



项目编号：SHXM-15-20220916-1015

# 上海市浦东新区 公利医院物业管理项目

## 招标文件

(正式稿)

集中采购机构：上海市浦东新区政府采购中心

2022年9月15日

---

## 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，向本市依法设立的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（CA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

投标人使用数字证书（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予以公告，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（CA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，上传电子加密标书最大支持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](http://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。

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内容：

- 1、电子采购平台的程序设置对本项目产生的影响；
- 2、集中采购机构以外的单位或个人，在电子采购平台中的不当操作，对本项目产生的影响；
- 3、电子采购平台发生技术故障或遭受网络攻击对本项目所产生的影响；
- 4、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：400-881-7190

## 投标邀请

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》和《上海市电子政府采购管理暂行办法》之规定，受采购人的委托，集中采购机构对采购项目进行国内公开招标采购，特邀请合格的供应商前来投标。

### 一、合格的投标人必须具备以下条件：

- 1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商。
- 2、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。
- 3、其他资格要求：

3.1 本项目面向大、中、小、微型企业，事业法人、其他组织或自然人采购。

3.2 本项目**不允许**联合体形式投标。

3.3 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。

### 二、项目概况：

1、项目名称：上海市浦东新区公利医院物业管理项目

2、招标编号：SHXM-15-20220916-1015

3、预算编号：1522--28718

4、项目主要内容、数量及简要规格描述或项目基本概况介绍：

本项目主要为采购人提供全院范围内的保洁服务、运送服务、绿化养护、维修运行服务、事务管理服务、综合管理服务等，负责提供一站式集约化后勤管理服务平台，推行集约化后勤物业管理模式。

本项目最高限价为21350000元，最高限价同预算金额。

按照《中小企业划分标准规定》(工信部联企业〔2011〕300号)，本项目采购的公利医院物业属于物业管理。

5、服务地址：上海市浦东新区苗圃路219号。

6、服务期限：自合同约定之日起三年，合同一年一签，经采购人考核通过后续签下一年合同。

7、一年采购预算金额：21350000元（自筹资金：21350000元）。

8、采购项目需要落实的政府采购政策情况：促进残疾人就业、促进中小企业发展。

### 三、招标文件的获取

时间：**2022-09-21至2022-09-29**，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）。

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》(<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。

凡愿参加投标的合格供应商应在招标公告规定的时间内按照规定获取招标文件，逾

期不再办理。未按规定获取招标文件的投标将被拒绝。

注：投标人须保证报名及获得招标文件需提交的资料和所填写内容真实、完整、有效、一致，如因投标人递交虚假材料或填写信息错误导致的与本项目有关的任何损失由投标人承担。

#### 四、投标截止时间及开标时间：

1、投标截止时间：2022年10月17日10:30时（电子采购平台显示时间）。

2、开标时间：2022年10月17日10:30时（电子采购平台显示时间）。

#### 五、投标地点和开标地点

1、投标地点：上海政府采购网（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）。

2、开标地点：上海政府采购网（<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。

3、开标所需携带其他材料：

**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）。**

#### 六、发布公告的媒介：

以上信息如果有变更我们会通过《上海政府采购网》通知，请供应商关注。

#### 七、其他事项

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](http://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。

2、现场踏勘：2022年9月30日09:30时（北京时间），集合地点：上海市浦东新区苗圃路219号；联系人：孙玉梅；联系电话：13472736728。参加现场踏勘的人员应符合防疫相关要求：行程码绿色、48小时核酸阴性检测结果、自备 N95 口罩。

3、答疑时间：定于\*\*\*年\*\*月\*\*日\*\*时（北京时间），答疑地点：本项目不举行答疑会。

#### 八、联系方式

采购人：上海市浦东新区公利医院

地址：上海市浦东新区苗圃路219号

邮编：200135

联系人：孙玉梅

电话：58858730

传真：58858730

集中采购机构：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

邮编：200135

联系人：蔡银华

电话：68542604

传真：68542614

# 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：上海市浦东新区公利医院物业管理项目	
5.1	关于现场踏勘 (1) 集合时间：2022年9月30日09：30时（北京时间） (2) 地点：上海市浦东新区苗圃路219号 (3) 联系人：孙玉梅 (4) 联系电话：13472736728	
6.1	关于澄清答疑 (1) 提问递交截止时间：2022年9月30日12：00时整（北京时间） (2) 提问递交方式：以书面形式（必须加盖投标人公章）递交至“《投标邀请》/八联系方式”集中采购机构地址。	
6.2	答疑会时间：****年**月**日**:**时（北京时间） 地点：	<b>本项目不适用</b>
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（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 <b>①财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函；</b> (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： ①无 (10) <b>拟分包项目一览表（本项目不适用）</b> (11) 投标人可提交的商务部分其他证明材料（不局限于以下资料） ①中小企业声明函（注：仅中、小、微型企业须提供）； ②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 ③投标人认为可以证明其信誉和信用的其他材料； ④残疾人福利性单位声明函。（注：仅残疾人福利单位提供）	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。
10.1.2	投标人提交的投标文件技术 <b>部分</b> 应包括（不局限于以下内容）：	投标文件内容不



条款号	内容规定	备注
	<p><u>(1)</u> 物业管理总体方案（应含必要的图、表）</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)</u> 各分项专业管理方案（可辅以图、表）</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（如果有）</p> <p>④与外委业主相互沟通的具体措施（如果有）</p> <p><u>(3)</u> 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》、《项目经理基本情况表》）</p> <p><u>(4)</u> 拟投入本项目的设备情况；（详见“投标文件格式”中《拟投入本项目的设备表》）</p> <p><u>(5)</u> 其他需说明的问题或需采取的技术措施（如果有）</p>	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 <u>90</u> 天（日历天）	
13.1	投标保证金：无	<b>本项目不适用</b>
13.3	<p>投标保证金提交方式：<b>支票、汇票、本票、保函等非现金形式</b></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>	<b>本项目不适用</b>
15.1	投标截止时间详见《投标邀请》	
★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><b>1、本条款所提及内容均为实质性响应条件。</b></p> <p><b>2、投标人证明材料提供不完整，</b></p>

条款号	内容规定	备注
		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。
★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"> <li>➤ 投标承诺书</li> <li>➤ 投标函</li> <li>➤ 授权委托书</li> <li>➤ 开标一览表</li> </ul> <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；<u>(本项目不适用)</u></p> <p>(9) 根据招标文件要求，投标人提供以下证明材料： ①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>(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；</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》规定的。</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。



条款号	内容规定	备注
23.3	本项目授权评标委员会依照评标办法确定中标人	
29.1	采购服务数量的更改：依据《中华人民共和国政府采购法》，需要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%。	
31.1	履约保证金金额：（单位：元） 履约保证金提交方式： <b>支票、汇票、本票、保函等非现金形式</b> 履约保证金提交时间：签订合同协议书之前	<u>本项目不适用</u>

## 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](http://www.creditchina.gov.cn))、中国政府采购网 ([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)) 查询相关投标人信用记录，并对供应商信用记录进行甄别，对被列入“信用中国”网站 ([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)) 失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单、中国政府采购网 ([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)) 政府采购严重违法失信行为记录名单，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-content**

2.1 本项目招标范围和-content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“合格的投标人必须具备以下条件”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。

3.3 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。

3.4 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。

## **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（本项目不适用）**

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影-响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 投标邀请

8.1.2 投标人须知及前附表

8.1.3 项目招标需求

8.1.4 投标报价须知

8.1.5 合同文本（草案）

8.1.6 投标文件格式

8.1.7 初步评审、详细评审

8.1.8 附件（如果有）

8.2 投标人应仔细阅读招标文件，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 投标人因自身原因，未能在电子采购平台规定的解密时限内，将其投标文件解密的，视为放弃投标。

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。

## （五）质疑与诚信记录

### 25 质疑

25.1 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](http://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 16A05 室

集中采购机构联系电话：（021）38460090；传真：（021）68542614

25.2 投标人应知其权益收到损害之日，是指：

25.2.1 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。

25.2.2 对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日。

25.2.3 对中标结果提出质疑的，为中标结果公告期限届满之日。

25.3 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。

### 26 诚信记录

26.1 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。

26.2 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。

26.3 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:

- 26.3.1 提供虚假材料谋取中标、成交的;
- 26.3.2 采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人的;
- 26.3.3 与采购人、其他投标人或者集中采购机构恶意串通的;
- 26.3.4 向采购人、集中采购机构行贿或者提供其他不正当利益的;
- 26.3.5 在招标采购过程中与采购人进行协商谈判的;
- 26.3.6 拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的;
- 26.3.7 开标后擅自撤销投标, 影响招标继续进行的;
- 26.3.8 中标、成交后无正当理由拒绝签订政府采购合同的;
- 26.3.9 无正当理由拒绝履行合同的;
- 26.3.10 提供假冒伪劣产品或走私物品的;
- 26.3.11 拒绝提供售后服务, 给采购人造成损害的;
- 26.3.12 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

