

项目编号：310106000230224113995-06014542



上海市风华初级中学一体化物业 采购项目

公 开 招 标 文 件

采购单位：上海市风华初级中学
集中采购机构：上海市静安区政府采购中心

招标文件具体详见采购公告附件信息

目 录

第一章	公开招标采购公告	4
第二章	投标人须知	8
第三章	评标办法及评分标准	11
第四章	招标需求	19
第五章	政府采购合同主要条款指引	31
第六章	投标文件格式附件	37

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：**310106000230224113995-06014542**

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	一体化物 业	1		7852944.00	按用 户方 需求	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

3.1 本次招标不接受联合投标。

3.2 具有相应的经营范围，在本市有固定经营经营场所和管理、服务人员。（或承诺中标后配备），承诺在中标后取得本市公

安部门颁发的《自行招用保安员单位备案证明》。

3.3 国家和上海市规定政府采购应当优先采购的产品和服务，按照相关规定进行优先采购。

3.4 未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单和中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商。

3.5 本项目面向中、小、微型等各类供应商采购。

上海市风华初级中学一体化物业采购项目资格审查要求包

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）、税务登记证（若为多证合一的，仅需提供营业执照）符合要求，提供依法缴纳税收、社会保障资金及参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。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中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)政府采购严重违法失信行为记录名	项目级

			单的供应商。3、《投标函》 《法定代表人授权委托书》 《资格条件响应表》《实质性 要求响应表》以及《依法缴 纳税收和社会保障资金、没 有重大违法记录的声明》，投 标人未按照要求盖公章的， 其投标无效；	
2	自定义	投标人 资质	承诺在中标后取得本市公安 部门颁发的《自行招用保安 员单位备案证明》	项目级
3	自定义	促进中 小企业 发展政 策	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》。	项目级
4	自定义	联合投 标	本项目不接受联合投标。	项目级
5	自定义	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 供被授权人身份证。	项目级
6	自定义	投标保 证金	不收取。	项目级

五、投标报名：

1、报名时间：2023-03-07 至 2023-03-14 上午
09:00:00~12:00:00；下午 12:00:00~16:30:00（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：

[投标保证金收款账户（金额、开户行、户名、账号等）]

如需缴纳保证金，投标人应于 时前将投标保证金交至上海市静安区政府采购中心，投标保证金若以网银、电汇方式缴纳的，请将网银电脑打印凭证、电汇底单复印件写上所投项目名称、编号、投标联系人、联系电话，请在开标前一个工作日前到招标方服务台开收据。

七、投标截止时间和地点：

投标人应于 2023-03-28 10:00:00 时前半小时内派授权代表将投标文件密封送交到上海政府采购网（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）电子招投标系统网上开标（远程开标）。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 2023-03-28 10:00:00 时整在上海政府采购网（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）电子招投标系统网上开标（远程开标）。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	详见《公开招标采购公告》二
2	信用记录	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。
3	政府采购节能环保产品	投标产品若属于节能环保产品的，请提供财政部、环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。 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。
4	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__%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，</p>

		<p>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）。”</p> <p>(注：未提供以上材料的，均不予价格扣除)。</p>
5	答疑与澄清	投标人如对招标文件有异议，应当于公告发布之日起至公告期限满第7个工作日内，以书面形式向招标采购单位提出，逾期不予受理。
6	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。
7	是否允许转包与分包	转包：否 分包：否
8	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。
9	是否现场踏勘	不组织现场踏勘 具体要求详见第四章招标需求各标项的对应内容。
10	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。
11	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。
12	投标文件组成	投标文件由资质文件、技术及商务文件、报价文件正本 各 1 份 ；副本 各 1 份 。
13	中标结果公告	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。
14	投标保证金	<p>交纳：投标保证金应按《招标采购公告》六规定交纳。若一次投多个标项，只需交纳一个标项的投标保证金（按所需保证金最大额的标准交纳为准）。</p> <p>退还：中标通知书发出之日起5个工作日内，未中标的投标人提供交入投标保证金时取得的第二联“供应商退款凭据”到招标方服务台办理，招标方以电汇或转账等方式退还投标保证金。</p>
15	合同签订时间	中标通知书发出后30日内。
16	履约保证金	合同签订时，采购人按《中华人民共和国政府采购法实施条例》

