

北京市政府采购项目 公开招标文件

项目名称：2026 年美后肆时景山市民文化中心场所基础运维项目

项目编号：11010126210200019945-XM001

采 购 人：北京市东城区人民政府景山街道办事处

采购代理机构：北京建安信达招标代理有限公司

使用说明

适用范围

适用于我市采用公开招标方式采购的政府采购货物和服务项目。

填写规则

条款中以空格和下划横线“__”形式标记的部分，为采购人或采购代理机构需要填写的内容。采购人或采购代理机构应根据采购项目具体特点和实际需要进行具体化填写，确实没有需要填写的，在空格或下划横线“__”中用“ / ”标记。

条款中以“□”形式标记的内容，为采购人或采购代理机构需要确定的选项。编制招标文件时，适用于本项目的选项标记为“■”，不适用于本项目的选项标记为“□”。

目 录

第一章	投标邀请	1
第二章	投标人须知	5
第三章	资格审查	21
第四章	评标程序、评标方法和评标标准	23
第五章	采购需求	31
第六章	拟签订的合同文本	34
第七章	投标文件格式	37

第一章 投标邀请

一、项目基本情况

1. 项目编号：11010126210200019945-XM001

2. 项目名称：2026 年美后肆时景山市民文化中心场所基础运维项目

3. 项目预算总金额：150 万元。

4. 采购需求：本次通过招标的方式确定一家中标人，受招标人委托对美后肆时室内外场所及各类文体活动进行运营管理服务（服务期内），在运营管理期间对文化中心建设用地红线范围内、外的建筑、场地（所）、设施设备、物品等所有物业具有运营权，包括但不限于：

1. 保证场馆水、电、气、热等正常运行，整体统筹管理场馆内设施设备维保工作。

2. 对场馆全部附属设施进行依法运营管理，运用先进的运营管理模式，保障美后肆时有序运营，充分发挥场馆的功能作用，全面提高美后肆时的社会效益，以开展全民文化活动为主，打造出具有景山街道地方特色和一定影响力的文化品牌。

详见第五章采购需求。

5. 合同履行期限：自合同签订之日起一年。

6. 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：_____ / _____。

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：_____ / _____

三、获取招标文件

1. 时间：2026 年 01 月 09 日至 2026 年 01 月 15 日，每天上午 09：00 至 12：00，下午 12：00 至 17：00（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：投标人持 CA 数字认证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：2026 年 01 月 29 日上午 10 点 00 分（北京时间）。

地点：线上开标

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：

- （1）执行关于印发节能产品政府采购品目清单的通知（财库〔2019〕19 号）；
- （2）执行关于印发环境标志产品政府采购品目清单的通知（财库〔2019〕18 号）；
- （3）执行关于印发《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）；
- （4）执行《财政部、司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68 号）；
- （5）执行《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）；
- （6）执行《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）。
- （7）执行《财政部关于开展政府采购信用担保试点工作方案》（财库〔2011〕124 号）。

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。

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。

3. 为响应政策要求，投标保证金鼓励投标人以出具保函（保险）形式提交投标保证金，投标人无法出具保函（保险）确需现金缴纳保证金的，应向代理机构提供情况说明（格式自拟）。

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：北京市东城区人民政府景山街道办事处

地 址：北京市东城区美术馆东街 1 号

联系方式：翟敬暄 84016071

2. 采购代理机构信息

名 称：北京建安信达招标代理有限公司

地 址：北京市朝阳区工体东路中国红街三号楼 501

联系方式：010-85188519 010-85187519

3. 项目联系方式

项目联系人：李巨 孟智超 王昊 张东晖

电 话：010-85188519、010-85187519

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: ■服务 □货物
2.3	科研仪器设备	是否属于科研仪器设备采购项目: □是 ■否
2.4	核心产品	□关于核心产品本项目__包不适用。 □本项目__包为单一产品采购项目。 □本项目__包为非单一产品采购项目,核心产品为: ____。 ■本项目不含核心产品。
3.1	现场考察	■不组织 □组织: 考察时间: / 考察地点: /
	开标前答疑会	■不召开 □召开: 召开时间: / 召开地点: /
4.1	样品	投标样品递交: ■不需要 □需要,具体要求如下:

条款号	条目	内容				
		<div>(1) 样品制作的标准和要求：_____；</div> <div>(2) 是否需要随样品提交相关检测报告： <div><input type="checkbox"/>不需要</div><div><input type="checkbox"/>需要</div></div> <div>(3) 样品递交要求：_____；</div> <div>(4) 未中标人样品退还：_____；</div> <div>(5) 中标人样品保管、封存及退还：_____；</div> <div>(6) 其他要求（如有）：_____。</div>				
5.2.5	标的所属行业	<div>本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：</div> <table><tr><th>标的名称</th><th>中小企业划分标准所属行业</th></tr><tr><td>2026 年美后肆时景山市民文化中心场所基础运维项目</td><td>租赁和商务服务业</td></tr></table>	标的名称	中小企业划分标准所属行业	2026 年美后肆时景山市民文化中心场所基础运维项目	租赁和商务服务业
标的名称	中小企业划分标准所属行业					
2026 年美后肆时景山市民文化中心场所基础运维项目	租赁和商务服务业					

11.2	投标报价	投标报价的特殊规定： <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有，具体情形：_____。
12.1	投标保证金	投标保证金金额：30000 元； 投标保证金收受人信息： 账户名称：北京建安信达招标代理有限公司 开户银行：中国民生银行股份有限公司北京朝阳门支行 银行账号：632643601
12.7.2		投标保证金可以不予退还的其他情形： <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 有，具体情形： 投标人拒绝按第四章 2.4.2-2.4.7 条规定修正报价； 中标人未能在规定期限内提交履约保函或未按规定签订合同的； 中标人不按本须知第 27 条规定交纳中标服务费。 不接受投标人须知 12.2 以外的形式提交的投标保证金。

13.1	投标有效期	自提交投标文件的截止之日起算__90__日历天。
22.1	确定中标人	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： <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是 中标候选人并列的，按照以下方式确定中标人： <input checked="" type="checkbox"/> 得分且投标报价均相同的，以 <u>评审因素的量化指标评审得分高者为中标人</u> <input type="checkbox"/> 随机抽取
25.5	分包	本项目的非主体、非关键性工作是否允许分包： <input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许，具体要求： （1）可以分包履行的具体内容：____； （2）允许分包的金额或者比例：____； （3）其他要求：____。
26.1.1	询问	询问送达形式： <u>以书面、传真或邮件（扫描原件）的形式送至北京市朝阳区工体东路中国红街三号楼 501，电子邮箱：</u> <u>jiananxinda@126.com</u>
26.3	联系方式	接收询问和质疑的联系方式 联系人：李巨 孟智超； 联系电话：010—85188519、010-85187519； 通讯地址：北京市朝阳区工体东路中国红街三号楼 501。
27	代理费	收费对象： <input type="checkbox"/> 采购人 <input checked="" type="checkbox"/> 中标人 收费标准： （1）招标代理服务费参照国家计委颁布的《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）、发改办[2003]857号文件的规定收取； （2）项目相关支出由实际发生为准，无须单列。

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“投标人”、“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，以一个投标人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。
- 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 进口产品

- 5.1.1 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）。

5.1.2 本项目是否接受进口产品见第五章《采购需求》。

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。关于中小企业的相关规定依据《中华人民共和国中小企业促进法》、《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）、《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》（国发〔2009〕36号）。

5.2.1.2 投标人提供的货物、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，投标人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 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 残疾人福利单位定义：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《评标方法和评标标准》(如涉及)。
- 5.4 支持乡村产业振兴管理
- 5.4.1 为落实《关于运用政府采购政策支持乡村产业振兴的通知》(财库〔2021〕19号)有关要求,做好支持脱贫攻坚工作,本项目采购活动中对于支持乡村振兴管理的相关要求见第五章《采购需求》(如涉及)。
- 5.5 正版软件
- 5.5.1 依据《财政部 国家发展改革委 信息产业部关于印发无线局域网产品政府采购实施意见的通知》(财库〔2005〕366号),采购无线局域网产品和含有无线局域网功能的计算机、通信设备、打印机、复印机、投影仪等产品的,优先采购符合国家无线局域网安全标准(GB 15629.11/1102)并通过国家产品认证的产品。其中,国家有特殊信息安全要求的项目必须采购认证产品,否则**投标无效**。财政部、国家发展改革委、信息产业部根据政府采购改革进展和无线局域网产品技术及市场成熟等情况,从国家指定的认证机构认证的生产厂商和产品

