

北京市政府采购项目 公开招标文件

项目名称：昌平法院 2025 年度物业服务项目

采购编号：BGPC-G25114

采 购 人：北京市昌平区人民法院

采购代理机构：北京市公共资源交易中心

（北京市政府采购中心）

目 录

第一章	投标邀请	2
第二章	投标人须知	6
第三章	资格审查	23
第四章	评标程序、评标方法和评标标准	27
第五章	采购需求	37
第六章	拟签订的合同文本	55
第七章	投标文件格式	80

注：采购文件条款中以“☑”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：BGPC-G25114
- 2.项目名称：昌平法院 2025 年度物业服务项目
- 3.项目预算金额：331 万元
- 4.采购需求：

包号	标的名称	采购包 预算金额 (万元)	数量	简要技术需求或服务要求
1	昌平法院 2025 年度物业服务 项目	331	1	详见第五章采购需求

- 5.合同履行期限：12 个月
- 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企业制造、服务全部由符合政策要求的中小企业承接（允许分包的项目，分包承担主体应当同时满足本款对应的中小企业要求）。其中，专门面向中小企业且需预留小微企业份额的（如有），预留份额通过以下措施进行：_____ / _____。

☐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：

- 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：_____/_____。

三、获取招标文件

1.时间：2025 年 4 月 18 日至 2025 年 4 月 25 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 5 月 15 日 9 点 30 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>）。

注意事项：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。

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。未在规定期限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。

七、对本次招标提出询问和质疑，请按以下方式联系。

1.采购人信息

名 称：北京市昌平区人民法院

地 址：北京市昌平区西环南路 62 号

询问和质疑联系人：葛老师

联系方式：010-80122373

2.采购代理机构信息

名 称：北京市公共资源交易中心

询问联系人：高老师

联系方式：010-83916773

地 址：北京市丰台区玉林西路 45 号腾飞大厦

质疑联系人：魏老师

联系方式：010-83537377

地 址：北京市西城区广安门南街甲 68 号 407 室（邮编：100054）

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。

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：_____。						
3.1	现场考察	☒ 不组织 ☐ 组织，考察时间：__年__月__日__点__分 考察地点：_____。						
	开标前答疑会	☒ 不召开 ☐ 召开，召开时间：__年__月__日__点__分 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： （1）样品制作的标准和要求：_____； （2）是否需要随样品提交相关检测报告： ☐ 不需要 ☐ 需要 （3）样品递交要求：_____； （4）未中标人样品退还：_____； （5）中标人样品保管、封存及退还：_____； （6）其他要求（如有）：_____。						
5.2.5	标的所属行业	本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：						
		<table><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><tr><td>1</td><td>昌平法院 2025 年度物业服务项目</td><td>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</td></tr></table>	包号	标的名称	中小企业划分标准所属行业	1	昌平法院 2025 年度物业服务项目	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
		包号	标的名称	中小企业划分标准所属行业				
1	昌平法院 2025 年度物业服务项目	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						

条款号	条目	内容				
		<table><tr><td></td><td></td><td>500 万元以下的为微型企业。</td><td></td></tr></table>			500 万元以下的为微型企业。	
		500 万元以下的为微型企业。				
11.2	投标报价	投标报价的特殊规定： ☒ 无 ☐ 有，具体情形：_____。				
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 180 日历天。				
18.2	解密时间	解密时间： <u>120</u> 分钟				
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： ☒ 否 ☐ 是 中标候选人并列的，按照以下方式确定中标人： ☒ 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 ☐ 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： ☐ 不允许 ☒ 允许，具体要求： 1. 可以分包履行的具体内容： <u>消防系统维保、消电检、电梯维保、高压配电室维保及检测、水质检验、避雷设施检验、化粪池清淘、垃圾清运、压力仪表检测。</u> (2) 允许分包的金额或者比例： <u>专项服务总金额比例不得超过总报价的 20.5%，其中各专项服务分包单项报价亦不得超出相应最高占总报价比例，否则投标无效。各专项服务分包单项最高占总报价比例如下：</u> <u>消防系统维保总报价比例 10.60%、</u> <u>消电检总报价比例 1.95%、</u> <u>电梯维保总报价比例 0.4%、</u> <u>高压配电室维保及检测占总报价比例 1.2%、</u> <u>水质检验占总报价比例 0.85%、</u> <u>避雷设施检验占总报价比例 1.5%、</u> <u>化粪池清淘占总报价比例 1.2%、</u> <u>垃圾清运占总报价比例 2.1%、</u>				

条款号	条目	内容																
		<u>压力仪表检测</u>占总报价比例 0.7%； (3) 其他要求： ①电梯设备维保及年检单位应具备有效期内的《中华人民共和国特种设备制造许可证》（电梯）或《中华人民共和国特种设备生产许可证》（电梯制造）或《中华人民共和国特种设备安装改造维修许可证》（电梯）或《中华人民共和国特种设备安装改造修理许可证》（电梯）； ②高压配电室维保及检测单位应具备主管部门颁发的《承装（修、试）电力设施许可证》； ③水质检验单位应具备主管部门颁发的《检验检测机构资质认定证书》及证书附表； ④避雷设施检验单位应具备主管部门颁发的《雷电防护装置检测资质证》； ⑤垃圾清运单位应具备主管部门颁发的行政许可。 如投标人分包的，则须提供分包承担主体的资质证书电子件，否则投标无效；如投标人不分包的，则投标人须提供投标人的资质证书电子件，否则投标无效。 ②可分包部分标的对应的中小企业划分标准所属行业： <table border="1"> <tr> <th>包号</th><th>可分包部分标的名称</th><th>中小企业划分标准所属行业</th></tr> <tr> <td rowspan="8">1</td><td><u>消防系统维保</u></td><td rowspan="8">其他未列明行业。从业人员 300 人以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下的为微型企业。</td></tr> <tr> <td><u>消电检</u></td></tr> <tr> <td><u>电梯维保</u></td></tr> <tr> <td><u>高压配电室维保及检测</u></td></tr> <tr> <td><u>水质检验</u></td></tr> <tr> <td><u>避雷设施检验</u></td></tr> <tr> <td><u>化粪池清淘</u></td></tr> <tr> <td><u>垃圾清运</u></td></tr> <tr> <td></td><td><u>压力仪表检测</u></td><td></td></tr> </table>	包号	可分包部分标的名称	中小企业划分标准所属行业	1	<u>消防系统维保</u>	其他未列明行业。从业人员 300 人以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下的为微型企业。	<u>消电检</u>	<u>电梯维保</u>	<u>高压配电室维保及检测</u>	<u>水质检验</u>	<u>避雷设施检验</u>	<u>化粪池清淘</u>	<u>垃圾清运</u>		<u>压力仪表检测</u>	
包号	可分包部分标的名称	中小企业划分标准所属行业																
1	<u>消防系统维保</u>	其他未列明行业。从业人员 300 人以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下的为微型企业。																
	<u>消电检</u>																	
	<u>电梯维保</u>																	
	<u>高压配电室维保及检测</u>																	
	<u>水质检验</u>																	
	<u>避雷设施检验</u>																	
	<u>化粪池清淘</u>																	
	<u>垃圾清运</u>																	
	<u>压力仪表检测</u>																	
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																

条款号	条目	内容
		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	询问	询问形式：电话、北京市政府采购电子交易平台或其他方式 联系方式： 1、采购人：详见招标文件第一章投标邀请“七”。 2、采购代理机构：详见招标文件第一章投标邀请“七”。
26.2	质疑	质疑送达形式：书面形式 具体要求详见 26.2.3-26.2.5 联系方式： 1、采购人：详见招标文件第一章投标邀请“七”。 2、采购代理机构： ① 联系部门：北京市公共资源交易中心法律事务部（监督服务部） ② 地址：北京市西城区广安门南街甲 68 号 407 室（邮编：100054） ③ 联系人：魏老师 联系方式：010-83537377
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》。

5.8 强制性产品认证

5.8.1 如本项目采购产品属于《强制性产品认证目录》的产品，则投标人须承诺所投产品具有经国家市场监督管理总局指定的认证机构出具的、处于有效期之内的强制性产品认证证书，提供加盖投标人公章的承诺函。

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以下内容，《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（本项目不涉及）

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，在北京市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。
 - 23.3 中标公告发布后，未中标供应商可在北京市政府采购电子交易平台查询本单位未通过资格性和符合性审查原因、评审得分与排序等相关信息。
- 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 供应商对招标文件中涉及的项目属性、采购预算、最高限价、划分的采购包与合同分包、供应商资格条件、采购需求、评审标准、政府采购政策功能落实要求及采购合同等由采购人提出的内容及采购活动结束后对采购结果提出质疑的，由采购人依法作出答复；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，由采购代理机构依法作出答复。
- 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》	
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。 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。	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	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； 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。	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》	
2-1-1	中小企业证明文件	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。 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。 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。	格式见《投标文件格式》

序号	审查因素	审查内容	格式要求
2-1-2	拟分包情况说明及分包意向协议	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。 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。	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》	
3-1	本项目对于联合体的要求	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。 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项规定。 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。 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。 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。 6、若联合体中任一成员单位中途退出，则该联合体的 投标无效 。 7、本项目不接受联合体投标时，投标人不得为联合体。	提供《联合协议》原件的电子件 格式见《投标文件格式》
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。	格式见《投标文件格式》 “1-2 投标人资格声明书”

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》 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（本项目不涉及）	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。 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	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（如有）	分包履行的内容、金额或者比例未超出《投标人须知资料表》中的规定； 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）；
10	报价的修正（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 (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	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： 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。 4) 采购的产品若属于《强制性产品认证目录》的产品，则投标人须承诺所投产品具有经国家市场监督管理总局指定的认证机构出具的、处于有效期之内的强制性产品认证证书，提供加盖投标人公章的承诺函。
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 2.4.2-2.4.7 项规定修正。
- 2.4.2 开标时，在北京市政府采购电子交易平台上显示的投标报价内容与投标文件中相应内容不一致的,以开标时显示的投标报价内容为准；
- 2.4.3 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- 2.4.4 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；
- 2.4.5 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。
- 2.4.6 同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。
- 2.4.7 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）详见第四章评标程序、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__3_名中标候选人。

□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）评标委员会推荐所有进入评标排序且符合核心产品（如有）要求的投标人为中标候选人。

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

评分部分	评分因素	评分标准	分值	分值属性
价格部分 (10 分)	价格	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： $\text{投标报价得分} = (\text{评标基准价} / \text{投标报价}) \times \text{分值}。$ 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。	10	客观
商务部分 (19 分)	证书	投标人具有在有效期内的质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书。备注：以上体系认证证书复印件每提供1个得3分，最高9分。需提供证书复印件或扫描件，未提供相应项不得分。	9	客观
	业绩	投标人自2022年3月1日起至投标文件递交截止日（以合同签订时间为准）曾经或正在服务的（同类业绩）办公楼项目业绩，服务内容需至少包括保洁服务、设备设施运行维护、会议服务、绿化等服务内容，每提供一个业绩得2分，本项最多得10分。（以合同为准，需提供合同复印件，应包括合同首页，合同详细标的和双方签章及生效时间）。	10	客观
技术部分 (71 分)	物业管理服务内容和服务质量要求	针对本项目物业服务的内容及服务质量要求： ①物业服务事项及服务内容分析；②物业服务质量保证方案 内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为完全符合；方案内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合实际情况视为部分符合；方案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，完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分；最高4分。	4	主观
	应急预案	针对本项目制定各级各类应急预案： 包括①火灾；②防汛；③大风、雨雪天气；④地震灾害；⑤突发停电；⑥突发停水；⑦水浸事故；⑧电梯困人；⑨人员触电；⑩刑事案件及其他突发性事件。 内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为完全符合；预案属于通用类，非专门针对本项目，部分符合实际情况视为部分符合；预案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。	10	主观

