
上海杨浦

招标文件

项目名称：杨浦区图书馆总馆物业管理服务项目
采购预算编号：1025-000153879

采购人：上海市杨浦区图书馆

集中采购机构：上海市杨浦区政府采购中心
2025年06月05日

2025年06月05日

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

杨浦区图书馆总馆物业管理服务项目 招标项目的潜在投标人应在上海政府采购网 (www.zfcg.sh.gov.cn) 获取招标文件，并于 **2025-06-30 10:00:00**（北京时间）前递交投标文件。

一、项目基本情况

项目编号：310110000250416916193

项目名称：**杨浦区图书馆总馆物业管理服务项目**

采购方式：公开招标

预算金额：**8460000.00 元**

最高限价：**8460000.00 元**

采购需求：为杨浦区图书馆总馆提供物业管理服务。（具体详见项目招标需求）

合同履行期限：12 个月。本次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格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(超过与原合同采购金额 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：本采购项目执行政府采购有关鼓励支持节能产品、环境认证产品、支持中小企业、残疾人福利性单位、监狱企业等的政策规定。
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《政府采购促进中小企业发展管理办法》财库〔2020〕46 号第八条，本项目适宜由中小企业提供的，故本项目专门面向中小企业采购；

4、本项目不接受联合投标；

5、本项目合同不得转包、不得分包。

三、获取招标文件

时间：2025-06-07至2025-06-17（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12:00:00~23:59:59（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）

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：2025-06-30 10:00:00（北京时间）

投标地点：上海政府采购网（www.zfcg.sh.gov.cn）

开标时间：2025-06-30 10:00:00（北京时间）

开标地点：上海政府采购网（www.zfcg.sh.gov.cn）；本项目将通过上海政府采购网（www.zfcg.sh.gov.cn）以线上形式进行现场开标。投标人应根据有关规定和方法，在电子采购平台的电子招标投标系统参加开标会议。

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

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上海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）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。

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： 上海市杨浦区图书馆

地 址： 上海市杨浦区长海路 366 号

联系方式： 021-65556369、15317670085

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： 上海市杨浦区宁国路 129 号 16 楼

联系方式： 65550181

3. 项目联系方式

项目联系人： 徐云

电 话： 65550181

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:采购人指定地点

项目内容:为杨浦区图书馆总馆提供物业管理服务。（具体详见项目招标需求）

采购预算说明:本项目采购预算为 8460000 元人民币,超过采购预算的报价不予接受

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

名称:上海市杨浦区图书馆

地址:上海市杨浦区长海路 366 号

联系人:叶老师

电话:021-65556369、15317670085

传真:65399856

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: 本采购项目执行政府采购有关鼓励支持节能产品、环境认证产品、支持中小企业、残疾人福利性单位、监狱企业等的政策规定。

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：不组织

如需自行踏勘，踏勘时间：2025 年 6 月 18 日，上午 09:00-11:00。联系人：叶老师，电话：021-65556369

投标有效期：不少于 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）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。

投标人须知

一、总则

1. 概述

1.1 根据《中华人民共和国政府采购法》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）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 “甲方”系指采购人。

2.8 “乙方”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。

2.10 “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），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, 招标人和集中采购机构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, 集中采购机构均将通过“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, 招标人和集中采购机构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, 以书面形式向集中采购机构提出质疑。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

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，集中采购机构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当面递交或邮寄递交形式。质疑联系部门：上海市杨浦区政府采购中心徐云，联系电话：详见第一章投标邀请，地址：上海市杨浦区宁国路 129 号 16 楼。

7.6 集中采购机构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，集中采购机构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)、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、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。以上信用查询记录，招标人将下载查询结果页面后与其他采购文件一并保存。

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) 合同书格式和合同条款；
- (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，集中采购机构将会通过“上海政府采购网”以澄清或修改公告形式发布，并通过采购云平台发送至已下载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，招标人和集中采购机构不承担任何责任。

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。

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的，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) 《投标报价汇总表》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为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风险。

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，内容简洁明了，编排合理有序，与招标文件内容无关或不符合招标文件要求的资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、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，招标人和集中采购机构不承担任何责任。

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 集中采购机构将按《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，由集中采购机构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 除《投标人须知》第33条规定的澄清、说明或者补正情形之外，《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。

33. 投标文件的澄清、说明或者补正

33.1 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、说明或者补正。

33.2 投标人的澄清、说明或者补正应当按照招标人通知的时间和方式以书面形式提交给招标人，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字。

33.3 投标人的澄清、说明或者补正文件是其投标文件的组成部分。

33.4 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其投标文件的实质性内容。

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、集中采购机构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，集中采购机构将在两个工作日内通过“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，集中采购机构将向中标人发出《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，集中采购机构将通过“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）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、服务标准与履约验收要求

1、投标人提供的服务应符合国家、地方及相关政府管理部门和行业与本项目有关的各项服务标准、规范、规章要求，并满足采购人实际需求，标准、规范等不一致的，以要求高的为准。

2、本项目将按照合同约定的履约验收方案进行验收。

四、付款要求

管理服务费分四期支付（每三个月为一期）。招标方在对每期工作考核合格后（不低于85分），在下一期20日前支付该期费用。如中标方未通过考核，招标方有权让中标方开展整改工作，整改合格后支付该期服务费。当年累计两次考核不合格，则不再续签下一年合同。

履约保证金：无

五、投标文件的编制要求

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（在采购云平台填写）
 - (3) 报价汇总表
 - (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) 客观分评审因素响应情况表
 - (7) 法定代表人授权委托书、法人身份证和被授权人身份证；
 - (8) 提供投标人营业执照（或事业单位、社会团体法人证书）；
 - (9) 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函；
 - (10) 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**）；
 - (11) 投标人基本情况简介；
 - (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）
 - (17) 投标人委托其依法设立的分支机构代表其参加本项目采购活动的，提供《委托书》。
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。
 - (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。
 - (3) 同类及类似项目的业绩（包括类似项目的合同扫描件，合同扫描件中需体现合同的签约主体、项目名称及内容、合同金额、服务日期等合同要素的相关内容，否则不算有效的类似项目业绩。投标人需提供的类似项目数量以《评分细则》为准）。

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、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、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、说明或者纠正。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，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。

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，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，未提供联合协议或者分包意向协议的，不享受价格扣除优惠政策。以联合体或分包形式参加政府采购活动，联合体各方或分包企业及接受分包企业各方均为中小企业的，联合体或分包企业视同中小企业，其中，联合体各方或分包企业及接受分包企业各方均为小微企业的，联合体或分包企业视同小微企业。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。中小企业及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%以上的联合体、分包企业，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》。

5. 评标说明

允许分支机构以自身名义参加政府采购活动的项目，分支机构在投标文件中提供的资格证书、人员、业绩等材料，应当为其自身所有，不得使用其法人、非法人组织（或其他分支机构）的材料。

