

项目编号：310107000241122150229-07177334

2025年普陀区社会福利院物业管理项目

竞
争
性
磋
商
文
件

采购单位：上海市普陀区社会福利院

集中采购机构：上海市普陀区政府采购中心

二〇二五年一月

目 录

第一章 竞争性磋商公告

第二章 供应商须知

第三章 政府采购政策功能

第四章 采购需求

第五章 评审办法及评审标准

第六章 合同条款

第七章 响应文件有关格式

第一章 竞争性磋商公告

项目概况：

2025 年普陀区社会福利院物业管理项目的潜在供应商应在上海市政府采购网（www.zfcg.sh.gov.cn）获取采购文件，并于 2025-01-20 13:30:00（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

1. 项目编号：310107000241122150229-07177334
2. 项目名称：2025 年普陀区社会福利院物业管理项目
3. 预算编号：0725-00000139
4. 采购方式：竞争性磋商
5. 预算金额（元）：1407500.00
6. 最高限价（元）：/
7. 简要规则描述：包括保安服务、保洁服务、绿化养护、日常维护维修等，具体详见采购需求；
8. 合同履行期限：一年
9. 本项目（**不允许**）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：
 - 2.1 本项目推行节能产品、环境标志产品政府采购，促进中小企业、监狱企业、残疾人福利性单位发展，扶持不发达地区和少数民族地区等相关政策；
 - 2.2 本项目根据（财库〔2020〕46 号）专门面向中小企业采购，评审时小型和微型企业产品不享受价格折扣。
3. 本项目的特定资格要求：
 - 3.1 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；
 - 3.2 未被“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、上海政府采购网（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的供应商；

三、获取采购文件

时间：2025-01-09 至 2025-01-16，上午 00:00:00~12:00:00，下午 12:00:00~23:59:59（北京时间，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、响应文件提交

截止时间：**2025-01-20 13:30:00**（北京时间）

地点：上海政府采购网（云采交易平台）<http://www.zfcg.sh.gov.cn>

五、响应文件开启

开启时间：**2025-01-20 13:30:00**（北京时间）

地点：上海市普陀区大渡河路 1668 号 5 号楼 A412 室

携带其他材料：供应商的法定代表人或法定代表人授权委托人持法定代表人证明书、法定代表人授权委托书及相应身份证明、对磋商文件的无疑问函（加盖公章）、所使用的数字证书（CA 证书）和可以无线上网的笔记本电脑出席开标仪式。响应单位需在网上填报并上传全套响应文件（加盖公章后扫描上传），并在项目开标时递交响应文件书面文本：正本一份，副本二份。

六、公告期限

自本公告发布之日起 3 个工作日。

七、其他补充事宜

1. 根据上海市财政局的规定，本项目招投标工作必须在上海市政府采购云平台上进行。本项目潜在供应商在投标前应当自行了解政府采购云平台的基本规则、要求、流程，具备网上投标的能力和条件，知晓并愿意承担电子招投标可能产生的风险；

2. 供应商须保证报名及获得竞争性磋商文件时提交的资料和所填写内容真实、完整、有效、一致，如因供应商递交虚假材料或填写信息错误而造成的任何损失由供应商承担；

3. 集中采购机构将会在开标前一个工作日起对响应文件进行统一网上签收，供应商若需撤回已签收的响应文件，应以传真或其它书面形式（须签字并盖章）及时告知集中采购机构；

4. 投标签收回执不作为判断响应文件数据是否完整、有效的依据。如果供应商发现响应文件存在数据丢失、缺漏、乱码等情况，或在投标过程中遭遇因系统、网络故障等技术原因产生的问题，请及时联系政府采购云平台 95763；政采云平台由上海市财政局建设并管理，政采云有限公司提供技术支持，若供应商因平台系统的故障或缺陷而产生纠纷或造成损失，请与平台管理方上海市财政局及政采云有限公司联系。采购人及集中采购机构仅作为平台使用方，不因此承担任何法律责任。

八、凡对本次招标提出询问，请按以下方式联系

1. 采购人信息：

名称：上海市普陀区社会福利院

地址：上海市普陀区枣阳路 515 号

联系人：钟老师

联系方式：021-52999068

2. 集中采购机构信息

名称：上海市普陀区政府采购中心

地址：上海市普陀区大渡河路 1668 号 5 号

联系方式：021-52564588*8291

3. 项目联系方式

项目联系人：薛老师

电 话：021-52564588*8291

传 真：021-52564588*6133

第二章 供应商须知

序号	内 容	要 求
1	项目名称	2025 年普陀区社会福利院物业管理项目
2	服务内容	具体详见采购需求
3	采购人	采购人名称：上海市普陀区社会福利院 地址：上海市普陀区枣阳路 515 号 联系人：钟老师 电话：021-52999068 传真：/
4	集中采购机构	集中采购机构：上海市普陀区政府采购中心 地址：上海市普陀区大渡河路 1668 号 联系人：薛老师 电话：52564588*8291 传真：/
5	财政预算金额	1407500.00 元（超出预算金额的，作无效投标处理）
6	采购方式	竞争性磋商
7	项目类别	<input type="checkbox"/> 货物 <input checked="" type="checkbox"/> 服务
8	合同履行期限	一年
9	磋商有效期	自响应文件递交截止之日起 90 个日历天
10	是否允许联合体	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许联合体的要求：本项目允许****家供应商组成联合体，由具备资质的供应商作为联合体牵头人。
11	是否允许递交备选响应方案	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许。本项目不接受选择性报价，否则将按无效响应处理。 <input type="checkbox"/> 允许
12	重大违法记录情况的要求	年份要求：前三年 时间范围：本次首次响应文件提交截止日起计，倒推算日期。
13	供应商的类似项目业绩的要求	年份要求：近三年 时间范围：本次首次响应文件提交截止日起计，倒推算日期。
14	现场踏勘	<input checked="" type="checkbox"/> 自行踏勘 <input type="checkbox"/> 统一踏勘。集合时间：/ 集合地点：/ 联系人：/ 联系电话：/。
15	是否提供样品	不要求提供样品。
16	疑问提问截止时间	供应商对磋商文件中所提出的有关疑问请以书面形式（盖单位公章），向集中采购机构提出，电话：52564588-8291，由采购单位负责统一解答。并通过“上海政府采购网”以澄清形式发布。
17	响应文件有效性	响应文件书面文本与上海政府采购网上的电子响应文件不一致，以上海政府采购网上的电子响应文件为准。
18	响应文件书面文本	正本壹份，副本贰份，响应文件书面文本仅作备查使用。

	份数及编制要求	响应文件装订要求：不得采用活页装订。 响应文件包装要求：所有包装均为密封包装，封口处需加盖供应商单位公章。
19	响应文件签字盖章	供应商必须按照竞争性磋商文件的规定和要求签字、盖章（法定代表人或授权代表的签字可以具有法定效力的签章替代）。
20	磋商携带材料	届时请响应供应商的法定代表人或法定代表人授权委托人持法定代表人证明书、法定代表人授权委托书及相应身份证明、对磋商文件的无疑问函（加盖公章）、所使用的数字证书（CA证书）和可以无线上网的笔记本电脑出席开标仪式。响应单位需在网上填报并上传全套响应文件（加盖公章后扫描上传），并在项目开标时递交响应文件书面文本：正本一份，副本二份。
21	响应文件递交（解密）时间、地址	时间：2025-01-20 13:30:00（北京时间） 地点：上海电子投标客户端上传加密标书 地址：上海市普陀区大渡河路1668号5号楼A412室
22	磋商谈判时间、地点	时间：另行通知 地点：另行通知 因突发意外情况致使磋商采购活动受到严重影响时，采购方可在未事先通知供应商的情况下酌情延迟磋商谈判时间。
23	评审办法	<input type="checkbox"/> 最低评标价 <input checked="" type="checkbox"/> 综合评分法
24	评标委员会推荐成交人	<input checked="" type="checkbox"/> 是，推荐成交候选人数量：3 <input type="checkbox"/> 否
25	合同形式	<input type="checkbox"/> 单价合同 <input checked="" type="checkbox"/> 总价合同 <input type="checkbox"/> 其他：
26	支付方式	具体采购需求及合同条款约定。
27	信用记录	未被“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、上海政府采购网（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的供应商。
28	政府采购节能环保产品	投标产品若属于节能环保产品的，需提供财政部、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。 项目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，供应商须提供该清单内产品，否则其投标将作为无效标处理。
29	采购人的对应的中小企业标准所属行业	物业管理
30	小微企业有关政策	1. 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。响应人须提供《中小企业声明函》（见附件）。 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4%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>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，并在磋商响应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，并在磋商响应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，均不给予价格扣除）。</p>
31	解释权	本竞争性磋商文件的解释权属于上海市普陀区政府采购中心。

一、总则

1. 概述

1.1 根据《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等有关法律法规和相关文件规定，本项目已具备采购条件，现对本项目进行竞争性磋商采购。

1.2 “采购人”指本项目的需求方上海市普陀区社会福利院。

1.3 “集中采购机构”系指上海市普陀区政府采购中心。

1.4 “服务”系指磋商文件规定的供应商为完成采购项目所需承担的全部义务。

1.5 “供应商”系指从采购人或集中采购机构下载、领取竞争性磋商文件，并按照竞争性磋商文件向集中采购机构提交响应文件的供应商。

1.6 “成交单位”系指成交的供应商。

1.7 “甲方”系指采购人。

1.8 “乙方”系指成交并向采购人提供服务的供应商。

1.9 竞争性磋商文件的约束力；

供应商一旦报名领取了本竞争性磋商文件并决定参加竞争性磋商，即被认为接受了本竞争性磋商文件的规定和约束，并且视为自竞争性磋商公告期限届满之日起已经知道或应当知道自身权益是否受到了损害。

2. 合格的供应商

2.1 符合《竞争性磋商公告》和《供应商须知》前附表中规定的合格供应商所必须具备的资质条件和特定条件。特定条件是指对供应商的财务要求、业绩要求、诚信要求以及其他要求等。

2.2 供应商在过去和现在都不应与本次采购拟采购的项目从事设计、编制技术规格和其他文件提供咨询服务的公司及其附属机构有任何直接和间接的联系，且不是采购人附属机构的企业才可以参与本项目的报价。

2.3 《竞争性磋商公告》和《供应商须知》前附表若规定接受联合体报价的，除应符合本章第2.4项要求外，还应遵守以下规定：

2.3.1 联合体各方应按竞争性磋商文件提供的格式签订联合体协议书，明确主供应商和各方权利义务；

2.3.2 由同一专业的供应商组成的联合体，按照资质等级较低的供应商确定联合体资质等级；

2.3.3 采购人根据采购项目的特殊要求规定供应商特定条件的，联合体各方中至少应当有一方符合采购规定的特定条件。

2.3.4 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一采购项目中报价。

2.4 供应商报价所使用的资格、信誉、荣誉、业绩及企业认证必须为本法人所拥有。被省级或省级以上政府采购监管部门处分，禁止参加政府采购活动且尚在禁止期内的供应商不得参加本采购项目的报价。