		以上每一项，完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分；最高10分。		
	重大活动期间服务保障方案	针对会议、培训、接待服务提出合理的： 1、重大活动期间会议服务保障方案 2、重大活动期间会议培训服务方案（含具有急救专业知识服务人员配置办法） 3、重大活动期间礼仪服务方案 内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为完全符合； 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，完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分；此项最高3分）	3	主观
	接管和进驻方案	提出顺利接管及移交服务项目的措施 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。 （符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分；，此项最高2分）。	2	主观
	保密方案	针对本项目特点制定的①保密管理方案；②保密培训计划 内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为完全符合；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，完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分；此项最高4分）	4	主观
	节能方案	结合项目特点制定节能方案； 内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为完全符合；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。 （完全符合得3分，部分符合得1分，不符合不得分；此项最高3分）	3	主观
	企业管理制度	针对本项目制定制定内部管理制度(主要包含①财务；②招聘；③培训；④考核；⑤质量管理；⑥档案管	6	主观

		理)。制度内容详细,专门针对本项目,符合采购需求和实际情况视为完全符合;制度内容属于通用类,非专门针对本项目,部分符合实际情况视为部分符合;制度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,完全符合得1分,部分符合得0.5分,不符合不得分;最高6分。		
本项目拟派项目人员构成情况		项目经理情况: 1.具有本科及以上学历的得1分; 2.年龄50周岁(含)以下的得2分; 3.具备3年(含)的以上同类行业从业经历,符合得2分,不符合不得分。 此项最高5分。 注:提供身份证复印件,相关证书复印件,相关简历简历证明,否则相应项不得分。	5	客观
		工程主管情况: 1.具有专科及以上学历的得1分; 2.年龄55周岁(含)以下的得2分; 3.持有《特种作业操作证(高压电工作业)》证书,符合得3分,不符合不得分。 4.具备3年(含)以上同类行业从业经历,符合得3分,不符合不得分。 此项最高9分。 注:提供身份证复印件,相关证书复印件,相关简历简历证明,否则相应项不得分。	9	客观
		保洁主管情况: 1.具有专科及以上学历的得1分; 2.年龄55周岁(含)以下的得2分; 3.具备3年(含)以上同类行业从业经历,符合得3分,不符合不得分。 此项最高6分。 注:提供身份证复印件,相关证书复印件,相关简历简历证明,否则相应项不得分。	6	客观
		项目助理情况: 1.具有专科及以上学历的得1分; 2.年龄45周岁(含)以下的得2分; 3.具备1年(含)以上至3年(不含)行业从业经历且具备类似项目管理经验并提供相关简历证明,符合得3分,不符合不得分。 此项最高6分。 注:提供身份证复印件,相关证书复印件,相关简历简历证明,否则相应项不得分。	6	客观
		会议服务人员情况: 1.具有3年(含)以上酒店管理及服务工作经验的得1	3	客观

		分； 2. 年龄 35 周岁（含）以下的得 2 分； 此项最高 3 分。 注：提供身份证复印件，相关简历证明，否则相应项不得分。		
		专业技术人员情况： 服务人员具有相应上岗资格： 1. 持有建（构）筑物消防员证或《消防设施操作员》证书，6 人； 2. 《特种作业操作证》（包含但不限于低压/高压电工作业、防爆电气等类型，6 人； （须提供证明材料复印件并加盖公章）。 （以上每一项，满足 1 项得 2 分，不满足相应项不得分；此项最高 4 分）	4	客观
	服务人员规范管理方案	针对派遣服务人员不良嗜好的摸排方案及发现违法违规行之后的调换方案提出合理的： 1、摸排方案 2、整改方案（含专业管理人员监督管理办法） 3、调换方案 内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为完全符合； 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，完全符合得 2 分，部分符合得 1 分，不符合不得分；此项最高 6 分）	6	主观

第五章 采购需求

一、采购标的

1. 采购标的（货物需求一览表或简要服务内容及数量）

序号	货物或服务名称	数量	单位	备注（核心产品）
1	昌平法院 2025 年度物业服务项目	1	项	/

二、商务要求

1. 投标人应当落实《北京市党政机关、国有企事业单位办公建筑外观照明强化节能导则(试行)》(京发改〔2022〕88 号)关于办公建筑外观照明强化节能相关要求。

投标人应当落实《北京市公共场所室内温度控制导则（试行）》（京发改〔2022〕1673 号）关于公共建筑和空间的室内温度控制相关要求。

2. 交付（实施）的时间（期限）和地点（范围）

服务期限:12 个月；

服务地点：（1）昌平法院机关办公楼：位于昌平区城区镇西环路南侧，建筑面积为 20225 平方米；地上七层，地下一层。共设 A、B、C 三个区域。

A 区为设备用房及车库、值班室、办公室、会议室、活动室等。

B 区为办公室、法庭、法官通道等。

C 区为干警餐厅、消防监控及库房，审判法庭等。

（2）诉调对接中心：地处昌平科技园区，地上四层，建筑面积 4893 平方米。设有审判法庭、调解室、会议室、调解员办公室、办公室等。

（3）南口法庭：地处昌平区南口镇龙虎台村西，地上三层，建筑面积为 3027 平方米。设有审判法庭、调解室、会议室、陪审员办公室、办公室等。

（4）沙河法庭：地处昌平区沙河高教园，地上二层，建筑面积 1862 平方米。设有审判法庭、调解室、会议室、陪审员办公室、办公室等。

（5）小汤山法庭：地处昌平区小汤山中心，镇政府南侧，地上四层，建筑面积 4042 平方米。设有审判法庭、调解室、会议室、陪审员办公室、办公室等。

（6）天通苑法庭：地处昌平区东小口地区，地上三层，建筑面积 2256 平方

米。设有审判法庭、调解室、会议室、陪审员办公室、办公室等。

(7) 北七家法庭 地处昌平区北七家镇，地上三层，建筑面积 2735 平方米。设有审判法庭、调解室、会议室、陪审员办公室、办公室等。

(8) 回龙观法庭 地处昌平区霍营街道，地上四层，建筑面积 3687 平方米，设有审判法庭、调解室、会议室、陪审员办公室、办公室等。

上述物业管理面积总计为：建筑面积 42727 平方米。

3. 付款条件（进度和方式）

本合同签订后 20 个工作日内，采购人支付合同标的额总价的 40%，计人民币（大写）_____（即：¥_____元），中标人向采购人开具正式发票。2025 年第四季度，采购人支付合同标的额总价的 35%，计人民币（大写）_____（即：¥_____元），中标人向采购人开具正式发票。服务期满后一个月内支付合同标的额的 25%，计人民币（大写）_____（即：¥_____元），中标人向采购人开具正式发票。

4. 物业服务费用构成包括物业管理区域内工程维修保养费、保洁费、综合管理费、管理服务人员的工资、社会保险及各项福利费、办公人员的办公费、固定资产折旧费等。

5. 中标人需接受采购人对人员薪资的监督及管理。

三、技术要求

1. 物业管理服务内容及服务质量要求

（一）物业服务事项

- 1、房屋及设备设施维护养护；
- 2、保洁服务；
- 3、会议服务；
- 4、绿化养护服务；
- 5、理发服务；
- 6、中控值机服务；
- 7、休息日及法定节假日因采购人工作需要提供的其他服务性工作；

8、法院交办的其他物业服务工作。

（二）物业服务内容

1、房屋及设备设施维护养护

（1）负责院机关的中央空调系统、新风系统日常值守；高低压配电设备的运行、值班及维护；室内暖通系统、给排水、排污、热水系统的运行、值班及维护；包含电梯维保、消防系统维保、高压配电系统维保和消电检服务。

诉调对接中心、派出法庭、扣押停车场、宿舍的高低压配电设备的运行、值班及维护；灭火器年检；室内暖通系统、给排水、排污、热水系统的运行及维护。

（2）负责管理与物业相关的工程图纸及竣工验收资料手续和年检手续资料。

（3）工程维修小修标准：单个单项零配件 300 元（含）人民币以下由中标人承担，高于 300 元由采购人承担。

（4）负责办公场所内家具、设备及大件物品等搬运工作。

（5）院机关日常车辆停放秩序管理。

2、保洁服务

（1）负责院机关审判办公楼地下一层至地上七层公共区域（审判法庭、水房、卫生间、楼道、步行梯等）、办公楼外院落及地上、地下停车场的日常保洁

（2）负责院机关院领导办公室（12 间）、值班室、会议室的日常保洁，院机关及派出法庭、诉调对接中心各个办公室的保洁。（每月 1 次）；

（3）负责诉调对接中心、派出法庭审判办公楼（房）公共区域及院落、停车位的日常保洁；负责庭长办公室、会议室、值班室、娱乐场所、接待室的日常保洁；

（4）负责院机关办公楼外立面的清洗（每年 1 次）。

3、会议服务

根据采购人工作要求，负责院采购人重要会议的服务工作。（指定专人负责重要会议的接待会务服务）

4、绿化养护和环境美化服务

（1）服务内容

①负责院机关、诉调对接中心及派出法庭及公共区域、会议室、办公室绿植的种植和养护，其中院机关绿化面积约 2062 平方米左右；

②负责重大节日院机关大门两侧、特殊会议会议室绿植鲜花配置及摆放。

（2）服务标准

①做好服务区域内室外绿化、绿植的日常养护、修剪、移栽、补种，随季节变化，相应采取绿地浇灌措施及施肥养护，包含室外绿植补苗费用。

②重大节日院机关大门两侧、特殊会议会议室绿植鲜花配置及摆放，物业根据基本需求负责采购（费用由物业承担）。

5、理发服务

为院机关工作人员提供理发服务，持有健康证，具有 3 年以上（含）同类岗位工作经验。

6、中控室值机服务

为院机关区域提供中控室值机服务，值班人员应在上岗前经过专门培训，取得《建（构）筑物消防员》证书或《消防设施操作员》证书，24 小时无间断值守。

（三）物业服务质量要求

1、制定物业管理服务工作计划并组织实施；建立并管理与物业服务相关的内业档案资料；完善物业管理各项规章制度并落实执行。

2、工程维修与养护

（1）对房屋小修范围的设施设备进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。

（2）根据房屋实际使用年限，定期检查房屋的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时提出报告与建议，由采购人决定维修方式；采购人若委托物业公司组织维修，双方另行确定费用。

（3）定期巡查物业辖区，做好巡视记录，并及时维修养护。

3、保洁服务

（1）有健全的清洁制度，清洁卫生实行责任制，有明确的分工和责任范围。

（2）及时对红线范围内公共道路、停车场等范围进行清扫，保持路面无各类垃圾废弃物。

（3）定期对公共配套设施进行清洗、擦拭，保持干净、整洁。

（4）对雨雪天气的及时清理路面积水、积雪，保证工作人员和往来人员的

正常行走。

(5) 保证物业服务区域地面、墙面、天花板等处干净整洁。

(6) 保持电梯轿厢的干净整洁。

(7) 及时对生活垃圾进行分类收集并清理清运。

4、会议服务

(1) 根据安排及时布置会场，会议召开前的准备工作及时到位，安排合理。

(2) 会议服务人员接待服务专业规范、得体。

5、绿化服务

(1) 做好服务区域内室外绿化、绿植的日常养护、修剪、移栽、补种，随季节变化，相应采取绿地浇灌措施及施肥养护，包含室外绿植补苗费用，新增苗木费用由采购人承担。

(2) 重大节日院机关大门两侧、特殊会议会议室绿植鲜花摆放，物业根据基本需求负责采购（费用由物业承担）。

6、中控室值机服务

(1) 中控室执行每日 24 小时专人值班、监控，严格执行交接班制度并填报响应交接记录。

(2) 值班员要检查各种控制柜、监控一期屏幕的信号灯和知识表、各类操作手柄能否正常使用，有异常需要及时上报。

(3) 熟知设防部位状况、明确设防目的，对所管辖区域内的设备定期，定时，定人进行巡检，并做好巡检记录。

(4) 熟悉消防监控部门制定的各项规定和章程，不得违章操作。并严格按照办公楼其它各项规章制度及操作规程去工作。

(5) 遵守操作规程，熟练掌握应急处理方法。

(6) 应急处置人员出动后应继续利用监视设备了解发案现场及其周围的动态，随时向应急处置人员通报情况，事后作好记录。

7、物业日常工作及人员管理工作要求：

	工作要求
日常工作	1. 每日维修工作于当日汇总，物业办公室确认。 2. 各部门负责人 2 次例会，每月全员 1 次例会。

	3. 每月物业工作总结及下月工作计划交采购人。 4. 每季度进行 1 次满意度调查。 5. 半年、全年物业工作总结交采购人 6. 各部门负责人每日对辖区进行巡查 1 次，并作相关记录。 7. 每月全员考勤交采购人 1 份。（复印件） 8. 有计划对各项应急预案进行演练。 9. 根据采购人工作量进行适量调整工时。 10. 对有噪音及异味工作安排在下午班后进行。 11. 全员均有义务在发现问题及隐患后，及时报相关部门，并采取相关措施。
人员管理	1. 上岗人员必须持专业证书。 2. 上岗人员必须经过健康体检。 3. 上岗前参加专项培训。 4. 对被投诉员工尽快做出相应处理意见反馈投诉方。 5. 人员服务要求必须细化、量化、标准化、严格化。 6. 员工着装必须统一。