投标评分细则（100 分）

评分项目	分值区间	打分办法（客观分/专家打分）	评分办法
报价分	0-15	客观分	以满足招标文件要求的所有投标单位报价的最低价作为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分按下列公式计算：投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×价格权值×100
类似业绩	0-6	客观分	提供 2022 年 1 月 1 日至本项目开标截止日类似业绩，投标人需提供类似项目的合同扫描件，合同扫描件中需体现合同的签约主体、项目名称及内容、合同金额、交付日期等合同要素的相关内容，否则不算有效的类似项目业绩。每提供完整的一份合同得 1 分，最高得 6 分，不提供或合同的签约主体、项目名称及内容、合同金额、交付日期等合同要素的相关内容提供不全不得分。
人员配置情况	0-5	专家打分	根据投标人项目团队人员配备情况（年龄、工作经历、专业等）、工作经验等情况综合打分。
项目经理情况	0-3	客观分	1. 项目经理具有大专及以上学历得 1 分，需提供有效证明文件，并提供近三个月由投标人为其缴纳社保的证明，否则本项不得分。 2. 项目经理具有类似项目物业管理经验的得 2 分，需提供相关证明文件并加盖企业公章，否则本项不得分。
需求理解	0-5	专家打分	针对项目需求理解的全面性、透彻性、完整性：包括需求理解的准确性，对业务流程的梳理，能做出实质性响应，且能详细描述本项目服务内容，进行综合打分。
重点、难点分析，编制具有针对性的文物保护建筑管理方案	0-5	专家打分	对方案的针对性、合理性、可操作性以及完整性等综合打分。
整体服务方案	0-5	专家打分	对本项目整体服务方案的针对性、合理性、可实施性等进行综合打分。
安保服务方案	0-5	专家打分	对本项目日间、夜间安保方案的针对性、合理性、可实施性等进行综合打分。
保洁服务方案	0-5	专家打分	对本项目保洁服务方案的针对性、合理性等进行综合打分。

会务服务方案	0-5	专家打分	对本项目会务服务方案的针对性、合理性、可实施性等进行综合打分。
应急服务方案	0-5	专家打分	对本项目应急服务方案的针对性、合理性、可实施性等进行综合打分。
考核方案	0-5	专家打分	针对本项目的考核方案进行完整性、合理性、全面性的综合打分。
工程维修维护方案	0-5	专家打分	针对本项目的工程维修维护方案进行完整性、合理性、全面性的综合打分。
物业档案资料管理	0-5	专家打分	针对本项目的物业档案资料管理方案进行完整性、合理性、全面性的综合打分。
节能、环保及健康管理	0-5	专家打分	在垃圾分类管理等方面设想的合理性，管理举措的可行性。节能降耗工作计划和实施措施的合理性和可行性。员工职业健康的管理思路和实施措施的合理性和可行性进行综合打分。
服务质量承诺与保障措施	0-5	专家打分	根据承诺的各项服务质量指标情况，自身服务自查自纠的能力优劣以及承诺的考核方法和标准的合理性、科学性进行综合打分。
企业综合实力	0-5	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综合打分。
体系认证证书	0-6	客观分	通过质量管理体系认证(GB/T19001)、职业健康安全管理体系认证(GB/T45001)，环境管理体系认证(GB/T24001)，并在认证有效期内的，每提供1项证书得2分，不提供不得分。

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），按照上海市政府采购云平台规定向贵方提交投标文件 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. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 为便于贵方公正、择优地确定中标人及其投标货物和相关服务，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:

杨浦区图书馆总馆物业管理服务项目包 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、投标报价汇总表格式

项目名称：

招标编号：

包号：

序号	内容	报价费用	备注
			详见明细（ ）
			详见明细（ ）
			详见明细（ ）
			详见明细（ ）
			详见明细（ ）
			详见明细（ ）
	其他必要费用		详见明细（ ）
			详见明细（ ）
			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》的要求报价。

（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。

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
法定基本条件	提供营业执照(或事业单位、社会团体法人证书)符合要求			
法定基本条件	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			
法定基本条件	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、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。			
法定代表人授权	在投标文件由法定代表人授权代表签字(或盖章)的情况下,应按招标文件规定格式提供法定代表人授权委托书。			
法定代表人授权	按招标文件要求提供法人身份证和被授权人身份证			
投标诚信承诺书	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》			
联合投标	本项目不接受联合投标			
公平竞争和诚实信用	招标人和评标委员会审查,未发现本项目存在串通投标、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。评标过程中发现投标人有上述情形的,评标委员会将认定其投标无效,并书面报告本级财政部门。			
投标报价	投标报价不得超出招标文件标明的项目最高限价。			
投标有效期	投标有效期符合招标文件规定:不少于90天。			
付款方式	付款条件满足招标文件要求			
资格条件	根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》财库(2020)46号第八条,本项目适宜由中小企业提供的,故本项目专门面向中小企业采购。			

合同转包与分包	本项目合同不得转包、不得分包。			
★号条款	投入本项目物业服务人员合计不少于108人,具体详见“附件:项目需求 岗位配置”			
★号条款	承诺提供保安、监控服务人员的无违法犯罪记录证明,并提供《承诺函》,承诺函格式详见附件13			
符合性要求	符合招标文件规定的其他实质性要求			

投标人授权代表签字: _____

投标人(公章): _____

日期: 年 月 日

5. 客观分评审因素响应情况表

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

6、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。

7、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
法人身份证和被授权人身份证，原件彩色扫描
(复印件须加盖投标人公章)

投标人公章：

法定代表人(签字或盖章)：

邮政编码：

电话：

传真：

日期：

受托人(代理人)（签字）：

住所：

身份证号码：

邮政编码：

电话：

传真：

日期：

8、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

9、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¹，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

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

.....

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

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、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）采购项目涉及多个采购标的（主要采购标的，不包括配件、辅料等）且由不同供应商承接的，应当逐一填报每个采购标的的承接供应商信息。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。分支机构受委托或被授权参加本项目采购活动的，应当按照设立该分支机构的企业数据进行填报，仅填报分支机构数据的声明函将不被认可。

（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）中标人享受中小企业扶持政策的，其在投标客户端中“中小企业声明函”一栏上传的文件将自动随中标结果同时公告。供应商请勿在投标客户端“中小企业声明函”一栏上传投标文件其他内容，否则因自动公告该栏文件导致中标人商业秘密等信息泄露的，招标人不承担任何责任。（实际以采购云平台最新的操作程序为准）

(6) 供应商在投标客户端“中小企业声明函”一栏与投标文件中，多处上传本声明函的，以投标客户端“中小企业声明函”一栏上传的作为认定依据。

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。

10、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。

11、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、所提供的一切材料都是真实、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

12. 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：

13. 承诺函

致：_____（招标人名称）

根据贵方_____（项目名称、招标编号）采购项目，
我方（供应商名称）承诺本项目一旦中标，我方提供保安、监控服务人员的无违法犯罪记录证明，并对该承诺负责，且依法承担相应责任。

供应商名称（公章）

日期：

14. 对分支机构的委托书

委托书（如有）

致：上海市杨浦区政府采购中心

（分支机构名称）系我单位依法设立的分支机构，现我单位委托（分支机构名称）作为我单位唯一的受托人，以我单位的名义参加贵中心（项目名称及编号）项目的投标活动，并代表我单位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和签署相关文件。

我单位对（分支机构名称）的签章事项及投标活动负全部责任。

在贵中心收到我单位撤销本委托书面通知以前，本委托书一直有效。受托人在本委托书有效期内签署的所有文件不因委托的撤销而失效。

受托人无转委托权，特此委托。

委托人（公章）：

地址：

邮政编码：

电话：

传真：

日期： 年 月 日

受托人（公章）：

地址：

邮政编码：

电话：

传真：

15、《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

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：

招标编号：

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：							

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:

招标编号:

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
.....							