3. 合格的服务

3.1 供应商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。

3.2 供应商提供的服务应当符合竞争性磋商文件的要求，并且其质量完全符合国家标准、行业标准或地方标准。

4. 竞争性磋商费用

供应商应自行承担所有与参加竞争性磋商有关的费用，无论竞争性磋商过程中的做法和结果如何，供应商自行承担所有与之相关的全部费用。

5. 信息发布

本采购项目需要公开的有关信息，包括竞争性磋商公告、成交结果公示等，采购人均将通过“上海政府采购网”（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）公开发布。供应商在参与本采购项目招报价活动期间，请及时关注以上媒体上的相关信息，供应商因没有及时关注而未能如期获取相关信息，是供应商的风险，采购人对此不承担任何责任。

6. 询问与质疑

6.1 供应商对采购活动事项有疑问的，可以向采购人、集中采购机构提出询问。询问可以采取电话、电子邮件、当面或书面等形式。对供应商的询问，采购人、集中采购机构将依法及时作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

6.2 供应商认为竞争性磋商文件、采购过程或成交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，以书面形式向集中采购机构提出质疑。其中，对竞争性磋商文件的质疑，应当在其收到竞争性磋商文件之日（以采购云平台显示的报名时间为准）起七个工作日内提出；对采购过程的质疑，应当在各采购程序环节结束之日起七个工作日内提出；对成交结果的质疑，应当在成交公告期限届满之日起七个工作日内提出。

供应商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。

6.3 供应商可以委托代理人进行质疑。代理人提出质疑应当提交供应商签署的授权委托书，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。供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商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。

6.4 供应商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

供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商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，范本格式可通过上海政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn>）右侧的“下载专区”下载。

6.5 供应商提起询问和质疑，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规定的，采购人将当场一次性告知供应商需要补正的事项，供应商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形式，质疑联系：上海市普陀区政府采购中心，联系电话：021-52564588-8291。地址：上海市普陀区大渡河路1668号5号楼A411室。

6.6 采购人将在收到供应商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供应商和其他有关供应商，但答复的内容不涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

6.7 对供应商询问或质疑的答复将导致竞争性磋商文件变更或者影响招标活动继续进行的，采购人将通知提出询问或质疑的供应商，并在原招标公告发布媒体上发布变更公告。

7. 公平竞争和诚实信用

7.1 供应商在本采购项目的磋商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、给予任何有价值的物质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，包括供应商之间串通竞争性磋商报价等。

7.2 如果有证据表明供应商在本采购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，采购人将拒绝其报价，并将报告政府采购监管部门查处记录在案。

8. 其他

8.1 本竞争性磋商文件仅适用于本次竞争性磋商公告中所叙述的服务项目的采购。本项目采购采用竞争性磋商方式，通过专家评审择优选定最合适的报价单位。

8.2 本《供应商须知》的条款如与《竞争性磋商公告》《采购需求》和《评审办法及评审标准》就同一内容的表述不一致的，以《竞争性磋商公告》《采购需求》和《评审办法及评审标准》中具体规定的内容为准。

二、竞争性磋商文件

9. 竞争性磋商文件构成

9.1 竞争性磋商文件由以下部分组成：

- (1) 第一部分 竞争性磋商公告
- (2) 第二部分 供应商须知
- (3) 第三部分 政府采购政策功能

- (4) 第四部分 采购需求
- (5) 第五部分 评审办法及评审标准
- (6) 第六部分 合同条款
- (7) 第七部分 响应文件有关格式

9.2 供应商应仔细阅读竞争性磋商文件的所有内容，并按照竞争性磋商文件的要求提交响应文件。如果供应商没有按照竞争性磋商文件要求提交全部资料，或者响应文件没有对竞争性磋商文件在各方面作出实质性响应，则报价有可能被认定为无效响应文件处理，其风险由供应商自行承担。

9.3 本竞争性磋商文件以及报价后的供应商编制响应文件是日后签订本项目有关管理工作委托协议的重要依据，也是本项目管理服务委托合同的附件，与合同具有同等法律效力，各供应商必须予以充分重视。

9.4 各供应商应认真了解本次采购的具体工作要求、工作范围以及职责，了解一切可能影响磋商报价的资料。一经成交，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成交人负责。本项目具体内容、要求见本竞争性磋商文件《采购需求》。

9.5 各供应商应按照竞争性磋商文件规定的日程安排，准时参加有关活动。

10. 竞争性磋商文件的澄清和修改

10.1 任何要求对竞争性磋商文件进行澄清的供应商，均应在响应文件提交截止期 5 天以前，按《竞争性磋商公告》中的地址以书面形式（必须加盖供应商单位公章）递交并通知采购人、集中采购机构。

10.2 对在响应文件提交截止期 5 天以前收到的澄清要求，采购人、集中采购机构需要对磋商文件进行澄清、答复的；或者在响应文件提交截止前的任何时候，采购人、集中采购机构需要对磋商文件进行补充或修改的，采购人、集中采购机构将会通过“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磋商文件的供应商工作区。如果澄清或修改的内容可能影响响应文件编制的，且澄清或修改公告发布时间距响应文件提交截止时间不足 5 天的，则相应延长响应文件提交截止时间。延长后的具体响应文件提交截止时间以最后发布的澄清或修改公告中的规定为准。

10.3 澄清或修改文件的内容为竞争性磋商文件的组成部分。当竞争性磋商文件与澄清或修改文件就同一内容的表述不一致时，以最后发出的文件内容为准。

10.4 磋商文件的澄清、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，不得作为响应的依据，否则，由此导致的风险由供应商自行承担，采购人、集中采购机构不承担任何责任。

10.5 采购人、集中采购机构召开答疑会的，所有供应商应根据磋商文件或者采购人、集中采购机构通知的要求参加答疑会。供应商如不参加，其风险由供应商自行承担，采购人、集中采购机构不承担任何责任。

11. 踏勘现场

11.1 采购人若组织踏勘现场的，所有供应商应按《供应商须知》前附表规定的时间、地点前往参加踏勘现场活动。供应商如不参加，其风险由供应商自行承担，采购人不承担任何责任。采购人不组织踏勘现场的，供应商可以自行决定是否踏勘现场，但须事先预约，便于安排。

11.2 供应商踏勘现场发生的费用由其自理。

11.3 采购人在踏勘现场中口头介绍的情况，供供应商在编制响应文件时参考，采购人不对供应商据此作出的判断和决策负责。

三、响应文件的编制

12. 响应文件构成

12.1 响应文件由商务部分、技术部分构成。

12.1.1 商务部分内容：

- (1) 响应函；
- (2) 法定代表人证明书、法定代表人授权委托书；
- (3) 报价一览表；
- (4) 分项报价明细表；
- (5) 资格条件响应表；
- (6) 符合性要求响应表；
- (7) 3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；
- (8) 中小企业声明函（必须项）；
- (9) 残疾人福利性单位声明函；
- (10) 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函；
- (11) 营业执照；资质证书；供应商企业情况介绍及相关资信证明材料（复印件加盖单位公章）；
- (12) 供应商认为需要提供的其他商务资料。

12.1.2 技术部分内容：

- (1) 项目经理简历表；
- (2) 拟投入本项目的主要人员表；
- (3) 拟投入本项目的设备机具一览表；
- (4) 保障用工人员合法劳动权益的承诺函；
- (5) 供应商应按照《采购需求》的要求编制并提交技术响应文件，对采购人的技术需求全面完整地做出响应，以证明其投标相关服务符合磋商文件规定。

13. 报价的语言及计量单位

13.1 供应商提交的响应文件以及供应商与采购人就有关磋商报价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响应文件视同未提供。

13.2 报价计量单位，竞争性磋商文件已有明确规定的，使用竞争性磋商文件规定的计量单位；竞争性磋商文件没有规定的，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. 磋商有效期

14.1 响应文件应从报价之日起，在《供应商须知》前附表规定的磋商有效期内有效。磋商有效期比竞争性磋商文件规定短的属于非实质性响应，将被认定为无效报价。

14.2 在特殊情况下，在原磋商有效期期满之前，采购人可书面征求供应商同意延长磋商有效期。供应商可拒绝接受延期要求而不会导致磋商保证金被没收。同意延长有效期的供应商需要相应延长磋商保证金的有效期，但不能修改响应文件。

14.3 成交人的报价书有效期至完成本竞争性磋商文件规定的年度内发生的委托范围内全部管理服务内容并通过资料验收、合格移交和办理完财务审计报批批准之日为止。

15. 磋商报价

15.1 磋商报价按照采购需求和现场情况结合市场价格以及企业自身实力进行报价，报价中应包括完成本项目所需的人工费、部分材料费、机械费、其他直接费、间接费、有关文件规定的调价、利润、税金和现行取费中的有关费用、材料的差价等全部费用。投标后，供应商由于自身考虑不周、漏报、少报而要求追加报价将不被采购人接受。本次招标中标价即为合同价。在服务期限内，合同价格不因政策、物价上涨等因素而变化。若服务内容发生变化需经区财政批准，否则不予认可。服务期间，采购人根据对服务方的考核情况，有权终止合同或重新组织招标的权利。

供应商必须按照人员配备和工作量，测算全年所提供服务人员的全部费用（包括工资、加班费、伙食费、福利、单位缴金部分等）、管理费用及税费，并考虑服务期内国家、上海市政策性调整、人工工资、福利、物价浮动等因素，提出详细的响应报价表和完整的管理方案进行响应。如成交，服务费不再作调整，但招标方保留因实际工作量调整而减少服务人员及相应服务费用的权利。特别说明：供应商在响应报价时，需充分考虑到国家调整职工最低工资保障线的情况以及物价上涨等因素。

15.2 报价依据：

- (1) 本竞争性磋商文件明确的“服务管理”内容、工作期限、工作范围和要求。
- (2) 本竞争性磋商文件明确的服务标准及考核方式。
- (3) 其他报价方认为应考虑的因素。

15.3 供应商提供的相关服务，应当符合国家有关法律、法规和标准规范，满足合同约定的服务内容和质量等要求。供应商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。

15.4 供应商应按照竞争性磋商文件中提供的响应文件格式完整地填写报价一览表、报价明细表和报价构成表等，说明其拟提供服务的内容、数量、价格、时间、价格构成等。

15.5 除《采购需求》中说明并允许外，报价的每一种服务的单项报价以及采购项目的报价总价均只允许有一个报价，任何有选择的报价，采购人均将予以拒绝。

15.6 报价一览表是为了便于采购人报价，报价一览表内容不举行公开报价。报价一览表的内容应与磋商报价明细表内容一致，以报价一览表内容为准。

15.7 竞争性磋商应以人民币报价。

16. 商务响应文件

供应商应对竞争性磋商文件有关磋商有效期、《采购需求》委托内容等要求做出实质性响应报价，并按照磋商文件所提供格式提交商务响应文件。

17. 技术响应文件

17.1 供应商应按照《采购需求》的要求编制并提交技术响应文件，对采购人的技术需求、质量标准等全面完整地做出响应并编制服务方案，以证明其报价的服务符合竞争性磋商文件规定。