型号中确定优先采购的产品，并以“无线局域网认证产品政府采购清单”（以下简称清单）的形式公布。清单中新增认证产品厂商和型号，由财政部、国家发展改革委、信息产业部以文件形式确定、公布并适时调整。

- 5.5.2 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）。

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的费用，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开投标，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 第四章《评标程序、评标方法和评标标准》中涉及的证明文件。

10.3 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。

10.4 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报价。

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，招标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、税费等按照招标文件要求完成本项目的全部相关服务费用；

11.2.2 按照招标文件要求完成本项目的全部相关服务费用。

11.3 采购人不得向投标人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，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，并作为其投标的一部分。

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。由于到账时间晚于投标截止时间的，或者票据错误、印鉴不清等原因导致不能到账的，其**投标无效**。

12.4 投标保证金（保函）有效期同投标有效期。

12.5 联合体投标的，可以由联合体中的一方或者共同提交投标保证金，以一方名

义提交投标保证金的，对联合体各方均具有约束力。

12.6 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：

12.6.1 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；

12.6.2 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；

12.6.3 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；

12.6.4 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。

12.7 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：

12.7.1 投标有效期内投标人撤销投标文件的；

12.7.2 《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 本项目使用电子交易平台。投标人根据招标文件及电子交易平台投标人操作手册要求编制、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 本项目开标使用电子交易平台。投标人应在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代表确认。
- 18.4 投标人代表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代表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招标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》要求确定成交投标人。

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投标人均具有法律效力。中标通知书发出后，采购人改变中标结果的，或者中标投标人放弃中标项目的，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 符合专业条件的投标人或者对招标文件作实质响应的投标人不足三家的；

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 10 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，就中标项目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，分包投标人就分包项目承担责任。

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，可依法提出询问，并按《投标人须知资料表》载明的形式送达采购人或采购代理机构。
- 26.1.2 采购人或采购代理机构对投标人依法提出的询问，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，由投标人派授权代表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 质疑函须使用财政部制定的范本文件。
- 26.2.3 投标人为自然人的，应当由本人签字；投标人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。
- 26.2.4 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，采购人或采购代理机构将根据《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 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**。
- 3 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》第二十二条规定及法律法规的其他规定	具体规定见第一章《投标邀请》	
1-1	营业执照等证明文件	投标人为企业（包括合伙企业）的，应提供有效的“营业执照”； 投标人为事业单位的，应提供有效的“事业单位法人证书”； 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； 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”； 投标人是自然人的，应提供有效的自然人身份证明。 若本项目允许分支机构参加投标，则分支机构参加投标的，此处可提供该分支机构或其所属法人或其他组织的相应证明文件。	提供证明文件的电子件或电子证照，加盖投标人公章。

序号	审查因素	审查内容	格式要求
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》
3	投标保证金	按照招标文件的规定提交投标保证金。	
4	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（www.creditchina.gov.cn、www.ccgp.gov.cn）；</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，其投标无效。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>	由采购人或采购代理机构查询为准。
5	中小企业声明函	投标人提供了有效的中小企业声明函	复印件加盖公章

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开投标；
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	签署、盖章	按照招标文件要求签署、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	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；

9	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；
10	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；
11	附加条件	投标文件未含有采购人不能接受的附加条件的；
12	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开投标，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 2.4.2-2.4.7 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。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_2_%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（北京市含教育矫治局）、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》（见附件）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）__/__。

- 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）__/__。

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：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，按技术得分由高到低排列。得分、投标报价且技术得分相同的，采取随机抽取方式确定。

- 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 _3_ 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，有向采购人、采购代理机构或者有关部门报告的职责。

