

# 北京市政府采购项目 公开招标文件

项目名称：北京人民艺术剧院物业服务采购项目  
(2026-2027 年度)

采购编号：BGPC-G25333

采购人：北京人民艺术剧院

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 .....	22
第四章	评标程序、评标方法和评标标准 .....	26
第五章	采购需求 .....	36
第六章	拟签订的合同文本 .....	54
第七章	投标文件格式 .....	67

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-G25333
- 2.项目名称：北京人民艺术剧院物业服务采购项目（2026-2027 年度）
- 3.项目预算金额：1850.1168 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	北京人民艺术 剧院物业服务 采购项目 (2026-2027 年度)	1850.1168	1	详见第五章采购需求

5. 合同履行期限：自 2026 年 4 月 1 日至 2028 年 3 月 31 日止（两年）
6. 本项目是否接受联合体投标：是 否。

## 二、申请人的资格要求（须同时满足）

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

### 2.1 中小企业政策

本项目不专门面向中小企业预留采购份额。

本项目专门面向 中小 小微企业 采购。即：提供的货物全部由符合政策要求的中小/小微企业制造、服务全部由符合政策要求的中小/小微企业承接（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/小微企业要求）。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: 2026年1月26日至2026年2月2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: 2026年2月26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：北京人民艺术剧院

地址：北京市东城区王府井大街 22 号

询问和质疑联系人：史老师

联系方式：65246789-2171

### 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：马老师

联系方式：010-83916672

地址：北京市丰台区玉林里 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： <input checked="" type="checkbox"/> 服务 <input type="checkbox"/> 货物						
2.3	科研仪器设备	是否属于科研仪器设备采购项目： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否						
2.4	核心产品	<input checked="" type="checkbox"/> 关于核心产品本项目不适用。 <input type="checkbox"/> 本项目__包为单一产品采购项目。 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 不组织 <input checked="" type="checkbox"/> 组织，考察时间：2026年2月5日9点30分 考察地点：北京市东城区王府井大街22号。						
	开标前答疑会	<input checked="" type="checkbox"/> 不召开 <input type="checkbox"/> 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： <input checked="" type="checkbox"/> 不需要 <input type="checkbox"/> 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： <input type="checkbox"/> 不需要 <input type="checkbox"/> 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	<p>本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">包号</th> <th style="text-align: center;">标的名称</th> <th style="text-align: center;">中小企业划分标准所属行业</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">北京人民艺术剧院物业服务采购项目 (2026-2027年度)</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500万</td> </tr> </tbody> </table>	包号	标的名称	中小企业划分标准所属行业	1	北京人民艺术剧院物业服务采购项目 (2026-2027年度)	物业管理。从业人员1000人以下或营业收入5000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员300人及以上，且营业收入1000万元及以上的为中型企业；从业人员100人及以上，且营业收入500万元及以上的为小型企业；从业人员100人以下或营业收入500万
包号	标的名称	中小企业划分标准所属行业						
1	北京人民艺术剧院物业服务采购项目 (2026-2027年度)	物业管理。从业人员1000人以下或营业收入5000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员300人及以上，且营业收入1000万元及以上的为中型企业；从业人员100人及以上，且营业收入500万元及以上的为小型企业；从业人员100人以下或营业收入500万						

条款号	条目	内容						
		元以下的为微型企业。						
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：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： <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>技术部分</u> 得分高者为中标人 <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： ①可分包部分特定资格要求：_____； ②可分包部分标对应的中小企业划分标准所属行业： <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">包号</th> <th style="width: 45%;">可分包部分标的名称</th> <th style="width: 40%;">中小企业划分标准所属行业</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </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		
包号	可分包部分标的名称	中小企业划分标准所属行业						
1								
25.6	政采贷	为更大力度激发市场活力和社会创造力，增强发展动力，按照《北京市全面优化营商环境助力企业高质量发展实施方案》（京政办发〔2023〕8号）部署，进一步加强政府采购合同线上融资“一站式”服务（以下简称“政采贷”），北京市财政局、中国人民银行营业管理部联合发布《关于推进政府采购合同线上融资有关工作的通知》（京财采购〔2023〕637号）。有需求的供应商，可按上述通知要求办理“政采贷”。						
26.1	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						

条款号	条目	内容
		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，则投标人所报产品必须获得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，否则**投标无效**。

## 6 投标费用

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

# 二 招标文件

## 7 招标文件构成

7.1 招标文件包括以下部分：

第一章 投标邀请

第二章 投标人须知

第三章 资格审查

第四章 评标程序、评标方法和评标标准

第五章 采购需求

第六章 拟签订的合同文本

第七章 投标文件格式

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

## 8 对招标文件的澄清或修改

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

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

8.3 澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分，并对所有获取招标文件的潜在投标人具有约束力。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，将在投

标截止时间至少 15 日前，以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人；不足 15 日的，将顺延提交投标文件的截止时间和开标时间。

### 三 投标文件的编制

#### 9 投标范围、投标文件中计量单位的使用及投标语言

9.1 本项目如划分采购包，投标人可以对本项目的其中一个采购包进行投标，也可同时对多个采购包进行投标。投标人应当对所投采购包对应第五章《采购需求》所列的全部内容进行投标，不得将一个采购包中的内容拆分投标，否则其对该采购包的投标将被认定为**无效投标**。

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

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

#### 10 投标文件构成

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

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

10.3 第四章《评标程序、评标方法和评标标准》中涉及的证明文件。

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

10.5 投标人认为应附的其他材料。

## 11 投标报价

- 11.1 所有投标均以人民币为计价货币。
- 11.2 投标人的报价应包括为完成本项目所发生的一切费用和税费，采购人将不再支付报价以外的任何费用。投标人的报价应包括但不限于下列内容，《投标人须知资料表》中有特殊规定的，从其规定。
  - 11.2.1 投标货物及标准附件、备品备件、专用工具等的出厂价（包括已在中国国内的进口货物完税后的仓库交货价、展室交货价或货架交货价）和运至最终目的地的运输费和保险费，安装调试、检验、技术服务、培训、质量保证、售后服务、税费等；
  - 11.2.2 按照招标文件要求完成本项目的全部相关费用。
- 11.3 采购人不得向供应商索要或者接受其给予的赠品、回扣或者与采购无关的其他商品、服务。
- 11.4 投标人不能提供任何有选择性或可调整的报价（招标文件另有规定的除外），否则其**投标无效**。

## 12 投标保证金（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。依法自主选定评审专家的，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 《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	<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的实际查询时间；</p> <p>信用信息查询记录和证据留存具体方式：查询结果网页打印页作为查询记录和证据，与其他采购文件一并保存；</p> <p>信用信息的使用原则：经认定的被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的投标人，其<b>投标无效</b>。联合体形式投标的，联合体成员存在不良信用记录，视同联合体存在不良信用记录。</p>	无须投标人提供，由采购人查询。
1-4	法律、行政法规规定的其他条件	法律、行政法规规定的其他条件	/
2	落实政府采购政策需满足的资格要求	具体要求见第一章《投标邀请》	
2-1	中小企业政策证明文件	具体要求见第一章《投标邀请》	
2-1-1	中小企业证明文件	<p>当本项目（包）涉及预留份额专门面向中小企业采购，此时建议在《资格证明文件》中提供。</p> <p>1、投标人单独投标的，应提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。</p> <p>2、如招标文件要求以联合体形式参加或者要求合同分包的，且投标人为联合体或拟进行合同分包的，则联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业具体情况须在《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件中如实填报，且满足招标文件关于预留份额的要求。</p>	格式见《投标文件格式》

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 <b>投标无效</b> 。 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	<p>国家有关部门对投标人的投标产品有强制性规定或要求的（如相应技术、安全、节能和环保等），投标人的投标产品应符合相应规定或要求，并提供证明文件电子件：</p> <p>1) 采购的产品若属于《节能产品政府采购品目清单》范围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；</p> <p>2) 所投产品属于列入《网络关键设备和网络安全专用产品目录》的网络安全专用产品时，应当按照《信息安全技术网络安全专用产品安全技术要求》等相关国家标准的强制性要求，由具备资格的机构安全认证合格或者安全检测符合要求；（如该产品已经获得公安部颁发的计算机信息系统安全专用产品销售许可证，且在有效期内，亦视为符合要求）</p> <p>3) 项目中涉及涂料、胶黏剂、油墨、清洗剂等挥发性有机物产品，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。</p> <p>4) 采购的产品若属于《强制性产品认证目录》的产品，则投标人所报产品必须获得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。</p>
14	公平竞争	投标人遵循公平竞争的原则，不存在恶意串通，妨碍其他投标人的竞争行为，不存在损害采购人或者其他投标人的合法权益情形的；
15	串通投标	不存在《政府采购货物和服务招标投标管理办法》视为投标人串通投标的情形：（一）不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；（二）不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；（三）不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；（四）不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；（五）不同投标人的投标文件相互混装；（六）不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出；
16	附加条件	投标文件未含有采购人不能接受的附加条件的；
17	其他无效情形	投标人、投标文件不存在不符合法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

## 2 投标文件有关事项的澄清或者说明

- 2.1 评标过程中，评标委员会将以书面形式要求投标人对其投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，作出必要的澄清、说明或者补正。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人（若投标人为事业单位或其他组织或分支机构，可为单位负责人）或其授权的代表签字。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。澄清文件将作为投标文件内容的一部分。
- 2.2 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，有权要求该投标人在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；若投标人不能证明其报价合理性，评标委员会将其作为**无效投标处理**。
- 2.3 投标报价须包含招标文件全部内容，如分项报价表有缺漏视为已含在其他各项报价中，将不对投标总价进行调整。评标委员会有权要求投标人在评标现场合理的时间内对此进行书面确认，投标人不确认的，视为将一个采购包中的内容拆分投标，其**投标无效**。
- 2.4 投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：
- 2.4.1 招标文件对于报价修正是否另有规定：  
有，具体规定为：\_\_\_\_\_。  
无，按下述 2.4.2-2.4.7 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\_\_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

序号	评分部分	评分因素	评分标准	分值	分值属性
1	价格部分 (15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： 投标报价得分=(评标基准价/投标报价)×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。	15	客观
2	商务部分 (37分)	类似项目业绩	投标人须提供2023年1月1日(以合同签订时间为准)至投标截止日已完成或正在履约的类似项目物业服务合同。 类似项目要求： (1)项目业态为非住宅类； (2)服务内容需至少包含工程运维服务、保洁服务； 本项最高10分，每提供一个得2分。以上业绩需提供合同首页、价格页、服务内容页、服务期限页、签字盖章页复印件，劳务合同不计分。	10	客观
3		管理体系认证	投标人具有有效的质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证文件，本项最高9分，每提供一个得3分。 以上证书需提供有效期内的证书扫描件及全国认证认可信息公共服务平台( <a href="http://cx.cnca.cn/CertECloud/index/index/page">http://cx.cnca.cn/CertECloud/index/index/page</a> )的查询截图。须提供有效期内的证书复印件和证书年度监督审核通过的相关证明材料(新办证书不用提供年度监督审核证明)。	9	客观
4		物业经理	物业经理年龄50岁(含)以下，具有8年(含)以上类似项目管理经验，得5分； 物业经理年龄50岁(含)以下，具有6年(含)以上类似项目管理经验，得3分； 物业经理年龄50岁(含)以下，具有5(含)年以上类似项目管理经验，得1分； 物业经理类似项目管理经验不足五年或不具备类似项目管理经验，不得分。 提供身份证复印件、简历或合同复印件。 物业经理具有本科(含)以上学历，得3分，否则不得分； 以上需提供学信网截图或毕业证复印件。	5 3	客观
5		服务团队	1、项目主管(3分) 具有专科(含)以上学历，50岁(含)以下；具有3年以上(不含3年)写字楼或机关办公楼物业管理经验。满足以上条件得3分，否则不得分； 2、保洁主管(2分) 女性，50岁(含)以下，具有3年以上(不含3年)的办公楼保洁工作经验。满足以上条件得	7	客观

