



项目编号: SHXM-15-20231220-1087

川沙体育场物业管理服

务项目

招标文件

集中采购机构: 上海市浦东新区政府采购中心
2023 年 12 月

目录

电子投标特别提醒	4
投标邀请	6
第一章投标人须知及前附表	9
一、投标人须知前附表	9
二、投标人须知	13
（一）说明	13
1 总则	13
2 招标范围和内容	14
3 投标人的资格要求	14
4 投标费用	14
5 现场踏勘	14
6 答疑会	14
7 合格的服务	15
（二）招标文件	15
8 招标文件的内容	15
9 招标文件的修改	15
（三）投标文件的编制	15
10 投标文件的组成	15
11 投标报价	16
12 投标有效期	16
13 投标保证金	16
14 投标文件的编制、加密和上传	17
15 投标截止时间	17
16 迟到的投标文件	17
17 投标文件的修改与撤回	17
（四）开标与评标	17
18 开标	17
19 投标文件解密和开标记录的确认	17
20 评标委员会组成	18
21 投标文件的初步评审	18
22 投标文件的澄清	18
23 详细评审	19
24 细微偏差	19
25 政府采购结果公开	19
（五）质疑与诚信记录	19
26 质疑	19
27 诚信记录	19
（六）授予合同	20
28 中标通知书	20
29 合同授予的标准	20
30 授予合同时更改采购服务数量的权力	20
31 合同协议书的签署	20
32 履约保证金	20

第二章项目采购需求	22
第三章采购合同	57
第四章投标文件格式	65
一、投标人提交的商务部分相关内容格式	67
1 投标承诺书格式	67
2 投标函格式	68
3 法定代表人身份证明及授权委托书格式	69
4 投标保证金（银行保函）格式（本项目不适用）	71
5 投标人基本情况表格式	72
6 投标人应提交的资格证明材料	74
7 开标一览表格式	77
8 投标报价明细表格式	78
9 投标人提供的其他证明材料	83
10 拟分包项目一览表格式（本项目不适用）	84
11 投标人可提交的商务部分其他证明材料格式	85
二、投标人提交的技术部分相关内容格式	88
1 物业管理总体方案	88
2 各分项专业管理方案	88
3 拟投入本项目的组织管理体系及主要管理人员、各专业岗位配备	88
4 拟投入本项目的主要设备表格式	91
5 其他需说明的问题或需采取的技术措施	91
第五章初步评审及详细评审	92
一、初步评审	92
二、详细评审	94
第六章附件	97
项目平面图	97

电子投标特别提醒

一、注册登记与安全认证

为确保电子采购平台数据的合法、有效和安全，各参与主体均应在上海市政府采购管理信息平台（以下简称“电子采购平台”）上注册登记并获得账号和密码。采购人、投标人、集中采购机构还应根据《上海市数字证书使用管理办法》等规定，向本市依法设立电子认证服务机构申请用于身份认证和电子签名的数字证书，并严格按照规定使用电子签名和电子印章。

二、招标文件下载

投标人使用上海市电子签名认证证书（CA 证书）登陆《上海政府采购网（上海政府采购云平台）》，在电子政府采购平台下载并保存招标文件。如招标公告要求投标人在下载招标文件前进行报名登记，并查验资格证明文件的，投标人应当按照招标公告的要求先行登记后，再下载招标文件。

三、招标文件的澄清、补充与修改

采购人和集中采购机构可以依法对招标文件进行澄清、补充与修改。澄清、补充与修改的文件将在电子采购平台上公告，并通过电子采购平台发送至已下载招标文件的供应商工作区。

四、投标文件的编制、加密和上传

投标人下载招标文件后，应使用电子采购平台提供的投标工具客户端编制投标文件。

在投标截止前，投标人在“网上投标”栏目内选择要参与的投标项目，按照网上投标系统和招标文件要求填写网上投标内容。对于有多个包件的招标项目，投标人可以选择要参与的包件进行投标。只有投标状态显示为“标书提交”时，才是有效投标。

投标人和电子采购平台应分别对投标文件实施加密。投标人通过投标工具，使用数字证书对投标文件加密后，上传至电子采购平台，再经过电子采购平台加密保存。由于投标人的原因，造成其投标文件未能加密，导致投标文件在开标前泄密的，由投标人自行承担责任。

投标人在网上投标系统中，应提交投标文件彩色扫描件（PDF 文件），投标文件组成内容详见招标文件要求。本项目恕不接受电子采购平台以外其他形式的投标。投标人应根据招标文件的要求编制投标文件，投标文件内容应规范完整、简洁明了、编排合理有序，其中的扫描文件应清晰完整。考虑到电子采购平台运行现状，投标文件容量大小不宜超过 150M，详细技术问题可咨询电子采购平台运维单位。投标人组成联合体形式投标，由联合体中的主体方进行网上投标操作，投标流程和要求参照以上条款。

投标文件内容不完整、格式不符合要求，导致投标文件被误读、漏读，由投标人自行负责，为此投标人需承担其投标文件在评标时被扣分甚至被认定为无效投标的风险。

五、投标截止

投标截止后电子采购平台不再接受供应商上传投标文件。

投标截止与开标的时间以电子采购平台显示的时间为准。

六、开标

开标程序在电子采购平台进行，投标人在完成网上投标后，按照招标文件规定的时

间和地点，由其法定代表人，或经授权的代理人携带要求的材料及设备【笔记本电脑、无线网卡、数字证书（CA 证书）】，登录《上海政府采购网（上海政府采购云平台）》（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）参加开标。

为确保您所参与的招投标工作的顺利进行，避免在此期间因数字证书办理更新、变更等而导致您的投标文件解密失败，特提示您：在开标业务未完成期间，请勿进行数字证书的更新、变更等操作。您可以在投标前或开标业务完成后再进行数字证书更新、变更等操作，以避免因此给您的招投标工作带来不便。

七、投标文件解密

投标截止、电子采购平台显示开标后，投标人进行签到操作，操作时长以平台显示时间（目前为 30 分钟）为准。投标人签到完成后，由集中采购机构解除电子采购平台对投标文件的加密，投标人应在电子采购平台规定时间内使用数字证书（CA 证书）对其投标文件解密，操作时长以平台显示时间（目前为 30 分钟）为准。投标人应在规定时间内完成上述签到或解密操作，逾期未完成签到或解密的投标人，其投标将作无效标处理。

八、开标记录的确认

投标文件解密后，电子采购平台根据各投标人通过投标客户端填写并提交的《开标一览表》中的报价，自动汇总生成《开标记录表》。为此，投标人应正确填写，使投标客户端的《开标一览表》和投标文件中的《开标一览表》所填报价保持一致。

投标人应及时检查《开标记录表》的数据与其投标文件中的《开标一览表》是否一致，并作出确认。投标人因自身原因未作出确认的，视为其认可《开标记录表》内容。

九、其他

根据上海市财政局《关于上海市政府采购信息管理平台招投标系统正式运行的通知》（沪财采[2014]27 号）的规定，本项目招投标相关活动在电子采购平台（网址：www.zfcg.sh.gov.cn）电子招投标系统进行。投标人应根据《上海市电子政府采购管理暂行办法》等有关规定和要求执行。投标人在电子采购平台的有关操作方法可以参照电子采购平台中的“在线服务”专栏的有关内容和操作要求办理。

本项目实施过程中因以下原因导致的不良后果，集中采购机构不承担责任，投标人参加本项目投标即被视作同意下述免责声明：

- 1、电子招标系统发生技术故障或遭受网络攻击对项目所产生的影响；
- 2、集中采购机构以外的单位或个人，在电子招标系统中的不当操作，对本项目产生的影响；
- 3、电子招标系统的程序设置对本项目产生的影响；
- 4、因投标人操作失误、网站系统故障等技术性问题，导致的投标失败或者招标失败；
- 5、其他无法预计或不可抗拒的因素。

十、电子采购平台技术咨询联系方式

联系电话：95763（市级）

投标邀请

项目概况

川沙体育场物业管理服务项目招标项目的潜在投标人应在上海市政府采购网获取招标文件，并于2024年1月22日10:00（北京时间）前递交投标文件。

一、项目概况：

项目编号：SHXM-15-20231220-1087

项目名称：川沙体育场物业管理服务项目

预算金额（元）：7,420,000.00元

最高限价（元）：包1-7,420,000.00元

采购需求：

包名称：川沙体育场物业管理服务项目

数量：1

预算金额（元）：7,420,000.00

简要规格描述或项目基本概况介绍、用途：采购预算金额：7,420,000.00 元（国库资金：7,420,000.00 元；自筹资金：0 元）。本采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为：物业管理。采购项目需要落实的政府采购政策情况：促进中小企业发展、促进残疾人就业。交付地址：上海市浦东新区华夏东路 2541 号。本项目建筑由一座综合体育馆（共五层，地下二层、地上三层，局部设有屋顶花园；含 25*50 标准游泳池一个、少体校训练需要的武术、体操、举重、划桨、射击等项目训练场馆等）、一座 2400 座的看台及地下停车库（共四层，局部地下二层、地上二层）、一栋能源中心、一个非机动车车棚和一栋开关站组成。本次招标为上述物业提供保安、保洁等保障服务，以及参与新场馆施工项目接收。具体详见第二章项目采购需求。

合同履行期限：本项目一招两年，合同一年一签，年度考核70分以上，可续签下一年合同。第一年服务期暂定为2024年2月1日起至2025年1月31日，具体以合同签订日期为准。

本项目（不允许）接受联合体投标。

二、申请人的资格要求：

1.满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2.落实政府采购政策需满足的资格要求：。

3.本项目的特定资格要求：1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定 2、未被“信用中国”(www.creditchina.gov.cn)、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、根据《上海市政府采购供应商登记及诚信管理办法》已登记入库的供应商 4、其他资格要求：4.1本项目面向中、小、微型企业采购 4.2为该采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该项目的其他采购活动 4.3单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

三、获取招标文件

时间: **2023-12-25至2024-01-03**, 每天上午**00:00:00~12:00:00**, 下午**12:00:00~23:59:59**
(北京时间, 法定节假日除外)

地点: 上海市政府采购网

方式: 网上获取

售价(元): 0

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

提交投标文件截止时间: **2024年1月22日10:00(北京时间)**

投标地点: 上海政府采购网(上海政府采购云平台)(<http://www.zfcg.sh.gov.cn>)

开标时间: **2024年1月22日10:00**

开标地点: 上海政府采购网(上海政府采购云平台)(<http://www.zfcg.sh.gov.cn>)。

届时请投标人代表持投标时所使用的数字证书(CA证书)参加开标。自行携带无线上网的笔记本电脑、无线网卡、数字证书(CA证书)。

五、公告期限

自本公告发布之日起5个工作日。

六、其他补充事项

1、根据上海市财政局《关于上海市政府采购信息管理平台招投标系统正式运行的通知》(沪财采[2014]27号)的规定, 本项目招投标相关活动在电子采购平台(网址: www.zfcg.sh.gov.cn)电子招投标系统进行。投标人应根据《上海市电子政府采购管理暂行办法》等有关规定和要求执行。投标人在电子采购平台的有关操作方法可以参照电子采购平台中的有关内容和操作要求办理。

2、现场踏勘: 时间: 2024年1月04日10:00; 集中地点: 上海市华夏东路2541号; 联系人: 傅政, 58907992*806。

3、答疑时间: 本项目不安排答疑会。

合格的供应商可于招标公告发布之日起至公告截止时间内, 登录《上海政府采购网(上海政府采购云平台)》(<http://www.zfcg.sh.gov.cn>)在网上招标系统中上传如下材料: 无。

合格供应商可在招标公告规定的时间内下载招标文件并按照招标文件要求参加投标。

以上信息如果有变更我们会通过《上海政府采购网(上海政府采购云平台)》通知, 请供应商关注。

七、对本次采购提出询问, 请按以下方式联系

1. 采购人信息

名称: 上海市浦东新区川沙体育场

地址: 上海市浦东新区华夏东路2541号

联系方式：021-58907992*806

2.采购代理机构信息

名称：上海市浦东新区政府采购中心

地址：上海市浦东新区民生路1399号16楼16B06室

联系方式：021-68542626

3.项目联系方式

项目联系人：林忆南

电话：021-68542626

第一章投标人须知及前附表

一、投标人须知前附表

本表关于项目的具体要求是对投标人须知的具体补充，两者如有矛盾，应以本表为准。

条款号	内容规定	备注
1.1.	项目名称：川沙体育场物业管理服务项目	
5.1	关于现场踏勘 详见“投标邀请”	
6.1	关于澄清答疑 (1) 提问递交截止时间：2024年1月5日10:00时整（北京时间） (2) 提问递交方式：以书面形式（必须加盖投标单位公章）递交至《投标邀请》“七、对本次采购提出询问，请按以下方式联系”中的采购代理机构地址。	
6.2	关于答疑会 详见“投标邀请”	
10.1.1	投标人提交的投标文件商务部分应包括以下内容（不局限于以下内容）： (1) 投标承诺书 (2) 投标函 (3) 法定代表人身份证明及授权委托书 (4) 投标保证金（支票、汇票、本票、保函等非现金形式）（本项目不适用） (5) 投标人基本情况表 (6) 投标人应提交的资格证明材料 ①财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函 ②《中小企业声明函》（对预留份额专门面向中小企业采购的，符合国家及采购文件规定并按照要求提供完整、准确的《中小企业声明函》）； (7) 开标一览表 (8) 投标报价明细表 (9) 根据招标文件要求，投标人提供以下证明材料：无 (10) 拟分包项目一览表（本项目不适用） (11) 投标人可提交的商务部分其他证明材料（不限于以下资料） ①投标人综合实力介绍，包括投标人认为可以证明其履约能力和水平的《近三年类似项目承接及履约情况一览表》（详见“投标文件格式”），获得的有关荣誉证书，质量管理体系和质量保证体系等方面的认证证书 ②投标人认为可以证明其信誉和信用的其他材料； ③残疾人福利性单位声明函；（注：仅残疾人福利单位提供） ④信用记录查询页面（投标供应商需在报名开始后至投标截止日期前的任一时间，登陆“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn) 查询本供应商	投标文件内容不完整、格式不符合要求，导致投标文件被误读、漏读，由投标人自行负责，为此投标人需承担其投标文件在评标时被扣分甚至被认定为无效投标的风险。

条款号	内容规定	备注
	是否被列入失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单，同时截屏打印查询页面并加盖公章；登陆中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询本供应商是否被列入政府采购严重违法失信行为记录名单，同时截屏打印查询页面并加盖公章）。	
10.1.2	<p>投标人提交的投标文件技术部分应包括（不局限于以下内容）：</p> <p><u>（1）物业管理总体方案（应含必要的图、表）</u></p> <p>①管理服务理念和目标（要求结合本项目的物业的软硬件设施配置及本物业使用性质特点，提出物业管理的总体思想、管理框架、服务定位、目标及具体实施措施）</p> <p>②项目管理机构运作方法及管理制度（编制项目管理机构、工作职能组织运行图，物业管理的工作计划，阐述项目负责人、主要管理人员的管理职责、内部管理的职责分工、日常管理制度和考核办法等）</p> <p><u>（2）各分项专业管理方案（可辅以图、表）</u></p> <p>①物业管理服务分项标准与承诺（针对本项目管理服务的要求，细化的各分项服务标准以及服务承诺）</p> <p>②安全运行及应急处理方案，可能涉及到的内容包括（但不仅限于下列内容）：</p> <p>a.突然断水、断电、通信故障的应急措施</p> <p>b.电梯突然停运或机电故障的应急措施</p> <p>c.发生火警时的应急措施</p> <p>d.智能化设施的管理和维修方案</p> <p>e.突发群访事件的应急处置方案</p> <p>③日常维护、维修计划与实施方案</p> <p>④与外委业主相互沟通的具体措施</p> <p><u>（3）拟投入本项目的组织管理体系及主要管理人员、各专业岗位配备情况；（详见“投标文件格式”中《拟派主要管理人员汇总表》、《主要人员基本情况表》）</u></p> <p><u>（4）拟投入本项目的设备情况；（详见“投标文件格式”中《拟投入本项目的主要设备表》）</u></p> <p><u>（5）其他需说明的问题或需采取的技术措施（如果有）</u></p>	投标文件内容不完整、格式不符合要求，导致投标文件被误读、漏读，为此投标人需承担其投标文件在评标时被扣分甚至被认定为无效投标的风险。
12.1	投标有效期：投标截止日期之后的 90 天（日历天）	
13.1	投标保证金：**元	本项目不适用
13.3	<p>投标保证金提交方式：支票、汇票、本票、保函等非现金形式</p> <p>投标保证金有效期：同“投标有效期”</p> <p>注：投标保证金（纸质原件）须在投标截止时间前提交集中采购机构</p> <p>提交地址：上海市浦东新区民生路 1399 号**室</p> <p>联系人：*****</p>	各包件的投标保证金应独立开具 本项目不适用
15.1	投标截止时间详见《投标邀请》	

条款号	内容规定	备注
★21.1	<p>开标结束后，采购人或采购代理机构对投标人的资格进行审查。投标人不满足下列情形之一的，其投标文件不予符合性审查。</p> <p>(1) 投标人符合招标文件“投标人须知”第3.1条规定的资格条件的；</p> <p>(2) 投标人按“投标人须知前附表”第10.1.1（6）条款规定提交资格证明材料。</p>	<p>1、本条款所提及内容均为实质性响应条件。</p> <p>2、投标人证明材料提供不完整，关键信息模糊、难以辨认或甄别的，视作未按要求提供资格证明材料。</p>
★21.3	<p>评标委员会如发现投标人及其投标文件不满足下列情形之一的，经评标委员会审定后，该投标文件作无效标处理。</p> <p>(1) 投标文件中的下列内容按招标文件要求签署、盖章的(具体详见“投标文件格式”要求)：</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 投标承诺书 ➤ 投标函 ➤ 授权委托书 ➤ 开标一览表 <p>(2) 投标人未提交两个以上不同的投标报价；(注：招标文件要求提交备选投标的除外)</p> <p>(3) 投标人接受招标文件规定的投标有效期的；</p> <p>(4) 接受招标文件规定的项目实施或服务期限；</p> <p>(5) 未出现投标报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，且不能按评标委员会要求提供说明材料的；</p> <p>(6) 投标报价未超过招标文件中规定的<u>预算金额</u>；</p> <p>(7) 经评标委员会审定，投标报价未存在招标文件“第二章”第 14.4 条款所列情形之一的；</p> <p>(8) 按规定缴纳投标保证金；(本项目不适用)</p> <p>(9) 根据招标文件要求，投标人提供以下证明材料：无</p> <p>(10) 按“投标人须知”第 21.4 条款规定，对投标报价算术性错误修正予以确认的；</p> <p>(11) 投标人接受“项目招标需求”中明确的结算原则和支付方式的；</p> <p>(12) 投标人未出现《政府采购货物和服务招标投标管理办法》第三十七条所列的串通投标情形之一的；</p> <p>(13) 投标人未出现提供虚假材料、行贿等违法行为；</p> <p>(14) 未因电子文档本身的计算机病毒、或电子文档损坏等原因造成投标文件无法打开或打开后无法完整读取的；</p>	<p>本条款所提及内容均为实质性响应条件，若所列实质性检查内容判断标准与其他各处有矛盾之处，以此处所列要求为准。</p>

条款号	内容规定	备注
	<p>(15) 满足招标文件规定的以下要求：</p> <p>①接受并满足招标文件的实质性响应要求和条件。</p> <p>(16) 遵守《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》等规定的；</p> <p>(17) 投标人按照要求对投标文件进行澄清、说明或者补正的。</p>	
23.3	本项目授权评标委员会依照评标办法确定中标人	
30.1	采购服务数量的更改：经财政部门批准，依据《中华人民共和国政府采购法》，需要继续从原供应商处添购的，添购资金总额不超过原合同采购金额的 10%。	
32.1	<p>履约保证金金额：（单位：元）</p> <p>履约保证金提交方式：支票、汇票、本票、保函等非现金形式</p> <p>履约保证金提交时间：签订合同协议书之前</p>	本项目不适用

二、投标人须知

(一) 说明

1 总则

1.1 本项目（即“投标人须知前附表”写明的项目，以下简称“前附表”）已纳入本年度政府集中采购预算。本项目年度预算已经批准，招标范围、招标方式和招标组织形式已经核准。

