

FW2024031201

复旦大学  
2024-2026 年度江湾校区新建学生宿舍区物业  
管理服务

招 标 文 件

项 目 名 称 : 复旦大学 2024-2026 年度江湾校区新建学生  
宿舍区物业管理服务

招 标 人 : 复旦大学

招标代理机构 : 上海财瑞建设管理有限公司

2024 年 3 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.....	23
第三章 采购需求.....	25
第四章 合同条款.....	93
第五章 各种格式.....	102
第六章 资格证明文件格式.....	120
第七章 评标办法.....	131

招标文件

招标代理项目编号：FW2024031201

# 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，上海财瑞建设管理有限公司受委托进行国内公开招标，特邀请合格的供应商前来投标。

### 一、合格的投标人必须具备以下条件（资格要求）：

1.符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定。为此，投标人应按《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十七条第一款的规定在投标文件中提供下列证明材料和书面声明：

(a) 法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明；

(b) 财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料；

(c) 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；

(d) 参加政府采购活动前三年（2021年3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（指2021年3月1日至今）未被国家财政部指定的“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）、中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）等官方渠道列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信名单。

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

4. 本项目不接受联合体投标，不接受分包转包。

5. 本项目非专门面向中小企业采购。

### 二、项目概况：

1. 项目名称：复旦大学 2024-2026 年度江湾校区新建学生宿舍区物业管理服务

2. 项目编号：FW2024031201（代理机构内部编号：招 2024-0489）

3. 合同履行期限：2024年5月1日至2026年12月31日，共计32个月。合同一年一签。第一年服务期限为2024年5月1日-2024年12月31日（进场时间由招标人指定，接招标人通知后方可进场实施），服务期满，经考核合格后双方续签下一年合同，考核不合格不再续签。

#### 4. 采购需求：

包件号	名称	数量	服务的范围、内容及主要技术要求	采购预算（人民币）	最高限价（人民币）
1	复旦大学 2024-2026 年度江湾校区新建学生宿舍区物业管理服务	1 项	为学校江湾校区 4 号门内四栋宿舍楼楼宇及室外区域实施全方位、统一的物业管理及服务，包括公共区域、公共设施、道路等的日常维护、保洁保养及管理，以及对第三方单位提供	三年合计 1303.55 万元，其中第一年 325.89 万元，第二年、第三年 488.83 万元	三年合计 1303.55 万元，其中第一年 325.89 万元，第二年、第三年 488.83 万元

			服务时的现场监管。		
--	--	--	-----------	--	--

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

6. 本项目招标结果三年有效，合同一年一签，服务期满，经考核合格后双方续签下一年合同，考核不合格不再续签。本项目最高限价为 1303.55 万元（三年），第一年投标报价不得最高限价 325.89 万元，第二年、第三年每年投标报价不得超过最高限价 488.83 万元，否则做否决投标处理。

三、公告期限：本项目招标公告的公告期限为 5 个工作日。

#### 四、招标文件的获取：

凡愿参加投标的潜在投标人应于 2024 年 03 月 22 日起至 2024 年 03 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（网址为：<https://czzx.fudan.edu.cn>）点击“校外用户登录”在线获取招标文件，逾期不再办理。潜在投标人进入系统后可在“正在进行的项目”版块中查看项目并在线领购招标文件，招标文件售价零元。未按规定在系统内合法获取招标文件的潜在投标人将不得参加投标。

#### 五、开标和投标截止时间：

1、开标和投标截止时间：2024 年 04 月 11 日 10:00，迟到或不符合规定的投标文件恕不接受。

#### 六、开标和投标平台：

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

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

#### 七、其他须知：

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

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

3、复旦大学采购与招标管理系统使用技术咨询：400-808-5975 转 2。

#### 八、联系方式：

招标人：复旦大学

地址：上海市邯郸路 220 号

邮编：200433

联系人：许老师

电话：021-65645621

---

招标代理机构：上海财瑞建设管理有限公司

地址：上海市延安西路 1319 号 15 楼

邮编：200050

联系人：陈瑜、郑亭亭、张芬、姜诚东

电话：021-62261357\*5539、173017529629、18616915608、13601715951

传真：021-62260898

邮箱：chen\_yu@cairui.com.cn

招标文件

项目编号：FW2024031201

## 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.....	11
一、总则.....	11
1 适用范围.....	11
2 招标人和招标代理机构.....	11
3 合格的投标人.....	11
4 投标费用.....	11
5 质疑.....	12
二、招标文件.....	12
6 招标文件的构成.....	12
7 招标文件的澄清.....	12
8 招标文件的修改.....	12
三、投标文件的编制.....	13
9 投标语言.....	13
10 投标文件的构成.....	13
11 投标函.....	13
12 投标报价.....	13
13 投标货币.....	14
14 资格证明文件.....	14
15 证明服务合格性的文件.....	14
16 投标保证金.....	15
17 投标有效期.....	15
18 投标文件的式样和签署.....	16
四、投标文件的递交.....	16
19 投标文件的密封和标记.....	16
20 投标截止期.....	16
21 迟交的投标文件.....	16
22 投标截止期之后的投标文件不得修改、撤回和撤销.....	16
五、开标与评标.....	16
23 开标.....	16
24 资格审查.....	17
25 评标过程的保密性.....	17
26 投标文件的澄清.....	18
27 评标办法.....	18

---

六、授予合同.....	19
28 合同授予标准 .....	19
29 资格复审 .....	19
30 招标人接受和拒绝任一或所有投标的权利 .....	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 招标代理咨询服务费 .....	20
35 投标保证金提交和退还操作 .....	20
<b>上海财瑞建设管理有限公司从业人员廉洁自律承诺.....</b>	<b>22</b>

## 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><b>项目名称：</b>复旦大学 2024-2026 年度江湾校区新建学生宿舍区物业管理服务</p> <p><b>公布媒体：</b>中国政府采购网、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</p>
2	2	<p><b>招标人名称：</b>复旦大学</p>
3	2	<p><b>招标代理机构名称：</b>上海财瑞建设管理有限公司</p> <p><b>地址：</b>上海市延安西路 1319 号 15 楼</p> <p><b>邮编：</b>200050</p> <p><b>联系人：</b>陈瑜、郑亭亭、张芬、姜诚东</p> <p><b>电话：</b>021-62261357*5539、173017529629、18616915608、13601715951</p> <p><b>传真：</b>021-62260898</p> <p><b>邮箱：</b>chen_yu@cairui.com.cn</p>
4	2	<p><b>电子采购平台：</b>复旦大学采购与招标管理系统。</p> <p>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。</p>
5	20	<p><b>投标文件的递交：</b></p> <p>1) 投标人应在投标截止时间之前按复旦大学采购与招标管理系统的操作规程对其文件进行加密后上传至系统。</p> <p>2) 由于投标人的原因造成其文件未能加密的，采购人和采购代理机构对信息的泄露不承担任何责任。</p> <p>3) 对未按规定获取招标/采购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。</p>
6	18	<p><b>投标文件的式样和签署：</b></p> <p>1) 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。</p> <p>2) 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，由投标的单位负责人或经正式授权并对投标有约束力的代表签字和加盖投标的单位公章（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五章的规定。</p> <p>3) 投标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。</p> <p>4) 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，除按评审办法规定的报价计算错误修正外，评审委员会和采购人都将按不利于该投标的原则进行处理。</p>

序号	条款号	内容
7	22	<p><b>投标文件的修改、撤回和撤销：</b></p> <p>1) 文件递交后，可以通过系统修改已提交的文件，但必须在规定的截止时间之前撤回并重新上传。开标时将以截止时间之前最后一次上传的文件为准。</p> <p>2) 在递交文件后，可以通过系统撤回其文件，但必须在规定的截止时间之前进行撤回操作。</p> <p>3) 在投标截止时间之后，投标人不得对其文件做任何修改。</p>
8	23	<p><b>开标和解密：</b></p> <p>1) 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。</p> <p>2) 开标时间到达后，投标人应在本须知前附表第 14 项所规定的时间内系统的操作步骤对其文件进行解密。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。</p> <p>3) 投标文件解密后，系统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。</p> <p>4) 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 14 项所规定的时间内按系统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。</p>
9	7	<b>对招标文件提出澄清问题的截止时间：</b> 2024 年 03 月 29 日 16:30（北京时间）
10	16.1	<b>投标保证金：</b> 250000 元，转账或其他非现金形式；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日，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 <b>投标人须知附件</b> 。
11	17.1	<b>投标有效期：</b> 开标后 90 天
12	18.1	<b>投标文件的组成：</b> 电子投标文件
13	20.1	<b>投标截止时间：</b> 2024 年 04 月 11 日 10:00（北京时间）
14	23.1	<p>1. 投标人应在投标截止时间之前，按复旦大学采购与招标管理系统的操作步骤对其投标文件进行加密后递交（上传）至电子采购平台迟交或不符合规定的投标文件恕不接受。</p> <p>2. 投标文件解密时限：开标时间到达后 30 分钟。</p> <p>3. 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。</p>
15	32.1	<b>合同签约地点：</b> 复旦大学
16	27.2	<b>本采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：</b> 物业管理。
17	其他	<p>本项目组织现场踏勘，投标人应于指定时间前往踏勘地点参与招标人组织的现场踏勘，过时不候。</p> <p>踏勘时间：2024 年 3 月 29 日 09 时 30 分</p>

序号	条款号	内容
		<p>踏勘地点：上海杨浦区复旦大学江湾校区（4号门）内</p> <p>集合地点：上海杨浦区复旦大学江湾校区（4号门）</p> <p>注意事项：为便于踏勘现场秩序维护，投标人踏勘人数不多于2名/每家，参与现场踏勘的投标人踏勘代表应按照现场引导进行集中踏勘。</p> <p>联系人：陈瑜、郑亭亭、张妍、姜诚东</p> <p>电话：021-62261357*5539、173017529629、18616915608、13601715951</p>
18	其他	<p><b>电子标重要提示：</b></p> <p>（1）供应商应妥善保管 CA，及时到证书颁发机构续期。出现下列情况的，供应商必须重新用 CA 签章和加密投标文件，并在响应截止时间之前上传完成到电子标系统：1、CA 到期后重新续期；2、CA 因遗失、损坏、企业信息变更等情况更换新证书。</p> <p>（2）供应商必须使用给投标文件加密的同一个 CA 进行解密操作。同时参与多个项目的供应商可以办理多个 CA，因携带错误或日程冲突等原因导致无法正常参与项目开评标的，由供应商自行承担责任。</p> <p>（3）供应商因 CA 遗失、损坏、更换、续期、忘记密码、电脑环境更换等导致在规定的解密时间内投标文件无法解密的，由供应商自行承担责任。</p> <p>（4）供应商在编制投标文件时，应按照招标文件及复旦大学采购与招标管理系统供应商投标操作手册的要求制作、签章、上传电子投标文件并进行预览自检，制作过程中遇到涉及平台使用的任何问题，请登录系统，点击帮助信息，与工作人员联系。供应商应充分考虑问题响应及解决时间，提早上传投标文件，否则由此带来的风险及责任由供应商自行承担。</p> <p>（5）复旦大学采购与招标管理系统供应商投标操作手册请登录系统，在系统通知栏目下载。技术咨询电话：400-808-5975 转 2</p>
19	其他	<p><b>电子招投标的应急措施：</b></p> <p>电子开标、评标如出现下列原因，导致系统无法正常运行或无法正常评标时，应采取应急措施：（1）系统服务器发生故障，无法访问或无法使用系统；（2）系统的软件或数据库出现错误，不能进行正常操作；（3）系统发现有安全漏洞，有潜在的泄密危险；（4）病毒发作或受到外来病毒的攻击；（5）其他不可抗拒的客观原因造成开评标系统无法正常使用。</p> <p>出现上述情况时，对于未开标的项目应暂停开标，对已在系统内评审的，也应立即停止，待故障解除后继续评标工作。</p>
20	其他	<p>供应商不得相互串通参加响应，供应商不得与采购人或采购代理机构等串通，否则其响应文件将被判定为无效并依法各自接受有关监管部门的处罚</p>

# 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 项所列项目及服务的采购。

### 2 招标人和招标代理机构

本次招标的招标人和招标代理机构见本须知前附表第 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，不得参加同一合同项下的政府采购项目。

3.2 投标人应未曾为招标人在本招标合同项下拟采购的服务提供设计、编制技术要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“共同投标协议”，该协议中应明确指定联合体的牵头人，阐明联合体各方的职责和分工，声明联合体各方在合同执行过程中将承担各自独立和相互连带的责任；

（2） 联合体各方的职责和分工应与各自的特长、专业工作经验和资质等级允许承担的工作范围（若有时）相适应；

（3） 投标人的投标文件及中标后签署的合同文件，对联合体的每一成员均具有法律约束力；

（4） 除牵头人之外的联合体其他各方的单位负责人应签署并提交一份授权书，以证明联合体牵头人的资格；

（5） 联合体牵头人应被授权代表所有联合体成员承担责任和接受指令，并且由联合体牵头人负责整个合同的全面实施；

（6） 联合体的各成员不得再以自己名义单独参加本次投标，也不得同时加入两个或两个以上联合体参加本次投标，如有违反将取消全部相关投标人的投标资格；

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

### 4 投标费用

投标人应承担所有与编写和提交投标文件的所有费用，不论投标的结果如何，招标人和

---

招标代理机构在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

## 5 质疑

如投标人认为招标文件、招标过程或中标结果使自己的合法权益受到损害的，应在有关法律、法规、部门规章及规范性文件所规定的质疑期限内，以符合要求的书面形式向**投标邀请书**中注明的招标人或招标代理机构一次性提出针对同一采购程序环节的全部质疑，否则将不予受理。

## 二、招标文件

### 6 招标文件的构成

#### 6.1 招标文件包括：

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

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

### 7 招标文件的澄清

任何要求对招标文件进行澄清的投标人，均应在规定的截止时间前按**本须知前附表第8**项规定中的通讯地址以书面形式（如信函、传真或电子邮件，下同）发给招标代理机构。招标代理机构对在该截止时间前收到的任何澄清要求将以书面形式予以答复，同时将书面答复发送给每个购买招标文件的投标人，答复中包括所问问题及答复，但不包括问题的来源。

### 8 招标文件的修改

8.1 在投标截止期前的任何时候，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，并在原公告发布媒体发布。

8.2 对招标文件的修改将通知所有购买招标文件的投标人，并对其具有约束力。投标人应立

即确认已收到了修改通知。

8.3 为使投标人在编写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，酌情延后投标截止期。

### 三、投标文件的编制

#### 9 投标语言

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

#### 10 投标文件的构成

投标人编写的投标文件应包括下列部分：

- (1) 按照本须知第 11 条要求填写的投标函；
- (2) 按照本须知第 12 条和第 13 条要求填写的投标报价表；
- (3) 按照本须知第 14 条要求出具的资格证明文件，以证明投标人是合格的，中标后有能力履行合同；
- (4) 按照本须知第 15 条要求出具的证明文件，证明投标人提供的服务是合格的服务，且符合招标文件的规定；
- (5) 按照本须知第 16 条要求提交的投标保证金。

#### 11 投标函

投标人应按照招标文件第五章中所附的“投标函格式”完整地填写投标函。

#### 12 投标报价

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

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

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

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

12.5 投标报价表中的价格应按下列方式分开填写：对所提供的服务进行报价，该报价必

---

须包括投标人提供相关服务所包括的所有人力成本、操作成本、管理费用、增值税和其他全部税费。

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

12.7 投标报价表中标明的价格在合同执行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更，以可调整的价格提交的投标将视为非响应性投标而予以否决。

### 13 投标货币

本采购项下的投标应以人民币（CNY）报价。

### 14 资格证明文件

14.1 按照本须知第 10 条的规定，投标人应提交证明其有资格参加投标和中标后有能力履行合同的文件，并作为其投标文件的一部分。对于本项目合格投标人资格条件中提及的与单位或个人相关的资质或资格证明文件，投标人可以在投标文件中直接提供相关资质或资格证明文件的复印件，也可以提供可以查询到相关资质或资格信息的有关官方网站的网址（必须保证此类查询无需任何费用，也无需事先办理注册或认证等手续）；如果投标人在其投标文件既未提供上述资质或资格证明文件的复印件，也未提供可供查询的官方网站的网址，则将视为投标人未按规定提供资格证明文件。

14.2 投标人提交的证明其有资格参加投标和中标后有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，自然人的身份证明；
- （2）财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函；
- （3）具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；
- （4）参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；
- （5）证明满足**投标邀请书**中规定的合格投标人的其他资格要求的文件；
- （6）具备法律、行政法规规定的其他条件的证明材料。