17.2 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。

18. 磋商保证金

本项目不收取磋商保证金。

19. 响应文件的份数、签署和装订

19.1 供应商应准备《供应商须知》前附表规定份数的正本、副本。每份响应文件封面上须清楚地标明“正本”、“副本”，正本和副本不符时以正本为准。

19.2 响应文件的正本需打印或用不褪色的墨水填写，响应文件正本除本《供应商须知》中规定的可提供复印件外均须提供原件。副本可以打印或用不褪色的墨水填写，也可以采用正本的完整复印件。

19.3 响应文件中凡竞争性磋商文件要求签字、盖章之处，均应由供应商的法定代表人或法定代表人正式授权的代表签字和加盖公章。供应商应写明全称。如果是由法定代表人授权代表签署响应文件，则必须按竞争性磋商文件提供的格式出具《法定代表人授权书》并将其附在响应文件中。

19.4 响应文件若有修改错漏之处，须加盖供应商公章或者由法定代表人或法定代表人授权代表签字或盖章。响应文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由供应商自负。

19.5 供应商应按本竞争性磋商文件规定的内容、格式和顺序编制响应文件，并标注页码、装订成册。凡竞争性磋商文件提供有相应格式的，响应文件均应完整的按照竞争性磋商文件提供的格式打印、填写。响应文件内容不完整、格式不符合、编排混乱、不标注页码或未装订成册导致响应文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，是供应商的责任，供应商需承担其报价在评标时因此被扣分甚至被认定为无效标的风险。

19.6 传真和电传的响应文件将被拒绝。

四、响应文件的递交

20. 响应文件的密封和标记

20.1 供应商应将响应文件正本和所有的副本胶装装入封套中进行牢固的密封封装，（如果采购项目分标段或分包件采购的，须将每个包件分别密封封装，然后统一用大信封封装）封套上应标明：

（1）采购项目名称和采购编号，如果采购项目分标段或分包件采购的，还应注明所报价的标段或包件编号、报价服务项目名称；

（2）注明“在报价时间（要写出具体的时间）之前不得启封”的字样；

（3）注明供应商名称和联系地址；

（4）封口处骑缝加盖供应商公章。

20.2 如果未按上述要求密封和加写标记，采购人对误投或提前启封概不负责。对由此造成提前开封的响应文件，采购人将予以拒绝，并退回供应商。

21. 竞争性磋商文件递交

21.1 供应商必须在《供应商须知》前附表规定的竞争性磋商截止时间前将响应文件送达《供应商须知》前附表中规定的报价地点。

21.2 在竞争性磋商截止时间后送达的所有响应文件，采购人均将拒绝接受。

21.3 在采购人按《供应商须知》规定酌情延长竞争性磋商截止时间的情况下，采购人和供应商受竞争性磋商截止时间制约的所有权利和义务均应延长至新的截止时间。

22. 响应文件的修改和撤回

22.1 在竞争性磋商截止时间之前，供应商可以对已提交的响应文件进行修改或撤回，但修改或撤回的书面通知必须在规定的报价截止期之前送达采购人。

22.2 供应商的修改或撤回通知书应按《供应商须知》关于响应文件同样的要求进行签署、盖章、密封、标记和递交，并应在封套上加注“修改”或“撤回”字样。

22.3 报价截止后，供应商不得修改或撤回其报价。

五、磋商与评审

23. 磋商与评审

23.1 磋商会议

1) 采购代理单位将在竞争性磋商公告中规定的时间和地点组织磋商。供应商应委派携带有效证件的代表准时参加，参加磋商的代表需签名以证明其出席。

2) 磋商仪式由采购代理单位主持，竞争性磋商小组成员、采购人代表、监督代表、供应商代表以及有关工作人员参加。

3) 磋商时请采购监督人员或公证人员或供应商代表查验响应文件密封情况，至响应文件开启时间后由磋商小组开启响应文件。

23.2 磋商小组

- 1) 磋商会议结束后，采购代理机构将立即组织磋商小组进行竞争性磋商会议。
- 2) 磋商小组将按规定由采购人代表和评审专家共 3 人以上单数组成。

23.3 磋商工作纪律及保密

评审专家应当遵守评审工作纪律，不得泄露评审情况和评审中获悉的商业秘密。

23.4 磋商小组工作原则

1) 磋商小组成员应当按照客观、公正、审慎的原则，根据磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。未实质性响应磋商文件的响应文件按无效响应处理，磋商小组应当告知提交响应文件的供应商。竞争性磋商文件内容违反国家有关强制性规定的，磋商小组应当停止评审并向采购人或者集中采购机构说明情况。

23.5 响应文件审查

磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

23.6 供应商澄清

磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件将以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。

23.7 磋商程序、最后报价、综合评分

1) 磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。

2) 在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。

①磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组将要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价。最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

②已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。采购代理机构将退还退出磋商的供应商的磋商保证金。

③经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。综合评分法，是指响应文件满足竞争性磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评

审方法。

④评审时，磋商小组各成员独立对每个有效响应的文件进行评价、打分，然后汇总每个供应商每项评分因素的得分。

⑤磋商小组应当根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐 3 名成交候选供应商，并编写评审报告。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐，评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。

23.8 终止竞争性磋商采购活动的条款

出现下列情形之一的，采购代理单位将终止竞争性磋商采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

- 1) 因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；
- 2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- 3) 在采购过程中符合要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足 3 家。

24. 确定成交供应商

24.1 采购人在收到评审报告后 5 个工作日内，从评审报告提出的成交候选供应商中，按照排序由高到低的原则确定成交供应商。

24.2 采购代理单位在成交供应商确定后 2 个工作日内，将通过“上海政府采购网”(<http://www.zfcg.sh.gov.cn>)对成交结果进行公示。

25. 成交通知书

25.1 评审结束后，集中采购机构将以书面形式发出《成交通知书》，但发出时间不应超过竞争性磋商有效期。《成交通知书》一经发出即发生法律效力。

25.2 《成交通知书》将作为签订合同的依据。

26. 授予合同

26.1 采购人与成交供应商应当在成交通知书发出之日起 30 日内，按照磋商文件确定的合同文本等内容签订政府采购合同。

26.2 竞争性磋商文件、成交供应商的响应文件及竞争性磋商过程中有关澄清、承诺文件均应作为合同附件。

26.3 履约保证金：本项目不设履约保证。

27. 其他

本投标须知的部分条款如与竞争性磋商公告中条款不符的，以竞争性磋商公告规定的条款为准。

成交单位应在合同签订后 15 天内向技术咨询服务机构一次性付清咨询服务费，服务费用参照《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）服务类计取。

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。

一、推行节能产品、环境标志产品政府采购政策

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。

二、促进中小企业发展政策

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》，如为联合投标的，联合体各方需分别填写《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。

三、促进监狱企业、残疾人福利性单位发展政策

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。

若供应商未按要求提供相关证明文件的，评标时不予认可。

第四章 采购需求

一、概况

(一) 物业基本情况

- 1、物业名称：上海市普陀区社会福利院
- 2、物业类型：养护院
- 3、物业管理服务主要内容为：安保 24 小时值守、保洁、保绿、日常维修维护等。
- 4、坐落位置：上海 市 普陀 区 枣阳 路（街道）515 号
- 5、四面边界至：东：至长风公园围墙，南：至长风公园围墙，西：至枣阳路，北：至金沙江路。
- 6、建筑面积：5963 平方米，
- 7、其中：
 - 7.1 构筑物概况：共有1幢大楼，6层楼面，234 张老人床位，其中有老人房间 80 间，办公区、医务区、多功能厅、食堂各 1 间及院内小花园等。
 - 3、车位情况：地面车位数 17 个；地面电动自行车库（非机动车位）30 辆。
 - 4、水泵情况：生活水泵 2 个；消防水泵 2 个。
 - 6、电梯情况：垂直电梯 2 座。
 - 7、其他情况：消控室 1 间，位于大门口门卫室；监控中心 1 间；中央空调若干个；场地绿化面积 1300 平方米。

(二) 物业管理服务内容

- 1、本次采购所涉及的物业管理服务内容如下：
 - 1.1 保安服务；
 - 1.2 保洁服务；
 - 1.3 保绿服务；
 - 1.4 日常维护维修；
 - 1.5 服务期限：壹年。

(三) 物业管理总体要求

- 1、国家和市政府颁发的有关物业管理的法律、法规、标准和规范性文件。包括但不限于：
 - 1.1 《物业管理条例》中华人民共和国国务院令第 379 号；
 - 1.2 《保安服务管理条例》（国务院令 564 号）；
 - 1.3 《物业服务定价成本监审办法（试行）》发改价格（2007）2285 号；
 - 1.4 《上海市物业管理优秀示范项目评选实施细则》；
 - 1.5 上海市《非居住物业管理服务规范》（DB31/T1210-2020）；
 - 1.6 《上海市生活垃圾管理条例》（上海市第十五届人民代表大会第二次会议于 2019 年 1 月

31 日通过)。

各供应商应注意，凡涉及国家或行业管理部门颁发的相关规范、规程和标准，无论其是否在本磋商文件中列明，供应商应无条件执行。标准、规范等不一致的，以要求高者为准。

2、综合管理

2.1 服务内容：负责项目的整体管理，制定工作制度和计划，确保服务内容达到采购人的要求。

2.2 总体要求：全面负责本项目的正常运作、内部管理、制度的建立、员工培训及考核、物业档案管理、应急事件处理及特约服务等工作。

2.3 工作职责

- (1) 日常管理：建立健全各项管理制度。
- (2) 档案管理：建立完整的物业验收档案、设备设施检测档案、维修保养档案。
- (3) 管理质量控制：满足国家、地方行业标准，建立起实用、有效的管理体系。
- (4) 投诉接待处理：流程合理，及时处理，有回访制度和记录。
- (5) 报修受理：24 小时受理报修接待（热线电话）有完善的报修受理流程。
- (6) 对外统筹与协调：同所有外部接口实现无缝衔接，接受采购人的领导，配合采购人相关部门共同完成指令任务。