### 27 中标通知书

27.1 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。

27.2 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。

### 28 合同授予的标准

28.1 除第 26 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。

### 29 授予合同时更改采购服务数量的权力

29.1 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%。

### 30 合同协议书的签署

30.1 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。

30.2 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。

30.3 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。

---

### **31 履约保证金**

31.1 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。

31.2 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

### 浦东新区公利医院物业管理服务项目采购需求

#### 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 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。

**★1.7 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：上海市浦东新区公利医院物业管理服务项目

##### 3 物业基本情况

上海市浦东新区公利医院始建于 1943 年，是一家隶属于浦东新区卫生健康委员会的公立三级乙等综合医院，是海军军医大学（原第二军医大学）附属医院、上海大学临床医学院、宁夏医科大学上海研究生基地。医院占地面积约 50 亩，建筑面积 87857 平方米。核定床位 800 张，开放床位 1000 张，各类业务及辅助科室共计 42 个，担负着周边 83 万居民的医疗保障服务任务。现有医院职工 1486 人，2021 年门急诊量 185 万人次，年出院人次 2.9 万人次，年手术量 2.3 万人次。2020 年医院荣获“全国文明单位”称号，是全国综合性医院中医药工作示范单位，中国疾病与健康协会健康管理示范医院。医院学科实力雄厚，在建市级重点专科 5 个、市卫健委重点实验室 1 个、浦东新区临床高峰/特色学科 5 个，浦东新区各类重点学科 24 个。

##### 4 招标范围与内容

###### 4.1 项目背景及现状

本项目服务地点有两处，医院总院区位于苗圃路 219 号，院内有各类主要建筑 10 栋，包括外科病房楼、内科病房楼、门急诊医技综合楼、后勤保障楼、食堂楼、健康管理中心、行政办公楼、泌尿大楼、公共卫生楼；另有临时垃圾用房 1 栋。另有一处位于

菏泽路 582 号，为金桥门诊部，有建筑 1 栋。

序号	建筑物名称(地址)	层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	用房功能
1	1#外科病房楼	B1-14F	14540	业务用房
2	2#内科病房楼	B1-7F	8838	业务用房
3	3#门急诊医技综合楼	B2-8F	41494	业务用房
4	5#后勤保障楼	1-2F	730	后勤用房
5	6#食堂楼	1-3F	1161	后勤用房
6	7#健康管理中心	1-2F	1500	业务用房
7	8#行政楼	1-4F	2200	办公用房
8	9#泌尿专科大楼	B1-12F	15450	业务用房
9	10#A 座公共卫生楼	1-2F	1704	业务用房
10	10#B 座财务楼	1-2F	240	办公用房
11	金桥门诊部	1F	1060.47	业务用房

#### 4.2 项目招标范围及内容

招标全院范围内的物业服务，包括并不限于以下内容：保洁服务、运送服务、绿化养护、维修运行服务、事务管理服务、综合管理服务等，负责提供一站式集约化后勤管理服务平台，推行集约化后勤物业管理模式。

**说明：**专业设备设施维护保养（包括水箱清洗及水质检测、燃气泄漏报警装置维护、锅炉维护保养、电动门维保、电梯维护保养、电话总机维护保养、污水处理设备维护保养、暖通及空调系统维护保养）、除四害服务、病人陪护服务以及粪便清运服务，房屋建筑本体及附属设施的大中修，各类机房内设备的大中修及弱电（网络、公共广播、各类门禁、报警、有线电视网络），均不在本项目采购范围内。

4.3 本项目服务期限：自合同约定之日起三年，合同一年一签，经采购人考核通过后续签下一年合同，具体起始时间以合同签订日期为准。

#### 5 承包方式

5.1 依照本项目的招标范围和内容，中标人以双方约定的服务人数和服务内容向采购人提供服务，采购人按双方约定的付款时间向中标人支付管理服务费。项目过程中所发生的水电气等能耗，设备添置、维修、保养等费用均由采购人承担。

5.2 投标人配置项目相关管理人员、值班人员的通讯装备，并负责此类设备所产生的费用。投标人所配置的保洁设备（专用的洗地机、自动洗地吸水机、抛光机、真空吸尘机、垃圾车、高压水枪、榨水器等）的维修、维护费用由投标人自行支付。

5.3 投标人负责所有有关环境保洁所需的清洁、洗涤药剂，地面和物体表面擦拭用的消毒剂，地面养护材料和保洁工具及耗材，费用由投标人自行支付。

5.4 投标人自备电脑、考勤设备和打印机等办公设备，自备办公桌椅、员工更衣柜。



5.5 投标人各岗位员工需统一服装，由投标人负责其员工工服配备和洗涤。

5.6 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，如遇不可抗力或政策性调价（以招标文件和合同约定为准），或是因采购人响应国家要求，实施能源管控、改进设备工艺，对实际服务内容产生变化的，经双方商定可以调整合同金额（调整原则以招标文件约定为准），并签订补充协议。

**6.3** 本项目资金由新区财政预算逐年安排，中标后 3 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综合考核，考核通过的，双方续签下一年度合同。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。

### 7.2 支付方式

7.2.1 本项目合同金额采用分期付款方式，在采购人和中标人合同签订，每月支付相应的合同款项。

中标人于每月初 10 号前向采购人提交上一月的服务费发票。采购人在确认中标人服务内容及收到发票之日起 30 个工作日内，以转账或支票的方式支付给中标人上一个月服务费。

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，拒绝或者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，且利率不行低于合同订立时 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 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：

8.1.1 《物业管理条例》中华人民共和国国务院令第 379 号；

8.1.2 《物业服务定价成本监审办法（试行）》发改价格（2007）2285 号；

8.1.3 《建设部关于修订全国物业管理示范住宅小区（大厦、工业区）标准及有关考核验收工作的通知》（建住房物[2000]008 号）；

8.1.4 《上海市住宅物业服务规范》（沪房物业（2018）51 号）

8.2 预算单位（使用单位）的现场实际情况；

8.3 本项目招标文件、实施单位投标文件和双方确认的其他相关文件等。

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

序号	区域	岗位名称	建议配置岗位数	建议工作时间	备注
			(最低要求)		
1	项目管理	项目经理	1	8	专职
		项目副经理	1	8	专职
2	部门主管	保洁主管	1	8	专职
		运送主管	1	8	专职
		工程主管	1	8	专职
		综合服务	1	8	专职
		行政文员	2	8	专职
		夜间值班主管	2	8	专职
3	3#楼门诊大厅	保洁、运送	4	8	专职(周一至周六,分4个区域)
4	3#楼门诊二楼(门诊手术室、外科诊室等)	工勤、保洁	3	8	专职(周一至周六,分2个区域)
5	3#楼门诊二楼影像科等	工勤、保洁	1	8	专职(周一至周日,1个区域)
6	3#楼门诊三楼(内科诊室、专家门诊、功能科室等)	工勤、保洁	4	8	专职(周一至周六,分4个区域)
7	3#楼门诊四楼(妇产科门诊、消化门诊、人流)	工勤、保洁	6	8	专职(周一至周六,分5区域)
8	3#楼门诊四楼(特需门诊、职工门诊等)	工勤、保洁	3	8	专职(周一至周六,分3个区域)
9	3#楼门诊五楼(内镜中心)	保洁、运送、清洗	4	8	专职(周一至周日)
10	3#楼急诊大厅(抢救室、药房、收费、检验、清创、卫生间、诊室)	保洁、运送	7	8	专职(24小时运行制)
11	3#楼急诊二层(急诊暂观、补液等)	保洁、运送	3	8	专职(24小时制,分2个区域)
12	3#楼介入 DSA	保洁、运送、清洗	2	8	专职
13	3#楼急诊三层(病房、EICU)	保洁、运送	4	8	专职(EICU为12小时制)
14	3#楼四层(耳鼻喉科门诊、病房、手术室)	保洁、运送	4	8	专职

15	3#楼五层（中心供应室）	保洁、打包、消毒	7	8	专职（周一至周日）
16	3#楼五层（检验科、中心实验室、输血科）	保洁、运送、消毒	6	8	专职（周一至周日）
17	3#楼六层手术室、麻醉科	保洁、运送	8	8	专职（周一至周日，24小时制）
18	3#楼六层 ICU	保洁、运送	4	8	专职（周一至周日，24小时制）
19	3#楼七层康复科病房	保洁、运送	3	8	专职
20	3#楼八层信息中心、教务处	保洁、运送	1	8	专职
21	1#楼一层口腔科、MRI	保洁、运送	1	8	专职
22	1#楼二层影像科、导管室、出入院处	保洁、运送	3	8	专职（导管室 12 小时制）
23	1#楼三层病区	保洁、运送	2	8	专职（周一至周日）
24	1#楼四层病区	保洁、运送	2	8	专职（周一至周日）
25	1#楼五层病理中心	保洁、运送	1	8	专职
26	1#楼六层病区	保洁、运送	2	8	专职（周一至周日）
27	1#楼七层病区	保洁、运送	2	8	专职（周一至周日）
28	1#楼八层病区	保洁、运送	2	8	专职（周一至周日）
29	1#楼九层病区	保洁、运送	2	8	专职（周一至周日）
30	1#楼十层病区	保洁、运送	2	8	专职（周一至周日）
31	1#楼十一层病区	保洁、运送	2	8	专职（周一至周日）
32	1#楼十二层病区	保洁、运送	2	8	专职（周一至周日）
33	1#楼十三层病区	保洁、运送	2	8	专职（周一至周日）
34	1#楼十四层病区、产房	保洁、运送、打包	3	8	专职（周一至周日，产房 24 小时制）
35	2#楼一层中医门诊	保洁、运送	2	8	专职
36	2#楼二层病区	保洁、运送	4	8	专职（周一至周日）
37	2#楼三层病区、CCU	保洁、运送	5	8	专职（周一至周日，CCU 为 12 小时工作制）
38	2#楼四层病区、血透室	保洁、运送	5	8	专职（周一至周日，血透室周一至周六、18 小

