

FW2025063003

复旦大学 2025 年 9 月-2026 年 2 月张江复旦
国际创新中心部分楼宇物业管理服务

招 标 文 件

采购编号：YX-FDCG-2025-030

项目名称： 复旦大学 2025 年 9 月-2026 年 2 月张江复旦国际
创新中心部分楼宇物业管理服务

招标人： 复旦大学

招标代理机构： 上海银鑫建设咨询有限公司

2025 年 7 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 采购需求一览表	25
第三章 采购需求	27
第四章 合同条款	28
第五章 各种格式	33
第六章 资格证明文件格式	41
第七章 评标办法	172

招标文件

项目编号：FW2025063003

采购编号：YX-FDCG-2025-030

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，上海银鑫建设咨询有限公司受招标人（复旦大学）委托进行国内公开招标，特邀请合格的投标人前来投标。

一、项目基本情况：

1、项目编号：FW2025063003（采购编号：YX-FDCG-2025-030）

2、项目名称：复旦大学 2025 年 9 月-2026 年 2 月张江复旦国际创新中心部分楼宇物业管理服务

3、采购需求：

采购对象名称	复旦大学 2025 年 9 月-2026 年 2 月张江复旦国际创新中心部分楼宇物业管理服务
项目简要描述	通过本次招标，择优选定 1 家供应商作为本次复旦大学 2025 年 9 月-2026 年 2 月张江复旦国际创新中心部分楼宇物业管理服务
采购预算金额 (人民币)	516 万元
最高限价 (人民币)	516 万元
合同履行期限	2025 年 9 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日
中小微型企业划分标准所属行业	物业管理
本项目是否专门面向中小微型企业采购	否

二、本次采购的合格投标人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：

（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 7 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。

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.ccp.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、单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

4、应未曾为招标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。

5、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。

6、本项目不接受联合体投标。

7、本项目不接受分包。

三、本项目落实政府采购政策的情况：

本次招标执行政府强制或优先采购节能和环境标志产品、促进中小微型企业、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、支持科学进步以及限制采购进口产品等相关政策。

四、招标文件的获取：

本项目招标公告发布之日为：2025年7月21日

凡愿参加投标的潜在投标人应于2025年7月21日起至2025年7月28日16:30止（北京时间），通过复旦大学采购与招标管理系统（以下简称电子采购平台，网址为：<https://cz.fudan.edu.cn>）在线获取招标文件，逾期不再办理。潜在投标人可进入电子采购平台后在“正在进行的项目”版块中选择项目进入在线获取招标文件流程并下载电子招标文件，电子招标文件售价零元。未按规定获取招标文件的供应商不得参加投标。

注：招标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。但投标人应授权一名联系人处理文件获取具体事宜，并对应上传该联系人授权函（格式自拟），如授权函内容缺失或错误，将作退回修改处理，修改通过后在开标前均可正常下载文件。

五、投标和开标：

1. **投标截止时间和开标时间：**2025年8月11日10:00时，迟交或不符合规定的投标文件恕不接受。

2. **投标和开标地点：**电子采购平台

注意事项：

1、投标人应在投标截止时间之前，按电子采购平台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、开标程序在电子采购平台上进行，所有投标人应登录到系统内参加开标，并在规定时间（开标时间到达后60分钟）内进行投标文件解密。

六、**公告期限：**本项目招标公告的公告期限为5个工作日。

七、其他须知：

1、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，否则其投标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。

2、本项目采用电子招标方式，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投标操作手册。电子采购平台技术咨询电话：400-808-5975 转 2。

3、投标文件需使用到 CA 加密和解密，操作步骤需严格按照电子采购平台的要求进行。

八、联系方式：

招标人：复旦大学

地址：上海市杨浦区邯郸路 220 号

邮编：200433

联系人：陈老师

电话：021-65645621

招标代理机构：上海银鑫建设咨询有限公司

地址：上海市徐汇区零陵路 583 号海洋石油大厦 1216 室

邮编：200030

联系人：吴佳

电话：13370067006

邮箱：344605699@qq.com

提交保证金帐户信息：

帐户名：上海银鑫建设咨询有限公司

开户银行：建行上海第五支行

帐号：31001505400050017159

招标文件

项目编号：FW2025063003

采购编号：YX-FDCG-2025-030

第一章 投标人须知及前附表

分目录

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 政府采购政策.....	10
5 投标费用.....	11
6 质疑.....	11
二、招标文件.....	12
7 招标文件的构成.....	12
8 招标文件的澄清.....	13
9 招标文件的修改.....	13
三、投标文件的编制.....	13
10 投标语言.....	13
11 投标文件的构成.....	13
12 投标函.....	14
13 投标报价.....	14
14 投标货币.....	14
15 资格证明文件.....	14
16 证明提供的采购对象合格性的文件.....	15
17 投标保证金.....	15
18 投标有效期.....	16
19 投标文件的式样和签署.....	16
四、投标文件的递交.....	16
20 投标文件的密封、标记和发送.....	16
21 投标截止时间.....	17
22 迟交的投标文件.....	17
23 投标文件的修改、撤回和撤销.....	17
五、开标与评审.....	17
24 开标和解密.....	17
25 资格审查.....	18
26 评审过程的保密性.....	18
27 投标文件的澄清.....	18

28	评标办法	18
六、授予合同及其他		18
29	合同授予标准	19
30	招标人接受和拒绝任一或所有投标的权利及采购失败的情况	19
31	中标通知书	19
32	签订合同	19
33	履约保证金（若合同条款有约定）	19
34	采购代理咨询服务费	19
投标保证金提交和退还操作须知		21
从业人员廉洁自律承诺		24

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	<p>项目名称：复旦大学 2025 年 9 月-2026 年 2 月张江复旦国际创新中心部分楼宇物业管理服务</p> <p>采购服务名称：复旦大学 2025 年 9 月-2026 年 2 月张江复旦国际创新中心部分楼宇物业管理服务</p> <p>公告发布媒体：中国政府采购网、复旦大学信息公开网、复旦大学采购与招标管理中心网站、中国招标投标公共服务平台</p>
2	2	招标人名称： 复旦大学
3	2	<p>招标代理机构名称：上海银鑫建设咨询有限公司</p> <p>地址：上海市徐汇区零陵路 583 号海洋石油大厦 1216 室</p> <p>邮编：200030</p> <p>联系人：吴佳</p> <p>电话：13370067006</p> <p>传真：021-33312773*809</p> <p>邮箱：344605699@qq.com</p>
4	4	<p>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）</p> <p>所属行业：见投标邀请书</p>
5	8	对招标文件提出澄清问题的截止时间： 2025 年 7 月 29 日 17:00 时（北京时间）
6	17.1	投标保证金： 投标保证金的金额为 10 万元；其有效期应至少能覆盖投标有效期（即其有效期的起始时间应不晚于投标截止时间，其有效期的届满日应不早于投标有效期的届满之日）；其收退规定见投标人须知附件
7	18.1	投标有效期： 开标后 90 天
8	19.1	电子采购平台： 复旦大学采购与招标管理系统。投标人应使用该系统专用工具编制数据电文形式的投标文件，最终生成并上传加密电子投标文件。
9	20.1	递交投标文件的方法： 按照电子采购平台的要求递交数据电文形式的投标文件。
10	21.1	投标截止时间： 2025 年 8 月 11 日 10:00 时（北京时间），迟交或不符合规定的投标文件恕不接受。
11	24.1	开标时间： 2025 年 8 月 11 日 10:00 时
12	24.3	投标文件解密时限： 开标时间到达后 60 分钟
13	24.5	开标电子签名或确认时限： 开标记录表生成后 10 分钟，超过时限未签名或确认的，视为对开标内容和过程无异议。
14	24.6	投标文件的纸质归档： 无
15	32.1	合同签约地点： 复旦大学
16	集体踏勘	<p>为帮助投标人充分了解现有状况，本项目邀请所有投标人参加现场集体踏勘。</p> <p>（一）踏勘形式：统一组织现场集体踏勘。</p>

序号	条款号	内容
		<p>(二) 踏勘集合时间：2025 年 7 月 29 日 10:00 时，逾期不候。</p> <p>(三) 踏勘集合地点：上海市浦东新区张衡路 825 号大门。</p> <p>(四) 踏勘联系人（代理机构联系人）： 联系人姓名：吴佳 联系电话：13370067006</p> <p>(五) 踏勘携带资料要求：参加现场集体踏勘的潜在投标人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），未携带资料的投标人代表将拒绝其参加集体踏勘。</p> <p>(六) 踏勘注意事项：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 潜在投标人应对其获得的资料以及踏勘现场的活动负责，充分认真的踏勘现场，以便理解项目范围和可能发生的全部工作，自行评估所有费用，并在其报价内一并包含，中标后不得以任何理由向招标人提出额外支付的要求，招标人也不增补任何费用。 2. 不按上述时间、地点集中的潜在投标人，视为放弃参加集体踏勘的权利，因未能参加现场集体踏勘而带来的损失，由潜在投标人自行承担。未参加现场集体踏勘或踏勘工作不详细的投标人，不得以不完全了解现场情况为理由而向招标人提出任何要求，招标人对此不承担任何责任。 3. 每家潜在投标人安排代表参加踏勘，自备必要的工具和设备。 4. 现场集体踏勘不提供停车位，请潜在投标人自行安排。根据学校现有规定，对校外人员入校实行登记制度，请潜在投标人在集合时间前完成踏勘人员的进校登记工作，请关注“复旦信息办”公众号→点击“iFudan”菜单→点击“进校服务”→选择“社会公众进校登记”，自行登记入校信息，因未登记而导致无法踏勘的，招标人对此不承担任何责任。 5. 潜在投标人自行承担踏勘发生的全部费用。 6. 招标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、构成招标文件的组成部分以外，其他内容仅供潜在投标人在编制投标文件时参考，招标人、招标代理机构不对潜在投标人据此做出的判断和决策负责。

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第 1 项所列项目的采购。

2 招标人和招标代理机构

本次采购的招标人和招标代理机构见本须知前附表第 2 项和第 3 项。

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，不得参加同一包件的投标或者未划分包件的同一采购项目的投标。

3.2 投标人应未曾为招标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 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 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“联合投标协议”，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“联合投标协议”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。

4 政府采购政策

本项目为非专门面向中小微型企业采购的项目，服务如为小型或微型企业提供的，响应

人或响应联合体成员应按《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知的规定》（财库〔2022〕19号）规定填写和提交中小微企业正本声明函，评审时评审委员会将依据工信部联企业〔2011〕300号文的规定对声明的中型、小型和微型企业作出认定，并在评审时对由小型或微型企业提供的服务给予10%评审价格扣除。如响应人为残疾人福利性单位，则响应人须在投标文件中提供符合《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。响应人一旦成交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法律责任。

5 投标费用

投标人应承担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。

6 质疑

6.1 投标人对招标活动事项有疑问的，可以向招标人提出询问。询问可以采取电话、电子邮件、当面或书面等形式。对投标人的询问，招标人将依法及时作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。投标人书面询问需在投标截止日十日前向招标人提出，超过该时间的书面询问将不予回答。

6.2 投标人认为招标文件、招标过程或中标结果使自己的合法权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向招标人提出质疑。其中，对招标文件的质疑，应当在其收到或下载招标文件之日或者招标文件公告期限届满之日起七个工作日内提出；对招标过程的质疑，应当在各招标程序环节结束之日起七个工作日内提出；对中标结果以及评标委员会组成人员的质疑，应当在中标公告期限届满之日起七个工作日内提出。

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

6.3 投标人可以委托代理人进行质疑。代理人提出质疑应当提交投标人签署的授权委托书，并提供相应的身份证明。授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。投标人为自然人的，应当由本人签字；投标人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人签字或者盖章，并加盖公章。

6.4 质疑应明确阐述招标文件、招标过程或中标结果中使自己合法权益受到损害的实质性内容，提供相关事实、依据和证据及其来源或线索，以便于有关单位调查、答复和处理。

投标人提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：

- (8) 供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话
- (9) 质疑项目的名称、编号
- (10) 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求
- (11) 事实依据
- (12) 必要的法律依据
- (13) 提出质疑的日期

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

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

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

质疑函的递交应当采取当面递交形式，质疑递交地址：上海市徐汇区零陵路583号海洋石油大厦1216室，联系电话：33312773。

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

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

二、招标文件

7 招标文件的构成

7.1 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	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	评标办法

7.2 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投标，属于投标人的风险。根据**评标办法**的规定，没有实质上投标招标文件要求的投

标将被判为无效。

7.3 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，并能使招标人满意。

8 招标文件的澄清

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**第 5 项规定的截止时间前按**投标邀请书**中招标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获取招标文件的投标人。

9 招标文件的修改

9.1 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。

9.2 对招标文件的修改将以书面形式通知所有获取招标文件的投标人，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。

