

项目编号：310115000250206168923-15195127

浦东新区行政事业单位部分存量房屋委托管理服务项目

竞 争 性 磋 商 文 件

采购单位：浦东新区人民政府办公室(本部)

采购机构组织：上海协顺项目管理有限公司

2025年04月21日

2025年04月21日

目 录

第一章 竞争性磋商公告	1
第二章 供应商须知	4
第三章 采购需求书	24
第四章 合同条款	27
第五章 附件 响应文件格式	34
第六章 竞争性磋商办法	52

第一章 竞争性磋商公告

项目概况

浦东新区行政事业单位部分存量房屋委托管理服务项目 采购项目的潜在供应商应在上海市政府采购网获取采购文件，并于 2025-05-06 13:30:00（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：310115000250206168923-15195127

项目名称：浦东新区行政事业单位部分存量房屋委托管理服务项目

采购方式：竞争性磋商

最高限价（元）：包 1-2240000.00 元

基本概况：本项目拟通过公开竞争性磋商采购的方式选取一家合格供应商实施浦东新区行政事业单位存量房委托管理服务项目服务工作。

合同履约期限：1 年

本项目是否接受联合体投标：不允许

二、申请人的资格要求：

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：（1）落实预留份额措施，提高中小企业在政府采购中的份额，扶持中小企业政策：本项目专门面向中小企业采购，评审时小微企业产品均不执行价格折扣优惠。（2）扶持监狱企业、残疾人福利性单位，并将其视同小微型企业；
3. 本项目的特定资格要求：
 - （1）符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定；
 - （2）未被“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单；
 - （3）须系我国境内依法设立的法人或非法人组织；
 - （4）本项目不允许转包。

三、获取采购文件：

时间：2025-04-22 至 2025-04-28，每天上午 00:00:00~12:00:00，下午 12:00:00~23:59:59（北京时间，法定节假日除外）

地点：上海市政府采购网

方式：网上获取

本项目采用电子化采购方式，采购人、采购代理机构向供应商免费提供电子采购文件，供应商如需纸质采购文件可自行打印，也可向采购代理机构购买（售价人民币 500 元，售后不退）。

四、响应文件提交：

截止时间: **2025-05-06 13:30:00** (北京时间)

地点: 电子响应文件: <http://www.zfcg.sh.gov.cn/>; 纸质响应文件: **上海市浦东新区牡丹路 60 号 1608 室**

五、响应文件开启:

开启时间: **2025-05-06 13:30:00** (磋商时间以最终网上抽取专家时间为准)

磋商响应文件递交地点: 电子响应文件: <http://www.zfcg.sh.gov.cn/>; 纸质响应文件: **上海市浦东新区牡丹路 60 号 1608 室**

磋商所需携带其他材料:

- (1) 供应商被授权代表持数字证书 (CA 证书) 参加磋商会议;
- (2) 供应商须自带电脑和上网卡;
- (3) 纸质文件;

六、公告期限

自本公告发布之日起 3 个工作日。

七、其他补充事宜

1. 根据上海市财政局《关于上海市政府采购信息管理平台招投标系统正式运行的通知》(沪财采[2014]27 号) 的规定, 本项目招投标在上海政府采购网网上招投标系统进行 (网址: <http://www.zfcg.sh.gov.cn/>)。上海政府采购网由上海市财政局建设和维护。供应商的投标响应活动应当符合有关文件规定、符合该电子采购平台的设置要求, 如因供应商自身原因导致投标失败, 由供应商自行承担相应责任与损失, 采购人及招标代理机构不对此负责。

2. 供应商须通过“信用中国”(供应商公司页面)和“中国政府采购网”(“政府采购严重违法失信行为记录名单”栏目)查询供应商信用记录。凡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及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商, 应当拒绝其参与政府采购活动。

八、凡对本次招标提出询问, 请按以下方式联系:

1. 采购人信息

名称: **浦东新区人民政府办公室(本部)**

地址: **上海市浦东新区世纪大道 2001 号**

联系人: **周挺**

联系方式: **021-58788388**

2. 采购代理机构信息

名称: **上海协顺项目管理有限公司**

地址: **上海市浦东新区牡丹路 60 号 1608 室**

项目联系人: **费俊**
联系方式: **13818443765**

第二章 供应商须知

供应商须知前附表

序号	目录名称	内 容
1.	项目名称	浦东新区行政事业单位部分存量房屋委托管理服务项目
2.	项目内容	详见“采购需求书”
3.	项目类别	货物□ 服务■
4.	最高限价	最高限价 包 1-2240000.00 元 ,各供应商的投标总价不得超过最高限价,否则将按照无效投标处理。
5.	采购人	采 购 人: 浦东新区人民政府办公室(本部) 地 址: 上海市浦东新区世纪大道 2001 号 联 系 人: 周挺 电 话: 021-58788388
6.	采购代理机构	采购代理机构: 上海协顺项目管理有限公司 地 址: 上海市浦东新区牡丹路 60 号 1608 室 联 系 人: 费俊 电 话: 13818443765
7.	报名、发售竞争性磋商文件	详见 竞争性磋商公告
8.	投标保证金	投标保证金: <input checked="" type="checkbox"/> 本项目无需缴纳投标保证金。 <input type="checkbox"/> 本项目需要缴纳投标保证金, 金额为: / 元整。 投标保证金应在投标截止时间前以转账方式从供应商基本账户转出, 并一次性汇入采购代理机构账户(以保证金实际到账为准), 保证金有效期应与投标有效期一致。逾期不交者, 将被视为自动放弃取得参加本项目投标的法定资格。
9.	现场踏勘	<input checked="" type="checkbox"/> 自行踏勘。 <input type="checkbox"/> 统一踏勘。集合时间: / 集合地点: /联系人: / 联系电话: /。 供应商在取得竞争性磋商文件后可前往项目现场踏勘以了解任何足以影响投标报价、编制响应文件和签署合同所需了解的全部信息, 如现有设备情况、材料加工、材料堆放及用水、电和道路运输等因素, 都应在投标时一并考虑。一经成交, 不得以不完全了解现场情况为借口, 而提

		出延长合同期和提高合同价等要求。供应商应自行承担现场踏勘的责任和风险，踏勘现场的费用由供应商自行承担。
10.	格式	所提交的文件及格式应符合《上海市电子政府采购管理暂行办法》（沪财采〔2012〕22号）的相关规定
11.	投 标	<p>首次响应文件提交截止时间：2025-05-06 13:30:00 (北京时间)</p> <p>投标地点：上海市浦东新区牡丹路 60 号 1608 室 (具体见当天会务安排)</p> <p>逾期送达或者未按照竞争性磋商文件要求密封的响应文件，采购人、采购代理机构应当拒收。</p>
12.	磋商时间 磋商地点	<p>开标时间：2025-05-06 13:30:00 (北京时间)</p> <p>开标地点：上海市浦东新区牡丹路 60 号 1608 室</p>
13.	投标有效期	90 日历天
14.	报价	本项目为一轮磋商，二轮报价的形式，磋商小组所有成员集中与供应商分别进行单独磋商，供应商的最终报价是其响应文件的有效组成部分，最终报价进入符合性审查及计算报价得分。
15.	响应文件有效性	响应文件纸质版与上海政府采购网上的电子响应文件不一致，以上海政府采购网上的电子响应文件为准。
16.	响应文件纸质版 份数	正本一份，副本二份（纸质版在竞争性磋商文件规定的地方签字盖章） 纸质文件仅作备查使用，商务部分与技术部分装订在同一册内。
17.	资格审查	<p>参加政府采购活动的供应商应当具备政府采购法第二十二条第一款规定的条件，应提供下列材料：</p> <p>(一) 法人营业执照等证明文件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 提供企业营业执照（企业法人单位提供）； 2. 法定代表人直接投标的应提供法定代表人证明书及法定代表人身份证；委托授权人投标的应提供法定代表人授权委托书及被授权人身份证； <p>(二) 财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料：提供财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函；</p> <p>(三) 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；</p> <p>(四) 参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；</p> <p>(五) 具备法律、行政法规规定的其他条件的证明材料；</p> <p>3. 提供了供应商书面声明，承诺未违反《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十八条 “单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关</p>

		<p>系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动”相关规定。</p> <p>5. 供应商属于中小企业，并按招标文件第五章格式要求提供加盖供应商单位公章的《中小企业声明函》；供应商若为残疾人福利性企业，应按招标文件第五章格式要求提供加盖供应商单位公章的《残疾人福利性单位声明函》；供应商若为监狱企业，应提供“监狱企业的证明文件”。采购代理机构工作人员将于投标截止当日在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）和中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询各供应商在投标截止当天前三年内的信用记录并打印查询结果留存。被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人、政府采购严重违法失信行为记录名单的将按照无效投标处理，拒绝其参与政府采购活动（此项资格证明文件无需供应商提供）。</p>
18.	符合性审查 无效标条款	<ul style="list-style-type: none"> (1) 供应商的报价超过竞争性磋商文件中规定的采购预算和最高限价的； (2) 供应商不具备竞争性磋商文件中规定的资格要求的； (3) 投标保证金书、首次报价表、分项报价表、法定代表人证明书（含法定代表人身份证件）或法定代表人授权委托书（含被授权人身份证件）、无重大违法记录承诺书、联合投标协议书（独立投标的供应商可不提供）未按竞争性磋商文件提供的格式要求签字盖章并彩色扫描上传的； (4) 供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，且在评标现场规定的时间内不能提供书面说明及相关证明材料证明其报价合理性的； (5) 投标有效期不满足竞争性磋商文件要求的； (6) 法律、法规规定的其他无效情形； (7) 竞争性磋商文件中明确规定可以按照无效投标处理的其他情形（标★条款，如有）； (8) 未按照竞争性磋商文件的规定提交投标保证金的（如有）。
19.	竞争性磋商办法	<input type="checkbox"/> 最低评标价 <input checked="" type="checkbox"/> 综合评分法
20.	是否允许联合体	不允许
21.	招标代理服务费 等费用	成交单位须按《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格[2002]第1980号文）的服务类招标项目计费标准承担招标代理服务费和专家评审费。

22.	其他	<p>(1) 响应文件须先以 WORD 编辑器编辑，按竞争性磋商文件要求填写好内容后转换为 PDF 文件。此 PDF 文件应附带目录以及文档结构图功能，以便投标软件抽取目录。</p> <p>(2) 凡电子招标中需要供应商提供上传本单位的证明文件及资料的，应均为原件的扫描件，而非复印件加盖公章的彩色扫描件。扫描成 jpg 格式的图片后插入到编制目录的 WORD 文档中，最后转成 PDF 上传。</p> <p>(3) WORD 转换为 PDF 时如使用 2010 版本以上的 word 进行转换，可在“另存为”界面内点击“选项”按钮，在其中选择“创建书签时使用 (C) ”中的“标题”。</p>
-----	----	---