（四）维保服务内容及标准

1、变配电维保内容及标准

（1）根据安全规程、实验规程、运行规程中有关规定，每年为电气设备进行至少 1 次清扫、检修、传动和试验工作；

（2）根据安全规程每年为绝缘工具进行 2 次试验工作；

（3）高低压室清扫、更换鼠药每年 2 次；

（4）依据设备情况进行巡视；

（5）对电气设备老化及重大缺陷进行风险分析，协助甲方制定改造方案；

（6）提供 7 天×24 小时事故处理服务。抢修人员到达现场时间不超过 45 分钟。遇不可抗力等特殊情况除外。

（7）因设备引起的线路跳闸事故，出具试验报告，并及时恢复供电，处理事故；

（8）提供供电业务咨询和技术相关指导；

（9）在事故及缺陷处理过程中，遇特殊情况或环境时，配合采购人进行对第三方的协调工作；

(10) 事故及缺陷处理费用：在采购人待维护设备范围内，承担采购人每年事故处理费用 3000 元。

2、消防系统维修服务内容及标准

(1) 服务内容

①保证北京市昌平区法院消防系统的正常运行；

②依据《火灾自动报警系统施工及验收规范》、《自动喷水系统施工及验收规范》等国家有关规范和产品生产商的技术标准，并针对北京市昌平区法院消防系统的具体情况进行维修服务；

③对院机关进行消电检测，并出具消电检测报告；

④维修范围：

a. 自动报警系统：

烟感探头及底座

温感探头及底座

手动按钮

各层界面箱

中央控制主机及软件

b. 外部联动控制系统：

消防电梯控制

防火阀控制

排烟风机控制

c. 紧急广播系统：

广播主机及楼层切换控制

广播扬声器

对讲电话及主机

d. 消防水系统：

消防泵、喷淋泵自动、手动控制

水流指示器、信号阀控制

消火栓箱

稳压泵自动、手动控制

e. 气体灭火系统（含控制屏）：

手自动控制

放气阀控制

闪灯、鸣号控制

（2）消防系统维修细则

①消防系统包括消防专用设备、器材、线路和管路等部分。消防系统维修服务包括检测维护、维修和其它服务。

②按计划对消防系统进行全面检测、检测和试验，及时发现系统各部分存在的故障和隐患，并对故障和隐患进行维护，保证系统正常工作。

③维修内容：对检测维护中发现的消防系统故障进行维修或更好备品备件；消防系统某些部分突发故障，及时抢修，维修或更换损坏的设备和管（线）路，使系统恢复正常工作。

（3）费用标准

①依据采购人对消防系统安全保障要求，消防设备价值、技术含量、维修工作难易程度、投标人所承担的责任与风险以及通常的消防系统维修取费惯例确定的相关费用。

②单价 300 元（含）以下的设备及材料费用由中标人承担，超出部分发生的设备材料费需中标人提前与采购人沟通，协商一致后由采购人另行支付。

3、电梯维护保养服务内容

（1）维护保养服务内容

①按照《电梯日常维护保养规则》（DB11/418）完成半月、月、季度、半年、年保养项目，并做好维护保养记录；

②电梯数量。

地点	品牌	台数	备注
昌平法院	通力	4	
昌平法院	江南嘉捷	1	
小汤山法庭	苏州东奥	1	
南口法庭	菱王电梯	1	
诉调对接中心	戈尔电梯	1	

（2）维护保养工作标准

①实施日常维护保养后的电梯应当符合《电梯维修规范》（GB/T18775）、《电梯制造与安装安全规范》（GB7588）和《自动扶梯和自动人行道的制造与安装安全规范》（GB16899）的相关规定；

②提供不驻场维保服务，抢修服务时间（困人除外）60 分钟；

③电梯困人时，应当在 30 分钟内抵达现场；

④具备特种设备安全监督管理部门核发的相应许可证；

⑤现场作业人员不得少于两人，且应当取得相应的《特种设备作业人员证》；

⑥作业中应当负责落实现场安全防护措施，保证作业安全；

⑦对所维护保养电梯的安全运行负责，保障设备整机及零部件完整无损；

⑧配合电梯检验检测机构对电梯的定期检验，并参与电梯安全管理活动；

⑨向采购人提出合理化建议并定期向采购人书面报告所维护保养电梯的运行情况、零部件使用情况、易损件的更好情况及电梯更好修理需求；

⑩建立回访制度（包括工作人员服务态度、维修质量、是否按照规定实施维护保养）。

（3）费用标准

①含单件在 1000 元以内的零部件更换；

②电梯年度检测费用由采购人承担，因维护保养原因导致电梯检验检测不合格的，投标人承担电梯复检费用。

4、消电检出具国家认可检测机构出具的有效检测报告

（五）物业服务人员

1、项目经理：1 人，须具有本科及以上学历；年龄 50 周岁（含）以下；具备 3 年（含）的以上同类行业从业经历。

2、工程主管：1 人，具有专科及以上学历；年龄 55 周岁（含）以下；持有《特种作业操作证（高压电工作业）》证书；具备 3 年（含）以上同类行业从业经历。

3、保洁主管：1 人，具有专科及以上学历；年龄 55 周岁（含）以下，具备 3 年（含）以上同类行业从业经历。

4、项目助理:1人,具有专科及以上学历,年龄45周岁(含)以下,具备1年(含)以上至3年(不含)行业从业经历且具备类似项目管理经验并提供相关简历证明。

5、会议服务人员:3人,年龄35周岁(含)以下,高中及以上学历,接受过专业培训,具有3年(含)以上酒店管理及服务工作经验。

6、中控室值班:6人,持有建(构)筑物消防员证或《消防设施操作员》证书,具有类似岗位工作经验。

7、工程维修人员:6人,持有《特种作业操作证》(包括但不限于低压/高压电工作业、防爆电气等类型),具有办公楼物业类似岗位工作经验。

8、保洁员:24人,具有3年以上(含)类似岗位工作经验。

9、理发员:1人,持有健康证,具有3年以上(含)类似岗位工作经验。

10、绿化员:1人,年龄55周岁以下(含),持有2年以上(含)园林绿化工作经验。

以上物业服务人员统一着装,佩戴工牌,仪容仪表整洁,口齿清楚。具有良好的职业道德、遵纪守法,服务主动热情、态度端正、保障到位。

2. 设备清单

1、院机关设备清单

序号	设备类别	设备名称	规格型号	生产厂家	单位	数量	生产日期	安装位置	备注
1	暖通系统	制冷机	30DWCC03C2A0T6 C2A	上海一冷	台	2	2021.1	冷风机房	
2		冷却泵	YX3-250M-4	上海奥一	台	2	2021.8	冷风机房	
3		冷冻泵	YX3-200L-4	上海奥一	台	2	2021.8	冷风机房	
4		热循环泵	YX3-160M1-2	上海奥一	台	3	2021.8	冷风机房	
5		板式换热器	QW407ML-47	山东前卫	台	2	2021.9	冷风机房	
6		冷暖系统补水泵	25GDL2-12-4	上海奥一	台	2	2021.8	冷风机房	
7		稳压罐	DYG-800	山东前卫	个	1	2021.9	冷风机房	
8		软化水箱			个	1		冷风机房	
9		空调制冷供暖配电柜	XL-21	武汉东关	面	3	2001.1	冷风机房	
10		制冷机组配电	XL-1	北京运潮	面	2	2002.7	冷风	

序号	设备类别	设备名称	规格型号	生产厂家	单位	数量	生产日期	安装位置	备注
	暖通系统	柜						机房	
11		大法庭空调机组	KTF-630	南通全通	台	1	2001.7	B1 库房	
12		空调机组电机	Y2-180M-4	皖南电机	台	1	2001.8	B1 库房	
13		空调机组变频器	PF800-F0185T38	南通	个	1	2001.7	B1 库房	
14		空调热风机	Y10-80-17	北京风机	台	1	2002.7	B1 车库	
15		冷却塔	DBNL3-350T	科瑞特	座	2	2021.1	6 层顶	
16		冷却塔电机	GVV-2-FST	百官风冷	台	2	2021.9	6 层顶	
17	消防系统	消火栓给水泵电机	Y200LI-2	西安电热	台	2	2001.12	冷风机房	
18		消火栓给水泵	YBD7-26	山东双轮	台	2	2002.4	冷风机房	
19		高位水箱补水泵电机	Y100L-2	大连	台	2	2001.12	冷风机房	
20		高位水箱补水泵	40CG12-15X3	山东双轮	台	2	2002.4	冷风机房	
21		喷淋泵电机	Y200L1-2	西安	台	2	2001.11	冷风机房	
22		喷淋泵	XBJ3-20	山东双轮	台	2	2002.7	冷风机房	
23		喷淋稳压泵电机	L00L-2	山东防爆	台	2	2001.12	冷风机房	
24		喷淋稳压泵	25LGM-10X9	山东双轮	台	2	2002.7	冷风机房	
25		喷雾稳压泵电机	Y90L-2	山东红卫	台	2	2002.6	冷风机房	
26		喷雾稳压泵	25LGM-10X9	山东双轮	台	2	2002.7	冷风机房	
27		喷雾泵电机	Y106M-2	浙江卧轮	台	2	2002.5	冷风机房	
28		喷雾泵	XBD6-10	山东双轮	台	2	2002.5	冷风机房	
29		蓄水池	300 立方		座	1		冷风机房	
30		消防配电柜	XL-2	武汉关东	面	2	2001.1	冷风机房	进线柜
31		消防配电柜	XL-21	武汉关东	面	4	2001.1	冷风机房	
32	消防系统	排风风机	Y10-82-17	北京风机	台	1	2002.7	B1 车库	
33		高位水箱水泵电机	YE3-80M1-2	浙江凌川	台	2	2019.7	6 层顶	
34		高位水箱加压泵	32CDL4-40	浙江凌川	台	2	2019.7	6 层顶	
35		高位水箱	12 立方		个	1		6 层顶	