二、评标标准

序号	评审条款及分值	评审细节	分值	备注
1	价格部分	投标报价	30	<p>投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×30×100%</p> <p>评标基准价：满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为基准价。</p>
2	商务部分	业绩	20	<p>提供近三年来（2023 年 1 月 1 日至今）具有与本项目类似的业绩证明文件（需提供合同证明文件复印件并加盖公章），每提供一个得 4 分，最多得 20 分。</p>
3	技术部分	项目理解与分析	10	<p>投标人提供针对本项目的理解，并做出合理的分析</p> <p>1. 项目理解和分析全面合理、针对性强、能够准确把握项目重点难点的，得 10 分；</p> <p>2. 项目理解和分析较为全面、有一定针对性、能够基本把握项目重点难点的，得 7 分；</p> <p>3. 项目理解和分析简单、针对性一般、项目重点难点分析不足的，得 4 分；</p> <p>4. 项目理解和分析欠缺、无针对性、项目重点难点分析存在重大缺陷的，得 1 分；</p> <p>5. 不提供得 0 分。</p>
		服务方案	15	<p>投标人提供针对本项目的服务方案：</p> <p>1. 服务方案合理，实用性强，阐述全面，条理清晰，针对性强，满足且优于招标文件要求得 15 分；</p> <p>2. 服务方案虽然进行了阐述但并未完全贴合项目需求情况，或阐述的内容未包括细节或措施得 10；</p> <p>3. 服务方案阐述内容有缺项，不具有针对性，或阐述内容无法完全满足项目需求：得 5 分；</p> <p>4. 服务方案有阐述，但明显与本项目内容不符，或不适用本项目的：得 1 分；</p>

				5. 不提供得 0 分。
		质量保障 措施	10	根据投标人的质量保障措施进行打分。 1. 质量保障措施内容编制完整，合理，可行性及针对性强，描述清晰具体，完全符合项目需求的，得 10 分； 2. 质量保障措施虽然进行了阐述但并未完全贴合项目需求情况，或阐述的内容未包括细节或措施得 7 分； 3. 质量保障措施阐述内容有缺项，不具有针对性，或阐述内容无法完全满足项目需求，得 4 分； 4. 质量保障措施有阐述，但明显与本项目内容不符，或不适用本项目的，得 1 分。 5. 不提供得 0 分。
		应急预案	5	投标人应结合本项目特点，提供应急方案： 1、应急预案全面、合理，符合本项目特点，得 5 分； 2、应急预案较全面合理，基本符合本项目特点，部分内容表述不清晰不够细致的，得 3 分； 3、应急预案不够完善存在实施风险，得 1 分； 4、未提供得0分。
		团队人员	5	1、提供详细的人员配备方案，职责分工明确、符合本项目需要，得 5 分； 2、提供了方案，但职责分工不明确，得 2 分； 3、未提供得 0 分。
		服务承诺	5 分	针对本项目服务需求，给出相应的服务承诺： 1、服务承诺全面合理，有针对性，有实质性，得 5 分； 2、服务承诺较全面，针对性一般，得 3 分； 3、服务承诺针对性弱，得 1 分； 4、未提供或无针对性得 0 分。
总分			100	

第五章 采购需求

一、项目名称

2026 年美后肆时景山市民文化中心场所基础运维项目

二、服务期

2025 年 12 月 24 日至 2026 年 12 月 31 日

三、项目概况

位于美术馆后街 40 号的美后肆时景山市民文化中心（以下简称“美后肆时”），是北京老城区最大规模的公共文化场馆，总用地面积 2712.986 平米，建设用地面积 2005.652 平米，地上一层，地下三层，共计建筑面积 5411 平米，建筑是由美术馆后街地铁 8 号线区间站临时施工地块盾构井工程腾退空间改造而成，有 20 处文化活动空间，包括多功能厅、培训室、排练厅、演播厅、阅览室、多功能活动室等。

美后肆时于 2020 年 9 月全面开放，是辐射东城北部片区的公共文化综合体，定位于一处综合性、创新性、普惠性的公共文化服务中心。景山街道引进第三方社会机构对该项目进行社会化运营，旨在提升公共文化服务品质，完善公共文化服务供给层次，丰富景山街道居民及广大市民的文化生活，促进景山地区基层社会治理与和谐建设。

四、招标内容

本次通过招标的方式确定一家中标人，受招标人委托对美后肆时室内外场所及各类文体活动进行运营管理服务（服务期内），在运营管理期间对文化中心建设用地红线范围内、外的建筑、场地（所）、设施设备、物品等所有物业具有运营权，包括但不限于：

1. 保证场馆水、电、气、热等正常运行，整体统筹管理场馆内设施设备维保工作。
2. 对场馆全部附属设施进行依法运营管理，运用先进的运营管理模式，保障美后肆时有序运营，充分发挥场馆的功能作用，全面提高美后肆时的社会效益，以开展全民文化活动为主，打造出具有景山街道地方特色和一定影响力的文化品牌。

