毕应冲洗墙面、地面及垃圾箱（桶），保持墙面、地面、垃圾箱（桶）干净，无严重异味。应定期喷洒消毒液、治虫药水

虫害防治	应采取有效措施消灭各种有害生物，尤其是病媒生物，如老鼠、苍蝇、蟑螂、蚊子等，保证环境清洁，保障客户的身体健康
------	--

6.2 植物绿化及景观雕塑维护

细目	服务要求
总要求	一级绿化养护应达到绿地或花坛内各类乔木、灌木、草坪绿化存活率 100%。绿地设施及景观保持常年完好。植物群落完整，层次丰富，黄土不裸露，有整体观赏效果。植物季相分明，色彩艳丽，生长茂盛。
植物及花树	植物生长良好，叶色、叶形正常，无明显虫害痕迹
	树冠完整，树干挺直（特殊栽植的除外），修剪得当，无死树、无缺株（特殊情况除外）
	花草树木开花繁茂，无非正常落花落蕾现象。
绿地	绿地内无高荒性、缠绕性、攀援性杂草，无积水，无垃圾杂物，无堆物堆料、侵占等现象
雕塑	设施完好，无明显人为损坏，无污渍，标牌整洁清晰无缺失
九棵树的养护工作	<p>1、水分管理：管理人员要定期做好水分管理工作，加强对水量的控制，以期最大限度上满足树木生长需要，提高树木整体成活率。基于此，养护管理技术人员，要密切关注树木生长状态，分析不同树种生长习性、生长特点和生长规律加强对水量的控制，针对不同树种之间的差异性，科学补水，促使树木健康生长，满足树木生长需要。</p> <p>2、土壤管理：土壤作为树木健康生长的保障要素，在树木生长过程中，养护管理人员必须将土壤中的水量控制在合理范围内，避免土壤中的水量过多或者过少，避免因水量问题，影响根系的吸收，加剧病虫害发生概率。</p> <p>3、施肥管理：肥料作为树木生长的关键要素，树木养护管理人员做好施肥管理工作，可提升树木生长速度，保证树木生长状态，满足树木生长所需的肥料。</p> <p>4、修剪管理技术：养护管理人员选用科学的修剪手法，按照短截修剪方式对一年生的枝条进行修剪，进而增加枝条的数量；同时，运用了截干修剪手法，加强对主干、粗大的主枝采取回缩措施，均衡调节和改善了水分吸收和蒸腾之间的关系，为后续树木移栽夯实基础，大大提高了树木的成活率；</p> <p>5、杂草管理技术：树木养护管理中的杂草管理工作，可提高树木养护管理水平及时清除树木生长周边的杂草，避免与树木争夺养分。</p> <p>6、病虫害预防管理：做好树木生长后期的病虫害预防工作，可提升树木健康生长状态和效果，技术管理人员借助杂草处理工作，降低病虫害的发生，防止病菌传播</p>

7、突发事件处置

细目	服务要求
总要求	<p>1、按照要求制定发生突发事件（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、浸水和漏水、空调、电梯故障、火警、群体性事件和突发事件疏散、发现可疑物品等）时的应急预案及相应的措施，维护园区内的正常工作和生活秩序。</p> <p>2、应急预案的培训和演练安排。</p>

<p>具体常见各类应急事件及应对措施</p>	<p>1、火灾事故处理：(1)发生火情后，现场工作人员应保持冷静、清醒，检查起火原因，如是电器、电线起火，应立即拔掉插头或切断电源，组织人员利用现有的灭火器材进行初期灭火，并在第一时间向物业领导报出火情，接到报告人员应立即赶到现场协调指挥。(2)出现火势较大难以扑灭或可能发生爆炸，应立即拨打“119”报出火警。(3)如果火情可能威胁生命安全，现场工作人员必须坚持“先人后物”的原则，紧急通知相关人员撤离现场。(4)如火灾导致有浓烟现象出现，工作人员应提醒相关人员用湿毛巾蒙住口鼻，匍匐离开现场到空气清新且安全的环境。(6)火情得到彻底消灭后，部门负责人应及时以书面形式向公司汇报事故原因、处理过程、整改措施。</p> <p>2、食物中毒事故应急处理.</p> <p>(1)立即拨打医院急救电话，寻求急救援助。(2)在发生事故后利用现有条件开展自救工作，在急救到达后，协助医院医护人员开展紧急救护工作：对已在艺术中心餐饮店进餐而未出现症状的游客进行密切监视。(3)安排专人做好员工安抚工作：并在患者病情稳定后要安排专人探视、慰问；对于出现不治的情况，要帮助游客家属做好善后工作，并安抚好游客家属。(4)保护现场，组织事故调查，处理临时紧急任务。①、安排专人向医护人员详细介绍进餐食品情况，配合医院开展救助。②、保留造成食物中毒或者可能导致食物中毒的食品及其原料、工具、设备和现场，待确认后交予有关部门处理。③、积极配合有关部门进行调查，并按其要求如实提供有关材料和样品。④、落实卫生部门要求采取的其他措施，并妥善处理善后事宜，维持物业服务中心正常的工作秩序；⑤、配合卫生部门分析引起食物中毒的原因，总结经验教训，提出整改意见，杜绝类似事件再次发生。⑥、事故原因调查清楚后，若为责任事故，对相关责任人进行严肃处理，触犯刑律的，移送司法机关处理。</p> <p>3、触电事故应急处理(1)发生有人触电时，现场人员应立即切断电源。(2)在切断电源之前，严禁其他人员身体直接接触触电人员，应用绝缘物体如干燥的木头等进行营救。(3)立即对触电人员进行人工急救，并拨打求救电话。同时向物业管理处和上级报告，接到报告人员应立即赶到现场协调指挥。(4)部门负责人在事故处理完毕后，及时以书面形式向公司汇报事故原因和处理情况。</p> <p>4、非法张贴非法宣传物事件应急处理：(1)收集情况，包括大小字报张贴的时间、地点；非法宣传物的内容；张贴后的影响。(2)在第一时间向物业管理处报告非法张贴非法宣传物的有关情况，并将非法宣传物报揭下、保管，各部门接到报告后立即向上级报告。</p> <p>5、断电、停水应急处理(1)断电时，及时通知各剧场和公共单位，说明断电原</p>
------------------------	--

	<p>因及恢复时间，并通知有关部门作好应急措施。(2)因水泵故障停水，应立即启动备用水泵，因市政管网停水时，物业应及时与市政供水部门联系，并将情况通知业主。</p> <p>6、盗窃事件应急处理(1)巡逻、值班人员听到有异常声音或发现有异常情况时，应立即前往查看；(2)发现有盗窃财产等情况时，应保持冷静，设法看清罪犯的相貌、衣着、身体特征、人数等；设法制服罪犯，同时设法通知同伴或其他人员前来支援，向“110”报警；(3)如果犯罪分子被降伏，及时通知驻地派出所和本部门负责人；(4)如发生重大盗窃事件，及时通知驻地派出所和本部门负责人，每级管理部门接到报告后立即向上级报告，接到报告人员应立即赶到现场协调指挥；(5)有案发现场，必须保护好现场，任何人不得移动现场任何物品，在公安部门对现场勘查完毕前，值班人员不得离开；(6)如有人员受伤，应立即送医院救治，并报部门负责人；(7)事发部门负责人在事后以书面形式汇报事件的有关情况，并提出整改意见。</p> <p>7、传染病流行事件应急处理：(1)收集情况，包括传染病流行事件发生的时间、地点；大致有多少人感染；发病后的主要症状。(2)向上级防疫部门报告，请求医护人员到现场，在第一时间向总经理报告传染病流行事件的有关情况，每个部门接到报告后立即向上级报告，接到报告人员应立即赶到现场协调指挥。(3)发生在住宅区的，除向上级报告后，同时向地方政府报告。</p> <p>9、寻衅闹事、聚众斗殴事件应急处理：(1)收集情况，包括发生的时间、地点；寻衅闹-事的人数；闹-事的原因、伤亡人数。(2)工作人员首先保持冷静进行劝阻，不得将事态扩大，并在第一时间向 110 及向上级报告寻衅闹事的有关情况。(3)每级管理部门接到报告后立即向上级报告，接到报告人员应立即赶到现场协调指挥。</p>
防台防汛	防台防汛制度、措施方案；设备物资，防汛挡水板、沙包；值班记录等
防疫工作	防疫制度，防疫物资储备及领用情况，临时隔离区设置，防疫措施落实
网格化	有专人对接处理，并及时反馈销项，对处理问题登记在册
演出场所 登记	演出场所备案登记，各类安全制度，落实检查情况；整改情况等
突发事件 处置	公共聚集场所突发事件处置预案、演练，落实突发性事件应急处置预案，管理人员对预案程序熟悉

