

# 北京市西城区政府采购项目 公开招标文件

项目名称：人力社保局物业服务采购项目

采购编号：XCGK-2025-030

采 购 人：北京市西城区人力资源和社会保障局

采购代理机构：北京市西城区政府采购中心

二〇二五年十一月

目 录

第一章 投标邀请..... 2

第二章 投标人须知..... 7

第三章 资格审查..... 25

第四章 评标程序、评标方法和评标标准 ..... 31

第五章 采购需求..... 44

第六章 拟签订的合同文本..... 91

第七章 投标文件格式..... 115

注：招标文件条款中以“■”形式标记的内容适用于本项目，以“□”形式标记的内容不适用于本项目。

# 第一章 投标邀请

## 一、项目基本情况

- 1.采购编号： XCGK-2025-030
- 2.项目名称： 人力社保局物业服务采购项目
- 3.项目预算金额： 355.80912 万元、项目最高限价（如有）： 355.80912 万元
- 4.采购需求：

| 包号 | 标的名称                  | 采购包预算金<br>额<br>(万元) | 数量 | 简要技术需求或服务要求 |
|----|-----------------------|---------------------|----|-------------|
| 01 | 人力社保局<br>物业服务采<br>购项目 | 355.80912           | 1  | 详见第五章采购需求   |

- 5.合同履行期限：按招标文件要求。
- 6.本项目是否接受联合体投标：☐是 ☒ 否。

## 二、申请人的资格要求（须同时满足）

- 1.满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；
- 2.落实政府采购政策需满足的资格要求：

### 2.1 中小企业政策

☐ 本项目不专门面向中小企业预留采购份额。

☒ 本项目专门面向 ☒ 中小 ☐ 小微企业 采购。即：提供的货物全部由符合政策要求的中小/小微企业制造、服务全部由符合政策要求的中小/小微企业承接。

☒ 本项目预留部分采购项目预算专门面向中小企业采购。对于预留份额，提供的

货物由符合政策要求的中小企业制造、服务由符合政策要求的中小企业承接。预留份额通过以下措施进行：本项目整体预留中小企业份额 100%。

2.2 其它落实政府采购政策的资格要求（如有）：\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

3.本项目的特定资格要求：

3.1 本项目是否属于政府购买服务：

☒否

☐是，公益一类事业单位、使用事业编制且由财政拨款保障的群团组织，不得作为承接主体；

3.2 其他特定资格要求：无

### 三、获取招标文件

1.时间：2025 年 11 月 4 日至 2025 年 11 月 10 日，每天上午 00:00 至 12:00，下午 12:00 至 24:00（北京时间，法定节假日除外）。

2.地点：北京市政府采购电子交易平台

3.方式：供应商使用 CA 数字证书或电子营业执照登录北京市政府采购电子交易平台（<http://zbcg-bjzc.zhongcy.com/bjczj-portal-site/index.html#/home>）获取电子版招标文件。

4.售价：0 元。

### 四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

投标截止时间、开标时间：2025 年 11 月 26 日 9 点 00 分（北京时间）。

地点：北京市政府采购电子交易平台（<http://zbcg-bjzc.zhongcy.com/bjczj-portal-site/index.html#/home>）。

解密时限：解密时限为北京市政府采购电子交易平台开启投标人自行解密功能后 30 分钟。

注意事项：本项目采用远程电子开标方式，由投标人自行对电子投标文件进行解密，不接受纸质文件，无须投标人到达现场。为保证开标解密顺利进行，请投标人务必远程参加并保持联系人电话畅通，同时确保使用制作上传本项目电子投标文件的计算机设备及自身 CA 数字证书或电子营业执照登录北京市政府采购电子交易平台自行进行解密操作。

(1) 未在电子投标截止时间前按程序上传电子投标文件的投标无效。

(2) 为保证开标解密环节联系方式畅通，**下载招标文件及上传电子投标文件时联系电话请留本地号码。**请投标人将项目联系人姓名和联系方式发送至指定邮箱 Xchcgzx@126.com。

邮件题目为：采购编号+开标解密联系人

邮件内容为：采购编号+项目名称+公司名称+公司统一社会信用代码号+联系人姓名+手机号码

## 五、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

## 六、其他补充事宜

1. 本项目需要落实的政府采购政策：如涉及的详见招标文件各章对应条款要求。

2. 本项目采用全流程电子化采购方式，请供应商认真学习北京市政府采购电子交易平台发布的相关操作手册（供应商可在交易平台下载相关手册），办理 CA 数字证书或电子营业执照、进行北京市政府采购电子交易平台注册绑定，并认真核实 CA 数字证书或电子营业执照情况确认是否符合本项目电子化采购流程要求。

CA 数字证书服务热线 010-58511086

电子营业执照服务热线 400-699-7000

技术支持服务热线 010-86483801

## 2.1 办理 CA 数字证书或电子营业执照

供应商登录北京市政府采购电子交易平台查阅“用户指南”——“操作指南”——“市场主体 CA 办理操作流程指引”/“电子营业执照使用指南”，按照程序要求办理。

## 2.2 注册

供应商登录北京市政府采购电子交易平台“用户指南”——“操作指南”——“市场主体注册入库操作流程指引”进行自助注册绑定。

## 2.3 驱动、客户端下载

供应商登录北京市政府采购电子交易平台“用户指南”——“工具下载”——“招标采购系统文件驱动安装包”下载相关驱动。

供应商登录北京市政府采购电子交易平台“用户指南”——“工具下载”——“投标文件编制工具”下载相关客户端。

## 2.4 获取电子招标文件

供应商使用 CA 数字证书或电子营业执照登录北京市政府采购电子交易平台获取电子招标文件。

供应商如计划参与多个采购包的投标，应在登录北京市政府采购电子交易平台后，在【我的项目】栏目依次选择对应采购包，进入项目工作台招标/采购文件环节分别按采购包下载招标文件电子版。未在规定时间内按上述操作获取文件的采购包，供应商无法提交相应包的电子投标文件。

## 2.5 编制电子投标文件

供应商应使用电子投标客户端编制电子投标文件并进行线上投标，供应商电子投标文件需要加密并加盖电子签章，如无法按照要求在电子投标文件中加盖电子签章和加密，请及时通过技术支持服务热线联系技术人员。

## 2.6 提交电子投标文件

供应商应于投标截止时间前在北京市政府采购电子交易平台提交电子投标文件，上传电子投标文件过程中请保持与互联网的连接畅通。供应商上传电子投标文件时，请设置超链接确保投标文件目录可跳转至对应的相关资料文件，便于审查评审。

## 2.7 电子开标

供应商在开标地点使用 CA 数字证书或电子营业执照登录北京市政府采购电子交易平台进行电子开标。

## 七、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。

### 1.采购人信息

名 称： 北京市西城区人力资源和社会保障局

地 址： 北京市西城区西直门南小街 20 号

联系方式： 010-66205366

### 2.采购代理机构信息

名 称： 北京市西城区政府采购中心

地 址： 北京市西城区广安门南街 2 号

联系方式： 010-82141215

### 3.项目联系方式

项目联系人： 刘沛 刘艳明

电 话： 010-82141215

## 第二章 投标人须知

### 投标人须知资料表

本表是对投标人须知的具体补充和修改，如有矛盾，均以本资料表为准。标记“☑”的选项意为适用于本项目，标记“□”的选项意为不适用于本项目。

| 条款号 | 条目     | 内容                                                                                                                                                            |
|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.2 | 项目属性   | 项目属性：<br><input checked="" type="checkbox"/> 服务<br><input type="checkbox"/> 货物                                                                                |
| 2.3 | 科研仪器设备 | 是否属于科研仪器设备采购项目：<br><input type="checkbox"/> 是<br><input checked="" type="checkbox"/> 否                                                                        |
| 2.4 | 核心产品   | <input checked="" type="checkbox"/> 关于核心产品本项目__包不适用。<br><input type="checkbox"/> 本项目__包为单一产品采购项目。<br><input type="checkbox"/> 本项目 01 包为非单一产品采购项目，核心产品为：_____。 |
| 3.1 | 现场考察   | <input checked="" type="checkbox"/> 不组织<br><input type="checkbox"/> 组织，考察时间：__年__月__日__点__分<br>考察地点：_____。                                                    |
|     | 开标前答疑会 | <input checked="" type="checkbox"/> 不召开<br><input type="checkbox"/> 召开，召开时间：__年__月__日__点__分<br>召开地点：_____。                                                    |

| 条款号   | 条目            | 内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |      |              |    |               |                                                                                                                                               |
|-------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------|--------------|----|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1   | 样品            | <p>投标样品递交：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>不需要</p> <p><input type="checkbox"/>需要，具体要求如下：</p> <p>（1）样品制作的标准和要求：_____；</p> <p>（2）是否需要随样品提交相关检测报告：</p> <p><input type="checkbox"/>不需要</p> <p><input type="checkbox"/>需要</p> <p>（3）样品递交要求：_____；</p> <p>（4）未中标人样品退还：_____；</p> <p>（5）中标人样品保管、封存及退还：_____；</p> <p>（6）其他要求（如有）：_____。</p>          |    |      |              |    |               |                                                                                                                                               |
| 5.2.5 | 标的所属行业        | <p>本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>包号</th><th>标的名称</th><th>中小企业划分标准所属行业</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01</td><td>人力社保局物业服务采购项目</td><td>物业管理（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。）</td></tr> </tbody> </table> | 包号 | 标的名称 | 中小企业划分标准所属行业 | 01 | 人力社保局物业服务采购项目 | 物业管理（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。） |
| 包号    | 标的名称          | 中小企业划分标准所属行业                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |      |              |    |               |                                                                                                                                               |
| 01    | 人力社保局物业服务采购项目 | 物业管理（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。）                                                                                                                                                                                                          |    |      |              |    |               |                                                                                                                                               |
| 11.2  | 投标报价          | <p>投标报价的特殊规定：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>无</p> <p><input type="checkbox"/>有，具体情形：_____。</p>                                                                                                                                                                                                                                             |    |      |              |    |               |                                                                                                                                               |
| 12.1  | 投标保证金         | 投标保证金金额：无须提交                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |      |              |    |               |                                                                                                                                               |
| 13.1  | 投标有效期         | 自提交投标文件的截止之日起算 <u>180</u> 日历天。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |      |              |    |               |                                                                                                                                               |

| 条款号    | 条目    | 内容                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 18.2   | 解密时间  | 解密时间： <u>30</u> 分钟                                                                                                                                                                                                                                              |
| 22.1   | 确定中标人 | <p>中标候选人并列的，采购人是否委托评标委员会确定中标人：</p> <p><input type="checkbox"/> 否</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 是</p> <p>中标候选人并列的，按照以下方式确定中标人：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 得分且投标报价均相同的，以<u>技术部分</u>得分高者为中标人</p> <p><input type="checkbox"/> 随机抽取</p> |
| 25.5   | 分包    | <p>本项目的非主体、非关键性工作是否允许分包：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 不允许</p> <p><input type="checkbox"/> 允许，具体要求：</p> <p>（1）可以分包履行的具体内容：_____；</p> <p>（2）允许分包的金额或者比例：_____；</p> <p>（3）其他要求：_____。</p>                                                            |
| 25.6   | 政采贷   | 为更大力度激发市场活力和社会创造力，增强发展动力，按照《北京市全面优化营商环境助力企业高质量发展实施方案》（京政办发〔2023〕8号）部署，进一步加强政府采购合同线上融资“一站式”服务（以下简称“政采贷”），北京市财政局、中国人民银行营业管理部联合发布《关于推进政府采购合同线上融资有关工作的通知》（京财采购〔2023〕637号）。有需求的供应商，可按上述通知要求办理“政采贷”。                                                                  |
| 26.1.1 | 询问    | <p>询问提出形式：电话或书面形式</p> <p>书面形式的应注明投标人名称、所投项目名称及采购编号、联系人联系方式等信息。</p>                                                                                                                                                                                              |
| 26.3   | 联系方式  | <p>接收询问和质疑的联系方式</p> <p>采购人或采购代理机构联系部门、联系电话、通讯地址等详见招标文件第一部分投标邀请“七”。</p>                                                                                                                                                                                          |
| 27     | 代理费   | 无                                                                                                                                                                                                                                                               |

## 投标人须知

### 一 说明

#### 1 采购人、采购代理机构、投标人、联合体

- 1.1 采购人、采购代理机构：指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织，及其委托的采购代理机构。本项目采购人、采购代理机构见第一章《投标邀请》。
- 1.2 投标人（也称“供应商”、“申请人”）：指向采购人提供货物、工程或者服务的法人、其他组织或者自然人。
- 1.3 联合体：指两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购。

#### 2 资金来源、项目属性、科研仪器设备采购、核心产品

- 2.1 资金来源为财政性资金和/或本项目采购中无法与财政性资金分割的非财政性资金。
- 2.2 项目属性见《投标人须知资料表》。
- 2.3 是否属于科研仪器设备采购见《投标人须知资料表》。
- 2.4 核心产品见《投标人须知资料表》。

#### 3 现场考察、开标前答疑会

- 3.1 若《投标人须知资料表》中规定了组织现场考察、召开开标前答疑会，则投标人应按要求在规定的的时间和地点参加。
- 3.2 由于未参加现场考察或开标前答疑会而导致对项目实际情况不了解，影响投标文件编制、投标报价准确性、综合因素响应不全面等问题的，由投标人自行承担不利评审后果。

#### 4 样品

- 4.1 本项目是否要求投标人提供样品，以及样品制作的标准和要求、是否需要随

样品提交相关检测报告、样品的递交与退还等要求见《投标人须知资料表》。

4.2 样品的评审方法以及评审标准等内容见第四章《评标程序、评标方法和评标标准》。

## 5 政府采购政策（包括但不限于下列具体政策要求）

### 5.1 采购本国货物、工程和服务

5.1.1 政府采购应当采购本国货物、工程和服务。但有《**中华人民共和国政府采购法**》第十条规定情形的除外。

5.1.2 本项目如接受非本国货物、工程、服务参与投标，则具体要求见第五章《采购需求》。

5.1.3 进口产品指通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品，包括已经进入中国境内的进口产品。关于进口产品的相关规定依据《政府采购进口产品管理办法》（财库〔2007〕119 号文）、《关于政府采购进口产品管理有关问题的通知》（财办库〔2008〕248 号文）。

### 5.2 中小企业、监狱企业及残疾人福利性单位

#### 5.2.1 中小企业定义：

5.2.1.1 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，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。关于中小企业的判定依据《中华人民共和国中小企业促进法》、《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库〔2022〕19 号）、《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）、《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）、《金融业企业划型标准规定》（〔2015〕309 号）等国务院批准的中小企业划分标准执行。

5.2.1.2 供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受中小企业扶持政策：

（1）在货物采购项目中，货物由中小企业制造，即货物由中小企业生产且使用该中小企业商号或者注册商标；

（2）在工程采购项目中，工程由中小企业承建，即工程施工单位为中小企业；

（3）在服务采购项目中，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。

5.2.1.3 在货物采购项目中，供应商提供的货物既有中小企业制造货物，也有大型企业制造货物的，不享受中小企业扶持政策。

5.2.1.4 以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。

5.2.2 在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等政府采购促进中小企业发展的政府采购政策。监狱企业定义：是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地（设区的市）监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。

5.2.3 在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。残疾人福利性单位定义：享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件：

5.2.3.1 安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于 25%（含 25%），并且安置的残疾人人数不少于 10 人（含 10 人）；

- 5.2.3.2 依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；
- 5.2.3.3 为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费；
- 5.2.3.4 通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资；
- 5.2.3.5 提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），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）；
- 5.2.3.6 前款所称残疾人是指法定劳动年龄内，持有《中华人民共和国残疾人证》或者《中华人民共和国残疾军人证（1 至 8 级）》的自然人，包括具有劳动条件和劳动意愿的精神残疾人。在职职工人数是指与残疾人福利性单位建立劳动关系并依法签订劳动合同或服务协议的雇员人数。
- 5.2.4 本项目是否专门面向中小企业预留采购份额见第一章《投标邀请》。
- 5.2.5 采购标的对应的中小企业划分标准所属行业见《投标人须知资料表》。
- 5.2.6 小微企业价格评审优惠的政策调整：见第四章《评标程序、评标方法和评标标准》。
- 5.3 政府采购节能产品、环境标志产品
- 5.3.1 政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单管理。财政部、发展改革委、生态环境部等部门根据产品节能环保性能、技术水平和市场成熟程度等因素，确定实施政府优先采购和强制采购的产品类别及所依据的相关标准规范，以品目清单的形式发布并适时调整。依据品目清单和认证证书实施政府优先采购和强制采购。
- 5.3.2 采购人拟采购的产品属于品目清单范围的，采购人及其委托的采购代

理机构依据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,对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购。关于政府采购节能产品、环境标志产品的相关规定依据《关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》(财库〔2019〕9号)。

5.3.3 如本项目采购产品属于实施政府强制采购品目清单范围的节能产品,则投标人所报产品必须获得国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书,否则**投标无效**;

5.3.4 非政府强制采购的节能产品或环境标志产品,依据品目清单和认证证书实施政府优先采购。优先采购的具体规定见第四章《评标程序、评标方法和评标标准》(如涉及)。

#### 5.4 正版软件

5.4.1 各级政府部门在购置计算机办公设备时,必须采购预装正版操作系统软件的计算机产品,相关规定依据《国家版权局、信息产业部、财政部、国务院机关事务管理局关于政府部门购置计算机办公设备必须采购已预装正版操作系统软件产品的通知》(国权联〔2006〕1号)、《国务院办公厅关于进一步做好政府机关使用正版软件工作的通知》(国办发〔2010〕47号)、《财政部关于进一步做好政府机关使用正版软件工作的通知》(财预〔2010〕536号)。

#### 5.5 网络安全专用产品

5.5.1 根据《关于调整网络安全专用产品安全管理有关事项的公告》(2023年第1号),所提供产品属于列入《网络关键设备和网络安全专用产品目录》的网络安全专用产品时,应当按照《信息安全技术网络安全专用产品安全技术要求》等相关国家标准的强制性要求,由具备资格的机构安全认证合格或者安全检测符合要求。

#### 5.6 推广使用低挥发性有机化合物(VOCs)

5.6.1 为全面推进本市挥发性有机物(VOCs)治理,贯彻落实挥发性有机

物污染治理专项行动有关要求，相关规定依据《北京市财政局北京市生态环境局关于政府采购推广使用低挥发性有机化合物（VOCs）有关事项的通知》（京财采购〔2020〕2381号）。本项目中涉及涂料、胶黏剂、油墨、清洗剂等挥发性有机物产品的，属于强制性标准的，供应商应执行符合本市和国家的 VOCs 含量限制标准（具体标准见第五章《采购需求》），否则**投标无效**；属于推荐性标准的，优先采购，具体见第四章《评标程序、评标方法和评标标准》。

## 5.7 采购需求标准

### 5.7.1 商品包装、快递包装政府采购需求标准（试行）

为助力打好污染防治攻坚战，推广使用绿色包装，根据财政部关于印发《商品包装政府采购需求标准（试行）》、《快递包装政府采购需求标准（试行）》的通知（财办库〔2020〕123号），本项目如涉及商品包装和快递包装的，则其具体要求见第五章《采购需求》。

### 5.7.2 其他政府采购需求标准

为贯彻落实《深化政府采购制度改革方案》有关要求，推动政府采购需求标准建设，财政部门会同有关部门制定发布的其他政府采购需求标准，本项目如涉及，则具体要求见第五章《采购需求》。

## 6 投标费用

- 6.1 投标人应自行承担所有与准备和参加投标有关费用，无论投标的结果如何，采购人或采购代理机构在任何情况下均无承担这些费用的义务和责任。

## 二 招标文件

## 7 招标文件构成

### 7.1 招标文件包括以下部分：

#### 第一章 投标邀请

## 第二章 投标人须知

## 第三章 资格审查

## 第四章 评标程序、评标方法和评标标准

## 第五章 采购需求

## 第六章 拟签订的合同文本

## 第七章 投标文件格式

7.2 投标人应认真阅读招标文件的全部内容。投标人应按照招标文件要求提交投标文件并保证所提供的全部资料的真实性，并对招标文件做出实质性响应，否则**投标无效**。

## 8 对招标文件的澄清或修改

8.1 采购人或采购代理机构对已发出的招标文件进行必要澄清或者修改的，将在原公告发布媒体上发布更正公告，并以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人。

8.2 上述书面通知，按照获取招标文件的潜在投标人提供的联系方式发出，因提供的信息有误导导致通知延迟或无法通知的，采购人或采购代理机构不承担责任。

8.3 澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分，并对所有获取招标文件的潜在投标人具有约束力。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，将在投标截止时间至少 15 日前，以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人；不足 15 日的，将顺延提交投标文件的截止时间和开标时间。

## 三 投标文件的编制

## 9 投标范围、投标文件中计量单位的使用及投标语言

9.1 本项目如划分采购包，投标人可以对本项目的其中一个采购包进行投标，也可同时对多个采购包进行投标。投标人应当对所投采购包对应第五章《采购

需求》所列的全部内容进行投标，不得将一个采购包中的内容拆分投标，否则其对该采购包的投标将被认定为**无效投标**。

9.2 除招标文件有特殊要求外，本项目投标所使用的计量单位，应采用中华人民共和国法定计量单位。

9.3 除专用术语外，投标文件及来往函电均应使用中文书写。必要时专用术语应附有中文解释。投标人提交的支持资料和已印制的文献可以用外文，但相应内容应附有中文翻译本，在解释投标文件时以中文翻译本为准。未附中文翻译本或翻译本中文内容明显与外文内容不一致的，其不利后果由投标人自行承担。

## 10 投标文件构成

10.1 投标人应当按照招标文件的要求编制投标文件。投标文件应由《资格证明文件》、《商务技术文件》两部分构成。投标文件的部分格式要求，见第七章《投标文件格式》。

10.2 对于招标文件中标记了“实质性格式”文件的，投标人不得改变格式中给定的文字所表达的含义，不得删减格式中的实质性内容，不得自行添加与格式中给定的文字内容相矛盾的内容，不得对应当填写的空格不填写或不实质性响应，否则**投标无效**。未标记“实质性格式”的文件和招标文件未提供格式的内容，可由投标人自行编写。

10.3 第四章《评标程序、评标方法和评标标准》中涉及的证明文件。

10.4 对照第五章《采购需求》，说明所提供货物和服务已对第五章《采购需求》做出了响应，或申明与第五章《采购需求》的偏差和例外。如第五章《采购需求》中要求提供证明文件的，投标人应当按具体要求提供证明文件。

10.5 投标人认为应附的其他材料。

## 11 投标报价

11.1 所有投标均以人民币为计价货币。

11.2 投标人的报价应包括为完成本项目所发生的一切费用和税费，采购人将不再

支付报价以外的任何费用。投标人的报价应包括但不限于下列内容,《投标人须知资料表》中有特殊规定的,从其规定。

11.2.1 投标货物及标准附件、备品备件、专用工具等的出厂价(包括已在中国国内的进口货物完税后的仓库交货价、展室交货价或货架交货价)和运至最终目的地的运输费和保险费,安装调试、检验、技术服务、培训、质量保证、售后服务、税费等;

