

复旦大学玖园爱国主义教育建筑群物业管理服务

招 标 文 件

(公 开 招 标)

项 目 编 号: FW2025061001

代理机构编号: JSHC-2025060385S6

项 目 名 称: 复旦大学玖园爱国主义教育建筑群物业管理服务

招 标 人: 复旦大学

招标代理机构: 江苏省华采招标有限公司

2025 年 6 月

目 录

投标邀请书	5
第一章 投标人须知及前附表	8
投标人须知前附表.....	9
投标人须知.....	12
一、总则.....	12
二、招标文件.....	15
三、投标文件的编制.....	16
四、投标文件的递交.....	20
五、开标与评审.....	20
六、授予合同及其他.....	22
江苏省华采招标有限公司从业人员廉洁自律承诺.....	25
第二章 采购需求一览表	26
采购需求一览表.....	27
第三章 采购需求	28
一、总则.....	28
二、采购需求.....	29
第四章 合同条款	29
附件：中标通知书.....	42
第五章 各种格式	49
一、投标函.....	50
二、投标报价汇总表.....	52
三、分项报价表.....	54
四、服务说明一览表.....	57
五、技术要求响应/偏离表.....	58
六、商务要求响应/偏离表.....	59
七、业绩一览表.....	60
八、服务人员一览表.....	61
九、投标保证金银行保函.....	62
十、服务提供者声明.....	63
十一、中小企业声明函.....	65
十二、残疾人福利性单位声明函.....	66
第六章 资格证明文件格式	67
一、保证金递交凭证.....	68

二、法定代表人授权书	68
三、具有独立承担民事责任的能力	69
四、财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料	69
五、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力	70
六、没有重大违法记录的声明	70
七、信用查询记录的相关材料	71
八、承诺函	72
九、法人出具的承诺函	73
十、其他	73
第七章 评标办法	74
评标办法	75

投标邀请书

投标邀请书

项目概况

(复旦大学玖园爱国主义教育建筑群物业管理服务) 招标项目的潜在投标供应商应在复旦大学采购与招标管理系统 (网址: <https://cz.fudan.edu.cn>) 获取采购文件, 并于 2025 年 07 月 17 日 09 点 30 分 00 秒 ((北京时间) 前递交投标文件。

一、项目基本情况

项目编号: FW2025061001

项目名称: 复旦大学玖园爱国主义教育建筑群物业管理服务

预算金额: 人民币 297 万元 (共计 36 个月), 每年度预算金额均为人民币 99 万元

最高限价: 人民币 297 万元 (共计 36 个月), 每年度最高限价均为人民币 99 万元, 每年度的投标报价均不得超过当年度最高限价 99 万元, 否则做否决投标处理

采购需求:

名称	玖园爱国主义教育建筑群物业管理服务
服务的范围、内容及主要技术要求	本项目包括旧居现场管理、旧居保洁、旧居设施设备 (包括消防、给排水、强弱电等) 管理维护维修、物业档案资料管理、绿化养护等。
本项目是否专门面向中小微企业采购	否 (所属行业: 物业管理)
采购预算金额 (人民币)	297 万元 (共计 36 个月), 每年度预算金额均为 99 万元
最高限价 (人民币)	297 万元 (共计 36 个月), 每年度最高限价均为 99 万元

合同履行期限: 服务期三年 (2025 年 8 月 1 日至 2028 年 7 月 31 日), 合同一年一签 (第一年度服务期 2025 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日; 第二年度服务期 2026 年 8 月 1 日至 2027 年 7 月 31 日; 第三年度服务期 2027 年 8 月 1 日至 2028 年 7 月 31 日。)

本项目 (是/否) 接受联合体: 否

二、申请人的资格要求:

1. 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款的规定。为此, 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或承诺函；
- (d) 参加政府采购活动前三年（2022年6月1日至今，以下简称“近三年”或“前三年”）内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。

2.近三年未被国家财政部指定的“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）等官方渠道列入失信被执行人、重大税收违法失信主体或政府采购严重违法失信行为记录名单。

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

4.本项目不接受联合体投标。

5.单位负责人为同一人或者存在直接控股或管理关系的不同单位，不得参加同一包件的投标或者未划分包件的同一采购项目的投标。

6.供应商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。

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、获取招标文件

凡愿参加投标的潜在投标人应于2025年06月20日至2025年06月27日17:00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。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。但潜在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“供应商联系人授权函”（格式自拟）。如授权函内容缺失或错误，将做退回修改处理，修改通过后在开标前均可正常下载文件。

五、提交投标文件截止时间、开标时间

截止时间：2025年07月17日09点30分00秒（北京时间）

开标时间：2025年07月17日09点30分00秒（（北京时间）

六、开标和投标平台：

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进行,所有投标人应登录电子采购平台参加开标并在规定时间内进行投标文件解密。

3.投标人不得相互串通参加投标,投标人不得与招标人或招标代理机构等串通,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。

七、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

八、其他补充事宜

1.本项目招标公告发布之日为: 2025 年 06 月 20 日。

2.评标方法和标准: 采用综合评分法。

3.此招标公告在**中国招标投标公共服务平台、复旦大学信息公开网、复旦大学采购与招标管理中心网站**发布。本项目采用电子采购方式,并在电子采购平台(复旦大学采购与招标管理系统,网址为: <https://cz.fudan.edu.cn>)操作,进入平台后,供应商可在系统通知栏目下载供应商操作手册。电子采购平台技术咨询电话: 400-808-5975 转 2。

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

九、对本次招标提出询问,请按以下方式联系。

1.招标人信息

名称: 复旦大学

地址: 中国上海邯郸路 220 号

邮编: 200433

联系方式: 陈老师 021-65645621

2.招标代理机构信息

名称: 江苏省华采招标有限公司

地址: 上海市普陀区中山北路 2130 号 17 层

项目联系人: 倪莲蕾、章月华

联系方式: 021-52181959

第一章 投标人须知及前附表

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，两者之间如有矛盾，应以本表为准。

序号	条款号	内容
1	1	<p>项目名称：复旦大学玖园爱国主义教育建筑群物业管理服务</p> <p>公告发布媒体：中国招标投标公共服务平台、复旦大学信息公开网、复旦大学采购与招标管理中心网站</p>
2	2	<p>招标人名称：复旦大学</p>
3	2	<p>招标代理机构名称：江苏省华采招标有限公司</p> <p>地址：上海市普陀区中山北路 2130 号 1705 室 1706 室</p> <p>邮编：200333</p> <p>联系人：倪莲蕾、章月华</p> <p>电话：021-52181959</p> <p>邮箱：jshc111@163.com</p>
4	4.2	<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：物业管理</p>
5	8	<p>对招标文件提出澄清问题的截止时间：2025年06月30日15时00分00秒(北京时间)</p>
6	17.1	<p>投标保证金：投标保证金的金额为人民币壹万玖仟元整 (¥19,000.00)</p> <p>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</p> <p>投标保证金以银行汇款方式，也可以提供在中华人民共和国境内（不含港澳台地区）注册的银行出具的有效银行支票、汇票、本票、保函等（不接受现金方式提交的保证金），如以银行支票、汇票、本票等方式提交的，请提前一定时间到本公司财务处办理进账手续，务必保证资金于投标截止时间前到账。</p> <p>备注： 1.不接受个人代公司汇款；</p>

		<p>2.银行汇款用途务必备注：385S6 + 保证金。</p> <p>3.提交投标保证金的地点和时间：</p> <p>(1) 地点:上海市普陀区中山北路2130号1701室1706室</p> <p>(2) 时间: 每个法定工作日的正常工作时间(北京时间9:00时~11:30时和13:00时~16:30时) 以下为投标保证金汇款账号：</p> <p>单位名称：江苏省华采招标有限公司</p> <p>开户行(人民币)：招商银行南京奥体支行</p> <p>账号(人民币)：1259 0737 5810 501</p> <p>开户行行号(人民币)：3083 0100 6254</p>
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。投标人应使用电子采购平台及其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： 通过电子采购平台递交数据电文形式的投标文件。
10	21.1	投标截止时间： 2025年07月17日09点30分00秒((北京时间))
11	24.1	开标时间： 同投标截止时间
12	24.3	投标文件解密时限： 开标时间到达后60分钟
13	24.5	开标信息确认时限： 开标记录表生成后10分钟
14	32.1	合同签约地点： 复旦大学
15	其他	投标人不得相互串通参加投标，投标人不得与招标人或招标代理机构等串通，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
16	现场勘查	<p>1.踏勘形式：统一组织现场集体踏勘。</p> <p>2.踏勘集合时间：2025年06月30日上午10:00，逾期不候。</p> <p>3.踏勘集合地点：上海市杨浦区五角场街道国福路51号。</p> <p>4.踏勘联系人：倪莲蕾15026886263。</p> <p>5.踏勘携带资料要求：参加现场踏勘的潜在供应商代表须携带法人授权委托书原件、委托代理人本人有效身份证原件及复印件(加盖供应商公章)。</p> <p>6.踏勘注意事项：</p> <p>①不按上述时间、地点集中的潜在供应商，视为放弃参加踏勘的权利，因未能参加踏勘现场而带来的损失，由潜在供应商自行承担。未踏勘现场或踏勘工作不详细的供应商，不得以不完全了解现场情况为理由而向招标人</p>

提出任何要求，招标人对此不承担任何责任。

②每家潜在供应商可安排不超过2名代表参加踏勘，自备必要的工具和设备。

③踏勘现场不提供停车位，请潜在供应商自行安排。

④潜在供应商自行承担踏勘发生的全部费用。

⑤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、构成采购文件的组成部分以外，其他内容仅供潜在供应商在编制投标文件时参考，招标人、采购代理机构不对潜在供应商据此做出的判断和决策负责。

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

本次招标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 供应商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同一合同的投标，也不得同时加入两个或两个以上联合体参加同一合同的投标，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“联合协议”中分工承担该专业工作的资质等级较低的成员确定整个联合体该专业的资质等级。

