

项目编号: 310104000250120163676-04219678

党建站点-虹梅庭华鑫中心站租金项目

## 招标文件

(单一来源采购)

2025 年 03 月

采购人: 上海市徐汇区人民政府虹梅路街道办事处

采购代理人: 上海青蓝管理咨询有限公司

2025年03月21日

2025年03月21日

## 目录

采购邀请 .....	1
《前附表》 .....	3
1 投标须知 .....	6
2 项目技术需求 .....	18
3 服务合同模板 .....	19
4 应答文件与保证书格式 .....	24

## 采购邀请

致：上海华田置业有限公司(单一来源供应商)

党建站点-虹梅庭华鑫中心站租金项目就下列有关服务进行单一来源采购，现邀请贵公司提交密封性报价。项目具体情况详见需求一览表：

### 一、 项目基本情况

- (1) 项目编号：**310104000250120163676-04219678**
- (2) 项目名称：党建站点-虹梅庭华鑫中心站租金项目
- (3) 采购方式：单一来源采购
- (4) 预算金额（元）：1080000.00 元
- (5) 最高限价（元）：1080000.00 元
- (6) 采购需求：

包名称：党建站点-虹梅庭华鑫中心站租金项目

数量：1

预算金额（元）：1080000.00 元

- (7) 简要规则描述：本项目预算资金用于苍梧党群服务站（原华鑫中心党群服务站）、  
虹梅庭公益服务中心场地功能。。
- (8) 合同委托周期：**2025.04.01-2026.03.31。**

### 二、 申请人的资格要求

- (1) 须具有独立法人资格且营业执照中的经营范围含有与本项目相关的内容；
- (2) 未被“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://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](http://www.ccgp.gov.cn)）政府采购严重违法失信行为记录名单；
- (3) 按要求提供《财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函》；
- (4) 产权清晰，保证在中标时无任何债权、债务纠纷,具备合法有效的权属证明（提供承诺函，格式自拟）。
- (5) 本项目（**不允许**）接受联合体投标。

### 三、 获取采购文件

- (1) 供应商可于**2025年03月20日至2025年03月26日**，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），至：上海市徐汇区宜州路  
188 号 B8 栋 402 室领取采购文件。
- (2) 售价（元）：0 元。

### 四、 应答文件提交

(1) 截止时间: 2025 年 03 月 27 日 13:00 (北京时间)

(2) 地点:

纸质响应文件递交地点: 上海市徐汇区宜州路 188 号 B8 栋 402 室

## 五、应答文件开启

(1) 开启时间: 2025 年 03 月 27 日 13:00 (北京时间)

(2) 地点: 上海市徐汇区宜州路 188 号 B8 栋 402 室。

(3) 开标所需携带其他材料:

1、纸质应答文件 3 份, 无需区分正副本, 须与书面应答文件一致并已签署。

## 六、其他补充事宜

/

## 七、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: 上海市徐汇区人民政府虹梅路街道办事处

地址: 虹梅路 2019 号

联系方式: 021-64018593

(2) 采购代理机构信息

名称: 上海青蓝管理咨询有限公司

地址: 上海市徐汇区宜州路 188 号 B8 栋 402 室

联系方式: 021-64738508

(3) 项目联系方式

项目联系人: 潘海生

电话: 021-64738508



上海青蓝管理咨询有限公司  
SHANGHAI QINGLAN MANAGEMENT CONSULTING CO.,LTD.

## 《前附表》

序号	内容	说明
1	采购人	上海市徐汇区人民政府虹梅路街道办事处
	采购代理机构	上海青蓝管理咨询有限公司
2	采购项目名称	党建站点-虹梅庭华鑫中心站租金项目
	采购项目编号	<b>310104000250120163676-04219678</b>
	采购项目地点	桂林路 406 号 1 号楼 1 楼 102-103 室房屋，建筑面积为 369.41 平方米
	采购项目预算	1080000.00 元（投标最高限价 1080000.00 元）
	所属行业	租赁和商务服务业
3	委托管理的范围和内容	见《项目技术需求》
	合同期限	<b>2025.04.01-2026.03.31</b>
4	供应商资格条件	<ol style="list-style-type: none"><li>须具有独立法人资格且营业执照中的经营范围含有与本项目相关的内容；</li><li>未被“信用中国”网站（<a href="http://www.creditchina.gov.cn">www.creditchina.gov.cn</a>）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（<a href="http://www.ccgp.gov.cn">www.ccgp.gov.cn</a>）政府采购严重违法失信行为记录名单；</li><li>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（提供承诺书）；</li><li>产权清晰，保证在中标时无任何债权、债务纠纷，具备合法有效的权属证明（提供承诺函，格式自拟）。</li></ol>
	政府采购政策	<ol style="list-style-type: none"><li>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。</li><li>中小企业按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》享受中小企业扶持政策，对预留份额项目专门面向中小企业采购，对非预留份额采购项目按照规定享受价格扣除优惠政策。中小企业应提供《中小企业声明函》。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。</li><li>在政府采购活动中，监狱企业和残疾人福利性单位视同小微企业，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》。</li><li>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。</li></ol>

