

---

上海杨浦

# 招标文件

项目名称：上海市杨浦区人民政府延吉新村街道办事处办公  
用房物业管理项目

项目编号：1025-000147228

采购人：上海市杨浦区人民政府延吉新村街道办事  
处

集中采购机构：上海市杨浦区政府采购中心

---

## 目 录

第一章： 投标邀请

第二章： 投标人须知

第三章： 政府采购主要政策

第四章： 项目招标需求

第五章： 评标办法

第六章： 投标文件有关格式

第七章： 合同格式

附件----技术需求

## 第一章 投标邀请

### 项目概况

上海市杨浦区人民政府延吉新村街道办事处办公用房物业管理项目招标项目的潜在投标人应在[上海政府采购网\(www.zfcg.sh.gov.cn\)](http://www.zfcg.sh.gov.cn)获取招标文件，并于2025-02-17 09:30:00（北京时间）前递交投标文件。

### 一、项目基本情况

项目编号：310110000250123165149-10191460

项目名称：上海市杨浦区人民政府延吉新村街道办事处办公用房物业管理项目

采购方式：公开招标

预算金额：7050000.00 元

最高限价（如有）：同采购预算金额

采购需求：本项目为上海市杨浦区人民政府延吉新村街道办事处办公用房物业管理项目，包括行政管理、保安管理、环境保洁管理、建筑设备设施管理、绿化租摆等。具体内容详见附件技术需求。

合同履行期限：合同签订后一年，本项目招标采取一次采购三年享用，分年签订合同。每年结束后由采购人对中标供应商的工作进行考核，考核合格后签订次年合同，次年签订的采购合同价原则上不得高于第一次采购确定的合同价格。如年度考核未通过或项目内容及价格变动较大的（超过原合同采购金额10%），应重新进行政府采购。

本项目不允许接受联合体。

### 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：推行节能产品政府采购。推行环境标志产品政府采购。促进中小企业、监狱企业、残疾人福利性单位发展。

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](http://www.creditchina.gov.cn))、中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://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、本项目面向中、小、微型等各类供应商采购。

4、本项目合同不得转包、不得分包。

5、本次招标不允许联合体投标。

### 三、获取招标文件

时间：2025-01-27至2025-02-10(提供期限自本公告发布之日起不得少于5个工作日)，

---

每天上午 00:00:00~12:00:00，下午 12:00:00~23:59:00（北京时间，法定节假日除外）

地点： [上海政府采购网 \(www.zfcg.sh.gov.cn\)](http://www.zfcg.sh.gov.cn)

方式：网上获取

售价： 0 元

#### 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：2025-02-17 09:30:00（北京时间）

投标地点：上海政府采购网 ([www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn))

开标时间：2025-02-17 09:30:00

开标地点：上海政府采购网 ([www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn))

#### 五、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

#### 六、其他补充事宜

合格供应商可在上述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上述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。

#### 七、凡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：上海市杨浦区人民政府延吉新村街道办事处

地 址：上海市杨浦区延吉中路 77 号

联系方式：021-65341133、13761568632

##### 2. 采购代理机构信息

名 称：上海市杨浦区政府采购中心

地 址：宁国路 129 号 16 楼

联系方式：65550121

##### 3. 项目联系方式

项目联系人：钟祖强

电 话：65550121

---

## 第二章 投标人须知

### 前附（置）表

#### 一、项目情况

项目名称:详见第一章投标邀请

项目编号:详见第一章投标邀请

项目地址:项目地点

项目内容: 本项目为上海市杨浦区人民政府延吉新村街道办事处办公用房物业管理项目，包括行政管理、保安管理、环境保洁管理、建筑设备设施管理、绿化租摆等。具体内容详见附件技术需求。

服务期限: 合同签订后一年，本项目招标采取一次采购三年享用，分年签订合同。每年结束后由采购人对中标供应商的工作进行考核，考核合格后签订次年合同，次年签订的采购合同价原则上不得高于第一次采购确定的合同价格。如年度考核未通过或项目内容及价格变动较大的（超过原合同采购金额 10%），应重新进行政府采购。

采购预算: 7050000.00 元

采购标的对应的中小企业划分标准所属行业:物业管理

#### 二、招标人

采购人: 上海市杨浦区人民政府延吉新村街道办事处

地址: 上海市杨浦区延吉中路 77 号

联系人: 宋英俊、朱莹

电话: 021-65341133、13761568632

#### 集中采购机构

名称: 上海市杨浦区政府采购中心

地址: 上海市杨浦区宁国路 129 号 16 楼

联系人: 详见第一章投标邀请

电话: 详见第一章投标邀请

传真: 65636267

#### 三、合格供应商条件

- 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: 推行节能产品政府采购。推行环境标志产品政府采购。促进中小企业、监狱企业、残疾人福利性单位发展。
- 3.本项目的特定资格要求:

---

详见第一章投标邀请。

#### 四、招标有关事项

招标答疑会：不召开。

踏勘现场：本项目自行踏勘，可与 2025 年 2 月 11 日上午 9: 00 至上海市杨浦区国浩路 100 号进行踏勘，现场联系人宋英俊，电话：021-65341133。

投标有效期：90 天

投标保证金：不收取

投标截止时间：详见投标邀请（招标公告）或延期公告（如果有的话）

递交响应文件方式和网址：

响应文件提交方式：由投标人在上海市政府采购云平台（门户网站：上海政府采购网）提交。

响应文件提交网址：<http://www.zfcg.sh.gov.cn>

开标时间和开标地点网址：

开标时间：同投标截止时间

开标地点网址：上海市政府采购云平台（门户网站：上海政府采购网，网址：

<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）

评标委员会的组建：详见第五章

评标方法：详见第五章

中标人推荐办法：详见第五章

中小企业政策：详见第三章

#### 五、其它事项

付款方法：详见第四章《项目招标需求》

履约保证金：不收取

#### 六、说明：

根据上海市财政局《关于上海市政府采购云平台第三批单位上线运行的通知》的规定，本项目采购相关活动在由市财政局建设和维护的上海市政府采购云平台（简称：采购云平台，门户网站：上海政府采购网，网址：[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)）进行。供应商应根据《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。供应商在采购云平台的有关操作方法可以参照采购云平台中的“操作须知”专栏的有关内容和操作要求办理。

**投标人应在投标截止时间前尽早加密上传投标文件，电话通知招标人进行签收，并及**

---

时查看招标人在采购云平台上的签收情况，打印签收回执，以免因临近投标截止时间上传造成招标人无法在开标前完成签收的情形。未签收的投标文件视为投标未完成。

---

## 一、总则

### 1. 概述

1. 1 根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规和规章的规定，本采购项目已具备招标条件。

1. 2 本招标文件仅适用于《投标邀请》和《投标人须知》前附表中所述采购项目的招标采购。

1. 3 招标文件的解释权属于《投标邀请》和《投标人须知》前附表中所述的采购人。

1. 4 参与招标投标活动的所有各方，对在参与招标投标过程中获悉的国家、商业和技术秘密以及其它依法应当保密的内容，均负有保密义务，违者应对由此造成的后果承担全部法律责任。

1. 5 根据上海市财政局《关于上海市政府采购云平台第三批单位上线运行的通知》的规定，本项目招投标相关活动在上海市政府采购云平台（门户网站：上海政府采购网，网址：[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)）进行。

### 2. 定义

2. 1 “采购项目”系指《投标人须知》前附表中所述的采购项目。

2. 2 “服务”系指招标文件规定的投标人为完成采购项目所需承担的全部义务。

2. 3 “招标人”系指《投标人须知》前附表中所述的组织本次招标的采购人。

2. 4 “集中采购机构”系指上海市杨浦区政府采购中心。

2. 5 “投标人”系指从招标人处按规定获取招标文件，并按照招标文件向招标人提交投标文件的供应商。

2. 6 “中标人”系指中标的投标人。

2. 7 “买方”系指采购人。

2. 8 “卖方”系指中标并向采购人提供服务的投标人。

2. 9 招标文件中凡标有“★”的条款均系实质性要求条款。

2. 11 “采购云平台”系指上海市政府采购云平台，门户网站为上海政府采购网（[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)），是由市财政局建设和维护。

### 3. 合格的投标人

3. 1 符合《投标邀请》和《投标人须知》前附表中规定的合格投标人所必须具备的资格条件和特定条件。

3. 2 《投标邀请》和《投标人须知》前附表规定接受联合体投标的，除应符合本章第3. 1项要求外，还应遵守以下规定：

(1) 联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体各方权利义务、合同份额；联合体协议书应当明确联合体主办方、由主办方代表联合体参加采购活动；

(2) 联合体中有同类资质的供应商按联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级

---

较低的供应商确定资质等级；

（3）招标人根据采购项目的特殊要求规定投标人特定条件的，联合体各方中至少应当有一方符合采购规定的特定条件。

（4）联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政

#### **4. 合格的服务**

4. 1 投标人所提供的服务应当没有侵犯任何第三方的知识产权、技术秘密等合法权利。

4. 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，均有标准的以高（严格）者为准。没有国家标准、行业标准和企业标准的，按照通常标准或者符合采购目的的特定标准确定。

#### **5. 投标费用**

不论投标的结果如何，投标人均应自行承担所有与投标有关的全部费用，招标人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

#### **6. 信息发布**

本采购项目需要公开的有关信息，包括招标公告、招标文件澄清或修改公告、中标公告以及延长投标截止时间等与招标活动有关的通知，招标人均将通过“上海政府采购网”（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）公开发布。投标人在参与本采购项目招投标活动期间，请及时关注以上媒体上的相关信息，投标人因没有及时关注而未能如期获取相关信息，及因此所产生的一切后果和责任，由投标人自行承担，招标人在任何情况下均不对此承担任何责任。

#### **7. 询问与质疑**

7. 1 投标人对招标活动事项有疑问的，可以向招标人提出询问。询问可以采取电话、电子邮件、当面或书面等形式。对投标人的询问，招标人将依法及时作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

7. 2 投标人认为招标文件、招标过程或中标结果使自己的合法权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向招标人提出质疑。其中，对招标文件的质疑，应当在其收到招标文件之日（以采购云平台显示的报名时间为准）起七个工作日内提出；对招标过程的质疑，应当在各招标程序环节结束之日起七个工作日内提出；对中标结果的质疑，应当在中标公告期限届满之日起七个工作日内提出。

投标人应当在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑，超过次数的质疑将不予受理。以联合体形式参加政府采购活动的，其质疑应当由组成联合体的所有供应商共同提出。

7. 3 投标人可以委托代理人进行质疑。代理人提出质疑应当提交投标人签署的授权委托书，并提供相应的身份证明。授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。投标人为自然人的，应当由本人签字；投标人为法人或者其他组织

---

的，应当由法定代表人、主要负责人签字或者盖章，并加盖公章。

7.4 投标人提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：

- (1) 供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
- (2) 质疑项目的名称、编号；
- (3) 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；
- (4) 事实依据；
- (5) 必要的法律依据；
- (6) 提出质疑的日期。

投标人为自然人的，应当由本人签字；投标人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

质疑函应当按照财政部制定的范本填写，范本格式可通过中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn>）右侧的“下载专区”下载。

7.5 投标人提起询问和质疑，应当按照《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第 94 号）及《上海市政府采购中心供应商询问、质疑处理规程》的规定办理。质疑函或授权委托书的内容不符合《投标人须知》第 7.3 条和第 7.4 条规定的，招标人将当场一次性告知投标人需要补正的事项，投标人超过法定质疑期未按要求补正并重新提交的，视为放弃质疑。

**质疑函的递交应当采取书面递交形式，否则视为未递交。质疑联系部门：上海市杨浦区政府采购中心，联系电话：65550121，地址宁国路 129 号 16 楼。**

7.6 招标人将在收到投标人的书面质疑后七个工作日内作出答复，并以书面形式通知提出质疑的投标人和其他有关投标人，但答复的内容不涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

7.7 对投标人询问或质疑的答复将导致招标文件变更或者影响招标活动继续进行的，招标人将通知提出询问或质疑的投标人，并在原招标公告发布媒体上发布变更公告。

## 8. 公平竞争和诚实信用

8.1 投标人在本招标项目的竞争中应自觉遵循公平竞争和诚实信用原则，不得存在腐败、欺诈或其他严重违背公平竞争和诚实信用原则、扰乱政府采购正常秩序的行为。“腐败行为”是指提供、给予任何有价值的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提供虚假材料，谎报、隐瞒事实的行为，包括投标人之间串通投标等。

8.2 如果有证据表明投标人在本招标项目的竞争中存在腐败、欺诈或其他严重违背公平竞争和诚实信用原则、扰乱政府采购正常秩序的行为，招标人将拒绝其投标，并将报告政府采购监管部门查处；中标后发现的，中标人须参照《中华人民共和国消费者权益保护法》第 55 条之条文描述方式双倍赔偿采购人，且民事赔偿并不免除违法投标人的行政与刑事责任。

8.3 招标人将在开标后至评标前，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、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及其他不符合《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。

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，将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。

