

项目编号: 310112000250714122986-12258464

闵行区七宝村“城中村”改造土地储备 前期成本审核及财务监理项目

招标文件

采购人：上海市闵行区房屋土地征收中心(上海市闵行区土地储备中心)

采购代理机构：上海申莘建设工程造价咨询有限公司

2025 年 08 月 15 日
2025年08月15日

目录

第一章招标公告	3
第二章投标人须知前附表	7
第三章投标人须知	14
第四章采购需求	20
第五章 附件投标文件格式	28
第六章 评标办法	53
第七章 合同格式	59

第一章招标公告

闵行区七宝村“城中村”改造土地储备前期成本审核及财务监理项目的公开招标公告

项目概况

闵行区七宝村“城中村”改造土地储备前期成本审核及财务监理项目招标项目的潜在投标人应在上海市政府采购网获取招标文件，并于投标截止时间前递交投标文件。

一、项目基本情况

项目编号：**310112000250714122986-12258464**

项目名称：闵行区七宝村“城中村”改造土地储备前期成本审核及财务监理项目

预算金额（元）：2200000

最高限价（元）：2200000

采购需求：详见采购需求

包名称：闵行区七宝村“城中村”改造土地储备前期成本审核及财务监理项目

数量：1

预算金额（元）：2200000

简要规格描述或项目基本概况介绍、用途:本项目涉及土地储备项目的前期土地、房地产成本审核及财务监理，具体包括成本估算审核、资金监控、投资控制、项目结算等工作，详见招标文件。

合同履行期限：根据项目实施进度，出具阶段性审核意见，在具备结案条件下，一个月内出具结案报告；

本项目**允许**联合体投标。

二、申请人的资格要求：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定；
2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：落实绿色建筑、绿色建材，绿色包装，节能产品，环境标志产品，中小企业，监狱企业，残疾人福利性单位，不发达、少数民族地区的企业，促进自主创新产业发展，支持脱贫攻坚等。
3. 本项目的特定资格要求：
 - 1) 具有相应经营范围的独立法人或其他组织、自然人；
 - 2) 供应商具有国家或省级政府部门（含直辖市）颁发的房地产估价机构备案证书与土地估价机构备案证明；
 - 3) 具有会计师事务所执业证书；
 - 4) 未被国家财政部指定的“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）等官方渠道列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信名单；
 - 5) 根据财库〔2020〕46号，**专门面向中小企业**采购；
 - 6) 本项目不接受进口产品；

三、获取招标文件

时间：**2025-08-15** 至 **2025-08-22**，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：上海政府采购云平台（<http://www.zfcg.sh.gov.cn/>）网上获取

售价（元）：0

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

提交投标文件截止时间：**2025-09-05 10:00:00**（北京时间）

投标地点：本次投标采用网上投标方式，投标人应根据有关规定和方法，在上海政府采购网（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）电子招投标系统提交。

开标时间：**2025-09-05 10:00:00**（北京时间）

开标地点：本次开标采用电子采购平台网上开标方式，投标人应根据有关规定和方法，在电子采购平台的电子招投标系统参加开标会议。届时请投标人代表持投标时所使用的数字证书（CA 证书）参加开标。

开标所需携带其他材料：本次开标采用电子采购平台网上开标方式，投标人应根据有关规定和方法，在电子采购平台的电子招投标系统参加开标会议。届时请投标人代表持投标时所使用的数字证书（CA 证书）及无线上网的笔记本一台（笔记本电脑提前确认是否浏览器设置、CA 证书管理器下载等，确保和 CA 证书匹配可以正常登陆上海政府采购网）参加开标。

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

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（简称：电子采购平台）（网址：www.zfcg.sh.gov.cn）电子招投标系统进行。投标人应根据《上海市电子政府采购管理暂行办法》等有关规定和要求执行。投标人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“培训平台”和“联系我们”等专栏的有关内容和操作要求办理。

七、对本次采购提出询问，请按以下方式联系

1. 采购人信息

名称：上海市闵行区房屋土地征收中心(上海市闵行区土地储备中心)

地址：上海市闵行区庙泾路 88 号

联系方式：33885780

2. 采购代理机构信息

名称：上海申莘建设工程造价咨询有限公司

地址：上海市闵行区莘松路 380 号 9 楼

联系方式：64985238

3. 项目联系方式

项目联系人：徐三鼎

电话：021-64985238

第二章投标人须知前附表

序号	内容提要	说明与要求
1	项目名称	闵行区七宝村“城中村”改造土地储备前期成本审核及财务监理项目
2	采购方式	公开招标
3	*投标文件签收	1、投标人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”等有关内容和操作要求办理。 2、投标人应在投标截止时间前尽早加密上传投标文件，电话通知采购代理机构进行签收，并及时查看采购人在电子采购平台上的签收情况，打印签收回执，以免因临近投标截止时间上传造成采购代理机构无法在开标前完成签收的情形。未签收的投标文件视为投标未完成。否则，造成投标人的投标失败，后果由投标人自行承担。 3、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投标状态显示为待签收的，点击“撤销”按钮，并进行确认即可。如投标状态显示为“签收成功”的，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。
4	采购人	采购人名称：上海市闵行区房屋土地征收中心(上海市闵行区土地储备中心) 地址：上海市闵行区庙泾路 88 号 联系人：陆鼎一 电话：33885780
5	采购代理机构	采购代理机构：上海申莘建设工程造价咨询有限公司 地址：上海市闵行区莘松路 380 号 9 楼 联系人：徐三鼎 电话：64985238 传真：64888687
6	合同签约及履约地点	闵行区，具体履约地点按照采购需求约定执行
7	项目采购资金	详见招标公告
8	招标范围	涵盖本项目采购内容能投入正常使用的所有工作。
9	合同履行期限（ 交货期、工期、服务期限等 ）要求	具体履约期限按照采购需求约定执行
10	合同履行完毕交接方式	验收通过
11	资金来源	区财政预算
12	投标人资格要求	详见招标公告
13	联合体投标	详见招标公告

14	投标有效期	投标截止期结束后 90 日历日
15	投标保证金	☐ 是 ☒ 否 投标保证金的金额： <u>0 万元</u> ； 递交形式：网上支付、贷记凭证或电汇方式； 递交时间：投标截止前，以支付凭证上的递交单位和日期为准。 收款单位：上海申莘建设工程造价咨询有限公司 帐户：076321-98400154740006311 开户行：浦发银行闸北支行
16	履约保证金	☐ 提供，履约保证金的形式：银行保函 履约保证金的金额：中标价的 10%。（注：履约保证金不超过中标合同金额的 10%） ☒ 不提供
17	现场踏勘	本项目 ☐ 是 ☒ 否安排现场踏勘
18	招标文件的询问	投标人询问：投标人对采购文件存有疑问的，应及时向采购人或者采购代理机构询问沟通。 询问方式：以书面形式（必须加盖投标人单位公章）传真至 021-64888687，传真后电话联系招标代理机构联系人
19	招标文件澄清	澄清、修改方式：均按《上海市电子政府采购管理暂行办法》（沪财采〔2012〕22 号）的相关规定执行。 答疑会：本项目 ☐ 是 ☒ 否召开答疑会
20	评标办法	☐ 最低评标价 ☒ 综合评分法
21	是否授权评标委员会确定中标人	☐ 是 ☒ 否
22	投标截止时间	详见招标公告
23	开标地点及时间	详见招标公告
24	开标签到解密	1.投标截止，电子采购平台显示开标后，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。投标人进行签到操作，投标人签到完成后，由采购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。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。因系统原因导致投标人无法在上述要求时间内完成签到或解密的除外。 2.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。
25	电子投标文件递交	按《上海市电子政府采购管理暂行办法》（沪财采〔2012〕22 号）的相关规定提交投标文件。
26	其他	1、凡电子招标中需要投标人提供上传证明文件及资料的，均为原件的扫描件，彩色原件须提供彩色扫描件。 2、投标文件中签字盖章中需法定代表人或负责人签字的，为企业性质是独立法人的法定代表人或其他组织的负责人。

27	中小企业划分标准所属行业	本项目对应的中小企业划分标准所属行业: (十六) 其他未列明行业。
28	采购项目属性: ■服务 采购人按照《政府采购品目分类目录》确定采购项目属性。按照《政府采购品目分类目录》无法确定的, 按照有利于采购项目实施原则确定。	
29	电子投标特别提醒 请投标人至“上海政府采购网 (http://www.zfcg.sh.gov.cn) ”---“操作须知”下载投标工具。 电子投标软件平台帮助电话 95763	
30 投 标 人 资 格 要 求	《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定供应商参加政府采购活动应当具备下列条件 (包括联合体各方): (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。 投标文件必须提供下列资料: 1. 投标人身份证明: 法人或者其他组织的营业执照等证明文件, 自然人的身份证明; 2. 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函; 3. 履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料: 供应商必须具备履行合同的设备和专业技术能力。 4. 参加政府采购前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明: (1) 重大违法记录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。 (2) 根据财库【2022】3号明确, 较大数额罚款认定为 200 万元以上的罚款, 法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于 200 万元的, 从其规定。 5. 具备法律、行政法规规定的其他条件的证明材料: 本项目要求的由政府行政许可机构颁布的资质资格证明文件; 6. 未被政府采购监管部门处罚并在处罚有效期内被禁止参加政府采购 (详见《投标人声明函》对该项要求) (格式详见附件)。 7. 其它资格要求: 1) 投标人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, 将拒绝其参与政府采购活动; 2) 本项目招标公告中注明的其他资格要求。	
31 政 策 功 能	1. 节能产品、环保产品 (1) 列入财政部、发展改革委发布的《节能产品政府采购品目清单》中强制采购类别的产品, 按照规定实行强制采购; 列入财政部、发展改革委、生态环境部发布的《节能产品政府采购品目清单》和《环境标志产品政府采购品目清单》中优先采购类别的产品, 按规定实行优先采购。 (2) 投标产品属于强制采购的, 供应商应当在投标文件中承诺其投标产品具有国家确定的认证机构出具并处于有效期之内的节能产品认证证书, 否则视为非实质性响应, 符合性审查不予通过。 2. 强制性产品认证管理规定 若投标产品属于“中国强制性产品认证” (3C 认证) 范围 (包括电线电缆、家用和类似用途	