		有关规定自行收取项目履约保证金。采购人要求中标或者成交供应商提交履约保证金的，供应商应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。履约保证金的数额不得超过政府采购合同金额的10%。
17	付款方式	国库集中支付（采购人自行支付）详见各标项的商务要求表
18	投标文件有效期	90天
19	投标文件的接收	<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； 4、未成功办理投标人报名手续的； 5、超过投标截止时间送达的投标文件。 <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>
20	招标方代理费用	-
21	解释权	本招标文件的解释权属于上海市静安区政府采购中心。

第三章 评标办法及评分标准

具体详见采购公告附件信息

综合评分法

上海市风华初级中学一体化物业采购项目包 1 评分规则：

评分项目	分值区间	评分办法
报价得分	0~20	价格权值× (评标基准价/评 审价) ×100。
需求理解	0~5	一、评审内容： 1、本项目服务定位 的分析及其举措， 对本项目预期目标 设定的合理性；2、 对本项目重点难点 的分析深度，应对 或改进措施的情 况；二、评分标准： 根据需求理解针对 本项目的贴切度、 理解度等；好的 4-5

		分，一般的 2-3 分，较差的 0-1 分；
整体服务方案 策划及实施方案	0~18	一、评审内容:1.服务定位和目标； 2.主要服务参考等级； 3.物业管理各阶段服务的实施安排； 4.物业管理各专项服务的实施安排； 5.重点难点的应对措施或改进现状措施； 6.服务方式、特色管理或创新管理； 7.应急预案和紧急事件处置措施； 8.设备与耗材； 9.委托专项服务情况； 10.交接过渡工作方案； 11.垃圾分类工作方案； 12.文明单位建设思路和控烟方

		<p>案等。二、评分标准:投标方案与本项目需求的吻合程度,方案的科学性、合理性、先进性等。包括投标方案是否充分考虑用户的日常用途和需求,服务水平是否符合国家、行业 and 上海市标准等。较好的为12-18分,一般的为5-11分,较差的为0-4分。。</p>
<p>应急突发事件方案</p>	<p>0~10</p>	<p>一、评审内容: 1、应急突发事件、闹访、群访、暴力行凶事件能力; 2、物业应对突发事件; 3、物业应对突发疫情事件; 二、评分标准: 根据方</p>

		<p>案的合理性、针对性及可实施性等。</p> <p>较好的为 7-10 分，一般的 3-6 分，较差的为 0-2 分；</p>
<p>节能、环保、健康和安全管理</p>	<p>0~5</p>	<p>一、评审内容:1.能源消耗的现状分析和能源管理思路;2.节能降耗的实施措施和预计目标成效;3.环境保护的管理思路和实施措施;4.职业健康和劳动保护（防护）的管理思路和实施措施;5.职业健康和安全生产的管理思路和实施措施。二、评分标准:较好的为 4-5 分，一般的为 2-3 分，较差的为 0-1 分。</p>

<p>项目管理组织 架构及管理制度</p>	<p>0~5</p>	<p>一、评审内容:1.项目管理机构及其运作方法与流程;2.各项管理制度;3.服务质量保证措施;4.服务质量检查、验收方法和标准。二、评分标准:是否有较完善的组织架构,有健全的物业管理服务制度、作业流程及物业管理服务工作计划及实施方案,有完善的档案管理制度,有激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制,有可靠的服务质量保证措施,服务质量检查、验收方法</p>
---------------------------	------------	---

		和标准、投诉处理和及时整改方案等。较好的为 4-5 分，一般的为 2-3 分，较差的为 0-1 分。
项目人员配置	0~10	<p>一、评审内容:1.项目管理和专业人员配置； 2.服务岗位人员设置； 3.人员来源及人员管理机制（根据需求要求判定）； 二、评分标准:管理人员、劳动力的投入是否满足项目需要，人员管理、培训、考核和激励等机制情况。优于招标文件要求的为 8-10 分，符合招标文件要求的为 4-7</p>

		分，基本符合招标文件要求的为 0-3 分，与招标要求有明显不符合的为 0 分。
项目经理	0~6	一、评审内容:1.文化水平； 2. 资质条件； 3.工作经验； 4.工作业绩； 5.管理能力（根据需求要求判定）。 二、评分标准:优秀的为 4-6 分，良好的为 2-3 分，一般的为 1 分，较差的为 0 分。
服务承诺及优惠承诺	0~10	一、评审内容:1.承诺的服务质量指标； 2.提供的特色服务（如提供借用人员等）； 3.优惠承诺。二、评分