## **9. 其他**

本《投标人须知》的条款如与《投标邀请》、《项目招标需求》和《评标方法》就同一内容的表述不一致的，以《投标邀请》、《项目招标需求》和《评标方法》中规定的内容为准。

## **二、招标文件**

### **10. 招标文件构成**

10.1 招标文件由以下部分组成：

- (1) 投标邀请（招标公告）；
- (2) 投标人须知；
- (3) 政府采购主要政策；
- (4) 项目招标需求；
- (5) 评标方法；
- (6) 投标文件有关格式；
- (7) 合同书格式；
- (8) 本项目招标文件的澄清、答复、修改、补充内容（如有的话）。

10.2 投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，并按照招标文件的要求提交投标文件。如果投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标文件没有对招标文件在各方面作出实质性响应，则投标有可能被认定为无效标，其风险由投标人自行承担。

10.3 投标人应认真了解本次招标的具体工作要求、工作范围以及职责，了解一切可能影响投标报价的资料。一经中标，不得以不完全了解项目要求、项目情况等为借口而提出额外补偿等要求，否则，由此引起的一切后果由中标人负责。

10.4 投标人应按照招标文件规定的日程安排，准时参加项目招投标有关活动。

### **11. 招标文件的澄清和修改**

11.1 任何要求对招标文件进行澄清的投标人，均应在投标截止期 15 天以前，按《投标邀请》中的地址以书面形式（必须加盖投标人单位公章）通知招标人。

11.2 对在投标截止期 15 天以前收到的澄清要求，招标人需要对招标文件进行澄清、答复的；或者在投标截止前的任何时候，招标人需要对招标文件进行补充或修改的，招标人将

---

会通过“上海政府采购网”以澄清或修改公告形式发布，并通过采购云平台发送至已下载招标文件的供应商工作区。如果澄清或修改的内容可能影响投标文件编制的，且澄清或修改公告发布时间距投标截止时间不足 15 天的，则相应延长投标截止时间。延长后的具体投标截止时间以最后发布的澄清或修改公告中的规定为准。

11.3 澄清或修改公告的内容为招标文件的组成部分。当招标文件与澄清或修改公告就同一内容的表述不一致时，以最后发出的文件内容为准。

11.4 招标文件的澄清、答复、修改或补充都应由集中采购机构以澄清或修改公告形式发布和通知，除此以外的其他任何澄清、修改方式及澄清、修改内容均属无效，不得作为投标的依据，否则，由此导致的风险由投标人自行承担，招标人不承担任何责任。

11.5 招标人召开答疑会的，所有投标人应根据招标文件或者招标人通知的要求参加答疑会。投标人如不参加，其风险由投标人自行承担，招标人不承担任何责任。

## 12. 踏勘现场

12.1 招标人组织踏勘现场的，所有投标人应按《投标人须知》前附表规定的时间、地点前往参加踏勘现场活动。投标人如不参加，其风险由投标人自行承担，招标人不承担任何责任。招标人不组织踏勘现场的，投标人可以自行决定是否踏勘现场，投标人需要踏勘现场的，招标人应为投标人踏勘现场提供一定方便，投标人进行现场踏勘时应当服从招标人的安排。

12.2 投标人踏勘现场发生的费用由其自理。

12.3 招标人在现场介绍情况时，应当公平、公正、客观，不带任何倾向性或误导性。

12.4 招标人在踏勘现场中口头介绍的情况，除招标人事后形成书面记录，并以澄清或修改公告的形式发布，构成招标文件的组成部分以外，其他内容仅供投标人在编制投标文件时参考，招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

## 三、投标文件

### 13. 投标文件构成

13.1 投标文件由商务响应文件（包括相关证明文件）和技术响应文件二部分构成。

13.2 商务响应文件（包括相关证明文件）和技术响应文件应包含的内容，以第四章《项目招标需求》规定为准。

### 14. 投标的语言及计量单位

14.1 投标人提交的投标文件以及投标人与招标人就有关投标事宜的所有来往书面文件均应使用中文。除签名、盖章、专用名称等特殊情形外，以中文以外的文字表述的投标文件视同未提供。

14.2 投标计量单位，招标文件已有明确规定，使用招标文件规定的计量单位；招标文件没有规定的，一律采用中华人民共和国法定计量单位（货币单位：人民币元）。

### 15. 投标有效期

---

15.1 投标文件应从开标之日起，在《投标人须知》前附表规定的投标有效期内有效。投标有效期比招标文件规定短的属于非实质性响应，将被认定为无效投标。

15.2 在特殊情况下，在原投标有效期期满之前，招标人可书面征求投标人同意延长投标有效期。同意延长有效期的投标人不能修改投标文件其他内容。

15.3 中标人的投标文件作为项目服务合同的附件，其有效期至中标人全部合同义务履行完毕为止。

## 16. 商务响应文件

16.1 商务响应文件由以下部分组成：

- (1) 《投标函》；
- (2) 《开标一览表》；
- (3) 《投标报价分类明细表》等相关报价表格详见第六章《投标文件有关格式》；
- (4) 资格条件及实质性要求响应表；
- (5) 与评标有关的投标文件主要内容索引表；
- (6) 投标人关于报价等的其他说明（如有的话）。
- (7) 第四章《招标需求》规定的其他内容；
- (8) 相关证明文件（投标人应按照《项目招标需求》所规定的内容提交相关证明文件，以证明其有资格参加投标和中标后有能力履行合同）。

## 17. 投标函

17.1 投标人应按照招标文件中提供的格式完整地填写《投标函》。

17.2 投标人不按照招标文件中提供的格式填写《投标函》，或者填写不完整的，评标时将按照第五章《评标方法》中的相关规定予以扣分。

17.3 投标文件中未提供《投标函》的，为无效投标。

## 18. 开标一览表

18.1 投标人应按照招标文件的要求和采购云平台提供的投标文件格式完整地填写《开标一览表》、报价明细表和报价构成表等，说明其拟提供服务的内容、数量、价格、时间、价格构成等。

18.2 《开标一览表》是为了便于招标人开标，《开标一览表》内容在开标时将当众公布。开标一览表的内容应与投标报价明细表内容一致，不一致时以开标一览表内容为准。

18.3 投标人未按照招标文件的要求和采购云平台提供的投标文件格式完整地填写《开标一览表》、或者未提供《开标一览表》，导致其开标不成功的，其责任和风险由投标人自行承担。

## 19. 投标报价

19.1 投标人应当按照国家和上海市有关行业管理服务收费的相关规定，结合自身服务水平和承受能力进行报价。投标报价应是履行合同的最终价格，除《项目招标需求》中另有

---

说明外，投标报价应当是投标人提供本项目所要求的全部服务所发生的一切成本、税费和利润，包括人工（含工资、社会统筹保险金、加班工资、工作餐、相关福利、关于人员聘用的费用等）、设备、国家规定检测、外发包、材料（含辅材）、管理、税费及利润等。

**19.2 报价依据：**

- (1) 本招标文件所要求的服务内容、服务期限、工作范围和要求；
- (2) 本招标文件明确的服务标准及考核方式；
- (3) 其他投标人认为应考虑的因素。

19.3 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。投标人不得违反标准规范规定或合同约定，通过降低服务质量、减少服务内容等手段进行恶性竞争，扰乱正常市场秩序。

19.4 除《项目招标需求》中说明并允许外，投标的每一种单项服务的报价以及采购项目的投标总价均只允许有一个报价，投标文件中包含任何有选择的报价，招标人对于其投标均将予以拒绝。

19.5 投标报价应是固定不变的，不得以任何理由予以变更。任何可变的或者附有条件的投标报价，招标人均将予以拒绝。

19.6 投标人应按照招标文件第六章提供的格式完整地填写各类报价分类明细表，说明其拟提供服务的内容、数量、价格、时间、价格构成等。

**19.7 投标应以人民币报价。**

**20. 资格条件响应表及实质性要求响应表**

20.1 投标人应当按照招标文件所提供格式，逐项填写并提交《资格条件及实质性要求响应表》，以证明其投标符合招标文件规定的所有合格投标人资格条件及实质性要求。

20.2 投标文件中未提供《资格条件及实质性要求响应表》的，为无效投标。

**21. 与评标有关的投标文件主要内容索引表**

21.1 投标人应按照招标文件提供的格式完整地填写与评标有关的投标文件主要内容索引表。

21.2 与评标有关的投标文件主要内容索引表是为了便于评标。与评标有关的投标文件主要内容索引表与投标文件其他部分就同一内容的表述应当一致，不一致时按照《投标人须知》第32条“投标文件内容不一致的修正”规定处理。

**22. 技术响应文件=**

22.1 投标人应按照《招标需求》的要求编制并提交技术响应文件，对招标人的技术需求全面完整地做出响应并编制服务方案，以证明其投标的服务符合招标文件规定。

22.2 技术响应文件可以是文字资料、表格、图纸和数据等各项资料，其内容应包括但不限于人力、物力等资源的投入以及服务内容、方式、手段、措施、质量保证及建议等。

**23. 相关证明文件**

---

23.1 投标人应按照《项目招标需求》所规定的内容提交相关证明文件，以证明其有资格参加投标和中标后有能力履行合同。

#### **24. 投标保证金**

不收取。

#### **25. 投标文件的编制和签署**

25.1 投标人应按照招标文件和采购云平台要求的格式填写相关内容。

25.2 投标文件中凡招标文件要求签署、盖章之处，均应显示投标人的法定代表人或法定代表人正式授权的代表签署字样及投标人的公章。投标人名称及公章应显示全称。如果是由法定代表人授权代表签署投标文件，则应当按招标文件提供的格式出具《法定代表人授权委托书》（如投标人自拟授权书格式，则其授权书内容应当实质性符合招标文件提供的《法定代表人授权委托书》格式之内容）并将其附在投标文件中。投标文件若有修改错漏之处，须在修改错漏之处同样显示出投标人公章或者由法定代表人或法定代表人授权代表签署字样。投标文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由投标人自负。

其中对《投标函》《法定代表人授权委托书》《资格条件及实质性要求响应表》《投标诚信承诺书》以及《财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函》，投标人未按照上述要求签字和显示公章的，其投标无效。

25.3 投标人应按招标文件和政采云平台规定的內容、格式和顺序编制投标文件。凡招标文件提供有相应格式的，投标文件均应完整的按照招标文件提供的格式打印、填写并按要求在政采云平台上传。投标文件内容不完整、格式不符合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，投标人需承担其投标在评标时因此被扣分甚至被认定为无效标的風險。

25.4 建设节约型社会是我国落实科学发展观的一项重大决策，也是政府采购应尽的义务和职责，需要政府采购各方当事人在采购活动中共同践行。目前，少数投标人制作的投标文件存在编写繁琐、内容重复的问题，既增加了制作成本，浪费了宝贵的资源，也增加了评审成本，影响了评审效率。为进一步落实建设节约型社会的要求，提请投标人在制作投标文件时注意下列事项：

(1) 评标委员会主要是依据投标文件中技术、质量以及售后服务等指标来进行评定。因此，投标文件应根据招标文件的要求进行制作，內容简洁明了，编排合理有序，与招标文件內容无关或不符合招标文件要求的資料不要编入投标文件。

(2) 投标文件应规范，应按照规定格式要求规范填写，扫描文件应清晰简洁、上传文件应规范。

### **四、投标文件的递交**

#### **26. 投标文件的递交**

26.1 投标人应按照招标文件规定，参考第六章投标文件有关格式，在采购云平台中按

---

照要求填写和上传所有投标内容。投标的有关事项应根据采购云平台规定的要求办理。

26.2 投标文件中含有公章、防伪标志和彩色底纹类文件（如《投标函》、营业执照、身份证件、认证证书等）应清晰显示。如因上传、扫描、格式等原因导致评审时受到影响，由投标人承担相应责任。

招标人认为必要时，可以要求投标人提供文件原件进行核对，投标人必须按时提供，否则投标人须接受可能对其不利的评标结果，并且招标人将对该投标人进行调查，发现有弄虚作假或欺诈行为的按有关规定进行处理。

26.3 投标人应充分考虑到网上投标可能会发生的技术故障、操作失误和相应的风险。对因网上投标的任何技术故障、操作失误造成投标人投标内容缺漏、不一致或投标失败的，招标人不承担任何责任。

## 27. 投标截止时间

27.1 投标人必须在《投标邀请（招标公告）》规定的网上投标截止时间前将投标文件在采购云平台中上传并正式投标。

27.2 在招标人按《投标人须知》规定酌情延长投标截止期的情况下，招标人和投标人受投标截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止时间。

27.3 在投标截止时间后上传的任何投标文件，招标人均将拒绝接收。

## 28. 投标文件的修改和撤回

在投标截止时间之前，投标人可以对在采购云平台已提交的投标文件进行修改和撤回。有关事项应根据采购云平台规定的要求办理。

## 五、开标

### 29. 开标

29.1 招标人将按《投标邀请》或《延期公告》（如果有的话）中规定的时间在采购云平台上组织公开开标。

29.2 开标程序在采购云平台进行，所有上传投标文件的供应商应登录采购云平台参加开标。开标主要流程为签到、解密、唱标和签名，每一步骤均应按照采购云平台的规定进行操作。