					时制)
39	2#楼五层病区	保洁、运送	4	8	专职(周一至周日)
40	2#楼六层病区	保洁、运送	4	8	专职(周一至周日)
41	5#楼一层、二层	保洁	1	8	兼职
42	6#楼一层至三层	/	/	/	无需
43	7#楼一层至二层健康管理中心	保洁、运送	3	8	专职(周一至周日)
44	8#楼一层药剂科、配置中心	保洁、运送、辅助	6	8	专职(周一至周日)
45	8#楼二至四层(行政办公、会议中心、图书馆)	保洁、接待	4	8	专职
46	9#楼地下一层核医学科	保洁、运送	2	8	专职
47	9#楼一层大厅、泌尿门诊、会议中心	保洁、运送	5	8	专职(门诊周一至周六)
48	9#楼二层日间病房	保洁、运送	3	8	专职(周一至周日, 24小时制)
49	9#楼三至四层泌尿手术室	保洁、运送、清洗	7	8	专职(周一至周日, 24小时制)
50	9#楼五层病区	保洁、运送	2	8	专职(周一至周日)
51	9#楼六层病区	保洁、运送	2	8	专职(周一至周日)
52	9#楼七层病区	保洁、运送	2	8	专职(周一至周日)
53	9#楼八层病区	保洁、运送	2	8	专职(周一至周日)
54	9#楼九层病区	保洁、运送	2	8	专职(周一至周日)
55	9#楼十层病区	保洁、运送	2	8	专职(周一至周日)
56	9#楼十层病区	保洁、运送	2	8	专职(周一至周日)
57	9#楼十一层病区	保洁、运送	2	8	专职(周一至周日)
58	9#楼十二层会议、展示厅	保洁、运送	1	8	专职
59	10#楼财务科、发热门诊及病房	保洁、运送	7	8	专职(发热门诊及病房24小时制)
60	金桥门诊	保洁	2	8	专职(周一至周六)
61	医废、垃圾运送	专项	2	8	专职(周一至周日24小时制)
62	气瓶运送	专项	2	8	专职(周一至周日24小时制)
63	外围区域、公共区域及顶班	保洁、运送	40	8	专职(周一

					至周日，其中公共区域24小时制)
64	运送中心	调度、机动	2	12	专职(周一至周日工作)
65	工程运维	高低压电工	2	12	专职(周一至周日，24小时制)
66		综合维修工(水电工、技工)	15	8	专职(周一至周日，24小时制)
67		锅炉工	1	8	专职(锅炉运行14小时制)
68	5181 事务受理调度中心	接报修、调度	2	8	专职
69	电梯驾驶	/	6	8	专职(需驾驶电梯6部左右，按需)
70	驾驶员	/	1	8	专职
71	总机服务	/	1	8	专职(周一至周日，24小时工作制)
72	绿化服务	绿化养护	3	8	专职
73	小计		<b>270</b>		

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. 岗位配置表中包含医院在编职工4人(综合维修工3人、总机1人)，相关费用不计入。

## 9.2 组织架构、管理制度及管理团队要求

能针对上海市浦东新区公利医院大物业集约化管理的组织架构。并根据各个岗位的工作内容制定相应的管理职责。架构需提供明确组织架构图以及各层级管理职责、奖惩。架构包含院级层面考核、部门考核、项目经理、各分部门运行、直管系统、监管系统等，各层级岗位要求及奖惩细则要明确描述，考核方式可行、可延续。实现管理网格化、考核层级化、落实细节化。

### 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

投标人必须具有健全完善的管理制度，并按相关规章制度进行管理和操作。

### 9.2.3 管理团队要求

在投标文件中提供项目经理、部门主管的拟配人选及其简介，其他员工由中标方在实际服务过程中提供符合院方要求的人员，院方有权对员工的工作进行检查、监督、考核，对不职称的员工提出批评、教育及经济处罚，屡教不改者，院方有权随时提出更换。

## 9.3 各岗位具体服务要求

### 9.3.1 管理人员

(1) 项目经理：全面负责物业项目的日常管理，年龄宜 50 周岁以下，大专及以上学历；具备三甲医院物业管理经验，具有良好的沟通及协调能力。

(2) 行政人员：负责物业管理处日常的文件整理工作，大专以上学历，具有良好的文字书写能力，年龄宜 40 岁以下。

(3) 工程主管：负责医院设备的正常运行，确保医院内设备正常运行；55 周岁以下，需具有 3 年以上工程设备管理及维修管理工作经验，本科及以上学历，具有良好的沟通及协调能力。

(4) 综合服务主管：负责医院总机、5181 事务受理调度中心、电梯驾驶等的日常管理工作。年龄宜 50 周岁以下，大专及以上学历，形象好气质佳，具备良好的沟通及协调能力。

(5) 保洁主管：全面负责医院保洁的日常管理，年龄宜 55 周岁以下，大专及以上学历；运用科学的管理方法，高效的制订年度清洁及培训计划，并进行有效的监管，确保院内的环境清洁。

(6) 运送主管：负责医院运送中心的整体运行管理，年龄宜 50 周岁以下，大专及以上学历。借助信息化平台，通过合理、及时、有效的派工完成各类运送任务。加强员工培训，保证医患转运安全。

(7) 绿化主管：负责医院院区绿化的日常养护管理及种植与移栽维护，对现有绿化木栅栏及所有景观进行日常维护及维修。确保绿化成活率，需具有 5 年以上绿化维护管理工作经验，大专及以上学历，具有良好的沟通及协调能力。

### 9.3.2 工程运维

(1) 服务范围：负责医院全部（医疗设备除外，包括但不限于《医院公共设备设施清单》）设施设备日常运维管理，出现故障及时上报维修。运维项目详见下表《医院公共设备设施清单》：

设备大类	设备机房	主要设备名称	主要设备数量	主要设备年限
供电设备	3#楼 B1 层变配电室	高压开关柜	2 组	2012 年
		低压柜	4 组	2012 年
		变压器	4 台	2012 年
	9#楼 B1 层变配电室	高压开关柜	2 组	2021 年
		变压器	2 台	2021 年
		低压柜	2 组	2021 年
	1#楼配电间	配电柜	14 组	1997 年
	2#楼配电间	配电柜	12 组	1995 年
	3#楼配电间	配电柜	14 组	2012 年
	7#楼配电间	配电柜	1 组	2019 年
	8#楼配电间	配电柜	2 组	2021 年
	10#楼配电间	配电柜	2 组	1994 年
9#楼配电间	配电柜	12 组	2021 年	



给排水	1#楼	生活水箱、蓄水池	2个	1997年
	2#楼	生活水箱、蓄水池	2个	1995年
	3#楼	生活水箱	1个	2012年
	9#楼	生活水箱	2个	2021年
	1#、2#楼水泵房	生活水泵	5个	2017年
	8#楼户外水泵箱	生活水泵	1个	2017年
	3#楼水泵房	生活水泵	3个	2012年
	9#楼水泵房	生活水泵	2个	2021年
	全院	集水井	23个	2012年
压力容器及管道系统	3#楼 B1 层锅炉房	燃气锅炉	3	2012年
	蒸汽管道	蒸汽管道	≥324米	2012年
热水供应	1#楼 B1 层热交换	热交换	2台	2014年
	3#楼 B1 层热交换	热交换	2台	2018年
	9#楼 B1 层	热水器	2台	2021年
	9#楼楼顶	空气源热泵	5台	2021年
电动工具	全院	电动工具	18	/

#### (2)总体要求

- ① 工作场所环境整洁、安全，物品放置有序；人员配置合理，分工明确，相关技术人员上岗均具有培训合格证和上岗证；各项规章制度、操作规范和岗位职责健全，有紧急情况下的应急预案并严格执行；
- ② 工作效率：维护、报修执行及时率 100%，设备设施完好率≥98%，三日内维修办结率≥95%，维修服务回访率≥95%。

#### (3)人员要求：

- ①具备高中及以上文化程度、具备相应岗位的上岗证书或执业资格证书，宜有 3 年以上工程维修工作经验，有医院类似工作经验优先。
- ③ 工作人员着装统一、仪表整洁，佩戴工号牌，遵守劳动纪律，安全措施到位。

#### (4)工作职责：

保障服务区域内的水、电、气各系统良好运作，其包括：变配电系统、锅炉等特种设备系统、电话、室内外景观（含景观水池水处理和照明）、给排水系统、各类型管路管井系统等所有机电项目的日常运行操作、清理保养、维修维护 and 安全管理，做好相关记录并建立技术档案（包含第三方维修、维护）。具体包括：

##### ① 维修运行

- 1) 负责高低压配送电的运行操作和计量工作；
- 2) 负责用电安全和节约用电用水的运行及管理，有确实可行的节能降耗方案并实施；
- 3) 负责低压供电线路和供电设施的运行、维修及管理；
- 4) 负责医院的设施、设备（医疗设备除外）的运行、维修及管理（外包除外）；
- 5) 负责医院重大活动的工程服务保障（重要会务等活动的水电气保障服务）；
- 6) 负责房屋建筑本体及附属设施的维修和管理；
- 7) 负责锅炉操作及管理（早夜班制）；
- 8) 负责金桥门诊部的维修工作；

---

9) 负责服务内容中相关应急预案的处理及后勤保障;

10) 负责交办的其他维修、管理工作。

### ②综合管理

1) 负责项目点行政、人事、劳资、培训、财务管理等工作;

2) 负责处理与采购人相关部门的公共关系;

