

FW2023102301

复旦大学 2024-2026 年度江湾校区第一标段物业管理服务

招 标 文 件

项目编号：XPNZ2023146

项目名称：复旦大学 2024-2026 年度江湾校区第一标段物
业管理服务

招 标 人：复旦大学

招标机构：上海祥浦建设工程监理咨询有限责任公司

2023 年 11 月

总目录

| | |
|---------------------|-----|
| 投标邀请书 | 1 |
| 第一章 投标人须知及前附表 | 5 |
| 第二章 采购需求概况 | 22 |
| 第三章 采购需求 | 24 |
| 第四章 合同条款 | 107 |
| 第五章 各种格式 | 116 |
| 第六章 资格证明文件 | 137 |
| 第七章 评标办法 | 146 |

投标邀请书

投标邀请书

根据《中华人民共和国政府采购法》及相关法律、法规之规定，上海祥浦建设工程监理咨询有限责任公司受委托，对本项目进行国内公开招标，特邀请合格的供应商前来投标。

一、合格的投标人必须具备以下条件（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。为此，投标人应按《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十七条第一款的规定在投标文件中提供下列证明材料和书面声明：（a）法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明；（b）财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料；（c）具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；（d）参加政府采购活动前三年（2020年11月1日至投标截止时间，以下简称“近三年”或“前三年”）内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；（e）法律、行政法规规定的其他条件。

2、近三年未被国家财政部指定的“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）等官方渠道列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信名单。

3、法人的分支机构以自己的名义参与投标时，应提供由法人出具的对本投标活动承担全部直接责任的承诺。

4、本项目非专门面向中小微型企业进行招标，所属行业为物业管理行业。

5、本项目不接受联合体报价，不接受分包转包。

二、采购需求概况：

1、项目名称：**复旦大学 2024-2026 年度江湾校区第一标段物业管理服务**

2、项目编号：**XPNZ2023146**

3、采购需求：

通过本次招标，择优选定 1 家供应商作为本次**复旦大学复旦大学 2024-2026 年度江湾校区第一标段物业管理服务**供应商。本次招标服务期限为三年（36 个月），合同一年一签，合同期满经考核合格后续签下一年度合同。本项目每年预算金额人民币 1865 万元，三年预算金额共计 5595 万元，上述金额为最高限价，即各投标单位报价每年不得超过 1865 万元，三年不得超过 5595 万元，否则做否决投标处理。

4、服务期限/合同履行期限：2024 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，合同一年一签。

5、本项目落实的政府采购政策情况：本次招标执行政府强制或优先采购节能和环境标志产品、支持中小微型企业、促进残疾人就业、支持监狱和戒毒企业、扶持不发达地区和少数民族地区以及限制采购进口产品等相关政策。

三、公告期限：本项目招标公告的公告期限为 5 个工作日。

四、招标文件的获取：

凡愿参加投标的潜在投标人应于 2023 年 11 月 14 日起至 2023 年 11 月 20 日下午 17:00 时止（北京时间），通过复旦大学采购与招标管理系统（网址为：<https://czzx.fudan.edu.cn>）点击“校外用户登录”在线获取采购文件并上传法定代表人授权书、被授权人身份证复印件、基本账户开户许可证复印件，逾期不再办理。潜在投标人进入系统后可在“正在进行的项目”版块中查看项目并在线领购采购文件，采购文件售价零元。未按规定在系统内合法获取采购文件的潜在投标人将不得参加投标。

五、开标和投标截止时间：

1、开标和投标截止时间：**2023 年 12 月 4 日 9:30 时。**

六、开标和投标平台：

1、投标人应在投标截止时间之前，按复旦大学采购与招标管理系统的操作步骤对其投标文件进行加密后递交（上传）至电子采购平台。

2、开标程序在复旦大学采购与招标管理系统上进行，所有投标人应登录到系统内参加开标，并在规定时间内进行投标文件解密。

七、其他须知：

1、本项目采用电子化采购线上方式进行。系统登录方法：进入 <https://czzx.fudan.edu.cn> 网站，点击校外用户登录。

2、投标文件需使用到 CA 加密和解密，操作步骤需严格按照复旦大学采购与招标管理系统的要求进行。

八、联系方式：

招标人：复旦大学

地址：上海市邯郸路 220 号

邮编：200433

联系人：陈老师

电话：65645621

招标机构：上海祥浦建设工程监理咨询有限责任公司

地址：上海市杨浦区贵阳路 398 号 10 楼

邮编：200090

联系人：陆晨晖

电话：13818042248

传真：021-65390475

邮箱：2592168002@QQ.com

复旦大学采购与招标管理系统使用技术咨询：400-808-5975 转 2。

提交保证金帐户信息：

本项目投标保证金 200000 元整，**投标保证金必须从投标单位基本账户支付，可以采用网上支付、贷记凭证、电汇、银行本票、银行汇票、支票等非现钞形式。**开户名：上海祥浦建设工程监理咨询有限责任公司，开户银行：民生银行中原支行，**账号 9902001791035981**，纳税人识别号：91310110133201850K，地址：杨浦区贵阳路 398 号 10 楼，电话：65391630。

第一章 投标人须知及前附表

分目录

| | |
|------------------|----|
| 投标邀请书 | 2 |
| 投标人须知前附表..... | 8 |
| 投标人须知 | 10 |
| 一、总则..... | 10 |
| 1 适用范围 | 10 |
| 2 招标人和招标代理机构 | 10 |
| 3 合格的投标人 | 10 |
| 4 投标费用 | 11 |
| 5 质疑 | 11 |
| 二、招标文件..... | 11 |
| 6 招标文件的构成 | 11 |
| 7 招标文件的澄清 | 12 |
| 8 招标文件的修改 | 12 |
| 三、投标文件的编制 | 12 |
| 9 投标语言 | 12 |
| 10 投标文件的构成 | 12 |
| 11 投标函 | 13 |
| 12 投标报价 | 13 |
| 13 投标货币 | 13 |
| 14 资格证明文件 | 13 |
| 15 证明服务合格性的文件 | 14 |
| 16 投标保证金 | 15 |
| 17 投标有效期 | 15 |
| 18 投标文件的式样和签署 | 15 |
| 四、投标文件的递交 | 16 |
| 19 投标文件的密封、标记和发送 | 16 |
| 20 投标截止时间 | 16 |
| 21 迟交的投标文件 | 16 |
| 22 投标文件的修改、撤回和撤销 | 16 |
| 五、开标与评标 | 17 |
| 23 开标和解密 | 17 |
| 24 资格审查 | 17 |
| 25 评标过程的保密性 | 18 |

| | | |
|---------------------|--------------------|-----------|
| 26 | 投标文件的澄清 | 18 |
| 27 | 评标办法 | 18 |
| 28 | 政府采购政策落实 | 18 |
| 六、授予合同 | | 19 |
| 29 | 合同授予标准 | 19 |
| 30 | 资格复审 | 20 |
| 31 | 招标人接受和拒绝任一或所有投标的权利 | 20 |
| 32 | 中标通知书 | 20 |
| 33 | 签订合同 | 20 |
| 34 | 履约保证金（若合同条款有约定） | 20 |
| 35 | 招标代理咨询服务费 | 21 |

投标人须知前附表

注：本表是对投标人须知的具体补充和修改，如有矛盾，应以本表为准。

| 序号 | 条款号 | 内容 |
|----|------|---|
| 1 | 1 | 项目名称： 复旦大学复旦大学 2024-2026 年度江湾校区第一标段物业管理服务 |
| 2 | 2 | 招标人名称： 复旦大学 |
| 3 | 2 | 招标机构名称： 上海祥浦建设工程监理咨询有限责任公司 地址： 杨浦区贵阳路 398 号 10 楼 邮编： 200090 联系人： 陆晨晖 电话： 13818042248 传真： 021-65390475 邮箱： 2592168002@QQ.com |
| 4 | 7 | 本项目不组织踏勘现场，由投标人自行踏勘。 对招标文件提出澄清问题的截止时间： 2023 年 11 月 21 日 10:00 时（北京时间） |
| 5 | 16.1 | 投标保证金： 本项目投标保证金 200000 元整， 投标保证金必须从投标单位基本账户支付，可以采用网上支付、贷记凭证、电汇、银行本票、银行汇票、支票等非现钞形式。递交截止时间同开标截止时间。 其有效期不短于投标有效期；其收退规定见投标人须知及投标邀请书。 |
| 6 | 17.1 | 投标有效期： 开标后 90 天 |
| 7 | 18.1 | 电子采购平台： 1、本项目采用电子化采购线上方式进行。系统登录方法：进入 https://czzx.fudan.edu.cn 网站，点击校外用户登录。 2、投标/响应文件需使用到 CA 加密和解密，操作步骤需严格按照复旦大学采购与招标管理系统的要求进行。 |
| 8 | 19.1 | 投标文件的递交： 1、投标人应在 投标截止时间之前 ，按复旦大学采购与招标管理系统的操作步骤对其投标文件进行加密后递交（上传）至电子采购平台。 2、开标程序在复旦大学采购与招标管理系统上进行，所有投标人应登录到系统内参加开标，并在规定时间内进行投标文件解密。 |
| 9 | 20.1 | 投标截止时间： 2023 年 12 月 4 日 9:30 时（北京时间） |
| 10 | 23.1 | 开标时间： 2023 年 12 月 4 日 9:30 时 |
| 11 | 23.3 | 投标文件解密时限： 开标时间到达后 30 分钟 |
| 12 | 23.5 | 开标电子签名时限： 开标记录表生成后 10 分钟 |
| 13 | 33.1 | 合同签约地点： 复旦大学 |
| 14 | / | 本次采购信息将在： 中国政府采购网网址： www.ccgp.gov.cn ； |

| 序号 | 条款号 | 内容 |
|----|-----|---|
| | | 中国招标投标公共服务平台： http://www.cebpubservice.com 复旦大学信息公开网网址： http://www.xxgk.fudan.edu.cn 复旦大学采购与招标管理系统 https://czzx.fudan.edu.cn 同步发布 |
| 15 | / | 其他：投标人不得相互串通投标；投标人不得与招标人或招标代理机构等串通投标，否则投标无效并将依法各自接受相应查处。 |

投标人须知

一、总则

1 适用范围

本招标文件适用于本须知前附表所列项目及服务的采购。

2 招标人和招标代理机构

本次招标的招标人和招标代理机构见本须知前附表。

3 合格的投标人

3.1 单位负责人为同一人或者存在直接控股或管理关系的不同单位，不得参加同一合同项下的政府采购项目。

3.2 投标人应未曾为招标人在本招标合同项下拟采购的服务提供设计、编制采购需求或者提供项目管理、监理、检测等服务。

3.3 投标人应满足**投标邀请书**中规定的合格投标人的各项资格要求。

3.4 本次招标所称中小企业，是指在中华人民共和国境内依法设立，依据《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）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。

3.5 如果本次招标允许两个或两个以上单位组成投标联合体参与投标，则整个投标联合体将被视为一个投标人，且组成投标联合体的牵头人及各成员应满足**投标邀请书**中所列明的相关资格要求。当由两个或两个以上单位组成投标联合体时，除须提交联合体各方各自的相关证明文件外，还应符合下列要求：

- (1) 应随投标文件一起提交一份“共同投标协议”，该协议中应明确指定联合体的牵头人，阐明联合体各方的职责和分工，声明联合体各方在合同执行过程中将承担各自独立和相互连带的责任；
- (2) 联合体各方的职责和分工应与各自的特长、专业工作经验和资质等级允许承担的工作范围（若有时）相适应；
- (3) 投标人的投标文件及中标后签署的合同文件，对联合体的每一成员均具有法律约束力；
- (4) 除牵头人之外的联合体其他各方的单位负责人应签署并提交一份授权书，以证明联合体牵头人的资格；
- (5) 联合体牵头人应被授权代表所有联合体成员承担责任和接受指令，并且由联合体牵头人负责整个合同的全面实施；
- (6) 联合体的各成员不得再以自己名义单独参加本次投标，也不得同时加入两个或两个以上联合体参加本次投标，如有违反将取消全部相关投标人的投标资格；

-
- (7) 由同一专业的单位组成的联合体，按照“共同投标协议”中分工承担该专业工作的资质等级较低的成员确定整个联合体该专业的资质等级。

3.6 如果本次招标允许合同分包履行的，则投标人应当在投标文件中载明分包承担的供应商，分包供应商均应满足**投标邀请书**中所列明的相关资格要求且不得再次分包。投标人和分包供应商除须提交各方各自的相关证明文件外，还应符合下列要求：

- (1) 应随投标文件一起提交一份“分包意向协议”。该协议中应明确分包供应商；阐明分包供应商的职责和工作内容；声明在合同执行过程中由中标人就采购项目和分包项目向招标人负责，分包供应商就分包项目承担责任。
- (2) 分包供应商不得再以自己名义单独参加本次投标，也不得同时作为两个或两个以上投标人的分包供应商，如有违反将取消全部相关投标人的投标资格；

4 投标费用

投标人应承担所有与编制和递交投标文件的所有费用，不论投标的结果如何，招标人和招标代理机构在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

5 质疑

如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，应在有关法律、法规、部门规章及规范性文件所规定的质疑期限内，以符合要求的书面形式向**投标邀请书**中注明的招标人或招标代理机构一次性提出针对同一采购程序环节的全部质疑，否则将不予受理。

二、招标文件

6 招标文件的构成

6.1 招标文件包括：

| 章节 | 名称 |
|----|-----------|
| | 投标邀请书 |
| 一 | 投标人须知及前附表 |
| 二 | 服务需求一览表 |
| 三 | 采购需求 |
| 四 | 合同条款 |
| 五 | 各种格式 |
| 六 | 资格证明文件格式 |
| 七 | 评标办法 |

6.2 投标人应认真阅读招标文件中所有的章节、条款、格式、图样、附表和附件。如果投标人没有按照招标文件的要求提交全部资料，或者投标文件没有对招标文件在各方面都作出实质性响应，属于投标人的风险。根据**评标办法**的规定，没有实质上响应招标文件要求的投标将被判为无效。

6.3 如果招标人在**采购需求**中给出了的工艺、材料和设备的标准或者参照的品牌及型号，则它们仅仅起说明作用，并没有任何限制性，投标人在其投标文件中可以选用替代的标准、品牌和（或）型号，但这种替代要实质上优于或相当于**采购需求**中的相关要求，并能使招标人满意。

7 招标文件的澄清

为有利于投标人了解项目实际情况，现组织对本项目的现场踏勘活动，投标人可自愿参加，具体现场踏勘的时间和地址详见**本须知前附表**。

任何要求对招标文件进行澄清的投标人，均应在**本须知前附表**规定的截止时间前按**本须知前附表**规定中的通讯地址以书面形式（如信函、传真或电子邮件，下同）发给招标代理机构。招标代理机构对在该截止时间前收到的任何澄清要求将以书面形式予以答复，同时将书面答复发送给每个购买招标文件的投标人，答复中包括所问问题及答复，但不包括问题的来源。

8 招标文件的修改

8.1 在投标截止时间之前的任何时候，无论出于何种原因，招标人和招标代理机构可主动地或在解答投标人提出的澄清问题时对招标文件进行修改。

8.2 对招标文件的修改将以书面形式通知所有购买招标文件的投标人，并对其具有约束力。投标人应立即以书面形式确认已收到了修改通知。

8.3 为使投标人在编制投标文件时有充足的时间对招标文件的修改部分进行研究，招标人可以自行决定，酌情延后投标截止时间。

三、投标文件的编制

9 投标语言

投标人递交的投标文件以及投标人与招标代理机构就有关投标的所有来往函电均应使用中文。投标人可以提交使用其他语言的资料，但有关的段落必须翻译成中文，在有差异和矛盾时以中文为准。

10 投标文件的构成

投标人编制的投标文件应包括下列部分：

- (1) 按照**本须知**第 11 条要求填写的投标函；
- (2) 按照**本须知**第 12 条和第 13 条要求填写的投标报价表；

-
-
- (3) 按照本须知第 14 条要求出具的资格证明文件，以证明投标人是合格的，中标后有能力履行合同；
 - (4) 按照本须知第 15 条要求出具的证明文件，证明投标人提供的服务是合格的服务，且符合招标文件的规定；
 - (5) 按照本须知第 16 条要求提交的投标保证金。

11 投标函

投标人应按照招标文件第五章中所附的“投标函格式”完整地填写投标函。

12 投标报价

12.1 投标人所填写的任一报价项的报价均应包括符合招标文件要求的与该报价项相关的所有费用(包括所有软硬件、服务费用、可能有的关税、增值税及其他税费等)。

12.2 投标人应按照招标文件第五章中所附的格式完整地填写投标报价表,说明所提供服务的数量、单价和总价。每项服务只允许有一个报价,任何有选择的报价将不予接受。

12.3 投标人的报价不应有缺漏项。如有缺漏项,在授标时将被认为已包含在其他已报明价格的项目中(即合同价格将不予增加),但在评标时将把其他有效标中的该项最高报价计入该投标人的评标价格之中。

12.4 投标人在其服务清单中如有超出招标文件服务需求一览表及采购需求要求的附加、辅助或额外的服务,不论其是否标明分项价格,在计算评标价时一律不予扣除。除非投标人在其“投标函”和“投标报价汇总表”中对这一部分价格作出了明确申明,且在开标时和开标记录中已扣除了这部分价格。

12.5 投标报价表中的价格应按下列方式分开填写:对所提供的服务进行报价,该报价必须包括投标人提供相关服务所包括的所有人力成本、操作成本、管理费用、增值税和其他全部税费。

12.6 投标人应按照本须知第 12.5 条的要求分类报价,其目的是便于评标委员会评标。在任何情况下,分类报价方式并不限制招标人以任何条款签订合同的权利。

12.7 投标报价表中标明的价格在合同执行过程中是固定不变的,不得以任何理由予以变更,以可调整的价格递交的投标将视为非响应性的投标而被判为无效。

13 投标货币

本采购项下的投标应以人民币(RMB)报价。

14 资格证明文件

14.1 按照本须知第 10 条的规定,投标人应提交证明其有资格参加投标和中标后有能力履行合同的文件,并作为其投标文件的一部分。对于本项目合格投标人资格条件中提及的与单位或个人相关的资质或资格证明文件,投标人可以在投标文件中直接提供相关资质或资格证明文件,也可以提供可以查询到相关资质或资格信息的有关官方

网站的网址(必须保证此类查询无需任何费用,也无需事先办理注册或认证等手续);如果投标人在其投标文件既未提供上述资质或资格证明文件,也未提供可供查询的官方网站的网址,则将视为投标人未按规定提供资格证明文件。

14.2 投标人提交的证明其有资格参加投标和中标后有履行合同的文件应能使招标人和招标代理机构满意,并符合下列要求:

- (1) 法人或者其他组织的营业执照等证明文件,自然人的身份证明;
- (2) 财务状况报告,依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料;
- (3) 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料;
- (4) 参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明;
- (5) 证明满足**投标邀请书**中规定的合格投标人的其他资格要求的文件;
- (6) 具备法律、行政法规规定的其他条件的证明材料。

14.3 投标人应填写并提交招标文件第六章中所附的资格证明文件。

14.4 投标人的信用情况将以招标代理机构从财政部指定的“信用中国”网站(www.credit china.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)等官方渠道查得的信息为准。

15 证明服务合格性的文件

15.1 按照本须知第 10 条的规定,投标人应提交有关证明文件,证明其按合同要求提供的所有服务的合格性,并能满足招标文件的要求。证明文件应作为投标文件的一部分。

15.2 证明服务能够满足招标文件要求的文件可以是文字资料、图样和数据,投标人应提供:

- (1) 服务的范围和内容;
- (2) 服务的时间;
- (3) 项目管理和技术人员、项目管理和技术支持方案等;
- (4) 售后服务计划(包括质量保证承诺、售后服务机构等);
- (5) 类似项目业绩证明(提供合同复印件等证明材料);
- (6) 投标人的相关证书、证明投标符合招标要求或针对第七章评标办法可提升投标竞争力的其他资料等;
- (7) 逐条对**采购需求**进行评议,说明自己提供的服务是否作出了实质性响应,并按招标文件第五章中所附的格式逐条填报“技术要求响应/偏离表”;
- (8) 对招标人提出的商务条款进行评议,并按招标文件第五章中所附的格式填报“商务条款响应/偏离表”。

15.3 凡是投标文件的商务或技术部分与招标文件的要求之间存在负偏离(即不能满足招标文件要求)的,必须在投标文件的“商务条款响应/偏离表”和“技术要求响应/偏离表”中予以反映,否则在中标后一律不予考虑。但在评标时,如果在投标文件的“商务条款响应/偏离表”和“技术要求响应/偏离表”之外发现上述负偏离的,则将作出对投

标人不利的评估。

16 投标保证金

16.1 投标人应提交一笔本须知前附表规定的投标保证金,并作为其投标文件的一部分。

投标保证金是为了保护招标人和招标代理机构免遭因投标人的行为而蒙受的损失。招标人和招标代理机构在因投标人的行为而蒙受损失时,可根据本须知第 16.5 条的规定不退还其投标保证金。

16.2 对没有随附投标保证金的投标,在评标时将视为非响应性的投标而被判为无效。

16.3 未中标人的投标保证金,将在招标人向中标人发出中标通知书后的 5 个工作日内退还。

16.4 中标人的投标保证金,将在中标人按本须知第 33 条规定与招标人签订合同并按本须知第 34 条规定交纳履约保证金(若合同条款有约定)后的 5 个工作日内退还。

16.5 当发生下列任一情况时,投标保证金将不予退还:

- (1) 投标人在其投标函中承诺的投标有效期内撤销投标;
- (2) 中标人在规定期限内未能
 - (a) 根据本须知第 33 条规定与招标人签订合同;
 - (b) 根据本须知第 34 条规定提交履约保证金(若合同条款有约定);
 - (c) 根据本须知第 35 条规定向招标代理机构支付招标代理咨询服务费。

17 投标有效期

17.1 投标人的投标应从本须知第 23 条规定的开标之日起,在本须知前附表所规定的投标有效期内保持有效。投标有效期比规定短的投标将被视为非响应的投标而被判为无效。

17.2 在特殊情况下,在原投标有效期届满之前,招标人可征得投标人的同意延长投标有效期。这种要求与答复均应采用书面形式。投标人可以拒绝招标人的这种要求,其投标保证金不会因此而不被退还。同意延长投标有效期的投标人既不能被要求也不允许修改其投标文件,但要相应延长其投标保证金的有效期。

18 投标文件的式样和签署

18.1 投标人应按照本须知第 10 条的要求,使用本须知前附表规定的电子采购平台编制数据电文形式的投标文件。

18.2 凡招标文件的投标格式中要求投标人代表签名和加盖公章之处,投标文件对应文件均应由投标人的单位负责人或经正式授权并对投标人有约束力的代表签字和加盖投标人的单位公章。由授权代表签字时,须在投标文件中加附“法定代表人授权书”,其格式应符合招标文件第六章的规定。

18.3 投标人应按电子采购平台的要求将投标文件转换成正确的格式,并按电子采购平台的操作方法对其投标文件进行签名和盖章。

18.4 当要求投标人在递交数据电文形式投标文件的基础上在电子采购平台指定页面（或投标工具）的价格填报栏中直接填报价格时，上述投标文件及报价具有同等法律效力，投标人应保证相关内容间的一致性。如果在资格审查、评标或签署合同时发现某一投标人所递交上述文件或报价的内容存在不一致时，评标委员会和招标人都将按不利于该投标人的原则进行处理。

四、投标文件的递交

19 投标文件的密封、标记和发送

19.1 本次招标要求投标人按本须知前附表所规定的方式递交投标文件。

19.2 投标人应在投标截止时间之前按电子采购平台的操作规程对其投标文件进行加密后上传至电子采购平台。

19.3 由于投标人的原因造成其投标文件未能加密的，招标人和招标代理机构对投标信息的意外泄露不承担责任。

19.4 对未按规定获取招标文件的潜在投标人递交的投标文件，未通过资格预审的申请人递交的投标文件，逾期送达，未按规定加密或未按规定上传的投标文件，招标代理机构将不予受理。

20 投标截止时间

20.1 招标代理机构收到投标文件的时间不得迟于本须知前附表规定的截止日期和时间。投标截止时间之后，电子采购平台将不再接受投标人上传投标文件。

20.2 招标人和招标代理机构可以按本须知第 8 条的规定，通过修改招标文件自行决定酌情延后投标截止时间。在此情况下，招标人和招标代理机构与投标人之间受投标截止时间制约的所有权利和义务均应延后至新的截止时间。

21 迟交的投标文件

按照本须知第 19.4 条和第 20 条的规定，招标代理机构将拒收并原封退回在其规定的投标截止时间之后收到的任何投标文件。

22 投标文件的修改、撤回和撤销

22.1 投标人在递交投标文件后，可以通过电子采购平台修改其投标文件，但必须在规定的投标截止时间之前重新上传修改后的投标文件。开标时将以投标截止时间之前最后一次上传的投标文件为准。

22.2 投标人在递交投标文件后，可以通过电子采购平台撤回其投标文件，但必须在规定的投标截止时间之前进行撤回操作。

22.3 在投标截止时间之后，投标人不得对其投标文件做任何修改。

22.4 根据本须知第 16.5 条的规定，在投标截止时间至投标人承诺的投标有效期届满这段时间内，投标人不得撤销其投标，否则其投标保证金将不予退还。

五、开标与评标

23 开标和解密

23.1 招标代理机构将在本须知前附表规定的时间组织公开开标。

23.2 开标程序在电子采购平台进行，所有投标人应登录电子采购平台参加开标。

23.3 开标时间到达后，投标人应在本须知前附表所规定的时间内按电子采购平台的操作步骤对其投标文件进行解密。因投标人自身原因未能在规定时间内对其投标文件进行解密的，视为该投标人放弃投标。

23.4 投标文件解密后，电子采购平台将根据投标文件的内容自动汇总生成开标记录表。只有在开标时汇总生成的报价变更声明才能在评标时予以考虑。

23.5 开标记录表生成后，投标人应及时检查开标记录表的数据是否与其投标文件一致，并在本须知前附表所规定的时间内按电子采购平台的操作步骤对开标结果和过程进行确认和电子签名。因投标人自身原因未能在规定时间内作出确认的视为其默认开标结果和过程。

24 资格审查

24.1 开标结束后，招标人或者招标代理机构将依法对投标人的资格进行审查，审查的内容包括：

- (1) 投标人的资格是否符合本项目投标邀请书中列明的对合格投标人的资格要求（投标人应按要求提供相关证明材料）；
- (2) 投标文件的签署和盖章情况是否符合本须知第 18.2 条的规定（包括当投标文件由授权代表签字时，是否提交了格式符合招标文件第六章要求的“法定代表人授权书”）；
- (3) 投标人是否按本须知第 16.1 条的要求提交了投标保证金（包括投标保证金的金额、形式和有效期等）；
- (4) 投标人承诺的投标有效期是否符合本须知第 17.1 条的规定；
- (5) 投标报价是否超过了本项目投标邀请书中可能列明的最高限价（含可能有和分项最高限价），或者在未规定最高限价的情况下是否超过了本项目投标邀请书中列明的采购预算（含可能有的分项预算）；
- (6) 是否提供了两份以上内容不同的投标文件或对任一报价项提出了可选择的报价（除招标文件允许投备选方案外）；
- (7) 对于专门面向中小微企业采购或预留部分预算专门面向中小微企业采购的项目，投标人是否按规定对专门面向中小微企业采购的部分提交中小企业声明函；

(8) 对接受联合体投标项目，以联合体形式投标的投标人是否未按规定提交共同投标协议，或者提交的共同投标协议未明确牵头人、各成员间的分工和一旦中标将向招标人承担连带责任，或者投标单位以单独或联合成员形式在不同投标人中出现两次以上的；

(9) 对接受分包的项目，拟进行合同分包的投标人是否未按规定提交分包意向协议，或者提交的分包意向协议未明确各主体的工作范围和责任，或者分包供应商以单独或分包承接主体的形式在不同投标人中出现两次以上的。

24.2 如果投标人未通过上述资格审查，其投标将被直接判为无效，不再进入后续评标程序。

24.3 如通过资格审查的投标人数量不足 3 家，本项目将直接发布评标结果公告（或废标公告），不再启动后续评标程序。

25 评标过程的保密性

25.1 公开开标后，直至向中标方授予合同为止，凡与对投标文件的审查、澄清、评价和比较有关的资料以及授标意见等，均不得向投标人及与评标无关的其他人透露。

25.2 在评标过程中，如果投标人试图在投标文件的审查、澄清、评价、比较及授予合同方面向招标人、招标代理机构和（或）评标委员会的评委施加任何影响，其投标将被判为无效。

