

复旦大学 2025-2026 年枫林校区斜土路 2200 弄后
勤宿舍物业管理服务

采 购 文 件

(快速交易)

项目编号：FW2025021001

代理机构内部编号：JSHC-2025020023S8

项目名称：复旦大学2025-2026年枫林校区斜土路
2200弄后勤宿舍物业管理服务

采 购 人：复旦大学

代理机构：江苏省华采招标有限公司

2025 年 2 月

目 录

响应邀请书	5
第一章 供应商须知及前附表	8
供应商须知前附表	9
供应商须知	11
一、总则	11
二、采购文件	13
三、响应文件的编制	14
四、响应文件的递交	18
五、唱价与评审	19
六、授予合同及其他	21
江苏省华采招标有限公司从业人员廉洁自律承诺	24
第二章 采购需求一览表	25
第三章 采购需求	27
一、总则	28
二、采购需求	29
第四章 合同条款	73
第五章 各种格式	80
一、响应函	83
二、响应报价汇总表	84
三、分项报价表	85
四、响应内容说明一览表	87
五、技术要求响应/偏离表	89
六、商务要求响应/偏离表	90
七、业绩一览表	91
八、服务人员一览表	92
九、响应保证金银行保函	93
十、供应商声明	94
十一、中小企业声明函	95
十二、残疾人福利性单位声明函	96
十三、★项承诺函	97
第六章 资格证明文件格式	98
一、保证金递交凭证	99
二、法定代表人授权书	99

三、具有独立承担民事责任的能力	100
四、财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料	100
五、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力	101
六、在经营活动中没有重大违法记录的声明；	101
七、信用查询记录的相关材料	102
八、承诺函	103
九、法人出具的对本采购活动承担全部直接责任的承诺	104
十、其他	104
第七章 评审办法	105

响应邀请书

响应邀请书

根据《复旦大学快速交易采购实施细则(试行)》的规定,复旦大学(以下简称采购人)和江苏省华采招标有限公司(以下简称采购代理机构)兹邀请合格供应商就本项目提交响应文件。

一、项目基本情况:

1.项目编号:FW2025021001

2.项目名称:复旦大学 2025-2026 年枫林校区斜土路 2200 弄后勤宿舍物业管理服务

3.采购需求:

名称	2025-2026 年枫林校区斜土路 2200 弄后勤宿舍物业管理服务
数量	1 项
技术要求	本项目包含斜土路 2200 弄 26 号院内后勤员工集体宿舍物业服务的范围、内容及主要形态,含以上所有建筑物设施设备(含室外)的日常运维及管理、公共区域保洁;室外公共区域清洁卫生服务、公共秩序维护服务、宿舍管理等
采购预算金额 (人民币)	54.9466 万元
最高限价 (人民币)	54.9466 万元
合同履行期限	2025 年 3 月 1 日-2026 年 2 月 28 日 (共 12 个月)
本项目是否专门面向中小微企业采购	否 (所属行业:物业管理)

二、本次采购的合格供应商应满足下列资格要求:

1.符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款的规定。为此,供应商应按《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响应文件中提供下列证明材料:

- (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或声明函;
- (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(2022 年 2 月 1 日至今,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。

2.近三年未被“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网

(www.ccgp.gov.cn) 列入失信被执行人、重大税收违法失信主体或政府采购严重违法失信行为记录名单。

3.法人的分支机构以自己的名义参与响应时，应提供由法人出具的对本采购活动承担全部直接责任的承诺。

4.本项目不接受联合体响应。

5.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，不得参加同一包件的响应或者未划分包件的同一采购项目的响应。

6.供应商应未曾为采购人在本采购合同项下拟采购的对象提供设计、编制采购需求或者提供项目管理、监理、检测等服务。

三、采购文件的获取：

凡愿参加响应的潜在供应商应于 2025 年 02 月 13 日起至 2025 年 02 月 18 日 17:00 止（北京时间），通过复旦大学采购与招标管理中心网站（网址：<https://czzx.fudan.edu.cn>）点击“校外用户登录”，进入电子采购平台后在“正在进行的项目”板块中选择项目进入在线获取采购文件流程并下载电子采购文件，电子采购文件售价零元。未按规定获取采购文件的潜在供应商将不得参加响应。采购文件获取阶段无资格审核流程，若电子采购平台显示有的也将直接通过。

注：供应商应授权一名联系人处理响应截止时间之前的联系工作，并对应上传供应商联系人授权（格式自拟）。

四、响应截止时间和唱价时间：

响应截止时间和唱价时间：2025 年 02 月 21 日 09 时 30 分 00 秒。迟到或不合规定的响应文件恕不接受。

五、唱价和响应平台：

1.供应商应在响应截止时间之前按电子采购平台的操作步骤对其响应文件进行加密后递交(上传)至电子采购平台。

2.唱价程序在电子采购平台进行，所有供应商应登录电子采购平台参加唱价并在规定时间内进行响应文件解密。

六、公告期限：

本项目采购公告期限为 5 日。

七、其他须知：

1.本项目采购公告发布之日为：2025 年 02 月 13 日。

2.本项目采取快速交易的采购方式进行，属于未列入中央预算单位现行集中采购目录且采购预算也未达到中央预算单位现行政府采购限额标准的采购人可以自主采购的项目。

3.本项目采用电子采购方式，并在电子采购平台(复旦大学采购与招标管理系统，网址为：<https://cz.fudan.edu.cn/>)操作，进入平台后，供应商可在系统通知栏目下载供应商操作手册。电子采购平台技术咨询电话：400-808-5975 转 2。

4.供应商不得相互串通参加响应，供应商不得与采购人或采购代理机构等串通，否则其响应文件将被判定为无效并依法各自接受有关监管部门的处罚。

八、联系方式：

采购人：复旦大学

地址：上海邯郸路 220 号

邮编：200433

联系人：陈老师

电话：021-65645621

采购代理机构：江苏省华采招标有限公司

地址：上海市普陀区中山北路 2130 号 17 层

邮编：200333

联系人：刘翠红、倪莲蕾

电话：021-52181959

邮箱：jshc111@163.com

第一章 供应商须知及前附表

供应商须知前附表

注：本表是对供应商须知的具体补充和修改，两者之间如有矛盾，应以本表为准。

序号	条款号	内容
1	1	项目名称： 复旦大学2025-2026年枫林校区斜土路2200弄后勤宿舍物业管理服务 公告发布媒体： 复旦大学采购与招标管理中心网站、复旦大学信息公开网
2	2	采购人名称： 复旦大学
3	2	采购代理机构名称： 江苏省华采招标有限公司
4	4.2	中小微型企业划分标准： 《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300号） 所属行业： 物业管理
5	8	对采购文件提出澄清问题的截止时间： 2025年02月19日15时00分00秒(北京时间)
6	17.1	响应保证金： 响应保证金的金额为 人民币壹万元整 (¥10,000.00) ；其有效期应至少能覆盖响应有效期（即其有效期的起始时间应不晚于响应截止时间，其有效期的届满日应不早于响应有效期的届满之日）
7	18.1	响应有效期： 唱价后 90天
8	19.1	电子采购平台： 复旦大学采购与招标管理系统。供应商应使用电子采购平台及其工具编制数据电文形式的响应文件，最终生成并上传加密电子响应文件
9	20.1	递交响应文件的方法： 通过电子采购平台递交数据电文形式的响应文件。唱价结束之前，本项目不接受纸质形式的响应文件
10	21.1	响应截止时间： 2025年02月21日09时30分00秒(北京时间)
11	24.1	唱价时间： 同响应截止时间
12	24.3	响应文件解密时限： 唱价时间到达后60分钟
13	24.5	唱价信息确认时限： 唱价记录表生成后10分钟
14	32.1	合同签约地点： 复旦大学
15	其他	本次采购为首次公告，重新采购政策详见“供应商须知”中“总则 3.5”
16	现场踏勘	1.踏勘形式：统一组织现场集体踏勘。 2.踏勘集合时间：2025年02月19日上午10:00，逾期不候。

3.踏勘集合地点：上海市徐汇区斜土路2200弄26号（东门）。

4.踏勘联系人：倪莲蕾15026886263。

5.踏勘携带资料要求：参加现场踏勘的潜在供应商代表须携带法人授权委托书原件、委托代理人本人有效身份证原件及复印件（加盖供应商公章）。

6.踏勘注意事项：

①不按上述时间、地点集中的潜在供应商，视为放弃参加踏勘的权利，因未能参加踏勘现场而带来的损失，由潜在供应商自行承担。未踏勘现场或踏勘工作不详细的供应商，不得以不完全了解现场情况为理由而向采购人提出任何要求，采购人对此不承担任何责任。

②每家潜在供应商可安排不超过2名代表参加踏勘，自备必要的工具和设备。

③踏勘现场不提供停车位，请潜在供应商自行安排。

④潜在供应商自行承担踏勘发生的全部费用。

⑤采购人在踏勘现场中口头介绍的情况，除以更正/澄清公告的形式发布、构成采购文件的组成部分以外，其他内容仅供潜在供应商在编制响应文件时参考，采购人、采购代理机构不对潜在供应商据此做出的判断和决策负责。

供应商须知

一、总则

1 适用范围

本采购文件适用于本须知前附表第 1 项所列项目的采购。

2 采购人和采购代理机构

本次采购的采购人和采购代理机构见本须知前附表第 2 项和第 3 项。

3 合格的供应商

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, 不得参加同一包件的响应或者未划分包件的同一采购项目的响应。

3.2 供应商应未曾为采购人在本采购合同项下拟采购的对象提供设计、编制采购需求或者提供项目管理、监理、检测等服务。

3.3 供应商应满足响应邀请书中规定的合格供应商的各项资格要求。

3.4 如果本次采购允许两个或两个以上单位组成响应联合体参与响应, 则整个响应联合体将被视为一个响应人, 且组成响应联合体的牵头人及各成员应满足响应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响应联合体时, 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) 应随响应文件一起提交一份“联合协议”, 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) 响应人的响应文件及成交后签署的合同文件, 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同一合同的响应, 也不得同时加入两个或两个以上联合体参加同一合同的响应, 如有违反将取消全部相关响应人的响应资格;

(7) 由同一专业的单位组成的联合体，按照“联合协议”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。

3.5 本次采购如为首次公告项目，当参与唱价的供应商数量、通过资格审查的供应商数量或通过符合性审查的供应商数量不足 3 家时，本次采购失败。除采购任务取消情形外，采购人有权重新发布采购公告。

本次采购如为重新公告项目，当有效响应供应商不足 3 家但大于等于 1 家时，将进行 2 家或 1 家唱价或评审，但经评审完全响应采购文件实质性需求且除价格因素以外的评审得分达到 60%分值的响应文件，方可视为有效响应。若无有效响应，项目再次采购失败。

4 促进中小企业发展的规定

4.1 本项目的采购公告或采购文件中所称中小企业，是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与任一大型企业的负责人为同一人，或者与大型企业存在直接控股、管理关系的除外。对于货物采购项目，要求拟供货物由中小企业制造且不能使用大型企业的商号或商标；对于服务采购项目，要求服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员。本采购文件中所称的中小微型企业的含义均与此相同。

4.2 本项目所对应的中小微型企业划分标准及所属行业见本须知前附表第 4 项。中小微型企业划分标准中所提及的“从业人员”包括与企业建立劳动关系的职工人数和企业接受的劳务派遣用工人数。

4.3 本项目为非专门面向中小微型企业采购的项目，当服务是由小型和微型企业提供时，将给予 10%的价格扣除；当两家以上供应商组成联合体参加响应且“共同响应协议”表明小型和微型企业提供的服务占比超过 30%时，将给予 4%的价格扣除。享受上述评审优惠的前提条件是小型和微型企业不得将成交合同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，响应人或响应联合体成员如果是小型或微型企业的话，应按财库〔2020〕46 号文的规定填写和提交小微企业正本声明函，且评审时评审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。如响应人为残疾人福利性单位，则须在响应文件中提供符合《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）格式要求的《残疾人福利性单位声明函》，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，执行上述支持中小微型企业的相同政策；

如响应人为监狱或戒毒企业,则响应人须在其响应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,监狱或戒毒企业视同小型、微型企业,执行上述支持中小微型企业的相同政策。一旦响应人成交,则将在成交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。

5 响应费用

供应商应承担编制和递交响应文件的所有费用,不论响应的结果如何,采购人和采购代理机构在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

6 异议

如供应商认为采购文件、采购过程或成交结果使自己的合法权益受到损害的,应在供应商知道或者应知其权益受到损害之日起1个工作日内,以书面形式向响应邀请书中注明的采购人或采购代理机构一次性提出针对同一采购程序环节的全部异议,否则将不予受理。

二、采购文件

7 采购文件的构成

7.1 采购文件包括:

章节	名称
	响应邀请书
一	供应商须知及前附表
二	采购需求一览表
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	评审办法

7.2 供应商应认真阅读采购文件中所有的章节、条款、格式、图样、附表和附件。如果供应商没有按照采购文件的要求提交全部资料,或者响应文件没有对采购文件在各方面都作出实质性响应,属于供应商的风险。根据评审办法的规定,没有实质上响应采购文件要求的响应将被判为无效。

7.3 如果采购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,供应商在其响应文件

中可以选用替代的工艺、材料、标准、品牌和（或）型号等，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，并能使采购人满意。

8 采购文件的澄清

任何要求对采购文件进行澄清的供应商，均应在本须知前附表第 5 项规定的截止时间前按响应邀请书中采购代理机构的联系方式以书面形式（如信函、传真或电子邮件，下同）发给采购代理机构。采购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获取采购文件的供应商。

9 采购文件的修改

9.1 在响应截止时间之前的任何时候，无论出于何种原因，采购人和采购代理机构可主动地或在解答供应商提出的澄清问题时对采购文件进行修改。

9.2 对采购文件的修改将以书面形式通知所有获取采购文件的供应商，并对其具有约束力。供应商应立即以书面形式确认已收到了修改通知。

9.3 为使供应商在编制响应文件时有充足的时间对采购文件的修改部分进行研究，采购人可以自行决定，酌情延后响应截止时间。

三、响应文件的编制

10 响应语言

供应商递交的响应文件以及供应商与采购代理机构就有关响应活动的所有来往函电均应使用中文。响应供应商可以提交用其他语言打印的资料，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。

11 响应文件的构成

供应商编制的响应文件应包括下列部分：

- (1) 响应函（须按照本须知第 12 条的要求填写）；
- (2) 响应报价表（须按照本须知第 13 条和第 14 条的要求填写）；
- (3) 资格证明文件（证明供应商是合格的，成交后有能力履行合同，须按照本须知第 15 条要求的出具）；
- (4) 证明文件（证明供应商提供的采购对象是合格的，且符合采购文件的规定，须按照本须知第 16 条的要求出具）；
- (5) 响应保证金（须按照本须知第 17 条的要求提交）。

12 响应函

供应商应按照采购文件第五章中所附的“响应函”格式完整地填写响应函。

13 响应报价

13.1 响应报价包括采购文件所规定的采购范围的全部内容。因此供应商的报价应包括全部服务的价格及相关税费等其他有关的所有费用。

13.2 供应商应按照采购文件第五章中所附的格式完整地填写响应报价表，说明所提供的服务的数量、单价和总价。每项内容只允许有一个报价，任何有选择的报价将不予接受。

13.3 供应商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），但在评审时将把其他有效标中的该项最高报价计入该供应商的评审价格之中。

13.4 供应商在其响应内容清单中如有超出采购文件采购需求一览表及采购需求要求的附加、辅助或额外的服务、部件、配件等，不论其是否标明分项价格，在计算评审价格时一律不予扣除。除非供应商在其“响应函”和“响应报价汇总表”中对这一部分价格作出了明确申明，且在唱价时和唱价记录中已扣除了这部分价格。

13.5 响应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响应将视为非响应性的响应而被判为无效。

13.6 响应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，该报价必须包括响应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。

14 响应货币

响应报价均须以人民币为计算单位，采购文件另有规定的从其规定。

15 资格证明文件

15.1 按照本须知第 11 条的规定，供应商应提交证明其有资格参加响应和成交后有能力履行合同的文件，并作为其响应文件的一部分。

15.2 供应商提交的证明其有资格参加响应和成交后有能力履行合同的文件应能使采购人和代理机构满意，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；

(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。为此，供应商应按照采购文件第六章中所附的格式提供书面声明或以下三项证明材料：

(a) 财务状况报告。供应商应提供经审计的财务报告或其基本开户银行出具的资信证明。部分其他组织和自然人，没有经审计的财务报告，可以提供银行出具的资信证明。供应商也可以提供《财政部关于开展政府采购信用担保试

点工作方案》(财库(2012)124号)中规定的财政部门认可的政府采购专业担保机构出具的担保函作为财务状况报告的证明;

(b) 依法缴纳税收的相关材料。依法缴纳税收的相关材料指:由税务机关出具的供应商依法缴纳税收的凭证或依法享受免税的证明;

(c) 依法缴纳社会保障资金的相关材料。依法缴纳社会保障资金的相关材料指:由供应商当地社保中心或类似机构出具的含有参保人数信息的供应商交纳社保资金证明材料;