3) 负责工程、维修、运行等相关数据统计及管理;

4) 参与院内施工工程管理;

5) 负责物业档案资料的管理;

6) 负责客户投诉的处理与反馈;

7) 负责医院重大活动的服务保障(院庆、重要会务等活动的保障服务);

8) 负责服务内容中相关应急预案的处理及后勤保障;

9) 配合完成其它双方约定的各项任务。

### ③维修水电工

1) 做到“三干净”:设备干净、机房干净、工作场地干净:“四不漏”:不漏电、不漏水、不漏气、不漏油:“五良好”:使用性良好、密封性良好、润滑性良好、紧固性良好、调整性良好;

2) 关键机电设备定期定级检查及维护保养,实行巡查制度,建档记录。水电作业必须熟悉低压线路布线情况及线路走向、熟悉上下水管走向;

3) 对照明设施(各类开关、灯具等)定期检查、维护、保养,保障避雷及高空吊灯等使用安全、正常,临时线及时清理;

4) 24小时接受报修,一般报修响应时间15分钟,当天完成;应急报修白天5分钟内到场处理,夜间响应时间30分钟,2小时内完成;因实际情况不能完成,应列出维修时间表,按时完成;

5) 维修时注意安全,尽量减少对医院正常运行,完工后清理现场,做到工完料清,维修结束后,请报修部门对维修满意度测评;

6) 协助上级处理突发事件。

### ④维修技工

1) 定期巡检管辖区域内设施(包括门窗、水管、家具等)的使用情况,各类高空构件牢固,无堆积废构件,窗和窗玻璃安全,发现损坏或故障及时维修;

2) 接到报修单及时派工到现场维修,能修复的零件以修为主,维修时注意安全,尽量减少对客户或报修人的妨碍;

3) 维修完工后清理现场,做到工完料清,请报修部门对维修满意度测评。多余小配件妥善保管,再次利用;

4) 严格遵守操作规程,正确使用各类工具设备并做到勤保养和妥善保管;

5) 协助上级处理突发事件。

### ⑤给排水工

1) 严格执行给排水设备管理制度,确保给排水设备安全运行;

2) 熟练掌握给排水设备结构、性能、特点和维修保养方法;

3) 按时、及时完成设备维修、抢修和保养工作,并做好记录;

4) 严格遵守安全操作规程,防止发生事故,发生突发情况,应迅速采取应急措施,保证设备正常完好;

- 5) 做好给排水设备的预防性保养工作，定时巡查，做好记录，杜绝水“跑、冒、滴、漏、窃”现象；
- 6) 协助上级处理突发事件。

#### ⑥高压配电

- 1) 作业人员持证上岗，严格执行各项操作规范，电作业符合相关消防安全规范，有三级安全教育卡；
- 2) 根据变配电间管理要求，设双人 24 小时值班制，严格执行变配电间管理制度，保证变配电设备的正常运行；
- 3) 做好日常保养清洁工作，保证设备设施台账清晰，定期、定级维护、保养，有记录；
- 4) 严格遵守操作规程，熟悉电气设备和线路走向，不得带电工作，如果必须带电工作，要征得部门负责人同意，同时有人监护；
- 5) 严格遵守出入管理制度，未经许可人员不得进入配电房。机房和关键部位有警示标识，悬挂操作规范及设备设施原理图；
- 6) 每天巡查配电设备并做好记录，每天记录医院的用电数，每月对各科室电表抄表并按时上报，每月根据医院总用电量的状况调整 MD 数值。用图表形式标出用电量；
- 7) 检修电气设备所带工具必须有记录，工作完毕必须逐项核对，确认无误并在工作单上签名后，方可送电；
- 8) 协助上级处理突发事件。

#### ⑦锅炉

- 1) 根据特种设备（锅炉）管理要求设置岗位，作业人员持证上岗，严格执行各项操作规范，作业符合相关安全规范，有三级安全教育卡；
- 2) 严格执行特种设备（锅炉）管理制度及操作规程，保证设备的安全运转；
- 3) 负责锅炉设备日常管理，严格出入管理制度，非值班人员不得随意入内。相关操作规范和设备设施原理图上墙，关键部位和机房有警示标识；
- 4) 做好日常保养清洁工作，保证设备设施台账清晰，定期、定级维护、保养，有记录；
- 5) 严格遵守巡回检查、水质管理、设备保养、安全检测，保障供热系统的技术安全和运行状态良好；
- 6) 每班巡检各水、电、汽管线路，杜绝“跑冒滴漏”、“白水表”、“满水”等，如发现故障须及时修理，不能修理的及时上报；记录巡回检查内容保存备查；
- 7) 协助配合定期校验检修或更换安全阀、压力表、各安全附件和受压元件，确保安全运行；
- 8) 协助上级处理突发事件。

#### 9.3.3 事务受理调度中心服务

- (1)服务范围：5181 接报修中心、电话总机、电梯驾驶、取血等日常运行及操作工作。
- (2)总体要求：及时接听每一个报修电话，并做好记录及时派发工单；按工作程序迅速、准确地转接每一个电话，保证通讯工作畅通；按照需求进行专梯驾驶；按照需求完成取血工作。
- (3)人员自身要求：身体健康、善于沟通、形象良好，语言规范；熟练掌握办公系统，为本公司在职员工，提供在职证明材料。
- (4)工作职责：负责事务受理中心各类维修接待工作；负责医院总机 24 小时电话转接工作；

---

负责按照需求进行电梯驾驶服务；按照需求进行取血操作。具体包括：

**① 5181 接报修中心**

- 1) 落实首接负责制，24 小时接受报修，接听电话注意规范用语、礼貌服务；接听报修及时做好记录并开出维修单，下达修理任务，对非总务部门的报修，立即与相关科室联系，并作好记录；
- 2) 对 24 小时内未完成的维修项目进行跟踪回访有记录，并督促完成；
- 3) 每周统计维修办结率；
- 4) 严格执行《重要事项报告制度》；
- 5) 机台物品放置有序，话机每日用 75%酒精擦拭消毒；

**② 电话总机**

- 1) 电话铃声响起 10 秒内必须接听，接听电话时使用普通话，规范用语，做到不偷听、不泄密；
- 2) 机台不放置杂物、茶水，不在机台餐饮，话机每日用 75%酒精擦拭消毒；
- 3) 需安装电话部门，在得到批准后的 2 个工作日内完成；
- 4) 协助上级处理突发事件。

**③ 电梯驾驶**

- 1) 员工持证上岗、站立服务，举止端庄、礼貌用语、说普通话；
- 2) 规定时间段专用电梯专人驾驶；
- 3) 合理引导乘梯人员，人多拥挤时做好疏导工作；
- 4) 规范操作，遇故障及时报修、处置。

**④ 取血**

建立取血通讯保障系统，安排 24 小时值班，接到取血通知后，及时安排人员执行；取血过程中，严格核对并按照相关贮存要求保存血品；每次取回血后及时交到血库，并即刻向报修中心（5181）核销。

**9.3.4 保洁服务**

(1)服务范围:

- ① 负责医院室内、室外清洁卫生：包括内墙、玻璃、通风口、地面、室内家具、楼梯、走廊、通道、窗户、门、桌、椅、床、柜、宣传栏、洗手间、电梯间、公共通道和室外医院院落、道路等的保洁工作及生活、医疗固体废物、医疗化学废液、可利用医疗废物等的收集、存放和运送，外墙清洗（仅清洗离地面约 2 米以下的外墙）。保洁不包括高于 2 米以上的外墙清洗和爱卫会关于控制虫害的工作。
- ② 室内 PVC 地面 / 橡胶地板等的养护：定期抛光、喷磨、刷洗、补蜡、全面打蜡。
- ③ 公共区域的 PVC 地面 / 防滑橡胶地板等的清洗、养护：定期进行刷洗、抛光、喷磨、补蜡、全面打蜡。
- ④ 病区床单位使用终末的清洁、整理、加床拆除。
- ⑤ 拆装送洗病区的窗帘和隔断帘。
- ⑥ 负责所在部门运送车辆清洗消毒工作。
- ⑦ 服务时间按照医院要求执行。
- ⑧ 其它因业务开展需要的服务。

(2)工作职责

了解并掌握本部门的各项工作流程及操作方法，工作主动热情，服从上级主管的工作安排并认真完成；愿意并能接受上级主管不同的工作要求与岗位安排，并按照操作规范及质量标准保质保量的做好责任区保洁或专项保洁，同时检查责任区内各种公共设施、设备与家具的完好情况，及时发现并报修；严格遵守本部门的仓库管理制度，领取各类保洁物品必须及时登记，并做到合理使用、节约使用；同时做好对自己使用的保洁工具及设备的保管和保养，如有问题，及时报修；愿意并能接受本部门不同形式的岗位培训和专项技能培训，做到应知应会，并定期接受考核。