二、物业管理服务内容如下：

1、保安管理服务

(一) 门岗值守

(1) 出入口 24 小时执勤，并有详细交接班记录和外来车辆记录，物品进出必须凭甲方主管签字出门单方可出门。

(2) 在院老人进出福利院应严格核实证件并联系院方后方可出入，并做好登记。

(3) 外来访客进入必须在门卫室办理登记手续，外包施工人员凭《临时出入证》进入。

(4) 按甲方规定放行准进车辆，并协助做好车辆停放工作。

(二) 巡查岗

(1) 值勤人员按指定的时间和路线每隔一小时巡查一次。

(2) 接到火警、警情后三分钟内到达现场，协助保护现场，并报告甲方及警方，并根据消防应急预案的程序与措施进行处置。

(3) 在遇到异常情况或紧急求助时，三至五分钟内赶到现场，采取相应救助措施

(三) 消控室

(1) 24 小时全程监控，发现异常及时登记、报告和处理。

(2) 消控中心接到报警信号后，值勤人员三分钟内赶到现场进行确认，如属误报恢复系统并做好记录；若确认火灾，值勤人员应立即采取灭火措施，并根据消防应急预案的程序与措施进行处置。

(3) 服务区应有火警、水警、警情应急预案，并在消控中心控制室悬挂。

(4) 若设备出现故障，及时通知甲方和消防维保单位进行维修，并做好记录。

(四) 监控室

(1) 24 小时全程监控，发现异常及时登记，报告和处理。

(2) 对于监控系统不能正常运行，及时通知甲方和消防维保单位，并做好登记工作。

(3) 所有值勤人员严格相关管理制度、操作规程、标准规范，以确保门卫安全措施落实率 100%、技术防范监控措施实施率 100%。

(五) 重大活动管理

通过制定和执行《重大接待活动管理预案》、《服务接待岗位职责》、《服务接待安全管理规范》、以及重要活动的相关记录等，确保重要活动接待的安全措施保证率达到 100%。

(六) 车辆管理

(1) 设置交通指示标识，规定车辆行驶路线，指定车辆停放区域。

(2) 引导车辆驶入指定的泊位，发现异常情况应提示，车位停满时应疏导。

(3) 保持进出通道畅通，车辆停放整齐。

(4) 车辆造成人员伤害、设备设施损坏、车辆碰擦等，应及时救助、取证、报告、记录，必要时保护现场。

(七) 突发公共事件管理

(1) 依照《上海市突发公共事件总体应急预案》的要求制定物业突发公共事件的应急预案，并在物业办公室、监控中心、机房等处室内悬挂，在每个楼层固定位置悬挂疏散示意图及引路标志，每年应组织不少于 1 次的突发公共事件应急演练。

(2) 当物业发生突发公共事件时，各岗位管理人员必须按规定实行岗位警戒，根据不同突发公共事件的现场情况应变处理，在有关部门到达现场前，保证人身安全，减少财产损失，并全力协助相关部门处理相关事宜。

2、保洁服务

(一) 公共区域地面

(1) 地面必须保洁干燥、清洁，无水渍。

(2) 地面干净有光泽，无垃圾、杂物、灰尘、污迹、划痕等现象，保持地面材质原貌。

(3) 踢脚、接缝、角落、边线等处洁净。

(4) 地面光洁、明亮、无污迹、无水迹。

(5) 如遇雨、雪天气，应在大堂、门厅进出口铺设防湿防滑地垫，并及时擦拭，确保地面无积水。

(二) 公共区域墙面

(1) 墙面洁净无污渍、无积灰、无破损、无印记斑点。

(2) 四周顶角无蜘蛛网、无污迹、无霉斑，墙釉面砖色泽光亮。

(3) 门、窗玻璃

(1) 玻璃表面清洁明亮，无水渍、无积灰、无明显手印。

(2) 玻璃幕墙（2 米以下）保持洁净、无灰尘，自动门、窗、隔断清洁光亮。

(三) 扶梯、消防通道

(1) 扶手无灰尘，楼梯栏杆无积尘、无手印。

(2) 步行台阶无污迹、无杂物。

(四) 公共卫生间

(1) 面盆清洁光亮、无杂物、无污垢、无水渍、无水迹，排水口过滤器没有头发等污物。

(2) 台面清洁、明亮，无明显水迹。

(3) 镜面光洁明亮，无水迹、无污迹、无手印。

(4) 不锈钢龙头、感应器保持清洁明亮，无水斑、无水渍、无手印，启闭灵活，不滴不漏。

(5) 小便池釉面内、外部清洁光亮，无尿碱、无污垢、无异味、无明显水渍和水迹，保持水流畅通无阻，芳香球及时更换。

(6) 坐便器内、外部釉面清洁光亮，无污迹、无明显异味，无尿碱、无污垢，无明显水渍和水迹。坐便器盖板无污迹、水迹。

(7) 保持水流畅通无阻。

(8) 厕所地面保持清洁、干爽，无杂物、无烟蒂、无污垢、无积水。

(9) 门框、墙、天花板、通风口表面色泽光亮，无污垢、无蜘蛛网、无积尘、无印迹。

(10) 垃圾桶、阻燃废纸篓内外保持清洁、光亮无粘附物，无污迹、无异味、无污水、无满溢，周围无散落垃圾。

(11) 污水排出口：面盆、拖布盆、小便斗、坐便器、地漏等污水排出口处不得有固体垃圾，水流顺畅。

(12) 生活水箱清洗，一年二次。

(四) 饮水机

(1) 清洁光亮、保持干爽、无污痕、无水迹。

(2) 饮水机水槽内无杂物，无满溢、无异味。

(五) 宣传资料架、书报架

(1) 书报架表面无灰尘、无污迹、无手印。

(2) 宣传资料架表面无积灰，无污垢，内部无杂物。

(3) 指示牌、引导牌、电子屏指示牌、引导屏、电子屏幕，表面无污迹、无锈迹、无积尘、无蜘蛛网。

(六) 天花板、照明灯具

(1) 天花板无污迹、无锈迹、无积尘、无蜘蛛网。

(2) 照明灯具表面清洁，灯罩内无积灰与飞虫。

(七) 办公家具、椅子无积灰。

(1) 隔断、人手高墙面，门、门框、照明开关无污渍、无积灰。

(2) 内侧玻璃幕墙明亮、无污渍，窗帘无积灰。

(3) 地面整洁，无污渍。

(4) 废纸篓无污渍、无积灰。

(5) 电话机无污渍、异味。

(八) 垂直电梯

(1) 垂直升降电梯轿厢四壁光洁明亮、无浮灰。

(2) 不锈钢表面（镜面）光亮、无擦伤、无污迹。

(3) 操作面板无污迹、无灰尘、无擦痕。

(4) 轿厢顶罩无油污，灯罩内无积灰和飞虫。

(5) 每日更换轿厢内地垫，保持地垫干净、无明显污迹。

(九) 消防栓/消防箱/公共设施

(1) 消防栓箱、灭火器箱表面洁净、无灰尘。

(2) 箱内消防带、水嘴、阀门无积灰和锈蚀。

(3) 报警器、火警通讯电话插座、灭火器表面光亮、无灰尘、无污迹。

(4) 喷淋盖、烟感器、喇叭无灰尘、无污渍。

(5) 监控摄像头、门警器表面光亮、无灰尘、无斑点、无絮状物。

(十) 垃圾收集、排污

(1) 所有垃圾必须日产日清，清洁人员每天定时到各点收集处理。

(2) 垃圾收集点周围地面无散落垃圾、无污水、无污迹、无异味、干净整洁。

(十二) 广场、道路

(1) 广场地面干净，无明显杂物、积水。

(2) 外围通道地面应保持畅通，无堆放杂物、无积灰、积水、无污迹、油渍、轮胎印，地面应保持原色。

(3) 各类告示牌、照明灯具、栏杆、立柱、反光镜等表面无积灰、无污垢、无污迹。

(十三) 绿地、花台、明沟

(1) 绿地、花坛、隔离带、周围无杂物、无积水。

(2) 明沟无杂物，无积水。

(十四) 垃圾桶

(1) 保持清洁，无满溢、无异味、无污迹。垃圾不得超过垃圾桶体积的 2/3。

(2) 及时更换垃圾袋、按规定清运，严禁垃圾过夜。

3、绿化服务要求

(一) 绿化服务

(1) 草坪常年保持平整，边缘清晰，草高不超过 6cm, 及时按实际生态情况清除杂草，做到基本无杂草。常年按需保持有效供水、施肥、修剪。

(2) 乔、灌木修剪每年二至三遍以上，无枯枝；篱、球、造型植物按照生长情况，造型要求及时修剪，做到枝叶茂密、圆整、无脱节；地被、攀援植物修剪、整理及时，每年二至三次以上，基本无枯枝。

(3) 花灌木按时开花结果；篱、球、地被生长茂盛，无缺枝、空挡。

4、日常维修服务

(一) 维保服务要求

(1) 物业管理区域内设施设备使用管理及维修养护；

(2) 365 天 24 小时受理房屋、设备、设施的报修；

(3) 供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。

(4) 物业管理区域内设施设备突发事件的处理；

三、 物业管理人员要求

(一) 人员基本要求

(1) 主要管理岗位人员应取得相应的职业资格证书或岗位证书、专业技术证书、并具有相应的安全资质证书；操作/服务岗位人员应取得相应的专业技能证书或职业技能资格证书。

(2) 现场管理与服务人员应符合入职审核的相关规定，均应通过政治审核，无任何刑事犯罪记录。

(3) 供应商应为所有工作人员按岗位分别提供统一着装，着装整齐清洁，仪表仪容整洁端庄，佩戴标志、站姿端正、坐姿稳重、行为规范、服务主动。

(4) 管理和服务人员在工作中应保持良好的精神状态，表情自然、亲切，举止大方、有礼，用语文明、规范，对待使用单位（人）或外来人员主动、热情、耐心、周到，并及时为使用单位（人）或外来人员提供服务。