序号	设备类别	设备名称	规格型号	生产厂家	单位	数量	生产日期	安装位置	备注
36		排烟风机	YW80-2D	北京风机	台	2	2002.5	6层顶	
37		排烟风机	SIG	北京风机	台	2	2002.5	7层楼顶	
38	给排水系统	生活水泵	32QDLF4-140	上海奥一	台	3	2021.7	冷风机房	
39		生活水泵变频器			个	2		冷风机房	
40		生活水泵电机	DM3-100L-2	上海东方	台	3	2021.7	冷风机房	
41		空气能室内机	KLAWA-025	威乐	台	1	2016.10.7	B1 配电室左	
42		空气能热循环泵	PVN-7501H	威乐	台	2	2018.9	B1 配电室左	
43		热循环泵电机	YX3-80M2-2	新界	台	2	2019.2	B1 配电室左	
44		热循环泵	TB40-16/2	新界	台	2	2019.2	B1 配电室左	
45		给水泵	GM10-2-A	新界	台	2	2018.7	B1 配电室左	
46		空气能室外机	KLAWH-025N	新界	台	1	2016.10.7	B1 配电室左	
47		污水泵	50WQ3QG	新界	台	2	2021.7	男浴池	
48		污水泵	50WQ3QG	新界	台	2	2019.8	女浴池	
49		雨水泵	50WQ3QG	新界	台	2	2019.8	院厨房前门	
50		污水泵	50WQ3QG	新界	台	2	2019.8	冷风机房	
51	供配电系统	干式电力变压器	SGB10-800/10	台力	台	2	2018.4	室外箱变室	
52		高压开关柜	HXGN15-12/630-20	本色电气	面	6	2018.4	室外箱变室	
53		低压开关柜	JYD-2000	本色电气	面	11	2018.4	室外箱变室	
54		配电室	GGK	北京开关厂	个	3	2002.8	B1 配电室	进线柜
55		配电室	GGK	北京开关厂	个	9	2002.8	B1 配电室	馈线柜
56	电梯系统	电梯机房	KONE	通力	部	4	2002.9	6、7层各两部	
57		电梯机房	KONE	江南嘉杰	部	1	2020.12	西大厅台阶	

2、派出法庭设备清单

序号	法庭	设备类别	设备名称	规格型号	单位	数量	生产日期	安装位置
1	南口 法庭	供配电系统	配电柜	XL-19	台	1	2019. 9	B1 配电室
2			二级配电柜	XL-17	台	4	2019. 9	B1 配电室
3			三级配电柜		台	5	2019. 9	每层配电间一个
4		消防系统	双电源柜	250A	台	1	2019. 9	B1 消防泵房
5			消火栓柜	XBD8. 0	台	1	2019. 9	B1 消防泵房
6			消火栓控制柜	IP55	台	1	2019. 9	B1 消防泵房
7			消防泵电机	Y200LI-1	台	2	2019. 9	B1 消防泵房
8			稳压泵	25LGM-10X6	台	2	2019. 9	4 层楼顶
9			加压罐		个	1	2019. 9	4 层楼顶
10			高位水箱	22. 5m³	个	1	2019. 9	4 层楼顶
11			排烟风机	SIG-1-4	台	4	2014. 7	4 层楼顶
12		给排水系统	污水泵	30WQ3QJ	台	2	2019. 9	4 层楼顶
13		暖通系统	空气能	RSJ-Y380/MSN1-H	个	8	2019. 9	1 层外围配电室
14			空气能泵电机	Y2-132M-2	台	2	2021. 8	1 层外围配电室
15		电梯系统	电梯	LTW	台	1	2019. 8	楼内
16	沙河	供配电系统	配电柜	XL-21	台	2	2015. 11	一层配电室
17	法庭	消防系统	排烟风机	SIG	台	2	2015. 8	二层楼顶
18	天通 苑法 庭	供配电系统	配电柜	MDMIL-630-4P	台	1	2008. 11	一层大堂备案室
19			配电柜	AL-2-1MDG	台	1	2008. 11	二层会议室
20			配电柜	AL-3-1MDG	台	1	2008. 11	三层餐厅
21		消防系统	排烟风机	YW80-3D	台	4	2014. 6	四层楼顶
22	诉调 中心	供配电系统	配电柜	AA2	台	1	2015. 3	一层配电室
23			配电柜	AA1	台	4	2015. 3	1-4 层每层一台
24			配电柜	XL-21	台	1	2015. 3	一层配电室
25		消防系统	排烟风机	YW70-3D	台	2	2018. 6	4 层楼顶
26			排烟风机	YW60-3D	台	2	2018. 6	厨房楼顶

序号	法庭	设备类别	设备名称	规格型号	单位	数量	生产日期	安装位置
27		电梯系统	电梯	GER	台	1	2021.8	楼内
28	北七 家法 庭	消防系统	消防泵 1 号	311	台	1	2018.3	消防泵房
29			消防泵 2 号	312	台	1	2018.3	消防泵房
30			喷淋泵 1 号	313	台	1	2018.3	消防泵房
31			喷淋泵 2 号	314	台	1	2018.3	消防泵房
32			配电箱	GGK	台	1	2019.5	一层北门配电室
33			排烟风机	YW60-2D	台	4	2019.5	四层楼顶
34		供配电系统	厨房配电柜	GGK	台	1	2019.5	一层配电室
35			配电箱	XL-17	台	1	2018.7	一层配电室
36			配电柜	XL-22	台	1	2016.5	一层配电室
37	北七 家法 庭	暖通系统	空气能	RSJ-Y380/MSN1-G	台	6	2019.5	一层北门室外
38		电梯系统	电梯	FJH2000-1	台	1	2017.11	楼内
39	小汤 山法 庭	供配电系统	配电柜	XL-23	台	1	2017.4	B1 配电室
40			二级配电柜	XL-21	台	4	2017.4	B1 配电室
41			三级配电柜		台	4	2016.5	每层配 电间一个
42		消防系统	双电源柜	AA4	台	1	2016.5	B1 消防泵房
43			消火栓泵控制柜	XBD5.0	台	1	2019.5	B1 消防泵房
44			消火栓泵控制柜	IP63	台	1	2019.5	B1 消防泵房
45			消防泵电机	Y200LI-5	台	2	2019.9	B1 消防泵房
46			稳压泵	25LGM-20X2	台	2	2019.9	B1 消防泵房
47			稳压罐		个	1	2016.3	B1 消防泵房
48			排烟风机	SIG-1-9	台	6	2017.9	4 层楼顶
49		给排水系统	污水泵	30WQ3GF	台	2	2017.4	B1 消防泵房
50		电梯系统	电梯	DWK30	台	1	2019.6	楼内
51		供配电系统	电力变压器	S13-M-400/10	台	1	2023.6	院落西北角
52			高压开关柜	XGN15-12	面	3	2023.7	一层配电室
53			低压开关柜	XM	面	4	2022.11	每层电井
54			低压开关柜	XL-21	面	4	2008.11	一层配电室

序号	法庭	设备类别	设备名称	规格型号	单位	数量	生产日期	安装位置
55	回龙观法庭	消防系统	火灾报警控制器	JB-TG-JBF-11SF-C	台	1	2024. 3	一层中控室
56			消防稳压泵	YE3-90S2-2	台	2	2023. 4	楼顶高位水箱间
57			电动机消防泵组	XBD4. 5/1. 1W-JSL	台	2	2023. 1	楼顶高位水箱间
58			消防泵控制柜	JS-JXYJ-18. 5	面	1	2023. 4	地下一层消防泵房
59			消防泵控制柜	JS-JXYJ-37	面	1	2023. 4	地下一层消防泵房
60			消防泵控制柜	JS-JXYJ-15	面	1	2023. 4	地下一层消防泵房
61			消防泵控制柜	HBP8/20-6-JS	面	1	2023. 4	地下一层消防泵房
62			消防泵控制柜	JSK-250A-SD	面	1	2023. 4	地下一层消防泵房
63			电动机消防泵组	XBD8. 0/30G-JSL	台	2	2023. 4	地下一层消防泵房
64			电动机消防泵组	XBD4. 5/25G-JSL	台	2	2023. 4	地下一层消防泵房
65			电动机消防泵组	XBD6. 0/15G-JSL	台	2	2023. 4	地下一层消防泵房
66			排油烟机	HX-YJ-D-4B	台	1	2024. 3	楼顶
67		给排水系统	无动力太阳能热水器	SLY-300/24-5818	台	1	2024. 8	楼顶
68		暖通系统	多联式空调(热泵)机组室外机	MDV-560W/D2SN1-8V3(I)	台	8	2024. 1	楼顶
69		电梯系统	电梯	GER	台	1	2023. 3	楼内东南角

3.中标人管理

1、接受采购人管理部门对物业管理日常工作的监督和管理，并对院机关及派出机构管理部门负责。需接受采购人管理部门对中标人服务人员薪资的监督及管理。

2、中央空调、弱电系统（门禁、监控、楼宇自控等）维保不包含在内；其他维保检测费用由中标人承担（含电梯维保、消防系统维保、消电检、高压配电室维保及检测、水质检验、水箱清洗、避雷设施检验、化粪池清淘、垃圾清运、有害生物防治、绿化养护、外墙清洗、压力仪表检测、低值易耗品采购）；基础维修工具由物业自行提供。

3、专项费用包含院机关、诉调对接中心、执行局（仅厨余垃圾）、派出法

庭的垃圾清运（含厨余垃圾）、卫生消杀，负责院机关的开水器维护和外墙清洗。

4、提供院机关、诉调对接中心、派出法庭的卫生间耗材（包括卫生卷纸、擦手纸和洗手液），其他清洁耗材由中标人自行评估提供。

5、根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理规章、制度。

6、根据法院工作特性，挑选政治可靠、品质优秀、技术娴熟、礼仪得体的工作人员为重点场所提供接待、保洁等服务。

7、针对法院工作特性制定安全防范预案（水、电、电梯、异常天气、刑事案件及其他突发性事件）。

8、建立投诉处理程序，对确认有效投诉的责任人，在采购人要求撤换的情况下 48 小时内撤换。

9、对重点关心的问题，中标人应先提出方案，经采购人同意后制定解决方案、管理措施。

10、制定节能措施、编制能源费用预算，非特殊情况下不能超出预算。

11、负责编制本物业年度管理计划、各种设备、设施维修保养计划。

12、对各种设备、设施不得擅自占用和改变使用功能，如需改、扩建或完善配套项目，需经采购人批准后实施。

13、因法院工作的特殊性质，中标人应有做好保密工作的相关经验及相应的管理制度，并有责任在提供服务时履行保密义务。

14、根据《物业管理服务质量考核表》，法院每季度对中标人进行工作满意度考评，质量考评总分 100 分。考核结果 90 分（含）以上全额结算服务费；考核结果 90 分以下的每低 1 分扣除中标额千分之一的服务费。

物业管理服务质量考核表				
类别	序号	考核内容	分值	扣分原则
岗位管理 (30 分)	1	配合协作、沟通协调	5	不主动每人次扣 1 分；
	2	发现问题，请示汇报	5	重大事件未请示汇报，扣 2 分/次；
	3	执行力、任务达标情况	10	未按要求执行或执行情况不利，执行不达标，扣 2 分/次；

	4	主管以上人员管理能力	10	安排不合理、无解决措施、常态化问题不能解决，扣 2 分/次；
制度落实 (15 分)	5	月度员工空岗及流动率，	5	大于 20%扣 1 分；大于 30%扣 2 分；
	6	员工入职、离职备案登记	2	未按要求建立人员花名册扣1分/次；
	7	项目组织构架、标识规范	2	未建立扣2分，未及时更新扣1分；
	8	检查、维护、管理记录日志	3	无管理痕迹扣 0.5 分 / 次；
	9	日常会议、教育培训情况	3	执行情况不到位，执行不达标，扣 1 分/次；
日常管理 (30 分)	10	物业值班应急、反应能力，	5	每人每次扣 1 分；
	11	会务服务、洗衣及礼仪礼貌	3	每人每项扣 1 分；
	12	工作落实及投诉	3	落实不到位或投诉每人每项扣 1 分
	13	零维修及时有效	3	每人每次扣 1 分；
	14	办公环境卫生	3	每人每项扣 0.5 分；
	15	请销假管理	3	每人每项扣 1 分；
	16	办公区环境卫生	3	每人每项扣 1 分；
	17	员工宿舍内务卫生管理	2	每项扣 1 分；
	18	能源或餐饮浪费的现象	5	发现 1 次扣 1 分
安全管理 (25 分)	19	消防安全制度落实	5	每人每项扣 1 分；
	20	工作人员安全防护	5	每人每项扣 1 分；
	21	水电气暖的设备巡检及隐患排查、日常维护及检测报告	5	每次扣 1 分