9.3 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

10 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活动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。

11 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 12 条要求填写的投标函；
- (2) 按照**本须知**第 13 条和第 14 条要求填写的投标报价表；
- (3) 按照**本须知**第 15 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 16 条要求出具的证明文件，证明投标人提供的采购对象是合格的，且符合招标文件的规定；
- (5) 按照**本须知**第 17 条要求提交的投标保证金。

12 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。

13 投标报价

13.1 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）。

13.2 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，说明所提供的采购对象的名称、数量、规格、原产地及制造商（仅适用于货物）、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 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标明价格的项目中（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投标人的评审价格之中。

13.4 投标人在其投标内容清单中如有超出招标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。

13.5 投标报价表中的价格应按下列方式分开填写：对所提供的采购对象进行报价。该报价必须包括所有采购对象的费用、配套部件、人力成本、操作成本、管理费用、增值税和其他全部税费；

13.6 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投标性的投标而被判为无效。

14 投标货币

本采购项下的投标应以人民币（RMB）报价。

15 资格证明文件

15.1 按照本须知第 11 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。

15.2 投标人提交的证明其有资格参加投标和中标后有能力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；
- (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。

15.3 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。

15.4 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。

16 证明提供的采购对象合格性的文件

16.1 按照本须知第 11 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采购对象的合格性，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。

16.2 证明提供的采购对象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) 货物的技术内容和规格或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) 投标人的相关证书、证明投标符合采购要求或针对第七章**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，说明自己提供的采购对象是否作出了实质性投标，并按招标文件第五章中所附的格式逐条填报“技术投标/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“商务投标/偏离表”。

16.3 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“商务投标/偏离表”或“技术投标/偏离表”中予以反映，否则在中标后一律不予考虑。但在评审时，如果在投标文件的“商务投标/偏离表”和“技术投标/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。

17 投标保证金

17.1 投标人应提交一笔**本须知前附表**第 6 项规定的投标保证金，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 17.5 条的规定不退还其投标保证金。

17.2 对没有随附投标保证金的投标，在评审时将视为非投标性的投标而被判为无效。

17.3 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退还。

17.4 中标人的投标保证金，将在中标人按**本须知**第 32 条规定与招标人签订合同并按**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，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 32 条规定与招标人签订合同；

- (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 条规定向招标代理机构支付采购代理咨询服务费。

18 投标有效期

- 18.1 投标人的投标应从招标文件规定的开标之日起，在本须知前附表第 7 项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投标性的投标而被判为无效。
- 18.2 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，但如果该投标人通过了初步评审，其详细评审总分将被直接判定为零分。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。

19 投标文件的式样和签署

- 19.1 投标人应按照本须知第 11 条的要求，准备本须知前附表第 8 项规定的投标文件。
- 19.2 投标人应严格按照电子采购平台的要求编制数据电文形式的投标文件。
- 19.3 投标文件的签章：凡招标文件的格式中要求投标人代表签名和加盖公章之处，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（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。投标人是自然人时，无须加盖公章。下同）。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。
- 19.4 投标人应按电子采购平台的要求将投标文件转换成规定的格式。
- 19.5 当要求在递交数据电文形式投标文件的基础上在系统指定页面（或编制工具）的价格填报栏中直接填报价格时，上述数据与投标文件具有同等法律效力，投标人应保证相关内容间的一致性。如果在资格审查、评审或签署合同时发现不一致时，除按评标办法规定的报价计算错误修正外，评审委员会和招标人都将按不利于该投标人的原则进行处理。
- 19.6 如确有错漏之处确需要修改或补充，须重新上传修改后或补充的投标文件，开标时以投标截止时间前投标人最终上传的投标文件为准。

四、投标文件的递交

20 投标文件的密封、标记和发送

- 20.1 本次采购要求投标人按本须知前附表第 9 项所规定的方式递交投标文件。
- 20.2 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系统。
- 20.3 由于投标人的原因造成其文件未能加密的，招标人和招标代理机构对信息的泄露不承担任何责任。
- 20.4 对未按规定获取招标文件的潜在投标人递交的文件，未通过资格预审的申请人递交的

文件，逾期送达，未按规定加密或未按规定上传的文件，招标代理机构将不予受理。

21 投标截止时间

21.1 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**第 10 项规定的截止日期和时间。投标截止时间之后，采购代理将不再接受投标人递交的投标文件。

21.2 招标人和招标代理机构可以按**本须知**第 9 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。

22 迟交的投标文件

按照**本须知**第 20 条和第 21 条的规定，招标代理机构将拒收投标截止期后提交的任何投标文件。

23 投标文件的修改、撤回和撤销

23.1 投标人在上传投标文件后，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撤回并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。

23.2 投标人在上传投标文件后，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。

23.3 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。

23.4 根据**本须知**第 17.5 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、开标与评审

24 开标和解密

24.1 招标代理机构将在**本须知前附表**第 11 项规定的时间组织公开开标。

24.2 开标程序在电子采购平台进行，所有投标人应准时登录电子采购平台在线参加开标。

24.3 开标时间到达后，投标人应在**本须知前附表**第 12 项所规定的时间内按照电子采购平台内要求的操作步骤对其投标文件进行解密。解密倒计时结束后，不论开标成功与否，投标人上传的数据电文形式的投标文件未解密的视为放弃投标，如已解密但因投标人原因无法正常打开的视为投标无效，相关责任均由投标人自行承担。

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

24.5 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**第 13 项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并电子签名。因投标人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开标结

果和过程。

24.6 按本须知前附表第 14 项所规定的提交投标文件的纸质归档。

25 资格审查

25.1 开标结束后，招标人委托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) 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，投标人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；
- (3) 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**联合投标协议**，或者提交的**联合投标协议**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，或者投标人以单独或联合成员形式在不同投标人中出现两次以上的；

25.2 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。

25.3 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。

26 评审过程的保密性

26.1 公开开标后，直至向中标人授予合同为止，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审无关的其他人透露。

26.2 在评审过程中，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）评审小组的评委施加任何影响，其投标将被判为无效。

27 投标文件的澄清

为有助于对投标文件的审查、评价和比较，评审小组或经评审小组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。

28 评标办法

28.1 本次采购将按招标文件第七章**评标办法**所规定的评审方法和标准进行评审。

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

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，招标人应将合同授予被确定为实质上投标招标文件要求的，能够满意履行合同义务的综合评分得分最高的投标人。

30 招标人接受和拒绝任一或所有投标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，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。

30.2 如参与开标的投标人数量、通过初步评审的投标人数量不足 3 家，本项目采购失败。

31 中标通知书

31.1 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。

31.2 中标通知书将成为合同的组成部分之一。

32 签订合同

32.1 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。合同签订地点为本须知前附表第 15 项注明的地点。

32.2 除招标文件规定的投标保证金和履约保证金（若合同条款有约定）外，本项目不收取其他保证金。若合同条款中提及收取其他保证金的，则相应内容应理解为可变更的非实质性条款，且合同实际签订时将不予考虑。

32.3 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；招标人可以按照评审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，也可以重新采购。中标人未在法律规定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。

33 履约保证金（若合同条款有约定）

33.1 若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的，投标人应按约定提交履约保证金。

33.2 投标人可以采用网上支付、电汇、支票、汇票、本票、保函等形式提交履约保证金。向招标人提交履约保证金银行保函的，其格式应为招标人可以接受的格式。

33.3 如果中标人没有按照上述第 32.1 或 33.1 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审小组推荐的下一个中标候选人，或重新采购。

34 采购代理咨询服务费

本次招标的招标代理咨询服务费由中标人支付，支付标准以中标通知书中列明的中标金额为准，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 **62.68%** 计算; 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。

附件 1:

投标保证金提交和退还操作须知

1接收投标保证金的银行账户信息

- (1) 开户银行：建行上海第五支行
- (2) 户名：上海银鑫建设咨询有限公司
- (3) 账号：31001505400050017159

2提交投标保证金的地点和截止时间

- (1) 地点：上海市徐汇区零陵路 583 号海洋石油大厦 1216 室
- (2) 截止时间：同投标截止时间，以保证金实际到账为准。

3投标保证金的提交

3.1 投标人可以采用网上支付、贷记凭证、电汇、银行本票、银行汇票、支票等形式提交投标保证金。为提高效率，鼓励投标人用网上支付、贷记凭证或电汇方式提交投标保证金。

3.2 当投标人为两家或两家以上单位组成的联合体时（前提是招标文件中未明确声明不接受联合体投标），应由联合体的一方或多方共同提交投标保证金（对于施工招标项目应由联合体的牵头人或联合体的各方提交投标保证金），且所提交的投标保证金应对联合体的所有成员均具有约束力（即只要有任一联合体成员在投标有效期内申明退出联合体，或在中标后不与招标人签订合同，或不按招标文件的规定提交履约保证金，或不按招标文件的规定向招标代理机构支付招标服务费，招标人和（或）招标代理机构均有权不退还全部投标保证金）。如果投标人不接受上述条件，必须在投标文件的“商务条款偏离表”或“商务条款响应/偏离表”中明确申明，否则视为接受。当由联合体的牵头人以联合体的名义提交投标保证金时，本须知中提及的投标人均指投标联合体的牵头人。

3.3 依法必须进行招标项目境内投标人用现金（含网上支付、贷记凭证、电汇、银行本票、银行汇票）或支票形式提交的投标保证金，均须从其存款账户转出。其他招标项目是否有此要求详见具体项目的招标文件。

3.4 投标人不得以现钞方式提交投标保证金，也不得用经过背书转让的支票、银行本票或银行汇票提交投标保证金。

3.5 投标人应当按照下列方式办理投标保证金的提交手续：

(1) 当采用网上支付、贷记凭证或电汇方式提交投标保证金时，应在招标文件规定的投标截止时间之前，将相应款项直接付至本须知第 1 条指定的账户（以实际到账时间为准，宜适当提前办理）；在汇款附言中请务必注明：“投标保证金：项目编号”（示例：“投标保证金：FW2025063003”）。

(2) 当采用银行本票或银行汇票方式提交投标保证金时，应在招标文件规定的投标截止时间之前，委派代表携带银行本票或银行汇票，到本须知第 2 条的指定地点办理投标保证金提交手续；在办理过程中，投标人代表须向招标代理机构的经办人明确申明项目编号等信息。

(3) 当采用支票方式提交投标保证金时，应在招标文件规定的投标截止时间的 5 个工日之前，委派代表携带支票，到本须知第 2 条的指定地点办理投标保证金提交手续；在办理过程

中，在办理过程中，投标人代表须向招标代理机构的经办人明确申明项目编号等信息；投标人应保证提交的支票不是空头支票和不被银行退票，否则，在评标时将被视为未按规定提交投标保证金处理。

（4）当投标人选投一个招标项目的多个包件或标段时，必须在投标文件中用表格或其他方式清晰注明每个包件或标段的投标保证金金额。如投标人未在投标文件中注明其所投各包件或标段的投标保证金金额，且合计的保证金金额又不足时，评标委员会将按其所投全部包件或标段的投标保证金均不符合要求来处理。

3.6当采用银行本票、银行汇票或支票方式提交投标保证金时，招标代理机构的项目负责人将会“投标保证金收据”发给已经提交投标保证金的各投标人，投标人应将“投标保证金收据”的复印件封装在装有“投标一览表”（或“开标一览表”或“投标信息汇总表”）的小信封中，或者装订在正本投标文件的“投标函”（或“投标书”）之后。如果投标人在封装投标文件时尚未收到“投标保证金收据”，也可直接将投标保证金支付单据的打印件或复印件封装在装有“投标一览表”（或“开标一览表”或“投标信息汇总表”）的小信封中，或者装订在正本投标文件的“投标函”（或“投标书”）之后；随后与招标代理机构的项目负责人联系并索要“投标保证金收据”。

3.7当采用网上支付、贷记凭证、电汇方式提交投标保证金时，投标人应将“投标保证金支付单据”的打印件或复印件封装在装有“投标一览表”（或“开标一览表”或“投标信息汇总表”）的小信封中，或者装订在正本投标文件的“投标函”（或“投标书”）之后。

4投标保证金的退还

4.1在具备向中标人发出中标通知书的条件之后，招标人和（或）招标代理机构将向中标人发出“中标通知书”，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，中标人应按下列方式办理投标保证金退还手续：

（1）在收到“中标通知书”后马上填写“中标通知书回执”，并在加盖公章后尽快以扫描邮件方式或传真发给招标代理机构的项目负责人。

（2）中标人代表携带加盖公章的“中标通知书回执”原件、本须知第 3.9 条中提及的纸质版“投标保证金收据”原件（如有）、中标人与招标人签署的中标合同（正本或副本）或招标人开具的中标合同项下的履约保证金收据复印件（当招标文件未要求中标人提交履约保证金时，须提供中标人与招标人签署的中标合同），到本须知第 1.1 条的指定地点办理投标保证金退还手续。