			2分，否则不得分； 3、工程主管（2分） 具有专科（含）以上学历，55周岁（含）以下；持有工程相关专业中级（含）及以上职称证书，有8年以上（不含8年）相关工作经验。满足以上条件得2分，否则不得分 （需提供以上人员身份证复印件、相关证书证明文件复印件及工作经验证明复印件，否则不得分）		
6		主要装备和工具配备证明	配备先进保洁与绿化自动工具，房屋维修服务工具、公用设施设备维护服务工具，包括但不限于室外扫地车、草坪修剪设备、移动登高车、管道探测仪等机械装备，需提供装备一览表，购置发票或租赁合同进行证明。按采购需求中作业设备列表提供8台（含）得1分；按采购需求中作业设备列表提供12台（含）得2分；按采购需求中作业设备列表16台及以上得3分。	3	客观
7	技术部分（46分）	针对本项目的服务构想及重难点分析	针对本项目的服务特点提出合理的方案 内容包括：1、物业管理的重点难点及相应的解决措施；2、整体管理思路；3、项目服务与标准定位；4、项目管理模式；5、管理服务理念；6、项目服务运行机制。 （1）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符合； （2）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； （3）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。 （符合1项得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分；此项最高6分）。	6	主观
8		设备设施运行维护服务方案	针对房屋及设备设施维修服务提出合理的方案 内容包括：1、整体思路；2、岗位职责及服务标准、规章制度及工作流程；3、工具配备保障方案；4、热力站运行值班及水暖通风等重点设备设施日常运行管理及维护方案；5、无障碍设备设施维护方案；6、针对采购人土建等专项维修项目管理方案。 （1）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符合； （2）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； （3）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。 （符合1项得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分；此项最高6分）。	6	主观
9		节能管理方案	针对本项目情况提出合理的方案 内容包括：1、节能减排实施方案；2、节能降耗工作措施；3、绿色物业管理方案。 （1）方案内容详细，专门针对本项目，符合	6	主观

			<p>采购需求和实际情况视为符合；</p> <p>(2) 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；</p> <p>(3) 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。</p> <p>(以上每一项符合得 2 分，部分符合得 1 分，不符合不得分；此项最高 6 分)。</p>		
10		环境卫生方案	<p>针对保洁及秩序维护服务提出合理的方案</p> <p>内容包括：1、整体思路；2、岗位职责及服务标准；3、工作流程及规章制度；4、演出保洁及秩序引导保障方案；5、日常工作保洁保障方案；6、重大活动保洁及秩序管理保障方案。</p> <p>(1) 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符合；</p> <p>(2) 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；</p> <p>(3) 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。</p> <p>(以上每一项符合得 1 分，部分符合得 0.5 分，不符合不得分；此项最高 6 分)。</p>	6	主观
11		绿化养护、绿植租摆方案	<p>根据本项目特点制定绿化养护及租摆方案：</p> <p>内容包括：日常修剪、浇水、除草、病虫害防治、室内绿植和重大节日重要活动绿植租摆等内容。</p> <p>(1) 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符合；得 3 分</p> <p>(2) 方案内容合理可行，部分符合实际情况视为部分符合；得 2 分</p> <p>(3) 方案内容复制粘贴采购需求，阐述一般，非专门针对本项目；得 1 分</p> <p>(4) 不符合实际情况或未提供视为不符合；得 0 分</p>	3	主观
12		应急保障方案	<p>突发事件应急预案及相应的措施合理，符合采购需求。以 1、防汛 2、消防（灭火、应急疏散）3、电梯故障 4、有限空间、高空作业 5、停水停电 6、治安（处理可疑爆炸物、突发意外伤害、丢失财物等）为例。</p> <p>(1) 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符合；</p> <p>(2) 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；</p> <p>(3) 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。</p> <p>(以上每一项符合得 1 分，部分符合得 0.5 分，不符合不得分；此项最高 6 分)。</p>	6	主观
13		项目交接方案	<p>针对本项目的过渡交接方案</p> <p>(1) 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符合；</p> <p>(2) 方案内容属于通用类，非专门针对本项</p>	3	主观

			目，部分符合实际情况视为部分符合； (3) 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。 (符合得 3 分，部分符合得 1.5 分，不符合不得分，此项最高 3 分)		
14		人员稳定性方案	人员稳定性方案包括： 1.人员招收、招聘来源方案； 2.人员稳定性保障措施服务方案。 (1) 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； (2) 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； (3) 内容复制粘贴采购需求，非专门针对本项目，不符合实际情况或未提供视为不符合。 (以上每一项符合得 3 分，部分符合得 1 分，不符合不得分，此项最高 6 分。)	6	主观
15		培训、考核方案	针对本项目的考核及人员培训方案 内容包括：1、考核方案； 2、人员培训方案。 (1) 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符合； (2) 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； (3) 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
16	政策性得分 (2分)	本项目中落实 ESG 理念的工作措施	投标人根据项目特点提供本项目落实 ESG 理念工作措施 措施完整合理、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；方案内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合采购需求和实际情况视为部分符合；方案内容对采购需求进行简单复制、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
合计				100	

## 第五章 采购需求

### 一、采购标的

#### (一) 采购标的（货物需求一览表或简要服务内容及数量）

1. 项目名称：北京人民艺术剧院物业服务采购项目（2026-2027 年度）
2. 项目预算金额：1850.1168 万元
3. 采购包情况：

包号	标的名称	采购包预算金额（万元）	数量
1	北京人民艺术剧院物业服务采购项目（2026-2027 年度）	1850.1168	1

#### (二) 采购方式：公开招标。

#### (三) 项目基本情况

北京人民艺术剧院通过公开招标方式确定一家物业服务机构，为剧院完成物业服务的相关工作（详见物业服务范围、内容及标准）。

1. **项目服务地点：**剧院本部（包含首都剧场和北京国际戏剧中心）位于北京市东城区王府井大街 22 号，北京人民艺术剧院菊隐剧场位于东城区东四南大街 143 号，北京人民艺术剧院史家宿舍位于东城区史家胡同 20 号院，北京人民艺术剧院怀柔艺术创作中心位于怀柔区杨宋镇凤翔一园 15 号（含租赁库房位于北京市怀柔区雁栖大街 11 号）；

2. 采购人可提供物业办公室 1 间，位于首都剧场 B1 层，约 25m<sup>2</sup>，办公室内办公桌椅 4 套，文件柜 2 个；

3. 采购人可提供职工食堂，餐费由中标人自理；

4. 采购人不提供住宿；

5. 采购人可提供水、暖、电料等零星维修材料（相关约定见“六、需要说明的其他事项”）；

6. 采购人可提供卫生间卫生纸、擦手纸、洗手液等消耗品；会议室相关服务所需物品由采购人提供。

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

#### (四) 物业服务范围：

##### 1. 剧院本部

## (1) 首都剧场:

### (1.1) 建筑物:

建筑面积 18993.60m<sup>2</sup>, 占地面积 11662m<sup>2</sup>, 楼层高度 4 层, 西侧局部 3 层, 地下 1 层; 门窗总数量: 326 个, 门窗面积 1833m<sup>2</sup>; 地面总面积: 18000m<sup>2</sup>, 其中大理石地面 1600m<sup>2</sup>、地胶板 1800 m<sup>2</sup>、石材地板 2600m<sup>2</sup>、木地板 4800 m<sup>2</sup>; 外墙总面积 6560 m<sup>2</sup>, 其中外墙涂料真石漆 6560m<sup>2</sup>, 外墙需清洗面积 6560 m<sup>2</sup>。会议室总数量: 3 个; 排练厅总数量: 2 个; 贵宾室总数量: 1 个; 化妆间数量: 11 个; 卫生间数量 26 间; 各垃圾存放点数量 1 个 (干式垃圾房) 面积 18 平方米、位置王府井大街 22 号院内东北侧; 电梯总共 2 台; 空调系统 (中央空调系统, 多联式空调系统、立式单元式空调、壁挂式单元式空调等), 中央空调系统, 其中首都剧场风机盘管 122 台, 总功率 4.88 千瓦, 首都剧场地下室送风机组共 4 组 (舞台、观众席、大厅、实验剧场), 总功率 170 千瓦; 多联式空调, 实验剧场 15 台, 总功率 17.25 千瓦; 立式单元式空调, 实验剧场 2 台, 总功率 5 千瓦, 票房中心 2 台, 总功率 6 千瓦, 中控柜机 1 台, 功率 3 千瓦, 书店柜机 1 台, 功率 3 千瓦, 画廊柜机 1 台, 功率 3 千瓦, 一层咖啡厅柜机 1 台, 功率 3 千瓦, 排练厅 4 台, 功率 20 卡瓦; 壁挂式单元式空调, 共 35 台, 总功率约 40 千瓦, 包括实验剧场 3 台, 传达室 5 台, 票务中心 4 台, 中控室 2 台, 办公室 5 台等; 采暖系统 (散热片), 热力站 1 座, 采暖设备数量 17 台、总功率 215.6 千瓦, 其中换热器 7 台 (4 台板式换热器、3 台波纹管换热器), 供热循环泵 6 台 (采暖机组两台共 60kW, 空调机组两台共 150 kW, 生活水机组两台共 1.1 kW), 补水泵 4 台 (采暖机组两台共 1.5 kW, 空调机组两台共 3.0 kW); 给排水系统 (潜水泵、集水井), 给排水设备的数量 2 台 (潜水泵)、总功率约 10 千瓦; 照明系统, 照明设备的数量 3141 台; 供配电系统, 低压柜数量 81 个; 室内绿植不低于 450 盆, 节假日及重大活动装饰不低于 600 盆; 票务中心建筑面积为 100 m<sup>2</sup>。传达室建筑面积为 116 m<sup>2</sup>, 均为一层箱式轻钢结构建筑。

### (1.2) 室外:

绿篱围栏 282m，面积 564m<sup>2</sup>（北侧及南侧）；实体墙 156m（南侧）面积 343.6m<sup>2</sup>；路灯 58 个、地灯 16 个，草坪灯 4 个，室外配电箱数量 5 个，海报墙窗口 2 个，花坛 1 个。雨水井 59 座（含井及雨篦子），污水井 29 座（含化粪池 4 个），消防井 14 座，燃气井 1 座，热力井 6 座，给水井 16 座，电力井 17 座（含强弱电）。

## **（2）北京国际戏剧中心**

### **（2.1）建筑物：**

建筑面积：23026m<sup>2</sup>（其中：人防面积 2500 平米、车库及坡道面积 7300 平米），楼层高度地上 3 层，地下 4 层；门窗总数量：194 扇，门窗总面积：632 m<sup>2</sup>；地面总面积：19791m<sup>2</sup>，需保洁面积：18819 m<sup>2</sup>（含舞台），其中环氧地坪 7100m<sup>2</sup>、瓷砖 3973 m<sup>2</sup>、石材 1133m<sup>2</sup>、混凝土地面 3259 m<sup>2</sup>、地胶板 868m<sup>2</sup>、地板 1986m<sup>2</sup>，钢格栅地面 499 m<sup>2</sup>；内墙饰面总面积：33342 m<sup>2</sup>，需保洁面积：29680m<sup>2</sup>，其中内墙饰面乳胶漆 26456 m<sup>2</sup>、木饰面 934 m<sup>2</sup>、釉面瓷砖 1495m<sup>2</sup>、玻璃砖装饰墙 803m<sup>2</sup>；顶面总面积 19791m<sup>2</sup>，其中顶面喷漆 14855m<sup>2</sup>、铝扣板 618m<sup>2</sup>、石膏板 3174m<sup>2</sup>、木饰面 1073m<sup>2</sup>；外墙总面积 8190 m<sup>2</sup>，其中外墙干挂石材 7500 m<sup>2</sup>、玻璃幕墙 690 m<sup>2</sup>；外墙需清洗面积 8190 m<sup>2</sup>。会议室总数量：1 个，会议室总面积：118m<sup>2</sup>；贵宾室总数量：1 个，贵宾室总面积：61.5m<sup>2</sup>；排练厅总数量：2 个，总面积：266m<sup>2</sup>；化妆间数量：13 个，总面积：380m<sup>2</sup>；卫生间数量 7 个（含男女、残卫）、卫生间总面积 280 m<sup>2</sup>；地下车位数量 124 个（其中快充充电桩车位 10 个，慢充充电桩车位 30 个）；地上电动自行车充电桩总共：40 个，地上电动自行车充电桩总面积：200m<sup>2</sup>。车行口：车行口数量 2 个；电梯系统总共 7 台，电梯数量 5 台(ELENESSA 品牌)，扶梯数量 2 台(KS-SBF II 品牌)；空调系统（中央空调形式，多联式空调系统等），中央空调系统，曹禺剧场风机盘管 121 台，总功率 7.2 千瓦，地下室通风机组 15 台，总功率 122 千瓦，循环冷却泵 4 台，总功率 148 千瓦，循环冷冻泵 4 台，总功率 120 千瓦，横流冷却水塔 3 台，总功率 81 千瓦，水塔水泵 2