序号	内容	说明
5	招标文件获取	时间: <b>2025年03月20日至2025年03月26日</b> (北京时间), 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: 上海市徐汇区宜州路 188 号 B8 栋 402 室 联系人: 潘海生 联系电话: 021—6473 8508
6	应答保证金	采购保证金: 人民币 <b>元整</b> (开标前以银行到账时间为准)。 采购代理机构的银行账户: 开户银行: 农行上海桂林支行 银行账户: 上海青蓝管理咨询有限公司 银行帐号: 03387200040012075 转账要求: 供应商应注明所参加项目名称、包件名称 (如果有)
7	投标有效期	应答文件递交截止之日起 90 天。
8	<b>踏勘现场</b>	<input checked="" type="checkbox"/> 不组织。 <input type="checkbox"/> 不统一组织, 由供应商自行与采购人或采购代理机构联系。 <input type="checkbox"/> 统一组织, 地点: / 时间: /
9	招标答疑会	<input checked="" type="checkbox"/> 不召开。 <input type="checkbox"/> 召开, 地点: / 时间: / 要求: /
	供应商提出澄清问题的截止时间和方式	截止时间: <b>应答截止期 3 天以前</b> 。 方 式: 以书面形式 (见《澄清问题反馈表》, 盖章并扫描), 通过电子邮件方式, 发放给采购代理机构。 电子邮箱: QL98worksevice@163.com
	采购文件澄清或者修改的截止时间和方式	见《供应商须知》
10	应答文件递交 (投标截止)	递交地点: 上海市徐汇区宜州路 188 号 B8 栋 402 室 截止时间: <b>2025年03月27日 13:00</b> 联系人: 潘海生, 联系方式: 021—6473 8508 递交份数: 纸质应答文件 3 套, 无需区分正副本。须与书面应答文件一致并已签署。
12	开标会	地点: 上海市徐汇区宜州路 188 号 B8 栋 402 室 (暂定) 时间: <b>2025年03月27日 13:00</b>
13	<b>★最高投标限价或者其计算方法</b>	<input type="checkbox"/> 不设置最高投标限价 <input checked="" type="checkbox"/> 设置最高投标限价。 <input type="checkbox"/> 部分设置最高投标限价
14	评审委员会组成人数	3 人
	评审方法	/
	评标方法	见《评审方法与程序》(本项目不适用)



序号	内容	说明
	中标人确定	<input checked="" type="checkbox"/> 评审委员会直接确定中标人, 中标人数量: /个 <input type="checkbox"/> 采购人确定中标人, 根据综合排名由高到低进行排名, 依次推荐中标候选人, 中标候选人数量: 1个
15	代理服务费金额	本次采购的代理服务费为 <b>壹万元</b> 整。 代理服务费由招标人在中标通知书发出并收到发票后 7 日内支付。
16	履约保证金金额和形式	1) 履约保证金金额: <b>本项目不要求</b> 。 2) 履约保证金形式: 现金/银行汇票/银行支票/银行保函等形式, 如提供保函, 建议优先考虑电子保函。 3) 供应商提供电子履约保函的, 电子履约保函应注明适用范围(所应答项目的名称)。供应商可自行选择具有电子履约保函资质的机构开具电子履约保函, 另提供线上查验方法(如提供验证保函真伪说明、查询网页链接地址、查询结果截图等)。
17	询问和质疑	见《供应商须知》
18	电子投标说明	1) 根据上海市财政局《关于上海市政府采购云平台第三批单位上线运行的通知》的规定, 本项目采购相关活动在由市财政局建设和维护的上海市政府采购云平台(简称: 采购云平台, 门户网站: 上海政府采购网, 网址: <a href="http://www.zfcg.sh.gov.cn">www.zfcg.sh.gov.cn</a> )进行。 2) 供应商应根据《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。供应商在采购云平台的有关操作方法可以参照采购云平台中的“操作须知”专栏的有关内容和操作要求办理。 3) 供应商应在招标截止时间前尽早加密上传应答文件, 电话通知采购代理机构进行签收, 并及时查看采购代理机构在采购云平台上的签收情况, 打印签收回执, 以免因临近采购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。未签收的应答文件视为应答未完成。

# 1 投标须知

## 1.1 总则

本次招标将依据《中华人民共和国招标投标法》（国家主席第 21 号令）和《中华人民共和国政府采购法》（国家主席第 68 号令）等相关法规规章组织实施。

本次招标采取单一来源采购，特邀上海华田置业有限公司前来投标。

### 1.1.1 定义

- (1) “采购人”系指本次招标活动的组织者——上海市徐汇区人民政府虹梅路街道办事处。
- (2) “采购代理人”系指本次招标活动的代理机构——上海青蓝管理咨询有限公司。
- (3) “供应商”系指应答本次招标活动、参加投标竞的服务企业。

