



项目编号: SHXM-15-20220901-1102

无人纳管区域托底
管理服务 2022 年度
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

目录

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

28 中标通知书	18
29 合同授予的标准	18
30 授予合同时更改采购服务数量的权力	18
31 合同协议书的签署	18
32 履约保证金	18
第二章项目采购需求	19
第三章采购合同	45
第四章投标文件格式	51
一、投标人提交的商务部分相关内容格式	53
1 投标承诺书格式	53
2 投标函格式	54
3 法定代表人身份证明及授权委托书格式	55
4 投标保证金（银行保函）格式（本项目不适用）	57
5 投标人基本情况表格式	58
6 投标人应提交的资格证明材料	60
7 开标一览表格式	63
8 投标报价明细表格式	64
9 投标人提供的其他证明材料	74
10 拟分包项目一览表格式	75
11 投标人可提交的商务部分其他证明材料格式	76
二、投标人提交的技术部分相关内容格式	82
1 物业管理总体方案	82
2 各分项专业管理方案	82
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	82
4 拟投入本项目的主要设备表格式	84
5 其他需说明的问题或需采取的技术措施	84
第五章初步评审及详细评审	85
一、初步评审	85
二、详细评审	86

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，投标文件容量不宜超过150M，详细技术问题可咨询电子采购平台运维单位。

投标人组成联合体形式投标，由联合体中的主体方进行网上投标操作，投标流程和要求参照以上条款。

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

五、投标截止

投标截止后电子采购平台不再接受供应商上传投标文件。

投标截止与开标的时间以电子采购平台显示的时间为准。

六、开标

开标程序在电子采购平台进行，投标人在完成网上投标后，按照招标文件规定的时间和地点，由其法定代表人，或经授权的代理人携带要求的材料及设备【笔记本电脑、无线网卡、数字证书（CA证书）】，登录《上海政府采购网》（上海政府采购云平台）（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）参加开标。

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

带来不便。

七、投标文件解密

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

八、开标记录的确认

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

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

九、其他

根据上海市财政局《关于上海市政府采购信息管理平台招投标系统正式运行的通知》（沪财采[2014]27号）的规定，本项目招投标相关活动在电子采购平台（网址：www.zfcg.sh.gov.cn）电子招投标系统进行。投标人应根据《上海市电子政府采购管理暂行办法》等有关规定和要求执行。

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

项目概况

无人纳管区域托底管理服务2022年度项目的潜在投标人应在上海市政府采购网获取招标文件，并于2022年10月18日10:00（北京时间）前递交投标文件。

一、项目概况：

项目编号：**SHXM-15-20220901-1102**

项目名称：无人纳管区域托底管理服务2022年度

预算金额（元）：7902163.00元

最高限价（元）：7702163.00元

采购需求：

包名称：

数量：1

预算金额（元）：7902163.00元

简要规格描述或项目基本概况介绍、用途：南汇新城镇芦潮港社区有多个开放式小区和多处无人管理区域，这些区域无人管理、环境差、设施设备损坏率高又无维修资金。为加强这些无人管理区域的管理水平和服务质量，切实解决老百姓“急、难、愁”问题，需将这些区域统一纳入管理，提供综合管理服务。

采购预算金额：7902163.00元（国库资金：7902163.00元；自筹资金：0元）。本采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为：物业管理。采购项目需要落实的政府采购政策情况：促进残疾人就业、促进中小企业发展。交付地址：上海市浦东新区南汇新城镇。

合同履约期限：自合同签订之日起1年，暂定为2022年11月1日至2023年10月31日。

本项目（**不允许**）接受联合体投标。

二、申请人的资格要求：

- 1.满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；
- 2.落实政府采购政策需满足的资格要求：。

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

三、获取招标文件

时间：**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）

地点：上海市政府采购网

方式：网上获取

售价（元）：0

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

提交投标文件截止时间：2022年10月18日10:00（北京时间）

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

开标时间：2022年10月18日10:00

开标地点：上海政府采购网（上海政府采购云平台）（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）。届时请投标人代表持投标时所使用的数字证书（CA证书）参加开标。自行携带无线上网的笔记本电脑、无线网卡、数字证书（CA证书）。

五、公告期限

自本公告发布之日起5个工作日。

六、其他补充事项

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

2、现场踏勘：本项目安排踏勘。2022年9月30日9:00时（北京时间），地点：上海市浦东新区申港大道200号。联系人：马青，联系电话：021-68281547/15800537725。踏勘需要健康码和48小时核酸检测阴性证明。

3、答疑时间：本项目不安排答疑。

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

合格供应商可在招标公告规定的时间内下载招标文件并按照招标文件要求参加投标。

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

七、对本次采购提出询问，请按以下方式联系

1.采购人信息

名称：上海市浦东新区南汇新城镇人民政府

地址：上海市浦东新区申港大道200号

联系方式：021-68281547

2.采购代理机构信息

名称：上海市浦东新区政府采购中心

地址：上海市浦东新区民生路1399号16楼

联系方式：021-68548100

3.项目联系方式

项目联系人：刘美令

电话：021-68548100

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：无人纳管区域托底管理服务 2022 年度	
5.1	关于现场踏勘 (1) 集合时间：2022年9月30日9:00时（北京时间） (2) 地点：上海市浦东新区申港大道200号 (3) 联系人：马青 (4) 联系电话：021-68281547/15800537725	
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（必须加盖投标单位公章）递交至《投标邀请》“七、对本次采购提出询问，请按以下方式联系”中的采购代理机构地址。	
6.2	答疑会时间：****年**月**日**:**时（北京时间） 地点：上海市浦东新区民生路1399号4楼4A05室	<u>（本项目不适用）</u>
10.1.1	<p>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）：</p> <p>(1) 投标承诺书</p> <p>(2) 投标函</p> <p>(3) 法定代表人身份证明及授权委托书</p> <p>(4) 投标保证金<u>（本项目不适用）</u></p> <p>(5) 投标人基本情况表</p> <p>(6) 投标人应提交的资格证明材料</p> <p>①财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函</p> <p>②中小企业声明函；</p> <p>对预留份额专门面向中小企业采购的，按照要求提供完整、准确的《中小企业声明函》，声明为“小微企业”。</p> <p>(7) 开标一览表</p> <p>(8) 投标报价明细表</p> <p>(9) 根据招标文件要求，投标人提供以下证明材料：无</p> <p>(10) 拟分包项目一览表。{专业维保服务可进行分包，若专业维保服务进行专业分包，则分包单位须提供建筑工程施工总承包三级及以上资质证书；若专业维保服务工作不进行专业分包，则投标单位须提供建筑工程施工总承包三级及以上资质证书}</p> <p>(11) 投标人可提交的商务部分其他证明材料（不仅限于以下资料）</p> <p>①投标人综合实力介绍，包括投标人认为可以证明其履约能力和水平的《近三年类似项目承接及履约情况一览表》（详见“投标文件格式”），获得的有关荣誉证书，质量管理体系和质量保证体系等方面的认证证书</p>	投标文件内容不完整、格式不符合要求，导致投标文件被误读、漏读，由投标人自行负责，为此投标人需承担其投标文件在评标时被扣分甚至被认定为无效投标的风险。

条款号	内容规定	备注
	<p>②投标人认为可以证明其信誉和信用的其他材料；</p> <p>③残疾人福利性单位声明函。（注：仅残疾人福利单位提供）</p> <p>④信用记录查询页面（投标供应商需在报名开始后至投标截止日期前的任一时间，登陆“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn) 查询本供应商是否被列入失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单，同时截屏打印查询页面并加盖公章；登陆中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询本供应商是否被列入政府采购严重违法失信行为记录名单，同时截屏打印查询页面并加盖公章）。</p> <p>⑤消防监控人员须持消防设施操作员职业资格证书上岗承诺。</p>	
10.1.2	<p>投标人提交的投标文件技术部分应包括（不局限于以下内容）：</p> <p><u>（1）物业管理总体方案（应含必要的图、表）</u></p> <p>①管理服务理念和目标（要求结合本项目的物业的软硬件设施配置及本物业使用性质特点，提出物业管理的总体思想、管理框架、服务定位、目标及具体实施措施）</p> <p>②项目管理机构运作方法及管理制度（编制项目管理机构、工作职能组织运行图，物业管理的工作计划，阐述项目负责人、主要管理人员的管理职责、内部管理的职责分工、日常管理制度和考核办法等）</p> <p><u>（2）各分项专业管理方案（可辅以图、表）</u></p> <p>①物业管理服务分项标准与承诺（针对本项目管理服务的要求，细化的各分项服务标准以及服务承诺）</p> <p>②安全运行及应急处理方案，可能涉及到的内容包括（但不仅限于下列内容）：</p> <p>a.突然断水、断电、通信故障的应急措施</p> <p>b.电梯突然停运或机电故障的应急措施</p> <p>c.发生火警时的应急措施</p> <p>d.疫情防控工作方案</p> <p>③日常维护、维修计划与实施方案</p> <p>④与外委业主相互沟通的具体措施</p> <p><u>（3）拟投入本项目的组织管理体系及主要管理人员、各专业岗位配备情况；（详见“投标文件格式”中《拟派主要管理人员汇总表》、《项目经理基本情况表》）</u></p> <p><u>（4）拟投入本项目的设备情况；（详见“投标文件格式”中《拟投入本项目的主要设备表》）</u></p> <p><u>（5）其他需说明的问题或需采取的技术措施（如果有）</u></p>	投标文件内容不完整、格式不符合要求，导致投标文件被误读、漏读，为此投标人需承担其投标文件在评标时被扣分甚至被认定为无效投标的风险。
12.1	投标有效期：投标截止日期之后的 90 天（日历天）	
13.1	投标保证金：**元	<u>（本项目不适用）</u>
13.3	投标保证金提交方式： 支票、汇票、本票、保函等非现金形式 投标保证金有效期：同“投标有效期”	<u>（本项目不适用）</u>