26 投标文件的澄清

为有助于对投标文件的审查、评价和比较，评标委员会或经评标委员会授权的招标代理机构可要求投标人对其投标文件进行澄清，有关澄清的要求和答复应以书面形式提交，但不得寻求、提供或允许对投标价格或投标文件中的其他实质性内容做任何更改。

27 评标办法

27.1 本次招标将按招标文件第七章**评标办法**所规定的评标方法和标准进行评标。

28 政府采购政策落实

28.1 本项目为非专门面向小型和微型企业的项目，当拟供服务是由小型和微型企业提供时，将给予 10% 的价格扣除；享受上述评标优惠的前提条件是小型和微型企业不得将自己承担的工作分包或转包给大型和/或中型企业或其他组织，且联合体中的大型和/或中型企业或其他组织与上述小型和/或微型企业之间不得存在投资关系。为此，投标人或投标联合体成员如果是小型或微型企业的话，应按（财库[2022]19 号文）文的规定填写和提交小微企业正本声明函，且评标时评标委员会将按工信部联企业〔2011〕300 号文的规定对声明的小型 and 微型企业作出认定（本项目属于物业管理行业）；上述产品的占比将按投标人在其投标分项报价表中填报的相关信息进行计算，

如投标人未在分项报价表中填报相关信息，将按不利于相关投标人的原则进行处理。如投标人为残疾人福利性单位，须在投标文件中提供符合财库〔2017〕141号文格式要求的残疾人福利性单位正本声明函；在评标时残疾人福利性单位将视同小型和微型企业，执行上述支持小型和微型企业的相同政策。如投标人为监狱或戒毒企业，应在其投标文件中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）出具的属于监狱或戒毒企业的证明文件；在评标时监狱或戒毒企业将视同小型和微型企业，执行上述支持小型和微型企业的相同政策。一旦投标人中标，则将在中标公告中公告其声明函，接受社会监督，若提供声明函与事实不符的，将依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究其法律责任。

28.2 如投标人为残疾人福利性单位，须在投标文件中提供符合财库〔2017〕141号文格式要求的残疾人福利性单位声明函；在评标时残疾人福利性单位将视同小微企业，执行支持小微企业的相同政策。如投标人为监狱或戒毒企业，应在其投标文件中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）出具的属于监狱或戒毒企业的证明文件；在评标时监狱或戒毒企业将视同小微企业，执行支持小微企业的相同政策。

28.3 一旦投标人中标，则将在中标公告中公告其声明函，接受社会监督；若提供声明函与事实不符的，将依照《中华人民共和国政府采购法》第七十七条第一款的规定追究其法律责任。

28.4 在详细评审中，当两家或两家以上投标人最终的评分相等时，凡投标产品列入了国家有关部门最新公布的政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单，则提供了由国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书的投标人排序在前（当投标产品为集成产品时，则上述产品价格占比高的投标人排序在前）。

28.5 当采购标中含有国家有关部门最新公布的政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单且要求强制采购的产品时，第七章评标办法符合性审查阶段判定投标无效的条款中应包含：“对投标产品中列入国家有关部门最新公布的政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单且要求强制采购的产品，投标人未提供由国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书。”

28.6 当中标人为中小微企业时，所签订的合同中约定的支付条款将按《保障中小企业款项支付条例（国务院第728号令）》的规定作出相应调整。

28.7 本项目评标过程中依法享受中小企业扶持政策的小微企业，中标后不得将合同分包给大中型企业。本项目评标过程中依法享受中小企业扶持政策的中型企业，中标后不得将合同分包给大型企业。

六、授予合同

29 合同授予标准

除本须知第 31 条规定外，招标人应将合同授予被确定为实质上响应招标文件要求的，能够满意履行合同义务的综合评分得分最高的投标人。

30 资格复审

30.1 在最终授标之前，原评标委员会有权对综合评分得分最高的中标候选人是否有能力履行合同义务进行资格复审。资格复审将针对该投标人在资格预审（若有时）或开标之后可能发生的资格变化而进行。

30.2 如果复查通过，则将合同授予该投标人；如果复审没有通过，则其投标将作无效处理。在此情况下，原评标委员会将对综合评分得分排序在后的中标候选人作类似的资格复审。

31 招标人接受和拒绝任一或所有投标的权利

当因重大变故采购任务取消时，招标人保留在授标之前的任何时候接受或拒绝任一投标、宣布招标程序无效或拒绝所有投标的权利，对受影响的投标人不承担任何责任。

32 中标通知书

32.1 在投标有效期届满之前，招标代理机构将以书面通知的形式通知中标人。

32.2 中标通知书将成为合同的组成部分之一。

33 签订合同

33.1 中标人应当在招标代理机构发出中标通知书之日起三十（30）天内，按照招标文件和中标人投标文件的规定，与招标人签订书面合同。所签订的合同不得对招标文件确定的事项和中标人投标文件作实质性修改。合同签订地点为本须知前附表注明的地点。

33.2 除不可抗力外，中标人拒绝与招标人签订合同的，招标人或招标代理机构将不向其退还投标保证金；招标人可以按照评标报告推荐的中标候选人名单排序，确定下一候选人为中标人，也可以重新招标。中标人未在法律规定的期限内与招标人签订合同（除招标人原因之外），或者拒绝按照招标文件和中标人投标文件的规定签订合同均视为拒绝与招标人签订合同。

34 履约保证金（若合同条款有约定）

34.1 中标人应按照合同条款的规定，向招标人提交履约保证金银行保函，其格式应为招标文件第五章中提供的或其他招标人可以接受的格式。

34.2 如果中标人没有按照上述第 33.1 或 34.1 条的规定执行，招标人和招标代理机构将有充分理由取消原先发出中标通知书，并不退还其投标保证金。在此情况下，招标人可将本标授予评标委员会推荐的下一个中标候选人，或重新招标。

35 招标代理咨询服务费

本次招标的招标代理咨询服务费由中标人支付，支付标准以本项目中标金额为准，按《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号、发改办价格〔2003〕857号）所规定的服务类招标收费标准乘以折扣率（72.03%）计算；若计算后服务费超过19.98万的，按19.98万计；支付时间为收到中标通知书后十四（14）天内。如果中标人未按上述规定向招标代理机构支付招标代理咨询服务费，招标代理机构有权不退还其投标保证金。

第二章 采购需求概况

采购需求概况

通过本次招标，择优选定 1 家供应商作为本次**复旦大学复旦大学 2024-2026 年度江湾校区第一标段物业管理服务**供应商。本次招标服务期限为三年（36 个月），合同一年一签，合同期满经考核合格后续签下一年度合同。本项目每年预算金额人民币 1865 万元，三年预算金额共计 5595 万元，上述金额为最高限价，即各投标单位报价每年不得超过 1865 万元，三年不得超过 5595 万元，否则做否决投标处理。

服务期限/合同履行期限：2024 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，合同一年一签。

第三章 采购需求

一、总则

1. 本**采购需求**所提出的要求是对本次招标欲采购货物及伴随服务的基本技术要求，并未涉及所有技术细节，也未充分引述有关标准、规范的全部条款。投标人应保证其提供的货物及伴随服务除了满足本**采购需求**的要求外，还应符合中国国家、行业、地方、国际或设备制造商所在国的有关标准、规范（尤其是必须符合中国国家标准的有关强制性规定）。当上述标准、规范的有关规定之间存在差异时，应以要求高的为准；当上述标准、规范的有关规定与本**采购需求**的规定之间存在差异时，应以本**技采购需求**为准。
2. 除有特殊说明之外，本**采购需求**中所有指定的具体技术参数或参数范围，均应理解是招标人可接受的最低要求。也即，当对应技术参数或参数范围是越小越好时，则指定的具体技术参数或参数范围应理解为是上限值或最大允许范围；当对应技术参数或参数范围是越大越好时，则指定的具体技术参数或参数范围应理解为是下限值或最小允许范围。
3. 本**采购需求**中指定的工艺、材料和设备的标准以及参照的商标、品牌、原产地或型号（若有时）仅起说明作用，并没有任何限制性。投标人在投标中可以选用替代工艺、材料、标准、商标、品牌、原产地或型号，但这些替代要实质上满足或优于本**技采购需求**的要求。
4. 本**采购需求**中所有加注“★”号的要求均为主要要求，投标人在投标文件中应对这些要求作出实质性响应，如果投标人对任意一项主要要求未作出实质性响应，其投标将被否决。投标人应对主要要求进行详细说明，并按要求提供技术支持资料（如带有参数证明的检测报告，制造商公开发布的印刷资料，用户使用证明等），未按要求提供技术支持资料的，将可能被评标委员会作出不利的评估。

二、采购需求

1. 项目概况

通过本次招标，择优选定 1 家供应商作为复旦大学江湾第一标段物业管理服务供应商。本项目采用一次招标三年沿用的方式实施，服务期限/合同履行期限：共计 36 个月，即自 2024 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，合同一年一签，一年合同期满，经考核合格后双方续签下一年合同，考核不合格不再续签。预算金额人民币 1865 万元/年，三年总预算 5595 万元。该预算金额为最高限价，即每年投标报价不得超过最高限价 1865 万元，否则做否决投标处理。

中标后确定的物业管理服务费用为包干制，包含但不限于开办费，人员费用（含社保），办公费用，服装费用，办公和维修人员所使用的设施设备、工具折旧及更新维护费用包括车辆、动力机械等工具的维修费，公共会场会务物耗费用（水瓶、倒壶、毛巾、托盘、茶叶、电池等易耗物品等），保洁物耗费用（楼宇和道路保洁人员所使用的大小垃圾袋消耗费用等），列明的专项保养及检测费用（水箱清洗及水质检测、大理石晶面日常保养、地毯清洗消毒、沙发和座椅保养、不锈钢上光保养、建筑幕墙、连廊、雨棚清洗、场地栏杆、阳台护栏油漆等），员工高温补贴、加班（福利）等费用，标识制作费，雇主责任险、公众责任险，劳防、培训费，管理费、利润、税费等，如遇人力资源和社会保障局对用工工资标准有所调整时，服务期内招标人不承担上调工资标准所增加的任何费用。

2. 服务范围、内容、标准及要求

2.1. 物业服务范围

物业名称：复旦大学 2024-2026 年度江湾校区第一标段物业管理服务

物业类型：高校办公、科研、教学、会场、体育场、室外道路、河道等。

物业地址：上海市杨浦区淞沪路 2005 号

物业范围：室内总建筑面积 354741 平方米，室外体育场地 21694 平方米及校区室外道路和河道所有面积。包含教学楼（教学 A 楼、B 楼智华楼）、行政办公科研楼（廖凯原法学楼、综合保障楼、生科楼、暖房、先进材料楼、环境科学楼、化学高分子楼、物理科研楼、上海数学中心、发育生物所、一号交叉学科楼、二号交叉学科楼）、图书馆、江湾校区食堂、后勤宿舍楼、体育场、地下车库等在内的物业形态。

服务内容：对上述物业范围内的楼宇及室外区域实施全方位、统一的物业管理及服务，包括公共区域、公共设施、道路、河道等的日常维护、保洁保养及管理，以及对第三方单位提供服务时的现场监管。

主要包括以下物业：

| 物业形态 | 面积 (m ²) | 说明 | 备注 |
|----------------|-------------------------|--|------|
| 教学楼（含自行车库） | 15015 | 教学 A 楼、教学 B 楼（智华楼） | |
| 行政、办公、科研楼（含车库） | 124297 | 物理科研楼 28998m ² 、化学高分子楼 59162 m ² 、环境科学楼 24261 m ² 、上海数学中心 11876 m ² 。 | |
| | 92978 | 廖凯原法学楼 27014.4 m ² 、综合保障楼 2455.4 m ² 、生科楼 39770 m ² 、暖房 1165 m ² 、先进材料楼 22574 m ² | |
| | 31000 | 一号交叉学科楼 | |
| | 55000 | 二号交叉学科楼 | |
| | 10000 | 发育生物所 | |
| 体育场 | 21694 (室外) | 室外体育场 | |
| 江湾校区食堂（智华楼南侧） | 5731 | 食堂公共区域保洁（卫生间、楼梯）、公共区域零修（不含后厨及厨房专用设备） | |
| 后勤宿舍楼 | 1120 | | 住宿管理 |
| 图书馆 | 19600 | | |

① 教学楼（15015 平方米）

(1) 教学 A 楼：建筑面积 7507 平方米，地上 3 层，地下 1 层，教室 18 间，教师休息室 3 间，楼梯数 3 个，VRV 空调 8 套，空调内机 113 台，室外机 48 台，地下自行车库 1 个，公共洗手间数量 6 个，蹲位 51 个，小便池 36 个。

(2) 教学 B 楼（智华楼）：建筑面积 7508 平方米，共 3 层，教室 19 间，教室休息室 3 间，公共洗手间数量 12 个，蹲位 81 个，小便池 45 个，风冷模块式热泵机组空调 1 台，VRV 空调 4 套，室内机 103 台，外机 47 台。

② 行政办公科研楼（313275 平方米）

(1) 廖凯原法学楼：建筑面积 27014 平方米，共 4 层，会议室 6 间，报告厅 2 间（含楼外独立的 250 人报告厅一间），洗手间数量 37 个，中央空调 3 组（风冷螺杆热泵机组），电梯 4 部，水箱 1 个，地下车库 1 个（B1、B2 层 1900 平方米）。VRV 空调 11 套，室内机 85 台，室外机 22 台。

(2) 综合保障楼：建筑面积 2455 平方米，共 2 层，楼梯 2 个，公共洗手间 6 个，蹲位 13 个，小便池 7 个。VRV 空调 2 套，空调内机 19 台，外机 11 台。

(3) 生命科学楼：建筑面积 39770 平方米，地上 6 层，地下 1 层，楼梯 14 个，公共洗手间 46 个，蹲位 79 个，座便器 97 个，小便池 84 个，电梯 9 部，地下车库 1 个，楼顶水箱 1 个。暖房 1165 平方米。VRV 空调 57 套，空调内机 622 台，外机 116 台。

(4) 先进材料楼：建筑面积 22574 平方米，地上 8 层，地下 1 层，楼梯 4 个，公共卫生间 46 个，蹲位 56 个，座便器 78 个，小便池 64 个，电梯 4 部，VRV 空调 33 套，地下一层为特殊材料实验室，楼顶水箱 2 个。

(5) 物理科研楼：建筑面积 28998 平方米。地下 1 层，为实验用房；地上 5 层为办公和实验室用房等。楼梯 8 个，公共卫生间 38 个，蹲位 65 个，座便器 38 个，小便池 53 个。电梯 3 部；VRV 空调 24 套，空调内机 353 个，外机 48 个；分体空调 4 个；水箱数 1 个。

(6) 化学高分子楼：建筑面积 59162 平方米，地上 8 层，地下 1 层。楼梯 7 个，公共卫生间 70 个，蹲位 240 个，座便器 68 个，小便池 155 个，电梯 7 部；VRV 空调 75 套，空调内机 1218 个，外机 171 个；水箱 1 个。消控室 1 个，监控室 1 个，在同一房间。

(7) 环境科学楼：建筑面积 24261 平方米，地上 7 层，地下 1 层。楼梯 3 个，公共卫生间 31 个，蹲位 56 个，座便器 31 个，小便池 28 个。电梯 2 部；VRV 空调 27 套，空调内机 428 个，外机 74 个；水箱 1 个。

(8) 上海数学中心：建筑面积 11876 平方米，地上 5 层，地下 1 层。楼梯 4 个，公共卫生间 15 个，蹲位 17 个，座便器 23 个，小便池 20 个，电梯 2 部；VRV 空调 17 套，空调内机 246 个，外机 38 个；水箱 1 个。

(9) 一号交叉学科楼：建筑面积 31000 平方米，地上 5 层，地下 1 层，电梯 2

部，楼梯 4 个，VRV 空调 24 套，空调内机 343 个，外机 65 个，水箱 2 个，泵房 2 个。公共卫生间 29 个，蹲位 67 个，座便器 29 个，小便池 47 个。

(10) 二号交叉学科楼：建筑面积 55000 平方米，地上 7 层，地下 1 层，电梯 4 部，楼梯 8 个，VRV 空调 62 套，空调内机 1082 台，外机 155 台，水箱 3 个，泵房 2 个。公共卫生间 58 个，蹲位 216 个，座便器 59 个，小便池 154 个。

(11) 发育生物所：建筑面积 10000 平方米，地上 4 层，电梯 4 部，楼梯 3 个，VRV 空调内机 114 个，VRV 空调外机 21 个，生活水箱 1 个，消防水箱 1 个，泵房间 1 个，公共卫生间 13 间，蹲位 12 个，座便器 21 个，小便池 16 个。

③ 体育运动场（室外面积 21694 平方米）
室外场地面积 21694 平方米，洗手间 2 个，蹲位 2 个，小便池 1 个。

| 江湾体育场室外场地面积统计 | | |
|---------------|---------------|---------|
| 场地名称 | 片数 | 面积（平方米） |
| 足球场 | 2 片 | 12502 |
| 篮球场 | 6 片 | 4195 |
| 排球场 | 5 片 | 2445 |
| 网球场 | 2 片 | 1880 |
| 活动区域 | 1 片 | 672 |
| 田径 | 9 根跑道（国家规定标准） | |
| 合计 | | 21694 |

④ 江湾校区食堂（5731 平方米）

建筑面积 5731 平方米，共 3 层，洗手间数量 6 个，电梯 1 部。

⑤ 后勤宿舍楼（1120 平方米）

建筑面积 1120 平方米，地上 3 层，楼梯 1 个。

⑥ 李兆基图书馆（19600 平方米）

建筑面积 19600 平方米，地上 4 层，电梯 4 部，楼梯 6 个，VRV 空调 7 套，空调内机 35 台，VRV 空调外机 12 台，生活水箱 2 个，泵房 2 个。公共卫生间 12 个，蹲位 35 个，座便器 8 个，小便池 25 个

备注：以上楼宇数据信息仅为测算参考，最终以现场实际情况为准。

2.2. 物业管理服务内容（包括但不限于以下要求）

1. 综合管理服务
2. 公共物业巡视、维护、保养和（零星）维修管理服务
3. 室内外公共区域环境卫生清洁及垃圾分类管理服务
4. 体育场地日常管理服务
5. 会务接待
6. 收发服务
7. 后勤员工集体宿舍管理
8. 专项保养及检测
9. 特约物业服务
10. 校园生活服务平台运营维护
11. 其他与上述服务相关的物业管理及服务

投标人需根据以下各物业管理服务的具体服务要求编制切实可行的服务方案。

2.2.1. 物业综合管理服务要求：

（1）日常管理：建立健全各项管理制度，具有完善的日常工作流程和物业工作手册以及定期进行物业工作人员岗位培训。

（2）★档案管理：建立完整的物业服务人员人事档案、行政档案；建立安全管理档案；建立维修、保洁等日常运作管理档案；建立楼宇运行数据、公用设施设备维护保养、房屋修缮、仓库管理及资产管理档案；制定有关人、财、物移交的管理规定，所有相关管理档案资料，必须保证完整、完好，撤离时全部移交招标人（投标人提供承诺）。

（3）管理质量控制：按照 ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系、OHSAS18001 职业健康安全管理体系的要求，建立起实用、有效的管理体系。

（4）投诉接待处理：流程合理，及时处理及消除不良影响，建立回访制度、完整保存记录。

（5）报修受理：24 小时接报修服务，有完善统一的报修受理流程，急修 15 分钟到场，建立回访制度、完整保存记录。

（6）第三方服务监管：有明确的监管措施，由招标人委托专业企业养护和管理

的，需要协助招标人对专业企业进行管理，达到相关合同规定的质量要求。

(7) 客户意见征询：定期向招标人相关部门或师生进行物业服务满意度调查，征求物业服务意见，对合理的建议及时采纳并整改。

(8) 对外统筹与协调：接受招标人的安排，协助招标人相关部门共同完成相关对外保障任务。

(9) 提供一站式接待服务和一门式电话接通，按照首问责任制的要求，接受招标人所有关于物业服务的咨询、报修、建议等。

(10) 资产管理：配合招标人做好固定资产清查，每年度向招标人提交固定资产清单等。

(11) 接受招标人或招标人委托的第三方机构的监督考核。

2.2.2. 公共物业巡视、维护保养和（零星）维修管理服务要求：

投标人发现问题时要及时向招标人报告。对楼宇的公共设施设备（电梯、空调、给排水系统、饮水设备、电吹风、寄包箱、照明系统等）巡查，定期对机房、泵房、配电间、集水井、灭火器、消防栓等设备进行检查和清洁，对损坏或异常及时报修。收集报修信息及意见箱投诉信息对物业项目内第三方施工跟进管理。新增公共设施设备承接查验及整改跟进、图纸资料交接归档等现场交接工作并做好相关公共设施设备的维修保养档案。

物业维修建立统一的报修流程和快速反应机制，完善修理完毕后客户回访机制、用户评价机制，室内公共区域万元以下零星维修业务由投标人提供 24 小时物业服务，即单项维修工程项目的材料费不超过一万元，投标人承担一万元以下维修工程项目的人工费，物业公共区域内零星维修材料费由招标人按实结算，非公共区域零星维修材料费由用户自行支付。

(1) 对区域内所有物业结构、平屋面、外墙面、装饰等定期巡查、养护和管理，公共设施设备（上下水管、卫生间设备、屋顶水箱、照明系统、门禁系统、避雷接地系统、泵房设备、配电间设备、教室供电线路）的定期养护、零星小修和管理，确保公共设施、设备的正常运行。

物业项目内室外区域设施定期巡查，发现损坏及时维修，如校铭牌、校门、围墙围栏、道路、广场、平台、通道、桥梁、明沟、窨井、室外停车场、室外车棚、休闲景点设施、喷水系统、垃圾桶、草坪灯、景观灯、路灯、花坛灯、高杆灯、地灯、宣

传橱窗、告示牌等。

(2) 对零星维修项目（日光灯、筒灯、应急灯等各类灯具，电风扇、变速器、开关、插座、电源空气开关等，课桌椅、水龙头、卫生洁具、各类水阀、水箱、软管、水管、玻璃、窗叶、门锁等所有公共设施以及铰链、衣帽钩、卷纸洗手液盒、窗帘、窗钩、滑轮、部分吊顶扣板、衣架、木门、玻璃压条、楼梯压条、木扶手等所有五金件）进行巡查、及时维修、更换。

(3) 对区域内的特种设备如中央空调、VRV 空调、电梯、饮水机、自助售货机等定期巡查和管理，配合专业维保单位进行养护工作。

(4) 对会议室等专有设备，如音响、灯光、投影仪等提供专业性养护操作及日常维护。

(5) 配合做好经招标人批准的第三方施工，开关泵房、配电间，提供取水、取电服务等。

(6) 做好校区节日氛围布置，每月为师生提供便民服务一次，内容包括修理自行车、加油、打气等贴近师生需求的服务。

(7) 楼宇配电间维修内容：

- 1) 更换及检查整理配电间内各类（如：2.5mm²—185mm²等）电气电线、电缆。
- 2) 更换及维修配电间内各类开关（如：单联开关、双联开关）、插座（二眼、三眼、五孔插座、空调插座）等。
- 3) 更换及维修配电间内各类空气开关（如：1P、2P、3P、40A、63A）等。
- 4) 更换及维修配电间配电柜内各类设备（接触器、保险丝、铜排、电器元件等）。
- 5) 更换及维修配电间内照明日光灯、灯泡、节能灯、通风排气扇等。
- 6) 粉刷及修补配电间内墙面、涂料、油漆等。
- 7) 更换及修补配电间内地坪、地砖等。
- 8) 更换及维修配电间标示牌等。
- 9) 更换及维修配电间木门锁等。
- 10) 更换及维修配电间木门、木窗等。
- 11) 更换配电间木门玻璃、木窗玻璃等。
- 12) 更换及维修配电间铁门、铁窗等。

13) 更换及维修配电间铁门锁等。

14) 更换及检修配电间内铝塑类门、窗等。

15) 更换及检修各配电间内铝塑类门锁、窗锁等。

(8) 楼宇泵房维修内容:

1) 更换及检查整理泵房间内控制箱电路(如: 2.5mm²--185mm²等)电气电线、电缆等。

2) 更换及维修泵房间内各类开关(如: 单联开关、双联开关)、插座(二眼、三眼、五孔插座、空调插座)等。

3) 更换及维修泵房间内各类空气开关(如: 1P、2P、3P、40A、63A)等。

4) 更换及维修泵房间控制箱内接触器、保险丝、铜排铝排、电器元件、变频器设备等。

5) 更换及维修泵房间内照明日光灯、灯泡、节能灯、通风排风扇等。

6) 更换及维修泵房间内各类上水管($\Phi 25$ 、 $\Phi 32$ 、 $\Phi 40$ 、 $\Phi 50$ 、 $\Phi 75$ 、 $\Phi 100$ 、 $\Phi 150$ 、 $\Phi 200$)等。

7) 更换及维修泵房间内各类上水阀门($\Phi 25$ 、 $\Phi 32$ 、 $\Phi 40$ 、 $\Phi 50$ 、 $\Phi 75$ 、 $\Phi 100$ 、 $\Phi 150$ 、 $\Phi 200$)等。

8) 更换及维修泵房间地面蓄水箱内上水吸水管等。

9) 更换及维修保养各泵房间内生活水泵泵体(如电机、线圈、培根、密封圈、轴承、轴套、叶轮)等。

10) 更换及维修各泵房间内铁门、铁窗等。

11) 更换各泵房间铁门锁等。

12) 更换及维修泵房间内上水管支架等。

13) 更换及维修泵房间标示牌等。

14) 更换及维修泵房间木门锁等。

15) 更换及维修泵房间木门、木窗等。

16) 更换泵房间木门玻璃、木窗玻璃等。

17) 粉刷及修补泵房间内墙面、涂料、管道油漆等。

18) 更换及修补泵房间内地坪、地砖等。

-
-
- 19) 新砌或维修泵房间内引水明沟等。
 - 20) 维护、修补泵房间内地面蓄水水箱箱体，更换及修理箱体内瓷砖等。
 - 21) 更换及检修泵房间内铝塑类门、窗等。
 - 22) 更换及检修泵房间内铝塑类门锁、窗锁等。

(9) 楼宇公用部位维修内容:

- 1) 更换及检查整理各楼宇内公用部位控制电路（如：2.5mm²--185mm²等）电气电线、电缆等。
- 2) 更换及维修楼宇内公用部位各类开关（如：单联开关、双联开关）、插座（二眼、三眼、五孔插座、空调插座）等。
- 3) 更换及维修楼宇内公用部位各类空气开关（如：1P、2P、3P、40A、63A）等。
- 4) 更换及维修楼宇内公用部位照明日光灯、灯泡、节能灯、通风排风扇等。
- 5) 更换及维修楼宇内公用部位控制箱内接触器、保险丝、铜排、电器元件等。
- 6) 更换及维修楼宇内公用部位各类上水管（Φ25、Φ32、Φ40、Φ50、Φ75、Φ100、Φ150、Φ200）等。
- 7) 更换及维修楼宇内公用部位各类上水阀门（Φ25、Φ32、Φ40、Φ50、Φ75、Φ100、Φ150、Φ200）等。
- 8) 更换及维修楼宇内公用部位屋顶蓄水箱内上水管、阀门、浮球、上水吸水管等。
- 9) 维护、修补楼宇内公用部位屋顶蓄水箱内蓄水水箱箱体，更换及修理箱体内瓷砖等。
- 10) 更换及检修楼宇公用部位内铝塑类门、窗等。
- 11) 更换及检修楼宇公用部位内铝塑类门锁、窗锁等。

(10) 校区下水道维修内容:

- 1) 疏通校内各类下水管道、窨井、雨水井等。
- 2) 更换及修理校内各类下水管道等。
- 3) 按需改造及新排校内各类下水管道等。
- 4) 改造及新砌校内各类窨井、雨水井、化粪池等。

(11) 室外公共区域维修内容:

-
- 1) 更换及检修校内围墙立柱、灯及配件等，以及铁栅栏油漆。
 - 2) 更换及检修区域内路灯灯罩、灯杆、电源、灯泡及控制器等。
 - 3) 更换及检修道路井盖、路面、侧石、广场砖等。