4.2在具备向中标人发出中标通知书的条件之后，招标人和招标代理机构将向未中标人发出“中标结果通知书”（或“未中标通知书”，下同），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，未中标人应按下列方式办理投标保证金退还手续：

（1）在收到“中标结果通知书”后马上填写“中标结果通知书回执”，并在加盖公章后尽快以扫描邮件方式或传真发给招标代理机构的项目负责人。

（2）收到未中标人代表加盖公章的“中标结果通知书回执”后，我公司将办理投标保证金退还手续。

4.3招标代理机构原则上将采用网上支付方式将投标保证金退还到提交该保证金时的汇出银行账户，或者用支票方式退还给“投标保证金收据”中注明的投标人。

5其他

5.1本须知如被具体招标项目的招标文件所引用，即成为该招标文件“投标人须知”的组成部分。如投标人欲对本须知中的相关内容作进一步咨询，可按招标文件“投标人须知”的相关规定以书面形式向招标代理机构提出，也可打电话向招标文件中列明的招标代理机构的项目负责人咨询。

5.2对于因不可抗力等原因导致投标保证金未及时到账等情况，招标人和招标代理机构不承担任何责任。

附件 2:

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、公正和诚实守信的原则,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招标文件或招标文件中予以公布,以接受招投标或政府采购活动有关当事人(包括监管部门、招标人、评审专家、投标人、投标人等,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) 不索取或接受招标人、投标人、投标人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,无法拒绝的一律上缴。

(2) 不要求投标人、投标人或其他利害关系人报销应由个人或公司支付的各项费用。

(3) 不接受投标人、投标人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) 除招标人之外,在投标截止期(包括提交谈判投标文件及报价文件的截止期)之前不对外泄露潜在投标人或投标人的名称及数量;除依法公示评审结果或发出有关通知之外,不对外泄露资格审查及评审情况,保守有关当事人的商业秘密。

(5) 不与招标人或投标人串通,搞虚假投标,或者协助投标人、投标人作假、作弊、串通投标、陪同投标等。

(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: 021-33312773 , 传真: 021-33312773*809

招标代理机构名称: 上海银鑫建设咨询有限公司

招标文件

项目编号：FW2025063003

采购编号：YX-FDCG-2025-030

第二章 采购需求一览表

采购需求一览表

序号	采购对象名称	数量	最高限价/分项最高限价 (人民币)
1	复旦大学 2025 年 9 月-2026 年 2 月张江复旦 国际创新中心部分楼宇物业管理服务	1	516 万元

注：投标人的投标报价不得超过对应的最高限价（含可能有的分项最高限价）。若投标人的任意一项投标报价超过对应的最高限价或分项最高限价，则其投标将被判为无效。

招标文件

项目编号：FW2025063003

采购编号：YX-FDCG-2025-030

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。投标人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中的有关强制性规定）。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（但当中国国家标准中的有关强制性规定严于本**采购需求**的规定时，投标人应在获取招标文件后，尽快向招标人提出，以取得招标人的确认，如果投标人没有提出，则在中标后招标人仍有权在合同价格不变的前提下要求中标人按中国国家标准中的有关强制性规定执行）。如投标人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，可以在投标文件的《技术投标/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，均应理解为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. 投标人针对招标文件中所规定的各项要求的投标不得弄虚作假。投标人中标之后，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投标文件中承诺的参数值或水平时，招标人将向有关监管部门报告其弄虚作假行为；同时该投标人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招标人支付违约赔偿，且招标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，投标人在投标文件中应对这些要求作出实质性投标。对于技术规格的主要要求，投标人应提供技术支持资料。如果投标人的投标未对任意一项主要要求作出实质性投标，或者未按要求提供技术支持资料，其投标将被判为无效。
5. 本**采购需求**中所有加注“▲”号的要求均为特别关注的要求，投标人在投标文件中应对这些要求作出响应并按要求提供证明材料，否则评标委员会有权作出对投标人不利的评估。

二、采购需求

一、 物业概况

(一) 物业项目概述

物业名称：复旦大学 2025 年 9 月-2026 年 2 月张江复旦国际创新中心部分楼宇物业管理服务

物业类型：高校物业管理服务

物业地址：上海市浦东新区张衡路 825 号、826 号

物业范围：室内总建筑面积 12.2029 万平方米。区域包含一号科研楼、二号科研楼 B1-16 层、三号科研楼 4-16 层及其辅助用房

服务内容：对上述物业范围实施全方位、统一的物业管理及服务，包括公共区域、公共设施日常巡视、保洁保养、万元以下零星维修维护以及对第三方单位提供专项服务时的现场监管等。

(二) 物业基本情况

一号科研楼（微纳电子与量子科技融合创新大楼）层高 12 层（地上 10 层，地下 2 层），总建筑面积约 4.28 万平方米，其中地上建筑面积约 3.40 万平方米，地下建筑面积约 0.88 万平方米。

二号科研楼（国际创新中心生物与医学科技融合创新大楼）层高 19 层（地上 16 层，地下 3 层），本次服务区域为 B1-16 层，共 17 层，其中地上建筑面积约 3.57 万平方米，地下建筑面积约 1.52 万平方米。

三号科研楼层高 19 层（地上 16 层，地下 3 层），此次服务区域为 4-16 层，建筑面积约 2.87 万平方米，共 13 层，具体楼宇数据详见下表：

楼号	地上建筑面积（约 m ² ）	地下建筑面积（约 m ² ）	楼层	卫生间	电梯	多联机空调	空调箱及风机盘管
1号科研楼	33307	8843	12	47	10	451	23
2号科研楼	35716	15230	17	36	18	850	129
3号科研楼	28976	0	13	24	13	605	24

总计	97999	24030					
----	-------	-------	--	--	--	--	--

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。

（三）物业服务的具体内容：

本次招标范围内的物业管理服务的内容分为以下 5 项：

1. 综合管理服务
2. 设施设备的日常运维管理及（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. 开荒保洁
5. 专项保养服务
6. 其他与上述服务相关的物业管理及服务

1. 综合管理服务

(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至少每半年进行 1 次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。**投标人应在投标文件中提供承诺函。**

(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的要求，建立起实用、有效的管理体系，并且具有相应体系认证。

(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监管，达到相关合同规定的质量要求。由招标人委托第三方企业对楼宇或设备设施进行建设和修缮等，应全程跟踪，做好安全提醒和现场监督。

(7) 客户意见征询：每年至少两次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待，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相关工作，按要求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. 设施设备日常运维管理及（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，发现问题及时向招标人报告。对楼宇设备设施（电梯、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) 投标人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（以下特殊情形材料费用由招标人承担：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）。

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，投标人在实施维修前，应将维修所用材料清单报请招标人审核，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 元的项目由投标人报招标人处理。

(3) 招标范围内房屋本体建筑的日常巡查、运行管理和维护维修。包括但不限于：各建筑物内外墙体、门窗、玻璃幕墙、楼梯、走道、天顶、地面（木地板、地胶、塑木地板、石材、瓷砖、地毯）等管理、维修保养及修缮等。房屋本体渗漏的巡查、临时应急处理及上报工作在招标范围。

(4) 招标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），确保公共设施设备运行正常。包

括但不仅限于：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、门禁系统、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，投标人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）由投标人承担。

(5) 对楼宇内公共区域等零星维修项目（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、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、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。

(6) 对区域内的设施设备如中央空调、VRV 空调、电梯、饮水机、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。专业维保单位的电梯和空调管理人员须持有行业要求的从业资格证书。

(7) 负责施工管理工作。投标人按照招标人的要求，配合做好经招标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，如有对校方施工现场水电、绿化、路面、墙面等造成破坏的，由投标人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，由投标人负责清运。

(8) 投标人应设立物业客服中心，配备专业客服人员负责物业咨询及报修工作，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。

(9) 投标人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，投标人承担相应法律责任并赔偿。因投标人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，投标人承担相应法律责任并赔偿。

(10) 根据招标人要求做好有关配套公共服务设施维修维护和管理的其他服务工作。

(11) 大型设施设备（如泵房间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投标人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，维修费用由招标人承担。

(12) 投标人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。

3. 公共区域环境卫生清洁及垃圾分类管理服务

(1) 负责服务范围内公共区域的保洁，例如：门厅、楼梯（含消防楼梯）、扶手、电梯、看台、玻璃幕墙（2 米以下）、楼梯间、盥洗室、公共部位的门窗、公共空间的设备设施（垃圾桶、灯箱等）的卫生清洁。

(2) 负责服务范围内各类广告牌、海报栏和墙面等立面清洁。清除楼宇周边上街沿杂草和悬挂杂物，明沟窨井保持通畅。

(3) 按照上海市和招标人对垃圾分类的相关要求，做好项目内的垃圾分类工作。合理设置生活垃圾分类投放容器。将垃圾分类驳运至垃圾箱房，不得混装混运。

(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，及时进行疏通和清理，防止堵塞。

(5) 对地下公共空间环境进行维护，保障环境整洁。

(6) 公共饮水设备的管理、清洁及排污工作；配电间、水泵房（生活用水泵）的管理及清洁工作。

(7) 办公区域保洁不进房间，只负责公共部位。

4. 开荒保洁服务

完成一次所有服务区域的开荒保洁工作。涵盖室内外所有区域的地面、内玻璃、墙面与顶面、电梯及楼道，公共区域、办公区域房间内部家具、电器设备、通风系统、公共设施设备及配电间、泵房间、垃圾房等清洁工作，卫生间需重点清理水垢、疏通地漏并消毒。

开荒保洁的服务时间根据招标人实际需求确定。

5. 专项保养服务

楼内大理石晶面日常保养，每两个月一次保养；电梯轿厢不锈钢保养，每月 2 次上光保养；楼宇生活水箱每季度对水箱水体进行一次水质检测，每半年全面清洗一次水箱；对楼宇栏杆、护栏等有漆面的设施设备完成维护及油漆一次。

6. 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。

2) 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。

3) 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。

4) 配合学校防汛防台工作所需的其他指示安排。

二、 物业管理服务的标准要求

投标人应针对物业管理服务的标准要求提供质量保证方案。

(一) 保洁服务标准及实施细则

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。

大厅、楼道、公共环境区：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、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。

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

每日清洁地面、走道、楼梯、扶手、栏杆、公共区域饮水设备等，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。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。每日清洁垃圾桶（箱）、垃圾推车，并每月清洗。如遇**公共卫生事件按照招标人要求**，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。

（二）开荒保洁标准要求

开荒保洁：地面应无污渍、划痕及残留杂物，瓷砖、大理石地面光泽均匀，木地板无灰尘扬起，地毯无明显污渍；墙面需洁净，瓷砖无水泥点、乳胶漆墙面无涂料痕迹；卫生间洁具光亮无垢、无异味，地面无积水、地漏畅通；公共设施表面无灰尘、无损坏，标识清晰；室内卫生则要求桌面、家具无灰尘胶渍，电器设备清洁，隐蔽区域无积尘，确保各区域达到干净整洁、功能完好的标准。

开荒保洁工作根据招标人要求进场，7日内完成。开荒保洁期间所涉及的包括且不限于人员管理、生产安全责任等一切的管理和责任均由中标人承担。

（三）楼宇巡视标准要求

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。

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（08:00-20:00）巡视不少于两次，夜间（20:00-次日08:00）巡视不少于一次。

（四）零修服务质量标准和实施细则

4.1 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、接槎平顺；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，抹面应接槎平整、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，公共区域桌椅零件缺失损坏，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：**经维修后的结构构件应不再有裂缝及露筋现象。

4.2 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。

4.3 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。

4.4 实施要求

急修项目 15 分钟内到达现场进行维修；其他报修项目自接到报修之时起，24 小时之内处理或与师生预约修复日期。

（五）接待服务标准

5.1 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。

5.2 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。

5.3 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。

5.4 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。

以上保洁、维修、客服等服务内容包含但不仅限于此。

（六）安全生产要求

6.1 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。

6.2 公共卫生安全。投标人应严格遵守国家和招标人的疫情防控（或其他类似情况下的）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。

6.3 消防治安。投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。投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，由投标人及使用人承担全部责任。

6.4 生产作业。投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。

6.5 安全追责。投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。由于投标人存在安全隐患而发生治安或消防安全事故的，应由投标人承担全部责任。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，投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。

（七）设施设备管理的要求

7.1 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。

7.2 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。

7.3 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。

7.4 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；对房屋共用部位、校铭牌、围墙围栏、道路、通道、明沟、窨井、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，系统问题及时报招标人信息办维修；对区域内屋顶、天沟、下水道等进行定期清理。