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	合同金 额 (万元)	业主情况		
						单位名称	经办人	联系方式
1								
2								
3								
4								

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，无条件地和不可撤销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。

第七章 合同条款及合同格式

包 1 合同模板：

杨浦区图书馆总馆物业管理服务项目

[合同中心-合同名称]

合同统一编号： [合同中心-合同编码]

合同内部编号：

合同各方：

甲方： [合同中心-采购单位名称]

乙方： [合同中心-供应商名称]

法定代表人： [合同中心-供应商法人姓名]

（[合同中心-供应商法人性别]）

地址： [合同中心-采购单位所在地]

地址： [合同中心-供应商所在地]

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]

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、服务质量等详见合同附件。

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

长海路 366 号

2. 3 服务期限

本服务的服务期限：~~合同中心-合同有效期~~ 12 个月。本次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格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(超过与原合同采购金额 10%)，应重新进行政府采购。

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：

管理服务费分四期支付（每三个月为一期）。招标方在对每期工作考核合格后（不低于85分），在下一期20日前支付该期费用。如中标方未通过考核，招标方有权让中标方开展整改工作，整改合格后支付该期服务费。当年累计两次考核不合格，则不再续签下一年合同。

8. 甲方的权利与义务

8.1 甲方有权在合同规定的范围内享受，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务期限内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务内容和质量的,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. 合同转包和分包

17.1 除甲方事先书面同意外，乙方不得转包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 本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份。

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。

[合同中心-补充条款列表]

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：[合同中心-签订时间]

日期：[合同中心-签订时间_1]

合同签订点：网上签约

附件

履约验收方案（投标人投标时无需填写）

一、验收组织					
验收组织方式		☒ 自行组织/ ☐ 委托第三方			
验收主体		上海市杨浦区图书馆			
二、验收方式与程序					
邀请本项目的其他供应商参加验收	☐ 是/ ☒ 否		邀请专家参加验收	☐ 是/ ☒ 否	
邀请服务对象参加验收	☒ 是/ ☐ 否		第三方检测机构参加验收	☐ 是/ ☒ 否	
参加抽查检测	☐ 是/ ☒ 否		存在破坏性检测	☐ 是/ ☒ 否	
	抽查比例			被破坏的检测产品处理方式	
履约验收方式	☐ 一次性验收/ ☒ 分期验收		履约验收时间	2025 年 10 月、2026 年 1 月、4 月、7 月	
验收程序	总馆各部门按照合同约定内容及物业行业服务标准，填写考核评分表后计算出平均得分				
三、验收内容与标准					
序号	验收环节		验收内容	验收标准	
1	分期验收（2025 年 10 月）		服务质量及实际履约情况	按照合同约定内容及物业行业服务标准	
2	分期验收（2026 年 1 月）		服务质量及实际履约情况	按照合同约定内容及物业行业服务标准	
3	分期验收（2026 年 4 月）		服务质量及实际履约情况	按照合同约定内容及物业行业服务标准	
4	分期验收（2026 年 7 月）		服务质量及实际履约情况	按照合同约定内容及物业行业服务标准	

附件：技术需求

一、项目概况

(一) **项目名称：**杨浦区图书馆总馆物业管理服务项目

(二) **项目内容：**物业管理

(三) **项目预算：**846 万元，超预算废标。

(四) **服务期限：**12 个月。本次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格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(超过与原合同采购金额 10%)，应重新进行政府采购。

二、项目背景

项目原建筑为旧上海市图书馆，是民国“大上海计划”中的重要建筑。1934—1935 年建造，仿北京城钟楼，正中突出门楼，重檐歇山顶，用黄色琉璃瓦覆盖，附以华丽檐饰，其四周之平台围以石栏杆，建筑于 2014 年 4 月被定为上海市文物保护建筑。2015 年，修缮扩建工程启动，项目秉持“最大程度的保护和利用，最优方式的更新与再生”的设计理念，通过再现原设计师董大酉的设计初衷，还原手绘图上的“两翼”建筑，完整再现其“中国复兴式”建筑的历史特征与建筑风貌。2018 年 10 月项目完工，作为杨浦区图书馆新馆试行开放，同年 12 月正式开放。

杨浦区图书馆总馆开馆以来，凭借优质服务与高品质文化供给，受到社会广泛关注，成为城区有影响力的文化地标。成功创建文旅融合国家级试点单位、中国图书馆学会全民阅读示范基地、全国创意设计示范基地、上海市文明单位、上海市爱国主义教育基地、上海市最美阅读空间等，俨然成为读者心悦、观者心动的公共图书馆。

本项目建造的物业类型：公共图书馆（上海市文物保护建筑）

地理位置：上海市杨浦区长海路 366 号

占地范围：东至恒仁路，西至黑山路，南至政立路，北至长海路

建筑总面积 14538 平方米，其中文物保护建筑面积为 3960 平方米。室外广场和绿化面积约 10000 平方米，馆区车辆出入口 3 个，人行出入口 6 个

（一）各楼层分布

地下一层：地下书库、车库、设备用房、物业用房等。

地上一层：服务大厅（包括安检区域）、文献借阅区域、阅览区域、数字体验区、人文书房、展厅、庭院、卫生间 6 个、茶水间、职工就餐室和办公室等。

地上二层：文献借阅区域、互动交流区、地方文献借阅区域、市政文献专题室、参考咨询室、上海近代市政文献主题馆、青少年借阅区、阅览区域、多功能厅、报告厅、影视厅、会议室、卫生间 6 个、茶水间和办公室等。

地上三层：门楼、办公区域、卫生间 2 个、茶水间等。

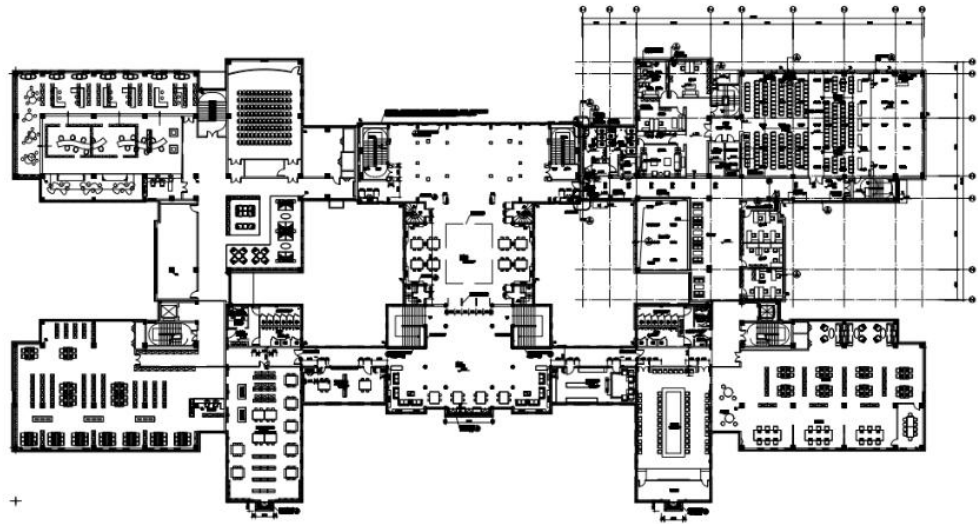
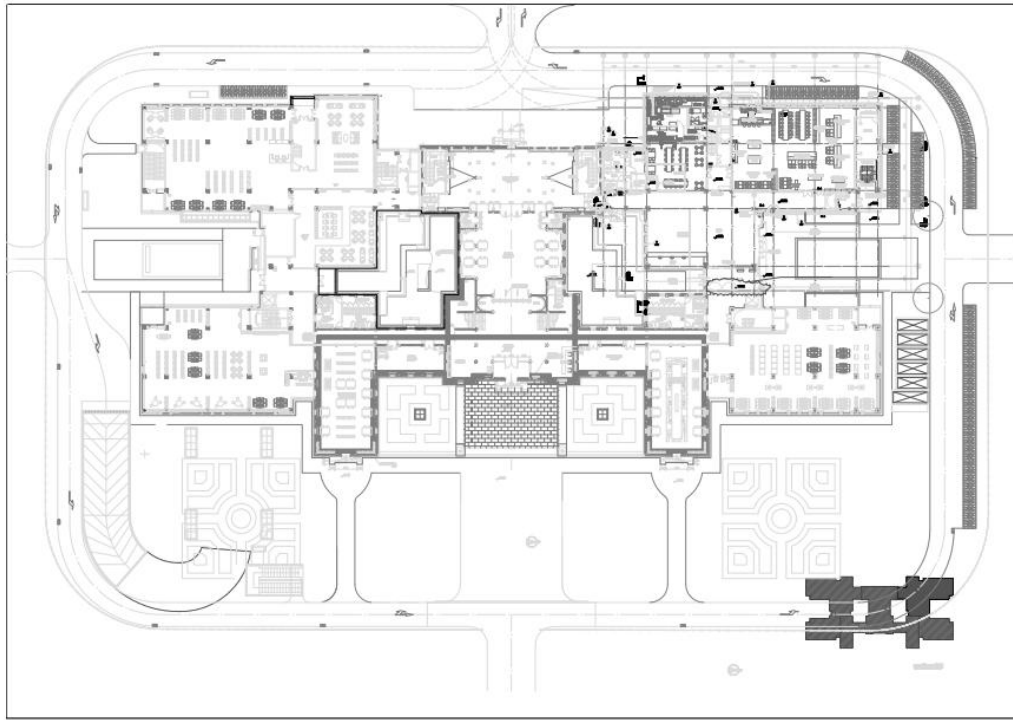
室外：广场及绿化区域，屋顶绿化、出入口、机动车和非机动车停车位、垃圾厢房、自助借阅设备、书界设备、朗读亭、志愿者服务岗亭等，包括门前三包。