29.3 投标截止，采购云平台显示开标后，投标人进行签到操作，投标人签到完成后，由招标人解除采购云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对其投标文件解密。签到和解密的操作时长分别为半小时，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。有证据能证实是因系统原因导致投标人无法在上述要求时间内完成签到或解密的除外。

如采购云平台开标程序有变化的，以最新的操作程序为准。

29.4 投标文件解密后，政采云平台根据各投标人填写的《开标一览表》的内容自动汇

---

总生成《开标记录表》。

投标人应及时检查开标记录表的数据是否与其投标文件中的投标报价一览表一致，并作出确认。投标人应及时使用数字证书对《开标记录表》内容进行签名确认，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。

## 六、评标

### 30. 评标委员会

30.1 招标人将依法组建评标委员会，评标委员会由采购人代表和上海市政府采购评审专家组成，其中专家的人数不少于评标委员会成员总数的三分之二。

30.2 评标委员会负责对投标文件进行评审和比较，并向招标人推荐中标候选人。

### 31. 投标文件的资格审查及符合性审查

31.1 开标后，招标人将依据法律法规和招标文件的《投标人须知》、《资格条件及实质性要求响应表》，对投标人进行资格审查。确定符合资格的投标人不少于3家的，将组织评标委员会进行评标。

31.2 在详细评标之前，评标委员会要对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求。评标委员会只根据投标文件本身的内容来判定投标文件的响应性，而不寻求外部的证据。

31.3 符合性审查未通过的投标文件不参加进一步的评审，投标人不得通过修正或撤销不符合要求的偏离或保留从而使其投标成为实质上响应的投标。

31.4 开标后招标人拒绝投标人主动提交的任何澄清与补正。

31.5 招标人可以接受投标文件中不构成实质性偏差的小的不正规、不一致或不规范的内容。

### 32. 投标文件内容不一致的修正

32.1 投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

- (1)《开标记录表》报价与投标文件中报价不一致的，以《开标记录表》为准；
- (2)大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- (3)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；
- (4)总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上不一致的，按照上述规定的顺序修正。修正后的报价经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

32.2 《开标记录表》内容与投标文件中相应内容不一致的，以《开标记录表》为准。

32.3 投标文件中如果有其他与评审有关的因素前后不一致的，将按不利于出错投标人的原则进行处理，即对于不一致的内容，评标时按照对出错投标人不利的情形进行评分；如出错投标人中标，签订合同时按照对出错投标人不利、对采购人有利的条件签约。

---

### **33. 投标文件的澄清**

33.1 对于投标文件中含义不明确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。投标人应按照招标人通知的时间和地点委派授权代表向评标委员会作出说明或答复。

33.2 投标人对澄清问题的说明或答复，还应以书面形式提交给招标人，并应由投标人授权代表签字。

33.3 投标人的澄清文件是其投标文件的组成部分。

33.4 投标人的澄清不得超出投标文件的范围或者改变其投标文件的实质性内容，不得通过澄清而使进行澄清的投标人在评标中更加有利。

### **34. 投标文件的评价与比较**

34.1 评标委员会只对被确定为实质上响应招标文件要求的投标文件进行评价和比较。

34.2 评标委员会根据《评标方法》中规定的方法进行评标，并向招标人提交书面评标报告和推荐中标候选人。

### **35. 评标的有关要求**

35.1 评标委员会应当公平、公正、客观，不带任何倾向性，评标委员会成员及参与评标的有关工作人员不得私下与投标人接触。

35.2 评标过程严格保密。凡是属于审查、澄清、评价和比较有关的资料以及授标建议等，所有知情人均不得向投标人或其他无关的人员透露。

35.3 任何单位和个人都不得干扰、影响评标活动的正常进行。投标人在评标过程中所进行的试图影响评标结果的一切不符合法律或招标规定的活动，都可能导致其投标被拒绝。

35.4 招标人和评标委员会均无义务向投标人做出有关评标的任何解释。

## **七、定标**

### **36. 确认中标人**

除了《投标人须知》第 36 条规定的招标失败情况之外，采购人将根据评标委员会推荐的中标候选人及排序情况，依法确认本采购项目的中标人。

### **37. 中标公告及中标和未中标通知**

37.1 采购人确认中标人后，招标人将通过“上海政府采购网”发布中标公告，公告期限为一个工作日。

37.2 中标公告发布同时，招标人将向中标人发出《中标通知书》通知中标，向其他未中标人发出《中标结果通知书》。《中标通知书》对招标人和投标人均具有法律约束力。

### **38. 投标文件的处理**

所有在开标会上被接受的投标文件都将作为档案保存，不论中标与否，招标人均不退回投标文件。

### **39. 招标失败**

---

在投标截止后，参加投标的投标人不足三家；在资格审查时，发现符合资格条件的投标人不足三家的；或者在评标时，发现对招标文件做出实质性响应的投标人不足三家，评标委员会确定为招标失败的，招标人将通过“上海政府采购网”发布招标失败公告。

## 八、授予合同

### 40. 合同授予

除了中标人无法履行合同义务之外，招标人将把合同授予根据《投标人须知》第33条规定所确定的中标人。

### 41. 签订合同

41.1 中标人与采购人应当在《中标通知书》发出之日起30日内签订政府采购合同。

41.2 中标人应根据合同条款的规定，按照招标文件中提供的履约保证金格式向采购人提交履约保证金。

### 42. 其他

采购云平台有关操作方法可以参考采购云平台（网址：[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)）中的“操作须知”专栏。

---

### 第三章 政府采购主要政策

根据政府采购法，政府采购应当有助于实现国家的经济和社会发展政策目标，包括保护环境，扶持不发达地区和少数民族地区，促进中小企业发展等。

列入财政部、发展改革委发布的《节能产品政府采购品目清单》中强制采购类别的产品，按照规定实行强制采购；列入财政部、发展改革委、生态环境部发布的《节能产品政府采购品目清单》和《环境标志产品政府采购品目清单》中优先采购类别的产品，按规定实行优先采购。

中小企业按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》享受中小企业扶持政策，对预留份额项目专门面向中小企业采购，对非预留份额采购项目按照规定享受价格扣除优惠政策。中小企业应提供《中小企业声明函》。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。对于专门面向中小企业采购，则不再执行价格评审优惠的扶持政策。

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 20%的扣除，用扣除后的价格参与评审；非预留份额专门面向中小企业采购且接受联合体投标或者允许分包的项目或包件，对于联合协议或者分包意向协议中约定小微企业的合同份额占到合同总金额 30%以上的投标人，给予其报价 6%的扣除，用扣除后的价格参与评审。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。组成联合体的大中型企业或者其他自然人、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。

在政府采购活动中，监狱企业和残疾人福利性单位视同小微企业，监狱企业应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件，残疾人福利性单位应当提供《残疾人福利性单位声明函》。

如果有国家或者上海市规定政府采购应当强制采购或优先采购的其他产品和服务，按照其规定实行强制采购或优先采购。

---

## 第四章 项目招标需求

### 一、项目概述

见附件

### 二、技术需求

见附件

说明：

为保证招标的合法性、公平性，投标人认为上述技术需求指标存在排他性或歧视性条款，可在收到或下载招标文件之日或者招标文件下载期限届满之日起七个工作日内提出并附相关证据，招标人将及时进行调查或组织论证，如情况属实，招标人将对上述相关技术需求指标做相应修改。

### 三、付款要求

见附件

### 四、投标文件的商务、技术和相关证明文件要求

投标人应按照第二章《投标人须知》“三、投标文件”中的相关要求编制投标文件，投标文件的商务响应文件（包括相关证明文件）和技术响应文件应当包括（但不限于）下列内容：

- 1、投标人提交的商务标应由以下部分组成：
  - (1) 投标函
  - (2) 开标一览表
  - (3) 报价分类明细表
  - (4) 资格条件及实质性要求响应表
  - (5) 与评标有关的投标文件主要内容索引表
  - (6) 法定代表人授权委托书、法人身份证件和被授权人身份证件，原件彩色扫描（复印件须加盖投标人公章）；
  - (7) 提供营业执照副本原件、税务登记证、组织机构代码证原件彩色扫描件（或三证或五证合一）；

- 
- (8) 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函；
  - (9) 享受政府采购优惠政策的相关证明材料，包括：中小企业声明函、监狱企业证明文件、残疾人福利性单位声明函等（中标人为中小企业、残疾人福利性单位的，其声明函将随中标结果同时公告）；
  - (10) 投标人基本情况简介；
  - (11) 同类及类似项目的业绩（列表，注明项目名称、服务时间、项目负责人等情况，并提供项目合同复印件、委托方评价作为证明，合同复印首、尾页即可）；
  - (12) 投标人认为可以证明其能力、业绩、信誉和信用的其他相关材料；
  - (13) 投标人债务纠纷、违法违规记录等方面的情况（如果有的话）；
  - (14) 联合投标时，提供《联合投标协议书》。
  - (15) 提供具有投标人公章、法定代表人和授权代表签字或盖章的《投标诚信承诺书》
  - (16) 投标人与采购项目相关的资质证书（加盖投标人公章）
2. 技术响应文件由以下部分组成：
- (1) 投标人对采购项目总体需求的理解以及投标的服务方案。投标人应详细描述针对本项目的服务方案
  - (2) 按照本招标文件要求提供的其他技术性资料以及投标人需要说明的其他事项。

## 五、投标说明

投标人应根据政采云平台规定的格式和要求编制网上投标文件，并按照招标文件有关规定在政采云平台进行网上投标。网上投标文件如下：

- (1) 开标一览表
- (2) 中小企业声明函
- (3) 《残疾人福利企业声明函》（如有）

### 上传扫描文件要求：

投标人应按照招标文件规定提交彩色扫描文件，并按照规定在政采云平台上传其所有资料，文件格式参考第六章投标文件有关格式。含有公章，防伪标志和彩色底纹类文件（如投标函、营业执照、身份证件、认证证书等）必须采用原件彩色扫描以清晰显示。如因上传、扫描、格式等原因导致评审时受到影响，由投标人承担相应责任。

招标人认为必要时，可以要求投标人提供文件原件进行核对，投标人必须按时提供。否则视作投标人放弃潜在中标资格，并且招标人将对该投标人进行调查，发现有欺诈行为的按有关规定进行处理。

---

## 第五章 评标方法与程序

### 一、资格审查

招标人将依据法律法规和招标文件的《投标人须知》、《资格条件及实质性要求响应表》，对投标人进行资格审查。确定符合资格的投标人不少于3家的，将组织评标委员会进行评标。

### 二、投标无效情形

1. 投标文件不符合《资格条件及实质性要求响应表》所列任何情形之一的，将被认定为无效投标。
2. 单位负责人或法定代表人为同一人，或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，参加同一包件或者未划分包件的同一项目投标的，相关投标均无效。
3. 除上述以及政府采购法律法规、规章、《投标人须知》所规定的投标无效情形外，投标文件有其他不符合招标文件要求的均作为评标时的考虑因素，而不导致投标无效。

### 三、评标方法与程序

#### 1. 评标方法

根据《中华人民共和国政府采购法》及政府采购相关规定，结合项目特点，本项目采用“综合评分法”评标，总分为100分。

#### 2. 评标委员会

2.1 本项目具体评标事务由评标委员会负责，评标委员会由采购人的代表和上海市政府采购评审专家组成。招标人将按照相关规定，从上海市政府采购评审专家库中随机抽取评审专家。

2.2 评标委员会成员应坚持客观、公正、审慎的原则，依据投标文件对招标文件响应情况、投标文件编制情况等，按照《投标评分细则》逐项进行综合、科学、客观评分。

#### 3. 评标程序

本项目评标工作程序如下：

3.1 符合性审查。评标委员会应当对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求。

3.2 澄清有关问题。对投标文件中含义不明确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、说明或者纠正。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的代表签字，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，也不得通过澄清而使进行澄清的投标人在评标中更加有利。

---

3.3 比较与评分。评标委员会按招标文件规定的《投标评分细则》，对符合性审查合格的投标文件进行评分。

3.4 推荐中标候选供应商名单。各评委按照评标办法对每个投标人进行独立评分，再计算平均分值，评标委员会按照每个投标人最终平均得分的高低依次排名，推荐得分最高者为第一中标候选人，依此类推。如果供应商最终得分相同，则按报价由低到高确定排名顺序，如果报价仍相同，则由评标委员会按照少数服从多数原则投票表决。

#### 4. 评分细则

本项目具体评分细则如下：

4.1 投标价格分按照以下方式进行计算：

(1) 价格评分：报价分=价格分值×（评标基准价/评审价）  
(2) 评标基准价：是经符合性审查合格（技术、商务基本符合要求，无重大缺、漏项）满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价。  
(3) 评审价：投标报价无缺漏项的，投标报价即评审价；投标报价有缺漏项的，按照其他投标人相同项的最高报价计算其缺漏项价格，经过计算的缺漏项价格不超过其投标报价10%的，其投标报价也即评审价，缺漏项的费用视为已包括在其投标报价中，经过计算的缺漏项价格超过其投标报价10%的，其投标无效。  
(4) 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20%的扣除，用扣除后的价格参与评审；非预留份额专门面向中小企业采购且接受联合体投标或者允许分包的项目或包件，对于联合协议或者分包意向协议中约定小微企业的合同份额占到合同总金额30%以上的投标人，给予其报价6%的扣除，用扣除后的价格参与评审。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。组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。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。中小企业投标应提供《中小企业声明函》。如果本项目专门面向中小企业采购，则不再执行价格评审优惠的扶持政策。