(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(2022年02月01日至今,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;

(5) 证明满足响应邀请书中规定的合格供应商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。

15.3 供应商应填写并提交采购文件第六章中所附的资格证明文件。

16 证明提供的采购对象合格性的文件

16.1 供应商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,并能满足采购文件的要求。证明文件应作为响应文件的一部分。

16.2 证明提供的服务能够满足采购文件要求的文件可以是文字资料、图样和数据,供应商应提供:

(1) 服务的内容和范围的详细说明;

(2) 项目实施计划;

(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、维保计划和备品备件等);

(5) 类似项目业绩证明(提供合同复印件等证明材料);

(6) 类似已上线项目用印验收报告证明材料

(7) 供应商的相关证书、证明响应符合采购要求或针对第七章评审办法可提升响应竞争力的其他资料等;

(8) 逐条对采购需求进行评议,说明自己提供的采购对象是否作出了实质性响应,并按采购文件第五章中所附的格式逐条填报“技术响应/偏离表”;

(9) 对采购人提出的商务条款进行评议,并按采购文件第五章中所附的格式填报“商务响应/偏离表”。

16.3 凡是响应文件的商务或技术部分与采购文件的要求之间存在负偏离（即不能满足采购文件要求）的，必须在响应文件的“商务响应/偏离表”或“技术响应/偏离表”中予以反映，否则在成交后一律不予考虑。但在评审时，如果在响应文件的“商务响应/偏离表”和“技术响应/偏离表”之外发现上述负偏离的，则将作出对供应商不利的评估。

17 响应保证金

17.1 供应商应提交一笔本须知前附表第 6 项规定的响应保证金，并作为其响应文件的一部分。

响应保证金是为了保护采购人和采购代理机构免遭因供应商的行为而蒙受的损失。采购人和采购代理机构在因供应商的行为而蒙受损失时，可根据本须知第 17.5 条的规定不退还其响应保证金。

17.2 对没有随附响应保证金的响应，在评审时将视为非响应性的响应而被判为无效。

17.3 未成交人的响应保证金，将在采购人向成交人发出成交通知书后退还。

17.4 成交人的响应保证金，将在成交人按本须知第 32 条规定与采购人签订合同并按本须知第 33 条规定交纳履约保证金（若合同条款有约定）后退还。

17.5 当发生下列任一情况时，响应保证金将不予退还：

- (1) 供应商在其响应函中承诺的响应有效期内撤销响应；
- (2) 成交人在规定期限内未能
 - (a) 根据本须知第 32 条规定与采购人签订合同；
 - (b) 根据本须知第 33 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 34 条规定向采购代理机构支付采购代理咨询服务费。

18 响应有效期

18.1 供应商的响应应从采购文件规定的唱价之日起，在本须知前附表第 7 项所规定的响应有效期内保持有效。响应有效期比规定短的响应将被视为非响应性的响应而被判为无效。

18.2 在特殊情况下，在原响应有效期届满之前，采购人可征得供应商的同意延长响应有效期。这种要求与答复均应采用书面形式。供应商可以拒绝采购人的这种要求，其响应保证金不会因此而不被退还，但如果该供应商通过了资格审查和符合性审查，其详细评审总分将被直接判定为零分。同意延长响应有效期的供应商既不能被要求也不允许修改其响应文件，但要相应延长其响应保证金的有效期。

19 响应文件的式样和签署

19.1 供应商应按照本须知第 11 条的要求，使用本须知前附表第 8 项规定的电子采购平台编制数据电文形式的响应文件。

19.2 凡采购文件的响应格式中要求供应商代表签名和加盖公章之处，响应文件对应文件均应由供应商的单位负责人或经正式授权并对供应商有约束力的代表签字和加盖供应商的单位公章（加盖单位公章的要求仅适用于境内供应商，公章是指符合《国务院关于国家行政机关和企业事业单位印章的规定》（国发〔1999〕25 号）的单位正式印章。供应商是自然人时，无须加盖公章。如果要求加盖公章之处供应商加盖的是投标（响应）专用章等其他印章，则必须同时提供加盖了公章的声明函，声明所加盖的投标（响应）专用章等其他印章与其单位公章具有同等效力，否则不予认可。下同）。由授权代表签字时，须在响应文件中加附“法定代表人授权书”，其格式应符合采购文件第六章的规定（若供应商为非法人企业，应参照法定代表人授权书的格式，由营业执照上的单位负责人签署授权书）。

19.3 供应商应按电子采购平台的要求将响应文件转换成规定的格式。

19.4 当要求供应商在递交数据电文形式响应文件的基础上在电子采购平台指定页面（或响应工具）的价格填报栏中直接填报价格时，上述响应文件及报价具有同等法律效力，供应商应保证相关内容间的一致性。如果在初步评审、价格评议或签署合同时发现某一供应商所递交上述文件或报价的内容存在不一致时，除按评审办法规定的报价计算错误修正外，评审小组和采购人都将按不利于该供应商的原则进行处理。

四、响应文件的递交

20 响应文件的密封、标记和发送

20.1 本次采购要求供应商按本须知前附表第 9 项所规定的方式递交响应文件。

20.2 供应商应在响应截止时间之前按电子采购平台的操作规程对其响应文件进行加密后上传至电子采购平台。

20.3 由于供应商的原因造成其响应文件未加密的，采购人和采购代理机构对响应信息的意外泄露不承担责任。

20.4 对未按规定获取采购文件的潜在供应商递交的响应文件，逾期送达，未按规定加密或未按规定上传的响应文件，采购代理机构将不予受理。

21 响应截止时间

21.1 采购代理机构收到响应文件的时间不得迟于本须知前附表第 10 项规定的截止日期和时间。响应截止时间之后，电子采购平台将不再接受供应商上传响应文件。

21.2 采购人和采购代理机构可以按本须知第 9 条的规定，通过修改采购文件自行决定酌情延后响应截止时间。在此情况下，采购人和采购代理机构与供应商之间受响应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。

22 迟交的响应文件

按照本须知第 20.4 条和第 21 条的规定，采购代理机构将拒收并原封退回在其规定的响应截止时间之后收到的任何响应文件。

23 响应文件的修改、撤回和撤销

23.1 供应商在上传响应文件后，可以通过电子采购平台修改其响应文件，但必须在规定的响应截止时间之前撤回并重新上传修改后的响应文件。唱价时将以响应截止时间之前最后一次上传的响应文件为准。

23.2 供应商在上传响应文件后，可以通过电子采购平台撤回其响应文件，但必须在规定的响应截止时间之前进行撤回操作。

23.3 在响应截止时间之后，供应商不得对其响应文件做任何修改。

23.4 根据本须知第 17.5 条的规定，在响应截止时间至供应商承诺的响应有效期届满这段时间内，供应商不得撤销其响应，否则其响应保证金将不予退还。

五、唱价与评审

24 唱价和解密

24.1 采购代理机构将在本须知前附表第 11 项规定的时间组织公开唱价。

24.2 唱价程序在电子采购平台进行，所有供应商应准时登录电子采购平台在线参加唱价。

24.3 唱价时间到达后，供应商应在本须知前附表第 12 项所规定的时间内按电子采购平台的操作步骤对其响应文件进行解密。解密倒计时结束后，不论唱价成功与否，供应商上传的数据电文形式响应文件未解密的视为放弃响应，如已解密但因供应商原因无法正常打开的视为响应无效，相关责任均由供应商自行承担。

24.4 响应文件解密后，电子采购平台将根据响应文件的内容生成唱价记录表。只有在唱价时汇总生成的报价变更声明才能在评审时予以考虑。

24.5 唱价记录表生成后，供应商应及时检查唱价记录表的数据是否与其响应文件一致，并在本须知前附表第 13 项所规定的时间内按电子采购平台的操作

步骤对唱价结果和过程进行确认和电子签名。因供应商自身原因未能在规定时间内作出确认并签名的视为其认可唱价结果和过程。

25 资格审查

25.1 唱价结束后，**采购人委托采购代理机构**对供应商的资格进行审查，审查的内容包括：

(1) 供应商的资格是否符合本项目响应邀请书中列明的对合格供应商的资格要求（供应商应按要求提供相关证明材料）；

(2) 供应商承诺的响应有效期是否符合本须知第 18 条的规定；

(3) 响应报价是否超过了本项目采购文件中可能列明的最高限价（含可能的分项最高限价），或者在未规定最高限价的情况下是否超过了本项目采购文件中列明的采购预算（含可能的分项预算）；

(4) 是否提供了两份以上内容不同的响应文件或对任一报价项提出了可选择的报价（除采购文件允许投备选方案外）；

(5) 对于专门面向中小微型企业采购或预留部分预算专门面向中小微型企业采购的项目，供应商是否按规定对专门面向中小微型企业采购的部分提交中小企业声明函；

(6) 对接受联合体响应项目，以联合体形式响应的响应人是否未按规定提交联合协议，或者提交的联合协议未明确牵头人、各成员间的分工和一旦成交将向采购人承担连带责任，或者响应单位以单独或联合成员形式在不同响应人中出现两次以上的；

(7) 是否有关法律、法规或规章和采购文件明确规定的其他将导致响应文件在资格审查时被判定响应无效的情况。

25.2 如果响应人未通过上述资格审查，其响应将被直接否决，不再进入后续评审程序。

25.3 首次采购公告发布后如通过资格审查的响应人数量不足 3 家，本项目将直接发布评审结果公告（或失败公告），不再启动后续评审程序。

26 评审过程的保密性

26.1 公开唱价后，直至向成交人授予合同为止，凡与对响应文件的审查、澄清、评价和比较有关的资料以及授标意见等，均不得向供应商及与评审无关的其他人透露。

26.2 在评审过程中，如果供应商试图在响应文件的审查、澄清、评价、比较及授予合同方面向采购人、采购代理机构和（或）评审小组的评委施加任何影响，其响应将被判为无效。

27 响应文件的澄清

为有助于对响应文件的审查、评价和比较，评审小组或经评审小组授权的采购代理机构可要求供应商对其响应文件进行澄清，有关澄清的要求和答复应以书面形式提交，但不得寻求、提供或允许对响应价格或响应文件中的其他实质性内容做任何更改。

28 评审办法

本次采购将按采购文件第七章评审办法所规定的评审方法和标准进行评审。

六、授予合同及其他

29 合同授予标准

除本须知第 30 条规定外，采购人应将合同授予被确定为实质上响应采购文件要求的，能够满意履行合同义务的综合评分得分最高的供应商。

30 采购人接受和拒绝任一或所有响应的权利及采购失败的情况

30.1 当因重大变故采购任务取消时，采购人保留在授标之前的任何时候接受或拒绝任一响应、宣布采购程序无效或拒绝所有响应的权利，对受影响的供应商不承担任何责任。

30.2 如参与唱价的供应商数量、通过资格审查的供应商数量或通过符合性审查的供应商数量不足三家，本次采购失败。除采购任务取消情形外，采购人有权重新发布采购公告。重新公告后有效响应供应商仍不足三家的，本项目将进行二家或一家供应商唱价或评审，若仍无有效响应供应商，本次采购失败。

31 成交通知书

31.1 在响应有效期届满之前，采购代理机构将以书面通知的形式通知成交人。

31.2 成交通知书将成为合同的组成部分之一。

32 签订合同

32.1 成交人应当在采购代理机构发出成交通知书之日起三十（30）天内，按照采购文件和成交人响应文件的规定，与采购人签订书面合同。合同签订地点为本须知前附表第 14 项注明的地点。

32.2 除不可抗力外，成交人拒绝与采购人签订合同的，采购人或代理机构将不向其退还响应保证金；采购人可以按照评审报告推荐的成交候选人名单排序，

确定下一候选人为成交人，也可以重新采购。成交人未在法律规定期限内与采购人签订合同（除采购人原因之外），或者拒绝按照采购文件和成交人响应文件的规定签订合同均视为拒绝与采购人签订合同。

33 履约保证金

33.1 合同条款中约定履约保证金退还的方式、时间、条件和不予退还的情形，明确逾期退还履约保证金的违约责任。

33.2 供应商可以采用网上支付、电汇、支票、汇票、本票、保函等形式提交履约保证金。向采购人提交履约保证金银行保函的，其格式应为采购人可以接受的格式。

33.3 如果成交人没有按照上述第 32.1 或 33.2 条的规定执行，采购人和采购代理机构将有充分理由取消原先发出成交通知书，并不退还其响应保证金。在此情况下，采购人可将本标授予评审小组推荐的下一个成交候选人，或重新采购。

34 采购代理咨询服务费

本次采购的采购代理咨询服务费由成交人支付，支付标准以成交通知书中列明的成交金额为准，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）所规定的收费标准乘以 **62.68%** 计算；成交供应商应于领取成交通知书后十四日历天内向采购代理机构支付采购代理咨询服务费。

如果成交人未按上述规定向采购代理机构支付采购代理咨询服务费，采购代理机构有权不退还其响应保证金。

35 响应保证金提交和退还操作

35.1 接收响应保证金的银行账户信息

单位名称：江苏省华采招标有限公司

开户行（人民币）：招商银行南京奥体支行

账号（人民币）：1259 0737 5810 501

开户行行号（人民币）：3083 0100 6254

35.2 响应保证金的提交

响应保证金如以银行转账等形式提交的，须从基本账户转出，也可以提供在中华人民共和国境内（不含港澳台地区）注册的银行出具的有效银行支票、汇票、本票、保函等（供应商不得以现钞方式提交响应保证金），如以银行支票、汇票、本票等方式提交的，请提前一定时间到本公司财务处办理进账手续，务必保证资金于响应截止时间前到账。

备注:

- a.不接受个人代公司汇款;
- b.银行汇款用途务必备注 023S8+保证金。
- c.提交响应保证金的地点和时间 :

(1) 地点:上海市普陀区中山北路 2130 号 1705 室 1706 室

(2) 时间: 每个法定工作日的正常工作时间 (北京时间 9:00 时 ~ 11:30 时和 13:00 时 ~ 16:30 时)

35.3 响应保证金的退还

成交供应商响应保证金将在合同签订后且采购代理机构收到成交人提供的合同扫描件之日起五个工作日内无息原路退还。采购文件中另有约定的从其约定。

未成交供应商的响应保证金,将在成交通知发出后五个工作日内无息退还。无论成交或未成交的供应商在规定退保时间满后,应主动与采购代理机构联系办理响应保证金退还事宜以及办理退还手续,请填好退保函后盖公章发至财务邮箱:jshc888888@163.com。(退保函内容至少包含项目名称、项目编号及汇款信息等内容,模板详见江苏省华采招标有限公司官网 <http://jshczb.com/>) 由于供应商的自身原因未联系办理保证金退还的,其责任和由此造成的后果由供应商自行承担。

35.4 其他

对于因不可抗力等原因导致响应保证金未及时到账等情况,采购人和采购代理机构不承担任何责任。

附件：

江苏省华采招标有限公司从业人员廉洁自律承诺

为了加强公司的廉政建设,规范从业人员的代理行为,充分体现公开、公平、公正和诚实信用的原则,确保公司代理的各类项目均能依法、合规地进行操作,防止出现违法、违纪行为,特对制定本廉洁自律承诺。

本廉洁自律承诺将在公司代理的每个采购项目的采购文件中予以公布,以接受采购活动有关当事人(包括监管部门、采购人、评审专家、供应商等,下同)的监督。

公司所有从业人员在采购代理工作中须自觉遵守下列规定:

- (1) 不索取或接受采购人、供应商或其他利害关系人馈赠的现金、礼品、礼物、有价证券及其它财物等,无法拒绝的一律上交。
- (2) 不要求供应商或其他利害关系人报销应由个人或公司支付的各类费用。
- (3) 不接受供应商或其他利害关系人安排的宴请、旅游、娱乐或其他有悖于法律规定和职业道德的各种活动。
- (4) 除采购人之外,在响应截止时间之前不对外泄露潜在供应商的名称及数量;除依法公示评审结果或发出有关通知之外,不对外泄露评审情况,保守有关当事人的商业秘密。
- (5) 不与采购人或供应商串通,搞虚假采购,或者协助供应商作假、作弊、串标、陪标或围标等。
- (6) 除支付合理评审费之外,不向评审专家提供其他财物或好处以影响或干扰其独立、客观和公正地履行评审职责。
- (7) 严格遵守有关法律、法规和规章,自觉接受有关当事人及社会的监督。
- (8) 积极配合有关监管部门采取的对各类违法、违规行为的调查和处理。如公司人员有违反上述规定行为,有关当事人均可向公司反映,或直接向有关监管部门或纪检、监察部门举报。

公司监督电话: 021-52181959/025-83609911

江苏省华采招标有限公司

第二章 采购需求一览表

采购需求一览表

序号	名称	数量	最高限价/分项最高 限价 (人民币)
1	复旦大学 2025-2026 年枫林 校区斜土路 2200 弄后勤宿舍 物业管理服务	1 项	54.9466 万元