### 1.1.2 招标原则

- (1) 本次招标的目的是选择最具竞争力的、符合本招标项目要求、并能提供相应服务的企业。
- (2) 本次招标是在有限的时间和条件下，针对采购文件中所设定的招标服务范围、内容和要求，采用综合评审的方式，由依法建立的评审委员会对供应商所提供的应答文件进行评审和比较，推荐中标候选人。
- (3) 本采购文件中所提的招标服务范围、内容和要求（但不限于），作为此次供应商编制应答文件和评审委员会评审的主要依据。
- (4) 本次招标不接受联合招标，未经采购人许可不得转包、分包或代管。

### 1.1.3 使用文字及货币种类

- (1) 采购文件、应答文件、采购人与供应商之间有关招标/投标中所有书面方式（包括电子邮件）的来往函件、记录等均应使用简体中文。
- (2) 采购文件及应答文件中有关货币的数额表示全部以人民币计算（特殊情况另行约定）。

### 1.1.4 合格供应商

- (1) 参加本次招标活动的供应商，应满足前附表第 4 项规定的要求。
- (2) 合格供应商应遵守国家和上海市地方有关的法律、法规和行政条例。

### 1.1.5 投标费用

供应商须自行承担编制与递交应答文件所涉及的一切费用。不管招标结果如何，采购人和采

购代理人对上述费用不承担任何责任。

### 1.1.6 招标有效期

- (1) 招标有效期见前附表第 6 项所规定的期限，在此期限内，所有应答文件均保持有效。
- (2) 原定招标有效期终止之前，若出现特殊情况，采购人和采购代理人可以书面方式向供应商提出延长招标有效期的要求。
- (3) 供应商须以书面方式答复是否接受延长招标有效期的要求。
- (4) 供应商可以拒绝这种要求并撤回应答文件而不被没收应谈担保。接受延长招标有效期的供应商不允许修改其应答文件，但需要相应延长应谈担保有效期。
- (5) 因延长招标有效期造成供应商损失的，采购人应当给予赔偿，但因不可抗力需要延长招标有效期的除外。

### 1.1.7 招标服务费

- (1) 代理服务费的金额、交纳方式和时限见前附表。
- (2) 中标人应当按照采购文件的规定交纳代理服务费，采购人和采购代理机构另有约定的从其约定。

### 1.1.8 投标保证金

- (1) 投标保证金是为了保护采购人和采购代理机构免遭因供应商的行为而蒙受损失的防范措施，是招标的组成部分，未按规定提交投标保证金将被视作无效投标。  
下列任何情况发生时，投标保证金将被没收：
  - (a) 供应商在招标有效期内撤回其投标。
  - (b) 供应商采用不正当的手段骗取成交。
  - (c) 因成交供应商过错被废除合同授予而影响采购程序正常进行的。
  - (d) 成交供应商在招标有效期内未能根据规定签订服务合同，或根据规定接受对错误的修正。
  - (e) 成交供应商在招标有效期内未能根据规定提交履约保证金。
  - (f) 法律法规规定的其它损害采购人利益的情形。
- (2) 投标保证金由采购代理机构统一收取，供应商应按照前附表第 5 项规定的金额、时间和票据要求缴付投标保证金。
- (3) 投标保证金在招标有效期内由采购代理机构负责保管，成交供应商的投标保证金，在成交供应商签订合同后 7 日内无息退还；未成交供应商的投标保证金将按照“1.1.6 招标有效期”结束后的 7 天内无息退还。

### 1.1.9 投标预备会（答疑会）

- (1) 如采购人认为有必要召开投标预备会（答疑会），供应商应前附表规定的时间和地点，派出代表出席采购人主持的投标预备会。
- (2) 投标预备会的目的是澄清、解答供应商在查阅采购文件后可能提出的任何方面的问题。
- (3) 采购人在投标预备会上所做出的澄清和解答，以书面答复为准。供应商在收到采购人对本次招标的澄清和解答时应以书面形式予以确认。书面形式的采购文件澄清和解答作为采购文件的组成部分，对采购人和供应商均有约束作用。
- (4) 未出席投标预备会不作为否定供应商资格的理由。

### 1.1.10 踏勘现场

- (1) 前附表规定组织踏勘现场的，采购人按照前附表规定的时间、地点组织供应商踏勘项目现场。
- (2) 供应商踏勘现场的费用以及责任、风险，均由供应商自行承担。
- (3) 采购人在踏勘现场中口头介绍的情况，除采购人及采购代理机构事后形成书面记录、并以澄清或修改公告的形式发布、构成采购文件的组成部分以外，其它内容仅供供应商在编制应答文件时参考，采购人及采购代理机构不对供应商据此作出的判断和决策负责。

### 1.1.11 询问与质疑

- (1) 供应商对招标活动事项有疑问的，可以向采购人提出询问。询问可以采取电话、电子邮件、当面或书面等形式。对供应商的询问，采购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。
- (2) 供应商认为采购文件、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提出质疑。其中，对采购文件的质疑，应当在其下载采购文件之日（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。
- (3) 供应商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。