五、运营管理指标

1. 供应商必须独立运营，不得更换文化中心的标志或标牌，供应商经甲方同意后可制作公司招牌。
2. 供应商必须按照国家、地方法律、法规和政策及安全的要求依法开展运营管理活动，保证场馆及设施设备的有效运行。坚持社会效益优先的原则，实行品牌化运营战略，实现美后肆时的可持续发展。

4. 运营管理期间，供应商必须优先安排场馆运营规划的各项服务内容及活动，并根据相关要求做好参观接待工作。

5. 运营管理期间，供应商的场馆开放方案必须符合北京市等各级政府部门制定的关于公共文化服务场馆惠民及免费开放的法规政策文件要求。运营管理期间，供应商必须实现的工作指标如下：

5.1 从合同签订之日起，做好人员培训及管理工作，保障美后肆时的日常运维。

5.2 从合同签订之日起，运营团队负责美后肆时的基础运维、日常服务、活动运营、自媒体运营等工作，维持项目正常运转，推动项目品牌化发展。

5.3 从合同签订之日起，保证场馆开放时间为每天 9:00 至 21:00 开放（春节期间法定假日闭馆），每周开放时间不少于 72 小时，实现每年日常服务达 8 万人次以上。

5.4 保持各功能厅（室）环境整洁、温馨，做好公共设施、设备的日常维护服务，做好设施与场地的安全排查工作，配合主管单位做好设备设施维护维修。

5.5 针对居民的开放内容及活动组织做到信息公开、活动公示，公示牌及时更新。

5.6 做好群众满意度调查反馈统计服务，规范征求群众意见，不断提升和改进服务质量。

5.7 在服务期内，为基层文艺团队提供基础服务，策划实施面向公众的特色文化活动，丰富市民文化生活。

六、运营管理要求

1. 运营服务期间，供应商开展的场馆经营性服务或活动必须符合北京市等各级政府部门制定的有关场馆经营管理活动的政策、法规要求。

2. 供应商必须严格按照项目委托合同、运营管理办法，坚持以社会效益优先的原则，负责运营美后肆时场馆设施设备，接受甲方监督。供应商不得从事有损政府形象及业主单位形象的活动。

3. 在运营管理期间，2026 年 12 月 25 日前，供应商要向委托方提交年度项目实施总结报告，委托方管委会对供应商进行年度绩效考核评估，若考核结果不合格，委托方有权终止合同。

4. 资产安全

4.1 在合同期间，所有设施设备出现损坏、老化等现象，供应商应及时上报给委托方，由委托方拨付维修资金，供应商协助配合联系供应商进行维修。

4.2 运营管理期限届满，供应商应保证设施设备功能完好的移交甲方（因场馆运营

需要，经双方确认改变的设施、设备及功能，正常使用年限寿命到期的设施设备及功能除外）。

5. 供应商若需对场馆房屋结构、功能做出变更，必须经委托方批准。

6. 因供应商运营管理不当造成的对委托方或者任意第三人的侵权或者损害赔偿责任由乙方全部承担，因此造成委托方支出任何费用或者损失的，供应商应全额予以赔偿。

七、预算资金、报价方式与付款方式

1. 本项目运营管理经费由财政资金支持，预算为 150 万元/年。

2. 投标人的报价应包含为完成本项目工作的相关费用（以自然年为单位，在上述范围内），并需要在响应文件中列出分项报价明细表。

3. 运营管理合同签订之日起 15 个工作日内，招标人按中标金额的 80%向中标人支付本项目首款，供应商提交 2026 年工作总结报告及相关成果文件后 15 个工作日内，招标人向中标人支付尾款（合同总金额的 20%）。

八、招标阶段的技术成果要求

技术文件应包含但不限于以下内容：

1. 对本项目内容的认识及理解；
2. 对本项目规划的思路和内容；
3. 项目实施方案；
4. 工作计划；
5. 服务承诺；
6. 组织架构图、拟为本项目服务的人员；
7. 符合招标文件要求的相关资源及业绩经验；
8. 其他需要提供的内容。

第六章 拟签订的合同文本

美后肆时景山市民文化中心运营服务项目 合作协议

甲方:

乙方:

根据《中华人民共和国民法典》、2026 年美后肆时景山市民文化中心场所基础运维项目招标文件(招标编号: _____, 招标代理机构: 北京建安信达招标代理有限公司)的要求, 经双方协商一致, 签订本合同。