(3) 总体要求：严格执行医院消毒隔离相关规定，严格区分清洁区、半污染区和污染区，保洁工具按区域摆放，保洁员做好个人防护；确保医院各区域环境清洁。包括并不限于：

- ① 采购人指定范围内楼宇的室内、室外清洁卫生工作并做好相应记录；
- ② 定时收集各类生活、餐饮垃圾，并按照院内指定地点存放；
- ③ 医疗废物、医疗废液、可利用医疗废物等，做好集中分类分拣与存放，并按照医院感染控制有关规定，做好称重、记量、表格汇总、按月递交。并做好暂存点及集中存放点的清洗、消毒等工作及记录；
- ④ 按时巡视负责区域，每层要做到地面洁净、整洁、无纸屑、痰迹等，墙面无蜘蛛网等；卫生间应保持清洁、干燥、无异味；
- ⑤ 为避免尘土飞扬，地面干拖应使用尘推加牵尘剂的方法进行处理；
- ⑥ 不同区域使用相对应的清洁工具，按医院内院感控制的要求对集中堆放的物料用颜色、字标等方式进行严格的分类摆放，以防止交叉感染；
- ⑦ 做好环境保洁区域内所有地面的养护工作，制定符合医院保洁养护频率的工作计划；
- ⑧ 根据医院项目管理要求，配置专业的洗地机、自动洗地吸水机、抛光机、吸水洗尘机、地坪 / 地毯吹干机、真空吸尘机、对讲机、榨水器等各种所需的设备和设施；
- ⑨ 提供保洁用的清洁剂、洗涤剂、消毒剂 and 地面保护材料等、所提供的材料是国家卫生部或国家有关部门准予生产使用的、并符合医院感染控制要求的产品，同时将所提供的材料的名称清单和质保证书交医院备案，若院方有特殊要求应按照院方要求执行。
- ⑩ 人员自身要求：保洁人员要求非文盲，年龄要求≤60 周岁。

(5) 各工作点具体工作要求：

- 1) 手术室、产房、中心供应室、配置中心、ICU、EICU 等区域的保洁要求：
  - a. 地面保养：PVC 地板，要有专业人员每年不低于四次清洗、打蜡和保养等工作；平时地面清洁需用可脱卸式拖把，每天进行清洗、消毒、更换；
  - b. 墙壁、医疗器械、敷料：对医疗器械进行清洗（仅限中心供应室、内镜中心）；每天擦净墙壁上的污迹和血迹；每天清洁回风网上的灰尘；每周彻底清洁一次室内出风口、每月大扫除一次；整理敷料、打包，及时添加一次性用品、物品（仅限手术室、中心供应室）；除上述要求外，其余所需完成的工作。
- 2) 门急诊医技楼、行政楼、后勤保障楼等：
  - a. 收集病区、门诊、科室内生活垃圾、更换垃圾袋；医疗垃圾收集、中转；
  - b. 区域内：地面扫尘（无扬尘扫）；地面湿拖（进行地面消毒、清洁）；家具（桌椅、橱柜等）、台面等的擦拭；电脑、电话、仪器（含各种医用器材）、低处电器表面清洁擦拭；洗手池、水池、水龙头、皂盒等的清洗和擦拭；窗台、阳台、把手、栏杆、花盆、开关盒、接线盒、各类低处标牌、垃圾桶擦拭；

- 
- c. 卫生间（含水龙头、洗手池、台面、马桶、地面等）冲洗、擦拭、消毒；
  - d. 门、门框、低处窗框擦拭；玻璃及窗框；
  - e. 低处墙面除尘、落地瓷砖、踢脚板、地角、低处管道擦拭；
  - f. 非医疗不锈钢物体等表面的保洁和保养；
  - g. 灯具、烟感、监视器、通风口、管道、空调、风扇等设备擦拭清洁（手无法触及部分由医院提供帮助）；
  - h. 地面机洗、打蜡、镜面处理和保养；
  - i. 窗帘、隔断帘拆装（污染时随时拆换，非污染时按计划清洗）；
  - j. 平车清洁；
  - k. 电梯轿厢内进行清洁保养；
  - l. 医技科室的保洁按照各科室的特殊要求进行；
  - m. 上述未提及的区域和设施设备的保洁和保养工作，所有区域定时巡查。

### 3) 住院楼：

- a. 收集区域内生活垃圾、更换垃圾袋；
- b. 区域内医疗垃圾收集、中转；地面扫尘（无扬尘扫）；地面湿拖（进行地面清洁、消毒）；家具（桌椅、橱柜等）、办公用品等擦拭；电视机、显示屏表面、电脑、电话、仪器（含各种医用器材、无影灯等）、床单位、低处电器等表面清洗、擦拭；区域内洗手池、水池、水龙头、皂盒清洗、擦拭；
- c. 微波炉、冰箱外表面清洁消毒；
- d. 床单位终末清洁、整理、消毒；
- e. 卫生间（含镜子、水龙头、脸盆、台面、毛巾架、马桶、沐浴器、地面、墙面等）冲洗、擦拭、消毒；
- f. 区域内窗台、阳台、把手、栏杆、开关盒、接线盒、各类低处标牌、垃圾桶等的清洁、擦拭；
- g. 饮水机、空气消毒机、空调设备、通风口等外表面清洁与消毒；
- h. 门、门框、窗框、玻璃、高处标牌、壁挂物等擦拭；玻璃清洁；
- i. 高处除尘；低处墙面除尘、落地瓷砖、踢脚板、地角、低处管道等擦拭；
- j. 窗帘，隔断帘的拆、装、送洗
- k. 非医疗不锈钢物体表面的保洁和保养；
- l. 灯具、音响、烟感器、监视器、通风口、排气扇、风扇、空调等设备擦洗（手无法触及的部分由采购人提供帮助）；
- m. 地面机洗、打蜡、镜面处理和保养：电梯轿厢内进行清洁保养；
- n. 上述未提及的区域和设施设备的保洁和保养工作，所有区域定时巡查。

### 4) 室外区域

- a. 收集区域内生活垃圾、更换垃圾袋；
- b. 区域内医疗垃圾收集、中转；区域内地面扫尘；区域内地面清洁；区域内洗手池、水池、水龙头清洗、擦拭；区域内把手、栏杆、各类标牌、垃圾桶等擦拭；
- c. 公共座椅的清洁擦拭；
- d. 灯具、音响等公用设备的擦洗（手无法触及部分由医院提供帮助）；
- e. 各材质地面的保养；
- f. 上述未提及的区域和设施设备的保洁和保养工作，所有区域定时巡查。



### 9.3.5 运送服务

(1)服务范围：医院内病人相关的转运工作。

(2)工作职责：负责病人标本送检、报告发放；负责运送病人检查、入院、转床；被服收发、各科室物资领用及物品的临时搬运。

(3)工作要求：

① 总体要求：成立全院运送调度中心，配备专职调度员，借助信息化平台，通过合理、及时、有效的派工完成各类运送任务，满足院方的需求；对各科室、病区特殊服务要求，派遣专人驻守完成；维护病人的尊严、安全，高效、准确、及时的完成各类运送工作。运送中心 24 小时为临床服务，必须做到接到呼叫 15 分钟内人员到位。

② 具体要求：

1) 各类洁、污物品的运送严格按照规定的时间、路线进行：医疗废弃物运送专人负责，严格遵守医院相关规范；

2) 按通知时间及时完成运送任务、交接班清楚、规范；

3) 患者运送：运送前检查运送工具的性能是否完好、检查各类确带物品是否齐全；运送过程中注意做好与患者的沟通解释、隐私保护、进行正确稳妥的转运、保障患者安全；检查结束后及时接送在外检查、治疗的患者返回病房、并及时告知病区护士；推车上锁保管不得遗失；

4) 医疗文件的运送：及时准确运送各类申请单、检验单、处方、会诊单等、并按费求做好相关签收记录，不发生漏送、误送和遗失；

5) 检验标本的运送：严格执行查对制度、及时准确运送各类检验标本；

6) 部分织物的运送：做好医护人员洁、污工作服的送、取工作、确保数量正确；

7) 运送中心：电话铃声响起 10 秒内必须接听，接听电话时使用普通话、规范用语、记录完整、及时落实，响应时间在 15 分钟内；机台物品放置有序、根据规范要求做好清洁消毒工作。

(4)人员自身要求：初中以上文化程度，具有良好的沟通协调能力，身体健康，爱岗敬业。调度人员应熟练掌握办公软件。

### 9.3.6 绿化养护

(1)服务范围：室内外绿化、盆栽摆放并养护

序号	地点	项目名称	植物名称	规格（高度）	数量	备注
1	室外	摆花大盆	铁树	>180cm	10 盆	摆放位置根据要求
2	室内	摆花大盆	散尾葵	>180cm	18 盆	摆放位置根据要求
3	室内	中盆	绿萝、幸福树等	150-180cm	380 盆	摆放位置根据要求
4	室内	小盆	红掌、凤梨组合盆栽等	<100cm	460 盆	摆放位置根据要求
5	室外	小盆	桃叶珊瑚等	<100cm	80 盆	摆放位置根据要求

6	室外	草花	每年调换 4 次	(大盆)	4500 盆	摆放位置根据要求
7	室外	绿地养护 / 种植	竹林、院士林、桂花林、樟树林、上善若水景观等	花卉 / 树木 / 草坪 / 景观	5100 m <sup>2</sup>	/
8	室外		/	花卉 / 树木 / 草坪 / 景观	1978 m <sup>2</sup>	/
9	室外		/	中草药种植	348 m <sup>2</sup>	根据需要随时调节品种
10	室外	花箱养护	/	草花、景观	90 个	每年调换 4 次
11	室外	立体绿化墙	/	高 14m, 宽 18.6m	260.4 m <sup>2</sup>	景观凸显
12	室内	大号花盆	/	39*39*76cm	40 个	烤漆, 自动浇灌
13	室内	中号花盆	/	28*28*54cm	43 个	烤漆, 自动浇灌
14	室内	小号花盆	/	15*15*25cm	12 个	手工点彩紫砂兰花盆