台，总功率 32 千瓦，冷冻补水泵 2 台，总功率 30 千瓦；多联式空调，曹禺剧场多联机 62 台，总功率 93 千瓦；给排水系统（潜水泵、污水处理设备等），给排水设备数量 51 台（潜污泵、潜水泵）、总功 253.1 千瓦；照明系统，照明设备的数量 2525 台；供配电系统，变压器：2 台，变压器功率 1600KVA，变压器 2 台，变压器功率 800KVA，高压柜 16 个，低压柜数量 269 个，直流屏 3 台；室内绿植不低于 40 盆，节假日及重大活动装饰不低于 600 盆。

### （3）北京国际戏剧中心-四合院

#### （3.1）建筑物：

建筑面积：300m<sup>2</sup>，室内地面 271.8m<sup>2</sup>，室内内墙面积：407m<sup>2</sup>，房间总数量 4 个，门窗 20 个，门窗面积 140m<sup>2</sup>，外墙外围面积 369.6m<sup>2</sup>，卫生间数量 1 个；空调系统（多联式空调系统、壁挂式单元空调），多联式空调系统，其中多联机 8 台，总功率 9.2 千瓦，室外机 2 台，总功率 46 千瓦；壁挂式单元式空调的数量 1 台、总功率 1.1 千瓦；给排水系统（潜水泵、集水井等），给排水设备数量 2 台（潜水泵）、总功率 15 千瓦；照明系统，照明设备的数量 108 台；室内绿植不低于 60 盆。

（3.2）室外：庭院 113m<sup>2</sup>，地灯 48 个，室外配电箱数量 1 个。雨水井 1 个

## 2. 菊隐剧场

### （1.1）建筑物：

建筑面积：1673.6m<sup>2</sup>，楼层高度地上 2 层；门窗总数量：19 个，门窗总面积：100.8 m<sup>2</sup>；地面总面积：1456m<sup>2</sup>，其中瓷砖 274 m<sup>2</sup>、石材 445m<sup>2</sup>、地胶板 245m<sup>2</sup>、木地板 124 m<sup>2</sup>、水泥地面 368m<sup>2</sup>；内墙饰面总面积 1835.6 m<sup>2</sup>，其中内墙饰面乳胶漆 742 m<sup>2</sup>、瓷砖 552m<sup>2</sup>，墙纸 355.6 m<sup>2</sup>、木饰面 37 m<sup>2</sup>、石材 10m<sup>2</sup>、装饰板 139 m<sup>2</sup>；顶面总面积 1456 m<sup>2</sup>，其中顶面乳胶漆 220 m<sup>2</sup>、石膏板 1164m<sup>2</sup>，铝扣板 72m<sup>2</sup>；会议室总数量：2 个，会议室总面积：78.6m<sup>2</sup>；多功能厅总数量：1 个，排练厅总面积：196m<sup>2</sup>；化妆间总面积：50m<sup>2</sup>；卫生间数量 8 个；垃圾桶存放处 1 处，位置 菊隐剧场逃生通道西

侧；电梯系统总共 1 台；空调系统（多联式空调系统、壁挂式单元空调），多联式空调系统，室外格力空调主机 6 台，总功率 59 千瓦，室内多联机 59 台，总功率 76.7 千瓦；壁挂式单元空调，分体空调 8 台，总功率 9.6 千瓦；壁挂式单元式空调的数量 1 台、总功率 2.2 千瓦；通风系统，大金送风机组 2 台，总功率 42 千瓦；采暖系统（散热片），采暖设备的数量 6 台、总功率 8.1 千瓦、其中供热循环泵 2 台 (2.2 千瓦/台)，供生活热水循环泵 4 台（其中 2 台 1.1 千瓦，2 台 0.75 千瓦）；锅炉系统，锅炉设备的数量 4 台（Ferrolli 品牌）、总功率 2.68 千瓦；照明系统，照明设备的数量 574 台；供配电系统，高压柜 4 个、高压配电室 1 座，变压器 1 台，变压器功率 400 KVA，低压柜数量 1 个。日常绿植不低于 50 盆，节假日及重大活动装饰不低于 150 盆。

#### （1.2）室外：

路灯 13 个、室外配电箱数量 5 个，菊隐剧场牌匾 1 个，雨水井 1 座，污水井 2 座，燃气房 1 间，给水井 1 座。

### 3. 史家宿舍

北京人民艺术剧院史家宿舍位于东城区史家胡同 20 号院，其中 1 号楼房(大部分为自管房、筒子楼)建筑面积 2252.8 平米，楼层高度 4 层;2 号楼房建筑面积 1327.5 平米，楼层高度 5 层;3 号楼房建筑面积 1068.5 平米，楼层高度 5 层，平房 6 个院(为自管房)。楼道照明灯 18 个（1、2、3 号楼），路灯 6 个，室外配电箱数量 4 个，宣传栏 1 个，自行车车棚 3 个（2 号楼东侧，3 号楼东侧及西侧），电动自行车充电桩：10 路（2 处，1 号楼东侧及 3 号楼东侧），卫生间数量 8 个、卫生间总面积约 32 m<sup>2</sup>；传达室 1 个，传达室面积：15.84m<sup>2</sup>；空调数量：1 个，功率 2.2 千瓦；采暖系统（散热片）（公房：传达室、锅炉房、公共卫生间、保洁宿舍），采暖系统的构成，采暖设备的数量 3 台、总功率 22.5 千瓦，供热循环泵 3 台（功率 7.5kw）；锅炉系统，燃气锅炉数量 2 台(威玛 1.4MW 品牌/型号，威玛 1.05MW 品牌/型号)，总功率 2.45 兆瓦；照明系统，照明设备的数量 60 台；供配电系统, 低压柜数量 24 个。垃圾桶存放处 3 处，位置分别为 1 号楼的东侧，3 号楼的南侧，4 号院 5 号院之间；化粪池 7 座，雨水井 35 座，污水井 19 座，燃气间 1 间，给水井 17 座。

### 4. 怀柔艺术创作中心及附属租赁库房

北京人民艺术剧院怀柔艺术创作中心位于怀柔区杨宋镇凤翔一园 15 号及附属租赁库房，租赁库房位于北京市怀柔区雁栖大街 11 号。

**(1.1) 建筑物:**

建筑面积 5620.80 平米(含制作车间 1 间、2 层办公楼 1 座，平房宿舍 6 间，平房食堂 1 间，平房办公室 2 间，单独库房 2 间)，占地面积 16932.04 平米，临建库房 2000 平米，楼层高度 2 层，建筑物周围的合理范围内的卫生；卫生间数量 6 个；各垃圾存放点数量 1 个(干式垃圾房)，面积约 10 平方米、位置怀柔艺术创作中心南侧紧邻食堂；空调系统(中央空调、立式单元式空调、壁挂式单元式空调)，中央空调总功率 26.4 千瓦，其中风机盘管 20 台，总功率约 8 千瓦；立式单元式空调的数量 5 台，总功率 47.63 千瓦，包括厂区办公室 2 台、美工办公室 2 台、食堂 1 台；壁挂式单元式空调的数量 12 台、总功率 20.1 千瓦，包括员工宿舍 10 台、厂区办公室 2 台；采暖系统(散热器)采暖系统的构成，采暖设备的数量 1 台、总功率 2 千瓦、供热循环泵 1 台；照明系统，照明设备的数量 468 台；供配电系统,高压配电室 1 座， 高压柜 1 个、变压器 1 台，变压器功率 630KVA,， 低压柜数量 60 个。

**(1.2) 室外:**

绿化占地 1000 平米，室外配电箱数量 1 个，节假日及重大活动装饰不低于 600 盆，只有雨水井 15 个，污水井 24 个、给水井 12 个，化粪池 2 个。

**(1.3) 租赁库房:**

采购人在怀柔艺术创作中心附近租赁库房，位于北京市怀柔区雁栖大街 11 号，用于舞美道具布景存放，库房面积 4165.31m<sup>2</sup>。

**二、商务要求**

**(一) 交付(实施)的时间(期限):**

实施期限:自 2026 年 4 月 1 日至 2028 年 3 月 31 日止(两年)

**(二) 实施地点(范围):**

实施地点:北京人民艺术剧院(本部)、菊隐剧场、史家宿舍、怀柔艺术创作中心(含租赁库房位于北京市怀柔区雁栖大街 11 号)。

**(三) 付款条件(进度和方式)**

1. 本物业区域物业服务费用为[包干制]。
2. 物业服务费用构成包括物业服务人工成本、约定服务成本、法定税费和物业管理企业利润。全年物业费含增值税。
3. 本合同项下物业服务期限（即 2026 年 4 月 1 日至 2028 年 3 月 31 日止）
4. 采购人应当在合同有效期内按本合同约定方式支付物业服务费。

(1) 物业服务费支付。采购人于物业服务期限开始后，分 4 次按季度支付年度物业服务费。季度物业服务费具体金额根据采购人对中标人的考核及验收情况确定。具体标准如下：

季度考核得分	当季物业费用支付标准
考核分 $\geq$ 80	全额支付，即支付年度物业服务费的 25%，即人民币【】元。
70 $\leq$ 考核分 $<$ 80	扣除当季度物业服务费的 2%，即支付年度物业服务费的 24.5%，即人民币【】元。
考核分 $<$ 70	扣除当季度物业服务费的 5%，即支付年度物业服务费的 23.75%，即人民币【】元。

双方共同确认的考核验收评分标准为：

类别	分值	检查项目	检查内容	考核标准	分值
人员保障	10	人员配置	按岗位、职责、工种配备符合要求的管理和专业技术人员，对照投标文件人员配备标准检查。	<input type="checkbox"/> 配置充分，得 10 分 <input type="checkbox"/> 配置少于 5%，得 8 分 <input type="checkbox"/> 配置少于 10%，得 5 分 <input type="checkbox"/> 配置少于 20%不得分	
	5	员工行为规范	#着装规范、佩戴工牌证件 #无酒后上岗、禁止吸烟 #文明服务，无与演职人员和观众发生口角。	<input type="checkbox"/> 合规，得 5 分 <input type="checkbox"/> 3 次以下不合规，得 3 分 <input type="checkbox"/> 3 次以上不合规的，不得分	
管理制度	10	各类设施设备管理制度和操作规程	1.齐全并上墙 2.行之有效并结合实际每半年修订一次	<input type="checkbox"/> 1.齐全，得 10 分 <input type="checkbox"/> 2.缺项（不完善）的，2 项以内，可得 5 分 <input type="checkbox"/> 3.缺项（不完善）的 3 项以上不得分 <input type="checkbox"/> 有 2、3 的均限下月前完成整改	
档案	10	监管第三方维保记录	记录及时、完整、无漏记	<input type="checkbox"/> 1.齐全，得 10 分 <input type="checkbox"/> 2.有缺项（不完善）的得 0-9 分	