14.3 投标人应填写并提交招标文件第六章中所附的资格证明文件。

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

### 15 证明服务合格性的文件

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

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

- （1）服务的范围和内容；
- （2）服务的时间；
- （3）项目管理和技术人员、项目管理和技术支持方案等；

- 
- (4) 类似项目业绩证明（提供合同复印件等证明材料）；
  - (5) 投标人的相关证书、证明投标符合招标要求或针对第七章评标办法可提升投标竞争力的其他资料等；
  - (6) 逐条对**技术要求**进行评议，说明自己提供的服务是否作出了实质性响应，并按招标文件第五章中所附的格式逐条填报“技术规格响应/偏离表”；
  - (7) 对招标人提出的商务条款进行评议，并按招标文件第五章中所附的格式填报“商务条款响应/偏离表”。

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

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

## 16 投标保证金

16.1 投标人应提交一笔金额不少于本须知前附表第 10 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 16.5 条的规定不退还其投标保证金。

16.2 对没有随附投标保证金的投标，在评标时将视为非响应性投标而予以否决。

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

16.4 中标人的投标保证金，将在中标人按本须知第 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）后的 5 个工作日内退还。

16.5 当发生下列任一情况时，投标保证金将不予退还：

- (1) 投标人在其投标函中承诺的投标有效期内撤销投标；
- (2) 中标人在规定期限内未能
  - (a) 根据本须知第 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招标代理咨询服务费。

## 17 投标有效期

17.1 投标人的投标应从本须知第 23 条规定的开标之日起，在本须知前附表第 11 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响应标而予以否决。

17.2 在特殊情况下，在原投标有效期届满之前，招标人可征得投标人的同意延长投标有

---

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

## 18 投标文件的式样和签署

- 18.1 投标人应按照本须知第 10 条的要求，准备本须知前附表第 12 项规定的投标文件。
- 18.2 凡招标文件的投标格式中要求投标人代表签名和加盖公章之处，投标文件对应文件均应由投标人的单位负责人或经正式授权并对投标人有约束力的代表签字和加盖投标人的单位公章。由授权代表签字时，须在投标文件中加附“法定代表人授权书”，其格式应符合招标文件第六章的规定。

## 四、投标文件的递交

### 19 投标文件的密封和标记

19.1 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，对未按规定获取招标文件的潜在投标人递交的投标文件，逾期或未按规定上传的投标文件，招标代理机构将不予受理。

### 20 投标截止期

- 20.1 投标人提交投标文件的时间不得迟于本须知前附表第 13 项规定的截止日期和时间。
- 20.2 招标人和招标代理机构可以按本须知第 8 条的规定，通过修改招标文件自行决定酌情延后投标截止期。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期制约的所有权利和义务均应延后至新的截止期。

### 21 迟交的投标文件

招标代理机构将拒收投标截止期后收到的任何投标文件。

### 22 投标截止期之后的投标文件不得修改、撤回和撤销

- 22.1 在投标截止期之后，投标人不得对其投标文件做任何修改。
- 22.2 根据本须知第 16.5 条的规定，在投标截止期至投标人承诺的投标有效期届满这段时间内，投标人不得撤销其投标，否则其投标保证金将不予退还。

## 五、开标与评标

### 23 开标

23.1 招标代理机构将在本须知前附表第 14 项规定的时间和地点组织公开开标，迟交或不符合规定的投标文件恕不接受。

23.2 开标程序在复旦大学采购与招标管理系统上进行，所有投标人应按复旦大学采购与招标管理系统的操作步骤登录参加开标并在规定时间内进行投标文件解密。

23.3 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，因投标人自身原因未能在规定时间：10 分钟内作出确认的视为其默认开标结果和过程。

## 24 资格审查

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

- (1) 投标人的资格是否符合本项目**投标邀请书**中列明的对合格投标人的资格要求（投标人应按要求提供相关证明材料）；
- (2) 投标文件的签署和盖章情况是否符合本须知第 18.2 条的规定（包括当投标文件由授权代表签字时，是否提交了格式符合招标文件第六章要求的“法定代表人授权书”）；
- (3) 投标人是否按本须知第 16.1 条的要求提交了投标保证金（包括投标保证金的金额、形式和有效期等）；
- (4) 投标人承诺的投标有效期是否符合本须知第 17.1 条的规定；
- (5) 投标报价是否超过了本项目**投标邀请书**中可能列明的最高限价（含可能有和分项最高限价），或者在未规定最高限价的情况下是否超过了本项目**投标邀请书**中列明的采购预算（含可能有的分项预算）；
- (6) 是否提供了两份以上内容不同的投标文件或对任一报价项提出了可选择的报价（除招标文件允许投备选方案外）；
- (7) 对接受联合体投标项目，以联合体形式投标的投标人是否未按规定提交**共同投标协议**，或者提交的**共同投标协议**未明确牵头人、各成员间的分工和一旦中标将向招标人承担连带责任，或者投标单位以单独或联合成员形式在不同投标人中出现两次以上的。
- (8) 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。

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

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

## 25 评标过程的保密性

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

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

## 26 投标文件的澄清

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

## 27 评标办法

27.1 （1）本次招标将按招标文件第七章**评标办法**所规定的评标方法和标准进行评标。

（2）本项目将依法组建评标委员会，评标委员会由采购人代表和政府采购评审专家组成，其中专家的人数不少于评标委员会成员总数的三分之二。

（3）评标委员会负责对投标文件进行评审和比较，并向招标人推荐中标候选人。

27.2 本项目为非专门面向中小企业采购的项目，对小型和微型企业投标人的价格给予10%的扣除；为此，投标人或投标联合体成员如果是小型或微型企业的话，并按《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）规定填写和提交小微企业正本声明函，且评标时评标委员会将按工信部联企业〔2011〕300号文的规定对声明的小型 and 微型企业作出认定；上述服务的占比将按投标人在其投标分项报价表中填报的相关信息计算，如投标人未在分项报价表中填报相关信息，将按不利于相关投标人的原则进行处理。如投标人为残疾人福利性单位，须在投标文件中提供符合财库〔2017〕141号文格式要求的残疾人福利性单位正本声明函；在评标时残疾人福利性单位将视同小型和微型企业，执行上述支持小型和微型企业的相同政策。如投标人为监狱或戒毒企业，应在其投标文件中提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱或戒毒企业的证明文件；在评标时监狱或戒毒企业将视同小型和微型企业，执行上述支持小型和微型企业的相同政策。一旦投标人中标，则将在中标公告中公告其声明函，接受社会监督；若提供声明函与事实不符的，将依照《中华人民共和国政府采购法》第七十七条第一款的规定追究其法律责任。

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

27.4 当采购标中含有国家有关部门最新公布的政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单且要求强制采购的产品时，第七章评标办法符合性审查阶段的否决投标条款中第3.3（3）条应包含：“对投标产品中列入国家有关部门最新公布的政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单且要求强制采购的产品，投标人未提供由国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书。”

## 六、授予合同

### 28 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。

### 29 资格复审

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

29.2 如果复查通过，则将合同授予该投标人；如果复审没有通过，则作否决处理。在此情况下，原评标委员会将对**综合评分得分**排序在后的中标候选人作类似的资格复审。

### 30 招标人接受和拒绝任一或所有投标的权利

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

### 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。所签订的合同不得对招标文件确定的事项和中标人投标文件作实质性修改。合同签订地点为**本须知前附表**第 15 项注明的地点。

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

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；招标人可以按照评标报告推荐的中标候选人名单排序，确定下一候选人为中标人，也可以重新招标。中标人未在法律规定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 中标人应按照**合同条款**的规定，向招标人提交履约保证金银行保函，其格式应为招标文件第五章中提供的或其他招标人可以接受的格式。

33.2 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标委员会推荐的下一个中标候选人，或重新招标。

### 34 招标代理咨询服务费

本次招标的采购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（三年合计价格）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采购代理咨询服务费，招标代理机构有权不退还其投标保证金。

### 35 投标保证金提交和退还操作

#### 35.1 接收投标保证金的银行账户信息

- (1) 开户银行：中国农业银行股份有限公司上海定西路支行
- (2) 户名：上海财瑞建设管理有限公司
- (3) 账号：094309010400785286229758183

#### 35.2 提交投标保证金的地点和时间

- (1) 地点：上海市延安西路1319号15楼
- (2) 截止时间：同响应截止时间，以保证金实际到账为准

#### 35.3 投标保证金的提交

35.3.1 投标人应当以网上银行、支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。投标人未按照招标文件要求提交投标保证金的，投标无效。为提高效率，鼓励投标人用网上支付提交投标保证金。

35.3.2 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。

35.3.3 依法必须进行招标项目境内投标人用网上银行、支票、汇票、本票形式提交的投标保证金，均须从其基本存款账户转出。其他招标项目是否有此要求详见具体项目的招标文件。

35.3.4 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。

#### 35.3.5 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：FW2024031201”）。

(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。

#### 35.4 投标保证金的退还

35.4.1 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，中标人应在合同签订后将合同提交给招标代理机构的项目负责人，用于办理投标保证金退还手续。

35.4.2 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，未中标人的投标保证金将由招标代理机构办理退还手续。

35.4.3 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。

35.4.4 对采用银行保函形式提交的响应保证金，将只根据供应商的要求退还保函正本，不支付响应保证金的利息

#### 35.5 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：

## 上海财瑞建设管理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采购项目的招标文件或采购文件中予以公布，以接受招投标或采购活动有关当事人（包括监管部门、招标人、评标专家、投标人、供应商等，下同）的监督。

公司所有从业人员在招标及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、供应商或其他利害关系人馈赠的现金、礼品、礼物、有价证券及其它财物等，无法拒绝的一律上缴。

(2) 不要求投标人、供应商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、供应商或其他利害关系人安排的宴请、旅游、娱乐或其他有悖于法律规定和职业道德的各种活动。

(4) 除招标人之外，在投标截止期（包括提交谈判响应文件及报价文件的截止期）之前不对外泄露潜在投标人或供应商的名称及数量；除依法公示评标结果或发出有关通知之外，不对外泄露资格审查及评标情况，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、供应商作假、作弊、串标、陪标或围标等。

(6) 除支付合理评审费之外，不向评标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标职责。

(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。

采购代理机构名称：上海财瑞建设管理有限公司

监督电话：021-62261357

传 真：021-62260898

招标文件

项目编号：FW2024031201

## 第二章 采购需求一览表

## 采购需求一览表

包件号	名称	数量	服务的范围、内容及主要技术要求	采购预算 (人民币)	最高限价 (人民币)
1	复旦大学 2024-2026 年度江湾校区新建学生宿舍区物业管理服务	1 项	为学校江湾校区 4 号门内四栋宿舍楼楼宇及室外区域实施全方位、统一的物业管理及服务,包括公共区域、公共设施、道路等的日常维护、保洁保养及管理,以及对第三方单位提供服务时的现场监管。	三年合计 1303.55 万元, 其中第一年 325.89 万元, 第二年、第三年 488.83 万元	三年合计 1303.55 万元, 其中第一年 325.89 万元, 第二年、第三年 488.83 万元

注：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。若投标人的任意一项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。

招标文件

项目编号：FW2024031201

### 第三章 采购需求

## 一、总则

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

## 二、技术要求

### 一、项目概况

拟通过本次招标，择优选定 1 家供应商作为复旦大学江湾校区新建学生宿舍区物业管理服务供应商。

本项目服务期限为 2024 年 5 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，共计 32 个月，其中第一年服务期限为 2024 年 5 月 1 日-2024 年 12 月 31 日（进场时间由招标人指定，接招标人通知后方可进场实施）。

合同一年一签，一年期满，经考核合格后双方续签下一年合同，考核不合格不再续签。

预算金额第一年人民币 325.89 万元，第二年、第三年 488.83 万元/年，三年总预算 1303.55 万元。

该预算金额为最高限价，即第一年投标报价不得超过最高限价 325.89 万元，第二年投标报价不得超过最高限价 488.83 万元，第三年投标报价不得超过最高限价 488.83 万元，否则做否决投标处理。

物业管理服务费用为包干制，包括但不限于开荒费、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环卫桶、毛刷、消毒剂、洗手液、卷筒纸、大小垃圾袋等消耗费用等），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。

### 二、服务范围、内容、标准及要求

- （一）**物业名称：**2024-2026 年度江湾校区新建学生宿舍区物业管理服务
- （二）**物业类型：**高校学生公寓物业管理
- （三）**物业地址：**上海市杨浦区淞沪路 2005 号内学生公寓 1-4 号楼
- （四）**物业范围：**

学生公寓 4 栋楼，室内总建筑面积 96000 m<sup>2</sup>，地上建筑面积 85000 m<sup>2</sup>，地下室建筑面积 11000 m<sup>2</sup>，以及学生公寓室外道路。包含上述物业地址内的学生公寓、公共浴室、地下车库等所有辅助用房在内的物业类型。

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

### (六) 物业基本情况

#### 1、复旦大学江湾校区学生公寓、浴室及道路

每栋 19 层，1 号楼 和 4 号楼每栋建筑面积 19358.35 m<sup>2</sup>，每栋宿舍合计 273 个房间（室内有卫生间）。2 号楼和 3 号楼每栋建筑面积 23137.9 m<sup>2</sup>，每栋宿舍 342 个房间（室内有卫生间），共 2458 间宿舍。76 间公共开水房，72 个楼内公共浴室（576 个淋浴头），4 间公共卫生间（16 个坑位），4 间公共洗衣房，16 台电梯以及配电间、强电管弄间、楼顶水箱、16 套热泵机组、22 组太阳能设备等区域。

楼号	面积 (m <sup>2</sup> )	房间	开水间	公共浴室	洗衣房	电梯	公共卫生间
1#	19358.35	543	19	18	1	4	1
2#	23137.9	686	19	18	1	4	1
3#	23137.9	686	19	18	1	4	1
4#	19358.35	543	19	18	1	4	1
地下	11000	机动车停车库、非机动车停车区域、辅助仓储用房及水泵房和积水井					
屋顶	/	生活水箱、16套热泵机组、22组太阳能设备、电梯机房					
合计	96000	2458	76	72	4	16	4

**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。

**(七) 物业管理服务委托事项:** 物业综合管理服务、公共物业巡视、维护保养和（零星）维修管理服务、公共区域卫生清洁及垃圾分类管理服务、学生公寓服务、专项保养及检测、其他与上述服务相关的物业管理及服务

#### 1. 物业综合管理服务

(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定期进行物业工作人员岗位培训。

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

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

(4) 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。

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

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

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

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

(11) 接受招标人或招标人委托的第三方机构的监督考核。

## 2. 公共物业巡视、维护保养和（零星）维修管理服务

入场前协助招标人完成承接查验工作，严格按照承接查验流程完成相关文件的编制和管理，并同时配合做好设施设备培训工作，发现问题时要及时向招标人报告。对楼宇的公共设施设施（电梯、给排水系统、饮水设备、电吹风、照明系统等）进行巡查，定期对机房、泵

房、配电间、集水井、灭火器、消防栓等设备进行检查和清洁，发现损坏或异常及时处置。收集报修信息及意见箱投诉信息，对物业项目内第三方施工跟进管理。对新增公共设施设备进行承接查验、跟进整改、图纸资料交接归档等现场交接工作，做好相关公共设施的维修保养档案。

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（由招标人提出的新建、改造、装饰项目除外）。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。

(1) 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。

(2) 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）。包括但不限于：沟、渠、池、窰井及给排水系统、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、泵房设备、配电间设备、供配电系统、设备标识系统、照明系统、建筑设备监控系统等管理及其维护服务工作等。上述所有设施设备如在维保期内，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。

(3) 公共区域、公寓等室内零星维修项目（含材料，包括但不限于土建、装饰、门窗五金、水电设施、各类灯具、变速器、电源开关、电源插座、电源空气开关等，水龙头、浴室五金、花洒、卫生洁具、各类水阀、水箱、软管、水管、玻璃、门锁等公共设施，以及铰链、卷纸盒、洗手液盒、窗钩、滑轮、部分吊顶扣板、衣架、木门、玻璃压条、楼梯压条、木扶手等所有五金件等）进行巡视、及时维修、更换。

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

(5) 对公共区域内的专业设备如中央空调、VRV 空调、电梯、热泵、太阳能设备、饮水设备、售卖机等定期巡查，配合专业维保单位进行养护工作。

(6) 负责施工管理工作。外来施工单位施工过程中，对校方施工现场水电、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建筑垃圾。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。

(7) 提供公寓上门维修服务项目，投标人应设立校内物业客服服务中心，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（水电类紧急维修在 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。

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

(9) 根据采购人要求做好有关配套公共服务设施维修维护和其他服务工作。

(10) 大型设施设备（如泵房水泵及楼层整套配电柜等）需第三方专业维修更换修理的由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，材料费用由招标人承担。

### **3. 楼内公共区域卫生清洁及垃圾分类管理服务**

(1) 负责物业项目内公共区域的环境卫生保洁。包含室内门厅、楼梯、电梯、公共浴室、洗衣房、公共门窗等公共部位，公共区域的公共饮水设备、垃圾桶等公共设施及学生公寓室外公共道路的环境卫生清洁。