备注：投标供应商需根据本表中的室内中、小盆栽的表内数量另行提供 20% 作为备用盆栽，采购人为备用盆栽提供放置区域，投标供应商的养护范围包括备用盆栽。

(2)绿化养护管理的服务范围:提供专业的绿化管理,院内花卉树木浇水、施肥、喷药杀虫、剪枝整形、除杂草、排水、防寒、防风保护等日常养护管理及种植与移栽;院内绿化木栅栏及所有景观的日常维护及维修;免费补草、补小苗,负责清运修剪的花木树枝;经院方书面同意后,可局部调整移植现有花卉树木或增减花卉树木。如增加或减少较大的绿化改造项目,须经双方书面认可同意并对费用进行另行商议。

(3)总体要求:

按上海市园林绿地养护标准执行、确保室外绿化养护标准达到上海市二级养护质量标准要求,包括但不限于以下要求:

- ① 定期对室内外花卉、树木、盆栽及绿化墙等进行日常养护管理、确保养护成活率达到 95% 以上;
- ② 浇灌水不得影响人员行走;
- ③ 施肥、除虫害不使用有强烈气味、臭味及有毒的材料、不得影响医院正常工作;
- ④ 修剪和除草应及时清除绿化垃圾,不能摆放在路边影响景观和人员出入;
- ⑤ 盆栽植株保持生长旺盛,干净,无病虫害,具有观赏价值;
- ⑥ 按采购人的要求,负责将花卉、植物摆放到规定的场所,并达到美观的效果。

(4) 绿化养护具体要求

① 生长势

- 1) 草坪管养:生长势强,生长量达到该草种生长旺盛、呈勃勃生机、草坪整齐雅观、四季常绿、杂草率低。
- 2) 乔木、灌木管养:生长势强,生长量超过该种类该规格的平均生长量;枝叶健壮,

---

枝多叶茂，叶色鲜艳，下部不光秃，无枯枝残叶，植株整齐一致。花坛轮廓清晰，无残缺。乔木另外树形美观、干直冠美。

3) 盆栽管养：生长良好，叶色新鲜健康，无烂叶萎焉。

### ② 浇水施肥

1) 草坪管养：根据草坪植物的生长特性，要加强淋水和施肥，保证肥、水充足，肥料的施用方法和用量科学，防止过量或不均匀而引起肥伤。在雨水缺少的季节，每天的淋水量稍大于该草种的需水量，生长季进行根外追肥，使草坪保持优良的长势以度过干旱的秋冬季节。

2) 乔木、灌木管养：根据植物的生长及开花特性进行合理灌溉和施肥。在雨水缺少的季节，每天的淋水量稍大于该种类该规格的蒸腾量。一般在每年秋冬季及生长季节施肥 1-2 次。肥料不能裸露，可采用埋施或水施等不同方法。埋施可先挖穴或开沟，施肥后要填土、踏实、淋足量水、找平。一般结合除草松土进行施肥。乔木施肥穴规格一般为 30×30×40 厘米，挖沟的规格为 30×40 厘米。挖穴或开沟位置一般是树冠外缘的投影线（行道树除外），每株树挖对称的两个穴。

3) 盆栽管养：不干不浇，见干即浇，浇要浇透。不同季节变化决定其需水量。通常情况下，夏天每 3-4 天浇水一次；冬天大多数室内观叶植物正处于相对休眠期，可以 5-7 天或更长时间浇水一次。观叶的植物，以氮肥为主，掌握适时、适当、适量，不污染室内环境，薄肥勤施。

### ③ 修剪

1) 草坪管养：考虑季节特点和草种的生长发育特性，使草的高度一致，留茬高 5 厘米，修剪平整、美观，边缘整齐。做到适时修剪。生长期 30-50 天修剪一次。

2) 乔木、灌木管养：考虑每种植物的生长发育特点，既造型美观又能适时开花，花多色艳；花灌木和草本花卉在花芽分化前进行修剪，避免把花芽剪掉，花谢后及时将残枝剪去，常年开花植物要有目的地培养花枝，使四季有花。绿篱和花坛整形效果要与周围环境协调，增强园林美化效果，精雕细刻，产出精品。乔木修剪时另外注意事项：树木的枝叶伸向城市公共道路或他人物业范围内的，要及时修剪，修剪时按操作规程进行，尽量减少伤口，剪口要平，不能留有树钉；荫枝、下垂枝、下缘线下的萌蘖枝及干枯枝叶要及时剪除。

3) 盆栽管养：根据品种及生长情况，修除枯枝黄叶、萌蘖枝，经常擦拭叶片，使植物叶面保持清洁。

### ③ 病虫害防治

1) 草坪管养：病虫害受害率控制在 10% 以下。及时做好病虫害的防治工作，以防为主，精心养护，使植物增强抗病虫害能力，经常检查，早发现早处理。采取“预防为主，综合防治”的方针防止病虫害蔓延和影响植物生长。尽量采用生物防治、物理防治的办法，以减少对环境的污染。用化学方法防治时，一般在周末下午进行喷药；药物、用量及对环境的影响，要符合环境的要求和标准。

2) 乔木、灌木管养：及时做好防病虫害的防治工作，采取“预防为主，精心养护”，使植物增强抗病虫害能力，经常检查，早发现早处理。采取化学防治、物理人工防治和生物防治等方法防止病虫害蔓延和影响植物生长。尽量采用生物防治的办法，以减少对环境的污染。用化学方法防治时；药物、用量及对环境的影响，要符合环保的要求和标准。

3) 盆栽管养：轻微病虫害采用无毒无味的生物农药结合修剪去除，2%以上病虫害的植物也应及时调换。

④ 除杂草

1) 草坪管养：经常除杂草，无明显高于 15 厘米的杂草，使纯草坪的目的草种纯度达 98%以上。

2) 乔木、灌木管养：经常除杂草和松土，除杂草松土时要注意保护根系，不能过度伤害根系及造成根裸露，更不能造成黄土裸露。

⑤ 补植改植

1) 草坪管养：无坑洼积水，无明显裸露地。对人为破坏或其它原因引起死亡的草坪应及时上报招标单位，对小面积的，在一周内补植。使草坪保持完整，补植要补与原草坪相同的草种，适当密植，补植后加强保养。

2) 乔木、灌木管养：发现有死苗，及时上报招标单位，经同意后，及时清理死苗，在落实经费后，及时补植回原来的种类并力求规格与原来植株接近，以保证优良的景观效果。补植要按照种植规范进行，施足基肥并加强淋水等保养措施。对已呈老化或明显与周围环境不协调的灌木应及时与有关部门协调，尽快改种。

⑥防台风及意外：做好防台风工作。台风前加强防御措施，合理修剪，立即检查和加固护树设施，以增强抵御台风的能力。台风过后要迅速清理倒树断枝，疏通道路。及时进行扶树、护树，补好残缺，清除断枝、落叶和垃圾，使绿化景观尽快恢复。遇雷电风雨而使树木歪斜或倒树断枝，要立即处理、疏通道路。

(5)绿化养护标准

项目	类别	作业要求（次）					养护标准	
		每日	每周	每月	每季	每年		
修剪	草坪				2		草坪高度 5cm，无杂草，无枯草，修剪整齐，无球体状。	
	乔木					2	树形美观、无枯残、杂乱枝。	
	灌木				2		绿篱新长枝不超过 5cm。	
	盆栽			2			树形优美，无黄叶枯枝。	
施肥	乔灌木				2		春秋多施肥，夏冬少施肥： 阴天多施肥、晴天少施肥： 施肥次数要多，每次施肥量要少； 多施复合型肥料，少施单成份肥料。	
	草地				2			
	盆栽				2			
病虫害	乔灌木			2			枯病枝 2%以内，无病害、虫害发生。	
	草花			2				
	草坪			2				无大面积枯黄、无蚁窝、无老鼠洞、无虫害。
	盆栽							修剪去除病叶，2%以上病虫害的植物应及时调换。
浇水	草花		1					
	草坪			2			无枯叶、卷叶。	

	盆栽		2			以盆土不干为标准，叶面喷水为主。
清洁	绿地		3			无枯枝、砖块。
	盆栽		3			无垃圾、黄叶。
补种		随时			同原有植物基本协调、统一	
中耕除草				2		土壤不结板、无杂草；乔灌木四周无杂生草坪。

(6)人员自身要求：身体健康、无不良嗜好，爱岗敬业。有专业或资质要求的工作岗位，其从业人员必须符合国家与上海市相关要求。

## 10、安全生产、文明作业要求和应急处置要求

(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。

(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。

(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。证书类别包括并不限于以下内容：

- ① 项目经理至少有 1 人持有安全生产管理证；
- ② 部门主管至少有 1 人持有特种设备安全管理证；
- ③ 检验科、中心供应室、中心实验室至少有 3 人持有高压灭菌容器操作证书；
- ④ 气瓶运送至少有 2 人持有易燃易爆危险物品从业人员证书；
- ⑤ 维修水电工及技工中，至少有 2 人持有焊接与热切割作业证，至少有 1 人持有有毒有害有限空间作业证，至少 12 人持有低压电工证，至少 4 人持有健康体检报告；
- ⑥ 锅炉工 3 人需持有锅炉设备操作证及水处理证；
- ⑦ 从事医废、垃圾运送 4 人需持有健康体检报告。