1.2 本招标文件及今后的招标补充文件等是本项目招标过程中的规范文件，是采购人与中标人签订服务承包合同的依据，作为项目承包合同附件之一，具有同等法律效力。

1.3 各投标人应认真踏勘项目现场，熟悉项目现场及周围地形、水文、空间、交通道路等情况，并在投标文件中考虑可能影响投标报价的一切因素。中标后，不得以不完全了解现场及周边等情况为理由要求提出经济补偿，否则，由此引起的一切后果由中标人负责。

1.4 各投标人必须认真阅读全部招标文件（包括招标补充文件），并不得擅自改变上述文件条款的规定，一旦作出投标决定，即视作投标人已完全理解和确认招标文件（含招标补充文件等）的一切内容与要求，已不需要作出任何其它解释和修改。凡投标人对上述文件条款的文字与数字的误读、漏读而引起投标文件的错误、遗漏、费用计算有误等，形成投标报价内容的差异，均属投标人失误，采购人和集中采购机构对此均不承担任何责任。开标后，除招标文件明确作相应调整外，一律不得作出其他任何调整。

1.5 投标人不得相互串通投标报价，不得排挤其他投标人的公平竞争，损害采购人或其他投标人的合法权益；投标人不得与采购人串通投标。评标委员会在评标阶段，对投标文件的审查、澄清、评议的过程中，一旦发现投标人有上述行为或对采购人、评标委员会以及其他有关人员施加影响的任何行为，其投标文件作无效标处理。

1.6 采购人不一定接受最低报价投标或收到的全部投标。

1.7 本次招标采购确定的是完成本项目的承包供应商，如果涉及到与本项目相关的服务采购，国家、上海市或行业管理部门另有相关要求的，中标人在履约过程中的相关采购工作也应从其规定。

1.8 根据《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库【2016】125号）的有关要求，采购人和集中采购机构将在开标后、评标开始前，通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询相关投标人信用记录，并对供应商信用记录进行甄别，对被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)政府采购严重违法失信行为记录名单，以及上述网站查询中其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，将拒绝其参与政府采购活动。各供应商的信用信息查询记录作为采购文件一并归档。两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，应当对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

1.9 本招标文件中的不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。应

包括重大自然灾害（如台风、洪水、地震等）、政府行为（如征收、征用）、社会异常事件（如战争、罢工、骚乱）。

1.10 本招标文件中的政策性调价是指经政府授权的相关部门对职工最低工资标准、社保金和公积金缴存基数和比例的调整。

1.11 本招标文件未尽之处，或者与相关法律、法规、规范性文件要求不一致的，均按相关法律、法规、规范性文件要求执行。

1.12 本招标文件中出现前后矛盾的，以在招标文件中出现顺序在后的解释为准（招标文件中有特别说明的除外）。

1.13 本招标文件中标有“★”的内容为实质性响应要求和条件。

1.14 本招标文件由采购人和集中采购机构负责解释。

2 招标范围和内容

2.1 本项目招标范围和内容详见招标文件“第二章”。

3 投标人的资格要求

3.1 合格的投标人应满足《投标邀请》中“二、申请人的资格要求：”的要求。

3.2 投标人应当提供相应资格证明材料，具体详见“投标人须知前附表”第10.1.1（6）条款要求。

4 投标费用

4.1 投标人在投标过程中的一切费用，不论中标与否，均由投标人承担。

5 现场踏勘

5.1 采购人或集中采购机构将在“前附表”中载明的地址和时间，统一组织投标人对现场及其周围环境进行现场踏勘，以便使投标人自行查明或核实有关编制投标文件和签订合同所必需的一切资料。。

5.2 现场踏勘期间的交通、食宿由投标人自行安排，费用自理。

5.3 如果投标人认为需要再次进入现场考察，应向采购人事先提出，采购人应予以支持，费用由投标人自理。

5.4 除采购人的原因外，投标人自行负责在现场踏勘中所发生的人员伤亡和财产损失。

6 答疑会

6.1 在“前附表”规定的截止时间以前，投标人可通过“前附表”明确的方式和途径向集中采购机构提出关于招标文件、提供资料及项目现场踏勘中存在的对本次投标的疑点问题。

6.2 采购人和集中采购机构在“前附表”规定的时间、地点召开答疑会，答疑会的目的是澄清、解答投标人就本项目提出的问题。

6.3 各投标人应在“前附表”规定的截止时间之前提出书面问题，采购人和集中采购机构将对收到的书面问题作统一解答，但不包括问题的来源。采购人和集中采购机构也可以主动对招标文件进行澄清、修改与补充。澄清、修改与补充的招标补充文件为招标文件的组成部分，对招标各方起约束作用，这些文件将在电子采购平台上公告，并通过电子采购平台发送至已下载招标文件的投标人工作区，各投标人应主动获取，由于投标人自身原因未及时获取的，采购人和集中采购机构不承担责任。

7 合格的服务

7.1 投标人所提供的货物和服务应当符合招标文件的招标需求，并且其质量完全符合国家标准、行业标准或地方标准。

（二）招标文件

8 招标文件的内容

8.1 本项目招标文件包括下列文件及所有按本须知第 6.3 和 9.1 条款发出的招标补充文件。

8.1.1 电子投标特别提醒

8.1.2 投标邀请

8.1.3 投标人须知及前附表

8.1.4 项目招标需求

8.1.5 采购合同

8.1.6 投标文件格式

8.1.7 初步评审及详细评审

8.2 投标人应仔细审阅招标文件，按招标文件的规定与要求编写投标文件。如果投标文件与招标文件的规定与要求不符合，则投标人应自行承担投标风险。凡与招标文件的规定有重大不符合的投标文件，按本招标文件有关规定办理。

9 招标文件的修改

9.1 在投标截止时间之前，采购人和集中采购机构可能会因任何原因（包括本须知第 6.1 条款对在答疑期间提出的问题）对招标文件进行修改，该修改内容为招标文件的组成部分，对招投标各方起约束作用。当原招标文件与修改内容有差异的，以修改内容为准。

9.2 在投标截止时间 15 日前，采购人和集中采购机构可按本须知的规定，通过招标补充文件对招标文件进行修改，如果招标补充文件的发布时间距投标截止时间不足 15 天，将通知相应延长投标截止时间。

（三）投标文件的编制

10 投标文件的组成

10.1 投标文件由商务部分和技术部分组成。

10.1.1 投标人提交的投标文件商务部分，应包括内容详见“前附表”要求。

10.1.2 投标人提交的投标文件技术部分，应包括内容详见“前附表”要求。

10.2 投标文件编制的注意事项

10.2.1 投标人按上述内容及顺序排列编制投标文件，投标文件内容应规范完整、简洁明了，编排合理有序，其中的扫描文件应清晰完整。

10.2.2 技术部分标书应遵循以下要求

（1）投标人应针对本项目的具体情况和工作要求，通过对工作的重点和难点分析，从服务实施的方法和措施、服务流程、实施过程的质量控制管理、人员和设备配备（如果有）、售后服务（如果有）等方面编制技术标。

（2）技术部分标书内容要求表达精炼、准确、简要。

(3) 技术部分标书文字部分统一采用宋体小四号字体，行距采用 1.5 倍行距。

10.2.3 投标人应按照电子采购平台要求的格式填写相关内容，凡招标文件要求签字、盖章之处，均应由投标人的法定代表人或法定代表人正式授权的代表签字和加盖公章。

10.2.4 投标人应按招标文件要求的内容、格式和顺序编制投标文件，凡招标文件提供有相应格式（详见“投标文件格式”）的，投标文件均应完整的按照招标文件提供的格式填写，并按要求在电子采购平台进行有效上传。

10.2.5 投标文件内容不完整、格式不符合，而导致投标文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，是投标人的责任，投标人应承担其投标文件在评标时被扣分甚至被认定为无效投标的风险。

11 投标报价

11.1 除招标需求另有说明外，投标报价应包括完成招标范围内全部工作内容；为达到招标要求所发生的一切辅助性、配合性的相关费用；按规定应计取的规费、保险、税金等；并且充分考虑合同包含的责任、义务和一般风险等各项全部费用。投标报价原则及计算方法见本招标文件“第二章”要求。

11.2 如项目中包含多个包件，且投标人同时响应两个（含两个）以上包件的，各包件应单独报价。

11.3 本项目的采购预算金额或最高限价详见《投标邀请》中“项目概况”，投标报价或各包件报价均不得超过公布的预算金额或最高限价。

11.4 投标人所报的投标报价（包括各子目单价及取费标准）在合同执行过程中是固定不变的（合同或招标文件中约定的变更除外），不得以任何理由予以变更。

11.5 本项目的报价按人民币计价，单位为元，报价精确到元。

12 投标有效期

12.1 投标文件在前附表中所述的投标有效期内保持有效，投标有效期不足的投标将被作为无效标。

12.2 在原定投标有效期满之前，如出现特殊情况，集中采购机构可以向投标人提出延长投标有效期的要求，对此投标人应立即向集中采购机构作出答复，这种要求和答复均应以书面形式进行。投标人可以拒绝集中采购机构的要求，且不会被作不良诚信记录和不予退还投标保证金的处理，但拒绝延长投标有效期的投标文件将不会列入评审范围。接受延长投标有效期的投标人不允许修改其投标文件，但评标委员会认为需对投标文件作出澄清的除外。

13 投标保证金

13.1 投标人应提交“前附表”规定金额的投标保证金，并作为其投标的一部分。

13.2 投标保证金是为了保护采购人和集中采购机构免遭因投标人的行为而蒙受损失。采购人和集中采购机构在因投标人的行为受到损害时可根据投标人须知第 13.5 条款的规定不予退还投标人的投标保证金，统一上缴国库。

13.3 投标保证金应按“前附表”中规定的其中一种方式提交，投标保证金有效期为投标有效期满后（“前附表”规定的天数）天。

13.4 凡没有根据本须知第 13.1 和 13.3 条款的规定提交投标保证金的投标，应按本

须知第 21 条的规定视为无效标。

13.5 下列任何情况发生时，投标保证金将不予退还：

13.5.1 投标人在招标文件中规定的投标有效期内撤回其投标；

13.5.2 中标后不能按照投标文件的承诺签订合同的。

13.6 投标保证金的退还

13.6.1 未中标人的投标保证金在中标通知书发出后五个工作日内退还；；

13.6.2 中标人的投标保证金在合同签订后五个工作日内退还。

14 投标文件的编制、加密和上传

具体详见《电子投标特别提醒》中相关要求。

15 投标截止时间

15.1 投标人应在规定的投标截止时间前，使用电子采购平台提供的客户端投标工具编制加密、上传投标文件，并打印“投标确认回执”。

15.2 在特殊情况下，采购人和集中采购机构如果决定延后投标截止时间，至少应在原定的投标截止时间 3 日前将此决定书面通知所有的投标人。在此情况下，采购人、集中采购机构和投标人受投标截止时间制约的所有权利和义务，适用于延长后新的投标截止时间。

15.3 投标截止与开标的时间以电子采购平台显示的时间为准。

16 迟到的投标文件

16.1 投标截止后，不再接受投标人上传投标文件。

17 投标文件的修改与撤回

17.1 在投标截止时间之前，投标人可以使用电子采购平台提供的客户端招标工具，对投标文件进行修改。投标文件修改完成后，应在规定的时间内重新加密、上传投标文件，并确保投标状态显示为“正式投标”。

17.2 在投标截止时间之前，投标人可以使用电子采购平台提供的客户端招标工具，对投标文件进行撤回。

17.3 在投标有效期内，投标人不能修改或撤回投标文件，否则将按照本须知的规定作不良诚信记录。

（四）开标与评标

18 开标

18.1 开标程序在电子采购平台进行，所有上传投标文件的投标人应登录电子采购平台参加开标。

19 投标文件解密和开标记录的确认

19.1 投标截止、电子采购平台显示开标后，投标人进行签到操作，操作时长以平台显示时间（目前为 30 分钟）为准。投标人签到完成后，由集中采购机构解除电子采购平台对投标文件的加密。投标人应在规定时间内使用数字证书（CA 证书）对其投标文件解密，操作时长以平台显示时间（目前为 30 分钟）为准。投标人应在规定时间内完成上述签到或解密操作，逾期未完成签到或解密的投标人，其投标将作无效标处理。

19.2 如电子采购平台开标程序有变化的，以最新的操作程序为准。

19.3 投标文件解密后，电子采购平台根据投标文件中《开标一览表》的内容自动汇总生成《开标记录表》。

19.4 投标人应及时检查《开标记录表》的数据与其投标文件中的《开标一览表》是否一致，并作出确认。投标人因自身原因未作出确认的，视为其确认《开标记录表》内容。

20 评标委员会组成

20.1 评标委员会由 5 人以上（含 5 人）的单数组成，其中政府采购评审专家所占比例不少于成员总数的三分之二。采购人派代表参加评标委员会，集中采购机构不参与评标。

21 投标文件的初步评审

★21.1 开标结束后，采购人或采购代理机构对投标人的资格进行审查。投标人不满足“前附表”所列情形之一的，其投标文件不予符合性审查。

21.2 在详细评标之前，评标委员会将根据招标文件规定，对每份投标文件进行符合性审查，详细审查每份投标文件是否实质性响应了招标文件的要求。实质性响应的投标应该是与招标文件要求的全部条款、条件和规格相符，并没有重大偏离的投标；对关键条文的偏离、保留或者反对，将被认为是非实质性响应。实质性响应招标文件要求的供应商均不得少于 3 家。

★21.3 评标委员会如发现投标人不满足“前附表”所列情形之一的，经评标委员会审定后，将作无效标处理。

21.4 对于实质上响应招标文件要求，但在个别地方存在细微偏差的投标文件，经评标委员会审定确认后可以接受。对于投标报价有计算上和累计上的算术性错误的差错按下列方法进行修正。

21.4.1 电子采购平台自动汇总生成的《开标记录表》内容与投标文件中的《开标一览表》内容不一致的，以《开标记录表》内容为准；

21.4.2 《开标记录表》内容与《投标报价分类明细表》及投标文件其它部分内容不一致的，以《开标记录表》内容为准；

21.4.3 投标文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

21.4.4 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以《开标记录表》的总价为准，并修改单价；

投标文件中如果同时出现上述两种或两种以上错误或矛盾的，则根据以上排序，按照序号在先的方法进行修正。

21.5 上述修正或处理结果对投标人具有约束作用，投标人不确认的，其投标文件无效。

22 投标文件的澄清

22.1 对于投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者修改。

22.2 投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。投标人的澄清、说明或者补正内容作为投标文件的组成部

分，对投标人具有约束力。

23 详细评审

23.1 评标委员会对通过资格性及符合性检查的投标文件，根据招标文件规定的评标办法进行综合评审，未经评标委员会确认的价格和优惠条件在评标时不予考虑。

23.2 计算评标总价时，以满足采购人要求提供的全部服务内容为依据，评标价包括实施和完成全部内容所需的劳务、管理、利润、风险等相应费用，对所有列入评审范围的投标文件应适用相同计算口径，在同一基准上进行评定。

23.3 本项目中标人的确定方式详见“前附表”。

24 细微偏差

24.1 细微偏差是指投标文件在实质上响应招标文件的要求，但在个别地方存在漏项或者提供了不完整的技术信息和数据等情况，并且补正这些遗漏或者不完整不会对其他投标人造成不公平的结果。

25 政府采购结果公开

25.1 在公告中标结果的同时，采购人、采购代理机构应向中标供应商发出中标通知，且一并以书面方式（包括电子邮件）告知未中标供应商未中标的原因（但不得泄露其他供应商的商业秘密），前述原因包括以下与该供应商相关的内容：资格审查、符合性审查的情况及被认定为无效投标的原因，评审得分与排序，评标委员会对该供应商的总体评价。

（五）质疑与诚信记录

26 质疑

26.1 投标人认为招标文件、采购过程和中标结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式（具体格式可通过中国政府采购网 www.ccgp.gov.cn 右侧的“下载专区”下载）向集中采购机构或采购人提出质疑。（采购人联系方式详见“投标邀请”）

集中采购机构地址：上海市浦东新区民生路 1399 号 16 楼 16A15 室

集中采购机构联系电话：（021）68542111；传真：（021）68542614

26.2 投标人应知其权益收到损害之日，是指：

26.2.1 对招标文件提出质疑的，为收到招标文件之日或者招标文件公告期限届满之日。

26.2.2 对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日。

26.2.3 对中标结果提出质疑的，为中标结果公告期限届满之日。

26.3 质疑供应商不得以捏造事实、伪造材料或者以非法手段取得证明材料进行质疑。

27 诚信记录

27.1 投标人在本招标项目的竞争中应自觉遵循诚实信用原则，不得存在腐败、欺诈或其他严重违背诚信原则的行为。“腐败行为”是指提供、给予任何有价值的东西来影响采购人员在采购过程或合同实施过程中的行为；“欺诈行为”是指为了影响采购过程或合同实施过程而谎报、隐瞒事实，损害采购人的利益，包括投标人之间串通投标（递交投标书之前或之后），人为地使投标丧失竞争性，损害采购人从公开竞争中所能获得的权

益。

27.2 如果采购人或集中采购机构有证据表明投标人在本招标项目的竞争中存在腐败、欺诈、报名截止之日前三年内在政府采购活动中有不良行为记录的或其他严重违背诚信原则的行为，则将拒绝其投标。

27.3 投标人有下列情形之一，采购人和集中采购机构将取消其评标资格，并将相关情况报浦东新区政府采购监督管理部门：

- 27.3.1 提供虚假材料谋取中标、成交的；
- 27.3.2 采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人的；
- 27.3.3 与采购人、其他投标人或者集中采购机构恶意串通的；
- 27.3.4 向采购人、集中采购机构行贿或者提供其他不正当利益的；
- 27.3.5 在招标采购过程中与采购人进行协商谈判的；
- 27.3.6 拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的；
- 27.3.7 开标后擅自撤销投标，影响招标继续进行的；
- 27.3.8 中标、成交后无正当理由拒绝签订政府采购合同的；
- 27.3.9 无正当理由拒绝履行合同的；
- 27.3.10 提供假冒伪劣产品或走私物品的；
- 27.3.11 拒绝提供售后服务，给采购人造成损害的；
- 27.3.12 政府采购管理部门认定的其他有违诚实信用的行为。

（六）授予合同

28 中标通知书

28.1 中标人确定后，采购人和集中采购机构将向中标人发出中标通知书。

28.2 中标通知书是合同文件的组成部分，对采购人和中标人均具有法律效力。中标通知书自发出后，如采购人自行改变中标结果或中标人自行放弃中标项目的，将依法承担法律责任。

29 合同授予的标准

29.1 除第 27 条的规定之外，采购人将把合同授予按第 23.3 条款确定的中标人。

30 授予合同时更改采购服务数量的权力

30.1 依据《中华人民共和国政府采购法》，需要继续从原供应商处添购的，添购资金总额不超过原合同采购金额的 10%。

31 合同协议书的签署

31.1 采购人与中标人应当在中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件确定的事项签订政府采购合同。

31.2 采购人和中标人应当按照政府采购相关法律法规的规定签订书面合同，合同的标的物、价款、质量、履行期限等主要条款应当与招标文件和中标人的投标文件的内容一致。

31.3 对于因采购人原因导致变更、中止或者终止政府采购合同的，采购人应当依照合同约定对供应商受到的损失予以赔偿或者补偿。

32 履约保证金

32.1 中标人在收到中标通知书后三十日内，并在签订合同协议书之前，应按“前附表”规定向采购人提交履约保证金，联合体的履约保证金由联合体主办人提交或联合体成员共同提交（招标文件另有规定的除外）。合同存续期间，履约保证金不得撤回。

32.2 如果中标人未按上述规定签订合同或提交履约保证金，采购人和集中采购机构将取消原中标决定。

第二章项目采购需求

一、说明

1 总则

1.1 投标人应具备国家或行业管理部门规定的，在本市实施本项目所需的资格（资质）和相关手续（如果有），由此引起的所有有关事宜及费用由投标人自行负责。

1.2 投标人提供的服务应当符合招标文件的要求，并且其质量完全符合国家标准、行业标准或地方标准。

1.3 投标人在投标前应认真了解项目的实施背景、应提供的服务内容和质量、项目考核管理要求等，一旦中标，应按照招标文件和合同规定的要求提供相关服务。

1.4 投标人认为招标文件（包括招标补充文件）存在排他性或歧视性条款，可在收到或下载招标文件之日起七个工作日内提出，并附相关证据。

1.5 本项目若涉及保安服务内容，根据《保安服务管理条例》（国务院令 564 号）第十四条规定，中标人应当自开始保安服务之日起 30 日内，向所在地设区的市级人民政府公安机关备案。