- (4) 供应商可以委托代理人进行质疑。代理人提出质疑应当提交供应商签署的授权委托书，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。供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商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。
- (5) 供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：
- (a) 供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话
  - (b) 质疑项目的名称、编号
  - (c) 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求
  - (d) 事实依据
  - (e) 必要的法律依据
  - (f) 提出质疑的日期
- (6) 供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商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。
- (7) 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。
- (8) 供应商提起询问和质疑，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规定的，采购人将当场一次性告知供应商需要补正的事项，供应商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，质疑联系电话：021-64738508，通讯地址：上海市徐汇区宜州路 188 号 B8 栋 402 室。**）
- (9) 采购人将在收到供应商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供应商和其他有关供应商，但答复的内容不涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。
- (10) 对供应商询问或质疑的答复将导致采购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供应商，并在原招标公告发布媒体上发布变更公告。

### 1.1.12 公平竞争和诚实信用

- (1) 供应商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采购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，包括供应商之间串通投标等。

- (2) 如果有证据表明供应商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，采购人将拒绝其投标，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采购人，且民事赔偿并不免除违法供应商的行政与刑事责任。
- (3) 采购代理机构将在开标后至评标前，通过“信用中国”([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))、  
中国政府采购网 ([www.ccgp.gov.cn](http://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，对列入“信用中国”网站 ([www.creditchina.gov.cn](http://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](http://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情况《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，采购人将打印查询结果页面后与其他采购文件一并保存。
- (4) 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。

## 1.2 采购文件

### 1.2.1 采购文件的组成

- (1) 采购文件除以下内容外，采购人在招标期间发出的答疑纪要和其他补充修改函件等书面文件，均是采购文件的组成部分，对供应商起约束作用。采购文件包括下列内容：
- (a) 投标邀请
  - (b) 投标须知
  - (c) 项目需求
  - (d) 服务合同模板
  - (e) 应答文件与保证书格式
  - (f) 评审方法与程序
- (2) 供应商获得采购文件后，应仔细检查采购文件的所有内容，如有缺损应在获得采购文件后3日内向采购人和采购代理机构提出，否则，由此引起的投标损失自负。
- (3) 供应商同时应认真审阅采购文件中所有的事项、格式、条款和规范要求等内容，如果供应商的应答文件未按照采购文件要求提交资料或应答文件未对采购文件做出实质性应答，其风险将由供应商自行承担，根据有关条款规定其投标可能被拒绝。

### 1.2.2 采购文件的澄清

- (1) 供应商在收到采购文件后，对采购文件任何部分有疑问需要采购人做出澄清时，应在投标截止日前15天以书面方式向采购代理机构提出。
- (2) 不论是采购人主动对采购文件进行必要的澄清或是根据供应商要求对采购文件做出澄清，采购人将在投标截止日期前15日，通过“上海政府采购网”以澄清公告形式发布，并通过采购云平台发送至已下载采购文件的供应商工作区。
- (3) 如果澄清的内容可能影响应答文件编制的，且澄清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的澄清公告中的规定为准。
- (4) 澄清公告的内容为采购文件的组成部分。当采购文件与澄清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。
- (5) 采购文件的澄清、答复都应由采购代理机构以澄清公告形式发布和通知，除此以外的其他任何澄清方式及澄清内容均属无效，不得作为投标的依据，否则，由此导致的风险由供应商自行承担，采购人不承担任何责任。

- (6) 采购人召开答疑会的，所有供应商应根据采购文件或者采购人通知的要求参加答疑会。供应商如不参加，其风险由供应商自行承担，采购人不承担任何责任。

### 1.2.3 采购文件的修改

- (1) 采购文件发出后，在投标截止前的任何时候，无论出于何种原因，采购人可主动地或在解答供应商提出的澄清问题时对采购文件进行修改。
- (2) 采购人需要对采购文件进行补充或修改的，采购人将会通过“上海政府采购网”以修改公告形式发布，并通过采购云平台发送至已下载采购文件的供应商工作区。如果修改的内容可能影响应答文件编制的，且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修改公告中的规定为准。
- (3) 修改公告的内容为采购文件的组成部分。当采购文件与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。
- (4) 采购文件的修改或补充都应由采购代理机构以修改公告形式发布和通知，除此以外的其他任何修改方式及修改内容均属无效，不得作为投标的依据。

## 1.3 应答文件要求

### 1.3.1 应答文件语言及计量单位

- (1) 供应商提交的应答文件，以及所有与投标相关的来往函电等均应使用简体中文。
- (2) 除在采购文件中另有规定外，计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位，货币单位为人民币元。

### 1.3.2 应答文件构成

供应商编制的应答文件，应包括商务部分和技术部分，

- (1) 商务部分
  - (a) 投标函（根据“4.1 投标函”）；
  - (b) 法定代表人授权委托书（根据“4.2 授权委托书”）；
  - (c) 采购报价一览表（根据“4.4 采购报价一览表”）；
  - (d) 类似项目经验情况表；
  - (e) 中小企业声明函
  - (f) 供应商资格证明文件（见 1.1.4）；
  - (g) 其他商务部分应提供的内容。
- (2) 技术部分
  - (a) 技术部分应提供的内容（地理位置及环境、房屋情况、消防保护措施及应急保障措施等）；
  - (b) 供应商认为的其他必须提供的资料；
  - (c) 其它补充事宜的说明（如果有。如：对外委托服务事项、合理化建议和意见等）。