8、委托专项服务

供应商可以将物业管理服务中的专项服务事项委托给有资质的专业性服务企业，但不得将物业管理合同约定的全部事项一并委托给他人。在投标时已经确定有委托服务事项的，供应商应当在投标文件中说明；投标文件中未说明有委托专项服务事项的，中标后非经采购人书面同意，不得委托专项服务。

9、年度考核要求

采购人每年末对中标人进行考核，根据附件一《九棵树（上海）未来艺术中心物业运营管理考核评分办法》。连续两年物管考核不合格，取消下一年度物管补贴及物管考核奖励。

附件一：九棵树（上海）未来艺术中心物业管理考核评分办法

九棵树（上海）未来艺术中心物业管理考核评分办法（试行）

序号	考核内容	考核分值	考核标准	评分细则	得分	备注
—	设施设备	55				
1	综合要求	2	有各系统设施设备清单，与现场位置匹配相符；	符合得 2 分， 基本符合得 1 分， 不符合得 0 分		
		2	制定专项系统制定设备安全运行、岗位责任制、应急措施预案；各系统维保合同及维保记录需建设方签字确认；	符合得 2 分， 基本符合得 1 分， 不符合得 0 分		
		2	专业工作人员持证上岗，熟悉作业环境及运行原则，按操作规程实施操作，确保全系统正常安全运行。	符合得 2 分， 基本符合得 1 分， 不符合得 0 分		
2	空调通风	1	中央空调系统运行正常，设备运行正常且噪音不超标，无严重漏水现象	符合得 1 分， 基本符合得 0.5 分， 不符合得 0 分		
		1	设施无损坏，设施完好率 100%，无随意改变用途；无私自安装空调通风设施	符合得 1 分， 基本符合得 0.5 分， 不符合得 0 分		
		1	空调群控系统运行正常，管理人员熟练操作；设备开启、关闭，运行及巡视记录登记	符合得 1 分， 基本符合得 0.5 分， 不符合得 0 分		
		1	制定设定期巡回检查、维护保养，严格执行运行记录管理、维修档案等管理制度	符合得 1 分， 基本符合得 0.5 分， 不符合得 0 分		
		1	空调机组维保记录和维保合同，空调风管清洗，空调通风系统检测	符合得 1 分， 基本符合得 0.5 分， 不符合得 0 分		
3	电梯	0.5	设施完好率 100%，无随意改变用途，电梯按规定时间运行，安全设施齐全，通风、照明及附属设施完好	符合得 0.5 分， 基本符合得 0.3 分， 不符合得 0 分		
		0.5	轿厢内有年检合格证、紧急报警装置配有使用说明、有应急照明；	符合得 0.5 分， 基本符合得 0.3 分， 不符合得 0 分		
		0.5	每日电梯日常巡检、钢丝绳老化及时更换、禁止在无润滑油状态下运行、每 15 日进行一次清洁润滑并有记录、有 24 小时值班电话、维修人员接到故障电话 30 分钟内到达；	符合得 0.5 分， 基本符合得 0.3 分， 不符合得 0 分		
		0.5	电梯厅墙面、地面、门、天花板、通风口、监视器、照明灯具、指标板等表面干净、无积尘、无污迹；；电梯厢壁、电梯门、框按规定时间上保护剂；	符合得 0.5 分， 基本符合得 0.3 分， 不符合得 0 分		

		0.5	电梯准用证、年检合格证、电梯维修保养记录, 维修保养合同完备	符合得 0.5 分, 基本符合得 0.3 分, 不符合得 0 分		
4	舞台设施	2	设施正常无损坏、舞台地板无污损, 有保护措施	符合得 2 分, 基本符合得 1 分, 不符合得 0 分		
		2	舞台区域现场安保措施到位, 设备防盗, 舞台机械安全防护措施等	符合得 2 分, 基本符合得 1 分, 不符合得 0 分		
		1	舞台设施保养维护记录, 维修保养合同完备, 制定设定期巡回检查、维护保养, 严格执行运行记录管理、维修档案等管理制度	符合得 1 分, 基本符合得 0.5 分, 不符合得 0 分		
5	给排水、强弱电、燃气	0.5	设施完好率 100%, 无随意改变用途, 设备、阀门、管道工作正常、无跑冒滴漏	符合得 0.5 分, 基本符合得 0.3 分, 不符合得 0 分		
		0.5	水泵、水池、水箱有严格的管理措施, 水池、水箱周围无污染源隐患	符合得 0.5 分, 基本符合得 0.3 分, 不符合得 0 分		
		0.5	排水系统通畅, 汛期道路无积水, 地下室、车库、设备房无积水、浸泡发生, 遇有事故, 无大面积泡水、泛水和长时间停水现象	符合得 0.5 分, 基本符合得 0.3 分, 不符合得 0 分		
		0.5	水箱通气孔网罩无破损、水箱每年清洗消毒监测一次、意外水污染有紧急预案; 室外污水检查井进行保养保洁清污, 并有记录;	符合得 0.5 分, 基本符合得 0.3 分, 不符合得 0 分		
		0.5	煤气基础管理台账规程健全、对设备阀门管道用气点有定期检查记录表、按区域有警示标识编号、计划组织从业人员培训、无私自改造煤气管道、建立事故紧急预案	符合得 0.5 分, 基本符合得 0.3 分, 不符合得 0 分		
		0.5	配电箱配件齐全、完好, 有日常检查记录, 系统图张贴, 电箱锁闭	符合得 0.5 分, 基本符合得 0.3 分, 不符合得 0 分		
		0.5	电器设备绝缘良好、无超负荷使用、对配电房、供电设备、照明灯、插头开关等日常检查有记录、无外露现象、无乱装电源线、电源插头、无用铜丝替换保险丝	符合得 0.5 分, 基本符合得 0.3 分, 不符合得 0 分		
		0.5	有设备日常维护记录、监控室内无易燃易爆有毒物品、无吸烟现象、不传播视频信息、24 小时人员值班、视频至少留存 30 日、接待对讲响铃三声内应答并有记录表、有紧急预案	符合得 0.5 分, 基本符合得 0.3 分, 不符合得 0 分		
0.5	按工作标准规定时间排除故障, 保证各弱电系统正常工作; 发现故障应及时汇报并及时复原, 无安全隐患, 全年无事故, 保证监控系统等智能化设施设备正常运行	符合得 0.5 分, 基本符合得 0.3 分, 不符合得 0 分				

		0.5	对各类设备每年有维保记录、断电有紧急预案,制定设定期巡回检查、维护保养,严格执行运行记录管理、维修档案等管理制度,维保合同	符合得 0.5 分, 基本符合得 0.3 分, 不符合得 0 分		
6	消防设施、锅炉房、高压配电房的特种设备管理	0.5	设施完好率 100%, 无随意改变用途	符合得 0.5 分, 基本符合得 0.3 分, 不符合得 0 分		
		0.5	消防器材品种、规格、数量适用、配置合理、无严重锈蚀、零配件完好无损、使用正常、消防给水水压充足, 消防系统运行正常	符合得 0.5 分, 基本符合得 0.3 分, 不符合得 0 分		
		0.5	锅炉房等特种设备备案登记、年检手续资料齐全	符合得 0.5 分, 基本符合得 0.3 分, 不符合得 0 分		
		0.5	用户站值班情况、登记表, 人员持证上岗	符合得 0.5 分, 基本符合得 0.3 分, 不符合得 0 分		
		0.5	制定设定期巡回检查、维护保养、维修档案等管理制度	符合得 0.5 分, 基本符合得 0.3 分, 不符合得 0 分		
7	广场、喷泉、泛光照明	2	广场无破损、开裂、人为损坏, 污染, 排水沟无杂物	符合得 2 分, 基本符合得 1 分, 不符合得 0 分		
		1	喷泉设施完好, 开启记录、巡查、保养记录; 水体保洁, 更换记录	符合得 1 分, 基本符合得 0.5 分, 不符合得 0 分		
		1	泛光照明设施完好, 开启时间是否按照区相关部门要求	符合得 1 分, 基本符合得 0.5 分, 不符合得 0 分		
		1	制定设定期巡回检查、维护保养, 严格执行运行记录管理、维修档案等管理制度	符合得 1 分, 基本符合得 0.5 分, 不符合得 0 分		
8	建筑、幕墙	1	建筑墙体、幕墙玻璃、石材无破损、开裂, 人为损坏, 屋顶无积水	符合得 1 分, 基本符合得 0.5 分, 不符合得 0 分		
		1	二次装修收存施工单位营业执照、资质证书、装修图纸、装修人员出入证、无敲承重墙、无违章建筑、建筑垃圾及时清运	符合得 1 分, 基本符合得 0.5 分, 不符合得 0 分		
		1	有外幕墙、铝板、玻璃栏板等的日常检查记录表、有外墙维护记录、对高空维修、外立面清洗有防护措施	符合得 1 分, 基本符合得 0.5 分, 不符合得 0 分		
		1	制定设定期巡回检查、维护保养、维修档案等管理制度	符合得 1 分, 基本符合得 0.5 分, 不符合得 0 分		
9	装饰饰面保护保养	3	装饰饰面材料完好, 无开裂、破损、污染, 门窗、钥匙、配件等完好	符合得 3 分, 基本符合得 2 分, 不符合得 0 分, 每发现 1 处扣 1 分		
		5	墙、顶、地面, 装饰构件无人为损坏; 无刮痕, 霉斑, 地板无起拱气泡, 墙面无起壳	符合得 5 分, 基本符合得 3 分, 不符合得 0 分, 每发现 1 处扣 1 分		