注：供应商的响应报价不得超过对应的最高限价（含可能有的分项最高限价）。若供应商的任意一项响应报价超过对应的最高限价或分项最高限价，则其响应将被判为无效。

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采购欲采购对象的基本服务要求，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。供应商应保证其提供的采购对象除了满足本采购需求的要求外，还应符合中国国家、地方等有关标准、规范（尤其是必须符合中国国家标准的有关强制性规定）。除本采购需求有例外说明外，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，应以本采购需求为准（但当中国国家标准的有关强制性规定严于本采购需求的规定时，供应商应在获取采购文件后，尽快向采购人提出，以取得采购人的确认，如果供应商没有提出，则在成交后采购人仍有权在合同价格不变的前提下要求成交人按中国国家标准的有关强制性规定执行）。如供应商所投产品或服务有优于或超出本采购需求，或者优于或超出中国国家、地方等有关标准、规范之处，可以在响应文件的《技术响应/偏离表》中列明，并提供相关证明材料，以便评审小组在评审时能够作出对其有利的评估。

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，均应理解是采购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. 供应商针对采购文件中所规定的各项要求的响应不得弄虚作假。供应商成交之后，如果其实际提供的产品或服务的技术指标或状态达不到其在响应文件中承诺的参数值或水平时，采购人将向有关监管部门报告其弄虚作假行为；同时该供应商还应就其每一项达不到承诺值或承诺水平的技术指标或要求向采购人支付违约赔偿，且采购人保留终止合同的权利。

4. 本采购需求中所有加注“★”号的要求均为主要要求，供应商在响应文件中应对这些要求作出实质性响应。对于采购需求的主要要求，供应商应提供技术支持资料。如果供应商的响应未对任意一项主要要求作出实质性响应，或者未按要求提供技术支持资料，其响应将被判为无效。

二、采购需求

一、物业项目概述

物业名称： 复旦大学 2025-2026 年枫林校区斜土路 2200 弄后勤宿舍物业管理服务

物业类型： 集体宿舍管理

物业地址： 上海市徐汇区斜土路 2200 弄 26 号院内

物业范围： 后勤员工集体宿舍主楼、副楼和室外区域。

服务内容： 本项目包含斜土路 2200 弄 26 号院内后勤员工集体宿舍物业形态，含以上所有建筑物设施设备（含室外）的日常运维及管理、公共区域保洁；室外公共区域清洁卫生服务、公共秩序维护服务、宿舍管理等。

二、物业基本情况

室内建筑面积约 3346 平方米，室外区域 200 平方米，总建筑面积 3546 平方米。服务区域内共 2 栋楼（148 间房间），包括集体宿舍 79 间，公共卫生间 34 间，公共浴室 2 间，盥洗室（公共洗衣间）7 间，配电房 11 间，生活垃圾集中分类点 1 处，非机动车停车区域 80 平方米。

分项	楼层	主楼					合计间数	
		-1F	1F	2F	3F	4F		屋面
宿舍	无障碍宿舍 (1 人间)		2					2
	管理 (1 人间)		1					1
	套间 (2 人+6 人+活动空间)			1	1	1		3
	4 人间		3	4	4	4		15
	6 人间		10	10	10	9		39
	10 人间					1		1
储存 (工具间)		2					2	4
公共卫生间(男 4 女 3)			7	7	7	7		28
洗衣房 (兼盥洗室)			1	1	1	1		4
开水间			1	1	1	1		4
清扫间			1	1	1	1		4
配电间 (强弱电间)		2	2	2	2	2		10
消防、生活水泵房		1						1
合计		5	28	27	27	27	2	116

分项	副楼	合计间数
----	----	------

楼层		1F	2F	3F	
宿舍	2 人间		6	6	12
	4 人间	2	1	1	4
	6 人间		1	1	2
办公室		1			1
消控室		1			1
值班室		1			1
配电间		1			1
开水间			1		1
盥洗室		1	1	1	3
公共卫生间 (1 男 1 女)		2	2	2	6
合计		9	12	11	32

备注：公共浴室男浴 20 位淋浴位，女浴室 14 位淋浴位。空气源热泵 2 组水箱 12 吨。

三、物业管理服务委托事项

- 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、公共环境卫生及生活垃圾分类管理服务
- 4、集体宿舍管理
- 5、公共秩序维护
- 6、专项保养服务
- 7、其他与上述服务相关的物业管理及服务

(一)综合管理服务

(1) 供应商需按照国家《物业管理条例》中的相关规定标准对本项目进行物业管理。供应商需制定物业服务标准、服务规范、人员设置、岗位责任制等相关措施。建立完善的物业管理制度、作业流程、工作计划及实施时间。建立财务制度，财务收支符合国家有关规定。

★(2) 档案管理：负责物业管理、财务管理等资料归档管理，保证各类档案、资料完整便于工作查询，合同期满按照采购人要求全部档案资料及时移交。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，撤离时全部移交采购人。V 运用采购人提供的宿舍人员管理系统进行入住人员管理，并做好数据归档工作。（须提供承诺函，格式自拟，未提供将视为★条款未响应）。

(3) 管理质量控制：按照 ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系、ISO45001 职业健康安全管理体系、ISO50001 能源管理体系的要求，建立起实用、有效的管理体系。

(4) 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，接受采购人所有关于物业服务的咨询、报修、建议等。根据物业服务内容制定的服务标准，公示 24 小时服务电话、有专人处理各项咨询、投诉、报修，并在承诺的时间内给予回复解决。急修项目 15 分钟内到场应急处置，一般维修 24 小时内上门服务，投诉 24 小时内答复处理。对采购人组织的与项目有关联的活动及工作适时增派相关人员予以协助。

(5) 统一着装，佩戴标志，服务意识高，敬业精神高，业务素质强，行为语言规范，服务主动，热情。定期对服务人员进行物业管理业务培训、消防培训及其他服务培训。

(6) 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上报。

(7) 负责协调本项目内社区事务，包括但不限于本项目所有辖区及周边的治安、交通、环境整治及社区配套服务等。协助完成社区安排的各项社会治安综合治理工作。

(8) 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/凭证的核验并有台账记录。

(9) 负责对空置房源的巡查并做好每月水电抄表登记，发现问题及时处理并上报。未经采购人同意，供应商不得擅自出租、出借和占用空置房源。

(10) 按要求做好进退宿审核工作，完成相关手续的办理登记。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上报。

(11) 第三方服务监管：有明确的监管措施，由采购人委托专业企业养护和管理的，需要协助采购人对专业企业进行管理，达到相关合同规定的质量要求。负责对供水、供电、网络、设施设备、维修等第三方单位在辖区内的作业监督管理。

(12) 资产管理：配合采购人做好固定资产清查，每年度向采购人提交固定资产清单等。

(13) 接受采购人或采购人委托的第三方机构的监督考核。

(二) 公共物业巡视、维护保养和（零星）维修管理服务

(1) 提供公共物业综合巡视服务，周一至周日，国家法定节假日不休息，发现问题及时向采购人报告。对楼宇设施设备（空调、门禁、给排水系统、开水器、照明系统等）巡查，每天对水泵房、至少每半月对配电间和集水井等设备进行巡查，对损坏或异常及时报修。收集报修信息及意见箱投诉信息。对楼栋内通向顶楼的安全门、窗予以加锁或关闭，未经同意任何人不得进入楼顶。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。

(2) 负责建筑本体设施设备（上、下管道，落水管，照明，配电系统的维护、养护、清洁、管理、保证各种设施设备均处于良好状态，出现故障及时报修）。

供应商需做到每月一次对房屋室内外的设施设备进行检查,确保室内外设施设备的安全使用;做到对空置房屋的定期检查,确保室内装修及设施设备的完好性。

(3) 采购范围内所述的物业的公共配套设施、设备及系统的日常巡视、运行管理、故障维修(含材料,配件、零部件材料与原设施、设备匹配)。包括但不限于:沟、渠、池、窨井及给排水系统、以及管道疏通;生活水泵、污水泵、雨水泵等及其控制电路、管道维护;卫生间设备、屋顶水箱、泵房间设备、配电间设备、供配电系统、设备标识系统、照明系统、建筑设备监控系统等管理及其维护服务工作等。上述所有设施设备如在维保期内,供应商负责与施工方或设备设施供应商联络,并监管其按规范维修、保养服务,如超过维保期,其相关费用(包括但不限于人工费、原装零配件费、税费等)由供应商承担。定期清理雨水井、污水管道及辖区明沟,保证通畅,相关设施无破损。安全出口、疏散指示灯、引路标志完好;消火栓和灭火器每月检查一次,保持消火栓箱内配件完好,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。

(4) 公共区域、宿舍楼等室内零星维修项目(含材料,包括但不限于土建、装饰、门窗五金、水电设施、各类灯具、变速器、电源开关、电源插座、电源空气开关等,水龙头、浴室五金、花洒、卫生洁具、各类水阀、水箱、软管、水管、玻璃、门锁等公共设施,以及铰链、卷纸盒、洗手液盒、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等)进行巡视、及时维修、更换。

(5) 供应商应设立物业管理办公室,配备专业人员负责物业咨询、报修及宿舍管理工作,并设置维修服务专线,提供24小时上门维修服务,要求保证维修的响应速度(紧急维修在15分钟内上门处理,一般性维修在12小时内上门维修)及维修质量,并做好维修回访工作。

(6) 采购范围内公共道路及附属设施巡视、维护维修(含材料),包括但不限于:对破损的公共道路、场地及其附属设施进行小型维修;油漆护栏、井盖等的维修维护等。

(7) 对公共区域内的专业设备如热泵、饮水设备、售卖机等定期巡查,配合专业维保单位进行养护工作。

(8) 做好集体宿舍退宿后断电、换锁及钥匙管理。退宿后房间整体保洁及家具整修工作;做好应急预案,及时处理各种突发事件并上报。

(9) 负责施工管理工作。供应商按照采购人的要求,配合做好经采购人批准的第三方施工水电接驳和监督管理工作。外来施工单位施工过程中,如有对采购人施工现场水电、绿化、路面、墙面等造成破坏的,由供应商协调督促施工单位恢复原状,并督促施工单位及时清运现场废弃垃圾,确保校园环境整洁卫生。若发现建筑垃圾找不到责任单位或责任人的,由供应商负责清运。对新增公共设施设备进行承接查验、跟进整改、图纸资料交接归档等现场交接工作,做好相关公共设施设备的维修保养档案。

(10) 供应商要尽职尽责做好设施设备运行维护保障工作。因维护不当或不及时, 导致设施设备损毁或其他财产、人身损失的, 供应商承担相应法律责任并赔偿。因供应商操作不当或管理不善造成停水、停电的, 造成财产或人身损失的, 供应商承担相应法律责任并赔偿。

(11) 根据采购人要求做好有关配套公共服务设施维修维护和管理的其它服务工作。

(12) 大型设施设备(如泵房水泵及楼层整套配电柜等)需第三方专业维修更换修理的由供应商提出维修方案及材料费书面申请, 经学校相关部门审核后方可施工, 材料费用由采购人承担。

(13) 供应商应建立日常维修材料管理方案, 提供完整的维修材料审批及管理流程, 建立工程维修物料仓库。

(14) 供应商负责物业公共区域内单次单项维护材料费小于等于 10000 元的零修业务并承担相应材料费用(以下情形除外: 1、由采购人提出的新建、改造、装饰项目; 2、因台风、暴雨、冰冻等不可抗力导致房屋本体或设施设备损毁的; 3、因第三方人为因素导致房屋本体或设施设备损坏且未发现或找到第三方的)。其中, 单个单项零星维修、维护材料费用大于 3000 元且小于等于 10000 元的, 供应商在实施维修前, 应将维修所用材料清单报请采购人审核, 审核通过后方可实施; 单次单项零星维修、维护材料费大于 10000 元的项目由供应商报采购人处理。

(三) 公共环境卫生及生活垃圾分类管理服务

(1) 负责公共环境(包括公共场地、道路、庭院、围墙、楼道、栏杆、消防设施、门厅、建筑物公用部分等), 公共区域的公共饮水设备、垃圾桶等公共设施的环境卫生。

(2) 负责生活垃圾的分类、收集, 市政垃圾车直接进入驳运, 不得混装混运。

(3) 按照上海市和采购人垃圾分类相关要求, 合理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; 雨水收集系统、下水道、化粪池进行定期巡检, 及时疏通和清理, 防止堵塞和满溢。

(5) 负责采购区域室外保洁。

(6) 负责开展病媒生物防制工作, 建立消杀工作管理制度, 按要求做好公用部位消毒工作并根据项目内实际情况开展消毒并配合做好灭虫除害工作。

(7) 协助采购人进行宣传环境布置等其他临时性工作。

(四) 集体宿舍管理

(1) 严格执行入住和退宿的管理制度, 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采购人。

(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上报。

(5) 负责对空置房源的巡查发现问题及时处理并上报，未经采购人同意，不得控自出租、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，确保良好的住宿环境和安全。

(五)公共秩序维护

(1) 各种物业安全管理应急预案齐备，处理突发事件及时并按要求及时上报，处置突发群体性事件果断、正确。发现项目内存在的安全隐患要及时处置并上报。

(2) 做好入住人员及外来人员的管理工作。人员进出宿舍区域需刷卡进入大门，严格管理外来人员出入宿舍区域。做好大件物品出入管控。对可疑人员和物品进行盘问和检查，驱赶散放广告等闲杂人员。

(3) 对本项目内租住人员要经常进行核对，发现问题及时上报。维护集体宿舍住宿秩序，制止集体宿舍区内打架、滋事事件。

(4) 定期巡检消防器材，健全管理制度并严格执行，责任落实到人。对所有物业人员进行消防培训，熟练掌握消防器材使用，并承担安全管理不善导致的相应赔偿责任。一旦发生火灾事故时必须及时处置并上报。

(5) 协助采购人开展入户安全检查等工作。按要求配合完成采购人组织的对承租人身份查验工作。

(六)专项保养服务

(1) 每半年对楼宇生活用水水箱清洗、消毒，四次送检以及停水通知，上级阀开关等配套工作。

(2) 对区域内的栏杆、护栏等有漆面的铁制品、木制品等设施设备进行除锈、油漆等维护保养。

(七)其他与上述服务相关的物业管理及服务

(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) 防汛防台管理。

1)汛期负责记录天气预报，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)汛期发布预警后，安排人员进行24小时值班。
- 6)配合学校防汛防台工作所需的其他指示安排。

四、物业管理服务的标准要求

1、保洁服务标准

(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、通风口、定位杆、减速条、反光镜、灯具及开关等公共部位和公共设施，以及室外道路。

大厅、楼道：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。

公共卫生间、盥洗室、公共浴室：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；保持浴室无异味、地面干爽、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；饮水设备达到卫生标准、安全可靠；地面无水渍、无污渍，无垃圾；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。

集体宿舍及单元内部（仅限退宿后）：腾空寝室内地面、墙面、家具、门窗干净、无杂物、无积尘、无蛛网、无异味，边封无积尘。

室外道路：保持洁净、无污迹、无垃圾、无积水、无枯枝；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。雨、雪天气及时对小区内主干道的积水、积雪进行清扫。

(2) 保洁频次及要求：供应商需根据采购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。

每日清扫拖洗地面、走道、楼梯、扶手、栏杆，且巡回保洁。每天清扫门厅、走廊、楼梯台阶至少一次，擦拭走廊，楼梯护手栏一次，盥洗室内洗手槽、洁具等至少洗刷两次，镜子擦洗一次。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。每季度擦洗公共区域内玻璃（2米以下）。执行采购人有关垃圾分类的要求，每天清洗生活垃圾分类投放容器，垃圾清运日产日清，无垃圾桶满溢现象。按照采购人要求，对公共区域洗手水池、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，填写保洁记录并在楼宇醒目位置张贴公示。同时，在以下区域需提供相应的服务：

集体宿舍内部：集体宿舍整体腾空后（集体退宿或个别调整）进行全面保洁。

公共浴室：每天洗刷地面、门帘、隔断等，每月两次擦洗瓷砖、吊顶、窗户，使用时巡回保洁。

2、楼宇巡视标准

(1) 质量标准。楼宇巡视负责协调公寓楼内各项事宜，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；熟悉公寓情况，使用文明用语，微笑服务，挂牌服务，礼貌待客，提供向导咨询。

(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、零修服务质量标准

(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、接茬平顺；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，抹面应接茬平整、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。

遮雨棚装修小修内容：遮雨棚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：排除险情后的遮雨棚装修，应不存在安全隐患。

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：经小修后的结构构件应不再有裂缝及露筋现象。

(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；化粪池、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) 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灯头⑥配电线路⑦导线⑧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。

4、宿舍管理服务标准

(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。

(2) 实施细则

问讯解答用语标准：客服人员应熟悉情况，热情周到地予以解答。如遇到有人员吸烟，应礼貌劝阻。对师生的问讯，客服人员一定要始终保持热情的态度，耐心予以解答。可尽量简要回答。如遇接待高峰期，则应向师生表示歉意：“对不起，请稍等。”