设备、音视频设备、信息技术设备、照明电器、电信终端设备、防盗报警产品、安防实体防护产品等类别，详见 <http://www.cnca.gov.cn>），则必须承诺投标产品符合 3C 认证，否则视为非实质性响应，符合性审查不予通过。

3. 残疾人福利性单位（格式详见附件）

根据财政部、民政部、中国残疾人联合会印发《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）精神，本次采购执行残疾人福利性单位相关政策：

（1）本项目非专门面向残疾人福利性单位采购。

（2）残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。

（3）残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

4. 中小企业（格式详见附件）

根据财政部工业和信息化部关于印发《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知（财库〔2020〕46 号）精神，投标人未出具《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。中小企业对其声明内容的真实性负责，声明函内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标、成交，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。

本项目非专门面向中小企业或小型、微型企业采购时，执行以下政策：

- （1）对小型和微型企业产品的价格给予 10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。
- （2）联合体投标：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。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，采购人、采购代理机构应当对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。
- （3）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给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业；
- （4）本项目中货物由中小企业制造，是指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，否则不享受中小企业扶持政策。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）本项目对应的中小企业划分标准所属行业详见投标人须知前附表。

5. 监狱企业

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 号文）》精神，本次采购执行以下规则：

（1）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。在投标文件中未提供证明文件的，视为非监狱企业，不能享受该政策。

（2）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。

（3）监狱企业同时属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

6. 绿色包装

如供货时涉及商品包装和快递包装的，除采购人另有要求外，供应商所出售的货物包装应当参照财政部办公厅、生态环境部办公厅以及国家邮政局办公室联合发布的《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）》执行。
32	否决投标的情形 资格性检查 1. 不符合政府采购法第二十二条规定的供应商（包括联合体各方），资格条件详见本表“投标人资格要求”。未提供招标文件规定的相关资格证明文件，或资格证明文件不全且没有相关说明，或投标人名称或组织结构与相关资质证明不一致的，或有伪造，或不符合要求的； （1）投标人身份证明：三证合一的营业执照（副本）（或营业执照、税务登记证、组织机构代码证书），投标人为自然人时自然人身份证； （2）财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函； （3）参加政府采购前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明； （4）投标人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，将拒绝其参与政府采购活动； （5）对于专门面向中小企业或残疾人福利性单位的采购项目，投标文件未按规定提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》的； （6）具备招标文件中规定的资格要求的。 符合性检查 1. 政策功能相关条款： （1）采购标的列入《节能产品政府采购品目清单》强制采购的，未承诺其投标产品具有国家确定的认证机构出具并处于有效期之内的节能产品认证证书； （2）采购标的属于 3C 认证范围的，未承诺投标产品符合 3C 认证； （3）若采购标的不允许为进口产品，所投产品为进口产品的； 2. 法定代表人授权的代理人无法定代表人有效授权书的； 3. 签字盖章出现以下情况，不符合招标文件要求的： （1）加盖公章处使用与投标人公章不一致的，包括：投标专用章、合同专用章、财务专用章等带有“专用章”字样的印章； （2）招标文件要求投标人单位盖章之处无单位盖章的；要求法定代表人或法定代表人授权的代理人签字或盖章之处无签字或盖章的。 4. 投标有效期不足的； 5. 投标文件不符合《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（87 号令）规定条件的 （1）存在第六十三条所列情形之一的，投标无效； a、未按照招标文件的规定提交投标保证金的； b、投标文件未按招标文件要求签署、盖章的； c、报价超过招标文件中规定的预算金额或者（分项、包件）最高限价的； d、投标文件含有采购人不能接受的附加条件的； e、法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。 （2）存在第三十七条所列情形之一的，经评标委员会确认有串通投标嫌疑的； （3）存在第六十条所述情形的，经评标委员会确认报价不合理的； 6. 未提交招标文件“附件”“投标格式”中“投标函、投标人声明函、法定代表人（或单位负责人）授权书、开标一览表、廉政承诺书”五种格式中任意一种的。 7. 投标文件内容不全或关键字迹模糊、无法辨认的； 8. 投标文件载明的招标交货期限、质保期、付款方式不满足招标文件要求的； 9. 有违反《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》等相关

	法律、法规及行业有关规定的；
33	投标文件非中文文字的处理 投标文件中若含有非中文文字的资料，该资料需由具备工商注册认证资格的翻译公司出具翻译文字并盖章（原件），否则，非中文文字的资料不予认可。
34	进口产品 本项目 ☐ 允许采购进口产品 ☒ 不允许采购进口产品 若无财政针对本项目允许采购进口产品批复，投标供应商提供的产品若为进口产品，根据财政部关于印发《政府采购进口产品管理办法》的通知（财库〔2007〕119号）精神，将作为无效投标处理。所谓进口产品是指通过中国海关验收进入中国境内且产自关境外的产品。
35	样品要求:本项目 ☐ 是 ☒ 否提供样品 本项目如需提供样品的，按如下要求执行，不需要提供样品，本条款不适用； 1、投标人须按招标文件规定的时间、地点及具体数量等要求送达样品，未按招标文件要求送样或逾期的将做无效标处理。 2、中标的投标人样品将由甲方封样。未中标的投标人应在本项目中标公告发布后第 10 至 30 天（日历日）内将样品取回，逾期未取回的样品将视作投标人放弃样品处置权，无主样品由采购人统一处理。
36	产品说明书缺失或与投标技术参数描述不一致 针对货物及工程、服务项目中的整机或主要设备采购，为了核实投标文件关于设备参数描述的准确性，提供专家评审依据，投标文件除应提供投标产品型号与其技术参数的描述外，同时还应提供生产厂商发布的产品说明(宣传)文件原件(包括产品官方网站发布的产品信息打印件)，并用彩色笔在产品说明（宣传）文件上圈出投标产品的型号与技术参数。
37	投标文件瑕疵处理原则 所谓投标文件的瑕疵，是指投标文件未违反政府采购相关的法律法规、行业规章原则性规定，但对招标文件的响应存在一定过失或缺点。 若招标文件要求前后不一致且未说明最终判别标准，同时投标人未提出疑义，采购人未做澄清，投标文件只要符合招标文件中的任何一条约定即可判定为实质性响应，不属于瑕疵范围。 招标文件在无效标或废标条款中未作出具体规定的，瑕疵一般不得作无效标或废标处理。 非评审打分项出现的瑕疵，不得作扣分处理。 瑕疵符合无效标或废标的判定依据指： 1、 不适用法律法规、招标文件规定的相关救济条款； 2、 在对投标人采取相同的资格审查或者评标标准的前提下，瑕疵不作无效标或废标处理，会损害其他投标人的正当权益，产生对其他投标人的不公平不公正。 3、 投标文件出具的凭证及承诺无理无据、自我证明，或文件、凭据无法考证等，有可能最终导致合同纠纷解决时采购人无法获得招标文件约定的相关权益的过失或缺点。
38	开标一览表 1、开标时仅对本项目《开标一览表》的内容进行唱标，招标文件另有要求的从其规定，电子开标按《上海市电子政府采购管理暂行办法》（沪财采〔2012〕22号）的相关规定执行。 2、依据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》[财政部第 87 号令]规定，开标时，投标文件中开标一览表(报价表)内容与投标文件中明细表内容不一致的，以开标一览表(报价表)为准。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、请投标人在“开标一览表(报价表)”内务必填写正确的大写金额，可以补救因报价金额“单位”差错造成的错误。
39	评审办法：综合评分法 投标报价得分计算原则： 对所有进入商务评审的有效投标人的投标报价进行小微企业或残疾人福利性单位优惠扣除后，综合评分法中的价格分统一采用低价优先法计算，即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。

	投标报价得分=(评标基准价 / 投标报价)×价格权值×100 投标文件得分=商务分（投标报价得分）+技术分。
40	采购代理费： 1、本项目采购代理费金额为：2.46 万元，参照国计委计价格(2002)1980 号采购代理服务收费标准，由中标单位支付。 2、支付方、递交形式：由中标人凭银行转账的贷记凭证到采购代理机构，领取中标通知书时支付。 3、收款单位：上海申莘建设工程造价咨询有限公司 4、公司帐户：87283022240101206073 5、开户行：中国民生银行闵行支行
41	需求解决方案负偏离接受程度 带星号“★”指标不接受负偏离。
42	招标文件中的废标条款、扣分条款、评分要素与合格投标人资格要求冲突的处理 若招标文件中的废标条款、扣分条款、评分要素与合格投标人的资格要求条款发生冲突或对资格要求条款进行了修改，以合格投标人的资格要求条款为准。
43	若招标文件中的其他文字与本前附表不一致的，以本前附表为准。
44	若招标文件中的文字内容与法律法规的强制性规范、禁止性规定有冲突的，以法律法规为准。
45	若招标文件中的其他文字与本前附表不一致的，以本前附表为准。涂黑“■”标识为选定项。

第三章投标人须知

一、说明

1. 资金来源

财政拨款。

2. 采购人、采购代理机构及合格的投标人

2.1 采购人：详见投标人须知前附表

2.2 采购代理机构：上海申莘建设工程造价咨询有限公司。

2.3 合格的投标人

- 1) 具备资质条件要求并提交齐全资料的投标人。
- 2) 投标人必须在上海政府采购网上登记报名成功，未在网上报名审核通过的投标人均无资格参加投标。
- 3) 经资格性符合性审核认定合格的投标人。