1.6 本项目若涉及餐饮服务内容，则应满足以下条件：

1.6.1 投标人应按许可范围依法经营；如为学校餐饮采购项目，投标人应具有食品经营方面的资格（资质）。

1.6.2 中标人需负责与有关部门和单位协调，协助配合采购人办理与餐饮服务相关的项目申报、审批、核准、备案许可等手续，为采购人的餐饮服务提供必要的工作条件。

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

★1.8 投标人提供的服务必须符合国家强制性标准。

二、项目概况

2 项目名称

项目名称：川沙体育场物业管理服务项目

3 物业基本情况

3.1 物业类型：公共体育场馆

3.2 坐落位置：浦东新区华夏东路 2541 号；东临运通路（规划谊华路），南靠华夏东路，西至北门外街（王家港桥），北靠四灶浜；东南角紧邻川沙烈士陵园，西北角外与长仁禅寺相邻。

3.3 物业概况：

3.3.1 基本参数：用地面积为 64504.5 平方米，建筑面积为 78477.9 平方米，其中地下建筑为 54245.4 平方米，地上建筑面积为 24232.5 平方米，出入口 6 个，容积率为 0.53；绿地率 35%；地下机动车停车库出入口 3 个，机动车停车位为 850 个（含 102 个充电桩）。场内保留有两处需要保护的地下军事设施（车炮库建筑面积约 460 m²和掩体建筑面积约 62 m²以及相应的保护区域）。

目前本物业为在建工程，具体参数以实际交付为准。

3.3.2 建筑组成：本物业由一座综合体育馆（共五层，地下二层、地上三层，局部设有屋顶花园；含 25*50 标准游泳池一个、少体校训练需要的武术、体操、举重、划桨、射击等项目训练场馆等）、一座 2400 座的看台及地下停车库（共四层，局部地下二层、地上二层）、一栋能源中心、一个非机动车车棚和一栋开关站组成。

室外设有标准 400 米环形跑道运动场、健身步道、儿童室外大型玩具、社区健身设施及标准 11 人制天然草坪足球场一片，5 人制天然草坪足球场一片；室外篮球场二片等。

3.3.3 图纸提供：本项目图纸详见“第六章附件-项目平面图”

按规划要求，本项目未建实体围墙。

4 招标范围与内容

4.1 项目背景及现状

川沙体育场开办于 1958 年，至今已有逾 60 年的历史，是本市最早开办的公共体育场所之一。为满足川沙新镇、合庆镇、唐镇及周边地区老百姓日益增长的体育健身需要，于 2019 年 3 月 18 日正式开工建设“川沙体育场征地改扩建”项目，其功能定位为“区域性群众性体育活动健身中心，兼顾区少体校日常训练和培训基地”。

本物业目前为在建工程，计划于 2023 年 12 月底竣工交付后逐步投入使用。

4.2 体育场设置项目

（1）全民健身类：如健身步道、田径训练、游泳、篮球、羽毛球、乒乓球、足球、健身房等。

（2）青少年训练类：包括射击、体操、武术、举重、足球、水上项目（划桨）、综合训练、田径、体育测试、体适能等。

（3）时尚运动类：如击剑、瑜伽、射箭、轮滑、跑酷、拳操、跳绳、智力体育、体育舞蹈、科技体育等。

4.3 体育项目运行模式

4.3.1 体育场实行 365 天对外开放，每天开放时间不少于 16 小时，6:00-22:00，并根据实际需要，适当调整。

4.3.2 少体校训练时间基本为每周六天，训练时间为 14:00-18:00，并根据训练需要调整；训练时，相关场馆和区域封闭运行。其余时间对外开放。

4.3.3 体育场设置的体育项目运行模式：自用、自营、出租、合作管理等。

4.4 项目招标范围及内容

4.4.1 体育场区域的所有物业及附属设施、场地、设施设备均列入本次招标物业管理的招标范围。

4.4.2 下表中“√”为需中标单位提供保安、保洁服务的区域。不需提供保安、保洁服务的区域，中标单位应协助做好保安服务及保洁服务监管工作。设施设备服务为体育场全部区域。

室内区域面积分布及物业管理界面

建筑名称	楼层	建筑面积 (m²)	使用功能	运行模式	保洁、保安管理界面	备注
综合体育馆	地下二层	3820	射击馆	少体校训练 (自用)	√	不含保安
		6400	车库设备房等		√	
		4000	游泳池底	游泳馆管理 (出租)		
	地下一层	840	体操	少体校训练 (自用)+ 合作	√	
		590	武术	少体校训练 (自用)+ 合作	√	
		220	举重	少体校训练 (自用)+ 合作	√	
		3850	游泳馆	出租		
		2000	时尚类项目	待出租		
			门厅走廊等	公共区域	√	
	一层	130	轻餐饮	出租		
		760	综合训练	少体校训练 (自用)+ 合作	√	
		60	应急指挥室	自用	√	
		105	时尚类项目	出租		
		530	划桨训练	少体校训练 (自用)+ 合作	√	
		70	消控室	自用	√	
		500	乒乓房	自营	√	
		70	轻餐饮	出租		

		15	母婴室	公共配套	√	
综合体育馆			接待室及大厅	公共区域	√	
		60	网络机房	配套		
		200	桌球房等	自营	√	
		250	商业配套	出租		
		50	时尚类项目	出租		
		300	配电房	功能配套		
			公共设施及配套		√	
	二层	860	篮球训练	自营+合作	√	
		340	待定	出租/自用	√	
		1300	综合球类馆	自营	√	
		180	商业配套	出租		
		100	赛事配套	自用	√	
		300	办公区域	自用	√	
			门厅及公共设施		√	
	三层	300	办公区域	自用	√	
			公共区域		√	
		960	羽毛球馆	自营	√	

看台	地下 二层	7000	车库及设备用房		√	
	地下一层	22000	车库及设备用房		√	
		800	健身房	自营+合作	√	
		1260	赛事用房	自用	√	
		850	时尚类项目	出租	√	
		180	会议室	自用	√	
		300	员工食堂	自用	√	
			公共区域设备用房		√	
	一层	1590	时尚类项目(含夹层)	出租		
		70	轻餐饮	出租		
		1260	赛事服务配套用房	自用	√	
			公共区域		√	
			设备房等		√	
	夹层	--	时尚类项目(并入一层)	出租		
	夹层	50	职工活动室	自用	√	
	顶层		设备用房		√	
配套设施	其他	155	能源中心		√	
		360	非机动车棚		√	
		260	开关站		√	

注：分散于各楼层的公共区域、停车场、设备用房，共计面积约为 20000 平方米，纳入物业提供服务范围

室外专项管理区域

序号	名称	面积	保洁、保安全管理界面	备注
1	看台下沉庭院	600 m ²	√	共 5 个
2	健身步道	4200 m ²	√	
3	田径场及 11 人制足球场	15000 m ²	√	
4	室外篮球场	2 片	√	
5	室外 5 人足球场	1 片	√	
6	儿童室外大型玩具区	1 片	√	
7	社区健身设施	1 片	√	约 100 m ² ，具体设施业主另行采购。

注：室外景观和绿化面积约 23000 平方也属物业监管范围，绿化种植品种以实际交付为准。

4.4.3 物业管理服务总体要求

（一）物业管理单位应在川沙体育场现场成立独立运行的物业管理机构，并保证其派往项目现场的服务人员达到相关岗位任职资格要求，所有的专业、技术或其它特殊岗位人员，凡国家有规定须持证上岗的，均需持证上岗。

（二）物业管理单位应为川沙体育场提供优质的物业管理服务，确保服务质量能够满足公共体育场馆的相关服务标准和川沙体育场的相关要求。

（三）物业管理单位应做好川沙体育场直接管理区域开放管理服务，组织协调好川沙体育场内健身市民和团队的日常管理工作，确保场馆开放安全有序。如发生投诉信访现象，应按照规定的程序进行协调和处置，并落实相应的整改工作。

（四）川沙体育场作为消防安全重点单位，物业管理单位作为川沙体育场的消防安全管理人，必须对川沙体育场消防安全责任人负责，应按照相关法律法规规定履行消防安全管理人职责，落实川沙体育场的消防安全工作。

（五）物业管理单位除完成自己的工作任务外，还有义务配合川沙体育场做好其他服务供方、租户及场馆内各类经营者的监管及工作衔接。

（六）物业管理单位应配合川沙体育场按照相关政府主管部门的规定和相关需求做好停车库收费管理工作，并制定相应的停车专用发票管理制度和停车费用收缴管理制度，同时对停车专用发票的合法性和安全性进行保障。

（七）川沙体育场内的建筑外立面清洗、虫害治理、绿化养护、特殊设备设施的维修保养等服务项目由川沙体育场委托专业单位，物业管理单位对相关等委托服务事项有服务监督权。

（八）川沙体育场的内部分场所将由第三方经营管理，第三方经营区域内的经营活动、安全防范、环境保洁工作由经营方自行管理，物业管理单位对第三方经营管理区域的物业管理工作承担监管责任。

（九）依据川沙体育场设定的物业管理范围及工作要求，物业管理单位在为项目现场所配置的物业管理岗位数不得少于 9.1 岗位设置要求，派驻的服务人员须满足体育

场运营管理需求。其中派驻的主要管理人员，应具有与本项目类似规模公共建筑各类设备设施运行保障和维修保养工作全过程管理的能力，且具备相关工作经验。

（十）为保障川沙体育场场馆设备设施运行安全，需安排工程专业技术人员 24 小时值班，并在供热供冷期间需安排工程专业技术人员对锅炉房等专用设施设备进行专职跟班值守。

（十一）安防和消防监控中心需安排专业人员 24 小时双岗值班。川沙体育场项目未建实体围墙，中标单位应安排专门力量实施巡逻，确保安全。

（十二）在场馆开放时段，需根据开放时间段合理安排服务人员对直接管理的体育经营区域实施现场管理、秩序维护和收费管理工作，同时做好直接管理的体育经营区域的设施设备的管理和维护工作，确保直接管理的体育经营区域的设施设备能够正常使用。

（十三）川沙体育场常年 365 天对社会开放（包括双休日和国定节假日），且体育场为无实体围墙单位，投标人在安排岗位及人员时应采取适宜的人员调配形式。

（十四）因本项目属新建项目，中标单位应安排人员与工程总包单位对接，参与设施设备验收，建立设施设备管理档案（至少一式两份，其中一份交体育场），接受相关培训；上述人员应具备相应的专业技能，并保持固定，如需中途更换，必须征得体育场同意。

4.4.4 本项目主要服务内容

本次选聘物业管理单位的服务内容，主要包括建设总包方移交设施设备接收及验收、试运行、公用设施（上下水、电力、燃气、避雷等）设备日常运行维护管理、保安（含消防控制室，不含射击馆专业保安）、保洁、垃圾清运、绿化养护管理、虫害治理、停车管理、综合管理、自营及合作运行场馆管理、应急管理设施设备管理和维护及为各种重要工作和活动提供突击性人力劳务、保安服务等内容，并受体育场委托，对尚属质保期内的消防系统、电梯系统、暖通系统、光伏发电系统、锅炉、游泳馆设备、弱电系统、幕墙系统的维保等进行监管；所有设施设备纳入物业单位管理范围。具体如下：

一、建设总包单位移交设施设备的接收、验收

- （一）协助体育场做好新建物业的接收工作；
- （二）协助体育场做好各类设施设备的测试和试运行工作。
- （三）协助体育场做好新开办设施设备的安装监管、接收布置及资产登记等工作。
- （四）制定各类物业管理制度。

二、建筑设施设备管理

（一）强电系统运行和日常管理

- 1.按照 GB26860 的要求，负责变配电设备巡检及维修保养。
- 2.在变配电设备巡检过程中，应特别关注电负荷的变化和电网电压的变化，并做好记录，完成因市政停电或设备检修等需要对变电所进行开关切换和（或）倒闸操作工作。
- 3.如遇配电柜失电或故障，应及时查明原因，恢复供电，负责突发事件（电网故障或波动引起失电）处理。
- 4.协助电力主管部门对高压用具（绝缘地毯、绝缘手套等）进行检测和对变配电设备的高压电试检测。

5.配合供电部门对高压侧变配电设备的维修保养工作。

6.配合供电部门按规定对高压设备进行电气试验，对高压用具进行耐压试验（绝缘地毯、绝缘手套等）。

7.责任区域内的机房保洁工作，保持机房清洁无尘。

8.完成体育场交办的其他工作。

（二）弱电系统运行和日常管理

弱电系统包括：建筑智能化、安全防范、消控室、信息通讯、有线电视、公共广播、门禁、消防、智能停车、信息发布及显示、会议室音视频等体育场区域内所有弱电系统；并协助做好网络机房、射击馆的安防系统的管理。

1.按工作计划对弱电等设备设施进行日常的维修保养工作，对弱电系统等设备的维保工作应以不影响开馆运行为原则。

2.通讯系统维修保养内容包括程控交换机、语音信箱、话务台、电话机、信息插座等。

3.有线电视系统维修保养内容包括监视器、CATV 插座、CATV 配套设备等。

4.公共广播系统维护维修保养内容包括 CD 机、数字调谐器、功率放大器、监听器、卡座及广播音箱等。

5.火灾自动报警系统维修保养内容包括消防主机、联动控制柜、消防复示盘、消防电话、空气采样系统、报警系统、气体灭火控制器等。

6.安全防范系统维修保养工作内容包括门禁系统、监控系统设备、服务器、交换机、显示装置、报警按钮等。

7.负责对部份弱电测量装置进行校验工作。

8.负责管辖区域内的机房设备的清洁工作。

9.系统由专业供方进行维护的，维修弱电工还应协助并监督供方服务质量（弱电维保专业人员资质、维保工作质量等）。

10.须应急处理及体育场交办的其他事项。

（三）消防系统及设施

1.负责消控室的管理，确保 24 小时不间断。

2.定期的消防安全检查，对场馆内动火作业、施工作业采取积极的管理措施等。定期的消防演练与消防知识、技能的宣传和普及。

3.符合 GB25201、GB25506、DB31/T1210 的要求实施消防系统联动设备的管理和日常维护，保持安全运行，随时可用。

4.负责消防器材管理。

（四）暖通系统运行和日常管理

1.对全馆各区域的空调供应状态进行巡检，测量区域温度，以保障空调供应状态符合相关服务标准。

2.风冷恒温恒湿空调机组、过滤网清洗、各类风机、空气处理机等工作。

3.完成空调改造项目现场监理、竣工验收、资料收集整理等技术管理工作。

4.对部份空调测量装置进行校验。

5.在质保范围的设备，对维保专业供方的服务过程和结果进行监管和验证（空调维

保专业人员资质、是否按维修保养计划保质保量地完成维保工作),对维保供方服务质量进行评价。

6.设备机房的日常清洁。

7.完成体育场交办的其他工作。

(五) 光伏系统

1.建立光伏系统日常巡检制度,确保其安全运行并发挥作用;

2.编制合理的光伏系统维护方案。

(六) 照明

1.建立照明设施日常检查制度,并确保正常使用;

2.做好自营场馆照明的定期检测工作,确保符合使用要求。

3.熟悉场馆照明、室外泛光系统设计方案,并确保正常使用。

(七) 避雷

1.应建立避雷设施的日常检查制度,及时发现隐患,并确保设施安全并正常使用。

2.编制避雷设施巡检方案。

(八) 给排水系统运行和日常管理

1.维修保养范围包括阀门、潜水泵、污水泵、循环泵、消防泵、集水井、消毒池、卫生间设施设备等。

2.水泵保养。

3.定期清理泵内的污物以防堵塞。

4.定期检测运行时的工作电流情况并作好记录。

5.定期检测绝缘电阻并作好记录。

6.定期加固水泵出水管以防漏水。

7.定期检查水泵提升链条是否牢固,如发现问题应及时更换。

8.负责对给排水部份测量装置进行校验。

9.负责给排水机房清洁卫生工作,保持机房整洁无尘。

10.完成体育场交办的其他工作。

(九) 建筑、装饰维修日常管理

1.建筑装饰包括建筑物、构筑物及其附属设施、地基、墙体、楼地层、楼梯、装饰工程、屋顶、钢筋混凝土结构、门窗、通风道、室外活动场所、道路、排水明沟及窰井等。

2.按照建筑设施维修保养计划,并组织实施。适用时制定“建筑设施巡视、保养内容及标准”和实施建筑的维修保养工作。

3.对管辖区域内的建筑物表观状况目测检查,及时维修处理。

4.对强、弱电沟、排水沟、井、护网及通道门进行检查,发现损坏及时修理。

5.对管辖区域内所有设备房、无线电杆、CCTV 杆及其杆上设备以及设施表观状况进行检查。

(十) 电梯运行和日常管理

1.电梯维保按《电梯作业指导书》中保养维修管理制度与《电梯保养合同》执行,由电梯管理人员根据《年度维修保养计划表》检查验收:

2.维修保养必须进行记录，电梯公司的每次维修及时性和质量由电梯管理人员进行跟进。

3.负责电梯运行情况的定期检查和故障报告，确保电梯的正常安全运行，机房电源的正常供给，两路电源自动切换。

4.当电梯年检日期即将接近时，协助做好电梯年检工作。具体负责配合做好外包专业供方的检查、保养、急修工作，使电梯在运行中保持良好的性能状态。

（十一）能源管理

1.对能源使用情况进行及时、准确地统计及分析，推进节能管理工作，在满足环境舒适的前提下，达到持续节能。

2.安排专人负责锅炉的管理，做好日常维护保养工作。

3.负责燃气设施的日常巡察。

（十二）接报修服务

负责报修信息的接收和传递，详细询问报修故障内容、地点等，根据报修信息，及时通知工程部相关工作人员前往检修、处理，督促检修人员及时反馈检修内容，处理结果。

（十三）应急管理设备

1. 落实专人对应急设备实施管理，并严格执行台账管理制度；

2. 确保应急设备的安全和正常运行；

（十四）其他专项服务项目（大型活动保障与服务）

1.在活动前对与体育赛事及大型活动有关联的设备进行全面的检查（包括所涉及的场所、空调、照明、音响、视频、公共设施等）。

2.各类大型活动中，各岗位工作人员应按保障方案的内容实施保障工作。

3.在大型活动结束后，将活动过程中使用的场所、设备、设施恢复至原来状况。

（十五）应急事项处置

1.中标单位应制订发生应急维修事件时（包括：1、影响到安全的应急情况，如人员急救、玻璃幕墙破碎、扶手玻璃破碎、外立面涂料掉落等；2、影响到正常开放的应急情况，如 EPS 电源失效、监控存储硬盘损坏等；3、影响到大型比赛举行的应急情况，如突然断水、跳电、断天然气、燃气泄漏、浸水或漏水、空调、电梯故障等）。并做好人员培训、应急预案的执行培训和演练安排。

三、安全保卫管理

（一）日常安全防范工作

门岗管理、巡逻管理、监控管理、区域管理、人员管理、货物出入管理、重要区域管理。

（二）消防管理

定期的消防安全检查，对场馆内动火作业、施工作业采取积极的管理措施等。定期的消防演练与消防知识、技能的宣传和普及。

1.消防安全组织架构的建立

2.消防档案的建立

3.义务消防队的建立

-
- 4.消防宣传
 - 5.消防监控
 - 6.消防应急预案演练
 - 7.消防器材管理

（三）交通及停车区域管理

- 1.认真做好车辆的进、停、出的登记工作。对进出车辆按照停车时间进行收费，收取费用归采购人所有。
- 2.对本项目的进出车辆、道路实施管理。检查管辖区域内的设施完好状况。
- 3.对停车场配备所有设备设施进行巡检，发现问题及时采取措施，保证设备设施完整完好。