一、项目概况

位于美术馆后街 40 号的美后肆时景山市民文化中心(以下简称“美后肆时”), 是北京老城区最大规模的公共文化场馆, 总用地面积 2712.986 平米, 建设用地面积 2005.652 平米, 地上一层, 地下三层, 共计建筑面积 5411 平米, 建筑是由美术馆后街地铁 8 号线区间站临时施工地块盾构井工程腾退空间改造而成, 有 20 处文化活动空间, 包括多功能厅、培训室、排练厅、演播厅、阅览室、多功能活动室等。

美后肆时于 2020 年 9 月全面开放, 是辐射东城北部片区的公共文化综合体, 定位于一处综合性、创新性、普惠性的公共文化服务中心。景山街道引进第三方社会机构对该项目进行社会化运营, 整合多元、跨界资源, 旨在提升公共文化服务品质, 完善公共文化服务供给层次, 丰富景山街道居民及广大市民的文化生活, 促进景山地区基层社会治理与和谐建设。

二、服务期限

2026 年 月 日至 年 月 日

三、运营管理服务内容

乙方对美后肆时室内外场所及各类文体活动进行运营管理服务, 在运营管理期间对美后肆时建设用地红线范围内、外的建筑、场地(所)、设施设备、物品等所有物业具有运营权, 包括但不限于:

1. 保证场馆水、电、气、热等正常运行, 整体统筹管理场馆内设施设备维保工作。

2. 对美后肆时全部附属设施进行依法运营管理, 运用先进的运营管理模式, 保障美后肆时有序运营, 充分发挥场馆的功能作用, 全面提高美后肆时的社会效益, 以开展全民文化活动为主, 打造出具有景山街道地方特色和一定影响力的文化品牌。

四、运营管理指标

1. 乙方必须独立运营, 不得更换文化中心的标志或标牌, 乙方经甲方同意后可制作公司招牌。

2. 乙方必须按照国家、地方法律、法规和政策及安全的要求依法开展运营管理活动, 保证场馆及设施设备的有效运行。坚持社会效益优先的原则, 实行品牌化运营战略, 实现美后肆时的可持续发展。

4. 运营管理期间, 乙方必须优先安排场馆运营规划的各项服务内容及活动, 并根据相关要求做好参观接待工作。

5. 运营管理期间, 乙方的场馆开放方案必须符合北京市等各级政府部门制定的关于公共文化服务场馆惠民及免费开放的法规政策文件要求。运营管理期间, 乙方必须实现的工作指标如下:

5.1 从合同签订之日起, 做好人员培训及管理工作, 保障美后肆时的日常运维。

5.2 从合同签订之日起, 运营团队负责美后肆时的基础运维、日常服务、活动运营、自媒体运营等工作,

维持项目正常运转，推动项目品牌化发展。

- 5.3 从合同签订之日起，保证场馆开放时间为每天 9:00 至 21:00 开放（春节期间法定假日闭馆），每周开放时间不少于 72 小时，实现每年日常服务达 8 万人次以上。
- 5.4 保持各功能厅（室）环境整洁、温馨，做好公共设施、设备的日常维护服务，做好设施与场地的安全排查工作，配合主管单位做好设备设施维护维修。
- 5.5 针对居民的开放内容及活动组织做到信息公开、活动公示，公示牌及时更新。
- 5.6 做好群众满意度调查反馈统计服务，规范征求群众意见，不断提升和改进服务质量。
- 5.7 在服务期内，为基层文艺团队提供基础服务，策划实施面向公众的特色文化活动，丰富市民文化生活。

五、运营管理要求

1. 运营服务期间，乙方开展的场馆经营性服务或活动必须符合北京市等各级政府部门制定的有关场馆经营管理活动的政策、法规要求。

2. 乙方必须严格按照项目委托合同、运营管理办法，坚持以社会效益优先的原则，负责运营美后肆时场馆设施设备，接受甲方监督。乙方不得从事有损政府形象及业主单位形象的活动。

3. 在运营管理期间，2026 年 12 月 25 日前，乙方要向甲方提交年度项目实施总结报告，甲方管委会对乙方进行年度绩效考核评估，若考核结果不合格，甲方有权终止合同。