3.5 如果本次招标允许合同分包履行的，则投标人应当在投标文件中载明分包承担的供应商，分包供应商均应满足投标邀请书中所列明的相关资格要求且不得再次分包。投标人和分包供应商除须提交各方各自的相关证明文件外，还应随投标文件一起提交一份“分包意向协议”。该协议中应明确分包供应商；阐明分包供应商的职责和工作内容；声明在合同执行过程中由中标人就采购项目和分包项目向招标人负责，分包供应商就分包项目承担责任。

4 政府采购政策

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

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

4.3 本项目为非专门面向中小微型企业采购的项目，服务如为小型或微型企业提供的，投标人或投标联合体成员应按《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，评审时评标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。如投标人为残疾人福利性单位，则投标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；如投标人为监狱或戒毒企业，则投标人须在其投标文件中提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱或戒毒企业的证明文件，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。投标人一旦中标将在中标公告中公告其声明函, 接受社会监督; 若提供声明函与事实不符的, 将依照《中华人民共和国政府采购法》第七十七条第一款的规定追究法律责任。

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 供应商认为招标文件、采购过程和中标结果使自己的权益受到损害的, 可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内, 以书面形式向招标人、招标代理机构提出质疑。非书面形式、七个工作日之外以及匿名的质疑将不予受理。

6.2 提出质疑的供应商应当是参与所质疑项目采购活动的供应商。并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。

6.3 质疑函应当包括下列内容:

- (1) 供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话;
- (2) 质疑项目的名称、编号;
- (3) 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求;
- (4) 事实依据;
- (5) 必要的法律依据;
- (6) 提出质疑的日期。

供应商为自然人的, 应当由本人签字并附有效身份证明; 供应商为法人或其他组织的, 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。

质疑人委托代理人质疑的, 应当向招标代理机构提交法人授权委托书, 其法人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。供应商为自然人的, 应当由本人签字; 供应商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 招标代理机构收到质疑函后, 将对质疑的形式和内容进行审查, 如质疑函内容、格式不符合规定, 招标代理机构将告知质疑人进行补正。

质疑人应当在法定质疑期限内进行补正并重新提交质疑函, 拒不补正或者超过期限后未重新提交质疑函的, 为无效质疑, 招标代理机构有权不予受理。

6.5 对于内容、格式符合规定的质疑函，招标代理机构将在七个工作日内以书面形式作出答复，其内容不得泄露国家秘密、其他供应商商业机密和个人隐私。

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 投标人必须详阅招标文件的所有条款、文件及表格格式等。如果投标人没有按照招标文件的要求提交全部资料，或者投标文件没有对招标文件在各方面都作出实质性响应，属于投标人的风险。根据评标办法的规定，没有实质上响应招标文件要求的投标将被判为无效。

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在原发布招标公告的媒体上发布澄清公告，同时将书面答复发送给每个从规定渠道获取招标文件的潜在投标人，答复中包括潜在投标人所问的问题及对问题的答复，但不包括问题的来源。

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在原发布招标公告的媒体上发布修改公告，以书面形式通知所有从规定渠道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 投标语言及度量衡

10.1 投标文件以及供应商与招标代理机构之间的所有书面往来都应用简体中文书写。

10.2 投标人已印刷好的资料如产品样本、说明书等可以用其他语言，但其中要点应附有中文译文。在解释投标文件时，以译文为准。如译文有误，有关风险与责任由投标人承担。

10.3 除在招标文件第六章中另有规定外，度量衡单位应使用国际单位制。

10.4 本招标文件所表述的时间均为北京时间。

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) 投标函（须按照本须知第 12 条的要求填写）；
- (2) 投标报价表（须按照本须知第 13 条和第 14 条的要求填写）；
- (3) 资格证明文件（证明投标人是合格的，中标后有能力履行合同，须按照本须知第 15 条要求的出具）；
- (4) 证明文件（证明投标人提供的采购货物或服务是合格的，且符合招标文件的规定，须按照本须知第 16 条的要求出具）；
- (5) 投标保证金（须按照本须知第 17 条的要求提交）。

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 如招标文件无其他特殊说明，本次采购采用总承包方式，因此投标人的报价应包括全部服务的价格及相关税费等其他有关的所有费用。

13.2 除非招标文件有特别说明，招标代理机构不接受备选的投资方案或有选择的报价。

13.3 投标报价不得超过最高限价，否则投标文件被视为无效。

13.4 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 投标人须提交满足投标邀请书中规定的“申请人的资格要求”的文件，及具备法律、行政法规规定的其他条件的证明材料。

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代理机构满意，并符合下列要求：

(1) 法人或者其他组织的营业执照等证明文件；

(2) 财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料。为此，供应商应按照招标文件第六章中所附的格式提供书面声明或以下三项证明材料：

(a) 财务状况报告。供应商应提供经审计的财务报告或其基本开户银行出具的资信证明。部分其他组织和自然人，没有经审计的财务报告，可以提供银行出具的资信证明。供应商也可以提供《财政部关于开展政府采购信用担保试点工作方案》（财库(2012)124号）中规定的财政部门认可的政府采购专业担保机构出具的担保函作为财务状况报告的证明；

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

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

(3) 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；

(4) 参加政府采购活动前三年（2022年06月01日至今，以下简称“近三年”或“前三年”）内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；

(5) 证明满足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。

16 证明所有采购对象合格性的文件

16.1 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) 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。但在评标时，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 对没有递交投标保证金的投标，在评标时将视为非实质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 33 条规定与招标人签订合同并按本须知第 34 条规定交纳履约保证金（若合同条款有约定）后退还。

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 33 条规定与招标人签订合同；
- (b) 根据本须知第 34.2 条规定提交履约保证金(若合同条款有约定)；
- (c) 根据本须知第 35 条规定向招标代理机构支付招标代理咨询服务费。

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 投标人应严格按照复旦大学采购与招标管理系统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 投标人应按复旦大学采购与招标管理系统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，除按评审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 本次招标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复旦大学采购与招标管理系统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、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，招标代理机构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 20.4 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 开标程序在复旦大学采购与招标管理系统内进行，所有投标人应准时登录系统在线参加。

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。

25 资格审查

25.1 开标结束后，**招标人委托招标代理机构**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协议，或者提交的联合协议未明确牵头人、各成员间的分工和一旦中标将向招标人承担连带责任，或者投标单位以单独或联合成员形式在不同投标人中出现两次以上的；

(4) 有关法律、法规和招标文件明确规定的其他情形。

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）评标委员会的成员施加任何影响，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，评标委员会或经评标委员会授权的招标代理机构可要求投标人对其投标文件进行澄清，有关澄清的要求和答复应以书面形式提交，但不得寻求、提供或允许对投标价格或投标文件中的其他实质性内容做任何更改。

28 评标办法

本次招标将按招标文件第七章评标办法所规定的评标方法和标准进行评审。

六、授予合同及其他

29 合同授予标准

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

30 投标人出现下列情况之一的，将被取消中标供应商资格

- 30.1 提供虚假材料谋取中标、成交的；
- 30.2 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；
- 30.3 与招标人、招标代理机构或者其他供应商恶意串通的；
- 30.4 向招标人、招标代理机构行贿或者提供其他不正当利益的；
- 30.5 不符合法律、法规的规定。

31 招标人接受和拒绝任一或所有投标的权利

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

32 中标通知书

32.1 在投标有效期届满之前，招标代理机构将以书面通知的形式通知中标人。

32.2 中标通知书将成为合同的组成部分之一。

33 签订合同

33.1 中标人应当在招标代理机构发出中标通知书之日起三十（30）天内，按照招标文件和中标人投标文件的规定，与招标人签订书面合同。合同签订地点为本须知前附表第 14 项注明的地点。

33.2 除不可抗力外，中标人拒绝与招标人签订合同的，招标人或招标代理机构将不向其退还投标保证金；招标人可以按照评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的期限内与招标人签订合同（除招标人原因之外），或者拒绝按照招标文件和中标人投标文件的规定签订合同均视为拒绝与招标人签订合同。

34 履约保证金（若合同条款有约定）

34.1 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。

34.2 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。

34.3 如果中标人没有按照上述第 33.1 或 34.2 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的中标通知书，并有权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。

35 招标代理咨询服务费

本次招标的招标代理咨询服务费由中标人支付，支付标准以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。

收款单位：江苏省华采招标有限公司上海分公司

账号(人民币): 1219 4112 5910 301

开户银行(人民币): 招商银行上海分行普陀支行

开户行行号: 3082 9000 3191

转账备注: 385S6 代理服务费

36 投标保证金退还操作

36.1 中标人投标保证金将在合同签订后且招标代理机构收到中标人提供的合同扫描件之日起五个工作日内无息原路退还。招标文件中另有约定的从其约定。

36.2 未中标投标人的投标保证金，将在中标通知发出后五个工作日内无息退还。无论中标或未中标的投标人在规定退保时间满后，应主动与招标代理机构联系办理投标保证金退还事宜以及办理退还手续，请填好退保函后盖公章发至财务邮箱：jshc888888@163.com。（退保函内容至少包含项目名称、项目编号及汇款信息等内容，模板详见江苏省华采招标有限公司官网 <http://www.jshczb.com>）由于投标人的自身原因未联系办理保证金退还的，其责任和由此造成的后果由投标人自行承担。

36.3 其他

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：

江苏省华采招标有限公司从业人员廉洁自律承诺

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

本廉洁自律承诺将在公司代理的每个招标或招标项目的招标文件或招标文件中予以公布,以接受招投标或招标活动有关当事人(包括监管部门、招标人、评审专家、投标人等,下同)的监督。

公司所有从业人员在招标及招标代理工作中须自觉遵守下列规定:

- (1) 不索取或接受招标人、投标人或其他利害关系人馈赠的现金、礼品、礼物、有价证券及其它财物等,无法拒绝的一律上交。
 - (2) 不要求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,在投标截止时间之前不对外泄露潜在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,搞虚假招标,或者协助投标人作假、作弊、串标、陪标或围标等。
 - (6) 除支付合理评审费之外,不向评审专家提供其他财物或好处以影响或干扰其独立、客观和公正地履行评审职责。
 - (7) 严格遵守有关法律、法规和规章,自觉接受有关当事人及社会的监督。
 - (8) 积极配合有关监管部门采取的对各类违法、违规行为的调查和处理。
- 如公司人员有违反上述规定行为,有关当事人均可向公司反映,或直接向有关监管部门或纪检、监察部门举报。

公司监督电话: 021-52181959/025-83609911

江苏省华采招标有限公司

第二章 采购需求一览表

采购需求一览表

序号	名称	数量	最高限价/分项最高限价 (人民币)
1	复旦大学玖园爱国主义教育 建筑群物业管理服务	1 项	人民币 297 万元 (共计 36 个月), 每年度最高 限价均为人民币 99 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。

第三章 采购需求

一、总则

1. 本采购需求所提出的要求是对本次招标欲采购服务的基本技术要求，并未涉及所有技术细节，也未充分引述有关标准、规范的全部条款。投标人应保证其提供的服务除了满足本采购需求的要求外，还应符合中国国家、地方等有关标准、规范（尤其是必须符合中国国家标准的有关强制性规定）。除本采购需求有例外说明外，当上述标准、规范的有关规定之间存在差异时，应以要求高的为准；当上述标准、规范的有关规定与本采购需求的规定之间存在差异时，应以本采购需求为准（但当中国国家标准的有关强制性规定严于本采购需求的规定时，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《技术要求响应/偏离表》中列明，并提供相关证明材料，以便评标委员会在评标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响应不得弄虚作假。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，有关监管部门将按《中华人民共和国政府采购法》第七十七条的规定对其作出处罚（即将被处以“在一至三年内禁止参加政府采购活动”的处罚）；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响应。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响应，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实质性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、项目概况

物业名称：复旦大学玖园爱国主义教育建筑群物业管理服务

物业地址：中国上海邯郸路220号复旦大学玖园（玖园是复旦大学第九宿舍的雅称，在此曾居住过陈望道、苏步青、陈建功、谈家桢等多位名师大家。）

物业范围：陈望道旧居，建筑面积为：322平方米

苏步青旧居，建筑面积为：193平方米

谈家桢（陈建功）旧居，建筑面积为：193平方米

车库影院，建筑面积为：20平方米

长廊（含厕所）面积：197平方米

绿化面积：3049平方米

道路面积：664平方米

石碑名言区1处

志愿者岗亭1处

物业办公室1处

以上数据仅为测算参考，最终以现场实际情况为准。

服务内容：以满足旧居运维为重点，包括旧居现场管理、旧居保洁、旧居设施设备（包括消防、给排水、强弱电等）管理维护维修、物业档案资料管理、绿化养护等。

二、物业管理人员配置要求

为保证物业管理目标的实现，供应商需按照国家相关规定依法用工。供应商组建派出旧居物业管理人员不少于11人，服务时间为每天上午8点至下午5点（含国定节假日），人员轮休排班。供应商如有人员变动需及时与招标人协商，如遇特殊活动，服务时间服从招标人安排。

人员的工作服装由供应商提供，人员需按岗位要求统一着装、言行规范，注意仪容仪表、公众形象，供应商需定期对人员进行培训。所有人员服从招标人统一管理。

人员配置具体要求见下表：

序号	部门	岗位	最低人数要求	人员素质要求
----	----	----	--------	--------

1	中心办公室	负责人	1	大学专科毕业或以上, 身体健康, 年龄女 25-48 岁之间, 男 25-53 岁之间, 具有3年或以上物业管理经验, 有物业管理上岗证, 能够熟练使用计算机办公软件, 无犯罪记录。
		楼管员	3	高中毕业或以上, 身体健康, 年龄女 30-50 岁之间, 男 30-55 岁之间, 持有物业管理类资格证书, 无犯罪记录。
2	保洁部	领班	1	男性≤60岁/女性≤50岁, 身体健康、体貌端正, 普通话标准。具有职校或中专以上毕业证书。熟练运用各种保洁器具, 并有保洁相关岗位2年以上工作经验, 无犯罪记录。
		内保洁	5	初中或以上文化程度, 年龄45岁(含)以下, 有博物和展览场馆工作经验, 吃苦耐劳, 无犯罪记录, 身体健康, 反应灵敏, 无不良习惯。
3	工程部	维修工	1	中专或技校毕业或以上学历或中级技术人员职称或以上, 年龄女 20-48 岁之间, 男 20-53 岁之间, 有两年或以上相关工作经验, 具有国家颁发的相关岗位操作上岗证。特殊岗位应持有《特殊作业人员操作许可证》, 无犯罪记录。

三、物业管理总体要求

(1) 依据国家或建设部等有关法律规定以及上海市有关规定、《上海市物业管理服务收费暂行办法》, 编制《物业管理工作实施方案》, 《物业管理工作实施方案》主要内容包括项目综合管理、保洁、维修等, 确保招标人综合满意率达到90%及以上。

(2) 供应商对旧居物业管理方案、组织架构、人员录用等建立的各项规章制度, 在实施前要报告招标人, 招标人有审核权。

(3) 在处理特殊事件和紧急、突发事故时，招标人对供应商组建派出旧居物业管理人員有直接指揮权。供应商对所录用人員要严格政审、保证录用人員没有刑事犯罪记录、持健康证及相应专业岗位资格证。并且在服务期间，按照国家和学校的有关规定，做好健康管理。

(4) 供应商在做好工作的同时，有责任向招标人提供合理化建议，以提高管理效率和管理质量。

(5) 旧居内有重要接待或举办大型展览、活动时，供应商要适当增加人員满足各项活动的服务管理要求，不另外增加费用。

(6) 供应商不得擅自改动旧居内所有房屋、管线、设备等的位置和用途。

(7) 供应商需定期参加招标人组织的消防、安防培训和演习，确保人身、旧居文物和财产的安全。

(8) 供应商需遵守招标人的各项规章制度。对管理能力低、服务质量差的工作人员，招标人有权采取相应的惩罚措施，或责令供应商另行调派人員。

(9) 供应商需对涉及招标人的信息严格保密，未经招标人许可，不得将信息泄露给第三方，否则，招标人保留追究供应商法律责任的权利。

四、服务范围、内容及具体要求

(一) 旧居现场管理

(1) 范围

负责陈望道旧居、苏步青旧居、谈家桢（陈建功）旧居（以下简称“旧居”）范围内管理。

(2) 内容及要求

1) 做好旧居总协调管理工作。制定相关管理制度并督促各类物業人員认真落实。供应商提供详细旧居现场管理方案，包括提供协调管理方案、建立相关管理制度。

2) 建立详实的展品、设备管理档案，每天核查展品、设施及设备运行状况。熟练掌握展览相关设备操作规程，按照相关规定，定人定时开关及检测设备，发现问题及时报修，不定时巡查，发现问题及时报修并监督维修，确保展品安全和设备运行正常。

3) 接听展馆预约热线，回复各类咨询、协调预约时间、进行预约登记，并于每周一根据预约记录制作当周预约签到表，将签到表交予安保人員并予以对接。

4) 告知并传达旧居内安全方面的注意事项和温馨提示。

5) 协调旧居现场安保和物業人員做好参观高峰期观众人流疏导，协调处理各类突发事件，有重大事项及时报告招标人。

6) 登记志愿者到岗、讲解情况。熟悉展览内容，能应急讲解。

7) 负责保管旧居所有房门钥匙、设备遥控器及其他运维物品。每日闭馆后巡视

旧居，关闭所有门窗，关闭设备及电源。

8) 展厅内的一米线装置如有挪动，应在下一场参观前及时归位。

9) 负责讲解器的维护保养，使用后及时充电、整理，开馆前确保讲解器能正常使用。

10) 协助展览布展、撤展期间的相关管理工作。

11) 为观众或者工作人员提供突发性疾病的应急处理，制定旧居内特殊时期杀菌消毒计划；做好医疗管理相关记录。供应商提供详细的应急预案分析及应对方案。

12) 完成招标人交办的其他事情。

(二) 保洁

(1) 范围

1) 旧居展馆内保洁（包含但不限于展馆内展柜外表、设备表面、地板、储物室、设备机房、门、建筑物墙面窗户、露天阳台、屋顶、排水沟等）。

2) 区域范围内除展馆外建筑物内保洁（车库影院地板、桌凳、窗户、门、屋顶；志愿者岗亭地板、桌椅、饮水机、窗户、储物柜、门、屋顶、排水沟等；长廊建筑内的保洁：包括但不限于办公间保洁、厕所便池、地面、镜子、窗户、门、内外墙等）

3) 室外院落的保洁（室外地面、植物绿化区域地表、排水沟、雨水井疏通等）；

4) 区域范围内功能房室的日常清洁（展馆建筑内储物室、设备机房、一层至二层处卫生间、旧居外保安亭、志愿者岗亭、长廊、休息长亭等）；

(2) 内容：

1) 清洁卫生工作，实行“五定”原则（定人、定岗、定时、定量、定标准）。

2) 展馆开放期间，对旧居内所有区域进行每天巡回保洁，具体包括但不限于：展厅（展馆、车库影院）、楼梯、扶手、走廊、所有公共区域随时保持清洁，无随意堆放杂物和占用；展馆、车库影院、厕所内所有装置设备清洁无污；展馆院落内绿化区域、道路、设施（各类标识牌、雕像、垃圾箱、休闲椅）进行清洁；对地下层环境、设施进行巡回保洁：具体包括但不限于：对旧居排水、排污管道进行疏通；对旧居卫生间进行巡回保洁。