(5) 评标委员会认为投标人的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，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；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

4.2 投标文件其他评分因素及分值设置等详见《投标评分细则》。

**投标评分细则（100 分）**

序号	评分项目	分值区间	主/客观分	评分要点及说明
1.	报价分	0~10	客观分	以满足招标文件要求的所有投标方报价的最低价作为评标基准价，其价格分为满分（对小微企业报价给予 20%的扣除）。其他投标方的价格分统一按照下列公式计算： 投标报价得分=(评标基准价/投标报价)×价格权值×100 (保留小数点后第二位)
2.	重点难点分析	1~5	专家打分	根据本项目的重点难点分析的针对性、合理性高等进行综合打分。
3.	环境安全和健康管理方案	1~5	专家打分	根据本项目的项目垃圾分类管理和回收、危废管理、安全生产管理方案的针对性，合理性、可实施性等进行综合打分。
4.	绿化方案	1~5	专家打分	根据本项目的绿化方案的针对性，合理性、可实施性等进行综合打分。
5.	环境保洁供方案	1~5	专家打分	根据本项目的环境保洁供方案的针对性，合理性、可实施性等进行综合打分。
6.	建筑物及附属设施运行、维修和养护方案	1~5	专家打分	根据本项目的建筑物及附属设施运行、维修和养护方案的针对性，合理性、可实施性等进行综合打分。
7.	秩序维护方案	1~5	专家打分	根据本项目的秩序维护方案的针对性，合理性、可实施性等进行综合打分。
8.	综合管理方案	1~5	专家打分	根据本项目的综合管理方案的针对性，合理性、可实施性等进行综合打分。
9.	服务方式、特色管理或创新管理	1~5	专家打分	针对本项目的实施中服务方式的计划、自身服务特色或创新工作方式、方法的完整性、全面性、合理性综合打分。
10.	交接方案等	1~5	专家打分	根据供应商提供的针对本项目的交接方案的针对性，合理性、可实施性高等进行综合打分。
11.	改进措施	1~5	专家打分	根据本项目的改进措施的针对性，合理性高等进行综合打分。
12.	应急方案	1~5	专家打分	针对本项目的应急方案有针对性、合理可行性等进行综合打分。
13.	项目管理奖惩措施	1~5	专家打分	针对本项目的管理奖惩措施有针对性、合理可行等进行综合打分。
14.	物业主管情况	1~5	专家打分	根据项目负责人的简历、类似管理经验（附相关合同复印件并加盖企业公章）、所附证书等情况综合打分进行综合打分。
15.	其他人员情况	1~5	专家打分	根据项目主要人员相关经验、年龄结构、人员配置等情况综合打分。
16.	人员来源、管理，流动预案	1~5	专家打分	物业服务人员来源、人员管理机制的合理性，对人员流动情况的预案等进行综合打分。
17.	类似业绩	0~10	客观分	自 2022 年 1 月 1 日以来至开标截止之日类似项目的业绩进行打分，需同时提供合同和有甲方盖章的反馈意见表(均要求原件扫描件或复印件加盖公章，合同应包括首尾和日期关键页)，每提供一份满足要求的业绩得 2 分，最高得 10 分。

---

				不提供不得分。
18.	企业综合实力	1~5	专家打分	根据投标方的信誉情况、履约能力等综合实力进行评分。

---

## 第六章 投标文件有关格式

### 一、商务响应文件有关格式

#### 1、投标函格式

致: \_\_\_\_\_ (招标人名称)

根据贵方\_\_\_\_\_ (项目名称、招标编号) 采购的招标公告及投标邀请, \_\_\_\_\_ (姓名和职务) 被正式授权代表投标人(投标人名称、地址), 向贵方在上海市政府采购云平台中提交投标文件 1 份。

据此函, 投标人兹宣布同意如下:

1. 按招标文件规定, 我方的投标总价为 \_\_\_\_\_ (大写) 元人民币。
2. 我方已详细研究了全部招标文件, 包括招标文件的澄清和修改文件(如果有的话)、参考资料及有关附件, 我们已完全理解并接受招标文件的各项规定和要求, 对招标文件的合理性、合法性不再有异议。
3. 投标有效期为自开标之日起 \_\_\_\_\_ 日。
4. 如我方中标, 投标文件将作为本项目合同的组成部分, 直至合同履行完毕止均保持有效, 我方将按招标文件及政府采购法律、法规的规定, 承担完成合同的全部责任和义务。
5. 如果我方有招标文件规定的不予退还投标保证金的任何行为, 我方的投标保证金可被贵方没收。
6. 我方同意向贵方提供贵方可能进一步要求的与本投标有关的一切证据或资料。
7. 我方完全理解贵方不一定要接受最低报价的投标或其他任何投标。
8. 我方已充分考虑到投标期间网上投标可能会发生的技术故障、操作失误和相应的风险, 并对因网上投标的任何技术故障、操作失误造成投标内容缺漏、不一致或投标失败的, 承担全部责任。
9. 我方同意开标内容以上海市政府采购云平台开标时的《开标记录表》内容为准。我方授权代表将及时使用数字证书对《开标记录表》中与我方有关的内容进行签名确认, 授权代表未进行确认的, 视为我方对开标记录内容无异议。
10. 为便于贵方公正、择优地确定中标人, 我方就本次投标有关事项郑重声明如下:
  - (1) 我方向贵方提交的所有投标文件、资料都是准确的和真实的。
  - (2) 我方不是采购人的附属机构或与采购存在其他利害关系。
  - (3) 以上事项如有虚假或隐瞒, 我方愿意承担一切后果, 并不再寻求任何旨在减轻或免除法律责任的辩解。

---

地址: \_\_\_\_\_

电话、传真: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

开户银行: \_\_\_\_\_

银行账号: \_\_\_\_\_

投标人授权代表签名: \_\_\_\_\_

投标人名称(公章): \_\_\_\_\_

日期: \_\_\_\_年\_\_月\_\_日

---

## 2、开标一览表格式

项目名称：

招标编号：

上海市杨浦区人民政府延吉新村街道办事处办公用房物业管理项目包 1

包名称	服务期限	付款方式是否满足招标文件要求（是/否）	最终报价(总价、元)

说明：(1) “金额（元）”指每一包件投标报价，所有价格均系用人民币表示，单位为元，精确到分。

(2) 开标一览表内容与投标文件其它部分内容不一致时以开标一览表内容为准。

(3) 投标人应按照《项目招标需求》和《投标人须知》的要求报价。

---

### 3、报价分类明细表格式

项目名称：

包号：

序号	分类名称	报价费用	备注
			详见明细( )
	其他费用		详见明细( )
	税金		详见明细( )
	利润		详见明细( )
报价合计			

说明：（1）所有价格均系用人民币表示，单位为元/年，精确到分。

- (2) 投标人应按照《项目招标需求》和《投标人须知》以及行业定价要求报价。
- (3) 投标人应根据分类报价费用情况编制明细费用表并随本表一起提供。
- (4) 分项目明细报价合计应与开标一览表报价相等。

投标人授权代表签字：\_\_\_\_\_

投标人（公章）：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日

#### 4、资格条件及实质性要求响应表

项目名称：

包号：

项目内容（资格条件、实质性要求）	具备的条件说明（要求）	投标检查项（响应内容说明(是/否)）	详细内容所对应电子投标文件名称	备注
资格条件、实质性要求	提供营业执照副本原件、税务登记证、组织机构代码证原件彩色扫描件（或三证或五证合一）			
资格条件、实质性要求	提供财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函并加盖公章			
资格条件、实质性要求	提供信用查询截图。同时，招标人和评标委员会将通过“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、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《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。			
资格条件、实质性要求	法人授权书具有法定代表人签字或盖章			
资格条件、实质性要求	法人身份证件和被授权人身份证件，原件彩色扫描（复印件须加盖投标人公章）			
资格条件、实质性要求	提供具有投标人公章、法定代表人和授权代表签字或盖章的《投标诚信承诺书》			
资格条件、实质性要求	招标人和评标委员会审查，未发现本项目存在《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的情况。评标过程中发现投标人有上述情形的，评标委员会应认定其投标无效，并书面报告本级财政部门。			
资格条件、实质性要求	投标有效期符合招标文件规定：不少于90天。			
资格条件、实质性要求	付款条件满足招标文件要求。			
合同转让与分包	本项目合同不得转让、不得分包。			
资格条件、实质性要求	本次招标不允许联合体投标。			

---

★条款	★本项目物业管理服务岗位不得少于 82 个, 见附件《物业岗位人员配置建议表》			
★条款	★投标单位必须提供《履约承诺书》, 详见附表《履约承诺书》样本。			
其他	其他实质性满足条款。			

投标人授权代表签字: \_\_\_\_\_

投标人(公章): \_\_\_\_\_

日期:       年       月       日

---

### 5、与评标有关的投标文件主要内容索引表

项目名称:

包号:

项目内容	具备的条件说明	响应内容说明(是否)	详细内容所对应电子投标文件名称及页码	备注
1				
2				
3				
4				
.....				

说明: 上述具体内容要求可以参照本项目评标方法与程序及评分细则。

投标人授权代表签字: \_\_\_\_\_

投标人(公章): \_\_\_\_\_

日期:       年       月       日

---

#### 6. 客观分评审因素响应情况表

序号	名称	是否 响应	响应 情况	响应材料对应在投 标文件中的页码
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
.....				

投标人授权代表签字: \_\_\_\_\_

投标人(公章): \_\_\_\_\_

日期:       年       月       日

---

## 二、技术响应文件有关表格格式

### 1、项目负责人情况表

项目名称:

包号:

姓名		出生年月		文化程度		毕业时间	
毕业院校 和专业		从事本类 项目工作 年限			联系方式		
职业资格		技术职称			聘任时间		
主要工作经历:							
主要管理服务项目:							
主要工作特点:							
主要工作业绩:							
胜任本项目负责人的理由:							

投标人授权代表签字: \_\_\_\_\_

投标人(公章): \_\_\_\_\_

日期: \_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日

---

## 2、主要管理、技术人员配备及相关工作经历、职业资格汇总表

项目名称:

包号:

项目组成 员姓名	年龄	在项目组 中的岗位	学历和毕 业时间	职称及职 业资格	进入本单 位时间	相关工作经 历	联系方式
.....							

投标人授权代表签字: \_\_\_\_\_

投标人(公章): \_\_\_\_\_

日期: \_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

---

### 三、各类银行保函格式

#### 1、预付款银行保函格式

致: \_\_\_\_\_ (采购人名称)

鉴于 \_\_\_\_\_ (乙方名称) (以下简称“乙方”) 根据\_\_\_\_年  
月\_\_\_\_日与贵方签订的\_\_\_\_\_号合同 (以下简称“合同”) 向贵方提供  
(服务描述)。

根据贵方在合同中规定, 乙方要得到预付款, 应向贵方提交由一家信誉良好的银行出具的、金额为\_\_\_\_\_ (以大写和数字表示的保证金金额) 的银行保函, 以保证其正确和忠实地履行所述的合同条款。

我行\_\_\_\_\_ (银行名称) 根据乙方的要求, 无条件地和不可撤消地同意作为主要责任人而且不仅仅作为保证人, 保证在收到贵方第一次要求就支付给贵方不超过 (以大写和数字表示的保证金金额), 我行无权反对和不需要先向乙方索赔。

我行进而同意, 要履行的合同条件或买卖双方签署的其他合同文件的改变、增加或修改, 无论如何均不能免除我行在本保函下的任何责任。我行在此表示不要求接到上述改变、增加或修改的通知。

本保函自收到合同预付款起直至 年 月 日前一直有效。

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、分行或者支行出具, 支行以下机构出具的保函恕不接受。

2、本保函由中标人在合同签订后提交。

---

#### 四、相关证明文件格式

##### 1、投标人基本情况简介格式

(一) 基本情况:

1、单位名称:

2、地址:

3、邮编:

4、电话/传真:

5、成立日期或注册日期:

6、行业类型:

(二) 基本经济指标(到上年度12月31日止):

1、实收资本:

2、资产总额:

3、负债总额:

4、营业收入:

5、净利润:

6、上交税收:

7、从业人数:

(三) 其他情况:

1、专业人员分类及人数:

2、企业资质证书情况:

3、其他需要说明的情况:

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

投标人授权代表签字: \_\_\_\_\_

投标人(公章): \_\_\_\_\_

日期: \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

---

## 2、法定代表人授权书格式

致: 上海市杨浦区政府采购中心

我\_\_\_\_\_ (姓名) 系注册于\_\_\_\_\_ (地址) 的\_\_\_\_\_ (投标人名称, 以下简称我方) 的法定代表人, 现代表我方授权委托我方在职职工\_\_\_\_\_ (姓名, 职务) 以我方的名义参加贵中心\_\_\_\_\_ 项目的投标活动, 由其代表我方全权办理针对上述项目的投标、开标、投标文件澄清、签约等一切具体事务, 并签署全部有关的文件、协议及合同。