管理	5	巡视检查记录	计划巡检与巡检记录对应	<input type="checkbox"/> 完整，得 5 分 <input type="checkbox"/> 缺失或虚假记录，不得分	
	5	培训与考核记录	新入职员工培训与考核记录。	<input type="checkbox"/> 1.齐全，得 5 分 <input type="checkbox"/> 2.有缺项(不完善)的，不得分，限下月前完成整改	
应急机制	5	各类应急预案	<b>◆</b> 应急预案齐全； <b>◆</b> 应急处理流程及紧急联络表上墙。 <b>◆</b> 行之有效并每次演练后及时总结修订	<input type="checkbox"/> 1.齐全，得 5 分 <input type="checkbox"/> 1.齐全，但内容不结合实际，得 3 分 <input type="checkbox"/> 2.有缺项，不得分，限下月前完成整改	
	10	各类应急演练计划和定期演练及记录总结	<b>◆</b> 有计划并报采购人备案 <b>◆</b> 按计划时间完成演练和记录总结，并报采购人备案	<input type="checkbox"/> 1.有演练计划及记录，得 10 分 <input type="checkbox"/> 2.未按计划时间进行演练，当月不得分，限下月前完成整改	
节能、维修	5	各类设备间、库房及值班室秩序	<b>◆</b> 环境整洁，无杂物、无易燃易爆危险品 <b>◆</b> 严禁吸烟 <b>◆</b> 设备运转正常	<input type="checkbox"/> 1.正常，得 5 分 <input type="checkbox"/> 2.有 2 处以内的，可得 2 分 <input type="checkbox"/> 3.有 4 处以上的，不得分 <input type="checkbox"/> 有 2、3 的均限下月前完成整改	
	5	节能措施	<b>◆</b> 节能措施的应知 <b>◆</b> 各工作场所应人走断电关水并检查	<input type="checkbox"/> 1.正常，得 5 分 <input type="checkbox"/> 2.有 3 处以内的，可得 3 分 <input type="checkbox"/> 3.有 4-6 处的，不得分 <input type="checkbox"/> 有 2、3 的均限下月前完成整改	
	15	基础设施安全	针对各类建筑物基础设施，行政保卫处每月不定期进行检查，并下达《物业整改单》。季度底对整改单进行回头看。	<input type="checkbox"/> 1.全部整改完成，得 15 分 <input type="checkbox"/> 2.部分整改完成，根据情况可得 8-14 分 <input type="checkbox"/> 3.一半以上未整改完成，不得分，并限下月前完成整改。	

服务质量	5	维修及时	及时到场、操作规范、完成良好	<input type="checkbox"/> 1.正常，无投诉，得 5 分 <input type="checkbox"/> 2.被投诉经核实的，一次扣 1 分	
	10	季度满意度调查	每季度结束前组织各场所满意度调查	<input type="checkbox"/> 1.平均 90 分以上，得 10 分 <input type="checkbox"/> 2.平均分每降 10 分，扣 2 分 <input type="checkbox"/> 有投诉的均限下月前完成整改	

每季度进行满意度评测，建立通报和约谈机制：

满意度评测得分	对应措施
70≤得分<80	约谈项目经理
得分<70	约谈公司负责人

(2) 在前款基础上，如中标人出现以下情形之一，采购人可扣除中标人当季度物业服务费的 5%，并追究中标人责任：

①发生火灾等事故，经有关政府部门认定中标人人员负重大责任的情形；

②组织高空作业或其它施工操作，出现重大人员伤亡事故，并造成群访、舆情事件等不良社会影响的情形；

③因工作人员操作失误或管理疏漏，造成水电、消防系统等重大设备严重故障，造成重大财产损失，致使演出和日常办公受到严重影响的情形；

④工作人员泄密并造成严重后果，工作期间出现涉及刑事犯罪等情形；

⑤其它被相关部门认定的严重责任事故或违法违规造成的严重后果。

(3) 中标人应按照采购人规定，于采购人每次付款前按采购人考核验收后确定的应付季度物业服务费金额向采购人出具合法有效的等额增值税发票。

采购人开票信息如下：

名称：

税号：

单位地址：

电话号码：

开户银行：

银行账户：

(4) 采购人收到中标人开具的发票后，在每三个自然月结束后的【10】个工作日内向中标人付款。

中标人收入款项账号信息如下：

账号：

开户行：

账户名称：

(5) 采购人未按本合同约定向中标人付款的，以应付未付金额为基数，按贷款市场报价利率（LPR）向中标人支付逾期违约金。如因中标人原因（包括但不限于未按时提供发票等）造成采购人支付时间顺延的，不视为违约采购人违约。

### 三、物业服务内容及服务标准（技术要求）

#### （一）基本服务

##### 1. 主要服务内容：

与行政保卫处的主管人员工作对接，做好人员管理、规章制度建设、档案管理和应急管理。

##### 2. 综合管理标准：

(1) 自行配置办公家具、电话、复印机、电脑、打印机、等必要的办公设备，采购人提供办公室、工具库房和日常工作所需的水电气暖供应；应在办公室公示物业服务、服务标准等相关照片或信息；

(2) 项目物业人员应接受过物业管理相关专业知识的培训，专业岗位操作人员应具有相应职业资格（包括高压、低压电工作业证、空调运行操作证）等，详情参见第五条物业管理服务人员需求中的《物业服务各岗位人员配备标准一览表》，服务人员应具有良好的职业道德；

(3) 根据实际情况及服务需求完善规章制度，包括但不限于：客户服务管理的相关制度、公用部位及共用设施设备维修保养管理相关制度、保洁管理相关制度、安全生产管理的相关制度、应急事件处置管理相关制度；

(4) 根据采购人周末、节假日、夜间演出要求，安排物业管理人员进行值班，值班人员需具备综合协调能力；

(5) 制定适用于采购人的自然灾害、公共卫生、社会安全等方面突发事件的应急预案；应急预案定期培训、演练，并有相应记录。

(6) 按照《物业管理条例》及地方性法规，物业公司必须投保公责险，已覆盖因管理疏忽或意外导致的第三方人身伤害或财产损失责任；

(7) 剧院本部、史家宿舍、菊隐剧场和怀柔艺术创作中心设置 24 小时报修服务热线，每半年在上述服务地点开展一次满意度调查，并将调查结果报告采购人。

(8) 投标人需在史家宿舍院设置“物业服务大厅”及 24 小时服务热线。

(9) 根据本项目特点制定突发事件应急预案：包括但不限于防汛、消防、电梯故障、有限空间、高空作业、停水停电、治安（处理可疑爆炸物、突发意外伤害、丢失财物等）等。

## **(二) 建筑物日常养护维修服务**

### **1. 主要服务内容：**

楼体维护结构、部品部件等相关的办公楼（区）其他项目巡查、维护、维修、管理内容，包括但不限于：办公楼（区）室内地面，室内各类顶板，室内外墙面、屋面防水补漏，外墙防水、内墙粉刷，吊顶、隔断、散水、空调室外机支撑构件、踢脚、门窗五金、各类雨水及污水管道、防雷设施、围墙（栏）、室外路面修补、绿化围栏、标识、标牌及其设施等。

### **2. 综合管理标准：**

(1) 对办公楼（区）适时组织巡查，确保办公大楼外观完好、整洁；地面、墙台面、吊顶、楼梯、通风道等无脱落；

(2) 墙面装饰无破损，确保房屋、通道、楼梯、门窗等共用设施的完好和正常使用，确保室外场地、道路等公用设施的完好和正常使用，做好巡查记录；

(3) 属于维修范围的，及时组织修复；属于工程范围的，需制定维修计划与方案，向采购人提出报告与建议；

(4) 强降雨天气前后、雨雪季节检查屋面防水和雨落管等，发现破损，及时向采购人报告，待采购人同意后按维修方案实施维修；

(5) 负责大门、围墙、道路、场地、管井、沟渠、化粪池等巡查，发现破损，及时向采购人报告，待采购人同意后按维修方案实施维修。

## **(三) 公共设施设备维护服务**

### **1. 公共设施设备清单见物业服务范围。**

### **2. 维修服务内容：**

制定年度养护计划，安排日常巡检，排除日常故障，做好登记统计。包括各类机房、给排水、供配电、弱电、照明系统、空调系统管理服务、通风系统、锅炉设备、热力站管理服务和采暖系统的设施设备。临展及重大活动的布展参与和配合，负责活动期间的水电专业安装调试等物业保障。

### **3. 维修服务标准**

(1) 建立公用设施设备的基础档案；每月归档运行、检查、维修养护记录；编制年度修缮计划，并按计划组织修缮。对设施设备运行中出现的故障及检查中发现的问题，应即时组织修复；雷电、强降水、大风、沙尘暴等极端天气前后进行检查并落实防范措施；设备机房保持干净，室内无杂物；设置挡鼠板，在明显易取位置配备设施设备标志、标牌齐全，在显著位置张贴或悬挂相关制度、证书，交接班记录、工作日志等齐全、完善；

(2) 按照要求定期检查空调系统，包括冷水机组、循环水泵、冷却塔等，负责监管中央空调冷冻机组维保单位、水系统维保单位进场工作；

(3) 定期检查排水设施（供排水管道、阀门、水表等），每日巡查 2 次污水泵，检查设备运行状态，进行经常性维护和定期检查并进行养护，做好巡查记录。负责监管水泵设备维保单位进场工作；

(4) 每日巡视照明系统、电动自行车充电、国网电动汽车快充、车库电动汽车慢充设施运行情况，发现故障需及时报备，并根据要求及时修复；

(5) 每日巡视高低压配电室、强弱电竖井内设备设施和门禁系统，并根据院方要求进行养护、检查、调试，每日要有运行、巡查等管理记录；

(7) 定期检查锅炉、冷冻机组、地下室设备、排水设施巡视、用电设备等，发现问题应及时上报；对维保专项服务企业的维修保养工作进行监督；配备特种设备安全管理人员；定期对安全管理人员进行特种设备安全培训，保证其具备必要的安全知识。制定应急救援预案并定期演练；

(8) 维修维护所需工具（包括但不限于梯子、电动工具、螺丝刀、管钳等）及购置费、相关安全检测费用均由投标人提供；

(9) 采购人 2 个食堂（剧院本部和怀柔艺术创作中心）厨房油烟机清洗工作（2 个月清洗 1 次）由投标人负责。若有重大活动需要加洗时，随时提供服务；

(10) 投标人负责对采购人签订的维保单位进场工作进行监管并验收，包括电梯、隔油池与化粪池清掏、垃圾清运、空调清洗、冷冻机组、水泵、灭蟑杀虫、饮水机、场灯、高压电器、防雷检测、燃气托管等维保内容，具体监管要求见（11）；

(11) 监管第三方维保单位（此处第三方维保单位不含在预算内）进场工作要求：  
①确保维保人员遵守单位的安全管理制度，如检查维保人员是否持有相应作业有效证件，是否正确安全使用安全设备、穿戴安全防护用品，是否开具动火证等。  
②监督维保人员在作业过程中保护好单位的设施设备和环境，避免对墙面、地板、石材等造成损坏。  
③对于需要

用水、用电或打开设备箱等操作，必须由监管人员协助完成，严禁维保人员擅自操作。

④记录维保过程中的关键信息，包括作业时间、内容、发现的问题及处理情况等，形成台账。

⑤维保工作完成后，监管人员需对作业现场进行全面检查，确保设施设备恢复正常状态，场地整洁无杂物。若发现有损坏或未恢复的情况，监管人员应立即要求维保人员进行修复，并记录相关情况，而后向保安报告维保人员离场。

#### **（四）保洁服务**

##### **1. 保洁服务范围：**

（1）首都剧场（含实验剧场、北京人艺戏剧博物馆、办公区域），保洁范围包括：大厅、楼道、戏剧书店、咖啡厅、休息室、售票处、会议室、部分办公室、卫生间、化妆间、马道、舞台区域及剧场主楼周边、博物馆、建筑周围区域，剧场大厅一、二层每季度打蜡、后台一层、博物馆展厅每半年打蜡、会议室椅套清洗、窗户玻璃清洁等；

（2）北京国际戏剧中心（含曹禺剧场、北京人艺小剧场、四合院），保洁范围包括地上楼层大厅、舞台、马道、化妆间、卫生间、楼道、休息厅、排练厅及剧场主楼周边、建筑周围区域，并且每年对曹禺剧场的玻璃外墙及内部玻璃幕墙定期进行清洗。地下楼层卫生间、通道、车场、坡道等；

（3）菊隐剧场，菊隐剧场保洁范围包括：一层大厅、二层剧场、售票处、办公室、卫生间、建筑周围区域、化妆间、多功能厅、办公室、卫生间等区域大理石部分每半年打蜡，含所有生产垃圾及生活垃圾分拣、收集与清运；