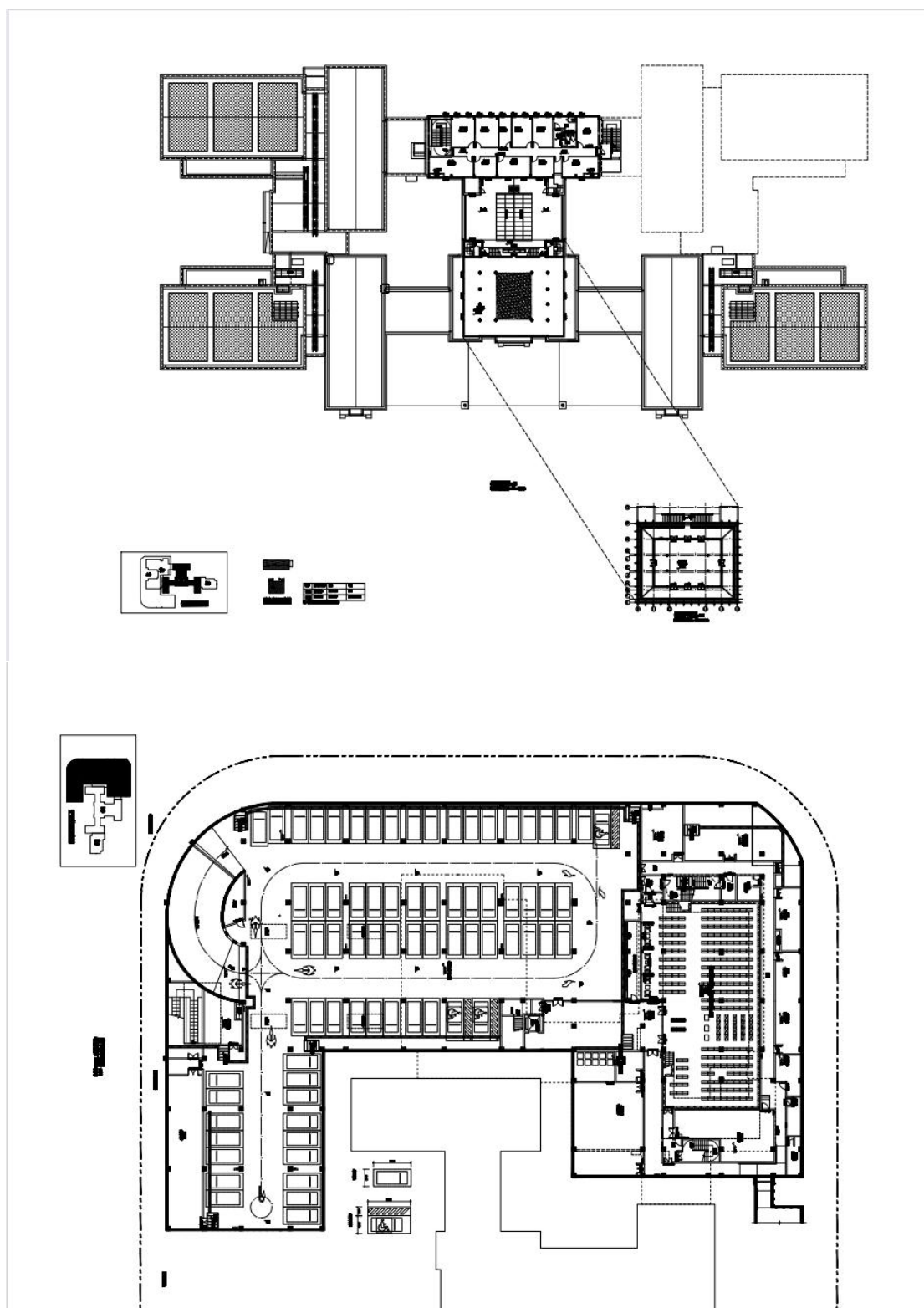
（二）主要设施设备（但不限于以下设备）

序号	系统名称	单项名称	数量	单位	备注
1	强电系统	变压器	2	台	2 台 10KV 变压器 660A
		防雷设备	1	套	
2	给排水系统	消防泵	2	台	每台 37kw
		喷淋泵	2	台	每台 37kw
		排污泵	16	台	地下车库各区域 4kw
		生活水泵	2	台	每台 2.2kw
		水箱自动消毒器	1	台	
3	空调系统	采用多联式空调	43	组	
		新风风机	1	台	
		排风机组	19	台	地下车库、数据中心各区域
4	消防系统	消防栓	59	个	室内 56、室外 3
		灭火器	330	个	馆内外各区域
		喷淋头	1340	只	约 10 平米/只
		报警主机	1	台	西门子
		烟感器	407	个	
		温感器	34	个	
		消防报警按钮	50	个	

		气体灭火	4	套	市政文献、数据中心
		消防水炮	22	个	八角楼、1号楼
		消防电话	5	台	设备机房、监控室
5	照明系统	楼道照明	1203	个	筒灯、壁灯、吊灯、日光灯
		应急照明	114	个	全馆
		泛光照明	1	套	外墙
		景观照明	65	个	广场路灯
6	会议系统	影视厅	1	套	
		多功能厅	1	套	
		报告厅	1	套	
7	安防系统	门禁系统	2	套	全馆、数据中心
		摄像头	280	个	室内 230、室外 50
		周界报警	21	个	室外
		室内红外线报警	106	个	馆内
		道闸系统	1	套	2 台设备
8	升降系统	电梯	2	台	无障碍电梯 1 台、客梯 1 台
9	公共广播系统	功放	15	台	
		寻呼设备	1	套	
10	多媒体展示系统	展示厅设备	1	套	二楼展示厅
11	安检系统	安检设备	4	台	
12	太阳能供热	屋顶太阳能供热系统	2	套	
13	计算机网络	数据中心机房	1	间	
14	车辆管理系统	机动车管理	1	套	
15	图书借阅系统	图书自助借阅设备	20	套	