7.5 公共设备设施

如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。

7.6 知识产权

在项目服务实施过程中无侵犯知识产权的行为，投标人提供承诺函。

三、 物业服务岗位配置

(一) 岗位配置

投标人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 64 个岗位，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（具有在投标人单位当前有效的劳动合同或其他合法用工证明），如有人事变动、岗位调整应事先征得招标人同意后方可进行。招标人有权抽查投标人派驻现场管理、服务人员名单、劳动合同及考勤记录。投标人在报价时，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。具体岗位设置如下：

区域	岗位配置	岗位职能	最低岗位数	工作时段	周工作安排
全区域服务	项目经理	全面负责物业服务中心日常工作，做好现场管理。	1	8:00-17:00	周一至周五（周末轮流值班）
	工程主管	统筹项目内各类维修派单，材料申报管理，协助学校做好第三方施工开关泵房、配电间，提供取水、取电服务，协助项目经理做好值班工作	1	8:00-17:00	周一至周五（周末轮流值班）
	保洁主管	统筹保障区域内保洁服务工作，合理调配人力和物力资源，保质保量完成任务。	1	7:30-16:00	周一至周五（周末轮流值班）
	行政文员(仓库管理员)	负责报修整理及日常物业内部行政管理、档案文书工作，负责仓库物品收、发、存管理工作	2	8:00-17:00	周一至周五
1号科研楼	楼宇管理员	对接楼内各院系单位，综合统筹负责楼宇内各项物业服务	1	8:00-17:00	周一至周五(周末轮流值班)
	维修员 1	负责公共区域各类日常零星维修	2	8:00-17:00	周一至周日
	维修员 2	负责公共区域各类日常零星维修及夜间接报修服务	1	24 小时	周一至周日

区域	岗位配置	岗位职能	最低岗位数	工作时段	周工作安排
	楼宇巡视员	负责管理1号科研楼公共区域设施设备、消防器材巡视检查工作，配合楼管开展其他服务工作	2	24小时	周一至周日
	楼宇公共区域保洁员	负责1号科研楼楼层日常保洁工作（每3层2岗）	8	7:00-16:00	周一至周日
2号科研楼	楼宇管理员	对接楼内各院系单位，综合统筹负责楼宇内各项物业服务	1	8:00-17:00	周一至周五(周末轮流值班)
	维修员1	负责公共区域各类日常零星维修	3	8:00-17:00	周一至周日
	维修员2	负责公共区域各类日常零星维修及夜间接报修服务	2	24小时	周一至周日
	楼宇巡视员	负责管理2号科研楼公共区域设施设备、消防器材巡视检查工作，配合楼管开展其他服务工作（5层安排一名）	3	24小时	周一至周日
	楼宇公共区域保洁员	负责2号科研楼楼层日常保洁工作（每3层2岗）	11	7:00-16:00	周一至周日
3号科研楼	楼宇管理员	对接楼内各院系单位，综合统筹负责楼宇内各项物业服务	1	8:00-17:00	周一至周五(周末轮流值班)
	维修员1	负责公共区域各类日常零星维修	2	8:00-17:00	周一至周日
	维修员2	负责公共区域各类日常零星维修及夜间接报修服务	2	24小时	周一至周日
	楼宇巡视员	负责管理3号科研楼公共区域设施设备、消防器材巡视检查工作，配合楼管开展其他服务工作（5-6层安排一名）	2	24小时	周一至周日

区域	岗位配置	岗位职能	最低岗位数	工作时段	周工作安排
	楼宇公共区域保洁员	负责3号科研楼楼层日常保洁工作（每3层2岗）	9	7:00-16:00	周一至周日
公共服务人员	楼宇外围保洁员	负责新建楼宇周边及裙楼区域保洁,主干道清扫、垃圾回收、垃圾清理等	1	7:00-16:00	周一至周日
	专项保洁员（机动岗）	负责科研楼内玻璃清洗、石材打蜡抛光,及夜间地面清洗	8	7:30-16:00, 22:00-6:00	周一至周日
总计			64		

（二）管理与服务人员的总体要求

为保证工作质量,投标人应使用符合用工年龄和岗位要求的人员并合理排班,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%。如有特殊情况的,经招标人同意后,可使用年龄在55岁~60岁的女性或60岁~65岁的男性人员,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、合理的配置部门管理人员。提供对各部门和岗位制订的部门职责、岗位职责和任职条件,提供人员培训体系等。

(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(包括:培训管理系统、培训运作流程、培训管理职能等),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。

3. 主要管理岗位人员的任职标准

(1) 项目经理：大专或以上学历。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 5 年以上的工作经验，有相关培训经历，获得过相关奖项。提供相关证明材料。

(2) 行政文员：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。提供相关证明材料。

(3) 楼宇管理员：具有职校或中专以上毕业证书，有高层楼宇管理服务经验，具备良好的沟通技巧和组织能力

(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。

(5) 工程主管：具有职校或中专以上毕业证书，具有低压电工证。5 年以上工程主管相关岗位工作经验，有物业维修电工基础知识并有电工操作经验；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。

(6) 维修员：2 年以上相关工作经验，有相应工种操作上岗证书，熟练运用各种维修工具。

(7) 楼宇巡视员：2 年以上相关工作经验，责任心强，具备良好的沟通技巧和组织能力。

4. 人员岗位职责要求

投标人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。

四、 日常维修备品备件

(一) 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最高限价，实际发生的维修材料费用按中标人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，中标人必须在征得招标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	BN058C	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	菲利普	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	绿西偌	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 T5/14W-28W	飞利浦	T5/14W-28W		支	14.8
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
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	包朔金属软管	直径 20mm	包朔型	米	4.6
251	黑螺型线管	包朔金属软管	直径 25mm	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	百叶窗式换气扇	正野	350mm	12 寸 APB30B2-1	套	170
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° 弯头检查口	中财	75		个	12
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	Φ 50			180
268	法兰闸阀	夏新	Φ 65		个	240
269	法兰闸阀	夏新	Φ 80		个	287
270	法兰闸阀	夏新	Φ 100		个	320
271	法兰闸阀	夏新	Φ 150		个	590
272	法兰止回阀	光进	Φ 50			190
273	法兰止回阀	光进	Φ 65			245
274	法兰止回阀	光进	Φ 80			310
275	法兰止回阀	光进	Φ 100			340
276	法兰止回阀	光进	Φ 150		个	580

277	阀门(铜)	杰克龙	Φ 32		只	102
278	阀门(铜)	杰克龙	Φ 40		只	136
279	阀门(铜)	杰克龙	Φ 50		只	240
280	阀门(铜)	杰克龙	Φ 65		只	354
281	阀门(铁)	厦新	Φ 100		只	350
282	阀门(铁)	厦新	Φ 150		只	520
283	阀门(铁)	厦新	Φ 200		只	875
284	铁快接		Φ 15		只	41
285	铁快接		Φ 20		只	58
286	铁快接		Φ 25		只	68
287	铁快接		Φ 32		只	82
288	铁快接		Φ 40		只	94
289	铁快接		Φ 50		只	132.21
290	铁快接		Φ 65		只	217
291	铁快接		Φ 80		只	259.85
292	铁快接		Φ 100		只	438
293	劳钢管		Φ 15		米	9.6
294	劳钢管		Φ 20		米	16
295	劳钢管		Φ 25		米	22.3

296	劳钢管		Φ 32		米	26
297	劳钢管		Φ 40		米	32
298	劳钢管		Φ 50		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	PUS010		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	φ 3.2*350mm	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#	LR03-3B	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

五、 其它：

(一) 投标人应根据总体物业服务需求，自行配备清洁、保养类自动化、智能化设备，并保证项目期限内该设备专用于本项目。提供相关证明材料。

(二) 本项目为新建物业，投标人应针对本项目新建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。

六、 报价要求

(一) 本项目投标报价为 6 个月报价费用合计。

(二) 人员费用

人员费用包含工资、社保、公积金、福利费、高温费等费用。

(三) 其他费用

本物业管理服务费用为包干制(含万元以下维修材料费、耗材、开办费、开荒保洁费等)。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，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，投标人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(以下特殊情形材料费用由招标人承担：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)。单次单项零星维修、维护材料费大于 10000 元的项目由投标人报招标人处理。

此外，除人员工资外另需考虑管理费、税费等费用。除已说明的由招标人承担的费用外，其余与本项目服务相关的所有费用均应包含在投标人报价中。

七、 付款方式

(一) 本项目付款方式为：

(1) 合同总金额的 90%将在合同执行阶段每 3 个月为一个周期支付一次，支付时间为每 3 个月周期的最后一个月，支付金额按周期平均。

(2) 合同总金额的 10%作为物业考核专用金，依据物业考核成绩支付该服务周期物业考核专用金。合同到期前，招标人将对投标人的服务质量和完成情况进行考核，并根据考核

结果按合同中约定的考核专用金支付比例支付相应金额，同时决定是否签订下阶段合同。

(3) 具体支付比例将根据投标人报价取整微调。

(二) 考核专用金支付标准:

招标人将根据考核结果按以下比例支付对应金额:

考核得分	考核专用金支付比例
60 分以下 (不含 60 分)	不达标, 不支付
60~70 分 (含 60 分)	支付考核专用金的 70%
70~80 分 (含 70 分)	支付考核专用金的 80%
80~85 分 (含 80 分)	支付考核专用金的 90%
85~90 分 (含 85 分)	支付考核专用金的 95%
90~92 分 (含 90 分)	支付考核专用金的 98%
92 分以上 (含 92 分)	支付考核专用金的 100%

(三) 违约金:

投标人不得无故提前终止合同，如有违约的，投标人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，投标人还应赔偿招标人损失与违约金之间的差额。

(四) 其他

(1) 在服务期限内，如遇人力资源和社会保障局对用工工资标准有所调整时，服务期限内招标人不承担上调工资标准所增加的任何费用，投标人应预估风险，并在报价中予以考虑。

(2) 在本项目服务期限内，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。如有暂停部分物业服务情况的，招标人也有权将参照执行。

八、 服务期限

服务期限：2025 年 9 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日（其中，开荒保洁的服务时间根据招标人实际需求确定）

招标文件

项目编号：FW2025063003

采购编号：YX-FDCG-2025-030

第四章 合同条款

复旦大学 XX 年张江复旦国际创新中心部分楼宇物业管理 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 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 2025 年 9 月-2026 年 2 月张江复旦国际创新中心部分楼宇物业管理服务
- 2、物业类型：高校物业管理
- 3、座落位置：上海市浦东新区张衡路 825 号张江校区内
- 4、物业范围：室内总建筑面积 12.2029 万平方米。区域包含一号科研楼、二号科研楼 B1-16 层、三号科研楼 4-16 层及其辅助用房

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

本次招标期限为 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，乙方应予以无条件配合。
- 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，维修费用由乙方自行承担。
- 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。

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服务合同

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服务合同。

第三级：提前终止物业服务合同

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每 3 个月为一个周期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、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（以下特殊情形材料费用由甲方承担：1、由甲方提出的新建、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

乙方：

法定代表人：

法定代表人：

授权代表人：

授权代表人：

单位公章

单位公章

日期：

日期：

中标通知书（格式）

_____：

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：人民币_____元（CNY_____）。

请你单位在中标通知书发出之日起三十日内与招标人签订合同。

招标人：复旦大学

招标代理：上海银鑫建设咨询有限公司

日期：_____年___月___日

注：本项目已在财政部备案 是（） 否（）

招标文件

项目编号：FW2025063003

采购编号：YX-FDCG-2025-030

第五章 各种格式

分目录

投标函格式	104
投标报价汇总表	106
分项报价表	107
技术规格投标/偏离表格式	156
商务条款投标/偏离表	160
中小企业声明函（服务）	161

投标函格式

致：_____（招标人和招标代理机构名称）

根据贵方_____项目招标采购的_____服务的投标邀请书（项目编号为：_____），现正式授权的下列签字人_____（姓名和职务）代表投标人_____（投标人的名称），递交下述投标文件：

- (1) 投标报价表；
- (2) 服务说明一览表；
- (3) 商务条款响应/偏离表；
- (4) 技术规格响应/偏离表；
- (5) 资格证明文件；
- (6) 由_____银行转账的金额为_____的投标保证金；
- (7) “投标人须知”第 15 条和第 16 条要求投标人提交的全部文件。

据此函，签字人兹宣布同意如下：

- (a) 按招标文件的规定提交服务的投标报价为人民币：

项目编号	大写（元）	小写（元）

- (b) 我方将按招标文件的规定，承担完成合同规定的责任和义务。
- (c) 我方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。
- (d) 我方同意在“投标人须知”第 24 条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”第 18 条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) 我方承诺满足招标文件“投标人须知”第 3.1 条和 3.2 条中对合格投标人的要求。
- (f) 如果在开标后规定的投标有效期内撤销投标，我方的投标保证金可不予退还。
- (g) 如果贵方有要求，我方愿意进一步提供与本投标有关的任何证据或资料。
- (h) 我方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