(2) 负责生活垃圾的分类、收集，将垃圾分类驳运至垃圾箱房，不得混装混运。

(3) 按照上海市和招标人垃圾分类相关要求，合理配置生活垃圾分类投放容器。

(4) 对各个垃圾集中投放点的生活垃圾源头分类情况进行督导。

(5) 对区域内的平屋顶、天沟进行定期清理；雨水收集系统、下水道进行定期巡检，及时疏通和清理，防止堵塞和满溢。

(6) 负责楼内学生公共空间（含党员活动室、会议活动室、生涯指导室、心理咨询室、文体活动室、自修讨论室、1 楼多功能空间（1 楼大厅开放空间）等）的室内环境卫生清洁，师生借用使用后及时进行清扫。

### **4. 学生公寓服务**

(1) 学生公寓电费收缴。为学生公寓提供电费预充值缴费和退宿后的电费退还和低

电提醒等工作。

(2) 学生宿舍退宿入住服务、毕业迎新工作。负责退宿空房的保洁维修，包括房门换锁、毕业寝室电费返还相关工作等；为学生公寓提供借钥匙服务。新生报到期间，做好新生行李接收发放等迎新工作。

(3) 做好学生公寓节日氛围布置，每月为师生提供便民服务一次，内容包括修理自行车、缝补衣物等贴近师生需求的服务。

## 5. 专项保养及检测

做好项目内所有生活用水水箱进行清洗、消毒及水质送检，不锈钢上光保养，公共区域栏杆、护栏等有漆面的铁制品、木制品除锈、油漆等维护保养。各楼宇专项保养内容及具体要求如下：

楼宇名称	专项保养内容	面积/数量	保养频次及内容
江湾校区新建宿舍区	生活用水水箱清洗及水质送检	生活水箱每个有效容积175m <sup>3</sup>	每年至少2次清洗，4次水质检测，由专业清洗单位取水样送防疫站化验取证，使水质达到国家卫生饮用水的标准，外送水样水质检测费用由投标人承担。若遇特殊情况招标人可要求增加清洗次数，不得额外增加费用。投标人应根据实际情况制定清洗维护保养计划，报校方审核批准后执行。
	电梯不锈钢保养	16台电梯(每栋4台)	每月2次上光保养
	有漆面铁制品和木制品保养	对宿舍区内的护栏、路灯等有漆面的铁制品和木制品等设施设备进行保养、油漆等，每年不少于1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。贯彻执行节能环保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) 汛期内负责记录天气预报，针对天气情况发布气象预警。
- 2) 汛期安排防汛值班人员在气象部门发布台风、暴雨警报时进行防汛防台值班，直至警报解除。
- 3) 汛期组织抢险队伍在台风、暴雨时进行校区内防汛防台抢险任务。
- 4) 汛期前后对楼宇周边明沟、平屋顶及其天沟进行集中清理疏通，保证排水畅通。
- 5) 汛期安排专人进行 24 小时值班工作，以应对汛期校内排水工作。
- 6) 配合学校防汛防台工作所需的其他指示安排。

### 三、 物业管理服务的标准要求

#### 1. 保洁服务标准

1.1. **总体质量标准。**清洁内容包含楼宇内地面、墙面、楼梯、门窗、天棚、宣传窗、垃圾桶、配电箱、大小便器、洗手盆、台面、镜子、水管、龙头、更衣箱、开水炉、排气扇、电梯轿厢、通风口、定位杆、减速条、反光镜、灯具及开关等公共部位和公共设施，以及学生公寓室外道路。

**大厅、楼道：**保持地面无水渍、无污渍，无垃圾，无积尘，光亮、干爽；墙面灰尘、无污渍，光亮，墙角无蜘蛛网；窗台和公共设施表面无积尘、无污渍、光亮；不锈钢表面无手印，无积尘，无污渍、光亮；玻璃上无手印，无积尘，无污渍、明亮。

**公共卫生间、盥洗室、公共浴室、开水间：**保持卫生间无异味、地面干爽、厕坑便具洁净无黄渍、镜面、水盆、台面无污点、无皂迹、无毛发，光洁光亮；保持浴室无异味、地面干爽、镜面、水盆、台面无污点、无皂迹、无毛发，光洁光亮；水槽洁净、无积垢、无杂物、无毛发、无异味；外露水管连接处无污垢，管道表面光亮、无灰尘；垃圾桶无满溢；墙面、天棚、墙角、灯具无积尘、无蜘蛛网；饮水设备达到卫生标准、安全可靠；地面无水渍、无污渍，无垃圾；保洁工具与保洁用品要区分用途，标示明显，统一放在指定地点。

**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。

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

**寝室及单元内部（仅限毕业季和搬迁季）：**腾空寝室内地面、墙面、家具、门窗干净、无杂物、无积尘、无蛛网、无异味，边封无积尘；卫生间干净、无异味，便池清洁无积垢，台面、镜框边缘无积尘积垢、无污渍。

**学生公寓室外道路：**保持洁净、无污迹、无垃圾、无积水、无杂草；地沟下水道畅通、无落叶堆积；清扫道路时垃圾车应靠路边推行，不得将垃圾堆放在道路中央，扬尘较大时应先洒水后清扫；各类广告牌、海报栏、路名牌、车棚等立面保持清洁。

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

每日清扫拖洗地面、走道、楼梯、扶手、栏杆，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。按照招标人要求，对公共区域洗手水池、箱式电梯、垃圾桶等公共设施表面进行消毒，对人员密集场所进行通风，并填写消毒记录并在楼宇醒目位置张贴公示。

同时，在以下公共楼宇需提供相应的服务：

**学生公寓：**学生寝室整体腾空后（毕业生或个别调整）进行全面保洁。楼内公共浴室在关闭后全面清洗保洁，在开放期间对更衣室地面循环保洁。楼内学生公共空间（含党员活动室、会议活动室、生涯指导室、心理咨询室、文体活动室、自修讨论室、1楼多功能空间（1楼大厅开放空间）等）的每周一次室内环境卫生深度清洁，师生借用使用后及时进行清扫。

## 2. 楼宇巡视标准

2.1. **质量标准。**楼宇巡视负责协调公寓楼内各项事宜，规范管理各类备用钥匙。定期检查卫生清洁、公共设施设备、各类标识标牌、安全通道等，发现问题和安全隐患及时报修并做好记录，发现遗失贵重物品及时上交；熟悉公寓情况，使用文明用语，微笑服务，挂牌服务，礼貌待客，提供向导咨询。

## 2.2. 实施频次要求

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

### 3. 零修服务质量标准

#### 3.1. 建筑物及设备小修标准

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

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

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

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

**外檐装修小修内容：**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。

#### 3.2. 上下水系统小修标准

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

卫生设备小修内容：卫生设备及配件残缺的应配齐，破损的应维修。质量标准：修缮后应做到给排水畅通，各部位零件齐全、灵活、有效，无跑、冒、漏、滴现象，能正常使用。

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

### 3.3. 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. 前台接待服务标准

**4.1. 质量标准。**规范接听来电，清晰记录需求，快速协调资源处理问题。报修接待流程完善，修理单流转、归档清晰。积极做好客户回访工作，涉及不同部门的问题，协调改部门主管一同回访。

### 4.2. 实施细则

**问讯解答用语标准：**客服人员应熟悉情况，热情周到地予以解答。如遇到有人员吸烟，应礼貌劝阻：“对不起，这里是禁烟区，不能吸烟。”对师生的问讯，客服人员一定要始终保持热情的态度，耐心予以解答。师生如果道谢，则应礼貌回答：“别客气，这是我们应该做的。”可尽量简要回答。如遇接待高峰期，则应向师生表示歉意：“对不起，请稍等。”

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

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

**日常报修服务规范：**提供一门式 24 小时报修服务，对报修内容做好记录和回访，规范填写报修单。合理制定报修流程并由专人负责实施，对维修内容和更换的备品备件做好登记

和确认，对不能一次完成的维修，及时告知用户并按要求提供后续维修服务。

以上保洁、维修、客服等服务内容包含但不仅限于此。

## 5. 安全生产要求

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

2) **公共卫生事件防控**。投标人应严格遵守国家和招标人的公共卫生事件防控相关管理规定和要求，加强员工公共卫生事件防控知识和应急处置流程培训，督促员工做好个人卫生防护及相应处置措施。

3) **消防治安**。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。

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。

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。

## 四、服务岗位配置要求

### (一) 岗位配置

投标人须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 28 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，如有人事变动、岗位调整须事先征得招标人同意后方可进行。招标人有权抽查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。

序号	岗位	最低岗位数	工作时段	备注	岗位服务范围
1	项目经理	1	8:00-17:00	周一到周五 (周末轮流值班)	全面统筹负责项目物业管理服务
2	行政文员	1	7:00-19:00	周一到周日	负责报修整理及日常物业内部行政管理、档案文书工作
3	前台服务	1	7:00-19:00	周一到周日	负责接待师生各类咨询服务、宿舍电费收缴，入住退宿相关服务办理
4	巡视领班	1	7:00-19:00	周一到周日	统筹负责项目内室内外公共区域巡视巡检工作，协助项目经理做好值班工作
5	公寓巡视员	1	24 小时	周一到周日	负责项目内公共区域一天不少于三次的巡视，泵房设备、配电间设备、消防设施等公共设施设备巡视巡检
6	工程主管	1	8:00-17:00	周一到周五	统筹项目内各类维

				(周末轮流值班)	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
7	宿舍楼宇维修员	2	24 小时	周一到周日	负责宿舍楼宇室内公共区域各类日常零星维修
8	保洁领班	1	7:00-19:00	周一到周日	统筹负责项目内公共区域区域保洁管理
9	日常保洁	16	7:00-19:00	周一到周日	负责宿舍区公用楼道、公共浴室、公共卫生间、活动室等公用区域、地下一层车库及公共设施设备的日常保洁, 其中每人不少于 4 层保洁区域的日常任务。同时根据实际需求分配其他公共保洁任务
10	垃圾站清运保洁	1	7:00-19:00	周一到周日	负责 4 号楼 1 楼垃圾房管理、垃圾分类、清运和垃圾房保洁
11	垃圾分类督导	2	7:00-19:00	周一到周日	负责垃圾投放点的

	员				垃圾集中投放点分时段投放的值班值守、垃圾分类督导及二次分拣工作
	合计	28	/	/	/

**注：人员岗位实际作息时间可根据招标人工作实际情况作出适当的调整。**

## （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。如有特殊情况的，经招标人同意后，可使用不超过法定退休年龄 5 年的人员，且不超过总人数三分之一。

### 1. 管理团队要求

（1）专业、科学、合理的配置部门管理人员。

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

（3）建立完善的培训体系，确保员工队伍整体的业务能力和技术水平的提高。

### 2. 员工基本要求

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

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

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

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

（5）建立对现场管理和服务人员的考评和奖惩制度，并提供具体的考评和奖惩的実施措施和办法，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：**大专及以上学历。熟悉物业管理服务专业知识及相关的法律法规，具备运用 ISO9000 质量管理体系进行管理的经历。担任过总建筑面积不小于本项目规模的非住

宅物业的主管、经理或项目负责人，有同类型物业管理 3 年以上的工作经验，有相关培训经历，有相关培训经历，获得过行业奖项，提供近 3 个月本单位社保缴纳证明。

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

(3) **巡视领班**：具有职校或中专以上毕业证书，有同类型楼宇巡视管理经验，具备良好的沟通技巧和组织能力。有管理团队的能力，并有相关岗位 3 年以上工作经验。提供近 3 个月本单位社保缴纳证明。

(4) **公寓巡视员**：有同类型楼宇巡视管理经验，具有良好的职业道德、服务意识及实际操作技能。

(5) **工程主管**：具有大专以上学历，5 年以上相关工作经验，有物业维修电工基础知识并有电工操作经验；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。提供近 3 个月本单位社保缴纳证明。

(6) **宿舍楼宇维修员**：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) **保洁领班**：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。提供近 3 个月本单位社保缴纳证明。

(8) **日常保洁/垃圾站清运保洁人员**：身体健康、体貌端正，普通话标准，吃苦耐劳，诚实守信，遵纪守法。

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

#### 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，保证各项工作能正常顺利开展。

### 五、 设施设备管理要求

#### (1) 供配电系统

专业人员日常巡查（包括公共照明及宿舍内照明系统，应急照明、开关、插座），确保电气正常运行，照明正常。每日巡检楼内低配间配电装置、管线、表具、指示灯和保护装置等，外张贴标志明显，检查记录完整；配合电力单位年检、专业服务单位监察巡视，完善故障报修流程和各项应急预案。

#### (2) 给排水系统

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

### **(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；安全出口的防火门完好，防火门处于常闭状态；消火栓箱内的设备齐全，无故障、生锈、漏水，接口垫圈完整无缺，消火栓箱门完好无缺，能正常开启；灭火器配置齐全，疏散标识指示状态正常。

### **(4) 建筑物及附属物管理**

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

### **(5) 公共设备设施**

因师生需求学校在公共空间引进多项公共服务设备，如 24 小时开水器、自动售卖机、空调、电梯等等，需物业每日清洁、巡检，发现问题及时维修或报修，确保设备正常运转，不影响师生使用。24 小时开水炉，定期对不锈钢表面保养、开箱体检查内部零

件及卫生情况。对空调安装、拆移机管理，做好跟进、登记，每月汇总信息报至招标人。对于如中央空调、热泵、电梯、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单位的服务过程、服务质量进行监管。

#### (6) 知识产权

在项目服务实施过程中无侵犯知识产权的行为， 投标人提供承诺函。

### 六、 最高限价要求

本项目服务期限为 2024 年 5 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，共计 32 个月，合同一年一签。三年预算金额合计人民币 1303.55 万元，第一年 325.89 万元，第二年、第三年 488.83 万元。该预算金额为最高限价，即三年合计投标报价不得超过最高限价 1303.55 万元，第一年投标报价不得超过最高限价 325.89 万元，第二年、第三年每年投标报价不得超过最高限价 488.83 万元，否则做否决投标处理。

#### (1) 服务人员费用

本项目服务岗位数量不少于 28 个岗位，投标人在报价时，应遵守劳动法及国家、上海市人力资源和社会保障的各种政策、法规并作出承诺，应结合每年上海市最低工资标准等因素综合考虑配置服务人数和费用。

#### 物业管理服务费用清单

序号	项目	备注
1	开荒费	对服务范围内场地进行清理开荒（精开）等
2	开办费	工具及办公设备用品等
3	人员费	工资、社保等缴金，生活垃圾分类收集
4	办公费用	含水电收费处纸张、油墨等物耗
5	服装费用	至少含春夏、秋冬两季服装，所有员工配置工装
6	办公和维修人员所使用的设施设备以及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
7	保洁物耗费用	保洁工具及卫生消耗品包括楼宇和道路保洁人员所使用的环卫桶、毛刷、消毒剂、洗手液、卷筒纸、大小垃圾袋等消耗费用等（详见“备品备件参考价格表”）

8	日常维修备品备件费用	日常维修所需备品备件包括强电部分、弱电部分及五金配件等备品备件（详见“备品备件参考价格表”）
9	专项检测、养护	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
10	员工高温补贴、加班（福利）等费用	按照上海市规定执行
11	标识制作费	警示带、设备间、卫生间等公共用房标识，各类使用告示、安全警示标识，公共设施设备标识等
12	雇主责任险、公众责任险	按照上海市规定执行
13	劳防、培训费	与本项目相关的劳防、培训费用
14	管理费、税费、利润	按照上海市规定执行

## (2) 日常维修备品备件

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

★若维修材料未包含在备品备件明细表中的，投标人必须在征得招标人同意并核定价格后另行采购。（须提供承诺函，格式自拟，未提供将视为★条款未响应）

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

### 备品备件参考价格表：

强电部分备品备件参考价格表

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
1	镇流器	飞利浦	13W	22V-50HZ	只	33.40