	22	定期业务培训划，每月至少 1 次，培训，有记录内容及签字	5	少一次扣 3 分，两次不得分
	23	设备维护及运行操作规范进行，并做书面记录备案	5	设备运行未检查问题未及时报告，每项扣 1 分；
	合计		100	
	备注	每季度对中标人进行工作满意度考评，质量考评总分 100 分。考核结果 90 分（含）以上全额结算服务费；考核结果 90 分以下的每低 1 分扣除中标额千分之一的服务费。		

四、其他相关要求

1、能源费

本合同物业服务费不含本项目能源费（包括自来水费、电费、供暖费、天然气费、通讯及网络费等）。

2、其他费用的承担：

2.1. 建筑、设施、设备的维修费用（单体配件 300 元（不含）以上的和同一个配件批量采购 1000 元（不含）以上的）、更新、新增费用由采购人承担；

2.2. 属昌平法院机关办公楼、诉调中对接心、派出法庭的市政设施的大中修费用、更新、新增费用由采购人承担；

2.3. 中大修、改造、更新等项目由采购人负责组织实施，中标人在施工过程中按采购人要求给予配合、协助、管理服务等。

2.4. 采购人自行装修、新增的公共设施设备，采购人应予通告，需纳入中标人物业管理范围的项目，另行约定，费用双方另行协商。

第六章 拟签订的合同文本

政府采购合同书

项目名称：

甲方：北京市昌平区人民法院
地址：北京市昌平区西环路南侧

乙方：
地址：

签署日期： 年 月 日

物业服务合同

甲方：北京市昌平区人民法院

乙方：

第一条 物业项目基本情况

- 1、名称：【2025 年度昌平法院物业服务项目】；
- 2、坐落位置：【北京市昌平区西环路南侧】；
- 3、建筑面积：【42727】平方米（含各派出机构）；

第二条 物业交接

甲乙双方应在乙方提供服务日前至少【15】个工作日完成物业交接并以双方签订的物业交接单为准。

乙方应当落实《北京市党政机关、国有企事业单位办公建筑外观照明强化节能导则(试行)》(京发改〔2022〕88 号)关于办公建筑外观照明强化节能相关要求。

乙方应当落实《北京市公共场所室内温度控制导则（试行）》（京发改〔2022〕1673 号）关于公共建筑和空间的室内温度控制相关要求。

第三条 委托管理内容

一、项目背景/项目概述

（一）项目服务期限:12 个月

（二）项目服务基本情况

1、昌平法院机关办公楼：位于昌平区城区镇西环路南侧，建筑面积为 20225 平方米；地上七层，地下一层。共设 A、B、C 三个区域。

A 区为设备用房及车库、值班室、办公室、会议室、活动室等。

B 区为办公室、法庭、法官通道等。

C 区为干警餐厅、消防监控及库房，审判法庭等。

2、诉调对接中心：地处昌平科技园区，地上四层，建筑面积 4893 平方米。设有审判法庭、调解室、会议室、调解员办公室、办公室等。

3、南口法庭：地处昌平区南口镇龙虎台村西，地上三层，建筑面积为 3027 平方米。

设有审判法庭、调解室、会议室、陪审员办公室、办公室等。

4、沙河法庭：地处昌平区沙河高教园，地上二层，建筑面积 1862 平方米。设有审判法庭、调解室、会议室、陪审员办公室、办公室等。

5、小汤山法庭：地处昌平区小汤山中心，镇政府南侧，地上四层，建筑面积 4042 平方米。设有审判法庭、调解室、会议室、陪审员办公室、办公室等。

6、天通苑法庭：地处昌平区东小口地区，地上三层，建筑面积 2256 平方米。设有审判法庭、调解室、会议室、陪审员办公室、办公室等。

7、北七家法庭：地处昌平区北七家镇，地上三层，建筑面积 2735 平方米。设有审判法庭、调解室、会议室、陪审员办公室、办公室等。

8、回龙观法庭：地处昌平区霍营街道，地上四层，建筑面积 3687 平方米，设有审判法庭、调解室、会议室、陪审员办公室、办公室等。

上述物业管理面积总计为：建筑面积 42727 平方米。

（三）设备清单

1. 院机关设备清单

序号	设备类别	设备名称	规格型号	生产厂家	单位	数量	生产日期	安装位置	备注
1	暖通系统	制冷机	30DWCC03C2A 0T6C2A	上海一冷	台	2	2021.1	冷风机房	
2		冷却泵	YX3-250M-4	上海奥一	台	2	2021.8	冷风机房	
3		冷冻泵	YX3-200L-4	上海奥一	台	2	2021.8	冷风机房	
4		热循环泵	YX3-160M1-2	上海奥一	台	3	2021.8	冷风机房	
5		板式换热器	QW407ML-47	山东前卫	台	2	2021.9	冷风机房	
6		冷暖系统补水 水泵	25GDL2-12-4	上海奥一	台	2	2021.8	冷风机房	
7		稳压罐	DYG-800	山东前卫	个	1	2021.9	冷风机房	
8		软化水箱			个	1		冷风机房	
9	暖通系统	空调制冷 供暖配电柜	XL-21	武汉东关	面	3	2001.1	冷风机房	
10		制冷机组配 电柜	XL-1	北京运潮	面	2	2002.7	冷风机房	
11		大法庭空调 机组	KTF-630	南通全通	台	1	2001.7	B1 库房	
12		空调机组电 机	Y2-180M-4	皖南电机	台	1	2001.8	B1 库房	
13		空调机组变 频器	PF800-F0185 T38	南通	个	1	2001.7	B1 库房	

序号	设备类别	设备名称	规格型号	生产厂家	单位	数量	生产日期	安装位置	备注
14		空调热风机	Y10-80-17	北京风机	台	1	2002.7	B1 车库	
15		冷却塔	DBNL3-350T	科瑞特	座	2	2021.1	6 层 顶	
16		冷却塔电机	GVV-2-FST	百官风冷	台	2	2021.9	6 层 顶	
17	消防系统	消火栓给水泵电机	Y200LI-2	西安电热	台	2	2001.12	冷风 机房	
18		消火栓给水泵	YBD7-26	山东双轮	台	2	2002.4	冷风 机房	
19		高位水箱 补水泵电机	Y100L-2	大连	台	2	2001.12	冷风 机房	
20		高位水箱 补水泵	40CG12-15X3	山东双轮	台	2	2002.4	冷风 机房	
21		喷淋泵电机	Y200L1-2	西安	台	2	2001.11	冷风 机房	
22		喷淋泵	XBJ3-20	山东双轮	台	2	2002.7	冷风 机房	
23		喷淋稳压泵 电机	L00L-2	山东防爆	台	2	2001.12	冷风 机房	
24		喷淋稳压泵	25LGM-10X9	山东双轮	台	2	2002.7	冷风 机房	
25		喷雾稳压泵 电机	Y90L-2	山东红卫	台	2	2002.6	冷风 机房	
26		喷雾稳压泵	25LGM-10X9	山东双轮	台	2	2002.7	冷风 机房	
27		喷雾泵电机	Y106M-2	浙江卧轮	台	2	2002.5	冷风 机房	
28		喷雾泵	XBD6-10	山东双轮	台	2	2002.5	冷风 机房	
29		蓄水池	300 立方		座	1		冷风 机房	
30		消防配电柜	XL-2	武汉关东	面	2	2001.1	冷风 机房	进 线 柜
31		消防配电柜	XL-21	武汉关东	面	4	2001.1	冷风 机房	
32	消防系统	排风风机	Y10-82-17	北京风机	台	1	2002.7	B1 车库	
33		高位水箱水 泵电机	YE3-80M1-2	浙江凌川	台	2	2019.7	6 层 顶	
34		高位水箱加 压泵	32CDL4-40	浙江凌川	台	2	2019.7	6 层 顶	
35		高位水箱	12 立方		个	1		6 层 顶	

序号	设备类别	设备名称	规格型号	生产厂家	单位	数量	生产日期	安装位置	备注
36		排烟风机	YW80-2D	北京风机	台	2	2002.5	6层顶	
37		排烟风机	SIG	北京风机	台	2	2002.5	7层楼顶	
38	给排水系统	生活水泵	32QDLF4-140	上海奥一	台	3	2021.7	冷风机房	
39		生活水泵变频器			个	2		冷风机房	
40		生活水泵电机	DM3-100L-2	上海东方	台	3	2021.7	冷风机房	
41		空气能室内机	KLAWA-025	威乐	台	1	2016.10.7	B1配电室左	
42		空气能热循环泵	PVN-7501H	威乐	台	2	2018.9	B1配电室左	
43		热循环泵电机	YX3-80M2-2	新界	台	2	2019.2	B1配电室左	
44		热循环泵	TB40-16/2	新界	台	2	2019.2	B1配电室左	
45		给水泵	GM10-2-A	新界	台	2	2018.7	B1配电室左	
46		空气能室外机	KLAWH-025N	新界	台	1	2016.10.7	B1配电室左	
47		污水泵	50WQ3QG	新界	台	2	2021.7	男浴池	
48		污水泵	50WQ3QG	新界	台	2	2019.8	女浴池	
49		雨水泵	50WQ3QG	新界	台	2	2019.8	院厨房前门	
50		污水泵	50WQ3QG	新界	台	2	2019.8	冷风机房	
51	供电系统	干式电力变压器	SGB10-800/10	台力	台	2	2018.4	室外变室箱	
52		高压开关柜	HXGN15-12/630-20	本色电气	面	6	2018.4	室外变室箱	
53		低压开关柜	JYD-2000	本色电气	面	11	2018.4	室外变室箱	
54		配电室	GGK	北京开关厂	个	3	2002.8	B1配电室	进线柜
55		配电室	GGK	北京开关厂	个	9	2002.8	B1配电室	馈线柜
56	电梯系统	电梯机房	KONE	通力	部	4	2002.9	6、7层各部	
57		电梯机房	KONE	江南嘉杰	部	1	2020.12	西大	

序号	设备类别	设备名称	规格型号	生产厂家	单位	数量	生产日期	安装位置	备注
								厅台阶	

2. 派出法庭设备清单

序号	法庭	设备类别	设备名称	规格型号	单位	数量	生产日期	安装位置
1	南 口 法 庭	供配电系统	配电柜	XL-19	台	1	2019.9	B1 配电室
2			二级配电柜	XL-17	台	4	2019.9	B1 配电室
3			三级配电柜		台	5	2019.9	每层配电间一个
4		消防系统	双电源柜	250A	台	1	2019.9	B1 消防泵房
5			消火栓柜	XBD8.0	台	1	2019.9	B1 消防泵房
6			消火栓控制柜	IP55	台	1	2019.9	B1 消防泵房
7			消防泵电机	Y200LI-1	台	2	2019.9	B1 消防泵房
8			稳压泵	25LGM-10X6	台	2	2019.9	4 层楼顶
9			加压罐		个	1	2019.9	4 层楼顶
10			高位水箱	22.5m³	个	1	2019.9	4 层楼顶
11			排烟风机	SIG-1-4	台	4	2014.7	4 层楼顶
12		给排水系统	污水泵	30WQ3QJ	台	2	2019.9	4 层楼顶
13		暖通系统	空气能	RSJ-Y380/MSN1-H	个	8	2019.9	1 层外围配电室
14			空气能泵电机	Y2-132M-2	台	2	2021.8	1 层外围配电室
15		电梯系统	电梯	LTW	台	1	2019.8	楼内
16	沙河	供配电系统	配电柜	XL-21	台	2	2015.1 1	一层配电室