11.2.2 按照招标文件要求完成本项目的全部相关费用。

11.3 采购人不得向供应商索要或者接受其给予的赠品、回扣或者与采购无关的其他商品、服务。

11.4 投标人不能提供任何有选择性或可调整的报价(招标文件另有规定的除外),否则其**投标无效**。

## 12 投标保证金

12.1 投标人应按《投标人须知资料表》中规定的金额及要求交纳投标保证金。投标人自愿超额缴纳投标保证金的,投标文件不做无效处理。

12.2 交纳投标保证金可采用的形式:政府采购法律法规接受的支票、汇票、本票、网上银行支付或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式。

12.3 投标保证金到账(保函提交)截止时间同投标截止时间。以支票、汇票、本票、网上银行支付等形式提交投标保证金的,应在投标截止时间前到账;以金融机构、担保机构出具的纸质保函等形式提交投标保证金的,应在投标截止时间前将原件提交至采购代理机构;以电子保函形式提交投标保证金的,应在投标截止时间前通过北京市政府采购电子交易平台完成电子保函在线办理。未按上述要求缴纳投标保证金的,其**投标无效**。

12.4 投标人除需在投标文件中提供“投标保证金凭证/交款单据电子件”,还需在投标截止时间前,通过电子交易平台上传“投标保证金凭证/交款单据电子件”。

12.5 投标保证金有效期同投标有效期。

12.6 投标人为联合体的,可以由联合体中的一方或者多方共同交纳投标保证金,

其交纳的投标保证金对联合体各方均具有约束力。

12.7 采购人、采购代理机构将及时退还投标人的投标保证金，采用银行保函、担保机构担保函等形式递交的投标保证金，经投标人同意后采购人、采购代理机构可以不再退还，但因投标人自身原因导致无法及时退还的除外：

12.7.1 投标人在投标截止时间前撤回已提交的投标文件的，自收到投标人书面撤回通知之日起 5 个工作日内退还已收取的投标保证金；

12.7.2 中标人的投标保证金，自采购合同签订之日起 5 个工作日内退还中标人；

12.7.3 未中标投标人的投标保证金，自中标通知书发出之日起 5 个工作日内退还未中标人；

12.7.4 终止招标项目已经收取投标保证金的，自终止采购活动后 5 个工作日内退还已收取的投标保证金及其在银行产生的孳息。

12.8 有下列情形之一的，采购人或采购代理机构可以不予退还投标保证金：

12.8.1 投标有效期内投标人撤销投标文件的；

12.8.2 《投标人须知资料表》中规定的其他情形。

### 13 投标有效期

13.1 投标文件应在本招标文件《投标人须知资料表》中规定的投标有效期内保持有效，投标有效期少于招标文件规定期限的，其**投标无效**。

### 14 投标文件的签署、盖章

14.1 招标文件要求签字的内容（如授权委托书等），可以使用电子签章或使用原件的电子件（电子件指扫描件、照片等形式电子文件）；要求第三方出具的盖章件原件（如联合协议、分包意向协议、制造商授权书等），投标文件中应使用原件的电子件。

14.2 招标文件要求盖章的内容，一般通过投标文件编制工具加盖电子签章。

## 四 投标文件的提交

### 15 投标文件的提交

- 15.1 本项目使用北京市政府采购电子交易平台。投标人根据招标文件及电子交易平台供应商操作手册要求编制、生成并提交电子投标文件。
- 15.2 采购人及采购代理机构拒绝接受通过电子交易平台以外任何形式提交的投标文件，投标保证金除外。

### 16 投标截止时间

- 16.1 投标人应在招标文件要求提交投标文件截止时间前，将电子投标文件提交至电子交易平台。

### 17 投标文件的修改与撤回

- 17.1 投标截止时间前，投标人可以通过电子交易平台对所提交的投标文件进行补充、修改或者撤回。投标保证金的补充、修改或者撤回无需通过电子交易平台，但应就其补充、修改或者撤回通知采购人或采购代理机构。
- 17.2 投标人对投标文件的补充、修改的内容应当按照招标文件要求签署、盖章，作为投标文件的组成部分。

## 五 开标、资格审查及评标

### 18 开标

- 18.1 采购人或采购代理机构将按招标文件的规定，在投标截止时间的同一时间和招标文件预先确定的地点组织开标。
- 18.2 本项目开标使用北京市政府采购电子交易平台。投标人应在《投标人须知资料表》规定的时间内对投标文件进行解密，因非系统原因导致的解密失败，视为**投标无效**。
- 18.3 开标过程将使用电子交易平台宣布投标人名称、投标价格和招标文件规定的需要宣布的其他内容并进行记录，并由参加开标的各投标人确认。投标人未

在规定时间内提出疑义或确认一览表的，视同认可开标结果。

18.4 投标人对开标过程和开标记录有疑义，以及认为采购人、采购代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，应当场提出询问或者回避申请。采购人、采购代理机构对投标人提出的询问或者回避申请将及时处理。

18.5 投标人不足 3 家的，不予开标。

## 19 资格审查

19.1 见第三章《资格审查》。

## 20 评标委员会

20.1 评标委员会根据政府采购有关规定和本次采购项目的特点进行组建，并负责具体评标事务，独立履行职责。

20.2 评审专家须符合《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125 号）的规定。依法自行选定评审专家的，采购人和采购代理机构将查询有关信用记录，对具有行贿、受贿、欺诈等不良信用记录的人员，拒绝其参与政府采购活动。

## 21 评标程序、评标方法和评标标准

21.1 见第四章《评标程序、评标方法和评标标准》。

# 六 确定中标

## 22 确定中标人

22.1 采购人将在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人，中标候选人并列的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照招标文件规定的方式确定中标人；招标文件未规定的，采取随机抽取的方式确定。采购人是否委托评标委员会直接确定中标人，见《投标人须知资料表》。中标候选人并列的，按照《投标人须知资料表》要求确定中标人。

## 23 中标公告与中标通知书

23.1 采购人或采购代理机构自中标人确定之日起 2 个工作日内，在北京政府采购网公告中标结果，同时向中标人发出中标通知书，中标公告期限为 1 个工作日。

23.2 中标通知书对采购人和中标供应商均具有法律效力。中标通知书发出后，采购人改变中标结果的，或者中标供应商放弃中标项目的，应当依法承担法律责任。

## 24 废标

24.1 在招标采购中，出现下列情形之一的，应予废标：

24.1.1 符合专业条件的供应商或者对招标文件作实质响应的供应商不足三家的；

24.1.2 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

24.1.3 投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；

24.1.4 因重大变故，采购任务取消的。

24.2 废标后，采购人将废标理由书面通知所有投标人。

## 25 签订合同

25.1 中标人、采购人应当自中标通知书发出之日起 30 日内，按照招标文件和中标人投标文件的规定签订书面合同。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。

25.2 中标人拒绝与采购人签订合同的，采购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，也可以重新开展政府采购活动。

25.3 联合体中标的，联合体各方应当共同与采购人签订合同，就采购合同约定的事项向采购人承担连带责任。

25.4 政府采购合同不能转包。

25.5 采购人允许采用分包方式履行合同的，中标人可以依法在中标后将中标项目的非主体、非关键性工作采取分包方式履行合同。本项目的非主体、非关键

性工作是否允许分包，见《投标人须知资料表》。政府采购合同分包履行的，应当在投标文件中载明分包承担主体，分包承担主体应当具备相应资质条件且不得再次分包，否则**投标无效**。中标人就采购项目和分包项目向采购人负责，分包供应商就分包项目承担责任。

25.6 “政采贷”融资指引：详见《投标人须知资料表》。

## 26 询问与质疑

### 26.1 询问

26.1.1 投标人对政府采购活动事项有疑问的，可依法向采购人或采购代理机构提出询问，提出形式见《投标人须知资料表》。

26.1.2 采购人或采购代理机构对供应商依法提出的询问，在 3 个工作日内作出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

### 26.2 质疑

26.2.1 投标人认为采购文件、采购过程、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 7 个工作日内，以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑。采购人、采购代理机构在收到质疑函后 7 个工作日内作出答复。

26.2.2 供应商对采购文件中涉及的采购需求、评审标准、合同等由采购人提出的内容及采购结束后采购结果提出质疑的、或供应商提出的质疑事项涉及采购人与政府采购中心就本项目签署的政府采购委托代理协议中涉及采购人义务事项的，由采购人受理并负责答复；供应商对政府采购法律法规中规定的政府采购组织程序提出质疑的、或供应商提出的质疑事项涉及采购人与政府采购中心就本项目签署的政府采购委托代理协议中涉及政府采购中心义务事项的，由政府采购中心受理并负责答复。

26.2.3 质疑函须使用财政部制定的范本文件。投标人为自然人的，质疑函应当由本人签字；投标人为法人或者其他组织的，质疑函应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

26.2.4 投标人委托代理人进行质疑的,应当随质疑函同时提交投标人签署的授权委托书。授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。投标人为自然人的,应当由本人签字;投标人为法人或者其他组织的,应当由法定代表人、主要负责人签字或者盖章,并加盖公章。

26.2.5 投标人应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,法定质疑期内针对同一采购程序环节再次提出的质疑,采购人、采购代理机构有权不予答复。

26.3 接收询问和质疑的联系部门、联系电话和通讯地址见《投标人须知资料表》。

## 27 代理费

27.1 收费对象、收费标准及缴纳时间见《投标人须知资料表》。由中标人支付的,中标人须一次性向采购代理机构缴纳代理费,投标报价应包含代理费用。

### 第三章 资格审查

#### 一、资格审查程序

- 1 开标结束后，采购人将根据《资格审查要求》中的规定，对投标人进行资格审查，并形成资格审查结果。
- 2 《资格审查要求》中对格式有要求的，除招标文件另有规定外，均为“实质性格式”文件。
- 3 投标人《资格证明文件》有任何一项不符合《资格审查要求》的，资格审查不合格，其**投标无效**。
- 4 资格审查合格的投标人不足 3 家的，不进行评标。

#### 二、资格审查要求

| 序号 | 审查因素                    | 审查内容           | 格式要求 |
|----|-------------------------|----------------|------|
| 1  | 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定 | 具体规定见第一章《投标邀请》 |      |

| 序号  | 审查因素      | 审查内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 格式要求            |
|-----|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1-1 | 营业执照等证明文件 | <p>投标人为企业（包括合伙企业）的，应提供有效的“营业执照”；</p> <p>投标人为事业单位的，应提供有效的“事业单位法人证书”；</p> <p>投标人是非企业机构的，应提供有效的“执业许可证”、“登记证书”等证明文件；</p> <p>投标人是个体工商户的，应提供有效的“个体工商户营业执照”；</p> <p>投标人是自然人的，应提供有效的自然人身份证明。</p> <p>分支机构参加投标的，应提供该分支机构或其所属法人/其他组织的相应证明文件；同时还应提供其所属法人/其他组织出具的授权其参与本项目的授权书（格式自拟，须加盖其所属法人/其他组织的公章）；对于银行、保险、石油石化、电力、电信等行业的分支机构，可以提供上述授权，也可以提供其所属法人/其他组织的有关文件或制度等能够证明授权其独立开展业务的证明材料。</p> | 提供证明文件的电子件或电子证照 |
| 1-2 | 投标人资格声明书  | 提供了符合招标文件要求的《投标人资格声明书》。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 格式见《投标文件格式》     |

| 序号  | 审查因素             | 审查内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 格式要求            |
|-----|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1-3 | 投标人信用记录          | <p>查询渠道：信用中国网站和中国政府采购网（<a href="http://www.creditchina.gov.cn">www.creditchina.gov.cn</a>、<a href="http://www.ccgp.gov.cn">www.ccgp.gov.cn</a>）；</p> <p>截止时点：投标截止时间以后、资格审查阶段采购人或采购代理机构的实际查询时间；</p> <p>信用信息查询记录和证据留存具体方式：查询结果网页打印页作为查询记录和证据，与其他采购文件一并保存；</p> <p>信用信息的使用原则：经认定的被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的投标人，其<b>投标无效</b>。联合体形式投标的，联合体成员存在不良信用记录，视同联合体存在不良信用记录。</p> | 无须投标人提供，由采购人查询。 |
| 1-4 | 法律、行政法规规定的其他条件   | 法律、行政法规规定的其他条件                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | /               |
| 2   | 落实政府采购政策需满足的资格要求 | 具体要求见第一章《投标邀请》                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
| 2-1 | 中小企业政策证明文件       | 具体要求见第一章《投标邀请》                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |

| 序号    | 审查因素            | 审查内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 格式要求            |
|-------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 2-1-1 | 中小企业证明文件        | <p>当本项目（包）涉及预留份额专门面向中小企业采购，此时建议在《资格证明文件》中提供。</p> <p>1、投标人单独投标的，应提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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。</p> <p>2、如招标文件要求以联合体形式参加或者要求合同分包的，且投标人为联合体或拟进行合同分包的，则联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业具体情况须在《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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中如实填报，且满足招标文件关于预留份额的要求。</p> | 格式见《投标文件格式》     |
| 2-1-2 | 拟分包情况说明及分包意向协议  | <p>如本项目（包）要求通过分包措施预留部分采购份额面向中小企业采购、且投标人因落实政府采购政策拟进行分包的，必须提供；否则无须提供。</p> <p>对于预留份额专门面向中小企业采购的项目（包），组成联合体或者接受分包合同的中小企业与联合体内其他企业、分包企业之间不得存在直接控股、管理关系。</p>                                                                                                                                                              | 格式见《投标文件格式》     |
| 2-2   | 其它落实政府采购政策的资格要求 | 如有，见第一章《投标邀请》                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 提供证明文件的电子件或电子证照 |
| 3     | 本项目的特定资格要求      | 如有，见第一章《投标邀请》。                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |

| 序号  | 审查因素          | 审查内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 格式要求                                     |
|-----|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 3-1 | 本项目对于联合体的要求   | <p>1、如本项目接受联合体投标，且投标人为联合体时必须提供《联合协议》，明确各方拟承担的工作和责任，并指定联合体牵头人，授权其代表所有联合体成员负责本项目投标和合同实施阶段的牵头、协调工作。该联合协议应当作为投标文件的组成部分，与投标文件其他内容同时递交。</p> <p>2、联合体各成员单位均须提供本表中序号 1-1、1-2 的证明文件。联合体各成员单位均应满足本表 3-2 及 3-3 项规定。</p> <p>3、本表序号 3-3 项规定的其他特定资格要求中的每一小项要求，联合体各方中至少应当有一方符合本表中其他资格要求并提供证明文件。</p> <p>4、联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级。</p> <p>5、以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。</p> <p>6、若联合体中任一成员单位中途退出，则该联合体的<b>投标无效</b>。</p> <p>7、本项目不接受联合体投标时，投标人不得为联合体。</p> | <p>提供《联合协议》原件的电子件</p> <p>格式见《投标文件格式》</p> |
| 3-2 | 政府购买服务承接主体的要求 | 如本项目属于政府购买服务，投标人不属于公益一类事业单位、使用事业编制且由财政拨款保障的群团组织。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>格式见《投标文件格式》</p> <p>“1-2 投标人资格声明书”</p> |

| 序号  | 审查因素     | 审查内容                                                                                | 格式要求            |
|-----|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 3-3 | 其他特定资格要求 | 如有，见第一章《投标邀请》<br><br>注：如联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，均应当提供资质证书电子件或电子证照。              | 提供证明文件的电子件或电子证照 |
| 4   | 投标保证金    | 按照招标文件的规定提交投标保证金。                                                                   |                 |
| 5   | 获取招标文件   | 在规定期限内通过北京市政府采购电子交易平台获取所参与包的招标文件。<br><br>注：如本项目接受联合体，且供应商为联合体时，联合体中任一成员获取文件即视为满足要求。 |                 |

## 第四章 评标程序、评标方法和评标标准

### 一、评标方法

#### 1 投标文件的符合性审查

- 1.1 评标委员会对资格审查合格的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求。
- 1.2 评标委员会根据《符合性审查要求》中规定的审查因素和审查内容，对投标人的投标文件是否实质上响应招标文件进行符合性审查，并形成符合性审查评审结果。投标人《商务技术文件》有任何一项不符合《符合性审查要求》要求的，**投标无效**。

#### 符合性审查要求

| 序号 | 审查因素        | 审查内容                                             |
|----|-------------|--------------------------------------------------|
| 1  | 授权委托书       | 按招标文件要求提供授权委托书；                                  |
| 2  | 投标完整性       | 未将一个采购包中的内容拆分投标；                                 |
| 3  | 投标报价        | 投标报价未超过招标文件中规定的项目/采购包预算金额或者项目/采购包最高限价；           |
| 4  | 报价唯一性       | 投标文件未出现可选择性或可调整的报价（招标文件另有规定的除外）；                 |
| 5  | 投标有效期       | 投标文件中承诺的投标有效期满足招标文件中载明的投标有效期的；                   |
| 6  | 实质性格式       | 标记为“实质性格式”的文件均按招标文件要求提供且签署、盖章的；                  |
| 7  | ★号条款响应（如有）  | 投标文件满足招标文件第五章《采购需求》中★号条款要求的；                     |
| 8  | 拟分包情况说明（如有） | 如本项目（包）非因“落实政府采购政策”亦允许分包，且供应商拟进行分包时，必须提供；否则无须提供； |
| 9  | 分包其他要求      | 分包履行的内容、金额或者比例未超出《投标人须知资料表》                      |

|    |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | (如有)                      | <p>中的规定；</p> <p>分包承担主体具备《投标人须知资料表》载明的资质条件且提供了资质证书电子件（如有）；</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 10 | 报价的修正<br>(如有)             | 不涉及报价修正，或投标文件报价出现前后不一致时，投标人对修正后的报价予以确认；（如有）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 11 | 报价合理性                     | 报价合理，或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，能够应评标委员会要求在规定时间内证明其报价合理性的；                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 12 | 进口产品<br>(如有)              | 招标文件不接受进口产品投标的内容时，投标人所投产品不含进口产品；                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 13 | 国家有关部门对投标人的投标产品有强制性规定或要求的 | <p>国家有关部门对投标人的投标产品有强制性规定或要求的（如相应技术、安全、节能和环保等），投标人的投标产品应符合相应规定或要求，并提供证明文件电子件：</p> <p>1) 采购的产品若属于《节能产品政府采购品目清单》范围内政府强制采购产品，则投标人所报产品必须获得国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书；</p> <p>2) 所投产品属于列入《网络关键设备和网络安全专用产品目录》的网络安全专用产品时，应当按照《信息安全技术网络安全专用产品安全技术要求》等相关国家标准的强制性要求，由具备资格的机构安全认证合格或者安全检测符合要求；（如该产品已经获得公安部颁发的计算机信息系统安全专用产品销售许可证，且在有效期内，亦视为符合要求）</p> <p>3) 项目中涉及涂料、胶黏剂、油墨、清洗剂等挥发性有机产品，且属于强制性标准的，供应商应执行符合本市和国家的 VOCs 含量限制标准。</p> |
| 14 | 公平竞争                      | 投标人遵循公平竞争的原则，不存在恶意串通，妨碍其他投标人的竞争行为，不存在损害采购人或者其他投标人的合法权益情形的；                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 15 | 串通投标                      | 不存在《政府采购货物和服务招标投标管理办法》视为投标人串通投标的情形：（一）不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；（二）不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；（三）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；（四）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；（五）不同投标人的投标文件相互混装；（六）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； |
| 16 | 附加条件   | 投标文件未含有采购人不能接受的附加条件的；                                         |
| 17 | 其他无效情形 | 投标人、投标文件不存在不符合法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。                            |

## 2 投标文件有关事项的澄清或者说明

- 2.1 评标过程中，评标委员会将以书面形式要求投标人对其投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，作出必要的澄清、说明或者补正。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人（若投标人为事业单位或其他组织或分支机构，可为单位负责人）或其授权的代表签字。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。澄清文件将作为投标文件内容的一部分。
- 2.2 评标委员会认为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，有权要求该投标人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；若投标人不能证明其报价合理性，评标委员会将其作为**无效投标处理**。
- 2.3 投标报价须包含招标文件全部内容，如分项报价表有缺漏视为已含在其他各项报价中，将不对投标总价进行调整。评标委员会有权要求投标人在评标现场合理的时间内对此进行书面确认，投标人不确认的，视为将一个采购包中的内容拆分投标，其**投标无效**。
- 2.4 投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：
- 2.4.1 招标文件对于报价修正是否另有规定：
- ☐有，具体规定为：\_\_\_\_\_
- ☒无，按下述 2.4.2-2.4.8 项规定修正。
- 2.4.2 单独递交的开标一览表(报价表)与投标文件中开标一览表(报价表)内容不一致的，以单独递交的开标一览表（报价表）为准；
- 2.4.3 投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；
- 2.4.4 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- 2.4.5 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，

并修改单价；

2.4.6 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

2.4.7 同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。

2.4.8 修正后的报价经投标人书面确认后产生约束力，投标人不确认的，其**投标无效**。

2.5 落实政府采购政策的价格调整：只有符合第二章《投标人须知》5.2 条规定情形的，可以享受中小企业扶持政策，用扣除后的价格参加评审；否则，评标时价格不予扣除。

2.5.1 对于未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目，以及预留份额项目中的非预留部分采购包，对小微企业报价给予 10% 的扣除，用扣除后的价格参加评审。

2.5.2 对于未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目，以及预留份额项目中的非预留部分采购包，且接受大中型企业与小微企业组成联合体或者允许大中型企业向一家或者多家小微企业分包的采购项目，对于联合协议或者分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额 30% 以上的联合体或者大中型企业的报价给予 4% 的扣除，用扣除后的价格参加评审。

2.5.3 组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。

2.5.4 价格扣除比例对小型企业和微型企业同等对待，不作区分。

2.5.5 中小企业参加政府采购活动，应当按照招标文件给定的格式出具《中小企业声明函》，否则不得享受相关中小企业扶持政策。

2.5.6 监狱企业提供了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的，视同小微企业。

2.5.7 残疾人福利性单位按招标文件要求提供了《残疾人福利性单位声明函》的，视同小微企业。

2.5.8 若投标人同时属于小型或微型企业、监狱企业、残疾人福利性单位中的两种及以上，将不重复享受小微企业价格扣减的优惠政策。

### 3 投标文件的比较和评价

3.1 评标委员会将按照招标文件中规定的评标方法和标准，对符合性审查合格的投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价；未通过符合性审查的投标文件不得进入比较与评价。

#### 3.2 评标方法和评标标准

3.2.1 本项目采用的评标方法为：

☒ 综合评分法，指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标候选人的评标方法，见《评标标准》，招标文件中没有规定的评标标准不得作为评审的依据。

☐ 最低评标价法，指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且投标报价最低的投标人为中标候选人的评标方法。

3.2.2 采用最低评标价法时，提供相同品牌产品（单一产品或核心产品品牌相同）的不同投标人参加同一合同项下投标的，以其中通过资格审查、符合性审查且报价最低的参加评标；报价相同的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照下述方法确定一个参加评标的投标人，其他**投标无效**。

☐ 随机抽取

☐ 其他方式，具体要求：\_\_\_\_\_

3.2.3 非政府强制采购的节能产品或环境标志产品，依据品目清单和认证证书实施政府优先采购。优先采购的具体规定（如涉及）详见第四部分评标程序、评标方法和评标标准。

3.2.4 关于无线局域网认证产品政府采购清单中的产品，优先采购的具体规定（如涉及）详见第四部分评标程序、评标方法和评标标准。

#### 4 确定中标候选人名单

- 4.1 采用综合评分法时，提供相同品牌产品（单一产品或核心产品品牌相同）且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，评标委员会按照下述规定确定一个投标人获得中标人推荐资格，其他同品牌投标人不作为中标候选人。