(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。

(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。

(6)建立突发事件应急处置方案，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

(1)考核形式：由采购人平时随机巡检考核，每月一次汇总分数。

(2)考核标准：依据考核结果，按得分高低分为优秀、良好、合格、不合格四个等级。

考核单位	考核分	等级
公利医院	95 分以上	优秀
	91 分~94 分	良好
	90 分	合格
	小于 90 分	不合格



考核标准：依据考核结果，按得分高低分为优秀、良好、合格、不合格四个等级。经满意度调查结果连续三次“不合格”的中标人，自行终止服务合同，由此产生的一切法律后果及所有相关费用由中标人承担。

另外：经考核达到优秀、良好、合格的支付合同款项的 100%，不合格的支付合同款项的 95%。

### (3)质量督查表

表 1：工程运维（水电气、电梯等）后勤保障质量督查

表 2：保洁、运送服务质量督查

表 3：绿化工作服务质量督查

表 1：工程运维、事务受理及调度服务质量督查表

督查项目	督查内容	督查时间	督查结果	扣分	整改落实	督查时间	备注
人员管理 (5分)	查资料：人员配置（岗位名册、岗位职责、持证上岗）（3分、1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：工作人员应知应会（岗位职责、履职要求）、着装仪表（抽查2人）（2分、1分/人）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
机房管理 (35分)	查现场：变配电间有标识、环境符合要求、工作人员在岗在位、安全措施落实（5分、1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：强配电间环境符合要求、配电箱隔离开关控制区域明确（5分、1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查资料：变配电间日常运行检查、定期维护保养记录、排班表、交接班记录（5分、1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：锅炉机房有标识，环境符合要求、工作人员在岗在位、安全措施落实（5分、1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查资料：锅炉日常运行检查、定期维护保养记录、排班表、交接班记录（5分、1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：水泵机房有标识，环境符合要求（4分、1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查资料：水泵日常运行检查、定期维护保养记录（3分、1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：总机机房环境符合要求、工作人员在岗在位、工作规范（3分、1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
特种设备 (10分)	查资料：特种设备清单、档案资料（2分、1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：特种设备现场管理规范、张贴年检标签（8分、1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
日常管理 (40分)	查资料：管理制度、应急预案、操作规程（3分、1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查资料：按计划定期组织员工培训并落实考核，有应急预案演练（5分、1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查资料：定期进行临床科室满意度测评，对存在问题进行分析并整改（5分、1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		



	查资料：停电及应急处理记录；对重点部门接地系统维护记录（2分、1分/项）	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查资料：报修故障处理记录、日常巡检记录（2分、1分/项）	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：故障报修处理响应；落实日常巡检，设施、环境安全、整洁（10分、1分/项）	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：应知应会（操作规程、应急预案处理等）（抽查2人）（3分、1分/人）	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：节能降耗举措落实（5分、1分/项）	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：工作人员操作规范、工作场所环境整洁（5分、1分/项）	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	专项工作、指令性任务按时完成（10分、2分/项）	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		

表 2: 保洁、运送服务质量督查表

督查项目	督查内容	督查日期	督查结果	扣分	整改落实	督查时间	备注
人员管理 (10分)	查资料：人员配置（岗位名册、规章制度、岗位职责、培训记录）（1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：工作人员着装规范、挂牌上岗		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：工作人员应知应会（岗位职责、操作规程）（抽查2人）（1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
环境卫生 (35分)	查现场：工用具使用摆放是否正确（标识、操作规程）（1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：工作人员清洁工具消毒处理知晓情况（抽查2人）（2分/人）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：地面、墙壁、门窗、贴脚线、氧气架清洁（1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：推车、轮椅、推床、床头柜清洁，无积灰（1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：电梯门、轿厢、病房大门、通道门、照明灯具（1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：楼层公共卫生间、污物间（无异味、地面无垃圾）（1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：工作人员手卫生（洗手六步法）（抽查2人）（2分/人）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
查资料：卫生间日常巡查表，环境卫生巡查表（1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改			
清洗消毒	查现场：清洗分类工具（分区域使用毛巾、拖把）（1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		

(25分)	查现场：地面清洁与消毒（1分/项）	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：床单位清洁与消毒（1分/项）	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：物体表面的清洁与消毒（1分/项）	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
运送服务 (30分)	查现场：患者运送（沟通解释、隐私保护、患者安全）（2分/项）	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：医疗文件运送（及时准确有记录）（1分/项）	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：检验科标本的运送（及时准确有记录）（1分/项）	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：运送调度员（调度员使用普通话、规范用语）（1分/项）	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
专项工作、指令性任务完成情况（10分）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		

表 3: 绿化服务质量督查表

督查项目	督查内容	督查日期	督查结果	扣分	整改落实	督查时间	备注
基本要求 (20分)	查现场：工作人员着装统一，仪表整洁（1分/人）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：运送花卉、浇灌水符合要求；施肥、除草现场无强烈气味、臭味（1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：进行大面积剪枝整形作业提前报备，结束后及时清理现场（1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：及时处理绿化需求及投诉，遇突发事件（如遇台风、暴雨等恶劣天气或其他）及时做好各项预防工作、妥善处理（1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：节约用水、用电，降低能源消耗（1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
日常养护 (80分)	查现场：花草树木的浇水、施肥、喷药杀虫、剪枝整形、除杂草、排水、防寒、防风保护等日常养护管理符合养护标准（1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：绿化的摆放要与周边环境协调，病房绿植摆放有序，地点、数量、植株高度统一（1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：盆花壮实、饱满，无枯萎盆花（1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：花盆及花叶表面整洁，花盆无破损，盆内无杂物、烟蒂等（1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		
	查现场：绿化带无明显杂草，无明显黄土裸露，无垃圾（1分/项）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		<input type="checkbox"/> 已整改 <input type="checkbox"/> 未整改		

查现场：花卉养护现场无杂物与水渍（1分/项）	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 已整改		
	<input type="checkbox"/> 不符合	<input type="checkbox"/> 未整改		
查现场：及时清除绿化垃圾不影响景观和出入（1分/项）	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 已整改		
	<input type="checkbox"/> 不符合	<input type="checkbox"/> 未整改		
专项工作、指令性任务完成情况（10分）	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 已整改		
	<input type="checkbox"/> 不符合	<input type="checkbox"/> 未整改		

## 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，其投标报价应包括人员薪资及社保、劳动保护及福利费、制服、保险、日常服务所需工具及设备、清洁耗材、管理费、法定税费。（人工成本测算不得低于2022年度上海最新的最低工资和社保缴交标准）。

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。

投标人只需在《开标一览表》中报出第一年度的投标价格，后几年合同价，按照当年度核定的工作内容，参照实际中标价格确定。

#### 13.6 投标报价组成表

项目	要求	分项报价
----	----	------

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。	
		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	
2	材料费	包括工具、材料、耗材等费用 (详见《投标人应承担的主要物料清单》)		
3	管理费	包括办公设备等费用		
4	其他费用	项目实施过程中发生的不可预见的费用等		
5	利润	按(1+2+3+4)的%计取		
6	税金	按国家及上海市规定缴纳		
<b>投标总计</b>				

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（以 9.1 岗位设置一览表为准）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、材料经费测算合理。

**投标人应承担的主要物料清单（包括但不限于）**

序号	品名	规格	数量
1	钢质拖把杆	根	≥500
2	四色拖把头	块	≥2000
3	铝制尘推杆	根	≥500
4	铝制尘推巾	块	≥4000
5	铝制尘推架	根	≥500
6	铝制地巾杆	根	≥400
7	地巾	块	≥12000
8	高空除尘扫	把	≥300
9	2.4 米伸缩杆	把	≥200
10	保洁车	台	≥60

11	塑料整理箱	个	≥20
12	静电除尘剂	块	≥100
13	卫生间喷香机	个	≥150
14	卫生间喷香罐	罐	≥1000
15	中性全能清洁剂	加仑	≥600
16	强力洁厕剂	加仑	≥600
17	玻璃清洁剂	加仑	≥600
18	不锈钢保养清洁剂	加仑	≥250
19	洁瓷精（250g/袋）	袋	≥4800
20	洗洁精（450g/袋）	袋	≥900
21	碱	块	≥300
23	洗衣粉（320 g/袋）	袋	≥7200
24	去污粉（320 g/袋）	袋	≥150
25	药皂	块	≥3600
26	塑料扫帚	把	≥1000
27	有柄簸箕	把	≥500
28	马桶吸	把	≥600
29	木质地刷	把	≥100
30	百洁布	块	≥12000
31	保洁红手套	副	≥1500
32	钢丝球	个	≥10000
33	地巾刷	把	≥400
34	铲刀	把	≥500
35	喷壶	个	≥500
36	50*60 塑料袋	只	≥2500000
37	100*120 塑料袋	只	≥250000
38	塑料水桶（大）	个	≥150
39	塑料水桶（中）	个	≥150
40	塑料水桶（小）	个	≥250
41	软毛刷	把	≥450
42	硬毛刷	把	≥450
43	擦玻璃毛套	把	≥50
44	擦玻璃刮条	根	≥100

45	擦玻璃涂水器	把	≥50
46	擦玻璃刮刀	把	≥300
47	五色毛巾（每人5条）	块	≥10000
48	一床一巾	块	≥5000
49	封地蜡	加仑	≥100
50	起蜡水	加仑	≥150
51	保养蜡	加仑	≥250

#### 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。

## 五、政府采购政策

#### 15 促进中小企业发展

15.1 中小企业（含中型、小型、微型企业，下同）的划定按照《中小企业划型标准规定》（工信部联企业【2011】300号）执行，参加投标的中小企业应当提供《中小企业声明函》（具体格式见“投标文件格式”），反之，视作非中小企业，不享受相应的扶持政策。如项目允许联合体参与竞争的，则联合体中的中小企业均应按本款要求提供《中小企业声明函》。