3. 合格的货物和服务

3.1 合同中提供的所有有关货物和服务，均应来自上述 2.3 条款所规定的合格投标人。

3.2 货物系指投标人按招标文件规定，须向采购人提供符合采购需求的相关货物及伴随服务。

3.3 服务系指招标文件规定的投标人须承担的管理服务，如提供必要的人员、管理、照看、看管、保险、以及其他类似的义务。

4. 投标费用

投标人应承担所有与准备和参加投标有关的费用。不论投标的结果如何，采购人均无义务和责任承担这些费用。

二、招标文件

5. 招标文件构成

招标文件包括下列内容：

- 第一章 招标公告
- 第二章 投标人须知前附表
- 第三章 投标人须知
- 第四章 采购需求
- 第五章 附件（投标文件有关格式）
- 第六章 评标办法
- 第七章 合同书格式

6. 招标文件的询问

任何要求对招标文件进行询问的投标人，均应在投标截止期 15 天以前，按投标人须知前附表中的要求，以书面形式提出。

7. 招标文件的澄清、修改

- 7.1 在投标截止期前的任何时候，无论出于何种原因，采购代理机构可主动地或在解答投标人提出的澄清问题时对招标文件进行修改，修改的内容为招标文件的组成部分。
- 7.2 采购人和采购代理机构可以依法对招标文件进行澄清、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招标文件的供应商工作区。
- 7.3 为使投标人准备投标时有充分时间对招标文件的修改部分进行研究，采购代理机构可按照《政府采购货物和服务招标投标管理办法》相关规定适当延长投标截止期。并以书面形式（澄清公告的形式）通知所有领取招标文件的投标人。

三、投标文件的编制

8. 编制要求

8.1 投标人应认真阅读招标文件的所有内容，按招标文件的要求提供投标文件，并保证提供的全部资料的真实性，以使其投标对招标文件作出实质性响应，否则，其投标将被拒绝。

8.2 投标的语言

投标人提交的投标文件以及投标人与采购代理机构就有关投标的所有来往函电均应以中文书写。

9. 投标文件构成

投标人编写的投标文件应包括下列部分：

商务部分

技术部分

10. 投标文件格式：

10.1 投标人应按本须知第 9 条的内容与要求和招标文件第五章提供的格式编写其投标文件，投标人不得缺少或留空任何招标文件要求填写的表格或提交的资料。

10.2 投标人应将投标文件按本须知第 9 条规定编排、并应编制目录、逐页标注连续页码。

11. 投标报价

11.1 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、管理费、利润、规费、税费，除采购需求中另有说明外，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）、提供设备、国家规定检测、外发包、材料（含辅材）、管理、税费及利润等。

11.2 投标人应充分了解采购需求涉及到的现场条件：地理位置、交通道路、装卸限制以及其他任何足以影响投标报价的因素。有关场地条件的局限、任何附加处理，请在投标报价中单独列出。任何因忽视或误解现场情况而引致的增加合同价款或延长交货期限的申请在合同执行中将不被批准。

11.3 投标人提供的货物或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。

11.4 除采购需求中说明并允许外，投标的每一种单项货物、服务、工程的报价以及采购项目的投标总价均只允许有一个报价，投标文件中包含任何有选择的报价，采购人对于其投标均将予以拒绝。

11.5 投标人所报的投标价在确定中标结果前是固定不变的，不得以任何理由予以变更。任何包含价格调整要求的投标，将被认为是非响应性投标而予以拒绝。

11.6 投标人不得以低于成本的报价竞标。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，应当要求其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；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

11.7 本次报价应针对招标方提出的所有采购需求的货物、服务、工程，招标方不接受部分或不完整报价的投标。

11.8 投标报价均不得超出财政预算或者（分项、包件）最高限价，若超出，作为非实质性响应招标文件处理。

11.9 本次招标中标价即为合同价。本合同为价格上限闭口合同，即结算价不得超过合同价格。即结算价超过投标价的部分由中标人自行承担。若采购内容发生变化需经区财政批准，否则不予认可。

11.10 投标人提供的货物、服务一律用人民币报价。

12. 证明投标人合格和资格的文件

12.1 投标人应提交证明其有资格参加投标和中标后有能力履行合同的文件，并作为其投标文件的一部分。

12.2 投标人提交的合格性证明文件应使采购人满意，投标人在投标时应符合本须知的规定。

12.3 投标人提交的证明其中标后能履行合同的资格证明文件应使采购人满意，即格式（第五章相应格式）。

13. 证明货物的合格性和符合招标文件规定的文件

13.1 投标人应提交证明文件证明其拟投标的货物的合格性符合招标文件规定。该证明文件作为投标文件的一部分。

13.2 证明货物和服务与招标文件的要求一致的文件，可以是产品说明书、图纸和数据，它包括：

对照招标文件技术规格、参数与要求，逐条说明所提供货物和服务已对招标文件的技术规格、参数与要求做出了实质性的响应，或申明与技术规格、参数与要求条文的偏差和例外（参照附件格式填写）。特别对于有具体参数要求的指标，投标人必须提供所投货物的具体参数值。

13.3 投标人在阐述上述第 13.2 时应注意招标文件“采购内容及要求”中指出的材料和货物的标准以及参照的牌号或分类号仅起说明作用，并没有任何限制性。投标人在投标中可以选用替代标准、牌号或分类号，但这些替代要实质上等于或高于技术规格的要求，并且使采购人满意。

14. 投标保证金

- 14.1 投标人应提交“投标人须知前附表”规定数额的投标保证金，并作为其投标的一部分。
- 14.2 投标保证金是为了保护招标方免遭因投标人的行为而蒙受损失。招标方在因投标人的行为受到损害时可根据本须知第 14.6 条的规定没收投标人的投标保证金。
- 14.3 投标保证金的货币为人民币，并采用下列任何一种形式：
- 1) 网上支付
 - 2) 贷记凭证
 - 3) 电汇方式
- 14.4 凡没有根据本须知第 14.1 和 14.3 条的规定随附投标保证金的投标，将被视为非响应性投标予以拒绝。
- 14.5 采购人或者采购代理机构应当自中标通知书发出之日起 5 个工作日内退还未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的投标保证金，但因投标人自身原因导致无法及时退还的除外。
- 14.6 下列任何情况发生时，投标保证金将被没收：
- 1) 投标人在招标文件中规定的投标有效期内撤回其投标；
 - 2) 中标人在规定期限内未能根据本须知第 34 条规定签订合同；
 - 3) 中标人未能支付代理费。
 - 4) 中标人不按照招标文件要求提交履约保证金的。
 - 5) 中标后无正当理由不与采购人签订合同的；
- 15. 投标有效期**
- 15.1 投标应自本须知规定的开标日起，并在“投标人须知前附表”中所述时期内保持有效。**投标有效期不足的投标将被视为非实质性响应性投标而予以拒绝。**
- 15.2 特殊情况下，在原投标有效期截止之前，采购代理机构可要求投标人同意延长投标有效期。这种要求与答复均应以书面形式提交。投标人可拒绝采购代理机构的这种要求，接受延长投标有效期的投标人将不会被要求和允许修正其投标。
- 16. 投标文件的制作和签署**
- 16.1 投标人应按照《上海市电子政府采购暂行管理办法》规定，在上海政府采购网下载电子招标文件后，应使用上海政府采购网提供的客户端投标工具（下称“投标工具”）编制投标文件，并使用其数字证书进行电子签名。
- 16.2 投标人应先按招标文件要求制作成册的投标文件之后，再通过扫描制成未加密的电子投标文件。制作电子投标文件过程中，由于扫描文件的分辨率不佳、汇标项的相应链接错误等原因导致评标时对投标人不利等后果，由投标人自行承担。
- 16.3 投标人在编制投标文件过程中，应根据招标文件的要求加盖公章。
- 1) 招标文件中所有须要投标人盖章处，必须盖法人公章；
- 2) 招标文件中所有须要投标人法定代表人（或负责人）签字或盖章处，必须由法定代表人（或负责人）本人签字或盖个人章，且不论签字或者盖个人章均为有效；
- 3) 招标文件中所有须要投标人法定代表人的授权委托人签字或盖章处，均需法定代表人的授权委托人签字或盖个人章，或由法定代表人（或负责人）本人签字或盖个人章，且不论签字或者盖个人章均为有效。（此处所指负责人为单位负责人，非项目负责人）
- 投标文件必须签字盖章处详见前附表“否决投标的情形”中“格式要求”，不符合要求的投标文件将被否决。
- 16.4 除投标人对错漏之处做必要修改或补充外，投标文件中不得有随意的行间插字、涂改和增删。如确有错漏之处确需要手工修改或补充，则必须由投标人的法定代表人或其授权代表在修改或补充之处签字和盖章。

四、投标文件的密封和递交

17. 投标文件的密封（加密）、标记和发送（上传）

投标人应按《上海市电子政府采购暂行管理办法》规定对制作的电子投标文件进行加密、签名并在

本须知第 18 条规定的投标截止期前上传。由于投标人的原因造成其电子投标文件未能加密而致电子投标文件在开标前泄密的或其他情况，则由投标人自行承担相关责任。

18. 投标截止期

18.1 投标人上传经加密的投标文件的时间不得迟于本须知前附表中规定的截止日期和时间。投标截止期后上海政府采购网不再接受投标人上传电子投标文件。

18.2 采购人和采购代理机构可以按本须知的规定，通过修改招标文件自行决定酌情延迟投标截止期。在此情况下，采购人和采购代理机构与投标人之间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期。

19. 迟交的投标文件

19.1 按照《上海市电子政府采购暂行管理办法》规定执行。

19.2 按照本须知第 18 条的规定，采购代理机构将拒收并原封退回在其规定的投标截止期后收到的任何投标文件。

20. 投标文件的修改和撤回

20.1 投标人在递交投标文件后，按照《上海市电子政府采购暂行管理办法》规定，对其投标文件进行修改或撤回其投标，但投标人必须在规定的投标截止期之前将修改或撤回的书面通知递交到采购代理机构。

20.2 在投标截止期之后，投标人不得对其投标文件做任何修改。

五、开标与评标

21. 开标及投标文件解密

21.1 采购人将在“投标人须知前附表”规定的时间和地点组织公开开标。投标人应委派代表参加，并自行携带电脑、3G/4G 上网卡及其用于制作投标文件时使用的数字证书。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。