(5) 建立对现场管理和服务人员的考评和奖惩制度，并提供具体的考评和奖惩的实施措施和办法，通过合理的激励机制，促使员工队伍优胜劣汰。

(6) 所有管理和服务人员不得擅自翻阅、移动文件及相关材料，入职人员均需签订保密协议。

(7) 所有管理人员不得使用离休或退休人员。

(8) 所有物业管理与服务人员要求能听懂沪语，沪籍优先。

(二) 项目经理

(1) 基本素质：有责任心、事业心强，吃苦耐劳，爱岗敬业，廉洁自律，具有很强的组织管理能力、协调能力和良好的心理素质。

(2) 自然条件：五官端正、身体健康、男性≤60 周岁/女性≤50 周岁。

(3) 文化程度：专科及其以上学历。

(4) 专业资格要求：持有物业管理师或同类中级职称资格证书。

(5) 相关知识要求：熟悉物业管理服务专业知识及相关的法律法规。

(6) 经验要求：担任过政府机关、公众物业等相关非住宅物业的项目经理或负责人，并具有上述岗位 5 年以上的工作经验。

(二) 保安人员

(1) 保安主管

1) 基本素质：有责任心、事业心强、吃苦耐劳、爱岗敬业、廉洁自律，具有较强的组织管理能力和协调能力。

2) 自然条件：五官端正、身体健康。

3) 文化程度：中专及以上学历。

4) 专业资格要求：持有初级保安员及以上岗位资格证书。

5) 相关知识要求：熟悉物业管理服务专业知识及相关的法律法规，熟悉保安、消防知识，能够妥善处理各项突发事件。

6) 经验要求：担任过政府机关、公众物业等相关非住宅物业的保安负责人，并具有上述岗位 2 年以上的工作经验。

(2) 保安人员（7 人）

1) 自然条件：身体健康、体貌端正，会能使用普通话，男性优先。

2) 专业资格要求：持有初级保安员及以上岗位资格证书；消控室值守人员应具有初级消防设施操作员（五级）及以上的岗位证书，保证 100%持证上岗。

(二) 保洁人员

(1) 自然条件：身体健康、体貌端正。

(2) 相关知识要求：熟悉各类保洁用品的使用功能、范围和效果，了解各类保洁器械。

(3) 经验要求：从事保洁 2 年以上的工作经验。

(三) 绿化维护人员

(1) 自然条件：身体健康、体貌端正。

(2) 相关知识要求：熟悉各类保洁用品的使用功能、范围和效果，了解各类绿化器械。

(3) 经验要求：从事绿化 2 年以上的工作经验。

(四) 日常维修人员

(1) 自然条件：身体健康、体貌端正，普通话标准，男性优先。

(2) 专业资格要求：持有高、低压电工操作证。

(3) 相关知识要求：熟悉馆内各项设施设备的运行与维护，熟悉各类设施设备的零星小修小补。

(4) 经验要求：从事同类型公众物业维修 2 年以上的工作经验。

(五) 物业管理服务人员岗位需求表

序号	岗位	服务内容	人员配置	工作时间
1	项目管理	对接沟通，落实响应，服务质量监督管理	1	日班
2	保安（门岗）	门卫执勤、安全保障及异常情况处置等。	4	24小时翻班
3	保安（监控）	监控岗执勤、安全保障及异常情况处置等	4	24小时翻班
4	保安（巡逻）	楼内外秩序巡查、大堂秩序管理、地下车库秩序管理、地面车辆秩序管理、安全保障及异常情况处等	4	24小时翻班
5	保洁服务（含绿化维护）	楼层保洁、楼层卫生间保洁、广场保洁、自行车库保洁、生活垃圾清运、生活水箱清洗消毒等	3	日班 （做六休一）
6	设备维护	楼内外照明灯具维护生活水泵养护。	2	12小时翻班
7	设施维修	给排水管道零星维修、办公家具修配等	1	日班
合计			19	

四、报价要求

1、磋商文件明确的服务范围、服务内容、服务期限、服务质量要求、管理要求与服务标准、考核要求及低值易耗品等。

2、依据本项目的招标范围和内容，成交人提供物业管理服务，其投标报价费用组成中，应包含但不限于以下内容：

2.1 人员费用：包括工资、社保费、公积金、服装费、福利费、就餐费、高温费、加班费等费用支出。

2.2 办公费用：对本项目服务管理所产生的通讯费、办公文具用品、宣传文化费等其它费用支出。其中电话及网络接线端口由采购人负责提供。

2.3 公共秩序维护与安全管理费用：维护管理范围内公共秩序与安全管理所需的对讲机、照明灯、应急包、防卫防护器材装备、记录登记册等费用支出。

2.4 环境卫生服务费用：保障物业管理区域内保洁服务所需的清洁消毒药剂（含除四害）、清洁工具、低值易耗品（洗手液、卫生纸、擦手纸、垃圾袋等）等费用支出。

2.5 设备维护保养费用

2.6 雇主责任保险。

2.7 物业管理服务企业认为其它必要的费用。

2.8 企业利润。

2.9 税金。

3、投标报价应将所有工作内容考虑在内，如有漏项或缺项，均属于供应商的风险。供应商应

逐项计算并填写单价、合计价和总价，供应商没有填写单价和合计价的项目将被认为此项目所涉及的全部费用已包含在其他相关项目及投标总价中。

4、其它要求：

(1) 根据工作界面划分，在委托管理范围内的设施设备的法定检测，由成交人承担。委托管理范围外的设备中修、大修、应急维修由成交人列支计划，由采购人审批通过后实施。

(2) 物业共用部位、共用设施设备的日常维修维护费用包括（五金构件、室内外及办公家具、照明器具（室内外），单项单件维修费 300 元以内/月，超过 300 元的单项单件维修费需提前申报采购人，维修所需的“人、材、机”按实结算，未经采购人同意自行维修，该费用由成交供应商自行承担。

五、付款方式

根据双方约定物业管理服务费按季支付。甲方在对上一季考核合格后，向财政部门申请支付管理服务费，考核日期起为下一季度的第一个月 20 日，以此类推。第四季度物业管理服务费根据前三季度的考核情况，于 2025 年 11 月支付。

六、服务期限

1、本项目服务周期：一年。

七、其他

由于招投标工作的周期性，本次竞争性采购工作完成前由原服务单位继续履行服务。在此期间所产生的服务费，待项目采购完成后由成交单位按成交价折算支付给原服务单位相应的服务费用，费用按成交总价/365*原单位服务天数计算（如有此情况）。

八、物业管理服务人员行为规范及履约考核标准

1、采购人每半年对成交人物业管理服务进行考核检查，发现问题，采购人签发整改通知书，成交人应及时整改，2 次整改不合格或连续两个月未及时整改的，按成交人合同金额的 10%扣除罚金。

2、根据物业服务内容制定本考核标准，总分为 100 分。95 分以上为优秀，90 分—94 分为良好；80 分—89 分为一般；80 分以下为不合格。

附件：履约考核标准

序号	项目	总分	参考标准内容	分值	评分	评分细则
1	人员制度、内部管理	12分	1、实行持证上岗制度。	4		凡有 1 人不符合，扣除 1 分
			2、项目投标时所承诺的项目工作人员，必须和承接此项目后开展工作的团队人员相符，未征得甲方同意不得更换团队成员。	4		
			3、有健全的财务会计制度，运作规范	2		完全符合得满分，部分符合相
			4、健全考核制度，岗位职责，工作流程。建立各类应急预案。	2		

						应递减，不符合得0分
2	保安服务	26分	1、项目24小时有安保人员和值班电话。	3		完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得0分
			2、项目内公共秩序良好。发生刑事案件、火警事故、交通事故等紧急情况时，安保人员应保护现场，并上报有关主管部门，无借故推诿和拖沓现象。	3		
			3、安保人员着装整齐，熟悉项目情况，文明值勤、不徇私舞弊。	2		
			4、安保人员执行严格的交接班制度，有书面的交接班记录，交班安保人员把需要在值班中继续注意或处理的问题向接班人员交代清楚。	3		
			5、对进出项目的外来车辆进行登记，对携带大宗物品外出的实行登记制度。	3		
			6、车辆停放规范有序，机动车和非机动车实行分区域停放。	3		
			7、项目内建立消防责任制，安保人员掌握基本消防技能。消防设施设备完好、放置合理、定期检修，随时可以启用。消防台帐账务相符。	3		
			8、定期开展消防演习，消防培训。	3		
			9、安保人员熟悉岗位职责和 workflows，掌握火灾、大风、暴雨等方面突发事件的应急措施及救生知识。节假日前有安全检查。	3		
3	保洁服务	21分	1、保洁服务管理制度完善并落实。实行标准化清扫保洁，保证重要办公室、会议室等内外和公共场地整洁、舒适。实行微笑服务，态度和蔼，不得与工作人员发生争执。	3		完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得0分
			2、公共区域的地面、墙面、楼梯、扶手、踢脚线、台阶、梯道大门、走廊、大厅、消火栓箱表面、灭火器、开关面板、消防报警按钮等整洁干净，无垃圾、无积灰、无污渍、无手印。	3		
			3、电梯轿厢内外、灯具、沟槽、墙面、吊顶、灯罩、门、窗（含2米以下内外玻璃）整洁程度。公共区域的地面光洁及垃圾的收集处理及屋顶平台等保洁消毒情况。	3		
			4、卫生间、茶水间地面清洁无异味，物品摆放有序，无垃圾、无污渍、无积水、无堆积杂物，洁具、台面、镜面等光洁无水迹，电器设施外观清洁。	3		
			5、会议室内桌椅、设备保洁情况，室内绿化物、车库等整洁程度。	3		

			6、室外广场、道路、停车场（库）、雨水沟管道、“门前三包”等公共区域的地面干净无杂物、无积水和淤泥、污垢。	3		
			7、垃圾、废弃物按分类要求收集，日产日清；化粪池进行清淘，保持常年正常使用；垃圾桶（房）外侧表面清洁、内侧无残留物，无异味；定期开展消毒灭害活动，对窨井、明沟、垃圾桶（房）等喷洒药水。	3		
4	工程服务	22分	1、工程维修保养制度及操作规程完善并落实。落实保证大楼各项设备设施安全有效运行。	3		完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得0分
			2、电气设备、照明完好率达到100%，供电线路及后备电源、照明灯具、空调的检查和维修，发现损坏做好维修。	3		
			3、配备专职人员上岗，正确操作各项电器设备，做好原始记录；定时检查巡视高低压配电系统，并抄录各种表计，发现设备出现异常和故障，应通知有关部门进行检修，并做好记录。	3		
			4、给排水设备运行正常，设施完好，无跑冒滴漏；机房整洁无积尘、积水，无杂物。	3		
			5、空调完好，运行正常。管道、阀门无跑冒滴漏现象及事故隐患。	3		
			6、实行24小时工程运行维修值班制度。接到报修后30分钟内到现场并排除故障，维修合格率为100%，零返修。微笑服务、文明施工、安全操作，维修工作完成后做好现场清理工作。	3		
			7、积极配合维保单位做好对项目的各项设备的维护保养工作。发现问题及时处置，并做好记录。	2		
			8、负责制定所管辖系统设备月度和年度的维修保养计划和备品、备件计划，定期报送监管部门审定，并负责组织安排维修保养计划的实施，制定工作标准，督导下属保证工作质量。	2		
5	绿化	10分	1、花木植物摆放品种、数量、规格符合磋商文件要求。	3		完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得0分
			2、植株修剪及时，做到枝叶紧密、圆整，无脱节、无倾斜，无枯枝死杈。	4		
			3、绿植长势良好，无残叶、杂草。	3		
6	投诉检查整改项	9分	1、建立完善的投诉响应机制，并能妥善处理各类投诉及建议，给予投诉客户答复。	3		①投诉事件经认定属实，未妥
			2、检查整改有效落实。	3		

			3、无其它违反甲方相关规定之事项。	3		善处理或未答复，扣1分。②符合得3分，基本符合得1分，不符合得0分。
7	标准分		100分			
8	总得分		考核实际得分			

第五章 评审办法及评审标准

一、评审原则

1、评审办法系本着公开、公平、公正的原则，按照《中华人民共和国政府采购法》《政府采购货物和服务招标投标管理办法》《政府采购竞争性磋商采购管理暂行办法》制定，作为本次采购确定预成交供应商的依据。