		<p>标准:承诺的各项服务质量指标是否符合招标文件要求, 是否针对用户的实际需要提供延伸服务、便利服务等特色服务, 是否有其他优惠承诺等。较好的为 6-10 分, 一般的为 2-5 分, 较差的为 0-1 分。</p>
<p>最近 3 年类似项目经验和业绩以及项目经历(业绩以合同或中标通知书为准)</p>	<p>0~8</p>	<p>提供近三年以来相关业绩证明 (以开标日期向前推算), 以合同复印件为准, 三年里每项业绩为 1 分, 最高为 6 分, 不提供不得分。</p> <p>业绩经业主考核优秀的每个得 1</p>

		分，最高得 2 分； 不提供不得分（需提供业主考核优秀证明）；
投标文件编制	0~3	投标文件内容完整、简洁明了、上传清晰、编排有序的，得 3 分；内容缺漏、重复繁琐、文字或图片不清晰或者编排混乱的，酌情扣分。

第四章 招标需求

第一章：需求概述

一、委托物业概况

1997 年，风华中学初、高中分离，初中部合并延长中学，建成上海市风华初级中学，地址是共和新路 2800 号。随着教育形式的不断发展，2008 年—2014 年，形成永和东路 393 号和共和新路 2800 号两校区办学。2015 年，形成永和东路 393 号和共和新路 1700 弄 49 号两校区办学。2019 年新增南校区占地面积 10746.47 平方米，2023 年新增北校区位于共和新路 2800 号。目前三校区共有 3698 名学生，300 余名教职员工。

学校曾获得多项全国及市区级荣誉：上海市文明单位、上海市中小学行规示范校、上海市健康促进学校、上海市花园单位、上海市科普学校、上海市艺术特色学校、上海市航空特色学校、全国啦啦操实验基地校，区办学先进单位、优秀家长学校、科研优秀学校、中小学心理健康教育示范校。学校被命名为上海市教育综合改革实验基地校、科技教育试验基地、家庭教育研究试验基地以及全国创造教育研究试验基地。

二、需求概述

1. 服务范围：包含综合服务、环境保洁服务、维修保养服务、绿化服务、保安服务等。
2. 服务管理费：7852944 元/年
3. 招标期限：合同签订后一年
4. 本项目仅面向中小企业
5. 付款方式：按季度支付。
6. 承诺在中标后取得本市公安部门颁发的《自行招用保安员单位备案证明》
7. 投标人近三年须有类似项目业绩并有甲方服务评价

第二章：服务需求

服务规范需满足《上海市学校物业管理规范》

一、物业综合服务

物业综合服务是指为学校举行的各类活动、重要接待、重大会议提供服务保障；为学校做好看护工作；配合学校做好各类日常行政工作；完成学校交办的其他工作等。档案资料管理、特殊服务管理、标示管理。

二、环境保洁服务

（一）项目概述

保洁服务是指通过专业保洁人员使用清洁设备、工具和药剂，对学校区域的室外公共区域（绿地除外）、室外体育场、各单体建筑、建筑物的构筑物 and 平台等部位进行清扫保洁。

（二）服务内容和要求

1. 内容

- 1) 室外公共区域（公共绿地除外）；
- 2) 建筑内区域。包括：公共区域、会议室、多功能厅、图书阅览室、卫生间、部分办公室、活动室、公共教室等（班级固定教室和各类实验室除外）；
- 3) 校区内体育运动场所、休闲场所；
- 4) 建筑物屋顶平台、构筑物和地下室；
- 5) 垃圾房、垃圾箱日常管理。及时清理垃圾箱、废纸篓，配合专业单位做好垃圾清运工作，并协助学校做好垃圾清运工作的统计工作；
- 6) 四害防治，包括投药、防护、清理，控制蚊蝇滋生地、污水井灭杀菌虫和封闭措施等；
- 7) 其它配合学校开展的临时性保洁服务。
- 8) 严格执行上海市关于垃圾分类法律法规及要求。