(12) 校区防汛防台

- 1) 汛期内每天负责记录天气预报，针对天气情况发布气象预警。
- 2) 汛期安排防汛值班人员在气象部门发布台风、暴雨警报时进行防汛防台值班，直至警报解除。
- 3) 汛期组织抢险队伍在台风、暴雨时进行校区内防汛防台抢险任务。
- 4) 汛期前后对楼宇周边明沟、平屋顶及其天沟进行集中清理疏通，保证排水畅通。
- 5) 汛期安排专人进行 24 小时值班工作，以应对汛期校内排水工作。
- 6) 服从学校防汛防台工作小组的工作安排。

2.2.3. 室内外环境卫生清洁及垃圾分类管理服务要求：

- (1) 负责物业项目室内外公共区域的环境卫生清洁。
- (2) 负责生活垃圾的分类、收集，将垃圾分类驳运至垃圾箱房，不得混装混运。负责生活垃圾房的环境卫生及压缩垃圾箱的管理。
- (3) 按照上海市和招标人垃圾分类相关要求，做好整个校区的垃圾分类工作。合理设置室内和室外垃圾投放点，按照要求配置生活垃圾分类投放容器。
- (4) 对区域内的平屋顶、天沟进行定期清理；下水道进行定期巡检，及时通知专业队伍进行疏通和清理，防止堵塞和满溢。
- (5) 负责校园内湖泊、河道保洁工作（仅限于湖面水草、湖面漂浮物清理）及荷花池清理。打捞工具和船只投标人自行解决。校区内景观道路、景观设施、喷水池的保洁。
- (6) 会务活动结束后及时进行清扫。
- (7) 图书馆的阅览室、开放式书库卫生清洁。
- (8) 学校教学区域和公共会务区域保洁进教室、进会场，办公区域保洁不进房间，只负责公共部位。
- (9) 体育场大型活动结束后及时进行清扫。

(10) 负责江湾食堂楼梯和公用厕所保洁，不进就餐区域和后厨。

2.2.4. 体育场地日常管理服务要求:

做好体育场开放管理工作，配合体教部的体育教学、体育锻炼、专业训练所需的场地和设施准备。提供场地资源的借用服务。对大型活动要督促活动主办方向招标人相关部门申报并制定应急预案；体育场开放期间，要指挥、疏导各类人员从指定的出入口进出，配合活动主办方维护好场内的秩序，现场工作人员的数量要视情况相应地增加。

2.2.5. 会务接待要求:

(1) 做好会务登记，及时与会务主办方联系沟通会议相关流程和要求，根据主办方要求向物业相关岗位分配任务。

(2) 会议开始前会议相关服务人员提前到岗做好会议准备工作，会议开始后直至会议结束，会议相关服务人员不得擅自离岗。

(3) 每月做好会务量的统计工作，耐心解答师生各类疑问。

(4) 会场使用费定期催缴，定期收集校内报销单。

2.2.6. 江湾校区收发服务

(1) 往返邯郸校区收发室完成投递、送取信件及通知的任务。

(2) 负责校区报刊、邮件的分发、投递与签收，安排专人在江湾校区和其他校区间取送信件、期刊杂志等。

(3) 做好文件登记造册和数据统计工作。

2.2.7. 后勤宿舍楼住宿及安全管理

(1) 严格执行招标人入住和退宿的管理制度，按要求做好进退宿审核工作，完成相关手续的办理登记。

(2) 及时登记房屋入住、使用情况，发现违规出租、出借、转让、调换、经营、空置、非法占用等情况及时制止并报招标人。

(3) 做好各住宿单位住宿费的催缴，按照财务要求做好各类收费单据和凭证的核验，做好台账记录。

(4) 负责住宿区的安全管理工作，对违反规定私搭乱建、私自拆除管线和擅自改变房屋用途的行为及时制止并报招标人。

(5) 负责对空置房源的巡查发现问题及时处理并上报，未经招标人同意，不得擅

自出租、出借和占用空置房源。

(6)开展项目内安全检查,包括配电箱柜、线路、公共用电用水设备、楼道堆物、宿舍内违规私拉电线及使用大功率电器等,及时提醒、整改、清理和消除安全隐患,确保良好的住宿环境 and 安全。

2.2.8. 专项保养及检测要求:

做好项目内所有生活用水水箱进行清洗、消毒及水质送检,大理石晶面日常保养,地毯清洗消毒保养,会议室座椅清洗消毒保养(皮沙发为上光保养),不锈钢上光保养,玻璃幕墙、连廊、雨棚清洗,栏杆、护栏等有漆面的铁制品、木制品除锈、油漆等维护保养。各楼宇专项保养内容及具体要求如下:

| 楼宇名称 | 专项保养内容 | 面积/数量 | 保养频次及内容 |
|--------|-------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| 教学楼 | 地面瓷砖日常保养 | 7507 m ² | 每年 2 次保养 |
| | 周边大理石(毛石)地面及台阶冲洗 | 100 m ² | 每年冲洗不少于 2 次 |
| 智华楼 | 地面瓷砖日常保养 | 7508 m ² | 每年 2 次保养 |
| | 周边大理石(毛石)地面及台阶冲洗 | 200 m ² | 每年冲洗不少于 2 次 |
| 图书馆 | 生活用水水箱清洗、消毒及水质送检 | 30m ³ 容量水箱 1 个 | 每年 2 次清洗、消毒, 每年 4 次送水样检测, 并提供水质检测报告 |
| | 250 人报告厅座椅保养 | 6 把 | 每季 1 次清洗消毒(皮沙发为上光保养) |
| | 电梯不锈钢保养 | 2 台(客梯) | 每月 2 次上光保养 |
| | 周边大理石(毛石)地面及台阶冲洗 | 400 m ² | 每年冲洗不少于 2 次 |
| 行政楼 | 生活用水水箱清洗、消毒及水质送检 | 50m ³ 容量水箱 1 个 | 每年 2 次清洗、消毒, 每年 4 次送水样检测, 并提供水质检测报告 |
| | 报告厅及会议室地毯保养 | 1468 m ² | 每两月 1 次清洗消毒 |
| | 会议室座椅保养 | 173 把 | 每季 1 次清洗消毒(皮沙发为上光保养) |
| | 电梯不锈钢保养 | 4 台(客梯) | 每月 2 次上光保养 |
| | 周边大理石(毛石)地面及台阶冲洗 | 700 m ² | 每年冲洗不少于 2 次 |
| 后勤保障楼 | 周边大理石(毛石)地面及台阶冲洗 | 200 m ² | 每年冲洗不少于 2 次 |
| 室外体育场 | 网球场、排球场、篮球场、健身区、田径场场地维护 | 24419 m ² | 视下雨情况对地面进行推水和冲洗 |
| 江湾校区食堂 | 生活用水水箱清洗、消毒及水质送检 | 30m ³ 容量水箱 1 个 | 每年 2 次清洗、消毒, 每年 4 次送水样检测, 并提供水质检测报告 |

| | | | |
|---------|---------------------|-------------------------|-------------------------------|
| | 电梯不锈钢保养 | 1台(客梯) | 每月2次上光保养 |
| | 周边大理石(毛石)地面及台阶冲洗 | 460 m ² | 每年冲洗不少于6次 |
| 物理科研楼 | 生活用水水箱清洗、消毒及水质送检 | 25m ³ 容量水箱1个 | 每年2次清洗、消毒,每年4次送水样检测,并提供水质检测报告 |
| | 电梯不锈钢保养 | 2台(客梯) | 每月2次上光保养 |
| | 周边草坪砖地面及台阶冲洗 | 200 m ² | 每年冲洗不少于2次 |
| 化学高分子楼 | 生活用水水箱清洗、消毒及水质送检 | 80m ³ 容量水箱2个 | 每年2次清洗、消毒,每年4次送水样检测,并提供水质检测报告 |
| | 电梯不锈钢保养 | 5台(客梯) | 每月2次上光保养 |
| | 周边大理石(毛石)地面冲洗 | 100 m ² | 每年冲洗不少于2次 |
| 环境科学楼 | 生活用水水箱清洗、消毒及水质送检 | 45m ³ 容量水箱2个 | 每年2次清洗、消毒,每年4次送水样检测,并提供水质检测报告 |
| | 电梯不锈钢保养 | 1台(客梯) | 每月2次上光保养 |
| | 周边大理石(毛石)地面冲洗 | 200 m ² | 每年冲洗不少于2次 |
| 上海数学中心 | 生活用水水箱清洗、消毒及水质送检 | 15m ³ 容量水箱1个 | 每年2次清洗、消毒,每年4次送水样检测,并提供水质检测报告 |
| | 电梯不锈钢保养 | 2台(客梯) | 每月2次上光保养 |
| | 周边大理石(毛石)地面冲洗 | 100 m ² | 每年冲洗不少于2次 |
| 生科院 | 生活用水水箱清洗、消毒及水质送检 | 35m ³ 容量水箱1个 | 每年2次清洗、消毒,每年4次送水样检测,并提供水质检测报告 |
| | 电梯不锈钢保养 | 9台(客梯) | 每月2次上光保养 |
| | 周边大理石(毛石)地面、草坪砖地面冲洗 | 300 m ² | 每年冲洗不少于2次 |
| 先进材料楼 | 生活用水水箱清洗、消毒及水质送检 | 56m ³ 容量水箱2个 | 每年2次清洗、消毒,每年4次送水样检测,并提供水质检测报告 |
| | 电梯不锈钢保养 | 2台(客梯) | 每月2次上光保养 |
| | 周边大理石(毛石)地面、草坪砖地面冲洗 | 100 m ² | 每年冲洗不少于2次 |
| 一号交叉学科楼 | 生活用水水箱清洗、消毒及水质送检 | 48m ³ 容量水箱1个 | 每年2次清洗、消毒,每年4次送水样检测,并提供水质检测报告 |
| | 电梯不锈钢保养 | 2台(客梯) | 每月2次上光保养 |
| | AB区连廊大理石(毛石)地面冲洗 | 100 m ² | 每年冲洗不少于2次 |
| 二号交叉学科楼 | 生活用水水箱清洗、消毒及水质送检 | 19m ³ 容量水箱2个 | 每年2次清洗、消毒,每年4次送水样检测,并提供水质检测报告 |
| | 电梯不锈钢保养 | 2台(客梯) | 每月2次上光保养 |

| | | | |
|-----------------|------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| | 生活垃圾堆放点地面冲洗 | 20 m ² | 每年冲洗不少于 4 次 |
| 发育生物所 | 生活用水水箱清洗、消毒及水质送检 | 21m ³ 容量水箱 1 个 | 每年 2 次清洗、消毒，每年 4 次送水样检测，并提供水质检测报告 |
| | 电梯不锈钢保养 | 4 台（客梯） | 每月 2 次上光保养 |
| 日湖、月湖 | 河道清理 | 17.7 公顷 | 每周 1 次清理湖面垃圾，根据天气原因和湖面实际情况，增加打捞次数 |
| | 景观木栈道养护 | 300 m ² | 每年不少于 1 次养护 |
| 1 号门广场外景观池及清水平台 | 景观池清扫、亲水平台打扫 | 500 m ² | 每周 1 次清扫 |
| 校内 | 休闲椅养护 | 16 张 | 每年不少于 1 次养护 |
| | 校区窨井雨水井清淤养护 | 162 个 | 每年 2 次养护 |
| | 路灯灯杆养护 | 道路 546、楼宇周边 267，合计 813 个 | 每年 4 次路灯设施养护 |
| | 玻璃幕墙 | 88685 m ² | 每年 2 次的专业清洗 |
| | 屋顶避雷设施保养 | 3520 米 | 每年 2 次屋顶避雷设施保养 |
| 中心广场、韶华大道 | 大理石（毛石）地面冲洗 | 12200 m ² | 每年冲洗不少于 2 次 |
| 图书馆桥洞坡道 | 大理石（毛石）地面冲洗 | 102 m ² | 每年冲洗不少于 2 次 |
| 6 号门通道及地面 | 地面冲洗 | 700 m ² | 每年冲洗不少于 2 次 |

2.2.9. 特约物业服务要求：

(1) 做好二号交叉学科楼中计算机学院所使用的办公室、会议室、讨论室、茶水间、实验室、科创室等室内的地坪，天花板、墙角、灯具、桌面、玻璃窗框、绿植花盆擦拭清洁。室内垃圾收集、分类。会议室、讨论室等公共空间座椅摆放。

(2) 做好江湾校区生科院楼 E 区 2-4 楼实验室及周边区域日常保洁及其他实验辅助性保洁，倾倒动物饲养垫料，清洗饲养笼具，水瓶，洗消洁净区实验服、拖鞋及其它实验用品，完成推车、笼具、饲料、水、衣鞋等实验物品消毒灭菌及实验室垃圾分类工作。

(3) 做好上海数学中心所使用的办公室、会议室与大楼其他公共空间室内的地坪，天花板、墙角、灯具、桌面、玻璃窗框、各处书架擦拭清洁工作。

2.2.10. 校园生活服务平台运营维护要求：

(1) 统一受理各类公共生活服务咨询，包含维修报修、班车乘车证申请、绿地使

用道路施工申请等。

(2) 有效处理各类事务性工作，并按照首问负责制原则，有效沟通总务处各科室，将经手的服务事项，一跟到底，直至顺利解决。

(3) 负责对网络及热线电话系统的日常管理和运行，保证系统正常运转。

(4) 做好录入及受理服务的统计和数据分析，制作报表并按要求报招标人。

2.2.11. 其他与上述服务相关的物业管理及服务要求：

(1) **应急事件处置。**根据公共卫生安全、消防安全以及项目实际情况，制定和完善各类应急预案。针对项目实际情况进行应急演练，对员工进行安全教育和技能培训，确保员工熟悉各项应急预案和灭火器的基本使用方法。

(2) **节能管理。**贯彻执行节能环境相关的法律法规要求，制定和实施有效降低能耗和环境污染的措施方案，对楼内节能设施进行日常维护，并配合第三方节能环保改造项目施工。

3. 物业管理服务标准要求

3.1. 保洁服务标准及实施细则

3.1.1. 总体质量标准：

清洁内容包含楼宇内地面、墙面、楼梯、门窗、天棚、宣传窗、垃圾桶、配电箱、大小便器、洗手盆、台面、镜子、水管、龙头、更衣箱、开水炉、排气扇、桌椅、黑板、电梯轿厢、通风口、定位杆、减速条、反光镜、家具、灯具及开关等公共部位和公共设施以及校区室外道路、河道。

大厅、楼道、教室：保持地面无水渍、无污渍，无垃圾，无积尘，光亮、干爽；墙面灰尘、无污渍，光亮，墙角无蜘蛛网；窗台和公共设施表面无积尘、无污渍、光亮；不锈钢表面无手印，无积尘，无污渍、光亮；玻璃上无手印，无积尘，无污渍、明亮。桌斗内无杂物，黑板板面擦净，板槽内无粉末，整洁无杂物，窗帘挂放整齐。

公共卫生间、盥洗室、饮水设备：保持卫生间无异味、地面干爽、厕坑便具洁净无黄渍、镜面、水盆、台面无污点、无皂迹、无毛发，光洁光亮；水槽洁净、无积垢、无杂物、无毛发、无异味；外露水管连接处无污垢，管道表面光亮、无灰尘；垃圾桶无满溢；墙面、天棚、墙角、灯具无积尘、无蜘蛛网；地面无水渍、无污渍，无垃圾；饮水设备达到卫生标准、安全可靠；保洁工具与保洁用品要区分用途，标示明显，

统一放在指定地点。

电梯：保持电梯轿厢内无积尘、无污渍、无粘贴物；灯具、指示板明亮；厢内地面干净、无垃圾杂物；不锈钢表面无手印、无积尘，无污渍、光亮；电梯门槽内无杂物。

室外道路、河道：保持道路洁净、无污迹、无垃圾、无积水，无卫生死角；地坪；休闲桌椅干净、无垃圾、无污迹、无水迹；地沟下水道畅通、无落叶堆积。清扫道路时垃圾车应靠路边推行，不得将垃圾堆放在道路中央，扬尘较大时应先洒水后清扫；各类广告牌、海报栏、路名牌、车棚等立面保持清洁。校内河道水面无漂浮垃圾、水藻浮萍，水面干净。

会议室：主席台、桌椅、地面、窗台、窗玻璃、门楣、门套、墙面无积尘、无污渍，室内空气良好，沙发清洁并摆放整齐，窗帘挂放整齐，整体清洁明亮；茶具消毒达到卫生标准；地毯清洁卫生。

各类体育场馆：保持地面无污渍、无垃圾；公共设施表面无积尘、无污渍、光亮。

地下车库：保持地面无垃圾、无积灰、无积水，空气流通无异味，车库管道、定位杆、减速条无污垢，灯具和反光镜清洁明亮无积灰，消防通道无污渍、无杂物。

垃圾房：保持垃圾房内部洁净，无污迹、无积水，无卫生死角，无异味，垃圾按类型摆放有序，垃圾压缩机表面清洁无污渍。

3.1.2. 保洁频次及要求：

因楼宇类型、保洁区域、标准要求和开放时间的不同，投标人需根据招标人要求合理制定保洁方案，设置相应的保洁频次，并做好相关记录。

每日清洁地面、走道、楼梯、扶手、栏杆、公共会议室、室外体育场地、地下车库、公共区域饮水设备、垃圾房等，且巡回保洁。每日全面清洁卫生间、盥洗室不少于4次，且巡回保洁；公共教学楼、食堂、公共会议室的卫生间内需放置卫生纸和洗手液，并及时补充。每周擦洗大厅的装饰门、门套、踢脚线，及时清理过期及不规范张贴物、悬挂物。每月清洁擦洗楼道踢脚线、墙面、天棚、门窗、排气扇、配电箱、消防设备、灯具及开关，定期清洁天沟、地沟、排水沟及自行车停车库。每季度擦洗公共区域内玻璃（2米以下）。执行投标人有关垃圾分类的要求，及时清理垃圾、避免满溢。每日清洁圾桶（箱）、垃圾推车，并每月清洗。如遇公共卫生事件防控期间

按照招标人要求，对公共区域洗手水池、便器、箱式电梯、饮水设备、垃圾桶等公共设施表面进行消毒，对人员密集场所进行通风，并填写消毒记录并在楼宇醒目位置张贴公示。

同时，在以下公共楼宇场地需提供相应的服务：

体育场地：根据体育场地开放时间，对篮排球场、网球场、田径场等运动场地和等附属用房进行保洁，大型活动期间根据招标人要求配合做好场馆内的巡回保洁。

教学楼：根据教学楼开放和排课时间，清扫教室（桌椅、讲台、黑板等）、教师休息室和其他公共区域，且巡回保洁。

图书馆：开馆前 30 分钟完成阅览室、自修室、会议室、接待室、书库等公共区域保洁，开馆期间在自修室、门厅、主通道、卫生间、阅览室等人流量集中区域周边做到定人定时保洁。

公共会场：根据会议使用时间，做好会议室全面保洁。定期对会议室内桌椅、设备、窗帘、沙发等进行清洁养护。

3.2. 楼宇巡视标准要求：

3.2.1. 质量标准：

楼宇巡视负责协调楼内各项事宜，规范管理各类备用钥匙。定期检查卫生清洁、公共设施设备、各类标识标牌、安全通道等，发现问题和安全隐患及时报修并做好记录，发现遗失贵重物品及时上交；熟悉楼宇情况，使用文明用语，微笑服务，挂牌服务，礼貌待客，提供向导咨询。同时在以下公共楼宇需提供相应的服务：

教学楼：根据教学楼开放和排课情况，检查教室开放关闭情况，做好教室使用前的准备工作，为师生提供方便、舒适的上课环境。晚自习后做好清楼和设备检查，对招标人要求开放的通宵教室提供 24 小时服务。

室外体育场地：根据场地开放时间，做好场地开放服务，场地开放时间内巡视员保持在场。协助做好体育场各种设备和器材保管及相关教学保障工作。

3.2.2. 实施频次要求：

根据楼宇开放情况和实际需求合理安排人员巡视，基本巡视频率：白天巡视不少于两次，夜间巡视不少于一次。

3.3. 零修服务质量和实施细则:

3.3.1. 建筑物及设备小修标准:

散水、室内地面小修内容: 散水严重破损影响其功能的、普通水泥楼面和地面起砂空鼓影响使用, 楼面或地面的块料面层松动的, 应修补; 木楼板损坏、松动、残缺的, 应修复, 如磨损过薄影响安全的, 可局部拆换。**质量标准:** 普通水泥楼面地面及散水维修后应平整、光滑、接搓平顺; 木质楼地面维修后应牢固、平整、拼缝严密。

室内墙面及顶棚小修内容: 内墙及踢脚线抹灰空鼓、剥落的应修补; 顶棚抹灰空鼓、剥落的应修补。**质量标准:** 修缮后的内墙面及灰顶棚应恢复原有使用功能, 抹面应接搓平整、不开裂、不空鼓、不起泡、不翘边, 面层与基层结合牢固。

检修门窗及等家具小修内容: 钢木门窗框松动、门窗扇开关不灵活、脱榫、糟朽、开焊, 组合家具床架、床板、写字台、衣橱、教室和体育馆桌椅等零件缺失损坏, 小五金缺损的应进行修补。**质量标准:** 修后的钢木门窗应开关灵活不松动, 框与墙体结合牢固, 五金齐全。玻璃装钉牢固, 腻子饱满, 窗纱绷紧, 不露纱头, 家具、桌椅修复完整、配件齐全, 保证安全耐用。

平面屋顶、采光井、落雨管等小修内容: 每年应将屋顶、雨水口及采光井积存的杂物清扫干净; 落雨管局部残缺、破损应及时更换。**质量标准:** 屋面、采光井、雨水口应清扫干净。

外檐小修内容: 外檐抹灰及块料面层局部严重空鼓有脱落危险的, 应排除险情。**质量标准:** 排除险情后的外檐装修, 应不存在危险隐患。

阳台、雨罩等结构构件小修内容: 阳台、雨罩、梁等结构构件保护层开裂的, 应封堵裂缝, 防止钢筋锈蚀; 保护层剥落的, 应补抹。**质量标准:** 经维修后的结构构件应不再有裂缝及露筋现象。

3.3.2. 上下水系统小修标准:

室内给水系统小修、局部换管小修内容: 楼房户表以内明管管道锈蚀脱皮的, 应清除干净后, 做防锈处理, 管道锈蚀严重的, 应予以更换; 给水系统漏水的, 应进行修理, 严重的, 予以更换, 零件残缺的应予以补齐。**质量标准:** 经修缮的给水系统畅通, 部件应配齐全, 无跑、冒、滴、漏现象, 能正常使用。

卫生设备小修内容: 卫生设备及配件残缺的应配齐, 破损的应维修。**质量标准:**

修缮后应做到给排水畅通，各部位零件齐全、灵活、有效，无跑、冒、漏、滴现象，能正常使用。

排水管道，检查井等小修内容：楼房排污管道堵塞，排污不畅通的应疏通；检查井满溢或积存较多污物影响使用的应疏通或清掏，配件残缺应补齐。**质量标准：**楼房排污管道经疏通后，应达到排污管道畅通，不滴水。

3.3.3. 供电设施设备小修标准：

配电设施小修内容：①配电柜 ②配电箱 ③配电盘；**质量标准：**元器件齐全，显示正常、动作可靠，接地良好。

室内设备小修内容：①闸具②电源插座③开关④灯头⑤配电线路⑥导线⑦支持物；**质量标准：**绝缘良好完整可靠。

配电线路小修内容：①导线 ②支持物；**质量标准：**绝缘良好完整可靠。

3.4. 前台接待服务标准：

3.4.1. **质量标准。**规范接听来电，清晰记录需求，快速协调资源处理问题。报修接待流程完善，修理单流转、归档清晰。积极做好客户回访工作，涉及不同部门的问题，协调改部门主管一同回访。做好房间分配使用情况登记和钥匙管理

3.4.2. **日常电话接听规范。**用户来电需在电话铃响三声内接听，并礼貌告之对方“您好！××物业，请讲！”。用户致电客服热线反映意见时，接待人员须遵循“五清楚，一报告”的原则“五清楚”即听清楚、问清楚、跟清楚、复清楚、记清楚。“报告”即若有特殊事件发生或设备损坏等均须及时上报。用户来电反映的意见，客服人员须认真接听并做好记录。

3.4.3. **用户回访要求规范。**对维修服务过程进行回访，努力提高用户对维修工作的满意程度。按用户反映意见的程度，可采取与用户交谈、现场查看、抽查等方式进行。对回访过程中发现用户有不满意的问题，应及时反馈解决。回访情况应做好记录。

3.4.4. **日常报修服务规范。**提供一门式 24 小时报修服务，对报修内容做好记录和回访，规范填写报修单。合理制定报修流程并由专人负责实施，对维修内容和更换的备品备件做好登记和确认，对不能一次完成的维修，及时告知用户并按要求提供后续维修服务。

3.5. 计算机学院二号交叉学科楼特需服务标准：

在计算机学院指导下，做好计算机学院在二号交叉学科楼所使用的办公室、会议室、讨论室、茶水间、实验室、科创室等室内保洁工作。工作时间为周一至周日 7:00—19:00，部分岗位双休日 7:00—16:00，国家法定节假日休息。室内地坪清扫、擦拭，拖净擦干，无垃圾、积灰，无明显污渍。室内无异味、臭味，天花板、墙角、灯具目视无灰尘、蜘蛛网。桌面擦拭清洁，表面无浮灰、积尘，无污渍。绿植花盆一周一次擦拭，花盆无污迹，没有明显枯叶。室内窗台、窗框清洁擦拭，玻璃明亮，窗框无污迹，玻璃每月 1 次清洁，无积尘无浮灰，玻璃上无污迹、水珠、无明显灰尘。垃圾收集、分类、垃圾不满溢。会议室、讨论室等公共空间座椅摆放

3.6. 生命科学学院动物中心特需服务标准：

在生命科学学院指导下，做好生命科学楼动物中心室内保洁工作。工作时间为周一至周五，7:00-16:00，周一至周五，国家法定节假日不休息。每日按要求倾倒动物饲养垫料，清洗饲养笼具，水瓶并进行灭菌准备；每日清洗消毒洁净区实验服，拖鞋及其它实验用品；每日 2 次打扫实验室及周边区域卫生并进行清洁消毒；其他实验辅助性保洁工作。

3.7. 上海数学中心特需服务标准：

在数学中心指导下，做好上海数学中心所使用的办公室、会议室与大楼其他公共空间室内保洁工作。工作时间为周一至周五，7:00—16:00，国定节假日休息（节假日期间有会议活动时需安排保洁调休或加班）。室内地坪清扫、擦拭，拖净擦干，无垃圾、积灰，无明显污渍。室内无异味、臭味，天花板、墙角、灯具目视无灰尘、蜘蛛网。桌面擦拭清洁，表面无浮灰、积尘，无污渍。窗台、窗框清洁擦拭，内窗玻璃每月 1 次清洁，无积尘无浮灰，玻璃上无污迹、水珠、无明显灰尘。书架除尘、擦拭清洁，各处书架无明显积灰，表面无明显霉斑。

以上保洁、维修、客服等服务内容包含但不限于此。

3.8. 安全生产要求：

1. 投标人应坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，加强安全工作，认真落实执行招标人布署的公共卫生安全、消防治安、生产作业及施工安全等要求，确保招标人正常的教学、科研秩序。

2. 公共卫生安全。中标人应严格遵守国家和招标人公共卫生事件防控相关管理规

定和要求，加强员工公共卫生安全知识和应急处置流程培训，督促员工做好个人卫生防护及相关处置措施。

3. 消防治安。中标人应加强进校服务人员日常管理，严格遵守和执行学校消防和治安管理的各项规章制度，不得违规使用消防器材和私自占用消防通道，应妥善保管各种工具、电器和易燃物等，规范使用，专人看管。服务人员电动自行车须使用符合安全标准充电器及电瓶，严禁使用拖线板为电动自行车充电。中标人应接受并配合招标人的随时检查，对发现的各种安全隐患，及时做出整改，若因各种充电操作和电器使用不当而造成的损失或人身安全事故，由中标人及使用人承担全部责任。

4. 生产作业。中标人应加强员工的安全教育和安全技能培训，依法依规做好员工劳动保护，自觉维护师生安全，杜绝人为因素造成的安全事故。做好用水、用电安全管理，禁止擅自拉接临时电线和违规使用明火。做好施工现场及人员安全防护，放置安全围挡设施和警示牌，不得在恶劣天气情况下擅自开展高空作业类操作。特种作业人员必须按照国家有关规定经过专门的安全作业培训，并取得特种作业操作资格证书后方可上岗作业，电焊、气割作业需办理动火审批手续。