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。

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。

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。

5、公共秩序维护服务标准

(1) **质量标准。**秩序维护管理措施得力，人员尽责，监管到位，防范严密，无重大疏漏；相关人员要求具备良好的综合素质，责任心强，精神面貌佳，口齿伶俐，反应敏捷；认真遵守各项规章制度，熟练掌握工作流程。

(2) 实施频次要求

实行 24 小时值班、巡逻和监控，做好本班值班记录，不得擅离职守。每月至少开展两次项目内安全检查，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和安全。定期检查电气设备是否安全运行；电线、电缆有无老化、漏电、受潮、短路等现象，有无私拉电线情况。及时发现不安全因素，消除隐患，每半年至少进行一次消防演练。

以上保洁、巡视、维修、秩序维护、客服等服务内容包含但不仅限于此。

6、安全生产要求

(1) 供应商应坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，加强安全工作，认真落实执行采购人部署的公共卫生安全、消防治安、生产作业及施工安全等要求，确保采购人正常的教学、科研秩序。

(2) 公共卫生事件防控。供应商应严格遵守国家和采购人的公共卫生事件防控相关管理规定和要求，加强员工公共卫生事件防控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应处置措施。

(3) 消防治安。供应商应加强服务人员日常管理，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。供应商应接受并配合采购人的随时检查，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，由供应商及使用人承担全部责任。

(4) 生产作业。供应商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。供应商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。由于供应商存在安全隐患而发生治安或消防安全事故的，应由供应商承担全部责任。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，供应商须立即向采购人报告，及时采取事故控制及抢救措施，并做好事故善后处理。

五、岗位配置要求

供应商应根据项目楼宇功能及服务需求合理设置岗位数量并配置相应人员，岗位数量不少于 4 个岗位，明确各岗位人员数量并配置相应人员合理排班，提供全年 365 天 24 小时物业服务。在满足各项物业服务要求前提下，周末及国家法定节假日上岗人数不得低于岗位总人数 50%。项目经理、主管等管理人员不得兼职，如有人事变动、岗位调整须事先征得采购人同意后方可进行。采购人有权抽查供应商派驻现场管理、服务人员名单、劳动合同及考勤记录。响应单位在编制响应文件时，必须遵守劳动法及国家、上海市人力资源和社会保障的各种政策、法规并作出承诺。岗位配置具体如下（说明：由供应商根据岗位数量合理排班，并配置服务人员数量，满足采购人实际岗位需求）：

服务楼宇	岗位配置	工作职责	最低岗位数	服务时间	周工作安排
管理人员	项目经理	全面统筹负责项目物业管理服务，做好入住人员手续办理、审核。做好住宿人员安全管理培训与监督工作	1	8:00-17:00	周一至周五
公用服务人员	保洁员	负责公用楼道、公共卫生间等公用区域及公共设施的日常保洁	1	7:00-16:00	周一至周日
	维修员	负责公共区域各类日常零星维修	1	8:00-17:00	周一至周五
	巡视员	负责项目内公共区域一天不少于三次的巡视，泵房设备、配电间设备、消防设施等公共设施设备巡视巡检，宿舍区域门岗接待及值守	1	12 小时	周一至周日
			4		

为保证工作质量，供应商应使用符合用工年龄和岗位要求的人员。如有特殊情况的，如有特殊情况的，经采购人同意后，可使用 55 岁-60 岁女性或 60 岁-65 岁男性的人员，且上述人员总数不超过总服务人数的三分之一。

1、管理团队要求

- (1) 专业、科学、合理的配置供应商项目部门管理人员。
- (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”，各岗位应制订相应的职责和任职条件。

(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。

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, 无刑事犯罪记录。

(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, 对待入住人员主动、热情、耐心、周到并及时为入住人员提供服务。

(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。

3、岗位人员的任职要求

供应商应根据岗位设置明确岗位分工, 合理制定岗位职责, 做好日常培训, 保证各项工作能正常顺利开展。

(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。担任过同类型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, 获得过相关奖项。

(2)保洁员: 身体健康、体貌端正, 普通话标准。吃苦耐劳, 诚实守信, 遵纪守法。有团队协作精神, 熟练运用各种清洁工具。

(3)维修及巡视人员: 身体健康、体貌端正, 普通话标准。具有职校或中专以上毕业证书。2 年以上相关工作经验, 有物业维修电工基础知识并有电工上岗证。吃苦耐劳、工作细致, 有团队协作精神, 熟练运用各种维修工具。

五、设施设备管理的要求

(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), 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, 张贴标志明显, 检查记录完整; 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。

(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。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; 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。

(3) 消防设备设施

安全出口、疏散指示灯火灾时应维持 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；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。

(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，发现损坏书面报采购人；对房屋共用部位、校铭牌、围墙围栏、道路、通道、明沟、窞井、停车场、停放点、垃圾桶、宣传橱窗、告示牌、标识等设施的日常管理巡检和维护，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；每年对避雷接地系统巡检一次，确保系统正常；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，系统问题及时报采购人信息办维修；定期对晾衣架、车棚进行巡检，发现问题及时修复；对区域内屋顶、天沟、下水道等进行定期清理。

(5) 公共设备设施

因在住人员生活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。对于如热泵、电子门禁、应急电源、不间断电源、电子显示屏设施等，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) 知识产权

在项目服务实施过程中无侵犯知识产权的行为，**供应商提供承诺函。**

六、报价要求

供应商报价包含但不限于开荒保洁费、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、租赁费），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），日常维修备品备件费用（包括强电部分、弱电部分及五金配件等备品备件），垃圾分类及收集，列明的专项保养及检测费用（室外场地栏杆护栏油漆等等），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。

其中，本项目物业公共区域内单次单项零星维修、维护材料费小于等于 10000 元的由供应商负责维修维护并承担相应材料费用（以下情形除外：1、由采购人提出的新建、改造、装饰项目；2、因台风、暴雨、冰冻等自然灾害不可抗力导致房屋本体或设施设备损毁的；3、因第三方人为因素导致房屋本体或设

设施设备损坏且未发现或找到第三方的)。单次单项零星维修、维护材料费大 10000 元的项目由供应商报采购人处理。

此外，除人员工资外另需考虑管理费、税费等均应包含在供应商报价中。

七、日常维修备品备件

(一) 备品备件由供应商按采购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，实际发生的维修材料费用按供应商自报的备品备件价格进行结算。

(二) 若维修材料未包含在备品备件明细表中的，供应商必须在征得采购人同意并核定价格后另行采购。

(三) 备品备件参考价目表

电气类维修材料

序号	材料名称	现有品牌	现有规格	现有型号	单位	参考价格(元)
1	球泡	欧司朗	40W-60W		只	4.5
2	螺旋节能灯	绿源	8W		只	12
3	螺旋节能灯	绿源	11W		只	14
4	螺旋节能灯	绿源	14W		只	14.5
5	螺旋节能灯	绿源	18W		只	26
6	螺旋节能灯	绿源	24W		只	29
7	螺旋节能灯	绿源	45W		只	36
8	螺旋节能灯	绿源	65W		只	48
9	螺旋节能灯	绿源	85W		只	60
10	螺口直身节能灯	飞利浦	18W	BNO58C	只	36
11	螺口节能灯	飞利浦	8W	E27	只	12.2
12	螺口节能灯	三基色	8W	2U	只	12
13	螺口节能灯(白光)	飞利浦	8W	E27220V	只	12
14	节能螺旋灯泡	绿源	8W	6500K	只	11.5
15	LED 球泡灯	开尔	5W	6500K	只	10.9
16	ED 球泡灯	飞利浦	3.5W	3000K	只	9
17	LED 球泡灯	飞利浦	9W	6500K	个	16.9
18	插拔式节能灯	飞利浦	18W	18W/865	只	16
19	LED 节能灯泡	佛山照明	25W	白光 6500K	只	19.9
20	ED 节能灯泡	佛山照明	32W	白光 6500K	只	24.9

21	LED 节能灯泡	佛山照明	42W	白光 6500K	只	29.9
22	LED 节能灯泡	佛山照明	52W	白光 6500K	只	39.9
23	环型灯	飞利浦	32W	1810LUMEN	只	24.9
24	插管节能灯	飞利浦	13W		支	11
25	日光灯管	飞利浦	28W	3000K	根	9
26	日光灯管	飞利浦	6500K	36W	根	8
27	日光灯管	飞利浦	14W	6500K	根	8
28	日光灯管	飞利浦	220-14W	T5	支	8
29	日光灯管	赢辉	21W		只	14
30	日光灯管	飞利浦	14W	14W\865	根	7.5
31	日光灯管	雅比特	21W	T5	根	16
32	日光灯管	飞利浦	20W-40W		根	9
33	节能灯	开尔	4U35W	YBZ220/35-	只	26
34	节能灯	开尔	4U13W	YPZ220/13-	只	25
Fel	日光灯	飞利浦	36W	TL-D36W/54-	根	18.5
36	日光灯	飞利浦	30W	TL-D30W/54-	根	15.5
37	日光灯	飞利浦	18W	18W/54-765	根	8.5
38	LED 玻璃灯管	木林森	T18	8W 6500K	根	15.9
39	LED 玻璃灯管	木林森	T8-60cm	8W 6500K	根	10.59
40	LED 玻璃灯管	木林森	T8-90cm	12W 6500K	根	10.59
41	LED 玻璃灯管	木林森	T8-120cm	16W 6500K	根	9.96
42	日光灯	赢辉	28W		只	23
43	环形灯	佛山	32W		只	18.9
44	节能灯	飞利浦	9W		只	13.5
45	日光灯	飞利浦	28W	TL5	根	9
46	灯管+支架	飞利浦	28W	YZ28RR16	套	42
47	灯管+支架	飞利浦	14W	TCH086	根	28
48	灯管接头	飞利浦	2*0.5cm		根	3
49	日光灯	赢辉	28W	T5	套	18
50	灯管	佛山	26W	T5	只	11.8
51	灯管与支架	飞利浦	28W		套	33
52	节能灯	飞利浦	2U8W		只	12.2
53	节能灯	飞利浦	2U11W		只	18.5

54	单管灯架	飞利浦	20W		套	59.5
55	单管灯架	飞利浦	30W		套	68
56	单管灯架	飞利浦	40W		套	76.5
57	户外防水壁灯	暖朵	16W		个	85
58	碘钨灯管	飞利浦	1000W		根	27.3
59	碘钨灯管	飞利浦	500W		根	18.2
60	碘钨灯管	飞利浦	300W		根	18.2
61	LED 筒灯	联浦	18W 6000K	YT-156 寸	个	32
62	LED 筒灯	联浦	24W 6000K	YT-158 寸	个	51
63	LED 筒灯	辉帅	220V-18W	A6-6.0-18	个	56.7
64	LED 吸顶灯灯芯	佛山	13W		个	12.9
65	LED 吸顶灯灯芯	佛山	17W		只	16.8
66	LED 吸顶灯灯芯	佛山	24W		只	18.8
67	LED 吸顶灯灯芯	佛山	24W	三基色	只	45
68	LED 吸顶灯灯芯	欧普	18W		个	52.5
69	LED 吸顶灯灯芯	欧普	22W			57.9
70	LED 吸顶灯灯芯	欧普	40W		个	77
71	LED 吸顶灯灯芯	雷士照明	12W		只	15.7
72	LED 吸顶灯灯芯	雷士照明	18W		只	18.7
73	LED 吸顶灯灯芯	雷士照明	24W		只	33
74	LED 吸顶灯灯芯	雷士照明	36W		只	42
75	LED 吸顶灯灯芯	雷士照明	48W		只	37.8
76	LED 吸顶灯灯芯	雷士照明	60W		只	53.1

77	吸顶灯芯	佛山	17W		个	25
78	吸顶灯芯	幸福亮亮	18W		只	26
79	吸顶灯	佛山	17W		套	105
80	吸顶灯	科朗	16W	6400K	套	48
81	吸顶灯	佛山	25W		只	50
82	吸顶灯	绿西佶	24W		只	49
83	吸顶灯	国运光电	24W		只	45
84	LED 吸顶灯	飞利浦	16W		套	75.8
85	LED 吸顶灯	飞利浦	32W		套	116
86	LED 吸顶灯	欧普	13W			48
87	LED 吸顶灯	欧普	24W			85
88	LED 吸顶灯	欧普	24W	感应式	套	110
89	LED 吸顶灯	欧普	36W			138
90	T5 LED 一体化 支架灯日光 节能灯	飞利浦	0.3 米 3.4W	暖白光 4000K	套	29.9
91	T5 LED 一体化 支架灯日光 节能灯	飞利浦	0.6 米 6.5W	暖白光 4000K	套	30.9
92	T5 LED 一体化 支架灯日光 节能灯	飞利浦	1 米 11W	暖白光 4000K	套	34.4
93	T5 LED 一体化 支架灯日光 节能灯	飞利浦	1.2 米 13W	暖白光 4000K	套	34.9
94	T5 日光灯管十 支架	飞利浦	14W		根	75
95	T5 日光灯支架	雅比特	14W	WT5-14W	根	21.5
96	T5 日光灯 28W(带支架) YZ28RR16	百分百	28W	YZ28RR16	根	40
97	T5 日光灯	飞利浦	14W/8650.6 米	白光 6500K	根	12.9
98	T5 日光灯	飞利浦	21W/8650.9 米	白光 6500K	根	13.9
99	T5 日光灯	飞利浦	28W/8651.2 米	白光 6500K	根	14.9
100	T5 灯管	飞利浦	T5/14W-28W		支	14.8

	T5/14W-28W					
101	T5LED 灯	飞利浦	T5	6.5W	套	30.9
102	T5 灯架	绿源	T5/8W		套	13
103	T5 灯架	绿源	T5/14W		套	16
104	T5 灯架	绿源	T5/21W		套	18
105	T5 灯架	绿源	T5/28W		套	25
106	T8LED 节能灯	木林森照明	120W	T8	根	18.64
107	T8LED 日光灯 加支架	佛山照明	0.9 米 12W	6500K	套	25.8
108	T8LED 日光灯 加支架	佛山照明	0.9 米 14W	6500K	套	32.8
109	T8LED 日光灯 加支架	佛山照明	1.2 米 18W	6500K	套	26.9
110	T8LED 日光灯 加支架	佛山照明	1.2 米 40W	6500K	套	38.7
111	日光灯架	飞利浦	36W		个	58
112	铝合金灯架	索辉	36W	T8	根	35
113	双管日光灯支 架	飞利浦	36W	18W/815/2P	套	85
114	电子节能灯	三基色	13W	PL-CZP13W/865	只	11
115	紧凑型小罗口	飞利浦	5W	E27-5W-2U	只	11
116	筒灯	HYUNDAI	13W		只	25
117	日光灯支架	飞利浦	30W	TL-D30W/54-	根	55
118	双管灯架	飞利浦	40W		套	60
119	日光灯十支架	赢辉	21W		套	30
120	格栅灯	木林森	600*600		套	98
121	格栅灯	欧普	20W	MDP11236	件	95
122	射灯	飞利浦	35W	C.D	只	8
123	自镇流贡灯	欧司朗	500W	E40	只	43
124	维护防爆灯		LED	300W		250
125	启辉器	飞利浦	C10	4-65W		2
126	启辉器	飞利浦	C2	4-22W	个	3
127	卤素灯	欧司朗	12V/35W	64432	支	14
128	金卤灯	欧司朗	250W		只	126