序号	法庭	设备类别	设备名称	规格型号	单位	数量	生产日期	安装位置
17	法庭	消防系统	排烟风机	SIG	台	2	2015.8	二层楼顶
18	天通苑法庭	供配电系统	配电柜	MDMIL-630-4P	台	1	2008.11	一层大堂备案室
19			配电柜	AL-2-1MDG	台	1	2008.11	二层会议室
20			配电柜	AL-3-1MDG	台	1	2008.11	三层餐厅
21		消防系统	排烟风机	YW80-3D	台	4	2014.6	四层楼顶
22	诉调中心	供配电系统	配电柜	AA2	台	1	2015.3	一层配电室
23			配电柜	AA1	台	4	2015.3	1-4 层每层一台
24			配电柜	XL-21	台	1	2015.3	一层配电室
25		消防系统	排烟风机	YW70-3D	台	2	2018.6	4 层楼顶
26			排烟风机	YW60-3D	台	2	2018.6	厨房楼顶
27		电梯系统	电梯	GER	台	1	2021.8	楼内
28	北七家法庭	消防系统	消防泵 1 号	311	台	1	2018.3	消防泵房
29			消防泵 2 号	312	台	1	2018.3	消防泵房
30			喷淋泵 1 号	313	台	1	2018.3	消防泵房
31			喷淋泵 2 号	314	台	1	2018.3	消防泵房
32			配电箱	GGK	台	1	2019.5	一层北门配电室
33			排烟风机	YW60-2D	台	4	2019.5	四层楼顶
34		供配电系统	厨房配电柜	GGK	台	1	2019.5	一层配电室
35			配电箱	XL-17	台	1	2018.7	一层配电室
36			配电柜	XL-22	台	1	2016.5	一层配电室
37		暖通系统	空气能	RSJ-Y380/MSN1	台	6	2019.5	一层北门室外

序号	法庭	设备类别	设备名称	规格型号	单位	数量	生产日期	安装位置
		统		-G				
38		电梯系统	电梯	FJH2000-1	台	1	2017. 1 1	楼内
39		供配电系统	配电柜	XL-23	台	1	2017. 4	B1 配电室
40			二级配电柜	XL-21	台	4	2017. 4	B1 配电室
41			三级配电柜		台	4	2016. 5	每层配电间一个
42	小汤山法庭	消防系统	双电源柜	AA4	台	1	2016. 5	B1 消防泵房
43			消火栓泵控制柜	XBD5. 0	台	1	2019. 5	B1 消防泵房
44			消火栓泵控制柜	IP63	台	1	2019. 5	B1 消防泵房
45			消防泵电机	Y200LI-5	台	2	2019. 9	B1 消防泵房
46			稳压泵	25LGM-20X2	台	2	2019. 9	B1 消防泵房
47			稳压罐		个	1	2016. 3	B1 消防泵房
48			排烟风机	SIG-1-9	台	6	2017. 9	4 层楼顶
49		给排水系统	污水泵	30WQ3GF	台	2	2017. 4	B1 消防泵房
50		电梯系统	电梯	DWK30	台	1	2019. 6	楼内
51	回龙观法庭	供配电系统	电力变压器	S13-M-400/10	台	1	2023. 6	院落西北角
52			高压开关柜	XGN15-12	面	3	2023. 7	一层配电室
53			低压开关柜	XM	面	4	2022. 1 1	每层电井
54			低压开关柜	XL-21	面	4	2008. 1 1	一层配电室
55		消防系统	火灾报警控制器	JB-TG-JBF-11S F-C	台	1	2024. 3	一层中控室
56			消防稳压泵	YE3-90S2-2	台	2	2023. 4	楼顶高位水箱

序号	法庭	设备类别	设备名称	规格型号	单位	数量	生产日期	安装位置
								间
57			电动机消防泵组	XBD4.5/1.1W-JSL	台	2	2023.1	楼顶高位水箱间
58			消防泵控制柜	JS-JXYJ-18.5	面	1	2023.4	地下一层消防泵房
59			消防泵控制柜	JS-JXYJ-37	面	1	2023.4	地下一层消防泵房
60			消防泵控制柜	JS-JXYJ-15	面	1	2023.4	地下一层消防泵房
61			消防泵控制柜	HBP8/20-6-JS	面	1	2023.4	地下一层消防泵房
62			消防泵控制柜	JSK-250A-SD	面	1	2023.4	地下一层消防泵房
63			电动机消防泵组	XBD8.0/30G-JSL	台	2	2023.4	地下一层消防泵房
64			电动机消防泵组	XBD4.5/25G-JSL	台	2	2023.4	地下一层消防泵房
65			电动机消防泵组	XBD6.0/15G-JSL	台	2	2023.4	地下一层消防泵房
66			排油烟机	HX-YJ-D-4B	台	1	2024.3	楼顶
67		给排水系统	无动力太阳能热水器	SLY-300/24-5818	台	1	2024.8	楼顶
68		暖通系统	多联式空调（热泵）机组室外机	MDV-560W/D2SN1-8V3（I）	台	8	2024.1	楼顶
69		电梯系统	电梯	GER	台	1	2023.3	楼内东南角

二、物业管理服务内容及服务质量要求

（一）物业服务事项

- 1、房屋及设备设施维护养护；
- 2、保洁服务；
- 3、会议服务；
- 4、绿化养护服务；
- 5、理发服务；
- 6、中控值机服务；
- 7、休息日及法定节假日因甲方工作需要提供的其他服务性工作；
- 8、法院交办的其他物业服务工作。

（二）物业服务内容

1、房屋及设备设施维护养护

（1）负责院机关的中央空调系统、新风系统日常值守；高低压配电设备的运行、值班及维护；室内暖通系统、给排水、排污、热水系统的运行、值班及维护；包含电梯维保、消防系统维保、高压配电系统维保和消电检服务。

诉调对接中心、派出法庭、扣押停车场、宿舍的高低压配电设备的运行、值班及维护；灭火器年检；室内暖通系统、给排水、排污、热水系统的运行及维护。

（2）负责管理与物业相关的工程图纸及竣工验收资料手续和年检手续资料。

（3）工程维修小修标准：单个单项零配件 300 元（含）人民币以下由乙方承担，高于 300 元由甲方承担。

（4）负责办公场所内家具、设备及大件物品等搬运工作。

（5）院机关日常车辆停放秩序管理。

2、保洁服务

（1）负责院机关审判办公楼地下一层至地上七层公共区域（审判法庭、水房、卫生间、楼道、步行梯等）、办公楼外院落及地上、地下停车场的日常保洁；

（2）负责院机关院领导办公室（12 间）、值班室、会议室的日常保洁，院机关及派出法庭、诉调对接中心各个办公室的保洁。（每月 1 次）；

（3）负责诉调对接中心、派出法庭审判办公楼（房）公共区域及院落、停车位的日常保洁；负责庭长办公室、会议室、值班室、娱乐场所、接待室的日常保洁；

（4）负责院机关办公楼外立面的清洗（每年 1 次）。

3、会议服务

根据甲方工作要求，负责院甲方重要会议的服务工作。（指定专人负责重要会议的

接待会务服务)

4、绿化养护和环境美化服务

(1) 服务内容

①负责院机关、诉调对接中心及派出法庭及公共区域、会议室、办公室绿植的种植和养护，其中院机关绿化面积约 2062 平方米左右；

②负责重大节日院机关大门两侧、特殊会议会议室绿植鲜花配置及摆放。

(2) 服务标准

①做好服务区域内室外绿化、绿植的日常养护、修剪、移栽、补种，随季节变化，相应采取绿地浇灌措施及施肥养护，包含室外绿植补苗费用。

②重大节日院机关大门两侧、特殊会议会议室绿植鲜花配置及摆放，物业根据基本需求负责采购（费用由物业承担）。

5、理发服务

为院机关工作人员提供理发服务，持有健康证，具有 3 年以上（含）同类岗位工作经验。

6、中控室值机服务

为院机关区域提供中控室值机服务，值班人员应在上岗前经过专门培训，取得《（构）筑物消防员》证书或《消防设施操作员》证书，24 小时无间断值守。

(三) 物业服务质量要求

1、制定物业管理服务工作计划并组织实施；建立并管理与物业服务相关的内业档案资料；完善物业管理各项规章制度并落实执行。

2、工程维修与养护

(1) 对房屋小修范围的设施设备进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。

(2) 根据房屋实际使用年限，定期检查房屋的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时提出报告与建议，由甲方决定维修方式；甲方若委托物业公司组织维修，双方另行确定费用。

(3) 定期巡查物业辖区，做好巡视记录，并及时维修养护。

3、保洁服务

(1) 有健全的清洁制度,清洁卫生实行责任制,有明确的分工和责任范围。

(2) 及时对红线范围内公共道路、停车场等范围进行清扫，保持路面无各类垃圾

废弃物。

(3) 定期对公共配套设施进行清洗、擦拭,保持干净、整洁。

(4) 对雨雪天气的及时清理路面积水、积雪,保证工作人员和往来人员的正常行走。

(5) 保证物业服务区域地面、墙面、天花板等处干净整洁。

(6) 保持电梯轿厢的干净整洁。

(7) 及时对生活垃圾进行分类收集并清理清运。

4、会议服务

(1) 根据安排及时布置会场,会议召开前的准备工作及时到位,安排合理。

(2) 会议服务人员接待服务专业规范、得体。

5、绿化服务

(1) 做好服务区域内室外绿化、绿植的日常养护、修剪、移栽、补种,随季节变化,相应采取绿地浇灌措施及施肥养护,包含室外绿植补苗费用,新增苗木费用由甲方承担。

(2) 重大节日院机关大门两侧、特殊会议会议室绿植鲜花摆放,乙方根据基本需求负责采购(费用由乙方承担)。

6、中控室值机服务

(1) 中控室执行每日 24 小时专人值班、监控,严格执行交接班制度并填报响应交接记录。

(2) 值班员要检查各种控制柜、监控一期屏幕的信号灯和知识表、各类操作手柄能否正常使用,有异常需要及时上报。

(3) 熟知设防部位状况、明确设防目的,对所管辖区域内的设备定期,定时,定人进行巡检,并做好巡检记录。

(4) 熟悉消防监控部门制定的各项规定和章程,不得违章操作。并严格按照办公楼其它各项规章制度及操作规程去工作。

(5) 遵守操作规程,熟练掌握应急处理方法。

(6) 应急处置人员出动后应继续利用监视设备了解发案现场及其周围的动态,随时向应急处置人员通报情况,事后作好记录。

7、物业日常工作及人员管理工作要求:

	工作要求
日常工作	1. 每日维修工作于当日汇总，物业办公室确认。 2. 各部门负责人 2 次例会，每月全员 1 次例会。 3. 每月物业工作总结及下月工作计划交甲方。 4. 每季度进行 1 次满意度调查。 5. 半年、全年物业工作总结交甲方 6. 各部门负责人每日对辖区进行巡查 1 次，并作相关记录。 7. 每月全员考勤交甲方 1 份。（复印件） 8. 有计划对各项应急预案进行演练。 9. 根据甲方工作量进行适量调整工时。 10. 对有噪音及异味工作安排在下午班后进行。 11. 全员均有义务在发现问题及隐患后，及时报相关部门，并采取相关措施。
人员管理	1. 上岗人员必须持专业证书。 2. 上岗人员必须经过健康体检。 3. 上岗前参加专项培训。 4. 对被投诉员工尽快做出相应处理意见反馈投诉方。 5. 人员服务要求必须细化、量化、标准化、严格化。 6. 员工着装必须统一。

（四）维保服务内容及标准

1、变配电维保内容及标准

- （1）根据安全规程、实验规程、运行规程中有关规定，每年为电气设备进行至少 1 次清扫、检修、传动和试验工作；
- （2）根据安全规程每年为绝缘工具进行 2 次试验工作；
- （3）高低压室清扫、更换鼠药每年 2 次；
- （4）依据设备情况进行巡视；
- （5）对电气设备老化及重大缺陷进行风险分析，协助甲方制定改造方案；
- （6）提供 7 天×24 小时事故处理服务。抢修人员到达现场时间不超过 45 分钟。遇不可抗力等特殊情况除外。
- （7）因设备引起的线路跳闸事故，出具试验报告，并及时恢复供电，处理事故；
- （8）提供供电业务咨询和技术相关指导；