2、磋商小组由采购人代表和评审专家共 3 人以上单数组成，其中评审专家人数不少于磋商小组成员总数的 2/3。采购人代表不以评审专家身份参加本部门或本单位采购项目的评审。集中采购机构人员不参加本采购项目的评审。

3、评审专家将从上海市政府采购评审专家库内相关专业的专家名单中随机抽取。

4、任何人不得干预磋商小组成员的评审权利，评审表要保存备查。

二、评审程序

1、磋商小组首先对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查，在此过程中，磋商小组可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

2、本项目专门面向中小企业采购，不再对小型和微型企业的磋商报价给予扣除。供应商应提供《中小企业声明函》，如为联合投标的，联合体各方需分别填写《中小企业声明函》。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）和《财政部、司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68），供应商为残疾人福利性单位、监狱或戒毒企业，且提供了相应证明的，视同为小型和微型企业，执行上述支持小型和微型企业的相同政策。

3、资格性审查：由磋商小组根据竞争性磋商文件要求，对各供应商的文件进行资格性审查，资格性审查不满足要求的将不进入到符合性审查。

4、符合性审查：由磋商小组根据竞争性磋商文件要求，对各通过资格性审查的供应商的文件进行符合性审查，符合性审查不满足要求的将不进入评分阶段，符合性审查合格者进入技术因素和价格因素评分阶段。

5、磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件将以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

6、随后磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会，各供应商磋商顺序按照系统抽取顺序进行。正式磋商前，参与磋商的供应商授权代表或法人代表须出示本人身份证以供采购人查验，否则不能参与磋商。

7、在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

若供应商的报价明显低于其他供应商的报价，使得其报价可能低于其成本价的，并有可能影响该采购项目质量或不诚信履约的，且响应文件中并未作出书面说明且未提供相关证明材料的，经磋商小组评审后认定没有合理说明或没有提供相关证明材料的，该响应文件作无效处理。

对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。

供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

8、磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于 3 家。

9、磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的，磋商结束后，磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐 3 家以上供应商的设计方案或者解决方案，并要求其在规定时间内提交最后报价。

10、最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

11、经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

综合评分法

2025 年普陀区社会福利院物业管理项目包 1 评分规则：

评分项目	分值区间	评分办法
类似项目业绩	0~4	1. 供应商提供清晰可辨的自磋商公告发布之日前 36 个月内的类似项目业绩材料，时间以合同签订日期为准。业绩证明以供应商实际提供的合同扫描件为准（供应商提供的合同案例应包含合同首页、金额所在页和签字盖章页等）； 2. 供应商每提供一个符合要求的业绩及证明材料得 1 分，未提供或提供的不符合要求不得分。满分 4 分。

报价得分	0~10	磋商报价得分=（磋商基准价/最后磋商报价）×10%×100 注：磋商基准价为通过资格性及符合性检查的所有响应中的最低报价。
需求匹配	0~5	根据供应商提供的针对本采购需求的理解程度、分析程度进行综合打分。 对本项目理解透彻，分析全面，得 4-5 分； 对本项目情况基本了解，分析较全面，得 2-3 分； 对本项目理解不够全面，分析针对性欠缺，得 1 分； 如供应商此项未做说明得 0 分。
日常维修养护方案	0~6	根据供应商提供的日常服务（包含共用设施、日常设备维修、设备维保服务）内容的完整性、合理性进行综合打分。 服务方案内容完整合理，有针对性和可操作性，得 5-6 分； 服务方案内容基本完整，但略有缺漏，针对性和可操作性欠缺，得 3-4 分； 服务方案内容简单，无针对性和可操作性，得 1-2 分； 如供应商此项未做说明得 0 分。
保洁服务方案	0~6	根据供应商提供的保洁方案的实施计划和安排的完整性、合理性、适应性进行综合评审。 服务方案内容完整合理，有针对性和可操作性，得 5-6 分； 服务方案内容基本完整，但略有缺漏，针对性和可操作性欠

		<p>缺，得 3-4 分；</p> <p>服务方案内容简单，无针对性和可操作性，得 1-2 分；</p> <p>如供应商此项未做说明得 0 分。</p>
保安服务方案	0~6	<p>根据供应商提供的保安服务方案的实施计划和安排的完整性、合理性、适应性进行综合评审。</p> <p>服务方案内容完整合理，有针对性和可操作性，得 5-6 分；</p> <p>服务方案内容基本完整，但略有缺漏，针对性和可操作性欠缺，得 3-4 分；</p> <p>服务方案内容简单，无针对性和可操作性，得 1-2 分；</p> <p>如供应商此项未做说明得 0 分。</p>
提供的服务承诺、特色管理或创新管理	0~6	<p>根据供应商提供的服务承诺、特色管理或创新管理进行综合评审。</p> <p>服务承诺、特色管理或创新管理全面、合理、科学，得 5-6 分；</p> <p>服务承诺、特色管理或创新管理较全面、基本合理，得 3-4 分；</p> <p>服务承诺、特色管理或创新管理不够完善，内容缺漏，得 1-2 分；</p> <p>如供应商此项未做说明得 0 分。</p>
提供的对本项目现状及重难点分析及应对措施	0~6	<p>根据供应商提供的对本项目现状及重难点分析提出的应对措施进行综合打分。</p> <p>提供的对本项目现状及重难点分析提出的应对措施针对性、</p>

		<p>可操作性强且合理，得 5-6 分；</p> <p>提供的对本项目现状及重难点分析提出的应对措施针对性、可操作性较为合理，得 3-4 分；</p> <p>提供的对本项目现状及重难点分析提出的应对措施针对性、可操作性不够合理，得 1-2 分；</p> <p>如供应商此项未做说明得 0 分。</p>
服务质量保障措施	0~6	<p>根据供应商提供的服务质量保障措施、投诉处理和及时整改方案等情况进行综合打分。</p> <p>服务质量保障措施、投诉处理和及时整改方案有针对性，得 5-6 分；</p> <p>服务质量保障措施、投诉处理和及时整改方案针对性不够全面，得 3-4 分；</p> <p>服务质量保障措施、投诉处理和及时整改方案无针对性，得 1-2 分；</p> <p>如供应商此项未做说明得 0 分。</p>
安全管理措施	0~6	<p>根据供应商提供的安全管理措施等情况进行综合打分。</p> <p>安全管理措施有针对性强，得 5-6 分；</p> <p>安全管理措施针对性不够完善的 3-4 分；</p> <p>安全管理措施无针对性的 1-2 分；</p> <p>如供应商此项未做说明得 0 分。</p>
提供的各类规章制度	0~6	<p>根据供应商提供的各类规章制度进行综合打分。</p> <p>提供的各类规章制度全面、合理、科学，得 5-6 分；</p>

		<p>提供的各类规章制度比较全面、比较合理、比较科学，得 3-4 分；</p> <p>提供的各类规章制度不够完善，有欠缺，得 1-2 分；</p> <p>如供应商此项未做说明得 0 分</p>
项目负责人配备情况	0~6	<p>据供应商提供的项目负责人相关工作的管理经验、相关工作业绩、管理能力，及所提供的负责人的资格证书（包括：学历证书、资格证书）等情况进行综合打分。</p> <p>项目负责人相关工作的管理经验丰富，学历、职业（职称）证书等较强，得 5-6 分；</p> <p>项目负责人相关工作的管理经验较丰富，学历、职业（职称）证书等较弱，得 3-4 分；</p> <p>项目负责人相关工作的管理经验、学历、职业（职称）证书等欠佳，得 1-2 分；</p> <p>如供应商此项未做说明或未提供相关证明材料的得 0 分。</p>
项目团队其他人员配备情况	0~6	<p>根据供应商提供的本项目的团队组成是否合理，项目团队类似服务经验及相关人员证书情况进行综合打分。</p> <p>项目团队组成较合理，项目团队类似经验丰富，相关人员证书较多，得 5-6 分；</p> <p>项目团队组成基本符合项目要求，项目团队类似经验及相关人员证书较少，得 3-4 分；</p> <p>项目团队组成不合理，无类似</p>

		项目团队经验，无相关人员证书情况，得 1-2 分； 如供应商此项未做说明得 0 分。
考核机制、奖惩措施	0~6	根据供应商提供的对本项目的考核机制、奖惩措施进行综合打分。 考核机制、奖惩措施完整，有针对性，得 5-6 分； 考核机制、奖惩措施较完整，针对性不够全完善，得 3-4 分； 考核机制、奖惩措施有部分欠缺，针对性有缺漏，得 1-2 分； 如供应商此项未做说明得 0 分。
日常工作必需的物资装备	0~6	根据供应商提供的日常工作必需的物资装备进行综合打分。 物资装备配置合理、齐全，得 5-6 分； 物资装备配置较合理、较齐全，得 3-4 分； 物资装备配置不合理、尚缺，得 1-2 分； 如供应商此项未做说明得 0 分。
企业综合实力	0~3	根据供应商综合能力自述进行评定，是否具有良好的信誉、较强的履约能力和良好的运营状况等情况进综合打分； 以上各方面均符合得 3 分，有一方面未作说明或不符合扣 1 分，扣完为止。
突发事件处理应急预案	0~6	根据供应商提供的处理突发事件（如：应对突发事件的应急人员，应急响应时间、应急处置方案等）进行综合打分。

		<p>应急事件的响应时间短，人员到位及时，处置方案合理，得5-6分；</p> <p>应急事件的响应时间比较短，人员到位比较及时，处置方案比较合理，得3-4分；</p> <p>应急事件的响应时间比较长，人员有欠缺，处置方案不够全面，得1-2分；</p> <p>如供应商此项未做说明得0分。</p>
--	--	---

第六章 合同条款（参考）

包 1 合同模板：

[合同中心-合同名称]

合同统一编号： [合同中心-合同编码]

合同内部编号：

合同各方：

甲方： [合同中心-采购单位名称]

乙方： [合同中心-供应商名称]

法定代表人： [合同中心-供应商法人姓名]

（ [合同中心-供应商法人性别] ）

地址： [合同中心-采购单位所在地]

地址： [合同中心-供应商所在地]

邮政编码： [合同中心-采购人单位邮编]

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《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《物业管理条例》、《公共机构节能条例》等法律法规的规定以及 2025 年普陀区社会福利院物业管理项目竞争性磋商采购结果，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，就上海市普陀区社会福利院委托物业管理服务合同事宜经双方协商一致，订立本合同。

一、合同主要要素

- 1、项目名称：2025 年普陀区社会福利院物业管理项目
- 2、服务地址：上海市普陀区枣阳路 515 号
- 3、其它需要补充说明的事项。

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、乙方的本项目响应文件或磋商文件

- 5、本项目磋商文件或采购文件中的合同条款
- 6、本项目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