21.2 开标程序按照《上海市电子政府采购暂行管理办法》规定执行。

21.3 投标文件解密程序按照《上海市电子政府采购暂行管理办法》规定执行。

21.4 投标截止，电子采购平台显示开标后，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。投标人进行签到操作，投标人签到完成后，由采购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。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。因系统原因导致投标人无法在上述要求时间内完成签到或解密的除外。

21.5 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。

21.6 投标人不足 3 家的，不得开标；投标人未参加开标的，视同认可开标结果。

22. 评标过程的保密性

22.1 公开开标后，直至向中标方授予合同为止，凡与对投标文件的审查、澄清、评价和比较有关的资料以及授标意见等，均不得向投标人及与评标无关的其他人透露。

22.2 在评标过程中，如果投标人试图在投标文件的审查、澄清、评价、比较及授予合同方面向采购人或采购代理机构施加任何影响，其投标将被否决。

23. 投标文件的澄清

23.1 开标后将拒绝投标人主动提交的任何澄清与补正。

23.2 为有助于对投标文件的审查、评价和比较，评标委员会可要求投标人对其投标文件进行澄清，有关澄清的要求和答复应以书面形式提交，但不得寻求、提供或允许对投标价格或投标文件中的其他实质性内容做任何更改。

24. 投标文件的资格性审查

开标后，采购人和采购代理机构将依据法律法规和招标文件的要求，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。

25. 投标文件的符合性检查

25.1 在详细评标之前，评标委员会要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。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。

- 25.2 凡投标文件出现前附表“否决投标条款”所列的情况或投标文件没有实质上响应招标文件要求的，评标委员会将予以否决，投标人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。
- 25.3 评标委员会将对确定为实质上响应的投标进行审核，看其报价是否有计算上或表述上的错误，修正错误的原则如下：
- 《开标记录表》报价与投标文件中报价不一致的，以《开标记录表》为准；
- 如果用数字表示的金额与用文字表示的金额不一致，将以文字表示的金额为准。
- 当单价与数量的乘积与总价不符时，将以单价与数量的乘积为准修正总价。
- 25.4 评标委员会将按上述修正错误的方法调整投标文件中的投标报价，调整后的价格应对投标人具有约束力。如果投标人不接受调整后的价格，则其投标将被否决。
- 25.5 评标委员会将允许投标人修正投标文件中不构成重大偏离的、微小的、非正规的、不一致的或不规范的地方，但这些修正不能影响任何投标人的相关名次排列。

26. 投标文件的评价和比较

- 26.1 评标委员会将按照本须知的规定，只对确定为实质上响应招标文件要求的投标进行评价和比较。
- 26.2 《开标记录表》内容与投标文件中相应内容不一致的，以《开标记录表》为准。
- 26.3 投标文件中如果有其他与评审有关的因素前后不一致的，将按不利于出错投标人的原则进行处理，即对于不一致的内容，评标时按照对出错投标人不利的情形进行评分；如出错投标人中标，签订合同时按照对出错投标人不利、对采购人有利的条件签约。
- 26.4 本次招标的评标办法采用综合评分法，详细评标办法详见本招标文件第六章“评标办法”。

27. 质疑

- 27.1 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，以书面形式向采购人一次性提出针对同一采购程序环节的全部质疑，否则将不予受理。其中，对招标文件的质疑，应当在其收到或下载招标文件之日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。
- 27.2 质疑书应明确阐述招标文件、招标过程或中标结果中使自己合法权益受到损害的实质性内容，提供相关事实、依据和证据及其来源或线索，以便于有关单位调查、答复和处理。
- 27.3 采购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。
- 27.4 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，采购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更正公告。
- 27.5 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。

六、授予合同

28. 合同授予标准

除第 26 条的规定之外，采购人将把合同授予被确定为实质上响应招标文件的要求并有履行合同能力的综合得分最高的投标人。

29. 投标时更改采购货物数量的权力

采购人在授予合同时有权在“投标人须知前附表”规定的幅度内对招标文件规定的货物数量和服务内容予以增加或减少，但不得对单价或其它的条款和条件做任何改变。

30. 中标通知书

- 30.1 中标人确定后，采购代理机构将向中标人发出《中标通知书》。向未中标的其他投标人发出《中标结果通知书》。
- 30.2 中标通知书是合同的一个组成部分。

31. 签订合同

- 31.1 中标人与采购人应当在《中标通知书》发出之日起 30 日内签订政府采购合同，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。

- 31.2 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10%。

七、其他

32. 诚信要求

- 32.1 按照《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）投标人须具有良好的信用记录。
- 32.2 在领取中标通知书后或履约过程中，出现由于企业自身原因（企业资质等环节未获得行政许可或延续的、经营不善等），造成不能再履行本合同的，应及时通知采购人终止合同履行，期间未支付的合同价款不予支付，采购人保留另行确定合格供应商的权利。

第四章采购需求

一、项目概况

1、本项目总用地面积约 5.68 公顷（折合约 85.2 亩），总投资：183353 万元，整体范围四至：东至新镇路，南至宝南路，西至七莘路，北至青年路。

2、项目主要共分为三个地块：

(1) 地块一（王家场）土地面积约 2.83 公顷，东至七宝南街，南至宝南路，西至七莘路，北至富强街。

(2) 地块二（柳岸街邻）土地面积约 2.21 公顷，东至北横泾，南至蒲汇塘，西至横沥路，北至青年路。

(3) 地块三（七宝教寺南）土地面积约 0.64 公顷，东至新镇路，南近宝南路，西近北横泾，北至蒲汇塘。

二、招标范围

本次招标范围:本项目涉及土地储备项目的前期土地、房地产成本审核及财务监理，具体包括成本估算审核、资金监控、投资控制、项目结算等工作。

三、报价依据

投标报价应包括为完成所有监理项目的**成本审核及财务监理**的一切费用，包括成本审核及财务监理等全过程的一切成本费用，包括办公用品、伙食补贴、加班费用、考察差旅费用等。

四、工作内容

（一）项目实施阶段

1、成本审核

（1）结合对动拆迁标准执行，对件袋管理工作等具体问题提供审核意见，协助项目实施单位完善工作流程。

（2）对项目范围内的居民、非居补偿件袋进行审核，审核内容包含补偿标准、补偿金额、权证资料及核对红线位置等。结合确定的补偿政策，对补偿标准的统一性、平衡性提出建议。

（3）对于管线、绿化搬迁费用委托有资质的造价工程机构，进行审价，根据其审价意见出具相应的审核意见。

（4）对相关费用进行审核，出具审核意见（相关费用包括拆迁服务费、评估费、咨询

服务费、拆房费、垃圾清运费、土地整治费等）。并做好项目实施过程中的各类经济合同执行情况的统计台帐。

（5）根据审核情况出具审核意见，内容包括各项补偿的内容和金额、超过通常补偿标准的情况及审批情况、资料完整的情况及相关建议等。

（6）对每月动迁审核使用情况进行分析、汇总，重大事项进行汇报，出具动拆迁项目过程中的成本审核月报。

2、财务监理

（1）协助委托方审核项目资金的年、月度预算和计划。

（2）项目实施过程中对资金账户进行监管，对动拆迁资金实行专户管理，做到专款专用，不得用于计划外项目，防止资金流失和非法挪用，对土地储备机构的每期用款申请的真实性进行审核，出具付款建议的业务联系单。

（3）根据专项账户的财务明细账、相关凭证对资金的收支情况进行审核。

（4）严格监控项目成本，如超过资金临界点，则告知项目委托方，采取相应措施。

（5）对每月资金使用情况进行分析、汇总，重大事项进行汇报，出具项目过程中的财务监理月报。

（二）项目结算阶段

1、成本审核

（1）对项目最终阶段的资金使用进行审核，包括居民、非居企业补偿金额，以及各类经济合同结算审核工作。

（2）对项目实施过程中新增、遗漏科目的资金使用，通过项目参与各方认定，进行费用审核。

（3）与项目的估算方案进行对比分析，提供年度投资控制分析报告。

（4）出具项目最终成本审核结算报告。

2、财务监理

（1）对项目实施过程中的各类经济合同执行情况的统计台帐进行检查。

（2）对项目实施过程中资金支付情况进行全面复核审计，并出具项目最终审计报告。

（3）协助通过区级、市级、国家级审计。

五、 拟派项目组人员情况

1、 项目成员组成要求

(1) 拟派项目组人员（包含项目负责人）要求：配备足够的专业服务人员，房地产估价师或土地估价师不少于 5 人，注册会计师不少于 5 人，项目组成员为投标人依法缴纳社会保险人员；

(2) 外部技术支撑的专家库或顾问组人员不列入项目组成员。

2、 项目组成员的调换

(1) 中标人需要对项目组人员进行调换，需经采购人批准，重新委派的人员，其资格不得低于本次招标要求。未经同意擅自更换项目负责人的，每人次扣除合同款 20000 元；更换项目组其它人员的，每人次扣除合同款 5000 元。

(2) 项目组人员经采购人认定无法胜任相应工作、无法保证出勤要求或服务期间发生违法违纪行为的，应在采购人提出要求后 1 周内，重新委派合格的人员加入项目组工作。重新委派人员到岗时间不及时，每延误一天扣除合同款 2000 元；超过 15 个工作日无法到岗，则采购人有权终止与中标人的合同。

(3) 经采购人提出并多次更换后的项目组成员如仍无法胜任相应工作的，采购人有权终止与中标人的合同。

六、 支付方式

乙方成本审核及财务监理工作进度依次达到 30%、70%后，可分别向甲方提出服务费申请，甲方根据乙方的申请及工作量情况分阶段支付，支付合同总额达到 90%后，甲方暂停支付，待乙方出具项目结算报告后 20 个工作日内支付剩余款项。

