

# 北京市政府采购项目 公开招标文件

项目名称：北京市大兴区人民法院 2025 年物业管理  
服务采购项目

采购编号：BGPC-G25061.B

采购人：北京市大兴区人民法院

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

目 录 .....	1
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 .....	41
第六章 拟签订的合同文本 .....	73
第七章 投标文件格式 .....	93

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-G25061.B
- 2.项目名称：北京市大兴区人民法院 2025 年物业管理服务采购项目
- 3.项目预算金额：398 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	北京市大兴区人民法院 2025 年物业管理服务采购 项目	398	1	详见第五章采购需求

- 5.合同履行期限：一年。
- 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要求的小微企业制造、服务全部由符合要求的小微企业承接（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：2025年4月15日至2025年4月22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7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：北京市大兴区人民法院

地址：北京市大兴区金星西路 8 号

询问和质疑联系人：张辛

联系方式：010-57362671

**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：宋老师

联系方式：010-83916682

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__包不适用。 <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 checked="" type="checkbox"/> 不组织 <input type="checkbox"/> 组织，考察时间：__年__月__日__点__分 考察地点：_____。						
	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="width: 10%;">包号</th> <th style="width: 40%;">标的名称</th> <th style="width: 50%;">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;">北京市大兴区人民法院 2025 年物业管理服务采 购项目</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</td> </tr> </tbody> </table>	包号	标的名称	中小企业划分标准所属行业	1	北京市大兴区人民法院 2025 年物业管理服务采 购项目	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
包号	标的名称	中小企业划分标准所属行业						
1	北京市大兴区人民法院 2025 年物业管理服务采 购项目	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						

条款号	条目	内容						
		<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td>入 500 万元及以上的为小型企业；从业人员 100 人以下或营业收入 500 万元以下的为微型企业。</td> </tr> </table>			入 500 万元及以上的为小型企业；从业人员 100 人以下或营业收入 500 万元以下的为微型企业。			
		入 500 万元及以上的为小型企业；从业人员 100 人以下或营业收入 500 万元以下的为微型企业。						
11.2	投标报价	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 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"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td></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			
包号	可分包部分标的名称	中小企业划分标准所属行业						
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”。						

条款号	条目	内容
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

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	<p>满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：            投标报价得分 = (评标基准价 / 投标报价) × 分值。</p> <p>此处投标报价指经过报价修正，及因落实政府采购政策进行价格调整后的报价，详见第四章《评标程序、评标方法和评标标准》2.4及2.5。</p>	10分	客观
商务部分 (10分)	管理体系认证	<p>投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系，均需提供证书扫描件或复印件，每提供1份得1分，不提供不得分，满分3分。</p>	3分	客观
	业绩	<p>2021年1月1日至投标文件递交截止日（以合同签订生效日期为准）正在服务或服务过同类项目业绩，每提供一个业绩得1分，本项最多得4分。（以合同为准，需提供合同复印件，包括合同首页，合同详细标的和双方签章及生效时间页）。一个单位分年度多次签订的合同，计入一个业绩；同一个项目，分两期或以上完成的，计入一个业绩。</p>	4分	客观
	服务评价	<p>每一个与业绩合同对应项目业主好评证明1分，最高3分。（加盖业主单位公章）。</p>	3分	客观
技术部分 (80分)	物业管理总体服务方案	<p>根据本项目物业管理服务特点提出合理的</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 物业管理服务年度管理目标；</li> <li>2. 物业管理服务总体实施方案；</li> <li>3. 物业管理难点分析。</li> </ol> <p>内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为符合；内容属于通</p>	3分	主观

		用类，非专门针对本项目，部分符合实际情况视为部分符合；内容复制粘贴采购需求，非专门针对本项目，不符合实际情况或未提供视为不符合。 以上每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分，此项最高3分。		
	物业管理 重点工作 方案	针对本项目的重点工作方案 1. 接管和进驻方案； 2. 重点区域服务方案； 3. 重点岗位人员保障方案。 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；内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合实际情况视为部分符合；内容复制粘贴采购需求，非专门针对本项目，不符合实际情况或未提供视为不符合。以上每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分，此项最高3分。	3分	主观
	基本要求	1. 设置客户服务中心、24小时服务电话； 2. 水电急修院机关10分钟内能到场处置，其他办公区及派出法庭1.5小时内能到场处置。 以上每一项符合得2分，不符合不得分。最高得4分	4分	客观
	共用部位 及共用设 施设备运 行、维修 养护	1. 每季度检查1次房屋梁、板、柱、吊顶结构构件。 2. 每季度检查1次外墙贴饰面或抹灰、屋檐、阳台、雨罩、空调室外机支撑构件。每月巡查1次共用部位的门、窗、玻璃。每季度检查1次共用部位的室内地面、墙面、天棚、室外屋面、散水。每年上汛前及过冬前和强降雨后检查1次屋面防水和雨落管。 3. 每月巡查1次道路、场地、阶梯及扶手、侧石、管井、沟渠。每季度检查1次雨、污水管井。每月巡查1次大门、围墙、围栏。每月巡查1次休闲椅、凉	8分	客观

		<p>亭、雕塑、景观小品。每年检测 1 次防雷装置。</p> <p>4. 每年检查 1 次空调系统管道、阀门并除锈。每年检验 1 次空调系统压力容器、仪表及冷却塔噪声。每年清洗消毒 2 次(制冷前一次, 供热前一次)新风机、空气处理机滤网、表冷器、箱体、风口、风机盘管滤网。</p> <p>5. 每日巡视 2 次二次供水设施水箱间、水泵房, 检查设备运行状况。每季度切换 1 次二次供水设施备用水泵。每年检查 2 次二次供水设施水泵润滑情况。每年对供水管道、阀门进行 1 次除锈、刷漆, 每年入冬前对暴露管道进行 1 次防冻处理。</p> <p>6. 每年上汛及下雪前对雨、污水井、屋面雨水口等设施进行 1 次检查。汛期对污水泵每日巡视 2 次, 平时每周巡视 1 次, 检查设备运行状态; 每 2 周进行 1 次手动启动测试; 每季度养护 1 次。每半年检查 1 次化粪池, 每季度检查 1 次隔油池。</p> <p>7. 每日巡视 1 次楼内照明, 每日巡视 1 次楼外照明, 每日巡视 1 次应急照明, 每日巡视 2 次低压柜运行状况, 每周巡视 1 次低压配电箱和低压线路, 每 2 周巡视 1 次控制柜运行状况, 每月运行 1 次发电机, 合同到期前一个月检测 1 次内部核算电能表。</p> <p>8. 使用水景期间每日巡查 1 次喷水池、水泵及其附属设施, 每周检查 1 次防漏电设施。</p> <p>以上每一项符合得 1 分, 不符合不得分。此项最高 8 分</p>		
	消防安全防范	<p>1. 每日防火巡查 1 次, 每月防火检查 1 次。</p> <p>2. 每日巡查 1 次火灾报警控制器、联动控制设备运行情况。每月抽查测试 1 次</p>	9 分	客观

		<p>火灾报警探测器、手动报警按钮、警报装置的报警、警报功能。每月检测切换1次主、备电源；每季度备用电源、蓄电池充放电试验1次。</p> <p>3. 每月检查测试1次消防专用电话、重要场所的对讲电话、对讲电话主机、播音设备、扩音器、扬声器的联动、强制切换功能，并测试音量；每年机柜内部除尘1次；每年机柜内的设备内部除尘1次。</p> <p>4. 每月检查测试1次防排烟风机、排烟阀的联动功能；核对风速；每年养护1次防排烟风机、电源控制柜、风口、排烟阀。</p> <p>5. 每月抽查测试1次防火门的启闭功能、防火卷帘的手动和自动控制功能、电动防火阀的联动关闭功能；每年在防火卷帘门的电机转动、齿轮链条传动部位补充1次润滑油，电控箱内部除尘1次；每年维修养护2次防火门附件，在门的转动部位补充1次润滑油。</p> <p>6. 消防泵、喷淋泵每月盘车1次，每半年检查1次润滑情况；每年养护1次室内、外消火栓。</p> <p>7. 每月测试切断正常供电1次，测量1次应急照明、疏散指示标志照度和供电时间。</p> <p>8. 每月检查测试1次消防电梯按钮迫降和联动控制功能，轿箱内消防电话。</p> <p>9. 每周巡查1次灭火器数量、位置情况，每月检查核对1次灭火器选型、压力和有效期，保证处于完好状态。</p> <p>以上每一项符合得1分，不符合不得分。此项最高9分</p>		
	绿化养护	<p>1. 一般植物确保在萌芽前、4月、5月、秋季、入冬前浇水1次。根据植物生长情况施肥，乔木每2年施肥1次至2次；灌木每年施肥1次至2次；地被和草坪</p>	3分	客观

		<p>植物每年施肥 2 次至 3 次。根据病虫害发生规律，植物生长季每周至少检查 2 次病虫害情。</p> <p>2. 乔木每年秋季、春季各修剪 1 次；灌木每年生长季节和冬季修剪 1 次；绿篱和色块每年五一前、国庆节前、冬季修剪 1 次；冷季型草坪应根据长势生长季节每月修剪 1 次至 2 次，全年至少修剪 12 次。</p> <p>3. 每年全面除草 6 次，重点绿地每半月 1 次；出现杂草的绿地面积不超过总绿地面积的 10%。绿化作业产生的垃圾和绿地内的垃圾杂物每周处理 3 次。</p> <p>以上每一项符合得 1 分，不符合不得分。此项最高 3 分</p>		
	<p>环境卫生</p>	<p>1. 每日清扫并清拖 3 次大堂、一层候梯厅地面。每周擦拭 1 次信报箱、文件流转柜、大堂玻璃。每周擦拭 1 次大堂、候梯厅墙面。每日巡视 1 次大堂、一层候梯厅。每月除尘 1 次楼内灯具。每日巡视保洁 1 次楼道、楼梯、窗台、防火门、消火栓、指示牌。</p> <p>2. 每季度清扫 1 次天台、屋面；雨季期间，每 2 个月清扫 1 次天台、屋面。每月巡查 1 次天台、内天井，有杂物及时清扫。外墙及玻璃幕每年清洗 1 次，时间在每年 10 月中下旬进行。</p> <p>3. 每日清扫 1 次、巡视保洁 2 次楼外道路。每月清洁 1 次楼外公共照明及共用设施；每季度清洁 1 次雨蓬、门头。每日巡视保洁 2 次电梯轿箱。使用水景期间每周清洁 3 次水面，每年清洁 2 次水池池底。</p> <p>4. 每日至少清扫并清拖 3 次卫生间地面、便池，每日倾倒二次垃圾桶。每日擦拭 1 次洗手盆、玻璃镜面。每周擦拭 1 次卫生间墙面。</p> <p>以上每一项符合得 1 分，不符合不得分。</p>	<p>4 分</p>	<p>客观</p>

		此项最高 4 分		
	人员、车辆出入管理	1. 院机关其他办公区、派出机构主出入口应当实行 24 小时值班制。 2. 每日进行 1 次文件、报刊发放。 以上每一项符合得 2 分，不符合不得分。此项最高 4 分。	4 分	客观
	会议服务管理	1. 每日检查 1 次照明是否正常，有损坏的及时上报维修。 2. 每日 1 次彻底清扫会议室卫生。 以上每一项符合得 2 分，不符合不得分。此项最高 4 分。	4 分	客观
	保密要求	1. 每年开展 2 次保密培训。 2. 与每位物业人员签订 1 份保密协议。 以上每一项符合得 2 分，不符合不得分。此项最高 4 分。	4 分	客观
	应急预案	物业服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施合理，包括： 1. 火情火警紧急处理应急预案； 2. 紧急疏散应急预案； 3. 停水停电应急预案； 4. 有限空间救援应急预案； 5. 高空作业救援应急预案； 6. 恶劣天气应对应急预案。 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；内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合实际情况视为部分符合；内容复制粘贴采购需求，非专门针对本项目，不符合实际情况或未提供视为不符合。 以上每一项符合得 1 分，部分符合得 0.5 分，不符合不得分，此项最高 6 分。	6 分	主观
	项目经理	出具投标人为项目经理缴纳社保的承诺函（加盖公章）得 1 分，否则不得分。	1 分	客观
		项目经理 35 周岁（含）-40 周岁（含），具有 5 年及以上相关工作经验，具有大专及以上学历。（以上需提供相关证明、	1 分	客观

		工作经历证明及证书复印件) 完全符合得 1 分, 否则不得分。		
项目副经理		出具投标人为项目副经理缴纳社保的承诺函(加盖公章)得 1 分, 否则不得分。	1 分	客观
		项目副经理 35 周岁(含)-40 周岁(含), 具有 3 年及以上相关工作经验, 具有大专及以上学历。(以上需提供相关证明、工作经历证明及证书复印件) 完全符合得 1 分, 否则不得分。	1 分	客观
保洁主管		出具投标人为保洁主管缴纳社保的承诺函(加盖公章)得 1 分, 否则不得分。保洁主管 35 周岁(含)-40 周岁(含), 具有 3 年及以上相关工作经验。具有大专及以上学历。(以上需提供相关证明、工作经历证明及证书复印件) 完全符合得 1 分, 否则不得分。	2 分	客观
工程主管		出具投标人为工程主管缴纳社保的承诺函(加盖公章)得 1 分, 否则不得分。工程主管 35 周岁(含)-40 周岁(含), 具有 3 年及以上相关工作经验, 具有大专及以上学历。(以上需提供相关证明、工作经历证明及证书复印件) 完全符合得 1 分, 否则不得分。	2 分	客观
行政专员		1. 配备行政专员 1 名, 并出具投标人为行政专员缴纳社保的承诺函(加盖公章)得 1 分, 不满足不得分。 2. 行政专员具有 5 年及以上相关工作经验, 具有大专及以上学历(以上需提供工作经历证明及证书复印件)。完全符合得 1 分, 否则不得分。	2 分	客观
会服领班		出具投标人为会服领班缴纳社保的承诺函(加盖公章)得 1 分, 否则不得分。	1 分	客观
		会议领班 30 周岁(含)-40 周岁(含), 具有 5 年及以上相关工作经验, 具有大专及以上学历。(以上需提供相关身份证明、工作经历证明及证书复印件) 完全符合得 1 分, 否则不得分。	1 分	客观

		出具投标人为保安队长缴纳社保的承诺函（加盖公章）得 1 分，否则不得分。	1 分	客观
	保安队长	保安队长 30 周岁（含）-40 周岁（含），具有 3 年及以上相关工作经验，具有高中及以上学历。（以上需提供相关身份证明、工作经历证明及证书复印件）完全符合得 1 分，否则不得分。	1 分	客观
	会议服务员	1. 配备会议服务人员 3 人，符合得 1 分，否则不得分。 2. 年龄 40 周岁（含）以下，具备大专及以上学历，具有 3 年及以上相关工作经验，并出具投标人为会议服务员缴纳社保的承诺函（加盖公章），完全符合得 1 分，不符合不得分。 （提供对应的身份证复印件、相关工作经历及学历证明，否则不得分）	2 分	客观
	保洁员	1. 配备保洁员 27 人，出具投标人为保洁员缴纳社保的承诺函（加盖公章），完全符合得 1 分，否则不得分。 2. 年龄 50 周岁（含）以下（提供对应的身份证复印件）符合得 1 分，否则不得分。	2 分	客观
	绿化工	1. 配备绿化工 2 名，符合得 1 分，否则不得分。 2. 年龄 50 周岁（含）以下，具有 3 年及以上相关工作经验（提供对应的身份证复印件以及相关工作经历证明），并出具投标人为绿化工缴纳社保的承诺函（加盖公章），完全符合得 1 分，不符合不得分。	2 分	客观
	工程人员	1. 配备水电工 6 人，建筑维修工 2 人，符合得 1 分，否则不得分。 2. 年龄 50 周岁（含）以下，具有 3 年及以上相关工作经验，并出具投标人为工程人员缴纳社保的承诺函（加盖公章）。以上完全符合得 1 分，不符合不得分。 （提供对应的身份证复印件、相关工作经历证明，否则不得分）	2 分	客观

	保安	<p>1. 配备保安 20 名，符合得 1 分，否则不得分。</p> <p>2. 年龄 50 周岁（含）以下（提供对应的身份证复印件），身高 168 厘米以上，并出具投标人为保安缴纳社保的承诺函（加盖公章），完全符合得 1 分，不符合不得分。</p> <p>执行局（旧址）配备的两名保安（兼任保洁）按本条标准进行评分。</p>	2 分	客观
	中控员	<p>1. 配备中控员 5 人，中控员具有 3 年及以上相关工作经验（提供相关工作经历证明），年龄 50 周岁（含）以下（提供对应的身份证复印件），均具备建（构）筑物消防员或消防设施操作员证书（提供证书复印件），并出具投标人为消防监控值班员缴纳社保的承诺函（加盖公章），完全符合得 1 分，否则不得分。</p> <p>2. 投标人承诺中控员负责消防中控室 24 小时双岗值班，提供承诺函（加盖公章）得 1 分，不提供不得分。</p>	2 分	客观
	人员稳定性方案	<p>人员稳定性方案包括：</p> <p>1. 人员招收、招聘来源方案；</p> <p>2. 人员稳定性保障措施服务方案。</p> <p>内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为符合；内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合实际情况视为部分符合；内容复制粘贴采购需求，非专门针对本项目，不符合实际情况或未提供视为不符合。以上每一项符合得 1 分，部分符合得 0.5 分，不符合不得分，此项最高 2 分。</p>	2 分	主观
总评分		100 分		

## 第五章 采购需求

### 一、采购标的

#### 1、采购标的

序号	服务名称	数量	单位	备注
1	北京市大兴区人民法院 2025 年物业管理服务采购项目	1	项	具体服务内容详见服务要求

#### 2、项目背景/项目概述：

为了更好的开展北京市大兴区人民法院的物业管理及基础服务工作，现将北京市大兴区人民法院院机关及其他办公区、各派出法庭物业服务进行总体招标，主要服务内容为：

- 1.设备设施日常管理维护，即给排水设备、供电设备、供热系统、空调系统、避雷系统等；
- 2.消防控制室运行及消防安全管理；
- 3.日常保洁管理；
- 4.公共区域绿化的养护和管理；
- 5.公共配套设施的运营管理；
- 6.会议服务；
- 7.食堂服务；
- 8.公共秩序维护；
- 9.物业档案资料收集、管理；
- 10.其他文化生活服务。

本项目总用地面积 48180 平方米。用地构成为：道路用地 8000 平方米，绿化用地 8268.4 平方米。

项目总建筑面积：本项目总建筑面积 53561.82 平方米。其中地下总建筑面积 2500 平方米，地上总建筑面积 51061.82 平方米。

本项目共计建筑物 10 幢；建筑结构为框架及砖混。

本项目的建筑密度为 32%；综合容积率 1.2；绿化率为 30%。

本项目机动车停车位 150 个，其中地上停车位 130 个，地下停车位 20 个；建造了非机动车停车场所 210 平方米。

物业管理企业办公等用房：坐落位置：地下室。

附表：规划基础数据格

名称	指标	备注
建设用地面积	48180m <sup>2</sup>	建筑用地:48180m <sup>2</sup> 其中公建用地:0m <sup>2</sup> 道路用地:8000m <sup>2</sup> 绿化用地:8268.4m <sup>2</sup>
总建筑面积	53561.82m <sup>2</sup>	地上总建筑面积： 51061.82m <sup>2</sup>
		地下总建筑面积:2500m <sup>2</sup>
建筑密度	32%	
综合容积率	1.2	
绿地率	30%	
建筑物	共计 10 幢	院机关:26180m <sup>2</sup> 红星法庭:4752.92m <sup>2</sup> 采育法庭:3259.56 m <sup>2</sup> 庞各庄法庭:4782.24m <sup>2</sup> 榆垓法庭:4313.2 m <sup>2</sup> 安定法庭:1064 m <sup>2</sup> 执行局（旧址）:2211.9 m <sup>2</sup> 诉调对接中心：6998 m <sup>2</sup>

## 设施设备清单

序号	系统名称	设备名称	设备主要参数	安装位置
1	消防系统	1#消火栓泵	功率 30KW、电流 56.9A、接线 $\Delta$ 、转速 2950R/MIN、电压 380V、绝缘等级 B、噪声 95DB、防护等级 IP44	A 座消防泵房
2		1#消火栓泵	功率 30KW、电流 56.9A、接线 $\Delta$ 、转速 2950R/MIN、电压 380V、绝缘等级 B、噪声 95DB、防护等级 IP44	A 座消防泵房
3		室外消防泵	功率 15KW、电流 29.4A、接线 $\Delta$ 、转速 2930R/MIN、电压 380V、绝缘等级 B、噪声 87DB、防护等级 IP44	A 座消防泵房
4		1#消火栓补水泵	功率 2KW、电流 4.7A、接线 Y、转速 2900R/MIN、电压 380V、绝缘等级 B、	A 座水箱间
5		2#消火栓补水泵	功率 2KW、电流 4.7A、接线 Y、转速 2900R/MIN、电压 380V、绝缘等级 B、	A 座水箱间
6		庞各庄 1#喷淋	功率 30KW、电流 54.9A、接线 $\Delta$ 、转速 2950R/MIN、电压	庞各庄消防泵房

		380V、绝缘等级 F、防护等级 IP55	
7	庞各庄 2#喷淋	功率 30KW、电流 54.9A、接线 $\Delta$ 、转速 2950R/MIN、电压 380V、绝缘等级 F、防护等级 IP55	庞各庄消防泵房
8	庞各庄 1#消火栓泵	流量 15L/S、电机功率 18.5KW、额定转速 2900R/MIN、	庞各庄消防泵房
9	庞各庄 2#消火栓泵	流量 15L/S、电机功率 18.5KW、额定转速 2900R/MIN、	庞各庄消防泵房
10	红星 1# 消防泵	流量 40L/S、电机功率 37KW、额定转速 2900R/MIN、	红星消防泵房
11	红星 2# 消防泵	流量 40L/S、电机功率 37KW、额定转速 2900R/MIN、	红星消防泵房
12	红星 1# 喷淋泵	流量 35L/S、电机功率 37KW、额定转速 2900R/MIN、额定压力 0.7MPA、	红星消防泵房
13	红星 2# 喷淋泵	流量 35L/S、电机功率 37KW、额定转速 2900R/MIN、额定压力 0.7MPA、	红星消防泵房
14	红星 1# 稳压泵	流量 1.5L/S、电机功率 4KW、额定转速 2900R/MIN、	红星消防泵房
15	红星 2# 稳压泵	流量 1.5L/S、电机功率 4KW、额定转速 2900R/MIN、	红星消防泵房

16	榆垆 1# 喷淋泵	功率 18.5KW、电流 37A、转速 2900R/MIN、 防护等级 IP55	榆垆消防 泵房
17	榆垆 2# 喷淋泵	功率 18.5KW、电流 37A、转速 2900R/MIN、 防护等级 IP55	榆垆消防 泵房
18	榆垆 1# 消防泵	功率 15KW、电流 37A、 转速 2900R/MIN、防护 等级 IP55	榆垆消防 泵房
19	榆垆 2# 消防泵	功率 15KW、电流 37A、 转速 2900R/MIN、防护 等级 IP55	榆垆消防 泵房
20	榆垆消 防补压 1#泵	功率 7.5KW、电流 37A、转速 2900R/MIN、 防护等级 IP55	榆垆消防 泵房
21	榆垆消 防补压 2#泵	功率 7.5KW、电流 37A、转速 2900R/MIN、 防护等级 IP55	榆垆消防 泵房
22	榆垆喷 淋补压 1#泵	功率 7.5KW、电流 37A、转速 2900R/MIN、 防护等级 IP55	榆垆消防 泵房
23	榆垆喷 淋补压 2#泵	功率 7.5KW、电流 37A、转速 2900R/MIN、 防护等级 IP55	榆垆消防 泵房
24	采育 1# 消防泵	功率 15KW、转速 2900R/MIN、电压 380V、额定压力 0.6MPa、最大工作压力 0.7MPa、额定流量 15L/S、	采育法庭
25	采育 2# 消防泵	功率 15KW、转速 2900R/MIN、电压 380V、额定压力	

		0.6MPa、最大工作压力 0.7MPa、额定流量 15L/S、	
26	采育 1# 消防栓 稳压泵	功率 1.5KW、转速 2840R/MIN、流量 1L/S、压力 0.5MPa	
27	采育 2# 消防栓 稳压泵	功率 1.5KW、转速 2840R/MIN、流量 1L/S、压力 0.5MPa	
28	消防栓 稳压罐	工作压力 0.6MPa、设计 压力 1.0MPa、调节容积 0.77M <sup>3</sup> 、	
29	消防栓 稳压罐	工作压力 0.6MPa、设计 压力 0.66MPa、调节容 积 450L、	A 座水箱 间
30	红星隔 膜式稳 压罐	设计压力 1.6MPa、试验 压力 2.0MPa、调节容积 300L、	红星消防 泵房
31	1#喷淋 泵	功率 15KW、电流 29.4A、接线 Δ、转速 2930R/MIN、电压 380V、绝缘等级 B、噪 声 87DB、防护等级 IP44	A 座消防 泵房
32	2#喷淋 泵	功率 15KW、电流 29.4A、接线 Δ、转速 2930R/MIN、电压 380V、绝缘等级 B、噪 声 87DB、防护等级 IP44	A 座消防 泵房
33	消防水 箱	不锈钢、最大容积 24M <sup>3</sup>	A 座水箱 间

34		送风机	流量 21927M <sup>3</sup> /H、功率 4KW、全压 430Pa、转速 1450	D 栋平台
35		排烟机	流量 11249M <sup>3</sup> /H、功率 4KW、全压 659Pa、转速 2900	D 栋平台
36		排烟机	风机风量 35810M <sup>3</sup> /H、功率 11KW、全压 650Pa、转速 1450、电机型号 YE2-160M-4、	采育法庭
37	生活冷水系统	1#生活水泵	功率 5KW、电压 380V、转速 2900R/MIN、接线 Δ、电流 11A、绝缘等级 B、防护等级 IP44、噪声 83DB、	A 座消防泵房
38		2#生活水泵	功率 5.5KW、电压 380V、转速 2930R/MIN、接线 Δ、电流 10.9A、绝缘等级 F、防护等级 IP55、	A 座消防泵房
39		庞各庄无负压 1#给水泵	功率 1.1KW、电压 380V、转速 2860R/MIN、接线 Y、电流 2.5A、绝缘等级 F、防护等级 IP55、	庞各庄地下室
40		庞各庄无负压 2#给水泵	功率 1.1KW、电压 380V、转速 2860R/MIN、接线 Y、电流 2.5A、绝缘等级 F、防护等级 IP55、	庞各庄地下室
41		庞各庄中水 1#泵	功率 1.1KW、电压 380V、转速 2860R/MIN、接线 Y、电	庞各庄地下室

			流 2.5A、绝缘等级 F、 防护等级 IP55、	
42		庞各庄 中水 2# 泵	功率 1.1KW、电压 380V、转速 2860R/MIN、接线 Y、电 流 2.5A、绝缘等级 F、 防护等级 IP55、	庞各庄地 下室
43		红星无 负压 1# 给水泵	功率 1.5KW、扬程 31M、转速 2890R/MIN、 流量 10M <sup>3</sup> /H	红星机房
44		红星无 负压 2# 给水泵	功率 1.5KW、扬程 31M、转速 2890R/MIN、 流量 10M <sup>3</sup> /H	红星机房
45		隔膜式 气压罐	容积 2.32M <sup>3</sup> 、设计压力 1.0MP、工作压力 1.0MP、试验压力 1.25MP、设计温度 80、 介质-水 空气、	A 座消防 泵房
46	补水 系统	1#空 调、供 暖补水 泵	功率 1.5KW、转速 2940R/MIN、电流 5.53- 3.2、防护等级 IP55、	A 栋 B1 机 房
47		2#空 调、供 暖补水 泵	功率 1.5KW、转速 2940R/MIN、电流 5.53- 3.2、防护等级 IP55、	A 栋 B1 机 房
48		3#空 调、供 暖补水 泵	功率 3.0KW、转速 2880R/MIN、额定电流 6.4A、绝缘等级 B、重 量 33KG、防水防尘 IP44、接法 Y	D 栋 B1 机 房
49		4#空 调、供	功率 3.0KW、转速 2880R/MIN、额定电流	D 栋 B1 机 房

		暖补水 泵	6.4A、绝缘等级 B、重 量 33KG、防水防尘 IP44、接法 Y	
50		庞各庄 1#二次 系统补 水泵	功率 0.37KW、转速 2800R/MIN、额定电流 0.94A、绝缘等级 F、防 水防尘 IP55	庞各庄机 房
51		庞各庄 2#二次 系统补 水泵	功率 0.37KW、转速 2800R/MIN、额定电流 0.94A、绝缘等级 F、防 水防尘 IP55	庞各庄机 房
52		1#隔膜 式气压 罐	容器类别 I、容积 0.4M <sup>2</sup> 、设计压力 0.66、工 作压力 0.6、设计温度 50 度、介质空气/水、 供水流量 3.0M <sup>3</sup> /H	A 栋 B1 机 房
53		2#隔膜 式气压 罐	容器类别 I、容积 0.4M <sup>2</sup> 、设计压力 0.66、工 作压力 0.6、设计温度 50 度、介质空气/水、 供水流量 3.0M <sup>3</sup> /H	D 栋 B1 机 房
54		1#软化 水箱	容积 3M <sup>3</sup> 、材质玻璃钢	A 栋 B1 机 房
55		2#软化 水箱	容积 2M <sup>3</sup> 、材质玻璃钢	D 栋 B1 机 房
56	供暖 系统	1#供暖 泵	同 A 栋冷冻泵	
57		2#供暖 泵		
58		3#供暖 泵		
59		3#供暖 泵	功率 7.5KW、转速 2900R/MIN、额定电流	D 栋 B1 机 房

		15A、绝缘等级 B、重量 70KG、防水防尘 IP44	
60	4#供暖泵	功率 7.5KW、转速 2900R/MIN、额定电流 15A、绝缘等级 B、重量 70KG、防水防尘 IP44	D 栋 B1 机房
61	庞各庄 1#二次系统泵	功率 2.2KW、转速 2880R/MIN、额定电流 4.5A、绝缘等级 F、防水防尘 IP55、	庞各庄机房
62	庞各庄 2#二次系统泵	功率 2.2KW、转速 2880R/MIN、额定电流 4.5A、绝缘等级 F、防水防尘 IP55、	庞各庄机房
63	1#换热板换	换热面积 70M <sup>2</sup> 、板片材质 304、设计温度 150 度、设计压力 1.6MPa、流程组合 1*54	A 栋 B1 机房
64	2#换热板换	换热面积 26M <sup>2</sup> 、设计温度 150 度、设计压力 1.0MPa、试验压力 1.25MPa 流程组合 1*54	D 栋 B1 机房
65	热水锅炉	燃气种类 T、额定气压 2000Pa、额定容量 375L、额定热负荷 261MJ/H、额定功率 550W、最高工作水压 1MPa	C 座东侧机房
66	采暖锅炉	燃气种类 12T、燃气压力 2000Pa、最大热负荷 40KW、最大热输出 35.6KW、最高工作水压 0.3MPa、膨胀水箱 8L、	C 座东侧机房

			温度调节范围 30-60、 电源 220V	
67	空调系统	开利机组螺杆 空调机组	制冷剂 134A、名义制冷 量 1044KW、电机功率 212KW、额定电流 398A、重量 2410KG、制 冷机量 90KG、冷却水进 口温度 30、冷却水流量 95M <sup>3</sup> /H、冷却水出口温 度 7、冷水流量 78M <sup>3</sup> /H、	A 栋 B1 机 房
68				
69		开利机 组螺杆 空调机 组	制冷剂 134A、名义制冷 量 455KW、额定电流 172A、重量 4416KG、制 冷机量 212KG、冷却水 进口温度 30、冷却水流 量 213.1M <sup>3</sup> /H、冷却水 出口温度 7、冷水流量 179.4M <sup>3</sup> /H、	D 栋 B1 机 房
70				
71		1#冷却 泵	功率 30KW、转速 1470R/MIN、额定电流 57.6A、绝缘等级 F、重 量 270KG、防水防尘 IP54	A 栋 B1 机 房
72		2#冷却 泵	功率 30KW、转速 1470R/MIN、额定电流 57.6A、绝缘等级 F、重 量 282KG、防水防尘 IP55	
73		3#冷却 泵	功率 30KW、转速 1470R/MIN、额定电流 57.6A、绝缘等级 F、重	

		量 270KG、防水防尘 IP54	
74	1#冷冻 泵	功率 30KW、转速 1470R/MIN、额定电流 57.6A、绝缘等级 F、重 量 270KG、防水防尘 IP54	A 栋 B1 机 房
75	2#冷冻 泵		
76	3#冷冻 泵		
77	1#集水 器	六进一出	A 栋 B1 机 房
78	2#集水 器	五进一出	D 栋 B1 机 房
79	1#分水 器	六进一出	A 栋 B1 机 房
80	2#分水 器	五进一出	D 栋 B1 机 房
81	4#冷却 泵	功率 15KW、转速 2940R/MIN、额定电流 27.6A、绝缘等级 F、防 水防尘 IP55	D 栋 B1 机 房
82	5#冷却 泵	功率 15KW、转速 2930R/MIN、额定电流 29.4A、绝缘等级 B、防 水防尘 IP44	D 栋 B1 机 房
83	4#冷冻 泵	功率 15KW、转速 2930R/MIN、额定电流 29.4A、绝缘等级 B、防 水防尘 IP44	D 栋 B1 机 房
84	5#冷冻 泵	功率 15KW、转速 2930R/MIN、额定电流 29.4A、绝缘等级 B、防 水防尘 IP44	D 栋 B1 机 房

85		1#冷却塔	流量 600M <sup>3</sup> /H、进水温度 37 度、出水温度 32 度、湿球温度 28 度	B 栋平台
86		2#冷却塔	流量 200M <sup>3</sup> /H、进水温度 37 度、出水温度 32 度、湿球温度 28 度	D 栋平台
87	排污系统	1#排污泵	口径 50、流量 15M <sup>3</sup> /H、扬程 25M、功率 2.2KW、转速 2840R/MIN、	A 栋 B1 机房
88		2#排污泵	口径 50、流量 15M <sup>3</sup> /H、扬程 25M、功率 2.2KW、转速 2840R/MIN、	A 栋 B1 机房
89		3#排污泵	口径 50、流量 15M <sup>3</sup> /H、扬程 25M、功率 2.2KW、转速 2840R/MIN、	A 栋 B1 车库
90		4#排污泵	口径 50、流量 15M <sup>3</sup> /H、扬程 25M、功率 2.2KW、转速 2840R/MIN、	A 栋 B1 车库
91		5#排污泵	口径 50、流量 15M <sup>3</sup> /H、扬程 25M、功率 2.2KW、转速 2840R/MIN、	A 栋消防泵房
92		6#排污泵	口径 50、流量 15M <sup>3</sup> /H、扬程 25M、功率 2.2KW、转速 2840R/MIN、	A 栋消防泵房
93		7#排污泵	口径 50、流量 15M <sup>3</sup> /H、扬程 25M、功率	D 栋机房

			2.2KW、转速 2840R/MIN、	
94		8#排污 泵	口径 50、流量 15M <sup>3</sup> /H、扬程 25M、功率 2.2KW、转速 2840R/MIN、	D 栋机房
95	燃气 系统	燃气中 压调压 箱	气种 T、进口压力 0.02-0.4MPA、出口压 力 1-40KPA、额定流量 2006M <sup>3</sup> /H	东侧路边
96	高压 系统	1#电源 进线柜	额定电压 10KV、额定电 流 0.5A、防护等级 IP4X	A 栋配电 室
97		1#环网 柜	额定电压 10KV、额定电 流 0.5A、防护等级 IP4X	A 栋配电 室
98		1#进线 柜	额定电压 10KV、额定电 流 0.5A、防护等级 IP4X	A 栋配电 室
99		1#电压 互感器 柜	额定电压 10KV、额定电 流 0.5A、防护等级 IP4X	A 栋配电 室
100		1#计量 柜	额定电压 10KV、额定电 流 0.5A、防护等级 IP4X	A 栋配电 室
101		1#变压 器柜	额定电压 10KV、额定电 流 0.5A、防护等级 IP4X	A 栋配电 室
102		2#电源 进线柜	额定电压 10KV、额定电 流 0.5A、防护等级 IP4X	A 栋配电 室

103		2#环网柜	额定电压 10KV、额定电流 0.5A、防护等级 IP4X	A 栋配电室
104		2#进线柜	额定电压 10KV、额定电流 0.5A、防护等级 IP4X	A 栋配电室
105		2#电压互感器柜	额定电压 10KV、额定电流 0.5A、防护等级 IP4X	A 栋配电室
106		2#计量柜	额定电压 10KV、额定电流 0.5A、防护等级 IP4X	A 栋配电室
107		2#变压器柜	额定电压 10KV、额定电流 0.5A、防护等级 IP4X	A 栋配电室
108	低压系统	1#变压器	额定电压 10KV、额定容量 630KVA、绝缘等级 F、温升限值 100K、防护等级 IP20、联结组 Dyn11、二次侧额定电压 400V、二次侧额定电流 909A	A 栋配电室
109		2#变压器		
110		1#开关柜	额定电压 400V、绝缘等级 F、最大允许电流 1500A、防护等级 IP20	A 栋配电室
111		2#开关柜	额定电压 400V、绝缘等级 F、最大允许电流 1500A、防护等级 IP20	A 栋配电室
112		3#开关柜	额定电压 400V、绝缘等级 F、最大允许电流 1500A、防护等级 IP20	A 栋配电室

113		4#开关柜	额定电压 400V、绝缘等级 F、最大允许电流 1500A、防护等级 IP20	A 栋配电室
114		5#开关柜	额定电压 400V、绝缘等级 F、最大允许电流 1500A、防护等级 IP20、电容补偿 8 组	A 栋配电室
115	低压系统	6#开关柜	额定电压 400V、绝缘等级 F、最大允许电流 1500A、防护等级 IP20、主进开关 ABBSACEF1	A 栋配电室
116		7#开关柜	额定电压 400V、绝缘等级 F、最大允许电流 1500A、防护等级 IP20、主进开关 ABBSACEF1	A 栋配电室
117		8#开关柜	额定电压 400V、绝缘等级 F、最大允许电流 1500A、防护等级 IP20、联络开关 ABBSACEF1	A 栋配电室
118		9#开关柜	额定电压 400V、绝缘等级 F、最大允许电流 1500A、防护等级 IP20、电容补偿 8 组	A 栋配电室
119		10#开关柜	额定电压 400V、绝缘等级 F、最大允许电流 1500A、防护等级 IP20	A 栋配电室
120		11#开关柜	额定电压 400V、绝缘等级 F、最大允许电流 1500A、防护等级 IP20	A 栋配电室

121		12#开关柜	额定电压 400V、绝缘等级 F、最大允许电流 1500A、防护等级 IP20	A 栋配电室
122		D1#开关柜	额定电压 380V、额定电流 500A、	D 栋配电室
123		D2#开关柜	额定电压 380V、额定电流 500A、	D 栋配电室
124		D3#开关柜	额定电压 380V、额定电流 500A、	D 栋配电室
125		D4#开关柜	额定电压 380V、额定电流 400A、	D 栋配电室
126	电梯系统	1#电梯	5 层 5 站 5 门、额定速度 1M/S、控制方式：集选控制、额定载重量 1000KG、	A 栋东侧
127		2#电梯	4 层 4 站 4 门、额定速度 1M/S、控制方式：集选控制、额定载重量 1000KG、	A 栋西侧
128		3#电梯	5 层 5 站 5 门、额定速度 1M/S、控制方式：集选控制、额定载重量 1000KG、	C 栋东侧
129		4#电梯	5 层 5 站 5 门、额定速度 1M/S、控制方式：集选控制、额定载重量 1050KG、	D 栋西侧
130		5#电梯	5 层 5 站 5 门、额定速度 1M/S、控制方式：集选控制、额定载重量 1050KG、	D 栋东侧

## 二、商务要求

## 1、交付（实施）的时间（期限）和地点（范围）：

服务时间：一年。

项目地点：1.大兴法院院机关；2.大兴法院其他办公区及派出法庭：诉调对接中心、执行局（旧址）、红星法庭、采育法庭、庞各庄法庭、榆垓法庭、安定法庭。

## 2. 付款条件（进度和方式）

**付款条件：**物业管理服务费每三个月结算一次，每次物业管理服务费金额为人民币\_\_\_\_\_元(大写:\_\_\_\_\_ )，于合同签订后一个月内、2025年6月30日前、2025年9月30日前2025年12月31日前向中标人支付，支付期限最后一日为国家法定节假日的，支付期限顺延至法定节假日后第一个工作日。中标人向采购人开具正规发票，涉及财政拨款的，物业费根据财政拨款情况进行拨付，遇特殊情况，由双方协商予以变更。

## 三、技术要求

### 1、基本要求

#### 1.1 客户服务场所

- (1) 设置客户服务中心，配置办公家具、电话等办公设备。
- (2) 公示物业服务企业资质证书或复印件、项目负责人照片，物业服务事项服务标准、收费项目、收费标准等相关信息。提供特约服务的，公示特约服务项目及服务标准、收费标准。
- (3) 客户服务场所工作时间，工作日不少于8小时，其他时间设置值班人员。项目负责人员应保证工作日及法院干警加班期间早8时至晚6时在岗。
- (4) 设置并公示24小时服务电话。
- (5) 中标人需提供小型客车及小型货车，负责物业人员从院机关到其他办公区及派出法庭的维修工作往返搭乘及院机关与各办公区、派出法庭间的物品搬运。
- (6) 中标人应在服务期内自备维修工具、易损配件、耗材、清洁用具用品等各类物业服务常用工具、用品，应确保各类工具、用品品类、数量齐全充足。

#### 1.2 制度

- (1) 建立共用部位及共用设施设备维修养护、消防安全防范、

绿化养护、环境卫生等管理制度。

(2) 建立突发公共事件的应急预案。

(3) 建立培训体系，定期组织培训与考核。

(4) 建立物业服务工作记录。

### 1.3 档案

(1) 建立物业管理档案。

(2) 配备档案管理人员。

(3) 应用计算机管理基本信息、基础资料、维修养护资料、收费资料等。

### 1.4 标志

设置安全警示、作业施工警示、温馨提示等物业服务标志。

### 1.5 客户服务

(1) 连续两年及以上服务采购人的物业服务企业，应于次年第一季度公示上一年度物业服务合同履行情况、收支情况、本年度收支预算。

(2) 涉及采购人正常办公的重要物业服务事项，应书面履行告知义务。

(3) 水电急修院机关 10 分钟内到场处置，其他办公区及派出法庭 1.5 小时内到场处置，小修项目 1 日内完成；由专项服务企业负责维护、维修的设施设备出现故障的应在 30 分钟内告知其到场维修。维修后应进行回访。

(4) 采购人提出的意见、建议在 2 个工作日内回复。

(5) 每季度公开征集 1 次物业服务意见，公示整改情况。

(6) 每月组织 1 次项目服务质量检查，重要节假日前组织安全检查。

(7) 应按采购人要求提供、养护院机关内盆栽花卉及观赏鱼等。

### 1.6 专项服务委托管理

(1) 专业外包由采购人自行签订消防维保、电气消防检测、空调机组维保、空调专业清洗、电梯维保、生活及厨余垃圾清运等合同，中标人仅负责协助采购人对专业外包进行管理，具体要求如下：

(1) 中标人负责与各专项服务企业对接联系，按时通知各专

项服务企业及时进行维保、检测、维修。

(2) 中标人负责监督专项服务企业人员工作，要求专项服务企业人员统一着装，佩戴标志。

(3) 中标人负责对专项服务效果、质量进行监督及评价并及时通报采购人。

## 2、服务内容及要求

### 2.1 共用部位及共用设施设备运行、维修养护

(小修是修复房屋(或设备)在使用过程中其构部件小的损坏，以保证房屋(或设备)原有完损等级的且常养护工程。小修单次费用(包材料)在 500 元(含)以下的，由中标人自行解决，超出部分可向采购人提出申请支持)

#### (一) 综合管理

(1) 建立房屋及共用设施设备的基础档案。

(2) 运行、检查、维修养护记录应每月归档。

(3) 组织实施房屋使用安全情况评估检查。

(4) 共用部位检查中发现的问题，应按照责任范围编制修缮计划，并按计划组织修缮；共用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。

(5) 每年第四季度制定下一年度维修养护计划。

(6) 防雷接地设施按照有关规定进行日常维修养护和定期检测。

(7) 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。

(8) 中标人定期对共用部位进行灭鼠、灭蟑等四害消杀工作。

#### (9) 设备机房

1) 每月清洁 1 次，室内无杂物。

2) 设置挡鼠板、鼠药盒或粘鼠板。

3) 在明显易取位置配备消防器材，每月检查 1 次消防器材，确保完好有效。

4) 设施设备标志、标牌齐全。

5) 在显著位置张贴或悬挂相关制度、证书。

6) 交接班记录、工作日志等齐全、完整。

#### (二) 共用部位

### (1) 房屋结构

每季度检查 1 次梁、板、柱、吊顶等结构构件，外观出现变形、开裂等现象时，应申请房屋安全鉴定，同时采取必要的防护措施。按鉴定结果组织修缮。

### (2) 建筑部件

1) 每季度检查 1 次外墙贴饰面或抹灰、屋檐、阳台、雨罩、空调室外机支撑构件等。

2) 每月巡查 1 次共用部位的门、窗、玻璃等。

3) 每季度检查 1 次共用部位的室内地面、墙面、天棚、室外屋面、散水等。

4) 每年上汛前及过冬前和强降雨后检查屋面防水和雨落管等。

### (3) 附属构筑物

1) 每月巡查 1 次道路、场地、阶梯及扶手、侧石、管井、沟渠等。

2) 每季度检查 1 次雨、污水管井等。

3) 每月巡查 1 次大门、围墙、围栏等。

4) 每月巡查 1 次休闲椅、凉亭、雕塑、景观小品等。

5) 每年检测 1 次防雷装置。

### (三) 空调系统

(1) 运行前对冷水机组、循环水泵、冷却塔、风机、风机盘管、水处理等设施设备进行检查及维护。

(2) 运行期间每日巡视 1 次空调系统，保证室内温度符合相关规定并记录在册备查。

(3) 制定节能措施，每月对能源消耗进行统计、分析。

(4) 每年检查 1 次管道、阀门并除锈。

(5) 每年检验 1 次压力容器、仪表及冷却塔噪声。

(6) 每年清洗消毒 2 次(制冷前一次，供热前一次)新风机、空气处理机滤网、表冷器、箱体、风口、风机盘管滤网等。

(7) 采购人负责自行签订空调维保合同，制定维保计划，中标人对空调维修保养工作进行配合。

(8) 负责及时对空调系统设施设备的小修内容进行维修。

### (四) 二次供水设施

(1) 按照卫生防疫部门的要求使用消毒设备，水箱按规定清洗消毒、水质化验，水质符合国家生活饮用水卫生标准。

(2) 每日巡视 2 次水箱间、水泵房，检查设备运行状况。

(3) 每季度切换 1 次备用水泵。

(4) 每年检查 2 次水泵润滑情况，补充或更换润滑剂；每年养护 1 次水泵。

(5) 每年对供水管道、阀门等进行除锈、刷漆，每年入冬前对暴露管道进行防冻处理。

(6) 水箱、蓄水池盖板应保持完好并加锁，钥匙由专人保管；溢流管口、透气口应安装金属防护网并保持完好。

(7) 负责及时对二次供水设施设备的小修内容进行维修。

#### (五) 排水系统

##### (1) 排水设施

每年上汛及下雪前对雨、污水井、屋面雨水口等设施进行检查，组织清理疏通，对排水系统设施设备的小修内容进行维修。

##### (2) 污水泵

汛期每日巡视 2 次，平时每周巡视 1 次，检查设备运行状态；每 2 周进行 1 次手动启动测试；每季度养护 1 次。

##### (3) 化粪池及隔油池

根据实际情况，每半年检查 1 次化粪池(共 6 个，院机关、诉调对接中心及派出机构)，每季度检查 1 次隔油池(共 5 个，院机关、诉调对接中心及派出机构)；投标人联系清运公司安排清掏。

#### (六) 照明和电气设备

##### (1) 楼内照明

每日巡视 1 次，一般故障 1 日内修复；复杂故障 5 日内修复。

##### (2) 楼外照明

每日巡视 1 次，一般故障 1 日内修复；复杂故障 1 周内修复；每月调整 1 次时间控制器。

##### (3) 应急照明

每日巡视 1 次，发现故障，即时修复。

##### (4) 低压柜

每日巡视 2 次设备运行状况；每年养护 1 次，养护内容包括紧固、检测清扫、除尘。每年检查一次电气安全。

(5) 低压配电箱和低压线路

每周巡视 1 次设备运行状况；每年养护 1 次，养护内容包括紧固、检测清扫、除尘。

(6) 控制柜

每 2 周巡视 1 次设备运行状况；每年养护 1 次，养护内容包括紧固、检测调试、清扫、除尘。

(7) 发电机

每月试运行 1 次，保证运行正常；每年活化 1 次蓄电池；每周巡视 1 次。

(8) 检测

合同到期前一个月检测 1 次内部核算电能表。

(9) 配电室、楼层配电间

防小动物措施完备；穿墙线槽周边封堵严密；锁具完好；电缆进出线和开关标志准确。

(10) 负责及时对照明和电气设备设施的小修内容进行维修。

(七) 水景

(1) 启用前进行防渗漏和防漏电检查，防止渗漏，保证用电安全。

(2) 使用期间每日巡查 1 次喷水池、水泵及其附属设施，每周检查 1 次防漏电设施。

(3) 设置必要的安全警示标志。

(4) 水质符合卫生要求。

(5) 负责及时对水景系统设施设备的小修内容进行维修。

## 2.2 消防安全防范

### (一) 综合管理

(1) 建立、落实消防安全责任制，设消防安全负责人，逐级逐岗明确消防安全职责。

(2) 成立义务消防队，配备必要的消防器材，相关人员掌握消防基本知识和技能；每半年组织 1 次有员工、业主或使用人参加的消防演练。

(3) 设置消防安全宣传专栏，组织开展经常性的消防安全宣传教育；每年对员工进行 2 次消防安全培训。

(4) 每日防火巡查 1 次，每月防火检查 1 次，按照规定每半

年及重要时间节点检测 1 次建筑消防设施；保障疏散通道、安全出口、消防车通道和消防设施、器材符合消防安全要求。

(5) 发现消防安全违法行为和火灾隐患，立即纠正、排除；无法立即纠正排除的，应向公安机关消防机构报告。

(6) 消防控制室设专人 24 小时值班，每班 2 人，及时处理各类报警、故障信息。

(7) 发生火情立即报警，组织扑救初起火灾，疏散遇险人员，协助配合公安机关消防机构工作。

## (二) 消防设施设备维修保养

### (1) 火灾自动报警系统

#### 1) 火灾报警控制器、联动控制设备

每日巡查 1 次设备运行情况，保证 24 小时连续正常运行；每月检查测试 1 次报警控制器、联动控制设备的报警、联动控制、显示、打印等功能；每年机柜内部除尘 1 次。

#### 2) 火灾报警探测器、手动报警按钮、警报装置

每月抽查测试 1 次火灾报警探测器、手动报警按钮、警报装置的报警、警报功能；探测器投入运行 2 年后，每隔 3 年由专业清洗单位清洗 1 次。

#### 3) 备用电源

每月检测切换 1 次主、备电源；每季度备用电源、蓄电池充放电试验 1 次。

### (2) 消防广播系统

每月检查测试 1 次消防专用电话、重要场所的对讲电话、对讲电话主机、播音设备、扩音器、扬声器的联动、强制切换功能，并测试音量；每年机柜内部除尘 1 次；每年机柜内的设备内部除尘 1 次。

### (3) 防排烟系统

每月检查测试 1 次防排烟风机、排烟阀的联动功能；核对风速；每年养护 1 次防排烟风机、电源控制柜、风口、排烟阀等。

### (4) 防火分隔设施

每月抽查测试 1 次防火门的启闭功能、防火卷帘的手动和自动控制功能、电动防火阀的联动关闭功能；每年在防火卷帘门的电机转动、齿轮链条传动部位补充 1 次润滑油，电控箱内部除尘 1

次；每年维修养护 2 次防火门附件，在门的转动部位补充 1 次润滑油。

#### （5）水灭火系统

消防泵、喷淋泵每月盘车 1 次，每半年检查 1 次润滑情况；每年养护 1 次室内、外消火栓。

#### （6）应急照明、疏散指示标志

每月测试切断正常供电 1 次，测量 1 次照度和供电时间。

#### （7）消防电梯

每月检查测试 1 次按钮迫降和联动控制功能，轿箱内消防电话。

#### （8）灭火器

每周巡查 1 次灭火器数量、位置情况，每月检查核对 1 次灭火器选型、压力和有效期，保证处于完好状态。业主负责自行签订灭火器检测合同及消电检合同，制定相关计划，物业需对检测工作进行配合。

### 2.3 绿化养护

#### （一）基本要求

##### （1）乔木

植株生长正常，主枝基本完整，植株保存率高于 95%，年成活率高于 95%，生长季节叶片保存率高于 85%。

##### （2）灌木

植株生长正常，主枝完整，保存率在 95%以上，年成活率高于 95%。

##### （3）绿篱和色块

植株生长整齐，保存率高于 95%，年成活率高于 95%。

##### （4）地被和花坛植物

地被植物覆盖率高于 95%，花坛植物死亡率超过 5%后能及时补栽或更换。

##### （5）草坪

草坪基本整齐，覆盖率高于 95%。

#### （二）绿化养护内容

##### （1）灌溉

有计划地进行浇灌，灌溉水下渗充足均匀，无明显旱涝情况

发生；一般植物确保在萌芽前、4月、5月、秋季、入冬前浇水1次，冷季型草坪根据长势和土壤情况适当增加灌溉次数。

## （2）施肥

根据植物生长情况施肥，乔木每2年施肥1次至2次；灌木每年施肥1次至2次；地被和草坪植物每年施肥2次至3次；花坛植物根据生长情况进行追肥；尽量减少对化肥的依赖。

## （3）病虫害防治

根据病虫害发生规律，植物生长季每周至少检查2次病虫害情况；并根据检查结果防治病虫害，不因病虫害出现提前落叶、死亡现象。

## （4）整形修剪

乔木每年秋季、春季各修剪1次；灌木每年生长季节和冬季修剪1次；绿篱和色块每年五一前、国庆节前、冬季修剪1次；冷季型草坪应根据长势生长季节每月修剪1次至2次，全年至少修剪12次。

## （5）除草

每年全面除草6次，重点绿地每半月1次，并根据实际情况适时调整除草频率；出现杂草的绿地面积不超过总绿地面积的10%，季节性杂草能得到有效控制。

## （6）垃圾处理

绿化作业产生的垃圾和绿地内的垃圾杂物每周处理3次。

## （三）工作检查和记录

（1）生长季节每月检查3次绿化工作。

（2）编制每季度绿化养护措施和工作计划。

（3）有绿化档案。

## 2.4 环境卫生

### （一）物业共用部分清洁

#### （1）楼内

##### 1)大堂、一层候梯厅

每日清扫并清拖3次大堂、一层候梯厅地面。每周擦拭1次信报箱、文件流转柜、大堂玻璃。每周擦拭1次大堂、候梯厅墙面。每日巡视1次大堂、一层候梯厅。

##### 2)楼道、楼梯

每月除尘 1 次楼内灯具。每日巡视保洁 1 次楼道、楼梯、窗台、防火门、消火栓、指示牌等共用设施。

#### (2) 电梯轿箱

每日巡视保洁 2 次电梯轿箱。

#### (3) 天台、屋面、外墙及玻璃幕

每季度清扫 1 次天台、屋面；雨季期间，每 2 个月清扫 1 次天台、屋面。每月巡查 1 次天台、内天井，有杂物及时清扫。外墙及玻璃幕每年清洗 1 次，时间在每年 10 月中下旬进行。

#### (4) 楼外道路及设施

每日清扫 1 次、巡视保洁 2 次楼外道路。每月清洁 1 次楼外公共照明及共用设施；每季度清洁 1 次雨蓬、门头等。

#### (5) 水景

根据水质情况进行消毒净化处理。使用期间每周清洁 3 次水面；每年清洁 2 次水池池底。

#### (6) 卫生间

每日至少清扫并清拖 3 次卫生间地面、便池，每日倾倒二次垃圾桶。每日擦拭 1 次洗手盆、玻璃镜面。每周擦拭 1 次卫生间墙面；提供卫生间耗材(卫生球、洗手液、洁厕液、消毒液等)。随时巡视保洁卫生间，保持清洁无异味，在卫生间内悬挂保洁工作记录。

#### (7) 有害生物预防和控制(消杀)

配合相关部门进行有害生物预防和控制(消杀内容包括苍蝇、蚊子、老鼠、蟑螂四害等)。投放药物应预先告知，投药位置有明显标志。

#### (8) 雨雪天气清洁

雨后对院内主路、干路及门前积水进行清扫，做好门前三包。降雪时，及时清扫积雪，铲除结冰。夜间降雪的，主要道路的冰雪在次日 8:00 前清扫干净。

#### (二) 工作检查和记录

每日检查 1 次清洁质量，做好记录。每季度全面检查 1 次清洁质量，做好记录。清洁档案齐全。

### 2.5 人员、车辆出入管理

(一) 协助法院内部安全保卫部门做好主要出入口值守、人

员车辆出入登记管理工作。

(二) 按照法院物业管理部门要求做好文件、报刊等收发工作。

(三) 保安工作管理服务标准

(1) 人员车辆出入登记管理认真，并作记录；

(2) 发现安全隐患及时向内部安全保卫部门汇报；

(3) 建立完善的安保管理制度；

(4) 安保人员采用准军事化管理；

(5) 内务整洁，按时清扫卫生；

(6) 文明执勤，保持岗容岗姿，穿统一制服；

(7) 各项工作记录完整有效；

(8) 档案齐全；

(9) 做好文件、报刊等收发工作，妥善保存，及时发放，做好登记。

## 2.6 会议服务管理

(一) 会场设备设施的准备标准

(1) 每日检查 1 次照明是否正常，有损坏的及时上报维修。

(2) 检查室内空调是否正常，会场温度设定在规定温度内，冬季不高于 23 度，夏季不低于 26 度。

(二) 会场及周围环境卫生标准

(1) 每日 1 次彻底清扫会议室卫生，要求：会议桌干净无手印和水渍，椅子无灰尘和毛发，桌子抽屉无杂物无灰尘。死角卫生清洁到位，窗台无灰尘，墙角处无蜘蛛网，墙面干净无灰尘。

(2) 会场外地面明亮无脚印，垃圾桶干净，加强巡视随时清理。

(三) 会议服务规范

(1) 会前配合主办部门布置会场，做好茶杯、水壶、桌椅等会议用品的摆放工作，妥善做好会前准备。

(2) 做好会中服务工作，按物业管理部门要求，视情况每隔 20 分钟添加一次茶水或及时更换空水水壶。

(3) 会后立即清理会场物品，打扫会场卫生，锁好会议室门。

## 2.7 保密要求

人员需严格遵守法院的保密规章制度，不得私自留存、复制、

抄录、拍摄在工作中接触到的国家秘密载体和工作秘密载体，不得私自进入法院涉密场所，不得传播已知晓的国家秘密和工作秘密。

## 2.8 物业服务人员要求

### （一）基本要求

- (1)从业人员按照相关规定取得职业资格证书,具备履行职责的身体条件,无违法犯罪记录。
- (2)配备物业服务项目负责人,房屋建筑结构安全管理员和房屋建筑设施设备安全管理员各一人。
- (3)项目负责人具有5年以上物业服务企业或相关企业管理工作经历。
- (4)特种作业人员应取得相应特种作业操作证。
- (5)专业技术、操作人员应取得相应专业技术证书或职业技能资格证书。
- (6)二次供水运行、保养、维修等人员应具有有效的健康检查证明并经卫生法规知识培训合格。

### （二）职业素质

- (1)政治素质。热爱祖国、诚实信用;爱岗敬业,恪尽职守;遵纪守法,团结协作;无违法犯罪记录。
- (2)业务技能。具备基本法律知识,了解有关岗位管理政策、规定,熟悉物业服务区域基本情况;具备较强的语言、文字表达能力和沟通能力;具备与岗位职责相应的观察、发现、处置问题能力;熟练使用相关专用设施设备。
- (3)身体素质。仪表端庄,具备岗位需要的身高、视力等条件。
- (4)文化素质。具备岗位所需学历,特殊岗位应具备相应的专业业务知识和技能。
- (5)年龄条件。依据国家有关行业危险等级划分,秩序维护员等岗位人员年龄应符合国家法律规定的最低或最高年龄要求,本次服务需求对各岗位有特殊要求的按照特殊要求执行。
- (6)安全生产。严格按安全操作规程操作,不得违章作业、违章指挥。

### （三）行为规范

- (1)着装。统一着装、干净整洁,并按规定佩带标志,因私外出时

应着便服。

(2)纪律。姿态端正、工作规范、举止文明、精神饱满、表情自然；语言简洁、文明，主动、热情、耐心、周到并及时、主动提供服务；严格履行岗位职责；不准刁难客户及来访人员；不得脱岗、空岗、睡岗，不准迟到、早退；遵守采购人单位内部的规章制度，不准随意打听、记录、传播采购人单位内部的机密；有重要情况妥善处置并及时上报。不准迟报、漏报、瞒报；认真填写值班记录，做好交接班工作；爱护公物，爱护客户财物；自觉维护环境卫生，保持物业服务区域整齐清洁。

#### (四) 人员配置标准

1.人员配备依据：人员配备依据主要以北京市有关规定为指导，根据机关办公楼要求的物业管理服务标准、办公楼物业管理经费水平、办公楼物业管理的经验，共同确定物业管理人员配备数量

#### 2.人员配置明细

物业人员配备及人员要求(不得低于 73 人)

序号	工作地点	岗位	人数	要求
1	院机关	项目经理	1	年龄 35 周岁（含）-40 周岁（含），大专及以上学历，具有 5 年及以上相关工作经验，具有丰富的管理经验及组织协调能力
		项目副经理	2	年龄 35 周岁（含）-40 周岁（含），大专及以上学历，具有 3 年及以上相关工作经验，协助项目经理开展工作，具有丰富的管理经验及协调沟通能力
		保洁主管	1	年龄 35 周岁（含）-40 周岁（含），大专及以上学历，具有 3 年及以上相关工作经验，有丰富的管理经验
		工程主管	1	年龄 35 周岁（含）-40 周岁（含），大专及以上学历，具有 3 年及以上相关工作经验。

		行政专员	1	大专及以上学历，具有5年及以上相关工作经验
		会服领班	1	年龄30周岁（含）-40周岁（含），大专及以上学历，具有5年及以上相关工作经验；业务能力强；责任心强；人员素质高，形象好
		保安队长	1	年龄30周岁（含）-40周岁（含），高中及以上学历，具有3年及以上相关工作经验，责任心强，人员素质高
		会议服务员	3	具有3年及以上相关工作经验，年龄40周岁（含）以下，人员素质高，形象好，工作熟练
		保洁员	13	年龄50周岁（含）以下，身体健康，文明礼貌、责任心强
		绿化工	2	年龄50周岁（含）以下，有3年及以上相关工作经验
		工程人员	8	水电工6人，建筑维修工2人，年龄50周岁（含）以下，有3年及以上相关工作经验，持证上岗
		保安	6	年龄50周岁（含）以下，身体健康，纪律性和执行力强，身高168厘米以上
		中控员	5	年龄50周岁（含）以下，持证上岗，有3年及以上消防中控工作经验，能适应倒班工作
2	执行局（旧址）	保安	2	同院机关要求（2人兼任保洁）
3	诉调对接中心	保安	2	同院机关要求
		保洁员	5	同院机关要求

4	榆垓法庭	保安	2	同院机关要求
		保洁员	2	同院机关要求
5	安定法庭	保安	2	同院机关要求
		保洁员	1	同院机关要求
6	采育法庭	保安	2	同院机关要求
		保洁员	2	同院机关要求
7	庞各庄法庭	保安	2	同院机关要求
		保洁员	2	同院机关要求
8	红星法庭	保安	2	同院机关要求
		保洁员	2	同院机关要求
合计			73	

### 3、验收标准

3.1 房屋完好率达到 100%;

3.2 设备完好率达到 100%;

3.3 报修及时率 100%，返修率 $\leq$ 1%;

3.4 卫生、清洁率达到 100%;

3.5 有效投诉 $\leq$ 1%，处理率 100%;

3.6 绿化工作满意度达到 98%;

3.7 内部职工对物业工作满意率 $\geq$ 98%;

3.8 外来人员满意率 $\geq$ 98%;

3.9 杜绝生产安全责任事故、杜绝失泄密事件、杜绝刑事案件。

### 4、其他要求

4.1 投标报价应包含人员工资、国家规定缴纳的各项社会保险、津贴及管理费等。

4.2 未经采购人书面许可，禁止将本项目整体转包或拆项分包。

## 第六章 拟签订的合同文本

（此合同仅供参考。以最终采购人与中标人签订的合同条款为准。

最终签订合同的主要条款不能与招标文件有冲突。）

北京市大兴区人民法院 2025 年物业管理服务采购项目委托合同

委托方：北京市大兴区人民法院

受托方：

签订日期：

## 第一章 总 则

### 第一条 本合同当事人

委托方：（以下简称：甲方）

法定地址：

邮编：

联系电话：

受托方：（以下简称：乙方）

法定地址：

邮编：

联系电话：

甲方通过政府采购公开招标委托乙方为双方确认的物业范围及事项提供物业管理服务，双方依据有关法律、法规，在自愿、平等、互利、协商一致的基础上，订立本合同。

组成本合同的文件包括：

- 1、本合同协议书；
- 2、相关标准及规范；
- 3、在合同实施过程中双方共同签署的补充与修正文件；
- 4、招标文件；
- 5、投标文件；

6、中标通知书；

## **第二条 物业管理区域基本情况**

物业名称：北京市大兴区人民法院 2025 年物业管理服务采购项目

物业用途：主要负责北京市大兴区人民法院、其他办公区及各派出法庭大物业服务，包括：1、设备设施日常管理维护，即给排水设备、供电设备、供热系统、空调系统、电梯运行、避雷系统等；2、消防控制室运行及消防安全管理；3、日常保洁管理；4、公共区域绿化的养护和管理；5、公共配套设施的运营管理；6、会议服务；7、公共秩序维护；8、物业档案资料收集、管理；9、其他文化生活服务。

坐落位置： 1、北京市大兴区(市)黄村镇金星西路 8 号；2、大兴法院其他办公区及派出法庭：诉调对接中心、执行局（旧址）、红星法庭、采育法庭、庞各庄法庭、榆垓法庭、安定法庭。

服务区域： 甲方指定的所有区域。

## **第二章 委托管理事项**

**第三条** 甲方委托乙方对双方确认范围内的区域、楼体提供设备设施日常管理维护服务（即给排水设备、供电设备、供热系统、空调系统、电梯运行、避雷系统等）；消防控制室运行及消防安全管理服务；日常保洁管理服务；公共区域绿化的养护和管理服务；

公共配套设施的运营管理服务；会议服务；人员车辆出入管理服务、物业档案资料收集、管理服务及其他文化生活服务。具体委托范围及事项详见附件：物业服务事项和人员标准（同公开招标采购需求一致）。做摘要如下：

### 1. 环境清洁维护及墙面清洗管理

院区大楼内的办公室、楼道、走廊、卫生间、会议室、多功能厅、室外操场（地）面、明沟、门等全部区域的日常保洁保养以及垃圾、废弃物清理和灭“四害”等院区内的所有环境卫生保洁。

### 2. 会议服务

按照甲方要求做好法院内事、外事活动及各类会议的会务、接待工作。负责对各类会议的会前准备、会中服务、会后清理；对会议室等进行常规服务；负责各类会议，形式布局；对来访嘉宾进行引路；随时清理会议室内杂物，保持清洁整齐；每月统计会议次数及与会人员人数报院方。

### 3. 工程维护

主要包括：供电设备、给排水管理、电梯设备管理、消防设备管理（消防中控室运行值班每班 2 人）、房屋一般管理。小修单次费用(包材料)在 500 元以下的，由物业自行解决，超出部分可向法院方提出申请支持。

### 4. 生产安全

1、主楼及附属用房：夜间需要至少两次以上的安全生产巡视

工作，以水、电、气为主并有相关记录及巡点部位签到记录。

2、消防中控室值班：负责消防监控，24小时值班，每班两人。

3、楼层巡视及事故报警：每天定时巡视各楼层，排除隐患确保安全。若遇报警及时赶到事故现场，落实现场情况，及时反馈中控室，并按应急预案采取相应措施。

### **5.绿化维护管理**

日常修剪维护，随季节变化，相应采取绿地浇灌措施及施肥养护。

### **6.物业人员管理**

包括日常管理及人员管理。

### **7.其他文化生活服务**

配合院方人员调整、购置物资等产生的搬运工作由物业公司协调安排。

## **第三章 委托管理期限**

**第四条** 服务周期为一年，本合同期限 壹 年，自年月日至年月日止。

## **第四章 物业管理服务质量、标准及目标**

**第五条** 本合同签订后，乙方应确保按照质量体系认证、环境管

理体系、职业健康安全管理体系三位一体认证体系规定及标准以及随时更新的规定和标准执行物业管理服务工作。乙方提供的物业管理服务应达到甲乙双方确认的附件内各项服务标准、管理目标及要求。否则，甲方有权单方解除本合同，并且乙方应承担相应的违约责任。

**第六条** 乙方组织机构及人员设置按照招标文件采购需求中相关要求设置

**第七条** 本物业管理服务应达到的指标

- 1、房屋完好率达到 100%；
- 2、设备完好率达到 100%；
- 3、报修及时率 100%，返修率 $\leq$ 1%；
- 4、卫生、清洁率达到 100%；
- 5、有效投诉 $\leq$ 1%，处理率 100%；
- 6、绿化工作满意度达到 98%；
- 7、内部职工对物业工作满意率 $\geq$ 98%；
- 8、外来人员满意率 $\geq$ 98%；
- 9、杜绝生产安全责任事故、杜绝失泄密事件、杜绝刑事案件。

**第八条** 甲方对乙方的物业管理服务水平按月考评，考评采取定期和随机相结合方式。考评结果以书面形式通知乙方，乙方应及时书面回复整改方案及整改期限。考评以扣减分值占总分的百分比分四类执行：

A 类：5%（含 5%）以上为优秀。

B 类：5%-10%（含 10%）为合格。

C 类：10%-15%为限期整改。

D 类：15%以上为不合格。

E 类：发生重大责任事故，经法院生产安全管理部门或安监部门认定应由乙方承担全部或主要责任的，乙方应提出具体整改措施，并限期整改；同时追究项目经理及主要负责人的相应责任，必要时撤换项目经理或主要责任人。

### **第九条 物业管理责任事故及处理原则**

责任事故以造成影响的区域大小、区域的重要性和造成影响的持续时间以及处理事故时间将事故分为四级。甲方有权根据事故所造成的损失要求乙方予以赔偿，直至追究乙方的物业管理法律责任，终止物业管理委托合同。

1、一级责任事故：多楼层较大区域受到影响，事故处理在 1 小时以内，直接经济损失 3000（含）元以上。

2、二级责任事故：造成长时间、相邻楼层受到影响，事故处理在三十分钟以上，直接经济损失在 2000 元（含）以上。

3、三级责任事故：同一楼层较大区域受到影响，事故处理在十至三十分分钟内，造成的直接经济损失在 2000 元（不含）以内。

4、四级责任事故：短时间、小范围受到影响，五到十分钟内恢复正常，且造成的直接经济损失在 500 元（不含）以下。

以下事故将按一级责任事故处理原则执行：

供电系统停电事故；

供水系统停水事故；

可饮用水停水事故；

给排水管爆裂、冻裂等跑水事故；

污水外溢事故；

物业人员盗窃事件、各类涉及甲方的失泄密事件；

绿化区域虫害以及树木死亡、院区发生鼠疫虫害、致人员中毒等事故；

与上述情形相当的其他物业管理责任事故。

发生任何事故，乙方应于事故发生后 5 分钟内报告甲方，事故处置完毕后应在事故发生后 24 小时内以书面形式向甲方出具事故调查、处置报告。

## **第十条 特别说明的问题**

1、乙方应根据本物业制定各项规章制度和应急处理预案，并于合同签订后十日内报甲方审定和备案。应急处理预案须包括但不限于以下内容，启动时间和启动方式、处理工作小组的组成和职责、紧急措施等。

2、乙方于合同签订后十日内向甲方提交当次服务期限内物业管理费用预算计划和大、中修更新改造计划及方案。

3、乙方应每月最后一日前向甲方书面报送当月工作报告和下月工作计划，要求工作计划细化到周、日，并明确执行人。工作计划还包括日常工作改进措施实施说明以及需要甲方协助解决的问题；工作报告中对未完成的工作要说明原因。

4、乙方于每月 10 日之前向甲方提交上月的物业管理报表。

5、乙方若出现涉及甲方的失泄密事件,按一级责任事故处理,并追究相关人员的责任,乙方承担连带责任。

## 第五章 物业管理服务费用

**第十一条** 本合同物业服务费为:人民币元/年(大写:),每季度服务费金额为:元(大写: )。

**第十二条** 除本合同双方另有约定外,本物业服务费用包括全部乙方履行本合同所需的全部费用。乙方不得再以任何理由要求甲方支付其他费用。

下列事项由甲乙双方协商后另行支付相关费用:

委托第三方有偿服务:除甲方应当政府采购事项外,如遇抢修或乙方有能力负责的合同外有偿服务事项,由双方协商并经甲方审核后实施。

**第十三条** 物业服务费的支付方式

物业管理服务费每三个月结算一次,每次物业管理服务费金额为人民币\_\_\_\_\_元(大写: ),于合同签订后一个月内、2025年6月30日前、2025年9月30日前、2025年12月31日前向中标人支付,支付期限最后一日为国家法定节假日的,支付期限顺延至法定节假日后第一个工作日。乙方向甲方开具正规发票,涉及财政拨款的,物业费根据财政拨款情况进行拨付。

2、除本合同第十二条约定外,甲方按照支付物业服务费后,无须再向乙方支付其他费用,就本合同约定的服务事项,乙方包

干负责。

3、在物业管理过程中，如果甲方增加本合同规定外的委托管理事项时，如确需增加人员的，乙方可在报甲方同意后向甲方提交增加人员的费用报告。如甲方减少合同规定的委托事项时，相应核减费用。

**第十四条** 本合同物业服务费，已包括乙方对物业管理范围内的所有内容及相关各种税项。如由于甲方原因或政府行为需增减物业管理内容及范围时，则总物业费用按本合同单价作相应增减；如无相应单价，则双方协商解决。

委托管理期内每年甲乙双方根据实际情况签订书面补充协议，以补充、修订或调整有关事项。

## **第六章 甲方权利和义务**

**第十五条** 甲方有权根据本合同及相关法律维护自身合法权益并履行相关义务。

**第十六条** 审定乙方制定的物业管理服务工作计划，并对乙方提供的各项物业管理服务实行监督及指导。有权针对物业管理服务，及时向本物业项目经理或经理办公室提出要求和建议。

由于乙方没有及时、有效地对管理范围内发生的问题给予解决，造成经济损失的，乙方应当赔偿。

**第十七条** 审定乙方拟订的物业管理各项规章制度和制度，并检查监督乙方对各项规章制度的执行情况。制定并实施考评管理办法和

考评标准。定期对乙方履行本合同的情况及乙方提供的物业管理服务质量和标准服务进行考评。

**第十八条** 对乙方的工作给予全面的支持与配合：

- 1、甲方应按照本合同约定按时足额向乙方支付物业服务费。
- 2、甲方负责提供相关办公用房及具备必要的办公条件（水、电等），其他的办公用品由乙方自理。
- 3、甲方协助乙方做好与有关部门的协调工作。

## 第七章 乙方权利和义务

**第十九条** 乙方履行本合同须按照甲方的要求，符合本合同及全部附件的约定，并遵守甲方的各项管理规定，安全生产。指派的工作人员实施定编、定岗，并具备相应的职业资质。

**第二十条** 乙方须严格按照服务流程开展工作，遵守评定考核标准和结果。若甲方有服务需求或要求乙方提供相关文件材料，乙方须配合实施并在甲方要求的期限内完成或提交。

**第二十一条** 乙方应当依法用工，并给予员工法律规定的劳动报酬和福利。乙方人员的工资、社会保险、加班费等由乙方负担。乙方人员由乙方自行管理，该人员与乙方存在劳动关系，只是由乙方指派到甲方处工作，与甲方不存在劳动关系。若乙方人员向

甲方主张相关权利或向甲方提起仲裁或诉讼，乙方应当出面自行妥善处理。给甲方造成影响或损失的，甲方有权追究乙方的违约及赔偿责任。

乙方应当对乙方人员实施岗前培训和定期教育培训。岗前培训的内容应当包括但不限于工作内容、岗位职责、考核标准、保密教育、安全教育等。全部员工应当考核合格后上岗，并向甲方提供由指派的员工签署的承诺书。甲方有权要求乙方更换相关乙方人员，乙方应当无条件立即进行更换。

本条内容作为甲方实施考核评定的指标之一。

**第二十二条** 乙方有义务对乙方人员进行培训，乙方中高层管理人员每年需参加不少于 48 小时的培训学习，并有相关记录。乙方工作人员需参加不少于每年 36 小时的相关专业培训，每月保证有一次岗位培训，年培训不少于 12 次，培训记录存档。高层管理人员及工作人员在工作中没有及时完成甲方安排的工作计划与任务，或在工作中造成重大失误、有违规或违纪行为，使甲方认为已不适宜在本项目服务，甲方有权要求乙方在十五日内完成调换。

实施培训的支出，乙方自行承担。乙方实施培训的数据和材料应当向甲方提供，作为甲方实施考核评定的指标之一。

**第二十三条** 乙方有权依照本合同规定向甲方收取物业服务费。乙方须承担在本合同中依法应由乙方承担的相关税费。

**第二十四条** 按照第四章九条事故原则判定的事故，乙方应当承担违约责任并赔偿甲方及当事人的全部经济损失，符合以下任一

条件的，甲方有权解除合同。

- 1、发生一次一级责任事故；
- 2、发生两次二级责任事故；
- 3、发生三次三级责任事故；
- 4、发生四次四级责任事故；
- 5、故意隐瞒事故不向甲方报告。

**第二十五条** 对物业使用人违反本物业管理规定的行为，有权进行规劝和制止，如发现物业使用人有重大违规而又无法制止时，应及时向甲方报告，并协助处理。

**第二十六条** 根据法律、法规及合同规定，在本合同约定乙方负责物业管理的区域内提供物业管理服务。不得在处理物业管理实务的活动中侵犯甲方的合法权益。

**第二十七条** 乙方应根据政府有关法律、法规政策及合同规定，制定本物业的各项管理办法、规章制度及实施细则报甲方审查、备案，并接受甲方对物业管理日常工作的监督和指导。结合本合同约定的物业管理区域的实际情况，编制物业年度管理计划，维修保养计划，并组织实施。

**第二十八条** 乙方应接受政府主管部门的监督、指导，并作好相关协调工作。

**第二十九条** 乙方接到行业主管部门通知，需要暂停水、电、气供应或暂停部分设施使用时，应报请甲方批准后才能实施，但遇紧急情况，需立即暂停使用的除外。

**第三十条** 乙方在物业管理过程中，应确保本合同委托物业管理

服务范围内设施设备安全运行。及时发现隐患并向甲方报告。遇须抢修事项，在报告甲方后，立即实施抢修。

**第三十一条** 乙方应具备在甲方提供物业管理工作的全部资质，并取得有关政府部门所颁发的相关证书及批准文件。如果乙方丧失上述资质而不能正常履行本合同，甲方有权解除本合同。

**第三十二条** 乙方在服务过程中：

1、发生第四章第八条关于物业管理服务质量和标准服务考评标准中所规定的 C 类应限期整改的情形，乙方应当在 3 日内改正。若整改后仍不符合甲方的要求，该次 C 类评价自动变更为 D 类。

2、发生第四章第八条关于物业管理服务质量和标准服务考评标准中所规定的 D 类不合格的情形，甲方有权暂停支付物业服务费，直至乙方符合 B 类（以上）评价标准。乙方应当立即撤换相关工作人员，并立即按照甲方的指示实施替代方案，务必在 3 日内符合 B 类（以上）评价标准。

3、累计 2 次 C 类评价自动变更为 D 类评价。以此类推。

4、发生 2 次以上（含两次）第四章第八条关于物业管理服务质量和标准服务考评标准中所规定的 D 类及以上事故的，甲方有权解除合同。

5、国家规定法定节假日乙方须安排值班人员。

**第三十三条** 在合同期内，乙方应保证物业服务人员人数、条件、所持资格证书等符合合同要求和岗位要求，出现以下任一情形时，甲方有权扣减相应人员对应的物业服务费并解除合同：

1、物业人员人数不足，缺少人数占合同约定总人数 5%及以上的；

2、物业人员资格条件与合同约定不符，经甲方通知乙方，乙方未于 2 日内完成整改的；

3、物业人员出现产假、病假、事假等情况，乙方未在请假期间补齐人员的；

4、物业人员不符合甲方使用要求，经甲方通知乙方，乙方未于 2 日内完成撤换的；

5、物业人员频繁变动，任意 30 天内，人员变动达到或超过 5 人次的；

6、未经甲方同意，乙方要求物业人员兼职其他物业项目工作的；

7、在接收本物业项目时，不按照甲方建议，在原有工资待遇不变情况下，接收上一任物业人员的。

**第三十四条** 乙方设立专门的服务、投诉电话，受理服务咨询和投诉，乙方应将投诉事件的处理结果及时报告甲方，并接受甲方的监督和指导。

**第三十五条** 乙方项目经理、副经理外出离开本物业区域一天以上，主管外出离开本物业区域三天以上，需提前向甲方备案。

**第三十六条** 遵守甲方保密规定，承担违反保密规定的法律责任与经济赔偿责任，乙方不得擅自带领个人及团体参观甲方的任何

区域。如确因工作需要,需提前三日书面报请甲方审批同意后,方可参观。

**第三十七条** 对物业设施不得擅自占用和改变使用功能,如需在本物业内改、扩建或完善配套项目,须经甲方同意后报有关部门批准实施。

## 第八章 合同的终止

**第三十八条** 本合同期限届满 30 日以前,双方书面通知对方是否续签本合同。如不续签,本合同自约定的期限届满之日自然终止。

**第三十九条** 在本合同解除或终止后 60 日内,乙方应将物业管理所需的图纸、设备、工具及剩余的属于甲方的各类物品如实归还甲方。

**第四十条** 本合同解除或终止后 60 日内,乙方须向甲方移交全部管理用房、管理资料和甲方所提供的财产,非正常损耗的需给予赔偿。

**第四十一条** 乙方无正当理由提前终止本合同,给甲方造成的经济损失应给予相应赔偿。

**第四十二条** 由于客观情况发生变化,致使本合同实际无法继续履行的,甲方有权提前书面通知乙方后解除本合同。据此,乙方无权向甲方主张违约或损害赔偿责任。

## 第九章 违约责任

**第四十三条** 当事人履行本合同应当按照约定。若任何一方违反本合同及全部附件的约定，应当立即停止侵害，排除妨害，向守约方承担违约责任，并按照年度物业服务费的百分之二十支付违约金。

**第四十四条** 乙方违反本合同规定，未能达到规定的管理标准，甲方有权要求乙方限期三日内整改，逾期未整改的，每发生一次违反合同约定标准的事件，甲方有权扣除物业费 5000 元，累计发生 2 次及以上，甲方有权解除合同。解除合同造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

**第四十五条** 若乙方违反本合同的约定，甲方有权暂停支付物业服务费，直至乙方停止侵害、排除妨碍，并继续按照约定履行本合同。

**第四十六条** 乙方违反本合同约定，侵占、挪用甲方缴纳的物业服务费，或由于乙方过失造成甲方较大的经济损失，甲方有权立即解除本合同，并要求乙方赔偿损失。

**第四十七条** 乙方违反本合同约定，擅自将本物业的整体或部分管理委托给第三方的，甲方有权立即解除本合同，要求乙方承担违约责任并赔偿损失。

**第四十八条** 甲方按照本合同约定行使解除权的，自解除通知发出之日起，有权不再向乙方支付物业服务费。

**第四十九条** 乙方在合同解除或终止后，不移交物业管理权，不撤出物业，不移交管理用房及有关档案资料和物品，或者不配合甲方与新物业管理企业办理交接手续的，甚至影响大楼正常运行，乙方在此期间有义务按照本合同约定的标准完成全部服务，还应当每日按照年度物业服务费万分之三的金额向甲方支付物业占用费，直至乙方完成交接和全部移交工作。在此期间甲方停止支付物业服务费，若乙方的前述行为造成甲方经济损失，乙方应赔偿。

**第五十条** 为维护甲方、乙方或其他第三方人员的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

**第五十一条** 本合同履行过程中，如因乙方或乙方员工故意或过失造成甲方、甲方人员或其他第三方人身、财产损害的，乙方应负责处理，并承担全部责任。若甲方实际对外承担责任的，甲方有权按照实际承担数额的两倍向乙方追偿。

**第五十二条** 甲方无正当理由未按期支付物业服务费达30日以上的，乙方有权解除合同并追究甲方违约责任，解除通知应以书面形式向甲方发出，自甲方收到解除通知之日起，双方合同解除。

**第五十三条** 任何一方违约，当事人的损失包含为实现权利而实际发生的一切费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费、律师费等）均由违约方承担。

**第五十四条** 甲方或乙方行使合同解除权造成本合同提前解除的，因甲方重新开展物业招标工作需产生空档期，乙方应按甲方要求继续提供物业服务至下一物业服务合同生效之日，空档期内物业服务费用参照本合同标准计算，由甲方在乙方整体撤场后 30 日内向乙方支付。

## 第十章 附则

**第五十五条** 本合同全部附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。双方经协商达成的具有可操作、执行性的文（函）件等，均作为本合同的附件，与本合同具备同等法律效力。

**第五十六条** 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。本合同与补充协议不符的，以补充协议为准。

**第五十七条** 本合同及其附件和补充协议未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

**第五十八条** 不可抗力是指甲、乙双方在订立本合同时不能预见，对其发生和后果不能避免，并不能克服的事件。包括地震、海啸、洪水、风灾、旱灾等自然灾害、战争、严重的动乱及政府行为等社会事件。因发生不可抗力致使甲、乙双方不能履行本合同所规

定的义务，甲、乙双方均不负法律责任，双方应按有关法律规定及时协商处理。

**第五十九条** 甲、乙双方在履行本合同过程中如发生争议，应协商解决，协商不成的，任何一方有权向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

**第六十条** 若本合同（包括附件）或函件中出现不明确或相矛盾的地方，一切解释以日期较后的文件或函件为准。

**第六十一条** 本合同一式陆份，甲方持肆份，乙方持贰份，具有同等法律效力。

**第六十二条** 本合同自双方加盖公章之日起生效。

（以下为签署页，无正文）

甲方：

乙方：

（公章）

（公章）

年 月 日

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<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版，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												
...												
<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，均视作供应商已对之理解和响应。）  <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，均视作供应商已对之理解和响应。）</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<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。