条款号	内容规定	备注
	<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提交地址：上海市浦东新区民生路 1399 号**室</p> <p>联系人：*****</p>	
15.1	<p>投标截止时间详见《投标邀请》</p>	
★21.1	<p>开标结束后，采购人或采购代理机构对投标人的资格进行审查。投标人不满足下列情形之一的，其投标文件不予符合性审查。</p> <p>（1）投标人符合招标文件“投标人须知”第3.1条规定的资格条件的；</p> <p>（2）投标人按“投标人须知前附表”第10.1.1（6）条款规定提交资格证明材料。</p>	<p>1、本条款所提及内容均为实质性响应条件。</p> <p>2、投标人证明材料提供不完整，关键信息模糊、难以辨认或甄别的，视作未按要求提供资格证明材料。</p>
★21.3	<p>评标委员会如发现投标人及其投标文件不满足下列情形之一的，经评标委员会审定后，该投标文件作无效标处理。</p> <p>（1）投标文件中的下列内容按招标文件要求签署、盖章的（具体详见“投标文件格式”要求）：</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 投标承诺书 ➢ 投标函 ➢ 授权委托书 ➢ 开标一览表 <p>（2）投标人未提交两个以上不同的投标报价；（注：招标文件要求提交备选投标的除外）</p> <p>（3）投标人接受招标文件规定的投标有效期的；</p> <p>（4）接受招标文件规定的项目实施或服务期限；</p> <p>（5）未出现投标报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，且不能按评标委员会要求提供说明材料的；</p> <p>（6）投标报价未超过招标文件中规定的最高限价；</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：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>本条款所提及内容均为实质性响应条件，若所列实质性检查内容判断标准与其他各处有矛盾之处，以此处所列要求为准。</p>

条款号	内容规定	备注
	<p>（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： <u>①接受并满足招标文件的实质性响应要求和条件；</u> <u>②承诺消防监控人员须持消防设施操作员职业资格证书上岗；</u> <u>④自有/分包持有建筑工程施工总承包三级及以上资质证书。</u></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>	
23.3	本项目授权评标委员会依照评标办法确定中标人	
30.1	采购服务数量的更改：依据《中华人民共和国政府采购法》，需要继续从原供应商处添购的，添购资金总额不超过原合同采购金额的 10%。	
32.1	<p>履约保证金金额：（单位：元）</p> <p>履约保证金提交方式：支票、汇票、本票、保函等非现金形式</p> <p>履约保证金提交时间：签订合同协议书之前</p>	<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）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询相关投标人信用记录，并对供应商信用记录进行甄别，对被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单，以及上述网站查询中其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，将拒绝其参与政府采购活动。各供应商的信用信息查询记录作为采购文件一并归档。两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，应当对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

1.9 本招标文件中的不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。应包括重大自然灾害（如台风、洪水、地震等）、政府行为（如征收、征用）、社会异常事件。

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

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

1.12 本招标文件中出现前后矛盾的，以在招标文件中出现顺序在后的解释为准（招标文件中有特

别说明的除外）。

1.13 本招标文件中标有“★”的内容为实质性响应要求和条件。

1.14 本招标文件由采购人和集中采购机构负责解释。

2 招标范围和内容

2.1 本项目招标范围和内容详见招标文件“第二章”。

3 投标人的资格要求

3.1 合格的投标人应满足《投标邀请》中“二、申请人的资格要求”的要求。

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

4 投标费用

4.1 投标人在投标过程中的一切费用，不论中标与否，均由投标人承担。

5 现场踏勘

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

5.2 现场踏勘期间的交通、食宿由投标人自行安排，费用自理。

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

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

6 答疑会

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

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

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

7 合格的服务

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

（二）招标文件

8 招标文件的内容

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

8.1.1 投标邀请

8.1.2 投标人须知及前附表

8.1.3 项目采购需求

8.1.4 采购合同

8.1.5 投标文件格式

8.1.6 初步评审及详细评审

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，对投标文件进行修改或撤回。

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

录。

（四）开标与评标

18 开标

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

19 投标文件解密和开标记录的确认

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

19.2 如电子采购平台开标程序有变化的，以最新的操作程序为准。

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

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

20 评标委员会组成

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

21 投标文件的初步评审

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

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

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

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

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

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

21.4.3 投标文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

21.4.4 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以《开标记录表》的总价为准，并修改单价；投标文件中如果同时出现上述两种或两种以上错误或矛盾的，则根据以上排序，按照序号在先的方法进行修正。

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

22 投标文件的澄清

22.1 对于投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标

委员会应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者修改。

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

23 详细评审

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

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

23.3 本项目中标人的确定方式详见“前附表”。

24 细微偏差

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

25 政府采购结果公开

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

（五）质疑与诚信记录

26 质疑

26.1 投标人认为招标文件、采购过程和中标结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式（具体格式可通过中国政府采购网 www.cccp.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