(平面图如下)





(三) 图书馆开放时间

周一至周日 9:00—21:00 (周五上午闭馆内部调整)

三、物业服务

1. 基本服务

(1) 目标与责任：结合采购人要求及物业服务实际情况，制定年度管理目标，明确责任分工，并制定配套实施方案包括安全生产、安全保卫、文物建筑保护、设施设备管理、保洁、会务、服务响应等，维护和保持图书馆良好环境，保障图书馆安全和有序运行。

(2) 服务人员要求

①每季度至少开展 1 次岗位技能、职业素质、服务知识等教育培训，并进行适当形式的考核。

②服务人员的学历、工作经验及资格条件应当与所在岗位能力要求相匹配，到岗应当经过必要的岗前培训以达到岗位能力要求，国家、行业规定应当取得职业资格证书或特种作业证书的，应当按规定持证上岗。

③如采购人认为服务人员不适应岗位要求或存在其他影响工作的，可要求供应商进行调换。如因供应商原因对服务人员进行调换，应当经采购人同意，更换比例不得超过本项目服务人员总数的 20%。本项目服务人员不得在其他项目兼职。

④着装分类统一，佩戴标识。仪容整洁、姿态端正、举止文明。用语文明礼貌，态度温和耐心。

(3) 档案管理

①建立物业信息，准确、及时地对文件资料和服务记录进行归档保存，并确保其物理安全。

②档案和记录齐全，包括：1) 采购人建议与投诉等。教育培训和考核记录。保密、思想政治教育培训记录。2) 房屋维护服务：房屋台账、使用说明、房屋装修、维保记录等。3) 公用设施设备维护服务：设备台账、设备卡、使用说明、维保记录、巡查记录、设施设备安全运行、设施设备定期巡检、维护保养、维修档案等。4) 保安服务：监控记录、突发事件演习与处置记录等。5) 保洁服务：工作日志、清洁检查表等。6) 绿化服务：清洁整改记录、消杀记录等。7) 其他：合同协议、信报信息登记、大件物品进出登记等。

③遵守采购人的信息、档案资料保密要求，未经许可，不得将建筑物平面图等资料转作其他用途或向其他单位、个人提供。

（4）服务改进

①明确负责人，定期对物业服务过程进行自查，结合反馈意见与评价结果采取改进措施，持续提升管理与服务水平。

②实施工作考核，对不合格服务进行控制，对不合格服务的原因进行识别和分析，及时采取纠正措施，消除不合格的原因，防止不合格再发生。

③需整改问题及时整改完成。

（5）重大活动后勤保障

①制订流程。配合采购人制订重大活动后勤保障工作流程，需对任务进行详细了解，并根据工作安排制定详细的后勤保障计划。如重大活动的要求超出本次合同人员数量的承受能力，应制定人员及相关费用的使用计划向采购人提出申请另行增加，确保活动正常有序开展。

②实施保障。按计划在关键区域和重点部位进行部署，确保任务顺利进行，对活动区域进行全面安全检查，发现并排除安全隐患，对车辆进行有序引导和管理，确保交通安全畅通，以礼貌、专业的态度对待来宾，展现良好形象。

③收尾工作。对现场进行检查，做好清理工作。

（6）应急保障预案

①重点区域及安全隐患排查。结合项目的实际情况，对重点部位及危险隐患进行排查，并建立清单/台账；应当对危险隐患进行风险分析，制定相应措施进行控制或整改并定期监控；随着设施设备、服务内容变化，及时更新清单/台账，使风险隐患始终处于受控状态。

②应急预案的建立。根据办公楼隐患排查的结果和实际情况，制定专项预案，包括但不限于：火情火警紧急处理应急预案、紧急疏散应急预案、停水停电应急预案、恶劣天气应对应急预案等。

③应急预案的培训和演练。应急预案定期培训和演练，组织相关岗位每半年至少开展一次专项应急预案演练；留存培训及演练记录和影像资料，并对预案进行评价，确保与实际情况相结合。

④应急物资的管理。根据专项预案中的应对需要、必要的应急物资，建立清单或台账，并由专人定期对应急物资进行检查，如有应急物资不足，及时通知采购人购置齐全，确保能够随时正常使用。

（7）服务方案及工作制度

①制定工作制度，主要包括：物业服务管理制度、公用设施设备相关管理制度等。

②制定物业服务方案，主要包括：公用设施设备维护服务方案、保洁服务方案、保安服务方案、会议服务方案等。

（8）信报服务

①对邮件、包裹和挂号信等进行正确分理，及时投送或通知收件人领取。

②大件物品出入向采购人报告，待采购人确认无误后放行。

（9）服务热线及紧急维修

①设置 24 小时报修服务热线。

②紧急维修应当 15 分钟内到达现场，不间断维修直至修复。

（10）其他

①为图书馆购买公众责任险等相关保险，并负责全部善后及理赔等手续。

②投标方在履行合同中如造成招标方或第三方人身、财产受损的，投标方应赔偿由此造成的全部损失。

2. 房屋维修服务

（1）主体结构、围护结构、部品部件

①每季度至少开展 1 次房屋结构安全巡视，发现外观有变形、开裂等现象，及时建议采购人申请房屋安全鉴定，并采取必要的避险和防护措施，文博建筑部位每日开展安全巡视检查，发现有破损现象，及时上报采购人，并向具有文物修缮资质的部门报修，形成专项记录。按照文物保护建筑相关规定和要求，对建筑实施维护、保养和管理，防止对文物建筑的损害和侵蚀。对文物建筑的装修、修缮等行为严格监管。加强安全管理措施，做好文物建筑物的巡查和安保工作。保持文物保护建筑周边环境整洁，避免污染和破坏。物业管理人员熟悉文物保护法律法规和相关标准，具备文物保护意识，定期开展文物保护知识学习和培训，制定日常维护计划，采取有针对性措施，保障文物建筑安全。

②每季度至少开展 1 次外墙贴饰面、幕墙玻璃、雨篷、散水、空调室外机支撑构件等检查，发现破损，及时向采购人报告，按采购人要求出具维修方案，待采购人同意后按维修方案实施维修（代表采购方对专业维修单位的实施过程及结

果进行监督检查）。

③每半月至少开展 1 次公用部位的门、窗、楼梯、通风道、室内地面、墙面、吊顶和室外屋面等巡查，发现破损，及时向采购人报告，按采购人要求出具维修方案，待采购人同意后按维修方案实施维修（代表采购方对专业维修单位的实施过程及结果进行监督检查）。

④每年强降雨天气前后、雨雪季节检查屋面防水和雨落管等，发现破损，及时向采购人报告，按采购人要求出具维修方案，待采购人同意后按维修方案实施维修（代表采购方对专业维修单位的实施过程及结果进行监督检查）。

⑤办公楼外观完好，建筑装饰面无脱落、无破损、无污渍，玻璃幕墙清洁明亮、无破损。

⑥通道、楼梯、门窗等设施的完好和正常使用。

（2）其他设施

①每半月至少开展 1 次大门、围墙、道路、场地、管井、沟渠等巡查，每周至少检查 1 次雨污水管井、化粪池等巡查，发现破损，及时向采购人报告，按采购人要求出具维修方案，待采购人同意后按维修方案实施维修。