129	金卤灯	飞利浦	70W		只	98
130	金卤灯整流器	飞利浦	70W		只	102
131	金卤灯触发器	飞利浦	70W		只	32
132	金卤灯电容	飞利浦	70W		只	13
133	钠灯	飞利浦	400W		只	75
134	钠灯整流器	飞利浦	400W		只	220
135	钠灯触发器	飞利浦	400W		只	36
136	钠灯电容	飞利浦	400W		只	46
137	整流器	飞利浦	13W	22V-50HZ	只	23
138	整流器	飞利浦	18W	YDN182N	只	23
139	整流器	飞利浦	36W	BT-ALU 36W	只	22
140	整流器	飞利浦	20W-40W		只	36
141	一拖二电子镇流器	飞利浦	18W	EB-C 218 TLD	只	52
142	一拖三电子镇流器	飞利浦	18W	EB-C218TLD	只	56
143	T5 整流器	飞利浦	T5		只	23
144	电子整流器	佛山	55W	T5	付	16
145	电子整流器	飞利浦	36W		个	29
146	双色软电线	起帆	1.5m ²	60227iecou	米	1.65
147	电源线(塑铜线 mm ²)	起帆	1.5		米	1.7
148	电源线(塑铜线 mm ²)	起帆	2.5		米	3.08
149	电源线(塑铜线 mm ²)	起帆	4		米	4.8
150	电源线(塑铜线 mm ²)	起帆	6		米	7.07
151	电源线(塑铜线 mm ²)	起帆	10		米	7.1
152	电源线(塑铜线 mm ²)	起帆	16		米	12.05
153	电源线(塑铜线 mm ²)	起帆	25		米	18.06
154	电源线(塑铜线 mm ²)	起帆	35		米	25.8

	mm ²)					
155	护套线(mm ²)	熊猫	2×1.5		米	5.3
156	护套线(mm ²)	熊猫	3×2.5		米	8.9
157	护套线(mm ²)	熊猫	3×1.5		米	6.4
158	护套线	铭鹰	1.5m ²	2心	卷	1.8
159	护套线	铭鹰	2.5m ²	ZR-RVV	米	2.2
160	护套线	铭鹰	4m ²	ZR-RVV	米	2.9
161	电缆(mm ²)	起帆	3×10+1×6		米	32
162	电缆(mm ²)	起帆	3×16+1×10		米	46
163	电缆(mm ²)	起帆	3×25+1×16		米	75
164	电缆(mm ²)	起帆	3×35+1×25		米	106
165	电缆(mm ²)	起帆	3×50+1×16		米	143
166	电缆(mm ²)	起帆	3×70+1×35		米	221.76
167	电缆(mm ²)	起帆	3×95+1×50		米	306.1
168	电缆(mm ²)	起帆	3×120+1×70		米	373.5
169	电缆(mm ²)	起帆	3×150+1×70		米	438.8
170	电缆(mm ²)	起帆	4×4+1×2.5		米	25.9
171	电缆(mm ²)	起帆	4×6+1×4		米	37.9
172	电缆(mm ²)	起帆	4×10+1×6		米	60
173	电缆(mm ²)	起帆	4×16+1×10		米	94
174	单开	公牛	10A	86型	个	12
175	单开	公牛	10A	86型		16
176	双开	公牛	10A	86型		21
177	三开	公牛	10A	86型		19
178	2P空开	上海华通	40A	HAB1-63		14
179	2P空开	上海华通	20A	HAB1-63		14
180	2P空开	上海华通	32A	HAB1-63		14
181	3P空开	上海华通	40A	HAB1-63	个	21
182	3P空开	上海华通	20A	HAB1-63		21
183	3P空开	上海华通	25A	HAB1-63	个	21
184	3P空开	上海华通	32A	HAB1-63		21
185	空气开关	施耐德	1P10A		只	17.21
186	空气开关	施耐德	1P16A		只	19.24

187	空气开关	施耐德	1P20A		只	19.24
188	空气开关	施耐德	1P32A		只	21.61
189	空气开关	施耐德	1P40A		只	26.35
190	空气开关	施耐德	1P60A		只	34.81
191	空气开关	施耐德	2P32A		只	51.87
192	空气开关	施耐德	3P16A		只	75.12
193	空气开关	施耐德	3P20A		只	75.12
194	空气开关	施耐德	3P32A		只	81.32
195	空气开关	施耐德	3P40A		只	96.78
196	空气开关	施耐德	3P63A		只	116
197	空气开关	施耐德	3P80A		只	257.6
198	空气开关	施耐德	3P100A		只	283
199	空气开关	施耐德	C65N	20A	只	25.01
200	空气开关	梅兰	I9	20A	只	26
201	双路开关	施耐德	单控	86型	只	12
202	带漏保开关	施耐德	2P32A		只	98.33
203	断路器	德力西	1P-10A	D型	组	22
204	断路器	德力西	1P-16A	D型	组	29
205	断路器	德力西	1P-20A	D型	组	32
206	断路器	德力西	1P-25A	D型	组	35
207	断路器	德力西	1P-32A	D型	组	39
208	断路器	德力西	1P-63A	D型	组	45
209	断路器	德力西	1P-80A	D型	组	53
210	断路器	德力西	2P-10A	D型	组	25
211	断路器	德力西	3P-16A	D型	组	28
212	断路器	德力西	2P-20A	D型	组	35
213	断路器	德力西	2P-25A	D型	组	45
214	断路器	德力西	2P-32A	D型	组	49
215	断路器	德力西	2P-63A	D型	组	55
216	断路器	德力西	2P-80A	D型	组	63
217	断路器	德力西	3P-10A	D型	组	28
218	断路器	德力西	3P-16A	D型	组	35
219	断路器	德力西	3P-20A	D型	组	45

220	断路器	德力西	3P-25A	D 型	组	55
221	断路器	德力西	3P-32A	D 型	组	65
222	断路器	德力西	3P-63A	D 型	组	18.07
223	断路器	德力西	3P-80A	D 型	组	123
224	带漏保开关	施耐德	3P32A		只	254
225	带漏保开关	施耐德	3P63A		只	362
226	漏电开关	正泰	40A		个	22
227	带漏保开关	施耐德	1P16A		只	47
228	漏电断路器	施耐德	16A		组	122
229	熔芯	人民	6A-10A		只	12
230	二眼插座	松日	10A		只	7
231	三眼插座	松日	10A		只	9
232	三眼插座	松日	16A	86 型	只	16
233	五眼插座	公生	10A	86 型	套	12
234	三眼插座	公牛	16A.250V	GN Z3	个	15
235	三眼插座	西门子	16A	GB1002	套	15
236	三眼插头	公生	10A		个	6.83
237	三眼插头	公牛	16A	GN-16	个	6.83
238	三眼带槽插座	施耐德	16A		只	15
239	五眼插座	西门子	10A	86 型	只	11
240	开关面板	国运光电	18.5*16.7		只	11
241	开关	松日	86 型单联		只	9
242	开关	松日	86 型双联		只	13.8
243	开关	松日	86 型三联		只	15.5
244	PVC 电线管	中财	D16		米	1.92
245	PVC 电线管	中财	D20	GB/T5836.2PVC /K2	米	3
246	PVC 电线管	中财	D25	GB/T5836.2PVC /K2.5	米	5.6
247	PVC 电线管	中财	D32		米	5.3
248	PVC 电线管	中财	D40		米	6.7
249	PVC 直接	中材	20MM	20MM	只	2.4
250	黑螺型线管	包朔金属软	直径 20mm	包朔型	米	4.6

		管				
251	黑螺型线管	包朔金属软管	直径 25mr	包朔型	米	5.6
252	PVC 线槽	诚功	3CM	2 米	米	7
253	PVC 线槽	中财	20*10		米	3
254	PVC 线槽	中财	24*14		米	5
255	PVC 线槽	中财	30*15		米	7
256	PVC 线槽	中财	39*19		米	7
257	PVC 线槽	中财	50*25		米	12
258	PVC 线槽	中财	60*40		米	19
259	PVC 线槽	中财	80*50		米	28
260	PVC 线槽	中财	100*50		米	32
261	PVC 电线槽板	起帆	10×50		米	5
262	PVC 电线槽板	中财	15×25		米	8
263	PVC 电线槽板	中财	15×35		米	9
264	PVC 电线槽板	中财	50×80		米	18
265	PVC 电线槽板	中财	50×100		米	22
266	配电箱	远电	15*16	PZ30-4	个	20
267	配电箱	梅兰		2-4 回路	只	20
268	回路明箱	梅兰	8 回路	PZ30	只	65
269	回路明箱	梅兰	10 回路	PZ30	只	68
270	回路明箱	梅兰	12 回路	PZ30	只	74
271	回路箱	梅兰	16 回路	PZ30	个	36
272	回路明箱	梅兰	18 回路	PZ30	只	94
273	回路箱轨道	梅兰	1m	PZ30	根	16
274	回路箱轨道	人民	11m		根	15
275	暗盒盖板	万巨	8*8	86HS50	只	0.5
276	暗盒接口	万巨	2*3		只	0.3
277	明盒	万巨	86#		只	1
278	明盒	万巨	86 型	86HS35	只	6.83
279	暗盒	万巨	86HS35		个	1.5
280	过路盒		15×15		只	22
281	百叶窗式换气	正野	350mm	12 寸 APB30B2-1	套	170

	扉					
282	吸顶换气扇	艾美特	12寸卫生间	XC1506	套	129
283	吸顶换气扇	艾美特	24寸卫生间	XC2006	套	318
284	百叶窗式换气扇	豪庭	250mm	APB25	只	105.0C
285	商用级大功率排气扇	艾美特	0-1000W	MV33H-17	套	149
286	挂壁扇	骆驼	400mm	FB-40	台	135
287	吸顶通扇	正泰	40W.30*30	KHG-18B	套	115
288	吸顶通风扇	正泰	40W.30*30		个	95
289	断路器	施耐德	单 PC20		个	22
290	墙式双向排气扇	正禾	20B		台	160
291	墙式排气扇	正禾	25B		台	180
292	排气扇	正野	10寸		只	150
293	排气扇	正野	12寸		只	182
294	排气扇	正野	44W\180mm	BPT18-44A	套	220
295	排气扇	正野	25b		只	178
296	尼龙扎带	ZHIBO	4×15 4×20		包	16
297	铜排		4cm		根	102
298	防火泥		20KG	DR A2HFHF01	袋	85
299	电工胶带	3m		高粘度	卷	3.5
300	电度表		单相		只	35
301	配电柜锁	地球	3CM*12		只	8
302	校内路灯配件		电熔		只	20
303	校内路灯配件		金卤灯 150W		只	62
304	校内路灯配件		触发器		只	20
305	校内路灯配件		熔芯		只	2

上下水维修材料

序号	材料名称	现有品牌	现有规格	现有型号	单位	参考价格(元)
1	PVC 管帽	伟星	4#	1.0MPA40	个	4.58
2	PVC 存水弯	索邦	S	D50	个	5.5
3	PVC 弯头	中财	∠45°	GB/T5836.2PVC/U2	个	2.9

4	PVC 弯头	中财	∠90°	GB/T5836.2PVC/U3	个	3.8
5	PVC 三通	中财	D50	GB/T5836.2PVC/U3	个	5.7
6	PVC 直接	中财	D50	GB/T5836.2PVC/U3	个	5
7	PVC 管扣	中财	D20	GB/T5836.2PVC/K2	只	0.2
8	排水管材	中财	D50		米	9.2
9	排水管材	中财	D75		米	19.5
10	排水管材	中财	D110		米	26.5
11	排水管材	中财	D160		米	63
12	排水管材	中财	D200		米	130
13	排水立管检查口	中财	50		个	8
14	排水立管检查口	中财	75			12
15	排水立管检查口	中财	110		个	26
16	排水立管检查口	中财	160		个	55
17	排水 45°弯头	中材	25		个	3.8
18	排水 45°弯头	中材	32			3.8
19	排水 45°弯头	中材	40		个	4.4
20	排水 45°弯头	中材	50		个	7
21	排水 45°弯头	中材	63		个	9
22	排水 45°弯头	中财	75		个	12
23	排水 45°弯头	中财	110		个	13.7
24	排水 45°弯头	中财	160		个	34.18
25	排水 45°弯头	中财	200		个	68
26	排水 90°弯头	中财	50		个	4
27	排水 90°弯头	中财	75		个	7.22
28	排水 90°弯头	中财	110		个	13.3
29	排水 90°弯头	中财	160		个	47.5
30	排水 90°弯头	中财	200		个	72
31	排水 90°弯头检查口	中财	50		个	8
32	排水 90°弯头	中财	75		个	12

	检查口					
33	排水 90°弯头 检查口	中财	110		个	16
34	排水 90°弯头 检查口	中财	160		个	22
35	存水弯(P 弯)	中财	50		个	9
36	存水弯(P 弯)	中财	75		个	21
37	存水弯(P 弯)	中财	110		个	44
38	存水弯(P 弯)	中财	160		个	75
39	存水弯(S 弯)	中财	— A		个	11
40	存水弯(S 弯)	中财	75		个	29
41	存水弯(S 弯)	中财	110		个	58
42	束节	中材	D16		个	0.5
43	束节	中材	D20		个	0.8
44	束节	中材	D25		个	0.9
45	束节	中材	D32		个	1.2
46	束节	中材	D40		个	2
47	杯梳	中材	D16		个	0.8
48	杯梳	中材	D20		个	1
49	杯梳	中材	D25			1.4
50	杯梳	中材	D32		个	1.6
51	杯梳	中材	D40		个	1.8
52	杯梳	中材	D50		个	2.4
53	斜三通(异径)	中财	75×50		个	14
54	斜三通(异径)	中财	110×50			14.21
55	斜三通(异径)	中财	110×75			17.89
56	斜三通(异径)	中财	160×110			48.52
57	瓶型三通	中财	110×50			19
58	瓶型三通	中财	110×75			28
59	束节	中财	50			2
60	束节	中财	75			8
61	束节	中财	110			10
62	束节	中财	160			18

63	束节	中财	200			32
64	清扫口	中财	50			8
65	清扫口	中财	75			9
66	清扫口	中财	110			15
67	清扫口	中财	160			36
68	内牙弯头(带铜)PVC	中财	20		只	5
69	内牙弯头(带铜)PVC	中财	25		只	8
70	内牙弯头(带铜)PVC	中财	32		只	11
71	内牙街头(带铜)PVC	中材	20		只	5.6
72	内牙街头(带铜)PVC	中材	25		只	8
73	内牙街头(带铜)PVC	中材	32		只	11
74	强卡	中材	D16			1
75	强卡	中材	D20			1
76	强卡	中材	D25			1.2
77	强卡	中材	D32			1.6
78	强卡	中材	D40			1.8
79	强卡	中材	D50			1.8
80	月弯	中材	D32			3
81	月弯	中材	D40			6
82	月弯	中材	D50			9
83	正三通(等径)	中财	50			8
84	正三通(等径)	中财	75			14
85	正三通(等径)	中财	110		个	29
86	正三通(等径)	中财	110(背)			29
87	正三通(等径)	中财	110(侧)			29
88	正三通(等径)	中财	160			75
89	正三通(等径)	中财	200			98
90	异径接	中财	75×50			17

91	异径接	中财	110×50			21
92	异径接	中财	110×75			21
93	异径接	中财	160×110			32
94	异径接	中财	200×160			54
95	伸缩节	中财	50			5
96	伸缩节	中财	75			10
97	伸缩节	中财	110			15
98	伸缩节	中财	160			31.4
99	伸缩节	中财	200		个	55
100	PPR 水管	皮尔萨	D20	SHPRI	米	17
101	PPR 水管	皮尔萨	D20	SHPRI	米	17
102	PPR 水管	中材	20MM		米	10.61
103	PPR 水管	美尔固	20×3.4		米	22
104	PPR 水管	美尔固	25×4.2)	33
105	PPR 水管	美尔固	32×5.4		米	52
106	PPR 水管	美尔固	40×6.7		米	72
107	PPR 水管	美尔固	50×8.3		米	95
108	PPR 水管	美尔固	60×10.5		米	128
109	PPR 内丝直接	皮尔萨	D25	PPR	只	9
110	PPR 外丝弯头	皮尔萨	D25	PPR	只	9
111	PPR 内丝直接	皮尔萨	D32	PPR	只	14
112	PPR 内丝弯头	皮尔萨	D32	PPR	只	18
113	PPR 内丝直接	中财	4分		只	17
114	PPR 内丝三通	中财	4分		只	37
115	PPR 弯头	皮尔萨	D20	PYS		8
116	PPR 三通	皮尔萨	D20	PYS		9
117	PPR 三通	皮尔萨	D25	XPDRNP		18
118	PPR 直接	皮尔萨	D25	XPDRNP		15
119	PPR 直接	皮尔萨	D32	PPR	只	14
120	PPR 直接	皮尔萨	D20	PYS	个	9
121	直节 PPR	美尔固	20		只	3.5
122	直节 PPR	美尔固	25		只	6
123	直节 PPR	美尔固	32		只	14

124	直节 PPR	美尔固	40		只	22
125	直节 PPR	美尔固	50		只	42
126	直节 PPR	美尔固	63		只	50
127	三通 PPR	美尔固	20		只	14
128	三通 PPR	美尔固	25		只	22
129	三通 PPR	美尔固	32		只	26
130	三通 PPR	美尔固	40		只	44
131	三通 PPR	美尔固	50		只	49
132	三通 PPR	美尔固	63		只	53
133	90°弯头 PPR	美尔固	20		只	6
134	90°弯头 PPR	美尔固	25		只	9
135	90°弯头 PPR	美尔固	32		只	12
136	90°弯头 PPR	美尔固	40		只	20
137	90°弯头 PPR	美尔固	50		只	36
138	90°弯头 PPR	美尔固	63		只	58
139	45°弯头 PPR	美尔固	20		只	3.4
140	45°弯头 PPR	美尔固	25		只	6.5
141	45°弯头 PPR	美尔固	32		只	13
142	45°弯头 PPR	美尔固	40		只	18
143	45°弯头 PPR	美尔固	50		只	33
144	45°弯头 PPR	美尔固	63		只	57
145	内牙三通 PPR	美尔固	20×%		只	26
146	内牙三通 PPR	美尔固	25×%		只	33
147	内牙三通 PPR	美尔固	25×%		只	43
148	内牙三通 PPR	美尔固	32×2		只	43
149	内牙三通 PPR	美尔固	32×4		只	48
150	内牙三通 PPR	美尔固	32×1		只	75
151	内牙三通 PPR	美尔固	40×1		只	83
152	内牙三通 PPR	美尔固	40×%		只	86
153	内牙三通 PPR	美尔固	50×14		只	98
154	内牙三通 PPR	美尔固	60×2		只	135
155	内牙接头 PPR	美尔固	20×%		只	29
156	内牙接头 PPR	美尔固	25×%		只	38