（4）史家宿舍，保洁范围包括：史家 20 号院内公共区域卫生、卫生间清洁、垃圾收集分拣、各楼道卫生清洁、传达室卫生清洁、公示栏与宣传栏的清洁。所有垃圾清理及清运；

（5）怀柔艺术创作中心（含租赁库房，位于北京市怀柔区雁栖大街 11 号），保洁范围包括：办公楼公共区域保洁、卫生间保清洁、垃圾站管理、所有垃圾收集、分拣与清运（制景产生的大件垃圾和建筑垃圾除外）；

（6）北京人民艺术剧院会议服务范围（包括但不限于负责日常会议前准备，包括摆放座椅、茶水服务、清洁服务）。

##### **2. 保洁服务要求：**

（1）剧院剧目演出观众入场前，安排保洁人员对舞台、化妆间等重要场地进行集中保洁、清理；

（2）演出期间，化妆间、道具间、灯光及舞美办公室等区域，安排专职保洁人员

进行跟踪保洁，垃圾清理；

(3) 演出期间包括中场休息，前厅、咖啡厅、书店及男女卫生间进行保洁；

(4) 剧目演出结束，观众散场后及后期舞台道具拆除后，均安排人员做保洁；

(5) 四合院咖啡厅及会议室保洁；

(6) 保洁人员上班时按采购人（即北京人民艺术剧院）要求，以保障办公、演出、生产为准；

(7) 针对装饰石材的材质、养护特性、使用要求，提供专业的石材养护方法，对石材进行专业养护处理，保证石材天然本色及光亮的同时，起到保护石材、防止污染、增强抗磨损的作用，延长石材使用寿命；

(8) 投标人负责物业保洁用品（榨水车、拖布、各类扫把、消毒水、清洁剂、微型清扫车、铲雪工具等）；

(9) 投标人负责各区域内的秋冬季树叶清扫、垃圾分类等。日常垃圾和日常零星维修产生的建筑垃圾由投标人收集，因工程施工带来的建筑垃圾由采购人负责组织和支付费用。

(10) 怀柔艺术创作中心租赁库房位于北京市怀柔区雁栖大街 11 号，每周至少安排 2 次卫生清整。

(11) 针对保洁及秩序维护服务制定环境卫生方案，内容包括：1、整体思路；2、岗位职责及服务标准；3、工作流程及规章制度；4、演出保洁及秩序引导保障方案；5、日常工作保洁保障方案；6、重大活动保洁及秩序管理保障方案。

## **（五）绿化养护管理服务**

### **1. 服务内容：**

主要指物业服务范围内室外草坪、黄杨绿篱、黄杨球、鲜花绿植花箱以及树木的养护、补种和更换。室内绿植租摆和重大节日、重要会议和重要活动（如院庆日）的绿植租摆。绿化面积、室内外绿植租摆数量见物业服务范围。

### **2. 服务标准：**

(1) 根据本项目特点制定绿化养护及租摆方案。

(2) 室外绿植：根据生长环境、植物特性进行除草、灌溉、施肥、整形修剪、防治病虫害等；定期修剪草坪、绿篱、黄杨球等绿植，基本无死株和干死株，有虫株率在 10% 以下；雨雪、冰冻等恶劣天气来临前，专人巡查，对绿植做好预防措施，排除安全隐患；对被损坏或其他原因死亡的植物应及时补植，补植要与原品种一致，规格、数量

基本相同；各区域院内有各类树木，如出现倒伏、倾倒危及周边建筑安全等情况，投标人应负责处理。

(3) 室内植物：会议室、化妆间、排练厅、楼道、回廊等公共区域的绿植，要严格做好养护服务，确保植物无枯枝、残枝、黄叶，合理修剪，保持树形美观自然；施用的肥料应无异味、无毒、无刺激性气味，保证摆放环境清新自然；保持盆花的花盆、器皿干净整洁，对损坏残缺的花盆套缸及时更换；对长势不良的盆花应建议采购人及时进行更换；

(4) 重大节日、重要会议和重要活动（如院庆日）的绿植租摆方案，根据具体情况投标人与采购人进行协商确定。

#### 四、中标人履行合同所需的设备

采购人根据项目实际需求，配备先进保洁与绿化自动工具，房屋维修服务工具、公用设施设备维护服务工具，包括但不限于室外扫地车、草坪修剪设备、移动登高车、管道探测仪等机械装备，需提供装备一览表，购置发票或租赁合同进行证明。以下作业设备（包括但不限于）需要中标人提供用于物业管理服务。

序号	用途	作业设备名称	数量
1	房屋维修服务	如：移动登高车、墙体打孔器、水钻、电钻、管道疏通器等	根据服务区域确定，每种至少1台
2	公用设施设备维护服务	如：室外扫地车、草坪修剪设备、管道探测仪、液压千斤顶、大功率抽水水泵等	根据服务区域确定，每种至少1台
3	保洁服务	如：吸尘器、地毯清洗机、地面研磨机等	根据服务区域确定，每种至少2台

#### 五、物业管理服务人员需求

(1) 核心岗位最低配备数量：1. 物业经理 1 人，工程主管 1 人，保洁主管 1 人，怀柔艺术创作中心 1 名项目主管，史家宿舍和菊隐剧场 1 名项目主管；

(2) 设备运行岗位最低配备数量：剧院本部配电室值守不少于 12 人，热力值守不少于 8 人，空调制冷值守不少于 4 人；3. 菊隐剧场配电室值守不少于 4 人，空调水暖值守不少于 4 人；4. 史家宿舍供暖维修值守不少于 4 人；5. 怀柔艺术创作中心配电室值守不少于 4 人，空调水暖值守不少于 4 人；

(3) 剧院本部成立综合维修组，能够胜任木工、瓦工、油工等土建综合维修性工作，不少于 5 人。

(4) 人员稳定性和培训要求：投标人须制定完善的人员招收、招聘来源方案、人员稳定性保障措施服务方案、考核方案及人员培训方案，根据项目特点招聘招收物业管理专业人才，定期组织人员培训及考核。培训合格后才能上岗，确保所有上岗人员都能具备剧院物业管理专业能力并降低上岗人员流动率。管理人员持证上岗率、特种设备持证上岗率、安全管理人员持证上岗率、员工安全管理培训合格率、员工培训合格率均需达 100%。

(5) 物业服务各岗位人员配备标准一览表

岗位名称	人员配备标准
物业经理	相关专业毕业，具有本科（含）及以上学历；年龄 50 岁（含）以下；具有 5 年（含）以上写字楼或办公楼物业管理经验。
项目主管	具有专科（含）以上学历，年龄 50 岁（含）以下；具有 3 年以上（不含3年）写字楼或办公楼物业管理经验。具有很好的综合组织协调能力和指挥能力、解决问题能力。
工程主管	具有专科（含）以上学历，年龄 50 岁（含）以下；持有工程相关专业中级（含）及以上职称证书，熟悉物业的各种机电设备、设施的维护及维修工作。有 8 年以上（不含）相关工作经验。
保洁主管	身高1.60 米以上，女性，成熟稳重，身体健康，品德良好，年龄 50 岁（含）以下，具有 3 年以上（不含3年）的办公楼保洁工作经验。要求中标人承诺 进场前提供具备有效期内的《北京市从业人员健康证明》。
保洁员	身高1.58 米以上，身体健康，品德良好，初中及以上学历，年龄 45 岁（含）以下，室内保洁以女性为主，相貌端正，具有 1 年以上办公楼保洁工作经验。要求中标人承诺：进场前提供具备有效期内的《北京市从业人员健康证明》。
高压运行工	男性，年龄 50 岁（含）以下，身体健康，品德良好，能够吃苦耐劳，有特种作业操作证高压电工作业（运行）、低压电工证，熟悉供配电各种机电设备、设施的维护及维修工作。有 5 年以上相关工作经验。
空调运行工	男性，年龄 50 岁（含）以下，身体健康，品德良好，能够吃苦耐劳，高中及以上学历，具有空调运行操作证。有 5 年以上相关工作经验。
热力运行工	男性，年龄 50 岁（含）以下，身体健康，品德良好，能够吃苦耐劳，高中及以上学历，有相应岗位证书及操作证。有 5 年以上相关工作经验。
综合维修工	男性，年龄55岁（含）以下，身体健康，品德良好，能够吃苦耐劳，有相应专业工作经历，能够胜任木工、瓦工、油工等土建综合维修性工作。有 5 年以上相关工作经验。

电工	男性，年龄 50 岁（含）以下，身体健康，品德良好，能够吃苦耐劳，具有高、低压电工证，有相应专业工作经历，能够胜任电气设备设施的维修工作。有 5 年以上相关工作经验。
水暖工	男性，年龄55岁（含）以下，身体健康，品德良好，能够吃苦耐劳，有相应专业工作经历，能够胜任负责空调系统常见的故障排除维修工作。有 5 年以上相关工作经验。
传达室人员	剧院传达室，相貌端正；史家宿舍传达室，能够值夜班。身体健康，品德良好，能够吃苦耐劳，高中以上文化水平，收发信件、报纸等及时，具备一定的沟通能力，工作热情，认真踏实，执行力强，完成主管部门交办的其它工作

## 六、需要说明的其他事项

### （一）零星维修材料费用

1. 涉及以下情形的，相关费用包含在物业管理服务采购合同金额之内，由中标人承担：用于安全生产警示标志、标识常用物品，零星维修产生的垃圾清运，水电暖通专业常用胶带、热熔、电笔等工具，日常保洁高空作业车辆，零星施工苫盖用品，成品保护用品等费用。

2. 涉及以下情形的，由采购人承担：零星维修常用的水、暖、电料等耗材。

### （二）低值易耗品费用

涉及以下情形的，相关费用包含在物业管理服务采购合同金额之内，由中标人承担：药品、喷壶、剪刀、电锯、绿化防护服、冬季苫盖、临时剪枝需要的高空作业设备租赁等项采购费用。

### （三）苗木费用

涉及以下情形的，相关费用包含在物业管理服务采购合同金额之内，由中标人承担：物业服务范围内草坪、黄杨绿篱、黄杨球、鲜花绿植花箱以及树木的养护、补种、更换费用，根据实际情况由中标人承担。

### （四）节约型公共机构建设相关要求

中标人需针对本项目情况制定合理的节能减排实施方案、节能降耗工作措施以及绿色物业管理方案。中标人应协助采购人规范逐步配置节能设备设施，采用符合国家标准的灯具、电器等，定期对用能设备进行能耗监测和维护管理。熟悉管理区域能源消耗热点、设备效率等情况。及时发现并修复各类设施、设备的破损、渗漏部位。协助采购人开展节能宣传活动，负责公共区域节能宣传海报、标识的制作张贴。协助采购人做好

节能统计工作。节电管理上：结合采购人单位演出等用能特点，加强照明巡查，优化照明方案，杜绝“白昼灯”、“长明灯”。配合采购人单位排练、演出需求，做好通风工作，按照夏季室内空调温度设置不低于 26 摄氏度、冬季室内不高于 20 摄氏度的标准设定温度。节水管理上：协助采购人采用节水器具，逐步更换改造不符合节能要求的器具。定期检查供水管网，及时修复漏点；绿化景观用水按需浇灌，保洁用水取用尾水和剩水。生活垃圾处理上：严格落实“四分类”法，对服务区域内所有垃圾进行分类处置，及时检修收集容器，协助采购人做好大件垃圾、厨余垃圾的运输、统计和监管工作。

#### **（五）项目交接方案**

为保障本项目平稳过渡，中标人需针对本项目情况作出过渡交接承诺以及制定交接方案，交接工作需严格遵循合规性、全面性、平稳过渡、责任明确，安全保密的原则。实现剧院后勤运维、设备设施、服务标准等核心业务无缝衔接，杜绝服务中断、安全隐患等情况。

#### **（六）政策性采购需求**

为在项目中充分落实《政府采购法》规定的“政府采购应当有助于实现国家的经济和社会发展政策目标”等相关要求，以项目为载体推动北京市环境社会治理(ESG)体系高质量发展，请投标人提供在本项目中落实 ESG 理念的工作措施。