☐ 随机抽取

☒ 其他方式，具体要求：投标人评审得分相同的，按投标报价由低向高顺序排列。得分且投标报价相同的，以技术部分得分顺序排列。

- 4.2 采用综合评分法时，评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的并列。投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为排名第一的中标候选人。评分分值计算保留小数点后两位，第三位四舍五入。
- 4.3 采用最低评标价法时，评标结果按本章 2.4、2.5 调整后的投标报价由低到高顺序排列。投标报价相同的并列。投标文件满足招标文件全部实质性要求且投标报价最低的投标人为排名第一的中标候选人。
- 4.4 评标委员会要对评分汇总情况进行复核，特别是对排名第一的、报价最低的、投标或响应文件被认定为无效的情形进行重点复核。
- 4.5 评标委员会将根据各投标人的评标排序，依次推荐本项目（各采购包）的中标候选人，起草并签署评标报告。本项目（各采购包）评标委员会共（各）推荐 1 名中标候选人。

#### 5 报告违法行为

- 5.1 评标委员会在评标过程中发现投标人有行贿、提供虚假材料或者串通等违法行为时，应当及时向财政部门报告。

## 二、评标标准

| 评审条款       |        | 评审细则                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 分值 | 主客观分 |
|------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------|
| 价格部分（10 分） |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |      |
| 1          | 价格     | <p>满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：</p> <p>投标报价得分 = (评标基准价 / 投标报价) × 分值。</p> <p>此处投标报价指经过报价修正，及因落实政府采购政策进行价格调整后的报价，详见第四章《评标程序、评标方法和评标标准》2.4 及 2.5。</p>                                                                                                                                            | 10 | 客观   |
| 商务部分（38 分） |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |      |
| 2          | 物业服务业绩 | <p>考察投标人在近三年（指 2022 年至投标截止时间前，以合同签订日期为准）做过的同类业绩情况。</p> <p>未按要求提供有效证明材料或证明材料不完整或不清楚、不清晰的，不得分。须提供：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 投标人须提供合同复印件并加盖投标人公章。</li> <li>2. 合同复印件中至少应包括合同首页，合同金额、合同内容、签字盖章页。</li> <li>3. 需提供所服务单位的业主评价。</li> </ol> <p>合同及业主评价齐全，每 1 份业绩可得 2 分，最多得 10 分。不提供、少提供或提供的资料不符合上述要求的不得分。</p> | 10 | 客观   |
| 3          | 管理体系认证 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 企业通过质量管理体系认证，提供有效的证书复印件并加盖公章的，得 1 分；未按上述要求提供不得分。</li> <li>2. 企业通过职业健康安全管理体系认证，提供有效的证书复印件并加盖公章的，得 1 分；未</li> </ol>                                                                                                                                                              | 5  | 客观   |

| 评审条款 |         | 评审细则                                                                                                                                                                                                   | 分值 | 主客观分 |
|------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------|
|      |         | <p>按上述要求提供不得分；</p> <p>3. 企业通过环境管理体系认证，提供有效的证书复印件并加盖公章的，得 1 分；未按上述要求提供不得分；</p> <p>4. 企业通过能源管理体系认证，提供有效的证书复印件并加盖公章的，得 1 分；未按上述要求提供不得分；</p> <p>5. 企业通过信息安全管理体系统认证，提供有效的证书复印件并加盖公章的，得 1 分；未按上述要求提供不得分。</p> |    |      |
| 4    | 项目经理    | <p>本项目派驻的项目经理：</p> <p>1. 10 年（含）以上非住宅物业项目经理经验得 1 分；</p> <p>2. 本科及以上学历得 1 分；</p> <p>3. 提供缴纳社保承诺函得 1 分；</p> <p>以上每一项不满足，相应项得 0 分。</p>                                                                    | 3  | 客观   |
| 5    | 项目主管    | <p>本项目派驻的项目主管：2 人</p> <p>1. 具有专科以上学历得 1 分；</p> <p>2. 具有 3 年以上本岗位工作经验得 1 分；</p> <p>3. 提供社保缴纳承诺函得 1 分。</p> <p>每提供一个全部符合要求的人员，得 3 分，最高得 6 分；不符合或少提供的不得分。</p>                                              | 6  | 客观   |
| 6    | 配电室工作人员 | <p>配电室人员：8 人</p> <p>配电室人员应具备本岗位 3 年以上工作经验，且提供有效期内的高压电工证书复印件；承诺所提供的配电室人员为今后入驻本项目的实际员工，每提供一个符合要求的人员得 0.5 分，最高得 4 分。</p>                                                                                  | 4  | 客观   |

| 评审条款       |                   | 评审细则                                                                                                                                                                                                                                                          | 分值 | 主客观分 |
|------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------|
| 7          | 中控消防人员            | <p>中控消防人员：8 人</p> <p>中控消防人员应具备本岗位 3 年以上工作经验，且提供有效期内的消防设施操作员证（4 级/中级）证书复印件；承诺所提供的中控消防人员为今后入驻本项目的实际员工，每提供一个符合要求的人员得 0.5 分，最高得 4 分。</p>                                                                                                                          | 4  | 客观   |
| 8          | 综合维修人员            | <p>综合维修人员：4 人</p> <p>综合维修人员应具备本岗位 3 年以上工作经验，且提供有效期内电工证书复印件；承诺所提供的综合维修人员为今后入驻本项目的实际员工，每提供一个符合要求的人员得 0.5 分，最高得 2 分。</p>                                                                                                                                         | 2  | 客观   |
| 9          | 培训计划              | <p>承诺每季度至少开展一次培训教育，并提供完整的培训计划，内容应包含岗位技能、职业素质、服务知识、保密及绿色环保。本项最高得 4 分，少提供、不提供不得分。</p>                                                                                                                                                                           | 4  | 客观   |
| 技术部分（52 分） |                   |                                                                                                                                                                                                                                                               |    |      |
| 10         | 房屋设施维修服务及设备设施维护方案 | <p>房屋设施维修服务及设备设施维护方案包括：</p> <p>①设备机房维护、配电设备管理维护；</p> <p>②给排水设备运行维护；</p> <p>③空调和热力系统运行及日常维护；</p> <p>④消防和监控系统运行管理；</p> <p>⑤电梯管理服务；</p> <p>⑥日常零星维修；</p> <p>⑦房屋、道路、墙台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道等日常养护；房屋及附属构筑物、楼梯、道路等日常养护。</p> <p>内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为符合；内容属于通用类，非专门</p> | 14 | 主观   |

| 评审条款 |          | 评审细则                                                                                                                                                                                                                                                                  | 分值 | 主客观分 |
|------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------|
|      |          | 针对本项目，部分符合实际情况视为部分符合；内容复制粘贴采购需求，非专门针对本项目，不符合实际情况或未提供视为不符合。以上每一项符合得 2 分，部分符合得 1 分，不符合不得分，此项最高 14 分。                                                                                                                                                                    |    |      |
| 11   | 环境清洁服务方案 | <p>需提供环境清洁服务方案，包括：</p> <p>①办公用房区域保洁方案；</p> <p>②公共区域保洁方案；</p> <p>③垃圾处理服务方案；</p> <p>④卫生消毒方案；</p> <p>⑤绿化管理方案；</p> <p>内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为符合；内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合实际情况视为部分符合；内容复制粘贴采购需求，非专门针对本项目，不符合实际情况或未提供视为不符合。以上每一项符合得 1 分，部分符合得 0.5 分，不符合不得分，此项最高 5 分。</p>     | 5  | 主观   |
| 12   | 会议服务方案   | <p>需提供会议服务方案，包括：</p> <p>①会议室的场地布置方案；</p> <p>②大型会议服务方案（会前、会中、会后）；</p> <p>③小型会议服务方案（会前、会中、会后）；</p> <p>④涉密会议服务方案（会前、会中、会后）；</p> <p>⑤重要礼仪接待服务。</p> <p>内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为符合；内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合实际情况视为部分符合；内容复制粘贴采购需求，非专门针对本项目，不符合实际情况或未提供视为不符合。以上每一项符合得 2 分，</p> | 10 | 主观   |

| 评审条款 |           | 评审细则                                                                                                                                                                                                    | 分值 | 主客观分 |
|------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------|
|      |           | 部分符合得 1 分，不符合不得分，此项最高 10 分。                                                                                                                                                                             |    |      |
| 13   | 专项节能服务方案  | <p>专项节能服务方案包括：贯彻节能相关法律法规和方针政策；协助委托人做好能耗统计和能源审计；制定日常节能降耗管理机制；制定并实施节能、节水、节材与绿化管理制度；做好节能减排宣传教育工作等。</p> <p>方案内容详细，专门针对本项目，内容详细，方案制定科学合理针对性好得 5 分；方案制定基本科学合理，针对性较好得 2 分；方案制定基本科学合理，无针对性得 1 分；未提供方案得 0 分。</p> | 5  | 主观   |
| 14   | 人员稳定性方案   | <p>人员稳定性方案包括：</p> <p>1. 人员招收、招聘来源方案；</p> <p>2. 人员稳定性保障措施服务方案。</p> <p>内容详细，方案制定科学合理针对性好得 5 分；方案制定基本科学合理，针对性较好得 3 分；方案制定基本科学合理，无针对性得 1 分；未提供方案得 0 分。</p>                                                  | 5  | 主观   |
| 15   | 规章制度      | <p>规章制度内容详实、客观合理、针对性强，可行性高，能够有效确保服务安全，信息安全得 3 分；方案内容基本齐全，较为客观合理、有一定针对性，可行性较好，能够保证服务安全，得 2 分；方案内容有缺失，或针对性及合理性较弱，无法有效保证服务安全得 1 分；未提供具体方案的得 0 分。</p>                                                       | 3  | 主观   |
| 16   | 制定交接方案和保证 | <p>配合采购人原物业公司 5 天内完成工作交接，制定交接方案和保证交接工作顺利进行的书面承诺，保证交接期间工作顺利过渡，不因交接而使甲方工作出现停顿、延误等情况，符合实际，合理，有针对性，书面承诺清晰视为符合要求。1. 符合得 3 分；2. 部分符合得 1 分；3. 不符合不得分。</p>                                                      | 3  | 主观   |

| 评审条款 |      | 评审细则                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 分值  | 主客观分 |
|------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|
| 17   | 应急预案 | <p>物业服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施合理，包括：</p> <p>①火情火警紧急处理应急预案；</p> <p>②紧急疏散应急预案；</p> <p>③停水停电应急预案；</p> <p>④有限空间救援应急预案；</p> <p>⑤高空作业救援应急预案；</p> <p>⑥恶劣天气应对应急预案；</p> <p>⑦重大活动应对应急预案。</p> <p>内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为符合；内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合实际情况视为部分符合；内容复制粘贴采购需求，非专门针对本项目，不符合实际情况或未提供视为不符合。 以上每一项符合得 1 分，部分符合得 0.5分，不符合不得分，此项最高 7分。</p> | 7   | 主观   |
| 合计   |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 100 |      |

## 第五章 采购需求

### 一、项目基本情况

#### （一）物业情况

| 物业名称         | 物业地址                  |
|--------------|-----------------------|
| 西城社保大厦       | 西直门南小街 20 号           |
| 西城区劳动人事争议仲裁院 | 广安门内大街甲 306-1 号       |
| 西城区劳动服务管理中心  | 西城区樱桃二条 8 号院 3 号楼     |
| 西城区小后仓胡同办公区  | 西城区小后厂胡同 5、7、9 号楼部分区域 |

#### （二）采购人提供投标人使用的场地、设施、设备、材料等

1. 采购人提供必要的办公用房、库房、值班用房、操作间，为物业人员提供住宿等，办公设备及用品、家具等由供投标人自备；
2. 采购人可为物业管理服务人员提供食堂就餐，是否就餐可由服务人员自行选择，餐费自理；
3. 日常保洁工具及耗材费用，由投标人提供，由于投标人管理责任给采购人造成损失的由投标人承担；
4. 采购人能源消耗（水、电、气），设备设施及仪器仪表检测、维保，常规维修材料，灭鼠灭蟑，院区苗木，由采购人承担；
5. 其它：本采购需求中对物业服务的要求如有漏缺，请各投标人投标时给予充分考虑，中标后不能因此而提高物业价格或降低服务质量等。

投标人应当承担除以上所列场地、设施、设备、材料外，与物业管理服务有关的其他场地、设施、设备、材料等。

## 二、物业服务范围

### 项目概况

西城区人力资源和社会保障局现有四处办公地点，分别是西城社保大厦、北京市西城区劳动人事争议仲裁院、北京市西城区劳动服务管理中心和西城区小后仓胡同办公区，总面积为 29650.76 平方米。具体如下：

#### （一）西城社保大厦基本情况

1. 项目建造的物业类型：西城区政府机关综合办公楼。

2. 本项目坐落位置：西直门南小街 20 号。

3. 各办公点建筑情况：该办公地建筑物为现浇筑钢筋混凝土剪力墙结构。

4. 占地面积：4600 平方米。

5. 建筑面积：24489.48 平方米；其中地上九层，地下二层（含地下停车场、库房、人防），具体楼层分布如下：

（1）B2 层建筑面积 3335.56 平方米（库房、人防、排烟机房、生活用水水泵房、中央空调设备房、消防水泵房、配电电缆室、库房、车库、热力交换站、光伏发电太阳能、污水井泵房、消防报警阀、出入库电子自动抬车杆、管道井、挡车器）。

（2）B1 层建筑面积 3335.56 平方米（物业办公室、档案库、强电竖井、弱电竖井、车库、库房、配电室、强电小室、移动通信站室、消防水池、新风机房、垃圾周转站、燃气减压调节阀门、洗车房、防冻卷帘门、电动汽车充电桩、出入库电子自动抬车杆、男女浴室、管道井、挡车器）。

（3）一层建筑面积 1856.56 平方米（北大厅：前台接待、2 部电梯、工伤鉴定室、劳动监察、接访大厅、2 个会议室、综合信访接待室、综合约谈室、信访科、1233 电话结转咨询室、消防控制安保监控室、弱电设备间、男女卫生间、开水间、管道井；南大厅：信件收发室、保安值班台、新风机房、强电间、出入大厅闸机）。

(4) 二层 1860.11 平方米，(强电竖井、弱电竖井、综合办公室、社会保险综合服务大厅、社保办公室、会议室、更衣间、休息室、新风机房、开水间、女浴室、男女卫生间、管道井)。

(5) 三层 2040.70 平方米 (强电竖井、弱电竖井、综合办公室、社会保险综合服务大厅、社保办公室、会议室、更衣间、休息室、新风机房、开水间、女浴室、男女卫生间、管道井)。

(6) 四层 2040.70 平方米 (强电竖井、弱电竖井、医保服务大厅、综合办公室、2 个会议室、更衣室、休息室、开水间、男浴室、男女卫生间、新风机房、管道井)。

(7) 五层 2016.27 平方米 (强电竖井、弱电竖井、综合办公室、会议室、图书阅览室、开放休息区、开水间、新风机房、管道井、浴室、男女卫生间等)。

(8) 六层 1913.55 平方米 (强电竖井、弱电竖井、综合办公室、会议室、贵宾室、档案库、开放休息区、开水间、新风机房、管道井、浴室、男女卫生间等)。

(9) 七层 1796.10 平方米 (强电竖井、弱电竖井、综合办公室、会议室、开放休息区、开水间、新风机房、管道井、门头屋顶平台、浴室、男女卫生间等)。

(10) 八层 1796.10 平方米 (强电竖井、弱电竖井、食堂操作间、餐厅、食品库、综合办公室、司机宿舍、开水间、新风机房、管道井、浴室、男女卫生间等)。

(11) 九层 1796.10 平方米 (强电竖井、弱电竖井、综合办公室、保密机要室、通信机房、多功能大会议室、值班室、健身活动室、调音室、卫生室、开水间、新风机房、管道井、浴室、男女卫生间)。

(12) 大厦顶层 290 平方米 (电梯机房、消防补水站)。

(13) 大厦屋顶：空调冷却塔、光伏发电板、排烟机、送风机、九层独立空调主机、强电间、信息机房空调主机、避雷针。

(14) 大厦院内地面：伸缩门、进出大门电子抬车杆、挡车器、警卫室、库房、电动车充电桩、中控室空调主机、国旗杆及国旗、燃气调压箱及围栏、吸烟区石桌凳、遮阳伞、绿化带。

(15) 灭火器：社保大厦手提灭火器 371 个。气体灭火器 8 套，40 公斤灭火罐 3 个。

6. 基础设备、设施情况

| 设备名称  | 设备型号           | 数量  | 功能用途  | 已使用年限 | 备 注 |
|-------|----------------|-----|-------|-------|-----|
| 日立电梯  | GPS—I          | 1   | 乘客    | 10    |     |
| 日立电梯  | GPS—II         | 1   | 乘客    | 10    |     |
| 日立电梯  | GPS—III        | 1   | 乘客    | 10    |     |
| 外挂观光梯 | 标准             | 2   | 乘客    | 10    |     |
| 排污泵   | 50KWQ15-22-2.2 | 12  | 排污    | 10    |     |
| 排污泵   | 50KWQ15-20-42  | 6   | 排污    | 10    |     |
| 水冷螺杆机 | YSDBCAS35CHE   | 2   | 制冷    | 10    |     |
| 风机盘管  | YGFC-02-CC-35  | 1   | 散热、制冷 | 10    |     |
|       | YGFC-03-CC-35  | 25  | 散热、制冷 | 10    |     |
|       | YGFC-04-CC-35  | 72  | 散热、制冷 | 10    |     |
|       | YGFC-06-CC-35  | 185 | 散热、制冷 | 10    |     |
|       | YGFC-08-CC-35  | 59  | 散热、制冷 | 10    |     |
|       | YGFC-12-CC-35  | 21  | 散热、制冷 | 10    |     |
| 吊顶空调器 | YAH-05-4R      | 5   | 散热、制冷 | 10    |     |

|        |             |   |                       |    |  |
|--------|-------------|---|-----------------------|----|--|
| 新风机组   | TSM-2040    | 9 | 交换新风                  | 10 |  |
|        | TSM-3040    | 1 | 交换新风                  | 10 |  |
| 分体吊顶空调 | VRC         | 2 | 计 算 机 中<br>心散热、制<br>冷 | 10 |  |
| 分体空调   | 海尔 2p       | 2 | 电 梯 机 房<br>控温         | 10 |  |
| 水泵     |             | 4 | 中 央 空 调<br>循环泵        | 10 |  |
| 轴流式通风机 |             | 2 | 卫 生 间 排<br>风          | 10 |  |
| 排风机    |             | 4 |                       | 10 |  |
| 冷却塔    |             | 1 | 中 央 空 调<br>冷却         | 1  |  |
| 循环泵    |             | 2 |                       | 10 |  |
| 配电室变压器 | SC89（1000）  | 2 | 大厦变电                  | 10 |  |
| 生活水泵   | 3KW00L12-50 | 3 | B2 生活水<br>房           | 3  |  |

## （二）北京市西城区劳动人事争议仲裁院

### 1. 基本情况：

办公点地址：广安门内大街甲 306-1 号。

邮政编码：100053。

负责人：魏江华。

联络人：李鹏。

联系电话：83859365。

建筑结构：砖混结构。

建筑面积：1845 m<sup>2</sup>。

占地面积：532.44 m<sup>2</sup>。

楼层数：地上两层，地下一层。

每层楼面积：地下一层 450 平方米（建筑面积）、地上一层 532.44 平方米（建筑面积）、地上二层 765 平方米（建筑面积）、公摊面积 97.56 平方米。

## 2. 主要功能

地下一层主要用于仲裁案件的庭审，共十二间仲裁庭，一间物业经理办公室；地上一层用于仲裁案件立案、调解及内部工作人员用餐食堂和厨房等；地上二层主要为仲裁院工作人员日常办公区域，设有办公室、会议室、活动室、文印室等，常住办公人员约 60 人。

## 3. 办公点主要设备、设施

315KW 配电箱、小型配电室、食堂、空调（含中央空调及分体空调）、排风送风系统、安全监控系统、燃气调压箱（外包）、开水器、浴室热水器、网络机房、风幕机等。

### （三）北京市西城区劳动服务管理中心

#### 1. 基本情况：

办公点地址：北京市西城区樱桃二条 8 号院 3 号楼。

邮政编码：100054。

负责人：王波。

联络人：王欢。

联系电话：63163065。

建筑结构：钢筋混凝土。

占地面积：建筑面积 1523.28 平方米。

一层：600 平方米，对外服务大厅、综合办公室；

二层：923.28 平方米，综合办公室。

## 2. 主要设备情况：

分体空调：39 台；

监控室 1 间；

开水器 1 台；

浴室热水器 1 台。

## （四）西城区小后仓胡同办公区

### 1. 基本情况：

地址：西城区小后仓办公区（西城区小后厂胡同 5、7、9 号楼部分区域）。

建筑面积：1793.00 平方米。

建筑结构：砖混。

楼层数：砖混平房。

### 2. 主要功能：

局机关、社保中心业务档案整理、存放。

## 三、物业管理服务内容及服务标准

## **（一）基本服务**

### **1. 服务内容：**

- 1.1. 办公区公共区域保洁服务（楼层垃圾分类、垃圾清运至楼内指定地点）；
- 1.2. 配电室运行；
- 1.3. 中控室运行；
- 1.4. 综合维修；
- 1.5. 空调、热力运行；
- 1.6. 会议服务；
- 1.7. 报纸信件收；
- 1.8. 采购人交办的临时性工作。

### **2. 服务标准：**

#### **2.1 目标与责任**

2.1.1 结合采购人要求及物业服务实际情况，制定年度管理目标，明确责任分工，并制定配套实施方案。

#### **2.2 服务人员要求**

2.2.1 每季度至少开展 1 次岗位技能、职业素质、服务知识、客户文化、绿色节能环保等教育培训，并进行适当形式的考核。

2.2.2 根据采购人要求对服务人员进行从业资格审查，审查结果向采购人报备。

2.2.3 服务人员的年龄、学历、工作经验及资格条件应当与所在岗位能力要求相匹配，到岗前应当经过必要的岗前培训以达到岗位能力要求，国家、行业规定应当取得职业资格证书或特种作业证书的，应当按规定持证上岗。

2.2.4 如采购人认为服务人员不适应岗位要求或存在其他影响工作的，可要求投标人进行调换。如因投标人原因对服务人员进行调换，应当经采购人同意，更换比例不得超过本项目服务人员总数的 20%。本项目服务人员不得在其他项目兼职。

2.2.5 着装分类统一，佩戴标识。仪容整洁、姿态端正、举止文明。用语文明礼貌，态度温和耐心。

## 2.3 保密和思想政治教育

2.3.1 建立保密管理制度。制度内容应当包括但不限于：①明确重点要害岗位保密职责。②对涉密工作岗位的保密要求。

2.3.2 根据采购人要求与涉密工作岗位的服务人员签订保密协议。保密协议应当向采购人报备。

2.3.3 每季度至少开展 1 次对服务人员进行保密、思想政治教育的培训，提高服务人员保密意识和思想政治意识。新入职员工应当接受保密、思想政治教育培训，进行必要的人员经历审查，合格后签订保密协议方可上岗。

2.3.4 发现服务人员违法违规或重大过失，及时报告采购人，并采取必要补救措施。

## 2.4 档案管理

2.4.1 建立物业信息，准确、及时地对文件资料和服务记录进行归档保存，并确保其物理安全。

2.4.2 档案和记录齐全，包括但不限于：

(1) 采购人建议与投诉等。教育培训和考核记录, 保密、思想政治教育培训记录。接待投诉时, 投诉内容、处理结果及反馈意见及时。表: 包括管理所设立各类表格、质量记录表、使用情况表、回访表、洽商申请表等。