5. 安全追责。中标人应抓好安全隐患排查和自查自纠工作落实，建立安全自查台账，制定各类突发事件应急预案，落实主要负责人 24 小时的电话值班制。由于中标人存在安全隐患而发生治安或消防安全事故的，应由中标人承担全部责任。按照谁施工谁负责的原则，施工作业中一旦出现责任事故的，中标人须立即向招标人报告，及时采取事故控制及抢救措施，并做好事故善后处理。

4. 服务人员配置要求

4.1. 岗位配置

投标人须根据项目服务需求合理设置岗位数量，要求项目岗位数量不少于 153 个。合理排班并配置相应人员，提供全年 365 天 24 小时物业服务。项目经理、主管等管理人员为专职人员，不得兼职，如有人事变动、岗位调整须事先征得招标人同意后方可进行。招标人有权抽查中标单位派驻现场管理、服务人员名单、劳动合同及考勤记录。

基本岗位配置参考

| 序号 | 楼宇名称 | | 最低岗位配置 | 岗位数 | 服务时间 | 周工作安排 |
|----|-------|---------|-------------|------|------------|---------------|
| 1 | 全区域服务 | 主要管理人员 | 项目经理 | 1 | 8:00-17:00 | 周一至周五（周末轮流值班） |
| | | | 项目副经理 | 1 | 8:00-17:00 | |
| | | | 行政文员 | 1 | 8:00-17:00 | |
| | | 公用服务人员 | 工程主管 | 1 | 8:00-17:00 | 周一至周五（周末轮流值班） |
| | | | 服务平台主管 | 1 | 8:00-17:00 | |
| | | | 保洁主管 | 1 | 8:00-17:00 | |
| | | | 客服接待（含仓库保管） | 2 | 8:00-17:00 | 周一至周日 |
| | | | 收发室管理员 | 1 | 8:00-17:00 | 周一至周五 |
| | | | 室外道路保洁 | 12 | 6:00-15:00 | 周一至周日 |
| | | | 维修员 1 | 5 | 8:00-20:00 | 周一至周日 |
| | | | 维修工 2 | 2 | 20:00-8:00 | 周一至周日 |
| | | | 会务保障 | 会务接待 | 4 | 8:00-17:00 |
| | | 维修员（弱电） | | 1 | 7:00-19:00 | 周一至周日 |
| | | 保洁员 | | 1 | 8:00-17:00 | 周一至周五 |
| | | 校园服务平台 | 平台客服 | 2 | 8:00-20:00 | 周一至周日 |
| 2 | 行政及公 | 教学楼 A/B | 楼宇管理员 | 1 | 8:00-17:00 | 周一至周五（周末轮流值班） |
| | | | 维修员 | 1 | 8:00-17:00 | 周一至周五 |

| | | | | | | |
|-----|--------|----------------|-------|------------|--------------|-------------------|
| 3 | 共服务楼宇 | | 巡视员 | 2 | 24 小时 | 周一至周日 |
| | | | 保洁员 | 4 | 7:00-19:00 | 周一至周日 |
| | | 图书馆 | 楼宇管理员 | 1 | 8:00-17:00 | 周一至周五 (周末轮流值班) |
| | | | 维修员 | 1 | 8:00-17:00 | 周一至周五 |
| | | | 巡视员 | 1 | 24 小时 | 周一至周日 |
| | | | 保洁员 | 2 | 7:00-19:00 | 周一至周日 |
| | | 廖凯原法学楼 | 楼宇管理员 | 1 | 8:00-17:00 | 周一至周五 (周末轮流值班) |
| | | | 维修员 | 1 | 8:00-17:00 | 周一至周五 |
| | | | 巡视员 | 2 | 24 小时 | 周一至周日 |
| | | | 保洁员 | 4 | 7:00-16:00 | 周一至周日 |
| | | 室外体育场地 | 场地管理员 | 1 | 5: 00-22: 30 | 周一至周日 |
| | | | 保洁员 | 2 | 7:00-16:00 | 周一至周日 |
| | | 综合保障楼、食堂、后勤宿舍楼 | 巡视员 | 1 | 24 小时 | 周一至周日 |
| | | | 维修员 | 1 | 8:00-17:00 | 周一至周五 |
| | | | 保洁员 | 3 | 7:00-16:00 | 周一至周日 |
| | | 科研楼宇 | 物理科研楼 | 楼宇管理员 | 1 | 8:00-17:00 |
| | 维修员 | | | 1 | 8:00-17:00 | 周一至周五 |
| | 巡视员 | | | 1 | 24 小时 | 周一至周日 |
| | 保洁员 | | | 4 | 7:00-16:00 | 周一至周日 |
| | 化学高分子楼 | | 楼宇管理员 | 1 | 8:00-17:00 | 周一至周五 (周末轮流值班) |
| 维修员 | | | 2 | 8:00-17:00 | 周一至周五 | |

| | | | | | |
|--|------------|----------------|---|----------------|-------------------|
| | | 巡视员 | 2 | 24 小时 | 周一至周日 |
| | | 保洁员 | 6 | 7:00- 16:00 | 周一至周日 |
| | 环境科学 楼 | 楼宇管理员 | 1 | 8:00- 17:00 | 周一至周五 (周末轮流值班) |
| | | 维修员 | 1 | 8:00- 17:00 | 周一至周五 |
| | | 巡视员 | 1 | 24 小时 | 周一至周日 |
| | | 保洁员 | 4 | 7:00- 16:00 | 周一至周日 |
| | 上海数学 中心 | 楼宇管理员 | 1 | 8:00- 17:00 | 周一至周五 (周末轮流值班) |
| | | 维修员 | 1 | 8:00- 17:00 | 周一至周五 |
| | | 巡视员 | 1 | 24 小时 | 周一至周日 |
| | | 保洁员 | 2 | 7:00- 16:00 | 周一至周日 |
| | | *室内保洁员 | 2 | 7:00- 16:00 | 周一至周日 |
| | 生命科学 学院 | 楼宇管理员 | 1 | 8:00- 17:00 | 周一至周五 (周末轮流值班) |
| | | 维修员 | 2 | 8:00- 17:00 | 周一至周五 |
| | | 巡视员 | 2 | 24 小时 | 周一至周日 |
| | | 保洁员 | 7 | 7:00- 16:00 | 周一至周日 |
| | | *动物中心室 内保洁员 | 4 | 7:00- 16:00 | 周一至周日 |
| | 先进材料 楼 | 楼宇管理员 | 1 | 8:00- 17:00 | 周一至周五 (周末轮流值班) |
| | | 维修员 | 2 | 8:00- 17:00 | 周一至周五 |
| | | 巡视员 | 2 | 24 小时 | 周一至周日 |
| | | 保洁员 | 5 | 7:00- 16:00 | 周一至周日 |
| | 一号交叉 楼 | 楼宇管理员 | 1 | 8:00- 17:00 | 周一至周五 (周末轮流值班) |

| | | | | | | |
|--|-----------|-----------------|---|------------|-------------------|--|
| | | 维修员 | 1 | 8:00-17:00 | 周一至周五 | |
| | | 巡视员 | 1 | 24 小时 | 周一至周日 | |
| | | 保洁员 | 5 | 7:00-16:00 | 周一至周日 | |
| | 二号交叉楼 | 楼宇管理员 | 1 | 8:00-17:00 | 周一至周五 (周末轮流值班) | |
| | | 维修员 | 2 | 8:00-17:00 | 周一至周五 | |
| | | 巡视员 | 2 | 24 小时 | 周一至周日 | |
| | | 保洁员 | 8 | 7:00-16:00 | 周一至周日 | |
| | | *计算机学院 室内保洁员 | 3 | 7:00-19:00 | 周一至周日 | |
| | | | 1 | 7:00-16:00 | 周一至周五 | |
| | 发育生物所 | 楼宇管理员 | 1 | 8:00-17:00 | 周一至周五 (周末轮流值班) | |
| | | 维修员 | 1 | 8:00-17:00 | 周一至周五 | |
| | | 巡视员 | 1 | 24 小时 | 周一至周日 | |
| | | 保洁员 | 2 | 7:00-16:00 | 周一至周日 | |
| | 合计 | | | 153 | | |

4.2. 管理与服务人员的总体要求:

为保证工作质量,中标方应使用符合用工年龄和岗位要求的人员,其中客服岗位人员应为女性且年龄 ≤ 40 岁。如有特殊情况的,经招标人同意后,可使用不超过法定退休年龄5年的人员,且总数不超过总人数的30%。

4.2.1. 管理团队要求

- (1) 专业、科学、合理配置部门管理人员。
- (2) 管理与服务岗位应根据物业管理的范围、内容和标准要求,确定服务区域和岗位,做到“定区定岗位”,各部门和岗位应制订相应的部门职责、岗位职责和任职条件。

(3) 建立完善的培训体系，确保员工队伍整体的业务能力和技术水平的提高。

4.2.2. 员工基本素质

(1) 管理岗位人员应取得相应的职业资质证书或岗位证书、专业技术证书，操作/服务岗位人员应取得相应的专业技能证书或职业技能资格证书。

(2) 现场管理与服务人员应符合入职审核的相关规定，均应通过政治审核，无违法犯罪记录。

(3) 管理和服务人员应按规定统一着装、仪表整洁，佩戴标志、行为规范、服务主动。工作期间禁止饮酒、公共场所禁止吸烟。

(4) 管理和服务人员在工作中应保持良好的精神状态，表情自然、亲切，举止大方、有礼，用语文明、规范，对待师生主动、热情、耐心、周到并及时为师生提供服务。

(5) 建立对现场管理和服务人员的考评和奖惩制度，并提供具体的考评和奖惩的实施措施和办法，通过合理的激励机制，促使员工队伍优胜劣汰。。

4.2.3. 主要岗位人员的任职标准

(1) 项目经理：大专及以上学历。熟悉物业管理服务专业知识及相关的法律法规，具有运行 ISO9000 质量管理体系的经历。担任过总建筑面积 10 万平方米以上的校区、政府机关等相关非住宅物业的项目经理或负责人，有同类型物业管理 3 年以上的工作经验，有相关培训经历，获得过行业奖项。需提供近 3 个月本单位社保缴纳证明。

(2) 项目副经理：具有职校或中专以上毕业证书。熟悉物业管理服务专业知识及相关的法律法规，熟悉办公室业务，有同类型物业管理 3 年以上的工作经验，有管理团队能力。

(3) 文员接待：具有职校或中专以上毕业证书。普通话标准，熟悉电话接听规范用语，电话转接的操作流程及要求，熟悉电脑办公操作。

(4) 保洁主管：具有职校或中专以上毕业证书，熟练运用各种保洁器具，并有保洁主管相关岗位 2 年以上工作经验。需提供近 3 个月本单位社保缴纳证明。

(5) 维修主管：具有职校或中专以上毕业证书，5 年以上相关工作经验，有物业维修电工基础知识并有电工操作经验，并具备相关资格证书；了解熟悉强、弱电系统；

了解水泵工作系统,吃苦耐劳、工作细致,有管理团队能力,需提供近 3 个月本单位社保缴纳证明。

(6) 楼宇管理员:有同类型楼宇管理服务经验,具备良好的沟通技巧和组织能力。

(7) 垃圾分类督导员:能够正确解读上海垃圾分类政策,熟悉垃圾分类常识和方法。

(8) 维修人员:2 年以上相关工作经验,有相应工种操作上岗证书,熟悉各类设施设备养护知识,熟练运用各种维修工具。

(9) 会务保障人员:2 年以上相关工作经验,熟悉会务保障工作流程,普通话标准,熟悉会场多媒体设备使用,良好的沟通技巧和语言组织能力。

(10) 收发室服务人员:熟悉收发室日常工作操作流程,电话接听规范用语,普通话标准,熟悉电脑办公操作,良好的沟通技巧和语言组织能力。

(11) 生活服务平台主管:有 3 年以上客户服务岗位的工作经验。具备较好的文字功底,组织管理能力突出,协调能力和心理素质良好。

(12) 巡视人员:有楼宇巡视相关工作经验,熟悉各类设施设备养护知识。吃苦耐劳、工作细致。

(13) 室内保洁人员:熟悉保洁业务,吃苦耐劳,工作细致,熟练运用各种保洁工具。

4.2.4. 人员岗位职责要求

中标单位应根据岗位设置明确岗位分工,合理制定岗位职责,保证各项工作能正常顺利开展。

5. 设施设备管理要求

5.1. 供配电系统

专业人员日常巡查(包括公共照明及宿舍内照明系统,应急照明、开关、插座、电扇、变速器、空调、空调遥控器等),确保电气正常运行,照明正常。每日巡检楼内低配间配电装置、管线、表具、指示灯和保护装置等,外张贴标志明显,检查记录完整;对个别房间、教室(非系统性的)电线线路定期整理、检修、更换;配合电力单位年检、专业服务单位监察巡视,完善故障报修流程和各项应急预案。

5.2. 给排水系统

上水包括总水表之内的水表、水阀、水泵、管线、控制箱、阀门井，分阀、水嘴，二级供水系统、水箱、水库等；每日由专人对水泵房进行巡检，保持控制箱、泵房整洁，各类指示灯信号正确、有效，照明正常，阀门无渗水现象，巡检记录完整；屋顶水箱加盖上锁，定期巡查，建立登记卡，水箱每年定期清洗 2 次；对给水管道、盥洗室设备、水龙头、水阀及浴室冷热水设备进行日常巡检，定期养护管理；每季度对排水系统（包括管线、附件等）进行检查，定期进行防锈油漆；排水包括屋面落水、室内外落水、明沟落水、道路落水、雨水井排放、管线疏通（由于管路老化、建筑物、路面沉降而引起管路破裂、堵塞除外）等设施等的日常管理、维护与安全防范，确保设备设施的正常运作，对容易外溢的排污管作定点巡检，发现堵塞及时疏通，发现渗漏破损及时报修。

5.3. 消防设备设施

安全出口、疏散指示灯火灾时应在维持 90 分钟以上的照明时间，引路标志完好；消火栓每月检查一次，保持消火栓箱内配件完好，每月对消防设备定期检查一次，重大节日增加检查次数，消防通道保持畅通；安全出口的防火门完好，防火门处于常闭状态；消火栓箱内的设备齐全，无故障、生锈、漏水，接口垫圈完整无缺，消火栓箱门完好无缺，能正常开启；灭火器配置齐全，疏散标识指示状态正常。

5.4. 建筑物及附属物管理

对区域内所有物业结构、屋面、外墙面、装饰等定期巡查，发现损坏书面报招标人，为了使物业能保值，每半年提交一份房屋质量报告或建议维修计划；对房屋共用部位、校铭牌、校门、围墙围栏、道路、广场、平台、通道、桥梁、明沟、窨井、停车场、停放点、休闲景点设施、喷水系统、垃圾桶、草坪灯、景观灯、路灯、高杆灯、地灯、音响系统、宣传橱窗、告示牌、标识等设施的日常管理巡检和维护，对路灯花坛灯、告示牌等定期检修、养护，有计划的油漆；对公共部位门窗、玻璃、窗叶、门锁等公共设施定期检修及时维修；每日对门禁系统进行巡检，排查故障原因，硬件问题及时修复，系统问题及时报招标人信息办维修；定期对晾衣架、车棚进行巡检，发现问题及时修复；对校区内屋顶、天沟、下水道等进行定期清理。

5.5. 公共设备设施

因师生需求学校在公共空间引进多项公共服务设备，如 24 小时开水器、修读桌椅、自动售卖机、空调、电梯等等，需物业每日清洁、巡检，发现问题及时维修或报修，确保设备正常运转，不影响师生使用。24 小时开水炉，定期对不锈钢表面保养、开箱体检查内部零件及卫生情况，每月排污一次。对空调安装、拆移机管理，做好跟

进、登记，每月汇总信息报至招标人。负责区域内音响、灯光的专业性养护操作及日常维护；对会务设备(会场多媒体系统：投影仪、话筒、电视机，会场配套设施：桌、椅、茶杯、台布、茶杯垫、开水壶)等设施进行检查、巡视、调试，保持使用安全、可靠、功能良好，对重大危险因素进行预防和有效控制。对于如空调冷（热）媒水处理、电梯、电子门禁、应急电源、不间断电源、电子感应门、电子显示屏、多媒体、扩音系统设施等，专业维保单位负责上述设备设施的日常保养和管理，但物业单位应对维修保养专业服务过程、服务质量进行监管。

6. 报价要求

本项目服务期限共计 36 个月，合同一年一签。三年预算金额人民币 5595 万元，每年 1865 万元。该预算金额为最高限价，即投标报价每年不得超过最高限价 1865 万元，否则做否决投标处理。

6.1. 服务岗位

本项目服务岗位数量不少于 153 个岗位。投标人在编制预算时，应遵守劳动法及国家、上海市人力资源和社会保障的各种政策、法规并作出承诺，并结合每年上海市最低工资标准等因素综合考虑。

6.2. 物业管理服务费用清单

| 序号 | 项目 | 备注 |
|----|-------------------|--|
| 1 | 开办费 | 工具及办公设备用品等 |
| 2 | 人员费 | 工资、社保等缴金，生活垃圾分类收集 |
| 3 | 办公费用 | 含水电收费处纸张、油墨等物耗 |
| 4 | 服装费 | 至少含春夏、秋冬两季服装，所有员工配置工装 |
| 5 | 办公及维修所需设备设施及工具折旧等 | 包括车辆、动力机械等工具的维修费等 |
| 6 | 保洁物耗 | 保洁工具及卫生消耗品包括楼宇和道路保洁人员所使用的大小垃圾袋消耗费用等 |
| 7 | 专项检测、养护 | 水箱清洗及水质检测 |
| | | 电梯轿厢不锈钢上光保养 |
| | | 校区护栏、路灯、木制品等保养和油漆 |
| | | 校区室外大理石（毛石）冲洗保养 |
| 8 | 员工高温补贴、加班 | 按照上海市规定执行 |
| 9 | 标识制作费 | 警示带、设备间、卫生间等公共用房标识，各类使用告示、安全警示标识，公共设施设备标识等 |
| 10 | 雇主责任险、公众责任险 | 按照上海市规定执行 |

| | | |
|----|-----------|-----------|
| 11 | 劳防、培训费 | |
| 12 | 管理费、税费、利润 | 按照上海市规定执行 |

6.3. 日常维修备品备件

备品备件由投标人按招标人提供的备品备件明细表自行报价，并不应超过明细表中的每个单项的参考价格，投标人在实际维修中，如需选用其他品牌，应在品质和性能上优于或相当于参考品牌，费用不得高于投标文件中的备品备件报价。备品备件参考价格见下表。