投标一览表

项目名称	复旦大学 2025 年 9 月-2026 年 2 月张江复旦国际创新中心部分 楼宇物业管理服务
供应商	
服务期限	
报价（元/总价）	人民币_____（大写），CNY_____元（小写）
其他关键信息	
备注	

注：

1. 投标人的投标报价均不得超过对应的预算金额或最高限价。若投标人的投标报价超过对应的预算金额或最高限价，则评标委员会将对其投标文件做否决处理。
2. 本表内的“服务期限”的定义以招标文件的表述为准（对于服务类项目一般应理解为招标文件定义的完成期）。
3. 投标人须在本表的“其他关键信息”区内填入所有报价所需的信息。
4. 投标人若有报价变更（包括折扣或涨价），应尽量反映在对应分项报价表的具体报价分项中。如果投标人必须在本表所算得的投标总价基础上另附报价变更声明（包括折扣或涨价），则应同时声明具体的变更方式（如按百分比方式或按固定金额方式进行变更）和变更环节，否则在评审以及中标后的合同签署和执行过程中将一律按所有相关报价分项均作同比例变更的方式来加以考虑（但在招标文件中明确的暂定金额、暂估价及暂列金额除外）。

投标人授权代表签字：_____ 公章：_____

分项报价表

项目编号：_____

序号	费用名称	数量	计量单位	单价(元)	合价(元)	备注
1	人员薪酬					含工资、社保和按规定提取的福利费
					
	小计 (1)					
2	其他 (可自行增补, 需列明详细内容)					
					
	小计 (2)					
3	管理费用及利润 (%) (3)					
4	增值税 (4)					
总计 (元)						
=小计 (1) +小计 (2) + (3) + (4)						

注:

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, 会务物耗费用 (水瓶、倒壶、毛巾、托盘、茶叶、电池等易耗物品)、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)、列明的专项保养及检测费用 (包括水箱清洗及水质检测、不锈钢上光保养、室外场地栏杆、阳台护栏油漆等等), 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。

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: _____ 公章: _____

楼宇分项报价表

包件号：_____

	序号	楼宇名称	服务范围 and 标准	单位	数量	单价	合价
服务	1)	1 号科研楼		1	项		
	2)	2 号科研楼		1	项		
	3)	3 号科研楼		1	项		
报价币种		CNY	报价单位	元	本表总价		

注：

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）。
2. 投标人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. 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。
4. 本表总价与投标报价汇总表中总报价相等。

投标人授权代表签字：_____ 投标人公章：_____

备品备件报价明细表

包件号： ____

电气类维修材料

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)	报价 (元)
1	球泡				只	4.5	
2	螺旋节能灯				只	12	
3	螺旋节能灯				只	14	
4	螺旋节能灯				只	14.5	
5	螺旋节能灯				只	26	
6	螺旋节能灯				只	29	
7	螺旋节能灯				只	36	
8	螺旋节能灯				只	48	
9	螺旋节能灯				只	60	
10	螺口直身节能灯				只	36	
11	螺口节能灯				只	12.2	
12	螺口节能灯				只	12	
13	螺口节能灯(白光)				只	12	
14	节能螺旋灯泡				只	11.5	
15	LED 球泡灯				只	10.9	
16	ED 球泡灯				只	9	

17	LED 球泡灯				个	16.9	
18	插拔式节能灯				只	16	
19	LED 节能灯泡				只	19.9	
20	ED 节能灯泡				只	24.9	
21	LED 节能灯泡				只	29.9	
22	LED 节能灯泡				只	39.9	
23	环型灯				只	24.9	
24	插管节能灯				支	11	
25	日光灯管				根	9	
26	日光灯管				根	8	
27	日光灯管				根	8	
28	日光灯管				支	8	
29	日光灯管				只	14	
30	日光灯管				根	7.5	
31	日光灯管				根	16	
32	日光灯管				根	9	
33	节能灯				只	26	
34	节能灯				只	25	
Fe1	日光灯				根	18.5	

36	日光灯				根	15.5	
37	日光灯				根	8.5	
38	LED 玻璃灯管				根	15.9	
39	LED 玻璃灯管				根	10.59	
40	LED 玻璃灯管				根	10.59	
41	LED 玻璃灯管				根	9.96	
42	日光灯				只	23	
43	环形灯				只	18.9	
44	节能灯				只	13.5	
45	日光灯				根	9	
46	灯管+支架				套	42	
47	灯管+支架				根	28	
48	灯管接头				根	3	
49	日光灯				套	18	
50	灯管				只	11.8	
51	灯管与支架				套	33	
52	节能灯				只	12.2	
53	节能灯				只	18.5	
54	单管灯架				套	59.5	

55	单管灯架				套	68	
56	单管灯架				套	76.5	
57	户外防水壁灯				个	85	
58	碘钨灯管				根	27.3	
59	碘钨灯管				根	18.2	
60	碘钨灯管				根	18.2	
61	LED 筒灯				个	32	
62	LED 筒灯				个	51	
63	LED 筒灯				个	56.7	
64	LED 吸顶灯灯芯				个	12.9	
65	LED 吸顶灯灯芯				只	16.8	
66	LED 吸顶灯灯芯				只	18.8	
67	LED 吸顶灯灯芯				只	45	
68	LED 吸顶灯灯芯				个	52.5	
69	LED 吸顶灯灯芯					57.9	
70	LED 吸顶灯灯芯				个	77	
71	LED 吸顶灯灯芯				只	15.7	
72	LED 吸顶灯灯芯				只	18.7	
73	LED 吸顶灯灯芯				只	33	

74	LED 吸顶灯灯芯				只	42	
75	LED 吸顶灯灯芯				只	37.8	
76	LED 吸顶灯灯芯				只	53.1	
77	吸顶灯芯				个	25	
78	吸顶灯芯				只	26	
79	吸顶灯				套	105	
80	吸顶灯				套	48	
81	吸顶灯				只	50	
82	吸顶灯				只	49	
83	吸顶灯				只	45	
84	LED 吸顶灯				套	75.8	
85	LED 吸顶灯				套	116	
86	LED 吸顶灯					48	
87	LED 吸顶灯					85	
88	LED 吸顶灯				套	110	
89	LED 吸顶灯					138	
90	T5 LED 一体化支架灯日光节能灯				套	29.9	
91	T5 LED 一体化支架灯日光节能灯				套	30.9	

92	T5 LED 一体化支架灯日光 节能灯				套	34.4	
93	T5 LED 一体化支架灯日光 节能灯				套	34.9	
94	T5 日光灯管十支架				根	75	
95	T5 日光灯支架				根	21.5	
96	T5 日光灯 28W (带支架) YZ28RR16				根	40	
97	T5 日光灯				根	12.9	
98	T5 日光灯				根	13.9	
99	T5 日光灯				根	14.9	
100	T5 灯管 T5/14W-28W				支	14.8	
101	T5LED 灯				套	30.9	
102	T5 灯架				套	13	
103	T5 灯架				套	16	
104	T5 灯架				套	18	
105	T5 灯架				套	25	
106	T8LED 节能灯				根	18.64	
107	T8LED 日光灯加支架				套	25.8	
108	T8LED 日光灯加支架				套	32.8	
109	T8LED 日光灯加支架				套	26.9	

110	T8LED 日光灯加 支架				套	38.7	
111	日光灯架				个	58	
112	铝合金灯架				根	35	
113	双管日光灯支架				套	85	
114	电子节能灯				只	11	
115	紧凑型小罗口				只	11	
116	筒灯				只	25	
117	日光灯支架				根	55	
118	双管灯架				套	60	
119	日光灯十支架				套	30	
120	格栅灯				套	98	
121	格栅灯				件	95	
122	射灯				只	8	
123	自镇流贡灯				只	43	
124	维护防爆灯					250	
125	启辉器					2	
126	启辉器				个	3	
127	卤素灯				支	14	
128	金卤灯				只	126	

129	金卤灯				只	98	
130	金卤灯整流器				只	102	
131	金卤灯触发器				只	32	
132	金卤灯电容				只	13	
133	钠灯				只	75	
134	钠灯整流器				只	220	
135	钠灯触发器				只	36	
136	钠灯电容				只	46	
137	整流器				只	23	
138	整流器				只	23	
139	整流器				只	22	
140	整流器				只	36	
141	一拖二电子镇流器				只	52	
142	一拖三电子镇流器				只	56	
143	T5 整流器				只	23	
144	电子整流器				付	16	
145	电子整流器				个	29	
146	双色软电线				米	1.65	
147	电源线(塑铜线 mm ²)				米	1.7	

148	电源线(塑铜线 mm ²)				米	3.08	
149	电源线(塑铜线 mm ²)				米	4.8	
150	电源线(塑铜线 mm ²)				米	7.07	
151	电源线(塑铜线 mm ²)				米	7.1	
152	电源线(塑铜线 mm ²)				米	12.05	
153	电源线(塑铜线 mm ²)				米	18.06	
154	电源线(塑铜线 mm ²)				米	25.8	
155	护套线(mm ²)				米	5.3	
156	护套线(mm ²)				米	8.9	
157	护套线(mm ²)				米	6.4	
158	护套线				卷	1.8	
159	护套线				米	2.2	
160	护套线				米	2.9	
161	电缆(mm ²)				米	32	
162	电缆(mm ²)				米	46	
163	电缆(mm ²)				米	75	
164	电缆(mm ²)				米	106	
165	电缆(mm ²)				米	143	
166	电缆(mm ²)				米	221.76	

167	电缆(mm ²)				米	306.1	
168	电缆(mm ²)				米	373.5	
169	电缆(mm ²)				米	438.8	
170	电缆(mm ²)				米	25.9	
171	电缆(mm ²)				米	37.9	
172	电缆(mm ²)				米	60	
173	电缆(mm ²)				米	94	
174	单开				个	12	
175	单开					16	
176	双开					21	
177	三开					19	
178	2P 空开					14	
179	2P 空开					14	
180	2P 空开					14	
181	3P 空开				个	21	
182	3P 空开					21	
183	3P 空开				个	21	
184	3P 空开					21	
185	空气开关				只	17.21	

186	空气开关				只	19.24	
187	空气开关				只	19.24	
188	空气开关				只	21.61	
189	空气开关				只	26.35	
190	空气开关				只	34.81	
191	空气开关				只	51.87	
192	空气开关				只	75.12	
193	空气开关				只	75.12	
194	空气开关				只	81.32	
195	空气开关				只	96.78	
196	空气开关				只	116	
197	空气开关				只	257.6	
198	空气开关				只	283	
199	空气开关				只	25.01	
200	空气开关				只	26	
201	双路开关				只	12	
202	带漏保开关				只	98.33	
203	断路器				组	22	
204	断路器				组	29	

205	断路器				组	32	
206	断路器				组	35	
207	断路器				组	39	
208	断路器				组	45	
209	断路器				组	53	
210	断路器				组	25	
211	断路器				组	28	
212	断路器				组	35	
213	断路器				组	45	
214	断路器				组	49	
215	断路器				组	55	
216	断路器				组	63	
217	断路器				组	28	
218	断路器				组	35	
219	断路器				组	45	
220	断路器				组	55	
221	断路器				组	65	
222	断路器				组	18.07	
223	断路器				组	123	

224	带漏保开关				只	254	
225	带漏保开关				只	362	
226	漏电开关				个	22	
227	带漏保开关				只	47	
228	漏电断路器				组	122	
229	熔芯				只	12	
230	二眼插座				只	7	
231	三眼插座				只	9	
232	三眼插座				只	16	
233	五眼插座				套	12	
234	三眼插座				个	15	
235	三眼插座				套	15	
236	三眼插头				个	6.83	
237	三眼插头				个	6.83	
238	三眼带槽插座				只	15	
239	五眼插座				只	11	
240	开关面板				只	11	
241	开关				只	9	
242	开关				只	13.8	

243	开关				只	15.5	
244	PVC 电线管				米	1.92	
245	PVC 电线管				米	3	
246	PVC 电线管				米	5.6	
247	PVC 电线管				米	5.3	
248	PVC 电线管				米	6.7	
249	PVC 直接				只	2.4	
250	黑螺型线管				米	4.6	
251	黑螺型线管				米	5.6	
252	PVC 线槽				米	7	
253	PVC 线槽				米	3	
254	PVC 线槽				米	5	
255	PVC 线槽				米	7	
256	PVC 线槽				米	7	
257	PVC 线槽				米	12	
258	PVC 线槽				米	19	
259	PVC 线槽				米	28	
260	PVC 线槽				米	32	
261	PVC 电线槽板				米	5	