第一条 一般规定

（一）遵守法律

1、甲乙双方在履行合同期间需遵守国家和本市有关法律法规和行业规范标准要求，对法律法规文件规定的物业管理服务单位需要获得的许可证、执照、证件、批件等，乙方需依法取得，并且在合同期间保证前述许可、证照的有效性，及相应的资质等级不降低。

2、乙方应按时向所聘用人员发放工资，并按照规定办理有关保险，依法缴纳相应税费。

（二）保密责任

甲乙双方在订立和履行合同过程中负有保密责任，双方签订的保密协议作为合同附件。

（三）廉政责任

甲乙双方在物业项目招投标和履约过程中应严格遵守相关廉政建设法律法规和工作纪律要求，严格履行合同义务。双方签订的廉政协议作为合同附件。

第二条 物业管理服务范围

乙方所接受的物业管理服务（包括保安服务、保洁服务、绿化养护、日常维护维修等），具体详见合同附件。

物业竣工图纸及物业构成明细应作为合同附件，物业构成明细以甲乙双方实际验收交接清单为准。

第三条 物业管理服务的内容和要求

1、具体服务内容和要求详见项目磋商文件和乙方的响应文件。

2、除上述约定的物业管理服务内容外，甲方因机关正常运营需要，需委托乙方提供其它服务（合同文件服务范围以外的服务，如通讯、理发、送水、洗衣、自行车免费租赁、物品搬移等服务，以及甲乙双方协商约定的突击性、临时性服务等）的，视为延伸服务，延伸服务的内容、标准和服务费用由双方另行约定。

第四条 专项服务分包（如有）

1、乙方对专业性强，技术要求高的管理服务项目，可进行专业分包，但不得将物业管理服务合同约定的全部事项一并委托给他人。除乙方响应文件中已说明的委托专项服务事项外，非经甲方事先书面同意，乙方不得进行对外专业分包。

2、乙方所选定的专业分包单位，必须具有相应的专业资质。乙方所签订的分包合同的服务标准不得低于本合同的服务标准，并对专业服务企业的服务行为承担连带责任。专业分包单位不得将专业分包项目再次转包。

3、分包合同不能免除乙方在本合同中应承担的任何义务和责任。乙方应对分包服务项目进行相应监督管理，保证合同的履行。

第五条管理服务的质量标准

乙方应在本合同履行期限内，对本物业的管理服务达到甲方在招标书中提出的、乙方在投标书中承诺的以及在管理服务方案中具体表明的质量标准。详见磋商文件和乙方的响应文件。

第六条合同期限：

合同履行期限：~~[合同中心-合同有效期]~~。

第七条合同价款：

1、本合同价款按磋商文件内容、范围，~~合计（¥：[合同中心-合同总价]元），大写：[合同中心-合同总价大写]~~。

2、除根据合同约定在物业管理服务过程中需进行增减款项外，合同价款不作调整。

第八条支付方式：

（一）支付时间分期付款

根据双方约定物业管理服务费按季支付。甲方在对上一季考核合格后，向财政部门申请支付管理服务费，考核日期起为下一季度的第一个月 20 日，以此类推。第四季度物业管理服务费根据前三季度的考核情况，于 2025 年 11 月支付。

（二）付款程序在乙方完成物业管理服务各项工作，经甲方考核符合要求并确认无误后，由甲方组织向乙方支付。所有支付由甲方收到发票后，向乙方支付。如乙方的物业管理服务工作未达到所承诺的服务标准和要求，必须经整改达标后，方可支付当期的物业管理服务费用。如经两次整改仍不合格，甲方有权终止物业管理服务合同并不再支付任何费用。

第九条甲方的权利义务

1、监督乙方其按照编制的物业管理服务方案、年度管理服务计划实施管理工作、年度维修计划和有关费用预算等实施服务工作，对乙方管理服务工作的实施监管。甲方有权按照合同约定和法律规定的标准规范，对乙方实施的物业管理服务提出修改和变更建议。

2、负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，便于乙方开展工作。

3、对物业管理服务质量进行监督检查和考核，对不符合质量标准的管理服务要求乙方整改落实。

4、为乙方的管理服务提供合同文件规定的工作条件，包括办公用房、设备工具库房、员工更衣及休息场所等。

5、对乙方的节能工作进行指导，下达有关物业年度节能指标，督促乙方加大节能管理力度，提高用能设施设备的能源利用效率。

6、定期召开协调会议，与乙方沟通协调物业管理服务相关事宜，组织实施物业管理管理服务满意度测评，促进乙方提升物业的服务质量。

7、乙方应按《劳动法》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。

第十条乙方的权利义务

1、在承接物业时，对物业工程技术档案资料、共用部位、设施设备等进行查验，并做好书面确认工作；对所有图、档、卡、册等资料应做好管理和建档工作。

2、在本物业管理服务区域设立专门机构负责物业的日常管理工作，并按要求委派符合岗位要求的人员履行本合同。

3、根据法律法规的规定及本物业的实际情况开展物业管理服务，编制物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修养护计划和合同文件规定应由甲方承担的相关费用预算，报送甲方审定。

4、保证从事本物业管理服务项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质，做好从业人员有关政治素养方面的审核。如需调整主要管理人员及技术骨干应事先通报甲方，对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应在接到甲方变更在岗人员要求后及时作出调整。

5、非经甲方书面许可，不得改变物业管理区域内共用部位、共用设施设备的用途；不得占用、挖掘物业管理区域内道路和场地；确因工作需要，乙方应事前以书面形式向甲方提出申请并经同意后，方可实施，施工不得影响机关工作秩序。

6、对有违反或影响本合同执行，包括影响机关正常办公秩序的行为，乙方应及时整改。

7、协助甲方做好物业管理区域内各项节能管理工作，对物业管理服务人员进行节能管理专业培训，加大节能管理力度，完成甲方下达的物业管理服务年度节能指标。

8、做好本物业管理区域的安全生产和事故防范工作，对从事本物业的从业人员应进行安全操作培训；遵守有关环境保护和职业健康管理职责要求。根据磋商文件要求及响应文件承诺，采取详细的事故防范措施，制定应急预案，并组织演练，避免发生安全事故。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，及时向甲方报告，保护好现场、协助做好处置工作。

9、按要求组织成立服务质量监督检查部门，定期对物业管理服务质量进行内部监督检查，及时向甲方通报本物业管理服务区域有关物业管理服务的重大事项，稳步提升物业管理服务质量。

10、根据规定购置保险。

11、乙方应按甲方提交物业管理服务年度总结报告，乙方应向甲方移交物业管理用房、物料、设备、工具、档案和图纸资料，并填写移交清单，由双方签收；全部手续完成后签署物业移交确认书。

第十一条物业管理用房

甲方根据相关要求向乙方提供的物业管理用房。物业管理用房属业主所有，供乙方在本合同期限内使用，但不得改变其用途。

第十二条违约责任

1、乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，但未给甲方造成损失的，甲方可要求乙方整改，乙方在双方协定期限内达到甲方或第三方评估机构认定的管理服务质量标准后，甲方应支付相应的管理服务费用；乙方延迟履行超过 30 日的，甲方有权解除本合同。

2、乙方未按合同约定的质量根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《物业管理条例》、《公共机构节能条例》等法律法规的规定以及 2025 年普陀区社会福利院物业管理项目竞争性磋商采购结果，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，就上海市普陀区社会福利院委托物业管理服务合同事宜经双方协商一致，订立本合同。

第十三条争议解决方式

双方发生争议的，尽可能通过协商解决；协商不成的，可向有关部门申请调解，或者（请在选择项中打“√”）

提请上海市仲裁委员会仲裁。

向甲方所在地法院提起诉讼。

第十四条合同生效

1、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。

2、本合同双方的地址、传真等联系方式为文书、信息的送达地址，变更须书面通知对方。合同双方：

标准履行管理服务职责，给甲方造成损失的，甲方可要求乙方按实赔偿；因乙方管理服务质量问题导致甲方无法实现合同目的的，甲方有权解除合同。

3、因乙方原因导致重大火灾、失窃等事件或其他违反法律法规和规章规定的行为的，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿相关损失。

4、乙方对投标时及合同中承诺的主要管理人员安排情况自行变动而未经采购人同意的，将按照违约处理，情节严重的，甲方有权解除合同。

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

第七章 响应文件格式附件

(正本 副本)

2025年普陀区社会福利院物业管理项目

【采购编号：310107000241122150229-07177334】

响 应 文 件

供应商名称（公章）：

单位地址：

二〇二五年XX月XX日

1、响应函

致：_____（采购人名称）

根据贵方（采购项目名称：_____）竞争性磋商文件（采购编号：_____）要求，现正式授权的下列签字人（姓名：_____、职务：_____）代表供应商（供应商的名称：_____）上传本采购文件所规定内容的电子响应文件，并提供备用响应文件书面文本正本壹份，副本贰份。

据此函，供应商兹宣布同意如下：

1. 按竞争性磋商文件的规定，首次总报价人民币¥：_____元，大写：_____整。
2. 我方已详细研究了全部磋商文件，包括磋商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磋商文件的各项规定和要求，对磋商文件的合理性、合法性不再有异议。
3. 磋商响应文件有效期为自解密之日起_____日。
4. 如我方成交，响应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，我方将按磋商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磋商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响应或其他任何响应。
7. 我方已充分考虑到响应文件提交期间网上操作可能会发生的技术故障、操作失误和相应的风险，并对因网上操作的任何技术故障、操作失误造成响应文件内容缺漏、不一致或响应文件提交失败的，承担全部责任。
8. 为便于贵方公正、择优地确定成交供应商及其报价货物和相关服务，我方就本次响应有关事项郑重声明如下：
 - （1）我方向贵方提交的所有响应文件、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：_____

供应商被授权代表签字：_____

供应商名称（公章）：_____

日期： 年 月 日

2、法定代表人证明书

致：_____（采购人名称）

供应商名称：_____

单位性质：_____地 址_____：成立时间：____年__月__日

经营期限：____年__月__日至____年__月__日

姓 名：_____性 别：_____年 龄：_____职 务：_____系（供应商名称：_____）的法定代表人（单位负责人）：_____。

附：公司注册号码：

单位类型：

黏贴法定代表人（身份证正反面）

供应商名称（公章）：

日期： 年 月 日

3、法定代表人授权书

致：_____（采购人名称）

我_____（姓名）系注册于_____（地址）的_____（供应商名称，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单位_____项目的采购活动，由其代表我方全权办理针对上述项目的响应文件提交、解密、磋商、响应文件澄清、报价、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。

黏贴被授权人（身份证正反面）

委托人（法定代表人）签字：

供应商公章：

日期：

受托人（签字）：

住所：

身份证号码：

邮政编码：

手机号码：

传真：

日期：

4、报价一览表（格式）

2025年普陀区社会福利院物业管理项目包1

供应商名称	合同履约期限	拟派项目负责人	投标报价(总价、元)

1. 供应商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。
2. 本磋商文件所要求的服务内容、服务期限、工作范围和要求。
3. 上述投标总价应为供应商认为完成本项目所需全部费用。
4. 所有价格均系人民币表示，单位为元，精确到个数位。