(9) 在事故及缺陷处理过程中，遇特殊情况或环境时，配合甲方进行对第三方的协调工作；

(10) 事故及缺陷处理费用：在甲方待维护设备范围内，承担甲方每年事故处理费用 3000 元。

2、消防系统维修服务内容及标准

(1) 服务内容

①保证北京市昌平区法院消防系统的正常运行；

②依据《火灾自动报警系统施工及验收规范》、《自动喷水系统施工及验收规范》等国家有关规范和产品生产商的技术标准，并针对北京市昌平区法院消防系统的具体情况进行维修服务；

③对院机关进行消电检测，并出具消电检测报告；

④维修范围：

a. 自动报警系统：

烟感探头及底座

温感探头及底座

手动按钮

各层界面箱

中央控制主机及软件

b. 外部联动控制系统：

消防电梯控制

防火阀控制

排烟风机控制

c. 紧急广播系统：

广播主机及楼层切换控制

广播扬声器

对讲电话及主机

d. 消防水系统：

消防泵、喷淋泵自动、手动控制

水流指示器、信号阀控制

消火栓箱

稳压泵自动、手动控制

e. 气体灭火系统（含控制屏）：

手自动控制

放气阀控制

闪灯、鸣号控制

（2）消防系统维修细则

①消防系统包括消防专用设备、器材、线路和管路等部分。消防系统维修服务包括检测维护、维修和其它服务。

②按计划对消防系统进行检测、检测和试验，及时发现系统各部分存在的故障和隐患，并对故障和隐患进行维护，保证系统正常工作。

③维修内容：对检测维护中发现的消防系统故障进行维修或更好备品备件；消防系统某些部分突发故障，及时抢修，维修或更换损坏的设备和管（线）路，使系统恢复正常工作。

（3）费用标准

①依据甲方对消防系统安全保障要求，消防设备价值、技术含量、维修工作难易程度、乙方所承担的责任与风险以及通常的消防系统维修取费惯例确定的相关费用。

②单价 300 元（含）以下的设备及材料费用由乙方承担，超出部分发生的设备材料费需乙方提前与甲方沟通，协商一致后由甲方另行支付。

3、电梯维护保养服务内容及标准

（1）维护保养服务内容

①按照《电梯日常维护保养规则》（DB11/418）完成半月、月、季度、半年、年保养项目，并做好维护保养记录；

②电梯数量。

地点	品牌	台数	备注
昌平法院	通力	4	
昌平法院	江南嘉捷	1	
小汤山法庭	苏州东奥	1	
南口法庭	菱王电梯	1	
诉调对接中心	戈尔电梯	1	

（2）维护保养工作标准

①实施日常维护保养后的电梯应当符合《电梯维修规范》（GB/T18775）、《电梯

制造与安装安全规范》（GB7588）和《自动扶梯和自动人行道的制造与安装安全规范》（GB16899）的相关规定；

- ②提供不驻场维保服务，抢修服务时间（困人除外）60 分钟；
- ③电梯困人时，应当在 30 分钟内抵达现场；
- ④具备特种设备安全监督管理部门核发的相应许可证；
- ⑤现场作业人员不得少于两人，且应当取得相应的《特种设备作业人员证》；
- ⑥作业中应当负责落实现场安全防护措施，保证作业安全；
- ⑦对所维护保养电梯的安全运行负责，保障设备整机及零部件完整无损；
- ⑧配合电梯检验检测机构对电梯的定期检验，并参与电梯安全管理活动；
- ⑨向甲方提出合理化建议并定期向甲方书面报告所维护保养电梯的运行情况、零部件使用情况、易损件的更好情况及电梯更好修理需求；
- ⑩建立回访制度（包括工作人员服务态度、维修质量、是否按照规定实施维护保养）。

（3）费用标准

- ①含单件在 1000 元以内的零部件更换；
- ②电梯年度检测费用由甲方承担，因维护保养原因导致电梯检验检测不合格的，乙方承担电梯复检费用。

4、消电检出具国家认可检测机构出具的有效检测报告

（五）物业服务人员

- 1、项目经理：1 人，须具有本科及以上学历；年龄 50 周岁（含）以下；具备 3 年（含）的以上行业从业经历。
- 2、工程主管：1 人，具有专科及以上学历；年龄 55 周岁（含）以下；持有《特种作业操作证（高压电工作业）》证书；具备 3 年（含）以上行业从业经历。
- 3、保洁主管：1 人，具有专科及以上学历；年龄 55 周岁（含）以下，具备 3 年（含）以上行业从业经历。
- 4、项目助理：1 人，具有专科及以上学历，年龄 45 周岁（含）以下，具备 1 年以上（含）至 3 年（不含）行业从业经历且具备类似项目管理经验并提供相关简历证明。
- 5、会议服务人员：3 人，年龄 35 周岁（含）以下，高中及以上学历，接受过专业培训，具有 3 年以上（含）酒店管理及服务工作经验。
- 6、中控室值班：6 人，持有建（构）筑物消防员证或《消防设施操作员》证书，具

有类似岗位工作经验。

7、工程维修人员：6人，《特种作业操作证》（包括但不限于低压/高压电工作业、防爆电气等类型），具有办公楼物业类似岗位工作经验。

8、保洁员：24人，具有3年（含）以上类似岗位工作经验。

9、理发员：1人，持有健康证，具有3年（含）以上类似岗位工作经验。

10、绿化员：1人，年龄55周岁（含）以下，持有2年（含）以上园林绿化工作经验。

以上乙方服务人员统一着装，佩戴工牌，仪容仪表整洁，口齿清楚。具有良好的职业道德、遵纪守法，服务主动热情、态度端正、保障到位。

三、乙方管理

1、接受甲方管理部门对物业管理日常工作的监督和管理，并对院机关及派出机构管理部门负责。需接受甲方管理部门对乙方服务人员薪资的监督及管理。

2、中央空调、弱电系统（门禁、监控、楼宇自控等）维保不包含在内；其他维保检测费用由乙方承担（含电梯维保、消防系统维保、消电检、高压配电室维保及检测、水质检验、水箱清洗、避雷设施检验、化粪池清掏、垃圾清运、有害生物防治、绿化养护、外墙清洗、压力仪表检测、低值易耗品采购）；基础维修工具由乙方自行提供。

3、专项费用包含院机关、诉调对接中心、执行局（仅厨余垃圾）、派出法庭的垃圾清运（含厨余垃圾）、卫生消杀，负责院机关的开水器维护和外墙清洗。

4、提供院机关、诉调对接中心、派出法庭的卫生间耗材（包括卫生卷纸、擦手纸和洗手液），其他清洁耗材由乙方自行评估提供。

5、根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理规章、制度。

6、根据法院工作特性，挑选政治可靠、品质优秀、技术娴熟、礼仪得体的工作人员为重点场所提供接待、保洁等服务。

7、针对法院工作特性制定安全防范预案（水、电、电梯、异常天气、刑事案件及其他突发性事件）。

8、建立投诉处理程序，对确认有效投诉的责任人，在甲方要求撤换的情况下48小时内撤换。

9、对重点关心的问题，乙方应先提出方案，经甲方同意后制定解决方案、管理措施。

10、制定节能措施、编制能源费用预算，非特殊情况下不能超出预算。

11、负责编制本物业年度管理计划、各种设备、设施维修保养计划。

12、对各种设备、设施不得擅自占用和改变使用功能，如需改、扩建或完善配套项目，需经甲方批准后实施。

13、因法院工作的特殊性质，乙方应有做好保密工作的相关经验及相应的管理制度，并有责任在提供服务时履行保密义务。

14、根据《物业管理服务质量考核表》，法院每季度对乙方进行工作满意度考评，质量考评总分 100 分。考核结果 90 分（含）以上全额结算服务费；考核结果 90 分以下的每低 1 分扣除中标额千分之一的服务费。

物业管理服务质量考核表				
类别	序号	考核内容	分值	扣分原则
岗位管理 (30 分)	1	配合协作、沟通协调	5	不主动每人次扣 1 分；
	2	发现问题，请示汇报	5	重大事件未请示汇报，扣 2 分/次；
	3	执行力、任务达标情况	10	未按要求执行或执行情况不利，执行不达标，扣 2 分/次；
	4	主管以上人员管理能力	10	安排不合理、无解决措施、常态化问题不能解决，扣 2 分/次；
制度落实 (15 分)	5	月度员工空岗及流动率，	5	大于 20%扣 1 分；大于 30%扣 2 分；
	6	员工入职、离职备案登记	2	未按要求建立人员花名册扣 1 分/次；
	7	项目组织构架、标识规范	2	未建立扣 2 分，未及时更新扣 1 分；
	8	检查、维护、管理记录日志	3	无管理痕迹扣 0.5 分 / 次；
	9	日常会议、教育培训情况	3	执行情况不到位，执行不达标，扣 1 分/次；
日常管理 (30 分)	10	物业值班应急、反应能力，	5	每人每次扣 1 分；
	11	会务服务、洗衣及礼仪礼貌	3	每人每项扣 1 分；
	12	工作落实及投诉	3	落实不到位或投诉每人每项扣 1 分；
	13	零维修及时有效	3	每人每次扣 1 分；
	14	办公环境卫生	3	每人每项扣 0.5 分；
	15	请销假管理	3	每人每项扣 1 分；
	16	办公区环境卫生	3	每人每项扣 1 分；
	17	员工宿舍内务卫生管理	2	每项扣 1 分；

	18	能源或餐饮浪费的现象	5	发现 1 次扣 1 分
安全管理 (25 分)	19	消防安全制度落实	5	每人每项扣 1 分；
	20	工作人员安全防护	5	每人每项扣 1 分；
	21	水电气暖的设备巡检及隐患排查、日常维护及检测报告	5	每次扣 1 分
	22	定期业务培训计划，每月至少 1 次，培训，有记录内容及签字	5	少一次扣 3 分，两次不得分
	23	设备维护及运行操作规范进行，并做书面记录备案	5	设备运行未检查问题未及时报告，每项扣 1 分；
	合计		100	
	备注	每季度对乙方进行工作满意度考评，质量考评总分 100 分。考核结果 90 分（含）以上全额结算服务费；考核结果 90 分以下的每低 1 分扣除中标额千分之一的服务费。		

四、其他相关要求

1、能源费

本合同物业服务费不含本项目能源费（包括自来水费、电费、供暖费、天然气费、通讯及网络费等）。

2、其他费用的承担：

2.1. 建筑、设施、设备的维修费用（单体配件 300 元（不含）以上的和同一个配件批量采购 1000 元（不含）以上的）、更新、新增费用由甲方承担；

2.2. 属昌平法院机关办公楼、诉调中对接心、派出法庭的市政设施的大中修费用、更新、新增费用由甲方承担；

2.3. 中大修、改造、更新等项目由甲方负责组织实施，乙方在施工过程中按甲方要求给予配合、协助、管理服务等。

2.4. 甲方自行装修、新增的公共设备设施，甲方应予通告，需纳入乙方物业管理范围的项目，另行约定，费用双方另行协商。

五、本项目的非主体、非关键性工作是否允许分包：

☐不允许

☒允许，具体要求：

1. 可以分包履行的具体内容：消防系统维保、消电检、电梯维保、高压配电室维保

及检测、水质检验、避雷设施检验、化粪池清淘、垃圾清运、压力仪表检测。

2.允许分包的金额或者比例：专项服务总金额比例不得超过总报价的 20.5%，其中各专项服务分包单项报价亦不得超出相应最高占总报价比例。各专项服务分包单项最高占总报价比例如下：

消防系统维保总报价比例 10.60%、

消电检总报价比例 1.95%、

电梯维保总报价比例 0.4%、

高压配电室维保及检测占总报价比例 1.2%、

水质检验占总报价比例 0.85%、

避雷设施检验占总报价比例 1.5%、

化粪池清淘占总报价比例 1.2%、

垃圾清运占总报价比例 2.1%、

压力仪表检测占总报价比例 0.7%；

3.其他要求：

（1）电梯设备维保及年检单位应具备有效期内的《中华人民共和国特种设备制造许可证》（电梯）或《中华人民共和国特种设备生产许可证》（电梯制造）或《中华人民共和国特种设备安装改造维修许可证》（电梯）或《中华人民共和国特种设备安装改造修理许可证》（电梯）；