七、 结算的依据及原则

- (1) 采购合同
- (2) 双方在后期签署的补充协议（如有）；
- (3) 双方其他约定的经济支出；
- (4) 本招标文件及补充文件、中标人的投标标书；

八、 验收要求

1. 投标人提供的服务应符合国家、地方及相关政府管理部门和行业与本项目有关的各项服务标准、规范、规章要求，并满足采购人实际需求，标准、规范等不一致的，以要求高的为准。

2. 验收标准

（一）服务实施

- （1）服务内容、数量与履约要求一致。
- （2）服务完成时间与履约要求一致。
- （3）服务标准和质量与履约要求一致。

（二）成果文档

服务过程中取得和形成的成果材料已规范装订成档，并已全部移交采购人。

（三）服务成效

- （1）服务效果达到采购目的。
- （2）服务结果得到应用，并满足应用要求。

（四）服务反馈：采购人对服务过程及结果满意

3. 验收程序

（1）成立验收小组

采购人根据采购项目的具体情况, 自行组织项目验收。采购人成立验收小组, 对于采购人和使用人分离的采购项目, 实际使用人作为验收小组成员参与验收。

（2）验收前准备

验收小组在实施验收前全面掌握项目验收清单和标准, 项目的技术规定要求和中标（成交）供应商的响应承诺等情况以及合同明确约定的要求, 根据项目特点制定验收工作方案, 并做好验收所需要的其他准备工作。

（3）实施验收

验收小组按照做好的验收前准备工作以及拟定的验收工作方案, 依据政府采购合同、采购文件、投标（响应）文件等规定组织对供应商服务期内的服务实施情况和服务效果进行验收。

（4）出具验收书

完成验收后, 验收小组应出具验收书, 验收书应包括项目的验收结论性意见, 明确验收合格或不合格。验收结果与采购合同、采购文件、投标（响应）文件有出入的, 应在验收书上逐项载明偏差具体内容并提出处理意见。验收小组成员、中标（成交）供应商法人或授权代表应在验收书上签字。

（5）项目结算支付

项目验收合格的，采购人按照政府采购合同的约定及时向供应商支付采购资金。政府采购项目的资金支付程序，按照有关财政资金支付管理的规定执行。

4. 采购项目对验收标准和程序另有规定的，从其规定。

九、 其它约定

1. 投标人必须使用本单位资质，一旦发现资质挂靠现象，一律取消报价资格。

2. 投标人成交后，不得将管理事项转包或分包，否则，采购单位有权终止合同，对于专业性较强的非主体性的服务内容，可委托第三方具有相关行业资质要求的分包单位承接，但需经过采购方的同意。

3. 中标后，签订合同前，经采购人发现投标文件（响应文件中）有重大违法、欺骗、造假信息等经双方确认无误后，采购人有权选取仅次于第一中标候选人之后的单位，以此类推或重新选择招标。

闵行区土地储备成本审核及财务监理

考核管理办法（暂行）

为充分发挥闵行区土地储备成本审核及财务监理在专业领域中的作用，进一步提高其管理水平，特制订本考核管理办法，并根据下述规定汇总考核结果结合合同支付方式中支付条款支付考核费。

一、服务费中的 30%作为考核费在定点服务项目过程中进行考核计分，完成全部定点服务并出具总结报告后进行考核。

二、考核依据：国家、地方有关对闵行区土地储备成本审核及财务监理管理办法的法律、法规、标准；合同文件、采购人的管理规定和办法。

三、考核内容：工作态度、工作质量及相关部门满意度评价。

四、考核标准：见考核表。

五、在项目实施期间由采购人及其他部门组织定期检查。

六、考核：

1. 当期检查考核分 90 分以上的，考核意见为优秀，支付本期考核费的 100%；
2. 当期检查考核分 75 至 90 分的，考核意见为良好，支付本期考核费的 90%；
3. 当期检查考核分 60 至 75 分的，考核意见为合格，支付本期考核费的 80%；
4. 当期检查考核分 60 分以下的，考核意见为不合格，扣罚本期考核费，被扣罚的考核费不再支付。
5. 经考核评定工作质量较差（不合格）的机构，采购人将根据实际情况给予扣减服务费用、对因服务机构的失职造成财政风险失控、社会恶劣影响的，责令其承担赔偿责任，赔偿额一般最高为委托的全额费用。需要追究法律责任的，还将依法追究有关责任人的法律责任。

**闵行区服务工作情况考核表
(暂行)**

序号	考核内容	评分标准	打分标准	分值	得分		备注
					自查	考核	
1	服务态度	1、积极响应本区土地和房屋征收项目评估机构的要求（4分）		10分			
		2、根据评估项目特点和要求,配备足够数量、经验丰富的评估人员（3分）					
		3、评估工作中认真负责、积极主动、及时响应（3分）					
2	服务纪律	1、主动接受区规土局、区房管局及区财政的监管（3分）		20分			
		2、无分包、转让或者变相转让受托的评估咨询项目（符合3分，不符合0分）					
		3、按照委托合同中拟派人员名单委派人员（符合3分，不符合0分）					
		4、遵守回避和保密要求（符合3分，不符合0分）					
		5、按时参加相关工作会议（2分）					
		6、拒绝征收主体和被征收人提出的无理要求，并及时向监管部门反映（3分）					
		7、无索贿、受贿或者谋取合同约定费用外其他利益的行为（符合3分，不符合0分）					
3	服务进度	1、及时与征收主体签订委托合同（3分）		10分			
		2、严格按照工作计划的时间要求开展评估工作（4分）					
		3、委托合同、评估报告、咨询结果等相关报送材料，按规定及时完成（3分）					
4	服务质量	1、实地查勘程序合规（3分）		20分			
		2、审核及监理方法选用恰当（3分）					
		3、审核及监理参数选择合理（3分）					
		4、审核及监理估算严谨准确（3分）					
		5、审核及监理结果客观公正（3分）					
		6、审核及监理报告完整规范（3分）					
		7、工作底稿和相关资料保存完整（2分）					
序号	考核内容	评分标准	打分标准	分值	得分		备注
					自查	考核	
5	服务满意度	1、服务人员工作态度热情周到、认真敬业（5分）		40分			
		2、服务人员未接受邀请吃喝娱乐、收受礼品礼券（符合5分，不符合0分）					

	3、服务人员未提出与工作无关的不正当要求 (符合 5 分，不符合 0 分)					
	4、服务人员根据计划开展评估工作 (5 分)					
	5、服务人员依据法律法规和相关办法的规定 履行职责 (符合 5 分，不符合 0 分)					
	6、服务人员具有良好的职业胜任能力(5 分)					
	7、服务人员认真耐心解答专业技术问题 (5 分)					
	8、服务结果客观公正、实事求是 (5 分)					
合计						

第五章 附件投标文件格式

投标格式中的投标函、投标人声明函、法定代表人（或单位负责人）授权书、开标一览表、廉政承诺书”五种格式必须全部提供，否则将做无效标处理。

招标文件“附件”中的所有“投标格式”，投标人可以参照使用。但如修改导致招标文件原格式内容的要求在投标文件中无法体现，经评审可能将导致无效标。

商务部分主要内容：

1. 投标函
2. 投标人声明函
3. 法定代表人（或负责人）授权书
4. 廉政承诺书
5. 开标一览表
6. 分项报价表
7. 投标人基本情况简介格式
8. 联合体投标协议书（如有）
9. 中小企业声明函
10. 残疾人福利性单位声明函（如有）
11. 供应商股东及股权出资信息
12. 资格证明文件
13. 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函
14. 三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明
15. 近三年类似项目经验情况汇总表
16. 项目负责人基本情况表
17. 针对本项目拟委派所有人员情况表
18. 履约保证金（如有）

1 投标函

致：采购人名称

上海申莘建设工程造价咨询有限公司

根据贵方为（项目名称）项目招标采购的投标邀请（项目编号）签字代表（姓名、职务）经正式授权并代表投标人（投标人名称）提交投标文件。电子投标文件按照电子采购平台规定提交。

据此函，签字代表宣布同意如下：

1. 我方已审阅、正确理解了招标文件的全部内容，并完全接受且执行招标文件中规定投标人所履行的各项义务。
2. 我方对所附开标一览表中规定的应提供和交付的投标总价为：
（大写）人民币（元）整，（小写）人民币（元）整。
3. 我方将按招标文件的规定和要求履行合同的 responsibility 和义务。
4. 我方投标文件保持自开标日起至规定的投标有效期止。
5. 如果在规定的投标截止时间后、在规定的投标有效期前撤销投标的，我方提交的投标保证金将无异议被贵方没收。
6. 我方同意提供按照贵方可能要求的与其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。
7. 我方承诺与买方聘请的为此项目提供咨询服务的公司及任何附属机构均无关联，我方不是买方的附属机构。
8. 我方同意按照《政府采购法》及相关法律法规的规定提出询问或质疑。我方已经充分行使了对招标文件（补充招标文件）提出质疑和澄清的权利，因此我方承诺不再对招标文件（补充招标文件）提出质疑。
9. 与本投标有关的一切正式往来信函请寄：

投标人全称：

地址：邮编：

电话：传真：

法定代表人（或其它组织的负责人）或授权代表（签字或盖章）：

供应商名称（公章）：

日期：

2 投标人声明函

（投标人名称）参加本（项目名称）政府采购招投标，在此郑重承诺

一、 我方不存在下列各项情形：

1. 为本招标项目前期准备或者监理工作直接或间接提供设计、咨询服务的法人、其他组织及其附属机构；
2. 与招标方或招标代理方存在隶属关系；
3. 为本项目的监理人；
4. 为本项目提供招标代理服务；
5. 与本项目的监理人或招标代理机构同为一个法定代表人；
6. 与本项目的监理人或招标代理机构相互控股或参股；
7. 与本项目的监理人或招标代理机构相互任职或工作；
8. 被责令停业；
9. 财产被接管或冻结；
10. 被政府采购监管部门处罚并在处罚有效期内被禁止参加政府采购的。

二、 招标文件的疑点及异议

我方仔细阅读了本项目招标文件（包括补充文件，以下同）所有条款，认为本招标文件要求明确，同时未存在以不合理条件限制、排斥潜在投标人或者投标人的倾向性、排他性条款。我方对本招标文件所有条款没有疑点及异议。