26.2 投标人应知其权益收到损害之日，是指：

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

26.2.2 对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日。

26.2.3 对中标结果提出质疑的，为中标结果公告期限届满之日。

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

27 诚信记录

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

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

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

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

（六）授予合同

28 中标通知书

28.1 中标人确定后，采购人和集中采购机构将向中标人发出中标通知书。

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

29 合同授予的标准

29.1 除第 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。

30 授予合同时更改采购服务数量的权力

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

31 合同协议书的签署

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

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

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

32 履约保证金

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

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

第二章项目采购需求

一、说明

1 总则

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

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

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

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

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

1.6 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：无人纳管区域托底管理服务 2022 年度

3 项目基本情况

项目类型：综合管理服务

坐落位置：芦潮港芦潮路、渔港路等、芦潮港杭湾路 274 号等。建筑面积 176320.08 平方米。

管理服务区域：东至芦潮港芦潮路，南至南芦公路中英街，西至南芦公路西侧，北至芦潮港路 51 号。

纳管区域：果园、港口、海滨居委等。

保洁服务、小区维修。

4 招标范围与内容

4.1 项目背景及现状：

（1）共计 41 个老旧小区或纳管区域，涉及港口、果园、海滨 3 个居委会，分布于约 15 平方公里范围内。小区保洁、维修。

（2）房屋建造年代久远，大多数是 20 世纪 70-80 年代建造，小区内房屋及公共设施设备陈旧老化、缺失，损坏率高，维修量大。

（3）无序开发建设的老旧小区，大多数房屋无房产证。

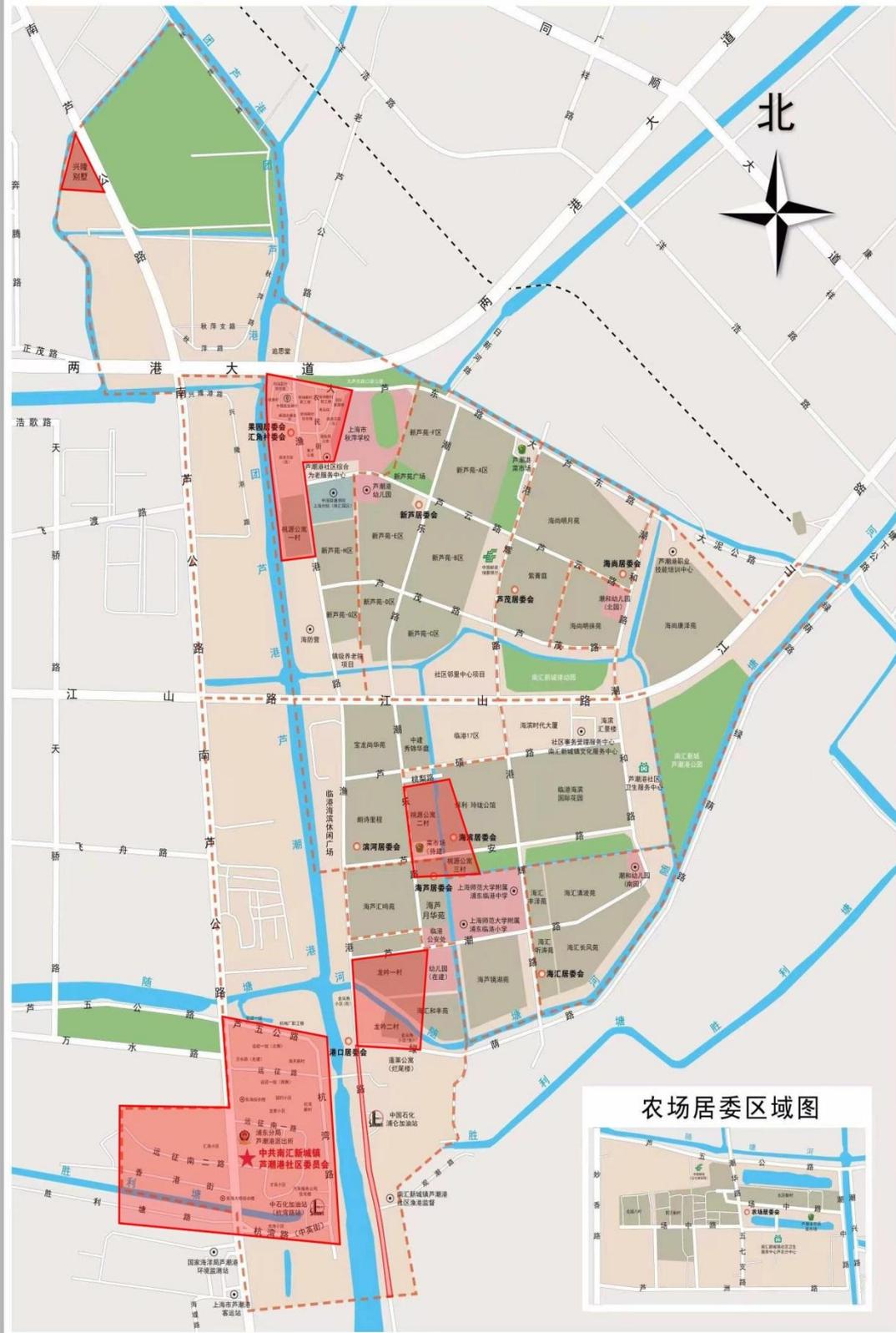
（4）无证房产，无业主委员会，无房屋维修资金。

（5）下设 1 个应急维修站（需 24 小时安排工程人员值班，接受业主报修）、1 个服务中心（服务中心用房需中标人自行租赁，应满足日常办公面积）。

（7）小区内外来务工者租借房屋居住的数量较多。

（ 8 ） 小 区 面 积 明 细 表 。

南汇新城镇老旧小区平面图



老旧小区明细表

序号	小区名称	小区地址	房屋建筑面积（米 ² ）	户数（户）	幢数（幢）	绿化面积（米 ² ）	备注
1	集才公寓	芦潮港镇果园路 145 弄	6284	57	1	2300	
2	供销社小区	芦潮港镇果园路 145 弄	2490	30	1		
3	供销社住宅楼	农民街	2520	29	2		
4	龙吟小区	芦潮港镇芦潮路渔港路	33369	323	24	10500	
5	祝滨小区	芦潮港镇芦潮路 60 弄南侧	16979	150	5	5500	
6	龙吟 60 弄	芦潮港镇芦潮路 60 弄	4152	48	1		
7	潘川房产	芦潮港镇芦潮路渔港路	2250	25	1		
8	财政大楼	芦潮港镇芦潮路渔港路	2193	12	1		
9	龙吟二村	芦潮港镇渔港路	9534	108	6	3050	
10	金尖角	芦潮港镇绿荫路龙吟二村东侧	2550	30	2		
11	金尖角西	渔港路	2500	24	24		
12	机械厂职工楼	芦潮港镇杭湾路引擎机床西侧	3672	48	2		
13	杭湾新村	芦潮港镇杭湾路 274 号	6380	80	2	1000	
14	乘风楼	芦潮港镇杭湾路	900	12	1		
15	汽车服务公司	芦潮港镇杭湾路加油站西侧	3780	36	1		
16	才良小区	芦潮港镇南路公路镇政府南侧	1462	18	1		
17	国钧住宅楼	芦潮港镇南路公路镇政府北侧	1460	12	1		
18	龙意小区	芦潮港镇南路公路	5100	68	7	1200	
19	光海小区	芦潮港镇南路公路中英街	16229	132	5	5700	
20	汇港大楼	芦潮港镇南路公路镇政府西侧	4538	40	2		
21	香港街	芦潮港路	14400	400	8	2590	
22	桃源别墅一村	渔港路	9200	46	46		

23	桃源别墅二村	潮乐路芦硕路	11200	54	54	1000	
24	桃源别墅三村	潮乐路芦安路	2200	10	10		
25	兴隆别墅	芦潮港路 51 号	7400	37	37		
26	长信小区 （登陆局公房）	果园路 145 弄 46 号	1200	7	1		
27	庙港五组东片、 西片	庙港五组		105			
28	供销商住楼	渔港路 2 号	1200	7	1		
29	农民街（包括登 陆局公房北支 路）	果园镇华泰药店起至集才 小区止		20			
30	农机新村	渔港路 46 号北	1200	7	1		
31	食品站	果园路 159 号	1800	3	1		
32	龙吟一村南自 建房	龙吟一村 20 号南		5	5		
33	龙吟二村周围 村居民	芦潮港镇 581 弄		6	8		
34	海鲜街东、西两 侧（渔港路至胜 利塘路）	渔港路 645 号-765 号		50			
35	渔港路（福京超 市开始）至绿荫 路（居委）	渔港路 420 号-609 号		77			
36	杭湾路两侧	杭湾路南 128 号-413 号		380			（杭湾路 南 128 号 -301 号、 杭湾路北 305 号-413 号）
37	杭湾新村北 2 个门洞	杭湾路 276 号、278 号	1600	20			
38	远征一组南侧、 北侧	远征村 402 号-447 号		200			
39	胜利塘路、胜潮 路、汇帆路						
40	桃源二村北靠 河南绿化带、桃 源二村围墙西 边绿化带、桃源 三村 138 号北 边绿化带					1700	

合计：	179742	2716	262	34540	
-----	--------	------	-----	-------	--

4.2 项目招标范围及内容：范围包括 179742 平方米的建筑面积（不含农民自建房）和 34540 平方米的绿化面积，服务内容包括该建筑物及 2 个二次供水大型泵站和 101 只二次供水水箱的维修保养和水电的能耗费，区域内公共设施、设备的维修保养、绿化的养护，区域内的所有保洁、保绿服务、投诉处理等。

4.3 本项目服务期限：自合同签订之日起 1 年，暂定为 2022 年 11 月 1 日至 2023 年 10 月 31 日。

5 承包方式

5.1 依照本项目的招标范围和内容，中标人以“全包”方式实施服务管理承包，其中专业维保服务可进行分包。“全包”的含义指：合同价格包含直接人工费，材料费，能耗费，管理费，日常维修费，利润，税金。

5.2 本项目允许非主体、非关键性工作专业分包。专业维保服务可进行分包，若专业维保服务进行专业分包，则分包单位须提供建筑工程施工总承包三级及其以上资质证书；若专业维保服务工作不进行专业分包，则投标单位须提供建筑工程施工总承包三级及其以上资质证书。分包承担主体应具备承担分包合同的专业资格（资质）或经营范围，并具备履约所必须的设备和专业技术能力。但中小企业享受中小企业扶持政策获取政府采购合同后，小型、微型企业不得分包或转包给大型、中型企业，中型企业不得分包或者转包给大型企业。

5.3 投标人拟在中标后将中标项目的非主体、非关键性工作分包的，应当在投标文件中载明分包承担主体，分包承担主体不得再次分包。

5.4 分包不能解除中标人的任何责任与义务，分包承担主体对分包工程的质量和安全生产作业负责，中标人对分包工作内容承担连带责任。

5.5 中标人应与分包承担主体签订分包合同，并按照规定办理相关手续，分包合同应遵循相关法律、法规及行业管理要求。

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），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。

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。

7.2 支付方式

7.2.1 本项目合同金额采用分期付款的方式，在采购人和中标人合同签订，且财政资金到位后，每 1 个月按照考核结果支付相应的合同款项。

三、技术质量要求

8 适用技术规范和规范性文件

《学校物业管理服务规范》上海市地方标准；

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

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 岗位设置表

序号	岗位名称	建议配置数（最低要求）	工作时间	备注
1	项目经理	1	9: 00-17:00	
2	片区经理（现场管理）	2	9: 00-17:00	

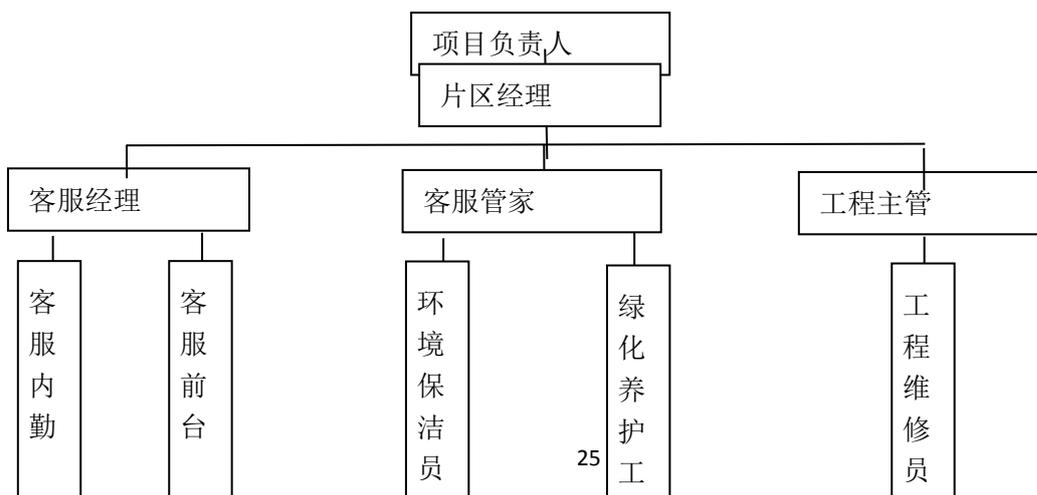
3	客服经理（主管）	1	9: 00-17:00	
4	日常工程主管	1	9: 00-17:00	
5	应急工程主管	1	9: 00-17:00	
6	客服内勤	1	9: 00-17:00	
7	客服前台	4	9: 00-17:00	
8	果园片区客服管家	2	9: 00-17:00	
9	芦潮港片区客服管家	4	9: 00-17:00	
10	果园片区维修员	4	8:30-17:00	
11	芦潮港片区维修员	4	8:30-17:00	夜间轮流值班
12	应急维修员	6	8:30-17:00	
13	集才公寓保洁员	2	7:00-11: 00、13:00-17: 00	
14	供销社小区保洁员		7:00-11: 00、13:00-17: 00	
15	供销社住宅楼保洁员	2	7:00-11: 00、13:00-17: 00	
16	供销社住楼保洁员		7:00-11: 00、13:00-17: 00	
17	长信小区 （登陆局公房）保洁员	1	7:00-11: 00、13:00-17: 00	
18	庙港五组东片、西片保洁员		7:00-11: 00、13:00-17: 00	
19	农民街（包括登陆局公房北支路）保洁员		7:00-11: 00、13:00-17: 00	
20	农机新村保洁员	1	7:00-11: 00、13:00-17: 00	
21	食品站保洁员		7:00-11: 00、13:00-17: 00	
22	桃源别墅一村保洁员	1	7:00-11: 00、13:00-17: 00	
23	兴隆别墅保洁员	1	7:00-11: 00、13:00-17: 00	
24	龙吟小区保洁员		7:00-11: 00、13:00-17: 00	
25	龙吟一村南自建房保洁员	4	7:00-11: 00、13:00-17: 00	
26	祝滨小区保洁员	2	7:00-11: 00、13:00-17: 00	
27	龙吟 60 弄保洁员	1	7:00-11: 00、13:00-17: 00	
28	潘川房产保洁员		7:00-11: 00、13:00-17: 00	
29	财政大楼保洁员	1	7:00-11: 00、13:00-17: 00	
30	龙吟二村保洁员		7:00-11: 00、13:00-17: 00	
31	龙吟二村周围村居民保洁员	1	7:00-11: 00、13:00-17: 00	
32	海鲜街东、西两侧（渔港路至胜利塘路）保洁员	1	7:00-11: 00、13:00-17: 00	
33	渔港路（福京超市开始）至绿荫路保洁员	1	7:00-11: 00、13:00-17: 00	
34	胜利塘路、胜潮路、汇帆路保洁员	1	7:00-11: 00、13:00-17: 00	
35	金尖角保洁员	1	7:00-11: 00、13:00-17: 00	