供应商名称（公章）：

供应商被授权代表签字：

日期： 年 月 日

5、分项报价明细表（可以根据实际情况更改）

（须按下方报价分类表报价，采购需求中要求填报的项目不得遗漏）

项目名称：

项目编号：

货币单位：元（人民币）

序号	分项名称	说明	报价费用	备注
1	人员费用	含工资、社会保险和按规定提取的福利费		提供报价明细
2	办公费用			
3	各类物耗			
4	保险费用	如雇主责任险、公众责任险等		
5	供应商认为本表中未能包括的其他必要费用			
6	管理费	按服务费总额的_%报价（自行报价）		
7	利润	需填写该项目占报价的百分比		
8	税金	按国家及上海市规定缴纳		
总报价（小写）：				
总报价（大写）：				

- （1）所有价格均系用人民币表示，单位为元/年，精确到分。
- （2）供应商应按照《供应商须知》和《采购需求》的要求报价。
- （3）供应商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报价一览表报价相等。

供应商名称（公章）：

供应商被授权代表签字：

日期：年月日

6、资格条件响应表

项目名称：

项目编号：

项目内容	具备的条件说明	响应内容说明 (是/否)	详细内容所对应电子响应文件名称	备注
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（若为三证合一的仅提供营业执照）符合要求；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。			
中小企业声明函	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》。			
联合投标	本项目不接受联合投标。			
法定代表人授权	1. 在响应文件由法定代表人授权代表签字（或盖章）的情况下，应按竞争性磋商文件规定格式提供法定代表人授权委托书； 2. 按竞争性磋商文件要求提供法定代表人、被授权人身份证复印件。			

供应商名称（公章）：

供应商被授权代表签字：

日期：年月日

7、符合性要求响应表

项目名称:

项目编号:

项目内容	具备的条件说明	响应内容说明(是/否)	详细内容所对应电子响应文件名称	备注
响应文件内容、密封、签署等要求	符合竞争性磋商文件规定： 1. 响应文件按竞争性磋商文件规定格式提供《响应函》、《报价一览表》、《资格条件响应表》及《符合性要求响应表》； 2. 响应文件按竞争性磋商文件要求密封（适用于纸质投标项目），电子响应文件须经电子加密（响应文件上传成功后，系统即自动加密）。			
磋商有效期	不少于 90 天。			
响应报价	1. 不得进行选择报价（响应报价应是唯一的，竞争性磋商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响应报价； 3. 响应报价不得超出竞争性磋商文件标明的采购预算金额及项目最高限价； 4. 响应报价出现前后不一致，供应商未按竞争性磋商文件规定确认响应报价的修正； 5. 响应报价没有明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，供应商不能证明其报价合理性的； 6. 响应报价有缺漏项的，缺漏项部分的报价按照其他供应商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响应报价的 10%。			
服务期限	一年			
付款方法	根据双方约定物业管理服务费按季支付。甲方在对上一季考核合格后，向财政部门申请支付管理服务费，考核日期起为下一季度的第一个月 20 日，以此类推。第四季度物业管理服务费根据前三季度的考核情况，于 2025 年 11 月支付。			
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、妨碍其他供应商的竞争、损害采购人或者其他供应商的合法权益、扰乱政府采购正常秩序的行为。			

供应商名称（公章）：

供应商被授权代表签字：

日期：年月日

8、供应商基本情况表

(一) 基本情况:

- 1、单位名称:
- 2、地址:
- 3、邮编:
- 4、电话/传真:
- 5、成立日期或注册日期:
- 6、行业类型:

(二) 基本经济指标 (到上年度 12 月 31 日止):

- 1、实收资本:
- 2、资产总额:
- 3、负债总额:
- 4、营业收入:
- 5、净利润:
- 6、上交税收:
- 7、从业人数:

(三) 其他情况:

- 1、专业人员分类及人数:
- 2、企业资质证书情况:
- 3、其他需要说明的情况:

我方承诺上述情况是真实、准确的,我方同意根据采购人进一步要求出示有关资料予以证实。

供应商名称(公章):

供应商被授权代表签字:

日期: 年月日

9、法定或者其他组织的营业执照等证明文件

提供企业营业执照或事业单位法人证书副本（事业法人单位提供）或其他性质单位组织的合法证明材料：

10、财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

我方符合《中华人民共和国政府采购法》及相关法规规章规定的有关政府采购供应商应当具备的条件，符合拟投标项目的供应商资格要求。

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：年月日

11、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

致：_____（采购人名称）；

我公司承诺在参加本项目政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录，遵守国家其他有关的法律、法规和管理办法。

特此声明。

（注：重大违法记录是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。）

供应商在参加政府采购活动前三年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限届满的，可以参加政府采购活动。）

供应商名称（公章）：

供应商被授权代表签字：

日期：年月日

12、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。

供应商名称（公章）：

日期：年月日

注：1. 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）。

6) 前款所称残疾人是指法定劳动年龄内，持有《中华人民共和国残疾人证》或者《中华人民共和国残疾军人证（1至8级）》的自然人，包括具有劳动条件和劳动意愿的精神残疾人。在职职工人数是指与残疾人福利性单位建立劳动关系并依法签订劳动合同或者服务协议的雇员人数。

2. 如供应商不符合残疾人福利性单位条件，无需填写本声明。

3. 成交人为残疾人福利性单位的，成交公告将公告其《残疾人福利性单位声明函》。

13、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，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接）。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（物业管理）行业；承建（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¹，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：

¹ 从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

附：

《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）

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构及有关单位：

为贯彻落实《中华人民共和国中小企业促进法》和《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》（国发〔2009〕36号），工业和信息化部、国家统计局、发展改革委、财政部研究制定了《中小企业划型标准规定》。经国务院同意，现印发给你们，请遵照执行。

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

二〇一一年六月十八日

中小企业划型标准规定

一、根据《中华人民共和国中小企业促进法》和《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》（国发〔2009〕36号），制定本规定。

二、中小企业划分为中型、小型、微型三种类型，具体标准根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标，结合行业特点制定。

三、本规定适用的行业包括：农、林、牧、渔业，工业（包括采矿业，制造业，电力、热力、燃气及水生产和供应业），建筑业，批发业，零售业，交通运输业（不含铁路运输业），仓储业，邮政业，住宿业，餐饮业，信息传输业（包括电信、互联网和相关服务），软件和信息技术服务业，房地产开发经营，物业管理，租赁和商务服务业，其他未列明行业（包括科学研究和技术服务业，水利、环境和公共设施管理业，居民服务、修理和其他服务业，社会工作，文化、体育和娱乐业等）。

四、各行业划型标准为：

（一）农、林、牧、渔业。营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 500 万元及以上的为中型企业，营业收入 50 万元及以上的为小型企业，营业收入 50 万元以下的为微型企业。

（二）工业。从业人员 1000 人以下或营业收入 40000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 300 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 300 万元以下的为微型企业。

（三）建筑业。营业收入 80000 万元以下或资产总额 80000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 6000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 300 万元及以上，且资产总额 300 万元及以上的为小型企业；营业收入 300 万元以下或资产总额 300 万元

以下的为微型企业。

（四）批发业。从业人员 200 人以下或营业收入 40000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 20 人及以上，且营业收入 5000 万元及以上的为中型企业；从业人员 5 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为小型企业；从业人员 5 人以下或营业收入 1000 万元以下的为微型企业。

（五）零售业。从业人员 300 人以下或营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 50 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（六）交通运输业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 3000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 200 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 200 万元以下的为微型企业。

（七）仓储业。从业人员 200 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（八）邮政业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（九）住宿业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十）餐饮业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十一）信息传输业。从业人员 2000 人以下或营业收入 100000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十二）软件和信息技术服务业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员

10 人及以上，且营业收入 50 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 50 万元以下的为微型企业。

（十三）房地产开发经营。营业收入 200000 万元以下或资产总额 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 1000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 100 万元及以上，且资产总额 2000 万元及以上的为小型企业；营业收入 100 万元以下或资产总额 2000 万元以下的为微型企业。

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

（十五）租赁和商务服务业。从业人员 300 人以下或资产总额 120000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且资产总额 8000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且资产总额 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或资产总额 100 万元以下的为微型企业。

（十六）其他未列明行业。从业人员 300 人以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下的为微型企业。

14、项目经理简历表

项目名称：

项目编号：

姓名		出生年月		文化程度		毕业时间	
毕业院校和专业			从事本专业工作年限			联系方式	
执业资格			技术职称			聘任时间	
<p>主要工作经历：</p> <p>主要参与项目：</p> <p>主要工作特点：</p> <p>主要工作成绩：</p> <p>胜任本项目经理的理由：</p> <p>本项目经理管理思路和工作安排：</p> <p>本项目经理每周现场工作时间：</p>							
更换项目经理的方案							
<p>更换项目经理的前提和客观原因：</p> <p>更换项目经理的原则：</p> <p>替代项目经理应达到的能力和资格：</p> <p>替代项目经理应满足本项目管理服务的工作方案：</p>							

15、项目实施人员一览表

项目名称:

项目编号:

成员姓名	年龄	在项目组中的岗位	学历和毕业时间	进入本单位时间	相关工作经历	联系方式

16、保障用工人员合法权益的承诺函

致：_____（采购人名称）

我司完全知晓并严格遵守劳动法律法规及相关行政主管部门规定，因此我司郑重承诺：若我司中标本项目 2025 年普陀区社会福利院物业管理项目（项目编号：310107000241122150229-07177334），我司在本项目中所雇佣所有人员的工资、社保、公积金、加班费以及补贴、津贴等（包括但不限于以上内容）均符合劳动法等国家法律法规、上海市人社局相关规定（例如当年度上海市最低工资标准等）以及所属行业基本标准，充分保障相关人员的合法权益。

若本项目用工人员与我司因薪酬待遇等问题发生争议纠纷、劳动仲裁或司法诉讼，均由我司负责妥善处理并承担相应责任，采购人对此不承担任何责任。

特此承诺。

供应商名称（公章）：

供应商被授权代表签字：

日期：年月日

19、公司近年承接与本需求类似项目一览表

项目名称：

项目编号：

序号	年份	项目名称	采购人情况			项目 类型	金额 (万元)
			单位名称	经办人	联系方式		
1							
2							
3							
4							
5							
...							

注：

1. 本表后应附合同扫描件。
2. 类似程度，分为与本项目完全相同、近似相同、同一行业、基本无关，具体判别由评标委员会决定。
3. 成功案例，以合同签订日期为准，须提供合同首页（显示项目名称或项目内容页）和签字盖章页扫描件或影印件。
4. 已承揽尚在履约期合同，以合同签订日期为准，须提供合同首页（显示项目名称或项目内容页）和签字盖章页的扫描件或影印件。

供应商名称（公章）：

供应商被授权代表签字：

日期：年月日