（二）要求

a. 公共区域内部保洁标准

项目	工作内容	标准
地面	清扫、收集垃圾	地面干净、无垃圾、杂物、明显泥沙
墙面	清扫	无灰尘
各类 管道	除尘	无积灰
各类消防设施	除尘	无灰尘、无手印、光亮
门框	除尘	无积灰
底楼大厅内外玻璃床	除尘、清洁	无灰尘、无印迹、明亮
地毯踏垫	除尘	无垃圾、无泥土
地坪	除尘、抛光	无脚印、无灰尘、光亮
男/女盥洗室	拭擦、清洁地面、水龙头、水斗	无水迹、无脚印、无污垢臭味
废物箱	清除垃圾、外表抹净	无垃圾满溢、无拖挂
电梯	除尘	无杂物、无灰尘、按键无明显积印
车道	清扫	无灰尘
墙柱	除尘	无积灰、污渍
垃圾箱	外表除尘	无积灰污垢
电扇、空调、门窗、灯具	清洁、除尘	无灰尘、无印迹、明亮

b. 管理区保洁标准

项目	工作内容	标准
地面	清扫、收集垃圾	保持清洁、光亮，无污迹、无水迹、无脚印
走道四角及脚踏板	清扫	保持干净、无垃圾
茶水间	清洁、整理	保持清洁、整齐，保证整个大楼所有部门的茶水供应及饮用水的卫生，注意安全用电，防止烫伤
楼面垃圾箱	清除垃圾、外表除尘	放置整齐，套上垃圾袋，保持四周整洁、无异味
门框	除尘	无积灰
墙面及走道设施	除尘	无积灰，摆放整齐，保持干净
通风口、灯管	除尘、擦拭	表面无浮灰、污垢
楼梯、台阶	清扫	保持清洁，做到无污物、无垃圾
扶杆	除尘、擦拭	保持光亮、无积灰
电梯	除尘、清洁	梯门光洁、明亮；轿厢及四壁地面干净、整洁
镜子	除尘、清洁	无污迹、灰尘

c. 洗手间保洁标准

项目	工作内容	标准
卫生洁具	清洁	保持清洁、无水迹、无头发、无污垢异味

墙面四角	除尘、清扫	保持干燥、无蜘蛛网
地面	清扫、清除垃圾	无脚印、无杂物
镜子	除尘、清洁	保持明净、无灰尘、无污迹、无水迹
金属器具	除尘、擦拭	保持光亮、无浮灰、无水迹、无锈斑
卫生用品	整理	保持齐全、无破损，摆放有序整齐，及时更换垃圾袋

d. 会议室保洁标准

项目	工作内容	标准
地毯区域	除尘、清洁	保持干净、清洁，放置安全标志
非地毯区域	除尘、保洁	保持干净、清洁，放置安全标志
悬挂物及家具	除尘、清洁	保持干净、清洁
窗帘、挂饰	除尘、清洁	无积灰，无污迹
窗户及玻璃	清洁、除尘	保持明净、无灰尘、无污迹、无水迹
灯、灯罩、电扇、空调内外机	清洁、除尘	保持表面清洁、无积灰
天花板、墙面	清洁、除尘	保持表面清洁、无积灰、无蜘蛛网
废物筒	清除垃圾、外表抹净	无垃圾满溢、无拖挂

e. 停车位保洁标准

项目	工作内容	标准
地面	清洁、除尘	保持清洁，无垃圾杂物、无污迹、无积水、无碎屑渣土、无落叶、无枯草
废物箱	清除垃圾、外表抹净	干净、明亮，周围无垃圾散落现象，无污迹，无异味
花坛	清扫	无纸屑杂物，及时清除落叶、杂草
进出口道路	清扫	保持道路整洁，无石子、碎屑、渣土
地坪	清扫、除尘	无污迹、保持清洁
下水道口	清除垃圾	下水道口无垃圾杂物、无积水、保持畅通
指示牌、标志、照明及灯柱	除尘、清洁	保持整洁、明亮，无灰尘
其它	清洁	及时清除杂草、青苔

f. 其他指定区域保洁标准

项目	工作内容	标准
地面	清扫、收集垃圾	做到无垃圾杂物、无污迹、无积水、无脚印、无纸屑
坐凳	擦拭	保持干净、周围无垃圾、无污迹
废物箱	清除垃圾、外表抹净	放置整齐、干净、无垃圾散落现象，周围干净、无污迹、无异味
花坛	清扫	无纸屑杂物，及时清除落叶、杂草

进出口	清扫	始终保持清洁
大楼灯柱	清洁、擦拭	保持明亮、整洁、无灰尘
栏杆、扶手	清洁、擦拭	保持光亮、清洁
楼梯、楼道	清扫	无灰尘、无污迹
其它	清洁	及时清除杂草、青苔

三、设备设施维保服务

(一) 项目概述

设备设施维保是指对学校现有建筑、设备设施实施日常维修和养护进行计划性维修、纠正性维修、应急性维修等，每天巡视、日常养护、零星维修、力所能及的应急维修，尽量保证教育教学设备设施的正常运行。