36	金尖角西保洁员	1	7:00-11: 00、13:00-17: 00
37	桃源别墅二村保洁员		7:00-11: 00、13:00-17: 00
38	桃源别墅三村保洁员		7:00-11: 00、13:00-17: 00
39	桃源二村北靠河南绿化带、桃源二村围墙西边绿化带、桃源三村 138 号北边绿化带保洁员	2	7:00-11: 00、13:00-17: 00
40	机械厂职工楼保洁员	1	7:00-11: 00、13:00-17: 00
41	杭湾新村保洁员	1	7:00-11: 00、13:00-17: 00
42	杭湾路两侧保洁员		7:00-11: 00、13:00-17: 00
43	杭湾新村北 2 个门洞保洁员	1	7:00-11: 00、13:00-17: 00
44	乘风楼保洁员		7:00-11: 00、13:00-17: 00
45	汽车服务公司保洁员		7:00-11: 00、13:00-17: 00
46	远征一组南侧、北侧保洁员	1	7:00-11: 00、13:00-17: 00
47	才良小区保洁员	1	7:00-11: 00、13:00-17: 00
48	国钧住宅楼保洁员		7:00-11: 00、13:00-17: 00
49	龙意小区保洁员	1	7:00-11: 00、13:00-17: 00
50	光海小区保洁员	2	7:00-11: 00、13:00-17: 00
51	汇港大楼保洁员	1	7:00-11: 00、13:00-17: 00
52	香港街保洁员	1	7:00-11: 00、13:00-17: 00
53	绿化维保工	4	7:00-11: 00、13:00-17: 00
合计		69	

9.2 组织架构、管理制度及管理团队要求

9.2.1 为保证小区生活的正常开展，投标单位需提供最大限度接纳、安置原物业服务人员的方案，经考核合格后接纳原有物业服务人员 80%以上。

9.2.2 组织架构



9.2.3 管理团队要求

- （1）所有人员要求政治上可靠，保守采购人工作秘密，身体素质好，无不良行为记录。
- （2）服务人员应接受过相关专业技能的培训，尽快熟悉采购人的基本情况、熟练操作和正确使用相关专用设备。
- （3）人员安排必须充分满足各岗位和工作量的需要。
- （4）本项目人员须为本单位在职人员、不得是兼职人员和退休人员。
- （5）物业管理服务中心用房、保洁休息室、垃圾清运车辆及应急抢修车辆等均由中标人自行进行租赁，但须在管理范围内，方便居民上门。租赁费用不在本次投标报价中。

9.3 各岗位具体服务要求

9.3.1 管理人员

1) 项目经理

- （1）基本条件：25—50 岁之间，性别不限。
- （2）专业知识：具有企业管理或其他相关管理专业学习经历，物业管理实际工作经验丰富；本科及以上学历，如有物业管理经理上岗证请提供，熟悉物业管理相关的法律、法规及行业要求，并能正确掌握和应用。
- （3）工作内容
 - ①贯彻执行公司各项方针、政策、全面负责管理处的日常事务和管理工作。
 - ②定期巡查项目各岗位员工工作，负责对项目设施设备、环境保洁绿化、应急维修提出合理建议，负责制定完善各工作岗位流程并落实执行。
 - ③安排和调整各部门人员工作指导，建立、健全各项规章制度，指导、督促各片区工作，检查督促岗位责任的执行情况，不断提高服务质量，落实奖惩制度，督促各部门工作，保障物业管理工作正常进行。
 - ④制定并监督、指导、检查本管理处的年度计划及执行情况，按季向采购人上报工作计划和工作总结，并组织编写管理报告和各種通知、公函。
 - ⑤负责传达采购人的相关文件、通知及会议精神。

2) 片区经理

- （1）基本条件：25—50 岁之间，性别不限。
- （2）专业知识：具有企业管理或其他相关管理专业学习经历，物业管理实际工作经验丰富；专科及以上学历，如有物业管理经理上岗证请提供，熟悉物业管理相关的法律、法规及行业要求，并能正确掌握和应用。
- （3）工作内容
 - ①定期巡查项目各岗位员工工作，负责对片区设施设备、环境绿化、应急维修提出合理建议，协助项目负责人制定完善各工作岗位流程并落实执行。
 - ②检查监督本辖区工程维修、清洁卫生人员以及管理员工作情况并进行考核。
 - ③熟悉国家有关法规，掌握各业主情况，检查督促各责任区管理的实际操作。
 - ④随时掌握租金、管理费、水电费等缴纳情况，控制各种公共能耗的开支，并组织解决好有关投诉，不断改进服务质量。
 - ⑤加强部门的团结合作，树立整体思想，密切与各部门的联系，互相沟通、协调。
 - ⑥负责各小区的治安消防工作，落实对管家的思想和业务的培训工作，提高管家的素质。
 - ⑦处理各小区内重大违章、违纪行为和重大突发性事件。熟练地掌握火警、台风、治安案件的应急处理办法，并能有效及时组织、安排处理。
 - ⑧全面掌握小区绿化、按绿化规划做好小区的绿化工作。
 - ⑨与社区、居委会多交流沟通，并处理和协调好工作关系。

3) 客服经理

- (1) 基本条件：25—45 岁之间，男女不限。
- (2) 专业知识：具有行政、档案管理或其他相关专业学习经历，有合法身份证明，个人无不良行为记录，大专及以上学历。
- (3) 工作内容
- ①熟悉掌握辖区业主的基本情况，建立收费台账。
- ②负责各类投诉事宜的受理、跟踪、协调工作。
- ③协助项目负责人做好项目上各类通知的拟写、物业数据的分析报告等工作。
- ④负责办理业主入住、迁出手续，监督管理装修事务。

4) 工程主管

- (1) 基本条件：25—50 岁之间，男性。
- (2) 专业知识：熟悉管理工程、设施、设备相关的法律、法规及行业要求，并能正确掌握和应用，需具备高低压证。
- (3) 工作内容
- ①协助项目负责人开展指导、配合项目对房屋、公共设备、设施管理及维护，保证设施设备完好和使用工作。
- ②负责各类突发抢修、应急维修的人员调配、技术支持工作。
- ③接到工程方面的投诉后，立即调查核实，提出处理意见，3 日内回电答复、书面答复或回访投诉人。如因客观原因而无法解决的，应在 3 日内向投诉人说明解释。

9.3.2 工程设备维修管理

1) 日常维保

(1) 现有设备清单

老旧小区区域设施设备明细表（表一）

序号	设备名称	位置	品牌	规格型号	数量	备注
1	消火栓	各小区	各品牌	各种型号	11 套	
2	水箱	各小区	各品牌	各种型号	101 只	/
3	水泵房	农场小区	各品牌	各种型号	2 间	/

老旧小区区域设施设备明细表（表二）

序号	小区名称	防盗门	化粪池	监控摄像头	围墙		护栏		其他设备
		数量	数量	数量	总长度	总面积	总长度	总面积	
		（单位：扇）	（单位：只）	（单位：只）	（单位：米）	（单位：平方米）	（单位：米）	（单位：平方米）	
1	汽车服务公司	3	1						
2	才良小区		1						
3	龙忆小区		2		100	200	100	200	
4	海天小区		1						
5	汇港小区		1						
6	乘风楼		1						
7	杭湾小区	8	2	2	180	360			
8	供销社小区	3	2						

9	国钧小区	1	2		20	40			
10	机械厂职工楼		2		60	1200			
11	光海小区		5				300	450	
12	香港街		8						
13	供销社住宅楼	3	2						
14	集才公寓	6	2						
15	兴隆别墅		2	2	150	300	100	200	
16	桃源一村		2				70	140	
17	龙吟一村	21	15	1			150	315	
18	芦商小区	9							
19	60 弄	4							
20	财政大楼	1							
21	潘川小区	1	1						
22	金尖角小区		1						
23	龙吟二村	6	4						
24	祝滨小区	15					400	840	
25	桃源二村				300	630			
26	桃源三村				200	420			
27	长信小区 （登陆局公房）				60	144			
28	庙港五组东片、西片								
29	供销商住楼								
30	农民街（包括登陆局公房北支路）								
31	农机新村								
32	食品站								
33	龙吟一村南自建房								
34	龙吟二村周围村居民		1						
35	海鲜街东、西两侧（渔港路至胜利塘路）		1						
36	渔港路（福京超市开始）至绿荫路（居委）		5						
37	杭湾路两侧		10						
38	杭湾新村北 2 个门洞								
39	远征一组南侧、北侧								
40	胜利塘路、胜								

	潮路、汇帆路								
41	桃源二村北靠河南绿化带、桃源二村围墙西边绿化带、桃源三村 138号北边绿化带								
合计：		81	74	5	1070	3294	1120	2145	

老旧小区区域设施设备明细表（表三）

序号	小区名称	占地面积	小区内道路			雨，污水管道			窨井盖	路灯	
		总面积	数量	总长度	总面积	数量	管径	总长度	数量	数量	线路总长度
		（单位：平方米）	（单位：条）	（单位：米）	（单位：平方米）	（单位：条）	（单位：mm）	（单位：米）	（单位：只）	（单位：只）	（单位：米）
1	汽车服务公司	900	1			24	100	400	15		
2	才良小区	1200	1	60	180	10	100	180	8		
3	龙忆小区	800	4	400	1200	32	100	480	38		
4	海天小区	1800	3	130	390	8	100	120	18		
5	汇港小区	1800	2	80	280	12	100	200	20		
6	乘风楼	400	1	20	60	4	100	80	4		
7	杭湾小区	3250	3	220	800	24	100	432	36		
8	供销社小区	1600	1	80	400	10	100	150	10		
9	国钧小区	400	1	20	60	8	100	120	8		
10	机械厂职工楼	1500	2	90	400	16	100	300	18		
11	光海小区	10000	6	640	1580	30	100	600	70		
12	香港街	1350	10	705	2300	64	100	240	110		
13	供销社住宅楼	3000	1	100	400	12	100	1200	8		
14	集才公寓	1800	3	120	4903	30	100	450	12	7	120
15	兴隆别墅	10000	7	500	2400	148	100	1050	60		
16	桃源一村	10500	5	430	2400	200	300	1400	65	5	150
17	龙吟一村	2700	6	570	1280	18	300	630	178	18	500
18	芦商小区		1	80	320	2	300	170	54		
19	60弄	1200	1	60	180	2	300	120	24	3	60
20	财政大楼	800	1	50	100	2	300	100	12		
21	潘川小区	800	1	50	100	2	200	100	12		
22	金尖角小区	2100	2	80	360	4	300	320	24		
23	龙吟二村	4000	2	180	1520	4	300	220	36	7	180
24	祝滨小区	11000	5	330	1410	8	300	510	90	28	600
25	桃源二村	30000	12	750	4830	19	300	1170	220		