（四）日常开放区域秩序维护

- 1.维护顾客进出体育场的秩序、引导疏散客流、货物车辆出入控制管理、安全检查管理、贵宾接待，按规定做好登记。
- 2.维护各场区的秩序，掌握活动于管辖范围内的人员动态。对人群密集区域，重点监控并及时疏散；应提高警惕，防止不法分子混迹其中进行非法活动；注意关注活动人员的安全措施，如发现不安全行为，及时劝阻。
- 3.充分利用高科技的技防设备，对进出管辖区的人员、物品、车辆进行监控，及时发现消除不安全因素和火灾隐患，做到技防和人防结合。

（五）安全生产管理

负责顾客安全管理、员工安全管理、防台防汛工作等。

（六）现场突发事件应急处置

- 1.编制各类应急管理处置预案。
- 2.负责突发事件处理的程序、突发事件处理的培训、突发事件处理的演练、各类应急预案。

（七）大型活动安全保障

- 1.根据所承接的重大活动内容、要求，安保部负责组织制定相应的安全保卫方案。
- 2.确保对外公共区域活动秩序良好，对超出服务合同范围的大型活动秩序保障和主办单位另行协商。

（八）自营区域的日常工作

根据体育场的业务需求，羽毛球、乒乓球、健身房、篮球（室内+室外）为自营区域。

- 1.认真做好自营体育经营区域的开放管理工作，并按照采购人要求做好登记和收费管理等工作。
- 2.对自营体育经营区域实施管理，组好日常巡查工作，并定期检查直接管理的体育经营区域的设施完好状况。
- 3.负责自营体育经营区域的秩序维护工作。
- 4.对公共区域做好日常的消毒及相关防疫工作。
- 5.完成体育场交办的其他工作。

四、环境保洁管理

-
- （一）公共区域保洁
- 1 区域的办公室、茶水间、卫生间、接待室、运动员休息室、赛事服务用房保洁
 - 2 体育场各建筑服务大厅、交通厅、走廊、休闲通廊、屋顶休闲平台等公共区域保洁
 - 3 电梯、楼道及公共区域墙面保洁
 - 4 车库保洁
 - 5 其他公共设备设施保洁
 - 6 做好日常的消毒及相关防疫工作
- （二）开放区域保洁
- 1 田径场、步道等活动场地保洁
 - 2 广场、下沉庭院的保洁
 - 3 道路保洁
 - 4 绿地保洁
 - 5 其他公共设备设施保洁
 - 6 做好日常的消毒及相关防疫工作
 - 7 其他需要保洁的场所
- （三）室外保洁
- 负责对广场、道路、花池绿地区域和、停车库区域、室外运动健身场地（包括足球场、篮球场、健身器械活动场地）的保洁工作。
- 做好日常的消毒及相关防疫工作
- （四）绿化养护
- 对室内外（含屋顶及下沉庭院）绿化养护的监督管理工作：制定详细的绿化养护监督实施方案；对绿化、苗木、盆花的养护应由专业养护工进行，保证绿化、苗木、盆花的正常生长。
- （五）垃圾清运
- 1 垃圾主要集中在室内、室外地面，并根据可回收物、干垃圾、湿垃圾、有毒有害等垃圾收集分类的方法进行管理。
 - 2 对放置的垃圾桶注明可回收垃圾和不可回收垃圾，由区域保洁员按照客流量进行循环清理并设专人收集送至指定地点，闭馆后再送至体育场室外指定堆放垃圾的地点。
 - 3 对电池等有危害性的垃圾，在场馆的合理区域另行设置垃圾桶收集，并联系社会专业部门进行回收。
- （六）虫害治理
- 对委托专业供方，制定的全面的虫害治理计划，做好虫害治理措施（鼠害控制、蚊、蝇控制、其他虫害控制）进行监管。
- （七）卫生防疫
- 1 环境卫生定期检查记录、定期进行检查；
 - 2 定期对场室内的公共设施设备进行消毒工作；
 - 3 在流行病突发季节，采取有效措施加强进行卫生防疫工作
- （八）会务服务

负责新闻中心会务服务和办公区域会务服务

1 会务信息收集

2 服务方案拟定

3 资源准备

4 会场内布置

5 会场外布置

6 服务监管

7 应急处理

4.4.5 其他事项

（一）川沙体育场的游泳馆区域和部分体育活动场所将由第三方经营管理，第三方经营区域内的经营活动、安全防范、环境保洁工作由经营方自行管理并承担费用，中标人对第三方经营管理区域的物业管理工作承担监管责任。

（二）第三方如委托中标人对该等经营区域提供物业管理服务，则由第三方与中标人另行签订服务合同，相关费用不列入本次招标范围。

4.5 服务期限及方式

4.5.1 本项目服务期限：本项目一招两年，合同一年一签，年度考核 70 分以上，可续签下一年合同。第一年服务期暂定为 2024 年 2 月 1 日起至 2025 年 1 月 31 日，具体以合同签订日期为准。

4.5.2 自合同签订之日起，除约定的情形外，如果任何一方提前终止协议，需要提前 6 个月告知对方。

4.5.3 如服务期限到期，双方不再合作，中标单位应及时无条件地与新物业管理公司办理交接手续，包括并不限于：办公用房、档案资料、属于体育场的设施设备及物资、现场管理情况等。体育场应向新物业管理单位推荐相关物业管理及服务人员，建议其优先录用。

4.5.4 服务期限到期，双方不再合作时，如新物业管理公司未接管时，中标单位应继续按合同约定标准提供物业管理服务，体育场应按合同约定标准支付相应费用。

4.5.5 中标单位中标后，自收到中标通知书一周内，应提出派驻现场的项目负责人及各工种主管的人选；现场项目负责人、工程部主管、安保部主管、保洁部主管人员须在两周内全部进驻；工程部、消控室、监控室的岗位人员两周内进驻率须不少于 30%，其余一个月内完成全部进驻；保安人员、保洁人员等一个月内进驻率须不少于 60%，其余在两个月内完成全部进驻。

4.5.6 如中标单位未按 4.5.5 条款安排人员进驻的，采购人有权终止本合同，并不给与中标人任何补偿。但中标单位应按中标金额的 2% 给予采购人补偿金。

4.5.7 如采购人对中标单位派驻人员不满意的，采购人有权要求中标人撤换，中标单位应在采购人提出撤换要求后一周内完成。

4.6 物业管理单位的退出条件

4.6.1 合同到期。

4.6.2 服务期间出现重大责任安全事故。

4.6.3 因物业管理单位原因，发生重大舆情，对体育场造成重大影响。

5 承包方式

5.1 依照本项目的招标范围和内容，中标人以“**清包**”方式实施服务管理承包。“清包”的含义指：采购人按双方约定的服务人数，每月向中标人支付管理服务费用。其中：

5.1.1 物业管理服务中产生的 2 项费用由采购人承担：一是运行管理过程中的水、电、气等能耗费用；二是物业管理过程中涉及的日常低值易耗品和部分办公用品（中标单位进驻时提供需求清单），按需采购，中标单位予以协助，采购金额不超过 20 万元（由采购人承担）。物资入库后按需领用。

其他物业管理费用（含人工成本）均由中标单位承担。

5.1.2 川沙体育场为新建场馆，除 9.2.4.1 现有设施设备清单所列已有设备外，未配备其余设备、工具，物业管理过程中涉及的日常低值易耗品和部分办公用品按 5.1.1 款执行；为保障服务质量，投标单位需仔细测算所需的设备、其他物资，编制并提供满足服务要求的主要设备和物资清单，包括但不限于车辆、大型维修设备、物资及工具（防汛、消防、修缮）；办公家具及用品、办公电器、服务用品等。

5.1.3 因本项目所涉及的设施设备，在本次物业管理服务期限内，尚属保修期内，如发生设施设备需要维修的，中标方应及时报告采购人，并可接受采购人委托代表采购人与相关设施设备实施单位落实维修事宜。如属物业管理单位责任的，则由物业管理单位承担费用。专业设备脱保后，专业维保费用由采购人另行支付，不包含在本次招标中。

5.2 本项目不允许分包。

6 合同的签订

6.1 本项目合同的标的、价格、质量及验收标准、考核管理、履约期限等主要条款应当与招标文件和中标人投标文件的内容一致，并互相补充和解释。

6.2 合同履行过程中，如遇不可抗力，经双方商定可以签订补充协议。

6.3 本项目资金由新区财政预算逐年安排，中标后两年有效，在承包期限内，项目经费合同需逐年签订。采购人每年度对中标人的工作进行考核，如中标人年度考核未通过，双方不再续签下一年度合同。

7 结算原则和支付方式

7.1 结算原则

7.1.1 根据考核管理要求，依照先做后付原则和考核结果按实结算。

7.1.2 第一年度的合同价不变，采购人不会因政策性调价、人工成本、材料、设备使用年限增长引起的维修成本增加和效能衰减等因素（不可抗力除外）的变动而进行调整。自第二年度起，中标服务单价不变（不可抗力和政策性调价除外），当年度的实际合同价以经核定的实际服务内容确定。

7.1.3 合同履行期间，如发生设备中修、大修和应急维修的，则费用按实结算。

7.1.4 采购人将对中标人实施服务质量考核，考核结果与中标总价支付挂钩（详见考核办法）。

7.1.5 服务质量考核每半年进行一次。

7.2 支付方式

7.2.1 本项目合同金额采用分期付款、先做后付方式，在采购人和中标人合同签订、

财政资金到位，按每月支付相应的合同款项（扣除考核费用部分，考核费用为总中标金额的 6%），考核费用根据半年度和年度考核结果予以支付（考核相关条款详见本章节“11 考核管理办法和要求”）。

7.3 采购人不得以法定代表人或者主要负责人变更，履行内部付款流程，或者在合同未作约定的情况下以等待竣工验收批复、决算审计等为由，拒绝或延迟支付中小企业款项。如发生延迟支付情况，应当支付逾期利息，且利率不得低于合同订立时 1 年期贷款市场报价利率。

三、技术质量要求

8 适用技术规范和规范性文件

8.1 《中华人民共和国劳动法》（中华人民共和国主席令第 28 号），2007 年 6 月 29 日修订通过，自 2008 年 1 月 1 日起施行；

8.2 《中华人民共和国公安部第 61 号令》，2001 年 11 月 14 日发文，自 2002 年 5 月 1 日起施行；

8.3 《物业管理条例》（国务院令第 504 号），自 2007 年 10 月 1 日起施行；

8.4 《保安服务管理条例》（国务院令第 564 号），自 2009 年 10 月 13 日起施行；

8.5 《公安机关实施保安服务管理条例办法》（公安部令第 112 号），自 2010 年 2 月 3 日起施行；

8.6 《物业服务收费明码标价规定》（发改价检[2004]1428 号），自 2004 年 10 月 1 日起施行；

8.7 《物业服务收费管理办法》（发改价[2003]1864 号），自 2004 年 1 月 1 日起施行；

8.8 《关于印发<上海市保安服务公司申请设立及备案实施办法>六个规范性文件的通知》（沪公通字〔2016〕81 号），自 2016 年 9 月 27 日起施行；

8.9 《关于印发<上海市〈保安培训许可证〉核发告知承诺办法>等四个行政规范性文件的通知》（沪公通字〔2016〕37 号），自 2016 年 5 月 5 日起施行。

8.10 上海市地方标准《非居住物业管理服务规范》（DB31/T1210），自 2020 年 5 月 1 日实施。

各投标人应充分注意，凡涉及国家或行业管理部门颁发的相关规范、规程和标准，无论其是否在本招标文件中列明，中标人应无条件执行。标准、规范等不一致的，以要求高者为准。

9 招标内容与质量要求

9.1 岗位设置一览表

部门	岗位名称	最低岗位数	工作时间	主要职责	职称或资格证书	备注
综合管理部	现场项目负责人	1	每周 5 天， 每天 9:00--17:00	主持项目现场日常工作		
	综合管理员	3	每周 5 天， 每天 9:00—17:00	负责会务接待以及现场行政管理事务、协助做好资料管理工作		

				负责看台区域的管理		
	场馆管理员	4	每周 7 天, 每天 8:00-22:00	负责自营开放场馆的场地管理、秩序维护		
	小计	8				
工程 部	工程部主管	1	每周 5 天, 每天—9: 00-17: 00	负责工程部人员管理, 负责场馆设施设备运行及维保管理	高压、 低压电 工证	
	强电工	1	全年开放, 每天 24 小时	负责强电系统运行及维保管理	高压电 工证	
	弱电工	1	每周 5 天, 每天 9: 00-17: 00	负责弱电系统运行及维保管理	低压电 工证	
	网管员	1	每周 5 天, 每天 9: 00-17: 00	负责智慧场馆管理系统运行及维保管理		
	暖通工	1	每周 7 天, 每天 6:00-22:00	负责暖通设备及锅炉的运行及维保管理	制冷与 空调作 业证	
	消防设施保障工	1	每周 5 天, 每天 9:00—17:00	负责消防设施设备运行及维护管理	建(构) 筑物消 防员证	
	综合维修工	2	每周 7 天, 每天 9:00—17:00	负责建筑设施维保管理、给排水系统运行及维保、光伏系统监管、电梯运行维护监管	高、低 压电工 证	
	小计	8				
安保 部	安保部主管	1	每周 7 天, 每天 8:00-22:00	负责做好安保条线日常管理工作; 分管消控室工作	保安员 证或消 防设施 操作员 证	
	监控安保员	1	全年开放, 每天 24 小时	负责监控中心的值班工作	消防设 施操作 员证	
	消控安保员	1	全年开放, 每天 24 小时	负责消控中心的值班工作	消防设 施操作 员证	
	地下车库安保员	1	全年开放, 每天 24 小时	负责地下车库停车管理	保安员 证	
	出入口及巡逻安保员	5	全年开放, 每天 24 小时	负责场馆出入口区域管理工作、车辆出入收费管	保安员 证	

				理和公共区域的巡视工作、地下车库停车管理		
	综合馆出入口及二层平台和屋顶花园安保员	1	每周 7 天， 每天 6:00-22:00	负责综合馆出入口区域管理工作和二层平台及屋顶花园区域的巡视工作	保安员证	
	看台出入口安保员	1	每周 7 天， 每天 6:00-22:00	负责室外看台区域出入口管理工作	保安员证	
小计		11				
保洁部	保洁部主管	1	每周 5 天， 每天 9:00—17:00	负责保洁条线日常工作		
	保洁员	7	每周 7 天， 每天 6:00—22:00	负责体育场自营区域及公共区域等的日常保洁工作		
小计		8				
其他	绿化养护管理	1	每周 5 天， 每天 9:00—17:00	负责配合绿化养护单位做好场馆内所有绿化养护工作		
小计		1				
总计		36				

说明：

1. 投标人的各岗位配置标准不得低于表内岗位配置数要求。
2. 所有的专业、技术或其它特殊岗位人员，凡国家有规定须持证上岗的，均需持证上岗，并在投标承诺书中承诺（格式详见本招标文件“第四章投标承诺书”）。
3. 每个岗位工作人员的劳动时间必须遵守相关法律的要求。

9.2 组织架构、管理制度及管理团队要求

9.2.1 组织架构

投标人必须提供完整并贴合本项目人员配置的组织架构。

9.2.2 管理制度

（1）中标人应结合本项目实际需求，制定完善的管理制度和岗位职责，确保物业管理服务高效、有序开展，确保各类设施设备安全正常运行；

（2）中标人应加强队伍建设，制定完善的岗位培训计划和制度，并严格执行，以提高员工思想素质和业务技能（含急救培训）；

（3）中标人应加强设备、工具使用和易耗品及物料购入验收的管理；

（4）中标人应编制各类应急预案，并制定演练计划。（投标文件包含预案清单及方案）

（5）中标人应在进场服务人员中有计划推行“红十字救护员”培训工作。

9.2.3 管理团队要求

9.2.3.1 管理人员和管理团队，需常驻本项目，不得与其他项目进行人员共享。在招标文件中应列出拟担任本项目管理团队主要管理人员基本情况，并提供截止投标日前 3 个月内任意一月，由投标人单位缴纳的人员社保有效证明。

9.2.3.2 管理人员的工作职责

统管本服务项目相关事宜，做好内部管理工作。

（一）主持物业管理日常工作，组织实施各项管理工作。

（二）制定设备年度的修理与维护保养计划，并组织实施。

（三）拟定浦东川沙体育场管理的应急预案，方案需实用具有可操作性，及时处理每一项与物业有关的紧急状态与紧急事故，并做好善后与防范工作。

（四）制定年度安全生产工作计划，制定安全培训计划，并定期进行安全生产知识和技能培训；指导督促员工严格按照各项设备操作规程及运行管理要求执行，确保设备的正常安全运行，延长使用寿命。

（五）检查、督导设备的日常维修、保养工作，合理安排、协调各项工作的开展。

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

（七）负责安排新进员工的岗位培训和带教，增强凝聚力，加强班组培训精神文明建设。

（八）负责接听电话报修，及时分配报修任务；负责员工资料、采购材料、办公用品等数据的汇总、统计。

（九）负责起草工作报告等书面材料。

（十）完成采购人交办的各项工作。

（十一）定期向采购人汇报工作近况，及时反馈重大事件等。

9.2.3.3 工作时间要求

工作时间必须符合国家有关规定。开放期间，现场必须确保有 1 名管理人员。

9.2.3.4 人员自身要求

身体健康；无违法犯罪记录，具备大专及以上学历；具备组织协调能力；具备较强的服务意识与责任感；能够熟练使用 Word、Excel 等 Office 软件；具备一定的文字能力；工作认真、负责、踏实、仔细；具有相关工作经验。

9.2.4 建筑设施设备管理

9.2.4.1 现有设施设备清单

川沙体育场现有设施设备清单

序号	类别	设备名称	规格型号	数量	安装位置	设备制造商
1	给排水	地埋式雨水处理回用设备	蓄水容积 300 立方米	1 套	室外	
2		成套变频供水设备	水泵型 AAB30/08-2-15	1 套	综合馆 B2	
3		生活变频供水设备(冷水)	AAB60/045-3-5.5	1 套	综合馆 B2	
4		生活水箱(有效容积 90T)	6*6*3	1 个	综合馆 B2	

5		水箱冰处理机	PTBW08-W5B1-5	2 台	综合馆 B2	
6		一区导流型容积式样水加热器	THVV-04-5H	1 台	综合馆 B1	
7		二区导流型容积式样水加热器	THVV-04-8H	1 台	综合馆 B1 淋浴房	
8		热水循环水泵	FLG25-110	2 台	综合馆 B1	
9		热水膨胀罐	立式 1000*H2665	2 台		
10		消火栓泵	XBD6.0/15C-FLG	2 台	综合馆 B2 泵房	上海通一水泵（集团）有限公司
11		喷淋(大空间微型水池)泵	XBD93/45G6-FLG	2 台	综合馆 B2 泵房	
12		增压稳压设备(喷淋)	ZW(L)-1-Z-10	1 套	屋顶	
13		增压稳压设备(消火栓)	ZW(L)-1 X-13	1 套	屋顶	
14		屋顶消防水箱	尺寸 6*6*1 米 (H)8T	1 个	屋顶	盐城建泽供水有限公司
15		单栓单阀组合式消防柜	D65 等	258 套	综合馆	上海易红消防器材有限公司
16		屋顶试验用消防箱	D65 消火栓等	2 套	综合馆屋顶	
17		灭火器箱	内配置 MFABC/5*2	285 套		鸣宇消防设备制造（江山）有限公司
18		潜水排水泵	JYWQ	105 套	B2	
19		溶积式热水器	容积 100L	2 套		
20		无动力太阳能集热器	SLY300L/24-5818	1 套		
21		水表		49 个	综合馆	
22		水表		28 个	看台	
23	强电	变电所(变配电用户站)	1250KVA	4 路	综合馆一层南侧	