		5	保养得当，不锈钢定期上保护剂，大理石地面定期打磨，PVC地面无划痕，污渍、气泡，木地板定期上地板油，无划痕	符合得 5 分， 基本符合得 3 分， 不符合得 0 分， 每发现 1 处扣 1 分		
		1	保洁无污渍、污垢、无积尘，无脏杂物、无积尘、无蜘蛛网，各类设施、各种标志牌表面无积尘、无污迹	符合得 1 分， 基本符合得 0.5 分， 不符合得 0 分， 每发现 1 处扣 0.2 分		
		1	制定设定期巡回检查、维护保养、维修档案等管理制度	符合得 1 分， 基本符合得 0.5 分， 不符合得 0 分， 每发现 1 处扣 0.2 分		
10	车库（含人防、充电桩）设施及管理	1	车库内设施完好无损坏，照明良好，车辆引导系统完善	符合得 1 分， 基本符合得 0.5 分， 不符合得 0 分		
		1	车库整洁，无脏杂物、无积尘、无蜘蛛网，各类设施、各种标志牌表面无积尘、无污迹	符合得 1 分， 基本符合得 0.5 分， 不符合得 0 分		
		1	人防设施保养、维护到位，人防设施备案表，人防设施存放、检查记录	符合得 1 分， 基本符合得 0.5 分， 不符合得 0 分		
		1	进出区域各种车辆管理有序，无堵塞交通现象，不影响人通行，停车场有专人疏导，排列整齐，无乱停车现象出现，停车场管理严格，出入有登记，非机动车有集中停放场地，有序管理，停放整齐	符合得 1 分， 基本符合得 0.5 分， 不符合得 0 分		
		1	充电桩设施运行正常，无损坏，有管理制度，车库管理人员对操作程序熟悉，指导使用	符合得 1 分， 基本符合得 0.5 分， 不符合得 0 分		
二	家具家电	5				
1	家具家电清单	2	有清单，布置位置与现场相符	符合得 2 分， 基本符合得 1 分， 不符合得 0 分		
2	家具家电贴牌入账	1	固定资产入账	符合得 1 分， 基本符合得 0.5 分， 不符合得 0 分		
3	家具家电保养维护情况	2	设施完好，无明显人为损坏，无污渍，无保养不当造成损坏，无查询不到或缺失	符合得 2 分， 基本符合得 1 分， 不符合得 0 分		
三	绿化景观	10				
1	植物及花树	2	植物生长良好，叶色、叶形正常，无明显虫害痕迹	符合得 2 分， 基本符合得 1 分， 不符合得 0 分		
		2	树冠完整，树干挺直（特殊栽植的除外），修剪得当，无死树、无缺株（特殊情况除外）	符合得 2 分， 基本符合得 1 分， 不符合得 0 分		
		2	花草树木开花繁茂，无非正常落花落蕾现象。	符合得 2 分， 基本符合得 1 分， 不符合得 0 分		

		2	地被植物生长良好，分布均匀、整齐，色调协调一致	符合得2分，基本符合得1分，不符合得0分		
2	绿地	1	绿地内无高荒性、缠绕性、攀援性杂草，无积水，无垃圾杂物，无堆物堆料、侵占等现象	符合得1分，基本符合得0.5分，不符合得0分		
3	雕塑	1	设施完好，无明显人为损坏，无污渍，标牌整洁清晰无缺失	符合得1分，基本符合得0.5分，不符合得0分		
四	保洁	15				
1	大堂	2	保洁制度到位，无污渍，地面保洁打磨到位，无污垢、无积尘	符合得2分，基本符合得1分，不符合得0分		
2	剧场	1	保洁制度到位，无污渍，地面保洁吸尘情况到位，无污垢、无积尘	符合得1分，基本符合得0.5分，不符合得0分		
		1	无霉斑、污渍，无异味	符合得1分，基本符合得0.5分，不符合得0分		
3	卫生间	0.5	卫生间大小便池、坐便器、拖把池等内外光洁，无污垢、无积尘、无臭味	符合得0.5分，不符合得0分，每1项扣0.2分		
		0.5	门窗、窗台、内玻璃、天花板、隔板、照明灯具、开关盒、卷纸盒、洗手盆、镜台干净光洁，无斑点、无污迹、无积尘	符合得0.5分，不符合得0分，每1项扣0.2分		
		0.5	地面、墙面光洁，无污迹、无脏杂物、无积水、无积尘、无蜘蛛网	符合得0.5分，不符合得0分，每1项扣0.2分		
		0.5	厕纸篓、垃圾桶无陈积物、无臭味，外表干净	符合得0.5分，不符合得0分，每1项扣0.2分		
		0.5	香球、卫生纸补充及时，地漏畅通	符合得0.5分，不符合得0分，每1项扣0.2分		
4	公用区域	0.5	合理放置垃圾分类桶，垃圾桶外表干净、无积垢、无臭味，垃圾桶清倒及时，做到日产日清并定期进行卫生灭杀	符合得0.5分，不符合得0分，每1项扣0.2分		
		0.5	有四害灭杀措施，并有记录	符合得0.5分，不符合得0分，每1项扣0.2分		
		0.5	垃圾房干净整洁，垃圾日产日清，无堆积，无明显异味	符合得0.5分，不符合得0分，每1项扣0.2分		
		0.5	公共部位保持清洁，无乱贴乱画，擅自占用及堆放杂物	符合得0.5分，不符合得0分，每1项扣0.2分		
		0.5	玻璃门、玻璃幕、玻璃间格、各种柱身、扶手、栏杆（含木质、金属、不锈钢）、内玻璃窗、镜面等明净、光亮、无积尘、无污迹、无斑点、金属、不锈钢按规定时间上保护剂	符合得0.5分，不符合得0分，每1项扣0.2分		
5	后场区域	1	干净、整洁、无异味，无霉斑，无积尘、无污迹、无斑点、金属、不锈钢按规定时间上保护	符合得1分，基本符合得0.5分，不符合得0分		

			剂			
6	室外	1	室外场地、道路干净、无脏物、无垃圾、无沙土，无污渍、污染，日常保洁到位	符合得1分， 基本符合得0.5分， 不符合得0分		
		1	各类设施、各种宣传栏（牌）、告示牌、指示牌表面无积尘、无污迹，无小广告	符合得1分， 基本符合得0.5分， 不符合得0分		
7	幕墙	1	定期清理，有相关清理记录、合同，外立面幕墙、铝板、玻璃等无明显污渍，不锈钢材质定期上保护剂	符合得1分， 基本符合得0.5分， 不符合得0分		
8	水体	1	水体无垃圾、杂物，无危险性入侵物种；	符合得1分， 基本符合得0.5分， 不符合得0分		
		1	水体保持清洁、无污染、浑浊、绿藻、苔藓等	符合得1分， 基本符合得0.5分， 不符合得0分		
五	消防安保	10				
1	安保	1	有专业保安队伍，实行24小时值班及巡逻制度	符合得1分， 基本符合得0.5分， 不符合得0分		
		1	防火、防盗、防爆炸、防治安事故措施到位	符合得1分， 基本符合得0.5分， 不符合得0分		
		1	危及人身安全处设有明显标志和防范	符合得1分， 基本符合得0.5分， 不符合得0分		
		1	工作人员服装整齐、服务态度良好、言语规范无打架斗殴事件发生，工作人员熟悉工作区的环境，文明执勤，训练有素	符合得1分， 基本符合得0.5分， 不符合得0分		
		1	值班保安严禁脱岗、每日定时巡逻、消防检查，做好安全防范工作，发现问题及时上报，做好巡视记录	符合得1分， 基本符合得0.5分， 不符合得0分		
2	消防	1	报警装置每月检查、灭火器在有效期内、灭火器罐无生锈、压力表及管胶无破裂、喷口无异物、压力表在绿区、压力表镜面清晰、有检查记录、做好维护保养、按时提供维保记录	符合得1分， 基本符合得0.5分， 不符合得0分		
		1	有消防疏散指示图，消防通道入口无障碍、消防栓等器材放置点未堵塞、标志标线设置清晰合理、仓库物品有标识、数量、警示标志、仓库通风透气有降温措施	符合得1分， 基本符合得0.5分， 不符合得0分		
		1	电气设备安装符合防爆要求、无乱拉乱接电线现象，动火包括二次装修按要求动火办理审批备案手续，及时办理消防开业检查记录等，无擅自或更改消防设施，二次装修消防设施到位，无缺失，无隐患，程序完备	符合得1分， 基本符合得0.5分， 不符合得0分		