4. 资产安全

4.1 在合同期间，所有设备设施出现损坏（非人为）、老化等现象，乙方应及时上报给甲方，由甲方拨付维修资金，乙方协助配合联系供应商进行维修。

4.2 运营管理期限届满，乙方应保证设施设备功能完好的移交甲方（因场馆运营需要，经双方确认改变的设施、设备及功能，正常使用年限寿命到期的设施设备及功能除外）。

5. 乙方若需对场馆房屋结构、功能做出变更，必须经甲方批准。

6. 因乙方运营管理不当造成的对甲方或者任意第三人的侵权或者损害赔偿责任由乙方全部承担，因此造成甲方支出任何费用或者损失的，乙方应全额予以赔偿。

六、项目经费与付款方式

1. 本服务期，甲方支持乙方运营管理经费，总额为_____，由甲方负责申请财政资金给予支持。

2. 合同签订之日起且财政资金到账后 15 个工作日内，甲方按中标金额的 80% 向乙方支付本项目首款，乙方提交 2026 年工作总结报告及相关成果文件并经甲方验收合格且财政资金到账后 15 个工作日内，甲方向乙方支付尾款（合同总金额的 20%）。

3. “美后肆时”的冠名权归属于甲方。自本协议生效后，乙方使用“美后肆时”名称及在美术馆后街 40 号申请注册的下述事项以及今后运营中申请注册的各类事项（包括但不限于各类政务审批事项及网络媒体平台）和合作挂牌事宜，须经甲方审核并书面同意后，方可实施。

4. 乙方须按照《中华人民共和国安全生产法》有关条例及所签订的《景山街道社会单位消防和安全生产责任书》所示内容，履行管理责任。按照《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）10.1.10.1 规范要求，乙方需要对消防中控室设置 24 小时值守人员，确保消防安全。

5. 乙方在各类媒体、媒介发布的活动、宣传等，不得有违背法律法规及意识形态等相关内容。按照“文责自负”的原则，乙方须承担相关责任。

6. 对乙方运营的管理、考核评价、收费监管，净收益分享等相关工作，甲方将依据市、区制定的公共文化社会化运营管理规定、市场化运营收费及资金管理方案等相关文件规定执行。

7. 针对延伸类服务收费项目，乙方应健全合同审批、财务管理等相关制度，做到账目核算明晰，不得存在账外收付资金情况。

七、协议履行与解除

1. 自协议生效之日起,甲乙双方应共同遵守有关规定,认真履行各自的责任和义务,任何一方不得无故终止或拒绝执行本协议约定内容,否则违约方应承担相当于本协议总标的金额 10%的违约金,同时造成守约方其他经济损失的还须予以全额赔偿。

2. 若任意一方因出现徇私舞弊、刑事犯罪或重大活动工作失误而对基层公共文化服务设施工作产生重大负面影响的,另一方有权提出提前解除协议,并要求实际过错方承担相关损失。

八、争议的解决

因本合同引起的或者与本合同有关的争议,双方应尽力友好协商解决,协商不成时,任何一方均可向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

九、不可抗力

1. 不可抗力是指地震、台风、水灾、火灾、战争、国家政策调整、政府管制等不能预见、不能避免并不能克服的,直接影响本合同履行的意外事件。对本合同履行不产生直接影响的意外事件,不构成不可抗力。

2. 如果出现不可抗力,双方在本合同中的义务在不可抗力影响范围及其持续期间内将中止履行。经另外一方确定的不可抗力影响时间,不计入本合同执行时间,本合同执行时间相应顺延。合同期限可根据中止的期限作相应延长,但须双方协商一致。任何一方均不会因此而承担违约责任。但是,一方迟延履行本合同同时发生了不可抗力,迟延履行方的违约责任不能免除。

3. 受不可抗力影响的一方,应当尽可能采取合理的行为和适当的措施减轻不可抗力对履行本合同所造成的影响。没有采取适当措施致使损失扩大的,该方不能就扩大损失的部分要求免责。

4. 受不可抗力影响的一方应在不可抗力事件发生后 10 个工作日内将不能履行本合同的原因书面通知对方,并提供有效的证明文件。

5. 不可抗力影响结束后,受影响一方应在 10 个工作日内书面通知对方。

6. 如果不可抗力影响超过 30 天,双方可协商解决此后的合同执行问题。如果双方在相应顺延的 30 天内未能协商一致,各方均有权解除合同。致使损失扩大的,该方不能就扩大损失的部分要求免责。