157	内牙接头 PPR	美尔固	25×/		只	43
158	内牙接头 PPR	美尔固	32×		只	45
159	内牙接头 PPR	美尔居	32×4		只	48
160	内牙接头 PPR	美尔固	32×1		只	76
161	内牙接头 PPR	美尔固	40×14		只	89
162	内牙接头 PPR	美尔固	40×1		只	96
163	内牙接头 PPR	美尔固	40×34		只	98
164	内牙接头 PPR	美尔固	50×1		只	145
165	内牙接头 PPR	美尔固	50×1%		只	155
166	内牙接头 PPR	美尔固	63×2		只	198
167	外牙接头 PPR	美尔固	20×		只	19
168	外牙接头 PPR	美尔固	25×%		只	35
169	外牙接头 PPR	美尔固	25×%		只	42
170	外牙接头 PPR	美尔固	32×%		只	45
171	外牙接头 PPR	美尔固	32×34		只	49
172	外牙接头 PPR	美尔固	32×1		只	77
173	外牙接头 PPR	美尔固	40×1		只	81
174	外牙接头 PPR	美尔固	40×94		只	96
175	外牙接头 PPR	美尔固	50×1		只	98
176	外牙接头 PPR	美尔固	50×1%		只	145
177	外牙接头 PPR	美尔固	63×2		只	186
178	外牙三通 PPF	美尔固	20×%		只	27
179	外牙三通 PPR	美尔固	25×%		只	39
180	外牙弯头 PPR	美尔固	20×%		只	42
181	外牙弯头 PPR	美尔固	25×%		只	47
182	外牙弯头 PPR	美尔固	25×34		只	58
183	外牙弯头 PPR	美尔固	32×4		只	59
184	外牙弯头 PPF	美尔固	32×1		只	62
185	外牙弯头 PPR	美尔固	40×1%		只	65
186	外牙弯头 PPR	美尔固	50×1%		只	116
187	外牙弯头 PPR	美尔固	63×2		只	165
188	内牙弯头 PPR	美尔固	20×%		只	28
189	内牙弯头 PPR	美尔固	25×%		只	36

190	内牙弯头 PPF	美尔固	25×		只	43
191	内牙弯头 PPR	美尔固	32×		只	43
192	内牙弯头 PPR	美尔固	32×4		只	48
193	内牙弯头 PPR	美尔固	32×1		只	76
194	内牙弯头 PPF	美尔固	40×1%		只	83
195	内牙弯头 PPF	美尔固	40×1		只	86
196	内牙弯头 PPR	美尔固	40×34		只	98
197	内牙弯头 PPR	美尔固	50×1%		只	135
198	内牙弯头 PPR	美尔固	63×2		只	180
199	金属管卡 PPR	美尔固	20		只	4
200	金属管卡 PPR	美尔固	25		只	5
201	金属管卡 PPR	美尔固	32		只	5.5
202	金属管卡 PPR	美尔固	40		只	6
203	金属管卡 PPR	美尔固	50		只	8
204	金属管卡 PPR	美尔固	63		只	10
205	伸缩节 PPR	美尔固	20		只	14.5
206	伸缩节 PPR	美尔固	25		只	16.5
207	伸缩节 PPR	美尔固	32		只	20.6
208	伸缩节 PPR	美尔固	40		只	25
209	伸缩节 PPR	美尔居	50		只	32
210	含铁法兰 PPR	美尔固	50		只	85
211	含铁法兰 PPR	美尔固	63		只	90
212	含铁法兰 PPR	美尔固	75		只	110
213	PPR 管卡	皮尔萨	3.2cm	PPR	个	2.8
214	PPR 管卡	皮尔萨	2cm	PPR	个	1.8
215	球墨管	壁厚 6	100		6 米	94
216	球墨管		150		6 米	128
217	球墨管		200		6 米	240
218	金属丝软管	荣图	30		根	23
219	金属丝软管	荣图	40		根	20
220	金属丝软管	荣图	50		根	24
221	金属丝软管	荣图	60		根	26
222	金属丝软管	荣图	80		根	45

223	不锈钢软管	舒适	20cm	防爆型	根	17
224	不锈钢软管	恩贝拉	30cm	防爆型	根	19
225	不锈钢软管	方威	32*20	防爆型	根	21
226	不锈钢下水软管	佳迪	80cm	防爆型	根	34
227	铜外丝直接	培松	4分		个	3
228	铜外丝	锦财	6分		个	28
229	铜直接	中财	25	CXL	只	16
230	铜弯头	中财	20	CXL	只	14
231	铜直接	培松	1寸	3.8*?	个	8
232	铜三通	中财	6寸	铜	只	26
233	铜三通	培松	1寸	T1" F	个	18
234	铜球控制器	埃美柯	20	4分	个	55
235	铜球阀	金沃达	6分		只	30
236	铜球阀	特力	1.6MPA	4#	个	30
237	管冒	中财	4分		只	1.5
238	管卡	中财	50		个	2.8
239		中财	75		个	5
240	管卡	中财	110		个	7
241	管卡	中财	160		个	9
242	管卡	中财	200		A	16
243	双活节铜球阀 PPF	美尔固	20		只	25
244	双活节铜球阀 PPR	美尔固	25		只	34
245	双活节铜球阀 PPR	美尔固	32		只	55
246	双活节铜球阀 PPR	美尔固	40		只	65
247	双活节铜球阀 PPR	美尔固	50		只	89
248	双活节铜球阀 PPR	美尔固	63		只	98
249	截止阀 PPR	美尔固	20		只	98

250	截止阀 PPR	美尔固	25		只	145
251	截止阀 PPR	美尔固	32		只	186
252	截止阀 PPR	美尔固	40		只	205
253	截止阀 PPR	美尔固	50		只	245
254	截止阀 PPR	美尔固	63		只	285
255	全塑活节(冷水)PPR	美尔固	20		只	28
256	全塑活节(冷水)PPR	美尔固	25		只	37
257	全塑活节(冷水)PPR	美尔固	32		只	43
258	全塑活节(冷水)PPR	美尔固	40		只	44
259	全塑活节(冷水)PPR	美尔固	50		只	48
260	全塑活节(冷水)PPR	美尔固	63		只	77
261	全塑球阀(冷水)PPR	美尔固	20		只	83
262	全塑球阀(冷水)PPR	美尔固	25		只	87
263	全塑球阀(冷水)PPR	美尔固	32		只	83
264	全塑球阀(冷水)PPR	美尔固	40		只	87
265	全塑球阀(冷水)PPR	美尔固	50		只	98
266	全塑球阀(冷水)PPR	美尔固	63		只	107
267	法兰闸阀	夏新	φ50			180
268	法兰闸阀	夏新	φ65		个	240
269	法兰闸阀	夏新	φ80		个	287
270	法兰闸茂	夏新	φ100		个	320
271	法兰闸阀	夏新	φ150		个	590
272	法兰止回阀	光进	φ50			190
273	法兰止回阀	光进	φ65			245

274	法兰止回阀	光进	φ80			310
275	法兰止回阀	光进	φ100			340
276	法兰止回阀	光进	φ150		个	580
277	阀门(铜)	杰克龙	φ32		只	102
278	阀门(铜)	杰克龙	φ40		只	136
279	阀门(铜)	杰克龙	φ50		只	240
280	阀门(铜)	杰克龙	φ65		只	354
281	阀门(铁)	厦新	φ100		只	350
282	阀门(铁)	厦新	φ150		只	520
283	阀门(铁)	厦新	φ200		只	875
284	铁快接		φ15		只	41
285	铁快接		φ20		只	58
286	铁快接		φ25		只	68
287	铁快接		φ32		只	82
288	铁快接		φ40		只	94
289	铁快接		φ50		只	132.21
290	铁快接		φ65		只	217
291	铁快接		φ80		只	259.85
292	铁快接		φ100		只	438
293	劳钢管		φ15		米	9.6
294	劳钢管		φ20		米	16
295	劳钢管		φ25		米	22.3
296	劳钢管		φ32		米	26
297	劳钢管		φ40		米	32
298	劳钢管		φ50		米	43
299	止回阀	光进	50		只	145
300	止回阀	光进	80		只	319
301	止回阀	光进	100		只	625
302	止回阀	光进	150		只	940
303	波纹管	公元	200		米	40.5
304	波纹管	公元	315		米	73.5
305	波纹管	公元	160		米	24.46
306	波纹管	中财	110		米	24.5

307	生料带	海立	19*15mm	无油型	卷	2.88
308	波纹水管	苏逸	40CM		根	16
309	低水箱进水阀	洁玉	蹲式		套	42
310	压力表	正保	1.6MPA	Y-100	个	28
311	液位控制器	精士	UOK,03		只	117.5
312	不锈钢外闷头	中财	4分	V2-150-304	只	4.5

五金类维修材料及其它

序号	材料名称	现有品牌	现有规格	现有型号	单位	参考价格(元)
1	折手锁		依玛牌		把	65
2	折手锁		德朗牌		把	75
3	折手锁		天宇牌		把	88
4	厨房柜锁	帝高	138-32		把	15.44
5	抽屉锁	808	50MM		把	19
6	球形锁	奈我何	35mm-60mm	587S/SET	套	48
7	抽屉柜锁	小博士	2*6cm		个	19
8	长柄挂锁	地球	40mm	404B	把	18
9	配电柜锁	美琦	11*2.57		只	25
10	门锁	牛头	二保险	14246	把	22
11	门锁	牛头	三保险	6162/3B	把	26
12	铝合金大门地锁	丰收	全铜锁芯	9412	把	154
13	抽屉锁	小博士	4*4		把	5
14	铜锁挂锁	神吉	63mm	APL226	把	20
15	锁芯(常)	QUALITY	标 50MM		个	50
16	锁芯	QUALITY	50MM		只	55
17	锁芯	美琦	70mm	35mm+35mm	把	48
18	执手锁锁芯	品典	特 07-07		把	68
19	铝合金门锁芯	LOCK	70mm	28 型	把	36
20	卫生间门锁	TOTO	5cm	塑料	个	12
21	不锈钢插销	其他	2 寸		副	5
22	不锈钢插销	硕贝德	300mm		副	16
23	不锈钢插销	硕贝德	4 分		副	5

24	玻璃门地锁	YILI	PUSO10		把	70
25	柜子插销	小博士	8*1		副	9
26	搭扣	纳多利	2#		个	3
27	横插销		300cm		副	26
28	门插销	杰科	200mm	不锈钢	副	23,50
29	门插销	硕贝德	不锈钢 8 寸		副	21
30	木门铰链	雷世龙	不锈钢		副	24
31	铰链	克尔希	大弯	10CM	副	16
32	铰链	奥胜	7*2.5		副	5
33	铰链	吉祥龙	不锈钢 4 寸		副	19
34	门吸	采雅	打孔强磁	LSL304	副	28
35	门吸	固特	A 级	206	个	28
36	地弹簧	GMT	N818		只	299
37	抽屉滑槽(滑轮)		35cm		副	12.99
38	抽屉滑槽(滑轮)		40cm		副	14.89
39	抽屉滑槽(滑轮)		45cm		副	16.99
40	抽屉滑槽(滑轮)		50cm		副	18.99
41	抽屉滑槽(弹珠)		35cm		副	26.55
42	抽屉滑槽(弹珠)		40cm		副	28
43	抽屉滑槽(弹珠)		45cm		副	30.5
44	抽屉滑槽(弹珠)		50cm		副	33.45
45	毛刷	东海	10 寸		把	7.6
46	小毛刷	实达	1 寸		把	1.8
47	毛刷		5#		只	3.6
48	毛刷		3#		只	2.7
49	油漆刷	永固	2.5 寸		把	3
50	油漆刷	永固	1 寸		只	2

51	油漆刷	长命	5#		只	5
52	油漆刷	长命	1#		把	2
53	防锈漆(铁红)	申江	3kg		桶	45
54	中绿漆	古象	16KG		桶	280
55	调和漆中灰等	申江	3kg		桶	41
56	喷漆	保赐利	400ml	BB/T00047	瓶	12
57	除锈剂	蒙奇	400ml	Q/SJJH002	瓶	16
58	除锈剂	自由能	450ml		瓶	19
59	乳胶漆	立邦	20kg		桶	329
60	乳胶漆	中南	20kg		桶	235
61	细木工板		硫胺芯		张	192
62	细木工板		杉木芯		张	175
63	多层板	兔宝宝	五厘		张	139
64	多层板	兔宝宝	九厘		张	207
65	多层板	兔宝宝	十二厘		张	273
66	多层板	兔宝宝	三夹板		张	89
67	木方		4×3		根	12.68
68	夹芯板		5cm		平方米	79
69	夹芯板		7.5cm		平方米	95
70	石膏板	银城	59.5*59.5	绿色环保	块	16
71	石膏板	快云	2.8		平方米	17.5
72	石膏板		2.4m		张	35
73	石膏板		3m		张	50
74	石膏板	快云	2.8		平方米	17.5
75	石膏板	银城	59.5*59.5	绿色环保	块	18
76	矿棉板	阿姆斯特壮	60x60		块	11.5
77	角铁		5×5		米	19
78	角铁		4×4		米	13.5
79	角铁		3×3		米	12
80	膨胀螺丝	新证	200g	8#	个	2

81	膨胀管	海雷	直径 6MM	长 2.8CM	袋	25
82	铁膨胀	ZHIBO	6mm		只	1.3
83	铁膨胀	ZHIBO	8mm		只	1.9
84	铁膨胀	ZHIBO	10mm		只	2.6
85	铁膨胀	ZHIBO	12mm		只	3.2
86	铁膨胀	ZHIBO	14mm		只	4.6
87	膨胀管	ZHIBO	8mm		只	0.4
88	马桶盖	HCG	普通		个	95
89	马桶盖	HCG	加厚		个	135
90	马桶盖	洁康	118		个	90
91	铸铁窨井(圆)		600		套	678
92	铸铁窨井(圆)		500		套	546
93	铸铁窨井(圆)		700		套	920
94	铸铁窨井(方)	25t	600		套	620
95	铸铁窨井(方)	25t	400		套	311
96	铸铁窨井(方)	45t	700		套	960
97	水泥窨井铁边		700×700		套	296
98	水泥窨井铁边		600×600		套	234
99	水泥窨井铁边		500×500		套	195
100	水泥窨井铁边		600×600		套	285
101	水泥窨井铁边		600×500		套	325
102	水泥窨井铁边		500×500		套	300
103	水泥窨井铁边		500×400		套	210
104	水泥窨井铁边		650×650		套	310
105	水泥窨井铁边		400×300		套	155
106	复合窨井(圆)		600×600		套	630
107	复合窨井(圆)		500×500		套	185
108	复合窨井(圆)		400×400		套	376
109	复合窨井(方)		600×600		套	295
110	复合窨井(方)		500×500		套	175
111	复合窨井(方)		400×400		套	160
112	水泥窨井(方)		650×650		套	165
113	水泥窨井(方)		600×600		套	195

114	水泥窨井(方)		500×500		套	195
115	污水井盖子		500		套	248
116	抢修节		φ50		只	70
117	抢修节		φ65		只	93
118	抢修节		φ80		只	102
119	水槽下水	绵亿	32MM		只	45
120	软管	柯宁	R15-30	F15	根	15
121	吊卡	中财	50		个	3
122	吊卡	中财	75		个	4.5
123	吊卡	中财	110		个	7
124	吊卡	中财	160		个	12
125	雨水斗(方)	中财	110		个	32
126	雨水斗(方)	中财	110×75		个	32
127	雨水斗(直落式)	中财	110		个	29
128	铆钉	宏达	4" *13		盒	31
129	铆钉	宏达	5"*16		盒	35
130	麻花钻		4mm		个	3.2
131	麻花钻	黑人	6MM		个	5.5
132	钻头	杭昌	6mm	6*140	根	3.5
133	冲击钻头	杭昌	8mm	8*150	个	16
134	中空膨胀螺栓	其他	M8*80		个	1
135	自攻螺丝	华司大扁头 钻尾丝	4.2X13mm	MJL-ZW	盒	32
136	不锈钢螺丝		4mm		只	0.2
137	干壁钉	拉法特	3.5mm	高强度型	盒	23
138	圆柱型广告螺丝	金阳	16*25		套	1.5
139	白水泥	海螺	425		包	51
140	快干水泥	海螺	25kg		包	28
141	801 胶水	好易新	20kg		桶	195
142	AB 胶	鹏宇	小	100ML	合	16
143	AB 胶	鹏宇	大	200ML	合	28