26	桃源三村	2650	2	70	470	4	300	260	40		
27	长信小区 （登陆局公 房）	600	2				300	100	10		
28	庙港五组东 片、西片	20200	2	200	500						
29	供销商住楼	600					300	100	2		
30	农民街（包 括登陆局公 房北支路）	270	1	270	1080		300/5 00	500	75		
31	农机新村	400					300	50	10		
32	食品站	900					300	50	6		
33	龙吟一村南 自建房	1600									
34	龙吟二村周 围村居民	1500									
35	海鲜街东、 西两侧 （渔港路至 胜利塘路）	22100	10	1100	2200		300	600	43		
36	渔港路（福 京超市开 始）至绿荫 路（居委）	20000	1	500	1500		300	500	12		
37	杭湾路两侧	28800	2	1000	4000		300	1000	80		
38	南孚楼（杭 湾新村北 2 个门洞）	320	1	50	200		300	100	20		
39	远征一组南 侧、北侧	225000	16	4200	8400		300	1200	60		
40	胜利塘路、 胜潮路、汇 帆路	2400	3	960	2400						
41	桃源二村北 靠河南绿化 带、桃源二 村围墙西边 绿化带、桃 源三村 138 号北边绿化 带										
合计：		430240	122	14095	48603	697	-	15202	1508	68	1610

（2）维修站主要职责

维修站负责管理区域检查、现场查看及小修等：

①建立健全南汇新城镇居住小区应急维修服务网络，根据政府要求，加强对辖区内物业企业维修服务的指导、监督；

- ②接受本辖区内应急维修服务能力不足的有关物业服务企业的委托实施有偿应急维修服务，但需根据政府安排先行维修；
- ③处理物业服务热线 962121 和 12345 市民热线受理的本辖区内居民报修事件，以及新区范围内出现物业突发事件时予以增援、救助；
- ④做好纳管小区内的日常维修工作，为新抛盘小区提供应急托底服务和日常维修；
- ⑤完成政府安排的其他相关工作。期接受公司组织的相关培训和学习，不断提高自己的专业技能和业务素质。

（3）人员要求

①基本条件：50 岁以下，男性

学历证书：初中及以上学历，有强电、弱电、暖通、或其他相关专业培训或学习经历，

②专业知识：具有相应岗位的业务知识和技能，具有低压证书。

③工作内容

中标供应商负责设施设备日常的管理、零星维修，以及设备设施专业养护、法定检测的监管：各类设备完好率达 95%，维修及时率达 100%，维修合格率达 100%。无等级安全事故设备责任事故。保证供配电系统 24 小时正常运行，出现故障立即排除。重要区域、重大活动期间照明电气完好率达 100%，积极协助采购人搞好节能降耗工作，若遇计划停电及时发出预告。给排水系统通畅，无大面积跑水、积水、长时间停水事故；落水管、下水道、污水管和化粪池等排放畅通，无堵塞，井盖完好无损。若遇计划停水及时发出预告。

室外道路地坪、广场砖无大面积起壳、残缺、无明显长裂痕。停车场地保持平整，无积水。工作日 9 时至 17 时设报修电话，从接到报修电话后 15 分钟内到现场，属一般小修即刻修理且不过如属较大修理的，做好合理安排，一般在三天之内修复。如夜间有突发任务，从接报修电话一个小时内到达现场。

2) 专业维保（此项内容可分包）

维修内容由中标人根据自行检查、居民或居委会进行明确，维修工作量及验收需由居委会进行确认，维修费用计入此次报价，预计维修工作量见以下清单。

序号	维修内容	维修数量	单位	备注
1	屋顶水箱不锈钢小爬梯维修、跟换	57	米	
2	制作、安装不锈钢水箱盖	20	个	
3	外墙瓷砖脱落维修	100	平方	
4	楼道总上水管道更换	150	米	
5	楼道总下水管道更换	500	米	
6	楼顶渗水维修	1300	平方	
7	屋顶雨水沟清理及垃圾清运	38000	米	
8	外墙渗水维修	600	平米	
9	室内公区涂料（含渗水）维修	1500	平米	
10	铁质单元门更换	20	扇	
11	铁质单元门维修钢管	50	扇	
12	5mm 破损玻璃更换	100	平米	

13	铝合金推拉窗维修	50	m ²	
14	室外排污管严重堵塞，重新开挖排管修复	30	米	
15	高压冲洗、吸污车辆管道疏通（直径 600mm 以内）	7500	米	
16	室外排污隔油池、格栅井清掏冲洗	40	个	

9.3.3 保洁

1) 人员要求

- (1) 基本条件：55 岁以下，初中及以上学历。
- (2) 专业知识：掌握各种清洁使用方法、能使用清洁器具，具有良好的工作责任心和服务意识。

2) 工作内容

- (1) 根据管理需要设置 30 个道路保洁清扫岗，对所指定的保洁区域的垃圾清扫，道路每天一次进行清扫并循环检查，确保环境卫生整洁。
- (2) 根据管理需要设置 10 个垃圾清运岗（中标人自备垃圾清运车辆），垃圾做到日产日清，清运到集中垃圾点。
- (3) 根据管理需要设置 25 个楼道清扫岗，楼道每周三次进行清扫，保持所管区域的环境卫生清洁。

3) 垃圾清运

- (1) 生活垃圾：各小区的生活垃圾每天由保洁员从各自管理划分的区域点位清理、收集、再拖至垃圾房调换空的垃圾桶放回各点位，轮回清运，劳动强度较大。
- (2) 装饰装修垃圾：各小区内产生的装修垃圾和建筑垃圾，及时清理和清运，由采购人聘请的清运单位派车和中标人协助到现场进行装运至垃圾场。
- (3) 陈旧垃圾及楼道堆物等：对各小区的陈旧垃圾和楼道堆物等定时进行清理和综合整治。

9.3.4 绿化

1) 人员要求

- (1) 基本条件：55 岁以下，初中及以上学历。
- (2) 专业知识：掌握各种绿化养护方法、能使用养护器具，具有良好的工作责任心和服务意识。

2) 工作内容

- (1) 根据管理需要设置不少于 4 个绿化岗位，对所指定的管理区域的绿化养护，非绿化区域的杂草清理，绿化带内的垃圾做到日产日清，清运到集中垃圾点。
- (2) 根据季节、天气及时做好浇水施肥，对坏死的绿化及时进行补种，确保无裸土现象。

苗木清单：

序号	小区名称	绿化面积（米 ² ）	绿化种类
1	集才公寓	2300	香樟树、广玉兰等1500平，红叶石楠、小叶黄杨800平
2	龙吟小区	10500	香樟树、广玉兰等6000平，红叶石楠、小叶黄杨2500平、草皮、麦冬2000平
3	祝滨小区	5500	香樟树、广玉兰3000平，小叶黄杨1000平，草皮、麦冬1500平
4	龙吟二村	3050	香樟树1500平，小叶黄杨、冬青树1550平
5	杭湾新村	1000	香樟树、雪松树500平，小叶黄杨500平
6	龙意小区	1200	香樟树、雪松树700平，草皮500平
7	光海小区	5700	冬青树3500平，大叶黄杨2200平
8	香港街	2590	香樟树1000平、小叶黄杨1000平、草皮590平
9	桃源别墅二村	1000	香樟树500平，红叶石楠、小叶黄杨500平
10	桃源二村北靠河南绿化带、桃源二村围墙西边绿化带、桃源三村138号北边绿化带	1700	香樟树500平，草皮500平，小叶黄杨700平
合计：		34540	

9.3.5 客服服务

1) 客服内勤

- (1) 基本条件：25—45 岁之间，男女不限。
- (2) 专业知识：具有行政、档案管理或其他相关专业学习经历，有合法身份证明，个人无不良行为记录，中专及以上学历。
- (3) 工作内容
 - ①协助客服经理做好项目上各类通知的拟写下发、物业数据的收集、整理、提交工作。
 - ②负责各类内勤协调工作。

2) 客服前台

- (1) 基本条件：25—40 岁之间，男女不限。
- (2) 专业知识：具有行政、档案管理或其他相关专业学习经历，有合法身份证明，个人无不良行为。
- (3) 工作内容
 - ①协助片区经理做好项目上的客户服务工作。
 - ②负责各类投诉事宜的受理、跟踪、协调工作，并进行记录。
 - ③遇停电、断电、短路等情况时采取紧急措施，及时报告上级并向有关单位（个人）发出通知。

3) 客服管家

- (1) 基本条件：25—50 岁之间，男女不限。
- (2) 专业知识：具有行政、档案管理或其他相关专业学习经历，有合法身份证明，个人无不良行为记录，中专及以上学历。
- (3) 工作内容
 - ①协助片区经理做好项目上的客服及保洁管理工作。
 - ②负责与业主沟通、回访，负责各类投诉事宜的受理、跟踪、协调工作并整理相关数据，按月记录归档。

③每天巡视物业管理情况，负责分管区域的卫生状况，每天积极巡视，保证小区环境卫生清新整洁，以及保洁、维修人员的工作情况。

④全面掌握小区房屋使用情况，建立住户档案，配合片区经理做好小区内违章、突发事件的处理工作。

⑤掌握收费动态，及时收取、催交各项应收费用。

⑥工作时间按规定着装，佩戴工作牌，增强服务意识，展示良好的窗口服务形象。

9.4 其他

材料费：一次性开办物资、日常物耗费包括以下物品

序号	性质	物品名称	单位	数量	备注
1	办公用品	电脑及办公桌椅	台	11	一次性开办
2		落地打印机	台	1	
3		台式打印机	台	2	
4		发票打印机	台	1	
5		电话机	台	5	
6		铁皮档案柜	个	10	
7		仓储货架	副	10	
8		冰箱	台	4	
9		微波炉	台	4	
10		人脸指纹考勤机	台	3	
11		电瓶车	辆	4	
12		起钉器	个	6	
13		木质切纸刀	个	2	
14		办公剪刀	把	10	
15		得力双电源桌面计算器	个	7	
16		商务型订书机	个	6	
17		三层多功能办公笔筒	个	7	
18		抽纸	提	60	常用物资
19		卷纸	提	60	
20		A4 网 格 拉 链 袋 230*170mm	只	100	
21		柯美 kmc226 碳粉	支	12	
22		常规装复印纸	包	150	
23		按动中性笔 0.5 黑色	盒	100	
24		插盖式中性笔 0.38 红色	盒	10	
25		小号双头记号笔	盒	10	
26		绘图铅笔 2B	盒	10	
27		抽杆夹	组	50	
28		A4 牛皮纸档案盒	包	100	
29		230 克 牛皮纸档案袋	包	100	
30		得力透明小胶带	筒	15	
31		封箱胶带	筒	15	
32		双面胶	筒	15	
33		彩色橡皮筋	盒	20	
34		自粘性标签	包	20	
35		回形针	盒	15	
36		订书钉	盒	15	