## 1.4 应答文件的递交

### 1.4.1 应答文件的封装要求

- (1) 根据《上海市电子政府采购管理暂行办法》（沪财采[2012]22号）的规定，本市、区两级货物、服务和工程政府采购项目通过采购平台电子招投标系统实施。
- (2) 供应商应登录“上海市政府采购网 [www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)”，根据电子政府采购规程进行网上报名和应答文件的网上投递（落款处加盖公章）。
- (3) 为便于评审专家阅标，供应商应根据采购文件的规定，打印并装订3套纸质应答文件（商务部分和技术部分合并装订，仅需上传应答文件直接打印，加盖封面章和骑缝章）。
- (4) 纸质应答文件与网上投递应答文件，内容不一致时，以网上投递应答文件为准。

### 1.4.2 应答文件的签署

- (1) 供应商应按照采购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。
- (2) 应答文件中凡采购文件要求签署、盖章之处（落款和证照），均应由供应商的法定代表人或法定代表人正式授权的代表签署和加盖公章。

### 1.4.3 递交地点及截止时间

- (1) 地点：应答文件递交送达的地点见《前附表》。
- (2) 截止时间：应答文件递交截止时间见《前附表》。
- (3) 递交截止时间后送达的应答文件（不论由于何种原因）都将不被接受。

### 1.4.4 应答文件的修改和撤销

- (1) 供应商在投标截止时间之前可书面通知采购人补充修改或撤回已提交的应答文件，经补充修改的内容为应答文件的组成部分。
- (2) 供应商在投标截止时间之后送达的补充或者修改的内容无效。

## 1.5 开标

### 1.5.1 开标会议

- (1) 采购人将于投标截止时间的同一时间即按照前附表所规定的时间和地点公开举行开标会议，并邀请所有供应商代表参加开标会议。
- (2) 参加开标会议的供应商的法定代表人或其委托代理人应携带 CA 证书，登陆“上海市政府采购网 [www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)”。
- (3) 开标会议由采购代理机构主持。
  - (a) 开标程序在采购云平台进行，所有上传应答文件的供应商应登录采购云平台参加开标。开标主要流程为签到、解密、唱标和签名，每一步骤均应按照采购云平台的规定进行操作。
  - (b) 投标截止，采购云平台显示开标后，供应商进行签到操作，供应商签到完成后，由采购代理机构解除采购云平台对应答文件的加密。供应商应在规定时间内使用数字证书对其应答文件解密。签到和解密的操作时长分别为半小时，供应商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供应商，其投标将作无效标处理。因系统原因导致供应商无法在上述要求时间内完成签到或解密的除外。
  - (c) 如采购云平台开标程序有变化的，以最新的操作程序为准。
  - (d) 应答文件解密后，电子采购平台根据各供应商填写的《开标一览表》的内容自动汇总生成《开标记录表》。
  - (e) 供应商应及时使用数字证书对《开标记录表》内容进行签名确认，供应商因自身原因未

作出确认的视为其确认《开标记录表》内容。

- (f) 各供应商的《开标记录表》确定完毕后，开标会即告结束。
  - (4) 采购代理机构将对开标过程进行记录，以存档备查。

### 1.5.2 应答文件的初步审查

- (1) 开标后，采购人或采购代理机构将依据法律法规和采购文件的《前附表》、《投标须知》，对供应商进行资格审查。
- (2) 应答文件不符合资格检查以及符合性检查所列任何情形之一的，将被认定为无效投标。
  - (a) 供应商未按照采购文件的要求缴纳投标保证金。
  - (b) 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。
  - (c) 被列入“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://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.cccgp.gov.cn](http://www.cccgp.gov.cn)）政府采购严重违法失信行为记录名单。
- (3) 除上述以及政府采购法律法规、规章、《投标须知》所规定的投标无效情形外，应答文件有其他不符合采购文件要求的均作为评标时的考虑因素，而不导致投标无效。

## 1.6 评审标准和评审办法

### 1.6.1 评审委员会

- (1) 评审委员会成员人数见前附表。
- (2) 评审委员会设组长 1 名，负责主持整个评审工作。

### 1.6.2 评标过程的保密

- (1) 公开开标后，直到授予中标人合同为止，凡属于对应答文件的审查、澄清、评价和比较的有关资料以及中标候选人的推荐情况、与评标有关的其他任何情况均应严格保密。
- (2) 在应答文件的评审和比较、中标候选人推荐以及授予合同的过程中，供应商如试图向采购人和评审委员会施加影响的任何行为，都将会导致其投标被拒绝。

### 1.6.3 符合性审查

- (1) 在详细评标之前，评审委员会要对符合资格的供应商的应答文件进行符合性审查，以确定其是否满足采购文件的实质性要求。评审委员会只根据应答文件本身的内容进行评审，不考虑供应商的综合实力、信誉、售后服务等其他因素。

容来判定应答文件的应答性，而不寻求外部的证据。

- (2) 符合性审查未通过的应答文件不参加进一步的评审，供应商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应答的投标。
- (3) 开标后采购人拒绝供应商主动提交的任何澄清与补正。
- (4) 采购人可以接受应答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。