24		变电所高压柜		12 台	综合馆一层南侧	
25		变电所低压柜		39 台	综合馆一层南侧	
26		配电箱、柜、盘		182 台	综合馆	
27		配电箱、柜、盘		99 台	看台	
28		配电箱		2 台	能源中心	
29		人防配电箱		2 台	看台	
30		战时风机控制箱		2 台	看台	
31		通风方式信号控制箱		2 台	看台	
32	光伏发电	标准配置设备	75.6KW	1 套	综合馆	
33	暖通	风机	混流\离心风机	76 台	综合馆 B2	靖江恒宇
34		风机	混流\离心	36 台	看台 B1	
35		油烟净化器	JD-RF-01	1 台	看台 2 层	未定
36		过滤吸收器	RFP-1000	1 台	地下车库人防区	未定
37		工程超压测压装置		1 套	地下车库人防区	未定
38		低噪声柜式离心风机	SF-B	4 台	看台 B2	靖江恒宇
39		整体式屋顶空气处理空调机	TYR2050R	1 套	综合馆武术馆	泰恩特
40			TYR1500R	1 套	综合馆羽毛球馆	
41			TYR1500R	1 套	综合馆球类馆	
42			TYR1500R	1 套	综合馆球类馆	
43			TYR1860R	1 套	综合馆篮球训练馆	
44			TYR800R	1 套	综合馆攀岩馆	
45			TYR1500R	1 套	综合馆体操馆	
46		泳池专业除湿热泵空调	TYR3250C-B-CS	2 套	综合馆游泳馆	
47		空调机组	GMV-900WM/A2	1 套	综合馆 B2	格力
48			GMV-1065WM/A2	1 套	综合馆 B1	
49			GMV-1310WM/A2	1 套	综合馆 1F	
50			GMV-1585WM/A2	1 套	综合馆 2F	
51			GMV-504WM/A2	1 套	综合馆 3F	
52			GMV-1065WM/A2	1 套	看台 B1	
53			GMV-1585WM/A2	1 套	看台 1F	
54			GMV-1065WM/A2	1 套	看台夹层	
55		分体空调	1 匹	1 套	能源中心	

56			3 匹、5 匹	37 套	出租配套用房	
57		低氮真空 热水燃气 真空锅炉	ZRQ-120W	2 套	能源中心	
58		低氮真空 热水燃气 真空锅炉	ZRQ-30N	1 套	能源中心	
59		全自动软 水装置	SC-DF-4.0	1 套	能源中心	
60		商用冷凝 容和式燃 气热水炉	99 千瓦/450 升	4 套	看台 1F	
61	弱电					
62	视频监控 系统	车牌抓拍 摄像机	DS-2CD94T5-ISH/V	6 台	安防平面图	海康威视
63		全景网络 摄像机	DS-2CD7205E-SH	6 台	安防平面图	
64		室内外人 脸抓拍枪 式摄像机	DS-2CD92E57-ISH/F	52 台	安防平面图	
65		室内外网 络枪式摄 像机	DS-2CD9205E-SH	433 台	安防平面图	
66		室内半球 网络摄像 机	DS-2CD7205E-SH	215 台	安防平面图	
67		室内人脸 抓拍半球 摄像机	DS-2CD74EA-ISH/F	19 台	安防平面图	
68		网络摄像 机(电梯)	DS-2CDSHDT-V1	11 台	安防平面图	
69		LCD 拼接屏	DS-D2046NL-C/Y	20 台	消控中心	
70		视频综合 平台一体 机	DS-6920UD	1 台	消控中心	
71		网络存储 设备	DS-A80324S/8T	7 台	消控中心	
72		人脸抓拍 智能分析 存储设备	DS-ISH48-FA	2 台	消控中心	
73		数据监控 级硬盘	ST8000HKAI000	10 台	消控中心	
74		双路通用 服务器	DS-VM11S-B	2 台	消控中心	
75		综合安防 管理平台 (一)	iSecure Center-SM	3 台	消控中心	

76		网络键盘	DS-1105K	1 台	消控中心	
77		智能安防集成应用系统	YH-ZNAN-V1.0	1 台	消控中心	
78		智能集成数据网关	DRD-IIDSE-SV	1 台	消控中心	
79		智能认证 USB 防拔插设备	DRD-USB	1 台	消控中心	
80		智能认证 USB 防拔插采集装置（有线）		10 台	消控中心	
81		客流眼管理软件平台及相关配套设备		1 套		
82		智能尾随探测联动装置	HIK-ATDLE-ALL-F01	1 台	主入口	
83	防盗报警系统	报警主机	DS-19A08-01BNG	1 台	消控中心	
84		报警键盘	OT7-12	1 套	消控中心	
85		声光报警器	DS-PK-LRT	1 台	消控中心	
86		打印机	DS-PS1-R	1 个	消控中心	
87		电源	DS-19M00-PR	1 台	消控中心	
88	实时巡检系统	实时电子巡检采集及配套设备	RTI-3000	1 套	消控中心	广拓
89		实时电子巡检受读装置	RTI-3000-D01	65 点	平面图	
90	计算机网络系统	常规标准机房设备		1 套		
91		分机房设备		若干	综合楼、看台等	
92	程控交换机系统	OXE 主控服务器套件		1 台	网络机房	国威
93	有线电视系统	有线电视配置标准设备		30 个点位		
94	综合布线系统	42U 玻璃门标准机柜		若干	机房	图腾
95	机房系统	标准配置		1 套	机房	

96	停车道闸系统	按 3 个出入口标准配置				
97	背景音乐系统	室外 22 个草地音箱，室内与消防广播公用音箱	按标准配置	若干		
98	音视频系统	室外田径场系统设备		1 套		
99		室内会议室、全民健身活动用房等设备		12 套		
100	大屏显示系统	室外田径场、出入口等设备		3 套		
101		室内大厅、全民健身用房等设备		5 套		
102	无线对讲系统	标准配置设备		1 套		
103	无线覆盖系统	管理网无线控制器主机		1 台	网络机房	
104	门禁系统	各出入口闸机等设备		3 套		
105	信息发布系统	IDS 信息发布服务器等标准设备		1 台	网络机房	
106	楼宇控制系统	楼宇自控管理服务器、各类传感器等		若干		
107	能源管理系统	能源管理管理服务器及相关配套软硬件		14 个		
108	IBMS 集成平台	集成平台管理服务器及相关		7 台	网络机房	

		配套软硬件				
109	物业办公系统	物业协同办公系统		1 套	网络机房	
110		办公服务器		1 套	网络机房	
111	电梯	客梯		1 台		三菱
112		客梯兼消防梯	LEHY-MRL-11	2 台		
113		消防梯	LEHY-PRO	2 台		
114		客梯兼无障碍电梯	LEHY-MRL-11	5 台		
115		货梯	LEHY-MRL-11	3 台		
116	泳池设备	赛莱默、海卓	循环泵、过滤器等	1 套		
117	消防弱电	火灾报警主机		1 台	综合管一层消防控制中心	海湾安全技术有限公司
118		防火门监控器		1 台	综合管一层消防控制中心	
119		电器综合监控主机		1 台	综合管一层消防控制中心	
120		消防电源监控主机		1 台	综合管一层消防控制中心	
121		余压监控主机		1 台	综合管一层消防控制中心	
122		感温探测器	JYW-ZCD-G3N	107 个	综合馆、看台	
123		感烟探测器	JTY-GD-G3X	2078 个	综合馆、看台	
124		楼层显示器	GST-ZF-520Z	24 个	综合馆、看台	
125	体育设备	体育器材	多种运动器材		各场馆及室外	
126		室外设备	儿童游乐	1 套		
127	室外总体	绿化景观	11 人制足球场、5 人制足球场	2 个		
128		喷灌设施		1 套	11 人制足球场等	
129		上下水		常规		
130		污水管道		常规		
131		通信设施		常规		
132		室外景观灯光		若干	室外	

133	应急避难	Ⅱ级应急避难场所设施设备	应急供电、供水、指挥设备等	1 套	相关场所	
-----	------	--------------	---------------	-----	------	--

注：设备清单以项目建设移交清单为准；以上设备的质保期均自验收通过后两年；另进入开办准备阶段，开办购置设备陆续进场，中标单位须配合做好接收工作。

9.2.4.2 工作职责：做好供电系统、暖通系统、给排水系统、弱电系统、消防系统、建筑物的管理维护等工作

（一） 供电系统

1. 保证 24 小时正常运行，出现故障，立即排除。
2. 限电、停电按规定提前通知用户。
3. 配电室管理严格按国家标准操作运行。
4. 各开关仪表、指示灯完好，保持配电房地面及设备外表清洁。
5. 变配电巡视记录、人员进出登记记录规范完整。

（二） （暖通）空调系统

1. 监督专业单位定期对空调进行维保，发现问题及时报修并有记录。
2. 维修所中涉及的工具、材料费由院方承担。

（三） 给排水系统

1. 定期巡检，配合专业单位做好给排水系统的维保工作，发现问题及时报修并有记录。
2. 设备阀门、管道无跑、冒、滴、漏。
3. 所有排水系统通畅，汛期道路无积水，楼内、地下室及车库无积水、浸泡发生。
4. 加强用水管理，用水有计划，按时抄录水表读数。发现异常，及时找出多用水的原因，及时整改。

（四）弱电系统

1. 配合专业单位做好弱电系统（包括安保系统、门禁系统、网络通讯系统、大屏管理系统、有线电视系统等）的日常运行和维保工作，发现故障及时报修，确保状态良好。
2. 配合组好场馆智慧管理系统、体育场馆计时记分系统、储物柜管理系统等智能化设施设备及系统的维护和管理

（五）消防系统

1. 配合专业单位做好消防系统的日常运行和维保工作，发现故障及时报修，确保状态良好。
2. 消防控制中心及消防系统配备齐全，完好无损，可随时启用。
3. 无火灾及其他安全隐患。

（六） 建筑物的管理维护

1. 外观完好、整洁、美观。
2. 定期巡视养护屋面、外墙、道路、大厅、楼面、楼道等公共部位。
3. 各类标志、指示完好齐全，标识清晰，无剥落破损。

9.2.4.3 工作时间要求：工作时间必须符合国家有关规定。

9.2.4.4 人员自身要求：具备初中及以上文化程度，55 周岁以下，持证上岗，有相

关工作经验，专业技能熟练，身体健康、有责任心、吃苦耐劳。

9.2.5 环境保洁管理

9.2.5.1 服务范围：

负责本项目管理区域内各功能场馆室内卫生环境清洁和室外公共区域的环境清洁工作

9.2.5.2 工作职责：卫生间、大厅、廊道、楼梯、门窗、柱面、墙壁、电梯内外、绿化带、各种招牌、指示牌、消防箱、开关表面、各种扶手、宣传栏等区域的环境清洁工作，并做好虫害防控管理和垃圾分类工作。

9.2.5.3 总体要求：根据安排完成清洁工作，控制物料和药水的消耗，遵守在本项目的工作程序及安全程序，遵守项目和公司的规章制度。制服整洁，外表干净，保持积极的工作态度。

9.2.5.4 工作时间要求：必须符合国家有关规定。

9.2.5.5 人员自身要求：具备初中及以上文化程度，男女不限 50 岁以下，身体健康，相貌端正，仪表大方，无传染疾病，有相关工作经验。尊重领导，服从安排，听从指挥。爱岗敬业，恪尽职守，遵纪守法，礼貌待人，作风正派，有较强的责任心和服务意识。

9.2.5.6 具体工作要求：

1. 外环境地面干净无杂物、无积水，无明显污迹、油渍；明沟、窞井内无杂物、无异味；各种标识、标牌表面干净无积尘、无水印；路灯表面干净无污渍；绿化带内无杂物。

2. 大厅、公共通道、办公室地面干净、无污渍、有光泽，保持地面材质的原貌；门框、窗框、窗台表面光亮、无灰尘、无污渍；门窗玻璃干净无尘，透光性好，无明显印迹；各种金属件表面干净、无污渍、有金属光泽；门把手干净、无印迹、定时消毒；天花板、灯具、空调风口干净、无污渍、无蛛网。

3. 楼梯及楼梯间踏步表面干净无污渍，扶手栏杆表面干净无灰尘，防火门及闭门器表面干净无污渍，墙面、天花板无积尘、蛛网。

4. 卫生间地面干净，无污渍、无积水，墙面、隔断无污渍，镜子、台盆无污渍、水渍，便器表面干净、无污渍、有光泽，天花板、灯具、风口干净、无污渍、无蛛网，卫生间无明显异味。

5. 茶水间及清洁间地面干净、无杂物、无积水，地垫摆放干净整齐，台面无水渍、污物，墙面干净无污渍，天花板干净无蛛网，各种物品表面干净，清洁工具摆放整齐有序，室内无明显异味。

6. 电梯门与轿厢四壁光亮无尘，操作面板无污迹、无灰尘，地面干净无杂物，空气清新无异味，凹槽内无垃圾杂物。

7. 消防栓、消防箱、报警器、监控探头、门警器、插座、开关等各类公共设施表面干净、无灰尘、无污渍。

8. 垃圾箱、果皮箱按指定位置摆放，桶身表面干净无污渍，桶内垃圾不应超过 2/3，内胆定时清洁消毒，烟灰缸内烟头及时清理。垃圾中转房地面无散落垃圾、无污水外溢、房内无明显异味、垃圾袋装并摆放整齐，垃圾房定时清洁消毒。

9. 按照政府相关部门的规定做好垃圾分类工作，确保按照相关规定做好本项目垃圾分类工作。

10. 其它要求：完成院方临时交办其他任务。

9.2.6 安全保卫管理

9.2.6.1 工作内容：治安管理、消防、监控管理、车辆管理、巡逻检查及突发事件的处理。

9.2.6.2 工作职责：

维护好良好秩序和环境，维护和保证防盗、防火报警、监控设备的正常运行。有异常报警信号后应及时报告，并通知相关人员及时赶到现场进行处理；做好安全防范日常巡视工作，及时发现和处理各种安全事故隐患，迅速有效处置突发事件。确保车辆停放进出井然有序、车道通畅。

9.2.6.3 工作时间要求：24 小时值班，且必须符合国家有关规定。

9.2.6.4 人员自身要求：具备初中及以上文化程度，建议 50 周岁以下，身体健康，相貌端正，仪表大方，无传染疾病，有相关工作经验。持有公安局颁发的国家保安员证。尊重领导，服从安排，听从指挥。爱岗敬业，恪尽职守，遵纪守法，文明执勤，礼貌待人，积极应对各种突发情况。具备相关法律法规、治安保卫和消防监控知识，具备良好的语言和文字表达能力。

9.2.6.5 具体工作要求：

（一） 治安管理

1. 负责本项目安全保卫工作，门岗 24 小时值班，根据相关规定对人员、车辆、物品的出入进行严格管理，严格控制大件物品进出门，严禁推销或拾荒等闲杂人员进入。
2. 来访人员进入辖区需礼貌询问来意，并登记在册后方可进入。
3. 管辖范围内出现可疑人员，要留心观察，必要时礼貌查问，遇有聚众闹事、寻衅滋事、偷盗、抢劫、行凶、纵火等违法犯罪活动时应立即启动应急预案，并向公安机关和招标人报告，协助迅速平息事件，把损失降到最低限度。
4. 协助招标人和公安部门对各类突发事件进行预防与处理。

（二） 消防、监控管理

1. 消防监控中心 24 小时值班。
2. 建立健全消防、监控责任制，对员工定期进行消防和监控设备的操作培训，使之掌握消防和监控设备的基本操作技能。
3. 消防设备设施定期巡视，巡视记录规范完整，发现问题及时报告招标人并向专业单位报修。
4. 制定火警事故及其他应急情况处理预案，保证应急疏散通道畅通无阻。
5. 遇有火情或自然灾害时，执勤人员应判断事态阶段，启动应急预案（果断处置、组织疏散人员），并同时拨打 119、110 等相关部门组织抢救。
6. 积极配和招标人完成消防设施设备的验收事项。

（三） 车辆管理：

1. 做好停车场管理工作，提供安全有序、文明礼貌、专业的车辆停放管理服务。
2. 车辆进入管理区域后，应引导车辆停放。出现不按规定任意停放、占用消防通

道停车等情况时，应及时劝阻，必须 24 小时保证消防通道畅通，保证停车场不受损。

3. 车辆进入停车位停放时，应验证车况，查看车辆是否有损坏，车窗是否已关闭，是否有贵重物品遗留车内等，必要时立刻与车主沟通并做好记录，避免出现法律纠纷。

4. 定期巡视，确保停车场的设施设备保持安全完好、整洁。

（四） 巡逻检查：

1. 严格执行安全防范巡视检查的有关规定，对本项目实施巡逻检查。

2. 维护招标人办公秩序，当发现有闲杂人员、可疑人员、消防或治安隐患、人员纠纷或任何不安定因素时及时处置并立即上报招标人，情况紧急时可直接向公安机关或消防部门报告。

3. 随时配合门岗、消防监控中心，及时赶赴现场处置突发事件，执勤队员必须树立高度的责任心，在巡查过程中，要注意观察，决不放过任何可疑人员和可疑之处，发现异常情况应及时报告同时记录在案。

4. 其它要求：完成院方交办的其他临时任务。

（五） 突发事件处置：

1. 中标单位应对相关人员进行突发事件处置培训。

2. 中标单位应建立突发事件处置方案和机制。

3. 中标人应与采购人建立并畅通突发事件沟通渠道。

9.2.7 建设总包单位移交设施设备接收、验收的要求

（一）中标单位应在接到中标通知书后立即成立接管小组，制定人员招聘、培训、接收计划。

（二）协助体育场做好物业管理所需的图纸、资料（含设施设备操作、维护保养手册、说明书）等的接收、整理和归档工作。

（三）根据交付资料，协助体育场做好现场设施设备的实物数量清点、质量验收，交付手续签署及已交付设施设备的安管理工作。

（四）协助体育场做好各类设施设备的测试和试运行工作。

（五）协助体育场做好移交设施设备不合格项的整改监督工作。

（六）协助体育场做好新开办设施设备的安装监管、接收布置及资产登记等工作。

（七）制定各类物业管理制度。

（八）完成交接、验收的其他工作。

9.2.8 绿化管理要求

（一）根据现场交付的绿化建设情况，做好相关资料的交接工作；

（二）做好建成绿化养护的监管工作，及时反馈信息，并做好与甲方和养护单位的对接工作；

（三）提出提高绿化养护管理质量的建议；

（四）完成甲方交办的其他工作。

10 安全文明作业要求和应急处置要求

10.1 在提供服务期间为确保服务区域及周围环境的整洁和不影响其他活动正常进行，中标人应严格执行国家与上海市有关安全文明施工管理的法律、法规和政策，积极

主动加强和落实安全文明施工及环境保护等有关管理工作，并按规定承担相应的费用。中标人若违反规定而造成的一切损失和责任由中标人承担。

10.2 中标人在项目实施期间，必须遵守国家与上海市各项有关安全作业规章、规范与制度，建立动用明火申请批准制度，安全用电等制度，确保杜绝各类事故的发生。

10.3 中标人在提供物业服务时，如岗位涉及维护修理等工作，其负责人应具有专业证书，服务人员必须持证上岗。中标人对其提供服务的人员的人身安全负责，对采购方、第三方的人身安全和财产安全负责。

10.4 中标人在提供物业服务时必须保护好服务区域内的环境和原有建筑、装饰与设施，保证环境和原有建筑、装饰与设施完好。

10.5 各投标人在投标文件中要结合本项目的特点和采购人上述的具体要求制定相应的安全文明施工措施。

10.6 建立突发事件应急处置方案，提供突然断水、断电、通信故障的应急措施，电梯突然停运或机电故障的应急措施，发生火警时的应急措施，智能化设施的管理和维修方案，定期开展防灾防火应急疏散演练，并做好相应记录。

11 考核管理办法和要求

11.1 采购人要求中标人在服务期内达到以下管理目标：

11.1.1 无重大安全事故。

11.2 采购人对中标人的物业管理考核指标：

11.2.1 关键岗位持证上岗率 100%；

11.2.2 工作计划完成率 99%；

11.2.3 建筑设施设备完好率 98%；

11.2.4 建筑设施设备维修保养及时率 99%；

11.2.5 安全管理措施保障率 99%；

11.2.6 环境保洁措施保障率 95%；

11.2.7 服务规范达标率 95%；

11.2.8 工作质量检查合格率 95%；

11.2.9 顾客投诉处理及时率 100%；

11.2.10 顾客满意度年度平均不低于 80%。

投标人需响应上述要求，在投标文件中列出达到上述目标（及考核指标）的方法与措施。

11.3 采购人在合同期对中标人的服务质量进行考核，具体按《物业管理考核办法》执行，其考核要点如下：

11.3.1 半年度考核结果：当年度总中标金额中的 3%作为半年度考核费用，半年度考核得分 ≥ 90 分，中标人可获得考核费用的 100%；半年度考核得分为 80 分 \leq 考核得分 < 90 分，中标人可获得考核费用的 80%；半年度考核得分为 70 分 \leq 考核得分 < 80 分，中标人可获得考核费用的 60%；半年度考核得分 < 70 分，中标人可获得考核费用为零。