★若维修材料未包含在备品备件明细表中的，中标人必须在征得招标人同意并核定价格后另行采购（投标人提供承诺函）。

在服务期限内，如遇某种品牌材料价格因物价上涨超过 15%以上，中标人需提供材料供应商相应证明，可与招标人协商调价。

强电部分备品备件参考价格表

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|----|--------------------------|------|-----------|-----------|----|-------------|
| 1 | 镇流器 | 飞利浦 | 13W | 22V-50HZ | 只 | 33.40 |
| 2 | LED 筒灯 | 联浦 | 18W 6000K | YT-15 6 寸 | 个 | 35.80 |
| 3 | LED 筒灯 | 联浦 | 24W 6000K | YT-15 8 寸 | 个 | 42.50 |
| 4 | T5 日光灯 28W(白色) 6500K | 飞利浦 | 28W | 865/6500K | 根 | 16.00 |
| 5 | T5 日光灯 28W(带支架) YZ28RR16 | 百分百 | 28W | YZ28RR16 | 根 | 56.00 |
| 6 | 螺口节能灯(白光) | 飞利浦 | 8W | E27 220V | 只 | 13.20 |
| 7 | LED 灯 | 飞利浦 | 3.5W | 3000K | 只 | 9.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|----|----------|------|---------|----------|----|-------------|
| 8 | 配电箱 | 梅兰 | | 2-4 回路 | 只 | 20.00 |
| 9 | 空气开关 | 施耐德 | C65N | 20A | 只 | 32.00 |
| 10 | 空气开关 | 梅兰 | I9 | 20A | 只 | 26.00 |
| 11 | 格栅灯 | 木林森 | 600*600 | | 套 | 98.00 |
| 12 | 绝缘电线 | 起凡 | 2.5 平方 | 红色 | 米 | 1.86 |
| 13 | 绝缘电线 | 起凡 | 2.5 平方 | 蓝色 | 米 | 1.86 |
| 14 | 绝缘电线 | 起凡 | 2.5 平方 | 双色 | 米 | 1.86 |
| 15 | 日光灯管 | 飞利浦 | 28W | 3000K | 根 | 9.00 |
| 16 | 双路开关 | 施耐德 | 单控 | 86 型 | 只 | 12.00 |
| 17 | 日光灯管 | 飞利浦 | 6500K | 36W | 根 | 8.00 |
| 18 | 日光灯管 | 飞利浦 | 14W | 6500K | 根 | 8.00 |
| 19 | 节能螺旋灯泡 | 绿源 | 8W | 6500K | 只 | 11.50 |
| 20 | LED 玻璃灯管 | 木林森 | T18 | 8W 6500K | 根 | 11.00 |
| 21 | LED 玻璃灯管 | 木林森 | T8 | 8W 6500K | 跟 | 10.00 |
| 22 | 吸顶灯 | 科朗 | 16W | 6400K | 套 | 48.00 |
| 23 | LED 球泡灯 | 开尔 | 5W | 6500K | 只 | 9.00 |
| 24 | 三眼插座 | 松日 | 16A | 86 型 | 只 | 16.00 |
| 25 | 自镇流贡灯 | 欧司朗 | 500W | E40 | 只 | 289.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|----|----------------|------|----------|------------------------|----|-------------|
| 26 | PVC 直接 | 中材 | 20MM | 20MM | 只 | 0.60 |
| 27 | 排气扇 | 正野 | 25b | | 只 | 178.60 |
| 28 | 户外防水壁灯 | 暖朵 | 16W | | 个 | 215.00 |
| 29 | 日光灯管 | 飞利浦 | 220-14W | T5 | 支 | 8.00 |
| 30 | 卤素灯 | 欧司朗 | 12V/35W | 64432 | 支 | 14.00 |
| 31 | LED 筒灯 | 辉帅 | 220V-18W | A6-6.0-18 | 只 | 57.60 |
| 32 | 日光灯管 | 赢辉 | 21W | | 只 | 14.00 |
| 33 | 吸顶灯 | 佛山 | 25W | | 只 | 50.00 |
| 34 | LED 光源 | 佛山 | 17W | | 只 | 28.00 |
| 35 | LED 光源 | 佛山 | 24W | | 只 | 29.00 |
| 36 | T5 日光灯管+支 架 | 飞利浦 | 14W | | 根 | 36.00 |
| 37 | 日光灯架 | 飞利浦 | 36W | | 根 | 58.00 |
| 38 | 明盒 | 万巨 | 86# | | 只 | 1.50 |
| 39 | 日光灯 | 飞利浦 | 36W | TL- D36W/54- 705 | 根 | 18.50 |
| 40 | 日光灯 | 飞利浦 | 30W | TL- D30W/54- 705 | 根 | 15.50 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|----|---------|------|-------|--------------------|----|-------------|
| 41 | 日光灯 | 飞利浦 | 18W | 18W/54-765 | 根 | 8.50 |
| 42 | 日光灯管 | 飞利浦 | 14W | 14W\865 | 根 | 8.50 |
| 43 | 螺口直身节能灯 | 飞利浦 | 18W | BN058C | 只 | 36.00 |
| 44 | 螺口节能灯 | 飞利浦 | 8W | E27 | 只 | 21.00 |
| 45 | 螺口节能灯 | 三基色 | 8W | 2U | 只 | 13.00 |
| 46 | 双管日光灯支架 | 飞利浦 | 36W | 18W/815/2P | 套 | 85.00 |
| 47 | 插拔式节能灯 | 飞利浦 | 18W | 18W/865 | 只 | 12.00 |
| 48 | 电子节能灯 | 三基色 | 13W | PL- CZP13W/865 | 只 | 12.00 |
| 49 | 紧凑型小罗口 | 飞利浦 | 5W | E27-5W-2U | 只 | 13.00 |
| 50 | 日光灯管 | 雅比特 | 21W | T5 | 根 | 16.00 |
| 51 | 环型灯 | 飞利浦 | 32W | 1810LUMEN | 只 | 38.00 |
| 52 | LED 吸顶灯 | 飞利浦 | 16W | 33362 | 只 | 115.00 |
| 53 | LED 吸顶灯 | 飞利浦 | 32W | 2687118903 7 | 只 | 165.00 |
| 54 | LED 吸顶灯 | 欧普 | 55W | MX550 | 个 | 198.00 |
| 55 | 节能灯 | 开尔 | 4U35W | YBZ220/35- 40RR | 只 | 26.00 |
| 56 | 节能灯 | 开尔 | 4U13W | YPZ220/13- 24RD | 只 | 25.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|----|-----------|---------|---------|------------------------|----|-------------|
| 57 | 筒灯 | HYUNDAI | 13W | | 只 | 25.00 |
| 58 | T8LED 节能灯 | 木林森照明 | 120W | T8 | 根 | 21.00 |
| 59 | 格栅灯 | 欧普 | 20W | MDP11236 | 件 | 220.00 |
| 60 | T5 日光灯支架 | 雅比特 | 14W | WT5-14W | 根 | 28.00 |
| 61 | T8 日光灯支架 | 美的 | 18W | MZY18-T8 18W | 根 | 32.00 |
| 62 | 日光灯支架 | 飞利浦 | 30W | TL- D30W/54- 765 | 根 | 55.00 |
| 63 | 日光灯 | 飞利浦 | 28W | TL5 | 根 | 12.00 |
| 64 | 圆灯 | GE | 300W | AUG/15/16 | 个 | 206.00 |
| 65 | LED 灯 | 飞利浦 | 6.5W | T5 | 套 | 12.00 |
| 66 | 灯管+支架 | 三基色 | 28W | YZ28RR16 | 套 | 56.00 |
| 67 | 灯管+支架 | 飞利浦 | 14W | TCH086 | 根 | 29.00 |
| 68 | 灯管接头 | 飞利浦 | 2*0.5cm | | 根 | 3.00 |
| 69 | LDE 圆灯 | 欧普 | 13W | | 个 | 25.00 |
| 70 | 日光灯 | 赢辉 | 28W | T5 | 套 | 18.00 |
| 71 | LED 灯泡 | 飞利浦 | 9W | 白光 | 个 | 19.00 |
| 72 | 吸顶灯 | 佛山 | 17W | | 套 | 105.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|----|----------|------|-----|-----------------|----|-------------|
| 73 | 射灯 | 飞利浦 | 35W | C. D | 只 | 8.00 |
| 74 | 镇流器 | 飞利浦 | 18W | YDN182N | 只 | 26.00 |
| 75 | 镇流器 | 飞利浦 | 36W | BT-ALU 36W | 只 | 23.00 |
| 76 | 一拖二电子镇流器 | 飞利浦 | 18W | EB-C 218 TLD | 只 | 52.00 |
| 77 | 一拖三电子镇流器 | 飞利浦 | 18W | EB-C218TLD | 只 | 56.00 |
| 78 | 启辉器 | 飞利浦 | C10 | 4-65W | 个 | 2.00 |
| 79 | 启辉器 | 飞利浦 | C20 | 4-22W | 个 | 2.80 |
| 80 | 单开 | 公牛 | 10A | 86 型 | 个 | 16.00 |
| 81 | 双开 | 公牛 | 10A | 86 型 | 个 | 21.00 |
| 82 | 三开 | 公牛 | 10A | 86 型 | 个 | 19.00 |
| 83 | 2P 空开 | 上海华通 | 40A | HAB1-63 | 个 | 45.00 |
| 84 | 2P 空开 | 上海华通 | 20A | HAB1-63 | 个 | 28.00 |
| 85 | 2P 空开 | 上海华通 | 32A | HAB1-63 | 个 | 32.00 |
| 86 | 3P 空开 | 上海华通 | 40A | HAB1-63 | 个 | 65.00 |
| 87 | 3P 空开 | 上海华通 | 20A | HAB1-63 | 个 | 43.00 |
| 88 | 3P 空开 | 上海华通 | 25A | HAB1-63 | 个 | 50.00 |
| 89 | 3P 空开 | 上海华通 | 32A | HAB1-63 | 个 | 55.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|---------|------|-----------|-----------|----|-------------|
| 90 | 五孔插座 | 公牛 | 10A | 86 型 | 套 | 12.00 |
| 91 | 三孔'插座 | 公牛 | 16A, 250V | GN_Z3 | 个 | 15.00 |
| 92 | 三孔插座 | 西门子 | 16A | GB1002 | 套 | 15.00 |
| 93 | 配电箱 | 远电 | 15*16 | PZ30-4 | 个 | 20.00 |
| 94 | 带漏电断路器 | 施耐德 | 16A | | 组 | 95.00 |
| 95 | 三眼插头 | 公牛 | 10A | | 个 | 5.00 |
| 96 | 三眼插头 | 公牛 | 16A | GN-16 | 个 | 6.00 |
| 97 | 明盒 | 万巨 | 86 型 | 86HS35 | 只 | 1.50 |
| 98 | 暗盒 | 万巨 | 86HS35 | | 个 | 3.00 |
| 99 | 断路器 | 德力西 | 1P-10A | D 型 | 组 | 22.00 |
| 100 | 断路器 | 德力西 | 1P-16A | D 型 | 组 | 30.00 |
| 101 | 断路器 | 德力西 | 1P-20A | D 型 | 组 | 35.00 |
| 102 | 断路器 | 德力西 | 1P-25A | D 型 | 组 | 45.00 |
| 103 | 排气扇 | 豪庭 | 200mm | BPT13-20 | 只 | 110.00 |
| 104 | 百叶窗式换气扇 | 豪庭 | 250mm | APB25 | 只 | 125.00 |
| 105 | 排气扇 | 正野 | 10 寸 | | 只 | 150.00 |
| 106 | 排气扇 | 正野 | 12 寸 | | 只 | 182.00 |
| 107 | 排气扇 | 正野 | 44W\180mm | BPT18-44A | 套 | 220.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|---------|------------|--------------------|------------------------|----|-------------|
| 108 | 挂扇 | 骆驼 | 400mm | FB-40 | 台 | 85.00 |
| 109 | PVC 线槽 | 诚功 | 3CM | 2 米 | 根 | 12.00 |
| 110 | PVC 线槽 | 中财 | 30*15 | QBT1614- 2000 | 米 | 8.00 |
| 111 | PVC 电线管 | 中财 | ∅ 25 | GB/T5836.2 PVC/K2.5 | 米 | 4.00 |
| 112 | PVC 电线管 | 中财 | ∅ 20 | GB/T5836.2 PVC/K2 | 米 | 3.50 |
| 113 | 防火泥 | | 20KG | DR_A2HFHFO 1 | 袋 | 85.00 |
| 114 | 黑螺型线管 | 包朔金属 软管 | 直径 25mm | 包朔型 | 米 | 4.60 |
| 115 | 电线 | 起帆 | 6m ² | BV | 米 | 4.30 |
| 116 | 电线 (黄) | 起帆 | 6m ² | BVR | 米 | 5.90 |
| 117 | 电线 (蓝) | 起帆 | 6m ² | BVR | 米 | 5.90 |
| 118 | 电线 (黄) | 起帆 | 4 m ² | BVR | 米 | 3.50 |
| 119 | 电线 | 起帆 | 2.5m ² | 60227iecou | 米 | 2.60 |
| 120 | 双色软电线 | 起帆 | 1.5 m ² | 60227iecou | 米 | 1.50 |
| 121 | 护套线 | 铭鹰 | 2.5m ² | ZR-RVV | 米 | 1.80 |
| 122 | 护套线 | 铭鹰 | 4m ² | ZR-RVV | 米 | 2.65 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|-----------|-------|--------------------|---------|----|-------------|
| 123 | 铝合金灯架 | 索辉 | 36W | T8 | 根 | 35.00 |
| 124 | 三孔带槽插座 | 施耐德 | 16A | | 只 | 15.00 |
| 125 | 吸顶灯 | 绿西偌 | 24W | | 只 | 49.00 |
| 126 | 吸顶灯芯 | 幸福亮亮 | 18W | | 只 | 26.00 |
| 127 | 16 回路箱 | 梅兰 | 16 回路 | PZ30 | 组 | 84.00 |
| 128 | LED 超薄吸顶灯 | 国运光电 | 24W | | 只 | 41.00 |
| 129 | 电工胶带 | 3m | | 高粘度 | 卷 | 5.00 |
| 130 | 电度表 | | 单相 | | 只 | 32.00 |
| 131 | 灯管 | 佛山三基色 | 26W | T5 | 只 | 11.80 |
| 132 | 电子镇流器 | 佛山 | 55W | T5 | 付 | 16.00 |
| 133 | 暗盒盖板 | 万巨 | 8*8 | 86HS50 | 只 | 1.00 |
| 134 | 暗盒接口 | 万巨 | 2*3 | | 只 | 1.00 |
| 135 | 五孔插座 | 西门子 | 10A | 86 型 | 只 | 11.00 |
| 136 | 护套线 | 铭鹰 | 1.5 m ² | 2 心 | 米 | 2.00 |
| 137 | 配电柜锁 | 地球 | 3CM*12 | | 只 | 8.00 |
| 138 | 日光灯+支架 | 赢辉 | 21W | | 套 | 30.00 |
| 139 | 吸顶通扇 | 正泰 | 40W. 30*30 | KHG-18B | 套 | 115.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|----------|------|------------|----|----|-------------|
| 140 | 开关面板 | 国运光电 | 18.5*16.7 | | 只 | 11.00 |
| 141 | 漏电开关 | 正泰 | 40A | | 个 | 22.00 |
| 142 | 吸顶灯心 | 佛山 | 17W | | 个 | 25.00 |
| 143 | 线槽 | 中财 | 2x3 | | 米 | 2.50 |
| 144 | 起辉器 | 飞利浦 | C10 | | 个 | 1.90 |
| 145 | 起辉器 | 飞利浦 | C2 | | 个 | 2.60 |
| 146 | 灯管与支架 | 飞利浦 | 28W | | 套 | 33.00 |
| 147 | 日光灯 | 赢辉 | 28W | | 只 | 23.00 |
| 148 | 环形灯 | 佛山 | 32W | | 只 | 21.00 |
| 149 | LED 吸顶灯芯 | 佛山 | 24W | | 个 | 22.50 |
| 150 | 节能灯 | 飞利浦 | 9W | | 只 | 13.50 |
| 151 | LED 光源 | 幸福亮亮 | 18W | | 只 | 21.50 |
| 152 | 吸顶通风扇 | 正泰 | 40W. 30*30 | | 个 | 95.00 |
| 153 | LED 吸顶灯 | 佛山 | 25W | | 只 | 45.00 |
| 154 | 吸顶灯 | 国运光电 | 24W | | 只 | 45.00 |
| 155 | 配电柜锁 | 地球 | 3*11.5 | | 把 | 8.00 |
| 156 | 断路器 | 施耐德 | 单 PC20 | | 个 | 22.00 |
| 157 | 电子镇流器 | 飞利浦 | 36W | | 个 | 25.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|-------|------|-------|----|----|-------------|
| 158 | 插管节能灯 | 飞利浦 | 13W | | 支 | 11.00 |
| 159 | 电线管 | 中财 | D16 | | 米 | 1.80 |
| 160 | 电线管 | 中财 | D20 | | 米 | 2.50 |
| 161 | 电线管 | 中财 | D25 | | 米 | 2.90 |
| 162 | 电线管 | 中财 | D32 | | 米 | 4.40 |
| 163 | 电线管 | 中财 | D40 | | 米 | 6.80 |
| 164 | 空气开关 | 施耐德 | 1P10A | | 只 | 40.00 |
| 165 | 空气开关 | 施耐德 | 1P16A | | 只 | 45.00 |
| 166 | 空气开关 | 施耐德 | 1P20A | | 只 | 50.00 |
| 167 | 空气开关 | 施耐德 | 1P32A | | 只 | 65.00 |
| 168 | 空气开关 | 施耐德 | 1P40A | | 只 | 70.00 |
| 169 | 空气开关 | 施耐德 | 1P60A | | 只 | 80.00 |
| 170 | 空气开关 | 施耐德 | 3P16A | | 只 | 67.00 |
| 171 | 空气开关 | 施耐德 | 3P20A | | 只 | 149.00 |
| 172 | 空气开关 | 施耐德 | 3P32A | | 只 | 123.00 |
| 173 | 空气开关 | 施耐德 | 3P40A | | 只 | 173.00 |
| 174 | 空气开关 | 施耐德 | 3P60A | | 只 | 175.00 |
| 175 | 空气开关 | 施耐德 | 3P80A | | 只 | 489.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|-----------------------|------|-----------|----|----|-------------|
| 176 | 空气开关 | 施耐德 | 3P100A | | 只 | 595.00 |
| 177 | 熔芯 | 人民 | 6A-10A | | 只 | 12.00 |
| 178 | 螺旋节能灯 | 绿源 | 8W | | 只 | 12.00 |
| 179 | 螺旋节能灯 | 绿源 | 11W | | 只 | 14.00 |
| 180 | 螺旋节能灯 | 绿源 | 14W | | 只 | 16.00 |
| 181 | 螺旋节能灯 | 绿源 | 18W | | 只 | 18.00 |
| 182 | 螺旋节能灯 | 绿源 | 24W | | 只 | 19.00 |
| 183 | 螺旋节能灯 | 绿源 | 45W | | 只 | 36.00 |
| 184 | 螺旋节能灯 | 绿源 | 65W | | 只 | 48.00 |
| 185 | 螺旋节能灯 | 绿源 | 85W | | 只 | 60.00 |
| 186 | 校内路灯配件 | | 电熔 | | 只 | 20.00 |
| 187 | 校内路灯配件 | | 金卤灯 150W | | 只 | 62.00 |
| 188 | 校内路灯配件 | | 触发器 | | 只 | 20.00 |
| 189 | 校内路灯配件 | | 熔芯 | | 只 | 2.00 |
| 190 | 电缆 (mm ²) | 起帆 | 3×10+1×6 | | 米 | 32.00 |
| 191 | 电缆 (mm ²) | 起帆 | 3×16+1×10 | | 米 | 46.00 |
| 192 | 电缆 (mm ²) | 起帆 | 3×25+1×16 | | 米 | 75.00 |
| 193 | 电缆 (mm ²) | 起帆 | 3×35+1×25 | | 米 | 106.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|-------------------------------|------|----------------|----|----|-------------|
| 194 | 电缆 (mm ²) | 起帆 | 3×50+1×16 | | 米 | 143.00 |
| 195 | 电缆 (mm ²) | 起帆 | 3×70+1×35 | | 米 | 221.76 |
| 196 | 电缆 (mm ²) | 起帆 | 3×95+1×50 | | 米 | 306.04 |
| 197 | 电缆 (mm ²) | 起帆 | 3×120+1× 70 | | 米 | 373.53 |
| 198 | 电缆 (mm ²) | 起帆 | 3×150+1× 70 | | 米 | 438.87 |
| 199 | 电缆 (mm ²) | 起帆 | 4×4+1×2.5 | | 米 | 25.90 |
| 200 | 电缆 (mm ²) | 起帆 | 4×6+1×4 | | 米 | 37.90 |
| 201 | 电缆 (mm ²) | 起帆 | 4×10+1×6 | | 米 | 60.00 |
| 202 | 电缆 (mm ²) | 起帆 | 4×16+1×10 | | 米 | 94.00 |
| 203 | 电源线 (塑铜线 mm ²) | 起帆 | 1.5 | | 米 | 1.50 |
| 204 | 电源线 (塑铜线 mm ²) | 起帆 | 2.5 | | 米 | 2.06 |
| 205 | 电源线 (塑铜线 mm ²) | 起帆 | 4 | | 米 | 3.80 |
| 206 | 电源线 (塑铜线 mm ²) | 起帆 | 6 | | 米 | 5.20 |
| 207 | 电源线 (塑铜线 mm ²) | 起帆 | 10 | | 米 | 7.10 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|------------------------------|------|--------|----|----|-------------|
| 208 | 电源线（塑铜线 mm ² ） | 起帆 | 16 | | 米 | 12.05 |
| 209 | 电源线（塑铜线 mm ² ） | 起帆 | 25 | | 米 | 18.06 |
| 210 | 电源线（塑铜线 mm ² ） | 起帆 | 35 | | 米 | 25.80 |
| 211 | 电线槽板 | 起帆 | 10×50 | | 米 | 5.00 |
| 212 | 电线槽板 | 中财 | 15×25 | | 米 | 8.00 |
| 213 | 电线槽板 | 中财 | 15×35 | | 米 | 9.00 |
| 214 | 电线槽板 | 中财 | 50×80 | | 米 | 18.00 |
| 215 | 电线槽板 | 中财 | 50×100 | | 米 | 22.00 |
| 216 | 回路明箱 | 梅兰 | 8 回路 | | 只 | 65.00 |
| 217 | 回路明箱 | 梅兰 | 10 回路 | | 只 | 68.00 |
| 218 | 回路明箱 | 梅兰 | 12 回路 | | 只 | 74.00 |
| 219 | 回路明箱 | 梅兰 | 18 回路 | | 只 | 94.00 |
| 220 | 回路箱轨道 | 梅兰 | 1m | | 根 | 16.00 |
| 221 | 护套线（mm ² ） | 熊猫 | 2×1.5 | | 米 | 5.30 |
| 222 | 护套线（mm ² ） | 熊猫 | 3×2.5 | | 米 | 8.90 |
| 223 | 护套线（mm ² ） | 熊猫 | 3×1.5 | | 米 | 6.40 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|---------|-------|-----------|----|----|-------------|
| 224 | 带漏保开关 | 施耐德 | 1P16A | | 只 | 45.00 |
| 225 | 空气开关 | 施耐德 | 2P32A | | 只 | 89.00 |
| 226 | 空气开关 | 施耐德 | 3P32A | | 只 | 159.00 |
| 227 | 空气开关 | 施耐德 | 3P63A | | 只 | 209.00 |
| 228 | 铜排 | | 4cm | | 根 | 102.00 |
| 229 | 过路盒 | | 15×15 | | 只 | 22.00 |
| 230 | 尼龙扎带 | ZHIBO | 4×15 4×20 | | 包 | 16.00 |
| 231 | 墙式排气扇 | 正禾 | 25B | | 台 | 180.00 |
| 232 | 墙式双向排气扇 | 正禾 | 20B | | 台 | 160.00 |
| 233 | 日光灯管 | 飞利浦 | 20W-40W | | 根 | 9.00 |
| 234 | 日光灯整流器 | 飞利浦 | 20W-40W | | 只 | 36.00 |
| 235 | 碘钨灯管 | 飞利浦 | 1000W | | 根 | 21.00 |
| 236 | 碘钨灯管 | 飞利浦 | 500W | | 根 | 15.00 |
| 237 | 碘钨灯管 | 飞利浦 | 300W | | 根 | 12.00 |
| 238 | 二眼插座 | 松日 | 10A | | 只 | 8.00 |
| 239 | 三眼插座 | 松日 | 10A | | 只 | 9.00 |
| 240 | 开关 | 松日 | 86 型单联 | | 只 | 9.00 |
| 241 | 开关 | 松日 | 86 型双联 | | 只 | 14.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|---------------|------|------------|----|----|-------------|
| 242 | 开关 | 松日 | 86 型三联 | | 只 | 17.00 |
| 243 | 灯架 | 绿源 | T5/8W | | 套 | 18.00 |
| 244 | 灯架 | 绿源 | T5/14W | | 套 | 22.00 |
| 245 | 灯架 | 绿源 | T5/21W | | 套 | 26.00 |
| 246 | 灯架 | 绿源 | T5/28W | | 套 | 32.00 |
| 247 | 节能灯 | 飞利浦 | 2U8W | | 只 | 12.00 |
| 248 | 节能灯 | 飞利浦 | 2U11W | | 只 | 16.00 |
| 249 | 单管灯架 | 飞利浦 | 20W | | 套 | 48.00 |
| 250 | 单管灯架 | 飞利浦 | 30W | | 套 | 56.00 |
| 251 | 单管灯架 | 飞利浦 | 40W | | 套 | 58.00 |
| 252 | 双管灯架 | 飞利浦 | 40W | | 套 | 60.00 |
| 253 | 灯管 T5/14W-28W | 飞利浦 | T5/14W-28W | | 支 | 18.00 |
| 254 | 整流器 T5 | 飞利浦 | T5 | | 只 | 27.50 |
| 255 | 金卤灯 | 飞利浦 | 70W | | 只 | 98.00 |
| 256 | 金卤灯整流器 | 飞利浦 | 70W | | 只 | 102.00 |
| 257 | 金卤灯触发器 | 飞利浦 | 70W | | 只 | 32.00 |
| 258 | 金卤灯电容 | 飞利浦 | 70W | | 只 | 13.00 |
| 259 | 钠灯 | 飞利浦 | 400W | | 只 | 75.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|----------|------|---------|----------|----|-------------|
| 260 | 钠灯整流器 | 飞利浦 | 400W | | 只 | 220.00 |
| 261 | 钠灯触发器 | 飞利浦 | 400W | | 只 | 36.00 |
| 262 | 钠灯电容 | 飞利浦 | 400W | | 只 | 46.50 |
| 263 | 金卤灯 | 欧司朗 | 250W | | 只 | 126.00 |
| 264 | 球泡 | 欧司朗 | 40W-60W | | 只 | 48.00 |
| 265 | 回路箱轨道 | 人民 | 11m | | 根 | 15.00 |
| 266 | 带漏保开关 | 施耐德 | 2P32A | | 只 | 172.00 |
| 267 | 带漏保开关 | 施耐德 | 3P32A | | 只 | 242.00 |
| 268 | 带漏保开关 | 施耐德 | 3P63A | | 只 | 345.00 |
| 269 | LED 吸顶灯芯 | 开尔 | 24W | 黄光 | 只 | 35.00 |
| 270 | LED 筒灯 | | 5W | 黄光 2700K | 只 | 38.00 |
| 271 | LED 灯杯 | 贝迪斯 | 3W | 暖白 220V | 只 | 15.00 |
| 272 | 节能灯 | 欧司朗 | 7W | 白 | 只 | 13.00 |
| 273 | LED 一体灯 | 雅比特 | 14W | 白光 | 只 | 45.00 |