电子投标特别提醒

1	注册登记与安全 认证	<p>(1) 为确保电子采购平台数据的合法、有效和安全，各参与主体均应在电子采购平台上注册登记并获得账号和密码。采购人、供应商、采购代理机构还应根据《上海市数字证书使用管理办法》等规定向本市依法设立的电子认证服务机构申请用于身份认证和电子签名的数字证书，并严格按照规定使用电子签名和电子印章。</p> <p>(2) 使用电子采购平台采购的项目恕不接受电子采购平台以外其他形式的投标。</p>
2	采购文件澄清、补充与修改	<p>采购人和采购代理机构可以依法对采购文件进行澄清、补充与修改，澄清、补充与修改的文件应在电子采购平台上公告，并通过电子采购平台发送至已下载采购文件的供应商工作区，或者通过电子邮件发送给已下载采购文件的供应商。</p>
3	响应文件的编制、 加密和上传	<p>(1) 供应商下载采购文件后，应使用电子采购平台提供的客户端投标工具编制响应文件。</p> <p>(2) 供应商应按照采购文件要求提交商务文书和法律文书文件的彩色扫描文件，并在网上投标系统中采用 PDF 格式上传所有资料，文件格式参考采购文件有关格式。</p> <p>(3) 如因上传、扫描、格式等原因导致评审时受到影响，由供应商承担相应责任。采购人认为必要时，可以要求供应商提供商务文书和法律文书原件进行核对，供应商必须按时提供。否则，视作供应商放弃潜在成交资格并对该供应商进行调查，有欺诈行为的按有关规定进行处理。</p> <p>(4) 供应商和电子采购平台应分别对响应文件实施加密。在投标截止</p>

		<p>前，供应商通过投标工具使用数字证书对响应文件加密后上传至电子采购平台，再经过电子采购平台加密保存。</p> <p>(5) 由于供应商的原因造成其响应文件未能加密而致响应文件在开标前泄密的，由供应商自行承担责任。</p>
4	网上投标	<p>(1) 登入招投标系统：供应商用上海市电子签名认证证书（CA证书）登陆上海市政府采购中心网上投标系统。</p> <p>(2) 填写网上响应文件：供应商在“网上投标”栏目内选择要参与的投标项目，在投标截止时间前按照网上投标系统和采购文件要求填写网上投标内容。对于有多个包件的招标项目，供应商可以选择要参与的包件进行投标。供应商用上海市电子签名认证证书对填写内容加密后上传到投标系统。</p> <p>(3) 正式投标：供应商填写好所有投标内容后，须在网上投标截止时间前通过上海市电子签名认证证书在网上投标系统中递交响应文件，并下载投标回执。对于有多个包件的招标项目，需要对每个包件分别进行投标。</p>
5	投标签收	<p>★各供应商在投标（响应）文件加密上传后，须及时联系采购代理机构进行投标签收，投标截止时间之后，采购代理机构业务员将无法投标签收。供应商应及时查看签收情况，并打印签收回执。未签收的投标（响应）文件视为投标（响应）未完成，投标失败。</p> <p>对已完成上传投标的项目进行撤销或重新修改，在“投标管理”菜单中点击左侧导航“已完成投标”内，勾选当前项目的所有包且状态为待签收，点击“撤销”按钮，并进行确认即可。</p> <p>投标状态为【签收成功】，须联系采购代理机构项目业务员，进行撤销签收后，再进行撤标操作。</p>
6	投标截止	<p>(1) 投标截止后电子采购平台不再接受供应商上传响应文件。</p> <p>(2) 投标截止与开标的时间以电子采购平台显示的时间为准。</p>
7	开标	<p>(1) 参加开标会议。在根据采购文件规定的要求完成网上响应文件提交后，按照采购文件规定的时间和地点，供应商的法定代表人或其授权的投标代表携带要求的材料及设备（笔记本电脑、无线上网卡、电子签名认证证书、纸质响应文件）出席开标会议。</p> <p>(2) 开标程序在电子采购平台进行，所有上传响应文件的供应商应登录电子采购平台参加开标。</p> <p>(3) 因供应商自身原因，在电子采购平台开标规定时间内，未在投标</p>

		网页上完成签到的，视作供应商主动放弃投标。 (4) 开标时参加开标的供应商仅以开标系统显示为准，此时不寻求不考虑其他外部证据，诸如上传遇阻，格式不符，系统故障等原因。 (5) 开标时若发生影响正常开标的系统故障，开标会延后，项目再次开标时间，另行公告或通知。
8	响应文件解密	(1) 投标截止、电子采购平台显示开标后，由采购代理机构解除电子采购平台对响应文件的加密。供应商应在规定时间内使用数字证书对其响应文件解密。 (2) 供应商因自身原因未能将其响应文件解密的，视为放弃投标。
9	开标记录的确认	(1) 响应文件解密后，电子采购平台根据响应文件中首次报价表的内容自动汇总生成开标记录表。 (2) 供应商应及时检查开标记录表的数据是否与其响应文件中的投标报价一览表一致，并作出确认。供应商因自身原因未作出确认的视为确认开标记录表内容。供应商发现开标记录表与其响应文件首次报价表数据不一致的，应及时向采购人（采购代理机构）提出更正，采购人（采购代理机构）应核实开标记录表与响应文件中的首次报价表内容。
10	其他	(1) 本项目按规定通过上海市政府采购信息管理平台电子招投标系统（以下简称电子招标系统）实施招标，供应商须按照该系统的设置要求对本项目进行电子投标。 (2) 本项目招标过程中因以下原因导致的不良后果，本采购代理机构不承担责任： a) 因电子采购平台由市财政局建设、维护和管理，故电子招标系统发生技术故障或遭受网络攻击对项目所产生的影响； b) 本采购代理机构以外的单位或个人在电子招标系统中的不当操作对本项目产生的影响； c) 电子招标系统的程序设置对本项目产生的影响； d) 其他无法预计或不可抗拒的因素。 (3) 供应商参加本项目投标即被视作同意上述免责内容。
11	电子投标软件平台帮助电话	400-881-7190

供应商须知正文

一、说明

1. 适用范围

1.1 本竞争性磋商文件仅适用于竞争性磋商公告中所述项目的货物/服务采购。

1.2 根据上海市财政局《关于上海市政府采购信息管理平台招投标系统正式运行的通知》（沪财采〔2014〕27号）的规定，本项目招投标相关活动在上海市政府采购信息管理平台（以下简称：电子采购平台；网址：www.zfcg.sh.gov.cn）电子招投标系统进行。电子采购平台由市财政局建设和维护。供应商应根据上海市财政局《关于印发〈上海市电子政府采购管理暂行办法〉的通知》（沪财采〔2012〕22号）等有关规定和要求执行。供应商在电子采购平台的有关操作方法可以参照电子采购平台中的“在线服务”和“常用操作”等专栏的有关内容和操作要求办理。

2. 定义

- 2.1 “采购人”系指浦东新区人民政府办公室(本部)。
- 2.2 “供应商”系指向采购人及采购代理机构提交响应文件的供应商。
- 2.3 “服务”系指竞争性磋商文件规定供应商承担的服务和其他类似的义务。
- 2.4 “货物”系指竞争性磋商文件规定供应商承担的货物和其他类似的义务。
- 2.5 “买方”系指在合同的买方项下签字的法人单位，即：浦东新区人民政府办公室(本部)。
- 2.6 “卖方”系指提供合同货物/服务的供应商。
- 2.7 “采购代理机构”系指上海协顺项目管理有限公司。

3. 合格的供应商：详见竞争性磋商公告。

《中华人民共和国政府采购法》第二十二条供应商参加政府采购活动应当具备下列条件：

- (一) 具有独立承担民事责任的能力；
- (二) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- (三) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- (四) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- (五) 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；
- (六) 法律、行政法规规定的其他条件。

4. 投标费用

无论投标过程中的做法和结果如何，供应商自行承担所有与参加投标有关的全部费用。

二、竞争性磋商文件

5. 竞争性磋商文件的组成

5.1 竞争性磋商文件用以阐明所需服务、招标投标程序及要求、技术规格书和合同条款。竞争性磋商文件由下述部分组成：

- (1) 竞争性磋商公告

- (2) 供应商须知
- (3) 采购需求书
- (4) 合同条款
- (5) 响应文件格式
- (6) 竞争性磋商办法

5.2 除非另有特别说明，竞争性磋商文件不再单独提供服务活动所在地的自然环境、气候条件、公用设施等情况，供应商被视为熟悉上述与履行合同有关的一切情况。

5.3 供应商应认真阅读竞争性磋商文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。如果供应商没有按照竞争性磋商文件要求提交全部资料或者响应文件没有对竞争性磋商文件在各方面都做出实质性响应，则属于供应商的风险。没有实质上响应竞争性磋商文件要求的投标将被拒绝。

5.4 竞争性磋商文件以中文为准。

5.5 供应商在参与本项目中，对于采购人和最终用户披露和提供的所有信息应作为商业秘密对待并予以保护，未经采购人和最终用户授权不得将任何信息泄漏给第三方，否则采购人和最终用户有权追究供应商的责任。

5.6 供应商一旦成交，须保障采购人和最终用户在使用其服务及其任何部分不受到第三方关于侵犯知识产权和商业秘密的指控。任何第三方如果提出相关指控，供应商须负责与第三方交涉并承担由此而引起的一切法律责任和费用。

6. 竞争性磋商文件的澄清

6.1 提交首次响应文件截止之日前，采购代理机构可以主动地或依据供应商要求澄清的问题，对已发出的竞争性磋商文件进行必要的澄清或者修改，并以书面形式通知所有购买竞争性磋商文件的每一供应商；澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购代理机构应当在提交首次响应文件截止时间至少 3 个工作日前，以书面形式通知所有接收竞争性磋商文件的供应商，不足 3 个工作日的，应当顺延提交首次响应文件截止时间。

6.2 供应商对竞争性磋商文件如有疑问，应按照本竞争性磋商文件前附表规定的疑问提交时间，以书面形式要求采购代理机构进行澄清。

6.3 采购代理机构将视情况采用适当方式予以澄清或以书面形式予以答复，并在其认为必要时，将不标明疑问来源的书面答复以补充文件形式发给已获取竞争性磋商文件的每一位供应商。