**注：本款涉及的零星维修材料、低值易耗品、苗木、客耗品等费用，不论是由中标人，还是采购人承担，涉及的相关服务由中标人承担，服务费用包含在物业服务项目合同金额之内。**

## 第六章 拟签订的合同文本

北京人民艺术剧院物业服务采购项目（2026-2027 年度）

物业服务合同

采购编号：

委托方（甲方）：

统一社会信用代码：

通讯地址：

联系电话：

邮政编码：

受托方 物业服务企业(乙方)：

统一社会信用代码：

企业资质证书号：

法定代表人：

公司电话：

邮政编码：

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就物业服务有关事宜协商订立本合同。下列文件构成本合同的组成部分，应该认为是一个整体，彼此相互解释，相互补充。组成合同的多个文件的优先支配地位的次序如下：

- a. 本合同书

- b. 中标通知书
- c. 投标文件
- d. 招标文件

## 第一部分 物业项目基本情况

第一条 本物业项目（以下简称“本物业”）基本情况如下

名称：北京人民艺术剧院物业服务采购项目（2026-2027 年度）

坐落位置：北京市东城区王府井大街 22 号

建筑面积：51866.8 平方米【其中：首都剧场 18993.6 平方米、北京国际戏剧中心 23326 平方米，菊隐剧场 1673.6 平方米、史家宿舍 2252.8 平方米、怀柔艺术创作中心（不含租赁库房）5620.8 平方米】

## 第二部分 物业服务范围

第二条 乙方应当提供的物业服务范围：

### 1. 剧院本部

#### (1) 首都剧场：

##### (1.1) 建筑物：

建筑面积：18993.60m<sup>2</sup>，占地面积 11662m<sup>2</sup>，楼层高度 4 层，西侧局部 3 层，地下 1 层；门窗总数量：326 个，门窗面积 1833m<sup>2</sup>；地面总面积：18000m<sup>2</sup>，其中大理石地面 1600m<sup>2</sup>、地胶板 1800m<sup>2</sup>、石材地板 2600m<sup>2</sup>、木地板 4800 m<sup>2</sup>；外墙总面积 6560 m<sup>2</sup>，其中外墙涂料真石漆 6560m<sup>2</sup>，外墙需清洗面积 6560 m<sup>2</sup>。会议室总数量：3 个；排练厅总数量：2 个；贵宾室总数量：1 个；化妆间数量：11 个；卫生间数量 26 间；各垃圾存放点数量 1 个（干式垃圾房）面积 18 平方米、位置王府井大街 22 号院内东北侧；电梯总共 2 台；空调系统（中央空调系统，多联式空调系统、立式单元式空调、壁挂式单元式空调等），中央空调系统，其中首都剧场风机盘管 122 台，总功率 4.88 千瓦，首都剧场地下室送风机组共 4 组（舞台、观众席、大厅、实验剧场），总功率 170 千瓦；多联式空调，实验剧场 15 台，总功率 17.25 千瓦；立式单元式空调，实验剧场 2 台，总功率 5 千瓦，票房中心 2 台，总功率 6 千瓦，中控柜机 1 台，功率 3 千瓦，书店柜机 1 台，功率 3 千瓦，画廊柜机 1 台，功率 3 千瓦，一层咖啡厅柜机 1 台，功率 3 千瓦，排练厅 4 台，功率 20 卡瓦；壁挂式单元式空调，

共 35 台，总功率约 40 千瓦，包括实验剧场 3 台，传达室 5 台，票务中心 4 台，中控室 2 台，办公室 5 台等；采暖系统（散热片），热力站 1 座，采暖设备数量 17 台、总功率 215.6 千瓦，其中换热器 7 台（4 台板式换热器、3 台波纹管换热器），供热循环泵 6 台（采暖机组两台共 60kW，空调机组两台共 150 kW，生活水机组两台共 1.1 kW），补水泵 4 台（采暖机组两台共 1.5 kW，空调机组两台共 3.0 kW）；给排水系统（潜水泵、集水井），给排水设备的数量 2 台（潜水泵）、总功率约 10 千瓦；照明系统，照明设备的数量 3141 台；供配电系统，低压柜数量 81 个；室内绿植不低于 450 盆，节假日及重大活动装饰不低于 600 盆；票务中心建筑面积为 100 m<sup>2</sup>。传达室建筑面积为 116 m<sup>2</sup>，均为一层箱式轻钢结构建筑。

### **(1.2) 室外：**

绿篱围栏 282m，面积 564m<sup>2</sup>（北侧及南侧）；实体墙 156m（南侧）面积 343.6m<sup>2</sup>；路灯 58 个、地灯 16 个，草坪灯 4 个，室外配电箱数量 5 个，海报墙窗口 2 个，花坛 1 个。雨水井 59 座（含井及雨篦子），污水井 29 座（含化粪池 4 个），消防井 14 座，燃气井 1 座，热力井 6 座，给水井 16 座，电力井 17 座（含强弱电）。

## **(2) 北京国际戏剧中心**

### **(2.1) 建筑物：**

建筑面积 23026m<sup>2</sup>（其中：人防面积 2500 平米、车库及坡道面积 7300 平米），楼层高度地上 3 层，地下 4 层；门窗总数量：194 扇，门窗总面积：632 m<sup>2</sup>；地面总面积：19791m<sup>2</sup>，需保洁面积：18819 m<sup>2</sup>（含舞台），其中环氧地坪 7100m<sup>2</sup>、瓷砖 3973 m<sup>2</sup>、石材 1133m<sup>2</sup>、混凝土地面 3259 m<sup>2</sup>、地胶板 868m<sup>2</sup>、地板 1986m<sup>2</sup>，钢格栅地面 499m<sup>2</sup>；内墙饰面总面积：33342 m<sup>2</sup>，需保洁面积：29680m<sup>2</sup>，其中内墙饰面乳胶漆 26456 m<sup>2</sup>、木饰面 934 m<sup>2</sup>、釉面瓷砖 1495m<sup>2</sup>、玻璃砖装饰墙 803 m<sup>2</sup>；顶面总面积 19791m<sup>2</sup>，其中顶面喷漆 14855m<sup>2</sup>、铝扣板 618m<sup>2</sup>、石膏板 3174m<sup>2</sup>、木饰面 1073 m<sup>2</sup>；外墙总面积 8190 m<sup>2</sup>，其中外墙干挂石材 7500 m<sup>2</sup>、玻璃幕墙 690 m<sup>2</sup>；外墙需清洗面积 8190 m<sup>2</sup>。会议室总数量：1 个，会议室总面积：118m<sup>2</sup>；贵宾室总数量：1 个，贵宾室总面积：61.5m<sup>2</sup>；排练厅总数量：2 个，总面积：266m<sup>2</sup>；化妆间数量：13 个，总面积：380m<sup>2</sup>；卫生间数量 7 个（含男女、残卫）、卫生间总面积 280 m<sup>2</sup>；地下车位数量 124 个（其中快充充电桩车位 10 个，慢充充电桩车位 30 个）；地上电动自行车充电桩总共：40 个，地上电动自行车充电桩总面积：200m<sup>2</sup>。车行口：车行口数量 2 个；电梯系统总共 7 台，电梯数量 5 台(ELENESSA 品牌)，扶梯数量 2 台(KS-SBF

II 品牌); 空调系统 (中央空调形式, 多联式空调系统等), 中央空调系统, 曹禺剧场风机盘管 121 台, 总功率 7.2 千瓦, 地下室通风机组 15 台, 总功率 122 千瓦, 循环冷却泵 4 台, 总功率 148 千瓦, 循环冷冻泵 4 台, 总功率 120 千瓦, 横流冷却水塔 3 台, 总功率 81 千瓦, 水塔补水泵 2 台, 总功率 32 千瓦, 冷冻补水泵 2 台, 总功率 30 千瓦; 多联式空调, 曹禺剧场多联机 62 台, 总功率 93 千瓦; 给排水系统 (潜水泵、污水处理设备等), 给排水设备数量 51 台 (潜污泵、潜水泵)、总功 253.1 千瓦; 照明系统, 照明设备的数量 2525 台; 供配电系统, 变压器: 2 台, 变压器功率 1600KVA, 变压器 2 台, 变压器功率 800KVA, 高压柜 16 个, 低压柜数量 269 个, 直流屏 3 台; 室内绿植不低于 40 盆, 节假日及重大活动装饰不低于 600 盆。

### (3) 北京国际戏剧中心-四合院

#### (3.1) 建筑物:

建筑面积: 300m<sup>2</sup>, 室内地面 271.8m<sup>2</sup>, 室内内墙面积: 407m<sup>2</sup>, 房间总数量 4 个, 门窗 20 个, 门窗面积 140m<sup>2</sup>, 外墙外围面积 369.6m<sup>2</sup>, 卫生间数量 1 个; 空调系统 (多联式空调系统、壁挂式单元空调), 多联式空调系统, 其中多联机 8 台, 总功率 9.2 千瓦, 室外机 2 台, 总功率 46 千瓦; 壁挂式单元式空调的数量 1 台、总功率 1.1 千瓦; 给排水系统 (潜水泵、集水井等), 给排水设备数量 2 台 (潜水泵)、总功率 15 千瓦; 照明系统, 照明设备的数量 108 台; 室内绿植不低于 60 盆。

(3.2) 室外: 庭院 113m<sup>2</sup>, 地灯 48 个, 室外配电箱数量 1 个。雨水井 1 个

## 2. 菊隐剧场

### (1.1) 建筑物:

建筑面积: 1673.6m<sup>2</sup>, 楼层高度地上 2 层; 门窗总数量: 19 个, 门窗总面积: 100.8 m<sup>2</sup>; 地面总面积: 1456m<sup>2</sup>, 其中瓷砖 274 m<sup>2</sup>、石材 445m<sup>2</sup>、地胶板 245m<sup>2</sup>、木地板 124 m<sup>2</sup>、水泥地面 368 m<sup>2</sup>; 内墙饰面总面积: 1835.6 m<sup>2</sup>, 其中内墙饰面乳胶漆 742 m<sup>2</sup>、瓷砖 552m<sup>2</sup>, 墙纸 355.6 m<sup>2</sup>、木饰面 37 m<sup>2</sup>、石材 10m<sup>2</sup>、装饰板 139 m<sup>2</sup>; 顶面总面积 1456 m<sup>2</sup>, 其中顶面乳胶漆 220 m<sup>2</sup>、石膏板 1164m<sup>2</sup>, 铝扣板 72m<sup>2</sup>; 会议室总数量: 2 个, 会议室总面积: 78.6m<sup>2</sup>; 多功能厅总数量: 1 个, 排练厅总面积: 196m<sup>2</sup>; 化妆间总面积: 50m<sup>2</sup>; 卫生间数量 8 个; 垃圾桶存放处 1 处, 位置 菊隐剧场逃生通道西侧; 电梯系统总共 1 台; 空调系统 (多联式空调系统、壁挂式单元空调), 多联式空调系统, 室外格力空调主机 6 台, 总功率 59 千瓦, 室内多联机 59 台, 总功率 76.7 千瓦; 壁挂式单元空调, 分体空调 8 台, 总功率 9.6 千瓦; 壁挂式单元式空调的数量 1 台、总功率 2.2 千瓦; 通风系统, 大金送风机组 2 台, 总功率 42 千瓦; 采暖系统 (散热片), 采暖设备的数量 6 台、总功率 8.1

千瓦、其中供热循环泵 2 台(2.2 千瓦/台)，供生活热水循环泵 4 台（其中 2 台 1.1 千瓦，2 台 0.75 千瓦）；锅炉系统，锅炉设备的数量 4 台（Ferroli 品牌）、总功率 2.68 千瓦；照明系统，照明设备的数量 574 台；供配电系统，高压柜 4 个、高压配电室 1 座，变压器 1 台，变压器功率 400 KVA，低压柜数量 1 个。日常绿植不低于 50 盆，节假日及重大活动装饰不低于 150 盆。