(二) 服务内容和要求（不限于）

1. 维修保养内容

- 1) 房屋本体的管理、维修、养护；
- 2) 校园内内设施设备的使用、维修、养护、管理；
- 3) 变配电系统的的使用、维修、养护、管理；
- 4) 智能化及弱电系统的使用、维修、养护、管理；
- 5) 安防、防盗报警、门禁、多媒体及有线电视等的使用、维修、养护、或专业设备外管服务的监管；
- 6) 消防、电梯的使用、维修、养护、管理；
- 7) 给排水设备设施的使用、维修、养护、管理；
- 8) 空调设备的使用、维修、养护、管理；
- 9) 地下建筑的设备设施（如健身房、球场等）的使用、维修、养护、管理；
- 10) 地面广场路灯、沟、渠、池、井、管道等的使用、维修、养护、管理；
- 11) 土建、五金件、道路、装饰、墙面、地面、天花等的使用、维修、养护、管理；
- 12) 地面体育场地及设施的的使用、维修、养护、管理；
- 13) 档案资料管理；

2. 要求

- 1) 负责维修保养范围内的巡查,及时发现问题, 组织维修保养;
- 2) 负责维修范围内小部件的修复和更换, 以及小范围、局部的修复;
- 3) 负责设备设施的看护、清洁、调试、润滑、疏通等日常管理, 尽量保证设备设施的正常运作;
- 4) 协助学校作好设备设施的统计、分析工作, 对设备设施进行定期检测, 并做好配套服务、监管和质量检查;
- 5) 协助学校做好水、电、气等能源使用的管理工作;
- 6) 配合学校做好防汛防台工作。
- 7) 负责日常维修、保养、保管和使用;
- 8) 每年一次校园设备设施评估

四、绿化服务

(一) 项目概述

绿化服务是指为了校园环境的美化、保持校园内公共绿地的整洁、维持绿地的使用功能而进行的服务。

(二) 服务内容和要求

1. 内容

- 1) 室外绿化养护工作;
- 2) 沿墙绿化带、广场绿化的绿化维护工作;
- 3) 室内绿化租摆。

2. 要求

- a) 乙方应对花草、灌木进行及时修剪; 合理调整树势, 保证树木骨架均匀, 树冠圆整; 色块和绿篱应勤修剪, 保持平整, 做到地被植物与花灌木的界线清晰, 线条流畅, 修剪时间应根据季节合理安排。绿地内无杂草垃圾、杂物、枯废树枝, 同时, 还应进行日常的叶面净化工作。

乔木: 长势旺盛, 叶色正常; 树冠完整美观, 枝条疏密适当; 无明显的死桠、枯枝和严重病虫害;

灌木: 绿篱三面平整, 能保持一定高度, 缺档总数不超过 1%, 最大缺档长

度不超过 0.4 米；

花坛：株距等间，有层次感，色彩搭配适宜，图案清晰，比例协调；

花卉：生长健壮，开花整齐，整洁美观；

根据气候变化及时对乔木、草坪、花卉、灌木进行浇水。确保树木、花卉、草坪无病虫害、及时进行除虫作业。

b) 乙方每天应有足够的人员，做好日常绿地巡查和养护工作。

c) 乙方应及时修剪草坪，保持草坪平整，同时，对草坪内的杂草、杂物必须及时拔除和清理。

d) 乙方应认真做好植保工作，及时对花草树木进行治虫抗病，确保植株无明显病虫害。在防治水池沿岸树木花草病虫害时，应杜绝将剩余的有毒液体倒入水池。

e) 遇到灾害性气候，乙方应及时组织人员进行抗旱浇水、抗台护树、抗雪保绿、抗寒保暖工作。

f) 乙方应配合甲方做好养护管理的资料档案工作及配合甲方做好校园的园艺工作，提出合理化建议。

g) 养护期间因乙方管理不善、养护不当造成植物死亡或设施损坏。乙方应将其恢复原貌、修整和赔偿。所有费用由乙方全额承担。

五、保安服务

(一)、项目概述

安保服务是指以优质而有效的服务举措，全面配合学校保障部门，做好学校校园内的治安、消防、交通、综合治理以及政治稳定工作和协助做好校园停车管理工作。

(二) 服务内容和要求

1. 内容

1) 根据学校保障部门要求，全面负责学校校园门卫、校园防火、防盗、治安巡逻、车辆管理、交通疏导及监控室管理，维持校园秩序和校园稳定，及时发现和消除安全隐患；

2) 在学校保障部门的组织和领导下，做好校园内部治安综合治理工作；

3) 根据学校保障部门要求，及时、正确处理校园内的各类突发事件，要求

有工作预案、有日常的预案演练；

- 4) 根据需求，随时派员为师生提供应急救助服务；
- 5) 抽调临时保安力量，做好学校重大活动安全保卫工作；
- 6) 配合公安机关，打击校园内部与周边的违法犯罪活动。