11.3.2 年度考核结果：当年度总中标金额中的 3%作为年度考核费用，根据年度考核结果一次性发放给中标人，年度考核得分 ≥ 90 分，中标人可获得年度考核费用的 100%；年度考核得分为 80 分 \leq 考核得分 < 90 分，中标人可获得年度考核费用的 80%；年度考核

得分为 70 分 \leq 考核得分 $<$ 80 分，中标人可获得年度考核费用的 60%；年度考核得分 $<$ 70 分，中标人可获得年度考核费用为零。

11.3.3 中标人年度考核得分 $<$ 70 分的，采购人不再与中标人签订下一年度的物业管理服务合同。

11.3.4 考核时间以合同签订日为起始时间，半年度考核时间为第五个月内完成，年度考核第十一个月内完成。

《物业管理考核办法》（满分为 100 分，考核细则由双方具体商定）

考核单位	评分依据
采购人	<p>一、管理机构内部管理（20 分）</p> <p>1.完善的物业管理档案</p> <p>（1）设备管理档案齐全</p> <p>（2）完善的业户资料档案，每月统计公用事业费</p> <p>（3）日常养护管理记录齐全</p> <p>（4）日常巡检记录、工作日志齐全</p> <p>2.接待保修记录、派工单必须填写齐全、完整，收费合理，服务电话 24 小时畅通</p> <p>3.制定完善的月工作统计，月度有总结</p> <p>4.值班人员做好交接班记录，记录详细、清楚</p> <p>5.巡检记录完整，发现问题及时处理</p> <p>二、工作礼仪、办公秩序（5 分）</p> <p>1.上岗按规范着装，佩戴工作证</p> <p>2.办公环境整洁，桌面物品（办公用品）摆放有序，无乱堆乱放现象</p> <p>3.工作时间无离岗、串岗，场所秩序好</p> <p>4.工作时间不吃零食、闲聊</p> <p>5.上班间接听电话时使用规范语言</p> <p>三、工作态度（10 分）</p> <p>1.对中心发出的通知按时限完成</p> <p>2.发现有人破坏区域内公共设施设备时，及时制止、报告</p> <p>3.当管辖范围发生紧急情况且收到通知后，及时赶到岗位处置</p> <p>4.发生事故及时向上级汇报，不隐瞒、不虚报、不捏造事实，处置恰当</p> <p>5.不损坏中心设备、设施、工具</p> <p>6.交班或离岗时做好交接记录</p> <p>7.培训考试合格、态度端正</p> <p>四、会务服务（5 分）</p> <p>1.会务服务各项记录完整、清晰、无缺漏项、无涂改</p> <p>2.仪容：淡妆，面带微笑，有亲和力</p> <p>3.仪表：着装规范</p> <p>4.会前准备工作充分、摆台专业</p> <p>5.会中服务服务人员专业、站立规范，保障会议进程</p> <p>6.会后收尾清场，保洁到位</p> <p>7.会务用品保管摆放合理、器皿洁净、无污垢</p> <p>五、设施设备管理（20 分）</p>

	1.巡查的计划和记录完整 2.设备外观无灰尘、锈蚀、渗漏现象，各种备件、工具摆放整齐 3.相关操作规程、制度现场上墙，各类标识及警示牌齐全 4.区域内照明灯完好，厕所设施完好 5.按要求对各类设备进行保养、检修，设备运行正常 6.未经许可不得私自让无关人员进入变压器室、配电室 7.停电、停水接相关单位通知后按规定提前一天张贴通知 六、保洁服务（20 分） 1.公共垃圾桶按规定清洗、保养，符合标准 2.垃圾桶、垃圾车在规定位置放置并盖好盖子的，不在非物业指定地点翻检、收购废品、影响中心正常营业 3.按规定湿拖楼道，及时清理楼道浮灰的、清理栏杆浮灰，消火栓开关盒等无陈灰现象、标识清晰不模糊的 4.路沿石等处垃圾、杂草等及时清除 5.按规定时间收集垃圾桶内垃圾 6.对岗位职责、保洁员纪律应知应会熟悉的 7.清洁工具放置点规范，废品及时清理 8.保洁工作不合格造成有效投诉的 七、保安服务（20 分） 1.车位服务业主不满意发生占车位处理不当，或无人处理 2.上班时间不无故离岗或串岗 3.上班时按规定采用正确的站姿、坐姿、行姿（有背对岗亭、翘脚等不良行为的） 4.对来检查、参观的领导、客人应立正敬礼，不得无动于衷 5.对外来人员、车辆按规定进行询问和登记 6.按规定办理交接班手续，无提前离岗或早退的 7.配备的工作装备（对讲机、工作服等）无丢失或人为损坏 8.按巡逻路线时间安排进行巡逻及签到 9.熟悉岗位职责、秩序维护员纪律、应知应会 10.按规定组织应急训练
--	---

11.3.3 具体考核指标详见本需求 11.2。

四、投标报价须知

12 投标报价依据

12.1 投标报价计算依据包括本项目的招标文件（包括提供的附件）、招标文件答疑或修改的补充文书、工作量清单、项目现场条件等。

12.2 招标文件明确的服务范围、服务内容、服务期限、服务质量要求、售后服务、管理要求与服务标准及考核要求等。

12.3 岗位设置一览表说明

12.3.1 岗位设置一览表应与投标人须知、合同条件、项目质量标准和要求等文件结

合起来理解或解释。

12.3.2 采购人提供的岗位设置一览表是依照采购需求测算出的各岗位最低配置要求，与最终的实际履约可能存在小的出入，各投标人应自行认真踏勘现场，了解招标需求。投标人如发现该表和实际工作内容不一致时，应立即以书面形式通知采购人核查，除非采购人以答疑文件或补充文件予以更正，否则，投标人不得对岗位设置一览表中的岗位类别和数量进行缩减。

13 投标报价内容

13.1 依据本项目的招标范围和内容，中标人提供物业管理服务，其投标报价应包括以下费用：直接人工费、其他、管理费、利润、税金。

13.2 除投标需求中另有说明外，本项目投标报价（即投标总价）应包括招标文件承包范围内的全部工作内容，以及为完成项目服务内容与要求而发生的辅助性、配合性的相关费用，并且充分考虑合同包含的责任、义务和一般风险等各项全部费用。

13.3 投标报价应将所有工作内容考虑在内，如有漏项或缺项，均属于投标人的风险。投标人应逐项计算并填写单价、合计价和总价，投标人没有填写单价和合计价的项目将被认为此项目所涉及的全部费用已包含在其他相关项目及投标总价中。

13.4 投标人应考虑本项目可能存在的其他任何风险因素，包括政策性调价、人工和材料成本增涨、因设备使用年限增长引起的维修成本增加和效能衰减等。

13.5 投标人按照投标文件格式中所附的表式完整地填写开标一览表及各类投标报价明细表，说明其拟提供服务的内容、数量、价格构成等。

13.6 投标报价组成表

项目			要求	分项报价
1	直接人工费	基本工资	基本工资即根据劳动合同约定或国家及企业规章制度规定的工资标准计算的工资。 员工的基本工资不得低于本市职工最新的最低工资标准。	附人员配置表及分项成本分析
		社会保险费	按国家及上海市规定计取，包括医疗、工伤保险、养老保险、失业保险、生育保险、住房公积金等。	
		福利费	包括福利基金、工会基金、教育基金、加班费、服装费、午餐费、高温费等	分项分析
		培训费	员工的日常培训费	
	小计			
2	其他		项目实施过程中用于日常物业管理运营应急维修费用等（包含 1、影响到安全的应急情况，如人员急救、玻璃幕墙破碎、扶手玻璃破碎、外立面涂料掉落等；2、影响到正常开放的应急情况，如 EPS 电源失效、监控存储硬盘损坏等；3、影响到大型比赛举行的应急情况，如突然断水、跳电、断天然气、燃气泄漏、	

项目		要求	分项报价
		浸水或漏水、空调、电梯故障等)。	
3	管理费	管理费指物业服务企业对项目提供管理与技术支持的企业管理成本	
4	利润	按（1+2+3）的 % 计取	
5	税金	按国家及上海市规定缴纳	
投标总计			

备注：

投标人应按照服务项目的特点和性质，分项说明并计算出本项目范围内各人员（综合管理部人员、工程部人员、安保部人员、保洁部人员、其他人员）费用的组成。成本测算和列项要求完整、成本分析依据充分，人员、其他经费测算合理。

采购人委托中标供应商在做好停车管理工作的同时应开具停车收费专用发票，并承担相应的停车收入管理职责，由此产生发票购置费用和相应的税费及管理费用不列入本次招标费用中,由采购人和中标供应商另行签订协议约定。

14 投标报价控制性条款

14.1 投标报价不得超过公布的预算金额或最高限价，其中各年度或各分项报价（如有要求）均不得超过对应的预算金额或最高限价。

14.2 本项目只允许有一个报价，任何有选择的报价将不予接受。

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

14.4 经评标委员会审定,投标报价存在下列情形之一的,该投标文件作无效标处理:

14.4.1 对岗位设置一览表中的岗位配置数进行缩减的;

14.4.2 投标报价和技术方案明显不相符的;

14.4.3 投标报价中员工的基本工资低于本市职工最新的最低工资标准的;

14.4.4 未按规定格式报价的。

五、政府采购政策

15 促进中小企业发展

15.1 中小企业（指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外，符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。下同）。按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库【2020】46号）、《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库【2022】19号）享受中小企业扶持政策，对预留份额项目专门面向中小企业采购，对非预留份额采购项目按照规定享受价格扣除优惠政策。中小企业应提供《中小企业声明函》。享受

扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。

15.2 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），按照本次采购标的所属行业的划型标准，符合条件的中小企业应按照招标文件格式要求提供《中小企业声明函》，否则不得享受相关中小企业扶持政策。

15.3 投标人按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定提供声明函内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标、成交，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家相关规定追究相应责任。

16 促进残疾人就业（注：仅残疾人福利单位适用）

16.1 符合财库〔2017〕141号文中所示条件的残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受促进中小企业发展的政府采购政策。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

16.2 残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当按财库〔2017〕141号规定的《残疾人福利性单位声明函》（具体格式详见“投标文件格式”），并对声明的真实性负责。

第三章采购合同

包 1 合同模板：

[合同中心-合同名称]

本合同为中小企业预留合同

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]

第一部分 合同协议书

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《物业管理条例》、《公共机构节能条例》等法律法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，就川沙体育场物业管理服务项目物业管理服务事宜经双方协商一致，订立本合同。

第 1 条 物业基本情况

物业名称： 川沙体育场物业管理服务项目

物业类型： 公共体育场馆

坐落位置： 浦东新区华夏东路 2541 号；建筑面积：约 78478 平方米

物业管理服务区域四至：东至运通路，南至华夏东路，西至北门外街（王家港桥），北至四灶浜。东南角紧邻川沙烈士陵园，西北角外与长仁禅寺相邻。

第2条 物业管理服务范围

乙方所接受的物业管理服务范围是物业建筑产权标注区域，及其配套设施设备等资产在内的管理服务，不涉及资产的所有权。

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

第3条 服务质量标准

依据相关法律规定以及本合同的约定。

第4条 合同期限

[合同中心-合同有效期]。

第5条 合同价款

合同价款为人民币**[合同中心-合同总价]**元（大写：**[合同中心-合同总价大写]**元）。除根据合同约定在物业管理服务过程中需进行增减款项外，合同价款不作调整。

第6条 物业管理用房

甲方根据相关要求向乙方提供物业管理用房，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7条 其他

中标单位中标后，自收到中标通知书一周内，应提出派驻现场的项目负责人及各工种主管的人选；现场项目负责人、工程部主管、安保部主管、保洁部主管人员须在两周内全部进驻；工程部、消控室、监控室的岗位人员两周内进驻率须不少于30%，其余一个月内完成全部进驻；保安人员、保洁人员等一个月内进驻率须不少于60%，其余在两个月内完成全部进驻。中标单位未按约定要求进驻的，甲方有权终止本合同，并不给与乙方任何补偿。但乙应按中标金额的2%给甲方补偿金。

第8条 合同生效

本合同自甲乙双方签字或盖章之日起生效。本合同一式4份，双方各执2份。

第二部分 通用条款

第1条 一般规定

1.1 合同文件的组成

合同文件相互解释，互为说明。除专用条款另有约定外，组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

- (1) 本合同协议书
- (2) 中标通知书
- (3) 投标书及其附件
- (4) 本合同专用条款
- (5) 本合同通用条款
- (6) 国家和地方标准、规范及有关技术文件
- (7) 构成合同组成部分的其他文件

双方在履行合同过程中形成的补充约定等书面形式的文件构成本合同的组成部分。

1.2 标准、规范

本合同适用于有关物业管理服务的各类国家及地方标准规范或行业标准规范或企

业标准规范，合同双方需强调遵照执行的标准规范可在专用条款中约定。

1.3 遵守法律

1.3.1 甲乙双方在履行合同期间需遵守国家和本市有关法律法规和行业规范标准要求，对法律法规文件规定的物业管理服务单位需要获得的许可证、执照、证件、批件等，乙方需依法取得。

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

1.4 保密事项

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

1.5 廉政责任

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

第2条 物业交接

甲乙双方应在本合同生效之前，就物业交接办法、时间、内容、程序、查验要求、责任等，按国家相关文件要求进行约定，具体内容和要求详见专用条款。

第3条 业户（业户代表）、大楼管理委员会及其会议

3.1 对于党政机关非集中办公点，具有物业使用权的党政机关即为业户，与物业管理服务单位签订合同并行使和履行合同的权利义务。

3.2 对于党政机关集中办公点，入驻党政机关集中办公点的党政机关即为业户，应按照规定，成立大楼管理委员会（以下简称大楼管委会），成员由入驻党政机关组成。大楼管委会依管理规约取得授权后，委托一家党政机关作为业户代表，与物业管理服务单位签订合同并行使和履行合同的权利义务；也可由各党政机关作为业户与物业管理服务单位分别签订合同，并行使和履行合同的权利义务。大楼管委会应定期召开大楼管委会会议，加强与物业管理服务单位的沟通协调，共同推进物业管理服务质量的提高。

第4条 物业管理服务内容和要求

根据双方约定，乙方为本物业管理区域的甲方提供以下物业管理服务内容（具体标准要求详见专用条款）。

4.1 综合管理。根据本物业的特点和甲方授权的服务要求，组织协调专业服务单位做好物业管理服务工作，管理相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等。

4.2 建筑物管理。做好物业管理区域建筑物及其附属设施的检查 and 维修养护工作，使建筑物及其附属设施处于完好状态。

4.3 设施设备管理。针对设施设备特点，制定科学、严密、切实可行的操作规程，做好日常运行、维修、养护和管理工作；对操作人员进行相关培训，国家规定需持证上岗的工种必须持证上岗；加强维护保养工作；定期校验设备中的仪表和安全附件，确保设备灵敏可靠；科学检测、诊断故障，确保设施设备安全运行；做好设备事故预防和处理工作。

4.4 保洁服务。做好物业管理区域公共部位和相应场所的清洁卫生、消杀灭害、垃圾收集分类和清运等工作。

4.5 绿化养护和管理。做好物业管理区域的公共绿地、树木、灌木、景观及室内公共场所植物等养护、管理工作。

4.6 节能管理。在甲方的指导下开展公共机构节能工作，做好物业管理服务区域的电、水、燃气等能源资源消耗的统计、分析工作，配合做好能源分项计量、办公建筑能源审计、节能技术改造等节能工作，不断挖掘潜力，提高能源使用效率。

4.7 公共秩序管理。维护物业管理区域全天候公共秩序，加强安全管理，包括人员出入管理、安全巡视、24 小时物业监控和突发事件处理等。

4.8 交通秩序维护与车辆停放管理。维护物业管理区域各类车辆进出秩序，引导车辆有序停放，加强停车场所的安全使用管理。

4.9 消防防灾管理。完善各类消防管理制度，落实消防工作责任制，负责物业管理服务区域的消防监控值班和巡查，消除火灾等安全隐患，按要求制定应急预案并定期开展预案演练，一旦发生火灾等灾情及时报告，并配合相关部门及甲方做好处置应对。

4.10 会务及接待服务。按甲方要求提供日常会务服务和重要政务活动保障，并配合甲方做好安全保卫工作。

第 5 条 延伸服务

除约定的物业管理服务内容外，甲方因机关正常运营需要，需委托乙方提供的其他物业管理服务（通讯、理发、送水、洗衣、自行车免费租赁、各类废弃物处理、物品搬移等服务，以及甲乙双方协商约定的突击性、临时性服务），视为延伸服务，延伸服务的内容、标准和服务费用约定详见专用条款。

第 6 条 物业管理服务项目分包（本项目不适用）

经甲方事先书面同意后，对绿化、保洁、安保、通信服务等涉及专业性强，技术要求高的管理服务项目，可进行专业分包。专业分包项目由甲乙双方协商后在专用条款中明确。

6.1 乙方选择的专业分包单位，须经甲方同意后方可签约实施。

6.2 乙方所选定的专业分包单位，必须具有相应的专业资质。乙方应书面通知甲方本合同项下所授予的所有分包合同。乙方所签订的分包合同的服务标准不得低于本合同的服务标准，若分包合同与本合同发生抵触，则以本合同为准。乙方对专业分包单位的行为承担连带责任。专业分包单位不得将专业分包项目再次转包。

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

第 7 条 甲方的权利义务

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

7.2 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，便于乙方开展工作。

7.3 制定、审议、修改物业管理区域共用部位和共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度。审核涉及本物业公共部位固定资产配置、绿化和设备改造等事项，并根据批准的方案委托乙方实施。

7.4 对物业管理服务质量进行监督检查，对不符合质量标准的管理服务要求乙方整

改落实。

7.5 为乙方的管理服务提供必要的工作条件，包括办公用房、设备工具库房（包含相关工具、物料）、员工更衣及休息场所等，以及物业管理服务所必需的图、档、卡、册等资料。

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

7.7 根据有关部门的要求，指导、协调乙方妥善处理与物业管理服务相关的控烟、爱国卫生等工作。

7.8 定期召开大楼管委会会议，与乙方沟通协调物业管理服务相关事宜，组织实施第三方物业管理服务满意度测评，配合乙方提升本物业的服务质量。

7.9 加强对机关工作人员的安全教育，并遵守有关安全规定。

第8条 乙方的权利义务

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

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

8.3 根据法律法规的规定及本物业的实际情况开展物业管理服务，编制物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修养护计划和相关费用预算，报送甲方审定。

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

8.5 非经甲方书面许可，不得改变物业管理区域内共用部位、共用设施设备的用途；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。

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

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

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

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

8.10 投保物业公众责任险。

8.11 乙方应在年底前向甲方提交物业管理服务年度总结报告；合同期限届满前，乙

方应向甲方提交物业管理服务总结报告；合同期限届满且不再续签新合同时，乙方应向甲方移交房屋、物料、设备、工具、档案和图纸资料，并填写移交清单，由双方签收；全部手续完成后签署物业移交确认书。

第9条 物业维修养护

9.1 甲方所支付物业费用中已包含物业维修日常小修费用，该费用按物业总价百分比计算，相关约定详见专用条款。超过物业维修日常小修费用标准的维修项目，乙方需按维修申报程序向甲方申请，列入物业维修日常小修费用的单项单件维修费用（含物件更换费用）标准约定详见专用条款。

9.2 物业大中修和应急专项维修费用由甲方按照大中修维修申报程序向有关部门申请，物业大中修和应急专项维修约定详见专用条款。

9.3 甲方应创造条件，指导、协助乙方推进物业维修信息化管理，提高物业管理水平。

第10条 节能管理

10.1 甲方对乙方节能工作进行指导，配合乙方做好行为节能、管理节能、技术节能等工作。

10.2 乙方应重视物业节能工作，配备专门人员从事节能管理，建立能源资源消耗统计台账和主要用能设施设备台账，积极实施用电需求侧平衡管理，完成市节能监察部门布置的各项节能监察工作，相关约定详见专用条款。