37		长尾票夹（筒装）	盒	15		
38		液体胶水	支	15		
39		便利贴	套	15		
40		80 页胶装笔记本	套	30		
41		草帽	顶	20	一次性开办	
42		雨衣	套	26		
43		雨鞋	双	26		
44		铁锹	把	10		
45		垃圾夹	把	26		
46		药水机	只	10		
47		干垃圾桶	只	100		
48		湿垃圾桶	只	30		
49		电动三轮车	辆	6		
50		割草机	台	3		
51		绿篱机	台	3		
52		镰刀、锄头、高枝剪	套	5		
53		加厚丝光毛巾	条	360		常用物资
54		洗洁精	瓶	15		
55		钢丝球	包	50		
56		长柄刷子	把	15		
57		洗衣粉	袋	50		
58		蛇皮袋	个	500		
59		垃圾袋	卷	500		
60	保洁用品	洗手液	瓶	15		
61		墙面铲刀	把	360		
62		塑料水桶	只	120		
63		铁簸箕	只	120		
64		竹扫把	把	360		
65		铁扫把（大）	把	360		
66		室外竹扫把	把	360		
67		纱手套	付	360		
68		橡胶手套	付	360		
69		加厚室内扫把	把	360		
70		妙洁海绵拖把	个	120		
71		棉拖把	根	120		
72		洁厕液	桶	15		
73		马桶刷	个	15		
74		干垃圾桶盖	只	100		
75		垃圾桶轮子	只	100		
76		垃圾桶插销	只	100		
77		垃圾桶轴承	只	100		
78		草甘膦	箱	10		
79		雷达杀虫剂	瓶	30		
80	工程用品	柴油抽水机	台	10	一次性开办	
81		抽水机水带	米	500		

82		应急维修工程车辆	辆	1	
83		东城冲击钻	把	2	
84		钻头尖头	支	2	
85		钻头扁头	支	2	
86		铁锹（带柄）	个	5	
87		电笔	只	14	
88		工具包	只	14	
89		一字螺丝刀	把	14	
90		十字螺丝刀	把	14	
91		双色柄钢丝钳	把	14	
92		尖嘴钳	把	14	
93		斜口钳	把	14	
94		双色柄剥线钳	把	14	
95		锂电起子机	只	14	
96		博士冲击钻	只	2	
97		东成手枪钻	只	3	
98		充电手枪钻	只	3	
99		万用表	只	3	
100		榔头	把	14	
101		钢锯架	把	5	
102		锯条	盒	5	
103		活络扳手	把	14	
104		铆钉枪	把	5	
105		下水道疏通钢带	套	5	
106		硅胶枪	把	10	
107		铝合金伸缩梯	把	10	
108		东城角磨机	把	2	
109		卷尺	把	14	
110		撬棒	只	10	
111		铁钩子	把	10	
112		洋镐	把	10	
113		电动管道疏通机	把	5	
114		安全帽	只	20	
115		钟威工程水带	卷	9	
116		疏通弹簧	只	5	
117		管子钳	只	10	
118		单元门闭门器	个	50	
119		水泥盖板	块	50	
120		树脂盖板	块	50	
121		水泥盖板污水	块	50	
122		声控灯头	个	200	常用物资
123		led 灯泡	个	200	
124		时控开关	个	100	
125		声光控面板	只	100	
126		平灯头	只	100	

127	小区路灯	只	100
128	4分内丝直接	只	100
129	PVC直接	只	50
130	45弯头	只	50
131	PVC弯头	只	50
132	带丝角弯	只	100
133	PPR内丝直接	只	100
134	PPR内丝三通	只	100
135	4分闷头	只	100
136	6分闷头	只	100
137	PVC胶水	瓶	100
138	PVC上水胶（给水）	瓶	20
139	PPR管子	根	100
140	PVC管子	根	100
141	PVC抱箍	只	20
142	球阀	只	100
143	PPR管	根	100
144	橡胶手套	付	100
145	硅胶	只	100
146	钢锯条	盒	100
147	美工刀	把	50
148	美工刀片	盒	100
149	直接	只	100
150	角磨机切片 100型	盒	100
151	绝缘胶布	卷	200
152	生料带	只	200
153	塑料膨胀管	包	100
154	干壁钉	盒	100
155	伸缩接	只	100
156	PVC雨水接	只	100
157	管卡	只	100

10 安全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、中标人在提供管理服务时，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。
- 4、中标人在提供管理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 考核管理参考办法和要求

采购人对中标供应商的管理服务工作进行月度考核。考核等级分为优秀、良好、合格和不合格四类，考核

分数 90 分及以上的为优秀，分数 86-89 分的为良好，分数 80-85 分的为合格，分数 79 分及以下的为不合格。以上四类等级中，月度考核为优秀、良好者按月支付足额服务费用；月度考核不合格的，采购人有权从考核费用中按比例扣除服务费用。连续两次月度考核不合格者，除扣除考核费用外，采购人有权解除合同。

浦东老旧小区物业服务达标基本标准

被考核单位：

考核单位：

考核人：

考核日期：

序号	内容	考核标准	分值	评分细则	得分
1	综合管理服务 (15分)	小区内设置管理处，配置简单办公设备，配有电话。	2	每缺一项扣0.5分	
2		小区经理有物业管理员上岗证和小区经理上岗证，管理人员服装统一，挂牌上岗。	2	未按规定办理，每起扣0.5分	
3		周一至周日在小区管理处进行业务接待，并提供服务。	2	发现一处不符合扣0.5分	
4		24小时受理业主或使用人报修，急修半小时内到现场处理，一般修理二天内完成（预约除外）。	3	维修不及时扣每次0.5分	
5		建立小区物业管理档案（包括设备管理档案、业主资料档案等）。	2	档案不齐全发现一处扣0.5分	
6		对业主或使用人的投诉在五天内答复处理。	2	答复不及时一次扣0.5分	
7		对小区房屋维修资金进行账务管理，做到运作规范，账目清晰。	2	运作不规范扣1.0分，账目不清晰扣1.0分	
8	物业公开 (10分)	签订规范的物业服务合同，在小区管理处醒目处公示合同约定的物业服务项目、内容及收费标准。	1	未按规定公布扣1分	
9		物业管理人员名单在管理处上墙公示，包括小区经理、保安负责人、保洁负责人、绿化负责人	3	未公示，每项扣1分	
10		楼梯及通道保洁公开，包括保洁人员信息，清扫频次，保洁员签到表	5	楼道张贴公示，缺一个扣0.5分；签到不全每个扣0.5	
11		建筑垃圾清运收费标准在管理处公示	1	未按规定公示扣1分	
12	公共设施 设备 维护及 安全 (8分)	对房屋结构、涉及使用安全的部位进行检查并有记录，发现损坏及时安排专项修理并告知相关业主、使用人。	2	未及时修理扣1.0分，无记录扣0.5分	
13		墙面、顶面粉刷层无大面积明显脱落，面砖、地砖平整不起壳、无缺损。	2	发现一处不符合扣0.5分	
14		对屋面泄水沟、楼内外排水管道进行清扫疏通，保障排水畅通。	2	发现一处不符合扣0.5分	
15		供水管道、二次供水设施按规定清洗，定时消毒，水质符合卫生要求，有档案记录	2	发现一处不符合扣0.5分	
16	秩序维护 消防安全	24小时值班看守，对车辆进行管理和疏导，保持畅通。	5	发现一处不符合扣0.5分	

17	(15分)	小区按规定时间巡逻，并有巡逻记录。在遇到突发事件时，采取必要措施并及时报告管理处和相关部门。	5	突发事件未及时处理、报告，每次扣1分，无巡逻记录扣2分	
18		地面、墙面设置简易的交通标志，对乱停车辆进行引导。	2	发现一处不符合扣0.5分	
19		消防设施设施完好无损，消防通道畅通，有完善的消防演练预案。	3	发现一处不符合扣0.5分	
20	清洁卫生 (10分)	落实市容环境卫生责任区制度，小区实行标准化清扫保洁，整体环境及环卫设施随时保持清洁，小区道路等公共场所无纸屑、烟头等废弃物。	2	发现一处不符合扣0.5分	
21		小区环卫设施完备，设有垃圾箱、果皮箱、垃圾中转站等保洁设备。垃圾日产日清，有害生物密度得到有效控制。	2	环卫设施不齐全每处扣0.5分	
22		小区内楼梯扶栏、平台、公共玻璃等保持洁净，无乱贴、乱刻画、乱悬挂现象。	4	发现一处不符合扣0.5分	
23		建筑垃圾和大件垃圾及时堆放小区指定堆放点	2	发现一处不符合扣0.5分	
24	绿化保养 (6分)	小区围墙周界绿化、卫生状况良好，无卫生死角。	3	发现一处不符合扣0.5分	
25		小区绿化无践踏、破坏和占用现象，无大面积黄土裸露。	3	发现一处不符合扣0.5分	
26	综合治理 (16分)	积极配合各职能部门开展各项来沪人员管理、人口计生、治安、垃圾分类、绿化整治等相关管理工作。	5	发现一处不配合扣0.5分	
27		积极配合居委会对乱晾晒、乱堆物等不文明行为进行劝阻、教育和制止。	2	发现一处不配合扣0.5分	
28		配合居委会、业委会等加强社区精神文明建设，开展各类宣传以及有益身心的社区文体活动。	5	发现一起不配合扣0.5分	
29		参与住宅小区各项工作会议，认真落实会议的决定、意见等。	4	未落实每起扣0.5分	
30	违法违规 行为 (10分)	告知业主或使用人装修须知，监督装修过程，禁止装修扰民	5	未告知、劝阻，每起扣0.5分	
31		对违规装修、违章搭建、群租、居改非及时劝阻、制止和报告。	5	不及时发现、劝阻，报告，每起扣0.5分	
32	网格信访 (10分)	积极处置浦东E家园及监督员网格供单，及时反馈处置情况。	5	未按时完成每个扣1分	
33		认真处理各类信访，积极与业主沟通，按时上报处理情况。	5	未妥善处理每个扣1分	
		总分	100	考核得分	