7. 竞争性磋商文件的修改

7.1 竞争性磋商文件的修改将在竞争性磋商公告发布的媒介上发布澄清更正公告，并对供应商具有约束力。供应商应主动上网查询。

7.2 澄清或者修改的内容为竞争性磋商文件的组成部分，对双方均具有约束力；供应商在收到该澄清或者修改内容后，应立即以传真或其他书面形式予以确认。

7.3 采购代理机构发出的补充文件与原竞争性磋商文件或此前发出的补充文件之间存在不一致时，以最后发出的补充文件为准。

三、响应文件的编写

8. 编写要求

8.1 供应商应仔细阅读竞争性磋商文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求，并严格按照竞争性磋商文件的要求编制响应文件；未按竞争性磋商文件的要求提交响应文件或全部磋商资料的，或者未对竞争性磋商文件作出全面、实质性响应的响应文件将被拒绝。

8.2 供应商在编制响应文件时，应保证所提供的全部资料的真实性；提供虚假材料的供应商将被取消磋商资格，并报行政监督部门依法追究其法律责任，采购人和采购代理机构保留向该供应商提出索赔的权利。

8.3 供应商应仔细阅读竞争性磋商文件的所有内容及上海政府采购网（云采交易平台）上传响应文件的操作手册，按竞争性磋商文件的要求及上海政府采购网（云采交易平台）相关要求提供响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其响应文件对竞争性磋商文件的实质性要求做出完全响应，否则，其文件可能被视为无效响应文件。

8.4 供应商须在上海政府采购网下载、安装响应客户端工具，在该工具基础上完成响应文件录入、传输和加密等内容的操作。

9. 投标的语言及计量单位

9.1 响应文件、投标交换的文件和来往信件，应以中文书写。

9.2 除在竞争性磋商文件的技术要求中另有规定外，计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位。

10. 响应文件的组成（响应文件均需彩色扫描件上传，需要签字盖章的附件则需打印下来签字盖章后彩色扫描）

10.1 响应文件应包括下列部分：

10.1.1 商务标：

- 1) 投标保证金书（格式参见竞争性磋商文件第五章附件）；
- 2) 首次报价表（格式参见竞争性磋商文件第五章附件）；
- 3) 最终报价表（格式参见竞争性磋商文件第五章附件）；
- 4) 分项报价表（格式参见竞争性磋商文件第五章附件）；
- 5) 供应商基本情况介绍（格式参见竞争性磋商文件第五章附件）；
- 6) 类似项目业绩清单（格式参见竞争性磋商文件第五章附件）后附证明材料；
- 7) 商务条款偏离表（格式参见竞争性磋商文件第五章附件）；
- 8) 中小企业声明函（如是。格式参见竞争性磋商文件第五章附件）；
- 9) 监狱企业证明文件〔如有。监狱企业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。监狱企业参加政府采

购活动时，应当提供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】；

10) 残疾人福利性单位声明函（如是。格式参见竞争性磋商文件第五章附件）；

11) 优惠承诺书（如有，请自拟）：供应商承诺给予采购人的各种优惠条件；

12) 供应商的资格证明文件：

- A. 提供企业营业执照；
- B. 法定代表人直接投标的应提供法定代表人证明书及法定代表人身份证；委托授权人投标的应提供法定代表人授权委托书及被授权人身份证（格式参见竞争性磋商文件第五章附件）；
- C. 无重大违法记录承诺书（格式参见竞争性磋商文件第五章附件）；
- D. 财务状况报告、依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料：提供财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函；（格式参见竞争性磋商文件第五章附件）；
- E. 供应商书面声明；（格式参见竞争性磋商文件第五章附件）；
- F. 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；

13) 供应商认为需加以说明的其他内容。

10.1.2 技术标：

- 1) 项目整体服务方案（内容由供应商自拟）；
- 2) 项目人员配置表（格式参见竞争性磋商文件第五章附件）后附人员相关证书及业绩证明材料；
- 3) 服务质量保证措施（内容由供应商自拟）；
- 4) 拟投入本项目的专用设备清单（如有，格式参见竞争性磋商文件第五章附件）；
- 5) 售后服务方案、响应时间、技术支持和故障处理能力（如有，内容由供应商自拟）；
- 6) 项目的应急预案和安全保密措施（如有，内容由供应商自拟）；
- 7) 配合、协助其他单位的方案及详细说明（如有，内容由供应商自拟）；
- 8) 合理化建议及特色服务（如有，内容由供应商自拟）；
- 9) 本竞争性磋商文件之服务需求中所需的全部内容；
- 10) 供应商认为需加以说明的其他内容。

注意：供应商应将响应文件纸质版以非活页方式装订成册（胶装），并编写目录和页码，投标文件应采用双面打印。

11. 响应文件格式

11.1 供应商应按竞争性磋商文件中提供的响应文件格式填写报价承诺书、首次报价一览表、首次报价的分项报价表等，且须注明提供相关服务或与提供服务相关的伴随货物的名称、内容、次数和价格等。

11.2 所提交的文件及格式应符合《上海市电子政府采购管理暂行办法》（沪财采〔2012〕22号）

的相关规定。

12. 报价

12.1 供应商应按竞争性磋商文件技术要求中所要求的全部内容进行报价，并按照竞争性磋商文件要求的格式填写投标服务的单价和总价。本项目不接受选择性报价。

12.2 评审时，最低投标报价不作为成交的唯一保证。

12.3 供应商所报的投标价应是（□总价■单价）固定不变的，各供应商报价时应充分考虑材料、设备、人工价格波动等风险，一旦成交，在投标期间和合同履行期间不得以任何理由提出予以变更价格。

12.4 投标总价包含达到服务使用和验收要求及完成所有相关服务的所有费用。供应商若有漏项则自行承担相关风险，价格不做调整。采购人保留在签订合同时调整采购标的数量的权利。

12.5 本项目为一轮磋商，二轮报价的形式，磋商小组所有成员集中与供应商分别进行单独磋商，供应商的最终报价是其响应文件的有效组成部分，最终报价进入符合性审查及计算报价得分。

13. 投标货币

响应文件的报价一律用人民币报价。

14. 供应商的资格证明文件

见本须知第 10.1 条中“供应商的资格证明文件”中要求。

15. 投标服务符合竞争性磋商文件规定的响应文件

供应商必须依据竞争性磋商文件中招标项目要求及技术要求提交证明其拟供服务符合竞争性磋商文件规定的响应文件，作为响应文件中技术标的主要内容。

16. 投标保证金

16.1 供应商应在竞争性磋商文件规定的时间内递交投标保证金（如有要求）。

16.2 本次投标保证金金额为：见前附表。

16.3 投标保证金用于保护本次招标免受因供应商的行为而引起的风险。

16.4 投标保证金应以转账方式一次性汇入采购代理机构账户（投标保证金应当从供应商基本账户转出）。

16.5 未按规定提交投标保证金的投标，将被视为无效投标，采购代理机构将予以拒绝。

16.6 未成交人的投标保证金，将在成交通知书发出后五个个工作日内无息退还。

16.7 成交人的投标保证金，在采购合同签订后五个个工作日内无息退还。

16.8 发生以下情况投标保证金将不予退还：

（1）开标后供应商在投标有效期内撤销投标；

（2）成交人未能按竞争性磋商文件规定签订合同。

17. 投标有效期

17.1 响应文件从开标之日起，投标有效期为 90 个日历日。

17.2 特殊情况下，采购代理机构可于投标有效期满之前要求供应商延长有效期，要求与答复

均应为书面形式。供应商可以拒绝上述要求且有权索回其投标保证金。对于同意该要求的供应商，不得要求也不允许其修改响应文件，但其投标保证金的有效期相应延长，有关退还和不予退还投标保证金的规定在投标有效期的长期内继续有效。

18. 响应文件的制作及签署

18.1 按照《上海市电子政府采购暂行管理办法》规定执行。

18.2 响应文件正本一份和副本二份，在每一份响应文件封面或扉页须明确注明“正本”或“副本”字样，一旦正本和副本有差异，以正本为准。**响应文件纸质版与上海政府采购网上的电子版响应文件不一致时，以上海政府采购网上的电子响应文件为准。**

四、响应文件的递交

19. 响应文件的录入、响应项制作及响应文件加密及纸质版响应文件密封

19.1 供应商在响应文件制作完成后须登录“上海市政府采购信息管理平台投标工具”客户端，将响应文件逐项录入。

19.2 响应文件上传完毕后须逐项完成响应项目内容的填写、资料上传等要求。

19.3 供应商完成响应文件录入、响应项制作后，可对响应文件进行加密，加密成功后即可对标书进行上传，上传成功后点击“回执确认”输入CA密码，供应商须自行对上传情况进行确认。

19.4 纸质响应文件递交时必须密封（每份书面文件采用非活页方式，并注明正本或副本及项目名称、编号、包件号等字样），在密封后文件的外包装上注明“项目名称、编号、包件号、供应商名称、地址、电话和传真”等字样，并在封口骑缝处加盖供应商公章。如果上传的电子响应文件与纸质响应文件存在差异，以上传的电子响应文件为准（纸质响应文件恕不退还）。

20. 递交响应文件的截止时间

20.1 所有响应文件必须按竞争性磋商文件规定的投标截止时间上传、解密响应文件。

20.2 网上投标截止时间前，供应商应充分考虑到期间网上投标会发生的故障和风险。对发生的任何故障和风险造成供应商投标内容不一致或利益受损或投标失败的，采购人、采购代理机构不承担责任。

20.3 出现因竞争性磋商文件的修改推迟投标截止日期时，则按采购代理机构修改通知规定的时间递交。

21. 迟交的响应文件

21.1 按照《上海市电子政府采购暂行管理办法》规定执行。

21.2 采购代理机构将拒绝接收在投标截止时间后收到的响应文件。

22. 响应文件的修改、撤回和撤销

22.1 按照《上海市电子政府采购暂行管理办法》规定执行。

22.2 投标截止时间以后不得修改响应文件。

22.3 供应商不得在开标时间起至响应文件有效期满前撤销响应文件。否则采购人将按16.8款的规定不退还其投标保证金（如有）。

五、评审与磋商

23. 磋商活动的组织及流程

23.1 采购人将在前附表中规定的时间和地点组织竞争性磋商，参加磋商的供应商代表应携带 CA 证书及有上网功能的笔记本电脑和上网卡登陆上海政府采购网签名并解密响应文件。

23.2 磋商程序

a. ★采购代理机构项目业务员将组织供应商网上解密，前来磋商的供应商代表须携带被授权人的身份证件等有效的身份证明材料原件。响应文件解密后，采购人或采购代理机构将核对响应文件中的法定代表人资格证明书或授权委托书，若前来磋商的供应商代表与响应文件中的授权代表不一致或未携带上述材料原件，由磋商小组作无效响应处理。

b. 采购代理机构项目业务员组建磋商小组对响应供应商进行资格审查和符合性审查。

c. 磋商小组完成资格审查和符合性审查后，采购代理机构项目业务员点击“下一步”，磋商小组进入磋商阶段，由评审组长填写磋商内容信息。

d. 磋商小组所有成员集中与单一供应商按照电子抽签决定的磋商次序分别进行磋商。磋商小组可根据供应商的报价，响应内容及磋商的情况，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。

e. 最后邀请各供应商自行登录采购平台进行最后报价。

f. 已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。采购人、采购代理机构应当退还退出磋商的供应商的磋商保证金（如有）。

g. 供应商需要登陆云采交易平台填写相关最后报价的信息，主要包含金额，商务条款及技术条款。供应商完成最后报价后将不得修改。

h. 磋商打分时以供应商最后一轮报价作为报价评分依据计算磋商基准价和最后磋商报价。

注意：若供应商的最后报价与首次报价保持一致不作调整，也须登陆云采交易平台按首次报价金额在填写最后报价。若放弃最后报价，则视作放弃响应本次项目。

23.3 到投标截止时间网上提交响应文件的供应商少于 3 个的，项目挂起，采购人将重新招标。

23.4 供应商须在电子平台规定的时间登陆上海政府采购网网上招投标系统，供应商应按电子平台操作流程完成签到、唱标、结果确认签章等开标流程。

24. 磋商

24.1 磋商小组由采购人或其委托的采购代理机构依法组建。

24.2 整个磋商工作将由磋商小组负责。

24.3 在商务技术评审之前，磋商小组将审查每份响应文件是否实质上响应了竞争性磋商文件的要求。实质上响应的投标应该是与竞争性磋商文件要求的全部条款、条件和规格相符，没有重大偏离或保留的投标。所谓重大偏离或保留是指实质上影响合同的供货/服务范围、质量和性能，或者实质上与竞争性磋商文件的要求不一致，而且限制了合同中采购人的权利或减轻了供应商的义务。纠正这些偏离或保留将会对其他实质上响应要求的供应商的竞争地位产生不公正的影响。

24.4 磋商小组判定响应文件的响应性只根据响应文件本身的内容，而不寻求外部的证据。如果

响应文件实质上没有响应竞争性磋商文件的要求，磋商小组将判定其投标无效，供应商不得通过修正或撤销不符合要求的偏离或保留，而使其投标成为实质上响应的投标。

24.5 在磋商过程中，磋商小组可根据磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款等内容。

24.6 对竞争性磋商文件作出的所有实质性变动均为竞争性磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。

24.7 磋商过程中，磋商小组如对竞争性磋商文件作出实质性变动的，供应商应当按照竞争性磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。

24.8 响应文件如有供应商须知前附表第 21 条“符合性审查（无效标条款）”规定的情况之一的，磋商小组将对其按照无效投标处理。

25. 响应文件的澄清

25.1 对于响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，磋商小组应当以书面形式要求供应商作出必要的澄清、说明或者补正。供应商的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权代表签字。供应商的澄清、说明或者补正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

25.2 响应文件未响应竞争性磋商文件实质性要求和条件的，不得通过修正或撤销其不符合要求的差异或保留，使之成为具有响应性的投标。

25.3 供应商的澄清、说明和补正材料作为其响应文件的补充文件，和之前递交的响应文件共同构成响应文件的组成部分，对供应商具有约束力。

26. 最后报价：

26.1 磋商结束后，磋商小组将按下列第 a 种方式要求供应商提供最后报价：

a. 列明本采购项下所需服务的要求，并要求所有供应商在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于 3 家。

b. 按照少数服从多数的原则投票推荐 3 家以上供应商，并要求其在规定时间内提交最后报价
(注：适用于经过磋商不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需由供应商提供方案的情形)。

26.2 最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。政府购买服务项目、市场竞争不充分的科研项目以及需要扶持的科技成果转化项目，提交最后报价的供应商可以为 2 家。

26.3 已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。

27. 评审考量因素：

评标时除考虑投标价以外，还将考虑以下因素：

- (1) 供应商各类证书、荣誉等情况；
- (2) 提供自 2020 年至今自身签订的同类项目合同；
- (3) 整体服务方案

- (4) 为使项目顺利进行的各项保证、保障措施、设备配置方案；
- (5) 拟投入本项目的人员配置情况；
- (6) 对项目所涉及区域现状的了解情况的深度、正确性、所拟服务方案的针对性、合理性及可行性；
- (7) 项目的应急预案；
- (8) 对供应商突发状况的响应时间和突发状况处理能力等进行评价；
- (9) 合理化建议及特色服务；
- (10) 其它要求因素。

28. 成交候选人的推荐

28.1 经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

28.2 综合评分法评审标准中的分值设置应当与评审因素的量化指标相对应，竞争性磋商文件中没有规定的评审标准不得作为评审依据。

28.3 推荐成交候选供应商数量：详见第六章竞争性磋商办法。

29. 保密

29.1 有关响应文件的审查、澄清、评估和比较以及有关授予合同的意向等一切情况都不得透露给任一供应商或与上述评标工作无关的人员。

29.2 供应商不得干扰磋商小组的评标活动，否则其投标将被认定为无效。

六、定标

30. 定标准则

30.1 采购代理机构应当在评标结束后 2 个工作日内将评标报告送采购人。

30.2 采购人应当自收到评标报告之日起 5 个工作日内，在评标报告确定的成交候选人名单中按顺序确定成交人。成交候选人并列的，由采购人或者采购人委托磋商小组按照竞争性磋商文件规定的方式确定成交人；竞争性磋商文件未规定的，采取随机抽取的方式确定。

30.3 采购人在收到评标报告 5 个工作日内未按评标报告推荐的成交候选人顺序确定成交人，又不能说明合法理由的，视同按评标报告推荐的顺序确定排名第一的成交候选人为成交人。

30.4 如供应商对采购过程、成交结果提出质疑，质疑成立且影响或可能影响成交结果的，当合格供应商符合法定数量，可以从合格成交候选人中另行确定成交供应商的，应当依法另行确定成交供应商；否则，应当重新开展采购活动。

30.5 成交供应商拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评审报告推荐的成交候选人名单排序，确定下一候选人为成交供应商，也可以重新开展政府采购活动。

30.6 采购人不保证最低报价的投标最终成交。

31. 接受和拒绝任何或所有投标的权利

为维护国家利益，在法律法规允许的范围内，采购人在授予合同之前有选择或拒绝任何或全部

投标的权利，并对所采取的行为不作任何解释。

32. 成交通知

32.1 采购人或者采购代理机构应当自成交人确定之日起 2 个工作日内，在省级以上财政部门指定的媒体上公告成交结果。

32.2 在公告成交结果的同时，采购人或者采购代理机构应当向成交人发出成交通知书。成交通知书对采购人和成交供应商具有同等法律效力。

32.3 成交通知书发出后，采购人改变成交结果，或者成交供应商放弃成交，应当承担相应的法律责任。

33. 质疑与投诉

33.1 供应商认为采购文件、采购过程、成交或者成交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。

33.2 潜在供应商已依法获取其可质疑的采购文件的，可以对该文件提出有效的书面质疑。对采购文件提出质疑的，应当在获取采购文件或者采购文件公告期限届满之日起 7 个工作日内提出。

33.3 针对同一采购程序环节的质疑，质疑供应商须在法定质疑期内一次性提出；否则，采购人或其采购代理机构有权不予受理。

33.4 供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函的内容应当符合《政府采购质疑和投诉办法》（财政部 94 号令）第十二条第一款的要求；质疑供应商为自然人的，质疑函应由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，质疑函应由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或盖章，并加盖公章；由代理人提出质疑的，代理人还应当提交供应商签署的授权委托书。

接收质疑函的联系地址为：**上海市浦东新区牡丹路 60 号 1608 室，上海协顺项目管理有限公司**政府采购咨询部，经办人：**费俊**，联系电话：**13818443765**。

33.5 除 33.3 款规定的情形之外，采购人、采购代理机构不得拒收质疑供应商在法定质疑期内发出的质疑函，且应在收到质疑函后 7 个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑供应商和其他有关供应商。

33.6 质疑供应商对采购人、采购代理机构的答复不满意，或者采购人、采购代理机构未在规定时间内作出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向《政府采购质疑和投诉办法》（财政部 94 号令）第六条、第七条规定的财政部门提起投诉。

34. 签订合同

34.1 采购人应当自成交通知书发出之日起 30 日内，按照竞争性磋商文件和成交人响应文件的规定，与成交人签订书面合同。所签订的合同不得对竞争性磋商文件确定的事项和成交人响应文件作实质性修改。

34.2 采购人不得向成交人提出任何不合理的要求作为签订合同的附加条件。

34.3 政府采购合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的货物、工程或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不

得超过原合同采购金额的百分之十。

35. 履约保证金（如有）

合同签订前，成交人须根据竞争性磋商文件的规定向采购人提交履约保证金。

七、其它

36. 投标注意事项

36.1 本竞争性磋商文件解释权属采购人及采购代理机构。

36.2 供应商应自行办理网上招投标系统所须的相关手续、证书或设备等，并自行完成系统操作的学习（详见上海政府采购网“在线服务”），供应商须自行承担因系统操作、网络设备情况导致的任何问题或风险，包括造成利益损失、投标失败等，采购人及采购代理机构不承担任何责任。

八、政府采购政策

37. 节能产品政府采购

37.1 按照财政部、发改委发布的《关于印发〈节能产品政府采购实施意见〉的通知》（财库[2004]185号）要求，政府采购属于“节能产品政府采购清单”（以下简称‘节能清单’）中产品时，在技术、服务等指标同等条件下，应当优先采购节能清单所列的产品。采购人需购买的材料产品属于政府强制采购节能产品品目的，供应商必须选用节能清单中相应的材料产品（清单中无对应细化分类或节能清单中的产品无法满足工作需要的除外）。

37.2 节能清单的公告媒体为中国政府采购网(<http://www.ccgp.gov.cn/>)、中国环境资源信息网(<http://www.cern.gov.cn/>)、中国节能节水认证网(<http://www.cecp.org.cn/>)。

37.3 在采购公告发布前已经过期的以及尚在公示期的节能清单均不得作为评标时的依据。

38. 环境标志产品政府采购

38.1 按照财政部、环保总局联合印发的《关于环境标志产品政府采购实施意见》（财库[2006]90号）要求，采购人采购的产品属于“环境标志产品政府采购清单”中品目的，在性能、技术、服务等指标同等条件下，应当优先采购清单中的产品。

38.2 “环境标志产品政府采购清单”的公告媒体为中国政府采购网(<http://www.ccgp.gov.cn/>)、国家环境保护总局网(<http://www.sepa.gov.cn/>)、中国绿色采购网(<http://www.cgpn.cn/>)。

38.3 在采购公告发布前已经过期的以及尚在公示期的“环境标志产品清单”均不得作为评标时的依据。

39. 促进中小企业发展

（提示：以下内容适用于非专门面向中小企业的项目）

39.1 中小企业（含中型、小型、微型企业，下同）的划定按照《中小企业划型标准规定》（工信部联企业【2011】300号）执行，参加投标的中小企业应当提供《中小企业声明函》（具体格式见“投标文件格式”），反之，视作非中小企业，不享受相应的扶持政策。如项目允许联合体参与竞争的，则联合体中的中小企业均应按本款要求提供《中小企业声明函》。

39.2 依据市财政局 2015 年 9 月发布的《关于执行促进中小企业发展政策相关事宜的通知》，事业单位、团体组织等非企业性质的政府采购供应商，不属于中小企业划型标准确定的中小企业，不得按《关于印发中小企业划型标准规定的通知》规定声明为中小微企业，也不适用《政府采购促进中小企业发展管理办法》。

39.3 如项目允许联合体参与竞争的，组成联合体的大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织，与小型、微型企业之间不得存在投资关系。

39.4 对于小型、微型企业，按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库【2020】46 号）及《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）的规定，其报价给予 10% 的扣除，用扣除后的价格参与评审。

39.5 如项目允许联合体参与竞争的，且联合体各方均为小型、微型企业的，联合体视同为小型、微型企业，其报价给予 10% 的扣除，用扣除后的价格参与评审。反之，依照联合体协议约定，小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额 30% 以上的，给予联合体 5% 的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

39.6 供应商如提供虚假材料以谋取成交的，按照《政府采购法》有关条款处理，并记入供应商诚信档案。

（提示：以下内容适用专门面向中小企业的项目）

39.1 中小企业（含中型、小型、微型企业，下同）的划定按照《中小企业划型标准规定》（工信部联企业【2011】300 号）执行，参加投标的中小企业应当提供《中小企业声明函》（具体格式见“响应文件格式”），反之，视作非中、小微企业，不具备参与投标资格。如项目允许联合体参与竞争的，则联合体中各方均应为中小企业，并按本款要求提供《中小企业声明函》。

39.2 事业单位、团体组织等非企业性质的政府采购供应商，不属于中小企业划型标准确定的中小企业，不得按《关于印发中小企业划型标准规定的通知》规定声明为中小微企业，也不适用《政府采购促进中小企业发展管理办法》。

39.3 如项目允许联合体参与竞争的，组成联合体的中型企业和其他自然人、法人或者其他组织，与小型、微型企业之间不得存在投资关系。

39.4 供应商如提供虚假材料以谋取成交的，按照《政府采购法》有关条款处理，并记入供应商诚信档案。

（提示：以下内容适用专门面向小型、微型企业的项目）

39.1 小型、微型企业的划定按照《中小企业划型标准规定》（工信部联企业【2011】300 号）执行，参加投标的小型、微型企业应当提供《中小企业声明函》（具体格式见“响应文件格式”），反之，视作非小微企业，不具备参与投标资格。如项目允许联合体参与竞争的，则联合体中各方均应为小型、微型企业，并按本款要求提供《中小企业声明函》。

39.2 事业单位、团体组织等非企业性质的政府采购供应商，不属于中小企业划型标准确定的中小企业，不得按《关于印发中小企业划型标准规定的通知》规定声明为中小微企业，也不适用《政

府采购促进中小企业发展管理办法》。

39.3 供应商如提供虚假材料以谋取成交的，按照《政府采购法》有关条款处理，并记入供应商诚信档案。

40. 促进残疾人就业（注：仅残疾人福利单位适用）

40.1 符合财库【2017】141号文中所示条件的残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受促进中小企业发展的政府采购政策。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

40.2 残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当按财库【2017】141号规定的《残疾人福利性单位声明函》（具体格式详见“投标文件格式”），并对声明的真实性负责。

第三章 采购需求 一、项目概况

本项目拟通过公开竞争性磋商采购的方式选取一家合格供应商实施浦东新区行政事业单位存量房委托管理服务项目服务工作。

二、服务内容

1. 协助优化新区党政机关事业单位存量房屋接收及后续管理制度和方案

定期梳理托管房产管理工作相关情况并形成工作专报、年度工作总结等书面材料，就相关工作提出方案；

2. 做好新区党政机关事业单位存量房屋现场接收工作，落实后续日常管理，确保“委托管理房屋”安全完整

(1) 对托管房产日常巡查，形成巡查记录，发现问题及时落实解决；

(2) 对有安全隐患和功能设施需恢复的资产进行应急维修；

(3) 建立托管房产相关台账、完成资料收集、整理、保存、数据梳理、统计、档案保管等工作；

(4) 做好对托管房产涉及的法律纠纷、信访等历史遗留问题的处理

3. 协助新区应入仓存量房屋整改、验收等工作

根据工作联系单相关内容核实资产现场情况，对符合接收条件的资产办理现场交接及费用结算工作，并签署交接确认单；对不符合接收条件的资产，联系原管理单位提出整改意见，整改完成后进行再次接收，办理现场交接及费用结算工作，并签署交接确认单。

4. 协助做好房屋承租人清退等相关工作

(1) 配合原使用单位落实清退工作，对托管房产进行二次确认，强化清退成果，确保移交工作有序推进，对已纳入公物仓管理但各有关单位未完全清退的，制定计划督促相关单位在合同到期后的清退工作。

(2) 做好机管局相关出租房屋清退工作。

5. 协助新区公物仓房屋出仓的相关工作

根据工作联系单相关内容按时间节点与调配使用单位进行现场交接、做好水电、物业费等结算工作，并签署交接确认单。

6. 协助新区公物仓房屋管理信息系统建设运行，配合公物仓房屋调整、出借、出租

等相关工作

- (1) 对托管行政资产的信息和各类数据进行梳理分析、统计更新收支明细;
- (2) 根据工作联系单相关文件起草签订有关出借、出租协议;
- (3) 做好档案材料的整理、保管等工作;
- (4) 做好受托管理房屋相关资金代收代缴工作，形成相关资金报告。

7. 协助做好公物仓房屋物业费代缴工作

主动与物业公司进行对接，梳理费用清单，核实定价依据，按规结算垫付物业费用。

8. 做好委托管理房屋相关专项工作（包括不限于）

- (1) 完成新区机关事业单位“雨污混接回头看”复核工作和第二轮雨污水混接推进工作；
- (2) 核实行业协会占用办公用房（3858.36 m²）是腾退工作。开展受托管理房屋危房排查，并提供房屋整修建议报告；
- (3) 根据委托预估资产点位情况，按现状用途、登记建筑面积等客观条件，预估周边市场租金情况；
- (4) 做好受托管理房屋外授权资产的租金代收代缴工作；
- (5) 做好交办的即时性、突击性相关工作。

9. 办证工作

协助做好新区党政机关及事业单位权证集中统一管理权证办理相关工作。

10. 完成交办的其他任务。

三、服务期限

本次服务期限为1年，自2025年1月1日起至2025年12月31日止。本次采购工作完成前由原服务单位继续履行服务，如本次中标人非原服务单位，在此期间所产生的服务费，待项目采购完成后由中标人按中标价折算支付给原服务单位相应的服务费用，费用按中标价/365*原单位服务天数计算。

四、付款方式

在成交供应商无重大违约情况下，本合同金额按对应比例支付。由采购人于当年的6月30日前支付合同总金额的50%，11月30日前支付至合同总金额的90%，当年11月开启对成交供应商的年度委托管理工作完成情况进行年度考核，考核为称职

以上等次的，采购人按全额支付委托管理服务保证金；考核不合格的，则扣除委托管理服务保证金。成交供应商可在收到采购人考核决定材料之日起 15 个工作日内审核并提出意见，逾期未提出意见视为审核无异议。

五、考核方式

由采购人组织相关人员按照合同约定内容完成情况和质量进行验收。

第四章 合同条款 包1 合同模板：

[合同中心-合同名称]

合同统一编号： [合同中心-合同编码]

合同内部编号：

合同各方：

甲方： [合同中心-采购单位名称]

乙方： [合同中心-供应商名称]

地址： [合同中心-采购单位所在地]

地址： [合同中心-供应商所在地]

邮政编码： [合同中心-采购人单位邮编]

邮政编码： [合同中心-供应商单位邮编]

电话： [合同中心-采购单位联系人电话]

电话： [合同中心-供应商联系人电话]

联系人： [合同中心-采购单位联系人]

联系人： [合同中心-供应商联系人]

一、委托标的物

甲方委托乙方对已列入新区公物仓范围房屋进行管理并做好其他相关工作。

二、乙方责任与义务

乙方依据本合同约定的委托管理房屋范围及服务内容，对甲方委托管理房屋进行管理，确保房屋的安全和完整，负责落实新区党政机关事业单位房屋公物仓管理工作，具体包括：

1、做好新区公物仓上缴房屋接收及后续管理工作；

2、做好新区公物仓房屋现场接收、房屋原始图纸回收（如有）、房屋资产账目转移至甲方等日常工作，确保“委托管理房屋”安全完整；

3、乙方应加强内控管理，强化过程控制，确保有序落实委托管理房屋的各项管理工作。每月至少一次对受托公物仓房屋实施专项巡视，拍摄带时间、地址水印的工作照片，制作巡视工作台账；

4、做好新区公物仓入仓、出仓、调整、整改、验收、出借、租赁、房屋承租人清退等相关工作。根据甲方的审批意见，做好落实房屋的借用工作，对接相应街镇等单位，代表甲方签订《房屋借用协议》，与借用方签订《房屋安全使用协议书》，借用期限原则上最长不得超过五年。并以一季度为周期，定期向甲方报告公物仓当前情况。

- 5、做好甲方布置的涉及公物仓管理工作；
- 6、做好房产证办理、无证房产登记工作；
- 7、协助甲方做好公物仓房屋物业费缴费工作；
- 8、协助甲方每月完成水、电、煤、气表抄表、缴费工作；
- 9、应制订具体的服务质量保证措施及服务质量保证和相关服务承诺。乙方所有工作除应按乙方的内部流程实施外，还应接受甲方、甲方的主管部门或第三方的随时检查；
- 10、乙方应成立专业管理队伍，编制应急预案，配备相应专业人员，负责委托管理房屋的统计分析、日常巡查、安全检查等管理工作。如遇重大、紧急、突发事件，应及时报知甲方，并按照应急预案采取相应措施及时处理。必要时，可委托第三方专业机构做好管理。相关费用按实结算给乙方；
- 11、委托管理过程中，经甲方批准、房屋权利人书面授权后，可以委托律师向房屋占用人发送律师函、提起法律诉讼或仲裁等。相关费用按实结算给乙方；
- 12、做好受托管理资产的出租、预估周边市场租金情况及租金代收代缴工作。做好委托管理出租房的租金、占用费等的收缴及统计工作，做好人才公寓租金收缴及清算工作，收取的租金、占用费等在扣除相应税、费后上交国库；
- 13、乙方负责委托管理房屋的必要维修（含应急维修），并做好维修现场管理。经双方约定，单项预算金额在 5000 元以内属零星维修项目，在本合同总金额内设置 12 万元/年，作为零星维修项目预包干费用，按实际维修完成情况汇总形成维修清单，每月上报费用使用情况。如零星维修项目费用累计总金额超出预包干费用，超出部分费用由甲方另行结算给乙方；单项预算在 5000 元以上（含 5000 元）属中大型维修，由乙方制定相关维修方案报甲方核定批准后实施，并做好相关验收和结算工作，相关费用按实结算给乙方；
- 14、乙方负责以季度为周期，分别以图文形式向甲方书面汇报房产管理工作情况、管理范围增减情况，并确保所提供材料的合法性、科学性、正确性和可靠性；
- 15、乙方须为房产相关的各种资料、数据、信息等保密，未经甲方同意，乙方不得随意泄露、遗失、复印与本合同规定活动有关的一切资料和内容；
- 16、未经甲方同意，乙方不得擅自变更房屋主体结构，或毁损、灭失房屋；
- 17、乙方不得从事受托工作范围内危害社会、影响他人及甲方合法权益的活动；

18、乙方的工作时间必须满足甲方的工作要求，包括星期天及法定节假日。

三、甲方权利义务

1、甲方定期和不定期地对乙方的管理、服务质量进行检查和抽查（服务质量标准及考核要求详见附件），在检查中如发现不符合服务质量管理要求的行为：第一次甲方出具整改通知单要求乙方当事人确认并限时整改；第二次甲方有权在取得当事人确认后出具整改通知单，并根据服务记录年终考核情况；

2、甲方有权在合同总金额中设置服务履约保证金；

3、审定乙方拟定的服务流程及制度；

4、检查监督乙方服务工作的实施及制度的执行情况；

5、按期支付各项应结算给乙方的服务费用；

6、甲方考核乙方依照本合同规定内容所进行的服务活动，组织对乙方工作的考核管理，如出现乙方服务不善造成甲方严重损失的情况，甲方有权终止合同并要求乙方给予赔偿，并保留追究法律责任的权利。

7、甲方做好与公物仓房屋使用单位的协调工作，为乙方提供必要的工作支持。对于历史遗留问题（房屋清退、租金、占用费催缴、五违整治等）及动拆迁等事宜，支持配合乙方开展相关工作。

四、委托管理房屋范围

1、已列入新区公物仓管理范围的房屋。

2、甲方要求管理的其他房屋。

五、委托管理期限

本服务合同委托期限为**[合同中心-合同有效期]**，自2025年1月1日起至2025年12月31日止。本次采购工作完成前由原服务单位继续履行服务，如本合同乙方非原服务单位，在此期间所产生的服务费，待项目采购完成后由中标人按中标价折算支付给原服务单位相应的服务费用，费用按中标价/365*原单位服务天数计算。

六、服务费用及支付方式

1、房屋委托管理服务费用为人民币**[合同中心-合同总价]**元/年（大写：**[合同中心-合同总价大写]**元整），具体支付金额以实际成交金额为准。其中设置成交金额的百分之十为委托管理服务保证金。

2、在乙方无重大违约情况发生的情况下，本合同金额按对应比例支付。由甲方于当年的 6 月 30 日前支付合同总金额的 50%，11 月 30 日前支付至合同总金额的 90%，当年 11 月开启对乙方的年度委托管理工作完成情况进行年度考核，考核为称职以上等次的，甲方按全额支付委托管理服务保证金；考核不合格的，则扣除委托管理服务保证金。乙方可收到甲方考核决定材料之日起 15 个工作日内审核并提出意见，逾期未提出意见视为审核无异议。

3、乙方应接受甲方的年度工作考核，并向甲方提供年度涉及垫付专项工作管理经费使用清单等相关材料，甲方应在收到乙方提交材料之日起 15 个工作日内审核并提出意见，逾期未提出意见视为审核无异议。相关费用由甲方按实结算支付给乙方。

4、乙方按本合同第二条第 13 款约定产生支付的中大型维修等费用支出，于年底一次性向甲方提供经费使用清单等相关材料，甲方应在收到乙方提交材料之日起 15 个工作日内审核并提出意见，逾期未提出意见视为审核无异议。相关费用由甲方按实结算支付给乙方。

5、涉及重大安全隐患及防台、防汛等急需修缮房屋的，可由乙方先行维修，事后由甲方确认支付。

6、本合同乙方资金收款账户为：

户名:[合同中心-供应商名称_1]

账号:[合同中心-供应商银行账号]

开户行:[合同中心-供应商银行名称]

7、本合同资金支付账号为：上海市浦东新区人民政府办公室，3105016149000888801 建行世纪大道支行。

七、知识产权保护

乙方应当保证其提供的管理服务不侵犯任何第三人的合法权益。如发生第三人指控甲方实施的知识产权侵权，乙方应当连带承担因此给甲方造成的全部损失，包括但不限于赔偿费用、诉讼费用、律师费用等。

八、保密义务

甲乙双方均应遵守对该合同保密的要求。乙方应对其在本合同的协商、签署和履行过程中所接触的相关信息予以保密，不得将上述保密信息披露给任何第三方或为协议以外的目的使用。本条款在本合同终止后继续有效。违反本条款将视为严重违约，应承担相应的违约责任并赔偿一切由此导

致的经济损失。若乙方违反保密义务，乙方应连带承担的损失赔偿范围包括但不限于甲方的实际损失和乙方因违反保密义务而得到的利益。

九、不可抗力

任何一方由于地震、火灾等自然灾害、战争、罢工等不可抗力的原因不能履行合同时，应及时通知其他各方。一方通过书面形式通知其他各方后，可免于承担违约责任。但该方应在上述事件消除后的 15 日内提供有关主管部门的证明。履行的时间应相应延后，该延长期限应相当于不可抗力事件持续的时间。

十、合同终止

甲、乙双方在合同有效期内不得无故单方变更或终止合同。如因政策等原因确需提前终止合同，应提前 10 天以书面形式通知其他各方解除合同，双方互不承担责任。

十一、违约责任

1、若乙方违反本合同约定，造成合同不能履行或其他后果，甲方可单方解除合同，并要求乙方承担相应责任。

2、若甲方未按时向乙方支付服务费用，乙方可向甲方出具书面催告通知，在发出书面通知 5 个工作日后，甲方仍未支付的，每延迟一天，甲方应按合同金额的万分之五支付违约金。甲方逾期支付超过 15 个工作日的，乙方有权单方解除合同，并要求甲方承担相应的责任，赔偿损失。

3、乙方未按照本合同周期与进度提供管理服务，逾期超过约定日期三日的，甲方可解除合同。乙方因逾期或因其他违约行为导致甲方解除合同的，乙方应退回已收合同费用，同时应连带向甲方支付合同价格 15% 的违约金。若造成甲方损失超过违约金，超出部分由乙方承担赔偿责任。

4、乙方提供的管理服务不符合合同约定标准或质量要求的，甲方有权拒绝接受该服务，若乙方愿意按照合同约定标准变更服务，按乙方逾期提供服务处理。若乙方拒绝按照合同约定标准变更服务，甲方可单方面解除合同。乙方按照前款约定方式承担相应的违约责任。

5、乙方未按本合同约定的标准提供管理服务的，甲方有权聘请第三方提供该服务，甲方因此所产生的费用和损失由乙方承担。

十二、其他事项

1、乙方不得参与可能与合同规定的与甲方的利益相冲突的任何活动。

2、本合同的附件均为本合同不可分割的部分，具有同等法律效力。

- 3、本合同如有未尽事宜，双方可协商签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。
- 4、本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力，经甲乙双方盖章且各自的法定代表人或授权代表签字后生效。

(以下为签字页，无正文)

签约各方：

甲方（盖章）：[合同中心-采购单位名称_1] 乙方（盖章）：[合同中心-供应商联系人_1]

法定代表人或授权委托人（签章）：[合同中心-采购单位联系人_1] 法定代表人或授权委托人（签章）：[合同中心-供应商法人姓名]

签约日期：[合同中心-签订时间] 签约日期：[合同中心-签订时间_1]

合同签订点：网上签约

第五章 附件 响应文件格式

附件1 投标保证书（格式）

致：_____（采购人）：

根据贵方为_____（项目名称）（项目编号：_____）的竞争性磋商公告，签字代表_____（全名职务）_____经正式授权并代表供应商_____（供应商名称、地址）_____提交下述文件正本一份和副本二份。

- (1) 商务标
- (2) 技术标
- (3) 按竞争性磋商文件要求提供的有关文件。

全权代表宣布如下：

- (1) 投标总价为人民币（大写）_____元。
- (2) 我方接受竞争性磋商文件中规定的合同条款的全部内容。
- (3) 我方已详细审查全部竞争性磋商文件，包括补充文件（如有的话）以及全部参考资料和有关附件。
- (4) 投标自开标日起有效期为 90 个日历日。
- (5) 我方按照竞争性磋商文件要求递交投标保证金。
- (6) 如果在规定的开标时间后，我方在投标有效期内撤销投标，贵方可不退还我方的投标保证金。
- (7) 我方同意提供按照贵方可能要求的与投标有关的一切数据或资料，完全理解贵方不一定接受最低价的投标或收到的任何投标。
- (8) 我方承诺若成交，必须全部实行自己管理，不得转包。否则采购人有权取消我方的成交资格或单方终止与我方签订的服务委托合同，并由我方赔偿由此造成的一切损失。
- (9) 我方承诺为本项目所涉及的数据和技术信息保密。
- (10) 我方承诺非挂靠承接本项目，若成交后经查实，采购人有权单方面无条件解除合同并追究违约责任、追索合同总额 2 倍的赔偿。
- (11) 与本投标有关的一切正式往来通讯请寄：
地址：_____ 邮编：_____
电话：_____ 传真：_____
- 法定代表人签字或盖章：_____
- 供应商授权代表签字或盖章_____
- 供应商（公章）：_____
- 日期：____年____月____日

附件 2-1 首次报价表（格式）

项目名称: _____ 项目编号: _____

单位: 元/人民币

浦东新区行政事业单位部分存量房屋委托管理服务项目包 1

投标报价所涵盖的服务期限	其他优惠承诺	备注	总报价(总价、元)

供应商法定代表人或授权代表签字或盖章: _____

供应商（公章）: _____

注: 1. 投标总价包含服务达到验收要求及完成所有相关服务的所有费用。供应商若有漏项则自行承担相关风险; 若报价有虚增项目或数量, 合同结算时相应扣除该部分费用。

2. 所有价格均用人民币表示, 单位为元。

附件 2-2 最终报价表（格式）

（备注：磋商后提供，将此表加盖公章带至谈判现场）

项目名称：

项目编号：

响应供应商：_____

我方愿意以此价格：

_____ (单位：元)

对本项目进行最终报价，并作如下承诺：

- 注：1. 请随身携带此表一式两份并加盖公章以备谈判后，最后报价时填写；
2. 该表无需放入响应文件内，只需在谈判后，最后报价时提供。

供应商（公章）：

供应商法定代表人或授权代表签字或盖章：

日期：

附件3 分项报价表（格式）

项目名称: _____

招标编号: _____

单位：元/人民币

说明：（1）分项报价需详细列出供应商完成本次服务所需费用。

(2) 所有价格均系用人民币表示，单位为元。

(3) 如果单价汇总与总价不符时, 以单价汇总为准, 并修正总价。

(4) 表格行数供应商自行增加。

供应商法定代表人或授权代表签字或盖章：

供应商（公章）：

附件4 （1）项目人员配置表（格式）

项目名称: _____ 项目编号: _____

序号	姓名	年龄	性别	职务/职称	履历和业绩	所附业绩证明材料页码	所获荣誉/证书	本项目承担任务和角色	备注
一、项目负责人									
二、拟投入项目人员									

注:

1. 提供拟投入项目人员的职称证（如有）、执业资格证书（如有）等相关资料的扫描件。

(2) 岗位配置表

(格式自拟)

附件5 拟投入本项目的专用设备清单（格式）

项目名称: _____ 项目编号: _____

序号	名称	型号	价值	数量	用途	备注
1						
2						
3						
4						
5						

注: 如有, 请提供, 并附相关证明材料。

附件 6 供应商基本情况介绍（格式）

（一）基本情况：

- 1、单位名称：
- 2、地址：
- 3：邮编：
- 4、电话/传真：
- 5、成立日期或注册日期：
- 6、行业类型：

（二）基本经济指标（到上年度 12 月 31 日止）：

- 1、实收资本：
- 2、资产总额：
- 3、负债总额：
- 4、营业收入：
- 5、净利润：
- 6、上交税收：
- 7、在册人数：

（三）其他情况：

- 1、专业人员分类及人数：（有专业职称人数及职称情况，其中有执业资格人数及职称情况，其他人员情况等简介）
- 2、企业资质证书情况：
- 3、近三年内因违法违规受到行业及相关机构通报批评以上处理的情况：
- 4、其他需要说明的情况：

我方承诺上述情况是真实、准确的，我方同意根据采购人进一步要求出示有关资料予以证实。

供应商法定代表人或授权代表签字或盖章：

供应商（公章）：

日期：

附件 7 商务条款偏离表（格式）

项目名称: _____ 项目编号: _____

序号	竞争性磋商文件商务条款	响应文件的商务条款	响应/偏离	说明
1	服务期限			
2	付款条件			
3				
4				
5				
6			

附件 8 近三年以来类似项目业绩清单（格式）

序号	年份	项目名称	服务合同 金额	委托内容	委托单位	所附证明材料在本 响应文件的所在页 码
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
.....						

注：

本表后应附合同扫描件。

- 1) 类似程度，分为与本项目完全相同、近似相同、同一行业、基本无关，具体判别由磋商小组决定。
- 2) 成功案例，以合同签订日期为准，须提供合同正本封面、合同金额页和签字盖章页原件扫描件或影印件。
- 3) 已承揽尚在履约期合同，以合同签订日期为准，须提供合同正本封面、合同金额页和签字页的原件扫描件或影印件。

附件 9-1 法定代表人资格证明书（格式）

致_____（采购人）：

兹证明_____（姓名），性别_____年龄_____身份证号码：_____，现任我单位_____职务，系本公司法定代表人（负责人）。

附：法定代表人性别： 身份证号码：

公司注册号码： 单位类型：

经营范围：

供应商名称：（盖章）

日期： 年 月 日

法定代表人（身份证正反面）

附件 9-2 法定代表人授权委托书（格式）

本授权书声明：注册于_____（公司地址）的_____（公司名称）
_____公司的下面签字的_____（法人代表人姓名、职务）代表
本公司授权下面签字的_____（被授权人的姓名、职务）为本公司的
合法代理人，就_____（项目名称）投标及合同的执行，以本公司名义处
理一切与之有关的事务。

本授权书于_____年____月____日至_____年____月____日有效，代理人无
转委托权。

特此声明。

法定代表人签字或盖章：_____

被授权人签字或盖章：_____

职务：_____

单位名称（盖公章）：_____

地址：_____

被授权人（身份证正反面）

附件 10 中小企业声明函（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）参加的（单位名称）的（项目名称）采购活动，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）；
2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；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：

说明：（1）本声明函适用于所有在中国境内依法设立的各类所有制和各种组织形式的企业。事业单位、团体组织等非企业性质的政府采购供应商，不属于中小企业划型标准确定的中小企业，不得按《关于印发中小企业划型标准规定的通知》规定声明为中小微企业，也不适用《政府采购促进中小企业发展管理办法》。

（2）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。

备注：请按（工信部联企业〔2011〕300号）文件中的中小企业划分标准，填写上述声明函。

注：各行业划型标准：

（一）农、林、牧、渔业。营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 500 万元及以上的为中型企业，营业收入 50 万元及以上的为小型企业，营业收入 50 万元以下的为微型企业。

（二）工业。从业人员 1000 人以下或营业收入 40000 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 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 300 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 300 万元以下的为微型企业。

（三）建筑业。营业收入 80000 万元以下或资产总额 80000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 6000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 300 万元及以上，且资

产总额 300 万元及以上的为小型企业；营业收入 300 万元以下或资产总额 300 万元以下的为微型企业。

(四) 批发业。从业人员 200 人以下或营业收入 40000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 20 人及以上，且营业收入 5000 万元及以上的为中型企业；从业人员 5 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为小型企业；从业人员 5 人以下或营业收入 1000 万元以下的为微型企业。

(五) 零售业。从业人员 300 人以下或营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 50 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

(六) 交通运输业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 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 3000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 200 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 200 万元以下的为微型企业。

(七) 仓储业。从业人员 200 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 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 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

(八) 邮政业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 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 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

(九) 住宿业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

(十) 餐饮业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

(十一) 信息传输业。从业人员 2000 人以下或营业收入 100000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 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 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

(十二) 软件和信息技术服务业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 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 10 人及以上，且营业收入 50 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 50 万元以下的为微型企业。

(十三) 房地产开发经营。营业收入 200000 万元以下或资产总额 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 1000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 100 万元及以上，且资产总额 2000 万元及以上的为小型企业；营业收入 100 万元以下或资产总额 2000 万元以下的为微型企业。

(十四) 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 万元以下的为微型企业。

(十五) 租赁和商务服务业。从业人员 300 人以下或资产总额 120000 万元以下的为中小微型企业。

其中，从业人员 100 人及以上，且资产总额 8000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且资产总额 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或资产总额 100 万元以下的为微型企业。

（十六）其他未列明行业。从业人员 300 人以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下的为微型企业。

附件 11 无重大违法记录声明书（格式）

致：采购代理机构、采购人：

在参加本次投标截止之日起三年内，我公司未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。

特此声明。

供应商全称：_____（盖章）

供应商地址：_____

法定代表人（签字或盖章）：_____

被授权人（签字或盖章）：_____

手机：_____

年 月 日

附件 12 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，本单位为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：

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：

- （一）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）；
- （二）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；
- （三）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；
- （四）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；
- （五）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）。

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者服务协议的雇员人数。

附件 13 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

我方(供应商名称)符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款第（二）项、第（四）项规定条件，具体包括：

1. 具有健全的财务会计制度；
2. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

特此声明。

我方对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商名称（公章）：

日期：

- 注：1. 供应商应当在投标（响应）文件中提交上述声明函，并对声明内容的真实性负责。
2. 采购人或其委托的采购代理机构、评审小组（谈判小组、询价小组、磋商小组）依据投标（响应）供应商提交的声明函，就其是否具有健全的财务会计制度、依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录进行资格审查。
3. 如发现供应商提供虚假声明，不符合《政府采购法》第二十二条规定条件的，上海市财政部门依法进行处理处罚。上海市财政部门将持续跟踪简化政府采购供应商资格审查工作落实情况，并将该项工作纳入本市政府采购监督检查范围。

附件 14 供应商书面声明（格式）

致 （采购人名称）

我公司承诺已自查，在参加本项目政府采购活动中未违反《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十八条 “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。为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。”

特此声明。

供应商（加盖公章）：_____

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：_____

日期：_____年_____月_____日

后附：投标人股东名录及所占股份比例（格式自拟）

附件 15 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料的扫描件

（格式自拟）

第六章 竞争性磋商办法

一、竞争性磋商原则：

1. 本竞争性磋商办法按《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》《关于政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》等有关规定制定，并报经采购人认可，作为本项目择优选定成交供应商的依据。在磋商评审全过程中应遵照执行。

2. 磋商小组由采购人代表和评审专家共 3 人以上单数组成，其中评审专家人数不得少于竞争性磋商小组成员总数的 2/3，技术复杂、专业性强的采购项目，评审专家中应当包含 1 名法律专家。采购人不得以评审专家身份参加本部门或本单位采购项目的评审，采购代理机构人员不得参加本机构代理的采购项目的评审。本项目磋商小组成员人数为：3 人。

3. 本次评审办法采用“综合评分法”，总分 100 分，商务技术部分最小打分单位 0.1 分，由磋商小组成员按照评分细则独立打分，取评委打分的算术平均值为各供应商的商务技术部分得分。各供应商的商务技术部分得分与报价得分之和为总得分。报价得分计算分值保留小数点后两位，第三位四舍五入。

4. 报价的修正：磋商小组将组织审查响应文件是否完整，是否有计算错误，文件是否恰当地签署。响应文件中报价一览表内容与响应文件中相应内容不一致的，以报价一览表为准；大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以报价一览表的总价为准，并修改单价；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。同时出现两种以上不一致的，按照前述规定的顺序修正。修正后的报价经供应商书面加盖公章或法定代表人或其授权的代表签字确认后产生约束力，供应商不确认的，其响应无效。

5. 磋商小组判断响应文件对竞争性磋商文件的响应性仅基于响应文件本身而不靠外部证据。磋商小组拒绝被确定为非实质性响应，供应商不能通过修正或撤销不符之处而使其成为实质性响应的文件。

6. 本项目竞争性磋商为一轮磋商，二轮报价的形式，磋商小组所有成员集中与供应商分别进行单独磋商，供应商的最后报价是其响应文件的有效组成部分，并进入综合评分。

7. 本项目包含 1 个包件，同一供应商允许最多成交 1 个包件。

8. 推荐成交候选供应商：磋商小组应当根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐 3 名成交候选供应商，并编写评审报告。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。

注：若有一个包件且每个供应商仅允许成交一个包件的项目，则按包件顺序依次综合评分，对每个包件推荐排名前三的供应商作为该包件的成交候选人报采购人，如若出现包件 1 之后的其他包件得分最高的供应商已在前述某个包件中被推荐为第一成交候选人，则该包件的成交候选人按得分排名

依次顺位提升推荐。

9. 磋商小组在磋商中，磋商的任何一方不得透露与磋商有关的其他供应商的技术资料、价格和其他信息。竞争性磋商文件有实质性变动的，磋商小组应当以书面形式通知所有磋商的供应商。

10. 采购人或者采购代理机构不得通过对样品进行检测、对供应商进行考察等方式改变评审结果。

11. 违反本磋商办法的磋商无效。

二、资格审查和符合性审查：

1. 磋商小组对响应文件进行资格审查和符合性审查；
2. 通过资格审查和符合性审查的供应商方可进入详细评审。

资格审查表

序号	供应商	A	B	C
	分析因素			
一、资质 资格	(一) 法人或者其他组织的营业执照等证明文件:			
	1. 具有独立承担民事责任的能力：提供了企业营业执照（企业法人单位提供）或事业单位法人证书副本（事业法人单位提供）或其他性质单位组织的合法证明材料（法人与其分支机构未同时参与同一项目的采购活动）。			
	2. 法定代表人/单位负责人直接投标的提供了法定代表人/单位负责人证明书及法定代表人/单位负责人身份证；委托授权人投标的提供了法定代表人/单位负责人授权委托书及被授权人身份证。			
	(二) 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况的声明函			
	(三) 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料。			
	(四) 提供了参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（说明：投标截止前3年内供应商的信用记录若存在受到罚款的行政处罚且未显示具体数额时，提供了行政处罚决定			

序号	供应商	A	B	C
	分析因素			
	书或书面说明其罚款数额)。			
(五) 具备法律、行政法规规定的其他条件的证明材料:				
	a) 提供了供应商书面声明，承诺未违反《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十八条“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。为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动”相关规定。			
	b) 供应商及其联合体单位(如有)均属于中小企业，并按招标文件第五章格式要求提供加盖供应商单位公章的《中小企业声明函》；供应商及其联合体单位（如有）若为残疾人福利性企业，应按招标文件第五章格式要求提供加盖供应商单位公章的《残疾人福利性单位声明函》；供应商及其联合体单位(如有)若为监狱企业，应提供“监狱企业的证明文件”。			
二、信用状况	开标后评标前，通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询相关供应商信用记录，并对供应商信用记录进行甄别，未被“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)列入失信被执行人名单、重大税收违法失信主体，未被中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)列入政府采购严重违法失信行为记录名单，无其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的。			

评标委员会将对通过资格审查的供应商的投标文件进行符合性审查。符合性审查标准如

符合性审查表

序号	供应商	A	B	C
	分析因素			
1.	供应商通过采购人或者采购代理机构资格审查的；			

序号	供应商分析因素	A	B	C
2.	供应商的报价未超过招标文件中规定的采购预算和最高限价的；			
3.	按招标文件提供的格式签字盖章并上传以下材料的原件扫描件：投标函、首次报价表、报价分类明细表、法定代表人证明书或法定代表人授权委托书、供应商书面声明、无重大违法记录承诺书、联合投标协议书（如有）；			
4.	未出现下列情形：供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，且在评标现场规定的时间内不能提供书面说明及相关证明材料证明其报价合理的；			
5.	投标有效期满足招标文件要求的 90 个日历天；			
6.	按要求提交投标保证金或提交的投标保证金的数额、形式、时间等符合招标文件要求的（如有）；			
7.	供应商按照要求对投标文件进行澄清、说明或者补正的；			
8.	未出现法律、法规规定的其他无效情形（包括但不限于：1) 《政府采购法实施条例》第七十四条所列的恶意串通情形；2) 财政部第 87 号令第三十七条所列的视为供应商串通投标情形；3) 未按要求提供财政部财库(2019)19 号文公布的节能产品品目清单中以“★”标注的政府强制采购的节能产品的；4) 未按要求提供强制性产品认证的产品的；5) 不接受采购进口产品的项目，供应商提供进口产品的；……等）；			
9.	未出现招标文件中明确规定可以按照无效投标处理的其他情形（标★条款，如有）。			

注：以上各项为资格条件及符合性审查表内容，如不按要求上传资料将被作无效标处理。

三、商务技术评审及打分细则：

综合评分法

浦东新区行政事业单位部分存量房屋委托管理服务项目包1 评分规则：

评分项目	分值区间	评分办法
供应商的各类证书情况	0~2	供应商的各类证书情况(以响应文件内提供的有效的材料为评审依据)： 每提供一个与执行本项目有关的其他证书得0.5分，满分2分。
经验业绩情况	0~8	经验业绩情况：提供近三年自身签订类似项目合同，每提供1份有效业绩证明材料扫描件得1分，满分8分。(有效证明材料以合同签订日期为准，无法判定合同签订日期的不予接受；须提供显示合同名称及服务内容的合同页和签字盖章页的扫描件。其余判定依据详见第五章附件类似业绩清单下的备注内容)。
报价分	0~10	1.由竞争性磋商小组对投标文件中有明显文字和计算错误的内容，要求供应商作出必要的澄清、说明或者纠正，形成修正金额； 2.确定各供应商的经评审的投标价（B），B=各供应商的投标价格（A）+修正金额。 3.确定评标基准价：满足磋商文件要求且最低的经评审的投标价（B）为评标基准价。 4.计算得分：商务标得分=评标基准价 / 经评审的投标价（B）×价格权值（10%）×100
整体服务方案	0~25	综合评审对项目需求的理解、服务项目定位和目标确定，以及项目实施各方案中工作计划、方法流程、时间安排等方面考虑。评价方案的合理性、针对性、具体性、操作性。 优：方案合理性、针对性、具体性、操作性强。（21-25分） 良：方案合理、有针对性，但措施不具体或操作性不强的。（16-20分） 一般：方案合理，但针对性不强，措施不具体或措施操作性

		不强的。（6-15 分） 差：方案无法满足采购要求的。（0-5 分）
服务质量保证措施	0~20	<p>综合评审对本项目中的重点、难点的分析与措施,应急预案保密措施,质量考核承诺内容以及后期服务保障等方面的考虑。</p> <p>优：重点、难点分析正确，应对措施针对性、操作性强，应急预案保密措施完整，质量考核承诺及奖惩措施明确，后期服务内容清晰的。（16-20 分）</p> <p>良：重点、难点分析正确，应对措施针对性、操作性一般，应急预案保密措施较好，质量考核承诺及奖惩措施不够明确，后期服务内容不够清晰的。（11-15 分）</p> <p>一般：重点、难点分析欠佳，应对措施针对性、操作性不强，应急预案保密措施不完整，质量考核承诺及奖惩措施不明确，后期服务内容不清晰的。（6-10 分）</p> <p>差：服务质量保证措施无法满足采购要求的。（0-5 分）</p>
项目组织机构、负责人及成员配置情况	0~20	<p>综合评审本项目组织机构,人员管理机制,主要管理人员及专业人员配置等人力配置情况,人员数量、任职资格、专业、学历、类似工作经验等等情况满足需求的程度。</p> <p>优：人员管理机制完善，人员配备非常充足，项目负责人及拟投入本项目的项目组成员针对同类项目的工作经验非常丰富，人员具备相应的专业技术资格证书齐全。（16-20 分）</p> <p>良：人员管理机制较完善，人员配备较充足，项目负责人及拟投入本项目的项目组成员针对同类项目的工作经验丰富，人员具备相应的专业技术资格证书较齐全。（11-15 分）</p> <p>一般：人员管理机制较一般，人员配备一般，项目负责人及拟投入本项目的项目组成员针对同类项目的工作经验一般，人员具备相应的专业技术</p>

		资格证书不多。（6-10 分） 差：人员管理机制差、人员配置情况无法满足采购要求的。（0-5 分）
项目物力配置情况	0~7	综合评审本项目设施、设备等配置情况，各硬件设备其种类、型号、数量、性能等情况满足需求的程度以及项目服务期设施、设备、耗材等的使用计划。 优：拟投入本项目的设施、设备充足完善配置优于采购要求，使用计划合理可行。（6-7 分） 良：拟投入本项目的设施、设备充足完善配置满足采购要求，使用计划合理。（4-5 分） 一般：拟投入本项目的设施、设备充足完善配置一般。（2-3 分） 差：拟投入本项目的设施、设备及使用计划无法满足采购要求的。（0-1 分）
合理化建议及特色服务	0~5	优：提出的合理化建议具有很强的操作性，合理性；特色服务有很强的有效性及针对性。（5 分） 良：提出的合理化建议具有合理性，可操作性较好；特色服务针对性较好。（4 分） 一般：提出的合理化建议可操作性一般；特色服务针对性一般。（2-3 分） 差：提出的合理化建议无可操作性；特色服务无针对性。或未提出合理化建议及特色服务。（0-1 分）
技术方案和报价的相符性	1~3	技术部分和报价之间的相符性、各分项费用报价计取的准确性与合理性等 1. 技术部分和报价相符，各分项费用报价计取准确合理的，打分范围。（3 分） 2. 技术部分和报价基本相符，各分项费用报价计取基本合理的，打分范围。（2 分） 3. 报价存在部分缺漏项（非核心工作内容），或各分项费用报价计取合理性较差的；或报价分析表之间数据勾稽关系不成立的，打分范围。（1 分）

		分)
--	--	----

采购人: **浦东新区人民政府办公室(本部)**

采购代理机构: **上海协顺项目管理有限公司**