

# 项目公告

**项目名称：中国科学院上海药物研究所国家新药筛选中心物业服  
务招标采购项目**

**项目文件编号：2025121502**

**项目单位：中国科学院上海药物研究所**

**预算金额：35 万元（人民币）**

现有中国科学院上海药物研究所国家新药筛选中心物业服务招标采购项目（1年服务期）。采用竞争性谈判的方式，邀请合格供应商就该项目提交竞价材料。

## 一、物业服务内容及要求

1、保障对房屋建筑本体公用设施设备的日常值守：包括变配电动力、照明系统（不包括园区内路灯）、供水设备（不包括园区内加压供水设备、供、排水管道、雨水管道等）、污水设施（不包括园区内污水水质处理）空调、冷库、空压及真空设备等。对设备的状况，发现问题及时报甲方。

1.1 客户服务：设立 24 小时服务电话/值班点，负责接待、报修受理、投诉处理、回访，并建立完整的服务档案。

1.2 秩序维护：负责园区门岗值守、安全巡逻、车辆停放管理、监控室值守及一般性安全事件应急处置。

1.3 工程管理：

1.3.1 设备设施运行：对 2 条所列系统进行 24 小时值班监控、定期巡检、记录运行参数。明确巡检频次（每日 5 次）。

1.3.2 报修响应：建立分级响应机制。紧急报修（如跑水、停电）：15分钟内到场，连续维修直至解决。一般报修：2小时内响应，4小时内提出解决方案。

1.3.3 预防性维护：协助甲方制定并执行年度、月度设备保养计划。

1.3.4 装修管理：对入驻单位的装修进行备案、巡查和管理。

1.4 档案管理：系统化地管理所有物业图纸、资料、运行记录、合同，并实现电子化备份。

2、配合甲方的外委单位在对电梯、制冷设备、弱电设备、BA系统、门禁系统、水循环系统、去离子水处理、空调设备、冷库、空压及真空设备、消防报警系统以及软件系统等进行日常维护，进行监督和记录运行维修情况。

2.1 强弱电、空调、给排水等关键技术人员必须持有国家认可的有效操作证书（电工证、高压进网证、制冷证等），并人证合一，常驻项目。

2.2 供应商须为全部服务人员购买足额保险，并对员工进行常态化安全作业培训。

3、对物业建筑公共区域进行维护，包括内墙面（不包括大理石面砖）、门、窗、门厅等。

4、管理由甲方移交给物业的相关工程图纸、物业交接资料等。

5、协助甲方制定工程设备规范、作业流程等物业管理规章制度。

## **二.其他需要说明的问题**

2.1 物业管理服务收费及财务管理要求：

A. 依据国家相关规定进行合理报价。

B. 未达到委托协议中服务质量、标准的，采购人有权终止协议，或缓付服务费，待改进后酌情支付。

2.2 园区属于重点安全与防火单位，物业公司需根据上述要注制定切实可行的人防、技防、安防等安全措施。

2.3 管理体制问题：投标人与招标人订管理服务合同，投标人的日常工作对招标人负责，投标人负责日常监督管理，并应设立专门的咨询、投诉处理电话。

2.4 在工作期间发生工伤事故全部费用由投标人承担，投标人用工签订正式劳动合同，并办理各种用工手续，如因用工不当，给招标人造成损失由投标人全部承担。

2.5 投标人在工作期间遵守安全及成品保护条款；派出人员需经过专业培训并具备相应资格证书。

### **三、投标人的资格要求：**

3.1 在中华人民共和国境内依法注册的，具有独立承担民事责任能力，遵守国家法律法规，具有良好信誉，具有履行合同能力和良好的履行合同的记录，具有良好资金、财务状况的法人实体；

3.2 为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得参加本项目投标；

3.3 投标单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动；

3.4 本项目不接受联合体投标；

3.5 投标人不得为列入失信被执行人、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供应商。

### **四、投标人的资格要求：**

- 4.1 在中华人民共和国境内依法注册的，具有独立承担民事责任能力，遵守国家法律法规，具有良好信誉，具有履行合同能力和良好的履行合同的记录，具有良好资金、财务状况的法人实体；
- 4.2 为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得参加本项目投标；
- 4.3 投标单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动；
- 4.4 本项目不接受联合体投标；
- 4.5 投标人不得为列入失信被执行人、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供应商。

对上述项目有意向的单位可于 2025 年 12 月 15 日起至 2025 年 12 月 19 日止，每天（节假日除外）上午 9:00~11:00，下午 13:30~16:00。持上述证照的原件，到上海药物研究所综合保障部递交竞价材料及上述证照加盖公章的复印件。报价截止时间：2025 年 12 月 19 日下午 16 时整（北京时间），逾期收到或不符合规定的报价文件恕不接受。

材料递交地点：上海市浦东新区牛顿路 333 号 1 号楼 1204 室

联系人：焦健 联系电话：68077944 邮政编码：201203

现场负责人：张慧 联系电话：13764389792

竞争性磋商时间与地点：2025 年 12 月 22 日 9 时整（北京时间）上海市浦东新区牛顿路 333 号 1 号楼 303 会议室

欢迎有能力的单位前来报价。

中国科学院上海药物研究所

2025 年 12 月 15 日