		1	对员工进行消防演培训、会使用灭火器、会扑灭初起火灾、会报警、定期进行消防演练	符合得 1 分， 基本符合得 0.5 分， 不符合得 0 分		
		1	消防控制中心实行 24 小时轮班制、每班不少于 2 人、值班人员持有消防控制室操作职业资格证书、物业消防主管需持有建（构）筑物消防员证、负责人签订消防安全责任书、做好消防基础档案及管理档案	符合得 1 分， 基本符合得 0.5 分， 不符合得 0 分		
六	防台防汛、防疫工作等	5				
1	防台防汛	1	防台防汛制度、措施方案；设备物资，防汛挡水板、沙包；值班记录等	符合得 1 分， 基本符合得 0.5 分， 不符合得 0 分		
2	防疫工作	1	防疫制度，防疫物资储备及领用情况，临时隔离区设置，防疫措施落实	符合得 1 分， 基本符合得 0.5 分， 不符合得 0 分		
3	网格化	1	有专人对接处理，并及时反馈销项，对处理问题登记在册	符合得 1 分， 基本符合得 0.5 分， 不符合得 0 分		
4	演出场所登记	1	演出场所备案登记，各类安全制度，落实检查情况；整改情况等	符合得 1 分， 基本符合得 0.5 分， 不符合得 0 分		
5	突发事件处置	1	公共聚集场所突发事件处置预案、演练，落实突发性事件应急处置预案，管理人员对预案程序熟悉	符合得 1 分， 基本符合得 0.5 分， 不符合得 0 分		

第五章 政府采购合同主要条款指引

包 1 合同模板：

[合同中心-合同名称]

合同统一编号： [合同中心-合同编码]

合同内部编号：

合同各方：

甲方： [合同中心-采购单位名称]	乙方： [合同中心-供应商名称]
地址： [合同中心-采购单位所在地]	地址： [合同中心-供应商所在地]
邮政编码： [合同中心-采购单位邮编]	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》等相关法律法规，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经政府采购，就乙方负责未来艺术中心运营管理事宜，订立本合同。

一、运营委托管理标的

甲方交付乙方负责运营管理的建筑物位于上海市奉贤区树贤路 88 号〔九棵树未来艺术中心〕，具体为：

1. 室内剧场 3 处（1200 座大剧院、500 座实验剧场、300 座小剧场及剧场附属设施、艺文空间及其附属设施设备【除附件（一）《运营委托管理房屋平面结构图》标号 1—6 处底铺商业】，共计 65516.32 平方米（地上 4 层 40461.74 平方米，

地下1层25054.58平方米),该面积计算方式为产证记载的总建筑面积68841.32平方米减去不委托乙方运营管理的商业部分的建筑面积3325平方米;

2. 室外森林剧院和水上剧场;

3. 地上地下498个停车位19805.51平方米(乙方只享有使用权及运营管理权,不享有权利人的其他权益);

运营委托管理标的具体范围由双方按照图纸和现场建筑划定红线,详见附件(一)《运营委托管理房屋平面结构图》,附件(一)经双方盖章确认后作为本合同附件。

以上乙方负责运营管理的部分合称为“该房屋”。

二、房屋交接和运营委托管理期限

1. 中标后,房屋交接和运营委托管理期限根据甲方要求统一安排。

2. 运营委托管理期限:自2022年11月10日起至2025年11月09日止,共3年。

3. 本合同价格为[合同中心-合同总价]元整([合同中心-合同总价大写])。
(分三年支付,上限为2000万/年,具体要求详见本合同第四项运营补贴方案)

4. 服务地点:奉贤区树贤路88号

5. 服务期限

本服务的服务期限:[合同中心-合同有效期]。

三、房屋用途

1. 乙方向甲方承诺,该房屋作为剧院演出、艺术活动、艺术教育、群文公益活动、场租服务、广告服务、停车使用及其他经甲方同意的用途使用,并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

2. 乙方保证，在运营管理期内不得擅自改变上述约定的使用用途。

3. 经营剧场期间所涉及的任何行政许可，由乙方负责办理并在运营管理期内始终维持该等行政许可的有效性。乙方应对其房屋内经营等活动的合法性负责。

4. 未经甲方书面同意，乙方不得变更该房屋的使用用途，否则甲方有权要求乙方限期改正，逾期不改的，甲方有权提前解除合同，并由乙方承担导致合同解除的违约责任。

四、运营补贴方案

甲方向乙方提供运营补贴，上限为人民币 2000 万元/年（该费用为政府运营补贴），包括：基础运营补贴、演出考核、物管补贴、物管考核，详见运营补贴支付表。

运营补贴支付：

支付日期	金额	支付内容	备注
2023 年 2 月 28 日前	300 万	基运补贴	第 1 年运营补贴
2023 年 2 月 28 日前	50 万	物管补贴	第 1 年运营补贴，（应付 350 万，实付 50 万，暂留 300 万，待下一运营年度拨付，以下年度同）
2023 年 11 月 15 日前	400 万	基运补贴	第 1 年运营补贴
2023 年 11 月 15 日前	350 万	物管补贴	第 1 年运营补贴
2023 年 11 月 15 日前	0-200 万	演出考核	第 1 年运营补贴，考核后支付
2023 年 11 月 15 日前	0-300 万	物管考核	第 1 年运营补贴，考核后支付
2024 年 4 月 30 日前	400 万	基运补贴	第 2 年运营补贴
2024 年 4 月 30 日前	350 万	物管补贴	第 2 年运营补贴

2024年11月15日前	400万	基运补贴	第2年运营补贴
2024年11月15日前	350万	物管补贴	第2年运营补贴
2024年11月15日前	0-200万	演出考核	第2年运营补贴,考核后支付
2024年11月15日前	0-300万	物管考核	第2年运营补贴,考核后支付
2025年4月30日前	500万	基运补贴	第3年运营补贴
2025年11月15日前	400万	基运补贴	第3年运营补贴
2025年11月15日前	1000万	物管补贴	第3年运营补贴
2025年11月15日前	0-200万	演出考核	第3年运营补贴,考核后支付
2025年11月15日前	0-300万	物管考核	第3年运营补贴,考核后支付
合计	4500-6000万		

备注：以上列表为运营补贴的支付计划，实际款项支付以财政实际结算为前提。如因财政结算等问题导致付款时间延后，甲方不承担逾期付款责任。

五、保证金

1. 本合同签订后十个工作日内，乙方通过银行转账方式向甲方指定账户支付履约保证金（以下简称“保证金”）人民币600万元（大写：陆佰万元整）。

2. 保证金按银行实际结算的利息收益部分，归乙方所有，甲方按年结的方式支付乙方（乙方应按相关规定，开具收据并交纳税款）。

3. 在运营管理期内，合同保证金如发生本合同约定的扣减保证金的事项，乙方应当在收到甲方扣减的保证金通知后五（5）个工作日内将保证金补足。本合同到期终止或非乙方违约提前终止，甲方应根据乙方申请在乙方完成合同约定所有事项后二十（20）个工作日内将保证金或其余额（如扣除或冲抵）退还给乙方。

4. 合同到期时如果甲乙双方对于结算费用有争议的，甲方有权暂扣保证金。

5. 任何因乙方违约导致甲方提前解除本合同的，甲方有权在提前解除合同时，没收该合同保证金而不予退还。

6. 甲方指定收款帐户如下：

开户银行：交通银行奉贤支行

户 名：上海奉贤新城建设发展有限公司

帐 号：310069037018800037686

六、演出运营考核及补贴支付

甲方为九棵树(上海)未来艺术中心剧院演出运营考核的主管部门，根据考核结果向乙方支付相应补贴，现甲方和乙方就考核及补贴支付等事宜约定如下：

(一)演出考核指标

1. 基本业务指标：为推动乙方打造国际艺术殿堂，在乙方运营管理期间内，第一年全年演出场次至少 260 场，其中：A 类场次至少 30 场；B 类场次至少 100 场；C 类场次至少 130 场；各类场次以平均每年 5% 场次递增。