#### 1.6.4 应答文件内容不一致的修正

- (1) 应答文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：
  - (a) 《开标记录表》报价与应答文件中报价不一致的，以《开标记录表》为准；
  - (b) 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
  - (c) 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以《开标记录表》的总价为准，并修改单价；
  - (d) 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，按照上述规定的顺序修正。修正后的报价经供应商确认后产生约束力，供应商不确认的，其投标无效。
- (2) 《开标记录表》内容与应答文件中相应内容不一致的，以《开标记录表》为准。
- (3) 应答文件中如果有其他与评审有关的因素前后不一致的，将按不利于出错供应商的原则进行处理，即对于不一致的内容，评标时按照对出错供应商不利的情形进行评分；如出错供应商中标，签订合同时按照对出错供应商不利、对采购人有利的条件签约。

#### 1.6.5 应答文件的澄清

- (1) 对于应答文件中含义不明确或者有明显文字和计算错误的内容，评审委员会应当以书面形式要求供应商作出必要的澄清。供应商应按照采购代理机构通知的时间和地点委派授权代表向评审委员会作出说明或答复。
- (2) 供应商对澄清问题的说明或答复，还应以书面形式提交给采购代理机构，并应由供应商授权代表签字。
- (3) 供应商的澄清文件是其应答文件的组成部分。
- (4) 供应商的澄清不得超出应答文件的范围或者改变其应答文件的实质性内容，不得通过澄清而使进行澄清的供应商在评标中更加有利。

#### 1.6.6 应答文件的评价与比较

- (1) 评审委员会只对被确定为实质上应答采购文件要求的应答文件进行评价和比较。

- (2) 评审委员会根据《评审方法与程序》中规定的方法进行评审，并向采购人提交评审报告和推荐中标候选人。

### 1.6.7 评审的有关要求

- (1) 评审委员会应当公平、公正、客观，不带任何倾向性，评审委员会成员及参与评审的有关工作人员不得私下与供应商接触。
- (2) 评审过程严格保密。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供应商或其他无关的人员透露。
- (3) 任何单位和个人都不得干扰、影响评审活动的正常进行。供应商在评审过程中所进行的试图影响评审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。
- (4) 采购人、采购代理机构和评审委员会均无义务向供应商做出有关评审的任何解释。

## 1.7 定标

### 1.7.1 确认中标人

除了《投标须知》规定的招标失败情况之外，采购人将根据评审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。

### 1.7.2 中标公告及中标和未中标通知

- (1) 采购人确认中标人后，采购人将在两个工作日内通过“上海政府采购网”发布中标公告，公告期限为一个工作日。
- (2) 中标公告发布同时，采购人将向中标人发出《中标通知书》通知中标，向其他未中标人发出《中标结果通知书》。《中标通知书》对采购人和供应商均具有法律约束力。
- (3) 未中标的供应商在收到《中标结果通知书》后即可按“1.1.8 投标保证金”的规定，要求采购人和采购代理机构退还其投标保证金。

### 1.7.3 应答文件的处理

所有在开标会上被接受的应答文件都将作为档案保存，不论中标与否，采购人均不退回应答文件。

### 1.7.4 招标失败

在投标截止后，参加投标的供应商不足三家；在资格审查时，发现符合资格条件的供应商不足三家的；或者在评标时，发现对采购文件做出实质性应答的供应商不足三家，评标委员会确定为招标失败的，采购人将通过“上海政府采购网”发布招标失败公告。

## 1.8 授予合同

### 1.8.1 合同授予

除了中标人无法履行合同义务之外，采购人将把合同授予根据《投标须知》1.7.1 规定所确定的中标人。

### 1.8.2 签订合同

- (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。
- (2) 中标人如不按本采购文件规定与采购人签订合同，则采购人将有充分的理由废除授标，给采购人和采购代理机构造成的损失，应当予以赔偿，同时依法承担相应法律责任。

## 2 项目技术需求

### 附件 2

#### 单一来源公示申请表

(一) 采购人：上海市徐汇区人民政府虹梅路街道办事处

采购项目名称：桂林路 406 号 1 号楼 102-103 室房屋租赁

采购项目内容：用于苍梧党群服务站（原华鑫中心党群服务站）、  
虹梅庭公益服务中心场地功能。

租赁地点：桂林路 406 号 1 号楼 1 楼 102-103 室房屋，建筑面积  
为 369.41 平方米；

租金及签约期：

租赁建筑面积	日租金(元/日/平方米)	月租金(元)	年租金(元)	签约期
369.41	8	89889.77	1078677.24	2025.4.1- 2026.3.31

(二) 拟采购的货物或者服务的说明：用于虹梅街道党群阵地场地功能。

(三) 采用单一来源采购方式的原因及相关说明：桂林路 406 号 1 号楼 102-103 室房屋位于桂林路华鑫园区内，临近宜山路，交通便捷、人流量大。园区内建有优质的共享交流空间和野趣自然的景观空间，激发着企业的潜能与创新力。根据虹梅街道园区党建的工作特色，覆盖苍梧路片区，围绕人工智能、专精特新企业，选做党群阵地具有唯一性。