我方对被授权人的签名事项负全部责任。

在贵中心收到我方撤销授权的书面通知以前, 本授权书一直有效。被授权人在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤销而失效。

被授权人无转委托权, 特此委托。

在此粘贴

法人身份证件和被授权人身份证件, 原件彩色扫描  
(复印件须加盖投标人公章)

投标人公章:

受托人(代理人)(签字):

法定代表人(签字或盖章):

住所:

邮政编码:

身份证件号码:

电话:

邮政编码:

传真:

电话:

日期:

传真:

日期:

---

3、同类或类似项目业绩：投标人近年承接的与本项目类似项目一览表格式

序号	年份	项目名称	项目内容	服务时间	业主情况		
					单位名称	经办人	联系方式
1							
2							
3							
4							

投标人授权代表签字：\_\_\_\_\_

投标人（公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

---

#### 4、《联合投标协议书》格式（如有）

联合投标各方：

甲方：

法定代表人：

住所：

乙方：

法定代表人：

住所：

（如果有的话，可按甲、乙、丙、丁…序列增加）

根据《政府采购法》第二十四条之规定，为响应上海市杨浦区政府采购中心组织实施的项目（项目名称、招标编号）的招标活动，各方经协商，就联合进行投标之事宜，达成如下协议：

一、各方一致决定，以 \_\_\_\_\_ 为主办人进行投标，并按照招标文件的规定分别提交资格文件。

二、在本次投标过程中，主办人的法定代表人或授权代理人根据招标文件规定及投标内容而对招标方和采购人所作的任何合法承诺，包括书面澄清及响应等均对联合投标各方产生约束力。如果中标并签订合同，则联合投标各方将共同履行对招标方和采购人所负有的全部义务并就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。

三、联合投标其余各方保证对主办人为响应本次招标而提供的服务提供全部质量保证及售后服务支持。

四、本次联合投标中，甲方承担的合同份额为 元，乙方承担的合同份额为 元。

甲方承担的工作和义务为：

乙方承担的工作和义务为：

五、本协议提交招标方后，联合投标各方不得以任何形式对上述实质内容进行修改或撤销。

六、本协议一式三份，甲、乙双方各持一份，另一份作为投标文件的组成部分提交杨浦区政府采购中心。

---

甲方（盖章）：

法定代表人（签字）：

20 年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人（签字）：

20 年 月 日

## 5、中小企业声明函（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(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<sup>1</sup>，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<sup>1</sup>，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）本声明函所称中小企业，是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和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。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）本声明函所称服务由中小企业承接，是指提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员，否则不享受中小企业扶持政策。

（3）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。

（4）采购标的对应的中小企业划分标准所属行业，以招标文件第二章《投标人须知》规定为准。

（5）中标人为中小企业的，本声明函将随中标结果同时公告。

（6）投标人未按照上述格式正确填写《中小企业声明函》的，不享受中小企业扶持政策。

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）软件和信息技术服务业。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

---

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。

---

## 6、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，本单位安置残疾人\_\_\_\_人，占本单位在职职工人数比例\_\_\_\_%，符合残疾人福利性单位条件，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）。

中标人为残疾人福利性单位的，本声明函将随中标结果同时公告。

如投标人不符合残疾人福利性单位条件，无需填写本声明。

---

## 7、投标诚信承诺书

本公司郑重承诺：

本公司参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录，将遵循公开、公平、公正和诚信守信的原则，参加\_\_\_\_\_项目的投标。

- 一、所提供的所有材料都是真实、有效、合法的。
- 二、不与采购人、其他供应商或者采购机构串通投标，损害国家利益、社会利益和他人的合法权益。
- 三、不向采购人或评标委员会成员或相关人员行贿，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、不接受任何形式的挂靠，不扰乱招投标市场秩序。
- 六、不在投标中哄抬价格或恶意压价。
- 七、不在招投标活动中进行虚假、恶意的质疑和投诉。
- 八、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。
- 九、保证中标之后，按照投标文件承诺履约、实施项目。
- 十、本公司若有违反承诺内容的行为，愿意承担相应的法律责任。如已中标的，自动放弃中标资格；给采购人造成损失的，依法承担赔偿责任，

投标供应商全称：\_\_\_\_\_（盖章）

投标供应商地址：\_\_\_\_\_

法定代表人（签字或盖章）：\_\_\_\_\_ 手机：\_\_\_\_\_

授权代理人（签字或盖章）：\_\_\_\_\_ 手机：\_\_\_\_\_

年      月      日

---

## 8. 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：

---

第七章 合同条款及合同格式  
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]

项目名称: 上海市杨浦区人民政府延吉新村街道办事处办公用房物业管理项目

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]

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]

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]

供应商法人姓名: [合同中心-供应商法人姓名]

供应商法人性别: [合同中心-供应商法人性别]

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》之规定,本合同当事人在平等、自愿的基础上,经协商一致,同意按下述条款和条件签署本合同:

**1. 乙方根据本合同的规定向甲方提供以下服务:**

1. 1 乙方所提供的服务其来源应符合国家的有关规定,服务的内容、要求、服务质量等详见招标文件和投标文件。

**2. 合同价格、服务地点和服务期限**

2. 1 合同价格

本合同价格为[合同中心-合同总价]元整([合同中心-合同总价大写])。

乙方为履行本合同而发生的所有费用均应包含在合同价中,甲方不再另行支付其它任何费用。

2. 2 服务地点: 项目地点

2. 3 服务期限: 合同签订后一年,本项目招标采取一次采购三年享用,分年签订合同。每年结束后由采购人对中标供应商的工作进行考核,考核合格后签订次年合同,次年签订的采

---

购合同价原则上不得高于第一次采购确定的合同价格。如年度考核未通过或项目内容及价格变动较大的（超过原合同采购金额 10%），应重新进行政府采购。[合同中心-合同有效期]

### 3. 质量标准和要求

3. 1 乙方所提供的服务的质量标准按照国家标准、行业标准或制造厂家企业标准确定，上述标准不一致的，以严格的标准为准。没有国家标准、行业标准和企业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。
3. 2 乙方所交付的服务还应符合国家和上海市有关安全、环保、卫生之规定。

### 4. 权利瑕疵担保

4. 1 乙方保证对其交付的服务享有合法的权利。
4. 2 乙方保证在服务上不存在任何未曾向甲方透露的担保物权，如抵押权、质押权、留置权等。
4. 3 乙方保证其所交付的服务没有侵犯任何第三人的知识产权和商业秘密等权利。
4. 4 如甲方使用该服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

### 5. 验收

5. 1 服务根据合同的规定完成后，甲方应及时进行根据合同的规定进行服务验收。乙方应当以书面形式向甲方递交验收通知书，甲方在收到验收通知书后的 10 个工作日内，确定具体日期，由双方按照本合同的规定完成服务验收。甲方有权委托第三方检测机构进行验收，对此乙方应当配合。
5. 2 如果属于乙方原因致使系统未能通过验收，乙方应当排除故障，并自行承担相关费用，同时进行试运行，直至服务完全符合验收标准。
5. 3 如果属于甲方原因致使系统未能通过验收，甲方应在合理时间内排除故障，再次进行验收。如果属于故障之外的原因，除本合同规定的不可抗力外，甲方不愿或未能在规定的时间内完成验收，则由乙方单方面进行验收，并将验收报告提交甲方，即视为验收通过。
5. 4 甲方根据合同的规定对服务验收合格后，甲方收取发票并签署验收意见。

### 6. 保密

6. 1 如果甲方或乙方提供的内容属于保密的，应签订保密协议，甲乙双方均有保密义务。

### 7. 付款

7. 1 本合同以人民币付款（单位：元）。
7. 2 本合同款项按照以下方式支付。
  7. 2. 1 付款内容：（分期付款）
  7. 2. 2 付款条件：**物业管理服务费按季度支付。甲方在对上一季度考核合格后，支付上季度季费用。如中标方未通过考核，招标方有权让中标方开展整改工作，整改通过后，按整改**

---

后考核情况支付上季度服务费。管理服务费按照以下考核分数进行支付：采购人每季度以调查问卷形式对投标人上一季度的物业管理服务进行考核：总体满意度 $\geq 90\%$ （优秀）全额发放物业管理服务费； $80\% \leq$ 总体满意度 $< 90\%$ （良好）当季物业管理服务费按95%发放； $70\% \leq$ 总体满意度 $< 80\%$ （合格）当季物业管理服务费按85%发放；总体满意度 $< 70\%$ （不合格）不发放该季物业管理服务费；注：全年四次满意度测评平均值低于70%（不含）的，不续签下一年物业管理服务合同。）。

## 8. 甲方（甲方）的权利义务

8. 1、甲方有权在合同规定的范围内享受服务，对没有达到合同规定的服务质量或标准的服务事项，甲方有权要求乙方在规定的时间内加急提供服务，直至符合要求为止。
8. 2 如果乙方无法完成合同规定的服服务内容、或者服务无法达到合同规定的服务质量或标准的，造成的无法正常运行，甲方有权邀请第三方提供服务，其支付的服务费用由乙方承担；如果乙方不支付，甲方有权在支付乙方合同款项时扣除其相等的金额。
8. 3 由于乙方服务质量或延误服务的原因，使甲方有关或设备损坏造成经济损失的，甲方有权要求乙方进行经济赔偿。
8. 4 甲方在合同规定的服服务期限内有义务为乙方创造服务工作便利，并提供适合的工作环境，协助乙方完成服务工作。
8. 5 当或设备发生故障时，甲方应及时告知乙方有关发生故障的相关信息，以便乙方及时分析故障原因，及时采取有效措施排除故障，恢复正常运行。
8. 6 如果甲方因工作需要对原有进行调整，应有义务并通过有效的方式及时通知乙方涉及合同服务范围调整的，应与乙方协商解决。

## 9. 乙方的权利与义务

9. 1 乙方根据合同的服务内容和要求及时提供相应的服务，如果甲方在合同服务范围外增加或扩大服务内容的，乙方有权要求甲方支付其相应的费用。
9. 2 乙方为了更好地进行服务，满足甲方对服务质量的要求，有权利要求甲方提供合适的工作环境和便利。在进行故障处理紧急服务时，可以要求甲方进行合作配合。
9. 3 如果由于甲方的责任而造成服务延误或不能达到服务质量的，乙方不承担违约责任。
9. 4 由于因甲方工作人员人为操作失误、或供电等环境不符合合同设备正常工作要求、或其他不可抗力因素造成的设备损毁，乙方不承担赔偿责任。
9. 5 乙方保证在服务中，未经甲方许可不得使用含有可以自动终止或妨碍系统运作的软件和硬件，否则，乙方应承担赔偿责任。
9. 6 乙方在履行服务时，发现存在潜在缺陷或故障时，有义务及时与甲方联系，共同落实防范措施，保证正常运行。
9. 7 如果乙方确实需要第三方合作才能完成合同规定的服服务内容和服务质量的，应事先征

---

得甲方的同意，并由乙方承担第三方提供服务的费用。

9. 8 乙方保证在服务中提供更换的部件是全新的、未使用过的。如果或证实服务是有缺陷的，包括潜在的缺陷或使用不符合要求的材料等，甲方可以根据本合同第 10 条规定以书面形式向乙方提出补救措施或索赔。

## 10. 补救措施和索赔

10. 1 甲方有权根据质量检测部门出具的检验证书向乙方提出索赔。

10. 2 在服务期限内，如果乙方对提供服务的缺陷负有责任而甲方提出索赔，乙方应按照甲方同意的下列一种或多种方式解决索赔事宜：

- (1) 根据服务的质量状况以及甲方所遭受的损失，经过买卖双方商定降低服务的价格。
- (2) 乙方应在接到甲方通知后七天内，根据合同的规定负责采用符合规定的规格、质量和性能要求的新零件、部件和设备来更换在服务中有缺陷的部分或修补缺陷部分，其费用由乙方负担。
- (3) 如果在甲方发出索赔通知后十天内乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如果乙方未能在甲方发出索赔通知后十天内或甲方同意延长的期限内，按照上述规定的任何一种方法采取补救措施，甲方有权从应付的合同款项中扣除索赔金额，如不足以弥补甲方损失的，甲方有权进一步要求乙方赔偿。

## 11. 履约延误

11. 1 乙方应按照合同规定的时间、地点提供服务。

11. 2 如乙方无正当理由而拖延服务，甲方有权没收乙方提供的履约保证金，或解除合同并追究乙方的违约责任。

11. 3 在履行合同过程中，如果乙方可能遇到妨碍按时提供服务的情况时，应及时以书面形式将拖延的事实、可能拖延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否同意延期提供服务。

## 12. 误期赔偿

12. 1 除合同第 13 条规定外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，甲方可以应付的合同款项中扣除误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法，赔偿费按每（天）赔偿延期服务的服务费用的百分之零点五（0.5%）计收，直至提供服务为止。但误期赔偿费的最高限额不超过合同价的百分之五（5%）。（一周按七天计算，不足七天按一周计算。）一旦达到误期赔偿的最高限额，甲方可考虑终止合同。