(2) 房屋维护服务: 房屋台账、使用说明、房屋装修、维保记录等。图: 包括房屋平面图、竣工图、管道走向图、污井下水道位置图、体内线路图、各房屋布置图。档: 包括办公楼接管验收记录、管理合同副本、房屋产权证。册: 包括房屋建筑册, 房屋使用册, 绿化管理册、付费记录手册等。后期改造工程图纸等及时制图并存档。

(3) 公用设施设备维护服务: 设备台账、设备卡、使用说明、维保记录、巡查记录、设施设备安全运行、设施设备定期巡检、维护保养、维修档案等。维修更新时, 维修更新后的物业变动情况记录在册及时。卡: 包括设备保养卡、维修记录卡。

(4) 保洁服务: 工作日志、清洁检查表、用品清单、客户反馈表等。

(5) 绿化服务: 绿化总平面图、清洁整改记录、消杀记录等。

(6) 收集整理各种人事档案、质量记录、保险档案、物业权属资料、管理合同、管理制度等资料; 建立工程图纸档案、设备档案、工程承包合同、招投标文件或报价单、设备运行保养保修记录、竣工图纸、各类洽商。

(7) 其他: 客户信息、财务明细、合同协议、信报信息登记、大件物品进出登记等。

(8) 物业接管时, 所有原始记录资料交接及时。

(9) 物业入住时, 全面掌握各部门及个人基本情况, 区域划分钥匙分配原始记录交接及时。

2.4.3 遵守采购人的信息、档案资料保密要求, 未经许可, 不得将建筑物平面图等资料转作其他用途或向其他单位、个人提供。

2.4.4 履约结束后, 相关资料交还采购人, 采购人按政府采购相关规定存档。

## 2.5 分包投标人管理

2.5.1 合理控制外包服务人员数量和流动率。

2.5.2 根据采购人要求明确对分包投标人的要求，确定工作流程。

2.5.3 明确安全管理责任和保密责任，签订安全管理责任书和保密责任书。

2.5.4 开展服务检查和监管，评估服务效果，必要时进行服务流程调整。

2.5.5 根据工作反馈意见与建议，持续提升服务品质。

## 2.6 服务改进

2.6.1 明确负责人，定期对物业服务过程进行自查，结合反馈意见与评价结果采取改进措施，持续提升管理与服务水平。

2.6.2 对不合格服务进行控制，对不合格服务的原因进行识别和分析，及时采取纠正措施，消除不合格的原因，防止不合格再发生。

2.6.3 需整改问题及时整改完成。

## 2.7 重大活动后勤保障

2.7.1 制订流程。配合采购人制订重大活动后勤保障工作流程，需对任务进行详细了解，并根据工作安排制定详细的后勤保障计划。

2.7.2 实施保障。按计划在关键区域和重点部位进行部署，确保任务顺利进行，对活动区域进行全面安全检查，发现并排除安全隐患，对车辆进行有序引导和管理，确保交通安全畅通，以礼貌、专业的态度对待来宾，展现良好形象。

2.7.3 收尾工作。对现场进行检查，做好清理工作。

## 2.8 应急保障预案

2.8.1 重点区域及安全隐患排查。结合项目的实际情况，对重点部位及危险隐患进行排查，并建立清单/台账；应当对危险隐患进行风险分析，制定相应措施进行控制或

整改并定期监控；随着设施设备、服务内容变化，及时更新清单/台账，使风险隐患始终处于受控状态。

2.8.2 应急预案的建立。根据办公楼隐患排查的结果和实际情况，制定专项预案，包括但不限于：火情火警紧急处理应急预案、紧急疏散应急预案、停水停电应急预案、有限空间救援应急预案、高空作业救援应急预案、恶劣天气应对应急预案等。

2.8.3 应急预案的培训和演练。应急预案定期培训和演练，组织相关岗位每半年至少开展一次专项应急预案演练；留存培训及演练记录和影像资料，并对预案进行评价，确保与实际情况相结合。

2.8.4 应急物资的管理。根据专项预案中的应对需要、必要的应急物资，建立清单或台账，并由专人定期对应急物资进行检查，如有应急物资不足，及时通知采购人购置齐全，确保能够随时正常使用。

## 2.9 服务方案及工作制度

2.9.1 制定项目实施方案，主要包括：交接方案、人员稳定性方案、保密方案等。

2.9.2 制定物业服务方案，主要包括：房屋维护服务方案、公用设施设备维护服务方案、保洁服务方案、会议服务方案等。

## 2.10 信报服务

2.10.1 对邮件、包裹和挂号信等进行正确分理、安全检查和防疫卫生检查。

2.10.2 及时投送或通知收件人领取。

2.10.3 大件物品出入向采购人报告，待采购人确认无误后放行。

## 2.11 服务热线及紧急维修

2.11.1 设置 24 小时报修服务热线。

2.11.2 紧急维修应当 15 分钟内到达现场，不间断维修直至修复。

## （二）建筑物日常养护维修服务

**1. 服务内容：**主体结构、维护结构、部品部件等相关的办公楼（区）其他项目巡查、维护、维修、管理内容，包括但不限于：房屋结构、办公楼（区）室内地面，室内各类顶板，门（含门面、门锁、铰链及闭门器等）、窗户、窗玻璃、窗台、窗套、锁、铝合金窗框、楼梯扶手维修，办公桌抽屉锁、抽屉排锁维修，水体、烘手机、隔断、井盖、篦子、车挡、地沟、各类雨水及污水管道、围墙（栏）、绿化栅栏、室外亭、台、桥、桌、椅、步行道、标识、标牌及其设施等.....

**2. 服务标准：**确保办公楼（区）房屋的完好等级和正常使用；及时完成各项零星维修任务，零星维修合格率 100%。

2.1 制定房屋维修、建筑装饰等年度、季度维修计划，呈报采购人审批并按委托组织实施。

2.2 保证建筑、结构和设施设备完好率达到 100%。

2.3 楼内外无违章乱张贴、乱搭建、乱拉管线等现象，不得对建筑、结构、设施设备等进行改动,不得擅自改变房屋用途。

2.4 确保各类设备设施的日常养护维修，每日检查 1 遍,及时完成各项零修、报修任务，接到报修后 30 分钟内到达现场，一般维修任务不超过 12 小时。

2.5 保证办公楼（区）的正常使用，根据年均损耗量拟定年度工作计划。

2.6 对办公楼（区）适时组织巡查，确保办公大楼外观完好、整洁；室外招牌整洁统一无安全隐患，墙面装饰无破损，确保房屋、门窗等共用设施的完好和正常使用，确保室外场地、道路等公用设施的完好和正常使用，做好巡查记录。需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；并建立房屋巡查台帐，记录房屋的运行、检查、保养、维修记录；属于大、中修范围或者需要更新改造的，协助采购人制定维修计划与方案，提出报告与建议。

2.7 维修现场垃圾污物杂物清理干净卫生，保持维修现场整洁。

2.8 每季度至少开展 1 次房屋结构安全巡视，发现外观有变形、开裂等现象，及时建议采购人申请房屋安全鉴定，并采取必要的避险和防护措施。

2.9 每季度至少开展 1 次外墙贴饰面、幕墙玻璃、雨篷、散水、空调室外机支撑构件等检查，发现破损，及时向采购人报告，提出具体维修方案，采购人同意后并协助采购人按维修方案实施维修。

2.10 每半月至少开展 1 次公用部位的门、窗、楼梯、通风道、室内地面、墙面、吊顶和室外屋面等巡查，发现破损，及时向采购人报告，提出具体维修方案，采购人同意后并协助采购人按维修方案实施维修。

2.11 每年强降雨天气前后、雨雪季节检查屋面防水和雨落管等，发现破损，及时向采购人报告，提出具体维修方案，采购人同意后并协助采购人按维修方案实施维修。

2.12 办公楼外观完好，建筑装饰面无脱落、无破损、无污渍，玻璃幕墙清洁明亮、无破损。

2.13 通道、楼梯、门窗等设施的完好和正常使用。

2.14 每半月至少开展 1 次大门、围墙、道路、场地、管井、沟渠等巡查，每半月至少检查 1 次雨污水管井、化粪池等巡查，发现破损，及时向采购人报告，提出具体维修方案，采购人同意后并协助采购人按维修方案实施维修。

2.15 每年至少开展 1 次防雷装置检测，发现失效，及时向采购人报告，提出具体维修方案，采购人同意后并协助采购人按维修方案实施维修。

2.16 路面状态良好，地漏通畅不堵塞。

2.17 接到采购人家具报修服务后，及时通知家具供货商对保修期内的家具进行维修，及时对保修期外的家具进行维修。

2.18 装饰装修前，投标人应当与采购人或采购人委托的装修企业签订装饰装修管理服务协议，告知装饰装修须知，并对装饰装修过程进行管理服务。

2.19 根据协议内容，做好装修垃圾临时堆放、清运等。

2.20 受采购人委托对房屋内装修进行严格的监督管理，发现问题及时上报，确保不因装修而危及大楼结构安全、人身安全和影响正常办公秩序。

2.21 标识标牌符合《公共信息图形符号 第 1 部分：通用符号》（GB/T 10001.1）的相关要求，消防与安全标识符合《安全标志及其使用导则》（GB2894）、《消防安全标志第 1 部分：标志》（GB13495.1）的相关要求。

2.22 每月至少检查 1 次标识标牌和消防与安全标识。应当规范清晰、路线指引正确、安装稳固。

### **（三）公共设施设备维护服务**

#### **1. 公用设施设备维护服务基本要求**

1.1 重大节假日及恶劣天气前后，组织系统巡检 1 次。

1.2 具备设施设备安全、稳定运行的环境和场所（含有限空间），温湿度、照度、粉尘和烟雾浓度等符合相关安全规范。

#### **2. 设备机房**

2.1 设备机房门口有机房类别及安全标志。落实各类机房责任人、督查人，且设备系统图、应急预案流程图、管理制度、特种作业人员资格证书等上墙文件或证书符合各设备机房国家及北京市标准规范要求，机房巡视及外来人员记录清晰完整，标识统一。

2.2 设备机房门窗、锁具应当完好、有效。

2.3 每半月至少开展 1 次清洁，整洁有序、无杂物、无积尘、无鼠、无虫害，温湿度符合设备运行要求。

2.4 按各设备机房国家及北京市标准规范规定维护/保管消防、通风、应急照明，防止小动物进入。

2.5 安全防护用具配置齐全，检验合格。

2.6 应急设施设备用品应当齐全、完备，可随时启用。

### **3. 给排水系统管理服务**

#### **3.1 服务内容**

3.1.1 对办公楼（区）室内外给排水系统的设备、设施，如水泵、水箱、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、排水管、透气管及室外排水管及其附属构筑物等正常运行使用进行日常巡视检查。

3.1.2 楼内外及地下停车场给排水所使用的管道、阀门、水表等所有的配套设施设备；楼内外及地下停车场给排水所用的水池、水箱、水沟、水井、水坑、化粪池等所有的配套设施设备。

3.1.3 给排水所用的电机、水泵、管道、阀门、供电管线及配电控制设施设备等有给排水，正常运行所需要配合的所有设施设备。

3.1.4 卫生间给排水所用的管道、阀门、蹲坑、小便斗、坐便器、拖把池、面盆、水嘴等。

3.1.5 办公区内的所有公共开水器的给排水所用管道、阀门、电器及配电控制设施设备。

3.1.6 太阳能系统所用的太阳能加热板、电加热设备、管道、阀门、电机、水泵、供电管线及配电控制设施设备。

#### **3.2 服务标准**

3.2.1 加强日常检查巡视，保证给排水系统正常运行使用。建立正常供水管理制度，保证水质符合国家标准，防止跑、冒、滴、漏，对供水系统管路、水泵、水箱、阀门等

进行日常巡视检查和定期检修，水箱保持清洁卫生并定期（可选具体时间间隔）消毒，保持水池、水箱的清洁卫生，防止二次污染（水箱清洗及其费用不包含在内）。

3.2.2 定期对水泵房及机电设备进行检查、保养、维修、清洁。保持供水系统的正常运转，每周检查水泵运转情况；其中消防泵启动不少于每年 2 次。

3.2.3 每季度至少开展 1 次对排水管进行疏通、清污，保证室内外排水系统通畅；及时发现并解决故障，零维修合格率 100%。

3.2.4 每日必须对各种给排水设施、设备进行巡查，压力符合要求，仪表指示准确，并建立设施设备台帐，记录设施设备的运行、检查、保养、维修记录，保证设施设备的正常使用。

3.2.5 加强值班，坚守岗位，密切注视给排水各设施、设备系统运行情况；每日派专人巡查房屋、水电、土建等设施，及时对设施、设备系统的各种出现的故障进行维修，发现问题及时报告及时处理，保障水电设施正常运转；水电、下水道堵塞等故障问题 10 分钟内赶到现场及时处理，做到修缮工作无积压，一般事故的抢修做到不过夜。

3.2.6 严格执行相关技术标准和服务要求，规范服务和保障；定期对排水管道进行疏通、养护，清除污垢；压力表损坏及时更换；阀门开关不灵活及管沟进水，应及时处理或更换；保持室内外排水系统通畅；消防栓、消防泵设备完好；设备出现故障时，维修人员应在 10 分钟内到达现场，零修合格率达到 100%，一般性故障排除不过夜（可选具体排除时长）。

3.2.7 水电维修服务要求 24 小时值班，遇供水单位限水、停水，按规定时间通知采购人，做好值班报修电话记录，接到报修项目 10 分钟内赶到现场进行维修。

3.2.8 作好节约用水工作；对特定时段服务的设施设备，必须根据要求按时开关。

3.2.9 制定并执行设施设备操作规程及保养规范。

3.2.10 一年内无重大管理责任事故；根据现场情况，制定事故应急处理方案；制定停水、爆管等应急处理程序，计划停水应提前 12 小时通知采购人及受影响部门，并张贴预告。

3.2.11 生活饮用水卫生符合《生活饮用水卫生标准》（GB5749）的相关要求。

3.2.12 二次供水卫生符合《二次供水设施卫生规范》（GB17051）的相关要求。

3.2.13 设施设备、阀门、管道等运行正常，无跑、冒、滴、漏现象。

3.2.14 有水泵房、水箱间的，每日至少巡视 1 次。每年至少养护 1 次水泵。

## **4. 电梯管理服务**

### **4.1 服务内容**

投标人负责对维保单位的维保工作实施监管。

### **4.2 服务标准**

4.2.1 按照电梯的图纸资料和技术性能建立电梯运行管理、设备管理、安全管理制度，健全电梯设备档案及修理记录，确保电梯在有效运行，电梯准确启动，运行平稳，安全设备齐全有效，停层准确，须按国家规范及标准，提供长期警示牌和临时警示牌，如果考虑不周、摆放不当造成安全事故的，由电梯维保单位负责。

4.2.2 电梯应经由资质的检测机构检验合格（年检费用不否包含在内），并由专业资质维修保养单位进行定期保养，每年进行安全检测并发放有效的《安全使用许可证》，在有效期内安全运行，电梯维保单位根据国家或行业的有关标准负责每年具体检测、试验等事宜。

4.2.3 对电梯保养进行监督。并对电梯运行进行管理，包括对机房设备、井道系统、轿厢设备进行日常运行管理和定期检查、维护、保养，保证所有电梯照明及内选外呼、楼层显示的巡视和修理，正常工作时间不得进行维护保养工作，如遇特殊情况应跟采购人进行沟通并得到书面允许以后方可进行。

4.2.4 保持电梯轿厢内、外按钮及灯具等配件、并道、底坑、机房及各梯整流控制柜的清洁，随时保障客（货）梯的清洁卫生。

4.2.5 有电梯突发事件或事故的应急措施与救援预案，每年至少开展演练 1 次。电梯出现故障，物业服务人员在规定的时间内到场应急处理，维保专业人员 30 分钟内到场应急处理。

4.2.6 密切监视和掌握电梯的运行动态，有电梯故障应急预案。

4.2.7 电梯准用证、年检合格证、维修保养合同完备，客（货）梯内求救警钟保持正常工作状态；安全标志明显、齐备。

4.2.8 电梯维保质量符合 TSG 08-2017 规范的要求。电梯运行管理和对机房设备、并道系统、轿厢设备进行日常运行管理，每日检查，每周维护、保养，其中《北京市市场监督管理局关于印发做好改进电梯维护保养模式和调整电梯检验检测试点工作实施方案的通知》京市监发（2020）144 号要求，现场维保间隔不超过 3 个月（可选 3 个月以内间隔）。

4.2.9 电梯运行平稳、无异响、平层、开关正常。每周至少开展 2 次电梯的安全状况检查。

4.2.10 电梯准用证、年检合格证等证件齐全。相关证件、紧急救援电话和乘客注意事项置于轿厢醒目位置。

4.2.11 每年至少开展 1 次对电梯的全面检测，并出具检测报告，核发电梯使用标志。

4.2.12 电梯维保应当符合《电梯维护保养规则》（TSG T5002）的有关要求。

4.2.13 电梯使用应当符合《特种设备使用管理规则》（TSG 08）的有关要求。

4.2.14 到场进行救助和排除故障。电梯紧急电话保持畅通。

4.2.15 电梯维修、保养时在现场设置提示标识和防护围栏。

4.2.16 根据采购人需求，合理设置电梯开启的数量、时间。

## **5. 供配电、照明系统管理服务**

### **5.1 服务内容**

对办公楼（区）供电系统高、低压电器设备、电线电缆、电气照明装置等设备正常运行使用进行日常巡视检查。

### **5.2 服务标准**

5.2.1 对供电范围内的电气设备定期巡视维护和重点检测，建立各项设备档案，做到安全、合理、节约用电。

5.2.2 建立、落实配送电运行制度、电气维修制度、配电室管理制度、双人 24 小时运行维修值班制度和实时监测系统值守、运行管理制度并做好运行记录及设施设备台帐等，记录设施设备的运行、检查、保养、维修记录，保证设施设备的正常使用。

5.2.3 建立 24 小时运行值班监控制度，及时排除故障，零星维修合格率 100%，加强值班，坚守岗位，密切注视高、低压供电设施、设备系统运行情况，及时排除故障，保证供电设施完好。供电运行和维修人员必须持证上岗。

5.2.4 加强日常维护检修，巡视和检查好避雷设施。设备出现故障时，维修人员应在 10 分钟内到达现场，一般性故障立即排除，设备零修合格率达到 100%，一般性维修不过夜，应急措施得当有效。

5.2.5 建立各项设备档案，配电室运行管理人员每月应配合供电部门对法定表计进行抄计工作，并作好记录备查。

5.2.6 建立、落实配送电运行制度、电气维修制度、配电室管理制度、24 小时运行维修值班制度和实时监测系统值守、运行管理制度并做好运行记录及设施设备台帐等，记录设施设备的运行、检查、保养、维修记录，保证设施设备的正常使用。

5.2.7 配电室主、备供线路在无特殊情况时，需提前告知采购人，倒闸时间不应超过 10 分钟（根据标准规范自行确定）；因工程维修保养等原因停电，应提前一周书面通知用电单位，经批准后方可实施，因突发事件停电，应在积极处理的同时报告相关部门，并在恢复供电 24 小时（可选时间）内向相关方做出解释、说明。

5.2.8 做好重大活动、重要会议、夜景照明等的服务保障工作，变配电设备在重大活动、重要会议、节假日前必须进行一次（可选频次）安全检查，检查结果报相关部门备案，保证重大活动、重要会议、夜景照明系统正常运行，并按时关启。

5.2.9 定期清扫检查变压器、配电装置、检查仪表、空开配电盘等是否正常，出现问题及时更换，配电室内应做到清洁卫生、整齐有序，经常检查各封堵部位，杜绝小动物进入配电室内。

5.2.10 大楼各出入口及楼道备有充电式紧急照明设备。购置后备部件，以防急用。建立节电措施，统筹规划，做到合理、节约用电。配合采购人办理相关保供电手续。

5.2.11 对供电范围内的电气设备定期巡视维护，加强高低压配电柜、配电箱、控制柜及线路等重点部位监测。

5.2.12 公共使用的照明、指示灯具线路、开关、接地等保持完好，确保用电安全。

5.2.13 发生非计划性停电的，应当在事件发生后及时通知采购人，快速恢复或启用应急电源，并做好应急事件上报及处理工作。

5.2.14 复杂故障涉及供电部门维修处置的及时与供电部门联系，并向采购人报告。

5.2.15 安全防范系统维护保养符合《安全防范系统维护保养规范》（GA/T 1081）的相关要求。

5.2.16 更换的照明灯具应当选用节能环保产品，亮度与更换前保持一致。

5.2.17 每周至少开展 1 次公共区域照明设备巡视。

## 6. 消防系统运行维护管理服务

### 6.1 服务内容

投标人负责运行管理，并协助采购人对维保单位的维保工作实施监管进行管理。6.2

### 服务标准

6.2.1 由取得消防设施设备维护经营许可的专业维修保养单位来保养。严格执行消防法规，建立消防安全管理制度，搞好消防管理工作，确保整个系统处于良好的状态。

6.2.2 定期检查保养消防设备，维保质量达到消防要求，保证系统开通率及完好率。建立健全运行维护技术资料档案。接受相关部门的消防系统年度安全检测，提交系统年度运行维护、检测报告。

6.2.3 消防监控系统运行良好，自动和手动报警设施启动正常。保证楼宇消防自动报警系统、门禁系统、自控系统及闭路监控系统运行正常，各系统工作稳定。配备专业维护人员，设定双人 24 小时设备值班岗位，及时处理设备运行中的问题，维护人员须具备从业岗位有效期内证书，经过培训熟悉系统结构和设备性能、特点及操作规程。

6.2.4 保证消防自动报警设备、闭路监控设备灵敏可靠。

6.2.5 每月对消防设备定期检查一次，重大节日、重要活动、节假日增加检查次数，有故障时，维修人员应及时到场。

6.2.6 经常组织义务消防员的培训和演习；确保整个消防系统通过消防部门的消防年检，取得年检合格证。

6.2.7 消防设施的维护管理符合《建筑消防设施的维护管理》（GB25201）的相关要求。

6.2.8 消防设备检测符合《建筑消防设施检测技术规程》（GA503 或 XF503）的相关要求。

6.2.9 消防设施平面图、火警疏散示意图、防火分区图等按幢设置在楼层醒目位置。

6.2.10 消防系统各设施设备使用说明清晰，宜图文结合。

6.2.11 自动喷水灭火系统启动正常。

6.2.12 消火栓箱、防火门、灭火器、消防水泵、红外线报警器、应急照明、安全疏散等系统运行正常。

6.2.13 正压送风、防排烟系统运行正常。

## **7. 空调、热力系统管理服务**

### **7.1 服务内容**

投标人负责运行管理，对维保单位的维保工作实施监管。

### **7.2 服务标准**

7.2.1 建立空调、热力运行管理制度和安全操作规程，保证系统安全运行和正常使用，运行中无超标噪音和严重滴漏水现象。

7.2.2 定期检修养护设备，保证设备、设施处于良好状态。物业服务单位根据国家或行业的有关标准负责每年具体检测、试验等事宜，确保检测、试验结果满足相关规定标准。

7.2.3 系统出现运行故障后，维修人员应及时到达现场维修，并做好记录，零维修合格率 100%。

7.2.4 集中空调系统维保或专项作业需要生产厂家或专业公司进行，采购人直接向生产厂家或专业公司进行委托、付费。具体的设备维保或专项作业活动由物业服务单位协助生产厂家或专业公司组织实施，采购人全过程进行监督，相关维保或作业资料由物业服务单位代采购人整理、存档。