第11条 物业管理服务质量评估

甲方按照相关规定要求，对乙方服务管理质量进行监督评价，并邀请社会专业机构对物业管理服务进行服务满意度第三方测评，相关约定详见专用条款。

第12条 物业管理服务收费计价方式和支付方式

12.1 本物业管理服务费采取包干制的方式，具体收费形式在专用条款中约定。

12.2 物业管理服务费用由以下项目构成：

- （1）管理服务人员费用；
- （2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行及维护费用；
- （3）物业管理区域清洁卫生费用；
- （4）物业管理区域绿化养护费用；
- （5）物业管理区域秩序维护费用；
- （6）办公费用；
- （7）公众责任保险费用；
- （8）其他。

各类能耗费用收费计价方式在专用条款中约定。

12.3 乙方按照包干制标准收取物业管理服务费用的，应向甲方公布物业管理服务年度计划、物业管理服务资金年度预决算和物业管理服务资金收支情况，按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担，具体收费标准详见专用条款。

12.4 乙方按照酬金制标准收取物业管理服务费用的，应向甲方公布物业管理服务年度计划、物业管理服务资金年度预决算和物业管理服务资金收支情况，具体收费标准详

见专用条款。

12.5 在本合同履行期限内,如遇政府政策性调价、最低工资和社会保险费基数调整、增设缴费项目等情况,甲乙双方可通过协商,对物业管理服务费作相应调整。

12.6 甲方付款时间以财政拨付时间为准,相关约定详见专用条款。

第 13 条 履约保证金(本项目不适用)

13.1 为保证乙方按合同约定的服务质量履行合同,乙方需向甲方提交履约保证金。乙方在收到成交通知书后三十日内,并在签订合同协议书之前,按合同总价%的金额向甲方提交履约保证金。合同存续期间,履约保证金不得撤回。

13.2 履约保证金可以采用支票、汇票、本票、保函等非现金形式。前述票据及保函的期限应覆盖自出具之日起至完成服务且验收合格之日止的期间,如未覆盖需重新按合同规定提交。乙方提交履约保证金所需费用均由乙方负担。

13.3 乙方不履行与甲方订立的合同或者履行合同不符合约定,致使不能实现合同目的的,履约保证金不予退还,给甲方造成的损失超过履约保证金数额的,还应当对超过部分予以赔偿;乙方未按约定提交履约保证金的,应当对甲方的损失承担赔偿责任。除本款所列情形外,甲方不得以其他理由拒绝退还履约保证金。

13.4 按合同约定考核验收合格后 15 日内,甲方通过支票、汇票、本票、保函等非现金形式一次性将履约保证金(全额或扣减后剩余金额部分)无息退还乙方。无正当理由逾期不退的,甲方应以应退还履约保证金数额按人民银行同期存款基准利率按日向乙方承担利息损失,直至上述履约保证金退还乙方。

第 14 条 违约责任

14.1 乙方违约,甲方扣除相应的履约保证金。

14.2 乙方按合同约定的质量标准履行管理服务职责而甲方无正当理由逾期支付管理服务费用的,甲方应向乙方支付违约金,相关约定详见专用条款。

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

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

14.5 因乙方原因导致重大火灾、失窃、泄密等事件的,甲方有权解除合同,并要求乙方赔偿相关损失。

14.6 其他违约责任在专用条款中约定。

第 15 条 争议解决方式

双方发生争议的,争议解决方式在专用条款中约定。

第 16 条 附则

16.1 本合同未尽事宜,可经双方协商一致后另行签订补充协议。补充协议作为本合同的组成部分。补充协议内容与本合同不一致的,从补充协议。

16.2 文件送达。本合同中双方的地址、传真等联系方式为各自文书、信息送达地址,

任何一方的送达地址发生变更时，应及时以书面形式通知另一方，原送达地址在收到变更通知之前仍为有效送达地址。

[合同中心-补充条款列表]

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：[合同中心-签订时间]

日期：[合同中心-签订时间]

合同签订点：网上签约

第四章投标文件格式

说明：1、投标人未按本投标文件格式填写的，或相关证书与证明材料提供不完整的，投标人需承担其投标文件在评标时被扣分甚至被评标委员会否决的风险。2、相关表式不够，可另附页填写。

与评审相关的投标文件内容索引表

（此表置于投标文件首页）

包件号:_____

序号	招标文件内容说明	是否提供/满足	对应投标文件起始页码	备注
一、商务部分				
1	投标承诺书			<u>经投标人盖章、法定代表人或授权代理人签字或盖章</u>
2	投标函			<u>经投标人盖章、法定代表人或授权代理人签字或盖章</u>
3	法定代表人身份证明及授权委托书			<u>经投标人盖章和法定代表人签字或盖章</u>
4	投标保证金（本项目不适用）			投标保证金（支票、汇票、本票、保函等非现金形式） 投标文件中提供原件扫描件加盖公章（注：原件在投标截止时间之前提交集中采购机构）
5	投标人基本情况表			
6	投标人应提交的资格证明材料			财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函；《中小企业声明函》（对预留份额专门面向中小企业采购的，符合国家及采购文件规定并按照要求提供完整、准确的《中小企业声明函》）；
7	开标一览表			<u>经投标人盖章、法定代表人或授权代理人签字或盖章</u>
8	投标报价明细表			此表的价格总计须与“开标一览表”总报价保持一致
9	根据招标文件要求，投标人提供以下证明材料：无			
10	拟分包项目一览表（本项目不适用）			
11	投标人可提交的商务部分			近三年承揽的类似项目情况表；残疾人福利性

序号	招标文件内容说明	是否提供/满足	对应投标文件起始页码	备注
	其他证明材料			单位声明函（注：仅残疾人福利单位须提供）；供应商认为可以证明其能力、信誉和信用的其他材料、信用记录查询页面等
二、技术部分				
1	物业管理总体方案（应含必要的图、表）			管理服务理念和目标、项目管理机构运作方法及管理制度等
2	各分项专业管理方案			物业管理服务分项标准与承诺、安全运行及应急处理方案、日常维护、维修计划与实施方案（如果有）、与外委业主相互沟通的具体措施（如果有）等
3	拟投入本项目的组织管理体系及主要管理人员、各专业岗位配备情况			《拟派主要管理人员汇总表》、《主要人员基本情况表》
4	拟投入本项目的设备情况			《拟投入本项目的主要设备表》
5	其他需要说明的问题或需采取的技术措施（如果有）			

一、投标人提交的商务部分相关内容格式

1 投标承诺书格式

投标承诺书

本公司郑重承诺：

将遵循公开、公平、公正和诚实守信的原则，参加项目的投标。

一、不提供有违真实材料。

二、不与采购人或其他投标人串通投标，损害国家利益、社会利益或他人的合法权益。

三、不向采购人或评标委员会成员行贿，以谋取中标。

四、不以他人名义投标或者其他方式弄虚作假，骗取中标。

五、不进行缺乏事实根据或者法律依据的质疑或投诉。

六、不在投标中哄抬价格或恶意压价。

七、保证所提供的所有货物、服务均无专利权、商标权、著作权或其他知识产权等有侵害他方的行为。

八、已对照“投标人须知”第3条要求进行了自查，承诺满足招标文件对投标人的资格要求，且在参加此次采购活动前3年内，在经营活动中无重大违法记录。

九、我方承诺物业管理人員凡国家有规定须持证上岗的，均需持证上岗。

十、我方承诺投标文件中提供的相关资料均真实有效。

十一、保证中标之后，按照投标文件承诺履约、实施项目。

十二、接受招标文件规定的结算原则和支付方式。

十三、我方承诺，如之前在岗的工作人员经考评符合上岗要求的，原则上继续留用。

十四、按照招标文件和相关规范性管理文件要求，按时足额发放员工的工资，且职工工资标准不低于全市最低工资标准，同时按规定缴纳相应的社会保险费等，我方将积极配合采购人和第三方履约过程中的员工工资支付情况的监督。

十五、已按《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》相关法律法规的规定，充分行使了对招标文件（含补充文件）提出质疑的权利，已完全理解和接受招标文件（含补充文件）的所有内容及要求，无需做进一步解释和修正。

十六、我方承诺严格按照《上海市电子政府采购管理暂行办法》、《上海市数字证书使用管理办法》等有关规定和要求参加本次投标。

十七、本公司若违反本投标承诺，愿承担相应的法律责任。

投标人（盖章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

年月日

提示：投标人未按要求提供本承诺书的，经评标委员会审定后，作为非实质性响应投标而不纳入详细评审。

2 投标函格式

投标函

项目名称：川沙体育场物业管理服务项目

致：上海市浦东新区川沙体育场

上海市浦东新区政府采购中心

1、我方已详细审查全部招标文件（包括答疑文件）以及全部参考资料和附件，我方已完全理解和确认招标文件对本项目的一切内容与要求，已不需要作出任何其他解释，我方同意放弃对这方面有不明及误解的权利。

2、我方同意所递交的投标文件在招标文件规定的投标有效期内有效，并遵守在此期限内，本投标文件对我方一直具有约束力，随时可接受中标。

3、如果我方的投标文件被接受，我方将提供履约担保（如果有）。我方保证在投标文件承诺的服务期限内完成合同范围内的全部内容，保证本项目服务质量全部达到投标文件承诺的标准和要求。

4、除非并直到制定并实施正式协议书，本投标文件及你方书面中标通知，应构成你我双方间有约束力的合同文件。

5、我方提供*****人民币元整的投标保证金（**支票、汇票、本票、保函等非现金形式**）（**本项目不适用**），若我方在投标有效期内撤回我方的投标，或在收到贵方的书面中标通知书后不在规定的期限内签订承包合同，则我方同意贵方没收我方的投标保证金，并对我方参与政府采购项目予以不良诚信记录。

6、我方已按照本项目招标文件中所附的《资格性及符合性检查表》进行了自查，对评标委员会根据《资格性及符合性检查表》判定的非实质性响应投标无任何异议。

7、我方同意按照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》及相关法律法规的规定提出询问或质疑。我方已经充分行使了对招标要求提出质疑和澄清的权利，因此我方承诺不再对招标要求提出质疑。

8、投标人同意提供按照贵方可能要求的与其投标有关的一切数据或资料，完全理解贵方不一定要接受最低价的投标或收到的任何投标。

投标人（盖章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

年月日

3 法定代表人身份证明及授权委托书格式

3.1 法定代表人身份证明

投标人：

单位性质：

请选择以下一项：1) 国家行政企业、公私合作企业、中外合资企业、社会组织机构、国际组织机构、外资企业、私营企业、集体企业、国防军事企业、其他(请填写)

地址：

成立时间：年月日

营业期限：

姓名：性别：

年龄：职务：

系(投标人名称)的法定代表人。

特此证明。

投标人（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

时间：年月日

法定代表人身份证正反面扫描件粘贴处

3.2 授权委托书

本授权书声明：注册于（公司注册地点）的（公司名称）法定代表人（姓名）代表本公司授权：

（公司名称）（职务）（姓名）为正式的合法代理人，参加（项目名称、包件）的投标工作，以投标人的名义签署投标书、进行投标、签署合同并处理与此有关的一切事务，本授权书不得转委托。

投标人（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

时间：年月日

授权代理人身份证正反面扫描件粘贴处

4 投标保证金（银行保函）格式 （本项目不适用）

投标保证金（银行保函）

致：_____（采购人全称）

上海市浦东新区政府采购中心

本保函作为（投标人名称、地址）（以下简称投标人）参加贵方（项目名称和招标编号）项目投标的投标保证金。

（银行名称）不可撤销地保证并约束本行及其继承人和受让人，一旦收到贵方提出下列**任何一种情况**（如以联合体形式投标的，则联合体各方均适用）的书面通知后，不管投标人如何反对，立即无条件、无追索权地向贵方支付总额为元人民币。

- （1）投标人在开标后至投标有效期期满前撤回投标；
- （2）投标人不接受贵方按照招标文件规定对其投标文件错误所作的修正；
- （3）投标人在收到中标通知书后三十天（30）内，未能和贵方签订合同或提交可接受的履约保证金；
- （4）投标人有招标文件规定的腐败、欺诈或其他严重违背公平竞争和诚实信用原则、扰乱政府采购正常秩序行为。

除贵方提前终止或解除本保函外，本保函自开标之日起到投标有效期期满后三十（30）天（即至**年**月**日）有效，以及贵方和投标人同意延长的并通知本行的有效期内继续有效。

出证行名称：_____

出证行地址：_____

经正式授权代表本行的代表的姓名和职务（打印和签字）：_____

银行公章：_____

出证日期：_____

说明：

- 1、本保函应由商业银行的总行或者分行出具，分行以下机构出具的保函恕不接受。
- 2、如以联合体形式投标的，银行保函可由联合体中任意一方提供。
- 3、投标人如同时参加同一项目多个包件投标的，各包件的投标保函应独立开具。

5 投标人基本情况表格式

投标人基本情况表

项目			内容及说明	
一、营业基本情况				
单位名称		经营场所地址		
注册编号		注册日期/有效期限		
企业类型及单位性质		经营范围		
法定代表人		电话/传真		
二、基本经济指标（截止到上一年度 12 月 31 日止）				
实收资本		资产总额		
负债总额		营业收入		
净利润		上缴税收		
上一年度资产负债率		上一年度主营业务利润率		
三、人员情况（以报名的时间为时点统计并填写）				
技术负责人		联系电话		
在册人数				
其中职称等级			其中执业资格	
职称名称	级别 (如：高级、中级、 初级、技工、其他)	人数	执业资格名称	人数
四、其他				
开户银行名称 (供应商是法人的，填写基本存款账户信息)		开户银行地址 (供应商是法人的，填写基本存款账户信息)		
开户银行账号 (供应商是法人的，填写基本存款账户信息)		所属集团公司（如有）		
企业资格（资质）（如有，需提供彩色扫描件加盖公章）		质量体系认证（如有，需提供彩色扫描件加盖公章）		
近三年内因违法违规受到行业及相关机构通报批评以上处理的情况				

项目	内容及说明
其他需要说明的情况	

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

6 投标人应提交的资格证明材料

说明：以下扫描件均应为 A4 纸大小

6.1 财务状况及税收、社会保障资金

缴纳情况声明函

（样张）

我方（须填入供应商名称）符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款第（二）项、第（四）项规定条件，具体包括：

1. 具有健全的财务会计制度；
2. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

特此声明。

我方对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商名称（公章）

日期：

6.2 中小企业声明函的格式（仅中型/小型/微型企业需提供）

中小企业声明函（工程、服务）

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）参加上海市浦东新区川沙体育场的川沙体育场物业管理服务项目采购活动，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. 川沙体育场物业管理服务项目，属于物业管理；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）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；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，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

……

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

说明：1 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。

企业名称（盖章）：

日期：**年**月**日

说明：（1）本声明函适用于所有在中国境内依法设立的所有制和各种组织形式的企业。事业单位、团体组织等非企业性质的政府采购供应商，不属于中小企业划型标准确定的中小企业，不得按《关于印发中小企业划型标准规定的通知》规定声明为中小微企业，也不适用《政府采购促进中小企业发展暂行办法》。

（2）如供应商组成联合体的，联合体各方需分别出具上述《中小企业声明函》。

注：各行业划型标准：

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

（二）工业。从业人员 1000 人以下或营业收入 40000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员

300 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 300 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 300 万元以下的为微型企业。

（三）建筑业。营业收入 80000 万元以下或资产总额 80000 万元以下的为中小微企业。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。

7 开标一览表格式

川沙体育场物业管理服务项目包 1

项目名称	服务期限	备注	金额(总价、元)

开标一览表

单位：元(人民币)

项目名称	服务期限	备注	金额
川沙体育场物业管理服务项目	本项目一招两年，合同一年一签，年度考核70分以上，可续签下一年合同。第一年服务期暂定为2024年2月1日起至2025年1月31日，具体以合同签订日期为准。	本项目第一年预算金额为7,420,000.00 元，最高限价同预算金额	
投标总价（元）：			
投标总价（元）(大写):			

说明：

- 1、所有价格均系用人民币表示，单位为元，报价精确到元。
- 2、投标人应按照《项目招标需求》和《投标人须知》的要求报价。
- 3、如果投标人投多个包件，则每个包件的《开标一览表》须分开单独填制。
- 4、各包件投标价均不得超过公布的预算金额（或最高限价）！
- 5、最后一栏“金额”即填写投标总价，投标总价应为各年度报价的总计。
- 6、如此表中的内容与投标文件其它部分内容不一致的，以此表内容为准。
- 7、此表必须与上海市政府采购信息管理平台投标工具投标客户端《开标一览表》中的内容保持一致。

投标人（盖章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

日期：****年**月**日

8 投标报价明细表格式

8.1 投标报价组成明细表格式

投标报价组成明细表

项目名称或包件号：单位：元（人民币）/年

项目			要求	分项报价
1	直接人工费	基本工资	基本工资即根据劳动合同约定或国家及企业规章制度规定的工资标准计算的工资。 员工的基本工资不得低于本市职工最新的最低工资标准。	附人员配置表及分项成本分析
		社会保险费	按国家及上海市规定计取，包括医疗、工伤保险、养老保险、失业保险、生育保险、住房公积金等。	
		福利费	包括福利基金、工会基金、教育基金、加班费、服装费、午餐费、高温费等	分项分析
		培训费	员工的日常培训费	
	小计			
2	其他	项目实施过程中用于日常物业管理运营应急维修费用等（包含 1、影响到安全的应急情况，如人员急救、玻璃幕墙破碎、扶手玻璃破碎、外立面涂料掉落等；2、影响到正常开放的应急情况，如 EPS 电源失效、监控存储硬盘损坏等；3、影响到大型比赛举行的应急情况，如突然断水、跳电、断天然气、燃气泄漏、浸水或漏水、空调、电梯故障等）。		
3	管理费	管理费指物业服务企业对项目提供管理与技术支持的企业管理成本		
4	利润	按（1+2+3）的 %计取		
5	税金	按国家及上海市规定缴纳		
投标总计				

说明：

1、此表中的投标总价必须与《开标一览表》中的报价保持一致。

8.2 分项报价明细表格式

8.2.1 直接人工费用明细表格式

直接人工费用报价明细表

项目名称或包件号：单位：元（人民币）/年

序号	岗位名称	人员数量	单价				费用小计	两周内进驻人数	一个月内进驻人数	两个月内进驻人数
			基本工资	社会保险费	福利费	培训费				
1	现场项目负责人									
2	综合管理员									
3	场馆管理员									
4	工程部主管									
5	强电工									
6	弱电工									
7	网管员									
8	暖通工									
9	消防设施保障工									
10	综合维修工									
11	安保部主管									
12	监控安保员									
13	消控安保员									
14	地下车库安保员									
15	出入口及巡逻安保员									
16	综合馆出入口及二层平台和屋顶花园安保员									
17	看台出入口安保员									
18	保洁部主管									
19	保洁员									
20	绿化养护管理									

	合计									
--	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

说明:

- 1、岗位名称不仅限于上述内容，可自行增加。
- 2、基本工资：根据劳动合同约定或国家及企业规章制度规定的工资标准计算的工资。员工的基本工资不得低于本市职工最新的最低工资标准。
- 3、社会保险费：按国家及上海市规定计取。
- 4、福利费：包括福利基金、工会基金、教育基金、加班费、服装费、午餐费、高温费等。
- 5、培训费：员工的日常培训费。
- 6、此表的内容应与《投标报价组成明细表》中相应内容保持一致。

8.2.2 材料费测算明细表格式（本项目不适用）

（办公用品/保洁材料/工程物资）

单位：元（人民币）/年

序号	项目	金额	测算依据	备注
1				
2				
3				
4				
5				
合计				

8.2.3 能耗费测算明细表格式（本项目不适用）

能耗费测算明细表

单位：元（人民币）/年

序号	项目	金额	测算依据	备注
1				
2				
3				
4				
5				
合计				

8.2.4 管理费测算明细表格式

管理费测算明细表

单位：元（人民币）/年

序号	项目	金额	测算依据	备注
1				
2				
3				
4				
5				
合计				

8.2.5 其他费用测算明细表格式

其他费用测算明细表

单位：元（人民币）/年

序号	项目	金额	测算依据	备注
1				
2				
3				
4				
5				
合计				

9 投标人提供的其他证明材料

提示：投标人应按招标文件“前附表”第10.1.1（9）要求提供相应证明材料

10 拟分包项目一览表格式（本项目不适用）
拟分包项目一览表

项目名称或包件号:_____

分包内容	价格	分包人名称	分包人资格（资质）	以往做过的类似项目的经历

说明：

1、附分包人相关证书复印件。

11 投标人可提交的商务部分其他证明材料格式

11.1 近三年类似项目承接及履约情况一览表格式

近三年类似项目承接及履约情况一览表

项目名称或包件号: _____

序号	项目名称	采购人	合同价	履约评价		备注
1						
2						
3						
...						
合计数量				合计 金额		

说明:

- 1、近三年指:从投标截止之日起倒推 36 个月以内。
- 2、本表中所涉项目均须附项目**中标通知书**或**承包合同协议书**(二选一),相应资料提供不完整的,该项目在分项评审时不予考虑。
- 3、履约评价可以提供**业主评价**或**项目验收报告**(二选一)的复印件,相应资料提供不完整的,该项目在分项评审时不予考虑。
- 4、投标人还可提供项目履约情况的其他相关证明,例如项目取得的**奖项或荣誉证书**。
- 5、评标委员会认为必要时可要求投标人在规定时间内提供原件备查。

11.2 投标人认为可以证明其能力、信誉和信用的其他材料

说明：扫描件应为 A4 纸大小

投标人需提交的可以证明其能力、信誉和信用的其他材料扫描件粘贴处

11.3 残疾人福利性单位声明函格式（仅残疾人福利性单位提供）

残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，根据《财政部民政部中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____单位的_____项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：

日期：

说明：根据《财政部民政部中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》

享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件：

（1）安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于 25%（含 25%），并且安置的残疾人人数不少于 10 人（含 10 人）；

（2）依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；

（3）为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费；

（4）通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资；

（5）提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），或者提供其他残

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）。

11.4 投标人提供信用证明与政府采购严重违法失信行为材料格式

投标人登陆“信用中国”网站查询截屏，打印
查询页面并加盖公章
标人登陆“中国政府采购网”网站查询截屏，
打印查询页面并加盖公章

二、投标人提交的技术部分相关内容格式

1 物业管理总体方案

说明：具体组成内容和编写要求详见“前附表”

2 各分项专业管理方案

说明：具体组成内容和编写要求详见“前附表”

3 拟投入本项目的组织管理体系及主要管理人员、各专业岗位配备

3.1 拟派主要管理人员汇总表格式

拟派主要管理人员汇总表

项目名称或包件号: _____

序号	管理岗位名称	姓名	岗位基本要求						备注
			性别	年龄	学历	技术职称（或上岗证书、或执业资格证书等）	相关工作年限	相关工作经验	
1	现场项目负责人								
2	综合管理员								
3	工程部主管								
4	安保部主管								
5	保洁部主管								
6									
7									
8									
9									

说明：

- 1、请按岗位类别及职务详细罗列参与本项目的主要管理人员名单及其基本情况。
- 2、除招标文件另有规定外，上述人员必须为本单位在职人员，不得是兼职人员和退休人员；
- 3、上表如若行数不够，可自行扩充。
- 4、“相关工作经验”是指：各管理岗位人员的主要资历、经验及承担过的类似项目等内容。
- 5、请勿空格，如无内容，请填写“/”。

3.2 主要人员基本情况表格式

主要人员基本情况表

姓名		年龄		从事本专业 工作年限	
职称或职业 资格		执业资格（如 果有）		拟在本合同 中担任的职 务	
毕业院校和 专业					
主要工作经历					
年~ 年	参加过的项目		担任何职		备注

说明：

1、主要人员需每人填写一份此表。“主要人员”是指实际参与本项目的现场项目负责人、综合管理员、工程部主管、安保部主管、保洁部主管。

2、表后需附相关证书（包括职称/职业资格、执业资格、学历等）和在职证明材料等，所附证书和证明材料均为原件扫描件。

在职证明材料是指：（1）截止投标日前 3 个月内任意一月，主要人员的社保由投标人单位缴纳的有效证明；（2）因政策法规允许不能提供（1），请提供截止投标日前 3 个月内任意一月其他有效证明材料，并由投标人单位提供相关人员在职承诺书（格式自拟）。

3、如果表格填写不准确，或证书（证明材料）提供不完整的，投标人需承担其投

标文件在评标时被扣分甚至被认定为无效标。

4、表式不够，可另附页填写。

4 拟投入本项目的主要设备表格式

拟投入本项目的主要设备表

项目名称或包件号:_____

序号	机械或设备名称	型号规格	数量	备注
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				

说明：表式不够，可另附页填写。

5 其他需说明的问题或需采取的技术措施

第五章初步评审及详细评审

一、初步评审

资格性及符合性检查表

序号	检查内容	检查结果
	一、资格性检查	
1	投标人满足招标文件“投标人须知”第 3.1 条规定的投标人应具备资格条件的	
2	投标人按“投标人须知前附表”第 10.1.1（6）条款提交资格证明材料	
	二、符合性检查	
1	投标文件中的下列内容按招标文件要求签署、盖章的（具体详见“投标文件格式”要求）： ▲投标承诺书▲投标函▲授权委托书▲开标一览表	
2	未发现投标人提交两个以上不同的投标报价；（注：招标文件另有规定除外）	
3	接受招标文件规定的投标有效期	
4	接受招标文件规定的项目实施和服务期限	
5	未出现投标报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，且不能按评标委员会要求提供说明材料的；	
6	投标报价未超过招标文件中规定的 <u>预算金额</u>	
7	经评标委员会审定，未发现投标报价存在“第二章”第 14.4 条款所列情形之一的	
8	按规定交纳投标保证金 <u>（本项目不适用）</u>	
9	根据招标文件要求，投标人提供以下证明材料的：无	
10	按“投标人须知”第 21.4 条款规定，对投标报价算术性错误修正予以确认的	
11	接受招标文件规定的结算原则和支付方式	
12	未出现《政府采购货物和服务招标投标管理办法》第三十七条所列的串通投标情形之一的	
13	未出现提供虚假材料、行贿等违法行为	
14	未发现因电子文档本身的计算机病毒、或电子文档损坏等原因造成投标文件无法打开或打开后无法完整读取的	
15	满足招标文件规定的以下要求： ①接受并满足招标文件的实质性响应要求和条件。	

16	未发现投标人违反《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》等规定的	
17	投标人按照要求对投标文件进行澄清、说明或者补正的	

注意：

1、以上符合性检查内容由评标委员会负责最终审定，未通过资格性及符合性检查的投标将被作为非实质性响应投标而不纳入详细评审范围。

2、招标机构详细列出资格性及符合性检查的目的在于方便投标人进行自查，请投标人对照招标文件（包括答疑和补充文件）的内容进行自查，以避免投标文件出现非实质性响应的情况。本表中所列实质性检查内容判断标准与“前附表”中所列要求有矛盾之处，以“前附表”中所列要求为准。

二、详细评审

川沙体育场物业管理服务项目评标办法

（一）评标原则

- 1、本评标办法作为本项目择优选定中标人的依据，在评标全过程中应遵照执行，违反本评标办法的打分无效。
- 2、评标委员会负责对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查。对通过符合性审查的投标文件按此评标办法进行详细评审，未通过符合性审查的投标文件将被作为无效标而不纳入详细评审范围。
- 3、本次评标采用“综合评分法”，分值保留小数点后两位，第三位四舍五入。
- 4、评标委员会根据招标文件（包括答疑和补充文件）的规定，对各投标人商务标的完整性、合理性、准确性进行评审，确认商务标的有效性和评标价，以此为基础计算各投标人的商务标得分。
- 5、评标基准价为通过符合性审查的所有投标中的最低投标报价。如果评标委员认定投标人的报价明显低于其他符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能在评标委员会规定的时间内证明其报价合理性的，评标委员会应将其作为无效标处理。
- 6、对于投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会应当以书面形式要求投标人做出必要的澄清、说明或者补正。
- 7、非预留份额专门面向中小企业采购的项目或包件，对小微企业报价给予 % 的扣除，用扣除后的价格参加评审。非预留份额专门面向中小企业采购且接受分包投标的项目，允许大中型企业向一家或者多家小微企业分包的采购项目，对于分包协议中约定小微企业的合同份额占到合同总金额 30% 以上的投标供应商，给予其报价 4% 的扣除，用扣除后的价格参与评审。（本项目不适用）
- 8、中小企业参加政府采购活动，应当按要求提供《中小企业声明函》。
- 9、符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。
- 10、监狱企业视同小型、微型企业。
- 11、残疾人福利性单位视同小型、微型企业。
- 12、以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。
- 13、评标委员会成员对投标人的投标文件进行仔细审阅、评定后各自独立打分，评委应并提出技术标的详细评审意见（方案的优缺点均加以评述），打分可在规定幅度内允许打小数
- 14、本项目技术标评审项中标有“*”内容属于客观评审因素，根据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》要求，评标委员会成员对客观评审因素评分应一致。
- 15、技术标、商务标两者之和为投标人的最终得分，评标委员会按照各有效投标人最终得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列，得分且投标报价相同的，按技术标得分由高到低顺序排列。依照上述排序方法后仍出现得分相同时，

由评委记名投票表决，得票多者排名靠前。评标委员会推荐得分排名前二名的投标人作为中标候选人，其中第一中标候选人为中标人。

（二）评审内容及打分原则

类别	分值	项目		权重	评分办法	评定分
商务	20	价格	报价得分	20	投标报价得分=（评标基准价 / 投标报价）×20 注：评标基准价为通过资格性及符合性检查的所有投标中的最低投标报价。	
技术	80	服务水平	整体服务方案策划及实施方案	30	一、评审内容： 1、服务定位、服务目标； 2、实施方案； 3、应急预案。 二、评审标准： 1、服务定位的准确程度、服务目标的清晰程度，得 3~5 分； 2、实施方案的完整、可操作及先进性程度，得 12~20 分； 3、应急预案的针对性、科学性程度，得 3~5 分。	
			特色管理及合理化建议等	14	一、评审内容： 1、服务管理方式； 2、服务管理建议； 3、与业主沟通工作机制； 二、评审标准： 1、服务管理方式的特色及创新程度，得 3~5 分； 2、服务管理建议的合理及可操作程度，得 2~4 分； 3、与业主沟通工作机制的有效程度，得 3~5 分。	
			公司管理组织架构及管理制度	10	一、评审内容： 1、公司管理组织架构； 2、公司管理制度； 3、内部业务资料管理机制。 二、评审标准： 1、管理组织架构的构成及运作流程的有序明晰程度，得 1~2 分； 2、管理制度（包括岗位职责、岗位招录、留用安置等人员管理制度；服务质量检查、整改、验收等内部监管机制；人员考核、奖惩等激励	

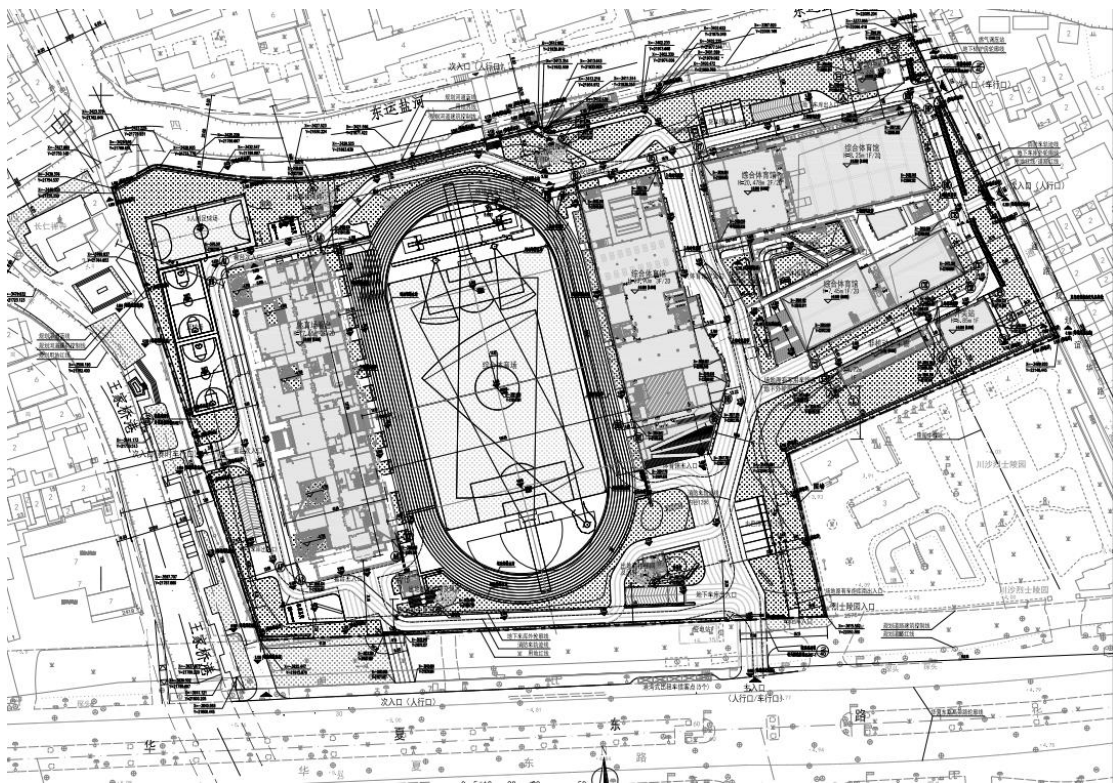
类别	分值	项目		权重	评分办法	评定分
					机制等）的健全有效程度，得 3~5 分； 3、内部业务资料管理机制的健全程度，得 2~3 分。	
		管理人员 和专业人员 配置	20	一、评审内容： 1、管理人员和专业人员的岗位及人员配置，人员的专业水平、业绩及相关资料提供情况。 二、评审标准 1、人员岗位、人数配置高于招标文件要求，专业水平较强，有丰富的同类型项目工作经验，得 18~20 分； 2、人员岗位、人数配置符合招标文件要求，专业水平一般，有同类型项目工作经验，得 15~18（不含 18）分； 3、人员岗位、人数配置基本满足招标文件要求，专业水平较差，缺乏同类型项目工作经验，得 12~15（不含 12、15）分。 4、人员在职证明材料、学历或职称等相关证书未完整提供的，得 12 分。		
		投标人的履约能力	投标人综合实力	6	一、评审内容： 1、近三年有效类似项目的承接情况； 2、投标人的综合履约能力。 二、评审标准： 1、是否属于近三年有效类似项目由评标委员会根据投标人提供的项目承接情况在业务内容、技术特点等方面与本项目类似程度进行认定。有一个得 2 分，在此基础上每增加一个加 1 分，最高得分为 4 分，没有得 0 分； 2、近三年承接的有效类似项目获得的用户或第三方评价情况、与本项目相关的第三方技术认可情况，得 0~2 分。	
合计				100		

采购人:上海市浦东新区川沙体育场
集中采购机构:上海市浦东新区政府采购中心
2023年12月

第六章附件

项目平面图

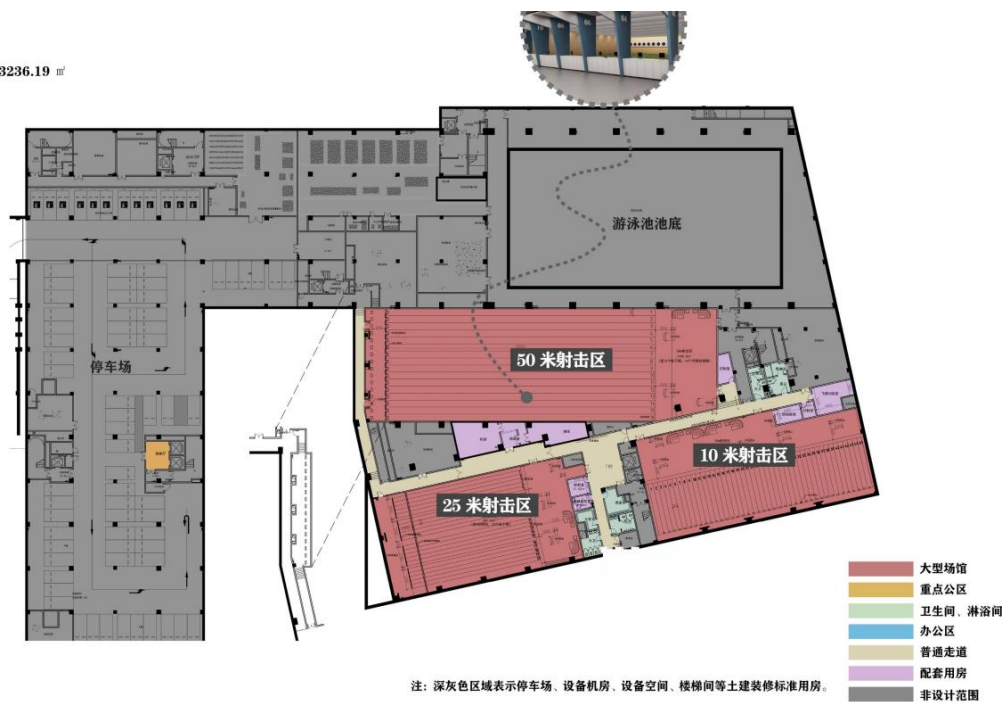
(一) 总平面图



(二) 综合楼分层平面图

-2F

精装面积: 3236.19 m²



-1F

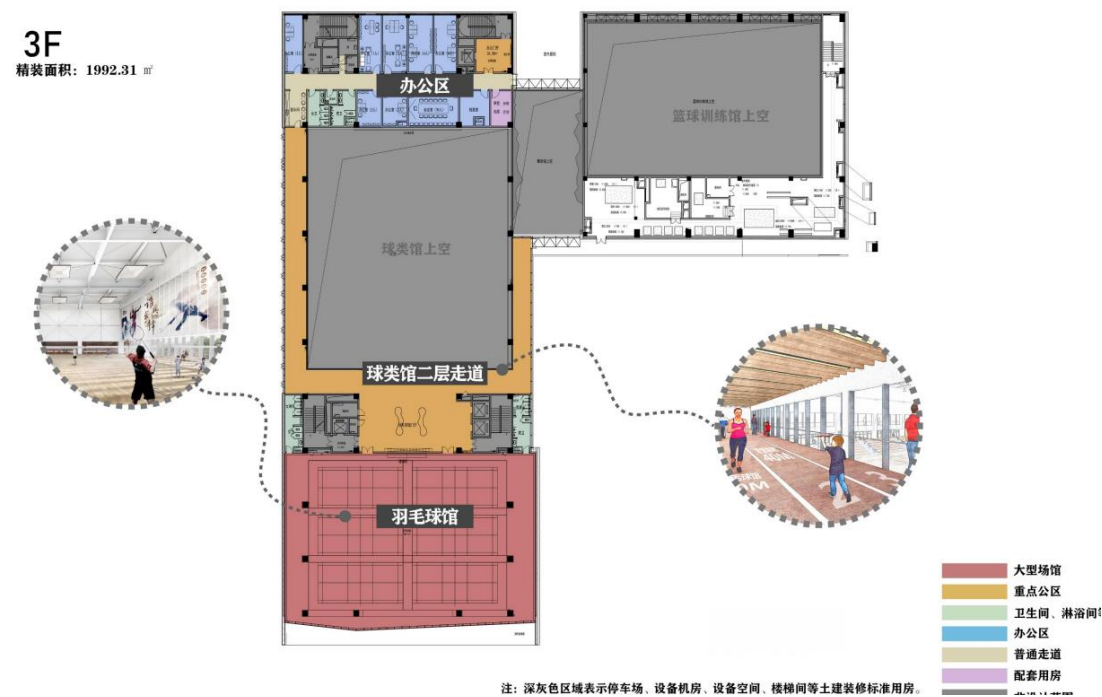
精装面积: 6140.08 m²



1F

精装面积: 2219.01 m²





(三) 看台分层平面图



- 大型场馆
- 重点公区
- 卫生间、淋浴间等
- 办公区
- 普通走廊
- 配套用房
- 非设计范围

注: 深灰色区域表示停车场、设备机房、设备空间、楼梯间等土建装修标准用房。