## 13. 不可抗力

13. 1 如果合同各方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。

---

13.2 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大变化，以及双方商定的其他事件。

13.3 在不可抗力事件发生后，当事方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。合同各方应尽可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的措施履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

#### **14. 争端的解决**

14.1 合同各方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。如从协商开始十天内仍不能解决，可以向同级政府采购监管部门提请调解。

14.2 调解不成则提交上海仲裁委员会根据其仲裁规则和程序进行仲裁。

14.3 如仲裁事项不影响合同其它部分的履行，则在仲裁期间，除正在进行仲裁的部分外，本合同的其它部分应继续执行。

#### **15. 违约终止合同**

15.1 在甲方对乙方违约而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可在下列情况下向乙方发出书面通知书，提出终止部分或全部合同。

- (1) 如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供部分或全部服务。
- (2) 如果乙方未能履行合同规定的其它义务。

15.2 如果乙方在履行合同过程中有不正当竞争行为，甲方有权解除合同，并按《中华人民共和国反不正当竞争法》之规定由有关部门追究其法律责任。

#### **16. 破产终止合同**

16.1 如果乙方丧失履约能力或被宣告破产，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取任何行动或补救措施的权利。

#### **17. 合同转让和分包**

17.1 除甲方事先书面同意外，乙方不得转让和分包其应履行的合同义务。

#### **18. 合同生效**

18.1 本合同在合同各方签字盖章后生效。

18.2 本合同一式3份，甲乙双方各执1份。一份送同级政府采购监管部门备案。

#### **19. 合同附件**

19.1 本合同附件包括： 招标(采购)文件、投标（响应）文件

---

19. 2 本合同附件与合同具有同等效力。

19. 3 合同文件应能相互解释，互为说明。若合同文件之间有矛盾，则以最新的文件为准。

## 20. 合同修改

20. 1 除了双方签署书面修改协议，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

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

---

## 附件：技术需求

★条款必须满足，否则予以否决。

### 1. 简要

1. 1 项目名称：上海市杨浦区人民政府延吉新村街道办事处物业管理服务
1. 2 项目目标：通过引进第三方规范本单位物业管理（包括行政管理、保安管理、环境保洁管理、建筑设备设施管理、绿化租摆、法律法规及合同规定的其他管理监督事项）。
1. 3 服务范围：街道本部大楼（建筑面积 11514.74 m<sup>2</sup>）及街道其他多个管理场地总建筑面积（19138.33 m<sup>2</sup>），合计面积为 30653.07 m<sup>2</sup>
1. 5 服务期限：合同签订后 12 个月（招一续二）

合同签订后一年，本项目招标采取一次采购三年享用，分年签订合同。每年结束后由采购人对中标供应商的工作进行考核，考核合格后签订次年合同，次年签订的采购合同价原则上不得高于第一次采购确定的合同价格。如年度考核未通过或项目内容及价格变动较大的（超过原合同采购金额 10%），应重新进行政府采购。

1. 6 续约条件：续约期内，除人工费可按上海市最低工资标准调整外（调整幅度最高不得超过中标金额的 10%），其余服务费用不作调整。

### 2. 物业概述

#### 2. 1 综述

##### 2. 1. 1 项目性质：

本部——是街道办公、社区文化活动中心、新时代文明实践分中心、社区学校、信息苑、健身房、社区事务受理中心等功能为一体的综合办公楼。

其他——包括有机构办公、睦邻中心、社区为老服务综合体等各类街道社区服务办公场所。

##### 2. 1. 2 项目构成：

(1) 延吉新村街道本部 延吉中路 77 号（共 9 层、含地下一层），建筑面积 11514.74 m<sup>2</sup>

##### (2) 其他管理场地：

第一睦邻中心 延吉四村 60 号 建筑面积 745.3 m<sup>2</sup>

第二睦邻中心 控江路 600 号 建筑面积 905.88 m<sup>2</sup>

第三睦邻中心 延吉七村 20 号 建筑面积 875.64 m<sup>2</sup>

第四睦邻中心 控江路 645 弄 19-23 号 建筑面积 392 m<sup>2</sup>

街道综治中心 敦化路 650 弄 15 号 建筑面积 497.1 m<sup>2</sup>

党群服务中心 延吉中路 49—51 号 建筑面积 310.89 m<sup>2</sup>

街道城运中心 内江路 315 号 建筑面积 1279.52 m<sup>2</sup>

第一网格（街区）综治中心 双阳路 551—557 号 建筑面积 518.59 m<sup>2</sup>

阳光睦邻中心 延吉中路 20 号 建筑面积 1357 m<sup>2</sup>

杨浦区图书馆（延吉馆） 靖宇东路 265 号 建筑面积 650 m<sup>2</sup>

街道社工站 控江路 669 弄 2、3 号楼 建筑面积 660.25 m<sup>2</sup>

社区为老服务综合体 延吉一村 16—17 号 建筑面积 880.2 m<sup>2</sup>

社区第一老年日间服务中心 控江五村 50 号 建筑面积 120 m<sup>2</sup>

社区第二老年日间服务中心 控江路 600 号 建筑面积 6235.28 m<sup>2</sup>

社区反诈中心 控江东三村 51 号甲 建筑面积 100 m<sup>2</sup>

社区阳光康健驿站 延吉中路 14 号 建筑面积 97.3 m<sup>2</sup>

街道综合行政执法队 隆昌路 701 号 建筑面积 1508 m<sup>2</sup>

街道武装部装备器材库（街道民兵之家、街道国防教育基地） 永吉路 9 号 2 楼 建筑面积 400 m<sup>2</sup>

水丰路 180 号 建筑面积 1605.38 m<sup>2</sup>

#### 2.1.3★物业岗位人员配置建议表：

序号	名称	工作时间	部门	岗位	人数
1	街道本部	管理、客服 周一至周五（8:00—17:00）	管理处	经理	1
				助理、主管	2
		工程 周一至周五（8:00—17:00）	工程维修部	会务、接待	4
				音响工	1
		保洁周一至周五（8:00—17:00）	环境管理部	高配、维修	2
		保安24小时，消控室值班24小时	秩序维	保洁	11
				保安	22

			护部		
2	第一睦邻中心	保洁周一至周日 (8:00-17:00) )	环境管理部	保洁	1
3	第二睦邻中心				1
4	第三睦邻中心				1
5	第四睦邻中心				1
6	街道综治中心	保洁周一至周日 (8:00-17:00) )	环境管理部	保洁	1
		保安 周一至周日 (8:00-17:00)	秩序维护部	保安	1
7	街道城运中心	保洁周一至周五 (8:00-17:00) )	环境管理部	保洁	1
		保安24小时	秩序维护部	保安	2
8	第一网格 (街区) 综治中心	保洁周一至周五 (8:00-17:00) )	环境管理部	保洁	1
		保安周一至周五 (8:00-17:00) )	秩序维护部	保安	4
9	阳光睦邻中心	保洁周一至周五 (8:00-17:00) )	环境管理部	保洁	2
		保安周一至周五 (8:00-17:00) )	秩序维护部	保安	1
10	杨浦图书馆 (延吉馆)	保洁周一至周五 (8:00-17:00)	环境管	保洁	2

			理部		
		保安周一至周日 (8:00-20:00)	秩序维护部	保安	3
11	街道社工站	保洁周一到周日 (8:00-17:00)	环境管理部	保洁	1
12	党群服务中心	保洁周一到周五(8:00-17:00)	环境管理部	保洁	1
13	社区为老服务综合体	保洁周一至周六 (7:00-17:00)	环境管理部	保洁	1
		保安24小时	秩序维护部	保安	4
14	社区第一老年日间服务中心	保洁周一到周五 (8:00-17:00)	环境管理部	保洁	1
15	社区第二老年日间服务中心	保洁周一到周五 (8:00-17:00), 保洁打扫范围包含该楼室外室内	环境管理部	保洁	1
16	社区反诈中心	保洁周一至周五 (8:00-17:00)	环境管理部	保洁	1
17	社区阳光康健驿站	保洁周一至周五 (8:00-17:00)	环境管理部	保洁	1
18	街道综合行政执法队	保洁周一至周五 (8:00-17:00)	环境管理	保洁	2

			部		
		保安 24 小时	秩序维护部	保安	2
19	街道武装部装备器材库（街道民兵之家、街道国防教育基地）	保洁周一至周五（8:00-17:00）	环境管理部	保洁	1
20	水丰路180号	保洁周一至周五（8:00-17:00）	环境管理部	保洁	1
★合计		82			

#### 2.1.4 物业管理区域功能分布

##### 2.1.4.1 本部

地下室：高配间（24 小时值班），内部车库（车位 42 只）

地上：接待大厅、延吉社区事务受理中心、社区文化活动中心、消控室、食堂、办公室、会议室、社区学校、东方信息苑、贵宾室、值班室、消控室（24 小时值班）、健身房等

##### 2.1.4.2 其他管理场地

序号	服务点	管理处	工程维护部	环境管理部	秩序维护部
1	街道本部 (BF-8F)	服务街道本部及 19 个场所	服务街道本部及 19 个场所	打扫 20 间办公室，8 间会议室，1 间接待室，2 个平台，18 间教室，1 间仓库，21 间厕所，2 个更衣室，健身中心社区事务受理中心，地下车库及街道	58 间办公室，8 间会议室，1 间接待室，2 个平台，1 个食堂，18 间教室，1 间仓库，社区事务受理中心，地下车库及街道园区外围。

			园区外围。	
2	第一睦邻中心		13间办公室及房间，2间卫生间，4间公共服务区	
3	第二睦邻中心 (1F-2F)		6个办公室，4个房间，2个卫生间及外围区域	/
4	第三睦邻中心		3间办公室，8间房间，三间卫生间，三个公共服务区	
5	第四睦邻中心		9间办公室及房间，2间卫生间及公共服务区	
6	街道综治中心 (1F-2F)		16间办公室及房间，三间卫生间，三个公共服务区	16间办公室及房间，三个公共服务区
7	街道城运中心 (1F-2F)		3间会议室，15间办公室及房间，2个卫生间及公共服务区	3间会议室，15间办公室及房间间办公室及公共服务区域

8	第一网格（街区）综治中心 (1F-3F)		1 个会议室，2 办公室，4 间房间，3 间卫生间，1 个公共服务区，	1 个会议室，2 办公室，4 间房间，1 个公共服务区，
9	阳光睦邻中心 (1F-4F)		28 间办公室及房间，5 间卫生间，4 个公共服务区，	28 个办公室及房间，4 个公共服务区
10	杨浦图书馆（延吉馆）		1 间办公室及 2 个房间，B1 层图书馆及大厅，2 个卫生间	1 间办公室，B1 层图书馆
11	街道社工站		5 间房间及公共服务区，	/
12	党群服务中心 (1F-2F)		2 个会议室，2 个卫生间大厅及公共服务区	/
13	社区为老服务综合体		1 个公共服务区，2 个卫生间	1 个公共服务区，2 个卫生间
14	社区第一老年日间服务中心		1 个公共服务区，2 个卫生间	/
15	社区第二老年日间服务中心		1 个公共服务区，2 个卫生间	/
16	社区反诈中心		2 间办公室，1 间会议室 1 卫生间	/
17	社区阳光康健驿站		1 个公共服务区，1 间卫生间	/

18	街道综合行政执法队 (1F-2.5F)		2 层半， 32 个办 公室， 2 个 卫 生 间	2 层半，32 个办公室 及公共服 务区域
19	街道武装部装备器材库（街 道民兵之家、街道国防教育 基地）		5 间办公 室、1 间 卫生间， 及公共 服务区 域	/
20	水丰路180号		4 间办公 室，4 间 会议室， 2 间卫生 间 及 大 厅	/

各办公点：接待窗口、办公室、会议室、展厅、办公室等

各中心（活动点）：阅读区域、休息区域、健身区域、办公室等

#### 2.1.5 主要设备系统（本部）

##### 2.1.5.1 空调设备

大金热泵 45000W 共 7 组；其中 RZP450PY1 3 组；HVR-400W/40KW 4 组

##### 2.1.5.2 给排水设备

生活水泵：2 台（一备一用） 上海莲花牌多级泵（5.5KW）

蓄水池：1 只 30 吨

屋顶水箱：1 只 30 吨

消防泵：2 台（一备一用） 上海莲花泵业制造有限公司（37KW）

喷淋泵：2 台（一备一用） 上海莲花泵业制造有限公司（22KW）

潜水泵：12 台（六备六用） 上海延龙机电设备有限公司（额定电流：16A 额定电  
压：380V）

湿式报警阀：2 台 奇杰消防有限公司（型号：ZSFZ）

延迟器：2 台 奇杰消防有限公司（型号：ZSPY）

##### 2.1.5.3 电气设备

变电所设备：

干式变压器：2 台 上海沪光变压器有限公司（额定容量：600KV.A）

高压开关柜：2 组 上海纳杰电气成套有限公司（额定电压：12KV）

进线柜：2 组 上海纳杰电气成套有限公司（额定电压：390V）

电容补偿柜：2 组 上海纳杰电气成套有限公司（额定电压：390V）

馈线柜：6 组 上海纳杰电气成套有限公司（额定电压：390V）

---

联络柜：1组 上海纳杰电气成套有限公司（额定电压：390V）

电能计量柜：2组 上海晨远科技发展有限公司

#### 2.1.5.4 消防设备

火灾报警控制柜：JB-910A 上海松江飞繁电子有限公司

消防电话总机：HJ-1756Z 上海松江飞繁电子有限公司

火灾显示盘：9只 JB-YX-9601 上海松江飞繁电子有限公司

广播主机：1台 HJ9402A 上海松江飞繁电子有限公司

烟感：450只 温感：11只 消防手动报警器 49个 消火栓按钮 36个

#### 2.1.5.5 弱电设备

安全防范系统：监控系统（主要分布在受理大厅 39 台/1 机组、图书馆、409 会议室、东西各楼层消防楼梯口、5~8 楼楼道内（1号机组 15 台，2号机组 22 台，三号机组 31 台，分别在 5 楼监控室；1 台红外线监控摄像在 7 楼）、2 楼食堂 6 台/1 机组、地下车库、电梯轿箱）