7.2.5 物业服务单位需综合、全面考虑集中空调系统要求和值守人员及综合维修人员的合理安排；系统运行保障需物业服务单位 24 小时值守；物业服务单位在服务过程中应自行配备维修维护所需工具。

7.2.6 集中空调系统夏季空调温度不低于 26 摄氏度，冬季空调温度不高于 20 摄氏度，建立节电措施，分时调控、节约用电。

7.2.7 公共场所室内温度符合《北京市公共场所室内温度控制导则（试行）》（京发改〔2022〕1673 号）的要求。

7.2.8 空调通风系统运行管理符合《空调通风系统运行管理标准》（GB50365）的相关要求。

7.2.9 办公楼内温湿度、空气质量等符合《室内空气质量标准》（GB/T18883）的相关要求。

7.2.10 定期维保并做好记录，保证设施设备处于良好状态。

7.2.11 系统运行前对冷水机组、循环水泵、冷却塔、风机、板换等设施设备进行系统检查，运行期间每日至少开展 1 次运行情况巡查。

7.2.12 每半年至少开展 1 次管道、阀门检查并除锈。

7.2.13 每年至少开展 1 次系统整体性维修养护，检验 1 次压力容器、仪表。

7.2.14 每年至少开展 1 次新风机、空气处理机滤网等清洗消毒；定期开展 1 次风管清洗消毒。

7.2.15 每年至少开展 1 次分体式空调主机（含空调过滤网）和室外机清洁。  
每月至少开展 1 次挂机和室外支架稳固性巡查。

7.2.16 制冷、供暖系统温度设定及启用时间符合节能要求。

7.2.17 发生故障或损坏应当在 30 分钟内到场，紧急维修应当在 15 分钟内到达现场，在 12 小时内维修完毕。

## **8. 节能减排**

### **8.1 节能专项服务内容**

8.1.1 物业公司应贯彻执行有关节能的法律法规和方针政策，传达甲方有关节能工作的指示和要求，并制定节能减排的相关制度和标准。

8.1.2 协助委托方的节能部门，做好能耗统计和能源审计，从整体节能的角度做好能源统计，并每年开展一次。

8.1.3 制定日常节能降耗管理机制，物业公司应注意日常节能降耗工作，采取必要措施和手段，合理降低消耗能源，杜绝浪费。

8.1.4 物业公司要协助委托方做好节能减排的宣传教育工作，并对物业人员开展节能减排的宣传教育。

8.1.5 应制定并实施节能、节水、节材与绿化管理制度，说明实施效果。节水管理制度主要包括节水方案、节水管理机制等。

### **8.2 节能专项服务标准**

#### **8.2.1 节能**

（1）严格按照委托方节能降耗的具体措施进行操作，不得私自开动设备，有效控制耗电量，减少高峰时段用电量。

（2）物业公司安排值班人员每天对办公区和公共区域内用电设备设施进行巡检，采光较好地位置关闭照明灯，夜间巡视关闭不必要的照明设备。按甲方要求，每天定时关闭、开启办公楼公共区域空调、照明和饮水设备等。

(3) 物业公司定时对办公区中央空调出风口进行测温。空调温度设定夏季不低于 26 摄氏度，冬季不高于 18 摄氏度。无人时及时关闭空调，定期清洗空调过滤网，提高空调能效水平。

(4) 物业公司全体员工有义务对楼内发现的“长明灯”进行关闭，发现大功率用电部门进行提醒。日常物业服务中，要求物业工程、保洁、会服、中控值班室等部门服务人员注意节水、节电工作，；要求所有住宿人员做到宿舍人走灯灭，生活中节约用水，倡导全员形成“节约光荣、浪费可耻”的良好风气。

(5) 物业公司每月底对办公区用电情况进行分项计量统计，对数据进行对照分析，一旦发现问题，及时查找原因。

(6) 倡导员工多走楼梯，尽量减少乘坐电梯。

(7) 物业保洁人员控制使用保洁用电设备的时间，错开高峰用电时段，节省每一度电。

(8) 物业公司的临时用电应向委托方进行报批。

(9) 物业公司有义务对委托方院内施工单位的临时用电进行巡视检查，发现问题及时向委托方进行汇报。

### **8.2.2 节水**

(1) 加强节水器具的日常维修和保养，物业人员每天检查所属区域内节水器具的运转使用情况，发现问题及时报修。

(2) 物业人员有义务对不正常使用节水器具的现象进行宣传教育工作，对故意破坏节水器具的当事人要及时制止。

(3) 发现用水设备有严重损坏的，应采取紧急措施处理，并及时上报委托方领导。

(4) 物业公司所有员工有义务对发现的跑、冒、滴、漏的情况进行临时抢修并及时汇报。

(5) 物业日常工作中，要求绿化人员合理用水、尽量采用喷灌等方式对绿植、花卉进行养护作业，达到节水的目的。

(6) 物业公司有义务对院内施工单位的临时用水进行巡视检查，发现问题及时向委托方进行汇报。

#### **(四) 保洁服务**

##### **1. 服务内容**

办公用房区域保洁、公共场地区域保洁、垃圾处理、卫生消毒，如办公楼（区）内楼梯、大厅、走廊、天台、电梯间、卫生间等所有公共部位，办公区域道路、院落、停车场（库）等所有公共场地及“门前三包”区域的日常清洁、保洁及保养；垃圾分类；物业服务单位自行配备各类清洁机械设备，购置所需卫生清洁保洁、保养用品等。

##### **2. 服务标准**

###### **2.1 基本要求**

建立保洁服务的工作制度及工作计划，并按照执行。做好保洁服务工作记录，记录填写规范、保存完好。作业时采取安全防护措施，防止对作业人员或他人造成伤害。相关耗材的环保、安全性等应当符合国家相关规定要求。进入保密区域时，有采购人相关人员全程在场。

###### **2.2 办公用房区域保洁**

###### **2.2.1 大厅、楼内公共通道**

(1) 公共通道保持干净，无异味、无杂物、无积水，每日至少开展 1 次清洁作业。指示牌干净，无污渍，每日至少开展 1 次清洁作业。

(2) 地面：各大厅地面每日全面清洁，做到干净、光亮、无脚印、无水迹、无陈旧性垃圾；每半年用专用设备清洗、保养一次。

（3）墙面及玻璃：每日清洁、擦抹，做到光亮、目视无污渍；玻璃门、玻璃幕墙循环保洁，保持无印迹、无粘附物。

（4）烟痰桶：每日清洁、擦抹，每日更换沙盘，循环保洁、清理烟头、痰迹，桶内垃圾日产日清，烟痰桶保持光亮、无污迹、无粘附物、无异味。

（5）标识牌：每日清洁、擦抹一次，做到无尘、无粘附物。

（6）休息区：每日对沙发、茶几清洁、擦抹二次，随时保洁。

（7）地垫的清洁：雨天设置“小心地滑”提示牌，每周清洗，保证无污渍。

### 2.2.2 电器、消防等设施设备

（1）配电箱、设备机房、消防栓及开关插座等保持表面干净，无尘无污迹，每月至少开展 1 次清洁作业。

（2）监控摄像头、门禁系统等表面光亮，无尘、无斑点，每月至少开展 1 次清洁作业。

（3）消防栓（箱）、应急灯、灭火器、电源开关盒、踢脚线、楼道梁肩等部位每周清洁、擦抹，做到整洁、无灰尘、标识清晰。

### 2.2.3 楼层保洁

（1）楼梯及楼梯间保持干净、无异味、无杂物、无积水，每日至少开展 1 次清洁作业。

（2）开水间保持干净、无异味、无杂物、无积水，每日至少开展清洁作业。

（3）作业工具间：保持干净，无异味、无杂物、无积水，每日至少开展 1 次清洁作业。作业工具摆放整齐有序，表面干净无渍，每日消毒。

（4）地面：每日彻底清洁地面卫生；其余时间循环保洁，做到干净、整洁、光亮、无陈旧性垃圾。

(5) 天花顶：定期清洁除尘，保持无灰尘、无蜘蛛网。

(6) 办公室门及公共区域玻璃：每周清洁、擦抹一次，做到光亮、目视无污渍；窗台每日保洁，保持无灰尘、无污迹。门窗玻璃干净无尘，透光性好，每周至少开展 1 次清洁作业。

#### 2.2.4 公共卫生间：

(1) 保持干净，无异味，垃圾无溢出，每日至少开展 1 次清洁作业。及时补充厕纸等必要用品。

(2) 卫生间保洁时设置“工作进行中”提示牌人性化服务。

(3) 大（小）便器：每日清洁二次，循环保洁，做到干净、整洁、光亮、无污渍、无异味。

(4) 洗手台盆及水龙头：用镜布每日清洁二次，循环保洁，做到干净、明亮、无印迹物。

(5) 台盆面板及镜子：用镜布每日清洁、循环保洁，保持台面整洁、卫生用品摆放整齐、无水迹，镜面光亮、无印迹、无粘附物。

(6) 地面：每日定时清洁，循环保洁，保持无水迹、无脚印、无卫生死角。

(7) 墙面：每周清洁墙面一次，保持墙面光亮、无印迹。

#### 2.2.5 电梯间

(1) 电梯轿厢：保持干净，无污渍、无粘贴物、无异味，每日至少开展 1 次清洁作业。灯具、操作指示板明亮。定期对轿厢内按键进行清洁和消毒。

(2) 电梯轿厢地面：每日避开使用高峰期清洁地面，循环保洁，做到干净、无印迹、无陈旧性垃圾。

(3) 电梯外门：随时保洁，做到光亮、整洁，无手印、无粘附物。

(4) 电梯门轨道沟槽：每日用刷子、抹布去除沟槽中的杂物、泥沙保持干净。

2.2.6 平台、屋顶、天沟保持干净，有杂物及时清扫，每月至少开展 1 次清洁作业。

### 2.3 公共场地区域保洁

2.3.1 每日清扫道路地面、停车场等公共区域，保持干净、无杂物、无积水。

2.3.2 雪、冰冻等恶劣天气时及时清扫积水、积雪，并采取安全防护措施。

2.3.3 各种路标、宣传栏等保持干净，每月至少开展 1 次清洁作业。

2.3.4 清洁室外照明设备，每月至少开展 1 次清洁作业。

2.3.5 绿地内无杂物、无改变用途和破坏、践踏、占用现象，每日至少开展 1 次巡查。

2.3.6 办公区外立面定期清洁。(各类材质外立面服务标准详见“3. 具体清洁要求”)

2.3.7 地下车库、地下通道区域：每日清扫车库地面，循环保洁，每周清洁车库内标识、道闸、卷帘门、消火栓（箱）等设施，做到干净、无陈旧性垃圾。

2.3.8 室外设施、标志：每日清洁、擦抹一次，做到无灰尘、无污渍。

2.3.9 下水道口：定期清理烟头、树叶等杂物，确保排水口通畅，防止堵塞。每月定期对污水排水沟渠进行消毒。

### 2.4 垃圾分类

2.4.1 在指定位置摆放分类垃圾桶，并在显著处张贴垃圾分类标识。分类垃圾桶和垃圾分类标识根据北京市的要求设置。

2.4.2 桶身表面干净无污渍，每日开展清洁作业。定期进行消毒灭菌处理，保持垃圾桶无异味、无粘附物、无污迹、无陈旧性垃圾。

2.4.3 垃圾中转房保持整洁，无明显异味。

2.4.4 负责协助采购人完成化粪池清掏、消杀。

2.4.5 每个工作日内要对楼层产生的垃圾，进行分类，并运至垃圾集中堆放点。  
每周对垃圾收集点进行彻底清洁、消毒。

2.4.6 垃圾装袋，日产日清。

2.4.7 建立垃圾清运台账，交由规范的渠道回收处理。

2.4.8 做好垃圾分类管理的宣传工作，督促并引导全员参与垃圾分类投放。

2.4.9 垃圾分类投放管理工作的执行标准，按北京市的要求执行。

2.4.10 禁止从楼上抛掷杂物、垃圾、烟蒂、泼洒污水，禁止在窗口、阳台晾晒拖把、抹布；禁止将废料、垃圾、饭渣、布条等投入厕所和下水道造成管道堵塞。

2.4.11 门前三包：对门前三包每日巡查、发现问题及时与相关单位进行沟通协调解决。

## 2.5 卫生消毒

2.5.1 协助专业公司完成喷洒，投放灭鼠药、消毒剂、除虫剂等，做好杀虫灭鼠、卫生防疫工作。

2.5.2 发生公共卫生事件时，协助采购人邀请专业单位开展消毒、检测等工作。

## 2.6 绿地

无杂物、无改变用途和破坏、践踏、占用现象，每日至少开展 1 次巡查。

# 3. 具体清洁要求

## 3.1 环氧地坪地面

3.1.1 清理垃圾：清理地面上的垃圾和杂物。

3.1.2 清洗地面：用专业的清洁剂或去污剂清洗地面。清洁剂和去污剂的选取要根据污垢的性质而定。环氧地坪一般使用弱酸性或弱碱性的清洁剂，避免使用酸性或碱性强的清洁剂。

3.1.3 滚刷或颗粒机进行深层清洗：对于顽固沉积物，需要使用滚刷或颗粒机 进行深层清洗。

3.1.4 浸泡：将清洁剂或去污剂浸泡在环氧地坪上，加强去除污渍的效果。

3.1.5 冲洗：用清水将地面冲洗干净，以去除残留的清洁剂或去污剂。

### 3.2 瓷砖地面

3.2.1 日常清洁：推尘，保持地面干净无杂物。

3.2.2 深度清洁：使用洗洁精或肥皂水清理。

### 3.3 地板地面

3.3.1 定期保养。使用中性清洁剂清洁，避免使用强酸或强碱清洁剂，定期进行基础维护。

3.3.2 日常维护。使用湿润的拖把清洁，污染严重时局部清洁，每月对地板进行深度清洁。

### 3.4 地毯地面

3.4.1 日常用吸尘机除尘，局部脏污用湿布配中性清洁液重点清洁。

3.4.2 用地毯清洗机进行整体清洗，除螨。

### 3.5 乳胶漆内墙

有污渍时用半干布擦拭。

### 3.6 外墙

协助采购人完成定期专业清洗。

## （五）绿化养护管理服务

### 1. 服务内容

主要指室外绿化养护，如办公楼（区）树木、花草、绿地等的日常养护和管理，办公楼（区）“门前”规定区域绿地的养护管理等。

### 2. 服务标准

#### 2.1 基本要求

2.1.1 制定绿化服务的工作制度及工作计划，并按照执行。

2.1.2 做好绿化服务工作记录，填写规范。

#### 2.2 室外绿化养护服务标准

2.2.1 根据生长环境、植物特性进行除草、灌溉、施肥、整形修剪、防治病虫害等。

2.2.2 根据生长情况修剪绿地，绿地内无枯草、无杂物，无干枯坏死和病虫害侵害，基本无裸露土地。草坪修剪应高度一致、边缘整齐。

2.2.3 定期修剪树木、花卉等，灌乔木生长正常、造型美观自然、花枝新鲜，无枯叶、无病虫害、无死树缺株。

2.2.4 清除花坛和花景的花蒂、黄叶、杂草、垃圾，做好病虫害防治。

2.2.5 雨雪、冰冻等恶劣天气来临前，专人巡查，对绿植做好预防措施，排除安全隐患。

2.2.6 恶劣天气后，及时清除倒树断枝，疏通道路，尽快恢复原状。

2.2.7 养护要求：植物生长旺盛，呈勃勃生机，在覆盖度、无杂草率、长势等指标上，绿化完好率达到 $\geq 95\%$ 。

2.2.8 保持路面及绿地无垃圾杂物，有垃圾杂物及时捡拾干净。做到即产即清，囤放不过夜，不焚烧。

2.2.9 其它：做好绿化档案管理及其他相关事项。

### 2.3 室内植物摆放服务标准

2.3.1 严格做好养护服务，确保植物无枯枝、残枝、黄叶。对叶尖有少许枯黄的叶片，要合理修剪，保持树形美观自然。

2.3.2 在养护工作上按照科学的植物水肥需要保证盆花干湿合理，不过量浇水施肥，又不缺水少肥，施用的肥料应无异味、无毒、无刺激性气味，保证摆放环境清新自然。

2.3.3 保持盆花的花盆、器皿干净整洁，无污水、泥垢及污渍。花盆内无杂物、垃圾，对损坏残缺的花盆套缸及时更换。每次养护完毕，清理现场保持清洁。

2.3.4 对长势不良的盆花应建议采购人及时进行更换。

## （六）会议服务

### 1. 服务内容

会议服务、重要礼仪接待：接受会议预订，记录会议需求，会前准备、引导服务、会中服务、会后工作； 小型会议、大型会议、会议服务耗材、涉密会议服务。

### 2. 服务标准

2.1 接受会议预订，记录会议需求。

2.2 根据会议需求、场地大小、用途，明确会议桌椅、物品、设备、文具等摆放规定。

2.2.1 小型会议：会前 1 小时，协助使用部门对灯光音响设备进行检查，保证正常使用，检查室内卫生，打开门窗通风，按规范要求做好会议摆台；会前 30 分钟，启动

空调设备，服务人员就位，迎候与会人员，引导落座，协助安放随身物品；会前 5 分钟、备好茶水。

会中服务：每隔 20 分钟续水一次。涉密会议无会中服务，需提前将热水准备好。

会后工作：及时提醒、协助与会人员带好随身物品，对遗留的文件和物品，及时交有关部门处理；按分工清理会议用品；清扫消毒会场，关闭空调等设备及灯具。

2.2.2 大型会议：会前准备：按照主办单位要求布置会场，提前 2 小时请主办单位检查会场；会前 1 小时，协助使用部门对灯光音响设备进行检查，检查室内卫生，打开门窗通风，按规范要求做好会议摆台；会前 30 分钟，启动空调设备，服务人员就位，迎候与会人员，引导落座，协助安放随身物品；会前 10 分钟，为主席台摆放湿巾、备好茶水。

会中服务：每隔 20 分钟续水一次；按照会议要求提供茶水服务。

会后工作：及时提醒、协助与会人员携带好随身物品，对遗留的文件和物品及时交有关部门处理；按分工清理会议用品；关闭空调等设备，打扫会场，关闭电源，恢复原会场形式并做好后续工作。

### 2.2.3 特殊会议接待及保密会议服务

按照委托单位要求具体实施进行会议服务。

2.3 会议服务耗材（如茶叶、纸杯等）由采购人提供。

## （七）承接查验

承接物业前，采购人委托查验单位，与建设单位按照国家有关规定和物业服务合同的约定，共同对物业房屋部位、设施设备、隐蔽工程、室内装修、室外装修、变配电设备、电梯、通风与空调系统、给排水系统、消防设备、楼宇自控设备、绿化工程、物业项目的资料移交、钥匙、中修、大修等进行检查和验收的活动。

## 四、投标人履行合同所需的设备

根据项目实际需求,由投标人自主提供作业设备(自有或租赁)用于物业管理服务。

注:采购人已无偿提供的作业设备,不在此重复要求。

## **五、物业管理服务人员需求**

### **(一) 进驻人员要求**

#### **1. 服务内容**

1.1 项目经理、主管、保洁员、工程人员.....。

1.2 进驻管理、会议及特殊活动服务、收发服务、一般易耗品、消耗品配置要求、其他服务.....。

#### **2. 服务标准**

2.1 项目经理职责要求

2.1.1 对本项目安全生产、物业服务安全正常运营负第一责任。

2.1.2 代表投标人与采购人就各相关部分进行沟通,确保服务合同约定的各服务方案按标准执行到位。

2.1.3 对项目各岗位人员按计划进行培训、考核,确保采购人满意度达到 98%以上。

2.1.4 保质保量认真落实采购人安排的其他工作。

2.2 主管要求

2.2.1 配合项目经理代表投标人与采购人就各相关部分进行沟通,确保服务合同约定的各服务方案按标准执行到位。

2.2.2 对各岗位人员按计划进行培训、考核,认真落实采购人安排的其他工作。

2.3 保洁员职责要求

2.3.1 办公用房区域保洁

按照预定的时间表和清洁计划，进行各个区域的清洁工作，包括大厅楼内公共通道、电器、消防等设施设备、开水间、作业工具间等的清洁和维护。

#### 2.3.2 垃圾处理

负责垃圾的收集和运送到楼内指定区域，确保符合环保要求。

#### 2.3.3 公共场地区域保洁

负责道路地面、停车场、路标、宣传栏、室外照明设备等所有公共区域的清扫、擦拭和维护。

#### 2.3.4 协助管理人员

配合采购人的工作，协助紧急清洁、突发事件处理等工作。

### 2.4 工程人员职责要求

2.4.1 熟悉高、低压供、配电设备的控制区域。掌握高、低压电气设备的原理、运行特性，参与排除设备的疑难故障，负责有关的技术问题。

2.4.2 严格执行各项安全、技术规范，保证人身及设备安全。

2.4.3 组织处理设备突发事件的应急处理工作。

2.4.4 在“安全、可靠、经济、合理”的原则下，提出节能措施，并组织实施。

2.4.5 及时妥善处理职责范围内发生的人员、设备等问题。

## （二）人员稳定性

1. 人员招收、招聘来源情况及人员稳定性保障措施。

2. 保证拟派人员专职为本项目提供服务。

## （三）人员配备情况

1. 人员数量：总人数不少于 61 人

| 岗位      | 岗位人力配置数量<br>(根据服务时长及岗位编制要求, 配置的人数) | 配置人员要求 (学历、资格证书等)                                 |
|---------|------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 项目经理    | 1                                  | 具有本科及以上学历, 具有10 年 (含) 以上非住宅物业项目经理经验。              |
| 项目主管    | 2                                  | 专科以上学历, 具有本岗位3 年以上工作经验。                           |
| 综合维修服务  | 4                                  | 具备本岗位 3 年以上工作经验, 且提供有效期内电工证书复印件。                  |
| 配电室工作人员 | 8                                  | 具备本岗位 3 年以上工作经验, 且提供有效期内的高压电工证书复印件。               |
| 中控消防人员  | 8                                  | 具备本岗位 3 年以上工作经验, 且提供有效期内的消防设施操作员证 (4 级/中级) 证书复印件。 |
| 会议服务    | 5                                  |                                                   |
| 保洁服务    | 22                                 | 周一至周五 8 小时/天, 法定节假日值班 4 小时/天                      |
| 其他服务人员  | 11                                 | 根据项目实际需求自主设置岗位。                                   |

2. 投标人可适当调整，但不得少于表中所要求人数。

注：投标人应当按国家相关法律法规，合理确定服务人员工资标准、工作时间等。  
投标人应当自行服务人员办理必需的保险，有关人员伤亡及第三者责任险均应当考虑在报价因素中。