2. 要求

- 1) 服务企业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。
- 2) 全天候负责校园内 24 小时保安、值勤和巡逻。
- 3) 做好来人来访人员通报、登记、证件检查等工作。
- 4) 积极配合公安部门工作，完善监控室管理制度，落实技防监控工作。
- 5) 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。
- 6) 坚决制止物业管理区域内的不文明及违法行为。
- 7) 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。
- 8) 根据学校作息特点安排保安巡逻频次，在学校规定的学生离校时间之后，巡逻时做好清校工作。巡逻范围包括区域的公共区域、绿地带、设备用房和各单体建筑的各楼层。
- 9) 应该配备齐全的管理规范，有预案、有演练，妥善处理各种突发事件
- 10) 实施防火责任制和岗位责任制，建立健全防火制度和安全操作制度
- 11) 定期巡视、试验、消防器材和设备，发现问题及时报学校消防管理科或学校指定的专业消防维护人员进行保养和维修。
- 12) 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(夜间)装备。
- 13) 配合前期施工交验工作秩序维护。
- 14) 牢固树立风险防控意识，安全第一。

第三章 服务人员要求

合同签订后第一个月-第六个月，东、西、南校服务人员总数不低于 73 人。

岗位	人数
项目负责人	1
行政接待员	2
维修工	3
保洁领班	2
保洁员	32
绿化工	4
保安领班	2
保安员	26
服务主管	1
总计	73

合同签订后第七个月-第十二个月，东、西、南、北校服务人员总数不低于 91 人。

岗位	人数
项目负责人	1
行政接待员	2
维修工	4
保洁领班	3
保洁员	38
绿化工	4
保安队长	1
保安领班	2
保安员	34
服务主管	2
总计	91

—项目经理：45 岁以下，大专以上，有五年以上学校类项目服务经历，沟通能力强、业务熟练。

—工程人员：55 岁以下优先，男性，三年以上设备管理经验，懂相关设备的基本操作，有岗位操作证。

—保安领班：45 岁以下优先，男性，大专以上学历，具备消防、监控岗位证书，身体健康、品貌端正，有五年以上保安管理经验。

—保安：35 岁以下优先，男性，高中以上学历，符合保安要求。一年以上类似物业保安工作经验，政审合格，监控岗位具备监控消防上岗证。

第四章 其他

1. 本招标服务管理费包括：
 - a) 管理企业投入项目服务的人员费（含人员工资、社保、福利及人员管理费用、加班费用等）；
 - b) 一年两次水箱清洗、四次检测费用；一年两次外墙清洗费用；
 - c) 日常保洁耗材，含保洁小工具、卫生间易耗品、药剂类、垃圾袋、卷筒纸、洗手液等；
 - d) 油道清洁；虫害控制；
 - e) 含 500 元以下零星维修耗材；
 - f) 设备设施日常维护费用，含消防系统、监控、电梯、空调、弱电日常维保和强制检测等费用；污水处理费用等；
 - g) 室内外绿化养护费用；
 - h) 固定资产摊销费用；
 - i) 行政办公费用；
 - j) 企业管理费与企业利润；
 - k) 税金；
 - l) 管理企业认为所需要的除上述以外的费用。

2. 考核实施办法：对中标物业公司实施管理考核

第五章 政府采购合同主要条款指引

包 1 合同模板：

合同通用条款及专用条款

合同统一编号： [合同中心-合同编码]

合同内部编号：

合同各方：

甲方： [合同中心-采购单位名称]

乙方： [合同中心-供应商名称]

地址： [合同中心-采购单位所在地]

地址： [合同中心-供应商所在地]

邮政编码： [合同中心-采购人单位邮编]

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-采购人单位传真]

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《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》及其他有关法律法规之规定，本合同当事人遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，在本项目经过政府采购的基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同：

一、合同主要条件要素

1. 乙方根据本合同的规定向甲方提供以下服务：

按照本项目合同文件服务内容与要求，完成本项目各项服务内容。

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（[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:按用户方要求或采购文件需求。