五金配件备品备件参考价格表

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|----|----------|------|---------|-----|----|-------------|
| 1 | 不锈钢插销 | 其他 | 2 寸 | | 副 | 5.00 |
| 2 | 中空膨胀螺栓 | 其他 | M8*80 | | 个 | 1.00 |
| 3 | 防滑贴条 | 定制 | 宽 6VM | | 米 | 10.00 |
| 4 | 二线槽橡胶减速带 | 定制 | 一孔线槽 | | 根 | 65.00 |
| 5 | 铜球阀 | 金沃达 | 6 分 | | 只 | 30.00 |
| 6 | 铜外丝 | 锦财 | 6 分 | | 个 | 28.00 |
| 7 | 中绿漆 | 古象 | 16KG | | 桶 | 280.00 |
| 8 | 油刷 | 永固 | 2.5 寸 | | 把 | 3.00 |
| 9 | 钢丝刷 | 永固 | 铁 | | 把 | 10.00 |
| 10 | 圆柱型广告螺丝 | 金阳 | 16*25 | | 套 | 1.50 |
| 11 | 油刷 | 永固 | 1 寸 | | 只 | 2.00 |
| 12 | PPR 水管 | 中材 | 20MM | | 米 | 10.60 |
| 13 | 小便池下水软管 | 舒逸 | 250V | 10A | 只 | 20.00 |
| 14 | 冷热水龙头 | 格加仑 | 304 | | 套 | 165.00 |
| 15 | 执手锁锁芯 | 品典 | 特 07-07 | | 把 | 70.00 |
| 16 | 双面胶 | 进口 | 2 公分 | | 卷 | 7.00 |
| 17 | 波纹水管 | 苏逸 | 40CM | | 根 | 16.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|----|----------|------|----------------|--------|----|-------------|
| 18 | 自来水龙头 | 绿太阳 | 4分 | | 只 | 45.00 |
| 19 | 洗衣机龙头 | 绿太阳 | 4分 | | 只 | 45.00 |
| 20 | 加长型自来水龙头 | 绿太阳 | 4分 | | 只 | 65.00 |
| 21 | 低水箱进水阀 | 洁玉 | 蹲式 | | 套 | 45.00 |
| 22 | 淋浴花洒 | 洋溢 | 4分 | | 只 | 30.00 |
| 23 | 水槽下水 | 绵亿 | 32MM | | 只 | 49.00 |
| 24 | 高水箱配件 | 天熠 | DN50 | | 套 | 30.00 |
| 25 | 尼龙落水 | 张家港 | 50MM | | 根 | 10.00 |
| 26 | 厨房柜锁 | 帝高 | 138-32 | | 把 | 16.00 |
| 27 | 抽屉锁 | 808 | 50MM | | 把 | 19.00 |
| 28 | 除锈剂 | 自由能 | 450ML | | 瓶 | 19.00 |
| 29 | 花洒调节底座 | 奇欣 | DN25MM | | 只 | 30.00 |
| 30 | 台盆龙头 | 九牧 | X77002- 238 | | 只 | 65.00 |
| 31 | 地弹簧 | GMT | N818 | | 只 | 290.00 |
| 32 | 软管 | 柯宁 | R15-30 | F15 | 根 | 15.00 |
| 33 | 铝合金门锁芯 | LOCK | 70mm | 28型 | 把 | 38.00 |
| 34 | 门吸 | 采雅 | 打孔强磁 | LSL304 | 副 | 26.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|----|---------|---------|-----------|-----------|----|-------------|
| 35 | 闭门器 | 坚博 | A-062 | | 套 | 70.00 |
| 36 | 铝合金检修口 | 鉴道 | 500*500 | 托板式 | 套 | 75.00 |
| 37 | 玻璃门地锁 | YILI | PUS010 | | 把 | 70.00 |
| 38 | 铝合金大门地锁 | 丰收 | 全铜锁芯 | 9412 | 把 | 156.00 |
| 39 | 窗帘道轨 | 联科 | 25*20*1.2 | 重型 | 米 | 30.00 |
| 40 | 锁芯 | QUALITY | 50MM | | 只 | 48.00 |
| 41 | 闭门器 | GMT | 52 | | 套 | 105.00 |
| 42 | 腻子粉 | 壁丽宝 | 20 kg | | 袋 | 38.00 |
| 43 | 压力表 | 正保 | 1.6MPA | Y-100 | 个 | 32.00 |
| 44 | 铰链 | 克尔希 | 大弯 | 10CM | 副 | 16.00 |
| 45 | 锁芯 | 美琦 | 70mm | 35mm+35mm | 把 | 48.00 |
| 46 | 球形锁 | 固力 | 35mm-60mm | 587S/SET | 套 | 48.00 |
| 47 | 铜锁挂锁 | 神吉 | 63mm | APL226 | 把 | 25.00 |
| 48 | 卫生间门锁 | TOTO | 5cm | 塑料 | 个 | 12.00 |
| 49 | 门销 | 杰科 | 200mm | 不锈钢 | 副 | 26.00 |
| 50 | 抽屉柜锁 | 小博士 | 2*6cm | | 个 | 19.00 |
| 51 | 长柄挂锁 | 地球 | 40mm | 404B | 把 | 18.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|----|---------|------|---------|------------------|----|-------------|
| 52 | 配电柜锁 | 美琦 | 11*2.57 | | 只 | 28.00 |
| 53 | 门锁 | 牛头 | 二保险 | 14246 | 把 | 45.00 |
| 54 | 门锁 | 牛头 | 三保险 | 6162/3B | 把 | 55.00 |
| 55 | 门吸 | 固特 | A级 | 206 | 个 | 28.00 |
| 56 | 窗户拉手 | 春光 | 100mm | 不锈钢 | 副 | 12.00 |
| 57 | 钻头 | 杭昌 | 6mm | 6*140 | 根 | 12.00 |
| 58 | 冲击钻头 | 杭昌 | 8mm | 8*150 | 个 | 16.00 |
| 59 | 不锈钢软管 | 舒逸 | 20cm | 防爆型 | 根 | 17.00 |
| 60 | 不锈钢软管 | 恩贝拉 | 30cm | 防爆型 | 根 | 19.00 |
| 61 | 不锈钢软管 | 方威 | 32*20 | 防爆型 | 根 | 21.00 |
| 62 | 不锈钢下水软管 | 佳迪 | 80cm | 防爆型 | 根 | 42.00 |
| 63 | 生料带 | 海立 | 19*15mm | 无油型 | 卷 | 3.00 |
| 64 | 铜球阀 | 特力 | 1.6MPA | 4# | 个 | 25.00 |
| 65 | PVC管帽 | 伟星 | 4# | 1.0MPA40 | 个 | 5.00 |
| 66 | PVC存水弯 | 索邦 | S | D50 | 个 | 5.50 |
| 67 | PVC弯头 | 中财 | ∠45° | GB/T5836.2PVC/U2 | 个 | 2.90 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|----|----------|------|-------|----------------------|----|-------------|
| 68 | PVC 弯头 | 中财 | ∠90° | GB/T5836. 2PVC/U3 | 个 | 3.80 |
| 69 | PVC 三通 | 中财 | ∅ 50 | GB/T5836. 2PVC/U3 | 个 | 5.70 |
| 70 | PVC 直接 | 中财 | ∅ 50 | GB/T5836. 2PVC/U3 | 个 | 5.00 |
| 71 | PVC 管扣 | 中财 | ∅ 20 | GB/T5836. 2PVC/K2 | 只 | 0.20 |
| 72 | PPR 内丝直接 | 皮尔萨 | ∅ 25 | PPR | 只 | 9.00 |
| 73 | PPR 外丝弯头 | 皮尔萨 | ∅ 25 | PPR | 只 | 9.00 |
| 74 | PPR 内丝直接 | 皮尔萨 | ∅ 32 | PPR | 只 | 14.00 |
| 75 | PPR 直接 | 皮尔萨 | 32# | PPR | 只 | 14.00 |
| 76 | PPR 内丝弯头 | 皮尔萨 | ∅ 32 | PPR | 只 | 18.00 |
| 77 | PPR 管卡 | 皮尔萨 | 3.2cm | PPR | 个 | 2.80 |
| 78 | PPR 管卡 | 皮尔萨 | 2cm | PPR | 个 | 1.80 |
| 79 | PPR 水管 | 皮尔萨 | ∅ 20 | SHPRI | 米 | 17.00 |
| 80 | PPR 直接 | 皮尔萨 | ∅ 20 | PYS | 个 | 9.00 |
| 81 | PPR 弯头 | 皮尔萨 | ∅ 20 | PYS | 个 | 8.00 |
| 82 | PPR 三通 | 皮尔萨 | ∅ 20 | PYS | 个 | 9.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|----|--------|------|-----------|--------|----|-------------|
| 83 | PPR 直接 | 皮尔萨 | ∅ 25 | XPDRNP | 个 | 15.00 |
| 84 | PPR 三通 | 皮尔萨 | ∅ 25 | XPDRNP | 个 | 18.00 |
| 85 | 铜直接 | 中财 | ∅ 25 | CXL | 只 | 16.00 |
| 86 | 铜弯头 | 中财 | ∅ 20 | CXL | 只 | 14.00 |
| 87 | 铜三通 | 中财 | 6 寸 | 铜 | 只 | 26.00 |
| 88 | 铜直接 | 培松 | 1 寸 | 3.8*3 | 个 | 8.00 |
| 89 | 铜三通 | 培松 | 1 寸 | T1" F | 个 | 18.00 |
| 90 | 铜外丝直接 | 培松 | 4 分 | | 个 | 3.00 |
| 91 | 石膏板 | 银城 | 59.5*59.5 | 绿色环保 | 块 | 16.00 |
| 92 | 龙骨 | 杰科 | 60.5*60.5 | 金槽型 | 根 | 18.00 |
| 93 | 龙骨架 | 杰科 | 3m | 金槽型 | 根 | 34.00 |
| 94 | 警示胶带 | 永乐 | 4.8cm | 黑黄 | 卷 | 25.00 |
| 95 | 批头 | 黑人 | 6.5cm | S2 | 个 | 5.00 |
| 96 | 铜球控制器 | 埃美柯 | ∅ 20 | 4 分 | 个 | 55.00 |
| 97 | 万能胶 | 好上好 | 3L | 环保型 | 桶 | 60.00 |
| 98 | 透明硅胶 | 道康宁 | 300ml | 中性硅酮 | 支 | 18.00 |
| 99 | 美纹纸 | 雅萍 | 宽 2 厘米 | | 卷 | 4.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|-------|-------------|-------------------|-----------|-----------|-------------|
| 100 | 膨胀螺丝 | 新证 | 200g | 8# | 个 | 2.00 |
| 101 | 黄油 | 长青化工 | 250g | GB7324-94 | 包 | 19.00 |
| 102 | 锯条 | 大炮 | 300mm | 18T | 根 | 0.70 |
| 103 | 润滑油 | 鲁岳 | 14KG | 3# | 桶 | 310.00 |
| 104 | 自攻螺丝 | 华司大扁 头钻尾 | 丝 4.2X13 mm | MJL-ZW | 盒 | 32.00 |
| 105 | 电焊条 | 金桥 | Φ 3.2*350mm | 5KG | (10 0根 | 110.00 |
| 106 | 纱皮 | 祥麟 | 230MMX280 MM | MODEL | 张 | 2.00 |
| 107 | 膨胀管 | 海雷 | 直径 6MM | 长 2.8CM | 袋 | 25.00 |
| 108 | 干壁钉 | 拉法特 | 3.5mm | 高强度型 | 盒 | 25.00 |
| 109 | 不锈钢焊条 | 金桥 | 2.5*300mm | A102 | 袋 | 33.50 |
| 110 | 除锈剂 | 蒙奇 | 400ml | Q/SJJH002 | 瓶 | 24.00 |
| 111 | 喷漆 | 保赐利 | 400ml | BB/T00047 | 瓶 | 12.00 |
| 112 | 液位控制器 | 精士 | UOK, 03 | | 只 | 125.00 |
| 113 | 不锈钢螺丝 | | 4mm | | 只 | 0.30 |
| 114 | 金属丝软管 | 荣图 | 30 | | 根 | 23.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|----------|---------|--------|----------------|-----|-------------|
| 115 | 金属丝软管 | 荣图 | 40 | | 根 | 27.00 |
| 116 | 金属丝软管 | 荣图 | 50 | | 根 | 37.00 |
| 117 | 金属丝软管 | 荣图 | 60 | | 根 | 48.00 |
| 118 | 金属丝软管 | 荣图 | 80 | | 根 | 54.00 |
| 119 | 不锈钢插销 | 硕贝德 | 4分 | | 副 | 8.00 |
| 120 | PPR 内丝直接 | 中财 | 4分 | | 只 | 8.00 |
| 121 | PPR 内丝三通 | 中财 | 4分 | | 只 | 14.00 |
| 122 | 不锈钢外闷头 | 中财 | 4分 | V2-150- 304 | 只 | 5.00 |
| 123 | 不锈钢内闷头 | 中财 | 4分 | 304 | 只 | 6.00 |
| 124 | 石膏板 | 快云 | 2.8 | | 平方米 | 17.50 |
| 125 | 管冒 | 中财 | 4分 | | 只 | 1.50 |
| 126 | 滚筒 | 华盛 | 5# | | 只 | 12.00 |
| 127 | 漆刷 | 长命 | 5# | | 只 | 4.30 |
| 128 | 警示胶带 | 永乐 | | 金黄 | 卷 | 55.00 |
| 129 | 水不漏 | 东方雨虹 | 环保 | | 包 | 25.00 |
| 130 | 锁芯（常） | QUALITY | 标 50MM | | 个 | 55.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|--------|-------|---------|----|----|-------------|
| 131 | 矿棉板 | 阿姆斯特壮 | 60x60 | | 块 | 11.50 |
| 132 | 搭扣 | 纳多利 | 2# | | 个 | 3.00 |
| 133 | 乳胶漆 | 立邦 | 20 kg | | 桶 | 358.00 |
| 134 | 砂纸 | 飞轮 | 粗, 细 | | 张 | 2.00 |
| 135 | 美文纸 | 快云 | 纸质 | | 张 | 4.00 |
| 136 | 填缝膏 | | 20 kg | | 桶 | 64.00 |
| 137 | 合页 | 奥胜 | 7*2.5 | | 副 | 7.00 |
| 138 | 铆钉 | 宏达 | 4" * 13 | | 盒 | 31.00 |
| 139 | 铆钉 | 宏达 | 5" * 16 | | 盒 | 35.00 |
| 140 | 抽屉锁 | 小博士 | 4*4 | | 把 | 6.00 |
| 141 | 柜子插销 | 小博士 | 8*1 | | 副 | 9.00 |
| 142 | 漆刷 | 长命 | 1# | | 把 | 2.00 |
| 143 | 常用水龙头 | 水花 | 4mm | | 个 | 25.00 |
| 144 | 麻花钻 | | 4mm | | 个 | 3.50 |
| 145 | 麻花钻 | 黑人 | 6MM | | 个 | 6.00 |
| 146 | 马桶盖 | 洁康 | 118 | | 个 | 90.00 |
| 147 | 拖把池下水器 | 波士洁 | BSJ026 | | 个 | 35.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|------|------|--------|----|----|-------------|
| 148 | 白色粉笔 | 福牌 | 1*50 盒 | | 箱 | 105.00 |
| 149 | 束节 | 中材 | D16 | | 个 | 0.50 |
| 150 | 束节 | 中材 | D20 | | 个 | 0.80 |
| 151 | 束节 | 中材 | D25 | | 个 | 0.90 |
| 152 | 束节 | 中材 | D32 | | 个 | 1.20 |
| 153 | 束节 | 中材 | D40 | | 个 | 2.00 |
| 154 | 杯梳 | 中材 | D16 | | 个 | 0.80 |
| 155 | 杯梳 | 中材 | D20 | | 个 | 1.00 |
| 156 | 杯梳 | 中材 | D25 | | 个 | 1.40 |
| 157 | 杯梳 | 中材 | D32 | | 个 | 1.60 |
| 158 | 杯梳 | 中材 | D40 | | 个 | 1.80 |
| 159 | 杯梳 | 中材 | D50 | | 个 | 2.40 |
| 160 | 强卡 | 中材 | D16 | | 个 | 1.00 |
| 161 | 强卡 | 中材 | D20 | | 个 | 1.00 |
| 162 | 强卡 | 中材 | D25 | | 个 | 1.20 |
| 163 | 强卡 | 中材 | D32 | | 个 | 1.60 |
| 164 | 强卡 | 中材 | D40 | | 个 | 1.80 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|-----------|------|------|----|----|-------------|
| 165 | 强卡 | 中材 | D50 | | 个 | 2.50 |
| 166 | 月弯 | 中材 | D32 | | 个 | 3.00 |
| 167 | 月弯 | 中材 | D40 | | 个 | 6.00 |
| 168 | 月弯 | 中材 | D50 | | 个 | 9.00 |
| 169 | 排水管材 | 中财 | D50 | | 米 | 9.20 |
| 170 | 排水管材 | 中财 | D75 | | 米 | 19.50 |
| 171 | 排水管材 | 中财 | D110 | | 米 | 26.50 |
| 172 | 排水管材 | 中财 | D160 | | 米 | 63.00 |
| 173 | 排水管材 | 中财 | D200 | | 米 | 130.00 |
| 174 | 排水立管检查口 | 中财 | 50 | | 个 | 8.00 |
| 175 | 排水立管检查口 | 中财 | 75 | | 个 | 12.00 |
| 176 | 排水立管检查口 | 中财 | 110 | | 个 | 26.00 |
| 177 | 排水立管检查口 | 中财 | 160 | | 个 | 55.00 |
| 178 | 排水 45° 弯头 | 中财 | 50 | | 个 | 3.00 |
| 179 | 排水 45° 弯头 | 中财 | 75 | | 个 | 10.00 |
| 180 | 排水 45° 弯头 | 中财 | 110 | | 个 | 14.00 |
| 181 | 排水 45° 弯头 | 中财 | 160 | | 个 | 42.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|------------------|------|--------|----|----|-------------|
| 182 | 排水 45° 弯头 | 中财 | 200 | | 个 | 68.00 |
| 183 | 排水 90° 弯头 | 中财 | 50 | | 个 | 4.00 |
| 184 | 排水 90° 弯头 | 中财 | 75 | | 个 | 10.00 |
| 185 | 排水 90° 弯头 | 中财 | 110 | | 个 | 14.00 |
| 186 | 排水 90° 弯头 | 中财 | 160 | | 个 | 56.00 |
| 187 | 排水 90° 弯头 | 中财 | 200 | | 个 | 72.00 |
| 188 | 雨水斗 (方) | 中财 | 110 | | 个 | 32.00 |
| 189 | 雨水斗 (方) | 中财 | 110×75 | | 个 | 32.00 |
| 190 | 雨水斗 (直落式) | 中财 | 110 | | 个 | 29.00 |
| 191 | 排水 90° 弯头检查 口 | 中财 | 50 | | 个 | 8.00 |
| 192 | 排水 90° 弯头检查 口 | 中财 | 75 | | 个 | 12.00 |
| 193 | 排水 90° 弯头检查 口 | 中财 | 110 | | 个 | 16.00 |
| 194 | 排水 90° 弯头检查 口 | 中财 | 160 | | 个 | 51.00 |
| 195 | 正三通 (等径) | 中财 | 50 | | 个 | 8.00 |
| 196 | 正三通 (等径) | 中财 | 75 | | 个 | 14.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|---------|------|-------------|----|----|-------------|
| 197 | 正三通（等径） | 中财 | 110 | | 个 | 29.00 |
| 198 | 正三通（等径） | 中财 | 110（背 检） | | 个 | 29.00 |
| 199 | 正三通（等径） | 中财 | 110（侧 检） | | 个 | 29.00 |
| 200 | 正三通（等径） | 中财 | 160 | | 个 | 75.00 |
| 201 | 正三通（等径） | 中财 | 200 | | 个 | 98.00 |
| 202 | 斜三通（异径） | 中财 | 75×50 | | 个 | 14.00 |
| 203 | 斜三通（异径） | 中财 | 110×50 | | 个 | 28.00 |
| 204 | 斜三通（异径） | 中财 | 110×75 | | 个 | 29.00 |
| 205 | 斜三通（异径） | 中财 | 160×110 | | 个 | 89.00 |
| 206 | 瓶型三通 | 中财 | 110×50 | | 个 | 28.00 |
| 207 | 瓶型三通 | 中财 | 110×75 | | 个 | 28.00 |
| 208 | 束节 | 中财 | 50 | | 个 | 2.00 |
| 209 | 束节 | 中财 | 75 | | 个 | 8.00 |
| 210 | 束节 | 中财 | 110 | | 个 | 10.00 |
| 211 | 束节 | 中财 | 160 | | 个 | 18.00 |
| 212 | 束节 | 中财 | 200 | | 个 | 32.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|-----------|------|---------|----|----|-------------|
| 213 | 伸缩节 | 中财 | 50 | | 个 | 12.00 |
| 214 | 伸缩节 | 中财 | 75 | | 个 | 14.00 |
| 215 | 伸缩节 | 中财 | 110 | | 个 | 15.00 |
| 216 | 伸缩节 | 中财 | 160 | | 个 | 39.00 |
| 217 | 伸缩节 | 中财 | 200 | | 个 | 55.00 |
| 218 | 异径接 | 中财 | 75×50 | | 个 | 17.00 |
| 219 | 异径接 | 中财 | 110×50 | | 个 | 21.00 |
| 220 | 异径接 | 中财 | 110×75 | | 个 | 21.00 |
| 221 | 异径接 | 中财 | 160×110 | | 个 | 32.00 |
| 222 | 异径接 | 中财 | 200×160 | | 个 | 54.00 |
| 223 | 存水弯 (P 弯) | 中财 | 50 | | 个 | 9.00 |
| 224 | 存水弯 (P 弯) | 中财 | 75 | | 个 | 21.00 |
| 225 | 存水弯 (P 弯) | 中财 | 110 | | 个 | 44.00 |
| 226 | 存水弯 (P 弯) | 中财 | 160 | | 个 | 75.00 |
| 227 | 存水弯 (S 弯) | 中财 | 50 | | 个 | 11.00 |
| 228 | 存水弯 (S 弯) | 中财 | 75 | | 个 | 29.00 |
| 229 | 存水弯 (S 弯) | 中财 | 110 | | 个 | 58.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|-------|------|--------|----|----|-------------|
| 230 | 清扫口 | 中财 | 50 | | 个 | 8.00 |
| 231 | 清扫口 | 中财 | 75 | | 个 | 9.00 |
| 232 | 清扫口 | 中财 | 110 | | 个 | 15.00 |
| 233 | 清扫口 | 中财 | 160 | | 个 | 36.00 |
| 234 | 吊卡 | 中财 | 50 | | 个 | 3.00 |
| 235 | 吊卡 | 中财 | 75 | | 个 | 4.50 |
| 236 | 吊卡 | 中财 | 110 | | 个 | 7.00 |
| 237 | 吊卡 | 中财 | 160 | | 个 | 12.00 |
| 238 | 管卡 | 中财 | 50 | | 个 | 2.80 |
| 239 | 管卡 | 中财 | 75 | | 个 | 5.00 |
| 240 | 管卡 | 中财 | 110 | | 个 | 7.00 |
| 241 | 管卡 | 中财 | 160 | | 个 | 9.00 |
| 242 | 管卡 | 中财 | 200 | | 个 | 16.00 |
| 243 | PPR 管 | 美尔固 | 20×3.4 | | 米 | 22.00 |
| 244 | PPR 管 | 美尔固 | 25×4.2 | | 米 | 33.00 |
| 245 | PPR 管 | 美尔固 | 32×5.4 | | 米 | 52.00 |
| 246 | PPR 管 | 美尔固 | 40×6.7 | | 米 | 72.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|------------|------|---------|----|----|-------------|
| 247 | PPR 管 | 美尔固 | 50×8.3 | | 米 | 95.00 |
| 248 | PPR 管 | 美尔固 | 60×10.5 | | 米 | 128.00 |
| 249 | 直节 PPR | 美尔固 | 20 | | 只 | 3.50 |
| 250 | 直节 PPR | 美尔固 | 25 | | 只 | 6.00 |
| 251 | 直节 PPR | 美尔固 | 32 | | 只 | 14.00 |
| 252 | 直节 PPR | 美尔固 | 40 | | 只 | 22.00 |
| 253 | 直节 PPR | 美尔固 | 50 | | 只 | 42.00 |
| 254 | 直节 PPR | 美尔固 | 63 | | 只 | 10.40 |
| 255 | 三通 PPR | 美尔固 | 20 | | 只 | 14.00 |
| 256 | 三通 PPR | 美尔固 | 25 | | 只 | 22.00 |
| 257 | 三通 PPR | 美尔固 | 32 | | 只 | 26.00 |
| 258 | 三通 PPR | 美尔固 | 40 | | 只 | 44.00 |
| 259 | 三通 PPR | 美尔固 | 50 | | 只 | 49.00 |
| 260 | 三通 PPR | 美尔固 | 63 | | 只 | 57.00 |
| 261 | 90° 弯头 PPR | 美尔固 | 20 | | 只 | 6.00 |
| 262 | 90° 弯头 PPR | 美尔固 | 25 | | 只 | 9.00 |
| 263 | 90° 弯头 PPR | 美尔固 | 32 | | 只 | 12.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|------------|------|------|----|----|-------------|
| 264 | 90° 弯头 PPR | 美尔固 | 40 | | 只 | 20.00 |
| 265 | 90° 弯头 PPR | 美尔固 | 50 | | 只 | 36.00 |
| 266 | 90° 弯头 PPR | 美尔固 | 63 | | 只 | 58.00 |
| 267 | 45° 弯头 PPR | 美尔固 | 20 | | 只 | 4.00 |
| 268 | 45° 弯头 PPR | 美尔固 | 25 | | 只 | 7.00 |
| 269 | 45° 弯头 PPR | 美尔固 | 32 | | 只 | 13.00 |
| 270 | 45° 弯头 PPR | 美尔固 | 40 | | 只 | 18.00 |
| 271 | 45° 弯头 PPR | 美尔固 | 50 | | 只 | 33.00 |
| 272 | 45° 弯头 PPR | 美尔固 | 63 | | 只 | 57.00 |
| 273 | 内牙三通 PPR | 美尔固 | 20×½ | | 只 | 28.00 |
| 274 | 内牙三通 PPR | 美尔固 | 25×½ | | 只 | 36.00 |
| 275 | 内牙三通 PPR | 美尔固 | 25×¾ | | 只 | 43.00 |
| 276 | 内牙三通 PPR | 美尔固 | 32×½ | | 只 | 43.00 |
| 277 | 内牙三通 PPR | 美尔固 | 32×¾ | | 只 | 48.00 |
| 278 | 内牙三通 PPR | 美尔固 | 32×1 | | 只 | 76.00 |
| 279 | 内牙三通 PPR | 美尔固 | 40×1 | | 只 | 83.00 |
| 280 | 内牙三通 PPR | 美尔固 | 40×¾ | | 只 | 86.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|----------|------|-------|----|----|-------------|
| 281 | 内牙三通 PPR | 美尔固 | 50×1¼ | | 只 | 98.00 |
| 282 | 内牙三通 PPR | 美尔固 | 60×2 | | 只 | 135.00 |
| 283 | 内牙接头 PPR | 美尔固 | 20×½ | | 只 | 29.00 |
| 284 | 内牙接头 PPR | 美尔固 | 25×½ | | 只 | 38.00 |
| 285 | 内牙接头 PPR | 美尔固 | 25×¾ | | 只 | 43.00 |
| 286 | 内牙接头 PPR | 美尔固 | 32×½ | | 只 | 45.00 |
| 287 | 内牙接头 PPR | 美尔固 | 32×¾ | | 只 | 48.00 |
| 288 | 内牙接头 PPR | 美尔固 | 32×1 | | 只 | 76.00 |
| 289 | 内牙接头 PPR | 美尔固 | 40×1¼ | | 只 | 89.00 |
| 290 | 内牙接头 PPR | 美尔固 | 40×1 | | 只 | 96.00 |
| 291 | 内牙接头 PPR | 美尔固 | 40×¾ | | 只 | 98.00 |
| 292 | 内牙接头 PPR | 美尔固 | 50×1 | | 只 | 145.00 |
| 293 | 内牙接头 PPR | 美尔固 | 50×1½ | | 只 | 155.00 |
| 294 | 内牙接头 PPR | 美尔固 | 63×2 | | 只 | 198.00 |
| 295 | 外牙接头 PPR | 美尔固 | 20×½ | | 只 | 19.00 |
| 296 | 外牙接头 PPR | 美尔固 | 25×½ | | 只 | 35.00 |
| 297 | 外牙接头 PPR | 美尔固 | 25×¾ | | 只 | 42.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|----------|------|-------|----|----|-------------|
| 298 | 外牙接头 PPR | 美尔固 | 32×½ | | 只 | 45.00 |
| 299 | 外牙接头 PPR | 美尔固 | 32×¾ | | 只 | 49.00 |
| 300 | 外牙接头 PPR | 美尔固 | 32×1 | | 只 | 77.00 |
| 301 | 外牙接头 PPR | 美尔固 | 40×1 | | 只 | 81.00 |
| 302 | 外牙接头 PPR | 美尔固 | 40×¾ | | 只 | 96.00 |
| 303 | 外牙接头 PPR | 美尔固 | 50×1 | | 只 | 98.00 |
| 304 | 外牙接头 PPR | 美尔固 | 50×1½ | | 只 | 145.00 |
| 305 | 外牙接头 PPR | 美尔固 | 63×2 | | 只 | 186.00 |
| 306 | 外牙三通 | 美尔固 | 20×½ | | 只 | 27.00 |
| 307 | 外牙三通 | 美尔固 | 25×½ | | 只 | 39.00 |
| 308 | 外牙弯头 | 美尔固 | 20×½ | | 只 | 42.00 |
| 309 | 外牙弯头 | 美尔固 | 25×½ | | 只 | 47.00 |
| 310 | 外牙弯头 | 美尔固 | 25×¾ | | 只 | 58.00 |
| 311 | 外牙弯头 | 美尔固 | 32×¾ | | 只 | 59.00 |
| 312 | 外牙弯头 | 美尔固 | 32×1 | | 只 | 62.00 |
| 313 | 外牙弯头 | 美尔固 | 40×1¼ | | 只 | 65.00 |
| 314 | 外牙弯头 | 美尔固 | 50×1½ | | 只 | 116.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|----------|------|-------|----|----|-------------|
| 315 | 外牙弯头 | 美尔固 | 63×2 | | 只 | 165.00 |
| 316 | 内牙弯头 PPR | 美尔固 | 20×½ | | 只 | 28.00 |
| 317 | 内牙弯头 PPR | 美尔固 | 25×½ | | 只 | 36.00 |
| 318 | 内牙弯头 PPR | 美尔固 | 25×¼ | | 只 | 43.00 |
| 319 | 内牙弯头 PPR | 美尔固 | 32×½ | | 只 | 43.00 |
| 320 | 内牙弯头 PPR | 美尔固 | 32×¼ | | 只 | 48.00 |
| 321 | 内牙弯头 PPR | 美尔固 | 32×1 | | 只 | 76.00 |
| 322 | 内牙弯头 PPR | 美尔固 | 40×1¼ | | 只 | 83.00 |
| 323 | 内牙弯头 PPR | 美尔固 | 40×1 | | 只 | 86.00 |
| 324 | 内牙弯头 PPR | 美尔固 | 40×¾ | | 只 | 98.00 |
| 325 | 内牙弯头 PPR | 美尔固 | 50×1½ | | 只 | 135.00 |
| 326 | 内牙弯头 PPR | 美尔固 | 63×2 | | 只 | 180.00 |
| 327 | 截止阀 PPR | 美尔固 | 20 | | 只 | 98.00 |
| 328 | 截止阀 PPR | 美尔固 | 25 | | 只 | 145.00 |
| 329 | 截止阀 PPR | 美尔固 | 32 | | 只 | 186.00 |
| 330 | 截止阀 PPR | 美尔固 | 40 | | 只 | 205.00 |
| 331 | 截止阀 PPR | 美尔固 | 50 | | 只 | 245.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|------------------|------|----|----|----|-------------|
| 332 | 截止阀 PPR | 美尔固 | 63 | | 只 | 285.00 |
| 333 | 全塑活节 (冷水) PPR | 美尔固 | 20 | | 只 | 28.00 |
| 334 | 全塑活节 (冷水) PPR | 美尔固 | 25 | | 只 | 37.00 |
| 335 | 全塑活节 (冷水) PPR | 美尔固 | 32 | | 只 | 43.00 |
| 336 | 全塑活节 (冷水) PPR | 美尔固 | 40 | | 只 | 44.00 |
| 337 | 全塑活节 (冷水) PPR | 美尔固 | 50 | | 只 | 48.00 |
| 338 | 全塑活节 (冷水) PPR | 美尔固 | 63 | | 只 | 77.00 |
| 339 | 全塑球阀 (冷水) PPR | 美尔固 | 20 | | 只 | 83.00 |
| 340 | 全塑球阀 (冷水) PPR | 美尔固 | 25 | | 只 | 87.00 |
| 341 | 全塑球阀 (冷水) PPR | 美尔固 | 32 | | 只 | 98.00 |
| 342 | 全塑球阀 (冷水) PPR | 美尔固 | 40 | | 只 | 107.00 |
| 343 | 全塑球阀 (冷水) PPR | 美尔固 | 50 | | 只 | 158.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|-----------------|------|----|----|----|-------------|
| 344 | 全塑球阀（冷水） PPR | 美尔固 | 63 | | 只 | 189.00 |
| 345 | 金属管卡 PPR | 美尔固 | 20 | | 只 | 4.00 |
| 346 | 金属管卡 PPR | 美尔固 | 25 | | 只 | 5.00 |
| 347 | 金属管卡 PPR | 美尔固 | 32 | | 只 | 5.50 |
| 348 | 金属管卡 PPR | 美尔固 | 40 | | 只 | 6.00 |
| 349 | 金属管卡 PPR | 美尔固 | 50 | | 只 | 8.00 |
| 350 | 金属管卡 PPR | 美尔固 | 63 | | 只 | 10.00 |
| 351 | 双活节铜球阀 PPR | 美尔固 | 20 | | 只 | 25.00 |
| 352 | 双活节铜球阀 PPR | 美尔固 | 25 | | 只 | 34.00 |
| 353 | 双活节铜球阀 PPR | 美尔固 | 32 | | 只 | 55.00 |
| 354 | 双活节铜球阀 PPR | 美尔固 | 40 | | 只 | 65.00 |
| 355 | 双活节铜球阀 PPR | 美尔固 | 50 | | 只 | 89.00 |
| 356 | 双活节铜球阀 PPR | 美尔固 | 63 | | 只 | 98.00 |
| 357 | 含铁法兰 PPR | 美尔固 | 50 | | 只 | 85.00 |
| 358 | 含铁法兰 PPR | 美尔固 | 63 | | 只 | 90.00 |
| 359 | 含铁法兰 PPR | 美尔固 | 75 | | 只 | 120.00 |
| 360 | 伸缩节 PPR | 美尔固 | 20 | | 只 | 14.50 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|------------------|------|------|----|----|-------------|
| 361 | 伸缩节 PPR | 美尔固 | 25 | | 只 | 16.50 |
| 362 | 伸缩节 PPR | 美尔固 | 32 | | 只 | 20.60 |
| 363 | 伸缩节 PPR | 美尔固 | 40 | | 只 | 25.00 |
| 364 | 伸缩节 PPR | 美尔固 | 50 | | 只 | 32.00 |
| 365 | 内牙弯头 (带铜) PVC | 中财 | 20 | | 只 | 5.00 |
| 366 | 内牙弯头 (带铜) PVC | 中财 | 25 | | 只 | 8.00 |
| 367 | 内牙弯头 (带铜) PVC | 中财 | 32 | | 只 | 11.00 |
| 368 | 劳钢管 | | Φ 15 | | 米 | 20.00 |
| 369 | 劳钢管 | | Φ 20 | | 米 | 24.00 |
| 370 | 劳钢管 | | Φ 25 | | 米 | 26.00 |
| 371 | 劳钢管 | | Φ 32 | | 米 | 35.00 |
| 372 | 劳钢管 | | Φ 40 | | 米 | 42.00 |
| 373 | 劳钢管 | | Φ 50 | | 米 | 53.00 |
| 374 | 法兰闸阀 | 夏新 | Φ 50 | | 个 | 180.00 |
| 375 | 法兰闸阀 | 夏新 | Φ 65 | | 个 | 240.00 |
| 376 | 法兰闸阀 | 夏新 | Φ 80 | | 个 | 287.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|-----------------|------|------|----|----|-------------|
| 377 | 法兰闸阀 | 夏新 | Φ100 | | 个 | 320.00 |
| 378 | 法兰闸阀 | 夏新 | Φ150 | | 个 | 590.00 |
| 379 | 法兰止回阀 | 光进 | Φ50 | | 个 | 190.00 |
| 380 | 法兰止回阀 | 光进 | Φ65 | | 个 | 245.00 |
| 381 | 法兰止回阀 | 光进 | Φ80 | | 个 | 310.00 |
| 382 | 法兰止回阀 | 光进 | Φ100 | | 个 | 340.00 |
| 383 | 法兰止回阀 | 光进 | Φ150 | | 个 | 580.00 |
| 384 | 马桶盖 | HCG | 普通 | | 个 | 95.00 |
| 385 | 马桶盖 | HCG | 加厚 | | 个 | 135.00 |
| 386 | 折手锁 | | 依玛牌 | | 把 | 65.00 |
| 387 | 折手锁 | | 德朗牌 | | 把 | 75.00 |
| 388 | 折手锁 | | 天宇牌 | | 把 | 88.00 |
| 389 | 内牙弯头(带铜) PVC | 中材 | 20 | | 只 | 5.60 |
| 390 | 内牙弯头(带铜) PVC | 中材 | 25 | | 只 | 8.00 |
| 391 | 内牙弯头(带铜) PVC | 中材 | 32 | | 只 | 11.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|--------|-------|-------|----|-----|-------------|
| 392 | 玻璃 | 耀华 | 3mm | | 平方米 | 85.00 |
| 393 | 玻璃 | | 5mm | | 平方米 | 115.00 |
| 394 | 铁膨胀 | ZHIBO | 6mm | | 只 | 1.50 |
| 395 | 铁膨胀 | ZHIBO | 8mm | | 只 | 1.90 |
| 396 | 铁膨胀 | ZHIBO | 10mm | | 只 | 2.60 |
| 397 | 铁膨胀 | ZHIBO | 12mm | | 只 | 3.20 |
| 398 | 铁膨胀 | ZHIBO | 14mm | | 只 | 4.60 |
| 399 | 膨胀管 | ZHIBO | 8mm | | 只 | 0.40 |
| 400 | 白水泥 | 海螺 | 425 | | 包 | 63.00 |
| 401 | 快干水泥 | 海螺 | 25kg | | 包 | 165.00 |
| 402 | 801 胶水 | 好易新 | 20kg | | 桶 | 198.00 |
| 403 | 乳胶漆 | 中南 | 20kg | | 桶 | 238.00 |
| 404 | 白色广场砖 | | 10×10 | | 箱 | 54.00 |
| 405 | 外墙砖 | | 5×20 | | 箱 | 79.00 |
| 406 | 墙面砖 | | 20×30 | | 片 | 7.20 |
| 407 | 地砖 | | 30×30 | | 片 | 8.50 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|-------|------|-------|----|----|-------------|
| 408 | 地砖 | | 50×50 | | 片 | 22.00 |
| 409 | 地砖 | | 60×60 | | 片 | 28.00 |
| 410 | 阀门(铜) | 杰克龙 | Φ32 | | 只 | 102.00 |
| 411 | 阀门(铜) | 杰克龙 | Φ40 | | 只 | 136.00 |
| 412 | 阀门(铜) | 杰克龙 | Φ50 | | 只 | 240.00 |
| 413 | 阀门(铜) | 杰克龙 | Φ65 | | 只 | 354.00 |
| 414 | 阀门(铁) | 厦新 | Φ100 | | 只 | 350.00 |
| 415 | 阀门(铁) | 厦新 | Φ150 | | 只 | 520.00 |
| 416 | 阀门(铁) | 厦新 | Φ200 | | 只 | 875.00 |
| 417 | 角铁 | | 5×5 | | 米 | 19.00 |
| 418 | 角铁 | | 4×4 | | 米 | 13.50 |
| 419 | 角铁 | | 3×3 | | 米 | 12.00 |
| 420 | 铁快接 | | Φ15 | | 只 | 41.00 |
| 421 | 铁快接 | | Φ20 | | 只 | 58.00 |
| 422 | 铁快接 | | Φ25 | | 只 | 68.00 |
| 423 | 铁快接 | | Φ32 | | 只 | 82.00 |
| 424 | 铁快接 | | Φ40 | | 只 | 94.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|---------|------|-------|----|----|-------------|
| 425 | 铁快接 | | Φ 50 | | 只 | 140.00 |
| 426 | 铁快接 | | Φ 65 | | 只 | 217.00 |
| 427 | 铁快接 | | Φ 80 | | 只 | 267.00 |
| 428 | 铁快接 | | Φ 100 | | 只 | 438.00 |
| 429 | 抢修节 | | Φ 50 | | 只 | 70.00 |
| 430 | 抢修节 | | Φ 65 | | 只 | 93.00 |
| 431 | 抢修节 | | Φ 80 | | 只 | 102.00 |
| 432 | 防锈漆（铁红） | 申江 | 3kg | | 桶 | 43.00 |
| 433 | 调和漆中灰等） | 申江 | 3kg | | 桶 | 41.00 |
| 434 | 水表 | 上水厂 | 20 | | 只 | 124.00 |
| 435 | 止回阀 | 光进 | 50 | | 只 | 145.00 |
| 436 | 止回阀 | 光进 | 80 | | 只 | 319.00 |
| 437 | 止回阀 | 光进 | 100 | | 只 | 625.00 |
| 438 | 止回阀 | 光进 | 150 | | 只 | 940.00 |
| 439 | 铸铁窨井（圆） | | 600 | | 套 | 678.00 |
| 440 | 铸铁窨井（圆） | | 500 | | 套 | 546.00 |
| 441 | 铸铁窨井（圆） | | 700 | | 套 | 920.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|-----------|------|---------|----|----|-------------|
| 442 | 铸铁窨井(方) | 25t | 600 | | 套 | 620.00 |
| 443 | 铸铁窨井(方) | 25t | 400 | | 套 | 311.00 |
| 444 | 铸铁窨井(方) | 45t | 700 | | 套 | 960.00 |
| 445 | 水泥窨井铁边(圆) | | 700×700 | | 套 | 296.00 |
| 446 | 水泥窨井铁边(圆) | | 600×600 | | 套 | 234.00 |
| 447 | 水泥窨井铁边(圆) | | 500×500 | | 套 | 195.00 |
| 448 | 水泥窨井铁边(方) | | 600×600 | | 套 | 285.00 |
| 449 | 水泥窨井铁边(方) | | 600×500 | | 套 | 325.00 |
| 450 | 水泥窨井铁边(方) | | 500×500 | | 套 | 300.00 |
| 451 | 水泥窨井铁边(方) | | 500×400 | | 套 | 210.00 |
| 452 | 水泥窨井铁边(方) | | 650×650 | | 套 | 310.00 |
| 453 | 水泥窨井铁边(方) | | 400×300 | | 套 | 155.00 |
| 454 | 水泥窨井(方) | | 650×650 | | 套 | 165.00 |
| 455 | 水泥窨井(方) | | 600×600 | | 套 | 195.00 |
| 456 | 水泥窨井(方) | | 500×500 | | 套 | 195.00 |
| 457 | 污水井 | | 500 | | 套 | 248.00 |
| 458 | 复合窨井(圆) | | 600×600 | | 套 | 630.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|---------|------|---------|----|-----|-------------|
| 459 | 复合窨井（圆） | | 500×500 | | 套 | 185.00 |
| 460 | 复合窨井（圆） | | 400×400 | | 套 | 376.00 |
| 461 | 复合窨井（方） | | 600×600 | | 套 | 295.00 |
| 462 | 复合窨井（方） | | 500×500 | | 套 | 175.00 |
| 463 | 复合窨井（方） | | 400×400 | | 套 | 160.00 |
| 464 | 波纹管 | 公元 | 200 | | 米 | 42.50 |
| 465 | 波纹管 | 公元 | 315 | | 米 | 80.00 |
| 466 | 波纹管 | 公元 | 160 | | 米 | 26.30 |
| 467 | 波纹管 | 中财 | 110 | | 米 | 25.00 |
| 468 | 球墨管 | 壁厚 6 | 100 | | 6 米 | 94.00 |
| 469 | 球墨管 | | 150 | | 6 米 | 128.00 |
| 470 | 球墨管 | | 200 | | 6 米 | 240.00 |
| 471 | 夹芯板 | | 5cm | | 平方米 | 79.00 |
| 472 | 夹芯板 | | 7.5cm | | 平方米 | 95.00 |
| 473 | 多层板 | 兔宝宝 | 五厘 | | 张 | 139.00 |
| 474 | 多层板 | 兔宝宝 | 九厘 | | 张 | 207.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|-------|------|------------|----|-----|-------------|
| 475 | 多层板 | 兔宝宝 | 十二厘 | | 张 | 273.00 |
| 476 | 多层板 | 兔宝宝 | 三夹板 | | 张 | 89.00 |
| 477 | 石膏板 | | 2.4m | | 张 | 26.00 |
| 478 | 石膏板 | | 3m | | 张 | 35.00 |
| 479 | 细木工板 | | 硫胺芯 | | 张 | 192.00 |
| 480 | 细木工板 | | 杉木芯 | | 张 | 175.00 |
| 481 | 有机玻璃 | | 3cm | | 平方米 | 79.00 |
| 482 | 插销 | 硕贝德 | 不锈钢 8 寸 | | 副 | 21.00 |
| 483 | 合页 | 吉祥龙 | 不锈钢 4 寸 | | 副 | 24.00 |
| 484 | 木方 | | 4×3 | | 根 | 26.00 |
| 485 | 鹅颈龙头 | | 单冷 | | 只 | 38.00 |
| 486 | 面盆龙头 | 吉思达 | 单冷 | | 只 | 80.00 |
| 487 | 木门铰链 | 雷世龙 | 不锈钢 | | 副 | 16.00 |
| 488 | 不锈钢插销 | 硕贝德 | 300cm | | 副 | 25.00 |
| 489 | 横插销 | | 300cm | | 副 | 26.00 |
| 490 | 镀克拉手 | | 6寸 | | 只 | 4.80 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|------------|------|------|----|----|-------------|
| 491 | 抽屉滑槽 (滑轮) | | 35cm | | 副 | 18.00 |
| 492 | 抽屉滑槽 (滑轮) | | 40cm | | 副 | 21.00 |
| 493 | 抽屉滑槽 (滑轮) | | 45cm | | 副 | 24.00 |
| 494 | 抽屉滑槽 (滑轮) | | 50cm | | 副 | 26.00 |
| 495 | 抽屉滑槽 (弹珠) | | 35cm | | 副 | 35.00 |
| 496 | 抽屉滑槽 (弹珠) | | 40cm | | 副 | 40.00 |
| 497 | 抽屉滑槽 (弹珠) | | 45cm | | 副 | 43.00 |
| 498 | 抽屉滑槽 (弹珠) | | 50cm | | 副 | 49.00 |
| 499 | 衣帽钩 | | 5 档 | | 只 | 22.00 |
| 500 | 衣帽钩 | | 6 档 | | 只 | 26.30 |
| 501 | 衣帽钩 | | 7 档 | | 只 | 29.00 |
| 502 | AB 胶 | 鹏宇 | 小 | | 合 | 16.00 |
| 503 | AB 胶 | 鹏宇 | 大 | | 合 | 28.00 |
| 504 | 万能胶 | 汉高百得 | 小 | | 听 | 155.00 |
| 505 | 万能胶 | 汉高百得 | 大 | | 桶 | 380.00 |
| 506 | 45° 弯头 PVC | 中材 | 25 | | 只 | 3.80 |
| 507 | 45° 弯头 PVC | 中材 | 32 | | 只 | 4.40 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|-----|------------|------|-------|----|----|-------------|
| 508 | 45° 弯头 PVC | 中材 | 40 | | 只 | 7.00 |
| 509 | 45° 弯头 PVC | 中材 | 50 | | 只 | 9.00 |
| 510 | 45° 弯头 PVC | 中材 | 63 | | 只 | 12.00 |
| 511 | 防霉硅胶 | 道康宁 | 300ml | | 支 | 20.00 |
| 512 | 发泡剂 | 三棵树 | 750ml | | 支 | 25.00 |
| 513 | 免钉胶 | 三和 | 350ml | | 支 | 15.00 |
| 514 | 除胶剂 | 三和 | 300ml | | 瓶 | 12.00 |
| 515 | AB 干挂胶 | 大力士 | 5kg | | 组 | 95.00 |