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
2	LED 筒灯	联浦	18W 6000K	YT-15 6 寸	个	35.80
3	LED 筒灯	联浦	24W 6000K	YT-15 8 寸	个	42.50
4	T5 日光灯 28W(白色) 6500K	飞利浦	28W	865/6500K	根	16.00
5	T5 日光灯 28W(带支架) YZ28RR16	百分百	28W	YZ28RR16	根	56.00
6	螺口节能灯(白光)	飞利浦	8W	E27 220V	只	13.20
7	LED 灯	飞利浦	3.5W	3000K	只	9.00
8	配电箱	梅兰	/	2-4 回路	只	20.00
9	空气开关	施耐德	C65N	20A	只	32.00
10	空气开关	梅兰	I9	20A	只	26.00
11	格栅灯	木林森	600*600	/	套	98.00
12	绝缘电线	起凡	2.5 平方	红色	米	1.86
13	绝缘电线	起凡	2.5 平方	蓝色	米	1.86
14	绝缘电线	起凡	2.5 平方	双色	米	1.86
15	日光灯管	飞利浦	28W	3000K	根	9.00
16	双路开关	施耐德	单控	86 型	只	12.00
17	日光灯管	飞利浦	6500K	36W	根	8.00
18	日光灯管	飞利浦	14W	6500K	根	8.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
19	节能螺旋灯泡	绿源	8W	6500K	只	11.50
20	LED 玻璃灯管	木林森	T18	8W 6500K	根	11.00
21	LED 玻璃灯管	木林森	T8	8W 6500K	跟	10.00
22	吸顶灯	科朗	16W	6400K	套	48.00
23	LED 球泡灯	开尔	5W	6500K	只	9.00
24	三眼插座	松日	16A	86 型	只	16.00
25	自镇流贡灯	欧司朗	500W	E40	只	289.00
26	PVC 直接	中材	20MM	20MM	只	0.60
27	排气扇	正野	25b	/	只	178.60
28	户外防水壁灯	暖朵	16W	/	个	215.00
29	日光灯管	飞利浦	220-14W	T5	支	8.00
30	卤素灯	欧司朗	12V/35W	64432	支	14.00
31	LED 筒灯	辉帅	220V-18W	A6-6.0-18	只	57.60
32	日光灯管	赢辉	21W	/	只	14.00
33	吸顶灯	佛山	25W	/	只	50.00
34	LED 光源	佛山	17W	/	只	28.00
35	LED 光源	佛山	24W	/	只	29.00
36	T5 日光灯管+支架	飞利浦	14W	/	根	36.00
37	日光灯架	飞利浦	36W	/	根	58.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
38	明盒	万巨	86#	/	只	1.50
39	日光灯	飞利浦	36W	TL-D36W/54-705	根	18.50
40	日光灯	飞利浦	30W	TL-D30W/54-705	根	15.50
41	日光灯	飞利浦	18W	18W/54-765	根	8.50
42	日光灯管	飞利浦	14W	14W\865	根	8.50
43	螺口直身节能灯	飞利浦	18W	BN058C	只	36.00
44	螺口节能灯	飞利浦	8W	E27	只	21.00
45	螺口节能灯	三基色	8W	2U	只	13.00
46	双管日光灯支架	飞利浦	36W	18W/815/2P	套	85.00
47	插拔式节能灯	飞利浦	18W	18W/865	只	12.00
48	电子节能灯	三基色	13W	PL-CZP13W/865	只	12.00
49	紧凑型小罗口	飞利浦	5W	E27-5W-2U	只	13.00
50	日光灯管	雅比特	21W	T5	根	16.00
51	环型灯	飞利浦	32W	1810LUMEN	只	38.00
52	LED 吸顶灯	飞利浦	16W	33362	只	115.00
53	LED 吸顶灯	飞利浦	32W	26871189037	只	165.00
54	LED 吸顶灯	欧普	55W	MX550	个	198.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
55	节能灯	开尔	4U35W	YBZ220/35-40RR	只	26.00
56	节能灯	开尔	4U13W	YPZ220/13-24RD	只	25.00
57	筒灯	HYUNDAI	13W	/	只	25.00
58	T8LED 节能灯	木林森照明	120W	T8	根	21.00
59	格栅灯	欧普	20W	MDP11236	件	220.00
60	T5 日光灯支架	雅比特	14W	WT5-14W	根	28.00
61	T8 日光灯支架	美的	18W	MZY18-T8 18W	根	32.00
62	日光灯支架	飞利浦	30W	TL-D30W/54-765	根	55.00
63	日光灯	飞利浦	28W	TL5	根	12.00
64	圆灯	GE	300W	AUG/15/16	个	206.00
65	LED 灯	飞利浦	6.5W	T5	套	12.00
66	灯管+支架	三基色	28W	YZ28RR16	套	56.00
67	灯管+支架	飞利浦	14W	TCH086	根	29.00
68	灯管接头	飞利浦	2*0.5cm	/	根	3.00
69	LDE 圆灯	欧普	13W	/	个	25.00
70	日光灯	赢辉	28W	T5	套	18.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
71	LED 灯泡	飞利浦	9W	白光	个	19.00
72	吸顶灯	佛山	17W	/	套	105.00
73	射灯	飞利浦	35W	C.D	只	8.00
74	镇流器	飞利浦	18W	YDN182N	只	26.00
75	镇流器	飞利浦	36W	BT-ALU 36W	只	23.00
76	一拖二电子镇流器	飞利浦	18W	EB-C 218 TLD	只	52.00
77	一拖三电子镇流器	飞利浦	18W	EB-C218TLD	只	56.00
78	启辉器	飞利浦	C10	4-65W	个	2.00
79	启辉器	飞利浦	C20	4-22W	个	2.80
80	单开	公牛	10A	86 型	个	16.00
81	双开	公牛	10A	86 型	个	21.00
82	三开	公牛	10A	86 型	个	19.00
83	2P 空开	上海华通	40A	HAB1-63	个	45.00
84	2P 空开	上海华通	20A	HAB1-63	个	28.00
85	2P 空开	上海华通	32A	HAB1-63	个	32.00
86	3P 空开	上海华通	40A	HAB1-63	个	65.00
87	3P 空开	上海华通	20A	HAB1-63	个	43.00
88	3P 空开	上海华通	25A	HAB1-63	个	50.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
89	3P 空开	上海华通	32A	HAB1-63	个	55.00
90	五孔插座	公牛	10A	86 型	套	12.00
91	三孔'插座	公牛	16A. 250V	GN_Z3	个	15.00
92	三孔插座	西门子	16A	GB1002	套	15.00
93	配电箱	远电	15*16	PZ30-4	个	20.00
94	带漏电断路器	施耐德	16A	/	组	95.00
95	三眼插头	公牛	10A	/	个	5.00
96	三眼插头	公牛	16A	GN-16	个	6.00
97	明盒	万巨	86 型	86HS35	只	1.50
98	暗盒	万巨	86HS35	/	个	3.00
99	断路器	德力西	1P-10A	D 型	组	22.00
100	断路器	德力西	1P-16A	D 型	组	30.00
101	断路器	德力西	1P-20A	D 型	组	35.00
102	断路器	德力西	1P-25A	D 型	组	45.00
103	排气扇	豪庭	200mm	BPT13-20	只	110.00
104	百叶窗式换气扇	豪庭	250mm	APB25	只	125.00
105	排气扇	正野	10 寸	/	只	150.00
106	排气扇	正野	12 寸	/	只	182.00
107	排气扇	正野	44W\180mm	BPT18-44A	套	220.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
108	挂扇	骆驼	400mm	FB-40	台	85.00
109	PVC 线槽	诚功	3CM	2 米	根	12.00
110	PVC 线槽	中财	30*15	QBT1614- 2000	米	8.00
111	PVC 电线管	中财	∅ 25	GB/T5836. 2P VC/K2. 5	米	4.00
112	PVC 电线管	中财	∅ 20	GB/T5836. 2P VC/K2	米	3.50
113	防火泥		20KG	DR_A2HFHF01	袋	85.00
114	黑螺型线管	包朔金属软管	直径 25mm	包朔型	米	4.60
115	电线	起帆	6m <sup>2</sup>	BV	米	4.30
116	电线 (黄)	起帆	6m <sup>2</sup>	BVR	米	5.90
117	电线 (蓝)	起帆	6m <sup>2</sup>	BVR	米	5.90
118	电线 (黄)	起帆	4 m <sup>2</sup>	BVR	米	3.50
119	电线	起帆	2.5m <sup>2</sup>	60227iecou	米	2.60
120	双色软电线	起帆	1.5 m <sup>2</sup>	60227iecou	米	1.50
121	护套线	铭鹰	2.5m <sup>2</sup>	ZR-RVV	米	1.80
122	护套线	铭鹰	4m <sup>2</sup>	ZR-RVV	米	2.65
123	铝合金灯架	索辉	36W	T8	根	35.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
124	三孔带槽插座	施耐德	16A	/	只	15.00
125	吸顶灯	绿西倍	24W	/	只	49.00
126	吸顶灯芯	幸福亮亮	18W	/	只	26.00
127	16回路箱	梅兰	16回路	PZ30	组	84.00
128	LED超薄吸顶灯	国运光电	24W	/	只	41.00
129	电工胶带	3m	/	高粘度	卷	5.00
130	电度表	/	单相	/	只	32.00
131	灯管	佛山三基色	26W	T5	只	11.80
132	电子镇流器	佛山	55W	T5	付	16.00
133	暗盒盖板	万巨	8*8	86HS50	只	1.00
134	暗盒接口	万巨	2*3	/	只	1.00
135	五孔插座	西门子	10A	86型	只	11.00
136	护套线	铭鹰	1.5 m <sup>2</sup>	2心	米	2.00
137	配电柜锁	地球	3CM*12	/	只	8.00
138	日光灯+支架	赢辉	21W	/	套	30.00
139	吸顶通扇	正泰	40W. 30*30	KHG-18B	套	115.00
140	开关面板	国运光电	18.5*16.7	/	只	11.00
141	漏电开关	正泰	40A	/	个	22.00
142	吸顶灯心	佛山	17W	/	个	25.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
143	线槽	中财	2x3	/	米	2.50
144	起辉器	飞利浦	C10	/	个	1.90
145	起辉器	飞利浦	C2	/	个	2.60
146	灯管与支架	飞利浦	28W	/	套	33.00
147	日光灯	赢辉	28W	/	只	23.00
148	环形灯	佛山	32W	/	只	21.00
149	LED 吸顶灯芯	佛山	24W	/	个	22.50
150	节能灯	飞利浦	9W	/	只	13.50
151	LED 光源	幸福亮亮	18W	/	只	21.50
152	吸顶通风扇	正泰	40W. 30*30	/	个	95.00
153	LED 吸顶灯	佛山	25W	/	只	45.00
154	吸顶灯	国运光电	24W	/	只	45.00
155	配电柜锁	地球	3*11.5	/	把	8.00
156	断路器	施耐德	单 PC20	/	个	22.00
157	电子镇流器	飞利浦	36W	/	个	25.00
158	插管节能灯	飞利浦	13W	/	支	11.00
159	电线管	中财	D16	/	米	1.80
160	电线管	中财	D20	/	米	2.50
161	电线管	中财	D25	/	米	2.90

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
162	电线管	中财	D32	/	米	4.40
163	电线管	中财	D40	/	米	6.80
164	空气开关	施耐德	1P10A	/	只	40.00
165	空气开关	施耐德	1P16A	/	只	45.00
166	空气开关	施耐德	1P20A	/	只	50.00
167	空气开关	施耐德	1P32A	/	只	65.00
168	空气开关	施耐德	1P40A	/	只	70.00
169	空气开关	施耐德	1P60A	/	只	80.00
170	空气开关	施耐德	3P16A	/	只	67.00
171	空气开关	施耐德	3P20A	/	只	149.00
172	空气开关	施耐德	3P32A	/	只	123.00
173	空气开关	施耐德	3P40A	/	只	173.00
174	空气开关	施耐德	3P60A	/	只	175.00
175	空气开关	施耐德	3P80A	/	只	489.00
176	空气开关	施耐德	3P100A	/	只	595.00
177	熔芯	人民	6A-10A	/	只	12.00
178	螺旋节能灯	绿源	8W	/	只	12.00
179	螺旋节能灯	绿源	11W	/	只	14.00
180	螺旋节能灯	绿源	14W	/	只	16.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
181	螺旋节能灯	绿源	18W	/	只	18.00
182	螺旋节能灯	绿源	24W	/	只	19.00
183	螺旋节能灯	绿源	45W	/	只	36.00
184	螺旋节能灯	绿源	65W	/	只	48.00
185	螺旋节能灯	绿源	85W	/	只	60.00
186	校内路灯配件	/	电熔	/	只	20.00
187	校内路灯配件	/	金卤灯 150W	/	只	62.00
188	校内路灯配件	/	触发器	/	只	20.00
189	校内路灯配件	/	熔芯	/	只	2.00
190	电缆 (mm <sup>2</sup> )	起帆	3×10+1×6	/	米	32.00
191	电缆 (mm <sup>2</sup> )	起帆	3×16+1×10	/	米	46.00
192	电缆 (mm <sup>2</sup> )	起帆	3×25+1×16	/	米	75.00
193	电缆 (mm <sup>2</sup> )	起帆	3×35+1×25	/	米	106.00
194	电缆 (mm <sup>2</sup> )	起帆	3×50+1×16	/	米	143.00
195	电缆 (mm <sup>2</sup> )	起帆	3×70+1×35	/	米	221.76
196	电缆 (mm <sup>2</sup> )	起帆	3×95+1×50	/	米	306.04
197	电缆 (mm <sup>2</sup> )	起帆	3×120+1×70	/	米	373.53
198	电缆 (mm <sup>2</sup> )	起帆	3×150+1×70	/	米	438.87
199	电缆 (mm <sup>2</sup> )	起帆	4×4+1×2.5	/	米	25.90

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
200	电缆 (mm <sup>2</sup> )	起帆	4×6+1×4	/	米	37.90
201	电缆 (mm <sup>2</sup> )	起帆	4×10+1×6	/	米	60.00
202	电缆 (mm <sup>2</sup> )	起帆	4×16+1×10	/	米	94.00
203	电源线 (塑铜线 mm <sup>2</sup> )	起帆	1.5	/	米	1.50
204	电源线 (塑铜线 mm <sup>2</sup> )	起帆	2.5	/	米	2.06
205	电源线 (塑铜线 mm <sup>2</sup> )	起帆	4	/	米	3.80
206	电源线 (塑铜线 mm <sup>2</sup> )	起帆	6	/	米	5.20
207	电源线 (塑铜线 mm <sup>2</sup> )	起帆	10	/	米	7.10
208	电源线 (塑铜线 mm <sup>2</sup> )	起帆	16	/	米	12.05
209	电源线 (塑铜线 mm <sup>2</sup> )	起帆	25	/	米	18.06
210	电源线 (塑铜线 mm <sup>2</sup> )	起帆	35	/	米	25.80
211	电线槽板	起帆	10×50	/	米	5.00
212	电线槽板	中财	15×25	/	米	8.00
213	电线槽板	中财	15×35	/	米	9.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
214	电线槽板	中财	50×80	/	米	18.00
215	电线槽板	中财	50×100	/	米	22.00
216	回路明箱	梅兰	8 回路	/	只	65.00
217	回路明箱	梅兰	10 回路	/	只	68.00
218	回路明箱	梅兰	12 回路	/	只	74.00
219	回路明箱	梅兰	18 回路	/	只	94.00
220	回路箱轨道	梅兰	1m	/	根	16.00
221	护套线 (mm <sup>2</sup> )	熊猫	2×1.5	/	米	5.30
222	护套线 (mm <sup>2</sup> )	熊猫	3×2.5	/	米	8.90
223	护套线 (mm <sup>2</sup> )	熊猫	3×1.5	/	米	6.40
224	带漏保开关	施耐德	1P16A	/	只	45.00
225	空气开关	施耐德	2P32A	/	只	89.00
226	空气开关	施耐德	3P32A	/	只	159.00
227	空气开关	施耐德	3P63A	/	只	209.00
228	铜排	/	4cm	/	根	102.00
229	过路盒	/	15×15	/	只	22.00
230	尼龙扎带	ZHIB0	4×15 4×20	/	包	16.00
231	墙式排气扇	正禾	25B	/	台	180.00
232	墙式双向排气扇	正禾	20B	/	台	160.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
233	日光灯管	飞利浦	20W-40W	/	根	9.00
234	日光灯整流器	飞利浦	20W-40W	/	只	36.00
235	碘钨灯管	飞利浦	1000W	/	根	21.00
236	碘钨灯管	飞利浦	500W	/	根	15.00
237	碘钨灯管	飞利浦	300W	/	根	12.00
238	二眼插座	松日	10A	/	只	8.00
239	三眼插座	松日	10A	/	只	9.00
240	开关	松日	86 型单联	/	只	9.00
241	开关	松日	86 型双联	/	只	14.00
242	开关	松日	86 型三联	/	只	17.00
243	灯架	绿源	T5/8W	/	套	18.00
244	灯架	绿源	T5/14W	/	套	22.00
245	灯架	绿源	T5/21W	/	套	26.00
246	灯架	绿源	T5/28W	/	套	32.00
247	节能灯	飞利浦	2U8W	/	只	12.00
248	节能灯	飞利浦	2U11W	/	只	16.00
249	单管灯架	飞利浦	20W	/	套	48.00
250	单管灯架	飞利浦	30W	/	套	56.00
251	单管灯架	飞利浦	40W	/	套	58.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
252	双管灯架	飞利浦	40W	/	套	60.00
253	灯管 T5/14W-28W	飞利浦	T5/14W-28W	/	支	18.00
254	整流器 T5	飞利浦	T5	/	只	27.50
255	金卤灯	飞利浦	70W	/	只	98.00
256	金卤灯整流器	飞利浦	70W	/	只	102.00
257	金卤灯触发器	飞利浦	70W	/	只	32.00
258	金卤灯电容	飞利浦	70W	/	只	13.00
259	钠灯	飞利浦	400W	/	只	75.00
260	钠灯整流器	飞利浦	400W	/	只	220.00
261	钠灯触发器	飞利浦	400W	/	只	36.00
262	钠灯电容	飞利浦	400W	/	只	46.50
263	金卤灯	欧司朗	250W	/	只	126.00
264	球泡	欧司朗	40W-60W	/	只	48.00
265	回路箱轨道	人民	11m	/	根	15.00
266	带漏保开关	施耐德	2P32A	/	只	172.00
267	带漏保开关	施耐德	3P32A	/	只	242.00
268	带漏保开关	施耐德	3P63A	/	只	345.00
269	LED 吸顶灯芯	开尔	24W	黄光	只	35.00
270	LED 筒灯	/	5W	黄光 2700K	只	38.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
271	LED 灯杯	贝迪斯	3W	暖白 220V	只	15.00
272	节能灯	欧司朗	7W	白	只	13.00
273	LED 一体灯	雅比特	14W	白光	只	45.00