144	万能胶	汉高百得	小		听	44.1
145	万能胶	汉高百得	大		桶	228
146	透明硅胶	道康宁	300ml	中性硅酮	支	18
147	透明硅胶	道康宁	300ML	防霉硅胶	支	43
148	万能胶	好上好	3L	环保型	桶	60
149	玻璃		3mm		平方米	55
150	玻璃		5mm		平方米	115
151	有机玻璃		3cm		平方米	79
152	有机玻璃		4cm		平方米	90
153	有机玻璃		5cm		平方米	120
154	衣帽钩		5 档		只	22
155	衣帽钩		6 档		只	26.3
156	衣帽钩		7 档		只	28
157	闭门器	坚博	A-062		套	70
158	闭门器	GMT	052X	52kg	套	105
159	闭门器	GMT	0105X	105kg	套	180
160	窗户拉手	春光	100mm	不锈钢	副	11
161	镀克拉手		6 寸		只	4.8
162	防滑贴条	定制	宽 6VM		米	10
163	美文纸	快云	纸质		张	4
164	美纹纸	雅萍	宽 2 厘米		卷	4
165	警示胶带	永乐	4.8cm	黑黄	卷	17.9
166	警示胶带	永乐		金黄	卷	37.9
167	双面胶	进口	2 公分		卷	7
168	白色广场砖		10×10		箱	47.65
169	地砖		30×30		片	8.5
170	地砖		50×50		片	22
171	地砖		60×60		片	28
172	外墙砖		5×20		箱	79

173	墙面砖		20×30		片	9.5
174	龙骨	杰科	60.5*60.5	金槽型	根	18
175	龙骨架	杰科	3m	金槽型	根	32.37
176	自来水龙头	绿太阳	4分		只	45
177	洗衣机龙头	绿太阳	4分		只	45
178	台盆龙头	吉思达	单冷		只	69
179	台盆龙头	九牧	X77002-238		只	65
180	常用水龙头	水花	4mm		个	25
181	鹅颈龙头		单冷		只	45
182	冷热水龙头	格加仑	304		套	165
183	加长型自来水龙头	绿太阳	4分		只	59
184	淋浴花洒	洋溢	4分		只	30
185	尼龙落水	张家港	50MM		根	10
186	拖把池下水器	波士洁	BSJ026		个	18
187	不锈钢内闷头	中财	4分	304	只	6
188	高水箱配件	天熠	DN50		套	30
189	花洒调节底座	奇欣	DN25MM		只	30
190	小便池下水软管	舒逸	250V	10A	只	20
191	不锈钢焊条	金桥	2.5*300mm	A102	袋	32
192	电焊条	金桥	φ3.2*350mn	5KG	盒 (100根)	106
193	砂纸	祥麟	230MMX280MM	MODEL	张	0.33
194	砂纸	飞轮	粗, 细		张	1
195	润滑油	鲁岳	14KG	3#	桶	265
196	黄油	长青化工	250g	GB7324-94	包	19
197	批头	黑人	6.5cm	S2	个	4.6
198	锯条	大炮	300mm	18T	根	0.5
199	钢丝刷	永固	铁		把	10
200	水表	上水	20		只	124
201	二线槽橡胶减数带	定制	一孔线槽	高 2.5CM	米	32

202	铝合金检修口	鉴道	500*500	托板式	套	75
203	窗帘道轨	联科	25*20*1.2	重型	米	27.9
204	滚筒	华盛	5#		只	12
205	填缝膏		20kg		桶	54.59
206	水不漏	东方雨虹	环保		包	25.5
207	腻子粉	壁丽宝	20kg		袋	38
208	铝合金梯子	慧得	1.2m	铝合金	把	173
209	环卫桶	白云	240L		只	198

弱电维修材料

序号	材料名称	现有品牌	现有规格	现有型号	单位	参考价格(元)
1	音频线	秋叶源	100米		卷	414
2	VGA线	绿联	5米		根	46
3	VGA线	绿联	10米		根	85
4	VGA线	绿联	15米		根	138
5	HDMI线(扁)	绿联	5米		根	69
6	网线插座	公生	86型	G07T102	个	23.2
7	拖线板	公牛	3m	GN-403	个	49.5
8	电池	南孚	5#	LR03-2B	节	2.48
9	电池	南孚	7#	LRO3-3B	节	2.5
10	电池	金霸王	5#		节	2.5
11	电池	金霸王	7#	5004252	节	2.5
12	电池	白象	1#	高能	只	5
13	电话线	起帆	四芯		米	1.2
14	电脑线	普联	超5类		米	3.05
15	电脑线	普联	6类		米	5.33
16	电脑线	普联	7类		米	9.55

公共区域易耗品材料

序号	材料名称	现有品牌	现有规格	现有型号	单位	参考价格(元)
1	洗手液	乐宜美	4GAL	RAYMAX	箱	196
2	洗手液	威露士	525ML		瓶	24.5
3	洗手液	蓝月亮	5KG		桶	65

4	擦手纸	五月花	200抽×20包	A181600	箱	135.2
5	擦手纸	清风	200抽×20包	913A	箱	147
6	卷筒纸	唯洁雅	120mm×95mm(2层)	VJ03AS1	箱	160
7	无尘粉笔	福牌	48支		盒	2.4
8	无尘粉笔	GIOTTO(法)	10支		盒	9.5
9	无尘粉笔	绘尔乐	12支	白色	盒	9
10	无尘粉笔	绘尔乐	12支	彩色	盒	9
11	无尘粉笔	天神	72/盒	白色	盒	58
12	无尘粉笔	天神	72/盒	彩色	盒	105
13	白板墨水笔	东洋	100支	Zp-1254	盒	105
14	纸杯	传美			只	0.5
15	板擦布				个	4.5
16	肥皂架		小		个	26.9
17	肥皂架		大		个	38.4
18	洗手液盒	瑞沃	500ML		只	28
19	除胶剂	奥大林	450ml	Q/DTHL	瓶	14.8

保洁材料

序号	材料名称	现有品牌	现有规格	现有型号	单位	参考价格(元)
1	杀虫剂	雷达	600mL	无香	瓶	16
2	消毒片	申乐	100片	Q\VCMV2-2014	瓶	8.5
3	消毒粉	申乐	500g	Q\VCMV1-2014	袋	14
4	垃圾袋		70x90	黑色	只	0.26
5	檀香	古城	12袋×4单盘	HB62	盒	5
6	84消毒液	爱特福牌	1x20瓶	750ml	瓶	8
7	全能水清洁剂	洁霸牌	1x4桶		桶	118
8	帮洁		1x20瓶	清香型	箱	115.6
9	洁瓷精		1x50包		箱	82
10	洗衣粉	雕牌	1x20包		袋	1.9
11	厕所香片				片	4.5
12	芳香球				条	10
13	管道疏通剂		258g		瓶	22.5

七、服务期限

2025年3月1日-2026年2月28日（共12个月）。

八、付款方式

- 1、考核专用金，是指本合同标的额即总服务费用的约10%(百分之十)；
- 2、其余总服务费的约90%分四次支付，合同签订后按季度在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。

九、承担风险

- 1、若在服务期限内发生重大财务损失，采购人可以要求供应商承担一定比例的赔偿责任。
- 2、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，采购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。
- 3、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，合同期内采购人不承担上调工资标准所增加的任何费用。

十、其它

- 1、供应商需提供针对本项目的人员培训体系、明确的岗前、岗中培训方案。
- 2、供应商需提供针对本项目后勤宿舍物业管理服务工作中可能发生的各类典型或常见问题或特点提供深入的认识与分析及合理可行的处理实施方案。

第四章 合同条款

复旦大学 2025-2026 年枫林校区斜土路 2200 弄后勤宿舍 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，经过快速交易程序，甲方将位于 XX 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：复旦大学枫林校区斜土路 2200 弄后勤宿舍物业管理服务
- 2、物业类型：集体宿舍物业管理
- 3、座落位置：上海市徐汇区斜土路 2200 弄 26 号院内
- 4、物业范围：后勤员工集体宿舍主楼、副楼和室外区域。

第三条 管理事项

- 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（详见附件二）。若遇情况发生变化，甲、乙双方经协商一致后决定增减。

第四条 管理期限

本次采购期限为 年 月 日至 年 月 日，本合同管理服务期限自 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、考评乙方管理工作的执行情况，如甲方发现乙方管理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、乙方从业人员如有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、按时向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、是否提前终止续签事宜。

年度考核得分	考核专用金支付比例
60 分以下 (不含 60 分)	不达标，考核专用金全部扣除
60~70 分 (含 60 分)	支付 70%
70~80 分 (含 70 分)	支付 80%
80~85 分 (含 80 分)	支付 90%
85~90 分 (含 85 分)	支付 95%
90~92 分 (含 90 分)	支付 98%
92 分以上 (含 92 分)	支付 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的，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，或考核结果在60分以下(不含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。

如因乙方和所属人员的责任导致学校发生火情(消防车到场出水)，或一年内发生两次以上火警事件的，将参照学校有关规定，立即终止校内项目，并且在一定期限内限制参加学校采购活动。

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按季度在乙方开具有效发票后支付。考核专用金待考核完成后支付。

3、本合同的物业管理服务费每3个月支付一次，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。

4、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：

开户行：

开户帐号：

第八条 违约条款

- 1、甲乙双方均应按照本合同约定履行相关义务。
- 2、乙方不得无故提前终止本合同；如有违约的，乙方应向甲方支付本合同金额的 10%作为违约金；如造成甲方损失大于违约金的，乙方还应赔偿甲方损失与违约金之间的差额。

第九条 免责条款

一、在下列情形发生时，甲方可以免责。

1、乙方服务人员的工资、税金、奖金、加班费、高温费、社会保险等均由乙方发放和缴纳，如乙方违反的，相应责任由乙方自行承担，与甲方无关。

2、乙方服务人员任何行为产生的不良后果均由乙方承担，与甲方无关。

二、在下列情形发生时，乙方可以免责。

1、乙方因履行物业服务时需要停水、停电、停止公用设施设备使用，已事先告知甲方和物业使用人的，由此产生的损失，乙方不承担责任。

2、非因乙方原因出现供水、供电及其他公用设施设备运行障碍造成损失的，乙方不承担责任。

第十条 附则

1、甲方委派专人与乙方工作对接。甲、乙双方的联系方式如下：

甲方联系人： 电话：

乙方联系人： 电话：

2、物业维修建立统一的报修流程、日常维修管理制度和快速反应机制，完善修理完毕后客户回访机制、用户评价机制。室内外公共区域 10000 元以下零星维修业务由投标人提供 24 小时物业维修服务，即物业公共区域内单次单项零星维修、维护材料费小于等于 10000 元的由投标人负责维修维护并承担相应材料费用（以下情形除外：1、由招标人提出的新建、改造、装饰项目；2、因台风、暴雨、冰冻等不可抗力导致房屋本体或设施设备损毁的；3、因第三方人为因素导致房屋本体或设施设备损坏且未发现或找到第三方的）。

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、本合同书一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，经双方签字盖章后生效。

甲方：复旦大学

法定代表人：

授权代表人：

单位公章

日期：

乙方：

法定代表人：

授权代表人：

单位公章

日期：

附件：成交通知书

成交通知书（格式）

_____：

复旦大学 2025-2026 年枫林校区斜土路 2200 弄后勤宿舍物业管理服务（项目编号：FW2025021001），经评审确定贵司为成交单位，成交金额：人民币_____元 CNY_____。

请你单位在成交通知书发出之日起三十日内与采购人签订合同。

采购人：复旦大学

采购代理：江苏省华采招标有限公司

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

一、响应函

致：_____ (采购人和采购代理机构名称)

根据贵方_____项目的响应邀请书(项目编号为：_____),
现正式授权的下列签字人_____ (姓名和职务)代表供应商_____
(供应商的名称), 递交响应文件。

据此函, 签字人兹宣布同意如下:

- (1) 我方按采购文件的规定提交的响应报价。
- (2) 我方将按采购文件的规定, 承担完成合同规定的责任和义务。
- (3) 我方已详细审核了全部采购文件, 包括采购文件的修改通知(如果有的话)、我方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。
- (4) 我方同意在采购文件所述的唱价日期起遵循本响应文件的承诺, 并在“供应商须知”第 17 条规定的响应有效期(唱价后 90 天)届满之前对我方均具有约束力, 而且有可能成交。
- (5) 我方承诺满足采购文件“供应商须知”第 3.1 条和 3.2 条中对合格供应商的要求。
- (6) 如果在唱价后承诺的响应有效期内撤销响应, 我方的响应保证金可不予退还。
- (7) 如果贵方有要求, 我方愿意进一步提供与本响应有关的任何证据或资料。
- (8) 我方完全理解贵方不一定要接受最低报价的响应或收到的任何响应。

与本响应有关的正式通讯地址为:

地址: _____

邮政编码: _____

电话号码: _____

电子信箱: _____

供应商授权代表签字: _____

供应商公章: _____

日期: _____年____月____日

二、响应报价汇总表

1	项目名称	
2	供应商	
3	服务期限（月）	
4	响应报价 总计	(大写) 人民币_____元整 (小写) ¥ _____
5	其它关键信息	
6	备注	

注：1.响应供应商在每条预算编号项下的响应报价均不得超过对应的预算金额或最高限价。若响应供应商的任意一条预算编号项下的响应报价超过对应的预算金额或最高限价，则评审小组将对其该包件的响应文件做否决处理。

2.响应供应商须在本表的“其他关键信息”区内填入所有报价所需的信息。

3.本表内的“服务期限（月）”的定义以采购文件的表述为准（对于服务类项目一般应理解为采购文件定义的完成期）。

响应供应商授权代表签字： _____ 响应供应商公章： _____

三、分项报价表

序号	名称	数量	单价	总价
1				
2				
3				
4				
5				
6				
响应报价总计		大写：人民币 _____ 元整； 小写：¥ _____		

注：

1. 响应供应商所填写的任一报价项的报价均应包括符合采购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. 响应供应商应严格按照本表规定格式填报所有分项报价。

响应供应商授权代表签字： _____ 响应供应商公章： _____

楼宇分项报价表

序号	楼宇名称	服务内容	报价
1	主楼		
2	副楼		
3			
4			
5			
6			
7			
8			
总价			

注：

1. 供应商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采购文件要求的与该报价项相关的所有费用。

2. 供应商应严格按照本表规定格式填报所有分项报价，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. 本表总价应为所有合价栏的价格之和。

4. 本表总价与响应报价汇总表中响应报价总计相等。

响应供应商授权代表签字： _____ 响应供应商公章： _____

四、响应内容说明一览表

序号	名称	服务范围和标准	服务提供商	数量

响应供应商授权代表签字： _____ 响应供应商公章： _____

五、技术要求响应/偏离表

序号	服务要求	采购文件 条目号	采购规格	响应规格	响应/ 偏离	说明

注： 响应供应商应对照采购文件采购需求，逐条说明所提供服务的采购需求做出了实质性的响应，并申明与采购需求条文的偏差。

响应供应商授权代表签字： _____ 响应供应商公章： _____

六、商务要求响应/偏离表

序号	采购文件条目号	采购文件的商务条款	响应文件的商务条款	偏离情况
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
			

注：若响应供应商对采购文件商务条款无偏离，则可在本表中注明“所有条款无偏离”。

响应供应商授权代表签字： _____ 响应供应商公章： _____

七、业绩一览表

序号	业主	项目名称	时间	项目负责人

响应供应商授权代表签字： _____ 响应供应商公章： _____

注：供应商应根据采购需求的规定提供证明文件。

九、响应保证金银行保函

(若响应保证金采用电汇、支票等其他形式提供，则无需填写本格式)

致：_____ (采购代理机构名称)

本保函作为 _____ (供应商名称)(以下简称供应商)对
(买方名称)第 _____ 号响应邀请书，关于提供 _____ (采
购对象)的响应保证金。

_____ (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
通知后不管供应商如何反对，立即不可追索地向贵方支付总额为 _____
_____ 元的人民币：

- (1) 供应商在唱价后至响应有效期届满前撤销其响应；或
- (2) 供应商在收到成交通知书后三十(30)天内，未与采购人签订合同；
或
- (3) 供应商在收到成交通知书后三十(30)天内，未向采购人提交可
接受的履约保证金(若合同条款有约定)。
- (4) 供应商在收到成交通知书后十四(14)天内，未向贵方支付采购
代理咨询服务费。

除贵方提前终止或解除本保函外，本保函从唱价之日起至响应有效期届满
之日始终有效，且在贵方和供应商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： _____

十、 供应商声明

1 名称及其他情况

- (1) 供应商名称: _____
- (2) 地址: _____
- (3) 成立和(或)注册日期: _____
- (4) 企业性质: _____
- (5) 上年末资产负债表
- (a) 固定资产: _____
- (b) 流动资产: _____
- (c) 长期负债: _____
- (d) 短期负债: _____

2 近三年的年营业额

年份	总额
_____	_____
_____	_____
_____	_____

3 近一年响应标的主要客户的名称及地址

名称和地址	销售项目
_____	_____
_____	_____

4 有关开户银行的名称和地址

银行的名称	地址
_____	_____

5 供应商认为需要声明的其他情况

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。

供应商名称: _____

供应商公章: _____

日期: _____年____月____日

十二、残疾人福利性单位声明函

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

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

说明：若成交，本声明函作为成交公告的一部分进行公示，接受社会监督，请如实填写。

如响应人不符合残疾人福利性单位条件，无需填写本声明。

十三、★项承诺函

(仅供参考，格式自拟，未提供将视为★条款未响应)