三、 投标文件的实质性响应

我方仔细审核了本项目招标文件及准备递交的投标文件，认为本投标文件已不存在任何疏漏和偏差，实质性响应了本项目招标文件的要求。我方不会就投标文件是否存在未实质性响应的内容而声明我方投标文件应该被否决，并以此依据提出质疑或投诉。

我方认可招标文件、中标人投标文件、合同前按时间排序的符合法规的补充文件、合同后按时间排序的符合法规的补充文件均为合同的强制性附件，合同文本及补充协议与中标人的投标文件有冲突的，以中标人的投标文件相关承诺为准。

不论投标文件和合同及补充协议是否对招标文件中与合同相关条款作修改、遗漏、补充、变更或否决，我方认可招标文件中与合同相关条款始终为合同履行全过程具有不可更改，强制约束的条款。

四、 项目主要工作人员

1. 我方委派法定代表人口组织负责人法定代表授权委托人（姓名），全权代表我方参加招投标流程环节的事务工作，详见投标文件“法定代表人授权书”。
2. 我方若中标，将派遣项目负责人口注册建造师（项目经理）（姓名）负责本项目的履约工作。

供应商名称（公章）：

日期：

3 法定代表人（或负责人）授权书

本授权书声明：注册于（公司地址）的（公司名称），（法定代表人）授权（被授权人的姓名、职务）代表我方为我方的合法和全权代表人，就项目投标、开标、评标、合同谈判和执行、完成的全过程，以我方名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于年月日签字有效，特此声明。

法定代表人（签字或盖章）：

供应商名称（公章）：

被授权人（签字或盖章）：

日期：

被授权人身份证正面

被授权人身份证反面

4 廉政承诺书

兹我单位于参加（项目名称）项目招标，作如下郑重承诺：

我单位将遵守国家法律、法规、规章，以及政府采购（招标投标）相关制度，自觉遵守政府采购（招标投标）市场次序，杜绝各种不良行为，恪守公平竞争原则，认真负责、诚实守信地参加政府采购（招标投标）活动。

通过正常途径开展相关工作，不为谋取某些不正当利益而向采购（招标）单位和个人、评标委员会赠送礼金、礼品、有价证券和贵重物品和为其购置与提供通讯工具、交通工具、家电、办公用品等钱物，或者邀请其外出旅游和进入营业性娱乐场所。

诚信履行合同，不为谋取不正当利益擅自与采购（招标）单位工作人员就工程承包、工程费用、材料设备供应、工作量变动、工程验收、工程质量问题处理，以及货物和服务采购的验收、质量问题处理、售后服务等进行私下商谈或者达成默契。

若违背上述承诺，我单位接受政府采购监管部门依法给予处理，并承担相应的法律责任，若造成采购（招标）单位损失的，愿承担相应的赔偿责任。

供应商名称（公章）：

日期：

5 开标一览表

投标人名称：项目编号：单位：人民币元

闵行区七宝村“城中村”改造土地储备前期成本审核及财务监理项目包 1

项目负责人	联系方式	是否承诺遵守招标文件 各项服务要	最终报价(总价、元)

法定代表人（或其它组织的负责人）（签字或盖章）：

供应商名称（公章）：

日期：

6 分项报价表（格式可自拟）

序号	明细内容	单位	数量	单价	总价	备注

法定代表人（或其它组织的负责人）（签字或盖章）：

供应商名称（公章）：

日期：

注：

- 1) 所有价格均系用人民币表示，单位为元。
- 2) 如果单价汇总与总价不符时，以单价汇总为准，并修正总价。
- 3) 表格行数投标人自行增加。

7 投标人基本情况简介格式

（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：
- 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：

（四）增值税专用发票开票信息

- 1、供应商名称：
- 2、纳税人识别号：
- 3、地址：
- 4、电话：
- 5、开户行银行账号：

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。

供应商名称（公章）：

日期：

8 联合体投标协议书（如有）

联合投标各方：

成员一：

法定代表人：

住所：

成员二：

法定代表人：

住所：

根据《政府采购法》第二十四条之规定，为响应上海申莘建设工程造价咨询有限公司组织实施的项目（项目名称）、（项目编号）的招标活动，各方经协商，就联合进行投标之事宜，达成如下协议：

一、各方一致决定，以为主办人进行投标，并按照招标文件的规定分别提交资格文件。

二、在本次投标过程中，主办人的法定代表人或授权代理人根据招标文件规定及投标内容而对采购人所作的任何合法承诺，包括书面澄清及响应等均对联合投标各方产生约束力。如果中标并签订合同，则联合投标各方将共同履行对采购人所负有的全部义务并就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。

三、联合投标其余各方保证对主办人为响应本次招标而提供的服务提供全部质量保证及售后服务支持。

四、本次联合投标中，（成员一名称）为____型企业（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），协议合同金额占到联合体协议合同总金额____%；（成员二名称）为____型企业（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），协议合同金额占到联合体协议合同总金额____%。

成员一承担的工作和义务为：；

成员二承担的工作和义务为：；

五、本协议提交招标方后，联合投标各方不得以任何形式对上述实质内容进行修改或撤销。

六、本协议一式三份，双方各持一份，另一份作为投标文件的组成部分提交。

成员一（盖章）：

成员二（盖章）：

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

20 年 月 日

20 年 月 日

9 中小企业声明函

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 1，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，将依法承接相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

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 100000 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。

10 残疾人福利性单位声明函

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。

供应商名称（公章）：

日期：

11 供应商股东及股权出资信息

致（采购人、采购代理机构）：

我单位参与项目的投标，对单位供应商股东及股权出资信息列如下，并承诺如下信息真实、有效，并承担填写不实带来的一切法律责任及后果。

序号	股东名称	证照/证件类型	证照/证件号码	出资金额	出资比例 (%)
1					
2					
3					
...					
小计（元）					

填写说明：

- 1、股东为自然人的，证照/证件类型填写身份证，证照/证件号码填写身份证号码；
- 2、股东为企业法人或其他组织的，证照/证件类型填写营业执照或社会团体法人登记证或事业法人登记证等，证照/证件号码填写统一社会信用代码；

备注：

单位负责人为同一人或者存在控股、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。

供应商名称（公章）：

日期：

12 资格证明文件

一、 投标人身份证明文件

三证合一的营业执照（副本）（或营业执照、税务登记证、组织机构代码证书），投标人为自然人时自然人身份证；

二、 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

三、 参加政府采购前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

四、 本项目要求的由政府行政许可机构颁布的资质资格证明文件（若有）

五、 履行合同所必须的设备和专业技术能力的证明材料（投标人根据采购需求自行拟定）

六、 其它证明文件

招标文件要求的其它证明文件。

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：

14 三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

在参加本次投标之日起前三年内，我方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。

供应商名称（公章）：

日期：

15 近三年类似项目经验情况汇总表

序号	项目名称	采购方	合同金额	签订日期	扫描件页码

供应商名称（公章）：

日期：

16 项目负责人基本情况表

投标人名称：_____

项目编号：_____

姓名		出生年月		文化程度		职务	
最高学历毕业院校时间和专业			从事相关工作年限			联系方式	
执业资格及获得年限			技术职称及获得年限			学位	
主要工作经历							
时间	工作单位		所属部门	担任职务		证明人	联系电话

供应商名称（公章）：

日期：

17 针对本项目拟委派所有人员情况表

投标人名称：_____

项目编号：_____

序号	姓名	性别	出生年月	文化程度	职 称 等 级	从事专业	本 项 目 中 职 务
							项 目 负 责 人
							其他人员

供应商名称（公章）：

日期：

18 履约保证金（如有）

致：_____（买方名称）

鉴于_____（卖方名称）（以下简称“卖方”）已收到了贵方_____（项目名称）采购招标（项目编号为_____）的中标通知书。

根据贵方在合同中规定的卖方应向贵方提交由一家信誉良好的银行出具的_____合同价格的银行保函作为卖方履行合同义务的保证金。我行同意为卖方出具此保函：

我行特此承诺，我行作为保证人并以卖方的名义向贵方出具总额为_____（以大写和数字表示的保证金金额）的保函。我行在第一次收到贵方提出的卖方违反了合同规定的书面通告后，就无条件地向贵方支付保函限额之内的一笔或数笔款项，而贵方无须证明或说明要求的原因和理由。

本保函在_____年_____月_____日前一直有效。

银行授权代表（打印）：_____

银行授权代表（签字）：_____

银行名称：_____

银行盖章：_____

日期：_____年_____月_____日

银行地址：

技术部分主要内容

投标人依据招标文件及采购需求的理解，需做出详细描述的技术方案。

主要内容应包括：（不限以下内容）

1、公司简介

2、服务建议书

 供应商应按以下顺序编制完整的服务方案，以便评审

 1) 针对本项目的服务方案

 2) 计划投入本项目人员配置情况

 3) 计划投入本项目设备配置

 4) 服务实施进度计划

 5) 应急服务措施

 6) 人员管理规章制度

 7) 质量、安全、文明等保证措施

3、其他针对本项目的其他特色服务及承诺。

第六章 评标办法

1. 概述

1.1 依据及适用范围

1.1.1 本评标细则根据《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》等相关规定制订。

1.1.2 本项目的评标办法为综合评分法。

1.1.3 本评标办法适用本项目所有包件。

1.2 评标总体要求：

1.2.1 整个评标工作应符合下列总要求：

- (1) 严格遵循公平、公正、科学、择优的原则。
- (2) 任何单位和个人不得非法干预或者影响评标过程和结果。
- (3) 保证评标活动在严格保密的情况下进行。
- (4) 评标活动及其当事人应当接受依法实施的监督。