五金配件备品备件参考价格表

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
1	不锈钢插销	其他	2 寸	/	副	5.00
2	中空膨胀螺栓	其他	M8*80	/	个	1.00
3	防滑贴条	定制	宽 6VM	/	米	10.00
4	二线槽橡胶减速带	定制	一孔线槽	/	根	65.00
5	铜球阀	金沃达	6 分	/	只	30.00
6	铜外丝	锦财	6 分	/	个	28.00
7	中绿漆	古象	16KG	/	桶	280.00
8	油刷	永固	2.5 寸	/	把	3.00
9	钢丝刷	永固	铁	/	把	10.00
10	圆柱型广告螺丝	金阳	16*25	/	套	1.50
11	油刷	永固	1 寸	/	只	2.00
12	PPR 水管	中材	20MM	/	米	10.60

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
13	小便池下水软管	舒适	250V	10A	只	20.00
14	冷热水龙头	格加仑	304	/	套	165.00
15	执手锁锁芯	品典	特 07-07	/	把	70.00
16	双面胶	进口	2 公分	/	卷	7.00
17	波纹水管	苏逸	40CM	/	根	16.00
18	自来水龙头	绿太阳	4 分	/	只	45.00
19	洗衣机龙头	绿太阳	4 分	/	只	45.00
20	加长型自来水龙头	绿太阳	4 分	/	只	65.00
21	低水箱进水阀	洁玉	蹲式	/	套	45.00
22	淋浴花洒	洋溢	4 分	/	只	30.00
23	水槽下水	绵亿	32MM	/	只	49.00
24	高水箱配件	天熠	DN50	/	套	30.00
25	尼龙落水	张家港	50MM	/	根	10.00
26	厨房柜锁	帝高	138-32	/	把	16.00
27	抽屉锁	808	50MM	/	把	19.00
28	除锈剂	自由能	450ML	/	瓶	19.00
29	花洒调节底座	奇欣	DN25MM	/	只	30.00
30	台盆龙头	九牧	X77002-238	/	只	65.00
31	地弹簧	GMT	N818	/	只	290.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
32	软管	柯宁	R15-30	F15	根	15.00
33	铝合金门锁芯	LOCK	70mm	28 型	把	38.00
34	门吸	采雅	打孔强磁	LSL304	副	26.00
35	闭门器	坚博	A-062	/	套	70.00
36	铝合金检修口	鉴道	500*500	托板式	套	75.00
37	玻璃门地锁	YILI	PUS010	/	把	70.00
38	铝合金大门地锁	丰收	全铜锁芯	9412	把	156.00
39	窗帘道轨	联科	25*20*1.2	重型	米	30.00
40	锁芯	QUALITY	50MM	/	只	48.00
41	闭门器	GMT	52	/	套	105.00
42	腻子粉	壁丽宝	20 kg	/	袋	38.00
43	压力表	正保	1.6MPA	Y-100	个	32.00
44	铰链	克尔希	大弯	10CM	副	16.00
45	锁芯	美琦	70mm	35mm+35mm	把	48.00
46	球形锁	固力	35mm-60mm	587S/SET	套	48.00
47	铜锁挂锁	神吉	63mm	APL226	把	25.00
48	卫生间门锁	TOTO	5cm	塑料	个	12.00
49	门销	杰科	200mm	不锈钢	副	26.00
50	抽屉柜锁	小博士	2*6cm	/	个	19.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
51	长柄挂锁	地球	40mm	404B	把	18.00
52	配电柜锁	美琦	11*2.57	/	只	28.00
53	门锁	牛头	二保险	14246	把	45.00
54	门锁	牛头	三保险	6162/3B	把	55.00
55	门吸	固特	A级	206	个	28.00
56	窗户拉手	春光	100mm	不锈钢	副	12.00
57	钻头	杭昌	6mm	6*140	根	12.00
58	冲击钻头	杭昌	8mm	8*150	个	16.00
59	不锈钢软管	舒逸	20cm	防爆型	根	17.00
60	不锈钢软管	恩贝拉	30cm	防爆型	根	19.00
61	不锈钢软管	方威	32*20	防爆型	根	21.00
62	不锈钢下水软管	佳迪	80cm	防爆型	根	42.00
63	生料带	海立	19*15mm	无油型	卷	3.00
64	铜球阀	特力	1.6MPA	4#	个	25.00
65	PVC管帽	伟星	4#	1.0MPA40	个	5.00
66	PVC存水弯	索邦	S	D50	个	5.50
67	PVC弯头	中财	∠45°	GB/T5836.2P VC/U2	个	2.90

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
68	PVC 弯头	中财	∠90°	GB/T5836.2P VC/U3	个	3.80
69	PVC 三通	中财	∅50	GB/T5836.2P VC/U3	个	5.70
70	PVC 直接	中财	∅50	GB/T5836.2P VC/U3	个	5.00
71	PVC 管扣	中财	∅20	GB/T5836.2P VC/K2	只	0.20
72	PPR 内丝直接	皮尔萨	∅25	PPR	只	9.00
73	PPR 外丝弯头	皮尔萨	∅25	PPR	只	9.00
74	PPR 内丝直接	皮尔萨	∅32	PPR	只	14.00
75	PPR 直接	皮尔萨	32#	PPR	只	14.00
76	PPR 内丝弯头	皮尔萨	∅32	PPR	只	18.00
77	PPR 管卡	皮尔萨	3.2cm	PPR	个	2.80
78	PPR 管卡	皮尔萨	2cm	PPR	个	1.80
79	PPR 水管	皮尔萨	∅20	SHPRI	米	17.00
80	PPR 直接	皮尔萨	∅20	PYS	个	9.00
81	PPR 弯头	皮尔萨	∅20	PYS	个	8.00
82	PPR 三通	皮尔萨	∅20	PYS	个	9.00
83	PPR 直接	皮尔萨	∅25	XPDRNP	个	15.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
84	PPR 三通	皮尔萨	∅ 25	XPDRNP	个	18.00
85	铜直接	中财	∅ 25	CXL	只	16.00
86	铜弯头	中财	∅ 20	CXL	只	14.00
87	铜三通	中财	6 寸	铜	只	26.00
88	铜直接	培松	1 寸	3.8*3	个	8.00
89	铜三通	培松	1 寸	T1" F	个	18.00
90	铜外丝直接	培松	4 分	/	个	3.00
91	石膏板	银城	59.5*59.5	绿色环保	块	16.00
92	龙骨	杰科	60.5*60.5	金槽型	根	18.00
93	龙骨架	杰科	3m	金槽型	根	34.00
94	警示胶带	永乐	4.8cm	黑黄	卷	25.00
95	批头	黑人	6.5cm	S2	个	5.00
96	铜球控制器	埃美柯	∅ 20	4 分	个	55.00
97	万能胶	好上好	3L	环保型	桶	60.00
98	透明硅胶	道康宁	300ml	中性硅酮	支	18.00
99	美纹纸	雅萍	宽 2 厘米	/	卷	4.00
100	膨胀螺丝	新证	200g	8#	个	2.00
101	黄油	长青化工	250g	GB7324-94	包	19.00
102	锯条	大炮	300mm	18T	根	0.70

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
103	润滑油	鲁岳	14KG	3#	桶	310.00
104	自攻螺丝	华司大扁头 钻尾	丝 4.2X13 mm	MJL-ZW	盒	32.00
105	电焊条	金桥	Φ3.2*350mm	5KG	(100 根	110.00
106	纱皮	祥麟	230MMX280MM	MODEL	张	2.00
107	膨胀管	海雷	直径 6MM	长 2.8CM	袋	25.00
108	干壁钉	拉法特	3.5mm	高强度型	盒	25.00
109	不锈钢焊条	金桥	2.5*300mm	A102	袋	33.50
110	除锈剂	蒙奇	400ml	Q/SJJH002	瓶	24.00
111	喷漆	保赐利	400ml	BB/T00047	瓶	12.00
112	液位控制器	精士	UOK, 03	/	只	125.00
113	不锈钢螺丝	/	4mm	/	只	0.30
114	金属丝软管	荣图	30	/	根	23.00
115	金属丝软管	荣图	40	/	根	27.00
116	金属丝软管	荣图	50	/	根	37.00
117	金属丝软管	荣图	60	/	根	48.00
118	金属丝软管	荣图	80	/	根	54.00
119	不锈钢插销	硕贝德	4分	/	副	8.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
120	PPR 内丝直接	中财	4 分	/	只	8.00
121	PPR 内丝三通	中财	4 分	/	只	14.00
122	不锈钢外闷头	中财	4 分	V2-150-304	只	5.00
123	不锈钢内闷头	中财	4 分	304	只	6.00
124	石膏板	快云	2.8	/	平方米	17.50
125	管冒	中财	4 分	/	只	1.50
126	滚筒	华盛	5#	/	只	12.00
127	漆刷	长命	5#	/	只	4.30
128	警示胶带	永乐	/	金黄	卷	55.00
129	水不漏	东方雨虹	环保	/	包	25.00
130	锁芯（常）	QUALITY	标 50MM	/	个	55.00
131	矿棉板	阿姆斯壮	60x60	/	块	11.50
132	搭扣	纳多利	2#	/	个	3.00
133	乳胶漆	立邦	20 kg	/	桶	358.00
134	砂纸	飞轮	粗, 细	/	张	2.00
135	美文纸	快云	纸质	/	张	4.00
136	填缝膏	/	20 kg	/	桶	64.00
137	合页	奥胜	7*2.5	/	副	7.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
138	铆钉	宏达	4" * 13	/	盒	31.00
139	铆钉	宏达	5" * 16	/	盒	35.00
140	抽屉锁	小博士	4*4	/	把	6.00
141	柜子插销	小博士	8*1	/	副	9.00
142	漆刷	长命	1#	/	把	2.00
143	常用水龙头	水花	4mm	/	个	25.00
144	麻花钻	/	4mm	/	个	3.50
145	麻花钻	黑人	6MM	/	个	6.00
146	马桶盖	洁康	118	/	个	90.00
147	拖把池下水器	波士洁	BSJ026	/	个	35.00
148	白色粉笔	福牌	1*50 盒	/	箱	105.00
149	束节	中材	D16	/	个	0.50
150	束节	中材	D20	/	个	0.80
151	束节	中材	D25	/	个	0.90
152	束节	中材	D32	/	个	1.20
153	束节	中材	D40	/	个	2.00
154	杯梳	中材	D16	/	个	0.80
155	杯梳	中材	D20	/	个	1.00
156	杯梳	中材	D25	/	个	1.40