2. 3 服务期限

本服务的服务期限: [合同中心-合同有效期]按用户方要求或采购文件需求。

二、合同文件的组成和解释顺序如下

1. 本合同执行中双方共同签署的补充与修正文件及双方确认的明确双方权利、义务的会谈纪要;

2. 本合同书;

3. 本项目中标或成交通知书;

4. 乙方的本项目投标文件或响应文件;

5. 本项目招标文件或采购文件中的合同条款;

6. 本项目招标文件或采购文件中的采购需求;

7. 其他合同文件(需列明)。

上述文件互相补充和解释,如有不明确或不一致之处,按照上述文件次序在先者为准。同一层次合同文件有矛盾的,以时间较后的为准。

三、合同条款

1. 权利瑕疵担保

1.1 乙方保证对其提供的服务享有合法的权利,甲方接受乙方服务不会因此而侵犯任何人的合法权益。

1.2 乙方保证在提供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。甲方接受乙方服务不会因此而存在合同外义务负担。

1.3 乙方保证其提供服务没有侵犯任何第三人的知识产权和商业秘密等权利。

1.4 如所提供服务构成上述侵权的,则由乙方承担全部责任。

2. 保密

2.1 在履行本合同的过程中,如果甲方或乙方提供、接触、知悉的内容属于保密的,应签订保密协议,甲乙双方均有保密义务。

2.2 保密的内容包括但不限于书面、电子数据等承载保密信息各种形式。

3. 服务质量和要求

3.1 乙方所提供的服务标准按照国家标准、行业标准或地方标准确定，均有标准的以高者（严格者）为准。没有国家标准、行业标准或地方标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。

3.2 乙方所提供的服务还应符合国家和上海市之有关规定。

3.3 如本项目涉及商品包装和快递包装的，除招标文件或采购文件中的采购需求另有要求外，乙方所提供的货物包装应当参照财政部办公厅、生态环境部办公厅以及国家邮政局办公室联合发布的《商品包装政府采购需求标准（试行）》《快递包装政府采购需求标准（试行）》执行。

4. 乙方的权利和义务

4.1 乙方有权在履行合同期间内取得按合同约定应有的报酬。

4.2 乙方在项目服务过程中，如甲方提供的资料不明确时可向甲方提出书面报告。

4.3 乙方有权在合同履行期间得到甲方必要的支持，有权拒绝执行甲方任何不符合有关法律、法规规定的要求。

4.4 乙方应严格遵守国家、地方的法律、法规的规定，保证在合法且不侵犯他人利益的原则下进行所委托项目服务活动，并对其所进行的与委托有关的服务活动负责。

4.5 乙方应按本合同所述的时间、服务范围和内容，尽自己的一切努力，按行业通常接受的技术惯例和专业机构承认的标准，高效地履行自己的义务。在项目执行过程中支持和维护国家和甲方的合法利益；

4.6 向甲方提供与本项目服务有关的资料，包括项目服务单位、人员的资质证书及承担本合同业务的专业人员名单、项目服务工作计划等，并按合同约定的范围、时间工作依据、工作标准等，出具内容齐全、规范、准确的相关报告等。

4.7 乙方应对履行本合同所规定的服务以及在履行中因自己违约而给甲方造成的损失承担责任并应当向甲方进行赔偿，累计赔偿总额不应超过酬金总额。但下列情况除外：

- (1) 非乙方的行为、过失、违约或失职造成的损失或伤害；
- (2) 不可抗力造成的损失。

4.8 乙方必须为本项目涉及的各种资料、数据和收据等保密。未经甲方书面同意，乙方及乙方员工不得泄露、遗失、复印与本合同规定业务活动有关的一切

资料和内容。所有甲方或第三人（与合同业务有关相关单位）提供的与本合同规定业务活动有关的一切资料，在合同结束后均应归还。

4.9 乙方应对本项目所提供服务结果的可靠性、准确性、全面性向甲方负责，由于服务结果的可靠性、准确性、全面性不足而导致甲方工作偏差或失误，乙方应承担责任。

4.10 乙方在履行合同期间或合同规定期限内，履行本合同所确定的项目负责人及主要专业技术、管理人员等必须是本单位职工和该项目的实际操作者，未经甲方同意，乙方不得调换或撤离上述人员。