②每年至少开展 1 次防雷装置检测，发现失效，及时向采购人报告，按采购人要求出具维修方案，待采购人同意后按维修方案实施维修（代表采购方对专业维修单位的实施过程及结果进行监督检查）。

③路面状态良好，地漏通畅不堵塞。

3. 公用设施设备维护服务

（1）基本要求

重大节假日及特殊天气前后，组织系统巡检至少 1 次。

（2）设备机房

①设备机房门口有机房类别及安全标志。落实各类机房责任人、督查人，且设备系统图、应急预案流程图、管理制度、特种作业人员资格证书等上墙文件或证书符合各设备机房国家标准规范要求，机房巡视及外来人员记录清晰完整，标识统一。

②设备机房门窗、锁具应当完好、有效。

③设备机房每日清洁，确保整洁有序、无杂物、无积尘、无鼠、无虫害，温

湿度符合设备运行要求。

④按各设备机房国家标准规范规定维护/保管消防、通风、应急照明，防止小动物进入。

⑤安全防护用具配置齐全，检验合格。

⑥应急设施设备用品应当齐全、完备，可随时启用。

⑦电器、消防等设施设备：配电箱、设备机房、会议室音视频设备、消防栓及开关插座等保持表面干净，无尘无污迹，每月至少开展 1 次清洁作业。

（3）给排水系统

①生活饮用水卫生符合《生活饮用水卫生标准》（GB5749）的相关要求。

②二次供水卫生符合《二次供水设施卫生规范》（GB17051）的相关要求。

③设施设备、阀门、管道等运行正常，无跑、冒、滴、漏现象。

④有水泵房、水箱间的，每日至少巡视 1 次。每年至少养护 1 次水泵。

⑤遇供水单位限水、停水，按规定时间通知采购人。

⑥每季度至少开展 1 次对排水管进行疏通、清污，保证室内外排水系统通畅。

（4）电梯系统

①电梯运行平稳、无异响、平层、开关正常。每周至少开展 2 次电梯的安全状况检查。

②电梯准用证、年检合格证等证件齐全。相关证件、紧急救援电话和乘客注意事项置于轿厢醒目位置。

③每年至少开展 1 次对电梯的全面检测，并出具检测报告，核发电梯使用标志。

④电梯维保应当符合《电梯维护保养规则》（TSG T5002）的有关要求。

⑤电梯使用应当符合《特种设备使用管理规则》（TSG 08）的有关要求。

⑥电梯出现故障，物业服务人员 5 分钟内到场应急处理，维保专业人员 30 分钟内到场应急处理。

⑦到场进行救助和排除故障。电梯紧急电话保持畅通。

⑧电梯维修、保养时在现场设置提示标识和防护围栏。

（5）空调系统

①空调通风系统运行管理符合《空调通风系统运行管理标准》（GB50365）

的相关要求。

②定期维保并做好记录，保证空调设施设备处于良好状态（由专业单位实施维保工作，代表采购方进行监督管理）。

③每年至少开展 2 次新风机、空气处理机滤网等清洗消毒；每 2 年至少开展 1 次风管清洗消毒（由专业维保单位实施，代表采购方进行监督管理）。

④每月至少开展 1 次室外支架稳固性巡查。

⑤制冷、供暖系统温度设定及启用时间符合节能要求。

⑥发现故障或损坏应当在 30 分钟内到场，查看情况并及时报采购方、维保方，跟进后续的维修进程，直至维修完毕。

（6）消防系统

①消防设施的维护管理符合《建筑消防设施的维护管理》（GB25201）的相关要求。

②消防设备检测符合《建筑消防设施检测技术规程》（GA503 或 XF503）的相关要求。

③火警疏散示意图设置在楼层醒目位置。

④自动喷水灭火系统启动正常。

⑤消火栓箱、防火门、灭火器、消防水泵、红外线报警器、应急照明、安全疏散、消防水炮、气体灭火等系统运行正常。

⑥消防监控系统运行良好，自动和手动报警设施启动正常。

⑦防排烟系统运行正常。

（7）供配电系统

①对供电范围内的电气设备定期巡视维护，加强高低压配电柜、配电箱、控制柜及线路等重点部位监测。

②公共使用的照明、指示灯具线路、开关、接地等保持完好，确保用电安全。

③发生非计划性停电的，应当在事件发生后及时通知采购人，快速恢复或启用应急电源，并做好应急事件上报及处理工作。

④复杂故障涉及供电部门维修处置的及时与供电部门联系，并向采购人报告。

（8）弱电系统

①安全防范系统维护保养符合《安全防范系统维护保养规范》（GA/T 1081）的相关要求。

②保持监控系统、门禁系统、安全防范系统等运行正常，有故障及时排除（由专业维保单位实施，代表采购方进行监督管理）。

（9）照明系统

①外观整洁无缺损、无松落。

②每日至少开展 1 次公共区域照明设备巡视。

（10）其他系统

按照系统维护要求实施维护和管理。

4. 保洁服务

（1）基本要求

①保障图书馆干净、整洁，环境良好。建立保洁服务的工作制度及工作计划，制定保护建筑清洁维护方案，并按照执行。

②做好保洁服务工作记录，记录填写规范、保存完好。

③作业时采取安全防护措施，防止对作业人员或他人造成伤害。相关耗材的环保、安全性等应当符合国家相关规定要求。

④进入保密区域时，有采购人相关人员全程在场。

（2）公共区域保洁

①公共区域、楼内公共通道：

A. 公共区域、通道保持干净，无异味、无杂物、无积水，每日至少开展 1 次清洁作业，并进行实时保洁。

B. 门窗玻璃干净无尘，透光性好，每周至少开展 1 次清洁作业。

C. 指示牌干净，无污渍，每日至少开展 1 次清洁作业。

②楼梯及楼梯间保持干净、无异味、无杂物、无积水，每日至少开展 1 次清洁作业。

③茶水间保持干净、无异味、无杂物、无积水，每日至少开展 1 次清洁作业。

④作业工具间：

A. 保持干净，无异味、无杂物、无积水，每日至少开展 1 次清洁作业。

B. 作业工具摆放整齐有序，表面干净无渍，每日消毒。

⑤卫生间：

每日定人清洁作业，保持干净，无异味，垃圾无溢出。

⑥电梯轿厢：

A. 保持干净，无污渍、无粘贴物、无异味，每日至少开展 3 次清洁作业。

B. 灯具、操作指示板明亮。

⑦家具和设备：

A. 桌椅、书架、设备每日擦拭 2 次，保持干净。

B. 地毯每周至少清洗 1 次，保持干净、无异味。

⑧平台、屋顶、天沟保持干净，有杂物及时清扫，每月至少开展 1 次清洁作业，恶劣天气前开展巡视清洁。

⑨建筑外立面：每年清洗 2 次。

(3) 公共场地区域保洁

①每日清扫道路地面、停车场等公共区域 2 次，保持干净、无杂物、无积水。

②雪、冰冻等恶劣天气时及时清扫积水、积雪，并采取安全防护措施。

③各种路标、宣传栏等保持干净，每周至少开展 1 次清洁作业。

④清洁室外照明设备，每月至少开展 1 次清洁作业。

⑤绿地内无杂物、无改变用途和破坏、践踏、占用现象，每天至少开展 1 次巡查。

(4) 办公区域保洁

每日至少一次保洁，保持干净和整洁。

(5) 垃圾处理

①在指定位置摆放分类垃圾桶，并在显著处张贴垃圾分类标识。分类垃圾桶和垃圾分类标识根据所在城市的要求设置。

②桶身表面干净无污渍，每日开展至少 1 次清洁作业。

③垃圾中转房保持整洁，无明显异味，每日至少开展 1 次清洁作业。

④每个工作日内要对楼层产生的垃圾，进行清理分类，并运至垃圾集中堆放点。

⑤垃圾装袋，日产日清。

⑥做好垃圾分类管理的宣传工作，督促并引导全员参与垃圾分类投放。

⑦垃圾分类投放管理工作的执行标准，按所在城市的要求执行。

(6) 卫生消毒