注：以上考核如秩序维护等实际管理中未涉及到的不考核。各单项分数扣完即止，最低单项分数为0分。

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、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，中标人提供托底管理服务，其投标报价应包括以下费用：合同价包括人员服务费用（薪金收入不得低于当年度上海最低工资标准，并按规定缴纳社会保险、公积金等国家规定应缴纳的费用）、员工福利（培训费、餐费、工会费、服装费、高温费、年终绩效考核奖等）、一次性开办物资、日常物耗费（办公用品、保洁用品、工程工具、维修材料等）、公区维修维护费、绿化养护费、企业管理费、税金等。

中标供应商应如实反映缴纳社保金和公积金的人数，遵守国家规定，按实缴纳。采购人有权抽查员工缴纳社保金和公积金的实际情况。（本项目不得使用退休和离休人员）

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。专业维保服务工作单价不变，数量按实结算。

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》中报出对应服务期限的投标价格即可。

13.6 投标报价组成表

项目		要求	分项报价
1	直接人工费	基本工资	
		社会保险费	
		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上一年度职工最低工资标准。	
		按国家及上海市规定缴纳，包括医疗、工伤保险、养老保险、失业保险、生育保险、住房公积金等。	

		福利费	包括福利基金、工会基金、教育基金、应急处置加班费、服装费、午餐费、高温费、年终绩效考核奖等	
		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	
3	能耗费		项目实施过程中所发生的水电气等能耗费用	
4	专业维保		专业维保费用	
5	管理费		包括服装、办公设备等费用	
6	利润		按（1+2+3+4+5）的%计取	
7	税金		按国家及上海市规定缴纳	
8	合计			

备注：投标人应按照服务项目的特点和性质，分项说明并计算出本项目范围内各人员（管理人员、保洁人员、保绿人员、维修人员等人员）费用的组成。成本测算和列项要求完整、成本分析依据充分，人员、材料、维修经费测算合理。

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，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。

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最新一年度职工最低工资标准的。

五、政府采购政策

15 促进中小企业发展

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

15.2 供应商按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库【2020】46号）规定提供声明函内容不实

的，属于提供虚假材料谋取中标、成交，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家相关规定追究相应责任。

16 促进残疾人就业（注：仅残疾人福利单位适用）

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

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

第三章 采购合同

包 1 合同模板：

[合同中心-合同名称]

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]

第一部分 合同协议书

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《物业管理条例》、《公共机构节能条例》等法律法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，就无人纳管区域托底管理服务 2022 年度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：无人纳管区域托底管理服务 2022 年度

坐落位置：上海市浦东新区南汇新城镇； 建筑面积：179742 平方米。

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]

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。其中，工程部分专业维保服务单价不变，数量按实结算。

第 6 条 合同生效

本合同自甲乙双方签字或盖章之日起生效。本合同一式 4 份，双方各执 2 份。

第二部分 通用条款

第 1 条 一般规定

1.1 合同文件的组成

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

- (1) 本合同协议书
- (2) 中标通知书
- (3) 投标书及其附件
- (4) 本合同通用条款
- (5) 国家和地方标准、规范及有关技术文件
- (6) 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。

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

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。

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，应按照相关规定，成立大楼管理委员会（以下简称大楼管委会），成员由入驻党政机关组成。大楼管委会依管理规约取得授权后，委托一家党政机关作为业户代表，与物业管理服务单位签订合同并行使和履行合同的权利

义务；也可由各党政机关作为业户与物业管理服务单位分别签订合同，并行使和履行合同的权利义务。大楼管委会应定期召开大楼管委会会议，加强与物业管理服务单位的沟通协调，共同推进物业管理服务质量的提高。

第4条 物业管理服务内容和要求

根据双方约定，乙方为本物业管理区域的甲方提供以下物业管理服务内容。

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 甲方的权利义务

5.1 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。

5.2 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。

5.3 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。

5.4 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。

5.5 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。

5.6 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。

5.7 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。

5.8 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。

5.9 加强对机关工作人员的安全教育，并遵守有关安全规定。

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。

第6条 乙方的权利义务

6.1 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。

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

6.3 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。

6.4 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。

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

6.6 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。

6.7 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。

6.8 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。

6.9 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。

6.10 投保物业公众责任险。

6.11 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 7 条 物业维修养护

7.1 甲方所支付物业费用中已包含物业维修日常小修费用。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）由甲方审核决定。

7.2 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由甲方审议制定。

7.3 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 8 条 节能管理

8.1 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。

8.2 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。

第 9 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。

第 10 条 物业管理服务收费计价方式和支付方式

10.1 本物业管理服务费采取包干制的方式。

10.2 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）公众责任保险费用；
- （7）其他。

10.3 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。

10.4 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。

第 11 条 违约责任

11.1 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。

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

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

11.4 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。

第 12 条 争议解决方式

双方发生争议的，争议解决方式首先应友好协商，协商不成，双方均应向甲方所在地法院起诉。

第 13 条 附则

13.1 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。

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：**[合同中心-签订时间]**

日期：[合同中心-签订时间]

合同签订点：网上签约

第四章投标文件格式

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

与评审相关的投标文件内容索引表

（此表置于投标文件首页）

包件号：_____

序号	招标文件内容说明	是否提供/满足	对应投标文件起始页码	备注
一、商务部分				
1	投标承诺书			<u>经投标人盖章、法定代表人或授权代理人签字或盖章</u>
2	投标函			<u>经投标人盖章、法定代表人或授权代理人签字或盖章</u>
3	法定代表人身份证明及授权委托书			<u>经投标人盖章和法定代表人签字或盖章</u>
4	投标保证金 <u>（本项目不适用）</u>			投标保证金 （支票、汇票、本票、保函等非现金形式） 投标文件中提供原件扫描件加盖公章（注：原件在投标截止时间之前提交集中采购机构）
5	投标人基本情况表			
6	投标人应提交的资格证明材料			财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函；《中小企业声明函》；
7	开标一览表			<u>经投标人盖章、法定代表人或授权代理人签字或盖章</u>
8	投标报价明细表			此表的价格总计须与“开标一览表”总报价保持一致
9	根据招标文件要求，投标人提供以下证明材料：无。			
10	拟分包项目一览表			
11	投标人可提交的商务部分其他证明材料			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）；消防监控人员须持消防设施操作员职业资格证书上岗承诺书；自有/分包建筑工程施工总承包三级及以上资质证书；供应商认为可以证

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
				明其能力、信誉和信用的其他材料等
二、技术部分				
1	物业管理总体方案（应含必要的图、表）			管理服务理念和目标、项目管理机构运作方法及管理制度等
2	各分项专业管理方案			物业管理服务分项标准与承诺、安全运行及应急处理方案、日常维护、维修计划与实施方案（如果有）、与外委业主相互沟通的具体措施（如果有）等
3	拟投入本项目的组织管理体系及主要管理人员、各专业岗位配备情况			《拟派主要管理人员汇总表》、《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它解释，我方同意放弃对这方面有不明及误解的权利。

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

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

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

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

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

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

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

投标人（盖章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

3 法定代表人身份证明及授权委托书格式

3.1 法定代表人身份证明

投标人：

单位性质：

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

地址：

成立时间：年月日

营业期限：

姓名：性别：

年龄：职务：

系（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

投标人（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

时间：年月日

法定代表人身份证正反面扫描件粘贴处

3.2 授权委托书

本授权书声明：注册于（公司注册地点）的（公司名称）法定代表人（姓名）代表本公司授权：
（公司名称）（职务）（姓名）为正式的合法代理人，参加（项目名称、包件）的投标工作，以投
标人的名义签署投标书、进行投标、签署合同并处理与此有关的一切事务，本授权书不得转委托。

投标人（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

时间：年月日

授权代理人身份证正反面扫描件粘贴处



4 投标保证金（银行保函）格式 （本项目不适用）

投标保证金（银行保函）

致：_____（采购人全称）

上海市浦东新区政府采购中心

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

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

（1）投标人在开标后至投标有效期期满前撤回投标；

（2）投标人不接受贵方按照招标文件规定对其投标文件错误所作的修正；

（3）投标人在收到中标通知书后三十天（30）内，未能和贵方签订合同或提交可接受的履约保证金；

（4）投标人有招标文件规定的腐败、欺诈或其他严重违背公平竞争和诚实信用原则、扰乱政府采购正常秩序行为。

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

出证行名称：_____

出证行地址：_____

经正式授权代表本行的代表的姓名和职务（打印和签字）：_____

银行公章：_____

出证日期：_____

说明：

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

5 投标人基本情况表格式

投标人基本情况表

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

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

6.1 财务状况及税收、社会保障资金

缴纳情况声明函

（样张）

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

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

特此声明。

我方对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商名称（公章）

日期：

6.2 中小企业声明函的格式（仅中型/小型/微型企业需提供）

中小企业声明函

致：采购人、集中采购机构

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库【2011】181号）的规定，本公司为（请填写：中型、小型、微型）企业。即，本公司同时满足以下条件：

1、根据《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业【2011】300号）规定的划分标准，本公司为（请填写：中型、小型、微型）企业。

2、本公司参加单位的项目采购活动提供本企业制造的货物，由本企业承担工程、提供服务，或者提供其他（请填写：中型、小型、微型）企业制造的货物。本条所称货物不包括使用大型企业注册商标的货物。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：**年**月**日

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暂行办法》。

（2）如供应商组成联合体的，联合体各方需分别出具上述《中小企业声明函》。

注：各行业划型标准：

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

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

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

7 开标一览表格式

开标一览表

无人纳管区域托底管理服务 2022 年度包 1

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、如果投标人投多个包件，则每个包件的《开标一览表》须分开单独填制。
- 4、各包件投标价均不得超过公布的最高限价！
- 5、最后一栏“最终报价”即填写投标总价。
- 6、如此表中的内容与投标文件其它部分内容不一致的，以此表内容为准。
- 7、此表必须与上海市政府采购信息管理平台投标工具投标客户端《开标一览表》中的内容保持一致。