十、其他

1. 本合同正本伍份,具有同等法律效力,甲方执贰份,乙方执贰份,招标代理机构壹份。合同自签字之日起即时生效。

2. 本协议若有未尽事宜或者双方协商同意修改之处,双方同意本着诚信原则另以书面协议解决之。

3. 下列文件是本合同的一部分,并与本合同一起阅读和解释:

3.1 乙方提交的投标函和报价一览表;

3.2 资格声明函;

3.3 中标通知书;

3.4 其他相关投标文件。

甲方(盖章):

乙方(盖章):

签约代表:

签约代表:

签约日期:

签约日期:

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、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

投 标 文 件

（ 资 格 证 明 文 件 ）

项目名称：

项目编号：

投标人名称：

-
- 1 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定及法律法规的其他规定
- 1-1 营业执照（提供证明文件的电子件或电子证照，加盖投标人公章。）

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：投标人承诺不实的，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。

3 投标保证金凭证/交款单据

4 投标人信用记录

查询渠道：信用中国网站和中国政府采购网（www.creditchina.gov.cn、www.ccgp.gov.cn）；

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；
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；

5 中小企业声明函

说明：

- 1) 中小企业参加政府采购活动，应当出具此格式文件。《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》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。投标人应当在声明函“项目名称”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分包内容。
- 3) 对于多标的的采购项目，投标人应充分、准确地了解所投产品制造企业信息。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。

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¹，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：_____

¹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（**请进行勾选**）：

☐ 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：

二、商务技术文件格式

投标文件（商务技术文件）封面

投 标 文 件

（ 商 务 技 术 文 件 ）

项目名称：

项目编号：

投标人名称：

1 投标书

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，项目编号）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 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

2 授权委托书

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、递交、撤回、修改_____（项目名称）响应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响应有效期届满之日止。

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、签章或印鉴）：_____

委托代理人（签字/签章）：_____

日期：____年____月____日

法定代表人（单位负责人）有效期内的身份证**正反面**电子件：

--	--

委托代理人有效期内的身份证**正反面**电子件：

--	--

说明：

1. 若投标人为事业单位或其他组织或分支机构（仅当招标文件注明允许分支机构投标的），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》。
3. 投标人为自然人的情形，可不提供本《授权委托书》。

附：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）有效期内的身份证正反面电子件。

--	--

投标人名称（加盖公章）：_____

法定代表人（单位负责人）（签字、签章或印鉴）：_____

日期：____年____月____日

3 开标一览表

开标一览表

项目编号：_____ 项目名称：_____

序号	投标人名称	投标报价	
		大写	小写

注：1. 此表中，投标报价应和《投标分项报价表》中的总价相一致。

投标人名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日

4 投标分项报价表

投标分项报价表

项目编号：_____ 项目名称：_____

报价单位：人民币元

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

注：1. 如果不提供分项报价将视为没有实质性响应招标文件。

2. 上述各项的详细规格（如有），可另页描述。

投标人名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日

5 合同条款偏离表

合同条款偏离表

项目编号：_____ 项目名称：_____

对本项目合同条款的偏离情况（请进行勾选）：					
<input type="checkbox"/> 无偏离（如无偏离，仅勾选无偏离即可）					
<input type="checkbox"/> 有偏离（如有偏离，则应在本表中对偏离项逐一列明）					
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

- 注：
- 1. 对合同条款中的所有要求，除本表所列明的所有偏离外，均视作投标人已对之理解和响应。
 - 2. “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

采购需求偏离表

项目编号：_____ 项目名称：_____

对本项目采购需求条款的偏离情况（请进行勾选）： <input type="checkbox"/> 无偏离（如无偏离，仅勾选无偏离即可） <input type="checkbox"/> 有偏离（如有偏离，则应在本表中对偏离项逐一列明）					
序号	招标文件条 目号(页码)	招标文件要求	投标响应内容	偏离情况	说明

- 注：
- 1. 对采购需求条款中的所有要求，除本表所列明的所有偏离外，均视作投标人已对之理解和响应。
 - 2. “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 为响应政策要求，投标保证金鼓励投标人以出具保函（保险）形式提交投标保证金，投标人无法出具保函（保险）确需现金缴纳保证金的，应向代理机构提供情况说明（格式自拟）。

8 招标文件要求提供或投标人认为应附的其他材料