262	PVC 电线槽板				米	8	
263	PVC 电线槽板				米	9	
264	PVC 电线槽板				米	18	
265	PVC 电线槽板				米	22	
266	配电箱				个	20	
267	配电箱				只	20	
268	回路明箱				只	65	
269	回路明箱				只	68	
270	回路明箱				只	74	
271	回路箱				个	36	
272	回路明箱				只	94	
273	回路箱轨道				根	16	
274	回路箱轨道				根	15	
275	暗盒盖板				只	0.5	
276	暗盒接口				只	0.3	
277	明盒				只	1	
278	明盒				只	6.83	
279	暗盒				个	1.5	
280	过路盒				只	22	

281	百叶窗式换气扇				套	170	
282	吸顶换气扇				套	129	
283	吸顶换气扇				套	318	
284	百叶窗式换气扇				只	105.0C	
285	商用级大功率排气扇				套	149	
286	挂壁扇				台	135	
287	吸顶通扇				套	115	
288	吸顶通风扇				个	95	
289	断路器				个	22	
290	墙式双向排气扇				台	160	
291	墙式排气扇				台	180	
292	排气扇				只	150	
293	排气扇				只	182	
294	排气扇				套	220	
295	排气扇				只	178	
296	尼龙扎带				包	16	
297	铜排				根	102	
298	防火泥				袋	85	
299	电工胶带				卷	3.5	

300	电度表				只	35	
301	配电柜锁				只	8	
302	校内路灯配件				只	20	
303	校内路灯配件				只	62	
304	校内路灯配件				只	20	
305	校内路灯配件				只	2	

上下水维修材料

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)	报价 (元)
1	PVC 管帽				个	4.58	
2	PVC 存水弯				个	5.5	
3	PVC 弯头				个	2.9	
4	PVC 弯头				个	3.8	
5	PVC 三通				个	5.7	
6	PVC 直接				个	5	
7	PVC 管扣				只	0.2	
8	排水管材				米	9.2	
9	排水管材				米	19.5	
10	排水管材				米	26.5	
11	排水管材				米	63	

12	排水管材				米	130	
13	排水立管检查口				个	8	
14	排水立管检查口					12	
15	排水立管检查口				个	26	
16	排水立管检查口				个	55	
17	排水 45° 弯头				个	3.8	
18	排水 45° 弯头					3.8	
19	排水 45° 弯头				个	4.4	
20	排水 45° 弯头				个	7	
21	排水 45° 弯头				个	9	
22	排水 45° 弯头				个	12	
23	排水 45° 弯头				个	13.7	
24	排水 45° 弯头				个	34.18	
25	排水 45° 弯头				个	68	
26	排水 90° 弯头				个	4	
27	排水 90° 弯头				个	7.22	
28	排水 90° 弯头				个	13.3	
29	排水 90° 弯头				个	47.5	
30	排水 90° 弯头				个	72	

31	排水 90° 弯头检查口				个	8	
32	排水 90° 弯头检查口				个	12	
33	排水 90° 弯头检查口				个	16	
34	排水 90° 弯头检查口				个	22	
35	存水弯(P弯)				个	9	
36	存水弯(P弯)				个	21	
37	存水弯(P弯)				个	44	
38	存水弯(P弯)				个	75	
39	存水弯(S弯)				个	11	
40	存水弯(S弯)				个	29	
41	存水弯(S弯)				个	58	
42	束节				个	0.5	
43	束节				个	0.8	
44	束节				个	0.9	
45	束节				个	1.2	
46	束节				个	2	
47	杯梳				个	0.8	
48	杯梳				个	1	
49	杯梳					1.4	

50	杯梳				个	1.6	
51	杯梳				个	1.8	
52	杯梳				个	2.4	
53	斜三通(异径)				个	14	
54	斜三通(异径)					14.21	
55	斜三通(异径)					17.89	
56	斜三通(异径)					48.52	
57	瓶型三通					19	
58	瓶型三通					28	
59	束节					2	
60	束节					8	
61	束节					10	
62	束节					18	
63	束节					32	
64	清扫口					8	
65	清扫口					9	
66	清扫口					15	
67	清扫口					36	
68	内牙弯头(带铜)PVC				只	5	

69	内牙弯头(带铜)PVC				只	8	
70	内牙弯头(带铜)PVC				只	11	
71	内牙街头(带铜)PVC				只	5.6	
72	内牙街头(带铜)PVC				只	8	
73	内牙街头(带铜)PVC				只	11	
74	强卡					1	
75	强卡					1	
76	强卡					1.2	
77	强卡					1.6	
78	强卡					1.8	
79	强卡					1.8	
80	月弯					3	
81	月弯					6	
82	月弯					9	
83	正三通(等径)					8	
84	正三通(等径)					14	
85	正三通(等径)				个	29	
86	正三通(等径)					29	
87	正三通(等径)					29	

88	正三通(等径)					75	
89	正三通(等径)					98	
90	异径接					17	
91	异径接					21	
92	异径接					21	
93	异径接					32	
94	异径接					54	
95	伸缩节					5	
96	伸缩节					10	
97	伸缩节					15	
98	伸缩节					31.4	
99	伸缩节				个	55	
100	PPR 水管				米	17	
101	PPR 水管				米	17	
102	PPR 水管				米	10.61	
103	PPR 水管				米	22	
104	PPR 水管)	33	
105	PPR 水管				米	52	
106	PPR 水管				米	72	

107	PPR 水管				米	95	
108	PPR 水管				米	128	
109	PPR 内丝直接				只	9	
110	PPR 外丝弯头				只	9	
111	PPR 内丝直接				只	14	
112	PPR 内丝弯头				只	18	
113	PPR 内丝直接				只	17	
114	PPR 内丝三通				只	37	
115	PPR 弯头					8	
116	PPR 三通					9	
117	PPR 三通					18	
118	PPR 直接					15	
119	PPR 直接				只	14	
120	PPR 直接				个	9	
121	直节 PPR				只	3.5	
122	直节 PPR				只	6	
123	直节 PPR				只	14	
124	直节 PPR				只	22	
125	直节 PPR				只	42	

126	直节 PPR				只	50	
127	三通 PPR				只	14	
128	三通 PPR				只	22	
129	三通 PPR				只	26	
130	三通 PPR				只	44	
131	三通 PPR				只	49	
132	三通 PPR				只	53	
133	90° 弯头 PPR				只	6	
134	90° 弯头 PPR				只	9	
135	90° 弯头 PPR				只	12	
136	90° 弯头 PPR				只	20	
137	90° 弯头 PPR				只	36	
138	90° 弯头 PPR				只	58	
139	45° 弯头 PPR				只	3.4	
140	45° 弯头 PPR				只	6.5	
141	45° 弯头 PPR				只	13	
142	45° 弯头 PPR				只	18	
143	45° 弯头 PPR				只	33	
144	45° 弯头 PPR				只	57	

145	内牙三通 PPR				只	26	
146	内牙三通 PPR				只	33	
147	内牙三通 PPR				只	43	
148	内牙三通 PPR				只	43	
149	内牙三通 PPR				只	48	
150	内牙三通 PPR				只	75	
151	内牙三通 PPR				只	83	
152	内牙三通 PPR				只	86	
153	内牙三通 PPR				只	98	
154	内牙三通 PPR				只	135	
155	内牙接头 PPR				只	29	
156	内牙接头 PPR				只	38	
157	内牙接头 PPR				只	43	
158	内牙接头 PPR				只	45	
159	内牙接头 PPR				只	48	
160	内牙接头 PPR				只	76	
161	内牙接头 PPR				只	89	
162	内牙接头 PPR				只	96	
163	内牙接头 PPR				只	98	

164	内牙接头 PPR				只	145	
165	内牙接头 PPR				只	155	
166	内牙接头 PPR				只	198	
167	外牙接头 PPR				只	19	
168	外牙接头 PPR				只	35	
169	外牙接头 PPR				只	42	
170	外牙接头 PPR				只	45	
171	外牙接头 PPR				只	49	
172	外牙接头 PPR				只	77	
173	外牙接头 PPR				只	81	
174	外牙接头 PPR				只	96	
175	外牙接头 PPR				只	98	
176	外牙接头 PPR				只	145	
177	外牙接头 PPR				只	186	
178	外牙三通 PPF				只	27	
179	外牙三通 PPR				只	39	
180	外牙弯头 PPR				只	42	
181	外牙弯头 PPR				只	47	
182	外牙弯头 PPR				只	58	

183	外牙弯头 PPR				只	59	
184	外牙弯头 PPF				只	62	
185	外牙弯头 PPR				只	65	
186	外牙弯头 PPR				只	116	
187	外牙弯头 PPR				只	165	
188	内牙弯头 PPR				只	28	
189	内牙弯头 PPR				只	36	
190	内牙弯头 PPF				只	43	
191	内牙弯头 PPR				只	43	
192	内牙弯头 PPR				只	48	
193	内牙弯头 PPR				只	76	
194	内牙弯头 PPF				只	83	
195	内牙弯头 PPF				只	86	
196	内牙弯头 PPR				只	98	
197	内牙弯头 PPR				只	135	
198	内牙弯头 PPR				只	180	
199	金属管卡 PPR				只	4	
200	金属管卡 PPR				只	5	
201	金属管卡 PPR				只	5.5	

202	金属管卡 PPR				只	6	
203	金属管卡 PPR				只	8	
204	金属管卡 PPR				只	10	
205	伸缩节 PPR				只	14.5	
206	伸缩节 PPR				只	16.5	
207	伸缩节 PPR				只	20.6	
208	伸缩节 PPR				只	25	
209	伸缩节 PPR				只	32	
210	含铁法兰 PPR				只	85	
211	含铁法兰 PPR				只	90	
212	含铁法兰 PPR				只	110	
213	PPR 管卡				个	2.8	
214	PPR 管卡				个	1.8	
215	球墨管				6 米	94	
216	球墨管				6 米	128	
217	球墨管				6 米	240	
218	金属丝软管				根	23	
219	金属丝软管				根	20	
220	金属丝软管				根	24	

221	金属丝软管				根	26	
222	金属丝软管				根	45	
223	不锈钢软管				根	17	
224	不锈钢软管				根	19	
225	不锈钢软管				根	21	
226	不锈钢下水软管				根	34	
227	铜外丝直接				个	3	
228	铜外丝				个	28	
229	铜直接				只	16	
230	铜弯头				只	14	
231	铜直接				个	8	
232	铜三通				只	26	
233	铜三通				个	18	
234	铜球控制器				个	55	
235	铜球阀				只	30	
236	铜球阀				个	30	
237	管冒				只	1.5	
238	管卡				个	2.8	
239	管卡				个	5	

240	管卡				个	7	
241	管卡				个	9	
242	管卡				A	16	
243	双活节铜球阀 PPR				只	25	
244	双活节铜球阀 PPR				只	34	
245	双活节铜球阀 PPR				只	55	
246	双活节铜球阀 PPR				只	65	
247	双活节铜球阀 PPR				只	89	
248	双活节铜球阀 PPR				只	98	
249	截止阀 PPR				只	98	
250	截止阀 PPR				只	145	
251	截止阀 PPR				只	186	
252	截止阀 PPR				只	205	
253	截止阀 PPR				只	245	
254	截止阀 PPR				只	285	
255	全塑活节(冷 水)PPR				只	28	
256	全塑活节(冷 水)PPR				只	37	
257	全塑活节(冷 水)PPR				只	43	
258	全塑活节(冷 水)PPR				只	44	

259	全塑活节(冷水)PPR				只	48	
260	全塑活节(冷水)PPR				只	77	
261	全塑球阀(冷水)PPR				只	83	
262	全塑球阀(冷水)PPR				只	87	
263	全塑球阀(冷水)PPR				只	83	
264	全塑球阀(冷水)PPR				只	87	
265	全塑球阀(冷水)PPR				只	98	
266	全塑球阀(冷水)PPR				只	107	
267	法兰闸阀					180	
268	法兰闸阀				个	240	
269	法兰闸阀				个	287	
270	法兰闸阀				个	320	
271	法兰闸阀				个	590	
272	法兰止回阀					190	
273	法兰止回阀					245	
274	法兰止回阀					310	
275	法兰止回阀					340	
276	法兰止回阀				个	580	
277	阀门(铜)				只	102	

278	阀门(铜)				只	136	
279	阀门(铜)				只	240	
280	阀门(铜)				只	354	
281	阀门(铁)				只	350	
282	阀门(铁)				只	520	
283	阀门(铁)				只	875	
284	铁快接				只	41	
285	铁快接				只	58	
286	铁快接				只	68	
287	铁快接				只	82	
288	铁快接				只	94	
289	铁快接				只	132.21	
290	铁快接				只	217	
291	铁快接				只	259.85	
292	铁快接				只	438	
293	劳钢管				米	9.6	
294	劳钢管				米	16	
295	劳钢管				米	22.3	
296	劳钢管				米	26	