发生公共卫生事件时，邀请专业单位开展消毒、检测等工作。

5. 保安服务

(1) 基本要求

①保安人员持证上岗。

②建立保安服务相关制度，并按照执行，保障图书馆安全和有序。

③对巡查、值守及异常情况做好相关记录，填写规范，保存完好。

④配备保安服务必要的器材。

(2) 出入管理

①设置门岗实行 24 小时值班制。

②大件物品搬出有相关部门开具的证明和清单，经核实后放行。

③排查可疑人员，对于不出示证件、不按规定登记、不听劝阻而强行闯入者，及时劝离，必要时通知公安机关进行处理。

④配合相关部门积极疏导信访人员，有效疏导如出入口人群集聚、车辆拥堵、货物堵塞道路等情况。

⑤根据物业服务合同约定，对物品进出实行安检管理措施。大宗物品进出会同接收单位收件人审检，严防违禁品（包括毒品、军火弹药、管制刀具、易燃易爆品等）、限带品（包括动物、任何未经授权的专业摄影设备、无人机等）进入。

⑥提供现场接待服务。

A. 做好车辆进出证件登记，及时通报。

B. 物品摆放整齐有序、分类放置。

C. 对来访人员咨询、建议、求助等事项，及时处理或答复，处理和答复率 100%。

D. 接待服务工作时间应当覆盖采购人工作时间。

(3) 值班巡查

①建立 24 小时值班巡查制度。

②制定巡查路线，包括日常安保巡查和夜间值班巡查，按照指定时间和路线执行，加强重点区域、重点部位及装修区域的巡查。

③巡查期间保持通信设施设备畅通，遇到异常情况立即上报并在现场采取相

应措施。

④收到监控室指令后，巡查人员及时到达指定地点并迅速采取相应措施。

（4）监控值守

①监控室环境符合系统设备运行要求，定期进行检查和检测，确保系统功能正常。

②监控设备 24 小时正常运行，监控室实行专人 24 小时值班制度。

③监控记录画面清晰，视频监控无死角、无盲区。

④值班期间遵守操作规程和保密制度，做好监控记录的保存工作。

⑤监控记录保持完整，保存时间不应少于 30 天。

⑥无关人员进入监控室或查阅监控记录，经授权人批准并做好相关记录。

⑦监控室收到火情等报警信号、其他异常情况信号后，及时报警并安排其他安保人员前往现场进行处理。

（5）车辆停放

①车辆行驶路线设置合理、规范，导向标志完整、清晰。

②非机动车定点有序停放，物业需加强对电动自行车的巡逻及管控，安排 24 小时不间断值班。

③发现车辆异常情况及时通知车主，并做好登记；发生交通事故、自然灾害等意外事故时及时赶赴现场疏导和协助处理，响应时间不超过 3 分钟。

（6）消防安全管理

①建立消防安全责任制，确定各级消防安全责任人及其职责。

②消防控制室实行 24 小时值班制度。

③消火栓、应急照明、应急物资、消防及人员逃生通道、消防车通道可随时正常使用。

④定期组织消防安全宣传，每半年至少开展 1 次消防演练。

（7）突发事件处理

①制定突发事件安全责任书，明确突发事件责任人及应承担的安全责任。

②建立应急突发事件处置队伍，明确各自的职责。

③识别、分析各种潜在风险，针对不同风险类型制定相应解决方案，并配备应急物资。

④每半年至少开展 1 次突发事件应急演练，并有相应记录。

⑤发生意外事件时，及时采取应急措施，维护办公区域物业服务正常进行，保护人身财产安全。

⑥事故处理后，及时形成事故应急总结报告，完善应急救援工作方案。

(8) 大型活动秩序

①制定相应的活动秩序维护方案，合理安排人员，并对场所的安全隐患进行排查。

②应当保障通道、出入口、停车场等区域畅通。

③活动举办过程中，做好现场秩序的维护和突发事件的处置工作，确保活动正常进行。

6. 会议服务

(1) 会议受理

接受各类会务和接待任务。

(2) 会前准备

根据会议需求、场地大小、用途，明确会议桌椅、物品、设备、文具等摆放规定，调试会议设备。落实好接待准备工作。

(3) 引导服务

做好引导牌并放置在指定位置，引导人员引导手势规范，语言标准。

(4) 会中服务

做好会务和接待，保障设备正常运行，优质服务。

(5) 会后整理

对会议现场进行检查，做好会场清扫工作

四、物业管理服务人员需求

★（一）岗位配置

本项目人员不少于 108 人，其中管理人员不少于 6 人（项目经理不少于 1 人，行政助理不少于 1 人，保安主管不少于 1 人，工程主管不少于 1 人，保洁主管不少于 1 人，会务主管人员不少于 1 人），工程维修人员不少于 9 人，保安人员不少于 60 人，保洁人员不少于 26 人，会务接待人员不少于 7 人（包括音响师和讲解员）。

（二）人员要求

1. 遵纪守法，无违法犯罪记录，身体健康。
2. 按规定持证上岗，具备履行岗位工作所具备的知识、能力和素质。
3. 人员根据工作需要实行轮班制。
4. 人员年龄、学历、技能等方面要求：

部门职能	岗位	同时在岗人数	岗位所需总人数	备注（岗位所需服务时长或时段、需具备的上岗资格证、人员学历、工作经验等要求）
物业管理	项目经理	1	1	项目经理，50 周岁以下，大专及以上学历。 8 小时 8:30-17:30（做五休二）
	经理助理、部门主管	5	5	行政助理，大专及以上学历 8 小时 8:30-17:30（做五休二） 工程、保安、保洁和会务主管 8 小时 8:30-17:30（做五休二）
公用设施设备维护服务	电工	2	4	高、低压电工操作证 9:00-21:00（做一休一）
	电梯工	1	2	特种设备作业证 9:00-21:00（做一休一）
	空调工	1	2	制冷与空调作业证 9:00-21:00（做一休一）
	万能工	1	1	低压电工操作证 8:30-17:30（做五休二）
保洁服务	一楼卫生间、一楼阅览区、一楼巡视	4	8	7:00-19:00 4 人（做一休一） 9:00-21:00 4 人（做一休一）
	二楼卫生间、二楼阅览区、二楼	4	8	7:00-19:00 4 人（做一休一） 9:00-21:00 4 人（做一休一）

	巡视			
	三楼办公区	1	2	7:00-19:00（做一休一）
	外围广场	2	4	7:00-19:00（做一休一）
	地下车库	1	2	7:00-19:00（做一休一）
	八角楼	1	2	7:00-19:00（做一休一）
保安服务	领班	2	4	保安员证 7:00-19:00 2人（做一休一） 19:00-7:00 2人（做一休一）
	门岗（日）	5	10	保安员证 7:00-19:00（做一休一）
	入口安检岗	3	6	保安员证 9:00-21:00（做一休一）
	出口安检岗	3	6	保安员证 9:00-21:00（做一休一）
	巡逻岗（日）	6	12	保安员证 9:00-21:00（做一休一）
	监控室	2	8	消防设施操作证 7:00-19:00 4人 19:00-7:00 4人 （做一休一）
	非机动车库岗	1	4	保安员证 7:00-19:00 2人 19:00-7:00 2人 （做一休一）
	门岗（夜）	4	8	保安员证 19:00-7:00（做一休一）
	巡逻岗（夜）	1	2	保安员证 19:00-7:00（做一休一）
会议服务	会务接待（包括音响师和讲解员）	7	7	会务人员 40 周岁以下。 音响师 45 周岁以下。 讲解员大专及以上学历，35 周岁以下，身高 165 以上，形象好，