弱电备品备件参考价格表

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|----|-----------|------|----------|---------|----|-------------|
| 1 | 音频线 | 秋叶源 | 100 米 | | 卷 | 400.00 |
| 2 | VGA 线 | 绿联 | 5 米 | | 根 | 55.00 |
| 3 | VGA 线 | 绿联 | 10 米 | | 根 | 100.00 |
| 4 | VGA 线 | 绿联 | 15 米 | | 根 | 180.00 |
| 5 | HDMI 线(扁) | 绿联 | 5 米 | | 根 | 60.00 |
| 10 | 网线插座 | 公生 | 86 型 | G07T102 | 个 | 23.00 |

| | | | | | | |
|----|--------|-----|-----|---------|---|-------|
| 11 | 拖线板 | 公生 | 3m | 5 开 | 个 | 60.00 |
| 13 | 电池 | 南浮 | 5# | LR03-2B | 节 | 2.50 |
| 14 | 电池 | 南浮 | 7# | LR03-3B | 节 | 2.50 |
| 15 | 电池 | 金霸王 | 7# | 5004252 | 节 | 2.50 |
| 16 | 电池 | 白象 | 1# | | 只 | 2.50 |
| 17 | 电话线 | 起帆 | 四芯 | | 米 | 0.95 |
| 18 | 电脑线 | 起帆 | 5 类 | | 米 | 1.75 |
| 19 | 大板门禁开关 | 西蒙 | | 86 型 | 只 | 10.00 |

保洁备品备件参考价格表

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|----|-------|------|-------|-----|----|-------------|
| 1 | 环卫桶 | 白云 | 240L | | 只 | 260.00 |
| 2 | 毛刷 | 东海 | 10 寸 | | 把 | 8.00 |
| 3 | 小毛刷 | 实达 | 1 寸 | | 把 | 2.00 |
| 4 | 毛刷 | | 5# | | 只 | 4.00 |
| 5 | 毛刷 | | 3# | | 只 | 3.00 |
| 6 | 铝合金梯子 | 慧得 | 1.2m | 铝合金 | 把 | 200.00 |
| 7 | 杀虫剂 | 雷达 | 600mL | 无香 | 瓶 | 17.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|----|--------|------|------------|--------------|----|-------------|
| 8 | 消毒片 | 申乐 | 100片 | Q\VCMV2-2014 | 瓶 | 9.00 |
| 9 | 消毒粉 | 申乐 | 500g | Q\VCMV1-2014 | 袋 | 15.00 |
| 10 | 洗手液 | 蓝月亮 | 5KG | | 桶 | 60.00 |
| 11 | 洗手液盒 | 瑞沃 | 500ML | | 只 | 28.00 |
| 12 | 肥皂架 | | 小 | | 个 | 30.00 |
| 13 | 肥皂架 | | 大 | | 个 | 40.00 |
| 14 | 卷筒纸 | 唯洁雅 | 120mm×95mm | VJ03AS1 | 箱 | 160.00 |
| 15 | 洗手液 | 樂宜美 | 4GAL | RAYMAX | 箱 | 210.00 |
| 16 | 擦手纸 | 五月花 | 200抽×20包 | A181600 | 箱 | 125.00 |
| 17 | 檀香 | 古城 | 12袋×4单盘 | HB62 | 盒 | 5.50 |
| 18 | 垃圾袋 | | 70x90 | 黑色 | 只 | 0.40 |
| 19 | 白板墨水笔 | 东洋 | 100支 | zp-1254 | 盒 | 120.00 |
| 20 | 84消毒液 | 爱特福牌 | 1x20瓶 | | 瓶 | 9.00 |
| 21 | 全能水清洁剂 | 洁霸牌 | 1x4桶 | | 桶 | 120.00 |
| 22 | 帮洁 | | 1x20瓶 | 清香型 | 箱 | 155.00 |
| 23 | 洁瓷精 | | 1x50包 | | 箱 | 85.00 |

| 序号 | 材料名称 | 参考品牌 | 规格 | 型号 | 单位 | 参考价格 (元) |
|----|------|------|--------|--------|----|-------------|
| 24 | 洗衣粉 | 雕牌 | 1x20 包 | | 袋 | 2.00 |
| 25 | 除胶剂 | 奥大林 | 450ml | Q/DTHL | 瓶 | 16.00 |

7. 报价及付款方式

7.1 物业管理服务费用为包干制，包含但不限于开办费，人员费用（含社保），办公费用，服装费用，办公和维修人员所使用的设施设备、工具折旧及更新维护费用包括车辆、动力机械等工具的维修费，公共会场会务物耗费用（水瓶、倒壶、毛巾、托盘、茶叶、电池等易耗物品等），保洁物耗费用（楼宇和道路保洁人员所使用的大小垃圾袋消耗费用等），列明的专项保养及检测费用（水箱清洗及水质检测、大理石晶面日常保养、地毯清洗消毒、沙发和座椅保养、不锈钢上光保养、建筑幕墙、连廊、雨棚清洗、场地栏杆、阳台护栏油漆等），员工高温补贴、加班（福利）等费用，标识制作费，雇主责任险、公众责任险，劳防、培训费，管理费、利润、税费等，如遇人力资源和社会保障局对用工工资标准有所调整时，服务期内招标人不承担上调工资标准所增加的任何费用。

7.2 支付方式：物业管理服务费每 3 个月支付一次，考核专用金待考核完成后一次性支付。

7.3 违约金：中标方不得无故提前终止合同，如有违约的，中标方应向招标人支付合同金额的 10% 作为违约金；如造成招标人损失大于违约金的，中标方还应赔偿招标人损失与违约金之间的差额。

3. 考核专用金支付标准：物业管理服务费的约 10% 作为考核专用金，招标人有权根据考核结果决定是否返还合同中约定的考核专用金及支付的金额。

| 考核得分 | 考核专用金支付比例 |
|-----------------|-----------|
| 60 分以下（不含 60 分） | 不达标，全部扣除 |
| 60~70 分（含 60 分） | 返还 70% |
| 70~80 分（含 70 分） | 返还 80% |

| | |
|--------------|--------|
| 80~85分（含80分） | 返还90% |
| 85~90分（含85分） | 返还95% |
| 90~92分（含90分） | 返还98% |
| 92分以上（含92分） | 返还100% |

8. 服务期限

本次招标期限为2024年1月1日至2026年12月31日，合同一年一签订。招标人有权对投标人的服务质量进行考核，并根据考核结果决定考核专用金是否返还及返还的金额。在本服务期限内，如有楼宇因整体修缮、停用等原因而暂停该楼宇全部物业服务的，招标人有权按照该楼宇在本合同中的物业服务费和暂停服务时间，在支付费用时扣除相应的物业管理服务费。

考核与奖惩的方式、办法及内容等，招标人有权根据学校事业发展予以调整，以合同签订为准。具体详见“第四章 合同条款”。

第四章 合同条款

(如果本项目为专门面向中小微型企业采购的项目,则本合同视为中小企业预留合同)

复旦大学江湾校区第一标段物业管理服务合同

合同编号：

第一条 本合同当事人

甲方：复旦大学

地址：上海市杨浦区邯郸路 220 号。

乙方：

地址：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规、在双方自愿、平等、协商一致的基础上，经过公开招标程序，甲方将位于上海市杨浦区淞沪路 2005 号的物业委托乙方提供管理服务，为了明确双方权利义务特订立本合同。。

第二条 物业基本情况

1. 物业名称：复旦大学江湾校区第一标段物业管理服务

2. 座落位置：上海市杨浦区淞沪路 2005 号

3. 第一标段服务范围：室内总建筑面积 354741 平方米，室外体育场地 21694 平方米及校区室外道路和河道所有面积。包含教学楼、行政办公科研楼、图书馆、江湾校区食堂、后勤宿舍楼、体育场、地下车库等在内的物业形态

第三条 管理服务要求

1、管理内容及标准要求。（详见附件一）

2、本合同执行期内根据项目楼宇功能及服务需求设置岗位____个，并配置服务人员____人。若遇情况发生变化，甲、乙双方经协商一致后决定增减。（详见附件二）

第四条 管理服务期限

本次招标期限为 2024 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，分三个阶段签订合同。

本合同的期限为 年 月 日起至 年 月 日止。

第五条 双方权利义务

一、甲方权利义务

1. 代表和维护产权人、使用人的合法权益。

2.检查、监督、考评乙方管理服务工作的执行情况；如甲方发现乙方工作未达到甲方的标准，甲方有权提出书面整改意见，乙方应按照甲方提出的整改意见执行。

3.向乙方免费提供管理用房(产权仍属于甲方)，甲方如需调整管理用房，乙方应予无条件配合。

4.协调、处理本合同书生效前发生的管理遗留问题。

5.乙方从业人员不遵守校内各项规定、服务态度不好、工作不认真的,甲方有权要求乙方及时更换人员。

6.按时乙方支付物业管理服务费用。

二、乙方权利义务

1、乙方应结合项目实际情况制定物业管理方案，建立和完善各项管理制度。制定项目内各部门工作规范。

2、乙方应加强夜间、双休日、法定节假日及寒暑假期间的安全防范工作，制定相应值班制度和排班表，定期组织安全检查工作。

3、乙方应保持物业管理队伍的日常稳定，本项目主管及以上人员的调动须提前10天以书面形式向甲方征求意见，且不得兼职。

4、乙方应按照国家规定向乙方的物业从业人员发放工资、奖金、加班费、高温费等，缴纳各项税金、社会保险等。

5、对乙方服务人员违反法律、法规及管理制度的行为，乙方应及时予以处理，并报送甲方。

6、乙方应对其服务人员进行专业化培训，指导用户单位正确使用物业设施，在物业项目内发生设施设备故障、火情、汛情、水电故障等突发事件的，乙方应及时通知甲方。因延迟报告造成甲方损失的，乙方应承担相应赔偿责任。

7、乙方服务人员应具备节能意识，应对能源浪费的情况及时处理，包括水管爆裂、漏水、不必要的照明等。

8、乙方服务人员在物业用房使用过程中，产生人为损坏的，乙方应及时维修，维修费由乙方自行承担。

9、乙方不得擅自占用、借用、变卖本项目的公共设施、设备（含无主物品）及维修材料等，不得擅自经营谋利。

10、乙方在选聘第三方专业单位承担本物业的专项项目服务时，应提前告知并征得甲方同意后实施，但相关管理服务责任仍由乙方承担。

11、如果有重大活动，需要物业人员配合的，经甲方提前通知，物业必须保证人员的到位。

12、乙方应建立、妥善保管和正确使用物业档案和资料，在物业服务合同终止时向甲方移交全部物业档案和资料，并向甲方移交全部物业管理用房。

13、本合同到期后、交接完毕前，乙方应继续处理物业事务。

第六条 考核与奖惩

一、考核方式

甲方根据本合同所确定的服务要求及物业管理方案等，在年终组织对物业各项工作进行综合考评，由管理方、用户方和第三方评估机构共同考核，各方考核成绩占比分别为 50%、40%、10%。

年终考核成绩=管理方考核分数×50%+用户方考核分数×40%+第三方考核分数×10%。

二、考核专用金：

乙方同意甲方提取约本合同物业管理服务费的 10%作为考核专用金，甲方有权根据考核结果决定是否支付本合同考核专用金及支付的金额，同时决定是否签订下阶段合同、是否提前终止招标期限。

| 考核得分 | 考核专用金支付比例 |
|--------------|-----------|
| 60分以下（不含60分） | 不达标，全部扣除 |
| 60~70分（含60分） | 返还70% |
| 70~80分（含70分） | 返还80% |

| | |
|--------------|--------|
| 80~85分（含80分） | 返还90% |
| 85~90分（含85分） | 返还95% |
| 90~92分（含90分） | 返还98% |
| 92分以上（含92分） | 返还100% |

三、奖惩内容

（一）奖励：在年度物业考核成绩百分制的基础上以附加分的方式执行，累计最高加分为10分。

| 序号 | 加分内容 | 分值上限 | 评分细则 |
|----|--|------|--|
| 1 | 参加行业内的专业检查、评比、认证并获奖 | 3分 | 国家级+2/次；省市级+1/次，校级+0.5/次 |
| 2 | 不断创新，提供特色服务，得到用户方和学校有关部门表扬，如拾金不昧、义务服务等 | 2分 | 会议记录、BBS发帖+0.1/次；书面表扬+0.2/次；赠送锦旗+0.3/次；校内媒体+0.4/次；社交媒体+0.5/次 |
| 3 | 员工获得高级专业技能证书、荣誉证书 | 2分 | 国家级+1/次；省市级+0.5/次；校级+0.2/次 |
| 4 | 积极相应国家、学校号召，制定并执行节能降耗方案 | 2分 | 制定并落实方案+1；取得良好效果+1 |
| 5 | 及时制止紧急突发事件，保护了师生生命财产安全 | 2分 | 酌情+0.5~1/次 |

（二）惩处：根据情节轻重分等级制定处理办法。

第一级：扣分

在考核成绩的基础上，凡出现以下情况，在考核成绩中予以扣分：

（1）日常工作中，乙方未履行合同要求，如缺岗、服务不规范等，收到甲方书面整改通知，每1张在考核成绩中扣5分。

（2）乙方未履行合同要求，经甲方提醒后未整改到位，或情节严重造成不良影响的，收到甲方书面整改通知，每1张在考核成绩中扣10分。

（3）乙方管理存在重大安全隐患或存在安全隐患经甲方提醒仍未及时整改的，

收到甲方书面整改通知，每 1 张在考核成绩中扣 15 分。

(4) 被用户以校长信箱、来电、来人、网络等形式投诉服务存在问题，经查属实，每次扣 0.5 分。

第二级：不再签订下一阶段物业合同

因乙方管理失职造成安全事故的，或考核结果低于 60 分的，甲方有权扣除该项目全部物业考核专用金，且不再签订下一阶段物业合同。

第三级：提前终止物业合同

因乙方责任导致重大安全、治安事故，社会影响恶劣或造成重大经济损失，或者出现损害师生、学校、国家利益等行为，甲方有权提前终止合同并保留追究其法律和经济责任的权利。

以上考核与奖惩的方式、办法及内容等，甲方有权根据学校事业发展予以调整。

第七条 物业管理服务费用

1. 本合同物业管理服务总费用为：人民币小写：_____元，大写：_____，其中元作为考核专用金，支付金额参见本合同第六条。

2. 本合同的物业管理服务费每 3 个月支付一次，支付日期为每 3 个月的第二个月内，待乙方开具有效发票后支付。考核专用金待考核完成后一次性支付。

第一次支付费用为： 时间： 年 月 日；

第二次支付费用为： 时间： 年 月 日；

第三次支付费用为： 时间： 年 月 日；

第四次支付费用为： 时间： 年 月 日；

第五次支付费用为： 时间： 年 月 日。

3. 在本合同期限内，如有楼宇因整体修缮、停用等原因而暂停该楼宇全部物业服务的，甲方有权按照该楼宇在本合同中的物业服务费和暂停服务时间，在支付费用时扣除相应的物业管理服务费，双方另有约定的除外。

乙方收款账户相关信息为：

单位、纳税人识别号：

2.乙方在维修保养工作中需要购买零配件的，须事先征得甲方同意，并凭购货发票向甲方报销。

3.因本合同书所涉服务形式，属高教事业发展过程中的新型模式，在执行合同中若发生意见分歧，双方须本着互相理解、互相尊重，以诚相待的原则协商解决。协商不成时，合同当事人同意向上海市杨浦区人民法院提起诉讼。

4.因房屋建造质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲乙双方协调做好善后处理（产生质量事故的直接原因以政府主管部门的鉴定为准）。

5.本合同执行期间，如遇学校发展规划需要，甲方提前一个月告知乙方后可提前终止合同；如遇不可抗力，如：地震、飓风、洪水、战争等致使合同无法履行时，双方须按有关法律规定及时协商处理。合同期满，本合同书自然终止。

6.在本合同履行过程中，如遇人力资源和社会保障局对用工工资标准有所调整时，合同期内甲方不承担上调工资标准所增加的任何费用。

7.本合同书一式捌份，甲方执陆份，乙方执贰份。

8.本合同书经双方签字盖章后生效。

甲方：复旦大学

乙方：

法定代表人：

法定代表人：

授权代表：

授权代表：

单位公章：

单位公章：

日期：

日期：

中标通知书样式

_____:

复旦大学_____采购招标项目（项目编号：_____），经评审确定贵司为中标单位，中标金额：共计人民币_____元（CNY_____元）

其中：

2024年1月1日至2024年12月31日共计人民币_____元（CNY_____元）；

2025年1月1日至2025年12月31日共计人民币_____元（CNY_____元）；

2026年1月1日至2026年12月31日共计人民币_____元（CNY_____元）。

你单位在中标通知书发出之日起三十日内与采购单位签订合同。

采购单位：复旦大学

招标代理：上海祥浦建设工程监理咨询有限责任公司

日期：_____年_____月_____日

注：本项目已在财政部备案 是（ ） 否（ ）

第五章 各种格式

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、职务）被正式授权代表投标人（投标人名称、地址），向贵方提交下述投标文件。

据此函，投标人兹宣布同意如下：

- a) 按招标文件的规定提供服务的报价见“投标报价表”。
- b) 我们将按招标文件的规定，承担完成合同规定的责任和义务。
- c) 我们已详细审核了全部招标文件，包括招标文件的修改通知（如果有的话）、我们知道必须放弃对上述文件中所有条款提出存有含糊不清或不理解之问题的权利。
- d) 我们同意在“投标人须知”所述的开标日期起遵循本投标文件的规定，并在“投标人须知”规定的投标有效期届满之前对我方均具有约束力，而且有可能中标。
- e) 如果在开标后规定的投标有效期内撤回投标，我们的投标保证金可被贵方没收。
- f) 如果贵方有要求，我们愿意进一步提供与本投标有关的任何证据或资料。
- g) 我们完全理解贵方不一定要接受最低报价的投标或收到的任何投标。