致：_____ (采购人)

_____。

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。

响应供应商（公章）：_____

日期： 年 月 日

第六章 资格证明文件格式

一、保证金递交凭证

(提供递交凭证复印件加盖供应商公章, 如: 汇款凭证、银行汇票等)

二、法定代表人授权书

(若供应商为非法人企业, 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_____ (单位)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_____项目作为供应商授权代表递交响应文件、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。

法定代表人签字或盖章: _____

被授权人(供应商授权代表)签字: _____

供应商公章: _____

三、具有独立承担民事责任的能力（提供法人或者其他组织的营业执照复印件）；

四、财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料

（响应单位应提供以下书面声明或提供采购文件“供应商须知”第 15.2（2）条规定的三项证明材料）

我单位_____（响应供应商名称）符合以下规定条件，具体包括：

- 1、具有良好的商业信誉和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。

我单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

响应供应商（公章）：

日期：

五、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力

致复旦大学、江苏省华采招标有限公司：

我单位_____（供应商名称）郑重声明：我公司具备履行本项采购合同所必需的设备和专业技术能力。

供应商名称（公章）

日期： 年 月 日

六、提供参加本次采购活动前三年内（2022年02月01日至今）

在经营活动中没有重大违法记录的声明；

致：_____（采购人名称）

我们_____（供应商名称）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_____（供应商地址）。我司在参加本次采购活动前三年内，我方没有因违法经营而受到下列处罚：

- (1) 刑事处罚；
- (2) 被责令停产停业、吊销许可证或执照；
- (3) 被处以较大数额罚款等行政处罚。

特此声明。

供应商名称（公章）

日期： 年 月 日

七、信用查询记录的相关材料

(复印件加盖公章)

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、重大税收违法失信主体或政府采购严重违法失信名单的网页截图：



八、承诺函

致：_____（采购人）

我公司承诺在参加本项目采购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。

我公司承诺未曾为采购人在本采购合同项下拟采购的对象提供设计、编制采购需求或者提供项目管理、监理、检测等服务。

我单位未组成联合体响应本项目。

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。

响应供应商授权代表签字：_____

响应供应商（公章）：_____

日期： 年 月 日

九、法人的分支机构以自己的名义参与时，应提供由法人出具的对本采购活动承担全部直接责任的承诺。（如不符合上述情形可不提供）

致复旦大学：

（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

十、其他

（满足响应邀请中规定的合格供应商的其他资格要求的证明文件）

第七章 评审办法

评审办法

1 基本要求

1.1 整个评审工作应符合下列总要求：

- (1) 严格遵循客观、公正、审慎的原则；
- (2) 任何单位和个人不得非法干预或者影响评审过程和结果；
- (3) 保证评审活动在严格保密的情况下进行；
- (4) 评审活动及其当事人应接受依法实施的监督。

1.2 评审小组成员及其他参与评审工作的有关人员都必须严格保守有关秘密。应当予以保密的信息包括但不限于：

- (1) 评审小组的人员组成；
- (2) 对响应文件的初步评审及详细评审情况；
- (3) 对各供应商的澄清问题及供应商的答复；
- (4) 评委发表的评审意见；
- (5) 成交候选人的推荐情况。

1.3 参与本项目评审工作的其他人员应按诚实、信用和勤勉的原则完成评审小组交办的事务性工作，并主动接受评审小组的监督。

2 评审细则

2.1 评审步骤

本次采购的评审工作将按下列步骤进行：

- (1) 资格审查；
- (2) 初步评审；
- (3) 详细评审；
- (4) 排序并推荐成交候选人。

2.2 本项目的评审采用综合评分法，其中价格评审采用低价优先法。

3 资格审查

3.1 唱价结束后，采购代理机构将对响应供应商的资格进行审查，审查的内容包括：

序号	评定标准	通过√	未通过 X
1	符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款的规定。为此，供应商应按《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响应文件中提供下列证明材料：（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或声明函； (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(2022年02月01日至今,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。		
2	近三年未被“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)列入失信被执行人、重大税收违法失信主体或政府采购严重违法失信行为记录名单。		
3	法人的分支机构以自己的名义参与响应时,应提供由法人出具的对本采购活动承担全部直接责任的承诺。		
4	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,不得参加同一包件的响应或者未划分包件的同一采购项目的响应。		
5	供应商应未曾为采购人在本采购合同项下拟采购的对象提供设计、编制采购需求或者提供项目管理、监理、检测等服务。		
6	响应有效期		
7	响应报价是否超过最高限价		
8	是否提供两份响应文件或者提出可选择报价(除采购文件允许投备选方案外)		
9	对于专门面向中小微型企业采购或预留部分预算专门面向中小微型企业采购的项目,供应商是否按规定对专门面向中小微型企业采购的部分提交中小企业声明		

	函		
10	对接受联合体响应项目,以联合体形式响应的响应人是否未按规定提交联合协议,或者提交的联合协议未明确牵头人、各成员间的分工和一旦成交将向采购人承担连带责任,或者响应单位以单独或联合成员形式在不同响应人中出现两次以上的;		
11	有关法律、法规和采购文件明确规定的其他情形		

3.2 如果响应供应商未通过上述资格审查,其响应将被直接否决,不再进入后续评审程序。

3.3 如通过资格审查的供应商数量不足 3 家,本项目将直接发布评审结果公告(或失败公告),不再启动后续评审程序。

4 初步评审

4.1 评审小组首先对各响应文件的响应报价进行核价,在核价过程中如果发现响应报价存在计算错误,则将按下列原则进行纠正:

(1) 当单价与数量的乘积与合价不符时,将以单价与数量的乘积为准修改合价(除单价金额存在明显的小数点错误外);

(2) 当分项合价之和与总价不符时,将以分项合价之和为准修改总价。

4.2 评审小组将按上述纠正错误的方法调整响应文件中的响应报价,调整后的价格对供应商具有约束力。如果供应商不接受调整后的价格,则其响应将判为无效。

4.3 评审小组将依据法律法规和采购文件的规定对响应文件进行初步评审,审查的内容包括:

(1) 响应文件的签署和盖章情况是否符合本须知第 19.2 的规定(包括当响应文件由授权代表签字时,是否提交了格式符合采购文件第六章要求的“法定代表人授权书”);

(2) 供应商是否按本须知第 17 条的要求提交了响应保证金(包括响应保证金的金额、形式和有效期等);

(3) 供应商有疑似串通响应、弄虚作假、行贿等违法行为的,包括但不限于:

(a) 不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制;

(b) 不同供应商委托同一单位或者个人办理响应事宜;

(c) 不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人;

- (d) 不同供应商的响应文件异常一致或者响应报价呈规律性差异;
- (e) 不同供应商的响应文件相互混装;
- (f) 不同供应商的响应保证金从同一单位或者个人的账户转出;
- (g) 不同供应商的联系人姓名、电话、邮箱、公司地址等基本信息雷同;
- (h) 不同供应商的响应文件由同一电子设备编制、加密或者上传;
- (i) 不同供应商的响应文件的网卡 (MAC) 地址或硬盘序列号等信息相同;
- (j) 不同供应商的响应文件的编制、加密、提交等信息雷同, 经评审小组认定的;
- (k) 有法律、法规或规章明确规定的其他串通响应、弄虚作假、行贿等违法行为。

(4) 对于列入节能产品政府采购品目清单的政府强制采购产品, 是否提供由国家市场监督管理总局公布的政府采购节能产品认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书;

(5) 响应文件对采购文件采购需求中任意一项加注“★”号的技术要求是否作出具体、明确的响应性说明, 是否按要求提供技术支持资料, 提供的技术支持资料是否能证明其响应货物 (或服务) 能够满足相关要求;

(6) 是否有关法律、法规或规章和采购文件明确规定的其他将导致响应文件被判定响应无效的情况。

3.4 当评审小组认为某一可能通过初步评审的供应商的报价明显低于其他通过初步评审供应商的报价, 有可能影响服务质量或者不能诚信履约的, 将要求其在评审现场合理的时间内提供书面说明, 必要时提交相关证明材料; 若该供应商不能证明其报价合理性的, 评审小组将判定其响应无效。

3.5 初步评审不合格的供应商将被判定为无效供应商, 不再进入后续的详细评审。

4 详细评审

4.1 评审小组将按照本评审办法规定, 对初步评审合格的响应文件进行商务和技术响应情况的评审。

4.2 针对下表所列的各项评审要素的评审内容, 由评审委员会成员对进入详细评审的各响应供应商进行独立评审, 并给出相应的评分。

序号	评分因素	评审标准	分值
1	价格分	进入详细评审阶段最低的评审价为基准价, 其价格分为满分。其他响应供应商的价格分统一按照下列公式计算: 报价得分 = (基准价 / 评审价) × 30% × 100 (小数点后四舍五入保留 2 位)	30

2	业绩	提供近三年（2022年02月01日至今，以服务时间或合同签订时间为准）内的与本项目类似的业绩证明（业绩需提供合同复印件作为证明材料，且证明材料中需体现出业绩内容、盖章页、服务时间或合同签订时间），每提供1项业绩得1分，最高得5分。	5
3	客户评价	提供近三年（2022年02月01日至今，以评价落款时间为准）类似项目客户反馈情况，获得用户优秀或满意等正面好评的，每有1项的得1分，最多得3分。 注：需提供用户书面盖章评价证明材料，且证明材料中需体现落款时间，否则不得分。	3
4	管理体系认证情况	供应商通过ISO9001质量管理体系认证、ISO14001环境管理体系认证、ISO45001职业健康安全管理体系认证、ISO50001能源管理体系认证，每通过1项得0.5分，最多得2分。 注：需提供有效期内的证书复印件。	2
5	项目经理1	项目经理具备大专及以上学历，具备3年（含）以上物业管理经验，有相关培训经历，并提供证明，符合的得2分，否则不得分。 注：需提供①人员证书复印件、②培训经历介绍或相关培训证书、③2024年9月至响应截止时间任意一个月为其缴纳社保的证明材料，否则不得分。	2
6	项目经理2	担任过同类型的非住宅物业的项目经理或项目负责人，每有1项经验证明材料得1分，最多得2分。 注：需提供①人员经验证明材料（以相关合同复印件或用户书面盖章证明材料为准，需能体现项目经理姓名）、②2024年9月至响应截止时间任意一个月为其缴纳社保的证明材料，否则不得分。	2
7	项目经理3	项目经理获得过行业奖项的得1分。 注：需提供①奖项复印件、②2024年9月至响应截止时间任意一个月为其缴纳社保的证明材料，否则不得分。	1
8	维修巡视人员1	拟投入的维修巡视人员均具有职校或中专及以上学历的得2分，否则不得分。 注：需提供①人员证书复印件、②2024年9月至响应截止时间任意一个月为其缴纳社保的证明材料或响应人与其签订的有效劳动合同复印件或有效的劳务派遣证明材料，否则不得分。	2

9	维修巡视人员 2	拟投入的维修巡视人员均具有电工操作证的得 1 分，否则不得分。 注：需提供①人员证书复印件、②2024 年 9 月至响应截止时间任意一个月为其缴纳社保的证明材料或响应人与其签订的有效劳动合同复印件或有效的劳务派遣证明材料，否则不得分。	1
10	人员排班及配置	供应商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，明确每岗位具体人员数量并进行排班。物业服务人员合理排班，服务团队岗位数不少于 4 个且明确人员数量，优于采购需求要求得 3 分，满足得 2 分，不满足不得分。	3
11	综合管理服务方案	供应商应针对本次采购内容，提供详细综合管理服务方案。方案具有针对性且内容详实合理，能够完全满足采购需求的，得 3-4 分； 方案针对不强、或者内容有缺失、或者经评审存在少许不合理处，能基本满足采购需求的，得 1-2 分； 未提供的不得分。	4
12	公共物业巡视、维护保养和（零星）维修管理服务	供应商应针对本次采购内容，提供公共物业巡视、维护保养和（零星）维修管理服务方案。方案具有针对性且内容详实合理，能够完全满足采购需求的，得 3-4 分； 方案针对不强、或者内容有缺失、或者经评审存在少许不合理处，能基本满足采购需求的，得 1-2 分； 未提供的不得分。	4
13	公共环境卫生及生活垃圾分类管理服务方案	供应商应针对本次采购内容，提供公共环境卫生及生活垃圾分类管理服务方案。方案具有针对性且内容详实合理，能够完全满足采购需求的，得 3-4 分； 方案针对不强、或者内容有缺失、或者经评审存在少许不合理处，能基本满足采购需求的，得 1-2 分； 未提供的不得分。	4
14	集体宿舍管理方案	供应商应针对本次采购内容，提供集体宿舍管理方案。方案具有针对性且内容详实合理，能够完全满足采购需求的，得 3-4 分； 方案针对不强、或者内容有缺失、或者经评审存在少许不合理	4

		处，能基本满足采购需求的，得 1-2 分； 未提供的不得分。	
15	公共秩序维护方案	供应商应针对本次采购内容，提供公共秩序维护方案。 方案具有针对性且内容详实合理，能够完全满足采购需求的，得 3-4 分； 方案针对不强、或者内容有缺失、或者经评审存在少许不合理处，能基本满足采购需求的，得 1-2 分； 未提供的不得分。	4
16	专项保养服务方案	供应商应针对本次采购内容，提供专项保养服务方案。 方案具有针对性且内容详实合理，能够完全满足采购需求的，得 3-4 分； 方案针对不强、或者内容有缺失、或者经评审存在少许不合理处，能基本满足采购需求的，得 1-2 分； 未提供的不得分。	4
17	保洁频次	根据供应商是否按“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； 不符合采购要求或未提供的不得分。	2
18	巡视服务方案	根据供应商是否按“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 3 分； 满足采购要求的，得 2 分； 不符合采购要求或未提供的不得分。	3
19	备品备件报价方案	根据供应商对备品备件报价方案进行评分： 若全部报价均未超过采购文件提供的参考价格、品质和性能上优于或相当于现有使用品牌的得 4 分；否则不得分。	4
20	应急预案	供应商应提供详细的应急预案分析及应对方案，应急预案应包括但不限于：消防火灾、意外伤害、停水停电等。 方案具有针对性且内容详实合理，能够完全满足采购需求的，得 3-4 分； 方案针对不强、或者内容有缺失、或者经评审存在少许不合理处，能基本满足采购需求的，得 1-2 分； 未提供的不得分。	4
21	节能管	根据供应商的节能管理方案进行评分：	2

	理方案	方案具有针对性且内容详实合理，能够完全满足采购需求的，得 2 分； 方案针对不强、或者内容有缺失、或者经评审存在少许不合理处，能基本满足采购需求的，得 1 分； 未提供的不得分。	
22	安全生产方案	根据供应商的安全生产方案进行评分： 安全生产方案有明确的工作计划，完全满足采购需求，符合项目特点、表述清晰且完整，得 3-4 分； 方案存在瑕疵，但基本可以按采购需求完成工作，得 1-2 分； 未提供的不得分。	4
23	培训方案	根据供应商的日常人员培训方案进行评分： 具有完善的人员培训体系、明确的岗前、岗中培训方案，表述清晰且完整，得 3 分； 方案存在瑕疵，但基本可以按采购需求完成工作，得 1-2 分； 未提供的不得分。	3
24	项目物业特点分析和 服务计划	对本项目后勤宿舍物业管理服务工作中可能发生的各类典型或常见问题或特点提供深入的认识与分析及合理可行的处理实施方案进行评分： 方案具有针对性且内容详实合理，能够完全满足采购需求的，得 3 分； 方案针对不强、或者内容有缺失、或者经评审存在少许不合理处，能基本满足采购需求的，得 1-2 分； 未提供的不得分。	3

4.3 评审价格是指对可能存在的算术计算错误已进行了纠正的响应价格。

4.4 本项目为非专门面向小型和微型企业的项目，当服务是由小型和微型企业或视同小型和微型企业的企业提供时，将给予 10%的价格扣除。

4.5 除有特别说明外，采购需求中有编号或标志的任一最低层条款均算作一项。

4.6 进入详细评审的各有效供应商的最终得分为评审小组全体成员对其各项评审因素的合计评分的算术平均值。

5 推荐成交候选人

5.1 评审委员会根据各响应供应商最终得分的排序，向采购人推荐前三名响应供应商作为本次采购的成交候选人。当因两家或两家以上供应商的综合得分刚好相等而影响成交候选人的按序推荐时，将按依次按下列步骤决定相互间的排序：

- (1) 相关供应商的价格得分高者排序在前；

(2) 由评审小组按有利于采购资金使用效益的原则投票决定。

5.2 当根据采购人的规定允许二家或一家供应商唱价或评审时，评审小组向采购人推荐的成交候选人数量同进入详细评审的供应商数量。

6 确定成交人

采购人将确定排名第一的成交候选人为本次采购的成交人。如排名第一的成交候选人放弃成交，因不可抗力提出不能履行合同，不按采购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成交结果的违法行为等情形而不符合成交条件的，采购人有权按序确定后续排名的成交候选人为本次采购的成交人，或组织重新采购。