1.2.2 评标委员会成员在评标工作时应遵守以下工作守则：

- (1) 认真贯彻执行国家和本市有关招标投标的法律、法规和政策；
- (2) 履行职责，严守秘密，廉洁自律；
- (3) 客观、公正、公平地参与招标评审工作；
- (4) 不接受采购人、投标人及其他有关人员的因不正当要求而给予的财物或其他好处；
- (5) 在评标工作期间不得私下接触投标人或者其他利害关系人；
- (6) 在发出中标通知书前不对外泄露对投标文件评审和比较的情况、中标候选人的推荐情况以及与评标有关的其他情况；
- (7) 与招标项目或与投标人或其服务商有利害关系的应主动提出回避；
- (8) 按照规定的评审格式评分和撰写客观明确的评审意见。

1.2.3 评标委员会成员及其他参与评标工作的有关人员都必须严格保守有关秘密。应当予以保密的信息包括但不限于：

- (1) 评标委员会的组成情况及评委人选；
- (2) 对投标文件的初评情况；
- (3) 对各投标人的澄清问题及投标人的答复；
- (4) 评委的评审意见；
- (5) 中标候选人的推荐情况。

1.2.4 参与本项目评标工作的其他人员应按诚实、信用和勤勉的原则完成评标委员会交办的一些事务性工作，并主动接受评标委员会的监督。

2. 评标步骤

整个评标过程按下列步骤进行：

- (1) 符合性检查；
- (2) 技术标评标打分
- (3) 商务分评议；
- (4) 综合评估；
- (5) 推荐中标候选人；
- (6) 完成评标报告。

3. 评标要求

3.1 一般要求

3.1.1 由采购人和评标专家共 5 人及以上单数组成评标委员会，其中技术、经济等方面的专家人数不少于评委总人数的 2/3。

3.1.2 评标委员会设组长 1 名，负责主持整个评标工作。

3.1.3 所有评标工作将以投标人递交的投标文件及书面澄清（若有时）中的内容为基础和依据，一般不寻求或借助于其他外部证据。

3.2 符合性检查

3.2.1 对投标文件有《投标人须知前附表》中“否决投标的情形”条款所列情况的，属于重大偏差，为未能对招标文件做出实质性响应，将经评标委员会审核后作否决处理。

3.2.2 评标委员会将组织审查投标文件是否完整，是否有计算错误，文件是否恰当地签署。如果单价与总价有出入，以单价为准；若文字大写表示的数据与数字表示的有差别，则以文字大写表示的数据为准。若投标人拒绝接受上述修正，其投标将被拒绝。

3.2.3 评标委员会判断投标文件对招标文件的响应性仅基于投标文件本身而不靠外部证据。

3.2.4 评标委员会拒绝被确定为非实质性响应的投标，投标人不能通过修正或撤销不符之处而使其投标成为实质性响应的投标。

3.2.5 评标委员会对一部分投标作无效标处理后，其他的有效投标不足三家的，本项目废标。

3.3 本次招标的投标产品若为进口产品，根据财政部关于印发《政府采购进口产品管理办法》的通知（沪财库〔2007〕119 号）精神。所谓进口产品是指通过中国海关验收进入中国境内且产自关境外的产品。

3.4 推荐中标候选人

评标委员会将按照投标人的得分顺序推荐排名第一名的投标人为第一中标候选人，排名第二名的投标人为第二中标候选人，以此类推。

3.5 相同品牌产品判定

使用综合评分法的采购项目，提供相同品牌产品且通过资格审查、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，由采购人或者采购人委托评标委员会按照核心产品价格较低的原则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。

非单一产品采购项目，采购人根据采购项目技术构成、产品价格比重等合理确定核心产品，多家投标人提供的核心产品品牌相同的，按前款执行。

4. 详细评审

4.1 详细评审以专家评标会形式，按《政府采购货物和服务招标投标管理办法》中规定的综合评分法，全体评标委员会成员均应参加评标会。

4.2 对投标人递交的技术标和商务标将分别进行详细评审，按本评标方法计算出每个投标人的综合得分。

4.3 本次招标综合评价得分的满分为 100 分。

4.4 在统计计算各投标人的综合得分时将按“四舍五入”法保留两位小数。

4.5 技术评审

4.5.1 技术评审的评标要素、各评标要素的满分分值及所包含主要内容如表 1 所示。

4.5.2 本评标办法适用本项目所有包件。

表 1 技术评审要素说明表

评审类别	评分项目	分值区间	评分办法	类型
财务监理工作方案	财务监理工作方案总体思路、需求理解	0-6	评审因素： 1、财务监理工作方案总体思路和条理性（0-3）； 2、财务监理工作方案需求理解（0-3）； 评审标准： 审查工作方案总体思路清晰性和条理清晰度、采购需求的理解深度；	主观分
	服务内容完整性	0-12	评审因素： 1、成本审核（0-3）； 2、资金监管（0-3）； 3、预算审核（0-3）； 4、决算审核（0-3）； 评审标准： 审查（1）成本审核的数据收集、数据分析核对与监督； （2）资金监管的监管要点、合规性检查； （3）预算审核的审核流程，关键指标； （4）决算审核的核心任务，合规性要求等；	主观分
	对财务监理各阶段服务的实施安排、工作计划、运作方	0-9	评审因素： 1、评审内容：对财务监理各阶段服务的实施安排（0-3）； 2、工作计划（0-3）；	主观分

	法与流程。		3、运作方法与流程（0-3）。 评审标准： 审查财务监理各阶段服务的实施安排是否合理、工作计划是否可行、运作方法与流程合规是否合理。	
	服务质量保证措施	0-9	评审因素： 1、制定相应服务的质量保障措施（0-3）； 2、服务过程中关键节点（0-3）； 3、质量控制措施（0-3）； 评审标准： 质量管理保障措施是否合理、高效；关键节点是否准确，翔实；质量控制方法是否有效符合采购需求服务特点；	主观分
	财务监理服务可能发生的重点、难点分析及应对措施或改进现状措施	0-6	评审因素： 1、财务监理服务可能发生的重点、难点分析（0-3）； 2、应对措施或改进现状措施（0-3）。 评审标准： 审查项目可能发生的重点、难点分析是否明确性，应对措施合理性且有针对性，实用性；	主观分
	服务风险防控措施	0-6	评审因素： 1、服务过程中各节点可能出现的风险预估评判（0-3）； 2、制定对应的风险防控措施（0-3）； 评审标准： 审查风险防控措施预案操作性、充分满足采购需求。	主观分
项目管理架构及管理制度	项目管理架构及管理制度	0-6	评审因素： 1. 项目管理架构（0-3）； 2. 管理制度（0-3）； 评审标准： 审查项目组织架构完善清晰，项目管理制度、档案管理制度健全、完善，有激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制等。	主观分
拟派项目组负责人及服务人员	项目组负责人	0-4	评审因素： 工作年限与管理能力（0-4）； 评审标准： 1、项目总负责人执业年限 ≥ 3 年的得1分；执业 ≥ 5 年的得2分；执业 ≥ 10 年	客观分

			的得 3 分；执业 ≥ 15 年的得 4 分；执业年限不足 3 年的得 0 分。此处执业年限从首次取的房地产估价师或土地估价师、的时间开始计算。	
	拟派项目组服务人员	0-9	评审因素： 1、根据各供应商针对本项目拟投入本项目的项目组相关经验（0-3）； 2、工作年限等情况（0-3）； 3、持房地产估价师或土地估价师证书、注册会计师占比拟派项目组服务人员情况（0-3）； 评审标准： 人员配置充足，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、房地产估价师或土地估价师、注册会计师证书占比拟派项目组服务人员情况。	主观分
服务承诺及奖罚措施	服务承诺及奖罚措施	0-9	评审内容： 1、有承诺服务质量措施（0-3）； 2、有具体控制和奖罚措施（0-3）； 3、惩处机制（由财务（投资）监理审核服务措施不到位而引起的投诉，惩处及退出承诺）（0-3）。 评审标准： 审查服务承诺丰富，提供的奖惩措施及惩处机制完善，奖罚条例及惩处机制明确、合理，操作性强。	主观分
资料管理	资料管理	0-9	评审内容： 1、档案完整性（0-3）； 2、信息化管理（0-3）； 3、定期报告质量（0-3）； 评审标准： 档案完整性，合同、报表、审核底稿等资料齐全；信息化管理采用数字化手段记录工作流程；定期报告月报、专题报告、决算报告的及时性、完整性与准确性；	主观分
类似项目经验	类似项目经验	0-5	以投标截止时间前三年内类似项目经验为准，是否属于有效的类似项目经验由评审专家认定。有一个有效经验的，得	客观分

			1 分，每增加 1 个加 5 分，最高得 5 分。供应商须提供类似经验的合同扫描件，合同扫描件中需体现签约双方主体及公章、项目名称、合同主要内容、合同金额、合同签订日期等合同要素的相关内容，否则将不予认可。未提供相关材料的，得 0 分。	
合计		90		

4.6 评标委员会成员在认真审阅投标文件的基础上，按表 1 的规定，对各有效投标人的技术标进行独立、客观和公正的打分。

4.7 商务标评审

4.7.1 在详细评审的商务标评分中，将对所有通过技术评审有效投标的投标人的投标报价进行审核，关于计算错误的处理，详见本章相关规定。

4.7.2 对投标人在澄清、说明和补正时提供的优惠或让利，评标时一律不予考虑。

4.7.3 价格得分计算

综合评分法中的价格分统一采用低价优先法计算，即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 10 分。

其他投标人的商务得分统一按照下列公式计算：

商务得分=（评标基准价/经核准的投标报价）×价格权值×100

本项目是否专门面向中小企业见投标人须知前附表。

若本项目非专门面向中小企业或小型、微型企业采购时，执行以下政策：

对所有进入商务评审的有效投标人的投标报价进行小微企业或残疾人福利性单位优惠具体如下：

（1）对小型和微型企业产品的价格给予 10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。

（2）联合体投标：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。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，采购人、采购代理机构应当对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。