3) 展馆闭馆期间，对旧居内各种设施进行清洁，养护。具体包括但不限于：每季度一次对旧居内木地板进行打蜡和清洁养护处理,对旧居内各类特殊材质（金属、木质等）进行去污、抛光、上光、打蜡等专业养护；每月一次对高位管道、高位照明设施和高位墙身等进行保洁；每周一次对旧居内所有门窗进行清洁，养护。

4) 其他定期保洁：具体包括但不限于：每天及时收集旧居内垃圾并清运处理一

次，每天对各项功能用房（储物间、设备机房、志愿者岗亭、长廊）进行清洁、整理一次；每周定时对旧居内门窗进行清洁一次；每周定时对垃圾箱进行清洗、消毒一次；每周结合实际情况，对旧居内出现蚊、蝇、鼠、蟑、白蚁等进行预防和灭杀并负责相关费用；每月定时对旧居内窗帘进行清洗；及时清理旧居产生的大型废品。

5) 每次活动过后及时进行现场清洁及整理。

(3) 要求：

1) 有常用的环卫工具和设施（部分需由招标人提供资金购买的，所有权归招标人），建立环境卫生管理制度并认真落实，每天应有专人巡检和不定时抽查做好检查记录。供应商提供详细环境卫生管理方案、环境卫生管理制度。

2) 供应商负责提供旧居相关消耗品（如洗涤剂、消毒剂、除臭剂、卫生纸、抹布、玻璃刮、垃圾袋等），每天定期检查并添加消耗品；供应商负责在清洁卫生过程中产生的洗涤剂、消毒剂、除臭剂及各种清洁卫生设备工具等费用。供应商提供详细的环卫工具和消耗品及其他环境卫生设施配备与管理方案。

3) 旧居区域内每天除定时保洁外，应根据天气状况、观众流量巡回保洁，确保旧居干净整洁。保洁人员的呼叫响应时限为不超过5分钟。

4) 定期消毒杀灭四害及白蚁、防蛀专业消杀。

5) 供应商负责对化粪池及排污、排水管道进行清理，承担相关费用，保证正常使用。供应商负责旧居区域内“垃圾清运”、“垃圾桶”等与清洁卫生有关的一切费用。供应商提供保洁范围内产生的环境卫生垃圾分类管理服务方案、垃圾清运管理方案。

6) 清洁卫生标准：

①地面、走廊、通道、楼梯、扶手、台阶及物品表面无积尘、无积水、无杂物、无卫生死角，保持干净。

②墙面、窗、天花板、灯具等无污垢、无蛛丝。

③地板及时清除脚印、沙尘，保持地面洁净。

④厕所无异味、无污渍、无积水、无垃圾外溢、洁具干净明亮。

⑤地毯保持干净、干燥、无积尘、无污渍、无异味及平整。

⑥室内设施无潮变、无霉变。

⑦室内鼠、蟑螂、蝇、蚊密度控制在国家标准之内。

⑧垃圾箱箱体干净光洁、箱外无垃圾、无异味，垃圾实行袋装化、日产日清。

⑨排水明渠、排水地漏等无堵塞、无积污。

(三) 设备设施运行、维护和巡视

(1) 范围：物业区域范围内所有设备、设施的运行、维护、保养。包括但不限

于:

1) 强电设备设施:

①10KV 高压电气设备: 高压配电柜、高压电缆、变电器、继电保护、高压开关等;

②380V/220V 电气设备: 配电房、配电柜、配电箱、供电线路、开关、展览照明、场馆照明、路灯照明、应急照明、泛光照明、普通照明灯;

③动力系统: 中央空调冷水机组、恒温恒湿机组、分体式空调、冷冻冷却水泵、通排风设备、供排水水泵等所有用电设备设施;

④消防系统: 消防水泵、防排烟系统、室外消防供水系统、自动喷水灭火系统、大空间智能主动喷水灭火系统。

2) 弱电设备设施:

①音像设备(包括监控系统、展览声光电系统、讲解器、各种活动相关灯光音响视频广播等);

②安全防范系统(视频监控系统、无线报警系统);

③消防系统(火灾自动报警系统、火灾自动灭火系统、火灾警报系统、火灾事故广播系统、消防通信系统等);

④通讯设备(网络系统、无线Wifi 系统、无线入侵系统)。

3) 房屋建筑设施:

①供排水系统、雨水管道、饮用水设备、绿化喷淋系统、消防栓等;

②外墙、地板、天花板、房屋门窗、展馆院落地面及道路、雕塑景观、各类标示等;

③展厅、车库影院、志愿者岗亭、长廊、厕所等一切公共场所的家具及设施;

④储物间、楼梯间的设施;

⑤中央空调水处理设备设施;

⑥防雷设施。

供应商提供详细设备、设施的运行、维护、保养方案,包括设备设施日常巡查及重点监测方案、运行、维护、保养方案。

(2) 内容

1) 做好下列设备设施的运行、维护工作:建立各项设备档案;建立严格的电气维修制度和配电房管理制度;建立24小时维修值班制度;加强日常维护维修,确保照明灯具、线路、开关及各类用电设备完好无损;保证给排水系统及饮用水设备正常运行使用;对供水系统管路、水泵、阀门等进行日常维护和每周检修;水池保持清洁卫生并每月消毒;每季度对排水管、下水道进行疏通、养护及清除污垢;保证旧居内排水系统通畅。

2) 做好下列设备设施的日常巡查工作:建立日常巡查制度并做好计划;对强弱电设施进行日常巡视:高低压电气设备定期巡查及重点监测;对弱电系统(音像、展览、监控设备等)性能进行每日巡视,确保各项设备正常运转;每月对机电设备进行巡查;每周对房屋及设施进行巡检:建筑物的墙面(包括内外墙面)、地面、屋顶出现问题及时报修;每周对旧居门窗桌椅柜架等进行巡检,发现损坏及时处理;建立空调系统运行管理制度的安全操作规程,保证空调系统安全运行正常使用;每天日常管理和维护好避雷接地的设备设施。对上述设备设施的第三方维保工作,供应商有义务做好监督管理。

供应商提供专项保养服务方案、管理制度(包括电气维修制度、配电房管理制度、空调系统运行管理制度)、安全操作规程、第三方维保监管方案。

(3) 要求:

- 1) 相关专业人员需持有电工职业资格证、特种作业操作证和进网作业许可证。
- 2) 供应商应设立有专人值班的总维修保障台,统一指挥调度并跟踪记录完成情况。
- 3) 供电运行人员需持证上岗,做到安全第一,热情服务。照明、用电、用水等接到报修后,维修人员应在半小时内到达现场抢修处理,并做好记录,及时排除故障,维修合格率100%。空调在保修期内,由物业联系保修方维修。过了保修期,物业应对空调运行中超标噪音和严重滴漏水现象,及时报修,接到报修后,维修人员应在半小时内到达现场,并做好记录。一般电气故障不过夜,当天处理完毕,特殊情况当天不能处理,在保证安全的前提下,应采取临时应急措施,保证展览和办公使用需要。
- 4) 所有检修、保养均应做好计划和记录。
- 5) 各种设备用房整洁干净无杂物。
- 6) 在周日周一闭馆期间对设备进行检查维护维修。
- 7) 确保办公、展览、展览数字化设备完好,运行正常。
- 8) 确保供水、排水、排污、供冷、供气管道、绿化喷淋及设施通畅完好无损。
- 9) 确保旧居的房屋、门窗、道路、家具完好能正常使用;及时完成各项维修任务,维修合格率 100%。接到报修后维修人员半小时内到达现场抢修处理,及时排除各种故障;发现展览数字化设备出现故障,及时联系相关单位,进行报修并监督其尽快进行维修。

★10) 本项目涉及到的单项维修材料金额1000 (含) 以下的费用由供应商承担。(提供承诺函)

陈望道旧居强弱电设备清单:

序号	项目名称	品牌	规格型号	单位	数量
----	------	----	------	----	----

1	网络线	国产	5E 超五类线	米	300
2	配线架	TCL	632793 配线架	个	1
3	机柜	图腾	K3-6042	个	1
4	网络交换机	华三	S5120V2-28P-LI	台	1
5	网络面板	TCL	632818	块	7
6	六类模块	TCL	PM1011	个	11
7	无线 WIFI 控制主机	华三	EWP-WAC360	台	1
8	无线 AP 发射器	华三	EWP-WAP712C	个	5
9	无线AP供电交换机	华三	S1208-PWR	台	1
10	无线入侵主机	霍尼韦尔	VISTA-250BPT	台	1
11	无线入侵键盘	霍尼韦尔	6160键盘	个	1
12	双鉴红外探测器	霍尼韦尔	DT6360STC	个	2
13	数字硬盘录像机	浙江宇视	B200-E8	台	1
14	监控专用存储硬盘	西部数据	WD30PURX	块	4
15	数字高清广角摄像机	浙江宇视	IPC-S3262-IR-M28	台	16
16	监控灯杆	浙江常鑫	定制	根	2
17	摄像机POE供电交换机	海康威视	DS-3E0109P	台	4
18	烟感信号线	国产	RVV4*1.5	米	200
19	地址编码烟感探测器	海湾	JTY-GD	台	18
20	烟感报警主机	博世	DS-7400	个	1
21	外接报警模块转换器	MOXA	21A-S	块	1
22	报警放大器	海湾	AT50	个	1