门禁系统（楼道西面 5~8 楼、楼道东面 5、7 楼、受理中心南、北面）

程控交换机、网络（外网、局域网）、排队叫号系统（事务受理大厅）、大屏 LED 系统（事务受理大厅、接待大厅）、有线电视、会议控制系统（409、410 多功能厅）

#### 2.1.5.6 电梯设备

蒂升克虏伯电梯有限公司 客梯 2 台（额定载重量 1000Kg）

### 3. 物业管理招标内容

#### 3.1 交接验收物业管理

3.2 建筑设备设施交接（配合采购人开展房屋设备设施接管验收；交接图纸由采购人保管），行政管理、财务管理、人事管理、质量管理（专指项目管理机构内部的管理）

#### 3.3 建筑、设备、设施管理

- (1) 强电系统运行和维修管理
- (2) 弱电系统运行和维修管理（协调）
- (3) 空调保养和维修管理（协调）
- (4) 给排水系统运行和维修管理
- (5) 消防系统运行和维修管理（协调）
- (6) 建筑、装饰维修管理（协调）
- (7) 电梯运行和维修管理（协调）
- (8) 内部二次装修等的施工管理（协调）
- (9) 其他服务项目（各类会议、活动涉及保障工作等）

#### 3.4 保安管理

---

### 3.4.1 街道本部

- (1) 治安管理（包括门岗、车库岗、大厅岗、巡逻岗等）
- (2) 消防管理（包括消防监控、消防宣传、消防应急预案演练及器材管理等）
- (3) 交通管理（包括行车管理、停车管理、交通标识管理等）
- (4) 施工管理（包括施工安全监督等）
- (5) 突发事件处理（信访维稳、居民办事等）
- (6) 部分行政服务（协助邮件快递收发、访客登记问询等）
- (7) 其他专项服务项目（各类会议活动安全保障等）

### 3.4.2 其他管理场地

- (1) 治安管理（非办公时间楼宇巡逻）
- (2) 消防管理（消防器材管理、消防报警系统等）
- (3) 部分行政管理（非办公时间代收信报、领用物资等）

## 3.5 环境保洁管理

### 3.5.1 街道本部

- (1) 公共区域清洁（大厅、电梯、走廊、楼梯等）
- (2) 会场清洁（多功能厅、会议室、展厅等）
- (3) 办公室保洁（7、8楼办公室室内保洁）
- (4) 值班室清洁
- (5) 外环境清洁（院内、部分周边区域等）
- (6) 地下车库清洁
- (7) 外墙清洗

### 3.5.2 其他管理场地

- (1) 公共区域清洁（卫生间、各场馆等）
- (2) 办公室清洁（领导办公室清洁）
- (3) 会议室清洁

### 3.5.3 虫害治理（监管）

- (1) 鼠害治理
- (2) 蚊、蝇治理
- (3) 蟑螂治理
- (4) 跳蚤治理
- (5) 其它虫害治理

### 3.5.4 垃圾清运

- (1) 生活垃圾清运（协助食堂清理垃圾、废油脂等）
- (2) 建筑垃圾清运（监管）

---

### 3.5.5 绿化养护服务

(1) 室内租摆服务

(2) 室外绿化养护

### 3.6 服务管理

#### 3.6.1 贵宾接待服务

(1) 贵宾室服务

(2) 司梯服务

#### 3.6.2 会务服务（不包含会务耗材）

(1) 会议室管理（音响控制）

(2) 会前准备（会议室及空调、照明的开启/关闭、会务设备管理、会务用品的摆放、席卡制作、会场布置、会场清洁、代订鲜花、绿化）

(3) 会中服务（添水、灯光控制、会务设备管理及其它服务等）

(4) 会后收尾（清洁会场等）

(5) 其他服务

### 3.7 各类大型活动保障和服务

### 3.8 衍生服务（包括代办代购服务等）

### 3.9 应急服务（工程接报修、突发事件应急处理等）

### 3.10. 法律、法规及合同规定的其他管理事项

### 3.11. 部分服务项目由社会其他服务供方提供服务，投标人应对下述服务项目进行监管

(1) 大楼清洗

(2) “四害”防治

(3) 下水道疏通

(4) 门禁系统保养

(5) 消防系统保养及年检

(6) 监控系统维保

(7) 110、119、120 紧急报警

(8) 充电桩维保（机动车、非机动车等充电装置）

(9) 各类联网服务

(10) 电梯维保及年检

(11) 生活水箱、蓄水池、水泵保养清洗

(12) 高压设备、高压用具测试

(13) 防雷测试

(14) 直饮净水器维保（除图书馆）

(15) 空调维保

- 
- (16) 健身房设备维保
  - (17) 厨房设备维保
  - (18) 各类弱电系统的维修保养：机房设备（保密设备除外）、程控交换机、网络（外网、局域网）、排队叫号系统（事务受理大厅）、大屏 LED 系统（事务受理大厅、接待大厅、410 多功能厅、409 会议室）、有线电视、会议控制系统。
  - (19) 各类装饰装修施工
  - (20) 其它需要监管的服务

#### **4. 服务承诺**

- 4. 1 大楼本部：日间接到报修维修人员 15 分钟内赶到现场。
- 4. 2 所有场地节假日及夜间急修项目 30 分钟内到达现场。
- 4. 3 其他管理场地急修项目接到报修后 30 分钟内到达现场（材料费用另结）。
- 4. 4 重要会务、活动，根据需要可提前 2 小时告知派专业会务人员到场服务。

#### **5. 投标文件编制要求**

- 5. 1 管理服务理念和目标：要求结合本项目的特点，提出物业管理服务定位、目标及具体实施措施。
- 5. 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，阐述项目经理的管理职责、内部管理职责分工、日常管理制度和考核办法及对管理、服务人员培训制度。
- 5. 3 管理服务人员配置：拟配项目经理、主要工程技术管理人员姓名、年龄、学历、职称、履历及其他岗位拟配人员数量及具体人选等。
- 5. 4 物业管理用房及相应管理设施配置：提供物业管理用房的使用计划、办公经费的投入预算、开办费筹措和处理意向。
- 5. 5 物业管理服务分项标准与承诺。
- 5. 6 物业设备维修养护管理，会务、保洁、保安、护绿等工作的实施方案。
- 5. 7 物业维修和管理的各类应急措施预案。

#### **6. 投标报价要求**

各投标人需将以下费用计入投标报价，包括：

- 6. 1 投标人报价应包含本项目派驻员工的人工费用【包括但不限于投标人委派人员工资及工资附加(含福利待遇费、餐费补贴、社会统筹保险金、养老保险金、失业保险金、医疗保险金、工伤保险、生育保险、公积金、离职补偿金、各类人员相关（意外）保险、教育基金、培训费、体检费、加班（值班）费、劳动保护费、员工服装费及因服务需要发生的其他费用

---

等);

6. 2 物业办公支出，包括文具、耗材、办公用品等杂项费用，其它为管理而发生的合理支出，法定税费和管理者酬金等。

6. 3 室内外绿化租摆和养护费用，包含区域为街道办公室区域内绿化，各办公点摆放绿化、机关大院绿化等；

6. 4 空调保养清洗费用，涉及约 500 台各类空调，每年换季前进行清洁，单台清洗次数不少于 2 次；

6. 5 垃圾清运费用（干垃圾、湿垃圾、可回收垃圾、有毒有害垃圾等），包括街道各办公点区域内；

6. 6 图书馆化粪池杂物清运及排污潜水泵维保费用，主要清洁图书馆化粪池内杂物、厕纸等，并对化粪池排污泵进行保养维修，保证排污潜水泵正常工作；

6. 7 直饮净水机维修保养费用（仅限于图书馆直饮净水机）。

## 7. 其他事项说明

7. 1 投标人应为本项目组配一支有能力的服务团队。物业经理应从事类似办公楼物业管理 3 年以上。特殊岗位人员须持有上岗证。

7. 2 鉴于办公楼安全保障要求，投标人应具备自行招聘安保员的资质许可，所聘用安保员须具备上海市户籍或居住证。

7. 3 投标人应加强内部管理控制，针对招标项目，制定相应管理、工作流程、服务方案、人员培训、安全防范、巡查监督、考核奖惩等制度，建立适应本项目的各项管理机制，确保管理运作正常，良好有效无事故。如遇管理、巡查、责任不到位，发生各类事故，应追究相关人员责任。

7. 4 投标人应根据办公楼特点，制订健全的管理制度和应急预案。

7. 5 投标人为此项目所聘用的全部人员之生、老、病、死或伤害事故、劳资纠纷及刑、民事案件等各类意外情况，均与采购人无关。

7. 6 采购人每季对投标人物业管理服务进行考核检查，发现问题，采购人制发整改通知书，投标人应及时整改，2 次整改不合格或连续二个月未及时整改的，扣罚投标人当月物业管理服务费 5%，以示惩戒。

7. 7 招标方在投标过程中有违纪、违法、违规行为的，取消投标资格，已中标的，取消中标资格，保证金不退还，由此造成的经济损失，采购人有权要求予以赔偿。

7. 8 供公司营业执照、法定代表人身份证明、法定代表人的授权委托书等证明文件，并概要介绍本公司的情况，以往管理业绩等情况。

7. 9 考核方式：甲方在对上一季度考核合格后，支付上季度季费用。如中标方未通过考核，招标方有权让中标方开展整改工作，整改通过后，按整改后考核情况支付上季度服务费。考核以调查问卷形式按季度进行，全年共考核四次（考核调查问卷附后）。考核共设置四个档

次：

考核要求	发放条件
总体满意度 $\geq 90\%$ （优秀）	全额发放季度考核奖
$80\% \leq \text{总体满意度} < 90\%$ （良好）	当季考核奖按 95%发放
$70\% \leq \text{总体满意度} < 80\%$ （合格）	当季考核奖按 85%发放
总体满意度 $< 70\%$ （不合格）	不发放该季考核奖

注：全年四次满意度测评平均值低于 70%（不含）的，不续签下一年物业管理服务合同。

7.10 季度考核结果应与项目服务人员绩效挂钩，考核奖励不含在原有工资、绩效内，体现考核对项目服务人员额外激励。

## 8. 管理目标

承诺内容	招标指标	测评方法承诺及说明
有效投诉处理率	100%	处理投诉次数/投诉总次数×100% 有效投诉在第一时间解决，无效投诉及时给予回复。
员工违章发生率	1%以下	违章发生次数/员工上班总人次数×100%
员工违章处理率	100%	违章处理件数/违章发生次数×100%
特约服务项目	有	在充分挖掘内部潜力的同时，积极利用网络社会资源，扩展服务的广度和深度，收费合理
无偿服务项目	有	充分挖掘内部潜力，积极提供代购代办代理等服务
照明灯完好率	96%以上	各类灯完好数量/总数量×100%
公共设施完好率	98%以上	完好数量/总数量×100%
设备完好率	99%以上	完好设备数量/总数量×100%
消防设施设备系统完好率	100%	全年总时间-设施故障（不运行）记录时间/全年总时间×100%
急修及时率	98%	在规定时间内到达现场次数/月度报修总次数×100%
火灾年发生率	0%	火灾发生次数/总使用户数×100%
环境保洁率	98%以上	保洁达标面积/保洁总面积×100%

## 9. 主要管理人员就职条件

### 9.1 项目经理

- (1) 学历/专业：大专以上学历
- (3) 经验/年龄：55 岁以下，具有公众物业管理经验 10 年以上，从事过类似规模物业的管理工作，并拥有成功管理经历
- (4) 知识/技能：熟悉物业管理工作流程和环节；熟悉国家相关房地产、物业管理法规