扣除后（残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策）。

4.8 投标人最终得分=技术得分+价格得分

5. 其他

5.1 投标人不得干扰采购人的评标活动。

5.2 根据《中华人民共和国政府采购法》等有关规定，投标人如有哄抬、故意压低或相互串通投标报价以达到排挤其他投标人的目的，从而损害采购人或其他投标人合法权益的情况时，采购人有权取消有关违规投标人的投标资格。

第七章 合同格式

包 1 合同模板：

[合同中心-项目名称]

合同统一编号： [合同中心-合同编码]

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]

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]

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》之规定，本合同当事人在平等、自愿的基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同：

1. 乙方根据本合同的规定向甲方提供以下服务：

1. 1 乙方所提供的服务其来源应符合国家的有关规定，服务的内容、要求、服务质量等详见采购文件。

2. 合同价格、服务地点和服务期限

2. 1 合同价格

本合同价格为[合同中心-合同总价]元整（[合同中心-合同总价大写]）。

乙方为履行本合同而发生的所有费用均应包含在合同价中，甲方不再另行支付其它任何费用。

2. 2 服务地点：甲方指定地点

2. 3 服务期限： [合同中心-合同有效期]，若优于采购文件的按照供应商自报服务期限执行。

3. 质量标准和要求

3.1 乙方所提供的服务的质量标准按照国家标准、行业标准或制造厂家企业标准确定，上述标准不一致的，以严格的标准为准。没有国家标准、行业标准和企业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。

3.2 乙方所交付的服务还应符合国家和上海市有关安全、环保、卫生之规定。

4. 权利瑕疵担保

4.1 乙方保证对其交付的服务享有合法的权利。

4.2 乙方保证在服务上不存在任何未曾向甲方透露的担保物权，如抵押权、质押权、留置权等。

4.3 乙方保证其所交付的服务没有侵犯任何第三人的知识产权和商业秘密等权利。

4.4 如甲方使用该服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

5. 验收

5.1 服务根据合同的规定完成后，甲方应及时进行根据合同的规定进行服务验收。乙方应当以书面形式向甲方递交验收通知书，甲方在收到验收通知书后的10个工作日内，确定具体日期，由双方按照本合同的规定完成服务验收。甲方有权委托第三方检测机构进行验收，对此乙方应当配合。

5.2 如果属于乙方原因致使系统未能通过验收，乙方应当排除故障，并自行承担相关费用，同时进行试运行，直至服务完全符合验收标准。

5.3 如果属于甲方原因致使系统未能通过验收，甲方应在合理时间内排除故障，再次进行验收。如果属于故障之外的原因，除本合同规定的不可抗力外，甲方不愿或未能在规定的时间内完成验收，则由乙方单方面进行验收，并将验收报告提交甲方，即视为验收通过。

5.4 甲方根据合同的规定对服务验收合格后，甲方收取发票并签署验收意见。

6. 保密

6.1 如果甲方或乙方提供的内容属于保密的，应签订保密协议，甲乙双方均有保密义务。

7. 付款

7. 1 本合同以人民币付款（单位：元）。

7. 2 本合同款项按照以下方式支付。

7. 2. 1 付款内容、付款条件：按照采购文件规定执行。

8. 甲方的权利义务

8. 1 在合同规定的范围内，对没有达到合同规定的服务质量或标准的服务事项，甲方有权要求乙方在规定的时间内加急提供服务，直至符合要求为止。

8. 2 如果乙方无法完成合同规定的服务内容、或者服务无法达到合同规定的服务质量或标准的，造成无法正常运行，甲方有权邀请第三方提供服务，其支付的服务费用由乙方承担；如果乙方不支付，甲方有权在支付乙方合同款项时扣除其相等的金额。

8. 3 由于乙方服务质量或延误服务的原因，使甲方有关或设备损坏造成经济损失的，甲方有权要求乙方进行经济赔偿。

8. 4 甲方在合同规定的服务期限内义务为乙方创造服务工作便利，并提供适合的工作环境，协助乙方完成服务工作。

8. 5 当设备发生故障时，甲方应及时告知乙方有关发生故障的相关信息，以便乙方及时分析故障原因，及时采取有效措施排除故障，恢复正常运行。

8. 6 如果甲方因工作需要对原有服务内容进行调整，应有义务并通过有效的方式及时通知乙方，涉及合同服务范围调整的，应与乙方协商解决。

9. 乙方的权利与义务

9. 1 乙方根据合同的服务内容和要求及时提供相应的服务，如果甲方在合同服务范围外增加或扩大服务内容的，乙方有权要求甲方支付其相应的费用。

9. 2 乙方为了更好地进行服务，满足甲方对服务质量的要求，有权利要求甲方提供合适的工作环境和便利。在进行故障处理紧急服务时，可以要求甲方进行合作配合。

9. 3 如果由于甲方的责任而造成服务延误或不能达到服务质量的，乙方不承担违约责任。

9. 4 由于因甲方工作人员人为操作失误、或供电等环境不符合合同设备正常工作要求、或其他不可抗力因素造成的设备损毁，乙方不承担赔偿责任。

-
9. 5 乙方保证在服务中，未经甲方许可不得使用含有可以自动终止或妨碍系统运作的软件和硬件，否则，乙方应承担赔偿责任。
9. 6 乙方在履行服务时，发现存在潜在缺陷或故障时，有义务及时与甲方联系，共同落实防范措施，保证正常运行。
9. 7 如果乙方确实需要第三方合作才能完成合同规定的服务内容和质量的，应事先征得甲方的同意，并由乙方承担第三方提供服务的费用。
9. 8 乙方保证在服务中提供更换的部件是全新的、未使用过的。如果或证实服务是有缺陷的，包括潜在的缺陷或使用不符合要求的材料等，甲方可以根据本合同第 10 条规定以书面形式向乙方提出补救措施或索赔。

10. 补救措施和索赔

10. 1 甲方有权根据质量检测部门出具的检验证书向乙方提出索赔。
10. 2 在服务期限内，如果乙方对提供服务的缺陷负有责任而甲方提出索赔，乙方应按照甲方同意的下列一种或多种方式解决索赔事宜：
- （1）根据服务的质量状况以及甲方所遭受的损失，经过买卖双方商定降低服务的价格。
- （2）乙方应在接到甲方通知后七天内，根据合同的规定负责采用符合规定的规格、质量和性能要求的新零件、部件和设备来更换在服务中有缺陷的部分或修补缺陷部分，其费用由乙方负担。
- （3）如果在甲方发出索赔通知后十天内乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如果乙方未能在甲方发出索赔通知后十天内或甲方同意延长的期限内，按照上述规定的任何一种方法采取补救措施，甲方有权从应付的合同款项中扣除索赔金额，如不足以弥补甲方损失的，甲方有权进一步要求乙方赔偿。

11. 履约延误

11. 1 乙方应按照合同规定的时间、地点提供服务。
11. 2 如乙方无正当理由而拖延服务，甲方有权没收乙方提供的履约保证金，或解除合同并追究乙方的违约责任。
11. 3 在履行合同过程中，如果乙方可能遇到妨碍按时提供服务的情况时，应及时以书面形式将拖延的事实、可能拖延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否同意延期提供服务。

12. 误期赔偿

12.1 除合同第 13 条规定外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，甲方可以从应付的合同款项中扣除误期赔偿费，而不影响合同项下的其他补救方法，赔偿费按每（天）赔偿延期服务的服务费用的百分之零点五（0.5%）计收，直至提供服务为止。但误期赔偿费的最高限额不超过合同价的百分之五（5%）。一旦达到误期赔偿的最高限额，甲方可考虑终止合同。

13. 不可抗力

13.1 如果合同各方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。

13.2 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大变化，以及双方商定的其他事件。

13.3 在不可抗力事件发生后，当事方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。合同各方应尽可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的措施履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

14. 履约保证金(如有)

14.1 在本合同签署之前，乙方应向甲方提交一笔金额为____元人民币的履约保证金。履约保证金应自出具之日起至全部服务按本合同规定验收合格后三十天内有效。在全部服务按本合同规定验收合格后 15 日内，甲方应一次性将履约保证金无息退还乙方。

14.2 履约保证金可以采用支票或者甲方认可的银行出具的保函。乙方提交履约保证金所需的有关费用均由其自行承担。

14.3 如乙方未能履行本合同规定的任何义务，则甲方有权从履约保证金中得到补偿。履约保证金不足弥补甲方损失的，乙方仍需承担赔偿责任。

15. 争端的解决

15.1 合同各方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。如从协商开始十天内仍不能解决，可以向同级政府采购监管部

门提请调解。

15. 2 调解不成则提交上海仲裁委员会根据其仲裁规则和程序进行仲裁。

15. 3 如仲裁事项不影响合同其它部分的履行，则在仲裁期间，除正在进行仲裁的部分外，本合同的其它部分应继续执行。

16. 违约终止合同

16. 1 甲方对乙方违约而采取的任何补救措施未见成效的情况下，甲方可在下列情况下向乙方发出书面通知书，提出终止部分或全部合同。

（1）如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供部分或全部服务。

（2）如果乙方未能履行合同规定的其它义务。

16. 2 如果乙方在履行合同过程中有不正当竞争行为，甲方有权解除合同，并按《中华人民共和国反不正当竞争法》之规定由有关部门追究其法律责任。

17. 破产终止合同

17. 1 如果乙方丧失履约能力或被宣告破产，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取任何行动或补救措施的权利。

18. 合同转让和分包

18. 1 除甲方事先书面同意外，乙方不得转让和分包其应履行的合同义务。

19. 合同生效

19. 1 本合同在合同各方签字盖章并且甲方收到乙方提供的履约保证金（如有）后生效。

19. 2 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

20. 合同附件

20. 1 本合同附件包括： 招标(采购)文件、投标（响应）文件

20. 2 本合同附件与合同具有同等效力。

20. 3 合同文件应能相互解释，互为说明。若合同文件之间有矛盾，则以最新的文件为准。

21. 补充协议

21.1 网签合同未尽事宜，详见书面合同。

21.2 合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人姓名：[合同中心-供应商
法人姓名]，性别：[合同中心-供应商
法人性别]

签订日期：以系统签署时间为准。