谈家桢旧居、苏步青旧居强弱电设备清单：

序号	项目名称	品牌	型号规格	单位	数量
1	配电箱PDX	施耐德	回路详见竣工图	台	1

2	A型应急照明集中电源	浙江万总	D-0.6KVA	套	1
3	吸顶灯E (蓄电池180min)	雷士	LS-ZFZD-E3WXB	套	2
4	吸顶灯	雷士	EJXP9003	套	14
5	户外灯	东南灯具	全铜定制	套	2
6	装饰吸顶灯	东南灯具	全铜定制	套	11
7	吊灯	东南灯具	全铜定制	套	8
8	安全出口指示灯	浙江万总	WZ-BLJC-1LR0EII 1W-1410A	套	8
9	方向指示灯	浙江万总	WZ-BLJC-2LR0EII 1W-1410A	套	1
10	楼层指示灯	浙江万总	WZ-BLJC-3LR0EII 1W-1411A	套	2
11	感烟探测器	松江 (飞繁)	JTY-GD-9002	个	18
12	声光报警器	松江 (飞繁)	F9204A	个	4
13	手动报警按钮	松江 (飞繁)	J-SAP-M-9201	个	4
14	短路隔离器	松江 (飞繁)	HJ-1751	个	1
15	输入输出模块	松江 (飞繁)	HJ-9501	个	5
16	变频多联室外机	大金	RAS-280FSN6Q	台	1
17	超薄风管式室内机	大金	RPIZ-22FSN6QC/P	台	3
18	超薄风管式室内机	大金	RPIZ-28FSN6QC/P	台	2
19	超薄风管式室内机	大金	RPIZ-32FSN6QC/P	台	1
20	超薄风管式室内机	大金	RPIZ-36FSN6QC/P	台	2
21	落地内藏式室内机	大金	RPFI-40FSDNQ	台	1
22	有线控制器	大金	PC-P1HDQ	个	9

长廊、室外强弱电设备清单:

序号	项目名称	品牌	型号规格	单位	数量
1	配电箱 AL	施耐德	回路详见竣工图	台	1
2	配电箱 PDX	施耐德	回路详见竣工图	台	1
3	配电箱 1EL	施耐德	回路详见竣工图	台	1

4	草坪立柱灯	东南灯具	定制	套	7
5	复古壁灯	东南灯具	定制	套	2
6	埋地射灯	乔朗斯	一侧光 1W	套	97
7	无框筒灯	Laviki/莱维	D75mm LVK-063	套	88
8	疏散标志灯	浙江万总	WZ-BLJC-2LR0EII 1W-1410A	套	10
10	应急照明吸顶灯 (蓄电池 180min)	雷士	LS-ZFZD-E3WXB	套	2
11	小便器	TOTO	UW557HB	套	1
12	小便斗感应器	TOTO	DUE114UE	套	1
13	洗脸盆	TOTO	LW2561BVD	套	2
14	洗脸盆龙头	TOTO	TLG11301B	套	2
15	坐式大便器	TOTO	CSW767EBT	套	2
16	联动控制主机	松江 (飞繁)	JB-9108-DBA/252	台	1
17	感烟探测器	松江 (飞繁)	JTY-GD-9002	个	12
18	声光报警器	松江 (飞繁)	F9204A	个	2
19	手动报警按钮	松江 (飞繁)	J-SAP-M-9201	个	2
20	短路隔离器	松江 (飞繁)	HJ-1751	个	1
21	输入输出模块	松江 (飞繁)	HJ-9501	个	4
22	空调室外机组 ASHP-1	克莱门特	i-AQS016-N	台	1
23	地理式风机	皇家动力	HK340	台	8
24	空调温控器	大金	RPIZ-28FSN6QC/P	台	2
25	分体空调	大金	RXS35GAV2C	台	1
26	分体空调	大金	RXS50GAV2C	台	1
27	卫生间换气扇	正野	90m3/h	台	1

(四) 物业档案资料管理

(1) 范围

供应商应对实施管理和服务工作中的各种制度、规程、流程、记录、图表、函件等进行归档保存，并予以电子化保存。供应商提供详细物业档案资料管理方案。

(2) 内容

- 1) 供应商需建立资料的收集、分类整理、归档管理和保密制度。
- 2) 供应商需建立一套完整的档案管理制度。如日常管理中要建立交接班、设备故障与维修、保养、设备巡查、闭馆检查、志愿者签到等登记制度及表格。
- 3) 保管好其他与档案资料管理相关的事项资料。

(3) 要求

- 1) 需保证记录资料的完整性及真实性。
- 2) 合同期满供应商应及时将整理资料及相关记录的原件及电子件交给招标人，由招标人进行管理。

(五) 绿化养护

(1) 范围

绿化面积 3049平方米。

(2) 内容

- 1) 去除枯死植株
- 2) 植物补植
- 3) 树木扶正
- 4) 病虫害防治和监测
- 5) 浇灌排水
- 6) 土壤施肥
- 7) 中耕除草
- 8) 花坛花境布置
- 9) 地被覆盖
- 10) 植物（树木、绿篱、草坪等）修剪
- 11) 植物防护(防寒、旱、台、涝、高温等)
- 12) 绿地保洁
- 13) 巡视自查

(3) 要求

- 1) 养护质量标准按照上海市颁布实施的《上海市住宅物业服务分等收费标准》中《公共区域绿化日常养护服务标准与收费标准》的三、四、五级标准、《园林植物养护技术规程》和《园林植物保护技术规程》对管辖范围内绿地、水面、园林设施进行保洁、养护工作。

2) 根据季节、气候、土壤、植物的生长习性和生长阶段及养护场地的具体情况合理安排、开展养护工作。做好每年可能出现的自然灾害准备（如高温、干旱、台风、洪水、病虫害等等）。

3) 如需提高绿地等级要求和绿化养护需要，增加的苗木、草皮、土方等材料的，以及节假日进行景观布置的，供应商需出具费用预算，通过招标人审核确认后进行调整、布局。

4) 如果遇活动，按招标人需要摆花，根据场次需求招标人按实付费。供应商提供详细绿化养护方案、遇到招标人活动需要提供摆花的方案及收费标准。

四、服务期限

合同签订后36个月，合同一年一签。

五、付款方式

物业管理服务费每季度支付一次，支付日期为每季度最后一个月15日前，第一季度支付合同金额的24%，第二季度支付合同金额的24%，第三季度支付合同金额的24%，第四季度支付合同金额的23%，剩余合同金额的5%按考核结果支付。

约每期合同金额的5%作为考核专用金，招标人有权根据考核结果决定是否支付本合同考核专用金及支付的金额，同时决定是否签订下阶段合同、是否提前终止续签事宜。

年度考核得分	考核专用金支付比例
60分以下 (不含 60 分)	不达标，考核专用金全部扣除
60~70分 (含 60 分)	支付 70%
70~80分 (含 70 分)	支付 80%
80~85分 (含 80 分)	支付 90%
85~100分 (含 85 分)	支付 100%

六、承担风险

1. 若因供应商原因在服务期限内使招标人发生重大财务损失，招标人可以要求供应商承担赔偿责任。

2. 在本合同期限内，如有楼宇因整体修缮、停用等原因而暂停该楼宇全部物业服务的，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。

3. 在本合同履行过程中，如遇人力资源和社会保障局对用工工资标准有所调整

时，合同期内招标人不承担上调工资标准所增加的任何费用。

七、其它

1. 供应商需提供针对本项目的人员培训体系、明确的岗前、岗中培训方案，并进行考核、建立激励机制，以使项目人员的服务能力得到保证。
2. 供应商需提供针对本项目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。
3. 供应商需针对服务质量进行内部控制，并编制方案加强管控。
4. 供应商进行现场管理及保洁服务时应做好节能控制，如水电管理等，提供节能管理方案。
5. 提供详细的包括但不限于：消防火灾、意外伤害、停水停电的应急预案分析及应对方案。
6. 供应商需具备对投诉进行适当、及时的应对措施，并提出合适的解决方案，确保投诉处置方式快速合理。
7. 服务期满后，招标人如更换物业管理单位，供应商应与下一轮物业管理单位做好交接工作。

第四章 合同条款

复旦大学玖园爱国主义教育建筑群物业管理服务合同

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： 复旦大学玖园爱国主义教育建筑群物业管理服务
- 2、物业类型： 陈望道旧居、苏步青旧居、谈家桢（陈建功）旧居等物业管理
- 3、座落位置： 中国上海邯郸路 220 号复旦大学玖园（玖园是复旦大学第九宿舍的雅称，在此曾居住过陈望道、苏步青、陈建功、谈家桢等多位名师大家。）
- 4、物业范围： 陈望道旧居，建筑面积为：322 平方米
苏步青旧居，建筑面积为：193 平方米
谈家桢（陈建功）旧居，建筑面积为：193 平方米
车库影院，建筑面积为：20 平方米
长廊（含厕所）面积：197 平方米
绿化面积：3049 平方米
道路面积：664 平方米
石碑名言区 1 处
志愿者岗亭 1 处
物业办公室 1 处
以上数据仅为测算参考，最终以现场实际情况为准。

第三条 管理事项

- 1、管理内容及标准要求。（详见附件一）
- 2、本合同执行期内根据项目楼宇功能及服务需求设置岗位 个，并配置服务人员（详见附件二）。若遇情况发生变化，甲、乙双方经协商一致后决定增减。

第四条 管理期限

本次采购期限为合同签订后 36 个月，合同一年一签。本合同管理服务期限自 年

月日起至 年 月 日止。本合同期限到期前，甲方有权对乙方的服务质量进行考核，并根据考核结果决定考核专用金是否支付及支付的金额，同时决定是否签订下一阶段合同、是否提前终止招标期限。

第五条 双方权利义务

一、甲方权利义务

- 1、代表和维护产权人、使用人的合法权益。
- 2、检查、监督、考评乙方管理工作的执行情况，如甲方发现乙方管理工作未达到甲方的标准，甲方有权提出书面整改意见，乙方应按照甲方提出的整改意见执行。
- 3、向乙方免费提供管理用房（产权仍属于甲方），甲方如需调整管理用房，乙方应予无条件配合。
- 4、协调、处理本合同书生效前发生的管理遗留问题。
- 5、乙方从业人员如有不遵守校内各项规定、服务态度不好、工作不认真的，甲方有权要求乙方及时更换人员。
- 6、按时向乙方支付物业管理服务费用。