15.2 依据市财政局2015年9月发布的《关于执行促进中小企业发展政策相关事宜的通知》，事业单位、团体组织等非企业性质的政府采购供应商，不属于中小企业划型标准确定的中小企业，不得按《关于印发中小企业划型标准规定的通知》规定声明为中小微企业，也不适用《政府采购促进中小企业发展管理办法》。

15.3 如项目允许联合体参与竞争的，组成联合体的大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织，与小型、微型企业之间不得存在投资关系。

15.4 对于小型、微型企业，按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库【2020】46号）和《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）规定，其报价给予10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。

15.5 如项目允许联合体参与竞争的，且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，其报价给予10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。反之，依照联合体协议约定，小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额30%以



---

上的，给予联合体 **4%** 的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

15.6 供应商如提供虚假材料以谋取成交的，按照《政府采购法》有关条款处理，并记入供应商诚信档案。

**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]

合同统一编号： [合同中心-合同编码]

合同内部编号：

合同各方：

甲方： [合同中心-采购单位名称]

乙方： [合同中心-供应商名称]

地址： [合同中心-采购单位所在地]

地址： [合同中心-供应商所在地]

邮政编码： [合同中心-采购单位邮编]

邮政编码： [合同中心-供应商单位邮编]

电话： [合同中心-采购单位联系人电话]

电话： [合同中心-供应商联系人电话]

传真： [合同中心-采购单位传真]

传真： [合同中心-供应商单位传真]

联系人： [合同中心-采购单位联系人]

联系人： [合同中心-供应商联系人]

根据《中华人民共和国民法典》、《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（物业名称）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：上海市浦东新区公利医院物业（以下简称本物业）

物业类型：医院

坐落位置：；建筑面积

物业管理服务区域四至：东至；南至；西至；北至。

### 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

依据相关法律法规以及本合同的约定。

### 第 4 条 合同期限

[合同中心-合同有效期]项目一招三年，合同一年一签，考核通过，可续签下一年度

---

合同。

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]）。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的物业管理用房建筑面积为 平方米，位于 。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 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 6 份，双方各执 3 份。

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

---

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和维护养护工作，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

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。

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或酬金制的方式，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

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。乙方在合同正式签约并收到甲方首次付款后，按合同总价一定比例的金额向甲方提交履约保证金，相关约定详见专用条款。

13.2 按合同约定考核验收合格后，甲方一次性将履约保证金无息退还乙方，无正当理由逾期不退的，甲方应承担由此而造成的乙方直接经济损失，相关约定详见专用条款。

13.3 履约保证金可以采用**支票、汇票、本票、保函等非现金形式**。乙方提交履约保证金所需费用均由乙方负担。

### 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。甲乙双方应在专用条款中明确双方在履行合同过程中发生文件往来时的送达地址，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。

## 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（ <u>本项目不适用</u> ）			
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；
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>

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
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: ①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			中小企业声明函; 近三年承揽的类似项目情况表; 残疾人福利性单位声明函(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等
<b>二、技术部分</b>				
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》、《项目经理基本情况表》
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、我方承诺投标文件中提供的相关资料均真实有效。

十、保证中标之后，按照投标文件承诺履约、实施项目。

十一、接受招标文件规定的结算原则和支付方式。

**十二、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。**

十三、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。

十四、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。

**十五、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。**

十六、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:

致: (采购人全称)

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 0 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）:



---

### 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。

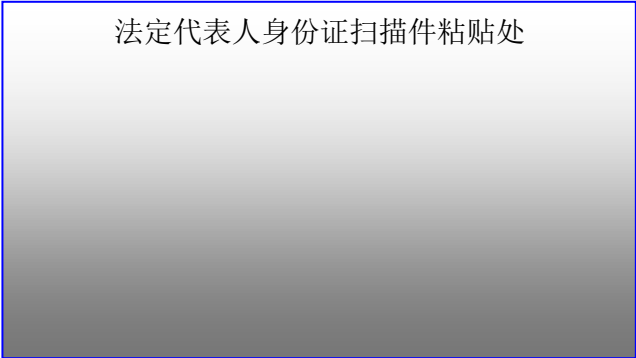
特此证明。

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	
<b>一、营业基本情况</b>			
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	
<b>二、基本经济指标（截止到上一年度 12 月 31 日止）</b>			
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	
<b>三、人员情况（以报名的时间为时点统计并填写）</b>			
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
<b>四、其他</b>			
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			

---

项目	内容及说明
通报批评以上处理的情况	
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

**财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函**

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

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

特此声明。

我方对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。


供应商名称（公章）

日期：

### 6.2 法人或其他组织的资格（资质）证书

资质（资格）证书

法人或其他组织的资格（资质）证书扫描件粘贴处





## 7 开标一览表格式

### 开标一览表

#### 上海市浦东新区公利医院物业管理项目包 1

包号	服务名称	服务期限	备注	最终报价(总价、元)

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、投标价不得超过公布的**预算金额（或最高限价）!**
- 4、最后一栏“金额”即填写投标总价。
- 5、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。
- 6、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。	
		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	
2	材料费	包括工具、材料、耗材等费用 (详见《投标人应承担的主要物料清单》)		
3	管理费	包括办公设备等费用		
4	其他费用	项目实施过程中发生的不可预见的费用等		
5	利润	按(1+2+3+4)的%计取		
6	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。
- 2、此表为一年度报价，如果项目服务期限超过一年且各年度均需报价的，则须按年度分别填写。



### 8.2.2 材料费测算明细表格式

材料费测算明细表

单位：元（人民币）/月

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

能耗费测算明细表

单位：元（人民币）/月

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）/月

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）/月

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

（表格内容不仅限于上述内容，可自行增加。）

---

## 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 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

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)参加的(单位名称)的(项目名称)采购活动,服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业(含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业)的具体情况如下:

1. (标的名称),属于(采购文件中明确的所属行业);承接企业为(企业名称),从业人员\_\_\_\_人,营业收入为\_\_\_\_万元,资产总额为\_\_\_\_万元,属于(中型企业、小型企业、微型企业);

2. (标的名称),属于(采购文件中明确的所属行业);承接企业为(企业名称),从业人员\_\_\_\_人,营业收入为\_\_\_\_万元,资产总额为\_\_\_\_万元,属于(中型企业、小型企业、微型企业);

.....

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假,将依法承担相应责任。

企业名称(盖章):

日期:

说明:(1)本声明函适用于所有在中国境内依法设立各类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管理办法》。

(2)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。

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。



---

**11.3 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

**11.4 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：

## 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									
2									
3									
4									
5									
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“/”。





---

**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
	<b>一、资格性检查</b>	
1	投标人满足招标文件“投标人须知”第 3 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	
	<b>二、符合性检查</b>	
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）： <b>▲</b> 投标承诺书 <b>▲</b> 投标函 <b>▲</b> 授权委托书 <b>▲</b> 开标一览表	
2	未发现投标人递交两份或多份内容不同的投标文件，或在一份投标文件中对同一招标项目报有两个或多个报价，且未声明哪一个有效；（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	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： ①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》规定的	

## 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

### 上海市浦东新区公利医院物业管理项目评标办法

#### （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、按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库【2020】46号）和《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），对于非专门面向中小企业采购的项目，小型和微型企业参加投标的，享受以下扶持政策，用扣除后的价格参与评审：

（1）小型、微型企业的最终投标价格给予 10%的扣除；

（2）如项目允许联合体参与竞争的，且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，其报价给予 10%的扣除。反之，依照联合体协议约定，小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额 30%以上的，给予联合体 4%的价格扣除。

8、监狱企业视同小型、微型企业，其投标价格享受小型和微型企业同等的价格扣除政策。

9、残疾人福利性单位视同小型、微型企业，其投标价格享受小型和微型企业同等的价格扣除政策。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

10、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。

11、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。

12、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	评分分
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。	

类别	分值	项目		权重	评分办法	评定分
			公司管理组织架构及管理制度	10	<p>一、评审内容：</p> <p>1、公司管理组织架构；</p> <p>2、公司管理制度；</p> <p>3、内部业务资料管理机制。</p> <p>二、评审标准：</p> <p>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；</p> <p>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、奖惩等激励机制等）的健全有效程度，得 3~5 分；</p> <p>3、内部业务资料管理机制的健全程度，得 2~3 分。</p>	
			管理人员和专业技术人员配置	20	<p>一、评审内容：</p> <p>1、管理人员（包括项目经理、主要管理人员等）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。</p> <p>二、评审标准</p> <p>人员在职证明材料、学历或职称等相关证书完整提供，按以下内容进行评审；未完整提供，得 12 分：</p> <p>1、人员岗位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；</p> <p>2、人员岗位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；</p> <p>3、人员岗位配置满足招标文件要求，专业水平较差，缺乏同类型项目工作经验，得 12~15（不含 15）分。</p>	
		投标人的履约能力	投标人综合实力	6	<p>一、评审内容：</p> <p>1、近三年有效类似项目的承接情况；</p> <p>2、投标人的综合履约能力。</p> <p>二、评审标准：</p> <p>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；</p> <p>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。</p>	

---

类别	分值	项目	权重	评分办法	评定分
合计			100		

采购人：上海市浦东新区公利医院  
集中采购机构：上海市浦东新区政府采购中心  
2022年9月