## 六、商务要求

### （一）服务期限、服务地点

服务期限：自签订合同起一年。

服务地点：需求中指定服务地点。

### （二）付款方式（填写付款方式）

1. 付款方式：转账。

2. 服务费用采取分批次支付的形式进行支付：

2026 年 3 月底前支付 50%合同款，即人民币：     万元（大写： ）；

2026 年 6 月底前支付 40%合同款，即人民币：     万元（大写： ）；

2026 年 9 月底前支付 10%合同款，即人民币：     万元（大写： ）。

乙方应在支付日期前 5 日内向甲方开具合法等额发票，甲方确认无误后 5 日内付款。

### （三）验收标准与要求（填写具体验收标准与要求）

参考国家标准《机关办公区域物业服务监管和评价规范》GB/T 43542-2023 执行。

1. 履约验收主体

采购人：北京市西城区人力资源和社会保障局

2. 履约验收时间

每服务季度的第三个月初验收。

3. 履约验收方式

每服务季度的第三个月初分期验收。

4. 履约验收程序

- 4.1. 筹备阶段：明确验收目标、制定验收方案和评估指标。
- 4.2. 验收准备阶段：向物业服务投标人发出通知，双方确认验收时间、地点和人员。
- 4.3. 验收实施阶段：进行实地考察、文件资料审查和用户调查。
- 4.4. 验收总结阶段：形成验收报告并进行评价和优化建议。

5. 履约验收内容

验收主要包括但不限于以下内容：

- 5.1. 清洁保洁服务
- 5.2. 设备设施维护服务
- 5.3. 物业维修服务
- 5.4. 档案管理

6. 验收标准

| 序号 | 项目  | 总分  | 参考标准内容                                           | 分值 | 评分 | 评分细则             |
|----|-----|-----|--------------------------------------------------|----|----|------------------|
| 1  | 人员制 | 20分 | 1、实行持证上岗制度。                                      | 5  |    | 凡有 1 人不符合，扣除 1 分 |
|    |     |     | 2、项目投标时所承诺的项目工作人员，必须和承接此项目后开展工作的团队人员相符，未征得甲方同意不得 | 5  |    |                  |

|   |      |      |                                                                 |   |  |                           |
|---|------|------|-----------------------------------------------------------------|---|--|---------------------------|
|   | 度    |      | 更换团队成员。                                                         |   |  |                           |
|   |      |      | 3. 有健全的财务会计制度，运作规范                                              | 5 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |
|   |      |      | 4. 健全考核制度，岗位职责，工作流程。建立各类应急预案。                                   | 5 |  |                           |
| 2 | 会议服务 | 14 分 | 1、服务管理制度完善并落实。保证重要办公室、会议室等内外和公共场地整洁、舒适。实行微笑服务，态度和蔼，不得与其他人员发生争执。 | 4 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |
|   |      |      | 2、服务区域的地面、墙面、等整洁干净，无垃圾、无积灰、无污渍、无手印。                             | 4 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |
|   |      |      | 3、会议室内外、灯具、沟槽、墙面、吊顶、灯罩、门、窗整洁程度。公共区域的地面光洁及垃圾的收集处理及保洁消毒情况。        | 4 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |
|   |      |      | 4、会议室内桌椅、设备保洁情况，室内绿化物等整洁程度。                                     | 2 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |
|   | 保洁   |      | 1、保洁服务管理制度完善并落实。保证重要办公室、会议室等内外和公共                               | 3 |  | 完全符合得满                    |

|   |             |    |                                                                                   |   |  |                           |
|---|-------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------|---|--|---------------------------|
| 3 | 服<br>务<br>分 | 21 | 场地整洁、舒适。实行微笑服务，态度和蔼，不得与其他人员发生争执。                                                  |   |  | 分，部分符合相应递减，不符合得 0 分       |
|   |             |    | 2、公共区域的地面、墙面、楼梯、扶手、踢脚线、台阶、梯道大门、走廊、大厅、消火栓箱表面、灭火器、开关面板、消防报警按钮等整洁干净，无垃圾、无积灰、无污渍、无手印。 | 3 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |
|   |             |    | 3、电梯轿厢内外、灯具、沟槽、墙面、吊顶、灯罩、门、窗（含 2 米以下内外玻璃）整洁程度。公共区域的地面光洁及垃圾的收集处理及屋顶平台等保洁消毒情况。       | 3 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |
|   |             |    | 4、卫生间、茶水间地面清洁无异味，物品摆放有序，无垃圾、无污迹、无积水、无堆积杂物，洁具、台面、镜面等光洁无水迹，电器设施外观清洁。                | 3 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |
|   |             |    | 5、会议室内桌椅、设备保洁情况，室内绿化物、地下车库等整洁程度。                                                  | 3 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |
|   |             |    | 6、室外广场、道路、停车场（库）、雨水沟管道、“门前三包”等公共区域的地面干净无杂物、无积水和淤泥、                                | 3 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合      |

|   |                  |         |                                                                                              |   |  |                           |
|---|------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---|--|---------------------------|
|   |                  |         | 污垢。                                                                                          |   |  | 得 0 分                     |
|   |                  |         | 7、垃圾、废弃物按分类要求收集，日产日清；化粪池定期进行清淘，保持常年清洁；垃圾桶（房）外侧表面清洁、内侧无残留物，无异味；定期开展消毒灭害活动，对窨井、明沟、垃圾桶（房）等喷洒药水。 | 3 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |
| 4 | 工<br>程<br>服<br>务 | 27<br>分 | 1、工程维修保养制度及操作规程完善并落实，保证物业各项设备设施安全有效运行。                                                       | 4 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |
|   |                  |         | 2、电气设备、照明完好率达到 100%，供电线路及后备电源、照明灯具、分体空调、中央空调室内机组的检查和维修，发现损坏做好维修。                             | 4 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |
|   |                  |         | 3、配备专职人员上岗，正确操作各项电器设备，做好原始记录；定时检查巡视高低压配电系统，并抄录各种表计，发现设备出现异常和故障，应通知有关部门进行检修，并做好记录。            | 4 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |
|   |                  |         | 4、给排水设备运行正常，设施完好，无跑冒滴漏；机房整洁无积尘、积水，无杂物。                                                       | 3 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |

|   |      |     |                                                                                           |   |  |                           |
|---|------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------|---|--|---------------------------|
|   |      |     | 5、空调系统完好，运行正常。管道、阀门无跑冒滴漏现象及事故隐患。                                                          | 3 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |
|   |      |     | 6、实行 24 小时工程运行维修值班制度。接到报修后 10 分钟内到现场并排除故障，维修合格率为 100%，零返修。微笑服务、文明施工、安全操作，维修工作完成后做好现场清理工作。 | 3 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |
|   |      |     | 7、积极配合维保单位做好对物业的各项设备的维护保养工作。发现问题及时处置，并做好记录。                                               | 3 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |
|   |      |     | 8、负责制定所管辖系统设备月度和年度的维修保养计划和备品、备件计划，定期报送采购人审定，并负责组织安排维修保养计划的实施，制定工作标准，保证工作质量。               | 3 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |
| 5 | 其他服务 | 9 分 | 1、报纸信件收发有序、处理及时。                                                                          | 3 |  |                           |
|   |      |     | 2、采购人临时交办任务完成及时、有效。                                                                       | 3 |  |                           |
|   |      |     | 无违反采购人规定事项。                                                                               | 3 |  |                           |

|                                             |                     |        |                                       |   |  |                                                                  |
|---------------------------------------------|---------------------|--------|---------------------------------------|---|--|------------------------------------------------------------------|
| 6                                           | 投诉<br>检查<br>整改<br>项 | 9 分    | 1、建立完善的投诉响应机制，并能妥善处理各类投诉及建议，给予投诉客户答复。 | 3 |  | ① 投诉事件经认定属实，未妥善处理或未答复，扣 1 分。<br><br>② 符合得 3 分，基本符合得 1 分，不符合得 0 分 |
|                                             |                     |        | 2、检查整改有效落实。                           | 3 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分                                        |
|                                             |                     |        | 3、无其它违反甲方相关规定之事项。                     | 3 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分                                        |
| 7                                           | 标准分                 | 100 分  |                                       |   |  |                                                                  |
| 8                                           | 总得分                 | 考核实际得分 |                                       |   |  |                                                                  |
| 说 明：                                        |                     |        |                                       |   |  |                                                                  |
| 1. 考核结果 $90\leq X<100$ 分，属于基本符合要求，可正常支付合同款； |                     |        |                                       |   |  |                                                                  |

考核结果  $80 \leq X < 90$  分，扣除考核期间应付合同款的 1%作为违约金；

考核结果  $70 \leq X < 80$  分，扣除考核期间应付合同款的 2%作为违约金；

考核结果  $60 \leq X < 70$  分，扣除考核期间应付合同款的 5%作为违约金；

考核结果  $X < 60$ ，扣除考核期间应付合同款的 10%作为违约金；

2. 如连续两次出现低于 60 分的情况，主管部门将向医院通报解除本合同；

3. 如当季出现工作进度严重拖期，发生重大质量、安全、经济（劳资）纠纷、群体性事件及违反国家法律、法规和合同约定的，经医院主管部门确定，则季度考核为 0。

#### （四）其他有关合同要求

1. 《北京市物业管理条例》第六十一条：一个物业管理区域应当选定一个物业服务企业提供物业服务。电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的维修和养护，应当由符合资质的专业机构或者人员实施。

2. 《北京市物业管理条例》第六十五条：物业服务人应当按照物业服务合同的约定提供物业服务，并且遵守下列规定：提供物业服务符合国家和本市规定的标准、规范；及时向业主、物业使用人告知安全、合理使用物业的注意事项；定期听取业主的意见和建议，接受业主监督，改进和完善服务；对违法建设、违规出租房屋、私拉电线、占用消防通道等行为进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的，及时报告行政执法机关；发现有安全风险隐患的，及时设置警示标志，采取措施排除隐患或者向有关专业机构报告；对物业使用人违反临时管理规约、管理规约的行为进行劝阻、制止，并及时报告业主；不得泄露在物业服务活动中获取的业主信息；履行生活垃圾分类管理责任人责任，指导、监督业主和物业使用人进行生活垃圾分类；配合街道办事处、乡镇人民政府、行政执法机关和居民委员会、村民委员会做好物业管理相关工作。

#### 七、需要说明的其他事项

（一）采购人仅向物业管理公司提供物业管理办公用房、库房及值班房。

（二）采购人对物业管理公司按约定提供的各项物业服务内容及标准的将予以监督、检查，如服务不达标或未提供相应服务将予以处罚，具体以合同约定为准。

（三）物业管理公司各岗位人员应保持相对稳定，如确需更换，应事先与采购人沟通，并保证工作顺利交接。

（四）物业管理公司要保证派驻项目经理负责日常总协调和人员管理工作；周六日及法定节假日物业管理公司均须安排值班，不得空岗。

（五）投标人 24 小时有人员受理咨询和投诉，24 小时备勤，受理客户报修，水电等急迫性报修，10 分钟内到达现场。

（六）投标人管理制度健全，管理档案资料齐全。

（七）投标人全体员工统一着装。

（八）投标人定期进行物业管理满意率调查，促进管理服务工作的改进和提高，物业服务满意率不低于 95%。

（九）投标人应定期向采购人总结汇报阶段性工作。

## 第六章 拟签订的合同文本

说明：

1. 为更大力度激发市场活力和社会创造力，增强发展动力，按照《北京市全面优化营商环境助力企业高质量发展实施方案》（京政办发〔2023〕8号）部署，进一步加强政府采购合同线上融资“一站式”服务（以下简称“政采贷”），北京市财政局、中国人民银行营业管理部联合发布《关于推进政府采购合同线上融资有关工作的通知》（京财采购〔2023〕637号）。有需求的供应商，可按上述通知要求办理“政采贷”。采购人应积极配合供应商获得政府采购合同融资贷款，无特殊原因，应在收到供应商因融资需要发起的变更收款账户申请后10个工作日内确认通过。
2. 采购人应严格按照要求，在中标、成交通知书发出之日起30日内签订采购合同，鼓励采购人在线签订电子合同，完善电子签章管理、合同审核等配套内控机制，进一步缩短合同签订期限。
3. 合同类型按照民法典规定的典型合同类别，结合采购标的的实际情况确定。合同文本应当符合民法典及《政府采购需求管理办法》（财库〔2021〕22号）的要求，包含法定必备条款和采购需求的所有内容，并至少包括以下内容：标的名称，采购标的的质量、数量（规模），履行时间（期限）、地点和方式，包装方式，价款或者报酬、付款进度安排、资金支付方式，验收、交付标准和方法，质量保修范围和保修期，违约责任与解决争议的方法等。
4. 合同条款中应规定，乙方完全遵守《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。
5. 对于通过预留采购项目、预留专门采购包、要求以联合体形式参加或者合同分包等措施签订的采购合同，应当明确标注本合同为中小企业预留合同。其中，要求以联合体形式参加采购活动或者合同分包的，应当将联合协议或者分包意向协议作为采购合同的组成部分。
6. 政府采购合同设定首付款支付方式的，首付款支付比例原则上不低于合同金额的30%；对于中小企业，首付款支付比例原则上不低于合同金额的50%。

7. 政府采购合同应当约定资金支付的方式、时间和条件,明确逾期支付资金的违约责任。对于满足合同约定支付条件的,采购人原则上应当自收到发票后 10 个工作日内将资金支付到合同约定的供应商账户,鼓励采购人完善内部流程,自收到发票后 1 个工作日内完成资金支付事宜。采购人和供应商对资金支付产生争议的,应当按照法律规定和合同约定及时解决,保证资金支付效率。
8. 采购文件对商品包装和快递包装提出具体要求的,政府采购合同应当载明对政府采购供应商提供产品及相关快递服务的具体包装要求和履约验收相关条款,必要时要求中标、成交供应商在履约验收环节出具检测报告。
9. 履约验收方案应当在合同中约定。履约验收方案要明确履约验收的主体、时间、方式、程序、内容和验收标准等事项。采购人、采购代理机构可以邀请参加本项目的其他供应商或者第三方专业机构及专家参与验收,相关验收意见作为验收的参考资料。政府向社会公众提供的公共服务项目,验收时应当邀请服务对象参与并出具意见,验收结果应当向社会公告。

合同编号：

## 物业服务合同

（西城区人力资源和社会保障局物业服务项目）

甲方单位：北京市西城区人力资源和社会保障局

乙方单位：\_\_\_\_\_

签约日期：      年    月    日

# 合同书

经公开招标，\_\_\_\_\_（乙方）成为北京市西城区人力资源和社会保障局（甲方）物业管理服务中标方，为甲方提供物业管理服务。根据《中华人民共和国民法典》及有关物业管理法律、法规和政策，双方本着平等、自愿的原则，签署本合同。

## 第一条 所托物业基本情况及服务概况

北京市西城区人力资源和社会保障局的四处办公地点，总面积为29650.76平方米。

北京市西城区人力资源和社会保障局（北京市西城区西直门南小街20号），建筑面积24489.48平方米；

北京市西城区劳动人事争议仲裁院（北京市西城区广安门内大街甲306-1号），建筑面积：1845平方米；

北京市西城区劳动服务管理中心（西城区樱桃二条8号院3号楼），建筑面积：1523.28平方米；

北京市西城区小后仓办公区（西城区小后厂胡同5、7、9号楼部分区域），建筑面积：1793平方米。

## 第二条 服务期限

本合同有效期自签订合同起一年。

## 第三条 服务内容及职责

### 一、工程服务

#### （一）建筑物日常维护

1. 负责对甲方上述四处办公地点的房屋及附属构筑物、楼梯、道路等进行日常巡查。
2. 负责将日常检查巡视中发现的问题及时上报甲方，确保房屋完好、使用正常且等级达标。

3. 负责配合甲方每年定期进行房屋普查，并结合实际制定修缮计划，保证房屋完好率达 100%。

4. 负责在接到甲方报修后，10 分钟之内到达现场，零修及时率达 100%，零修合格率达 100%。如需第三方负责施工的，结合现场实际情况配合甲方制定维修方案，并协助配合第三方完成维修工作。零修工作不影响正常办公，一般维修任务完成时限不超过 24 小时。

5. 建立零修房屋档案，确保档案健全、维修记录齐全，负责保管相关档案。

## **（二）供电设备管理维护**

1. 供电运行和维修人员必须持证上岗，配电室需 24 小时值守。

2. 负责高、低压电器设备、电线电缆、电气照明装置等设备的日常管理，进行定期巡视维护和重点监测，建立各项设备档案，建立严格的电气维修制度，达到用电系统安全可靠，做到管理规范有序。

3. 严格执行配送电运行制度、电气维修制度和配电机房管理制度，供电设施设备发生故障，15 分钟内到达现场查明原因，配合维保单位及时排除故障，设备维修合格率 100%。

4. 加强日常维护检修，保证使用的照明、指示灯具线路、开关等电气装置完好、安全，按照甲方要求的时间每天开启和关闭照明，统筹规划、节约用电。

5. 管理和维护好避雷设施，保证完好、有效、安全。

6. 负责配合甲方或维保单位做好配电设备设施的检测和维护保养工作。

## **（三）给排水设备运行维护**

1. 负责办公楼内外给排水系统设备、设施（如水泵、水箱、消火栓、管道、阀门、水嘴、卫生洁具、排水管、透气管及污水处理设备）的日常养护、维修，确保设备、阀门、管道工作正常，无跑、冒、滴、漏现象，保证给排水系统正常运行使用。保证操作人员健康合格证齐全。

2. 负责对供水系统管路、水泵、水箱、阀门等进行日常巡视和定期检查，检查水箱

水位、补给水泵、循环水泵和电机及各阀门开关位置是否正常，发现隐患及时上报有关部门，共同排除隐患，确保设备正常运行。维修合格率 100%，故障排除不过夜。

3. 负责配合甲方建立正常供水管理制度，定期做水质检测，保证水质符合国家标准，并取得相关单位检测证明。

4. 负责制定给排水事故应急处理预案及汛期安全防护预案；严格执行操作规程，保证无安全责任事故。

#### **（四）空调、热力系统运行及日常维护**

1. 空调系统运行维护人员必须持证上岗，24 小时值守。

2. 负责对空调、热力系统及配套设施的日常管理、运行及日常维护。

3. 负责建立运行管理制度和安全操作规程，保证空调、热力系统安全运行和正常使用。

4. 负责按要求做好日常巡检，对各空调区域的温度、相对湿度进行监测，根据外界天气变化及时进行调整，使各区域的温度、湿度符合规定的数值范围。做好日常检修工作，如出现设备运行故障，及时通知维保单位，协助维保单位尽快修复故障，并做好记录，维修合格率 100%。

5. 负责每周对机房进行清洁，协助甲方完成空调系统清洗，并达到国家规定卫生标准。

6. 负责配合甲方或维保单位完成对相关设备的检查、维修和试运行，确保每年按照规定时间供暖、制冷。

7. 负责保持机房消防设施的完好、有效，保证应急灯在停电状态下能正常使用。

#### **（五）消防监控系统运行维护**

1. 消防监控系统运行维护人员必须持证上岗，消防控制室需 24 小时双岗值守。

2. 乙方负责协助维保单位对消防监控系统的维保工作进行监督，确保消防监控系统正常运行。

3. 负责每日对楼宇的消防设施设备进行巡视巡查，检查消火栓、灭火器是否完好并做好相关记录。负责每日对所有监控画面进行监测检查，发现问题及时处理并上报。

4. 配合甲方制定防火防灾应急预案，在明显处设置消防疏散示意图，确保应急照明等设施标志完好，紧急疏散通道畅通。协助检测机构做好消防检测，并接受相关部门检查。

5. 负责配合甲方做好应急处置工作。发生异常情况，按应急预案迅速处置并报告。

6. 负责确保高位消防水箱、消防水池、气压水罐等消防储水设施水量充足；确保消防泵出水管阀门、自动喷水灭火系统管道上的阀门常开；确保消防水泵、防排烟风机、防火卷帘等消防用电设备的配电柜开关处于自动(接通)状态。

7. 负责配合甲方或维保单位定期对火灾自动报警系统分期分批进行检测，对消防控制联动系统进行检测，保证系统正常使用。

8. 负责配合甲方或维保单位定期对消火栓、消防泵、自动喷淋等进行检查，确保设施设备组件完整，灵活有效。

9. 负责配合甲方或维保单位定期对消防监控系统的硬件设备进行巡视检查，确保正常运转。负责保存好相关数据，以备调阅。

10. 负责配合弱电维保单位做好监控、门禁系统的检测、维护保养（监控探头、各层楼梯门禁、南大厅门禁、北门岗门禁、停车场系统）等。

11. 负责配合燃气报警系统维保单位做好检测、维修保养（燃气报警探头、燃气报警箱、燃气调压箱）等。

12. 消防控制室值班人员需认真填写消防控制室值班记录，不得漏记、补记、代记，消防控制室值班记录应完整，字迹清晰，保存完好。

13. 负责甲方大厦内备份钥匙的管理。

## **（六）电梯运行维护**

1. 负责做好社保大厦电梯的日常巡查、保洁、消毒工作；确保轿厢清洁，电梯 24 小时运行。

2. 电梯运行出现故障时，由乙方通知维保单位在规定的时间内到达并组织抢修。乙方负责配合电梯维保单位及时排除故障。

3. 负责协助电梯维保单位做好电梯年检，并接受相关部门检查，保证电梯正常运行。

### **（七）综合维修**

1. 负责甲方上述四处办公地点房屋及其构筑物、公共设施设备、供电系统、给排水系统、空调系统的日常零星维修工作。零修及时率达 100%，零修合格率 98%。

2. 负责配合维保单位对充电桩维护保养、电梯检查检验维护保养等工作。

3. 负责协助甲方做好社保大厦地下车库的管理使用，保证车辆在车场内正常通行。

4. 负责小后仓 5、7、9 号库房每周安全巡视、检查工作。

5. 负责完成甲方交办的其它工作。

## **二、保洁服务**

### **（一）院区保洁**

1. 负责院区内道路保洁，确保地面干净、无明显泥沙和污垢、无堆积物、无积水、无树挂、无烟头，没有卫生死角。主要干道每日早 8：30 以前清扫完成。冬季下雪需及时清理，确保车辆、人员安全出行。

2. 负责保持院区所有公共区域清洁，无随意堆放杂物和占用，不见废弃物、污渍。

3. 负责院区垃圾箱清洁，每周消毒一次，每天清洗、清运，确保垃圾箱干净整洁。。

4. 按卫生防疫要求，配合甲方做好灭鼠、灭蚊、灭蝇、灭蟑螂的辅助工作。

5. 负责其他设施保持干净整洁，无灰尘、无涂画，台面无水渍、污渍。

### **（二）建筑物保洁**

#### **1. 大厅、走廊、楼梯与楼梯间**

（1）负责保持地面光亮，目视无灰尘，无杂物。正门清洁，玻璃通透无污渍。设置垃圾桶，保持外表清洁，无杂物堆积。定期巡查，确保干净整洁。

(2) 负责每天 2 次清理电梯厅和楼梯摆放的垃圾桶内垃圾。

(3) 负责每日用干净的抹布擦抹各层和通道的防火门、消防栓、玻璃箱内侧、指示牌等公共设施。

(4) 负责定期对各楼梯间墙面除尘。

(5) 负责每周擦 1 次内部公用门、窗玻璃。

(6) 负责定期擦拭楼梯扶手、栏杆、窗台、开关、走廊附属设施等。

## 2. 卫生间及淋浴房

(1) 负责保持卫生间地面、墙面干净，便池无水锈，洗手盆台面、镜面清洁无污渍，手纸篓内外干净，隔板无污渍，无乱贴乱画。做到室内空气清新无异味。

(2) 每半小时左右对卫生间清洁 1 次，清洁面盆和台面、清洗大、小便器、擦拭隔板和墙面，清洁时悬挂醒目标识。定时对卫生间通风换气、清洗洁具。

(3) 负责定时清扫地面垃圾、清倒垃圾篓垃圾、换新的垃圾袋，不定时喷洒空气清新剂，小便器内放置香球等。

(4) 负责及时添加卫生纸、洗手液、擦手纸。

## 3. 电梯

每天至少 2 次擦拭、消毒，做到梯内空气清新无异味，保持电梯门、内壁、地面干净整洁，无异味、无脏物。

## 4. 地下车库

(1) 每日不少于 4 次清扫车库的纸屑和垃圾；发现油迹污迹锈迹，应及时擦洗干净。

(2) 每日用尘推不少于 2 次地面纤尘。发现油迹、污迹、锈迹，应及时擦洗干净。

(3) 每周擦洗 1 次门窗、消防栓、指示牌、指示灯、车位档、防火门等公共设施。

## 5. 负责小后仓 5、7、9 号库房的清洁消毒，每月至少清洁消毒一次。

6. 其他设施设备：负责会议室消毒柜、窗口服务台、开水间热水器等设施的定期清洁，保持干净。

### （三）绿化带

负责绿化带的清洁、维护保养，定期修剪绿植、浇水。

### （四）垃圾收集与处理

垃圾应日产日清、分类收集、运送至 B1 垃圾中转站；保持垃圾桶清洁，盖好垃圾桶盖。

### （五）其他

1. 建立环境卫生管理制度并认真落实，环卫设施齐备。
2. 实行标准化清扫保洁，由专人负责检查、监督。
3. 每日巡视办公区卫生状况，做到环境干净整洁。
4. 负责完成甲方交办的其它清洁工作。