2. 公益惠民指标：为体现公益性，实现公益诉求，每年根据演出内容，安排一定数量的公益演出和公众开放日活动，其中公益场次第一年不少于 10 场（计算在首年 260 场演出指标中），公众开放日活动首年不少于 10 场，之后逐年递增 10%；在每场商业演出中设不少于座位数 5% 的公益票，票价不高于 80 元/张。

3. 上座率指标：平均上座率不低于 50%。

4. 演出运营安全指标：无较大及较大以上责任事故（较大责任事故的界定以国务院的文件规定为准），在节目制作、引进和演出过程中未出现引发舆论关注或被追究的意识形态领域问题，并在经营过程中无违法违规行为。

5. 甲乙双方特别确认，如因不可抗力因素导致九棵树未来艺术中心无法正常运营的，双方同意另行协商调整当年演出考核指标。

(二) 品级界定：

1. A 类演出项目：

(1) 全球演出团体名称中带有国家、皇家、著名城市命名、以及以广播字样为符号的国际较高水准的演出团体；

(2) 在知名国际艺术比赛中获得奖项的国内外演出优秀剧（节）目；

(3) 国内演出团体中直属国家文化和旅游部、广播电视总局及带有中国、中央字样的艺术团体；

获国家舞台艺术精品工程入选剧（节）目、获文化和旅游部“文华奖”节目、文化和旅游部“优秀保留剧目大奖”、获中宣部“五个一工程奖”的优秀舞台艺术佳作的演出；

(5) 获国际专业艺术比赛大奖或国家授予荣誉称号的艺术家为主演的剧（节）目。

2. B 类演出项目：

是指由省级优秀表演团体演出的优秀剧（节）目。

3. C 类演出项目：

是指除上述演出之外的优秀剧（节）目，包括室内乐、小剧场话剧和小型艺术表演等，以及实验、先锋或探索性质的演出剧（节）目。其形式不限于各种表演形态。

(三) 演出考核补贴办法

剧院基础运营补贴为 700 万元/年，演出考核上限为 200 万元/年，乙方在每年 9 月 10 日前将上年度演出场次、平均票价、观众上座率、公益场及公众开放日活动等汇总并报甲方，并由甲方自行或委托第三方机构于 9 月 30 日前组织考核并给出评价。

1. 基本业务指标考核：考核达标，则发放 200 万/年的年度演出考核款；考核低于场次指标，则按低于演出指标的场次在演出考核款及保证金中扣减。每个运营年度的扣减标准相应调整，具体如下：每少一场 A 类演出扣减 14 万元，B 类扣减 5.5 万元，C 类扣减 3.5 万元。

2. 公益惠民指标考核：经考核未达标，公益演出场次每少一场扣罚 1 万元，公众开放日活动每少一场扣罚 0.5 万元。

3. 上座率考核：经考核，平均上座率未达标（50%），每低一个百分点（1%，小数点后四舍五入），扣除 2 万元。

七、资产管理

（一）物业管理

1. 乙方负责的物业管理区域详见附件（四）《物业管理区域确认图》，包括但不限于建筑物、人行桥、车行桥、湖面、构筑物及配套的设施设备（含舞台演出设施设备）的使用、运行、养护、管理、保安、保洁、绿化养护、车辆停放、消防、电梯、水、电、燃气、空调制冷、热力采暖、智能化系统、通讯供应等，全部物业管理费用由乙方承担。

2. 如乙方就上述物业管理工作对外委托第三方实施专业管理，须事先经得甲方书面同意，乙方应委托给有资质的专业机构实施专业管理，甲方有权予以监督。甲方接受乙方的报备，并不视为同意乙方转让其在本合同项下的相应权利义务，该专业管理公司的履约行为可视为乙方的履约行为，乙方须对其行为及产生的法律责任，承担连带责任。

（二）能源费用及其他

1. 乙方经营过程中产生的能源或其他费用，包括但不限于通讯费、水费、电费、燃气费（如有）等，应按公共事业单位或物业管理公司指定的期限和方式自行缴纳。因乙方延迟缴纳水费、电费、燃气费、电讯费、电话费等公共事业费用而受到的任何罚款及引起的一切法律后果都应由乙方自行承担。

2. 乙方若要将该房屋内的公用事业增容或减容的，应书面向甲方提出请求，在得到甲方的书面同意后方可向公用事业单位办理有关手续，相关费用由乙方承担。

(三) 维护维修责任

1. 经营标的范围内的建筑物主体结构及其他部位、各类设备设施（包括各类专用设备和通用设备）大修：是指需要修理或拆换部分主体构件或重要设备，但不需全部拆除的工程，适用范围包括：（1）物业部分出现主体结构损坏严重，有局部危险；（2）因严重漏雨需重做屋面防水；（3）需挑顶修缮；（4）建筑物的强电系统、电梯系统、空调系统、给排水系统、消防系统、弱电系统的大修及整体改造；（5）需进行抗震加固，除以上大修外，其除合同期内有经营标的范围内的全部维护、保养、维修费用均由乙方承担；

2. 根据各类设备设施使用、维护、保养周期的技术规范要求及实际需要，乙方负责对设备设施进行日常维护、日常检修、综合保养，确保设备设施的完好、安全和功能的正常。

维护保养项目包括但不限于以下内容：

日常维护：乙方负责对舞台机械、音、视频系统、灯光等专用设备，大幕、座椅等专用设施，以及空调电梯、发电机组、锅炉水泵等系统通用设备，进行日常检修、维护和保养，发现问题及时解决，保持设备设施的完好使用。

日常检修：乙方应依据各类设施设备的使用规定，定期对各类设备设施进行全面系统的检测维修，保持设备设施的安全稳定性。

综合保养：在各类设备设施超出厂方承诺的保修期后，乙方要严格按照各类设备设施的运行使用规范要求，在不同年限分别进行综合保养，对系统进行全面的检测调试，确保各类设备设施的使用功能长期处于良好状态。

3. 因乙方过失或过错所导致的大修，费用应由乙方承担；由演出单位或其他第三方原因所导致的大修，由乙方负责维修，维修完成后，乙方有权向责任方进行索赔。

4. 重要设施的维护保养及维修，乙方必须使用该设施设备同品牌的专业维护商；委托维护保养维修的合同应送甲方备案一份。乙方不使用同品牌或甲方认可的专业维护商的，甲方有权自行委托，费用从乙方保证金中扣除。

5. 委托经营期内，甲方有权随时检查资产的使用状况，如发现任何部分存在损坏、损毁（除自然损耗外）时，应向乙方发出书面通知。在甲方书面通知发出后的七（7）日内（在特殊情况下，双方可协商另一个时限），乙方应完成上述维修。如乙方在期限内没有完成上述维修，则甲方或甲方之授权人有权对该部分进行上述维修，所需费用由乙方承担。乙方不承担的，甲方有权从乙方保证金中扣除。

6. 自合同生效之日起，乙方的所有资产管理必须有计划，保留记录，建立台帐。甲方不定期对台帐进行抽查。

（四）资产使用要求

1. 未经甲方同意，乙方不得在上述经营标的范围内进行任何的增建、扩建、改建或装修工程（包括但不限于内部装修、分隔，以及安装、拆卸、改造、更换、增加任何设备或装置），但乙方出于日常经营管理需求，在合同约定房屋用途使用范围内自行或委托第三方进行的舞台、场地等进行的增建、扩建、改建或装修工程除外；

2. 如经得甲方同意后，乙方在开始任何工程前，该工程的设计与图纸必须取得甲方事先书面同意，并征得所有必要的政府有关部门的书面同意或批准。因向政府部门的报批而引起的费用以及工程费用均由乙方承担；

3. 乙方的任何工程若对该经营标的消防喷淋系统、空调系统、排水系统、电讯系统、电梯系统、或其他可能影响该物业任何机电系统或主体结构的工程进行

任何修改或重做，该工程必须经甲方同意并由甲方书面指定的承包商承办并且由此而引起的一切费用应由乙方负担；

(五) 物业管理标准

乙方的物业管理必须达到高水平、高标准，确保剧院建筑物、相应空间及所属或配套设备设施的物理状态完好无损（缺）、功能正常有效使用、环境整洁优美、空间通畅有序，始终保持九棵树未来艺术中心的良好形象、高雅的艺术氛围和广泛的社会影响力，使甲方满意、消费者满意、公众满意；

同时乙方应严格按照附件（五）《九棵树未来艺术中心物业管理服务方案》要求做好该房屋物业管理，甲方每季度按附件（六）《九棵树未来艺术中心物业运营管理考核评分办法》对该房屋物业管理情况进行考核。