297	劳钢管				米	32	
298	劳钢管				米	43	
299	止回阀				只	145	
300	止回阀				只	319	
301	止回阀				只	625	
302	止回阀				只	940	
303	波纹管				米	40.5	
304	波纹管				米	73.5	
305	波纹管				米	24.46	
306	波纹管				米	24.5	
307	生料带				卷	2.88	
308	波纹水管				根	16	
309	低水箱进水阀				套	42	
310	压力表				个	28	
311	液位控制器				只	117.5	
312	不锈钢外闷头				只	4.5	

五金类维修材料及其它

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)	报价 (元)
1	折手锁				把	65	

2	折手锁				把	75	
3	折手锁				把	88	
4	厨房柜锁				把	15.44	
5	抽屉锁				把	19	
6	球形锁				套	48	
7	抽屉柜锁				个	19	
8	长柄挂锁				把	18	
9	配电柜锁				只	25	
10	门锁				把	22	
11	门锁				把	26	
12	铝合金大门地锁				把	154	
13	抽屉锁				把	5	
14	铜锁挂锁				把	20	
15	锁芯(常)				个	50	
16	锁芯				只	55	
17	锁芯				把	48	
18	执手锁锁芯				把	68	
19	铝合金门锁芯				把	36	
20	卫生间门锁				个	12	

21	不锈钢插销				副	5	
22	不锈钢插销				副	16	
23	不锈钢插销				副	5	
24	玻璃门地锁				把	70	
25	柜子插销				副	9	
26	搭扣				个	3	
27	横插销				副	26	
28	门插销				副	23, 50	
29	门插销				副	21	
30	木门铰链				副	24	
31	铰链				副	16	
32	铰链				副	5	
33	铰链				副	19	
34	门吸				副	28	
35	门吸				个	28	
36	地弹簧				只	299	
37	抽屉滑槽(滑轮)				副	12. 99	
38	抽屉滑槽(滑轮)				副	14. 89	
39	抽屉滑槽(滑轮)				副	16. 99	

40	抽屉滑槽(滑轮)				副	18.99	
41	抽屉滑槽(弹珠)				副	26.55	
42	抽屉滑槽(弹珠)				副	28	
43	抽屉滑槽(弹珠)				副	30.5	
44	抽屉滑槽(弹珠)				副	33.45	
45	毛刷				把	7.6	
46	小毛刷				把	1.8	
47	毛刷				只	3.6	
48	毛刷				只	2.7	
49	油漆刷				把	3	
50	油漆刷				只	2	
51	油漆刷				只	5	
52	油漆刷				把	2	
53	防锈漆(铁红)				桶	45	
54	中绿漆				桶	280	
55	调和漆中灰等				桶	41	
56	喷漆				瓶	12	
57	除锈剂				瓶	16	
58	除锈剂				瓶	19	

59	乳胶漆				桶	329	
60	乳胶漆				桶	235	
61	细木工板				张	192	
62	细木工板				张	175	
63	多层板				张	139	
64	多层板				张	207	
65	多层板				张	273	
66	多层板				张	89	
67	木方				根	12.68	
68	夹芯板				平方米	79	
69	夹芯板				平方米	95	
70	石膏板				块	16	
71	石膏板				平方米	17.5	
72	石膏板				张	35	
73	石膏板				张	50	
74	石膏板				平方米	17.5	
75	石膏板				块	18	
76	矿棉板				块	11.5	
77	角铁				米	19	

78	角铁				米	13.5	
79	角铁				米	12	
80	膨胀螺丝				个	2	
81	膨胀管				袋	25	
82	铁膨胀				只	1.3	
83	铁膨胀				只	1.9	
84	铁膨胀				只	2.6	
85	铁膨胀				只	3.2	
86	铁膨胀				只	4.6	
87	膨胀管				只	0.4	
88	马桶盖				个	95	
89	马桶盖				个	135	
90	马桶盖				个	90	
91	铸铁窨井(圆)				套	678	
92	铸铁窨井(圆)				套	546	
93	铸铁窨井(圆)				套	920	
94	铸铁窨井(方)				套	620	
95	铸铁窨井(方)				套	311	
96	铸铁窨井(方)				套	960	

97	水泥窨井铁边				套	296	
98	水泥窨井铁边				套	234	
99	水泥窨井铁边				套	195	
100	水泥窨井铁边				套	285	
101	水泥窨井铁边				套	325	
102	水泥窨井铁边				套	300	
103	水泥窨井铁边				套	210	
104	水泥窨井铁边				套	310	
105	水泥窨井铁边				套	155	
106	复合窨井(圆)				套	630	
107	复合窨井(圆)				套	185	
108	复合窨井(圆)				套	376	
109	复合窨井(方)				套	295	
110	复合窨井(方)				套	175	
111	复合窨井(方)				套	160	
112	水泥窨井(方)				套	165	
113	水泥窨井(方)				套	195	
114	水泥窨井(方)				套	195	
115	污水井盖子				套	248	

116	抢修节				只	70	
117	抢修节				只	93	
118	抢修节				只	102	
119	水槽下水				只	45	
120	软管				根	15	
121	吊卡				个	3	
122	吊卡				个	4.5	
123	吊卡				个	7	
124	吊卡				个	12	
125	雨水斗(方)				个	32	
126	雨水斗(方)				个	32	
127	雨水斗(直落式)				个	29	
128	铆钉				盒	31	
129	铆钉				盒	35	
130	麻花钻				个	3.2	
131	麻花钻				个	5.5	
132	钻头				根	3.5	
133	冲击钻头				个	16	
134	中空膨胀螺栓				个	1	

135	自攻螺丝				盒	32	
136	不锈钢螺丝				只	0.2	
137	干壁钉				盒	23	
138	圆柱型广告螺丝				套	1.5	
139	白水泥				包	51	
140	快干水泥				包	28	
141	801 胶水				桶	195	
142	AB 胶				合	16	
143	AB 胶				合	28	
144	万能胶				听	44.1	
145	万能胶				桶	228	
146	透明硅胶				支	18	
147	透明硅胶				支	43	
148	万能胶				桶	60	
149	玻璃				平方米	55	
150	玻璃				平方米	115	
151	有机玻璃				平方米	79	
152	有机玻璃				平方米	90	
153	有机玻璃				平方米	120	

154	衣帽钩				只	22	
155	衣帽钩				只	26.3	
156	衣帽钩				只	28	
157	闭门器				套	70	
158	闭门器				套	105	
159	闭门器				套	180	
160	窗户拉手				副	11	
161	镀克拉手				只	4.8	
162	防滑贴条				米	10	
163	美文纸				张	4	
164	美纹纸				卷	4	
165	警示胶带				卷	17.9	
166	警示胶带				卷	37.9	
167	双面胶				卷	7	
168	白色广场砖				箱	47.65	
169	地砖				片	8.5	
170	地砖				片	22	
171	地砖				片	28	
172	外墙砖				箱	79	

173	墙面砖				片	9.5	
174	龙骨				根	18	
175	龙骨架				根	32.37	
176	自来水龙头				只	45	
177	洗衣机龙头				只	45	
178	台盆龙头				只	69	
179	台盆龙头				只	65	
180	常用水龙头				个	25	
181	鹅颈龙头				只	45	
182	冷热水龙头				套	165	
183	加长型自来水龙头				只	59	
184	淋浴花洒				只	30	
185	尼龙落水				根	10	
186	拖把池下水器				个	18	
187	不锈钢内闷头				只	6	
188	高水箱配件				套	30	
189	花洒调节底座				只	30	
190	小便池下水软管				只	20	
191	不锈钢焊条				袋	32	

192	电焊条				盒 (100 根)	106	
193	砂纸				张	0.33	
194	砂纸				张	1	
195	润滑油				桶	265	
196	黄油				包	19	
197	批头				个	4.6	
198	锯条				根	0.5	
199	钢丝刷				把	10	
200	水表				只	124	
201	二线槽橡胶减数 带				米	32	
202	铝合金检修口				套	75	
203	窗帘道轨				米	27.9	
204	滚筒				只	12	
205	填缝膏				桶	54.59	
206	水不漏				包	25.5	
207	腻子粉				袋	38	
208	铝合金梯子				把	173	
209	环卫桶				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)	报价 (元)
1	音频线				卷	414	
2	VGA 线				根	46	
3	VGA 线				根	85	
4	VGA 线				根	138	
5	HDMI 线(扁)				根	69	
6	网线插座				个	23.2	
7	拖线板				个	49.5	
8	电池				节	2.48	
9	电池				节	2.5	
10	电池				节	2.5	
11	电池				节	2.5	
12	电池				只	5	
13	电话线				米	1.2	
14	电脑线				米	3.05	
15	电脑线				米	5.33	
16	电脑线				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)	报价 (元)
----	------	------	------	------	----	-------------	-----------

1	洗手液				箱	196	
2	洗手液				瓶	24.5	
3	洗手液				桶	65	
4	擦手纸				箱	135.2	
5	擦手纸				箱	147	
6	卷筒纸				箱	160	
7	无尘粉笔				盒	2.4	
8	无尘粉笔				盒	9.5	
9	无尘粉笔				盒	9	
10	无尘粉笔				盒	9	
11	无尘粉笔				盒	58	
12	无尘粉笔				盒	105	
13	白板墨水笔				盒	105	
14	纸杯				只	0.5	
15	板擦布				个	4.5	
16	肥皂架				个	26.9	
17	肥皂架				个	38.4	
18	洗手液盒				只	28	
19	除胶剂				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)	报价 (元)
1	杀虫剂				瓶	16	
2	消毒片				瓶	8.5	
3	消毒粉				袋	14	
4	垃圾袋				只	0.26	
5	檀香				盒	5	
6	84 消毒液				瓶	8	
7	全能水清洁剂				桶	118	
8	帮洁				箱	115.6	
9	洁瓷精				箱	82	
10	洗衣粉				袋	1.9	
11	厕所香片				片	4.5	
12	芳香球				条	10	
13	管道疏通剂				瓶	22.5	

投标人授权代表签字：_____ 投标人公章：_____

服务说明一览表

包件号：_____

序号	服务名称	服务范围和标准	服务提供者	服务时间

投标人授权代表签字：_____ 投标人公章：_____

岗位人员明细表

包件号：_____

区域	岗位配置	岗位配置参考	工作时段	周工作安排	岗位数	人数
全区域服务	项目经理	1	8: 00-17:00	周一至周五（周末轮流值班）		
	工程主管	1	8: 00-17:00	周一至周五（周末轮流值班）		
	保洁主管	1	7: 30-16:00	周一至周五（周末轮流值班）		
	行政文员 （仓库管理员）	2	8: 00-17:00	周一至周五		
1号科研楼	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	2	8:00-17:00	周一至周日		
	维修员 2	1	24 小时	周一至周日		
	楼宇巡视员	2	24 小时	周一至周日		
	楼宇公共区域保洁员	8	7:00-16:00	周一至周日		
2号科研楼	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	3	8:00-17:00	周一至周日		
	维修员 2	2	24 小时	周一至周日		
	楼宇巡视员	3	24 小时	周一至周日		
	楼宇公共区域保洁员	11	7:00-16:00	周一至周日		
3号科研楼	楼宇管理员	1	8: 00-17:00	周一至周五(周末轮流值班)		

区域	岗位配置	岗位配置参考	工作时段	周工作安排	岗位数	人数
	维修员 1	2	8:00-17:00	周一至周日		
	维修员 2	2	24 小时	周一至周日		
	楼宇巡视员	2	24 小时	周一至周日		
	楼宇公共区域保洁员	9	7:00-16:00	周一至周日		
公共服务人员	楼宇外围保洁员	1	7: 00-16:00	周一至周日		
	专项保洁员（机动岗）	8	7:30-16:00, 22:00-6:00	周一至周日		
	合计	/	/	/		

投标人授权代表签字：_____ 投标人公章：_____

其它

(如：中小企业声明函、投标人认为有需要提供的其他文件等)

中小企业声明函（服务）

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）的复旦大学 2025 年 9 月-2026 年 2 月张江复旦国际创新中心部分楼宇物业管理服务的政府采购活动，提供的服务全部由符合政策要求的中小企业提供。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 2025 年 9 月-2026 年 2 月张江复旦国际创新中心部分楼宇物业管理服务，属于物业管理；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，选择一项填入）。

.....