## 三、会议服务

1. 会前服务：与预定会议部门沟通会场布置的具体要求（如会议桌型、茶水等），提前做好会议室的卫生保洁、桌椅摆放、桌签打印等工作。会前 1 小时，做好会议服务准备工作，检查室内卫生，打开门窗通风，按规范要求做好会议摆台，请主办部门检查会场布置情况；会前 30 分钟，启动空调设备，服务人员就位，迎候与会人员，引导落座，协助安放随身物品；会前 5-10 分钟，为主席台备好茶水。

2. 会中服务：引导参会人员入座，根据会议要求定时加水，及时为参会领导送文件。根据会议安排做好剪彩服务、颁奖服务等工作。

3. 会后服务：注意开会动向，散会后马上打开门，站立门口恭送参会人员；及时提醒、协助与会人员携带好随身物品，对遗留的文件和物品及时交有关部门处理；关闭空调、灯具，打扫会场，关闭电源，恢复原会场形式并做好保洁工作。

4. 按照甲方要求做好特殊会议接待服务。

## 5. 入室卫生

办公楼内领导办公室（16 间）、会议室（14 间）、约谈室（3 间）、贵宾室（2 间）、值班室（2 间）共计 37 个房间的桌、椅、柜子、地面、门、窗台等设备设施每日清洁、擦拭。墙围、踢角线、通风口、花盆、窗台、窗框、窗户玻璃、保持清洁。及时清洗值班室床上用品等。

## 四、绿化管理

1. 按要求在公共部位（大厅、各层楼道）、会议室、接待室等处摆放绿色植物，按季更换，植物符合设计要求，美观、整齐，有新意。

2. 负责对办公楼（区）及景观中庭摆放的绿色植物进行日常养护管理及环境美化，摆放的绿色植物无枯枝死杈及病虫害现象，花盆内干净无杂物。

3. 负责局领导办公室绿色植物的日常养护、管理和更换。

## 五、其它服务内容

1. 负责报纸、杂志、刊物、其他印刷品、信件、特快专递、汇款单等物品的安全保管及收发，并做好记录；

2. 负责将投诉、举报等特殊信件转交甲方专门人员，并做好记录。

3. 定期对本物业工作人员开展保密教育活动并签订保密协议，不以任何方式泄露所接触和知悉的国家秘密，未经审查批准，不得擅自发表涉及未公开工作内容的文章、著述。

4. 负责配合局内有关部门定期清理回收领导房间需要报废的报纸杂志文件等。

## 六、物业管理服务要达到的指标

1. 持证上岗率达到 100%。

2. 房屋及公共设施完好率达到 100%。

3. 设备完好率达到 98%。

4. 消防设施设备完好率达到 100%。

5. 停车场设备完好率达到 98%。
6. 维修及时率达到 100%。返修率小于 1%。
7. 有效投诉小于 1%。处理率达到 100%。
8. 甲方对物业满意率达到 90%。
9. 合同履约率达到 100%。

#### **第四条 物业费用及结算方式**

本合同期物业管理服务费合计为¥\_\_万元（大写：）。

服务费用采取分批次支付的形式进行支付：

2026 年 3 月底前支付 50%合同款，即人民币：\_\_万元（大写：）；

2026 年 6 月底前支付 40%合同款，即人民币：\_\_万元（大写：）；

2026 年 9 月底前支付 10%合同款，即人民币：\_\_万元（大写：）。

乙方应在支付日期前 5 日内向甲方开具合法等额发票，甲方确认无误后 5 日内付款。

乙方名称：

注册银行：

银行账号：

#### **第五条 甲方的权利和义务**

一、甲方负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料（工程建设竣工资料、用户资料等），并在乙方进驻后一个月内按规定向乙方移交。

二、为便于办公楼的安全管理，甲方应在办公楼内设置安装摄像监视系统、大门自动控制系统等技术防范措施。

三、甲方在履行本合同赋予的相应权利时，不得阻碍乙方依法或依本合同规定内所进行的管理和经营活动。

四、甲方负责处理因自身原因产生的各种纠纷。

五、甲方有权对物业公司服务进行监督、监管、考核绩效等。

六、甲方有权对不合格物业服务人员提出更换，乙方应在一个月内予以更换。

七、甲方可根据实际需要随时调度乙方完成临时、紧急工作。

八、本项目设定一个月的项目衔接期，若中标供应商在衔接期内无法胜任该项服务工作（包括人员实际配备、工作岗位的设置及各服务环节的工作衔接），为保证采购人工作的顺利开展，甲方有权按评审的顺位进行替换。

九、由于乙方操作失误或玩忽职守等原因发生事故，经甲方核实原因后确属乙方责任的，甲方有权利按次收取合同金额千分之一的违约金，同时甲方有权利监督、督促乙方对事故做好善后工作；情节严重的，甲方有权终止合同。

十、法规政策规定由甲方承担的其它责任。

## **第六条 乙方的权利和义务**

一、乙方在本物业范围内设立专门机构负责本物业的日常管理工作，并代表乙方履行本合同的权利和义务。

二、乙方应根据有关法律、法规、政策及本合同的规定，结合物业管理的实际情况，制定本物业的各项管理办法、规章制度、实施细则等，完全遵守《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求，自主开展各项管理经营活动，但不得损害物业使用人的合法权益，以获取不当利益。

三、乙方应建立本物业的管理档案并负责及时记载有关变更情况。

四、乙方有权选聘专业公司承担本物业的专项管理业务并支付费用，但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或其他单位，不得将重要专项业务承包给个人。

五、根据物业管理的其它实际需要，提供本物业在配套公用设施、机电设备选型、安装等方面的建议。

六、乙方有义务配合甲方完成临时、紧急工作任务。

七、接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，接受甲方的监督。

八、乙方负责招标文件约定的物业管理服务所需的低值易耗品（保洁用墩布、扫把、常用药剂等）和日常维修使用设备（升降车、吸尘器、洗地机、电焊机、抛光机等）和工具费用（工具包、扳手等）。

九、因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大人身伤亡事故的，由乙方承担全部责任并负责善后处理，甲方不承担任何责任，也不给予任何经济补偿。因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理（产生事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定结论为准）。

## **第七条 其他事项**

一、经双方协商一致，双方可对本合同的条款进行修订，更改或补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

二、合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如欲续订合同，应在管理期满前一个月向对方提出书面意见。

三、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行或造成名誉、经济损失的，双方均不承担违约责任并按《民法典》有关规定及相关法律政策及时协商处理。

四、本合同在执行期间如发生争议，双方应协商解决，协商不成，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，提交合同签约地北京市西城区人民法院依法裁决。

五、乙方按投标响应文件内容为准，为甲方提供物业管理服务，投标响应文件中未列事宜，以此合同为准。

六、本合同一式捌份，甲方伍份；采购中心壹份；乙方贰份；具有同等法律效力。本合同在双方签字盖章后开始生效。

七、本合同未尽事宜甲乙双方友好协商解决，协商一致签订补充协议，补充协议与主合同具有同等法律效力。

(签字页，无正文)

甲方：西城区人力资源和社会保障局

乙方：

盖章：

盖章：

法定代表人（签字）：

法定代表人（签章）：

地址：西城区西直门南小街 20 号

地址：

邮编：100035

邮编：

电话：（010）

电话：（010）

年 月 日

年 月 日

## 附件一、中标通知书

## 附件二、履约验收

参考国家标准《机关办公区域物业服务监管和评价规范》GB/T 43542-2023 执行。

### 1. 履约验收主体

采购人：北京市西城区人力资源和社会保障局

### 2. 履约验收时间

每服务季度的第三个月初验收。

### 3. 履约验收方式

每服务季度的第三个月初分期验收。

### 4. 履约验收程序

4.1. 筹备阶段：明确验收目标、制定验收方案和评估指标。

4.2. 验收准备阶段：向物业服务供应商发出通知，双方确认验收时间、地点和人员。

4.3. 验收实施阶段：进行实地考察、文件资料审查和用户调查。

4.4. 验收总结阶段：形成验收报告并进行评价和优化建议。

### 5. 履约验收内容

验收主要包括但不限于以下内容：

5.1. 清洁保洁服务

5.2. 设备设施维护服务

5.3. 物业维修服务

5.4. 档案管理

## 6. 验收标准

| 序号 | 项目   | 总分  | 参考标准内容                                                          | 分值 | 评分 | 评分细则                                  |
|----|------|-----|-----------------------------------------------------------------|----|----|---------------------------------------|
| 1  | 人员制度 | 20分 | 1、实行持证上岗制度。                                                     | 5  |    | 凡有 1 人不符<br>合，扣除 1 分                  |
|    |      |     | 2、项目投标时所承诺的项目工作人员，必须和承接此项目后开展工作的团队人员相符，未征得甲方同意不得更换团队成员。         | 5  |    |                                       |
|    |      |     | 3. 有健全的财务会计制度，运作规范                                              | 5  |    | 完全符合得满<br>分，部分符合相<br>应递减，不符合<br>得 0 分 |
|    |      |     | 4. 健全考核制度，岗位职责，工作流程。建立各类应急预案。                                   | 5  |    |                                       |
| 2  | 会议服务 | 14分 | 1、服务管理制度完善并落实。保证重要办公室、会议室等内外和公共场地整洁、舒适。实行微笑服务，态度和蔼，不得与其他人员发生争执。 | 3  |    | 完全符合得满<br>分，部分符合相<br>应递减，不符合<br>得 0 分 |
|    |      |     | 2、服务区域的地面、墙面、等整洁干净，无垃圾、无积灰、无污渍、无手印。                             | 3  |    | 完全符合得满<br>分，部分符合相<br>应递减，不符合<br>得 0 分 |
|    |      |     | 3、会议室内外、灯具、沟槽、墙面、                                               | 3  |    | 完全符合得满                                |

|   |      |      |                                                                                   |   |  |                           |
|---|------|------|-----------------------------------------------------------------------------------|---|--|---------------------------|
|   |      |      | 吊顶、灯罩、门、窗整洁程度。公共区域的地面光洁及垃圾的收集处理及保洁消毒情况。                                           |   |  | 分，部分符合相应递减，不符合得 0 分       |
|   |      |      | 4、会议室内桌椅、设备保洁情况，室内绿化物等整洁程度。                                                       | 2 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |
|   |      | 21 分 | 1、保洁服务管理制度完善并落实。保证重要办公室、会议室等内外和公共场地整洁、舒适。实行微笑服务，态度和蔼，不得与其他人员发生争执。                 | 3 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |
|   |      |      | 2、公共区域的地面、墙面、楼梯、扶手、踢脚线、台阶、梯道大门、走廊、大厅、消火栓箱表面、灭火器、开关面板、消防报警按钮等整洁干净，无垃圾、无积灰、无污渍、无手印。 | 3 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |
| 3 | 保洁服务 |      | 3、电梯轿厢内外、灯具、沟槽、墙面、吊顶、灯罩、门、窗（含 2 米以下内外玻璃）整洁程度。公共区域的地面光洁及垃圾的收集处理及屋顶平台等保洁消毒情况。       | 3 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |

|   |     |     |                                                                                              |   |  |                           |
|---|-----|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------|---|--|---------------------------|
|   |     |     | 4、卫生间、茶水间地面清洁无异味，物品摆放有序，无垃圾、无污迹、无积水、无堆积杂物，洁具、台面、镜面等光洁无水迹，电器设施外观清洁。                           | 3 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |
|   |     |     | 5、会议室内桌椅、设备保洁情况，室内绿化物、地下车库等整洁程度。                                                             | 3 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |
|   |     |     | 6、室外广场、道路、停车场（库）、雨水沟管道、“门前三包”等公共区域的地面干净无杂物、无积水和淤泥、污垢。                                        | 3 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |
|   |     |     | 7、垃圾、废弃物按分类要求收集，日产日清；化粪池定期进行清淘，保持常年清洁；垃圾桶（房）外侧表面清洁、内侧无残留物，无异味；定期开展消毒灭害活动，对窨井、明沟、垃圾桶（房）等喷洒药水。 | 3 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |
| 4 | 工程服 | 27分 | 1、工程维修保养制度及操作规程完善并落实，保证物业各项设备设施安全有效运行。                                                       | 4 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |

|  |   |                                                                                           |   |  |                           |
|--|---|-------------------------------------------------------------------------------------------|---|--|---------------------------|
|  | 务 | 2、电气设备、照明完好率达到 100%，供电线路及后备电源、照明灯具、分体空调、中央空调室内机组的检查和维修，发现损坏做好维修。                          | 4 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |
|  |   | 3、配备专职人员上岗，正确操作各项电器设备，做好原始记录；定时检查巡视高低压配电系统，并抄录各种表计，发现设备出现异常和故障，应通知有关部门进行检修，并做好记录。         | 4 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |
|  |   | 4、给排水设备运行正常，设施完好，无跑冒滴漏；机房整洁无积尘、积水，无杂物。                                                    | 3 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |
|  |   | 5、空调系统完好，运行正常。管道、阀门无跑冒滴漏现象及事故隐患。                                                          | 3 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |
|  |   | 6、实行 24 小时工程运行维修值班制度。接到报修后 10 分钟内到现场并排除故障，维修合格率为 100%，零返修。微笑服务、文明施工、安全操作，维修工作完成后做好现场清理工作。 | 3 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |

|   |         |     |                                                                             |   |  |                                                              |
|---|---------|-----|-----------------------------------------------------------------------------|---|--|--------------------------------------------------------------|
|   |         |     | 7、积极配合维保单位做好对物业的各项设备的维护保养工作。发现问题及时处置，并做好记录。                                 | 3 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分                                    |
|   |         |     | 8、负责制定所管辖系统设备月度和年度的维修保养计划和备品、备件计划，定期报送采购人审定，并负责组织安排维修保养计划的实施，制定工作标准，保证工作质量。 | 3 |  | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分                                    |
| 5 | 其他服务    | 9 分 | 1、报纸信件收发有序、处理及时。                                                            | 3 |  |                                                              |
|   |         |     | 2、采购人临时交办任务完成及时、有效。                                                         | 3 |  |                                                              |
|   |         |     | 无违反采购人规定事项。                                                                 | 3 |  |                                                              |
| 6 | 投诉检查整改项 | 9 分 | 1、建立完善的投诉响应机制，并能妥善处理各类投诉及建议，给予投诉客户答复。                                       | 3 |  | ① 投诉事件经认定属实，未妥善处理或未答复，扣 1 分。<br>② 符合得 3 分，基本符合得 1 分，不符合得 0 分 |
|   |         |     | 2、检查整改有效落实。                                                                 | 3 |  | 完全符合得满                                                       |

|   |     |        |                   |   |                           |
|---|-----|--------|-------------------|---|---------------------------|
|   |     |        |                   |   | 分，部分符合相应递减，不符合得 0 分       |
|   |     |        | 3、无其它违反甲方相关规定之事项。 | 3 | 完全符合得满分，部分符合相应递减，不符合得 0 分 |
| 7 | 标准分 | 100 分  |                   |   |                           |
| 8 | 总分  | 考核实际得分 |                   |   |                           |

说 明：

1. 考核结果  $90 \leq X < 100$  分，属于基本符合要求，可正常支付合同款；

考核结果  $80 \leq X < 90$  分，扣除考核期间应付合同款的 1%作为违约金；

考核结果  $70 \leq X < 80$  分，扣除考核期间应付合同款的 2%作为违约金；

考核结果  $60 \leq X < 70$  分，扣除考核期间应付合同款的 5%作为违约金；

考核结果  $X < 60$ ，扣除考核期间应付合同款的 10%作为违约金；

2. 如连续两次出现低于 60 分的情况，主管部门将向医院通报解除本合同；

3. 如当季出现工作进度严重拖期，发生重大质量、安全、经济（劳资）纠纷、群

体性事件及违反国家法律、法规和合同约定的，经医院主管部门确定，则季度考核为 0。

## 第七章 投标文件格式

### 投标人编制文件须知

- 1、投标人按照本部分的顺序编制投标文件（资格证明文件）、投标文件（商务技术文件），编制中涉及格式资料的，应按照本部分提供的内容和格式（所有表格的格式可扩展）填写提交。
- 2、对于招标文件中标记了“实质性格式”文件的，投标人不得改变格式中给定的文字所表达的含义，不得删减格式中的实质性内容，不得自行添加与格式中给定的文字内容相矛盾的内容，不得对应当填写的空格不填写或不实质性响应，否则**投标无效**。未标记“实质性格式”的文件和招标文件未提供格式的内容，可由投标人自行编写。
- 3、全部声明和问题的回答及所附材料必须是真实的、准确的和完整的。

一、资格证明文件格式

投标文件（资格证明文件）封面（非实质性格式）

# 投 标 文 件

## （ 资 格 证 明 文 件 ）

项目名称：

采购编号/包号：

投标人名称：

投标人编制文件须知

- 1、投标人按照本部分的顺序编制投标文件（资格证明文件）、投标文件（技术文件），编制中涉及格式资料的，应按照本部分提供的内容和格式（所有表格的格式可扩展）填写提交。
- 2、对于招标文件中标记了“实质性格式”文件的，投标人不得改变格式中给定的文字所表达的含义，不得删减格式中的实质性内容，不得自行添加与格式中给定的文字内容相矛盾的内容，不得对应当填写的空格不填写或不实质性响应，否则**投标无效**。未标记“实质性格式”的文件和招标文件未提供格式的内容，可由投标人自行编写。
- 3、全部声明和问题的回答及所附材料必须是真实的、准确的和完整的。

资格证明文件

一、资格证明文件应答索引表

| 序号 | 项目                | 投标人应答内容 | 在投标文件中所在页码 | 备注说明 |
|----|-------------------|---------|------------|------|
| 1  | 资格证明文件应答索引表       | 有或没有    |            |      |
| 2  | 法人、其他组织或者自然人的证明文件 | 有或没有    |            |      |
| 3  | 投标人资格声明书          | 有或没有    |            |      |
| 4  | 投标人须具备的特殊资质证书     | 有或没有    |            |      |
| 5  | 其他相关资格条件          | 有或没有    |            |      |

填表说明：

- 1、本表序号与招标文件第七部分投标文件格式的所列序号无对应关系，本表第 1、2 列内容均不得删减、增加；
- 2、“投标人应答内容”中所列“有或没有”，指投标文件中是否提供含有所列“项目”中的内容，如投标人不涉及或无须提供“项目”中的某项内容，应在“投标人应答内容”中填写“没有”；
- 3、“在投标文件中所在页码”按实际提供的文件顺序标注页码，“投标人应答内容”

中填写“没有”的，页码为空；

4、无特别需要说明，则“备注说明”无须填写。

1 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定

1-1 营业执照等证明文件

1-2 投标人资格声明书

投标人资格声明书

致：采购人或采购代理机构

在参与本次项目投标中，我单位承诺：

- （一）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （二）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- （三）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- （四）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（重大违法记录指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，不包括因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，但期限已经届满的情形）；
- （五）我单位不属于政府采购法律、行政法规规定的公益一类事业单位、或使用事业编制且由财政拨款保障的群团组织（仅适用于政府购买服务项目）；
- （六）我单位不存在为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务后，再参加该采购项目的其他采购活动的情形（单一来源采购项目除外）；
- （七）与我单位存在“单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系”的其他法人单位信息如下（如有，不论其是否参加同一合同项下的政府采购活动均须填写）：

| 序号  | 单位名称 | 相互关系 |
|-----|------|------|
| 1   |      |      |
| 2   |      |      |
| ... |      |      |

上述声明真实有效，否则我方负全部责任。

投标人名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

说明：供应商承诺不实的，依据《政府采购法》第七十七条“提供虚假材料谋取中标、成交的”有关规定予以处理。

## 2 落实政府采购政策需满足的资格要求（如有）

### 2-1 中小企业政策证明文件

说明：

（1）如本项目（包）不专门面向中小企业预留采购份额，资格证明文件部分无需提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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；供应商如具有上述证明文件，建议在商务技术文件中提供。

（2）如本项目（包）专门面向中小企业采购，投标文件中须提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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，且建议在资格证明文件部分提供。

（3）如本项目（包）预留部分采购项目预算专门面向中小企业采购，且要求获得采购合同的供应商将采购项目中的一定比例分包给一家或者多家中小企业的，如供应商因落实政府采购政策拟进行分包的，投标文件中除须提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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，还须同时提供《拟分包情况说明》及《分包意向协议》，且建议在资格证明文件部分提供。

（4）如本项目（包）预留部分采购项目预算专门面向中小企业采购，且要求供应商以联合体形式参加采购活动，如供应商为联合体的，投标文件中除须提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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，还须同时提供《联合协议》；上述文件建议在资格证明文件部分提供。

#### （5）中小企业声明函填写注意事项

1) 《中小企业声明函》由参加政府采购活动的投标人出具。联合体投标的，《中小企业声明函》可由牵头人出具。

2) 对于联合体中由中小企业承担的部分，或者分包给中小企业的部分，必须全部由中小企业制造、承建或者承接。供应商应当在声明函“标的名称”部分标明联合体中中小企业承担的具体内容或者中小企业的具体分包内容。

3) 对于多标的采购项目，投标人应充分、准确地了解所提供货物的制造企业、提供服务的承接企业信息。对相关情况了解不清楚的，不建议填报本声明函。

(6) 温馨提示：为方便广大中小企业识别企业规模类型，工业和信息化部组织开发了中小企业规模类型自测小程序，在国务院客户端和工业和信息化部网站上均有链接，投标人填写所属的行业和指标数据可自动生成企业规模类型测试结果。本项目中小企业划分标准所属行业详见第二章《投标人须知资料表》，如在该程序中未找到本项目文件规定的中小企业划分标准所属行业，则按照《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）》及《金融业企业划型标准规定》（〔2015〕309号）等国务院批准的中小企业划分标准执行。

## 中小企业声明函（货物）格式

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，提供的货物全部由符合政策要求的中小企业制造。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（采购文件中明确的所属行业）行业；制造商为（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（采购文件中明确的所属行业）行业；制造商为（企业名称），从业人员\_\_\_\_\_人，营业收入为\_\_\_\_\_万元，资产总额为\_\_\_\_\_万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