#### **(1.2) 室外：**

路灯 13 个、室外配电箱数量 5 个，菊隐剧场牌匾 1 个，雨水井 1 座，污水井 2 座，燃气房 1 间，给水井 1 座。

### **3. 史家宿舍**

北京人民艺术剧院史家宿舍位于东城区史家胡同 20 号院，其中 1 号楼房(大部分为自管房、筒子楼)建筑面积 2252.8 平米，楼层高度 4 层；2 号楼房建筑面积 1327.5 平米，楼层高度 5 层；3 号楼房建筑面积 1068.5 平米，楼层高度 5 层，平房 6 个院(为自管房)。楼道照明灯 18 个（1、2、3 号楼），路灯 6 个，室外配电箱数量 4 个，宣传栏 1 个，自行车车棚 3 个（2 号楼东侧，3 号楼东侧及西侧），电动自行车充电桩：10 路（2 处，1 号楼东侧及 3 号楼东侧），卫生间数量 8 个、卫生间总面积约 32 m<sup>2</sup>；传达室 1 个，传达室面积：15.84m<sup>2</sup>；空调数量：1 个，功率 2.2 千瓦；采暖系统（散热片）（公房：传达室、锅炉房、公共卫生间、保洁宿舍），采暖系统的构成，采暖设备的数量 3 台、总功率 22.5 千瓦，供热循环泵 3 台（功率 7.5kw）；锅炉系统，燃气锅炉数量 2 台(威玛 1.4MW 品牌/型号，威玛 1.05MW 品牌/型号)，总功率 2.45 兆瓦；照明系统，照明设备的数量 60 台；供配电系统, 低压柜数量 24 个。垃圾桶存放处 3 处，位置分别为 1 号楼的东侧，3 号楼的南侧，4 号院 5 号院之间；化粪池 7 座，雨水井 35 座，污水井 19 座，燃气间 1 间，给水井 17 座。

### **4. 怀柔艺术创作中心及附属租赁库房**

北京人民艺术剧院怀柔艺术创作中心位于怀柔区杨宋镇凤翔一园 15 号及附属租赁库房，租赁库房位于北京市怀柔区雁栖大街 11 号。

#### **(1.1) 建筑物：**

建筑面积 5620.80 平米(含制作车间 1 间、2 层办公楼 1 座，平房宿舍 6 间，平房食堂 1 间，平房办公室 2 间，单独库房 2 间)，占地面积 16932.04 平米，临建库房 2000 平米，楼层高度 2 层，建筑物周围的合理范围内的卫生；卫生间数量 6 个；各垃圾存放点数量 1 个（干式垃圾房），面积约 10 平方米、位置怀柔艺术创作中心南侧紧邻食堂；空调系统（中央空调、立式单元式空调、壁挂式单元式空调），中央空调总功率 26.4 千瓦，其中风机盘管 20 台，总功率约 8 千瓦；立式单元式空调的数量 5 台，总功率 47.63 千瓦，包括厂区办公室 2 台、美工办公室 2 台、食堂 1 台；壁挂式单元式空调的数量 12 台、总功率 20.1 千瓦，包括员工宿舍 10 台、厂区办公室 2 台；采暖系统

(散热片)采暖系统的构成,采暖设备的数量 1 台、总功率 2 千瓦、供热循环泵 1 台;照明系统,照明设备的数量 468 台;供配电系统,高压配电室 1 座, 高压柜 1 个、变压器 1 台, 变压器功率 630KVA, , 低压柜数量 60 个。

**(1.2) 室外:**

绿化占地 1000 平米, 室外配电箱数量 1 个, 节假日及重大活动装饰不低于 600 盆, 只有雨水井 15 个, 污水井 24 个、给水井 12 个, 化粪池 2 个。

**(1.3) 租赁库房:**

采购人在怀柔艺术创作中心附近租赁库房, 位于北京市怀柔区雁栖大街 11 号, 用于舞美道具布景存放, 库房面积 4165.31m<sup>2</sup>。

### 第三部分 物业服务内容及服务标准

第三条 乙方按照双方约定的物业服务内容及服务标准参照【北京人民艺术剧院物业服务采购项目(2026-2027 年度)】提供服务。

### 第四部分 物业服务期限

第四条 物业服务期限:

自 2026 年 4 月 1 日至 2028 年 3 月 31 日止 (两年)。

### 第五部分 物业服务相关费用

第五条 本物业区域物业服务费用为[包干制]。

第六条 物业服务费用构成包括物业服务人工成本、约定服务成本、法定税费和物业管理企业利润。  
**全年物业费: (人民币)\_\_\_\_\_ , (RMB \_\_\_元), 含增值税。**本合同项下物业服务期限 (即 2026 年 4 月 1 日至 2028 年 3 月 31 日止)的服务费总金额为(人民币) \_\_\_\_\_ , (RMB 元)。

第七条 甲方应当在合同有效期内按本合同约定方式支付物业服务费。

1、 物业服务费支付。甲方于物业服务期限开始后, 分 4 次按季度支付年度物业服务费。季度物业服务费具体金额根据甲方对乙方的考核及验收情况确定。具体标准如下:

季度考核得分	当季物业费用支付标准
考核分≥80	全额支付, 即支付年度物业服务费的 25%, 即人民币【】元。
70≤考核分<80	扣除当季度物业服务费的 2%, 即支付年度物业服务费的 24.5%, 即人民币【】元。
考核分<70	扣除当季度物业服务费的 5%, 即支付年度物业服务费的 23.75%, 即人

人民币【】元。

甲、乙双方共同确认的考核验收评分标准为：

类别	分值	检查项目	检查内容	考核标准	分值
人员保障	10	人员配置	按岗位、职责、工种配备符合要求的管理和专业技术人员，对照投标文件人员配备标准检查。	<input type="checkbox"/> 配置充分，得 10 分 <input type="checkbox"/> 配置少于 5%，得 8 分 <input type="checkbox"/> 配置少于 10%，得 5 分 <input type="checkbox"/> 配置少于 20%不得分	
	5	员工行为规范	#着装规范、佩戴工牌证件 #无酒后上岗、禁止吸烟 #文明服务，无与演职人员和观众发生口角。	<input type="checkbox"/> 合规，得 5 分 <input type="checkbox"/> 3 次以下不合规，得 3 分 <input type="checkbox"/> 3 次以上不合规的，不得分	
管理制度	10	各类设施设备管理制度和操作规程	1.齐全并上墙 2.行之有效并结合实际每半年修订一次	<input type="checkbox"/> 1.齐全，得 10 分 <input type="checkbox"/> 2.缺项（不完善）的，2 项以内，可得 5 分 <input type="checkbox"/> 3.缺项（不完善）的 3 项以上不得分 <input type="checkbox"/> 有 2、3 的均限下月前完成整改	
档案管理	10	监管第三方维保记录	记录及时、完整、无漏记	<input type="checkbox"/> 1.齐全，得 10 分 <input type="checkbox"/> 2.有缺项（不完善）的得 0-9 分	
	5	巡视检查记录	计划巡检与巡检记录对应	<input type="checkbox"/> 完整，得 5 分 <input type="checkbox"/> 缺失或虚假记录，不得分	
	5	培训与考核记录	新入职员工培训与考核记录。	<input type="checkbox"/> 1.齐全，得 5 分 <input type="checkbox"/> 2.有缺项（不完善）的，不得分，限下月前完成整改	
应急	5	各类应急预案	◆应急预案齐全； ◆应急处理流程及紧急联络表上墙。 ◆行之有效并每次演练后及时总结修订	<input type="checkbox"/> 1.齐全，得 5 分 <input type="checkbox"/> 1.齐全，但内容不结合实际，得 3 分 <input type="checkbox"/> 2.有缺项，不得分，限下月前完成整改	

机制	10	各类应急演练计划和定期演练及记录总结	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆有计划并报采购人备案</li> <li>◆按计划时间完成演练和记录总结, 并报采购人备案</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 1.有演练计划及记录, 得 10 分</li> <li>□ 2.未按计划时间进行演练, 当月不得分, 限下月前完成整改</li> </ul>	
节能、维修	5	各类设备间、库房及值班室秩序	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆环境整洁, 无杂物、无易燃易爆危险品</li> <li>◆严禁吸烟</li> <li>◆设备运转正常</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 1.正常, 得 5 分</li> <li>□ 2.有 2 处以内的, 可得 2 分</li> <li>□ 3.有 4 处以上的, 不得分</li> <li>□ 有 2、3 的均限下月前完成整改</li> </ul>	
	5	节能措施	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆节能措施的应知</li> <li>◆各工作场所应人走断电关水并检查</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 1.正常, 得 5 分</li> <li>□ 2.有 3 处以内的, 可得 3 分</li> <li>□ 3.有 4-6 处的, 不得分</li> <li>□ 有 2、3 的均限下月前完成整改</li> </ul>	
	15	基础设施安全	针对各类建筑物基础设施, 行政保卫处每月不定期进行检查, 并下达《物业整改单》。季度底对整改单进行回头看。	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 1.全部整改完成, 得 15 分</li> <li>□ 2.部分整改完成, 根据情况可得 8-14 分</li> <li>□ 3.一半以上未整改完成, 不得分, 并限下月前完成整改。</li> </ul>	
服务质量	5	维修及时	及时到场、操作规范、完成良好	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 1.正常, 无投诉, 得 5 分</li> <li>□ 2.被投诉经核实的, 一次扣 1 分</li> </ul>	
	10	季度满意度调查	每季度结束前组织各场所满意度调查	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 1.平均 90 分以上, 得 10 分</li> <li>□ 2.平均分每降 10 分, 扣 2 分</li> <li>□ 有投诉的均限下月前完成整改</li> </ul>	

每季度进行满意度评测, 建立通报和约谈机制:

满意度评测得分

对应措施

70 ≤ 得分 < 80

约谈项目经理

得分<70

约谈公司负责人

2、在前款基础上，如乙方出现以下情形之一，甲方可扣除乙方当季度物业服务费的5%，并追究乙方责任：

①发生火灾等事故，经有关政府部门认定乙方人员负重大责任的情形；

②组织高空作业或其它施工操作，出现重大人员伤亡事故，并造成群访、舆情事件等不良社会影响的情形；

③因工作人员操作失误或管理疏漏，造成水电、消防系统等重大设备严重故障，造成重大财产损失，致使演出和日常办公受到严重影响的情形；

④工作人员泄密并造成严重后果，工作期间出现涉及刑事犯罪等情形；

⑤其它被相关部门认定的严重责任事故或违法违规造成的严重后果。

3、乙方应按照甲方规定，于甲方每次付款前按甲方考核验收后确定的应付季度物业服务费金额向甲方出具合法有效的等额增值税发票。

甲方开票信息如下：

名称：

税号：

单位地址：

电话号码：

开户银行：

银行账户：

4、甲方收到乙方开具的发票后，在每三个自然月结束后的【10】个工作日内向乙方付款。

乙方收入款项账号信息如下：

账号：

开户行：

账户名称：

## 第六部分 双方权利与义务

### 第八条 甲方的权利义务

- 1、有权审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施。
- 2、对本物业区域内的物业服务事项有知情权。
- 3、对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。
- 4、为乙方提供符合办公要求的物业服务用房。

- 5、负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，不因此影响乙方工作。
- 6、配合乙方做好物业区域内的物业服务工作。
- 7、有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。
- 8、有权向市采购中心投诉物业服务质量问题。
- 9、乙方应每月向甲方上报服务人员信息及变动情况表。

#### 第九条 乙方的权利义务

- 1、根据有关法律、法规及本合同的约定，按照物业服务标准和内容提供物业服务，收取物业服务费、特约服务费等相关费用。
- 2、可以选聘专业性服务企业承担物业区域内的专项服务项目，但不得将本物业区域内的全部物业服务委托给第三方；乙方应当将委托事项及受托企业的信息在物业区域内公示；乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同的约定；乙方应在与受托企业签订合同前交甲方审核确认，经甲方确认后，乙方方可与受托企业签署合同；乙方应当对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为承担责任。
- 3、妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，并为甲方的资料信息保密。
- 4、及时向甲方和物业使用人通报本物业区域内有关物业服务的重大事项（包括停水、停电、停止公共设施使用等），乙方并应采取合理措施尽可能降低此类事项给甲方和物业使用人的正常工作、生活带来的不利影响；提供周、月计划表，接受甲方和物业使用人的监督。
- 5、对甲方和物业使用人违反本合同和有关法律法规规定的行为，采取告知、劝说和建议等方式督促甲方和物业使用人改正。
- 6、不得擅自占用本物业区域内的共用部位、共用设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘本物业区域内的道路、场地，确需临时占用、挖掘本物业区域内道路、场地的，应当获得甲方的同意，并按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在物业区域内公示，施工过程中尽可能减少对业主的影响，并及时恢复原状。
- 7、本物业区域内需另行配备相关设施设备的，应当与甲方协商解决。
- 8、有权组织物业服务满意度调查。
- 9、乙方应接受甲方对其工作的建议、监督、检查，如甲方提出具体意见的，乙方应按照甲方的意见进行调整、改正，并直至符合甲方的要求；乙方对本合同项下物业服务工作有向甲方提出建议的权利，但以甲方的最终意见为准。
- 10、乙方需针对本项目情况制定合理的节能减排实施方案、节能降耗工作措施以及绿色物业管理方案。乙方应协助甲方规范逐步配置节能设备设施，采用符合国家标准的灯具、电器等，定期对用能