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。

评审内容索引表

评审因素 序号	评审因素	投标文件中 涉及对应评审因素的页码	简要说明 (不超过 20 字)
1	价格 (示例)	第 XX 页 (示例)	报价 XXXX 元, 中型企业 (示例)
2	业绩 (示例)	第 XX~XX 页 (示例)	业绩 X 个, 附证明 (示例)
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

投标人授权代表签字: _____ 投标人公章: _____

注: 该表应制作在投标文件的扉页中。

招标文件

项目编号：FW2025063003

采购编号：YX-FDCG-2025-030

第六章 资格证明文件格式

分目录

营业执照	165
保证金递交凭证	165
法定代表人授权书	165
财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函	166
信用查询记录的相关材料	167
参加政府采购活动前 3 年（2022 年 7 月至今）内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明	168
具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明	170
无违法记录声明函	170
法人出具的承诺函	171
其它	171

营业执照

(复印件加盖公章)

保证金递交凭证

(保证金须从账户汇出，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。

法定代表人签字或盖章：_____

代理人 (被授权人) 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

我单位_____（投标人名称）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、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- 2、具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。

投标人（公章）：

日 期：

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：

参加政府采购活动前 3 年（2022 年 7 月至今）内在经营活动中没有 重大违法记录的书面声明

致：_____（招标人）

我公司承诺在参加本项目政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录，遵守国家其他有关的法律、法规和管理办法。
特此声明。

（注：重大违法记录是指投标人因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。）

投标人在参加政府采购活动前 3 年（2022 年 7 月至今）内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限届满的，可以参加政府采购活动。）

投标人授权代表签字：_____

投标人（公章）：_____

日期： 年 月 日

承诺函

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，就_____（项目名称）项目作为投标人承诺我司不存在以下情况：

（1）与我司法定代表人（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，参加同一包件的投标或者未划分包件的同一招标项目的投标；

（2）我司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。

特此承诺。

投标人名称：_____

投标人公章：_____

日期： 年 月 日

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

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）。我司在参加本次政府采购活动前三年内，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（注：较大数额罚款的标准见作出行政处罚决定的行政机关所在省、自治区、直辖市的人大常委会或人民政府出台的相关规定）。

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，须在投标或投标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投标人的资格要求）

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

其它

（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）

招标文件

项目编号：FW2025063003

采购编号：YX-FDCG-2025-030

第七章 评标办法

第七章 评标办法

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) 对投标文件的初步评审及详细评审情况；
- (3) 对各投标人的澄清问题及投标人的答复；
- (4) 评委发表的评审意见；
- (5) 中标候选人的推荐情况。

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) 初步评审；
- (2) 详细评审；
- (3) 排序并推荐中标候选人。

2.2 本项目的详细评审采用综合评分法，其中价格评审采用低价优先法。

3 初步评审

3.1 评审小组首先对各投标文件的投标报价进行核价，在核价过程中如果发现投标报价存在计算错误，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。

3.2 评审小组将按上述纠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，则其投标将判为无效。

3.3 评审小组将依据法律法规和招标文件的规定对投标文件进行初步评审，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，审查的内容包括：

- (1) 投标文件的签署和盖章情况是否符合本须知第 19.3 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”）；
- (2) 投标人是否按本须知第 17.1 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）；
- (3) 投标人承诺的投标有效期是否符合本须知第 18.1 条的规定；
- (4) 投标报价是否超过了本项目招标文件中可能列明的最高限价（含可能有的分项最高限价），或者在未规定最高限价的情况下是否超过了本项目招标文件中列明的采购预算（含可能有的分项预算）；
- (5) 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）；
- (6) 不同投标人的单位负责人是否为同一人或者相互之间存在直接控股、管理关系；
- (7) 投标人有疑似串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为的，包括但不限于：
 - (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) 不同投标人的投标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) 不同投标人的投标文件的网卡（MAC）地址或硬盘序列号等信息相同；
 - (j) 不同投标人的投标文件的编制、加密、提交等信息雷同，经评标委员会认定的；
 - (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。
- (8) 投标文件对招标文件采购需求中任意一项加注“★”号的服务要求是否作出具体、明确的投标性说明，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投标货物（或服务）能够满足相关要求；
- (9) 是否有关法律、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判定投标无效的情况。

3.4 当评审小组认为某一可能通过符合性审查的投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，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；若该投标人不能证明其报价合理性的，评审小组将判定其投标无效。

3.5 符合性审查不合格的投标人将被判定为无效投标人，不再进入后续的详细评审。

3.6 如参与开标的投标人数量或通过资格审查和符合性审查的投标人数量不足三家，本次采购失败，将发布评审结果公告（或失败公告），不再启动后续详细评审程序。除采购任务

取消情形外，招标人有权重新发布投标邀请书。重新公告后有效投标人仍不足三家的，本项目将进行二家或一家投标人开标或评审，若仍无有效投标人，本次采购失败。

4 详细评审

4.1 评审小组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投标情况的详细评审。

4.2 针对表 1 所列的各项评审因素的评审内容，由评审小组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 各评审因素、满分分值、评审内容和评分标准一览表

序号	评审因素	满分分值	评分办法
1	价格	30	<p>报价（权重 30%）得分计算公式如下：</p> <p>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。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：</p> <p>报价得分=(基准价 / 评审价)×价格权值×100</p>
2	备品备件报价响应	2	<p>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，得 2 分；否则得 0 分。</p>
3	相关业绩	4	<p>投标人合同签订时间在近三年的类似项目业绩和经验情况（业绩需提供合同复印件或用户证明作为证明材料，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，每项业绩内容应至少包括：综合管理、设施设备日常运维管理及零星维修管理、保洁、楼宇巡视上述四个方面），有 1 项业绩得 1 分，最多得 4 分。</p> <p>类似项目业绩和经验：是否属于有效的类似项目业绩由评审委员会进行认定。</p>
4	企业基本情况	3	<p>投标人通过 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并提供在有效期内的证书复印件的，每个得 1 分，最多 3 分；应提供认证有效期内的证书复印件。</p>
5	项目经理情况	3	<p>配置项目经理 1 人，并提供与投标人签订的有效劳动合同的复印件和近 3 个月在本单位缴纳社保金的证明（需提供 3 个月的证明材料），在此基础上，满足以下情况的得相应分数，未提供劳动合同或社保缴费证明的本评审因素得 0 分：</p> <p>a)项目经理具有大专及以上学历，并提供证明。提供大专及以上学历证明的，具有物业管理方面证书的得 1 分，投标人应提供学历证书和物业管理方面证书材料，否则不予得分。</p> <p>b)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 5 年以上的工作经验（以相关合同复印件或用户证明等），每有 1 项得 0.5 分，最高加至 2 分；投标人应提供经验证明或用户证明等材料，否则不予得分。</p>

序号	评审因素	满分分值	评分办法
6	团队人员配置	14	<p>a) 工程主管、维修员具有特种作业操作证（低压电工作业电工证），提供相关证书复印件。保洁主管、行政文员、楼宇管理员、楼宇巡视员年龄及文化程度符合要求，提供近 3 个月在本单位的社保缴费证明（若为劳务派遣应提供相应证明材料）。材料提供完整的得 2 分，否则不得分。</p> <p>b) 投标人是否根据项目需求合理设置岗位数量并配置相应人员，服务团队岗位数不少于 64 个：优于岗位配置数且人数配置相适应的得 10 分，仅符合岗位配置数且人数配置相适应的得 8 分，不满足岗位配置数或人数配置不相适应的不得分。</p> <p>c) 根据物业管理的范围、内容和标准要求，提供对各部门和岗位制订的部门职责、岗位职责和任职条件（包括：确定服务区域和岗位、明确相应职责、明确相应任职条件等）且无缺点的得 2 分；有 1~2 处缺点得 1 分；有 3 处缺点及以上或照抄招标文件的或未提供的，得 0 分。评分标准的“缺点”是指（下同）：（1）存在与项目性质和特点不相适应；（2）缺少具体说明；（3）不具有适用性和针对性；（4）内容前后不一致或前后逻辑错误；（5）存在明显漏洞；（6）不符合采购需求；（7）涉及的规范及标准应用错误。</p>
7	日常培训安排	1	提供完善的人员培训体系（包括：培训管理系统、培训运作流程、培训管理职能等）且无缺点的得 1 分；有 1 处缺点及以上或照抄招标文件的或未提供的，得 0 分。
8	清洁、保养设备	3	投标人根据总体物业服务需求，自行配备清洁、保养类自动化、智能化设备的，每配备 1 项的 1 分，最多得 3 分。投标人应提供设备采购或租赁证明，并承诺项目期限内该设备专用于本项目。
9	服务方案	40	<p>根据投标人提供的服务工作方案（包括物业服务的特色策划、物业管理设备设施的管理方案、投标人运作方法及管理制度、对突发事件的处理能力以及特殊情况的应急方案、自拟物业管理服务分项考核标准及承诺、以及针对上述服务方案的保障措施等）进行评分：</p> <p>a)根据投标人的物业综合管理服务进行评分，有日常管理、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。</p> <p>b)根据投标人的设施设备日常运维管理及（零星）维修管理服务方案进行评分，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</p>

序号	评审因素	满分分值	评分办法
			<p>相关方案，得 1 分；未提供，得 0 分。</p> <p>c)根据投标人的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。</p> <p>d)根据投标人的专项保养服务方案进行评分，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；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；方案存在较大纰漏，对保养及检测可能产生影响的，得 1 分；未提供，得 0 分。</p> <p>e)根据投标人的应急事件处置方案进行评分（包括但不限于公共卫生安全、消防安全、防高坠安全以及根据项目实际情况可能发生的各类应急事件方案），根据招标需求的服务内容提供相应符合要求的方案，符合项目特点、表述清晰且完整，得 3 分；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；方案存在较大纰漏，对保养及检测可能产生影响的或未提供，得 0 分。</p> <p>f)根据投标人的节能与防汛防台管理方案进行评分，根据招标需求的服务内容提供相应符合要求的方案，符合项目特点、表述清晰且完整，得 3 分；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；方案存在较大纰漏，对保养及检测可能产生影响的，得 1 分；未提供，得 0 分。</p> <p>g)是否根据“物业管理服务的标准要求-保洁服务标准”的要求，合理设置保洁频次进行评分。优于频次要求的，得 3 分；满足采购需求的，得 2 分；存在瑕疵的，得 1 分；未提供的，得 0 分。</p> <p>h)是否根据“物业管理服务的标准要求-楼宇巡视标准”的要求，合理设置巡视服务的频次进行评分。优于实施频次要求的，得 3 分；满足采购需求的，得 2 分；存在瑕疵的，得 1 分；未提供的，得 0 分。</p> <p>i)是否根据“物业管理服务的标准要求-零修服务质量标准”的要求，合理实施零修服务的响应及修复时限进行评分。零修服务的响应及修复时限优于采购需求的，得 3 分；满足采购需求的，得 2 分；存在瑕疵的，得 1 分；未提供的，得 0 分。</p> <p>j)是否根据“物业管理服务的标准要求-接待服务标准”的要求，合理设置质量标准、日常电话接听规范、用户回访要求规范、日常报修服务规范等进行评分。相关服务优于采购需求的，得 3 分；满足采购需求的，得 2 分；存在瑕疵的，得 1 分；未提供的，得 0 分。</p> <p>k)是否根据“物业管理服务的标准要求-设施设备管理”的要求，合理设置供配电系统、给排水系统、消防设备设施、建筑物及附属物管理、公共设备设施、知识产权等服务管理方案进行评分。相关服务优于采购需求的，得 3 分；满足采购需求的，得 2 分；存在瑕疵的，得 1 分；未提供的，得 0 分。</p>

序号	评审因素	满分分值	评分办法
			<p>l)根据投标人的安全管理保证方案（包括：安全工作总方针保障、公共卫生事件防控、消防治安保障、生产作业安全保障、安全追责等）进行评分，根据招标需求的服务内容提供相应符合要求的服务方案，符合项目特点、表述清晰且完整，得3分；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；方案存在较大纰漏，对保养及检测可能产生影响的，得1分；未提供，得0分。</p> <p>m)对本项目新建高层楼宇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。科学性、合理性强，符合项目特点、表述清晰且完整，得2分；科学性、合理性一般，个别内容表述不够清晰完整，得1分；科学性、合理性差，内容有较多缺漏或未提供，得0分。</p> <p>n)对本项目开荒保洁服务和质量保证方案进行评分，提供针对本项目需求、切实可行的开荒保洁服务方案和质量保证方案且无缺点的得2分；有1~2处缺点得1分；有3处缺点及以上或照抄招标文件的或未提供的，得0分。</p>

4.3 各评委对投标人打分的算术平均值为该投标人的最终得分。

5 推荐中标候选人

5.1 评审小组应根据进入详细评审的各有效投标人的最终得分从高到低进行排序，向招标人推荐前三名投标人作为本次采购的中标候选人。当因两家或两家以上投标人的综合得分刚好相等而影响中标候选人的按序推荐时，将自动计入后续各位小数以决定排序；当计入后续各位小数后相关投标人的最终得分仍然相等时，将按依次按下列步骤决定相互间的排序。

- (1) 相关投标人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。

6 确定中标人

招标人将确定排名第一的中标候选人为本次采购的中标人。如排名第一的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采购的中标人，或组织重新采购。