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
157	杯梳	中材	D32	/	个	1.60
158	杯梳	中材	D40	/	个	1.80
159	杯梳	中材	D50	/	个	2.40
160	强卡	中材	D16	/	个	1.00
161	强卡	中材	D20	/	个	1.00
162	强卡	中材	D25	/	个	1.20
163	强卡	中材	D32	/	个	1.60
164	强卡	中材	D40	/	个	1.80
165	强卡	中材	D50	/	个	2.50
166	月弯	中材	D32	/	个	3.00
167	月弯	中材	D40	/	个	6.00
168	月弯	中材	D50	/	个	9.00
169	排水管材	中财	D50	/	米	9.20
170	排水管材	中财	D75	/	米	19.50
171	排水管材	中财	D110	/	米	26.50
172	排水管材	中财	D160	/	米	63.00
173	排水管材	中财	D200	/	米	130.00
174	排水立管检查口	中财	50	/	个	8.00
175	排水立管检查口	中财	75	/	个	12.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
176	排水立管检查口	中财	110	/	个	26.00
177	排水立管检查口	中财	160	/	个	55.00
178	排水 45° 弯头	中财	50	/	个	3.00
179	排水 45° 弯头	中财	75	/	个	10.00
180	排水 45° 弯头	中财	110	/	个	14.00
181	排水 45° 弯头	中财	160	/	个	42.00
182	排水 45° 弯头	中财	200	/	个	68.00
183	排水 90° 弯头	中财	50	/	个	4.00
184	排水 90° 弯头	中财	75	/	个	10.00
185	排水 90° 弯头	中财	110	/	个	14.00
186	排水 90° 弯头	中财	160	/	个	56.00
187	排水 90° 弯头	中财	200	/	个	72.00
188	雨水斗（方）	中财	110	/	个	32.00
189	雨水斗（方）	中财	110×75	/	个	32.00
190	雨水斗（直落式）	中财	110	/	个	29.00
191	排水 90° 弯头检查口	中财	50	/	个	8.00
192	排水 90° 弯头检查口	中财	75	/	个	12.00
193	排水 90° 弯头检查口	中财	110	/	个	16.00
194	排水 90° 弯头检查口	中财	160	/	个	51.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
195	正三通（等径）	中财	50	/	个	8.00
196	正三通（等径）	中财	75	/	个	14.00
197	正三通（等径）	中财	110	/	个	29.00
198	正三通（等径）	中财	110（背检）	/	个	29.00
199	正三通（等径）	中财	110（侧检）	/	个	29.00
200	正三通（等径）	中财	160	/	个	75.00
201	正三通（等径）	中财	200	/	个	98.00
202	斜三通（异径）	中财	75×50	/	个	14.00
203	斜三通（异径）	中财	110×50	/	个	28.00
204	斜三通（异径）	中财	110×75	/	个	29.00
205	斜三通（异径）	中财	160×110	/	个	89.00
206	瓶型三通	中财	110×50	/	个	28.00
207	瓶型三通	中财	110×75	/	个	28.00
208	束节	中财	50	/	个	2.00
209	束节	中财	75	/	个	8.00
210	束节	中财	110	/	个	10.00
211	束节	中财	160	/	个	18.00
212	束节	中财	200	/	个	32.00
213	伸缩节	中财	50	/	个	12.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
214	伸缩节	中财	75	/	个	14.00
215	伸缩节	中财	110	/	个	15.00
216	伸缩节	中财	160	/	个	39.00
217	伸缩节	中财	200	/	个	55.00
218	异径接	中财	75×50	/	个	17.00
219	异径接	中财	110×50	/	个	21.00
220	异径接	中财	110×75	/	个	21.00
221	异径接	中财	160×110	/	个	32.00
222	异径接	中财	200×160	/	个	54.00
223	存水弯 (P 弯)	中财	50	/	个	9.00
224	存水弯 (P 弯)	中财	75	/	个	21.00
225	存水弯 (P 弯)	中财	110	/	个	44.00
226	存水弯 (P 弯)	中财	160	/	个	75.00
227	存水弯 (S 弯)	中财	50	/	个	11.00
228	存水弯 (S 弯)	中财	75	/	个	29.00
229	存水弯 (S 弯)	中财	110	/	个	58.00
230	清扫口	中财	50	/	个	8.00
231	清扫口	中财	75	/	个	9.00
232	清扫口	中财	110	/	个	15.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
233	清扫口	中财	160	/	个	36.00
234	吊卡	中财	50	/	个	3.00
235	吊卡	中财	75	/	个	4.50
236	吊卡	中财	110	/	个	7.00
237	吊卡	中财	160	/	个	12.00
238	管卡	中财	50	/	个	2.80
239	管卡	中财	75	/	个	5.00
240	管卡	中财	110	/	个	7.00
241	管卡	中财	160	/	个	9.00
242	管卡	中财	200	/	个	16.00
243	PPR 管	美尔固	20×3.4	/	米	22.00
244	PPR 管	美尔固	25×4.2	/	米	33.00
245	PPR 管	美尔固	32×5.4	/	米	52.00
246	PPR 管	美尔固	40×6.7	/	米	72.00
247	PPR 管	美尔固	50×8.3	/	米	95.00
248	PPR 管	美尔固	60×10.5	/	米	128.00
249	直节 PPR	美尔固	20	/	只	3.50
250	直节 PPR	美尔固	25	/	只	6.00
251	直节 PPR	美尔固	32	/	只	14.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
252	直节 PPR	美尔固	40	/	只	22.00
253	直节 PPR	美尔固	50	/	只	42.00
254	直节 PPR	美尔固	63	/	只	10.40
255	三通 PPR	美尔固	20	/	只	14.00
256	三通 PPR	美尔固	25	/	只	22.00
257	三通 PPR	美尔固	32	/	只	26.00
258	三通 PPR	美尔固	40	/	只	44.00
259	三通 PPR	美尔固	50	/	只	49.00
260	三通 PPR	美尔固	63	/	只	57.00
261	90° 弯头 PPR	美尔固	20	/	只	6.00
262	90° 弯头 PPR	美尔固	25	/	只	9.00
263	90° 弯头 PPR	美尔固	32	/	只	12.00
264	90° 弯头 PPR	美尔固	40	/	只	20.00
265	90° 弯头 PPR	美尔固	50	/	只	36.00
266	90° 弯头 PPR	美尔固	63	/	只	58.00
267	45° 弯头 PPR	美尔固	20	/	只	4.00
268	45° 弯头 PPR	美尔固	25	/	只	7.00
269	45° 弯头 PPR	美尔固	32	/	只	13.00
270	45° 弯头 PPR	美尔固	40	/	只	18.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
271	45° 弯头 PPR	美尔固	50	/	只	33.00
272	45° 弯头 PPR	美尔固	63	/	只	57.00
273	内牙三通 PPR	美尔固	20×½	/	只	28.00
274	内牙三通 PPR	美尔固	25×½	/	只	36.00
275	内牙三通 PPR	美尔固	25×¾	/	只	43.00
276	内牙三通 PPR	美尔固	32×½	/	只	43.00
277	内牙三通 PPR	美尔固	32×¾	/	只	48.00
278	内牙三通 PPR	美尔固	32×1	/	只	76.00
279	内牙三通 PPR	美尔固	40×1	/	只	83.00
280	内牙三通 PPR	美尔固	40×¾	/	只	86.00
281	内牙三通 PPR	美尔固	50×1¼	/	只	98.00
282	内牙三通 PPR	美尔固	60×2	/	只	135.00
283	内牙接头 PPR	美尔固	20×½	/	只	29.00
284	内牙接头 PPR	美尔固	25×½	/	只	38.00
285	内牙接头 PPR	美尔固	25×¾	/	只	43.00
286	内牙接头 PPR	美尔固	32×½	/	只	45.00
287	内牙接头 PPR	美尔固	32×¾	/	只	48.00
288	内牙接头 PPR	美尔固	32×1	/	只	76.00
289	内牙接头 PPR	美尔固	40×1¼	/	只	89.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
290	内牙接头 PPR	美尔固	40×1	/	只	96.00
291	内牙接头 PPR	美尔固	40×¾	/	只	98.00
292	内牙接头 PPR	美尔固	50×1	/	只	145.00
293	内牙接头 PPR	美尔固	50×1½	/	只	155.00
294	内牙接头 PPR	美尔固	63×2	/	只	198.00
295	外牙接头 PPR	美尔固	20×½	/	只	19.00
296	外牙接头 PPR	美尔固	25×½	/	只	35.00
297	外牙接头 PPR	美尔固	25×¾	/	只	42.00
298	外牙接头 PPR	美尔固	32×½	/	只	45.00
299	外牙接头 PPR	美尔固	32×¾	/	只	49.00
300	外牙接头 PPR	美尔固	32×1	/	只	77.00
301	外牙接头 PPR	美尔固	40×1	/	只	81.00
302	外牙接头 PPR	美尔固	40×¾	/	只	96.00
303	外牙接头 PPR	美尔固	50×1	/	只	98.00
304	外牙接头 PPR	美尔固	50×1½	/	只	145.00
305	外牙接头 PPR	美尔固	63×2	/	只	186.00
306	外牙三通	美尔固	20×½	/	只	27.00
307	外牙三通	美尔固	25×½	/	只	39.00
308	外牙弯头	美尔固	20×½	/	只	42.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
309	外牙弯头	美尔固	25×½	/	只	47.00
310	外牙弯头	美尔固	25×¾	/	只	58.00
311	外牙弯头	美尔固	32×¾	/	只	59.00
312	外牙弯头	美尔固	32×1	/	只	62.00
313	外牙弯头	美尔固	40×1¼	/	只	65.00
314	外牙弯头	美尔固	50×1½	/	只	116.00
315	外牙弯头	美尔固	63×2	/	只	165.00
316	内牙弯头 PPR	美尔固	20×½	/	只	28.00
317	内牙弯头 PPR	美尔固	25×½	/	只	36.00
318	内牙弯头 PPR	美尔固	25×¾	/	只	43.00
319	内牙弯头 PPR	美尔固	32×½	/	只	43.00
320	内牙弯头 PPR	美尔固	32×¾	/	只	48.00
321	内牙弯头 PPR	美尔固	32×1	/	只	76.00
322	内牙弯头 PPR	美尔固	40×1¼	/	只	83.00
323	内牙弯头 PPR	美尔固	40×1	/	只	86.00
324	内牙弯头 PPR	美尔固	40×¾	/	只	98.00
325	内牙弯头 PPR	美尔固	50×1½	/	只	135.00
326	内牙弯头 PPR	美尔固	63×2	/	只	180.00
327	截止阀 PPR	美尔固	20	/	只	98.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
328	截止阀 PPR	美尔固	25	/	只	145.00
329	截止阀 PPR	美尔固	32	/	只	186.00
330	截止阀 PPR	美尔固	40	/	只	205.00
331	截止阀 PPR	美尔固	50	/	只	245.00
332	截止阀 PPR	美尔固	63	/	只	285.00
333	全塑活节（冷水）PPR	美尔固	20	/	只	28.00
334	全塑活节（冷水）PPR	美尔固	25	/	只	37.00
335	全塑活节（冷水）PPR	美尔固	32	/	只	43.00
336	全塑活节（冷水）PPR	美尔固	40	/	只	44.00
337	全塑活节（冷水）PPR	美尔固	50	/	只	48.00
338	全塑活节（冷水）PPR	美尔固	63	/	只	77.00
339	全塑球阀（冷水）PPR	美尔固	20	/	只	83.00
340	全塑球阀（冷水）PPR	美尔固	25	/	只	87.00
341	全塑球阀（冷水）PPR	美尔固	32	/	只	98.00
342	全塑球阀（冷水）PPR	美尔固	40	/	只	107.00
343	全塑球阀（冷水）PPR	美尔固	50	/	只	158.00
344	全塑球阀（冷水）PPR	美尔固	63	/	只	189.00
345	金属管卡 PPR	美尔固	20	/	只	4.00
346	金属管卡 PPR	美尔固	25	/	只	5.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
347	金属管卡 PPR	美尔固	32	/	只	5.50
348	金属管卡 PPR	美尔固	40	/	只	6.00
349	金属管卡 PPR	美尔固	50	/	只	8.00
350	金属管卡 PPR	美尔固	63	/	只	10.00
351	双活节铜球阀 PPR	美尔固	20	/	只	25.00
352	双活节铜球阀 PPR	美尔固	25	/	只	34.00
353	双活节铜球阀 PPR	美尔固	32	/	只	55.00
354	双活节铜球阀 PPR	美尔固	40	/	只	65.00
355	双活节铜球阀 PPR	美尔固	50	/	只	89.00
356	双活节铜球阀 PPR	美尔固	63	/	只	98.00
357	含铁法兰 PPR	美尔固	50	/	只	85.00
358	含铁法兰 PPR	美尔固	63	/	只	90.00
359	含铁法兰 PPR	美尔固	75	/	只	120.00
360	伸缩节 PPR	美尔固	20	/	只	14.50
361	伸缩节 PPR	美尔固	25	/	只	16.50
362	伸缩节 PPR	美尔固	32	/	只	20.60
363	伸缩节 PPR	美尔固	40	/	只	25.00
364	伸缩节 PPR	美尔固	50	/	只	32.00
365	内牙弯头（带铜）PVC	中财	20	/	只	5.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
366	内牙弯头（带铜）PVC	中财	25	/	只	8.00
367	内牙弯头（带铜）PVC	中财	32	/	只	11.00
368	劳钢管	/	Φ15	/	米	20.00
369	劳钢管	/	Φ20	/	米	24.00
370	劳钢管	/	Φ25	/	米	26.00
371	劳钢管	/	Φ32	/	米	35.00
372	劳钢管	/	Φ40	/	米	42.00
373	劳钢管	/	Φ50	/	米	53.00
374	法兰闸阀	夏新	Φ50	/	个	180.00
375	法兰闸阀	夏新	Φ65	/	个	240.00
376	法兰闸阀	夏新	Φ80	/	个	287.00
377	法兰闸阀	夏新	Φ100	/	个	320.00
378	法兰闸阀	夏新	Φ150	/	个	590.00
379	法兰止回阀	光进	Φ50	/	个	190.00
380	法兰止回阀	光进	Φ65	/	个	245.00
381	法兰止回阀	光进	Φ80	/	个	310.00
382	法兰止回阀	光进	Φ100	/	个	340.00
383	法兰止回阀	光进	Φ150	/	个	580.00
384	马桶盖	HCG	普通	/	个	95.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
385	马桶盖	HCG	加厚	/	个	135.00
386	折手锁	/	依玛牌	/	把	65.00
387	折手锁	/	德朗牌	/	把	75.00
388	折手锁	/	天宇牌	/	把	88.00
389	内牙弯头（带铜）PVC	中材	20	/	只	5.60
390	内牙弯头（带铜）PVC	中材	25	/	只	8.00
391	内牙弯头（带铜）PVC	中材	32	/	只	11.00
392	玻璃	耀华	3mm	/	平方米	85.00
393	玻璃	/	5mm	/	平方米	115.00
394	铁膨胀	ZHIBO	6mm	/	只	1.50
395	铁膨胀	ZHIBO	8mm	/	只	1.90
396	铁膨胀	ZHIBO	10mm	/	只	2.60
397	铁膨胀	ZHIBO	12mm	/	只	3.20
398	铁膨胀	ZHIBO	14mm	/	只	4.60
399	膨胀管	ZHIBO	8mm	/	只	0.40
400	白水泥	海螺	425	/	包	63.00
401	快干水泥	海螺	25kg	/	包	165.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
402	801 胶水	好易新	20kg	/	桶	198.00
403	乳胶漆	中南	20kg	/	桶	238.00
404	白色广场砖	/	10×10	/	箱	54.00
405	外墙砖	/	5×20	/	箱	79.00
406	墙面砖	/	20×30	/	片	7.20
407	地砖	/	30×30	/	片	8.50
408	地砖	/	50×50	/	片	22.00
409	地砖	/	60×60	/	片	28.00
410	阀门（铜）	杰克龙	Φ 32	/	只	102.00
411	阀门（铜）	杰克龙	Φ 40	/	只	136.00
412	阀门（铜）	杰克龙	Φ 50	/	只	240.00
413	阀门（铜）	杰克龙	Φ 65	/	只	354.00
414	阀门（铁）	厦新	Φ 100	/	只	350.00
415	阀门（铁）	厦新	Φ 150	/	只	520.00
416	阀门（铁）	厦新	Φ 200	/	只	875.00
417	角铁	/	5×5	/	米	19.00
418	角铁	/	4×4	/	米	13.50
419	角铁	/	3×3	/	米	12.00
420	铁快接	/	Φ 15	/	只	41.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
421	铁快接	/	Φ20	/	只	58.00
422	铁快接	/	Φ25	/	只	68.00
423	铁快接	/	Φ32	/	只	82.00
424	铁快接	/	Φ40	/	只	94.00
425	铁快接	/	Φ50	/	只	140.00
426	铁快接	/	Φ65	/	只	217.00
427	铁快接	/	Φ80	/	只	267.00
428	铁快接	/	Φ100	/	只	438.00
429	抢修节	/	Φ50	/	只	70.00
430	抢修节	/	Φ65	/	只	93.00
431	抢修节	/	Φ80	/	只	102.00
432	防锈漆（铁红）	申江	3kg	/	桶	43.00
433	调和漆中灰等）	申江	3kg	/	桶	41.00
434	水表	上水厂	20	/	只	124.00
435	止回阀	光进	50	/	只	145.00
436	止回阀	光进	80	/	只	319.00
437	止回阀	光进	100	/	只	625.00
438	止回阀	光进	150	/	只	940.00
439	铸铁窨井（圆）	/	600	/	套	678.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
440	铸铁窨井(圆)	/	500	/	套	546.00
441	铸铁窨井(圆)	/	700	/	套	920.00
442	铸铁窨井(方)	25t	600	/	套	620.00
443	铸铁窨井(方)	25t	400	/	套	311.00
444	铸铁窨井(方)	45t	700	/	套	960.00
445	水泥窨井铁边(圆)	/	700×700	/	套	296.00
446	水泥窨井铁边(圆)	/	600×600	/	套	234.00
447	水泥窨井铁边(圆)	/	500×500	/	套	195.00
448	水泥窨井铁边(方)	/	600×600	/	套	285.00
449	水泥窨井铁边(方)	/	600×500	/	套	325.00
450	水泥窨井铁边(方)	/	500×500	/	套	300.00
451	水泥窨井铁边(方)	/	500×400	/	套	210.00
452	水泥窨井铁边(方)	/	650×650	/	套	310.00
453	水泥窨井铁边(方)	/	400×300	/	套	155.00
454	水泥窨井(方)	/	650×650	/	套	165.00
455	水泥窨井(方)	/	600×600	/	套	195.00
456	水泥窨井(方)	/	500×500	/	套	195.00
457	污水井	/	500	/	套	248.00
458	复合窨井(圆)	/	600×600	/	套	630.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
459	复合窨井（圆）	/	500×500	/	套	185.00
460	复合窨井（圆）	/	400×400	/	套	376.00
461	复合窨井（方）	/	600×600	/	套	295.00
462	复合窨井（方）	/	500×500	/	套	175.00
463	复合窨井（方）	/	400×400	/	套	160.00
464	波纹管	公元	200	/	米	42.50
465	波纹管	公元	315	/	米	80.00
466	波纹管	公元	160	/	米	26.30
467	波纹管	中财	110	/	米	25.00
468	球墨管	壁厚 6	100	/	6 米	94.00
469	球墨管	/	150	/	6 米	128.00
470	球墨管	/	200	/	6 米	240.00
471	夹芯板	/	5cm	/	平方米	79.00
472	夹芯板	/	7.5cm	/	平方米	95.00
473	多层板	兔宝宝	五厘	/	张	139.00
474	多层板	兔宝宝	九厘	/	张	207.00
475	多层板	兔宝宝	十二厘	/	张	273.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
476	多层板	兔宝宝	三夹板	/	张	89.00
477	石膏板	/	2.4m	/	张	26.00
478	石膏板	/	3m	/	张	35.00
479	细木工板	/	硫胺芯	/	张	192.00
480	细木工板	/	杉木芯	/	张	175.00
481	有机玻璃	/	3cm	/	平方米	79.00
482	插销	硕贝德	不锈钢 8 寸	/	副	21.00
483	合页	吉祥龙	不锈钢 4 寸	/	副	24.00
484	木方	/	4×3	/	根	26.00
485	鹅颈龙头	/	单冷	/	只	38.00
486	面盆龙头	吉思达	单冷	/	只	80.00
487	木门铰链	雷世龙	不锈钢	/	副	16.00
488	不锈钢插销	硕贝德	300cm	/	副	25.00
489	横插销	/	300cm	/	副	26.00
490	镀克拉手	/	6 寸	/	只	4.80
491	抽屉滑槽（滑轮）	/	35cm	/	副	18.00
492	抽屉滑槽（滑轮）	/	40cm	/	副	21.00
493	抽屉滑槽（滑轮）	/	45cm	/	副	24.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
494	抽屉滑槽（滑轮）	/	50cm	/	副	26.00
495	抽屉滑槽（弹珠）	/	35cm	/	副	35.00
496	抽屉滑槽（弹珠）	/	40cm	/	副	40.00
497	抽屉滑槽（弹珠）	/	45cm	/	副	43.00
498	抽屉滑槽（弹珠）	/	50cm	/	副	49.00
499	衣帽钩	/	5 档	/	只	22.00
500	衣帽钩	/	6 档	/	只	26.30
501	衣帽钩	/	7 档	/	只	29.00
502	AB 胶	鹏宇	小	/	合	16.00
503	AB 胶	鹏宇	大	/	合	28.00
504	万能胶	汉高百得	小	/	听	155.00
505	万能胶	汉高百得	大	/	桶	380.00
506	45° 弯头 PVC	中材	25	/	只	3.80
507	45° 弯头 PVC	中材	32	/	只	4.40
508	45° 弯头 PVC	中材	40	/	只	7.00
509	45° 弯头 PVC	中材	50	/	只	9.00
510	45° 弯头 PVC	中材	63	/	只	12.00
511	防霉硅胶	道康宁	300ml	/	支	20.00
512	发泡剂	三棵树	750ml	/	支	25.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格(元)
513	免钉胶	三和	350ml	/	支	15.00
514	除胶剂	三和	300ml	/	瓶	12.00
515	AB 干挂胶	大力士	5kg	/	组	95.00

弱电备品备件参考价格表

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格(元)
1	音频线	秋叶源	100 米	/	卷	400.00
2	VGA 线	绿联	5 米	/	根	55.00
3	VGA 线	绿联	10 米	/	根	100.00
4	VGA 线	绿联	15 米	/	根	180.00
5	HDMI 线(扁)	绿联	5 米	/	根	60.00
10	网线插座	公生	86 型	G07T102	个	23.00
11	拖线板	公生	3m	5 开	个	60.00
13	电池	南浮	5#	LR03-2B	节	2.50
14	电池	南浮	7#	LR03-3B	节	2.50
15	电池	金霸王	7#	5004252	节	2.50
16	电池	白象	1#	/	只	2.50
17	电话线	起帆	四芯	/	米	0.95
18	电脑线	起帆	5 类	/	米	1.75