				气质佳，持有普通话一级证书。 8:30-17:30（做五休二）
合计人数			108 人	

五、物业管理考核办法

采购人将以工作团队的服务质量、行为规范、派驻人员、个人素质、工作配合及沟通、反应速度及问题解决等方面进行，分别予以不同程度的加分和减分。通过岗位绩效考核标准可以发现投标方在不同方面的表现。响应方应根据考核标准制定对应的制度。

考核频率每期（三个月）一次，考核结果作为支付合同期内服务费用依据。如成交方考核分数未达到 85 分，采购方有权让成交方开展整改工作，整改通过考核分数达到 85 分及以上，支付该期服务费。

物业管理服务考核考评表：

序号	项目	总分 (100 分)	考核内容	分值	评分	评分细则
1	人员制度与管理	20	1. 实行持证上岗制度，人员资质符合要求。	4		凡有 1 人不符合，扣除 1 分
			2. 投标承诺团队与实际团队一致，更换需甲方同意。	4		完全符合得满分，部分符合递减，不符合得 0 分
			3. 工作时间安排合理，服务态度良好，行为规范（着装整洁/挂牌上岗/举止得体）。	4		每项不达标扣 1 分，累计扣分
			4. 接待业务水平（政策熟悉/流程掌握/沟通能力）及工作效率。	4		完全符合得满分，部分符合递减，不符合得 0 分
			5. 建立投诉响应机制，妥善处理投诉并及时答复。	4		① 投诉未妥善处理或未答复，每例扣 1 分； ② 符合得 4 分，基本符合得 2 分，不符合得 0 分
2	安保工作	25	1. 24 小时安保值班，值班电话畅通。	4		完全符合得满分，部分符合递减，不符合得 0 分
			2. 公共秩序管理（秩序良好/刑事案件/火警/交通事故等应急处理）。	5		每例扣 2 分，发生重大事故扣出 25 分，一票否决。
			3. 安保人员着装规范，熟悉项	4		完全符合得满分，部分

			目情况，文明执勤。			符合递减，不符合得 0 分
			4. 严格交接班制度，书面记录完整。	4		无记录或记录不全扣 2 分
			5. 定期消防演习、培训及节假日安全检查。	4		未开展或无记录扣 2 分
			6. 外来人员管理、非机动车停放秩序及消防设施完好率（消防栓/灭火器等）。	4		每项不达标扣 1 分
3	保洁服务	20	1. 保洁制度完善，场所干净整洁，环境良好。	5		完全符合得满分，部分符合递减，不符合得 0 分
			2. 公共区域（地面/墙面/楼梯/扶手等）无垃圾、积灰、污渍。	5		每处不合格扣 1 分
			3. 电梯、灯具、吊顶、门窗等清洁达标，垃圾分类日产日清。	5		每项未达标扣 1 分
			4. 公共区域消毒及台账记录完整。	5		未消毒或无记录扣 2 分
4	设施设备管理	20	1. 维修保养制度完善，设备运行安全高效。	5		完全符合得满分，部分符合递减，不符合得 0 分
			2. 消防设施、电气设备、照明、电梯等完好率 100%，故障及时维修。	5		每处损坏未及时维修扣 1 分，发生重大事故扣 20 分，一票否决。
			3. 专职人员操作设备，记录完整（高低压配电系统检查等）。	5		无记录或操作不规范扣 2 分
			4. 制定月度/年度维修计划，备件计划及实施记录。	5		无计划或未执行扣 3 分
5	会务接待	10	1. 会议、活动场地布置及时，符合甲方需求。	5		每项不达标扣 1 分
			2. 做好会务和接待，保障设备正常运行，优质服务。	5		每处不合格扣 1 分
6	其他服务	5	1. 日常秩序维护有序，突击任务完成及时。	2		每次未完成扣 1 分
			2. 报刊信件分发及时准确，无延误或丢失。	2		每次失误扣 1 分
			3. 其他。	1		每次未达标扣 1 分
7	标准分	100 分				
8	总得分	考核实际得分				

六、其他有关事项

（一）物业需公示 24 小时服务热线和报修热线，应急维修（如水管爆裂、电力故障、电梯困人等）必须 24 小时现场值班，做到全天候 30 分钟内到达现场。

（二）鉴于保密性的要求，各投标单位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。

（三）加强安全生产保障工作，针对本项目制定相应管理、安全防范、巡查监督等制度，确保管理运作正常无事故。

（四）采购人对中标供应商的工作进行考核，若考核不合格，采购人有权让中标供应商开展整改工作，直至整改合格，如若两次考核不合格，则不再续签次年合同。

（五）为此项目所聘用的全部人员的生、老、病、死或事故原因、劳资纠纷、刑事、民事案件等均与采购人无关，由中标单位负责。

（六）中标供应商调整物业工作人员数超出物业工作人员总数10%的，应事先征得采购方同意。

（七）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），投标方必须全力配合。

★（八）中标供应商应承诺提供保安、监控服务人员的无违法犯罪记录证明，并提供《承诺函》，承诺函格式详见附件 13。

七、投标报价要求

（一）投标报价要求

此合同为闭口合同。投标方需在投标文件中明确报价，该报价应涵盖合同履行期间的所有费用，包括但不限于人工、材料、设备、保险、管理费、利润及税费等。各投标人应根据招标内容结合自己的管理经验、水平和市场风险测算确定本项目管理服务期限内物业管理、服务细目报价并进行汇总。

（二）项目物业服务费用包括但不限于以下范围

1. 物业管理企业投入本项目管理服务的人员费（包括人员工资、人员福利、人员管理、人员奖励、人员社会保险、公积金等）；

2. 行政办公费，包括办公设备、材料、工作服、公众责任保险、雇主责任保

险等；

3. 建筑、设施设备的日常维修和保养；

4. 维修耗材单件 1000 元及以下的材料；

5. 清洁卫生（含清洁设备和工具、基本耗材、洗洁用品、消毒用品、洗手液、卫生纸、垃圾清运、外墙清洗、灭虫消杀等）、日常保洁等费用支出；

6. 安保（如防护装置、保安服）和工程维修（如公共设备、专用维修工具）基本配备；

7. 企业管理费与利润；

8. 税金；

9. 投标人认为与物业管理服务相关的其他必要费用。

（三）本项目物业服务计费方式为包干制。其中能源消耗（水、电、煤等）不包含在本次投标报价范围。

（四）转包与分包

本项目合同不得转包与分包。

（五）其他注意事项

各投标单位报价依据相关年度上海最低工资与社保标准以及物价情况，但应考虑今后年度变更情况，一旦中标将不做任何增加调整。

八、付款方式

管理服务费分四期支付（每三个月为一期）。招标方在对每期工作考核合格后（不低于 85 分），在下一期 20 日前支付该期费用。如中标方未通过考核，招标方有权让中标方开展整改工作，整改合格后支付该期服务费。当年累计两次考核不合格，则不再续签下一年合同。