(六) 物业考核

乙方经营过程中的物业考核由甲方按附件（五）和附件（六）的标准进行。甲方每季度对物业进行一次考核并记录相应的得分。物管补贴标准为 700 万/年，物管考核上限为 300 万元/年，甲方根据全年考核结果计算乙方可获得的物管考核款，并按支付时点支付。

八、房屋返还

1. 运营管理期限届满或提前终止七（7）日内（以书面通知单接收日期起算），乙方按照附件（三）《房屋现有装修、附属设施和设备等状况》标准返还，若乙方增设、添附的任何物品、设施设备，凡固定于建筑物不可拆卸的，均归甲方所有，乙方不得拆卸带走，但可搬离其添附的可移动家具等非固定设施。房屋返还时，应经甲方验收认可并办理结清费用和书面归还手续。在约定的交接期满后，任何乙方遗留的物品均视为乙方放弃权利，甲方有权自行处置，乙方对此不得提出异议，也不得追究甲方责任和要求甲方赔偿。

2. 乙方未在规定期限内返还房屋，甲方有权协同物业管理公司停止向该房屋提供水、电、燃气、中央空调等任何物业管理服务。由此对乙方产生的任何影响，甲方不承担任何责任。

3. 本合同因乙方违约提前解除的，则甲方不对乙方的装修（如有）进行补偿，亦不对装修进行残值评估，甲方有权选择保留该房屋内乙方未拆除的装修和设施，或对该房屋装修进行拆除、复原、搬出等工程，所产生的费用由乙方承担。

4. 本合同委托经营期限届满或因乙方违约导致本合同提前终止，乙方未按期返还该房屋的，甲方有权在任何时间内进入并收回房屋，甲方有权更换该房屋的门锁，有权采取封房、清除遗留物措施，乙方放置于该房屋内的一切物品将被视为放弃物，由甲方自由处置，所产生的费用由乙方承担，甲方对该等物品不负保管和赔偿责任。

5. 本合同运营管理期限届满或提前终止，乙方应当于三十日内办理完毕注册在该房屋内任何证照的注销或迁移手续。

九、知识产权

1. 甲方对九棵树未来艺术中心的全部无形资产拥有所有权。一切与九棵树未来艺术中心有关的知识产权，包括但不限于由甲方所有以及本合同有效期内新产生的命名权、摄影和模型制作的许可权、著作权、商标权、专利权、名称权等知识产权均归甲方所有；甲方保留该房屋所在项目及项目内除该房屋所在建筑物以外的其他建筑物或建筑群命名权、冠名权等与建筑物名称有关的全部权利（以下简称冠名权），包括但不限于甲方有权自行或者授权第三方命名、申报、变更该项目及项目内除该房屋所在建筑物以外的其他建筑物和建筑群的名称等所有的相关权利，并有权根据项目运营需要统一管理、授权及/或获取收益。

2. 在委托经营管理期内，如乙方为本合同目的制作、管理和使用含有上述知识产权的宣传品，须经甲方书面同意后方可实施。

十、双方权利与义务

(一)甲方权利与义务

1. 甲方权利

(1) 甲方有权对乙方的装修或改建工程进行检查，如发现实施的工程与其事先提交甲方审核方案不一致，或者该工程事先未取得甲方同意，或未取得必要的政府部门书面批准的，甲方有权要求乙方，或由乙方责成第三方重做、停工、恢复原状或者代为重做、恢复原状，产生的相关费用由乙方承担。此外，乙方应补偿甲方由于乙方违反本合同规定而承担的罚款或任何其他损失（如有）。

(2) 紧急事态（如火灾、水灾、抢劫、人员伤亡等）时，甲方可在事先无通知的情况下进入该房屋，并且甲方不需负任何责任，亦不赔偿因进入该房屋而产生的损坏。但事后甲方需及时将情况向乙方予以书面说明。

(3) 甲方有权因紧急情况或出于该商业项目安全之目的，无需征得乙方的同意，变更、修缮或临时封闭该房屋及设施设备，同时亦有权更换未来艺术中心共用部位整体结构、布局及安排。

(4) 甲方有权按照物业考核标准对乙方进行考核并根据实际情况甲方有权对物业考核标准进行调整。

(5) 甲方有权按照演出考核标准对乙方进行考核。

(6) 甲方有权每年免费使用大剧场（1200座）10场次、中剧场（500座）、小剧场（300座）各15次、室外森林剧场、水上剧场各10场次（使用前应提前与乙方预约，并且不影响乙方既定的演出排期），但甲方须在演出当天完成装台及拆台（如果该剧场在使用日的前一天或次日没有乙方演出排期或装拆台安排，则也允许甲方提前和延后一天完成装台和拆台）。使用超出以上场次，乙方可收取运营成本费用。

2. 甲方义务

(1) 甲方如期向乙方支付物管补贴，并根据乙方物管考核情况如期向乙方支付物管考核款。

(2) 甲方应如期向乙方支付基础运营补贴，并根据乙方演出考核情况如期向乙方支付演出考核款。

(3) 甲方承诺向一家中国注册的保险公司对九棵树剧院足额购买财产一切险、机器设备险及低值易耗品保险，并且持续进行该保险，该等保险在乙方委托经营期限内应当持续有效。甲方须将保单复印件提供乙方。如甲方未按照上述约定购买保险的，由此导致的损失均由甲方承担。

(4) 本合同中约定的其他甲方义务。

(二) 乙方的权利及义务

1. 乙方权利

(1) 根据相关法律法规及本合同的约定，独立享有和行使九棵树未来艺术中心的日常运营管理权，并自行承担经营管理过程中产生的一切法律责任。乙方在运营期间向国家行政管理部门申报各种审批手续时，甲方应予以协助配合，但由此产生的一切法律责任均由乙方承担。

(2) 享有经营管理自主权，自签收资产交接单之日起，根据合同约定，全面负责九棵树剧院的演出经营活动及全部资产的管理维护等工作。

(3) 乙方根据合同中约定房屋用途运营管理九棵树剧院所获得的全部收入及甲方与乙方另行面书约定的其他收入均归乙方所有。

2. 乙方义务

(1) 合同期内，乙方应按照约定用途合理使用并爱护该房屋及其附属设施。甲方对该房屋进行检查时，乙方应予以配合。

(2) 乙方应严格做好自身的消防、治安工作，并协助甲方检查房屋安全。因乙方原因造成的消防、治安及其他事故，乙方承担相应的经济赔偿和法律责任。

(3) 除本合同及附件约定外，乙方需变更该房屋现有的格局，设备设施（包括但不限于空调、消防、配电箱、上下水管等）或增设附属设施和设备的，应事先向甲方提交各类装修设计文件、建筑、结构、水、电、燃气等各施工图纸，征得甲方书面同意后方可进行，费用由乙方承担。乙方增设的附属设施和设备维修责任由乙方承担。

(4) 乙方应按甲方要求编制年报，包括但不限于主要财务数据、运营、维护、市场等日常经营事宜，并汇报需甲方协助的事项。

(5) 合同期内，乙方承租的房屋及其附属设施设备由乙方进行管理和维护，相关费用由乙方自行承担。如因该房屋及其附属设施设备损坏造成第三人人身或财产损害的，由乙方负责赔偿。乙方确保甲方不用承担乙方委托经营期间内在该房屋内经营业务而导致乙方或第三方的财产损失或人身伤亡的一切开支、责任、损失、索赔或诉讼等法律责任。如第三人直接向甲方进行追索的，乙方可按如下方式处理：

a) 乙方自行出面解决并承担相应责任，若需要甲方协助处理的，甲方应予配合。

b) 乙方委托甲方处理，除应当向甲方支付代为处理所发生的费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、交通费等，还应无条件认可甲方处理的结果。

c) 如因乙方推诿致使甲方不得不先行向第三人承担责任，则甲方支付给第三人的费用及由此而产生的费用和损失均由乙方承担。

(6) 乙方应向一家中国注册的保险公司对其运营过程中应承担的责任足额购买公众责任险、乙方员工人员意外伤害险，并且持续进行该保险，保险期限应与委托经营期限相同。乙方并须将保单复印件加盖公章后交于甲方备案。在甲方要求时，乙方应出具持续有效的保险单或最近一次保险费支付凭证。因乙方过错导致甲方损失的，乙方应承担赔偿责任，无论乙方能否获得保险的足额补偿。乙

方未按照上述约定购买保险的，甲方有权代为购买或补足，并从乙方保证金中扣除。

(7) 乙方如需进行二次装修，应将二次装修方案提交甲方审核，同时相关消防审批、施工、验收等工作由乙方自行负责办理，费用由乙方承担。

(8) 目前停车场尚不具备收费条件，待停车场具备收费条件后，停车场收费与否及停车费收益分配问题由双方另行签订合同予以明确。

(9) 本合同期限届满或终止之日起，乙方应立即停止使用与“九棵树未来艺术中心”相关的任何名称的使用。

(10) 乙方举办的演出活动，不得存在任何侵犯第三方知识产权的行为，如有发生，应由乙方承担全部法律及赔偿责任，并承担由此给甲方造成的一切经济损失以及消除对甲方商誉造成的影响。