二、乙方权利义务

- 1、乙方应结合项目实际情况制定物业管理方案，建立和完善各项管理制度。制定项目内各部门工作规范。
- 2、乙方应加强夜间、双休日、法定节假日及寒暑假期间的安全防范工作，制定相应值班制度和排班表，定期组织安全检查工作。
- 3、乙方应保持物业管理队伍的日常稳定，本项目主管及以上人员的调动须提前 10 天以书面形式向甲方征求意见，且不得兼职。
- 4、乙方应按照国家规定向乙方的物业从业人员发放工资、奖金、加班费、高温费等，缴纳各项税金、社会保险等。
- 5、对乙方服务人员违反法律、法规及管理制度的行为，乙方应及时予以处理，并报送甲方。
- 6、乙方应对其服务人员进行专业化培训，指导用户单位正确使用物业设施，在物业项目内发生设施设备故障、火情、汛情、水电故障等突发事件的，乙方应及时通知甲方。因延迟报告造成甲方损失的，乙方应承担相应赔偿责任。
- 7、乙方服务人员应具备节能意识，应对能源浪费的情况及时处理，包括水管爆裂、漏水、不必要的照明等。
- 8、乙方服务人员在物业用房使用过程中，产生人为损坏的，乙方应及时维修，维修费用由乙方自行承担。
- 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

对物业服务的考核方式由两大部分组成，管理部门专项考核和用户方考核。

管理方专项考核——管理部门对物业委托管理工作进行专业考核，一年两次，分别是中期考核和年终考核。根据委托管理合同约定及委托管理方案有关内容，考察乙方工作实绩，依据考核细则对乙方各项工作进行考评，得出半年度专项考核成绩，分别占全年考核成绩的 30%。

用户方考核——用户方（即房屋使用人或其所在部门）对乙方工作进行考核，对乙方服务的考评，一年一次，一般放在年终，采用问卷调研、座谈会等形式，用户对乙方服务进行打分，作为用户方考核成绩。

物业年度考核成绩=中期专项考核分数×30%+年终专项考核分数×30%+用户方考核分数×40%。

二、考核专用金：

约本合同金额的 5%作为考核专用金，甲方有权根据考核结果决定是否支付本合同考核专用金及支付的金额，同时决定是否签订下阶段合同、是否提前终止续签事宜。

年度考核得分	考核专用金支付比例
60分以下 (不含 60 分)	不达标, 考核专用金全部扣除
60~70分 (含 60 分)	支付 70%
70~80分 (含 70 分)	支付 80%
80~85分 (含 80 分)	支付 90%
85~100分 (含 85 分)	支付 100%

三、奖惩内容

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

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

(二) 惩处：根据情节轻重分等级制定处理办法。

第一级：扣分

在考核成绩的基础上，凡出现以下情况，在考核成绩中予以扣分：

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

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

(3) 乙方管理存在重大安全隐患或存在安全隐患经甲方提醒仍未及时整改的，收到甲方书面整改通知，每1张在考核成绩中扣15分。

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

第二级：不再签订下一阶段物业合同

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

第三级：提前终止物业合同

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

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

校采购活动。

以上考核与奖惩的方式、办法及内容等，甲方有权根据学校事业发展予以调整。

第七条 物业管理服务费用

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

2、物业管理服务费每季度支付一次，支付日期为每季度最后一个月 15 日前，第一季度支付合同金额的 24%，第二季度支付合同金额的 24%，第三季度支付合同金额的 24%，第四季度支付合同金额的 23%，剩余合同金额的 5%按考核结果支付。

3、本合同的物业管理服务费按季度在乙方开具有效发票后支付。考核专用金待考核完成后支付。

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

乙方收款账户相关信息为：

单位、纳税人识别号：

开户行：

开户帐号：

第八条 违约条款

1、甲乙双方均应按照本合同约定履行相关义务。

2、乙方不得无故提前终止本合同；如有违约的，乙方应向甲方支付本合同金额的 10% 作为违约金；如造成甲方损失大于违约金的，乙方还应赔偿甲方损失与违约金之间的差额。

第九条 免责条款

一、在下列情形发生时，甲方可以免责。

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

2、乙方服务人员任何行为产生的不良后果均由乙方承担，与甲方无关。

二、在下列情形发生时，乙方可以免责。

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

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

第十条 附则

1、甲方委派专人与乙方工作对接。甲、乙双方的联系方式如下：

甲方联系人： 电话：

乙方联系人： 电话：

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

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

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

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

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

7、本合同书一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，经双方签字盖章后生效。

甲方：复旦大学

法定代表人：

授权代表人：

单位公章

日期：

乙方：

法定代表人：

授权代表人：

单位公章

日期：

附件：中标通知书

中标通知书（格式）

_____：

复旦大学玖园爱国主义教育建筑群物业管理服务采购项目（项目编号：FW2025061001），经评审确定贵司为中标单位，中标金额：人民币_____元整，CNY_____。

第一年度：人民币_____元整，CNY_____；

第二年度：人民币_____元整，CNY_____；

第三年度：人民币_____元整，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：江苏省华采招标有限公司

日期：_____年_____月_____日

注：本项目已在财政部备案 是（ ） 否（ ）

第五章 各种格式

一、投标函

复旦大学、江苏省华采招标有限公司：

你们项目名称：_____（项目编号为：_____）招标文件（包括更正公告，如果有的话）收悉，我们经详细审阅和研究，现决定参加投标。

- (1) 投标报价表；
- (2) 服务说明一览表；
- (3) 技术要求响应/偏离表；
- (4) 商务条款响应/偏离表；
- (5) 资格证明文件；
- (6) 由_____银行开具的金额为_____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供服务的投标报价为人民币：

包件号	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承诺，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) 如果在开标后承诺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：_____

电子信箱：_____

投标人授权代表签字：_____

投标人公章：_____

日期：____年____月____日

二、投标报价汇总表

1	项目名称	
2	供应商	
3	服务期限 (月)	
4	第一年度 报价 (元)	(大写) 人民币_____元整 (小写) ¥ _____
5	第二年度 报价 (元)	(大写) 人民币_____元整 (小写) ¥ _____
6	第三年度 报价 (元)	(大写) 人民币_____元整 (小写) ¥ _____
7	三年总报价 (元)	(大写) 人民币_____元整 (小写) ¥ _____
8	其它关键信息	
9	备注	

注:

1. 投标人须在本表的“其他关键信息”区内填入所有开标所需的信息。
2. 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, 否则在评标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)。
3. 本项目每年预算金额为 99 万元, 包括开办费、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, 保洁物耗费用(楼宇和道路保洁

人员所使用的大小垃圾袋、抹布、玻璃刮等消耗用品费用)、旧居相关消耗品(如洗涤剂、消毒剂、除臭剂、防蚊剂、卫生纸等消耗费用)、绿化养护、动力机械、工具、维修费、生活垃圾清运、员工高温补贴、加班(福利)等费用、专项保养及检测费用、管理费、利润、税费等所有费用。

投标人授权代表签字: _____

投标人公章: _____

三、分项报价表

三年总报价分项报价表

序号	名称	数量	单价	总价
1				
2				
3				
4				
5				
三年报价总计		大写：人民币 _____ 元整； 小写：¥ _____		

第一年度分项报价表

序号	名称	数量	单价	总价
1				
2				
3				
4				
5				
第一年度报价总计		大写：人民币 _____ 元整/年； 小写：¥ _____		

第二年度分项报价表

序号	名称	数量	单价	总价
1				
2				
3				
4				
5				
第二年度报价总计		大写：人民币 _____ 元整/年； 小写：¥ _____		

第三年度分项报价表

序号	名称	数量	单价	总价
1				
2				
3				
4				
5				
第三年度报价总计		大写：人民币 _____ 元整/年； 小写：¥ _____		

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、可能的关税、增值税及其他税费等）。
2. 投标人应严格按照本表规定格式填报所有分项报价（包括每个报价项要求填报的全部价格）。

投标人授权代表签字: _____ 投标人公章: _____

四、服务说明一览表

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: _____

五、技术要求响应/偏离表

序号	服务要求	招标文件 条目号	招标要求	投标响应	响应/ 偏离	说明

注： 投标人应对照招标文件技术要求，逐条说明所提供服务的已对招标文件的技术要求做出了实质性的响应，并申明与技术要求条文的偏差和例外。特别对有具体指标的服务要求，投标人必须提供所提供服务的能够达到具体指标。

投标人授权代表签字: _____

投标人公章: _____

六、商务要求响应/偏离表

序号	招标文件条目号	招标文件的商务条款	投标文件的商务响应条款	偏离情况
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
			

注：若投标人对招标文件商务条款无偏离，则可在本表中注明“所有条款无偏离”。

投标人授权代表签字: _____

投标人公章: _____

七、业绩一览表

序号	业主	项目名称	时间	项目负责人

投标人授权代表签字: _____

投标人公章: _____

八、服务人员一览表

序号	姓名	工作职务	工作年限	负责的同类项目

投标人授权代表签字: _____

投标人公章: _____

九、投标保证金银行保函

(若投标保证金采用电汇、支票等其他形式提供, 则无需填写本格式)

致: _____(招标代理机构名称)

本保函作为 _____(供应商名称)(以下简称供应商)对
(买方名称)第 _____号投标邀请书, 关于提供 _____(采
购对象)的投标保证金。

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

- (1)投标人在开标后至投标有效期届满前撤销其投标; 或
 - (2)投标人在收到中标通知书后三十(30)天内, 未与招标人签订合同;
- 或
- (3)投标人在收到中标通知书后三十(30)天内, 未向招标人提交可
接受的履约保证金(若合同条款有约定)。
 - (4)投标人在收到中标通知书后十四(14)天内, 未向贵方支付招标代
理咨询服务费。