---

<sup>1</sup> 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。

## 中小企业声明函（工程、服务）格式

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（采购文件中明确的所属行业）行业；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（采购文件中明确的所属行业）行业；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，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：\_\_\_\_\_

---

<sup>1</sup> 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。

## 残疾人福利性单位声明函格式

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（请进行选择）：

☐不属于符合条件的残疾人福利性单位。

☐属于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。

单位名称（盖章）：

日 期：

2-1-2 拟分包情况说明及分包意向协议

拟分包情况说明

致：（采购人或采购代理机构）

我单位参加贵单位组织采购的采购编号为\_\_\_\_\_的\_\_\_\_\_项目（填写采购项目名称）中\_\_包（填写包号）的投标。拟签订分包合同的单位情况如下表所示，我单位承诺一旦在该项目中获得采购合同将按下表所列情况进行分包，同时承诺分包承担主体不再次分包。

| 序号  | 分包承担<br>主体名称 | 分包承担<br>主体类型<br>（选择）                                                                          | 资质等级 | 拟分包<br>合同内容 | 拟分包<br>合同金额<br>（人民币元） | 占该采购包<br>合同金额的<br>比例（%） |
|-----|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------|-----------------------|-------------------------|
| 1   |              | <input type="checkbox"/> 中型企业<br><input type="checkbox"/> 小微企业<br><input type="checkbox"/> 其他 |      |             |                       |                         |
| 2   |              | <input type="checkbox"/> 中型企业<br><input type="checkbox"/> 小微企业<br><input type="checkbox"/> 其他 |      |             |                       |                         |
| ... |              |                                                                                               |      |             |                       |                         |
| 合计： |              |                                                                                               |      |             |                       |                         |

投标人名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

注：

如本招标文件《投标人须知资料表》载明本项目分包承担主体应具备的相应资质条件，

则投标人须在本表中列明分包承担主体的资质等级，并后附资质证书电子件，否则**投标无效**。

## 分包意向协议（实质性格式）

甲方（投标人）：\_\_\_\_\_

乙方（拟分包单位）：\_\_\_\_\_

甲方承诺，一旦在\_\_\_\_\_（采购项目名称）（采购编号/包号为：\_\_\_\_\_）招标采购项目中获得采购合同，将按照下述约定将合同项下部分内容分包给乙方：

1.分包内容：\_\_\_\_\_。

2.分包金额：\_\_\_\_\_，该金额占该采购包合同金额的比例为\_\_\_\_%。

乙方承诺将在上述情况下与甲方签订分包合同。

本协议自各方盖章之日起生效，如甲方未在该项目（采购包）中标，本协议自动终止。

甲方（盖章）：\_\_\_\_\_

乙方（盖章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

注：

本协议仅在投标人“为落实政府采购政策”而向中小企业分包时必须提供，否则**投标无效**；且投标人须与所有拟分包单位分别签订《分包意向协议》，每单位签订一份，并在投标文件中提交全部协议原件的电子件，否则**投标无效**。

## 2-2 其它落实政府采购政策的资格要求（如有）

### 3 本项目的特定资格要求:

#### 3-1 联合协议 (如有)

## 联合协议

\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_及\_\_\_\_\_就“\_\_\_\_\_（项目名称）”\_\_\_\_\_包招标项目的投标事宜，经各方充分协商一致，达成如下协议：

- 一、由\_\_\_\_\_牵头，\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_参加，组成联合体共同进行招标项目的投标工作。
- 二、联合体中标后，联合体各方共同与采购人签订合同，就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。
- 三、联合体各方均同意由牵头人代表其他联合体成员单位按招标文件要求出具《授权委托书》。
- 四、牵头人为项目的总负责单位；组织各参加方进行项目实施工作。
- 五、\_\_\_\_\_负责\_\_\_\_\_，具体工作范围、内容以投标文件及合同为准。
- 六、\_\_\_\_\_负责\_\_\_\_\_，具体工作范围、内容以投标文件及合同为准。
- 七、\_\_\_\_\_负责\_\_\_\_\_（如有），具体工作范围、内容以投标文件及合同为准。
- 八、本项目联合协议合同总额为\_\_\_\_\_元，联合体各成员按照如下比例分摊（按联合体成员分别列明）：
  - （1）\_\_\_\_\_为☐大型企业☐中型企业、☐小微企业（包含监狱企业、残疾人福利性单位）、☐其他，合同金额为\_\_\_\_\_元；
  - （2）\_\_\_\_\_为☐大型企业☐中型企业、☐小微企业（包含监狱企业、残疾人福利性单位）、☐其他，合同金额为\_\_\_\_\_元；
  - （...）\_\_\_\_\_为☐大型企业☐中型企业、☐小微企业（包含监狱企业、残疾人福利性单位）、☐其他，合同金额为\_\_\_\_\_元。
- 九、以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他供应

商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。

十、 其他约定（如有）：\_\_\_\_\_。

本协议自各方盖章后生效，采购合同履行完毕后自动失效。如未中标，本协议自动终止。

联合体牵头人名称：\_\_\_\_\_

联合体成员名称：\_\_\_\_\_

盖章：\_\_\_\_\_

盖章：\_\_\_\_\_

联合体成员名称：\_\_\_\_\_

盖章：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

注：

1. 如本项目（包）接受供应商以联合体形式参加采购活动，且供应商以联合体形式参与时，须提供《联合协议》，否则**投标无效**。
2. 联合体各方成员须在本协议上共同盖章。

### 3-2 其他特定资格要求

## 二、商务技术文件格式

投标文件（商务技术文件）封面（非实质性格式）

# 投 标 文 件

## （商务技术文件）

项目名称：

采购编号/包号：

投标人名称：

## 技术文件

### 一、技术文件应答索引表

| 序号  | 项目                                                       | 投标人应答内容 | 在投标文件中所在页码 | 备注说明 |
|-----|----------------------------------------------------------|---------|------------|------|
| 1.  | 技术文件应答索引表                                                | 有或没有    |            |      |
| 2.  | 投标书                                                      | 有或没有    |            |      |
| 3.  | 授权委托书                                                    | 有或没有    |            |      |
| 4.  | 开标一览表                                                    | 有或没有    |            |      |
| 5.  | 投标分项报价表                                                  | 有或没有    |            |      |
| 6.  | 采购需求偏离表                                                  | 有或没有    |            |      |
| 7.  | 合同条款偏离表                                                  | 有或没有    |            |      |
| 8.  | 中小企业证明文件                                                 | 有或没有    |            |      |
| 9.  | 拟分包情况说明                                                  | 有或没有    |            |      |
| 10. | 国家有关部门对投标人的投标产品有强制性规定或要求的                                | 有或没有    |            |      |
| 11. | 业绩、管理体系认证、项目经理、项目主管、配电室工作人员、中控消防人员、综合维修人员、培训计划。          | 有或没有    |            |      |
| 12. | 房屋设施维修服务及设备设施维护方案、环境清洁服务方案、会议服务方案、专项节能服务方案、人员稳定性方案、规章制度。 | 有或没有    |            |      |
| 13. | 制定交接方案和保证、应急预案。                                          | 有或没有    |            |      |
| 14. | 招标文件要求提供或投标人认为应附的其他材料                                    | 有或没有    |            |      |

填表说明：

1、本表序号与招标文件第七部分投标文件格式的所列序号无对应关系，本表第 1、2 列内容均不得删减、增加；

- 2、“投标人应答内容”中所列“有或没有”，指投标文件中是否提供含有所列“项目”中的内容，如投标人不涉及或无须提供“项目”中的某项内容，应在“投标人应答内容”中填写“没有”；
- 3、“在投标文件中所在页码”按实际提供的文件顺序标注页码，“投标人应答内容”中填写“没有”的，页码为空；
- 4、无特别需要说明，则“备注说明”无须填写。

## 1 投标书（实质性格式）

# 投标书

致：（采购人或采购代理机构）

我方参加你方就\_\_\_\_\_（项目名称，采购编号/包号）组织的招标活动，并对此项目进行投标。

1. 我方已详细审查全部招标文件，自愿参与投标并承诺如下：

（1）本投标有效期为自提交投标文件的截止之日起 180 个日历日。

（2）除合同条款及采购需求偏离表列出的偏离外，我方响应招标文件的全部要求。

（3）我方已提供的全部文件资料是真实、准确的，并对此承担一切法律后果。

（4）如我方中标，我方将在法律规定的期限内与你方签订合同，按照招标文件要求提交履约保证金，并在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。

2. 其他补充条款（如有）：\_\_\_\_\_。

与本投标有关的一切正式往来信函请寄：

地址\_\_\_\_\_ 传真\_\_\_\_\_

电话\_\_\_\_\_ 电子函件\_\_\_\_\_

投标人名称（加盖公章）\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

投标人相关备注信息：

|           |  |
|-----------|--|
| 投标人社会信用代码 |  |
| 投标人地址     |  |
| 委托代理人姓名   |  |
| 委托代理人手机号  |  |
| 委托代理人邮箱   |  |

请投标人按要求填写，该备注信息不作为实质性格式进行评审使用。

## 2 授权委托书（实质性格式）

### 授权委托书

本人\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_（投标人名称）的法定代表人（单位负责人），现委托\_\_\_\_\_（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清确认、提交、撤回、修改\_\_\_\_\_（项目名称）投标文件和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：自本授权委托书签署之日起至投标有效期届满之日止。

代理人无转委托权。

投标人名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人（单位负责人）（签字或签章）：\_\_\_\_\_

委托代理人（签字或签章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附：法定代表人及委托代理人身份证明文件电子件：

说明：

1.若供应商为事业单位或其他组织或分支机构，则法定代表人（单位负责人）处的签署人可为单位负责人。

2.若投标文件中签字之处均为法定代表人（单位负责人）本人签署，则可不提供本《授权委托书》，但须提供《法定代表人（单位负责人）身份证明》；否则，不需要提供《法定代表人（单位负责人）身份证明》。

3.供应商为自然人的情形，可不提供本《授权委托书》。

4.供应商应随本《授权委托书》同时提供法定代表人（单位负责人）及委托代理人的有效的身份证或护照等身份证明文件电子件。提供身份证的，应同时提供身份证**双面**电子件。

## 法定代表人（单位负责人）身份证明

致：（采购人或采购代理机构）

兹证明，

姓名：      性别：      年龄：      职务：      

系                                （投标人名称）的法定代表人（单位负责人）。

附：法定代表人（单位负责人）身份证或护照等身份证明文件电子件：

投标人名称（加盖公章）：                                

法定代表人（单位负责人）（签字或签章）：                                

日期：      年      月      日

3 开标一览表（实质性格式）

开标一览表

项目名称：

采购编号：

| 包号 | 投标人名称 | 投标报价 |    |
|----|-------|------|----|
|    |       | 大写   | 小写 |
|    |       |      |    |

注：1.此表中，每包的投标报价应和《投标分项报价表》中的总价相一致。

2.本表必须按包分别填写。

投标人名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

4 投标分项报价表（实质性格式）

投标分项报价表

（格式示例一，适用于设备采购）

采购编号/包号：\_\_\_\_\_ 项目名称：\_\_\_\_\_ 报价单位：人民币元

| 序号    | 分项名称 | 制造商 | 产地/国别 | 制造商统一社会信用代码 | 制造商规模 | 制造商所属性别 | 外商投资类型 | 品牌 | 规格、型号 | 单价（元） | 数量 | 合价（元） |
|-------|------|-----|-------|-------------|-------|---------|--------|----|-------|-------|----|-------|
| 1     |      |     |       |             |       |         |        |    |       |       |    |       |
| 2     |      |     |       |             |       |         |        |    |       |       |    |       |
| 3     |      |     |       |             |       |         |        |    |       |       |    |       |
| 4     |      |     |       |             |       |         |        |    |       |       |    |       |
| ...   |      |     |       |             |       |         |        |    |       |       |    |       |
| 总价（元） |      |     |       |             |       |         |        |    |       |       |    |       |

说明：制造商规模请填写“大型”、“中型”、“小型”、“微型”或“其他”，中小企业的定义见第二章《投标人须知》。

制造商所属性别请填写“男”或“女”，指拥有制造商 51%以上绝对所有权的性别；绝对所有权拥有者可以是一个人，也可以是多人合计计算。

外商投资类型请填写“外商单独投资”、“外商部分投资”或“内资”。

**(格式示例二，适用于服务类项目)**

采购编号/包号：\_\_\_\_\_ 项目名称：\_\_\_\_\_ 报价单位：人民币元

| 序号    | 分项名称 | 单价（元） | 数量 | 合价（元） | 备注/说明 |
|-------|------|-------|----|-------|-------|
| 1     |      |       |    |       |       |
| 2     |      |       |    |       |       |
| 3     | ...  |       |    |       |       |
| 总价（元） |      |       |    |       |       |

注：1.本表应按包分别填写。

2.如果不提供分项报价将视为没有实质性响应招标文件。

3.上述各项的详细规格（如有），可另页描述。

4.制造商规模列应填写“大型”、“中型”、“小型”、“微型”或“其他”，且不应与《中小企业声明函》或《拟分包情况说明》中内容矛盾。制造商所属性别请填写“男”或“女”，指拥有制造商 51%以上绝对所有权的性别；绝对所有权拥有者可以是一个人，也可以是多人合计计算。外商投资类型请填写“外商单独投资”、“外商部分投资”或“内资”。

投标人名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

5 合同条款偏离表（实质性格式）

合同条款偏离表

采购编号/包号：\_\_\_\_\_ 项目名称：\_\_\_\_\_

| 序号                                                                                                                                                                                                                                                                  | 招标文件条目号（页码） | 招标文件要求 | 投标文件内容 | 偏离情况 | 说明 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------|--------|------|----|
| <b>对本项目合同条款的偏离情况</b> （应进行选择，未选择 <b>投标无效</b> ）：<br><br><input type="checkbox"/> <b>无偏离</b> （如无偏离，仅选择无偏离即可；无偏离即为对合同条款中的所有要求，均视作供应商已对之理解和响应。）<br><br><input type="checkbox"/> <b>有偏离</b> （如有偏离，则应在本表中对负偏离项逐一系列明，否则 <b>投标无效</b> ；对合同条款中的所有要求，除本表列明的偏离外，均视作供应商已对之理解和响应。） |             |        |        |      |    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |        |        |      |    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |        |        |      |    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |        |        |      |    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |        |        |      |    |

注：“偏离情况”列应据实填写“正偏离”或“负偏离”。

投标人名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

6 采购需求偏离表（实质性格式）

采购需求偏离表

采购编号/包号：\_\_\_\_\_ 项目名称：\_\_\_\_\_

| 序号                                                                                                                                                                                                                                                 | 招标文件条<br>目号(页码) | 招标文件要求 | 投标响应内容 | 偏离情况 | 说明 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------|--------|------|----|
| 对本项目采购需求的偏离情况（应进行选择，未选择 <b>投标无效</b> ）：<br><br><input type="checkbox"/> 无偏离（如无偏离，仅选择无偏离即可；无偏离即为对采购需求中的所有要求，均视作供<br>应商已对之理解和响应。）<br><br><input type="checkbox"/> 有偏离（如有偏离，则应在本表中对偏离项逐一系列明，否则 <b>投标无效</b> ；对采购需求中的所<br>有要求，除本表列明的偏离外，均视作供应商已对之理解和响应。） |                 |        |        |      |    |
|                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |        |        |      |    |
|                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |        |        |      |    |
|                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |        |        |      |    |
|                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |        |        |      |    |
|                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |        |        |      |    |

注：

1. “偏离情况”列应据实填写“正偏离”或“负偏离”。

投标人名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 7 中小企业证明文件（如涉及）

说明：

- 1) 中小企业参加政府采购活动，应当出具《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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，以证明中小企业身份。《中小企业声明函》由参加政府采购活动的投标人出具。联合体投标的，《中小企业声明函》可由牵头人出具。
- 2) 对于联合体中由中小企业承担的部分，或者分包给中小企业的部分，必须全部由中小企业制造、承建或者承接。供应商应当在声明函“标的名称”部分标明联合体中中小企业承担的具体内容或者中小企业的具体分包内容。
- 3) 对于多标的采购项目，投标人应充分、准确地了解所提供货物的制造企业、提供服务的承接企业信息。对相关情况了解不清楚的，不建议填报本声明函。
- 4) 温馨提示：为方便广大中小企业识别企业规模类型，工业和信息化部组织开发了中小企业规模类型自测小程序，在国务院客户端和工业和信息化部网站上均有链接，投标人填写所属的行业和指标数据可自动生成企业规模类型测试结果。本项目中小企业划分标准所属行业详见第二章《投标人须知资料表》，如在该程序中未找到本项目文件规定的中小企业划分标准所属行业，则按照《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）》及本项目文件规定的中小企业划分标准所属行业执行。

## 中小企业声明函（货物）格式

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，提供的货物全部由符合政策要求的中小企业制造。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（采购文件中明确的所属行业）行业；制造商为（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（采购文件中明确的所属行业）行业；制造商为（企业名称），从业人员\_\_\_\_\_人，营业收入为\_\_\_\_\_万元，资产总额为\_\_\_\_\_万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

---

<sup>1</sup>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。

## 中小企业声明函（工程、服务）格式

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（采购文件中明确的所属行业）；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（采购文件中明确的所属行业）；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，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：\_\_\_\_\_

---

<sup>1</sup>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。

## 残疾人福利性单位声明函格式

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（请进行选择）：

☐不属于符合条件的残疾人福利性单位。

☐属于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。

单位名称（盖章）：

日 期：

8 拟分包情况说明（如涉及）

拟分包情况说明

致：（采购人或采购代理机构）

我单位参加贵单位组织采购的采购编号为\_\_\_\_\_的\_\_\_\_\_项目（填写采购项目名称）中\_\_包（填写包号）的投标。拟签订分包合同的单位情况如下表所示，我单位承诺一旦在该项目中获得采购合同将按下表所列情况进行分包，同时承诺分包承担主体不再次分包。

| 序号  | 分包承担主体名称 | 分包承担主体类型（选择）                                                                                  | 资质等级 | 拟分包合同内容 | 拟分包合同金额（人民币元） | 占合同金额的比例（%） |
|-----|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------|---------------|-------------|
| 1   |          | <input type="checkbox"/> 中型企业<br><input type="checkbox"/> 小微企业<br><input type="checkbox"/> 其他 |      |         |               |             |
| 2   |          | <input type="checkbox"/> 中型企业<br><input type="checkbox"/> 小微企业<br><input type="checkbox"/> 其他 |      |         |               |             |
| ... |          |                                                                                               |      |         |               |             |
| 合计： |          |                                                                                               |      |         |               |             |

注：

1. 如本项目（包）允许分包，且投标人拟进行分包时，必须提供；如未提供，或提供了但未填写分包承担主体名称、拟分包合同内容、拟分包合同金额，**投标无效**。
2. 如本招标文件《投标人须知资料表》载明本项目分包承担主体应具备的相应资质条件，则投标人须在本表中列明分包承担主体的资质等级，并后附资质证书电子件，否则**投标无效**。

3. 投标人“为落实政府采购政策”而向中小企业分包时请仔细阅读资格证明文件格式 2-1 中说明，并建议按要求在资格证明文件中提供相关全部文件；投标人非“为落实政府采购政策”而向中小企业分包时，建议在本册提供。

投标人名称（盖章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 分包意向协议

甲方（投标人）：\_\_\_\_\_

乙方（拟分包单位）：\_\_\_\_\_

甲方承诺，一旦在\_\_\_\_\_（采购项目名称）（项目编号/包号为：\_\_\_\_\_）招标采购项目中获得采购合同，将按照下述约定将合同项下部分内容分包给乙方：

1.分包内容：\_\_\_\_\_。

2.分包金额：\_\_\_\_\_，该金额占该采购包合同金额的比例为\_\_\_\_%。

乙方承诺将在上述情况下与甲方签订分包合同。

本协议自各方盖章之日起生效，如甲方未在该项目（采购包）中标，本协议自动终止。

甲方（盖章）：\_\_\_\_\_

乙方（盖章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

注：

1. 投标人“为落实政府采购政策”而向中小企业分包时必须提供，否则**投标无效**；且建议按照采购文件要求在资格证明文件部分提供；
2. 投标人满足《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）第九条有关规定，拟享受中小企业政策优惠措施的，仍需提供本协议，否则不予认可；
3. 投标人须与所有拟分包单位分别签订《分包意向协议》，每单位签订一份，并在投标文件中提交全部协议原件的电子件，否则不予认可。

9 国家有关部门对投标人的投标产品有强制性规定或要求的（如相应技术、安全、节能和环保等），投标人的投标产品应符合相应规定或要求，并提供证明文件电子件：（本项目不适用）

1) 采购的产品若属于《节能产品政府采购品目清单》范围中政府强制采购产品，则投标人所报产品必须获得国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书；

2) 所投产品属于列入《网络关键设备和网络安全专用产品目录》的网络安全专用产品时，应当按照《信息安全技术网络安全专用产品安全技术要求》等相关国家标准的强制性要求，由具备资格的机构安全认证合格或者安全检测符合要求；（如该产品已经获得公安部颁发的计算机信息系统安全专用产品销售许可证，且在有效期内，亦视为符合要求）

3) 项目中涉及涂料、胶黏剂、油墨、清洗剂等挥发性有机物产品，且属于强制性标准的，供应商应执行符合本市和国家的 VOCs 含量限制标准。

10 业绩、管理体系认证、项目经理、项目主管、配电室工作人员、中控消防人员、综合维修人员、培训计划。

11 房屋设施维修服务及设备设施维护方案、环境清洁服务方案、会议服务方案、专项节能服务方案、人员稳定性方案、规章制度。

12 制定交接方案和保证、应急预案。

13 招标文件要求提供或投标人认为应附的其他材料

13-1 供应商信息采集表

| 供应商名称 | 供应商所属性别 | 外商投资类型 |
|-------|---------|--------|
|       |         |        |
|       |         |        |
|       |         |        |
|       |         |        |

注：1.供应商如为联合体，则应填写联合体各成员信息。

2.供应商所属性别请填写“男”或“女”，指拥有供应商 51%以上绝对所有权的性别；绝对所有权拥有者可以是一个人，也可以是多人合计计算。

3.外商投资类型请填写“外商单独投资”、“外商部分投资”或“内资”。

2025 年西城区政府采购中心工作满意度调查表

项目名称：采购编号：

供应商名称：年 月 日

| 序号         | 调查项目    | 满意 | 较满意 | 不满意 | 原因及建议（不满意请说明事例，以便我们改进工作，提高服务质量） |
|------------|---------|----|-----|-----|---------------------------------|
| 1          | 采购流程规范性 |    |     |     |                                 |
| 2          | 采购文件规范性 |    |     |     |                                 |
| 3          | 制度建设    |    |     |     |                                 |
| 4          | 服务态度    |    |     |     |                                 |
| 5          | 工作效率    |    |     |     |                                 |
| 6          | 人员素质    |    |     |     |                                 |
| 7          | 业务能力    |    |     |     |                                 |
| 8          | 廉洁自律    |    |     |     |                                 |
| 9          | 信息发布    |    |     |     |                                 |
| 10         | 保密工作    |    |     |     |                                 |
| 总体评价       |         |    |     |     |                                 |
| 盖章：        |         |    |     |     |                                 |
| 对采购中心工作建议： |         |    |     |     |                                 |

此表为非实质性内容，感谢您对我中心工作的理解和支持。