(11) 本合同中约定的其他乙方责任。

十一、店招及广告位设置

1. 乙方需在该房屋外立面（包括玻璃门、玻璃隔断、玻璃幕墙等具有通透视觉的材料，墙面，屋顶等）及该房屋周边设置店招、标识、广告、导购示意、商品介绍等文字及图案的装饰处理的，应将书面方案（包括：位置、尺寸、使用材料、安装方式、效果图样稿等）报甲方审核，经甲方书面同意后乙方后方可实施。如乙方擅自实施，甲方有权拆除并要求乙方恢复原样，如对甲方造成损失的，乙方应赔偿。

2. 经甲方书面同意乙方在委托经营期间内设置店招、广告的，乙方仍应严格按照《上海市户外广告设施管理办法》向相关机构进行申报批准，所产生的费用由乙方自行承担。如合同提前解除，则乙方不得继续使用，并在一周内拆除。

3. 乙方自行维修保养和清洁所发布的广告和店招。由于广告或店招等安装及发布等相关的行为造成政府部门处罚或第三方投诉引起的赔偿等全部法律责任均由乙方承担。

十二、合同的解除

(一)甲、乙双方同意在委托经营期限内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

1. 因不可抗力因素致使该房屋及其附属设施损坏，本合同不能继续履行的；
2. 经双方协商一致解除本合同；
3. 本合同约定的运营期限履行完毕的。

(二)甲方交付的房屋存在质量缺陷，危及乙方安全的情况下，乙方可书面通知甲方解除本合同。

(三)甲、乙双方同意，有下列情形之一的，甲方可书面通知乙方解除本合同：

1. 乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途的；
2. 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；
3. 乙方未取得经营剧场应当具备的证照，且经甲方催告后仍未在合理期限内取得的；
4. 乙方向甲方提供的任何资料经核实为虚假的；
5. 乙方逾期未支付保证金或在保证金发生抵扣的情况下未按甲方限定期限补足；
6. 乙方进入破产清算程序或乙方成为被执行人、列入失信名单等，影响乙方继续履行本合同；
7. 乙方运营过程中发生重大安全事故危及租赁房屋使用安全或造成第三人人身、财产损害的；
8. 乙方违反本合同的其他约定，经过甲方二次书面催告后仍未纠正的；

十三、违约责任

(一)甲方的违约责任

1. 乙方无任何违约行为的情况下，甲方擅自单方解除本合同造成乙方损失的，甲方应负责赔偿乙方损失。

2. 当物管考核补贴或者演出考核补贴支付条件已成就，甲方无故拖延支付造成乙方损失的，甲方应当负责赔偿。

3. 甲方逾期支付本合同项下任何款项（本合同约定具体时间节点的以本合同约定为准，本合同未约定具体时间节点的，以双方书面约定为准），每逾期一天，按应付未付费用总额的万分之五支付违约金，但因财政拨款迟延导致的甲方逾期支付除外。

(二)乙方的违约责任

1. 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋的，甲方有权要求乙方将房屋恢复原状，并赔偿因此给甲方所造成的损失。

2. 运营管理期间，乙方负责该房屋及相关设施设备的维修，如乙方拒不维修的，甲方可代为维修，该等维修费用从保证金中扣除，不足部分由乙方收到甲方通知后限期补足。

3. 乙方逾期履行本合同项下任何义务（本合同约定具体时间节点的以本合同约定为准，本合同未约定具体时间节点的，以甲方通知为准），且经甲方书面催告后 10 个工作日期满仍未履行的，每逾期一天，按运营补贴总额的万分之五支付违约金。

4. 乙方逾期返还房屋，每逾期一日，按照 50 万元/天向甲方支付房屋占有使用费。该占用费自乙方应当返还房屋之次日起计算，算至乙方返还房屋或甲方自行收回房屋且完成复原工程之日止。

5. 乙方逾期返还房屋，甲方除按照本合同约定自行收回房屋外，还有权自逾期之日起停止向该房屋提供水、电、空调及其他管理服务，由此对乙方产生的任何影响，甲方不承担任何责任。

6. 乙方逾期办理证照注销（包括乙方新设公司的相关证照），每逾期一日，按照 20 万元/天向甲方支付逾期注销证照违约金。

7. 乙方擅自单方解除本合同或因乙方发生第十二条第（三）款的违约行为，导致甲方行使单方解除权解除本合同，乙方除前述违约责任外，还应承担以下违约责任：

a) 已支付的保证金由甲方没收；

b) 甲方不支付当年度运营补贴；

c) 承担甲方将该房屋恢复原状的费用及处理乙方遗留物品的费用；

d) 如引发诉讼，承担甲方因此而产生的律师费、公证费、诉讼费、保全费等全部费用。

8. 乙方如在清场过程中对甲方或任何第三方造成损失或损害，乙方须承担所有的赔偿责任。甲方有权选择在保证金中扣除或要求乙方另行赔偿。

十四、保密责任

任何一方在履行本合同过程中接触到其他方的商业信息、技术材料等均负有保密义务，未经书面许可，不得向任何第三方泄露。任何一方违反保密义务给其他方造成损失的，应承担赔偿责任。

本条所述的保密义务在本合同终止后仍然继续有效。

十五、通知和送达

1. 双方确认，本合同项下一方向其他方寄送书面文件的地址为：

甲方地址：【上海市奉贤区南奉公路 6899 号】；收件人：【 】；电话：【】。

2. 乙方地址：【】；收件人：【】；电话：【】。

3. 任何一方收件信息发生变化，应及时通知其他方，如未通知的，则仍以原地址为准备。

4. 一方以挂号信、快递方式寄出书面文件，有确切签收日期的，以签收日期为送达日；无确切签收日期的，以寄出后的第三日视为送达。一方以传真、邮件方式向另一方发送书面文件，发送成功即视为送达。

5. 如因本合同履行发生争议进入诉讼程序，各方确认法院寄送诉状材料等书面文件的送达方式也以本条约定为准，适用于一审、二审、执行等各阶段中的法律文书送达。

十六、争议解决

本合同履行过程中发生争议，双方可以友好协商解决，协商不成，由上海市奉贤区人民法院管辖。

十七、不可抗力

1. 不可抗力指在本合同签署后发生的、本合同签署时不能预见的、其发生与后果是无法避免或克服的、妨碍任何一方全部或部分履约的所有事件。包括地震、台风、水灾、火灾、战争、国际或国内运输中断、流行病、罢工，以及根据中国法律或一般国际商业惯例认作不可抗力的其他事件。

2. 如果发生不可抗力事件，影响一方履行其在本合同项下的义务，则在不可抗力造成的延误期内中止履行，而不视为违约；宣称发生不可抗力的一方应迅速书面通知其他各方，并在其后的 15 天内提供证明不可抗力发生及其持续时间的足够证据；如果发生不可抗力事件，各方应立即互相协商，以找到公平的解决办法，并且应尽一切合理努力将不可抗力的影响减少到最低限度；金钱债务的迟延履行责任不得因不可抗力而免除；迟延履行期间发生的不可抗力不具有免责效力。

3. 甲乙双方特别确认，如因新冠肺炎疫情或防控措施或其他不可抗力因素导致九棵树未来艺术中心无法正常运营的，双方同意协商调整考核指标。

十八、其他条款

1. 甲、乙双方确认，本合同的所有条款都是在双方完全明了的情况下自愿签署，双方对本合同条款已尽互相说明义务，并本合同之所有条款均已充分注意并详细了解双方合同权利和义务，不存在任何导致无效、部分无效或重大误解和显失公平的问题。

2. 未经对方事先书面同意，任何一方不得让与、或以其他方式转让、或声称让与其在本合同下的全部或部分权利、权益、责任或义务。

3. 本合同如有未尽事宜，甲、乙双方可以另行签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

4. 本合同经甲、乙双方盖章签字即生效。

5. 本合同文本连同附件一式陆份。甲方执贰份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

十九、合同附件：

1. 附件一：运营委托管理房屋平面结构图
2. 附件二：房屋交付确认书
3. 附件三：房屋现有装修、附属设施和设备等状况
4. 附件四：物业管理区域确认图
5. 附件五：九棵树未来艺术中心物业管理服务方案
6. 附件六：九棵树未来艺术中心物业运营管理考核评分办法

7. 附件七：乙方营业执照和税务登记证复印件

8. 附件八：乙方法定代表人身份证复印件

(以下无正文)