投标人（盖章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

日期：****年**月**日

8 投标报价明细表格式

8.1 投标报价组成明细表格式

投标报价组成明细表

项目名称：

单位：元（人民币）

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上一年度职工最低工资标准。
		社会保险费	按国家及上海市规定缴纳，包括医疗、工伤保险、养老保险、失业保险、生育保险、住房公积金等。
		福利费	包括福利基金、工会基金、教育基金、应急处置加班费、服装费、午餐费、高温费、年终绩效考核奖等
		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	
3	能耗费	项目实施过程中所发生的水电气等能耗费用	
4	专业维保	专业维保费用	
5	管理费	包括服装、办公设备等费用	
6	利润	按（1+2+3+4+5）的%计取	
7	税金	按国家及上海市规定缴纳	
8	合计		

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。
- 3、根据 2022 年最新社保政策，养老保险、医疗保险、失业保险、生育保险、工伤保险、公积金（含公积金）、加班费、高温费等相关福利。社保缴纳基数下限为 6520 元，上限为 34188 元。公积金缴纳基数下限为 2590 元，上限为 34188 元，报价应符合以上关规定。

8.2 分项报价明细表格式

8.2.1 直接人工费用明细表格式

直接人工费用报价明细表

项目名称或包件号： 单位：元（人民币）

序号	岗位名称	人员数量 (自报)	单价								费用小计	备注	
			基本工资	社会保险费					公积金	福利费			培训费
				养老保险	医疗保险	生育保险	失业保险	工伤保险					
1	项目经理												
2	片区经理 (现场管理)												
3	客服经理(主管)												
4	日常工程主管												
5	应急工程主管												
6	客服内勤												
7	客服前台												
.....												
.....												
52	香港街保洁员												
53	绿化维保工												

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

说明：

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

8.2.2 材料费测算明细表格式

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 专业维保费用测算明细表格式

专业维保费用测算明细表

单位：元（人民币）/月

序号	项目	单价	数量	总价	测算依据	备注
1	屋顶水箱不锈钢小爬梯维修、更换					
2	制作、安装不锈钢水箱盖					
3	外墙面瓷砖脱落维修					
4	楼道总上水管道更换					
5	楼道总下水管道更换					
6	楼顶渗水维修					
7	屋顶雨水沟清理及垃圾清运					
8	外墙面渗水维修					
9	室内公区涂料（含渗水）维修					
10	铁质单元门更换					
11	铁质单元门维修钢管					
12	5mm 破损玻璃更换					
13	铝合金推拉窗维修					
14	室外排污管严重堵塞，重新开挖排管修复					
15	高压冲洗、吸污车辆管道疏通					

	(直径 600mm 以内)					
16	室外排污隔油池、格栅井清掏冲洗					
合计						

9 投标人提供的其他证明材料

提示：投标人应按招标文件“前附表”第10.1.1（9）要求提供相应证明材料

10 拟分包项目一览表格式

拟分包项目一览表

项目名称: _____

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
专业维保				

说明:

- 1、 附自有/分包单位建筑工程施工总承包三级及以上资质证书复印件。
- 2、 按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）第十二条的规定，专业维保不得分包给大中型企业。

11 投标人可提交的商务部分其他证明材料格式
 11.1 近三年类似项目承接及履约情况一览表格式

近三年类似项目承接及履约情况一览表

项目名称或包件号: _____

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

说明:

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

11.2 投标人认为可以证明其能力、信誉和信用的其他材料

说明：扫描件应为 A4 纸大小

投标人需提交的可以证明其能力、信誉和信用的其他材料扫描件粘贴处

11.3 残疾人福利性单位声明函格式（仅残疾人福利性单位提供）

残疾人福利性单位声明函

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

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

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）。

单位名称（盖章）：

日期：



11.4 响应供应商提供信用证明与政府采购严重违法失信行为材料格式

响应供应商登陆“信用中国”网站查询截屏，
打印查询页面并加盖公章

响应供应商登陆“中国政府采购网”网站查
询截屏，打印查询页面并加盖公章

11.5 消防监控人员须持消防设施操作员职业资格证书上岗承诺书。
(格式自拟)

11.6 自有/分包建筑工程施工总承包三级及以上资质证书。
(格式自拟)

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	项目经理								
2	片区经理								
3	客服经理								
4	工程主管 (日常、应急)								
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、表式不够，可另附页填写。

4 拟投入本项目的设备表格式

拟投入本项目的设备表

项目名称或包件号: _____

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

说明：表式不够，可另附页填写。

5 其他需说明的问题或需采取的技术措施

第五章初步评审及详细评审

一、初步评审

资格性及符合性检查表

序号	检查内容	检查结果
	一、资格性检查	
1	投标人满足招标文件“投标人须知”第 3.1 条规定的投标人应具备资格条件的	
2	投标人按“投标人须知前附表”第 10.1.1（6）条款提交资格证明材料	
	二、符合性检查	
1	投标文件中的下列内容按招标文件要求签署、盖章的（具体详见“投标文件格式”要求）： ▲投标承诺书▲投标函▲授权委托书▲开标一览表	
2	未发现投标人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最高限价	
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：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	<p>满足招标文件规定的以下要求：</p> <p>①接受并满足招标文件的实质性响应要求和条件；</p> <p>②承诺消防监控人员须持消防设施操作员职业资格证书上岗；</p> <p>③自有/分包持有建筑工程施工总承包三级及以上资质证书。</p>	
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

无人纳管区域托底管理服务 2022 年度服务评标办法

（一）评标原则

1、本评标办法作为本项目择优选定中标人的依据，在评标全过程中应遵照执行，违反本评标办法的打分无效。

2、评标委员会负责对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查。对通过符合性审查的投标文件按此评标办法进行详细评审，未通过符合性审查的投标文件将被作为无效标而不纳入详细评审范围。

3、本次评标采用“综合评分法”，分值保留小数点后两位，第三位四舍五入。

4、评标委员会根据招标文件（包括答疑和补充文件）的规定，对各投标人商务标的完整性、合理性、准确性进行评审，确认商务标的有效性和评标价，以此为基础计算各投标人的商务标得分。

5、评标基准价为通过符合性审查的所有投标中的最低投标报价。如果评标委员认定投标人的报价明显低于其他符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能在评标委员会规定的时间内证明其报价合理性的，评标委员会应将其作为无效标处理。

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

7、非预留份额专门面向中小企业采购的项目或包件，对小微企业报价给予 % 的扣

除，用扣除后的价格参加评审。非预留份额专门面向中小企业采购且接受分包投标的项目，允许大中型企业向一家或者多家小微企业分包的采购项目，对于分包协议中约定小微企业的合同份额占到合同总金额 30% 以上的投标供应商，给予其报价 4% 的扣除，用扣除后的价格参与评审。（本项目不适用）

8、中小企业参加政府采购活动，应当按要求提供《中小企业声明函》。

9、符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。

10、监狱企业视同小型、微型企业。

11、残疾人福利性单位视同小型、微型企业。

12、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

13、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。

14、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三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。

15、本项目包含 1 个包件，同一投标人允许最多中标 1 个包件。

（二）评审内容及打分原则

类别	分值	项目		权重	评分办法	评定分
商务	20	价格	报价得分	20	投标报价得分=（评标基准价 / 投标报价）×20 注：评标基准价为通过资格性及符合性检查的所有投标中的最低投标报价。	
技术	80	服务水平	整体服务方案策划及实施方案	30	一、评审内容： 1、服务定位、服务目标； 2、实施方案； 3、应急预案。 二、评审标准： 1、服务定位的准确程度、服务目标的清晰程度，得 3~5 分； 2、实施方案的完整、可操作及先进性程度，得 12~20 分； 3、应急预案的针对性、科学性程度，得 3~5 分。	
			特色管理及合理化建议等	14	一、评审内容： 1、服务管理方式； 2、服务管理建议；	

类别	分值	项目		权重	评分办法	评定分
					3、与业主沟通工作机制； 二、评审标准： 1、服务管理方式的特色及创新程度，得 3~5 分； 2、服务管理建议的合理及可操作程度，得 2~4 分； 3、与业主沟通工作机制的有效程度，得 3~5 分。	
			公司管理组织架构及管理制度	10	一、评审内容： 1、公司管理组织架构； 2、公司管理制度； 3、内部业务资料管理机制。 二、评审标准： 1、管理组织架构的构成及运作流程的有序明晰程度，得 1~2 分； 2、管理制度（包括岗位职责、岗位招录、留用安置等人员管理制度；服务质量检查、整改、验收等内部监管机制；人员考核、奖惩等激励机制等）的健全有效程度，得 3~5 分； 3、内部业务资料管理机制的健全程度，得 2~3 分。	
			管理人员和专业人员配置	20	一、评审内容： 1、管理人员（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。 二、评审标准 1、人员岗位、人数配置高于招标文件要求，专业水平较强，有丰富的同类型项目工作经验，得 18~20 分； 2、人员岗位、人数配置符合招标文件要求，专业水平一般，有同类型项目工作经验，得 15~18（不含 18）分； 3、人员岗位、人数配置基本满足招标文件要求，专业水平较差，缺乏同类型项目工作经验，得 12~15（不含 15）分。 4、人员在职证明材料、学历或职称等相关证书未完整提供的，得 12 分。	
		投标人的履约能力	投标人综合实力	6	一、评审内容： 1、近三年有效类似项目的承接情况； 2、投标人的综合履约能力。 二、评审标准： 1、是否属于近三年有效类似项目由评标委员会根据投标人提供的项目承接情况在业务内容、	

类别	分值	项目	权重	评分办法	评定分
				技术特点等方面与本项目类似程度进行认定。 有一个得 2 分，在此基础上每增加一个加 1 分，最高得分为 4 分，没有得 0 分； 2、近三年承接的有效类似项目获得的用户或第三方评价情况、与本项目相关的第三方技术认可情况，得 0~2 分。	
合计			100		

采购人：上海市浦东新区南汇新城镇人民政府

集中采购机构：上海市浦东新区政府采购中心

2022 年 9 月