(四) 拟定的唯一供应商名称：上海华田置业有限公司

地址：上海市徐汇区桂林路 406 号

(五) 采购人联系地址：

联系人：张诚志 联系电话：64399896

### 3 服务合同模板

包 1 合同模板：

## 租赁合同 [合同中心-合同编码]

出租方：上海华田置业有限公司（以下简称甲方）

地址：

承租方：[合同中心-采购单位名称]（以下简称乙方）

地址：[合同中心-采购单位所在地]

联系人：[合同中心-采购单位联系人]

根据国家相关法律、法规，甲乙双方在自愿、平等的基础上，经充分协商，现就乙方承租甲方桂林路 406 号 1 号楼 102-103 室作事项订立如下合同：

### 第一条 甲方物业的基本情况

一、物业名称：华鑫中心·漕河泾

二、坐落位置：桂林路 406 号 1 号楼 102-103 室，建筑面积：369.41 平方米。

## 第二条 乙方承租的物业基本情况

一、楼宇：

1、建筑面积 369.41 平方米。

2、租赁期限为 12 个月，自 **[合同中心-合同有效期]** 止。乙方承租的物业用途：

党建站点-虹梅庭华鑫中心站。

## 第三条 乙方承租的物业租金及方式

一、租金费用：自 2025 年 4 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日止的期间内，租金单价为人民币 8 元/平方米/日，月租金金额为人民币 89889.77 元

二、缴纳方式：租金按每 2 月一期收取。

## 第四条 入驻押金

签订本合同时，乙方需向甲方缴纳押金共计：**[合同中心-合同总价]** 元整（大写：**[合同中心-合同总价大写]** 元）。合同期内，如乙方无故提前解除合同的，押金不予退还，造成甲方损失的，由乙方另行赔偿甲方。

## 第五条 上述款项收款、开票信息如下

一、甲方户名、开户行、账号

租金及押金缴纳至：

甲方收取租金的银行账户信息如下：

单位名称：上海华田置业有限公司

开户银行：上海银行永康支行

银行账号：03003708089

**第六条** 乙方在租赁期内，不得私自转租给第三人，不得将租赁物及内部设施设定任何形式的抵押、担保，否则视同违约，甲方有权单方解除合同并扣除押金，租金不再退还并收回房屋，由此造成的一切损失均由乙方承担；假期及疫情、汛期，乙方仍执行本合同约定的各项费用的义务，甲方仍提供相关服务。

## 第七条 甲方的权利和义务

- 一、协调各相关部门关系，保证水、电、暖、网络通讯等基础设施的正常运转。
- 二、甲方和甲方委托的物业服务公司按照相关物业管理规定提供物业管理服务。
- 三、甲方办理承租区域内的消防复核及二次消防验收，配齐配全承租区域内的安全设施、消防设备设施和器材，做好日常检查、维护和管理，确保正常运行和使用。

## 第八条 乙方的权利和义务

- 一、乙方有权依约使用承租的物业，爱护公共财产。
- 二、有权对承租的物业内部进行必要的装修、装饰（禁止的除外），但应经甲方和甲方委托的物业公司书面同意，装修、装饰活动应由乙方负责监督、管理并委托有资质的装修公司施工，费用自理，装修、装饰物在合同到期、解除、终止时应及时拆除，否则，无偿归于甲方。
- 三、服从并遵守甲方和甲方委托的物业服务公司统一物业管理，依约按时、足额缴纳本合同约定的相关费用。
- 四、租赁场所内宽带与网络甲方已安装总服务器，乙方如使用，应缴纳相关宽带、网络、通信等费用。
- 五、租赁场所内，乙方是承租房屋的实际管理人，乙方为所属管理人员、工作人员的人身安全、消防、反恐、防暴、防疫等安全生产经营管理的第一责任人，发生的所有安全事故都由乙方来承担，与甲方无关。
- 六、乙方应严格按照相关法律法规及标准规范要求，组织本单位及所属员工进行安全、应急、消防培训等。该承租区域内发生的所有安全事故均由乙方来承担，与甲方无关，以上包括但不限于食品卫生安全，消防、反恐、防暴、防疫和水电、天然气等设施设备使用不当，高空抛物，在该承租区域内摔倒，给乙方以及到该承租区域内的客人造成的人身伤害，甲方都不承担任何责任。
- 七、合同到期或解除后，乙方应将承租的物业及附属设施归还甲方。非因自然损耗造成的承租物业及附属设施损坏的，乙方应按市场价向甲方负责赔偿（价格详见附表）。

## 第九条 违约责任

- 一、甲方应保证承租物业的正常秩序，确保公共设施的正常运行。如因不可抗力因素以及政府（包括国家重大政策调整）、相关职能部门原因导致本合同无法执行的，本

合同自动终止，双方互不承担责任。

二、甲方应提前 10 工作日通知乙方缴纳本合同约定费用，乙方逾期缴纳租金、设施设备使用费、物业管理服务费等相关费用的，逾期费用从乙方押金中扣除，押金不足部分，乙方应给予赔偿，逾期超过 10 日，甲方有权解除合同。