19	大板门禁开关	西蒙	/	86 型	只	10.00
----	--------	----	---	------	---	-------

保洁备品备件参考价格表

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
1	环卫桶	白云	240L	/	只	260.00
2	毛刷	东海	10 寸	/	把	8.00
3	小毛刷	实达	1 寸	/	把	2.00
4	毛刷	/	5#	/	只	4.00
5	毛刷	/	3#	/	只	3.00
6	铝合金梯子	慧得	1.2m	铝合金	把	200.00
7	杀虫剂	雷达	600mL	无香	瓶	17.00
8	消毒片	申乐	100 片	Q\VCMV2-2014	瓶	9.00
9	消毒粉	申乐	500g	Q\VCMV1-2014	袋	15.00
10	洗手液	蓝月亮	5KG	/	桶	60.00
11	洗手液盒	瑞沃	500ML	/	只	28.00
12	肥皂架	/	小	/	个	30.00
13	肥皂架	/	大	/	个	40.00
14	卷筒纸	唯洁雅	120mm×95mm	VJ03AS1	箱	160.00
15	洗手液	樂宜美	4GAL	RAYMAX	箱	210.00
16	擦手纸	五月花	200 抽×20 包	A181600	箱	125.00

序号	材料名称	参考品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
17	檀香	古城	12 袋×4 单盘	HB62	盒	5.50
18	垃圾袋	/	70x90	黑色	只	0.40
19	白板墨水笔	东洋	100 支	zp-1254	盒	120.00
20	84 消毒液	爱特福牌	1x20 瓶	/	瓶	9.00
21	全能水清洁剂	洁霸牌	1x4 桶	/	桶	120.00
22	帮洁	/	1x20 瓶	清香型	箱	155.00
23	洁瓷精	/	1x50 包	/	箱	85.00
24	洗衣粉	雕牌	1x20 包	/	袋	2.00
25	除胶剂	奥大林	450ml	Q/DTHL	瓶	16.00

## 七、投标报价要求

物业管理服务费用为包干制，包含但不限于开荒费、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环卫桶、毛刷、消毒剂、洗手液、卷筒纸、大小垃圾袋等消耗费用等），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。物业公共区域内单次单项零星维修、维护材料费小于 10000 元的由投标人负责维修维护并承担相应材料费用

## 八、物业管理费付款方式及其他要求

- (1) 物业管理服务费每 3 个月支付一次，考核专用金待考核完成后一次性支付。
- (2) 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。

(3) 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

(4) 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。

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

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

## 九、 其他

投标文件需提供投标人合同签订时间在 2021 年 3 月 1 日至今与本项目类似非住宅物业管理服务业绩、2021 年 3 月 1 日至今与本项目类似的非住宅物业项目物业管理方面获得用户好评评价; ISO9001 质量管理体系认证、ISO45001 职业健康安全体系认证、ISO14001 环境管理体系认证证书、ISO50001 能源管理体系;根据招标总体物业服务需求,自行配备清洁、保养类自动化、智能化设备情况并保证项目期限内该设备专用于该项目;提供物业综合管理服务方案、公共物业巡视、维护保养和(零星)维修管理服务方案、公共区域卫生清洁及垃圾分类管理服务方案、学生公寓服务方案、专项保养及检测服务方案、保洁服务的频次、楼宇巡视服务的频次、备品备件报价方案、应急事件处置方案、节能管理方案、日常培训方案及安

全生产方案等内容。

招标文件

项目编号：FW2024031201

## 第四章 合同条款

# 复旦大学江湾校区新建学生宿舍区物业管理服务合同

合同编号：

## 第一条 本合同当事人

甲方：复旦大学

地址：上海市杨浦区淞沪路 2005 号

乙方：

地址：

根据国家相关法律、法规，在双方自愿、平等、协商一致的基础上，经过公开招标程序，甲方将位于上海市杨浦区淞沪路 2005 号内学生公寓 1-4 号楼的物业委托乙方提供管理服务甲方委托乙方提供相关物业管理服务，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：复旦大学邯郸校区南区物业管理服务
2. 座落位置：上海市杨浦区淞沪路 2005 号内学生公寓 1-4 号楼
3. 服务范围：建筑面积           平方米。

## 第三条 管理服务要求

详见附件：

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

## 第四条 管理期限

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、 按合同约定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、国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，每年物业员工在试用期后流动率不得超过 20%。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，乙方应在 15 分钟之内及时通知甲方。因延迟报告造成甲方损失的，乙方应承担相应赔偿责任。

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

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

9、乙方不得擅自占用、借用、变卖本项目的公共设施、设备（含无主物品）及

维修材料等，不得擅自经营谋利。

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

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

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

13、本合同到期后、交接完毕前，乙方应继续处理物业事务。

## 第六条 考核与奖惩

### 一、考核方式

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

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

### 二、考核专用金：

乙方同意甲方提取约本合同物业管理服务费的10%作为考核专用金，甲方有权根据考核结果决定是否支付本合同考核专用金及支付的金额，同时决定是否签订下一阶段合同、是否提前终止招标期限。

年度考核得分	考核金返还比例
60分以下（不含60分）	不达标，考核专用金全部扣除
60~70分（含60分）	支付70%
70~80分（含70分）	支付80%
80~85分（含80分）	支付90%
85~90分（含85分）	支付95%
90~92分（含90分）	支付98%
92分以上（含92分）	支付100%

### 三、奖惩内容

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

为 10 分。

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

(二) 惩处：根据情节轻重分等级制定处理办法。

第一级：扣分

在考核成绩的基础上，凡出现以下情况，在考核成绩中予以扣分：

(10) 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。

(11) 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。

(12) 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。

(13) 被用户以校长信箱、来电、来人、BBS 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，或考核结果低于 60 分的，甲方有权扣除该项目全部物业考核专用金，且不再签订下一阶段物业合同。

第四级：立即终止物业合同

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人员经济损失，或者出现损害师生、学校、国家利益等行为，甲方有权提前终止合同并保留追究其法律和经济责任的权利。

以上考核与奖惩的方式、办法及内容等，甲方有权根据学校事业发展予以调整。

## 第七条 物业管理服务费用

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

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

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：                    地址：上海市杨浦区邯郸路 220 号

电话：                            传真：

乙方联系人：                    地址：

电话：                            传真：

2. 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。

3. 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）。

4. 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。

5. 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。

6. 本合同书一式捌份，甲方执陆份。乙方执贰份。

7. 本合同书经双方签字盖章后生效。

甲方：复旦大学

乙方：

法定代表人：

法定代表人：

授权代表：

授权代表：

单位公章：

单位公章：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

附件：中标通知书

## 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\_\_\_\_\_元整（CNY\_\_\_\_\_）。

其中：

2024年5月1日至2024年12月31日共计人民币\_\_\_\_\_元整（CNY\_\_\_\_\_）

2025年1月1日至2025年12月31日共计人民币\_\_\_\_\_元整（CNY\_\_\_\_\_）

2026年1月1日至2026年12月31日共计人民币\_\_\_\_\_元整（CNY\_\_\_\_\_）

请你单位在中标通知书发出之日起三十日内与采购单位签订合同。

采购单位：复旦大学

招标代理：上海财瑞建设管理有限公司

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：FW2024031201

## 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
服务说明一览表格式.....	110
技术规格响应/偏离表格式.....	111
商务条款响应/偏离表.....	112
投标保证金银行保函格式.....	113
服务提供者的声明.....	114
针对本项目拟委派人员情况表.....	117
中小企业声明函（服务）.....	119
其他招标文件要求投标文件需提供的内容.....	119

## 投标函格式

致：\_\_\_\_\_（招标人和招标代理机构名称）

根据贵方\_\_\_\_\_（项目名称、项目编号）的招标公告及招标文件，  
（姓名和职务）被正式授权代表投标人\_\_\_\_\_（投标人、地址），向贵方在提交响应文件。

据此函，投标人兹宣布同意如下：

- （1） 我方按招标文件的规定提交的投标人报价。
- （2） 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。
- （3） 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。
- （4） 我方同意在招标文件所述的开标日期起遵循本招标文件的承诺，并在“供应商须知”规定的响应有效期届满之前对我方均具有约束力，而且有可能成交。
- （5） 我方承诺满足招标文件“供应商须知”中对合格供应商的要求。
- （6） 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。
- （7） 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。
- （8） 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。
- （9） 我方完全接受本次招标通过网上进行的方式，并对此网上进行的招标活动的合理性、合法性无异议。我方承诺投标数据的应答截止时间以复旦大学采购与招标管理系统服务器时间为准，一切因网络通讯或我方操作失误造成的应答数据错误或缺失都与贵方及复旦大学采购与招标管理系统无关，我方愿承担因此出现的任何风险和责任。

与本投标有关的正式通讯地址为：

地址：\_\_\_\_\_

电话、传真：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

银行账号：\_\_\_\_\_

投标人代表签名：\_\_\_\_\_

投标人名称（公章）： \_\_\_\_\_

日期： \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 投标报价汇总表

项目名称	供应商	服务期限（月）	2024年度报价（元）	2025年度报价（元）	2026年度报价（元）	三年合计报价（元）	其它关键信息	备注

注：

1. 投标人在每条预算编号项下的投标报价均不得超过对应的预算金额或最高限价。若投标人的任意一条预算编号项下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该包件的投标文件做否决处理。

2. 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。

3. 本表内的“服务期限（月）”的定义以招标文件的表述为准（对于货物采购项目一般应理解为招标文件定义的交货期；对于设备供货加安装类项目一般应理解为供货、安装、调试完毕，具备验收条件的完工期；对于服务类项目一般应理解为招标文件定义的完成期）。

投标人授权代表签字：\_\_\_\_\_

公章：\_\_\_\_\_

# 报价分类明细

## \_\_\_\_年度分项报价表

项目名称:

招标编号:

序号	分类名称	报价费用	备注
1			详见明细 ( )
2			详见明细 ( )
3			详见明细 ( )
4			详见明细 ( )
5			详见明细 ( )
6			详见明细 ( )
7			详见明细 ( )
报价合计			

说明:

(1) 所有价格均系用人民币表示, 单位为元。

(2) 投标人应根据分类报价费用情况编制明细费用表并随本表一起提供。

(3) 分项目明细报价合计应与投标报价汇总表中本年度报价相等, 需列明 2024 年度、2025 年度、2026 年度分项报价表。

投标人授权代表签字: \_\_\_\_\_

公章: \_\_\_\_\_

## 年度楼宇分项报价表

序号	楼宇名称	服务内容	报价
1	1号楼		
2	2号楼		
3	3号楼		
4	4号楼		
5			
6			
7			
8			
<b>总价</b>			

注：

1. 投标人应按年度分别提供分项报价表，所填写的任一报价项的报价均应包括符合招标文件要求的与该报价项相关的所有费用。
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. 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本年度报价相等，需列明 2024 年度、2025 年度、2026 年度分项报价表。

投标人授权代表签字：\_\_\_\_\_ 投标人公章：\_\_\_\_\_









## 投标保证金银行保函格式

(若报价保证金采用电汇、支票等其他形式提供，则无需填写本格式)

致：\_\_\_\_\_ (招标代理机构名称)

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

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

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

## 服务提供者的声明

### 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) 所属行业: \_\_\_\_\_
- (5) 企业性质: \_\_\_\_\_
- (6) 从业人员人数: \_\_\_\_\_
- (7) 营业收入: \_\_\_\_\_
- (8) 资产总额: \_\_\_\_\_
- (9) 近期资产负债表(到\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止)
- (a) 固定资产: \_\_\_\_\_
- (b) 流动资金: \_\_\_\_\_
- (c) 长期负债: \_\_\_\_\_
- (d) 短期负债: \_\_\_\_\_

### 服务提供者提供此类服务的历史(年数)

#### 近三年该服务提供给境内、外主要客户的名称地址

名称和地址	销售项目
_____	_____
_____	_____

#### 近三年的年营业额

年份	总额
_____	_____
_____	_____

#### 有关开户银行的名称和地址

银行名称	地址
_____	_____

#### 其他情况

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

方要求出示有关证明文件。

日期：\_\_\_\_\_

服务提供者名称：\_\_\_\_\_

授权代表签字：\_\_\_\_\_

授权代表的职务：\_\_\_\_\_

电话号码：\_\_\_\_\_

传真号码：\_\_\_\_\_

电子信箱：\_\_\_\_\_

公章：\_\_\_\_\_

## 项目经理情况表

项目名称:

招标编号:

姓名		出生年月		文化程度		毕业时间	
毕业院校和专业		从事物业管理服务工作年限				联系方式	
职业资格		技术职称				聘任时间	
<p>主要工作经验、相关培训经历，获得过行业奖项：</p> <p>主要管理服务项目：</p> <p>主要工作特点：</p> <p>主要工作业绩：</p> <p>胜任本项目经理的理由：</p> <p>本项目经理管理思路和工作安排：</p> <p>本项目经理每周现场工作时间：</p>							
<p>更换项目经理的方案</p>							
<p>更换项目经理的前提和客观原因：</p> <p>更换项目经理的原则：</p> <p>替代项目经理应达到的能力和资格：</p>							

注：提供学历证明、相关资质证书、近 3 个月在本单位的社保缴费证明、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 质量管理体系进行管理的经历；担任过总建筑面积不小于本项目规模的非住宅物业的主管、经理或项目负责人，有同类型物业管理 3 年以上的工作经验，有相关培训经历，获得过行业奖项的证明材料。

## 物业服务岗位人员配置响应表

项目名称：

招标编号：

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

投标人授权代表签字：\_\_\_\_\_ 公章：\_\_\_\_\_

## 针对本项目拟委派人员情况表

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


附：相关证书、相关工作履历、保洁领班、巡视领班、工程主管提供近 3 个月在本单位的社保缴费证明和其他相关证明材料。

投标人授权代表签字：\_\_\_\_\_ 公章：\_\_\_\_\_

## 中小企业声明函（服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接）。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（物业管理）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员\_\_\_\_\_人，营业收入为\_\_\_\_\_万元，资产总额为\_\_\_\_\_万元<sup>1</sup>，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（物业管理）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员\_\_\_\_\_人，营业收入为\_\_\_\_\_万元，资产总额\_\_\_\_\_万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）

日期：

\_\_\_\_\_  
从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

## 其他招标文件要求投标文件需提供的内容

（格式自拟）

招标文件

项目编号：FW2024031201

## 第六章 资格证明文件格式

## 分目录

营业执照（或事业单位、社会团体相关证书） .....	122
保证金递交凭证.....	122
法定代表人授权书.....	122
财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函.....	123
信用查询记录的相关材料.....	124
参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明.....	125
不存在与参加本项目的其它供应商单位负责人为同一人.....	126
或者存在直接控股、管理关系承诺.....	126
具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明.....	127
无违法记录声明函.....	127
法人出具的承诺函.....	128
其它.....	129

## 营业执照（或事业单位、社会团体相关证书）

（彩色扫描件加盖公章）

## 保证金递交凭证

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

## 法定代表人授权书

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

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

本授权书于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日签字生效，有效期为\_\_\_\_\_天。  
特此声明。

附：被授权人身份证复印件。

授权代表签字或盖章：\_\_\_\_\_

代理人（被授权人）签字或盖章：\_\_\_\_\_

见证人签字或盖章：\_\_\_\_\_

单位名称：\_\_\_\_\_

单位公章：\_\_\_\_\_

## 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

我方(供应商名称)符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款第(二)项、第(四)项规定条件,具体包括:

1. 具有健全的财务会计制度;
2. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

特此声明。

我方对上述声明的真实性负责。如有虚假,将依法承担相应责任。

供应商名称(公章)

日期:

## 信用查询记录的相关材料

(彩色扫描件或网页截图加盖公章)

- 1 近三年未被国家财政部指定的“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）、中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://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：重大违法记录是指供应商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。）

供应商在参加政府采购活动前 3 年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

不存在与参加本项目的其它供应商单位负责人为同一人

或者存在直接控股、管理关系承诺

致：\_\_\_\_\_（招标人）

我公司承诺在参加本项目采购活动中不存在与参加本项目的其它供应商单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系。本公司对上述承诺的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

特此承诺。

投标人授权代表签字：\_\_\_\_\_

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，须在投标或响应文件中提供本承诺函的原件或复印件，否则将判定该分支机构的资格不符合本项目合格供应商的资格要求）

敬启者：

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

本承诺函的有效期为：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日。

法人名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

法人的法定代表人或单位负责人签名：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

## 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、投标文件要求的承诺函)

### 与评标有关的投标文件主要内容索引表

项目名称:

序号	响应项目	主要内容概述	详细内容所在投标文件页次	备注

说明：上述具体内容要求可以参照本项目评标方法与程序及评分细则。

### ★项响应索引表

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

投标人授权代表签字：\_\_\_\_\_ 公章：\_\_\_\_\_

招标文件

项目编号：FW2024031201

## 第七章 评标办法

## 1 基本情况

1.1 本项目评标以《中华人民共和国政府采购法》等相关文件的规定，以及本评标办法为主要依据，由评标委员会对各投标文件进行综合评定。评标将严格遵守客观、公正、审慎的原则。

1.2 本项目具体评标事务由评标委员会负责，评标委员会由7人单数组成。评审专家按照相关规定从政府采购评审专家库中随机抽取评审专家。

## 2 评标细则

2.1 本项目采用综合评分法进行评标。

### 2.2 评标步骤

本次招标的评标工作将按下列步骤进行：

- (1) 符合性审查；
- (2) 详细评审；
- (3) 排序并推荐中标候选人。

## 3 符合性审查

3.1 评标委员会首先将审核投标报价，投标报价的错误修正方法如下：

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

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

3.3 评标委员会将依据法律法规和招标文件的规定对投标文件进行符合性审查，凡投标人的投标文件中存有下列情况之一的，将对其投标文件作否决处理：

- (1) **投标人有涉嫌串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为的，包括：**  
投标人、投标货物制造商或投标文件存在下列任一情况，其投标将被否决：
  - (a) 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
  - (b) 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
  - (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) 不同投标人投标文件所记录的硬件信息如网卡(MAC)地址或硬盘序列号等信息相同；
  - (j) 投标文件的编制、加密、提交等信息雷同，经评审委员会认定涉嫌串通投标的

(k) 法律、法规或规章明确规定的其他将导致投标文件被否决的情况。

(2) 投标文件不满足招标文件技术规格中加注“★”号的技术要求；

(3) 有关法律、法规或规章和招标文件明确规定的其他将导致投标文件被否决的情况。

3.4 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。

#### 4 详细评审

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

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

表 1 各评标要素的评审要素、满分分值及主要评审内容一览表

序号	评分项目		满分	评分办法
1	价格部分	价格	30	以进入详细评审的各投标人的评标价（三年合计价格）的最低价为评标基准价，其价格分为满分 30 分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算： $价格得分 = (评标基准价 / 评标价或评审价) \times 30\% \times 100$
2	商务部分	相关业绩	5	根据投标人提供 2021 年 3 月 1 日至今与本项目类似非住宅物业管理服务业绩（时间以合同签订日期为准，是否属于有效的类似项目业绩由评审委员会认定），每提供 1 个有效业绩得 1 分，最高得 5 分。需提供类似项目业绩的合同扫描件，扫描件中需体现合同的签约主体、项目名称、合同总金额、项目签定盖章页。资料内容模糊无法辨认的则不予认定，未提供则不得分。
3			根据 2021 年 3 月 1 日至今投标人与本项目类似非住宅物业项目物业管理方面获得用户好评评价（锦旗、感谢信等），提供相应证明材料（加盖用户方公章），每有一项得 0.5 分，最多得 2 分。	
4		企业综合能力	3	根据投标人提供有效期内的 ISO9001 质量管理体系认证证书、ISO45001 职业健康安全体系认证证书、ISO14001 环境管理体系认证证书、ISO50001 能源管理体系四项体系认证。每提供 1 份得 1 分，最多得 3 分，未提供不得分。
			3	投标人根据招标总体物业服务需求，自行配备清洁、保养类自动化、智能化设备（需提供：1、设备采购及相应售后服务保障等证明材料；2、承诺项

				目期限内该设备专用于该项目的承诺函），每配备 1 项的 1 分，最多得 3 分，未提供资料或提供资料不全该项设备不得分。
5	技术部分	项目 岗位 人员 配备 情况	3	项目经理完全满足招标要求：大专及以上学历。熟悉物业管理服务专业知识及相关的法律法规，具有运行 ISO9000 质量管理体系进行管理的经历。 有非住宅物业管理 3 年以上的工作经验，有相关培训经历，获得过行业奖项，材料提供完整的得 3 分；否则不得分。（需提供学历及相关证明材料，并提供近 3 个月在本单位的社保缴费证明，否则不得分）
			3	项目经理具有物业服务经验，担任过总建筑面积不小于本项目规模的非住宅物业的主管、经理或项目负责人，案例要求同时满足下面两个条件： 1、总建筑面积不小于本项目规模的非住宅物业的物业管理类案例； 2、合同服务内容至少包含物业综合管理服务、公共物业巡视、维护保养和（零星）维修管理服务、公共区域卫生清洁及垃圾分类管理服务、学生公寓服务、专项保养及检测等五项内容中的四项（名称可以不一致，涵盖内容、意思一致即可）。 每有 1 项得 1 分，最多得 3 分，未提供资料或提供资料不全该项服务经验不得分。（如涉及考察人员工作经验，要求提供项目合同关键信息作为得分依据，通过合同关键信息无法判断是否得分的，还须同时提供合同甲方出具的证明文件。）
			3	保洁领班、巡视领班、工程主管学历满足招标文件要求：1、工程主管：具有大专以上学历毕业证书；2、巡视领班：具有职校或中专以上毕业证书；3、保洁领班：具有职校或中专以上毕业证书。 材料提供完整的得 3 分；否则不得分。（需提供学历及相关证明材料，并提供近 3 个月在本单位的社保缴费证明，否则不得分）
			3	投标人根据物业管理的范围、内容和标准要求，确定配置人员的服务区域和岗位并进行排班。物业服务人员合理排班，优于招标要求得 3 分，满足得 2 分，不满足不得分
			3	投标人根据采购服务需求提供合理的人员岗位职责、任职条件及培训流程并提供拟实施的人事管理及通报制度。 方案中体现各岗位考核标准、监督机制及淘汰办法得 3 分；方案中体现各岗位考核标准、监督机制及淘汰办法其中两项得 2 分； 方案中体现各岗位考核标准、监督机制及淘汰办法任意一项得 1 分； 未提供，得 0 分。

6	服务方案	3	<p>根据投标人的物业综合管理服务进行评分</p> <p>有日常管理、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；</p> <p>以上方案存在一至两项缺漏或不符合招标要求的，得 2 分；</p> <p>以上方案存在三至四项缺漏或不符合招标要求的，得 1 分；</p> <p>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>
		3	<p>根据投标人的公共物业巡视、维护保养和（零星）维修管理服务方案进行评分</p> <p>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且针对性强的得 3 分；</p> <p>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，个别内容表述不完整，但基本可以按招标需求完成工作，得 2 分；</p> <p>对日常维护、保养、维修、管理范围、校区防汛防台相关方案描述有较多缺漏、针对性不足，得 1 分；</p> <p>未提供，得 0 分。</p>
		3	<p>根据投标人的日常维修材料管理方案进行打分，包括但不限于维修服务质量保障及监督措施、维修材料审批及管理流程、针对各项响应时间要求的措施（如建立工程维修物料仓库等）</p> <p>提供详细方案，根据不同维修任务特点给出具体响应方案，完全符合项目特点、表述清晰且完整，得 3 分；</p> <p>基本符合项目需求，个别内容表述不完整，但基本可以按招标需求完成工作，得 2 分；</p> <p>服务方案服务范围、标准表述存在较大缺漏、针对性不足，对服务质量可能产生影响的，得 1 分；未提供，得 0 分。</p>
		3	<p>根据投标人的室内外公共区域卫生清洁及垃圾分类管理服务方案进行评分</p> <p>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；</p> <p>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，个别内容表述不完整，但基本可以按招标需求完成工作，得 2 分；</p> <p>服务方案服务范围、标准表述存在较大缺漏、针对性不足，对服务质量可能产生影响的，得 1 分；</p> <p>未提供，得 0 分。</p>

		3	<p>根据投标人的学生公寓服务方案进行评分</p> <p>学生公寓服务有明确的工作计划，完全满足招标需求，符合项目特点、表述清晰且完整，得 3 分；</p> <p>方案存在瑕疵，但基本可以按招标需求完成工作，得 2 分；</p> <p>方案存在较大纰漏，对服务质量可能产生影响的，得 1 分；</p> <p>未提供，得 0 分。</p>
		3	<p>根据投标人的专项保养及检测服务方案进行评分</p> <p>根据招标需求的服务内容提供相应符合要求的保养及检测方案，符合项目特点、表述清晰且完整，得 3 分；</p> <p>方案存在瑕疵，但整体基本可以按招标需求完成工作，得 2 分；</p> <p>方案存在较大纰漏，对保养及检测可能产生影响的，得 1 分；</p> <p>未提供，得 0 分。</p>
		3	<p>根据投标人是否按“物业管理服务的标准要求-保洁频次及要求”，合理设置保洁服务的频次进行评分</p> <p>是的，得 3 分；</p> <p>不符合招标要求或未提供的，得 0 分。</p>
		3	<p>根据投标人是否按“物业管理服务的标准要求-楼宇巡视标准及要求”，合理设置巡视服务的频次进行评分，白天巡视不少于两次，夜间巡视不少于一次。</p> <p>优于基本巡视频率的，得 3 分；</p> <p>满足招标要求的，得 2 分；</p> <p>不符合招标要求或未提供的，得 0 分。</p>
		3	<p>根据投标人对备品备件报价方案进行评分</p> <p>若全部报价均未超过招标文件提供的参考价格、品质和性能上优于或相当于参考品牌的则得 3 分；否则得 0 分。</p>
		3	<p>根据投标人针对采购需求“四、设施设备管理要求”，对相关高校物业管理服务工作中可能发生的各类典型或常见质量问题是否提供合理的设施设备配置方案，且深入的认识与分析。科学性、合理性强，符合项目特点、表述清晰且完整，得 3 分；基本满足需求，针对性不足，个别内容表述不完整，得 2 分；科学性、合理性差，内容有较多缺漏，得 1 分；未提供，得 0 分。</p>

7	应急事件处置及节能管理	3	根据投标人的应急事件处置方案进行评分 方案科学性、合理性强，符合项目特点、表述清晰且完整，得3分； 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； 方案科学性、合理性差，内容有较多缺漏，得1分； 未提供，得0分。
		3	根据投标人的节能管理方案进行评分 方案科学性、合理性强，符合项目特点、表述清晰且完整，得3分； 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； 方案科学性、合理性差，内容有较多缺漏，得1分； 未提供，得0分。
8	日常培训方案	3	根据投标人的日常培训方案进行评分 具有完善的培训体系、明确的岗前、岗中培训方案，表述清晰且完整，得3分； 方案存在瑕疵，但基本可以满足招标需求完成工作，得2分； 方案存在较大纰漏，对服务质量可能产生影响的，得1分； 未提供，得0分。
9	安全生产方案	3	根据投标人的安全生产方案进行评分 安全生产方案有明确的工作计划，完全满足招标需求，符合项目特点、表述清晰且完整，得3分； 方案存在瑕疵，但基本可以按招标需求完成工作，得2分； 方案存在较大纰漏，对服务质量可能产生影响的，得1分； 未提供，得0分。

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 推荐中标人

5.1 评标委员会根据各投标人最终得分的排序，向招标人推荐前三名投标人作为本次招标的中标候选人。

5.2 若投标人最终得分相同，则根据投标人须知第 27.3 条规则排序；若排序仍相同，则按投标价由低到高顺序排序；若排序仍相同，按除评标价以外满分分值最大的评标要素的得分（若满分分值同时达到最大，则以序号较小的评标要素为准）由高到低顺序排序；若排序仍相同，则由评标委员会根据项目实际情况以利于采购资金使用效益的原则择优排序。

5.3 招标人将确定**排名第一**的中标候选人为本次招标的中标人。如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。

## 附：关于印发中小企业划型标准规定的通知

工信部联企业〔2011〕300号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构及有关单位：

为贯彻落实《中华人民共和国中小企业促进法》和《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》（国发〔2009〕36号），工业和信息化部、国家统计局、发展改革委、财政部研究制定了《中小企业划型标准规定》。经国务院同意，现印发给你们，请遵照执行。

工业和信息化部 国家统计局  
国家发展和改革委员会 财政部

二〇一一年六月十八日

### 中小企业划型标准规定

一、根据《中华人民共和国中小企业促进法》和《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》（国发〔2009〕36号），制定本规定。

二、中小企业划分为中型、小型、微型三种类型，具体标准根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标，结合行业特点制定。

三、本规定适用的行业包括：农、林、牧、渔业，工业（包括采矿业，制造业，电力、热力、燃气及水生产和供应业），建筑业，批发业，零售业，交通运输业（不含铁路运输业），仓储业，邮政业，住宿业，餐饮业，信息传输业（包括电信、互联网和相关服务），软件和信息技术服务业，房地产开发经营，物业管理，租赁和商务服务业，其他未列明行业（包括科学研究和技术服务业，水利、环境和公共设施管理业，居民服务、修理和其他服务业，社会工作，文化、体育和娱乐业等）。

四、各行业划型标准为：

（一）农、林、牧、渔业。营业收入20000万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入500万元及以上的为中型企业，营业收入50万元及以上的为小型企业，营业收入50万元以下的为微型企业。

（二）工业。从业人员1000人以下或营业收入40000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员300人及以上，且营业收入2000万元及以上的为中型企业；从业人员20人及

以上，且营业收入 300 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 300 万元以下的为微型企业。

（三）建筑业。营业收入 80000 万元以下或资产总额 80000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 6000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 300 万元及以上，且资产总额 300 万元及以上的为小型企业；营业收入 300 万元以下或资产总额 300 万元以下的为微型企业。

（四）批发业。从业人员 200 人以下或营业收入 40000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 20 人及以上，且营业收入 5000 万元及以上的为中型企业；从业人员 5 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为小型企业；从业人员 5 人以下或营业收入 1000 万元以下的为微型企业。

（五）零售业。从业人员 300 人以下或营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 50 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（六）交通运输业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 3000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 200 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 200 万元以下的为微型企业。

（七）仓储业。从业人员 200 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（八）邮政业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（九）住宿业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元

以下的为微型企业。

（十）餐饮业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十一）信息传输业。从业人员 2000 人以下或营业收入 100000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十二）软件和信息技术服务业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 50 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 50 万元以下的为微型企业。

（十三）房地产开发经营。营业收入 200000 万元以下或资产总额 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 1000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 100 万元及以上，且资产总额 2000 万元及以上的为小型企业；营业收入 100 万元以下或资产总额 2000 万元以下的为微型企业。

（十四）物业管理。从业人员 1000 人以下或营业收入 5000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 100 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为小型企业；从业人员 100 人以下或营业收入 500 万元以下的为微型企业。

（十五）租赁和商务服务业。从业人员 300 人以下或资产总额 120000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且资产总额 8000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且资产总额 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或资产总额 100 万元以下的为微型企业。

（十六）其他未列明行业。从业人员 300 人以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下的为微型企业。

五、企业类型的划分以统计部门的统计数据为依据。

六、本规定适用于在中华人民共和国境内依法设立的各种所有制和各种组织形式的企业。个体工商户和本规定以外的行业，参照本规定进行划型。

七、本规定的中型企业标准上限即为大型企业标准的下限，国家统计部门据此制定大中小微型企业的统计分类。国务院有关部门据此进行相关数据分析，不得制定与本规定不一致的企业划型标准。

八、本规定由工业和信息化部、国家统计局会同有关部门根据《国民经济行业分类》修订情况和企业发展变化情况适时修订。

九、本规定由工业和信息化部、国家统计局会同有关部门负责解释。

十、本规定自发布之日起执行，原国家经贸委、原国家计委、财政部和国家统计局 2003 年颁布的《中小企业标准暂行规定》同时废止。

### 附：政府采购主要政策：

根据政府采购法，政府采购应当有助于实现国家的经济和社会发展政策目标，包括保护环境，扶持不发达地区和少数民族地区，促进中小企业发展等。对列入财政部、国家发展改革委发布的“节能产品政府采购清单”且属于应当强制采购的节能（包括节水）产品，按照规定实行强制采购。对于列入财政部、国家发展改革委发布的“节能产品政府采购清单”的非强制采购节能产品；列入财政部、环保总局发布的“环境标志产品政府采购清单”的环境标志产品；对于参与投标的中小企业以及经县级以上人民政府民政部门认定、获得福利企业证书的企业，按照国家和上海市的有关政策规定，评标时在同等条件下享受优先待遇，实行优先采购。支持脱贫攻坚和优先采购肉菜中药材等可追溯产品等政策。

上述“节能产品政府采购清单”“环境标志产品政府采购清单”，在采购公告发布前已经过期的以及尚在公示期的均不得作为评标时的依据。

如果有国家或者上海市规定政府采购应当强制采购或优先采购的其他产品和服务，按照其规定实行强制采购或优先采购。

政府采购对于非专门面向中小企业采购，对小型和微型企业投标人产品的价格给予10%的扣除，用扣除后的价格参与评审，中小企业投标应提供《中小企业声明函》。

在政府采购活动中，监狱企业和残疾人福利性单位视同小型、微型企业，监狱企业应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件，残疾人福利性单位应当提供《残疾人福利性单位声明函》。