（2）高压配电室维保及检测单位应具备主管部门颁发的《承装（修、试）电力设施许可证》；

（3）水质检验单位应具备主管部门颁发的《检验检测机构资质认定证书》及证书附表；

（4）避雷设施检验单位应具备主管部门颁发的《雷电防护装置检测资质证》；

（5）垃圾清运单位应具备主管部门颁发的行政许可。

第四条 甲方的权利义务

1、对法院内的一切公共设施及设备享有所有权及使用权，并有权要求乙方按照其指示提供服务。

2、制定各项物业管理制度，并监督乙方按照上述制度、乙方提供的服务方案及本合同约定标准提供物业服务。

3、对乙方提供的服务内容享有知情权，并有权对乙方管理与服务进行工作提出质疑，要求乙方对不符合服务标准的内容进行整改直至符合标准。

4、制定甲方会议服务、保洁、设备维护与值机（工程）、绿化美化等的服务及更新改造计划，并听取和采纳乙方的合理化建议。

5、每季度对乙方服务进行满意度调查，包括房屋完好率、设备完好率、消防设施完好率、停车场设备完好率、报修及时率、卫生、清洁率、有效投诉小于1%、处理率100%，甲方对物业工作满意率达到90%及以上。对乙方服务任意一项低于【90%】的，要求乙方进行整改。

6、接受各方对乙方的投诉，并根据投诉内容要求乙方整改。

7、依据本合同约定向乙方支付服务费用。

8、有权对乙方使用服务费用进行监督检查，并对违规使用服务费用的行为要求整改。

第五条 乙方的权利义务

1、制定物业服务方案，协助甲方建立健全各项物业管理制度。

2、按照比选文件、申请文件及本合同约定提供物业服务，保证甲方的财产及院内人员的安全，不得妨碍甲方正常工作。

3、乙方及乙方提供的服务人员应遵守甲方的各项规章制度，接受甲方监督，定期向甲方通报工作情况，并按照甲方的要求改进服务，不得从事任何违法违规活动。

4、在接到甲方投诉后【7】日内，解决投诉问题。

5、不得擅自占用公用设施和改变使用功能，如需要改变应经甲方同意后方可实施。

6、做好与保洁、设备维护、绿化美化各系统维保单位的对接工作，做到发现问题不推脱、不扯皮，及时完成相应维修维护工作。

7、配合甲方做好相关主管单位的监督检查工作。

8、对服务范围内的安全隐患向甲方提出改进意见。

9、依据物业服务方案提供相应数量和资质的服务人员，并与为甲方提供物业服务的人员订立劳动合同，并依法缴纳社保、税费等。乙方须根据项目要求安排具备相应资质和经验的专业人员从事本项目工作，确保项目实施队伍的稳定。项目实施过程中，乙方如因正当理由需要调整项目人员的，应当提前日通知甲方，获得甲方书面同意后方可更换。

10、对承担项目进行专科目单独核算，不得列支与本项目无关的费用。

- 11、不得转让全部或部分合同内容。
- 12、保守在日常工作中知晓的甲方秘密。
- 13、建立并保存详细的物业管理档案资料。本合同终止时乙方必须向甲方移交甲方的财产、物品以及物业的全部档案资料。
- 14、接受甲方管理部门对物业管理日常工作的监督和管理，并对大楼及派出机构管理部门负责。
- 15、根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理规章、制度。
- 16、本物业管理的财务收支接受甲方与物业公司的共同监管。
- 17、根据甲方工作特性，挑选政治可靠、品质优秀、技术娴熟、礼仪得体的工作人员为主要领导提供接待、保洁等服务。
- 18、针对甲方工作特性制定安全防范预案（水、电、电梯、重大疫情、异常天气、刑事案件及其他突发性事件）。
- 19、建立投诉处理程序，对确认有效投诉的责任人，在甲方要求撤换的情况下 48 小时内撤换。
- 20、更换管理人员应征得甲方同意。
- 21、乙方物业办公用房所使用的能源费由乙方承担。
- 22、对重点关心的问题，乙方应先提出方案，经甲方同意后制定解决方案、管理措施。
- 23、制定节能措施、编制能源费用预算，非特殊情况下不能超出预算。
- 24、负责编制本物业年度管理计划、资金使用计划、各种设备、设施维修保养计划。
- 25、每季度向甲方公布物业管理费的收支账目，制定季度财务预算，年终进行财务决算并接受财务审计。
- 26、对各种设备、设施不得擅自占用和改变使用功能，如需改、扩建或完善配套项目，需经甲方批准后实施。
- 27、因甲方工作的特殊性质，乙方应有做好保密工作的相关经验及相应的管理制度，并有责任在提供服务时履行保密义务。

第六条 物业服务费

1、本合同含税总价款为：（小写）¥ _____元（大写）人民币 _____。

2、支付方式

本合同签订后 20 个工作日内，甲方支付合同标的额总价的 40%，计人民币（大写）

（即：¥_____元），乙方向甲方开具正式发票。2025 年第四季度，甲方支付合同标的额总价的 35%，计人民币（大写）_____（即：¥ _____元），乙方向甲方开具正式发票。服务期满后一个月内支付合同标的额的 25%，计人民币（大写）____（即：¥ _____ 元），乙方向甲方开具正式发票。

3、物业服务费用构成包括物业管理区域内工程维修保养费、保洁费、综合管理费、管理服务人员的工资、社会保险及各项福利费、办公人员的办公费、固定资产折旧费等。

4、乙方需接受甲方对人员薪资的监督及管理。

第七条 违约责任

1、甲方违反本合同约定，使乙方未能完成合同规定的服务和管理目标，乙方有权视不同情况限期向甲方提出解决意见（双方协商）；如逾期仍未解决，乙方有权中止合同，所造成直接损失由甲方予以赔偿。

2、乙方提供的服务达不到本合同约定的标准的，甲方有权要求乙方在合理期限内整改，乙方未能整改或整改后仍不符合标准的，甲方有权要求乙方支付违约金并就相应损失承担赔偿责任。

3、因乙方原因导致甲方在相关主管单位等对物业检查整体或分项不达标的，甲方有权要求乙方在合理期限内整改，乙方未能整改或整改后仍不符合标准的，甲方有权要求乙方支付违约金。

4、因乙方原因（包括但不限于乙方提供的服务人员、车辆、设备等）造成甲方或第三方人身损害或财产损失的，乙方应承担全部责任。造成人身损害或财产损失超过【10000】元的，乙方应向甲方支付合同标的额的【10】%做为违约金；违约金不足以弥补甲方全部损失的，甲方有权继续追偿。

5. 除特殊情况外，甲方逾期支付物业管理费的，从逾期之日起，甲方每迟延一日按当季应支付物业管理费金额的万分之一加收延迟违约金，延迟违约金最高不超过甲方应付未付的金额总和。

第八条 合同终止

1、 本合同期满自动终止。

2、 因不可抗力致使合同无法继续履行的，双方协商终止。

3、 乙方违反本协议约定，经甲方要求整改超过【5】次（含【5】次）的，或因乙方原因造成甲方、第三方人身损害或财产损失超过【100000】元的，甲方有权终止本合

同，并要求乙方承担违约责任。

第九条 争议解决

因本合同发生的争议，双方应友好协商解决。经协商无法达成一致意见的，双方均有权向北京仲裁委员会提起仲裁。

第十条 其他约定

- 1、 服务期限：12 个月。
 - 2、 本合同一式【四】份，甲方、乙方各执两份，具有同等法律效力。
 - 3、 本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并加盖公章后生效。
 - 4、 本协议未尽事宜，由双方签订补充协议，补充协议与本协议具有同等效力。
- （以下无正文）

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人（或授权代表）

法定代表人（或授权代表）

签字：

签字：

单位名称：	北京市昌平区人民法院	单位名称：	
税号：		税号：	
联系电话：		联系电话：	
邮编：		邮编：	
地址：		地址：	
开户银行：		开户银行：	
银行账号：		银行账号：	
日期：	年 月 日	日期：	年 月 日

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：

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：_____（请投标人填写“采购人名称”）

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）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：_____

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。

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）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：_____（请投标人填写“采购人名称”）

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）	占该采购包合同金额的比例（%）
1		☐ 中型企业 ☐ 小微企业 ☐ 其他				
2		☐ 中型企业 ☐ 小微企业 ☐ 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

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（如有）

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：_____

盖章：_____

联合体成员名称：_____

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：

1 投标书（实质性格式）

投标书

致：_____（请投标人填写“采购人名称”）

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

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（单位负责人）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：_____（请投标人填写“采购人名称”）

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 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	制造商绝对所有权拥有者所属性别	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》。
制造商绝对所有权拥有者所属性别请填写“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。制造商绝对所有权拥有者所属性别请填写“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

4 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
对本项目合同条款的偏离情况 （应进行选择，未选择 投标无效 ）： ☐ 无偏离 （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。） ☐ 有偏离 （如有偏离，则应在本表中对负偏离项逐列明，否则 投标无效 ；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

5 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 目号(页码)	招标文件要求	投标响应内容	偏离情况	说明

- 注：
- 1. 对招标文件中的所有商务、技术要求，除本表所列明的所有偏离外，均视作供应商已
对之理解和响应。此表中若无任何文字说明，内容为空白的，**投标无效**。
 - 2.“偏离情况”列应据实填写“无偏离”、“正偏离”或“负偏离”。

投标人名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日

6 中小企业证明文件

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）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：_____

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。

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：

7 拟分包情况说明

拟分包情况说明

致：_____（请投标人填写“采购人名称”）

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		☐ 中型企业 ☐ 小微企业 ☐ 其他				
2		☐ 中型企业 ☐ 小微企业 ☐ 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**，如投标人不分包的，则投标人须提供投标人的资质证书电子件，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）（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：

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。

8 招标文件要求提供或投标人认为应附的其他材料

8-1 投标人信息采集表

投标人信息	
投标人名称	
投标人统一社会信用代码	
投标人地址	
投标人性质	
投标人规模	
投标人绝对所有权拥有者 所属性别	
外商投资类型	
外商投资国别	
委托代理人信息	
委托代理人姓名	
委托代理人手机号	
委托代理人邮箱	

注：1.投标人如为联合体，则应填写联合体各成员信息。

2.投标人性质请填写：“企业”、“社会组织”、“公益二类事业单位”、“从事生产经营活动事业单位”、“农村集体经济组织”、“基层群众性自治组织”或“个人”。

3.投标人规模请填写：“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。

4.投标人绝对所有权拥有者所属性别请填写：“男”或“女”，指拥有投标人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。

5.外商投资类型请填写：“外商单独投资”、“外商部分投资”或“内资”。

6.属于“内资”的，无需填写“外商投资国别”。属于“外商单独投资”、“外商部分投资”的，外商投资国别请填写：“欧资企业”、“美资企业”、“日资企业”、“其他”。

7.请投标人按要求填写，该信息采集表不作为实质性格式和内容进行评审使用。

8-2 制造商信息采集表（货物类采购项目需填写）

序号	分项名称	制造商	外商投资类型	外商投资国别
1				
2				
3				
4				
...				

注：1.外商投资类型请填写：“外商单独投资”、“外商部分投资”或“内资”。

2.属于“内资”的，无需填写“外商投资国别”。属于“外商单独投资”、“外商部分投资”的，外商投资国别请填写：“欧资企业”、“美资企业”、“日资企业”、“其他”。

3.请申请人按要求填写，该信息采集表不作为实质性格式和内容进行评审使用。

8-3 操作系统、CPU 信息采集表（计算机、服务器采购项目需填写）

计算机信息				
商品名称	商品品牌	商品型号	计算机操作系统	计算机 CPU 型号
服务器信息				
商品名称	商品品牌	商品型号	服务器操作系统	服务器 CPU 型号

注：请投标人按要求填写，该信息采集表不作为实质性格式和内容进行评审使用。