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

银行授权代表(打印): _____

银行授权代表(签字): _____

银行名称: _____

银行盖章: _____

日期: _____年 _____月 _____日

银行地址: _____

十、服务提供者声明

1 名称及其他情况

- (1) 服务提供者名称: _____
- (2) 地址: _____
- (3) 成立和(或)注册日期: _____
- (4) 企业性质: _____
- (5) 上年末资产负债表
 - (a) 固定资产: _____
 - (b) 流动资产: _____
 - (c) 长期负债: _____
 - (d) 短期负债: _____
 - (e) 资产净值: _____

2 服务提供者提供此类服务的历史(年数)

3 近三年该服务提供给境内、外主要客户的名称地址

名称和地址	销售项目
_____	_____
_____	_____

4 近三年的年营业额

年份	总额
_____	_____
_____	_____
_____	_____

5 有关开户银行的名称和地址

银行的名称	地址
_____	_____

6 其他情况

兹证明上述声明是真实、正确的,并提供了全部能提供的资料和数据,我方同意遵照贵方要求出示有关证明文件。

供应商名称: _____

供应商公章: _____

日期: _____年____月____日

十二、残疾人福利性单位声明函

残疾人福利性单位声明函

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

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

第六章 资格证明文件格式

一、保证金递交凭证

(提供递交凭证复印件加盖供应商公章, 如: 汇款凭证、银行汇票等)

二、法定代表人授权书

(若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_____ (单位)的在下面签字的(法定代表人姓名、职务)代表本公司授权_____ (单位)的在下面签字的_____ (被授权人的姓名、职务)为本公司的合法代理人, 就_____项目作为投标人授权代表递交投标文件、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: _____

被授权人(供应商授权代表)签字: _____

投标人公章: _____

三、具有独立承担民事责任的能力（提供法人或者其他组织的营业执照复印件）

四、财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料

致：_____（招标人名称）

我方_____（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。

投标人名称：_____

投标人公章：_____

日期：_____年____月____日

（投标人应提供以上书面声明或提供招标文件“供应商须知”第 15.2（2）
条规定的三项证明材料）

五、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力

致复旦大学、江苏省华采招标有限公司：

我单位_____（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）。我公司具备履行本项采购合同所必需的设备和专业技术能力。

投标人名称：_____

投标人公章：_____

日期：_____年____月____日

六、提供参加本次采购活动前三年内（2022年06月01日至今）

在经营活动中没有重大违法记录的声明

致：_____（招标人名称）

我们_____（供应商名称）是按中华人民共和国法律正式成立的一家公司，主要营业地点设在_____（供应商地址）。我司在参加本次采购活动前三年内，我方没有因违法经营而受到下列处罚：

- (1) 刑事处罚；
- (2) 被责令停产停业、吊销许可证或执照；
- (3) 被处以较大数额罚款等行政处罚（注：较大数额罚款的标准见《财政部关于〈中华人民共和国政府采购法实施条例〉第十九条第一款“较大数额罚款”具体适用问题的意见》（财库〔2022〕3号）的规定）。

特此声明。

投标人名称：_____

投标人公章：_____

日期：_____年____月____日

七、信用查询记录的相关材料

(复印件加盖公章)

近三年未被国家财政部指定的“信用中国”网站 (www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网 (www.ccgp.gov.cn) 等官方渠道列入失信被执行人、重大税收违法失信主体或政府采购严重违法失信行为记录名单的网页截图：



八、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。
- （3）联合体投标。

特此承诺。

投标人名称：_____

投标人公章：_____

日期： 年 月 日

九、法人出具的承诺函

(若由法人依法设立的分支机构以自己的名义直接参与投标或竞争时,须在投标或响应文件中提供本承诺函,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)

致复旦大学:

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

法人名称 (加盖公章): _____

法人的法定代表人或单位负责人签名: _____

_____年____月____日

十、其他

(满足投标邀请中规定的合格供应商的其他资格要求的证明文件)

第七章 评标办法

评标办法

1 基本要求

1.1 整个评标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标过程和结果；
- (3) 保证评标活动在严格保密的情况下进行；
- (4) 评标活动及其当事人应接受依法实施的监督。

1.2 评标委员会成员及其他参与评标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) 评标委员会的人员组成；
- (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 参与本项目评标工作的其他人员应按诚实、信用和勤勉的原则完成评标委员会交办的事务性工作，并主动接受评标委员会的监督。

2 评标细则

2.1 评标步骤

本次招标的评标工作将按下列步骤进行：

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

2.2 本项目的评审采用综合评分法，其中价格评审采用低价优先法。

3 资格审查

3.1 开标结束后，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：

序号	评定标准	通过√	未通过 X
1	符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款的规定。为此，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；		

	<p>(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；</p> <p>(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或承诺函；</p> <p>(d) 参加政府采购活动前三年（2022年06月01日至今，以下简称“近三年”或“前三年”）内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。</p>		
2	<p>近三年未被国家财政部指定的“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）等官方渠道列入失信被执行人、重大税收违法失信主体或政府采购严重违法失信行为记录名单。</p>		
3	<p>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。</p>		
4	<p>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。</p>		
5	<p>供应商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。</p>		
6	<p>对于专门面向中小微企业采购或预留部分预算专门面向中小微企业采购的项目，供应商是否按规定对专门面向中小微企业采购的部分提交中小企业声明函</p>		
7	<p>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协议，或者提交的联合协议未明确牵头人、各成员间的分工和一旦中标将向招标人承担连带责任，或者投标单位以单独或联合成员形式在不同投标人中出现两次以上的。</p>		
8	<p>有关法律、法规和招标文件明确规定的其他情形</p>		

3.2 如果投标人未通过上述资格审查，其投标将被直接否决，不再进入后续评审程序。

3.3 如通过资格审查的投标人数量不足 3 家，本项目将直接发布评标结果公告（或失败公告），不再启动后续评审程序。

4 初步评审

4.1 评标委员会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。

4.2 评标委员会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。

4.3 评标委员会将依据法律法规和招标文件的规定确认资格审查情况并对通过资格审查的投标文件进行符合性审查，投标文件中有下列情况之一的，将被判定为无效：

- (1) 投标人承诺的投标有效期是否符合本须知第 18 条的规定；
- (2) 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）；
- (3) 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）；
- (4) 投标文件的签署和盖章情况是否符合本须知第 19.2 条的规定（包括当投标文件由授权代表签字时，是否提交了格式符合招标文件第六章要求的“法定代表人授权书”）；
- (5) 投标人是否按本须知第 17 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）；
- (6) 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投标事宜；
 - (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投标报价呈规律性差异；
 - (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投标、弄虚作假、行贿等违法行为。

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

(8) 投标文件对招标文件采购需求中任意一项加注“★”号的技术要求未作出具体、明确的响应性说明, 或者未按要求提供技术支持资料, 或者提供的技术支持资料不能证明其投标服务能够满足相关要求的;

(9) 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。

4.4 当评标委员会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, 将要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明, 必要时提交相关证明材料; 若该投标人不能证明其报价合理性的, 评标委员会将判定其投标无效。

4.5 根据政府采购法律法规的有关规定, 出现下列情形之一的, 评标委员会将否决所有投标:

- (1) 符合专业条件的投标人或者对招标文件作实质响应的投标人不足三家;
- (2) 出现影响采购公正的违法、违规行为;
- (3) 因重大变故, 采购任务取消。

5 详细评审

5.1 评标委员会将按照本评标办法规定, 对符合性审查合格的投标文件进行商务和技术响应情况的详细评审。

5.2 针对表 1 所列的各项评审因素的评审内容, 由评标委员会成员对进入详细评审的各投标人进行独立评审, 并给出相应的评分。

表 1 各评审因素、评审内容和评分标准、满分分值一览表。

序号	评审因素	评审内容和评分标准	满分分值
1	价格	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: 报价得分=(基准价 / 评审价)×30%×100 (小数点后四舍五入)	30

序号	评审因素	评审内容和评分标准	满分分值
		保留 2 位)	
2	业绩	提供近三年 (2022 年 06 月 01 日至投标截止时间, 以服务时间或合同签订时间为准) 内类似项目的业绩证明 (业绩需提供合同复印件作为证明材料, 且证明材料中需体现出业绩内容、盖章页、服务时间或合同签订时间), 每提供 1 项业绩得 1 分, 最高得 6 分。	6
3	客户评价	提供近三年 (2022 年 06 月 01 日至今, 以评价落款时间为准) 类似项目客户反馈情况, 获得用户优秀或满意等正面好评的, 每有 1 项的得 1 分, 最多得 4 分。 注: 同一单位不重复计分, 需提供用户书面盖章评价证明材料, 且证明材料中需体现落款时间, 否则不得分。	4
4	中心 办公室 负责人	具备大专及以上学历, 身体健康, 年龄女 25-48 岁之间, 男 25-53 岁之间, 具备 3 年或以上物业管理经验, 有物业管理上岗证, 能够熟练使用计算机办公软件, 提供证明材料, 符合的得 3 分, 否则不得分。 注: 需提供①人员学历证书复印件、②物业管理上岗证复印件、③个人简历 (至少包含年龄、物业管理经验年限、办公软件使用熟悉度)、④2025 年 3 月至投标截止时间任意一个月为其缴纳社保的证明材料, 否则不得分。	3
5		担任过同类型的物业项目负责人, 每有 1 项经验证明材料得 1 分, 最多得 3 分。 注: 需提供①人员经验证明材料 (以相关合同复印件或用户书面盖章证明材料为准, 需能体现负责人姓名)、②2025 年 3 月至投标截止时间任意一个月为其缴纳社保的证明材料, 否则不得分。	3
6	楼管 员	高中毕业或以上, 身体健康, 年龄女 30-50 岁之间, 男 30-55 岁之间, 持有物业管理类资格证书。提供证明材料, 每有一人全部符合要求的得 1 分, 最多得 3 分。 注: 需提供: ①人员学历证书复印件、②人员身份证复印件、③物业管理类资格证书、④2025 年 3 月至投标截止时间任意一个月为其缴纳社保的证明材料, 否则不得分。	3
7	保洁 领班	男性≤60 岁/女性≤50 岁, 具有职校或中专以上毕业证书, 并有保洁相关岗位 2 年以上工作经验。提供证明材料, 全部符合要求的得 2 分, 否则不得分。 注: 需提供: ①人员学历证书复印件、②人员身份证复印件、③个人简历 (至少包含年龄、保洁相关岗位经验年限)。	2

序号	评审因素	评审内容和评分标准	满分分值
8	内保洁员	内保洁员不少于 5 人，具备初中或以上文化程度，年龄 45 岁（含）以下，有博物和展览场馆工作经验，提供证明材料，全部符合的得 3 分，否则不得分。 注：需提供：①人员学历证书复印件、②人员身份证复印件 ③个人简历（至少包含年龄、博物和展览场馆工作经验年限）。	3
9	维修工	中专或技校毕业或以上学历或中级技术人员职称或以上，年龄女 20-48 岁之间，男 20-53 岁之间，有两年或以上相关工作经验，具有国家颁发的相关岗位操作上岗证，如电工职业资格证和进网作业许可证，特殊岗位应持有《特殊作业人员操作许可证》。提供证明材料，全部符合要求的得 2 分，否则不得分。 注：需提供①人员学历证书或职称证书复印件、②人员身份证复印件、③操作上岗证复印件、④个人简历（至少包含年龄、维修工作经验年限）、⑤2025 年 3 月至投标截止时间任意一个月为其缴纳社保的证明材料，否则不得分。	2
10	人员排班及配置	供应商根据物业管理的范围、内容和标准要求，确定配置人员的服务区域和岗位及职责，明确每岗位具体人员数量并进行排班。物业服务人员合理排班，服务团队明确人员数量，优于或满足采购需求的得 2 分，不满足不得分。	2
11	人员培训方案	供应商应针对本次采购需求，提供详细的、针对本项目的人员培训体系、明确的岗前、岗中培训方案、考核、激励机制。 方案符合项目特点、具有针对性且内容详实，表述清晰且完整能够完全满足采购需求的，得 3 分；方案个别内容表述不够清晰完整，能满足采购需求的，得 2 分；方案缺乏针对性或者内容缺失明显的，基本能满足采购需求的，得 1 分；经评审存在明显缺陷，无法满足采购需求或未提供的不得分。	3
12	内部控制方案	供应商结合本次采购需求，针对服务质量进行内部控制，提供详细方案。 方案符合项目特点、具有针对性且内容详实，表述清晰且完整能够完全满足采购需求的，得 3 分；方案个别内容表述不够清晰完整，能满足采购需求的，得 2 分；方案缺乏针对性或者内容缺失明显的，基本能满足采购需求的，得 1 分；经评审存在明显缺陷，无法满足采购需求或未提供的不得分。	3
13	旧居现场管理方案	供应商应针对本次采购需求，提供详细旧居现场管理方案，包括提供协调管理方案、建立相关管理制度。 方案符合项目特点、具有针对性且内容详实，表述清晰且完整能够完全满足采购需求的，得 3 分；方案个别内容表述不够清	3

序号	评审因素	评审内容和评分标准	满分分值
		晰完整，能满足采购需求的，得 2 分；方案缺乏针对性或者内容缺失明显的，基本能满足采购需求的，得 1 分；经评审存在明显缺陷，无法满足采购需求或未提供的不得分。	
14	环境卫生管理方案	<p>供应商应针对本次采购需求，提供详细环境卫生管理方案、环境卫生管理制度。</p> <p>方案符合项目特点、具有针对性且内容详实，表述清晰且完整能够完全满足采购需求的，得 3 分；方案个别内容表述不够清晰完整，能满足采购需求的，得 2 分；方案缺乏针对性或者内容缺失明显的，基本能满足采购需求的，得 1 分；经评审存在明显缺陷，无法满足采购需求或未提供的不得分。</p>	3
15	保洁频次	<p>根据供应商是否按“第三章 采购需求-三、（二）保洁（2）内容、（3）要求”合理设置保洁服务的标准及频次进行评分：是的，得 3 分；不符合采购要求或未提供的不得分。</p>	3
16	环卫工具配备与管理方案	<p>供应商应针对本次采购需求，提供详细的环卫工具和消耗品及其他环境卫生设施配备与管理方案。</p> <p>方案符合项目特点、具有针对性且内容详实，表述清晰且完整能够完全满足采购需求的，得 3 分；方案个别内容表述不够清晰完整，能满足采购需求的，得 2 分；方案缺乏针对性或者内容缺失明显的，基本能满足采购需求的，得 1 分；经评审存在明显缺陷，无法满足采购需求或未提供的不得分。</p>	3
17	垃圾分类及清运管理方案	<p>供应商应针对本次采购内容，提供保洁范围内产生的环境卫生垃圾分类管理服务方案、垃圾清运管理方案。</p> <p>方案符合项目特点、具有针对性且内容详实，表述清晰且完整能够完全满足采购需求的，得 3 分；方案个别内容表述不够清晰完整，能满足采购需求的，得 2 分；方案缺乏针对性或者内容缺失明显的，基本能满足采购需求的，得 1 分；经评审存在明显缺陷，无法满足采购需求或未提供的不得分。</p>	3
18	设备、设施的运行、维护、保养方案	<p>供应商应针对本次采购需求，提供详细设备、设施的运行、维护、保养方案，包括设备设施日常巡查及重点监测方案、运行、维护、保养方案。</p> <p>方案符合项目特点、具有针对性且内容详实，表述清晰且完整能够完全满足采购需求的，得 3 分；方案个别内容表述不够清晰完整，能满足采购需求的，得 2 分；方案缺乏针对性或者内容缺失明显的，基本能满足采购需求的，得 1 分；经评审存在明显缺陷，无法满足采购需求或未提供的不得分。</p>	3
19	专项	<p>供应商应针对本次采购内容，提供专项保养服务方案、管理制</p>	3

序号	评审因素	评审内容和评分标准	满分分值
	保养服务方案	度（包括电气维修制度、配电房管理制度、空调系统运行管理制度）、安全操作规程、第三方维保监管方案。 方案符合项目特点、具有针对性且内容详实，表述清晰且完整能够完全满足采购需求的，得3分；方案个别内容表述不够清晰完整，能满足采购需求的，得2分；方案缺乏针对性或者内容缺失明显的，基本能满足采购需求的，得1分；经评审存在明显缺陷，无法满足采购需求或未提供的不得分。	
20	节能管理方案	根据供应商的节能管理方案进行评分： 方案符合项目特点、具有针对性且内容详实，表述清晰且完整能够完全满足采购需求的，得3分；方案个别内容表述不够清晰完整，能满足采购需求的，得2分；方案缺乏针对性或者内容缺失明显的，基本能满足采购需求的，得1分；经评审存在明显缺陷，无法满足采购需求或未提供的不得分。	3
21	物业档案资料管理方案	供应商应针对本次采购需求，提供详细物业档案资料管理方案。 方案符合项目特点、具有针对性且内容详实，表述清晰且完整能够完全满足采购需求的，得3分；方案个别内容表述不够清晰完整，能满足采购需求的，得2分；方案缺乏针对性或者内容缺失明显的，基本能满足采购需求的，得1分；经评审存在明显缺陷，无法满足采购需求或未提供的不得分。	3
22	绿化养护方案	供应商应针对本次采购需求，提供详细绿化养护方案、遇到招标人活动需要提供摆花的方案及收费标准。 方案符合项目特点、具有针对性且内容详实，表述清晰且完整能够完全满足采购需求的，得3分；方案个别内容表述不够清晰完整，能满足采购需求的，得2分；方案缺乏针对性或者内容缺失明显的，基本能满足采购需求的，得1分；经评审存在明显缺陷，无法满足采购需求或未提供的不得分。	3
23	项目物业特点分析和服 务计划	供应商应针对本项目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。 方案符合项目特点、具有针对性且内容详实，表述清晰且完整能够完全满足采购需求的，得3分；方案个别内容表述不够清晰完整，能满足采购需求的，得2分；方案缺乏针对性或者内容缺失明显的，基本能满足采购需求的，得1分；经评审存在明显缺陷，无法满足采购需求或未提供的不得分。	3
24	应急	供应商应提供详细的应急预案分析及应对方案，应急预案应包	3

序号	评审因素	评审内容和评分标准	满分分值
	预案	包括但不限于：消防火灾、意外伤害、停水停电、旧居现场管理过程中观众或者工作人员突发性疾病的应急处理、对疫情防控等突发事件和特殊情况的应急预案分析及应对方案等。 方案符合项目特点、具有针对性且内容详实，表述清晰且完整能够完全满足采购需求的，得 3 分；方案个别内容表述不够清晰完整，能满足采购需求的，得 2 分；方案缺乏针对性或者内容缺失明显的，基本能满足采购需求的，得 1 分；经评审存在明显缺陷，无法满足采购需求或未提供的不得分。	

5.3 评标价格是指对可能存在的算术计算错误、折扣或涨价声明、暂列金额以及报价缺漏项均已进行了纠正、考虑、扣除和增加之后，且对可能有的小微企业所承接的服务已经进行了价格扣除之后的价格。

5.4 本项目为非专门面向中小微企业的项目，当服务是由小型和微型企业提供时，将给予 10% 的价格扣除。

5.5 除有特别说明外，采购需求中有编号或标志的任一最低层条款均算作一项。

5.6 进入详细评审的各有效投标人的最终得分为评标委员会全体成员对其各项评审因素的合计评分的算术平均值。

6 推荐中标候选人

6.1 评标委员会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招标的中标候选人。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) 由评标委员会按有利于采购资金使用效益的原则投票决定。

7 确定中标人

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