4.11 按本合同支付给乙方的报酬应为本合同服务的唯一报酬。

4.12 乙方在本合同履行期间均不能直接或间接从事与本合同中活动相冲突的商业或职业活动，不得以任何理由向甲方任何工作人员行贿或有类似的行为。

5. 甲方的权利和义务

5.1 甲方有权向乙方询问工作进展情况及相关的内容，有权检查乙方的服务工作质量，有权要求乙方以书面形式就前述内容进行汇报。

5.2 甲方有权对具体的问题提出建议和意见。

5.3 当甲方认定项目服务专业人员不按项目服务合同履行其职责，或专业能力、管理能力、责任心较差，不能有效与甲方配合并履行其项目服务义务；或与第三人串通给甲方造与经济损失的，甲方有权要求更换项目服务专业人员，直至终止合同并要求乙方承担相应的赔偿责任。

5.4 甲方有权同意或不同意乙方因自身工作需要而更换合同约定的主要工作小组成员的要求。

5.5 甲方有权得到合同范围内乙方的服务和其服务成果。乙方提交的全部服务成果及相关资料，所具有的知识产权归甲方所有并使用（合同另有规定的除外），乙方就此不做任何的权利保留。

5.6 甲方应当在合同履约中，督促、协调与本项目服务有关的第三人（与合同履行有关的相关单位）协同乙方办理有关服务事项。

5.7 甲方应当在7个工作日内就乙方书面提交并要求做出答复的事宜做出书面答复。乙方要求第三人提供有关资料时，甲方可根据自己的能力负责协调、转达及资料转送，但并不成为甲方当然的义务。

5.8 甲方应当履行本合同约定的义务，如有违反则应当承担违约责任，赔偿

给乙方造成的直接经济损失。

6. 服务费用的支付

付款方式、时间及条件详见招标文件第四章《招标需求》。

7. 违约责任

7.1 乙方按合同约定的质量标准履行服务职责而甲方逾期支付服务费用的，应当按照未付服务费用的千分之一（1%）按日计收延迟付款滞纳金，直至足额支付货款或服务费用时止。但延迟付款滞纳金的最高限额不超过合同价的百分之五（5%）。一旦达到延迟付款滞纳金的最高限额，乙方有权提前终止合同，并有权就由此造成损失向甲方主张赔偿或补偿。

7.2 乙方未按合同约定的质量标准履行服务职责，但未给甲方造成损失的，甲方可要求乙方整改，乙方达到服务质量标准后，甲方应支付相应的服务费用。

7.3 乙方未按合同约定的质量标准履行服务职责，给甲方造成损失的，乙方应按实赔偿，并向甲方支付违约金，违约金最高为合同金额的5%。因乙方服务能力、服务质量问题导致甲方无法实现合同目的的，甲方有权单方解除合同并根据情况向乙方追回已付合同款项及追索最高为合同金额5%的违约金。

7.4 因乙方原因导致违反法律、法规和规章规定的行为的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方按合同7.3条承担违约金并赔偿相关损失。

7.5 合同履行过程中，若乙方在合同中承诺的主要服务人员安排情况自行变动而未经甲方同意的，将按照合同7.3条的违约责任处理，情况严重者，甲方有权终止合同。

8. 争议解决方式

双方发生争议的，可协商解决，或向有关部门申请调解；也可（请在选择项中打“√”）

提请上海仲裁委员会仲裁。

向甲方所在地法院提起诉讼。

9. 合同生效

9.1 本合同于双方在上海市政府采购云平台通过数字证书签订采购合同或纸质合同经双方签字、盖章后生效。本合同一式三份，甲乙双方各执一份。一份送同级政府采购监管部门备案。

9.2 本合同中双方的地址、传真等联系方式为各自文书、信息送达地址，同

时也作为双方争议发生时的各自法律文书送达地址（包括原审、二审、再审、执行及仲裁等），变更须提前书面通知对方。

10. 合同附件

10.1 本合同附件与合同具有同等效力。

10.2 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。

11. 合同的补充、变更

11.1 甲方需追加与合同标的相同服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与乙方协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过本合同采购金额的百分之十。

11.2 除合同规定情形外，双方不得擅自变更、中止或者终止合同。合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方应当变更、中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方都有过错的，各自承担相应的责任。

四、合同附件

廉洁协议

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：[合同中心-签订时间]

日期：[合同中心-签订时间_1]

合同签订点：网上签约

第六章 投标文件格式附件
具体详见采购公告附件信息

附件 1:

开 标 一 览 表

投标人全称（公章）: _____

招标编号及标项: _____

上海市风华初级中学一体化物业采购项目包 1

包号	项目名称	最终报价(总价、元)

授权代表签名:

日期: