

项目编号：310106000250221180375-06212311

全区住宅小区满意度和物业达标测 评

招标文件

采购人：静安区住房保障和房屋管理局(本部)

采购代理机构：上海宏同万邦建设工程咨询有限公司

2025年04月08日

目 录

- 第一章： 招标公告
- 第二章： 投标人须知
- 第三章： 政府采购政策功能
- 第四章： 招标需求
- 第五章： 评标方法与程序
- 第六章： 投标文件有关格式
- 第七章： 合同书格式和合同条款

第一章 招标公告

根据《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》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》等规定，上海宏同万邦建设工程咨询有限公司受招标人委托，对**全区住宅小区满意度和物业达标测评**进行国内公开招标采购，特邀请合格的投标人前来投标。

一、合格的投标人必须具备以下条件：

- 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、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单
- 1）根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》等规定，本项目专门面向中小企业采购。中小企业应当按照规定提供《中小企业声明函》；
- 2）本项目不允许分包转包。

二、项目概况：

- 1、项目名称：**全区住宅小区满意度和物业达标测评**
- 2、项目编号：**310106000250221180375-06212311** （代理机构内部项目编号：/）
- 3、预算编号：0625-00001819 。
- 4、项目主要内容、数量及要求：

上海市静安区住房保障和房屋管理局（简称：招标方）委托第三方专业机构进行住宅小区综合治理及物业管理调研工作，以真实反映静安区综合治理群众满意度以及小区物业的管理现状，为静安区政府相关部门对静安区深化“美丽家园”建设提供决策依据，同时有效促使物业服务企业有针对性地提升治理水平、改进服务质量奠定基础。为此，招标方特向社会公开招标，聘请第三方测评机构对静安区辖区内小区的物业管理情况进行住宅小区综合治理及物业管理情况调研工作。（具体内容及要求详见招标需求）

- 5、交付地址：按业主方要求。
- 6、交付日期：自合同签订之日起至 2025 年 11 月底。
- 7、交付状态：完成所有测评调研工作并出具报告。
- 8、采购预算金额：**1224000.00 元**人民币（超过相应采购预算的投标不予接受。）

9、投标限价：本项目采购最高限价为 **包 1-1224000.00 元**人民币，报价超过招标文件规定的最高限价的投标不予接受。

10、项目联系人： 胡依理

11、电话：13764520591

12、采购项目需要落实的政府采购政策情况：促进中小企业、监狱企业、残疾人福利性单位发展、优先采购节能环保产品政策。

13、本项目是否接受联合体投标： **不允许**

三、招标文件的获取：

1、合格的供应商可于 **2025-04-09 00:00:00~12:00:00** 起至 **2025-04-16 12:00:00~23:59:59** 截止，登录“上海政府采购网”(<http://www.zfcg.sh.gov.cn>) 在网上招标系统中上传如下材料：无。合格供应商可在上述规定的时间内下载招标文件并按照招标文件要求参加投标。

2、凡愿参加投标的合格供应商应在上述规定的时间内按照规定获取招标文件，逾期不再办理。未按规定获取招标文件的投标将被拒绝。

3、获取招标文件其他说明：

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招标文件，供应商如需纸质招标文件可自行打印。

四、投标截止及开标时间：

1、投标截止时间：**2025-04-30 10:00:00** ，迟到或不符合规定的投标文件恕不接受。

2、开标时间：**2025-04-30 10:00:00** 。

五、投标地点和开标地点：

1、投标地点：<http://www.zfcg.sh.gov.cn>

2、开标地点：上海市徐汇区古美路 1515 号 19 号楼凤凰大楼 22 层。

3、开标所需携带其他材料：

(1) 加盖公章的网上投标签收回执原件；(2) 法人证明、授权委托书原件和被委托人身份证复印件（加盖公章）；(3) 加盖公章的无疑问函原件；(4) 投标时所使用的 CA 证书。注：开标时请自行携带可解密投标文件的笔记本电脑。

六、发布公告的媒介：

以上信息若有变更我们会通过“上海政府采购网”通知，请供应商关注。

七、其他事项

本项目为预留采购份额采购项目，预留采购份额措施为整体预留

八、联系方式

采购代理机构：上海宏同万邦建设工程咨询有限公司

地址：上海市徐汇区古美路 1515 号 19 号楼凤凰大楼 22 层

邮编：200233

电话号码：13764520591

传真电话：021-33688306

联系人：胡依理

采购人：上海市静安区住房保障和房屋管理局

地址：上海市静安区大统路 1051 号

邮编：200070

联系人：金老师

电话：021-63930481

传真：/

第二章 投标人须知

前附表

序号	内容	有关规定
1	项目情况	<p>1.1 项目名称：全区住宅小区满意度和物业达标测评</p> <p>1.2 项目编号：310106000250221180375-06212311</p> <p>1.3 项目地址：按业主方要求</p> <p>1.4 项目内容：上海市静安区住房保障和房屋管理局（简称：招标方）委托第三方专业机构进行住宅小区综合治理及物业管理调研工作，以真实反映静安区综合治理群众满意度以及小区物业的管理现状，为静安区政府相关部门对静安区深化“美丽家园”建设提供决策依据，同时有效促使物业服务企业有针对性地提升治理水平、改进服务质量奠定基础。为此，招标方特向社会公开招标，聘请第三方测评机构对静安区辖区内小区的物业管理情况进行住宅小区综合治理及物业管理情况调研工作。（具体内容及要求详见招标需求）</p> <p>1.5 采购预算金额：1224000.00 元人民币（超过相应采购预算的投标不予接受。）</p> <p>1.6 最高限价：包 1-1224000.00 元人民币，报价超过招标文件规定的最高限价的投标不予接受。</p> <p>1.7 交付日期：自合同签订之日起至 2025 年 11 月底。</p>
2	招标人	<p>2.1 采购人</p> <p>名称：上海市静安区住房保障和房屋管理局</p> <p>地址：上海市静安区大统路 1051 号</p> <p>邮编：200070</p> <p>联系人：金老师</p> <p>电话：021-63930481</p> <p>2.2 采购代理机构</p> <p>名称：上海宏同万邦建设工程咨询有限公司</p> <p>地址：上海市徐汇区古美路 1515 号 19 号楼凤凰大楼 22 层</p> <p>邮编：200233</p> <p>电话号码：13764520591</p>

		传真电话：021-33688306 联 系 人：胡依理
3	合格供应商条件	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、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单 1）根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》等规定，本项目专门面向中小企业采购。中小企业应当按照规定提供《中小企业声明函》； 2）本项目不允许分包转包。
4	投标保证金	本项目不设置
5	投标人提出问题的截止时间	潜在投标人获取招标文件后，对招标文件如有疑问，可要求澄清。但须在 2025 年 4 月 17 日 15 时 00 分之前 以书面形式（盖单位公章）传真（原件可快递送至招标代理处），并提供 Word 版本发 E-mail 通知到招标人或招标代理。（传真号码： <u>021-33688306</u> ；电子邮箱： <u>623197162@qq.com</u> ）。潜在投标人未在规定时间内提出疑问的，则视为对招标文件无异议。
6	招标有关事项	6.1 招标答疑会：不组织；如有另行通知 6.2 踏勘现场：不组织，自行踏勘 6.3 投标保证金：无 6.4 投标有效期：90 天。 6.5 网上报名时间： 2025-04-09 00:00:00~12:00:00 起至 2025-04-16 12:00:00~23:59:59 截止 6.6 投标截止时间： 2025-04-30 10:00:00 6.7 递交投标文件方式和网址： 6.8 投标方式：由投标人在上海市政府采购信息管理平台的门户网站上海政府采购网（简称：电子采购平台）电子招投标系统提交。 6.9 投标网址： http://www.zfcg.sh.gov.cn 6.10 纸质版投标文件份数为： 电子投标文件壹份（电子采购平台上传）。 6.11 纸质版投标文件递交： 无需提供 。
7	开标有关事项	7.1 开标时间： 2025-04-30 10:00:00 7.2 开标地点：上海市徐汇区古美路 1515 号 19 号楼凤凰大楼 22 层

		<p>7.3 开标另需携带其他材料：</p> <p>(1) 加盖公章的网上投标签收回执原件；</p> <p>(2) 法人证明、授权委托书原件和被委托人身份证复印件（加盖公章）；</p> <p>(3) 加盖公章的无疑问函原件；</p> <p>(4) 投标时所使用的 CA 证书。</p> <p>(5) 注：1、开标时请自行携带可解密投标文件的笔记本电脑。</p>
8	评标有关事项	<p>评标委员会的组建与评标方法：</p> <p>8.1 评标方法：详见第五章《评标方法与程序》</p> <p>8.2 中标人推荐办法：本项目评标委员会由 5 人及以上的单数组成，各评委按照评标办法对每个投标人进行独立评分，再计算平均分，按照每个投标人最终平均得分的高低依次排名，推荐出中标候选人。</p>
9	有关政策	<p>(1) 残疾人福利性单位：视同小型、微型企业。投标人若为符合条件的残疾人福利性单位，须按规定提供真实、完整、准确的《残疾人福利性单位声明函》。投标人提供的《残疾人福利性单位声明函》与事实不符的，依照《政府采购法》第七十七条第一款的规定追究法律责任。中标人为残疾人福利性单位的，随中标结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。</p> <p>(2) 中小企业：</p> <p>1) 中小企业参加本项目采购活动的，应当根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）以及《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）规定，提供加盖投标人单位公章的《中小企业声明函》。如为联合体投标，联合体各方均需提供加盖投标人单位公章的《中小企业声明函》。</p> <p>2) 对于非专门面向中小企业的项目，评审时小型和微型企业产品享受 % 的价格折扣优惠。（投标人若为小型、微型企业，必须按照规定提供真实、完整、准确的《中小企业声明函》，未提供或提供内容不全的，则不享受价格折扣优惠。）</p> <p>3) 非专门面向中小企业采购且接受联合体投标/分包，提供第五章联合体协议书或者拟分包情况表约定小型或微型企业的合同份额占到合同总金额 30%以上的，给予联合体 4% 的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。</p> <p>4) 享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包</p>

		<p>给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。</p> <p>5) 投标人提供的《中小企业声明函》有明显错误的，可以依法要求投标人澄清修改。投标人提供虚假材料谋取中标的，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。</p> <p>6) 监狱企业视同小型、微型企业。</p> <p>7) 政府采购监督检查、投诉处理及政府采购行政处罚中对中小企业的认定，由货物制造商或者工程、服务供应商注册登记所在地的县级以上人民政府中小企业主管部门负责。</p> <p>(3) 优先采购节能环保产品政策：在技术、服务等指标同等条件下，对财政部财库〔2019〕18 号和财政部财库〔2019〕19 号文公布的节能环保产品品目清单中的产品实行优先采购；对节能产品品目清单中以“★”标注的产品，实行强制采购。供应商须提供具有国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的认证证书方能享受优先采购或强制采购政策。</p> <p>(4) 强制性产品认证管理规定：根据市场监管总局、国家认监委最新公告及通知（中国国家认证认可监督管理委员会官网 http://www.cnca.gov.cn），若采购产品为《强制性产品认证管理规定》目录内的产品，投标人应承诺提供具有强制性产品认证证书的产品，且若中标，供货时须附上 3C 产品认证证书。</p> <p>(5) 限制采购进口产品。</p>
10	是否接受联合体投标	本项目不接受联合体投标
11	核心产品	本项目不设置核心产品
12	合同转让与分包	<p>(1) 本项目合同不得转让。</p> <p>(2) 是否允许分包（合同非主体部分）：不允许分包（合同非主体部分）</p>
13	其他	<p>付款方法：合同签订后一个月内支付合同总金额的 50% ;提交第二次报告且符合相关要求后 60 日内支付剩余的 50%。</p> <p>履约保证金：不收取</p> <p>服务费：根据财政部关于印发《政府采购代理机构管理暂行办法》的通知财库〔2018〕2 号文第十五条，代理费计算基数为中标金额，按照 100 万以下按 1.5%计取，100 万-500 万按 0.8%记取，累进计算，由中标人收到中标通知书后 7 个工作日内一次性向招标代理机构支付。</p>

14	投标无效情形	<p>1、投标文件不符合《资格条件响应表》以及《实质性要求响应表》所列任何情形之一的，将被认定为无效投标。</p> <p>2、单位负责人或法定代表人为同一人，或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，参加同一包件或者未划分包件的同一项目投标的，相关投标均无效。</p> <p>3、除上述以及政府采购法律法规、规章、《投标人须知》所规定的投标无效情形外，投标文件有其他不符合招标文件要求的均作为评标时的考虑因素，而不导致投标无效。</p>
11	云采交易平台获取帮助	<p>提供工作日 8:30-12:00, 13:30-18:00 的热线咨询服务</p> <p>服务热线：95763</p>

注：1、本招标文件内的时间均指北京时间。

投标人须知

一、总则

1. 概述

1.1 根据《中华人民共和国政府采购法》等有关法律、法规和规章的规定，本采购项目已具备招标条件。

1.2 本招标文件仅适用于《招标公告》和《投标人须知》前附表中所述采购项目的招标采购。

1.3 招标文件的解释权属于《招标公告》和《投标人须知》前附表中所述的招标人。

1.4 参与招标投标活动的所有各方，对在参与招标投标过程中获悉的国家、商业和技术秘密以及其它依法应当保密的内容，均负有保密义务，违者应对由此造成的后果承担全部法律责任。

1.5 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（网址：www.zfcg.sh.gov.cn）电子招投标系统进行。

2. 定义

2.1 “采购项目”系指招标人在招标文件里描述的所需采购的货物和相关服务。

2.2 “服务”系指招标文件规定投标人承担的各类专业服务，包括但不限于产品设计开发、产品交付、安装调试、质量检测、技术指导、售后服务、专业劳务服务和其他类似的义务。

2.3 “相关服务”包括一切设备、产品、机械、仪器仪表、备品备件、工具、手册等有关技术资料 and 原材料等，以及其所提供货物相关的运输、就位、安装、调试、技术协助、校准、培训、技术指导以及其他类似的义务。

2.4 “招标人”系指《供应商须知》前附表中所述的组织本次招标的代理机构和招标人。

2.5 “供应商”系指从招标人处按规定获取招标文件，并按照招标文件向招标人提交投标文件的供应商。

2.6 “中标供应商”系指中标的供应商。

2.7 “买方”系指招标人：上海市静安区住房保障和房屋管理局。

2.8 “卖方”系指中标并向招标人提供货物/服务的供应商。

2.9 招标文件中凡标有“★”的条款均系实质性要求条款。

2.10 “电子采购平台”系指上海市政府采购信息管理平台的门户网站上海政府采购网（www.zfcg.sh.gov.cn）是由市财政局建设和维护。

3. 合格的投标人

3.1 供应商参加政府采购活动应当具备下列条件：

- (1) 具有独立承担民事责任的能力；
- (2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- (3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- (4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- (5) 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；
- (6) 法律、行政法规规定的其他条件。

3.2 参加本项目投标的供应商，应当具备的其他资格要求详见招标公告。

3.3 《招标公告》和《投标人须知》前附表规定接受联合体投标的，除应符合本章第 3.1 项要求外，还应遵守以下规定：

(1) 联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体各方权利义务；联合体协议书应当明确联合体主办方、由主办方代表联合体参加采购活动；

(2) 联合体中有同类资质的供应商按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；

(3) 招标人根据采购项目的特殊要求规定投标人特定条件的，联合体各方中至少应当有一方符合采购规定的特定条件。

(4) 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。

3.4 投标人投标所使用的资格、信誉、荣誉、业绩及企业认证必须为本法人所拥有。

3.5 被省级或省级以上政府采购监管部门处分，禁止参加政府采购活动且尚在禁止期内的供应商不得参加本采购项目的投标。

4. 合格的服务

4.1 投标人所提供的服务应当没有侵犯任何第三方的知识产权、技术秘密等合法权利。

4.2 投标人提供的服务应当符合招标文件的要求，并且其质量完全符合国家标准、行业标准或地方标准。

5. 投标费用

不论投标的结果如何，投标人均应自行承担所有与投标有关的全部费用，招标人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

6. 信息发布

本采购项目需要公开的有关信息，包括招标公告、招标文件澄清或修改公告、中标公告以及延长投标截止时间等与招标活动有关的通知，招标人均将通过“上海政府采购网”(<http://www.zfcg.sh.gov.cn>)公开发布。投标人在参与本采购项目招投标活动期间，请及时关注以上媒体上的相关信息，投标人因没有及时关注而未能如期获取相关信息，及因此

所产生的一切后果和责任,由投标人自行承担,招标人在任何情况下均不对此承担任何责任。

7. 询问与质疑

7. 1 投标人对招标活动事项有疑问的,可以向招标人提出询问。询问可以采取电话、电子邮件、当面或书面等形式。对投标人的询问,招标人将依法及时作出答复,但答复的内容不涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

7. 2 投标人认为招标文件、招标过程或中标结果使自己的合法权益受到损害的,可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内,以书面形式向招标人提出质疑。其中,对招标文件的质疑,应当在其下载招标文件之日(以电子采购平台显示的报名时间为准)起七个工作日内提出;对招标过程的质疑,应当在各招标程序环节结束之日起七个工作日内提出;对中标结果的质疑,应当在中标公告期限届满之日起七个工作日内提出。

投标人应当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,超过次数的质疑将不予受理。以联合体形式参加政府采购活动的,其质疑应当由组成联合体的所有供应商共同提出。

7. 3 投标人可以委托代理人进行质疑。代理人提出质疑应当提交投标人签署的授权委托书,并提供相应的身份证明。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。

7. 4 投标人提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容:

- (1) 供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话
- (2) 质疑项目的名称、编号
- (3) 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求
- (4) 事实依据
- (5) 必要的法律依据
- (6) 提出质疑的日期

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,或者其授权代表签字或者盖章,并加盖公章。质疑函应当按照财政部制定的范本填写,范本格式可通过中国政府采购网(<http://www.ccgp.gov.cn>)右侧的“下载专区”下载。

7. 5 投标人提起询问和质疑,应当按照《政府采购质疑和投诉办法》(财政部令第 94 号)的规定办理。质疑函或授权委托书的内容不符合《投标人须知》第 7.3 条和第 7.4 条规定的,招标人将当场一次性告知投标人需要补正的事项,投标人超过法定质疑期未按要求补正并重新提交的,视为放弃质疑。质疑函的递交应当采取当面递交形式,地址:上海市徐汇区古美路 1515 号 19 号楼凤凰大楼 22 层。

7. 6 招标人将在收到投标人的书面质疑后七个工作日内作出答复,并以书面形式通知

提出质疑的投标人和其他有关投标人,但答复的内容不涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

7.7 对投标人询问或质疑的答复将导致招标文件变更或者影响招标活动继续进行的,招标人将通知提出询问或质疑的投标人,并在原招标公告发布媒体上发布变更公告。

8. 公平竞争和诚实信用

8.1 投标人在本招标项目的竞争中应自觉遵循公平竞争和诚实信用原则,不得存在腐败、欺诈或其他严重违背公平竞争和诚实信用原则、扰乱政府采购正常秩序的行为。“腐败行为”是指提供、给予任何有价值的东西来影响招标人员在采购过程或合同实施过程中的行为;“欺诈行为”是指为了影响采购过程或合同实施过程而提供虚假材料,谎报、隐瞒事实的行为,包括投标人之间串通投标等。

8.2 如果有证据表明投标人在本招标项目的竞争中存在腐败、欺诈或其他严重违背公平竞争和诚实信用原则、扰乱政府采购正常秩序的行为,招标人将拒绝其投标,并将报告政府采购监管部门查处;中标后发现的,中标人须参照《中华人民共和国消费者权益保护法》第55条之条文描述方式双倍赔偿招标人,且民事赔偿并不免除违法投标人的行政与刑事责任。

8.3 招标人将在**开标后至评标前**,通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询相关投标人信用记录,并对供应商信用记录进行甄别,对列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)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,将拒绝其参与政府采购活动。以上信用查询记录,招标人将打印查询结果页面后与其他采购文件一并保存。

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活动的,将对所有联合体成员进行信用记录查询,联合体成员存在不良信用记录的,视同联合体存在不良信用记录。

9. 监督

9.1 招标人的法律责任

招标人不得泄漏招标投标活动中应当保密的情况和资料,不得与投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

9.2 投标人的法律责任

投标人不得相互串通投标或者与招标人串通投标,不得向招标人或者评标委员会成员行贿谋取中标,不得以他人名义投标或者提供虚假业绩、资格等材料弄虚作假骗取中标;投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作。

9.3 评标委员会成员的法律责任

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处,不得向他人透漏对投标文件的评审

和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第四章“评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

9.4 与评标活动有关的工作人员的法律责任

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

10. 其他

本《投标人须知》的条款如与《招标公告》、《招标需求》和《评标方法与程序》就同一内容的表述不一致的，以《招标公告》、《招标需求》和《评标方法与程序》中规定的内容为准。

二、招标文件

10. 招标文件构成

10.1 招标文件由以下部分组成：

第一章： 招标公告

第二章： 投标人须知

第三章： 政府采购政策功能

第四章： 招标需求

第五章： 评标方法与程序

第六章： 投标文件有关格式

第七章： 合同书格式和合同条款

10.2 投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，并按照招标文件的要求提交投标文件。如果投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标文件没有对招标文件在各方面作出实质性响应，则投标有可能被认定为无效标，其风险由投标人自行承担。

10.3、投标人应认真了解本次招标的具体工作要求、工作范围以及职责，了解一切可能影响投标报价的资料。一经中标，不得以不完全了解项目要求、项目情况等为借口而提出额外补偿等要求，否则，由此引起的一切后果由中标人负责。

10.4、投标人应按照招标文件规定的日程安排，准时参加项目招投标有关活动。

11. 招标文件的澄清和修改

11.1 任何要求对招标文件进行澄清的投标人，均应在投标截止期 15 天以前，按《招标公告》中的地址以书面形式（必须加盖投标人单位公章）通知招标人。

11.2 对在投标截止期 15 天以前收到的澄清要求，招标人需要对招标文件进行澄清、答复的；或者在投标截止前的任何时候，招标人需要对招标文件进行补充或修改的，招标人

将会通过“上海政府采购网”以澄清或修改公告形式发布,并通过电子采购平台发送至已下载招标文件的供应商工作区。如果澄清或修改的内容可能影响投标文件编制的,且澄清或修改公告发布时间距投标截止时间不足 15 天的,则相应延长投标截止时间。延长后的具体投标截止时间以最后发布的澄清或修改公告中的规定为准。

11.3 澄清或修改公告的内容为招标文件的组成部分。当招标文件与澄清或修改公告就同一内容的表述不一致时,以最后发出的文件内容为准。

11.4 招标文件的澄清、答复、修改或补充都应由集中采购机构以澄清或修改公告形式发布和通知,除此以外的其他任何澄清、修改方式及澄清、修改内容均属无效,不得作为投标的依据,否则,由此导致的风险由投标人自行承担,招标人不承担任何责任。

11.5 招标人召开答疑会的,所有投标人应根据招标文件或者招标人通知的要求参加答疑会。投标人如不参加,其风险由投标人自行承担,招标人不承担任何责任。

12. 踏勘现场

12.1 招标人组织踏勘现场的,所有投标人应按《投标人须知》前附表规定的时间、地点前往参加踏勘现场活动。投标人如不参加,其风险由投标人自行承担,招标人不承担任何责任。招标人不组织踏勘现场的,投标人可以自行决定是否踏勘现场,投标人需要踏勘现场的,招标人应为投标人踏勘现场提供一定方便,投标人进行现场踏勘时应当服从招标人的安排。

12.2 投标人踏勘现场发生的费用由其自理。

12.3 招标人在现场介绍情况时,应当公平、公正、客观,不带任何倾向性或误导性。

12.4 招标人在踏勘现场中口头介绍的情况,除招标人事后形成书面记录、并以澄清或修改公告的形式发布、构成招标文件的组成部分以外,其他内容仅供投标人在编制投标文件时参考,招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

三、投标文件

13. 投标的语言及计量单位

13.1 投标人提交的投标文件以及投标人与招标人就有关投标事宜的所有来往书面文件均应使用中文。除签名、盖章、专用名称等特殊情形外,以中文以外的文字表述的投标文件视同未提供。

13.2 投标计量单位,招标文件已有明确规定的,使用招标文件规定的计量单位;招标文件没有规定的,一律采用中华人民共和国法定计量单位(货币单位:人民币元)。

14. 投标有效期

14.1 投标文件应从开标之日起,在《投标人须知》前附表规定的投标有效期内有效。投标有效期比招标文件规定短的属于非实质性响应,将被认定为无效投标。

14.2 在特殊情况下,在原投标有效期期满之前,招标人可书面征求投标人同意延长投

标有效期。投标人可拒绝接受延期要求而不会导致投标保证金被没收。同意延长有效期的投标人需要相应延长投标保证金的有效期，但不能修改投标文件。

14.3 中标人的投标文件作为项目合同的附件，其有效期至中标人全部合同义务履行完毕为止。

15. 投标文件构成

15.1 投标文件由商务响应文件（包括相关证明文件）和技术响应文件二部分构成。

15.2 商务响应文件（包括相关证明文件）和技术响应文件具体应包含的内容，以第四章《招标需求》规定为准。

16. 投标文件内容

16.1 商务部分：

- 投标书（参见附件格式）；
- 法定代表人等资格证明书（参见附件格式）；
- 授权委托书（参见附件格式）；
- 开标一览表（参见附件格式）；
- 报价明细表（参见附件格式）；
- 近三年类似项目业绩一览表（参见附件格式）；
- 营业执照以及相关资质证书；
- 财务状况报告、依法缴纳税收和社会保障资金的承诺书（参见附件格式）；
- 中小企业声明函（参见附件格式）；
- 残疾人福利性单位声明函（若有，参见附件格式）；
- 监狱企业等方面的证明资料（若有，参见附件格式）；
- 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（参见附件格式）；
- 供应商书面声明（参见附件格式）；
- 无利害关系声明（参见附件格式）；
- 对报价文件的真实性、合法性承诺函（参见附件格式）；
- 主要股东或出资人信息（参见附件格式）；
- 与投标人存在关联关系的单位情况说明（若有，参见附件格式）；
- 投标承诺书（参见附件格式）；
- 保密承诺函格式（参见附件格式）；
- 招标文件要求的其他内容以及供应商认为需加以说明的其他内容。

16.2 技术部分：

- 需求分析；

- 服务方案、进度计划、质量控制、应急方案；
- 服务（优惠）承诺及考核方法；
- 拟从事本项目的主要人员配备及相关工作经历、资质汇总表（详见附件格式）；
- 招标文件要求的其他内容以及供应商认为需加以说明的其他内容。

17. 投标函

17.1 投标人应按照招标文件中提供的格式完整地填写《投标函》及开标一览表。

17.2 投标人不按照招标文件中提供的格式填写《投标函》及开标一览表，或者填写不完整的，评标时将按照第五章《评标方法与程序》中的相关规定予以扣分。

17.3 **投标文件中未提供《投标函》及开标一览表的，为无效投标。**

18. 开标一览表

18.1 投标人应按照招标文件的要求和电子采购平台电子招投标系统提供的投标文件格式完整地填写《开标一览表》，说明其拟提供服务的内容、数量、价格、时间、价格构成等。

18.2 《开标一览表》是为了便于招标人开标，《开标一览表》内容在开标时将当众公布。

18.3 投标人未按照招标文件的要求和电子采购平台电子招投标系统提供的投标文件格式完整地填写《开标一览表》、或者未提供《开标一览表》，导致其开标不成功的，其责任和风险由投标人自行承担。

19. 投标报价

19.1 投标人应当按照国家和上海市有关行业管理服务收费的相关规定，结合自身服务水平和承受能力进行报价。投标报价是履行合同的最终价格，除《招标需求》中另有说明外，投标报价应当是投标人为提供本项目所要求的全部服务所发生的一切成本、税费和利润，包括人工（含工资、社会统筹保险金、加班工资、工作餐、相关福利、关于人员聘用的费用等）、设备、材料、管理、税费及利润等。

19.2 投标人提供的服务应当符合国家和上海市有关法律、法规和标准规范，满足合同约定的服务内容和质量等要求。投标人不得违反标准规范规定或合同约定，通过降低服务质量、减少服务内容等手段进行恶性竞争，扰乱正常市场秩序。

19.3 投标人应按照招标文件和电子采购平台电子招投标系统提供的投标文件格式完整地填写开标一览表、报价明细表和报价构成表等，说明其拟提供服务的内容、数量、价格、时间、价格构成等。

19.4 除《项目招标需求》中说明并允许外，投标的每一项服务的单项报价以及采购项目的投标总价均只允许有一个报价，任何有选择的报价，招标人均将予以拒绝。

19.5 投标报价应是固定不变的，不得以任何理由予以变更。任何可变的或者附有条件的投标报价，招标人均将予以拒绝。

19.6 开标一览表是为了便于招标人开标，开标一览表内容在开标时将当众唱出。开标一览表的内容应与投标报价明细表内容一致，不一致时以开标一览表内容为准。

19.7 投标应以人民币报价。

19.8 如采购项目中包含多个包件，且投标人同时响应两个（含两个）以上包件的，各包件应单独报价。

20. 资格条件响应表及实质性要求响应表

20.1 投标人应当按照招标文件所提供格式，逐项填写并提交《资格条件响应表》以及《实质性要求响应表》，以证明其投标符合招标文件规定的所有合格投标人资格条件及实质性要求。

20.2 投标文件中未提供《资格条件响应表》或《实质性要求响应表》的，为无效投标。

21. 与评标有关的投标文件主要内容索引表

21.1 投标人应按照招标文件提供的格式完整地填写《与评标有关的投标文件主要内容索引表》。

21.2 《与评标有关的投标文件主要内容索引表》是为了便于评标。《与评标有关的投标文件主要内容索引表》与投标文件其他部分就同一内容的表述应当一致，不一致时按照《投标人须知》第30条“投标文件内容不一致的修正”规定处理。

22. 技术响应文件

22.1 投标人应按照《项目招标需求》的要求编制并提交技术响应文件，对招标人的技术需求全面完整地做出响应并编制投标方案，以证明其投标的服务符合招标文件规定。

22.2 技术响应文件可以是文字资料、表格、图纸和数据等各项资料，逐条对招标人要求的采购需求进行响应，并按招标文件所附格式完整地填写《技术响应表》，说明自己所投标的相关服务内容与招标人相应要求的偏离情况。

22.3 对于“项目招标需求”中加注星号（“★”）的主要技术要求，投标人在其投标文件中必须作出明确、具体的响应性说明（包括可能存在的正、负偏离情况），并提供相应的技术支持资料，否则其投标将被否决。

24. 投标保证金

24.1 本项目不设置投标保证金。

24.2 本次投标保证金金额：无

25. 投标文件的编制和签署

25.1 投标人应按照招标文件和电子采购平台电子招投标系统要求的格式填写相关内容。

25.2 电子投标文件中需盖章和签字处应由投标人的法定代表人或其委托代理人签字或盖章并加盖单位公章后扫描上传。

25.3 投标人应按招标文件和电子采购平台电子招投标系统规定的内容、格式和顺序编制投标文件。凡招标文件提供有相应格式的，投标文件均应完整的按照招标文件提供的格式

打印、填写并按要求在电子采购平台电子招投标系统上传。投标文件内容不完整、格式不符合导致投标文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，是投标人的责任，投标人需承担其投标在评标时因此被扣分甚至被认定为无效标的风险。

25.4 建设节约型社会是我国落实科学发展观的一项重大决策，也是政府采购应尽的义务和职责，需要政府采购各方当事人在采购活动中共同践行。目前，少数投标人制作的投标文件存在编写繁琐、内容重复的问题，既增加了制作成本，浪费了宝贵的资源，也增加了评审成本，影响了评审效率。为进一步落实建设节约型社会的要求，提请投标人在制作投标文件时注意下列事项：

（1）评标委员会主要是依据投标文件中技术、质量以及售后服务等指标来进行评定。因此，投标文件应根据招标文件的要求进行制作，内容简洁明了，编排合理有序，与招标文件内容无关或不符合招标文件要求的资料不要编入投标文件。

（2）投标文件应规范，应按照规定格式要求规范填写，扫描文件应清晰简洁、上传文件应规范。

25.5 技术标文字部分统一采用宋体小四号，字符间距为标准间距，行距为 1.5 倍行距，纸张规格为 A4。

四、投标文件的递交

26. 投标文件的递交

26.1 投标人应在电子采购平台电子招投标系统中按照要求填写和上传所有投标内容，并通过数字认证证书（CA 证书）加密方式提交投标文件。投标的有关事项应根据电子采购平台规定的要求办理。

26.2 投标人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投标人投标内容不一致或利益受损或投标失败的，招标人不承担任何责任。

26.3 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所提交的投标文件不予退还。

26.4 如果投标文件未按投标人须知规定进行封套标记的，招标人将不承担投标文件被误投或提前拆封的责任。

27. 投标截止时间

27.1 投标人必须在《采购公告》规定的网上投标截止时间前将投标文件在电子采购平台电子招投标系统中上传并正式投标。

27.2 在招标人按《投标人须知》规定酌情延长投标截止期的情况下，招标人和投标人受投标截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止时间。

27.3 在投标截止时间后上传的任何投标文件，招标人均将拒绝接收。

27.4 投标人应在投标截止时间前将书面投标文件送至《采购公告》和《投标人须知》内规定的指定地点。

28. 投标文件的修改和撤回

在投标截止时间之前,投标人可以对在电子采购平台电子招投标系统已提交的投标文件进行修改和撤回。有关事项应根据电子采购平台规定的要求办理。

五、开标

29. 开标

29.1 招标人将按《采购公告》或《延期公告》(如果有的话)中规定的时间在电子采购平台上组织公开开标。

29.2 开标程序在电子采购平台进行,所有上传投标文件的供应商应登录电子采购平台参加开标。开标主要流程为签到、解密、唱标和签名,每一步骤均应按照电子采购平台的规定进行操作。

29.3 投标截止,电子采购平台显示开标后,投标人进行签到操作,投标人签到完成后,由招标人解除电子采购平台对投标文件的加密。投标人应在规定时间内使用数字证书对其投标文件解密。投标人因自身原因未能签到或未能将其投标文件解密的,视为放弃投标。签到和解密的操作时长分别为半小时,投标人应在规定时间内完成上述签到或解密操作,逾期未完成签到或解密的投标人,其投标将作无效标处理。如电子采购平台开标程序有变化的,以最新的操作程序为准。

29.4 投标文件解密后,电子采购平台根据投标文件中开标一览表的内容自动汇总生成开标记录表。投标人应及时检查开标记录表的数据是否与其投标文件中的投标报价一览表一致,并作出确认。投标人因自身原因未作出确认的视为其确认开标记录表内容。

六、资格审查

30. 资格审查

30.1 开标结束后,招标人将依法对投标人的资格进行审查,审查的内容包括:

(1) 投标人的资格是否符合本项目采购公告中列明的对合格投标人的资格要求(投标人应按要求提供相关证明材料);(2) 投标人是否按招标文件第 24 条的要求提交了投标保证金(包括投标保证金的金额、形式和有效期等);

30.2 如果投标人未通过上述资格审查,其投标将被直接否决,不再进入后续评标程序。

30.3 如通过资格审查的投标人数量不足 3 家,本项目将直接发布评标结果公告(或废标公告),不再启动后续评标程序。

七、评标

31. 评标委员会

31.1 招标人将依法组建评标委员会,评标委员会由上海市政府采购评审专家组成。

31.2 评标委员会负责对投标文件进行评审和比较,并向招标人推荐中标候选人。

32. 投标文件的初审

32.1 开标后,招标人将协助评标委员会对投标文件进行初步审查,检查投标文件内容是否完整、编排是否有序、有无计算上的错误、是否提交了投标保证金、文件签署是否规范

以及投标人资格是否符合要求等。

32.2 在详细评标之前，评标委员会要对投标人资格进行审核并审查每份投标文件是否实质性响应了招标文件的要求。实质性响应是指投标文件与招标文件要求的条款、投标人资格、条件和规格相符，没有招标文件所规定的无效投标情形。评标委员会只根据投标文件本身的内容来判定投标文件的响应性，而不寻求外部的证据。

32.3 没有实质性响应招标文件要求的投标文件不参加进一步的评审，投标人不得通过修正或撤销不符合要求的偏离或保留从而使其投标成为实质上响应的投标。

32.4 对于投标文件中不构成实质性偏差的小的不正规、不一致或不规范的内容，招标人可以接受，但这种接受不能影响评标时投标人之间的相对排序。

33. 投标文件错误的修正

投标文件中如果有下列计算上或表达上的错误或矛盾，将按以下原则或方法进行修正；其他错误或矛盾，将按不利于出错投标人的原则进行修正：

- (1) 开标一览表内容与报价明细表及投标文件其它部分内容不一致的，以开标一览表内容为准；
- (2) 投标文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- (3) 总价与单价和数量的乘积不一致的，以单价计算结果为准，并修正总价；
- (4) 对投标文件中不同文字文本的解释发生异议的，以中文文本为准。

修正后的结果对投标人具有约束作用，投标人应接受并确认这种修正，否则，其投标将被作为无效投标处理。

34. 投标文件的澄清

34.1 为有助于对投标文件审查、评价和比较，评标委员会可分别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等有关问题进行澄清。投标人应按照招标人通知的时间和地点委派授权代表向评标委员会作出说明或答复。

34.2 投标人对澄清问题的说明或答复，必要时还应以书面形式提交给招标人，并应由投标人授权代表签字和加盖投标人公章。

34.3 投标人的澄清文件是其投标文件的组成部分。

34.4 投标人的澄清不得改变其投标文件的实质性内容。

35. 投标文件的评价与比较

35.1 评标委员会只对被确定为实质上响应招标文件要求的投标文件进行评价和比较。

35.2 评标委员会根据《评标办法》中规定的方法进行评标，并向招标人提交书面评标报告和推荐中标候选人。

36. 评标的有关要求

36.1 评标委员会应当公平、公正、客观，不带任何倾向性和启发性，评标委员会及有关工作人员不得私下与投标人接触。

36.2 评标过程严格保密。凡是属于审查、澄清、评价和比较有关的资料以及授标建议等，所有知情人均不得向投标人或其他无关的人员透露。

36.3 任何单位和个人都不得干扰、影响评标活动的正常进行。投标人在评标过程中所进行的试图影响评标结果的一切不符合法律或招标规定的活动，都可能导致其投标被拒绝。

36.4 招标人和评标委员会均无义务向投标人进行任何有关评标的解释。

八、定标

37. 确认中标人

除了《投标人须知》第 40 条规定的招标失败情况之外，招标人将根据评标委员会推荐的中标候选人及排序情况，依法确认本采购项目的中标人。

38. 中标结果公示及中标和未中标通知

38.1 招标人确认中标人后，招标人将通过“上海政府采购网(www.zfcg.sh.gov.cn)”对中标结果进行公示，公示期为 1 个工作日。

38.2 在公告中标结果的同时，招标人或者招标代理机构向中标人发出《中标通知书》，《中标通知书》对招标人和投标人均具有法律约束力。

38.3 对未通过资格审查的投标人，将告知其未通过的原因；采用综合评分法评审的，将告知未中标人本人的评审得分与排序。

38.4 中标结果公示同时也是对其他未中标投标人的未中标通知。中标结果公示后，未中标的投标人可执授权委托书领取本单位的《中标结果通知书》，同时可按《投标人须知》第 24 条的规定退还其投标保证金。

39. 投标文件的处理

所有在开标会上接受并唱出的投标文件都将作为档案保存，不论中标与否，招标人均不退回投标文件。

40. 招标失败

在投标截止时间结束后，参加投标的投标人不足三家的；或者在评标时，符合专业条件的投标人或对招标文件作出实质响应的投标人不足三家，评标委员会认为缺乏竞争性、确定为招标失败的，招标人将通过“上海政府采购网(www.zfcg.sh.gov.cn)”发布招标失败公告。

九、授予合同

41. 合同授予

除了中标人无法履行合同义务之外，招标人将把合同授予根据《投标人须知》第 36 条规定所确定的中标人。

42. 签订合同

42.1 中标人与招标人应当在《中标通知书》发出之日起 30 日内签订货物合同。

42.2 中标人应根据合同条款的规定，按照招标文件中提供的履约保证金格式向招标人

提交履约保证金。

43. 其他

43.1 投标注意事项

投标人应自行办理云采交易平台所需的相关手续、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“操作须知”），投标人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，包括造成的利益损失、投标失败等，招标人及采购代理机构不承担任何责任。

第三章 政府采购政策功能

根据政府采购法，政府采购应当有助于实现国家的经济和社会发展政策目标，包括保护环境，扶持不发达地区和少数民族地区，促进中小企业发展等。对列入财政部、国家发展改革委发布的“节能产品政府采购品目清单（财库〔2019〕19号）”且属于应当强制采购的节能（包括节水）产品，按照规定实行强制采购。对于列入财政部、国家发展改革委发布的“节能产品政府采购品目清单（财库〔2019〕19号）”的非强制采购节能产品；列入财政部、生态环境部发布的“环境标志产品政府采购品目清单（财库〔2019〕18号）”的产品；对于参与投标的中小企业以及经县级以上人民政府民政部门认定、获得福利企业证书的企业，按照国家 and 上海市的有关政策规定，评标时在同等条件下享受优先待遇，实行优先采购。

上述“节能产品政府采购品目清单”、“环境标志产品政府采购品目清单”所涉及的产品依据国家确定的认证机构（即《市场监管总局关于发布参与实施政府采购节能产品、环境标志产品认证机构名录的公告》2020年第16号）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或者在上海政府采购网（www.zfcg.sh.gov.cn）节能产品、环境标志产品认证结果信息发布平台所查询到的产品信息作为评标时的依据。

如果有国家或者上海市规定政府采购应当强制采购或优先采购的其他产品和服务，按照其规定实行强制采购或优先采购。

对于非专门面向中小企业采购的项目，对小型和微型企业投标人产品的价格给予10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。如果政府采购非专门面向中小企业采购且接受联合体投标，联合协议中约定小型或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4%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。联合体各方均为小型或微型企业的，联合体视同为小型、微型企业。组成联合体的大中型企业或者其他自然人、法人或其他组织，与小型、微型企业之间不得存在投资关系。中小企业投标应提供《中小企业声明函》，如为联合投标的，联合体各方需分别填写《中小企业声明函》。

在政府采购活动中，监狱企业和残疾人福利性单位视同小型、微型企业，监狱企业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，残疾人福利性单位应当提供《残疾人福利性单位声明函》。

采购需求

一、项目概况及总体要求

上海市静安区住房保障和房屋管理局（简称：招标方）委托第三方专业机构进行住宅小区综合治理及物业管理调研工作，以真实反映静安区综合治理群众满意度以及小区物业的管理现状，为静安区政府相关部门对静安区深化“美丽家园”建设提供决策依据，同时有效促使物业服务企业有针对性地提升治理水平、改进服务质量奠定基础。为此，招标方特向社会公开招标，聘请第三方测评机构对静安区辖区内小区的物业管理情况进行住宅小区综合治理及物业管理情况调研工作。

二、项目范围和内容

上海市静安区住宅小区综合治理及物业管理情况调研工作。

（一）项目概况

本项目涉及静安区 14 个街镇，分别是静安寺、曹家渡、江宁路、南西西路、石门二路、天目西路、北站、宝山路、芷江西路、共和新路、大宁路、彭浦镇、彭浦新村、临汾路，共计约 800 多个住宅小区。

★本项目所涉住宅小区综合治理满意度调查范围应覆盖全区14个街镇，以每个街镇已经完成旧住房修缮改造、住宅小区雨污混接改造，老旧小区加装电梯等综合治理工作的小区数为基数，采用科学的抽样方式按比例抽选调查居委会

和小区。

★对静安区14个街镇的800多个住宅小区实施全覆盖物业服务达标检查，检查标准应参照《上海市住宅物业管理规定》以及相关政策法规制定，检查维度应包含但不限于基本的物业服务内容（综合管理、秩序维护、保洁服务、工程维修、绿化养护）。

★对静安区14个街镇的800多个住宅小区实施全覆盖的基础信息收集工作，具体内容 by 招标方进行确定。

（二）项目要求

1. 服务内容要求

全部测评项目均需要实地踏勘、实施面对面访问，现场如实记录《住宅小区综合治理满意度调查问卷》。测评人员不得弄虚作假，不得以任何形式索要或收取所在小区物业企业、所在街镇、房管办提供的好处。

服务期内，完成1次综合治理满意度调查，每个街镇抽取的居委数量应不少于3个，抽取的小区数量不少于8个，抽取到的小区 and 居委会需关联，如抽选到居委，则所在小区必须列入抽选名额。调查样本的数量应综合考虑调查置信度及小区住户规模限制，每个小区调查样本数量不少于30份；完成2次物业达标检查，每次需达到街镇小区全覆盖，现场需要查阅物业日常台账、实地检查设备设施运行情况及相关维保记录、踏勘小区公共区域管理情况等。

2. 调查及检查人员要求

成交供应商应在静安区建立专职从事该业务的检查评价项目工作组，做好测评人员的培训及管理工作，建立严格的质量控制体系与

制度，但其法律义务及职责由成交供应商负责。测评人员应具备一定的专业知识水平，形象具有亲和力。检查时，需要主动出示检查证件。调查及检查人员不得与所在街镇、房管办直接单独接触，除非得到采购人的同意。

采购人可以随时要求跟随调查人员进行现场服务调研，并要求调查人员对于调查结果进行说明和解释，如发现调查结果不符合现场情况或有弄虚作假行为的，该次调查结果作废，应重新派遣有经验的调查人员进行二次检查。

3. 评价报告要求

根据方案要求，检查后及时完成数据输入、整理工作，附小区问题描述及照片，并向采购人做阶段性调查汇报，对于存在巨大安全隐患的问题，第一时间向采购人上报。

按采购人要求及时完成评价报告的编制工作，并送至采购人。报告应按表格、文字、图片等资料综合形成，便于阅读。报告内容应详实、准确，评价结果应客观、公正、准确。报告的内容包括但不限于调查基本情况、调查数据分析、街镇、物业企业、小区具体得分情况及排名情况、存在的主要问题等。

评价报告分为综合治理满意度调查分析报告以及物业达标测评分析报告。综合治理满意度报告应于2025年10月底前提交，物业达标测评分析报告（两次）分别于2025年7月以及11月中旬前提交。

三、采购金额

122.4万元。

四、项目成果要求

1. 投标人应按招标方要求制定测评方案和工作计划；

2. 投标人应按照招标方要求，针对住宅小区制作物业管理满意度测评问卷以及达标测评表。

3. 测评的抽样方法、样本量确定、征询方式、统计分析应符合统计学要求；

4. 投标人按招标方的要求，提交报告并装订成册。

五、验收要求

招标方对投标人递交的报告，在7天内进行确认并提出口头或书面意见。如报告不符合招标方要求，投标人应在3天之内对报告进行修改、补充或更正，直至符合招标方的要求。

第五章 评标方法与程序

一、资格审查

招标人将依据法律法规和招标文件的《投标人须知》、《资格条件响应表》，对投标人进行资格审查。确定符合资格的投标人不少于 3 家的，将组织评标委员会进行评标。

二、投标无效情形

1、投标文件不符合《资格条件响应表》以及《实质性要求响应表》所列任何情形之一的，将被认定为无效投标。

2、单位负责人或法定代表人为同一人，或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，参加同一包件或者未划分包件的同一项目投标的，相关投标均无效。

3、除上述以及政府采购法律法规、规章、《投标人须知》所规定的投标无效情形外，投标文件有其他不符合招标文件要求的均作为评标时的考虑因素，而不导致投标无效。

三、评标方法与程序

（一）评标方法

根据《中华人民共和国政府采购法》及政府采购相关规定，结合项目特点，本项目采用“综合评分法”评标，总分为 100 分。各评委按照评标办法对每个投标人进行独立评分，再计算平均分，按照每个投标人最终平均得分的高低依次排名，推荐出中标候选人。如果投标人最终得分相同，则按报价由低到高确定排名顺序，如果报价仍相同，则由评标委员会按照少数服从多数原则投票表决。

（二）评标委员会

- 1、本项目评标工作由评标委员会负责，评标委员会由上海市政府采购评审专家组成。
- 2、中标候选人推荐办法：推荐方法:本项目评标委员会由 5 人组成，各评委按照评标办法对每个投标人进行独立评分，再计算平均分，按照每个投标人最终平均得分的高低依次排名，推荐出中标候选人。
- 3、评标委员会成员应坚持客观、公正、审慎的原则，依据投标文件对招标文件响应情况、投标文件编制情况等，按照《投标评分细则》逐项进行综合、科学、客观评分。

（三）评标程序

本项目评标工作程序如下：

1、资格性审查

开标后，招标代理机构和招标人依法对投标人的资格性进行审查，若下述项缺漏或无效的或存在重大不良记录的投标人，将不通过资格性审查，且不进入后续符合性审查及详细评审。具体内容如下：

全区住宅小区满意度和物业达标测评资格审查要求包 1

序号	类型	审查要求	要求说明	项目级/包级
----	----	------	------	--------

1	自定义	法定基本条件	1. 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件的供应商。2. 根据《上海市政府采购供应商登记及诚信管理办法》已登记入库的供应商。3. 未被列入“信用中国”网站 (www.creditchina.gov.cn) 失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单和中国政府采购网 (www.ccgp.gov.cn) 政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商。	项目级
2	自定义	投标人资质	/	项目级
3	自定义	联合投标	不允许联合投标	项目级
4	自定义	法定代表人授权	1. 在投标文件由法定代表人授权代表签字（或盖章）的情况下，应按招标文件规定格式提供法定代表人授权委托书。 2. 按招标文件要求提供被授权人身份证复印件。	项目级
5	自定义	投标保证金	/	项目级
6	自定义	承诺书	投标人需提供财务状况报告、依法缴纳税收、依法缴纳社会保障资金的承诺书（格式见附件）	项目级
7	自定义	投标人资格	1. 投标人不为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；2. 投标人与招标人不存在利害关系且可能意向可能影响招标公正性；3. 投标人与招标项目的其他投标	项目级

			人不为同一单位负责人；4. 投标人与本招标项目的其他投标人不存在参股关系、管理关系；5. 投标人未进入清算程序，或被宣告破产、或其他丧失履约能力的情形；6. 投标人未被市场监管机关在国家企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单；7. 在近三年内投标人或其法定代表人，拟委任的项目负责人未有行贿犯罪行为。	
8	自定义	专门面向小微企业采购	请根据要求上传《中小企业声明函》。具体要求及格式以采购文件为准。	包 1

2、评标委员会

2.1 招标人、招标代理机构将根据招标货物/服务的特点，依法组建评标委员会，其成员由技术、经济等方面的专家和招标人的代表组成，其中外聘专家人数不少于评标委员会总人数的 2/3。评标委员会对投标文件进行审查、质疑、评估和比较。

2.2 评标委员会履行下列职责：

（1）对通过资格性审查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；

（2）要求投标人对投标文件有关事项作出澄清或者说明；

（3）对投标文件进行比较和评价；

（4）评标委员会应当对符合资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；

（5）确定中标候选人名单，以及根据招标人委托直接确定中标人；

（6）向招标人、招标代理机构或者有关部门报告评标中发现的违法行为；

（7）评标委员会应当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。

符合性评审：

全区住宅小区满意度和物业达标测评符合性要求包 1

序号	审查要求	要求说明	项目级/包级
1	投标文件内容、密封、签署等要求	符合招标文件规定： 1、投标文件按招标文件要求提供《投标函》、《开标一览表》、《资格条件响应表》以及《实质性要求响应表》；2、投标文件按招标文件要求密封（适用于纸质投标项目），电子投标文件须经电子加密（投标文件上传成功后，系统即自动加密）。	项目级
2	投标有效期	90 天。	项目级
3	投标报价	1、不得进行选择性报价（投标报价应是唯一的，招标文件要求提供备选方案的除外）；2、不得进行可变的或者附有条件的投标报价；3、投标报价不得超出招标文件标明的采购预算金额或项目最高限价；4、不得低于成本报价；5、投标报价有缺漏项的，缺漏项部分的报价按照其他投标人相同项的最高报价计算，计算出的缺漏项部分报价不得超过投标报价的 10%。	项目级
4	服务期限	自合同签订之日起至	项目级

		2025 年 11 月底。	
5	采购需求以及★条款等要求	招标文件规定的资格要求、投标人须知要求、技术要求、报价要求、采购文件签署要求等。	项目级
6	投标人	投标人以他人名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或以其他方式弄虚作假	项目级
7	开标另需携带资料	1、加盖公章的网上投标签收回执原件；2、法人证明、授权委托书原件和被委托人身份证复印件（加盖公章）；3、加盖公章的无疑问函原件；4、投标时所使用的 CA 证书。	项目级
8	合同转让与分包	合同不得转让与分包。	项目级
9	其它	国家有关法律法规政策。	项目级

3、详细评审

3.1 本项目的评标采用综合评分法，总分 100 分。评分过程中采用四舍五入法，并保留小数点后 2 位。

3.2 评标委员会对同一投标人的商务、技术、服务及其它评价内容在招标文件规定的评审标准内进行评审及打分，出现畸高、畸低的重大差异打分的，招标人、招标代理机构应当提请评标委员会成员复核并书面说明理由。对拒绝复核、拒绝说明理由的，将报告同级财政部门处理。

（四）评分细则

本项目具体评分细则如下：

1、投标价格分按照以下方式计算：

(1) 价格评分：报价分=价格分值×（评标基准价/评审价）

(2) 评标基准价：是经符合性审查合格（技术、商务基本符合要求，无重大缺、漏项）满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价。

(3) 评审价：投标报价无缺漏项的，投标报价即评审价；投标报价有缺漏项的，按照其他投标人相同项的最高报价计算其缺漏项价格，经过计算的缺漏项价格不超过其投标报价 10%的，其投标报价也即评审价，缺漏项的费用视为已包括在其投标报价中，经过计算的缺漏项价格超过其投标报价 10%的，其投标无效。

(4) 如果本项目非专门面向中小企业采购，对小型和微型企业投标人的投标价格给予 10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。如果本项目非专门面向中小企业采购且接受联合体投标（或参加谈判、报价），联合协议中约定小型或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 4%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。联合体各方均为小型或微型企业的，联合体视同为小型、微型企业。组成联合体的大中型企业或者其他自然人、法人或其他组织，与小型、微型企业之间不得存在投资关系。中小企业投标应提供《中小企业声明函》，如为联合投标的，联合体各方需分别填写《中小企业声明函》。

备注：投标人的人员报价必须符合国家法律法规规定的标准

2、投标文件其他评分因素及分值设置等详见《投标评分细则》。

投标评分细则（100 分）

综合评分法

全区住宅小区满意度和物业达标测评包 1 评分规则：

评分项目	分值区间	评分办法
/	0~0	/
报价得分	0~10	价格权值×（评标基准价/评审价）×100。
业绩	0~6	根据近三年（签订日期为 2022 年 1 月 1 日期起至今）类似项目经验情况和业主方评价进行综合评分。 1) 提供业绩证明的，一个得 1 分，满分 3 分； 2) 提供同项目业主方评价的，一个得 1 分，满分 3 分。 注：1. 项目业绩以项目合同（或中标通知书）复印件并加盖公章为准；业主方评价以业主方出具的评价为“优秀”的证明为准。 2. 需提供相关业绩的合同扫描件，扫描件中需体现合同的签约主体、项目名称及内容等合同要素的相关内容，否则将不予认可。

人员配置方案	0~10	<p>评审内容：管理人员、专业人员和劳动力的投入是否满足项目需要，人员素质、管理和技术能力、经验、人员来源，人员管理、培训、考核和激励等机制情况。</p> <p>评分标准：</p> <p>（1）项目组人员配备充足合理、资格证书齐全，项目负责人和专业技术人员具有与项目完全吻合的专业背景、专业职称及工作经验并能较好地胜任本项目的得 7-10 分。</p> <p>（2）项目组人员配备、资格证书基本满足项目要求、项目负责人和专业技术人员具有与项目相关的专业背景、专业职称及工作经验，但存在部分不足与缺陷得 3-7 分。</p> <p>（3）项目组人员配备、资格证书有缺失、项目负责人和专业技术人员专业背景、专业职称及工作经验与项目关联度不大的得 1-3 分。未提供内容不得分。</p>
测评方案合理性、针对性、具体性、操作性	0~28	<p>评审内容：</p> <p>1. 服务定位和目标；2. 服务标准；3. 各阶段服务的实施安排；4. 重点难点的应对措施或改进现状措施；5. 服务方式、特色管理或创新管理；6. 应急预案和紧急事件处置措施。</p> <p>评分标准：</p> <p>（1）服务方案完整，实施计划安排合理，服务内容设置与项目吻合，充分考虑招标人的项目特点和需求，反馈机制方式多样，服务保障到位。具有较好的科学性、合理性及可行性的，得 22-28 分。</p> <p>（2）服务方案与本项目需求吻合度较好，计划安排及服</p>

		<p>务内容、反馈机制、服务保障体现出一定的科学性、合理性、可行性，但存在部分欠缺的，得 16-22 分。</p> <p>(3) 服务方案与本项目需求吻合度一般、计划安排及服务内容、反馈机制、服务保障上存在一定不足、体现出方案部分科学性与合理性、可行性的，得 8-16 分。</p> <p>(4) 服务方案与本项目需求吻合度较差，计划安排及服务内容、反馈机制、服务保障上存在不足、未能体现出方案科学性与合理性、可行性的，得 1-8 分。</p> <p>未提供不得分。</p>
服务承诺、奖惩措施及质量保证措施	0~10	<p>评审内容:1. 承诺的服务质量指标; 2. 提供的特色服务; 3. 奖惩措施。</p> <p>评分标准: 根据供应商上述 1-3 项评审内容考量供应商服务承诺、奖惩措施及质量保证措施的优劣, 并对所有合格供应商的服务承诺、奖惩措施及质量保证措施进行评分:</p> <p>(1) 承诺的各项服务质量指标符合招标文件要求, 能针对招标人的实际需要提供延伸服务、便利服务等特色服务, 有其他优惠承诺的, 得 7-10 分。</p> <p>(2) 承诺的各项服务质量指标符合招标文件要求, 有针对招标人的实际需要提供延伸服务、便利服务及其他优惠承诺, 但可行性较差或有欠缺的, 得 3-7 分。</p> <p>(3) 承诺的各项服务质量指标不能完全符合招标文件要求, 未能针对招标人的实际需要提供延伸服务、便利服务及其他优惠承诺的, 得 1-3 分。未提供不得分。</p>
进度安排	0~10	根据各供应商提出针对本项

		<p>目的工作进度安排计划方案等内容进行评审：</p> <p>1、工作进度安排方案全面合理，完全有效的保障实现项目预期目标的得 7-10 分；</p> <p>2、工作进度安排方案较全面合理，可以有效的保障实现项目预期目标的得 4-7 分；</p> <p>3、工作进度安排方案合理性一般，基本可保障实现项目预期目标的得的得 1-4 分；</p> <p>4、未提供相应内容的不得分。</p>
投标人管理组织架构及管理制度	0~10	<p>评审内容：1. 供应商管理机构构成及运作流程；2. 供应商管理制度</p> <p>1、管理组织架构完善，管理制度健全的，得 7-10 分；</p> <p>2、有基本管理组织架构，管理制度不够健全和完善的，得 3-7 分；</p> <p>3、管理组织架构不完善，管理制度不健全的，得 1-3 分；</p> <p>4、无相关内容的得 0 分。</p>
项目设施设备配置情况	0~6	<p>评审内容：设施、设备、各软硬件设备等配置情况及相关证明文件；</p> <p>评审标准：</p> <p>1、拟投入本项目的设施、设备、各软硬件设备等充足完善的得 3-6 分；</p> <p>2、拟投入本项目的设施、设备、各软硬件设备等一般的得 1-3 分；</p> <p>3、无相关内容的得 0 分。</p>
档案管理	0~5	<p>根据各供应商提供的档案方案进行综合评审：</p> <p>1、维护档案方案内容较为详细、完整，部分方案有针对性、可行性较强的得 3-5 分；</p> <p>2、维护档案方案内容简略，完整性和科学性一般，方案针对性、可行性一般的得 1-3 分；</p>

		3、未提供的得 0 分。
综合实力	1~5	根据投标单位综合服务能力、相关信誉及投标响应度等进行综合评价。综合评价好的得(4-5 分), 较好得(2-4 分), 一般得 (1-2 分)。

第六章 投标文件有关格式

项目名称：全区住宅小区满意度和物业达标测评

项目编号：310106000250221180375-06212311

说明：投标文件包括但不限于以下组成内容。

价格、商务评审自查表

序号	评审分项	证明文件
1	开标一览表（报价表）	第（）页
2	中小企业声明函（如有）	第（）页
3	残疾人福利性单位声明函（如有）	第（）页
4	监狱企业的证明文件（如有）	第（）页
5	经验业绩	第（）页
	第（）页

技术评分自查表

说明：投标人应根据《技术评分》要求提交的相关各类证明、资料等填写此表。

序号	评审因素	证明文件
1	需求分析	第（）页—第（）页
2	服务方案	第（）页—第（）页
3	进度安排	第（）页—第（）页
4	质量控制	第（）页—第（）页
5	应急方案	第（）页—第（）页
6	档案管理	第（）页—第（）页
7	服务保障	第（）页—第（）页
8	项目负责人	第（）页—第（）页
9	相关人员配置	第（）页—第（）页
10	服务（优惠）承诺及考核方法	第（）页—第（）页
11	违约承诺	第（）页—第（）页
	第（）页—第（）页

资格证明文件自查表

序号	评审分项	证明文件
1	营业执照或法人登记证书等	第（ ）页—第（ ）页
2	财务状况报告、依法缴纳税收、依法缴纳社会保障资金的承诺书	第（ ）页—第（ ）页
3	具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料	第（ ）页—第（ ）页
4	具备法律、行政法规规定的其他条件的证明材料	第（ ）页—第（ ）页
5	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	第（ ）页—第（ ）页
6	如以分支机构（分公司/分所等）名义报价的，须提供总公司（总部/总所等）授权函（如有）	第（ ）页—第（ ）页
	第（ ）页—第（ ）页

其他内容资料

序号	评审分项	证明文件
1	投标人基本情况	第（ ）页
2	供应商书面声明	第（ ）页
3	无利害关系声明	第（ ）页
4	对投标文件的真实性、合法性承诺函	第（ ）页
5	主要股东或出资人信息	第（ ）页
6	与投标人存在关联关系的单位情况说明（如有）	第（ ）页
7	投标人为本采购项目的前期工作是否提供过服务的书面声明函（格式）	第（ ）页
8	投标承诺书	第（ ）页
9	保密承诺函格式	第（ ）页
10	供应商参加本项目无围标串标行为的承诺函	第（ ）页
	第（ ）页

附件 1

投标书

致____（招标人）_____：

根据贵方为_____采购项目（项目编号：_____）的投标邀请，签字代表_____
_____（全名职务）经正式授权并代表投标人_____（投标人名称、地
址）提交投标文件。

全权代表宣布如下：

（1）我方针对本次项目的投标总价为_____（注明币种，并用文字和数字表
示的投标总价）。

（2）我方将按招标文件的规定履行合同责任和义务。

（3）我方已详细研究了全部招标文件，包括招标文件的澄清和修改文件（如果有的话）、参
考资料及有关附件，我们已完全理解并接受招标文件各项规定和要求，对招标文件的合理
性、合法性不再有异议。

（4）我方承诺在投标有效期内（提交投标文件之日起 90 日历日）不修改、撤销投标文件。

（5）我方按照招标文件要求递交投标保证金人民币_____元整。

（6）如果在规定的开标时间后，我方在投标有效期内撤回投标，投标保证金将被贵方没收。

（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
定要接受最低价的投标或收到的任何投标。

（8）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：_____

投标人全权代表姓名、职务 _____

投标人名称（公章）：_____

（法定代表人签字或盖章）：_____

日期：____年____月____日

被授权人：_____

附件 2

法定代表人等资格证明书（格式）

致____（招标人）_____：

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：

统一社会信用代码：

单位类型：

经营范围：

投标人名称：（盖章）

日期：_____年_____月_____日

粘贴法定代表人（身份证复印件正反面）

附件 3

授权委托书（格式）

致_____（招标人）_____：

兹委托_____（姓名）全权代表我公司参与_____（项目名称、
项目编号）的投标活动，受委托人由此所出具并签订的一切有关文件，我公司均予承认。

受委托人姓名：_____性别：_____年龄：_____

工作部门：_____职务：_____联系电话：_____

身份证号码：_____。

本授权书有效期：_____年_____月_____日至_____年_____月_____日

投标人名称：_____（盖章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

被授权人：_____（签字）

粘贴被授权人（身份证复印件正反面）

附件 4-1

开标一览表（格式）

货币单位：元（人民币）

全区住宅小区满意度和物业达标测评包 1

项目名称	项目编号	服务期限	投标报价(大写)	投标报价(小写) (总价、元)

注：
1、以上报价包含本项目产生的所有费用（含税），报价精确到小数点后两位。
2、投标总价栏须用文字和数字两种方式表示的投标总价。投标总价大小写不一致，以大写为准。投标总价必须准确唯一且应包含完成项目全部内容的所有费用。

投标人名称：（盖章）

法定代表人或授权委托人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

附件 4-2

报价明细表（格式）

项目名称：

项目编号：

序号	明细内容	说明	报价	备注
			
报价合计				

- 说明：（1）所有价格均系用人民币表示，单位为元。
- （2）投标人应按照《项目概况及招标需求》和《投标人须知》的要求报价。
- （3）分项目明细报价合计应与开标一览表报价相等。

投标人名称：（盖章）

法定代表人或授权委托人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

附件 5

投标服务方案

项目服务方案应按照采购文件第四章《项目需求》的要求详细、合理的编制。（格式自拟）投标人需提交合理、高效、可行的针对本项目有关服务的承诺作为报价文件的一部分，项目服务方案和内容应包括文字资料或相关的图表和数据内容。项目服务方案应符合采购文件中提出的要求，包括但不限于以下内容：

- 1、需求分析；
- 2、服务方案、进度安排、质量控制、应急方案；
- 3、档案管理、服务保障；
- 4、项目负责人、项目组人员；
- 5、服务（优惠）承诺及考核方法；
- 6、违约承诺；
- 7、按照招标文件要求提供的其他技术性资料以及投标人认为需要说明的其他事项；

注：以上内容，投标人应结合本招标文件第五部分评标办法的要求详细描述并提供相关证明文件。

附件 5-1

拟派项目负责人情况表（格式可自拟）

1. 一般情况					
姓名		年龄		技术职务	
职务		本合同中拟任职务		为申请人服务时间	
学历					
相关职业/执业资格			取得职业/执业资格时间		
2. 经历					
年份	负责过的主要项目 (类型金额)		该项目中任职		备注

注：

- 1. 须提供相关证明材料（需提供其职称证书、学历学位证书等证明材料）；
- 2. 项目组成员一旦确定，中标后原则上不再变更，若变更，须征得招标人同意。

投标人名称（盖章）

法定代表人或授权委托人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

附件 5-2

投入本项目的人员配备及相关工作经历、资质汇总表

序号	姓名	年龄	性别	在项目组 中的角色	学历、专业	职称	执业（职 业）资格	从事相关 工作年限

注：

- 1、在填写时，如本表格不适合投标人的实际情况，可根据本表格格式自行制表。
- 2、须提供项目组人员身份证及相关资格证书等证明材料。
- 3、此表作为中标后服务承诺书的组成部分，项目人员应保持稳定，项目组成员一旦确定，中标后原则上不再变更，若变更，须征得招标人同意。

投标人（公章）：

法定代表人或授权委托人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

附件 5-2-1

拟从事本项目主要成员详细情况表（每人一表）

姓名		出生年月		文化程度		毕业时间	
最高学历及毕业院校和专业						从事服务工作年限	
职称		聘任时间				联系方式	
主要工作经历：（包括起止年限、单位名称、从事的工作内容、职务、证明人、证明人联系电话）							
近三年与本项目相匹配的项目情况							
序号	项目名称	参与时间	委托单位名称		参与项目的角色	备注	

投标人名称：（盖章）

法定代表人或授权委托人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

附件 5-3

投标人近三年（2022 年 1 月 1 日至今）承担的类似项目业绩一览表

序号	委托单位	项目名称	服务周期	合同价格	服务质量/ 委托反馈情况
1					
2					
3					
4					
5					
.....					

注：

- 1、投标人须随本表附有效证明材料，业绩证明材料须提供复印件并加盖投标人公章，须内容清晰。投标人须将提供的有效证明材料按本表形式进行编号并按编号顺序装订提交。未提供有效证明材料的业绩在评标时将不予认可。
- 2、本表中信息如有虚假，一经查实，其投标无效。

投标人名称（盖章）

法定代表人或授权委托人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

附件 6

资格证明文件

目 录

1. 供应商法人资格证明文件等（投标人为企业的，提供有效的营业执照；投标人为事业单位的，提供有效的事业单位法人证书；投标人为民办非企业单位的，提供有效的民办非企业登记证书；投标人为社会团体的，提供有效的社会团体法人登记证书；投标人为合伙企业、个体工商户的，提供有效的营业执照；投标人为非企业专业服务机构的，提供有效的执业许可证等证明材料；投标人为自然人的，提供有效的自然人身份证件；其他投标人应按照有关法律、法规和规章规定，提供有效的相应具体证照）；
2. 财务状况报告、依法缴纳税收、依法缴纳社会保障资金的承诺书；
3. 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；
4. 具备法律、行政法规规定的其他条件的证明材料；
5. 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；
6. 如以分支机构（分公司/分所等）名义报价的，须提供总公司（总部/总所等）授权函；
7. 根据本招标文件技术要求还需提供的其他证明文件。

注：以上证明文件加盖公章。

须 知

- 1、投标人应提交相关证明文件，以及提供其他有关资料。
- 2、投标人提交的文件将给予保密，但不退还。

附件 6-1

投标人资格声明函

致____（招标人）_____：

关于贵方_____年____月____日_____项目的投标邀请，本签字人愿意参加投标，并证明提交的下列文件和说明是准确和真实的。

- 1、 供应商法人资格证明文件（如营业执照或法人登记证书等）；
- 2、 财务状况报告、依法缴纳税收、依法缴纳社会保障资金的承诺书；
- 3、 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；
- 4、 具备法律、行政法规规定的其他条件的证明材料；
- 5、 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；
- 6、 总公司授权函（以分公司/分所等名义投标时须提供）；
- 7、 根据本招标文件采购需求还需提供的其他证明文件。
- 8、 其他

本签字人确认投标文件中关于资格的一切说明都是真实的、准确的。

投标人名称（盖章）：_____

投标人地址：_____

本资格声明函授权代表（签字）：_____

传真：_____

邮编：_____

附件 6—2

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

致：_____（招标人）

本单位郑重声明：参加此次政府采购活动前 3 年内，在经营活动中，没有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。

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。

特此声明。

（注：重大违法记录是指供应商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。其中较大数额罚款标准以投标人注册所在地处罚标准计算。 供应商在参加政府采购活动前 3 年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限届满的，可以参加政府采购活动。）

投标人（公章）：_____

法定代表人或授权委托人:

日期： 年 月 日

附件 7

中小企业声明函（服务）

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（其他未列明行业）；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）；

2. （标的名称），属于（其他未列明行业）；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：

说明：（1）本声明函所称中小企业，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。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）本声明函所称服务由中小企业承接，是指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，否则不享受中小企业扶持政策。对于货物采购项目，要求拟供货物由中小企业制造且不能使用大企业的商号或商标；对于服务采购项目，要求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（含企业接受的劳务派遣用工）；对于工程采购项目中，要求工程由中小企业承建，即工程施工单位为中小企业。

（3）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。

（4）中标人为中小企业的，本声明函将随中标结果同时公告。

（5）投标人未按照上述格式正确填写《中小企业声明函》的，视为未提供《中小企业声明函》，不享受中小企业扶持政策。

附：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

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构及有关单位：

为贯彻落实《中华人民共和国中小企业促进法》和《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》（国发〔2009〕36号），工业和信息化部、国家统计局、发展改革委、财政部研究制定了《中小企业划型标准规定》。经国务院同意，现印发给你们，请遵照执行。

工业和信息化部 国家统计局
国家发展和改革委员会 财政部
二〇一一年六月十八日

中小企业划型标准规定

一、根据《中华人民共和国中小企业促进法》和《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》（国发〔2009〕36号），制定本规定。

二、中小企业划分为中型、小型、微型三种类型，具体标准根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标，结合行业特点制定。

三、本规定适用的行业包括：农、林、牧、渔业，工业（包括采矿业，制造业，电力、热力、燃气及水生产和供应业），建筑业，批发业，零售业，交通运输业（不含铁路运输业），仓储业，邮政业，住宿业，餐饮业，信息传输业（包括电信、互联网和相关服务），软件和信息技术服务业，房地产开发经营，物业管理，租赁和商务服务业，其他未列明行业（包括科学研究和技术服务业，水利、环境和公共设施管理业，居民服务、修理和其他服务业，社会工作，文化、体育和娱乐业等）。

四、各行业划型标准为：

（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。

五、企业类型的划分以统计部门的统计数据为依据。

六、本规定适用于在中华人民共和国境内依法设立的各类所有制和各种组织形式的企业。个体工商户和本规定以外的行业，参照本规定进行划型。

七、本规定的中型企业标准上限即为大型企业标准的下限，国家统计部门据此制定大中小微型企业的统计分类。国务院有关部门据此进行相关数据分析，不得制定与本规定不一致的企业划型标准。

八、本规定由工业和信息化部、国家统计局会同有关部门根据《国民经济行业分类》修订情况和企业发展变化情况适时修订。

九、本规定由工业和信息化部、国家统计局会同有关部门负责解释。

十、本规定自发布之日起执行，原国家经贸委、原国家计委、财政部和国家统计局 2003 年颁布的《中小企业标准暂行规定》同时废止。

附件 8

残疾人福利性单位声明函（格式）（如有请提供）

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，本单位安置残疾人____人，占本单位在职职工人数比例____%，符合残疾人福利性单位条件，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：

说明：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》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：

- （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）；
- （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；
- （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；
- （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）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）。

如投标人不符合残疾人福利性单位条件，无需填写本声明。

附件 9

监狱企业的证明文件（如有）

根据《财政部 司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库[2014]68 号）的规定，_____（填写供应商法定全称）为监狱企业。

特此证明。

说明：

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并加盖投标单位公章。

附件 10

投标人基本情况表

单位名称				单位地址			
成立时间				注册资金 (万元)			
行政负责人				技术负责人			
从事相关专业服务的 资质情况	资质名称		颁发部门		资质等级		颁发时间
从事专业的人 数 (人)	其 中						
	职称等级 (人)				执业 (职业、岗位) 资格 (人)		
	高级	中级	初级	合计			
其他有竞争的 说明							

投标人 (公章):

法定代表人或授权委托人:

日期: 年 月 日

附件 11

供应商书面声明

致：_____（招标人）

我单位在参加本次采购活动中承诺：

在提供本项目采购供应服务过程中，严格遵守《中华人民共和国招标投标法实施条例》第三十四条的规定：“与采购人存在利害关系可能影响招标公正性的法人、其他组织或者个人，不得参加投标。单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一 招标项目投标。”严格遵守《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十八条的规定：“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。除单一来源采购项目外，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。”若违反上述规定，愿承担相应法律后果。 此外，在提供本项目采购供应服务过程中，严格遵纪守法，保持廉洁自律，杜绝任何不正当竞争行为。

特此声明。

投标人（公章）：

法定代表人或授权委托人：

日期： 年 月 日

附件 12

无利害关系声明

致：_____（招标人）

我方承诺与招标人及其代理机构不存在隶属关系或者其他利益关系。

投标人（公章）：

法定代表人或授权委托人：

日期： 年 月 日

附件 13

对投标文件的真实性、合法性承诺函

致：_____（招标人）

我方承诺与所递交响应文件的真实性、合法性承担法律责任。

投标人（公章）：

法定代表人或授权委托人：

日期： 年 月 日

附件 14

主要股东或出资人信息

序号	名称 (姓名)	统一社会信用代码 (身份证号)	出资方式	出资金额 (万元)	占全部股份 比例	备注

我方承诺，以上信息真实可靠；如填报的股东出资额、出资比例等与实际不符，视为放弃成交资格。

注：

- 1. 主要股东或出资人为法人的，填写法人全称及统一社会信用代码（尚未办理三证合一的填写组织机构代码）；为自然人的，填写自然人姓名和身份证号。
- 2. 出资方式填写货币、实物、工艺产权和非专利技术、土地使用权等。
- 3. 投标人应按照占全部股份比例从大到小依次逐个股东填写，股东数量多于 10 个的，填写前 10 名，不足 10 个的全部填写。

投标人（公章）：

法定代表人或授权委托人：

日期： 年 月 日

附件 15

与投标人存在关联关系的单位情况说明（如有）

投标人名称 在此声明，我方已按照招标文件要求如实披露是否与我方存在关联关系（与投标单位负责人为同一人的其他单位，或与投标单位存在控股、管理关系的其他单位）的其他单位情况，并宣布接受如下要求：

- 1、在开标时我方投标人代表有义务对其他投标人是否与我方存在关联关系进行说明并签字确认；
- 2、如果我方未如实披露和说明与我方存在关联关系的其他投标人情况，一经发现，我方无条件接受投标无效的处理结果，并承担由此造成的损失和法律责任。

与投标单位负责人为同一人的其他单位

序号	单位名称	法定代表人	法定代表人身份证号	注册资金	股东情况			备注
					股东构成	资金认缴数额	资金认缴比例	

与投标单位存在控股、管理关系的其他单位

序号	单位名称	法定代表人	法定代表人身份证号	注册资金	股东情况			备注
					股东构成	资金认缴数额	资金认缴比例	

说明：

- 1、投标人应当依据自身存在的上述情形，如实披露与本单位存在关联关系的单位情况。
- 2、如果投标人不存在上述情形，在表格“单位名称”栏填写“无”。

投标人（公章）：

法定代表人或授权委托人：

日期： 年 月 日

附件 16

投标人为本采购项目的前期工作是否提供过服务的书面声明函（格式）

致：上海宏同万邦建设工程咨询有限公司

我单位郑重声明：关于（项目名称）项目，本单位不属于为本项目提供过整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的单位或其附属机构。我单位保证上述声明真实、有效、可查。特此声明。

投标人（公章）：

法定代表人或授权委托人：

日期： 年 月 日

附件 17

投标承诺书

本公司郑重承诺：

将遵循公开、公平、公正和诚实守信的原则，参加_____项目的投标。

一、所提供的一切材料都是真实、有效、合法的。

二、不与招标单位、其他投标人或者招标代理单位串通投标，损害国家利益、社会利益或者他人的合法权益。

三、不向招标单位或评标委员会成员或相关人员行贿，以牟取中标。

四、不以他人名义投标或者其他方式弄虚作假，骗取中标。

五、不接受任何形式的挂靠，不扰乱招投标市场秩序。

六、不在投标中哄抬价格或恶意压价。

七、不在招投标活动中虚假投诉。

八、本公司若有违反承诺内容的行为，愿意接受建设行政主管部门的处罚，并承担相应的法律责任。

投标人（公章）：

法定代表人或授权委托人：

日期： 年 月 日

附件 18

保密承诺函格式

我方自愿参加“_____项目（项目编号：_____）”的投标，遵守招标文件的所有规定，并做出以下保密承诺：无论是否投标或者投标后是否中标，在招投标过程中或之后的研究过程中，按照国家保密法律法规要求做好保密工作，我方对所领取的招标文件和/或从其他相关渠道获取的涉密信息保守秘密，不得以任何形式将其泄露给第三方，并在开标的当日，销毁除送达开标现场以外的任何介质的涉密信息。

投标人（公章）：

法定代表人或授权委托人：

日期： 年 月 日

附件 19

供应商参加本项目无围标串标行为的承诺函

一、我公司承诺无下列相互串通投标的情形：

1. 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；或不同投标人报名的 IP 地址一致的；

2. 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

3. 不同的投标人的投标文件载明的项目管理员为同一个人；

4. 不同投标人的投标文件异常一致或投标报价呈规律性差异；

5. 不同投标人的投标文件相互混装；

6. 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人账户转出。

二、我公司承诺无下列恶意串通的情形：

1. 供应商直接或者间接从采购人或者采购代理机构处获得其他供应商的相关信息并修改其投标文件或者响应文件；

2. 供应商按照采购人或者采购代理机构的授意撤换、修改投标文件或者响应文件；

3. 供应商之间协商报价、技术方案等投标文件或者响应文件的实质性内容；

4. 属于同一集团、协会、商会等组织成员的供应商按照该组织要求协同参加政府采购活动；

5. 供应商之间事先约定一致抬高或者压低投标报价，或者在招标项目中事先约定轮流以高价位或者低价位中标，或者事先约定由某一特定供应商中标，然后再参加投标；

6. 供应商之间商定部分供应商放弃参加政府采购活动或者放弃中标；

7. 供应商与采购人或者采购代理机构之间、供应商相互之间，为谋求特定供应商中标或者排斥其他供应商的其他串通行为。

以上情形一经核查属实，我方愿意承担一切后果，并不再寻求任何旨在减轻或免除法律责任的辩解。

投标人（公章）：

法定代表人或授权委托人：

日期： 年 月 日

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。

章）

供应商名称（公

日期：

第七章 合同格式

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]

技术服务合同

项目名称：[合同中心-项目名称] _

委托人（甲方）：[合同中心-采购单位名称_1] _____

受托方（乙方）：[合同中心-供应商名称_1] _____

签订地点：上海市 静安区

签订日期：[合同中心-签订时间_2]

有效期限：[合同中心-合同有效期]

依据《中华人民共和国民法典》的规定，合同双方就[合同中心-项目名称_1]的技术服务（该项目属 / 计划※），经协商一致，签订本合同。

一、※服务内容、方式和要求：

1、项目概况：

1.1 本次测评的主要对象为：上海市静安区住宅小区综合治理及物业管理情况调研工作。

1.2 本次调查涉及静安区 14 个街镇，分别是静安寺、曹家渡、江宁路、南西西路、石门二路、天目西路、北站、宝山路、芷江西路、共和新路、大宁路、彭浦镇、彭浦新村、临汾路，共计约 800 多个住宅小区。

1.3 本项目所涉住宅小区综合治理满意度调查范围应覆盖全区 14 个街镇，以每个街镇已经完成旧住房修缮改造、住宅小区雨污混接改造，老旧小区加装电梯等综合治理工作的小区数为基数，采用科学的抽样方式按比例抽选调查居委会和小区。

1.4 对静安区 14 个街镇的 800 多个住宅小区实施全覆盖物业服务达标检查，检查标准应参照《上海市住宅物业管理规定》以及相关政策法规制定，检查维度应包含但不限于基本的物业服务内容（综合管理、秩序维护、保洁服务、工程维修、绿化养护）。

1.5 全部测评项目均需要实地踏勘、实施面对面访问，现场如实记录《住宅小区综合治理满意度调查问卷》。测评人员不得弄虚作假，不得以任何形式索要或收取所在小区物业企业、所在街镇、房管办提供的好处。服务期内，完成 1 次综合

治理满意度调查，每个街镇抽取的居委数量应不少于 3 个，抽取的小区数量不少于 8 个，抽取到的小区 and 居委会需关联，如抽选到居委，则所在小区必须列入抽选名额。调查样本的数量应综合考虑调查置信度及小区住户规模限制，每个小区调查样本数量不少于 30 份；完成 2 次物业达标检查，每次需达到街镇小区全覆盖，现场需要查阅物业日常台账、实地检查设备设施运行情况及相关维保记录、踏勘小区公共区域管理情况等。

项目时间要求：

2.1 评价报告分为综合治理满意度调查分析报告以及物业达标测评分析报告。综合治理满意度报告应于 2025 年 10 月底前提交，物业达标测评分析报告（两次）应于 2025 年 7 月以及 10 月底前提交。

3、项目成果要求：

3.1 受托方应按委托人要求制定测评方案和工作计划；

3.2 受托方应按照招标方要求，针对住宅小区制作物业管理满意度测评问卷以及达标测评表。

3.3 测评的抽样方法、样本量确定、征询方式、统计分析应符合统计学要求；

3.4 受托方按委托人的要求，提交报告并装订成册。

二、※工作条件和协作事项：

委托方需提供如下配合：进行协调，以便工作的顺利开展。

三、履行期限、地点和方式：

在 上海市（地点）履行。

本合同的履行方式：报告书。

四、验收标准和方式

委托人对受托方递交的报告，在 7 天内进行确认并提出口头或书面意见。如报告不符合委托人要求，受托方应在 3 天之内对报告进行修改、补充或更正，直至符合委托人的要求。

五、报酬及其支付方式：

（一）合同总金额（小写）：[合同中心-合同总价] 元，（大写）[合同中心-合同总价大写]

（二）支付方式：（采用以下第 2 种方式）

1. 一次总付： 元，时间：

2. [合同中心-支付方式名称]：合同签订后一个月内支付合同总金额的 50% ；提交第二次报告且符合相关要求后 60 日内支付剩余的 50%。

3. 其它方式： /

六、违约金或者损失赔偿额的计算方法：

违反本合同约定，违约方应当按照《中华人民共和国民法典》有关条款的规定，承担违约责任。

（一）违反本合同第 2、3 条约定，乙 方应承担以下违约责任：需承担合同金额 30% 的违约责任。

（二）违反本合同第 / 条约定， / 方应承担以下违约责任：

（三）其它： /

若甲乙双方中的任一方违反本合同约定而给对方造成损失的，则根据《民法典》相关规定承担相应的法律责任。

七、※合同争议的解决方式：

在履行本合同过程中发生的争议，当事人双方可以通过和解或者调解解决。当事人不愿和解、调解或者和解、调解不成的，采用以下第（二）种方式解决。

(一) 双方同意由 上海 仲裁委员会仲裁。

(二) 向人民法院起诉, 约定 ③ 人民法院管辖。

①被告住所地 ②合同履行地 ③合同签订地

④原告住所地 ⑤标的物所在地

八、※其它(上述条款未尽事宜, 如中介方的权利、义务、服务费及其支付方式、定金、财产抵押及担保等):

[合同中心-补充条款列表]

说明：

一、“合同登记编号”的填写方法：

合同登记编号由各合同登记处填写。

二、技术服务合同是指当事人一方以技术知识为另一方解决特定技术问题所订立的合同。技术服务合同中包括技术培训合同和技术中介合同。

技术培训合同是指当事人一方委托另一方对指定的专业技术人员进行特定项目的技术指导和专业训练所订立的合同。

技术中介合同是指当事人一方以知识、技术、经验和信息为另一方与第三方订立技术合同进行联系、介绍、组织工业化开发并对履行合同提供服务所订立的合同。

三、计划内项目应填写国务院部委、省、自治区、直辖市、计划单列市、地、市（县）级计划的项目此栏划（/）表示。

四、服务内容、方式和要求。

包括技术服务的特征、标的范围及效益情况；特定技术问题的难度、主要技术经济指标；具体的做法、手段、程序以及交付成果的形式。

属技术培训合同的，此条款填写培训内容和要求，以及培训计划、进度。

属技术中介合同，此条款填写中介内容和要求。

五、工作条件和协作事项：

包括甲方为乙方提供的资料、文件及它条件，双方协作的具体事项。

属技术培训合同，此条款填写培训所需必要场地、设施和试验条件，以及当事人各方应当约定提供和管理有关场地、设施和试验条件的责任。

六、合同争议的解决方式：

《中华人民共和国仲裁法》规定了或裁或审的制度，合同当事人一旦选择了仲裁，即放弃向法院起诉的权利；如果合同当事人选择了诉讼，即放弃仲裁，因此合同当事人应当对合同争议的解决方式进行约定。

七、其它：

合同如果是通过中介机构介绍签订的，应将中介合同作为本合同的附件。如果双方当事人约定定金、财产抵押担保的，应将给付定金、财产抵押及担保手续的复印件作为本合同的附件。

八、委托代理人签订本合同时，应出具委托证书。

九、本合同书中，凡是当事人约定认为无需填写的条款，应在该填写的空白处划（/）表示。

十、本合同正本一式贰份，双方各执壹份。

填 表 说 明

一、“合同登记编号”的填写方法：

合同登记编号由各合同登记处填写。

二、技术服务合同是指当事人一方以技术知识为另一方解决特定技术问题所订立的合同。技术服务合同中包括技术培训合同和技术中介合同。

技术培训合同是指当事人一方委托另一方对指定的专业技术人员进行特定项目的技术指导和专业训练所订立的合同。

技术中介合同是指当事人一方以知识、技术、经验和信息为另一方与第三方订立技术合同进行联系、介绍、组织工业化开发并对履行合同提供服务所订立的合同。

三、计划内项目应填写国务院部委、省、自治区、直辖市、计划单列市、

地、市(县)级计划,不属于上述计划的项目此栏划(/)表示。

四、服务内容、方式和要求。

包括技术服务的特征、标的范围及效益情况;特定技术问题的难度、主要技术经济指标;具体的做法、手段、程序以及交付成果的形式。

属技术培训合同的,此条款填写培训内容和要求,以及培训计划、进度。

属技术中介合同,此条款填写中介内容和要求。

五、工作条件和协作事项:

包括甲方为乙方提供的资料、文件及其它条件,双方协作的具体事项。

属技术培训合同,此条款填写培训所需必要场地、设施和试验条件,以及当事人各方应当约定提供

和管理有关场地、设施和试验条件的责任。

六、其它:

合同如果是通过中介机构介绍签订的,应将中介合同作为本合同的附件。

如果双方当事人约定定金、财产抵押担保的,应将给付定金、财产抵押及担保手续的复印件作为本合同的附件。

七、委托代理人签订本合同书时,应出具委托证书。

八、本合同书中,凡是当事人约定认为无需填写的条款,应在该填写的空白处划(/)表示。

九、本合同正本一式贰份,甲方壹份,乙方壹份,合同副本不限,其中留存技术合同登记处一份。

(本页无正文)

签约各方:

委托方 (甲方): [合同中心-采购单位名称]	受委托方 (乙方): [合同中心-供应商名称]
(公章)	(公章)
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]
法定代表人:	法定代表人: [合同中心-供应商法人姓名]
	[合同中心-供应商法人性别]
委托代理人: [合同中心-采购单位联系人]	委托代理人: [合同中心-供应商联系人]
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]
开户银行: /	开户银行: [合同中心-供应商银行名称]
账号: /	账号: [合同中心-供应商银行账号]
日期: [合同中心-签订时间_1]	日期: [合同中心-签订时间]