设备进行能耗监测和维护管理。熟悉管理区域能源消耗热点、设备效率等情况。及时发现并修复各类设施、设备的破损、渗漏部位。协助采购人开展节能宣传活动，负责公共区域节能宣传海报、标识的制作张贴。协助甲方做好节能统计工作。节电管理上：结合甲方单位演出等用能特点，加强照明巡查，优化照明方案，杜绝“白昼灯”、“长明灯”。配合甲方单位排练、演出需求，做好通风工作，按照夏季室内空调温度设置不低于 26 摄氏度、冬季室内不高于 20 摄氏度的标准设定温度。节水管理上：协助甲方采用节水器具，逐步更换改造不符合节能要求的器具。定期检查供水管网，及时修复漏点；绿化景观用水按需浇灌，保洁用水取用尾水和剩水。生活垃圾处理上：严格落实“四分类”法，对服务区域内所有垃圾进行分类处置，及时检修收集容器，协助甲方做好大件垃圾、厨余垃圾的运输、统计和监管工作。

11、有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

## 第七部分 合同终止

第十条 本合同终止后，新的物业服务企业接管本物业前，乙方应甲方的要求继续提供物业服务，包括物业费在内的双方的权利义务继续按本合同执行。额外服务时间不满一季度的，按照继续提供服务时间占全年服务天数的比例支付物业费。

第十一条 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好债权债务处理事宜，包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议的执行等；甲乙双方应当相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。

第十二条 合同执行期间如遇不可抗力，致使合同目的无法实现，本合同经甲乙双方确认后解除，有关善后事宜，甲乙双方协商解决。

第十三条 当乙方违反本合同约定，甲方可以对乙方的违约行为进行追责，由乙方采取必要的补救措施，并可向乙方发出书面违约通知书，提出终止部分或全部合同。

## 第八部分 违约责任

第十四条 乙方在服务期限内如存在下列行为，应当承担相应违约责任并赔偿甲方遭受的全部损失（包括但不限于直接经济损失、间接经济损失、调查取证费用、公证费、律师费、诉讼费、保全费等）。如因乙方原因对甲方造成负面舆论影响，乙方还应按照甲方的要求发布澄清声明，以及时消除影响：

1、乙方在服务期限内擅自解除本合同或停止本合同项下全部或部分工作的，应当按照本协议项下物业服务年度费用【30%】的标准，即【】元，向甲方支付违约金，甲方有权单方解除合同、不再支付剩余服务费；

2、乙方在本合同终止后拒不撤出本物业区域的，应当按照本协议项下物业服务年度费用【30%】的

标准，即【】元，向甲方支付违约金，且每延迟一日，乙方即应向甲方赔偿占用物业区域的损失【7500】元/日，甲方不支付超期服务费用；

3、除不可预见的情况外，乙方任何情况下均不得擅自停水、停电、停气、停暖、断网、切断通讯，否则乙方应当承担向甲方支付本协议项下物业服务年度费用的【30%】（即【】元）的违约金的违约责任，甲方同时有权单方解除合同、不再支付剩余服务费。如因乙方过失导致上述情况发生，则乙方应在接到甲方通知后立即无条件予以恢复，否则按前述约定承担违约责任。

第十五条 除本合同第七部分规定的合同终止情形以及本合同约定甲方有权单方解除合同的情形或法律规定的情形外，甲乙双方均不得提前解除本合同，否则解约方应当承担相应的违约责任；造成损失的，解约方应当承担相应的赔偿责任。

第十六条 除本合同另有约定外，甲乙双方可以结合本物业的具体情况和客户需求以附件的形式对违约责任进行详细约定。违约行为给他方造成损失的，均应当承担相应的赔偿责任。

第十七条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力影响，部分或全部免除责任。

第十八条 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，当事人应当按照有关规定处理。

第十九条 乙方有确切证据证明属于以下情况的，可不承担违约责任：

- 1、由于甲方或物业使用人的自身责任导致乙方的服务无法达到合同要求的。
- 2、因维修保养本物业区域内的物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。
- 3、非因乙方或其雇员、代理方、受托方等原因出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第二十条 甲方未按本合同约定向乙方付款的，以应付未付金额为基数，按贷款市场报价利率（LPR）向乙方支付逾期违约金。如因乙方原因（包括但不限于未按时提供发票等）造成甲方支付时间顺延的，不视为违约甲方违约。

## 第九部分 争议解决

第二十一条 合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商或者向物业所在地（即北京市东城区）物业纠纷人民调解委员会申请调解的方式解决；不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

## 第十部分 附则

第二十二条 对需进入物业区域内的执法活动和救援等公共事务，甲、乙双方均应当配合，不得阻挠。

第二十三条 对合同的任何修改，补充须经双方书面确认，与本合同具有同等的法律效力。修改、补充的内容与本合同相抵触时以补充协议内容为准。

第二十四条 本合同正本及服务明细壹式陆份，甲、乙双方各执叁份，具有同等法律效力。

第二十五条 本合同经甲乙双方签字签章后生效。

〈以下为签章部分，无正文〉

甲方：

乙方：

法定代表人：

法定代表人：

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：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。

## 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；投标人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中标人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，如投标人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，且要求投标人以联合体形式参加采购活动，如投标人为联合体的，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。投标人应当在声明函“标的名称”部分标明联合体中中小企业承担的具体内容或者中小企业的具体分包内容。

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

（6）温馨提示：为方便广大中小企业识别企业规模类型，工业和信息化部组织开发了

中小企业规模类型自测小程序，在国务院客户端和工业和信息化部网站上均有链接，投标人填写所属的行业和指标数据可自动生成企业规模类型测试结果。本项目中小企业划分标准所属行业详见第二章《投标人须知资料表》，如在该程序中未找到本项目文件规定的中小企业划分标准所属行业，则按照《关于印发中小企业划型标准规定的通知（工信部联企业〔2011〕300号）》及《金融业企业划型标准规定》（〔2015〕309号）等国务院批准的中小企业划分标准执行。

## 中小企业声明函（货物）格式

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，提供的货物全部由符合政策要求的中小企业制造。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；制造商为（企业名称），从业人员\_\_\_\_\_人，营业收入为\_\_\_\_\_万元，资产总额为\_\_\_\_\_万元<sup>1</sup>，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；制造商为（企业名称），从业人员\_\_\_\_\_人，营业收入为\_\_\_\_\_万元，资产总额为\_\_\_\_\_万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

……

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

---

<sup>1</sup>从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

## 中小企业声明函（工程、服务）格式

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

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员\_\_\_\_\_人，营业收入为\_\_\_\_\_万元，资产总额为\_\_\_\_\_万元<sup>1</sup>，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员\_\_\_\_\_人，营业收入为\_\_\_\_\_万元，资产总额为\_\_\_\_\_万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

---

<sup>1</sup>从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

## 残疾人福利性单位声明函格式

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位（**请选择**）：

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		<input type="checkbox"/> 中型企业 <input type="checkbox"/> 小微企业 <input type="checkbox"/> 其他				
2		<input type="checkbox"/> 中型企业 <input type="checkbox"/> 小微企业 <input type="checkbox"/> 其他				
...						
合计：						

投标人名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

注：

如本招标文件《投标人须知资料表》载明本项目分包承担主体应具备的相应资质条件，则投标人须在本表中列明分包承担主体的资质等级，并后附资质证书电子件，否则**投标无效**。

## 分包意向协议

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》，各单位签订一份，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投标人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）接受投标人以联合体形式参加采购活动，且投标人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.若投标人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.投标人为自然人的情形，可不提供本《授权委托书》。
- 4.投标人应随本《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版：

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												
...												
<b>总价（元）</b>												

**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
<p><b>对本项目合同条款的偏离情况</b>（应进行选择，未选择<b>投标无效</b>）：  <input type="checkbox"/> <b>无偏离</b>（如无偏离，仅选择无偏离即可；无偏离即为对合同条款中的所有要求，均视作投标人已对之理解和响应。）  <input type="checkbox"/> <b>有偏离</b>（如有偏离，则应在本表中对负偏离项逐一一列明，否则<b>投标无效</b>；对合同条款中的所有要求，除本表列明的偏离外，均视作投标人已对之理解和响应。）</p>					

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，均视作投标人已对之理解和响应。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。投标人应当在声明函“标的名称”部分标明联合体中中小企业承担的具体内容或者中小企业的具体分包内容。
- 3) 对于多标的采购项目，投标人应充分、准确地了解所提供货物的制造企业、提供服务的承接企业信息。对相关情况了解不清楚的，不建议填报本声明函。
- 4) 温馨提示：为方便广大中小企业识别企业规模类型，工业和信息化部组织开发了中小企业规模类型自测小程序，在国务院客户端和工业和信息化部网站上均有链接，投标人填写所属的行业和指标数据可自动生成企业规模类型测试结果。本项目中小企业划分标准所属行业详见第二章《投标人须知资料表》，如在该程序中未找到本项目文件规定的中小企业划分标准所属行业，则按照《关于印发中小企业划型标准规定的通知（工信部联企业〔2011〕300号）》及本项目文件规定的中小企业划分标准所属行业执行。

## 中小企业声明函（货物）格式

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，提供的货物全部由符合政策要求的中小企业制造。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；制造商为（企业名称），从业人员\_\_\_\_\_人，营业收入为\_\_\_\_\_万元，资产总额为\_\_\_\_\_万元<sup>1</sup>，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；制造商为（企业名称），从业人员\_\_\_\_\_人，营业收入为\_\_\_\_\_万元，资产总额为\_\_\_\_\_万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

……

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

---

<sup>1</sup>从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

## 中小企业声明函（工程、服务）格式

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

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员\_\_\_\_\_人，营业收入为\_\_\_\_\_万元，资产总额为\_\_\_\_\_万元<sup>1</sup>，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员\_\_\_\_\_人，营业收入为\_\_\_\_\_万元，资产总额为\_\_\_\_\_万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

……

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

---

<sup>1</sup>从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

## 残疾人福利性单位声明函格式

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位（**请选择**）：

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		<input type="checkbox"/> 中型企业 <input type="checkbox"/> 小微企业 <input type="checkbox"/> 其他				
2		<input type="checkbox"/> 中型企业 <input type="checkbox"/> 小微企业 <input type="checkbox"/> 其他				
...						
合计：						

注：

1. 如本项目（包）允许分包，且投标人拟进行分包时，必须提供；如未提供，或提供了但未填写分包承担主体名称、拟分包合同内容、拟分包合同金额，**投标无效**。
2. 如本招标文件《投标人须知资料表》载明本项目分包承担主体应具备的相应资质条件，则投标人须在本表中列明分包承担主体的资质等级，并后附资质证书电子件，否则**投标无效**。
3. 投标人“为落实政府采购政策”而向中小企业分包时请仔细阅读资格证明文件格式 2-1 中说明，并建议按要求在资格证明文件中提供相关全部文件；投标人非“为落实政府采购政策”而向中小企业分包时，建议在本册提供。

投标人名称（盖章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 分包意向协议

甲方（投标人）：\_\_\_\_\_

乙方（拟分包单位）：\_\_\_\_\_

甲方承诺，一旦在\_\_\_\_\_（采购项目名称）（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》，各单位签订一份，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。