[合同中心-支付方式名称]

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

第六章 投标文件格式附件

正本或副本

九棵树未来艺术中心运营委托

项目编号：SHXM-00-20220929-1059（标项）

商 务 文

件

投标人全称：

地 址：

时 间：

1、商务文件目录

- (1) 投标函；
- (2) 法定代表人授权书（投标书签字人为法定代表人的除外）；
- (3) 被授权人的身份证复印件；
- (4) 银行保函证明；
- (5) 资格证明文件；
- (6) 投标人要求业主配合的工作一览表；
- (7) 商务条款偏离表；
- (8) 履约保证金承诺书；
- (9) 招标文件规定的其他商务文件。

附件 2:

投标函格式

根据贵方为“九棵树未来艺术中心运营委托”的招标公告（项目编号：SHXM-00-20220920-1210），_____（姓名、职务）被正式授权代表_____（投标人名称、地址）提交下述文件正本一份及副本____份：

● 商务部分：

- （1）投标函；
- （2）法定代表人授权书（投标书签字人为法定代表人的除外）；
- （3）被授权人的身份证复印件；
- （4）银行保函证明；
- （5）资格证明文件；
- （6）投标人要求业主配合的工作一览表；
- （7）商务条款偏离表；
- （8）履约保证金承诺书；
- （9）招标文件规定的其他商务文件。

● 技术部分（编制技术部分文件的要求见第四章“服务需求和技术规范”）：

- （1）运营管理计划；
- （2）公益性安排计划；
- （3）设施设备维护及维修计划；
- （4）项目团队设置和人员配备；
- （5）专业咨询意见；
- （6）其他技术文件。

在此，签字代表宣布同意如下：

-
- (1) 我们将按招标文件的规定全面履行合同责任和义务。
- (2) 我们已详细审查全部招标文件，包括补遗以及供参考的全部资料和有关附件（如果有的话）。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力。
- (3) 本投标有效期为自开标日起的_____日历日。
- (4) 我们接受投标人须知中第 9 条关于不退还投标保证金的规定。
- (5) 我们同意按照贵方可能要求提供与投标有关的任何其他数据或资料。

与本投标有关的一切正式信函请寄：

地址： _____ 传真： _____
电话： _____ 电子邮件： _____

投标人名称： _____
投标人代表签字： _____
公章： _____
日期： _____

附件 3:

法定代表人授权委托书

上海甯睿建设项目管理有限公司:

本授权书声明:注册于_____的
_____公司的在下面签字的_____ (法定代
表人姓名、职务)代表本公司授权_____ (单位)
的在下面签字的_____ (被授权人的姓名、职务)为本公
司的合法代理人,以本公司名义处理一切与“九棵树未来艺术中
心运营委托”项目有关的投标及合同的谈判、签约和执行等一切
事务。

本授权书于_____年___月___日签字生效,特此声明。

法定代表人身份证复印 件	被授权代理人身份证复印件
-----------------	--------------

法定代表人签字: _____

被授权人签字: _____

公 章: _____

日 期: _____

附件 4:

履约保证金承诺书格式

致: 上海市奉贤区文化和旅游局

一旦我方在九棵树未来艺术中心运营委托(项目编号: SHXM-00-20220920-1210)中标, 将于收到中标通知书后 10 个工作日内向贵方指定账户支付人民币陆佰万元履约保证金。

特此承诺。

指定账户如下:

开户银行: 交通银行奉贤支行

户 名: 上海奉贤新城建设发展有限公司

帐 号: 310069037018800037686

被授权人签字: _____

公 章: _____

日 期: _____

附件 5:

项目组人员一览表格式

表 1 项目负责人（项目经理）简历表格式

姓 名		性 别		年 龄	
专 业		职 称		学 历	
序号	从事相关工作经 历	时间	担任职务	个人荣誉情况	
1					
2					
3					
4					
5					
6					
类似项目管理经验					
序号	项目名称	项目规模	担任职务	获奖情况	

应附身份证、职称证、学历证、养老保险复印件；

投标人的授权代表签字：_____

公 章：_____

附件 7:

投标人概况表

投标人名称		成立日期		
注册地址		企业性质		
经营方式		经营范围		
资质等级		批准机关		
近三年获奖或受表彰情况				
近一年涉及的法律诉讼情况				
招标文件要求提供的其他情况				
企业职工总数 (人)	有职称管理人员 (人)			其他人员 (人)
	高级职称	中级职称	初级职称	

投标人的授权代表签字: _____

公 章: _____

附件 8:

投标人已完成的类似项目和服务的一览表

序号	业主名称	项目名称	项目简介	服务期限	合同价格	在项目中承担的主要工作	是否提供相关证明文件

注：本表所列的项目均应附有书面证明材料（可以是业主的书面证明。也可以是合同的相关部分和签字页的复印件等，原件备查）。

投标人的授权代表签字： _____

公 章： _____

附件 9:

投标人目前正在承担的项目情况一览表格式

序号	业主单位	项目名称及地点	项目简介	服务期限	合同价格	备注

注：本表所列的项目均应附有书面证明材料（可以是业主的书面证明。也可以是合同的相关部分和签字页的复印件等，原件备查）。

投标人的授权代表签字： _____

公 章： _____

正本或副本

九棵树未来艺术中心运营委托

项目编号：SHXM-00-20220929-1059（标项）

技术文件

投标人全称：

地 址：

时 间：

2、技术文件目录

- (1) 运营管理计划；
- (2) 公益性安排计划；
- (3) 设施设备维护及维修计划；
- (4) 项目团队设置和人员配备；
- (5) 专业咨询意见；
- (6) 其他技术文件。

正本或副本

九棵树未来艺术中心运营委托

项目编号：SHXM-00-20220929-1059（标项 ）

报 价 文 件

投标人全称：

地 址：

时 间：

3、报价文件目录

- (1) 投标报价明细表（见附件 12）；
- (2) 投标人针对报价需要说明的其他文件和说明（格式自拟）；
- (3) 小微企业声明函（见附件 13）；
- (4) 残疾人福利企业声明函（见附件 14）。

附件 12:

投标报价明细表

投标人全称（公章）：_____

招标编号及标项：_____

九棵树未来艺术中心运营委托包 1

项目负责人姓名及身份证号	投标保证金是否缴纳	确认履约保证金承诺书是否签署	备注	最终报价 (总价、元)

授权代表签名：

日期：

附件 13:

小微企业声明函

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库〔2011〕181号）的规定，本公司为_____（请填写：小型、微型）企业。即，本公司同时满足以下条件：

1. 根据《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）规定的划分标准，本公司为_____（请填写：小型、微型）企业。

2. 本公司参加_____单位的_____项目采购活动提供本企业制造的货物，由本企业承担工程、提供服务，或者提供其他_____（请填写：小型、微型）企业制造的货物。本条所称货物不包括使用大型企业注册商标的货物。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

备注说明：

1、《中小企业声明函》中，须同时满足以上两个条件。如投标人提供非本企业制造的货物，须提供制造商“国家企业信用信息公示系统——小微企业名录”页面查询结果（查询时间为投标前一周内，并加盖投标人公章）；

2、如联合体投标时，联合体各方均为小型、微型企业的，联合体各方须提供《中小企业声明函》以及“国家企业信用信息公示系统——小微企业名录”页面查询结果（查询时间为投标前

一周内，并加盖本单位公章）；联合体其中一方为小型、微型企业的，联合协议中须约定小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总额 30%以上。

附件 14:

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：

(以下附件在递交投标文件时单独提供即可，无需密封进投标文件)
附件 15:

投标文件接收回执

(投标人全称)

你单位递交的以下项目投标文件，经查验，投标文件的包装、密封情况符合招标文件要求，已于 2022 年 月 日 时 分由我中心工作人员接受。

项目编号		标 项	
项目名称			

请仔细阅读以下内容:

- 1、本回执中除接收时间、接收人签名以外均为必填，如因信息填写错误、疏漏等造成投标文件接收出现任何问题，责任由投标单位自负。
- 2、标项填写方式：如该项目只有一个标项填“1”，多个标项请填写投标的完整标项号。
- 3、本回执投标单位按要求填写打印后，由授权代表携带至投标现场，与投标文件一并交至上海甯睿建设项目管理有限公司现场工作人员。如投标人递交投标文件时未提供回执，视同不需要回执。

上海甯睿建设项目管理有限公司

接收人签名或签章：_____

附件 16:

政府采购活动现场确认声明书

上海甯睿建设项目管理有限公司:

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

一、本单位与采购人之间 不存在利害关系 存在下列利害关系_____:

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

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

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

三、现已清楚知道并严格遵守政府采购法律法规和现场纪律。

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

(供应商代表签名) _____

年 月 日