---

政策；熟悉办公自动化系统，有良好的口头和书面表达能力

(5) 个人素质：有较强的组织管理能力和协调能力；有良好的领导力和团队管理能力；有较高的职业素养、服务意识和应急处置能力

## 9.2 项目副经理

(1) 学历/专业：相当大专及以上学历

(3) 经验/年龄：50 岁以下，具有公众物业管理经验 5 年以上，从事过类似规模物业的管理工作，并拥有成功管理经历

(4) 知识/技能：熟悉物业管理工作流程和环节；熟悉国家相关房地产、物业管理法规政策；熟悉办公自动化系统；有良好的口头和书面表达能力

(5) 个人素质：有较强的组织管理能力和协调能力；有良好的领导力和团队管理能力；有较高的职业素养、服务意识和应急处置能力

## 9.3 客服

(1) 学历/专业：文秘、酒店、管理等相关专业大专以上学历

(2) 资格证书：具有中级以上客户服务管理师证书

(3) 经验/年龄：40 岁以下，有 5 年以上服务行业管理经验，专业知识丰富

(4) 知识/技能：有接待大型及重要会议及相关工作经验

(5) 个人素质：有较强的组织管理能力和协调能力；有良好的领导力和团队管理能力；定期走访业主，征求其对服务工作的意见和建议，不断提高管理水平。

## 9.4 环境管理主管

(1) 学历/专业：相当于高中以上学历

(2) 经验/年龄：55 岁以下，从事过较长时间的大型楼盘管理工作，并有成功的管理经验

(3) 知识/技能：熟悉物业环境保洁管理的各项操作能力；熟悉室外绿化养护和室内花卉摆放的工作流程；能对外墙清洗等专项保洁工作进行协调和指挥

(4) 个人素质：有很强的组织能力和协调能力；有较好的管理能力、思维清晰，处事果断；能够妥善处理各种突发事件

## 9.5 一般工作人员就职条件

### 9.5.1 会务服务人员

(1) 学历/专业：相当高中（中专）以上学历

(2) 经验/年龄：年龄在 35 周岁以下，女性；身高：1.60 米以上，形象端正；有 1 年以上行政、事业单位后勤、酒店行业工作经历者优先

(3) 其他要求：恪守职业道德，敬业爱岗，事业心、责任心、服务意识强；尊重领导、团结同志、服从管理。

### 9.5.2 音响师

- 
- (1) 学历/专业：相当高中以上学历
  - (3) 经验/年龄：年龄 55 岁以下，5 年以上相关工作经验。
  - (4) 其他要求：熟悉各类会议音响系统操作、架设和基本维护工作；熟悉数字及模拟音频讯号的连接和检测方法；熟悉内部通讯系统的操作和基本维护工作。

#### 9.5.3 维修工

- (1) 学历/专业：相当高中以上学历。
- (2) 资格证书：持有高压或低压电工操作证，须提供资质证书复印件。
- (3) 经验/年龄：年龄 55 岁以下，5 年以上相关工作经验。
- (4) 其他要求：熟悉电气控制线路以及各类电气设备的维护保养；熟悉变配电室倒闸操作工作及日常巡视工作；具有处置停电等应急突发事件的能力。

#### 9.5.4 秩序维护员

- (1) 学历/专业：初中以上学历
- (2) 资质证书：具有安保人员上岗证
- (3) 经验/年龄：40 周岁以下占 20%，50 周岁以下占 60%，60 周岁以下占 20%
- (3) 其他要求：有较强组织纪律性，反应敏捷，有处理紧急情况的能力；无不良记录；熟悉和爱护项目内配套的共用设施设备及消防器材，并熟练掌握各种灭火器材的使用方法；廉洁奉公、坚持原则、是非分明，敢于同违法犯罪行为作斗争；积极协助开展各项治安防范活动或行动，努力完成各项治安服务工作；积极进行治安防范和管理方面的宣传工作

#### 9.5.5 保洁人员

- (1) 经验/年龄：45 周岁以下占 50%，50 周岁以下占 50%
- (2) 其他要求：能吃苦耐劳，熟悉保洁工作流程和要求；严格按照保洁服务方面的程序进行操作，对分管区域的清洁负责；正确使用相关的设备和保洁用品，对保持其完好状态负责；做好相关的质量记录，并对其真实性、准确性负责

### 10. 其它要求

#### 10.1 管理要求

- (1) 投标人应根据招标文件要求，按现场实际情况以及自身经验能力，提供具有针对性的物业管理服务方案、措施、标准、质量保证以及达到管理目标的具体内容，标书具有可操作性和针对性。
- (2) 投标人应为本项目组建一支能满足需求的服务团队。投标人为本项目配备的项目经理与各专业管理、技术负责人须有 3 年以上类似物业管理经验。所有物业服务人员应具备同岗位相适应的学历、职称、职业资格证书。
- (3) 鉴于本项目安全保障要求投标人应具有“自行招用保安员单位备案证明”。
- (4) 鉴于保密性的要求，各投标人在标书中应有保密工作相关方案和措施，重要岗位

---

必须接受保密教育，签订保密协议。所有聘用人员均应政审合格（无犯罪记录证明等），并交采购人审核。

- (5) 物业应急维修必须 24 小时现场值班，做到全天候 15 分钟到达现场。
- (6) 物业管理所有开办物资（秩序维护、保洁、设备等）需投标人自行提供。
- (7) 物业服务人员统一着装，工作服装的样式按照采购人的要求或行业规范制作。
- (8) 投标人应协助采购人做好“节能减排、无烟党政机关、健康促进机关”等各类创建工作。
- (9) 投标人应精细做好各项管理服务，包括但不仅限于消防检查、垃圾分类检查、电梯年检、设备维修保养等各类维保、检查人员的陪同工作、相关日常台账记录及外来人员信息登记工作。
- (10) 投标人提供创建文明单位的措施。
- (11) 投标人应提供适应互联网+管理运营平台的管理方案。
- (12) 投标人应完善本项目点各类应急预案。未能按照规定采取“反恐防爆”应急预案处置程序的措施，影响项目正常办公、人身安全、财产安全和形象受损，采购人有权扣除相应比例的物业管理服务费用。如造成恶劣社会影响，采购人可解除合同并追究相关法律责任。

## 10.2 人员配置、工资要求和采购人考核

- (1) 为规范用工，投标人必须按上海市的标准为所有人员缴纳上海市城镇社会保险和住房公积金（养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险、公积金），社保和公积金缴费基数必须按照员工收入的标准制定，并且保证员工税后收入不低于最低工资标准。
- (2) 各投标公司需充分考虑上海市最低工资标准及社保基数调整因素，一旦中标，首年度物业管理费采购人将不做任何增加调整。
- (3) 为确保物业服务管理水平，投标人投入本项目的总人数不得低于 82 人，为了保证用工业务的基本技能符合本项目物业需求，所有在岗人员持证上岗，具体详见人员岗位基本要求。所投入人员未经采购人同意不得变更人员，不得另外派工作。采购人不定期抽查，抽到缺编二周以上人员，按此岗位的双倍工资从物业服务费中扣除。
- (4) 除上一条款外，未按招标书要求配备服务人员的，根据未配备岗位数多少扣物业服务费用 1%-20%（根据具体情况由甲方决定）。累计一月缺编 3 人或以上，采购人有权解除合同。
- (5) 会务服务人员除在本项目内部完成好本职工作外，应根据采购人工作需求做好外派大型活动礼仪服务工作和夜间、节假日的会务保障工作。
- (6) 对临时性、突发性的各项任务（如：外场大型活动、参观接待、大型会议、零星搬迁、场地调整等），物业管理方应全力配合，不另行收费。
- (7) 投标人应妥善保管采购人移交的包含但不仅限于固定资产、办公用品、低值易耗品等各类物品，如因投标人原因遗失、损坏等致使招标人权益受损，应承担相应经济赔偿责任。

---

任。

(8) 采购人有权对投标人的物业管理进行日常审核和委托专业机构对采购人服务质量进行绩效评估，达到提高物业服务水平及确保物业管理质量的目的。

## 11. 相关法律条例

本项目采购双方严格按照以下法律法规施行采购运营行为：

- (1) 《中华人民共和国民法典》
- (2) 《中华人民共和国消防法》
- (3) 《中华人民共和国安全生产法》
- (4) 《物业管理条例》
- (5) 《上海市生活垃圾管理条例》
- (6) 其它国家、本市现行法律法规及标准

附件：

### 物业满意度调查问卷

科室：\_\_\_\_\_

#### 一、 您对物业在客服接待方面的评价：

- 1、 您对物业在文明接待方面的评价：( )
  - A. 非常满意
  - B.满意
  - C.较满意
  - D.不满意
- 2、 您对物业员工在沟通和处理事件的速度及态度方面的评价：( )
  - A. 非常满意
  - B.满意
  - C.较满意
  - D.不满意
- 3、 您对物业行政服务（如：协助邮件收发、访客登记、信访接待）方面的评价：( )
  - A. 非常满意
  - B.满意
  - C.较满意
  - D.不满意
- 4、 您对物业在会务服务（会场布置、倒水、贵宾接待等）方面的评价：( )
  - A. 非常满意
  - B.满意
  - C.较满意
  - D.不满意
- 5、 您对物业在音响、电子屏、灯光、话筒等设备运行效果方面的评价：( )
  - A. 非常满意
  - B.满意
  - C.较满意
  - D.不满意

#### 二、 您对物业在日常维保方面的评价：

- 6、 您对物业在门禁和电梯等设备日常运行和维护保养方面的服务评价：( )
  - A. 非常满意
  - B.满意
  - C.较满意
  - D.不满意
- 7、 您对物业接到报修后前来处理的及时性和维修质量方面的评价：( )
  - A. 非常满意
  - B.满意
  - C.较满意
  - D.不满意
- 8、 您对物业在消防管理工作方面（灭火器、消防设施巡查、发生故障及时通知维保单位处理等）的评价：( )
  - A. 非常满意
  - B.满意
  - C.较满意
  - D.不满意

---

9、 您对物业在空调清洗保养的及时性和质量方面的评价：（ ）

- A. 非常满意      B.满意      C.较满意      D.不满意

**三、您对物业在环境与清洁卫生方面的评价：**

10、 您对物业在公共区域（大堂、走道、电梯、周边通道、卫生间等区域）的清洁卫生工作状况的评价：（ ）

- A. 非常满意      B.满意      C.较满意      D.不满意

11、 您对物业在值班室清洁卫生（床单更换、打扫等）方面的评价：（ ）

- A. 非常满意      B.满意      C.较满意      D.不满意

12、 您对物业在公共部位及办公室的绿化布置工作和及时更换方面的评价：（ ）

- A. 非常满意      B.满意      C.较满意      D.不满意

13、 您对物业在虫害（如：老鼠、蟑螂、蚊蝇等）治理方面的评价：（ ）

- A. 非常满意      B.满意      C.较满意      D.不满意

14、 您对物业在垃圾分类处理和清运方面的评价：（ ）

- A. 非常满意      B.满意      C.较满意      D.不满意

**四、您对物业在秩序管理方面的评价：**

15、 您对物业在非机动车停放秩序等方面的管理评价：（ ）

- A. 非常满意      B.满意      C.较满意      D.不满意

16、 您对物业在保安人员执行车辆进出登记情况方面的评价：（ ）

- A. 非常满意      B.满意      C.较满意      D.不满意

17、 您对物业对地面及地下室车辆停放和引导秩序工作状况的评价：（ ）

- A. 非常满意      B.满意      C.较满意      D.不满意

18、 物业人员平时有违反街道管理的情况吗？（ ）

- A.有（ ）      B.没有

19、 您对物业在服务方面还有哪些要求及保安应急处置突发事件的改进之处？

19、 您对物业在服务方面还有哪些要求及保安应急处置突发事件的改进之处？

20、 请对物业服务的总体评价（在表中打“√”）：

	非常满意	满意	较满意	不满意
客服接待				
日常维护				

环境清洁				
秩序管理				
总体评价				

## 七、踏勘现场

本项目自行踏勘，可与 2025 年 2 月 11 日上午 9: 00 至上海市杨浦区延吉中路 77 号进行踏勘，现场联系人宋英俊，电话：021-65341133。

## ★附表：

### 《履约承诺书》

致：（招标人名称）

根据贵方\_\_\_\_\_（项目名称、招标编号）采购项目，我单位针对本次投标文件中的秩序维护员作出如下承诺：

- 1、我单位若中标后，需提供上海市公安局颁发的自行招用保安员单位备案表或及时办理该备案表；
- 2、我单位提供的秩序维护人员均持有公安机关颁发的保安员证书；
- 3、我单位提供的秩序维护人员均为本单位成员；
- 4、其他：\_\_\_\_\_。（可自行补充不包含上述内容）

特此承诺！

投标人授权代表签字：

投标人（公章）：

日期：年    月    日

## 八、付款方式：

物业管理服务费按季度支付。甲方在对上一季度考核合格后，支付上季度季费用。如中标方未通过考核，招标方有权让中标方开展整改工作，整改通过后，按整改后考核情况支付上季度服务费。管理服务费按照以下考核分数进行支付：采购人每季度以调查问卷形式对投标人上一季度的物业管理服务进行考核：总体满意度 $\geq 90\%$ （优秀）全额发放物业管理服务费； $80\% \leq$ 总体满意度 $< 90\%$ （良好）当季物业管理服务费按 95% 发放； $70\% \leq$ 总体满意度 $< 80\%$ （合格）当季物业管理服务费按 85% 发放；总体满意度 $< 70\%$ （不合格）不发放该季物业管理服务费；注：全年四次满意度测评平均值低于 70%（不含）的，不续签下一年物业管理服务合同。)