与本投标有关的正式通讯地址为：

地址：

邮政编码：

电话号码：

传真号码：

电子信箱：

投标人代表姓名：

公章：

日期： 年 月 日

投标报价汇总表

编号：FW2023102301

投标公司名称：（加盖公章）

| 项目名称 | 供应商 | 服务期限 (月) | 报价（元） | 其它关键信息 | 备注 |
|------|-----|-------------|-------|--------|----|
| | | | | | |

投标人代表签字或盖章：

日期：

报价明细表

项目名称：

招标编号：

| 服务日期 | 服务期限（月） | 报价：元 | 备注 |
|-----------------------|---------|------|----|
| 2024年1月1日至2026年12月31日 | | | |
| 2025年1月1日至2025年12月31日 | | | |
| 2026年1月1日至2026年12月31日 | | | |
| 合计 | | | |

说明：

- (1) 所有价格均系用人民币表示。
- (2) 投标人应按照《采购需求》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投标报价汇总表中报价相等。

投标人授权代表签字： _____

投标人（公章）： _____

日期：年月日

____年度分项报价表

项目名称:

招标编号:

| 序号 | 分类名称 | 报价费用 | 备注 |
|------|------|------|----------|
| 1 | | | 详见明细 () |
| 2 | | | 详见明细 () |
| 3 | | | 详见明细 () |
| 4 | | | 详见明细 () |
| 6 | | | 详见明细 () |
| 6 | | | 详见明细 () |
| 7 | | | 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, 精确到个数位。
- (2) 投标人应按照《采购需求》和《投标人须知》以及物业管理服务定价成本监审办法(试行)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投标报价汇总表中本年度报价相等。
- (5) 维修材料费由招标人支付, 实报实销。

投标人授权代表签字:

投标人(公章):

日期: 年月日

年度楼宇分项报价表

| 序号 | 楼宇名称 | 服务内容 | 报价 | |
|------|-----------------------------------|------|----|------|
| 1 | 教学楼（含自行车库） | | | |
| 2 | 图书馆 | | | |
| 3 | 廖凯原法学楼 （含地下车库） | | | |
| 4 | 物理科研楼 | | | |
| 5 | 化学高分子楼 （含地下车库） | | | |
| 6 | 环境科学楼 （含地下车库） | | | |
| 7 | 上海数学中心 （含地下车库） | | | |
| 8 | 生命科学学院楼 （含地下车库） | | | |
| 9 | 先进材料楼 | | | |
| 10 | 一号交叉学科楼 （含地下车库） | | | |
| 11 | 二号交叉学科楼 （含地下车库） | | | |
| 12 | 发育生物所 | | | |
| 13 | 体育场 | | | |
| 14 | 综合保障楼、江湾校区 食堂（智华楼南侧）、 后勤宿舍楼 | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| 报价币种 | RMB | 报价单位 | 元 | 本表总价 |

注：

1. 投标人应按年度分别提供分项报价表，所填写的任一报价项的报价均应包括符合招标文件要求的与该报价项相关的所有费用（包括所有软硬件、服务费用、可能有的关税、增值税及其他

税费等)。

2. 投标人应严格按照本表规定格式填报所有分项报价(包括每个报价项的型号和规格、原产地和制造商、单位、数量以及要求填报的全部价格),如无法对某一报价项单独报价,须在其右侧对应报价栏中填入“已包含”。

3. 对于能够填报单位、数量的单价子目,应填报单位、数量、单价和合价栏;对于无法填报单位、数量的总价子目,应直接填报合价栏。本表总价应为所有合价栏的价格之和。

投标人授权代表签字: _____

投标人公章: _____

与评标有关的投标文件主要内容索引表

项目名称：

| 序号 | 响应项目 | 主要内容概述 | 详细内容 所在投标 文件页次 | 备注 |
|----|------|--------|----------------------|----|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

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。

★项响应索引表

| 序号 | ★项内容名称 | 针对★项技术参数提供相应材料名称 | 投标文件中所在页码 | 备注 |
|----|--------|------------------|-----------|----|
| 1 | | | | |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |
| 5 | | | | |
| 6 | | | | |
| 7 | | | | |
| 8 | | | | |
| 9 | | | | |
| 10 | | | | |

投标人授权代表签字：_____ 公章：_____

▲项响应索引表

| 序号 | ▲项内容名称 | 针对▲项提供相应材料名称 | 投标文件中所在页码 | 备注 |
|----|--------|--------------|-----------|----|
| 1 | | | | |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |
| 5 | | | | |
| 6 | | | | |
| 7 | | | | |
| 8 | | | | |
| 9 | | | | |
| 10 | | | | |

投标人授权代表签字：_____ 公章：_____

项目经理

项目名称：

招标编号：

| | | | | | | | |
|--|--|------|-------------------|------|--|------|--|
| 姓名 | | 出生年月 | | 文化程度 | | 毕业时间 | |
| 毕业院校 和专业 | | | 从事本服 务工作年 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： 本项目负责人管理思路和工作安排： | | | | | | | |
| 更换项目经理的方案 | | | | | | | |
| 更换项目负责人的前提和客观原因： 更换项目负责人的原则： 替代项目负责人应达到的能力和资格： | | | | | | | |

注：提供学历证明、相关资质证书、缴纳社保、熟悉物业管理服务专业知识及相关的法律法规，具有运行 ISO9000 质量管理体系的经历；担任过总建筑面积 10 万平方米以上的非住宅物业的项目经理或负责人，有同类型物业管理 3 年以上的工作经验，有相关培训经历，获得过行业奖项的证明材料。

投标人授权代表签字： _____

投标人（公章）： _____

日期：年月日

物业服务岗位人员配置响应表

项目名称:

招标编号:

| 服务区域 | 服务楼宇 | 岗位配置 | 岗位数 | 服务人数 | 服务时间 | 每周工作日安排 | 备注 |
|-------|------|------|-----|------|------|---------|----|
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

投标人授权代表签字: _____ 公章: _____

针对本项目拟委派人员情况表

项目名称:

招标编号:

| 姓名 | 在本项目中担任的职务 | 负责本项目内容名称 | 年龄 | 证书 | 从业年限 | 类似项目经验 | 联系方式 |
|----|------------|-----------|----|----|------|--------|------|
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

附：相关证书、缴纳社保材料和相关工作履历和其他相关证明材料。

投标人授权代表签字：_____ 公章：_____

投标保证金银行保函格式

(若报价保证金采用电汇、支票等其他非现钞形式提供, 则无需填写本格式)

致: _____ (招标机构名称)

本保函作为 _____ (投标人名称) (以下简称投标人) 对 _____ (买方名称) 第 _____ 号投标邀请书, 关于提供 _____ (服务名称) 的投标保证金。

_____ (银行名称) 无条件地、不可撤销地保证并约束本行及其后继者, 一旦收到贵方提出的下列任何一种情况的书面通知后不管投标人如何反对, 立即不可追索地向贵方支付总额为 _____ 元的人民币:

- (1) 投标人在开标后至投标有效期届满前撤销其投标; 或
- (2) 投标人在收到中标通知书后三十 (30) 天内, 未与招标人签订合同; 或
- (3) 投标人在收到中标通知书后三十 (30) 天内, 未向招标人提交可接受的履约保证金 (若合同条款有约定)。
- (4) 投标人在收到成交通知书后三十 (30) 天内, 未向贵方支付采购服务费。

除贵方提前终止或解除本保函外, 本保函从开标之日起至投标有效期届满之日始终有效, 且在贵方和投标人同意延长并通知本行的期限内继续有效。

银行授权代表 (打印): _____

银行授权代表 (签字): _____

银行名称: _____

银行盖章: _____

日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日

银行地址: _____

服务提供者的声明

名称及其他情况

- (1) 服务提供者名称: _____
- (2) 地址: _____
- (3) 成立和(或)注册日期: _____
- (4) 所属行业: _____
- (5) 企业性质: _____
- (6) 从业人员人数: _____
- (7) 营业收入: _____
- (8) 资产总额: _____
- (9) 近期资产负债表(到_____年_____月_____日止)
- (a) 固定资产: _____
- (b) 流动资金: _____
- (c) 长期负债: _____
- (d) 短期负债: _____

服务提供者提供此类服务的历史(年数)

近三年该服务提供给境内、外主要客户的名称地址

| 名称和地址 | 销售项目 |
|-------|-------|
| _____ | _____ |
| _____ | _____ |

近三年的年营业额

| 年份 | 总额 |
|-------|-------|
| _____ | _____ |
| _____ | _____ |

有关开户银行的名称和地址

| 银行名称 | 地址 |
|-------|-------|
| _____ | _____ |

其他情况

兹证明上述声明是真实、正确的,并提供了全部能提供的资料和数据,我方同意遵照贵

方要求出示有关证明文件。

日期：_____

服务提供者名称：_____

授权代表签字：_____

授权代表的职务：_____

电话号码：_____

传真号码：_____

电子信箱：_____

公章：_____

中小企业声明函

本公司郑重声明，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 ）的采购活动，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. **复旦大学复旦大学 2024-2026 年度江湾校区第一标段物业管理服务**，属于**物业管理行业**；承建企业为（ 企业名称 ），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于（ 中型企业、小型企业、微型企业 ）；

2. **复旦大学复旦大学 2024-2026 年度江湾校区第一标段物业管理服务**，属于**物业管理行业**；承建企业为（ 企业名称 ），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于（ 中型企业、小型企业、微型企业 ）；

.....

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

备注：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。

其他招标文件要求投标文件需提供的内容

第六章 资格证明文件

营业执照、基本账户开户许可证（或基本账户网上备案截图）

（复印件加盖公章）

保证金递交凭证

（保证金须从基本账户汇出，提供递交凭证复印件加盖公章，如：汇款凭证、银行汇票等）

法定代表人授权书

（若投标人为非法人企业，应参照此格式，由营业执照上的单位负责人签署此授权书）

本授权书声明：注册于_____的_____公司的在下面签字的_____（法定代表人姓名、职务）代表本公司授权_____（单位）的在下面签字的_____（被授权人的姓名、职务）为本公司的合法代理人，就_____项目提交投标文件、澄清答复、谈判、签约、执行、完成和保修，并以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于_____年_____月_____日签字生效，有效期为_____天。

特此声明。

附：被授权人身份证复印件。

授权代表签字或盖章：_____

代理人（被授权人）签字或盖章：_____

见证人签字或盖章：_____

单位名称：_____

单位公章：_____

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）

信用查询记录的相关材料

(复印件加盖公章)

1 近三年未被国家财政部指定的“信用中国”网站 (www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网 (www.ccgp.gov.cn) 等官方渠道列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信名单的网页截图:

具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明

致：_____（招标人名称）

我们_____（投标人名称）是按中华人民共和国法律正式成立的一家公司，主要营业地点设在_____（投标人地址）。我司具备履行本项目合同所必需的设备和专业技术能力。

特此证明。

投标人名称：_____

公章：_____

投标人授权代表签字：_____

日期：_____年____月____日

附：相关资质证明文件！

无违法记录声明函

致：_____（招标人名称）

我们_____（投标人名称）是按中华人民共和国法律正式成立的一家公司，主要营业地点设在_____（投标人地址）。我司在参加本次采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录。

特此声明。

投标人名称：_____

公章：_____

投标人授权代表签字：_____

日期：_____年____月____日

法人出具的承诺函

（若由法人依法设立的分支机构以自己的名义直接参与投标或竞争时，须在投标或响应文件中提供本承诺函的原件或复印件，否则将判定该分支机构的资格不符合本项目合格供应商的资格要求）

敬启者：

（填入分支机构的名称）是由我公司设立的分支机构，该分支机构已按国家有关法律、行政法规规定进行了登记。在本承诺函的载明的有效期内，该分支机构参与的所有投标、竞争性谈判、竞争性磋商、询价、比选或类似竞争性活动所产生的民事责任均直接由我公司承担。

本承诺函的有效期为：____年__月__日至____年__月__日。

法人名称（加盖公章）：_____

法人的法定代表人或单位负责人签名：_____

____年__月__日

无行贿犯罪承诺书

招标人：：

我单位

（姓名）

（单位名称）和法定代表人：

（身份证号码）和拟派的项目负责人：（姓

名）

（身份证号码），在近三年（ 年 月 日起至投标截止日）未

发生行贿犯罪，特此承诺

承诺单位：

（盖章）

法定代表人：

（签名）

项目负责人：

（签名）

年 月 日

不存在与参加本项目的其它供应商单位负责人为同一人
或者存在直接控股、管理关系承诺

:

我公司参加贵中心组织的（项目名称及编号）招标活动，郑重承诺：在参加本次招标活动中不存在与参加本项目的其它供应商单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系。本公司对上述承诺的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

特此承诺

投标人名称：（单位盖章）

法定代表人或授权代表（签字或加盖个人名章）：

日 期：年月日

其它

（如：满足投标邀请书中规定的合格投标人的其他资格要求的证明文件。

第七章 评标办法

第七章 评标办法

1 基本情况

1.1 本项目评标办法参照根据国家招标投标相关法律法规规定，以本评标办法为主要依据，由评标委员会对各投标文件进行综合评定。评标将严格遵守公平、公正的原则。

2 评标细则

2.1 本项目采用综合评分法进行评标。

2.2 评标步骤

本次招标的评标工作将按下列步骤进行：

- (1) 初步评审；
- (2) 详细评审；
- (3) 排序并推荐中标候选人。

3 初步审查

3.1 评标委员会首先将审核投标报价，投标报价的错误修正方法如下：

- (1) 如果用数字表示的金额与用文字表示的金额不一致，将以文字表示的金额为准；
- (2) 当单价与数量的乘积与总价不符时，将以单价与数量的乘积为准修正总价；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价。

3.2 评标委员会将按上述修正错误的方法调整投标文件中的投标报价，调整后的价格对投标人具有约束力。如果投标人不接受调整后的价格，则其投标将被拒绝。

3.3 评标委员会将依据法律法规和招标文件的规定对投标文件进行初步审查，审查的内容包括：

- (1) 投标人的资格是否符合本项目投标邀请书中列明的对合格投标人的资格要求（投标人应按要求提供相关证明材料）；
- (2) 投标文件的签署和盖章情况是否符合本须知第 18.24 条的规定（包括当投标文件由授权代表签字时，是否提交了格式符合招标文件第六章要求的“法定代表人授权书”）；
- (3) 投标人是否按本须知的要求提交了投标保证金（包括投标保证金的金额、形式和有效期等）；
- (4) 投标人承诺的投标有效期是否符合本须知的规定；
- (5) 投标报价是否超过了本项目投标邀请书中可能列明的最高限价（含可能有和分项最高限价），或者在未规定最高限价的情况下是否超过了本项目投标邀请书中列明的采购预算（含可能有的分项预算）；
- (6) 是否提供了两份以上内容不同的投标文件或对任一报价项提出了可选择的报价（除招标文件允许投备选方案外）；
- (7) 对接受联合体投标项目，以联合体形式投标的投标人是否未按规定提交共同投标协议，或者提交的共同投标协议未明确牵头人、各成员间的分工和一旦中标将向招标人承担

连带责任，或者投标单位以单独或联合成员形式在不同投标人中出现两次以上的。

- (8) 投标人是否有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为；
- (9) 投标文件是否满足招标文件技术要求中加注“★”号的技术要求；
- (10) 是否存在有关法律、法规或规章和招标文件明确规定的其他将导致投标文件被否决的情况。
- (11) 投标人、投标货物制造商或投标文件存在下列任一情况，经评审委员会认定，其投标将被否决：

- A、不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
- B、不同投标人委托同一单位或者个人办理响应事宜；
- C、不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- D、不同投标人的投标文件异常一致或者响应报价呈规律性差异；
- E、不同投标人的投标文件相互混装；
- F、不同投标人的响应保证金从同一单位或者个人的账户转出；
- G、不同投标人的联系人姓名、电话、邮箱、公司地址等基本信息雷同；
- H、不同投标人的投标文件由同一电子设备编制、加密或者上传；
- I、不同投标人投标文件所记录的硬件信息如网卡（MAC）地址或硬盘序列号等信息相同；
- J、投标文件的编制、加密、提交等信息雷同，经评审委员会认定涉嫌串通响应的；
- K、法律、法规或规章明确规定的其他将导致投标文件被否决的情况。

3.4 如果投标人未通过上述审查，其投标将被直接否决，不再进入后续评标程序。

4 详细评审

- 4.1 评标委员会将按照本评标办法规定，对符合性审查合格的投标文件进行商务和技术响应情况的详细评审。
- 4.2 评标委员会首先将审核投标报价，投标报价的错误修正方法如下：
 - (1) 如果用数字表示的金额与用文字表示的金额不一致，将以文字表示的金额为准；
 - (2) 当单价与数量的乘积与总价不符时，将以单价与数量的乘积为准修正总价；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价。
- 4.3 评标委员会将按上述修正错误的方法调整投标文件中的投标报价，调整后的价格对投标人具有约束力。如果投标人不接受调整后的价格，则其投标将被拒绝。
- 4.4 针对表 1 所列的各项评标要素的评审内容，由评标委员会成员对进入详细评审的各投标人进行独立评审，并给出相应的评分。

表 1 各评标要素的评审要素、满分分值及主要评审内容一览表

| 序号 | 评分项目 | 满分值 | 分项 满分 值 | 评分办法 |
|----|------|-----|---------------|------|
|----|------|-----|---------------|------|

| | | | | | |
|---|------|--------|----|---|--|
| 1 | 价格部分 | 价格 | 30 | 30 | <p>以进入详细评审的各投标人的评标价格（三年总价）的最低价为评标基准价，价格得分=评标基准价/评标价格×30</p> <p>本项目执行《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库[2022]19号）的规定，对小微企业报价给予10%的扣除，用扣除后的价格参加评审。</p> |
| 2 | 商务部分 | 相关业绩 | 7 | 5 | 投标人合同签订时间在近三年具有与本项目类似非住宅物业管理服务业绩（业绩需提供合同复印件或中标通知书作为证明材料，且证明材料中需体现出业绩内容、合同的签署时间和签署页，有1项业绩得1分，最多得5分）。 |
| 2 | | | | 根据近三年内投标人与本项目类似非住宅物业项目物业管理方面获得用户好评评价（锦旗、感谢信等），提供相应证明材料（加盖用户方公章），每有一项得0.5分，最多得2分。 | |
| 3 | | 企业综合实力 | 6 | 3 | a) 投标人通过ISO9001质量管理体系认证、ISO45001职业健康安全体系认证、ISO14001环境管理体系认证。每通过1项得1分，最多得3分，需提供认证有效期内的证书复印件。 |
| | | | | 3 | b) 投标人根据招标总体物业服务需求，自行配备清洁、保养类自动化、智能化设备。每配备1项的1分，最多得3分。需提供设备采购及相应售后服务等证明材料，并保证项目期限内该设备专用于该项目。 |
| 4 | 技术部分 | 人员配置 | 15 | 3 | a) 项目经理完全满足招标要求：大专及以上学历。熟悉物业管理服务专业知识及相关的法律法规，具有运行ISO9000质量管理体系的经历。有非住宅物业管理3年以上的工作经验，有相关培训经历，获得过行业奖项，提供近3个月本单位社保缴纳证明材料，提供完整的得3分；否则不得分。（需提供学历及相关证明材料，否则不予认可） |
| 3 | | | | b) 项目经理完全满足招标要求的情况下，具有物业服务经验，担任过总建筑面积10万平方米以上的非住宅物业的项目经理或负责人的（以相关合同复印件和用户证明为准），每有1项得1分，最高加至3分。 | |
| 3 | | | | c) 主要岗位人员应取得相应的职业资格证书或岗位证书、专业技术证书，操作/服务岗位人员应取得相应的专业技能证书或职业技能资格证书，年龄及文化程度符合要求，保洁主管、维修主管提供近3个月在本单位的社保缴费证明。材料提供完整的得3分；否则不得分。 | |

| | | | | |
|---|------|----|---|---|
| 5 | 服务方案 | 39 | 3 | d) 投标人根据物业管理的范围、内容和标准要求，确定配置人员的服务区域和 岗位并进行排班。物业服务人员合理排班，优于招标要求得 3 分，满足得 2 分，不满足不得分。 |
| | | | 3 | e) 根据采购服务需求提供合理的人员岗位职责、任职条件及培训流程。材料提供完整的得 3 分，否则不得分。 |
| | | | 3 | a) 根据投标人的物业综合管理服务进行评分 有日常管理、档案管理、管理质量控制、投诉接待处理、报修受理、第三方服务监管、客户意见征询、对外统筹与协调、提供一站式接待服务和一门式电话接通、资产管理、接受招标人或招标人委托的第三方机构的专业监督考核的，提供上述所有相关方案且符合招标要求的得 3 分； 以上方案存在一至两项缺漏或不符合招标要求的，得 2 分； 以上方案存在三至四项缺漏或不符合招标要求的，得 1 分； 以上方案存在五项以上缺漏或不符合招标要求的或者未提供的，得 0 分。 |
| | | | 3 | b) 根据投标人的公共物业巡视、维护保养和（零星）维修服务方案进行评分： 日常维护、保养、维修、管理范围包含采购需求的所有区域且有相应完整的服务方案，并按招标要求提供校区防汛防台相关方案的得 3 分； 对日常维护、保养、维修、管理范围、校区防汛防台相关方案有相关描述，但服务方案较笼统的得 2 分； 对日常维护、保养、维修、管理范围描述有较多缺漏、针对性不足，未提供校区防汛防台相关方案，得 1 分； 未提供，得 0 分。 |
| | | | 3 | c) 根据投标人的室内外公共区域环境卫生清洁及垃圾分类管理服务方案进行评分 室内外公共区域的环境卫生保洁及垃圾分类管理服务提供详细方案，服务范围和服务标准完全符合项目特点、表述清晰且完整，得 3 分； 提供公共区域的环境卫生保洁及垃圾分类管理服务方案基本符合项目需求，个别内容表述不清晰得 2 分； 服务方案服务范围、标准表述不够清晰完整、针对性不足，得 1 分； 未提供，得 0 分。 |
| | | | 3 | d) 根据投标人的体育场地日常管理服务方案进行评分 |

| | | | |
|--|--|---|---|
| | | | <p>按照招标文件要求做好体育场开放管理工作，具备相应应急预案及保障措施，完全满足招标要求，得3分；</p> <p>方案存在瑕疵，但基本可以按招标需求完成工作，得2分；</p> <p>方案存在较大纰漏，对服务质量可能产生影响的，得1分；</p> <p>未提供，得0分。</p> |
| | | 3 | <p>e) 根据投标人的会务接待服务方案进行评分，会务登记、会议准备、会务量统计、会场使用费等方案完全满足招标文件要求得3分；</p> <p>方案存在瑕疵、但基本可以按招标需求完成工作得2分；</p> <p>方案存在较大纰漏，对服务质量可能产生影响的得1分；</p> <p>未提供，得0分。</p> |
| | | 3 | <p>f) 根据投标人收发服务方案进行评分，科学性、合理性强方案完整的得3分；科学性、合理性一般方案有缺陷得2分；科学性、合理性差方案有明显错漏得1分；未提供得0分；</p> |
| | | 3 | <p>g) 根据投标人后勤员工集体宿舍管理服务方案进行评分，提供详细方案，服务范围和服务标准完全符合项目特点、表述清晰且完整，得3分；</p> <p>服务方案基本符合项目需求，个别内容表述不清晰得2分；</p> <p>服务方案不够清晰完整、针对性不足，得1分；</p> <p>未提供，得0分。</p> |
| | | 3 | <p>h) 根据投标人的专项保养及检测服务方案进行评分</p> <p>根据招标需求的服务内容提供相应符合要求的保养及检测方案，符合项目特点、表述清晰且完整，得3分；</p> <p>方案存在瑕疵，但整体基本可以按招标需求完成工作，得2分；</p> <p>方案存在较大纰漏，对保养及检测可能产生影响的，得1分；</p> <p>未提供，得0分。</p> |
| | | 2 | <p>i) 根据投标人的特约物业服务方案进行评分</p> <p>方案对二叉学科楼计算机学院、江湾校区生科院楼、上海数学中心等物约服务内容表述清晰完整的得2分；</p> <p>方案存在瑕疵，但整体基本可以按招标需求完成工作，得1分；</p> <p>未提供，得0分。</p> |
| | | 3 | <p>j) 根据投标人的校园生活服务平台运营维护方案进行评分</p> <p>方案有明确的工作计划，完全满足招标需求，符合项目特点、表述清晰且完整，得3分；</p> <p>方案存在瑕疵，但基本可以按招标需求完成工作，得2分；</p> |

| | | | | |
|---|--|-------------|---|--|
| | | | | 方案存在较大纰漏，对服务质量可能产生影响的，得1分；未提供，得0分。 |
| | | | 3 | k)对高校物业管理服务工作中可能发生的各类典型或常见质量问题是否提供合理的设施设备配置方案，且深入的认识与分析。科学性、合理性强，符合项目特点、表述清晰且完整，得3分；科学性、合理性一般，个别内容表述不够清晰完整，得2分；科学性、合理性差，内容有较多缺漏，得1分；未提供，得0分。 |
| | | | 2 | l)是否根据“物业管理服务的标准要求-楼宇巡视标准及要求”，合理设置巡视服务的频次进行评分，白天巡视不少于两次，夜间巡视不少于一次。 优于基本巡视频率的，得2分； 满足招标要求的，得1分； 不符合招标要求或未提供的，得0分。 |
| | | | 2 | m)是否根据“物业管理服务的标准要求-保洁频次及要求”，合理设置保洁服务的频次进行评分 是的，得2分； 不符合招标要求或未提供的，得0分。 |
| | | | 3 | n)对备品备件报价进行评审，若全部报价均未超过招标文件提供的参考价格、品质和性能上优于或相当于参考品牌的则得3分；否则得0分。 |
| 6 | | 应急事件处置及节能管理 | 3 | 根据应急事件处置及节能管理方案 科学性、合理性强，符合项目特点、表述清晰且完整，得3分； 科学性、合理性一般，个别内容表述不够清晰完整，得2分； 科学性、合理性差，内容有较多缺漏，得1分； 未提供，得0分。 |

说明： 1. 各项评标要素所涉及的评审内容包括但不限于表中所列的“主要评审内容”。

4.5 评审工作小组成员、评审委员会成员对本项目所有评审资料必须保密，不与投标人作有关评审工作的谈论，不受外来的干扰和影响。

4.6 现场的有关人员须安排好相关工作，对评审工作的全过程必须保密，不得外泄。

4.7 评审期间不得将评审的有关资料带出工作场所，评审工作结束后，所有资料统一由评审工作小组整理后交招标人。

4.8 招标人和招标代理机构会将评审结果通知各投标人，但无义务向投标人解释成交或未成

交原因。

4.9 根据国家招标投标相关法律法规规定，投标人如出现损害招标人或其他投标人合法权益的情况时，招标人有权取消有关违规投标人的投标资格。

5 推荐中标人

5.1 评标委员会根据各投标人最终得分的排序，向招标人推荐排名第一的投标人作为本次招标的中标候选人。

5.2 若投标人最终得分相同，则根据投标人须知第 27.3 条规则排序；若排序仍相同，则按投标价由低到高顺序排序；若排序仍相同，按产品技术指标得分由高到低顺序排序；若排序仍相同，则由评标委员会根据项目实际情况以利于采购资金使用效益的原则择优排序。

5.3 招标人将确定排名第一的中标候选人为本次招标的中标人。如中标候选人放弃中标，因不可抗力提出不能履行合同，不按招标文件要求提交履约保证金（若合同条款有约定），或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形而不符合中标条件的，招标人有权按序确定后续排名的中标候选人为本次招标的中标人，或重新组织采购。

上海祥浦建设工程监理咨询有限责任公司投标保证金退还操作须知

(2020 版)

投标保证金的退还:

(1) 中标(成交)人: 在评审结果公示后, 招标人和(或)招标代理机构在中标(成交)人缴纳中标服务费后将向中标(成交)人发出“中标(成交)通知书”, 在未发生招标文件规定的招标人和(或)招标代理机构有权不退还投标保证金的情况时, 中标(成交)人的保证金在合同签订后并按下列方式办理投标保证金退还手续后退还:

中标人须提交中标(成交)人与招标人签署的加盖公章的合同扫描件, 发送至招标代理单位提供的邮箱, 招标代理单位收到合同扫描件后自动退还投标保证金。

(2) 未中标人: 在评标结果按有关规定公示结束 7 个工作日后, 在未发生招标文件规定的招标人和(或)招标代理机构有权不退还投标保证金的情况时, 招标代理单位将自动原路退还保证金。

(3) 保证金的缴纳只能由投标人的公司基本账户缴纳, 注: 开标时需提供基本账户开户证明。