三、乙方违反本合同，擅自转租的，甲方有权解除合同。

四、乙方在合同签订后的租期内，未实际使用，造成承租的物业闲置的，甲方有权解除合同。

五、本合同因到期、解除或终止时，乙方在接到甲方通知后 10 个工作日内将承租的物业返还给甲方，如乙方逾期不交还，乙方每日应向甲方支付日租金和日各项服务费的 2 倍作为违约金（以实际天数累计）。

六、因乙方违约导致甲方解除合同的，乙方承租的物业由甲方无偿收回，已收取的租金、设施设备使用费、物业管理服务费及押金等费用不予退还。

#### 第十条 甲、乙双方联系人及联系方式

甲方 联系人: \_\_\_\_\_ 电话: \_\_\_\_\_

乙方 联系人: \_\_\_\_\_ 电话: \_\_\_\_\_

#### 第十一条 免责条件

一、因国家政策、不可抗力因素需要拆除或改造的，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

二、因上述原因而终止合同的，承租的物业相关费用按照实际使用时间计算，不足整月的按天数算，多退少补。

#### 第十二条 其他

本合同的通知、资料等一切文件均按照合同载明的地址邮寄送达对方，任一方变更地址应当书面通知对方，否则按照合同载明的地址寄出后，邮件被退回或拒收的视为已送达。

#### 第十四条 争议处理

本合同签订及履行过程中，如发生任何争议，双方应友好协商解决；经协商无法解决的，任何一方可向该房屋所在地法院提起诉讼。

**第十五条** 本合同一式肆份，各持贰份，均具有同等法律效力，经双方经办人签字和盖章后生效。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

年      月      日

年      月      日

## 4 应答文件与保证书格式

### 4.1 投标函

致：上海市徐汇区人民政府虹梅路街道办事处

上海青蓝管理咨询有限公司

根据已收到的贵方采购文件编号为\_\_\_\_\_的\_\_\_\_\_的单一来源采购文件，正式授权下述签字人\_\_\_\_\_(姓名和职务) 代表我方\_\_\_\_\_(投标单位名称) 全权处理投标有关事宜，并提交纸质应答文件3份，据此函，供应商兹宣布承诺如下：

- (1) 我方愿意在\_\_\_\_\_服务期限内，严格按照单一来源采购文件要求的全部内容，并按合同约定履行义务。
- (2) 我方承诺在协商有效期内不修改、撤销响应文件，协商有效期自提交首次响应文件截止之日起90日历天。
- (3) 如对单一来源采购文件有不明确及误解，且没有在规定时间前按要求向贵方提出，在协商时间以后我方不再有对单一来源采购文件提出质疑的权利，并自行承担由此造成的全部责任及后果。
- (4) 我方愿意遵守单一来源采购文件的各项规定，自愿参加协商，并将严格按照单一来源采购文件的规定履行全部责任和义务。
- (5) 我方保证响应文件提供的数据和材料是真实、准确的。
- (6) 我方愿意如实向协商小组提供与本次协商有关的任何数据、情况和技术资料。
- (7) 我方承诺除商务和技术偏差表列出的偏差外，我方响应单一来源采购文件的全部要求。
- (8) 如我方成为成交供应商，我方承诺：
  - (1) 我方承诺在收到成交通知书后，在成交通知书规定的期限内与你方签订合同。
  - (2) 在合同约定的期限内完成合同约定的全部义务。
  - (3) 在签订合同时不向你方提出附加条件。
  - (4) 我方承诺按照单一来源采购文件规定向采购代理机构支付采购代理服务费。
- (9) 我方若违反本承诺，愿承担相应的法律责任。
- (10) 我方采购报价详见《采购报价一览表》。

供应商（盖章）：\_\_\_\_\_

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

传真号码：\_\_\_\_\_

银行账户：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_ 银行帐号：\_\_\_\_\_



上海青蓝管理咨询有限公司  
SHANGHAI QINGLAN MANAGEMENT CONSULTING CO.,LTD.

## 4.2 授权委托书

本授权委托书声明：我\_\_\_\_\_（姓名）\_\_\_\_\_系\_\_\_\_\_（投标单位名称）\_\_\_\_\_的法定代表人，现授权委托\_\_\_\_\_（投单位名称）\_\_\_\_\_的\_\_\_\_\_（姓名）\_\_\_\_\_为我授权的委托人，以本公司的名义参加\_\_\_\_\_项目的招标，授权委托人签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予以承认。

授权委托人无转让权，特此委托。

授权委托人身份证

（红色章印）

法

定代表人：（签字）\_\_\_\_\_

供

应商：（盖章）\_\_\_\_\_

授权生效日： 年 月 日

### 4.3 采购报价一览表

项目名称: \_\_\_\_\_

项目编号: \_\_\_\_\_

项目名称	租赁期限	租金单价 (元/平方米/日)	最终报价 (万元)

应答供应商 (公章): \_\_\_\_\_

法定代表人或其授权代理人 (签字): \_\_\_\_\_

日期: \_\_\_\_\_

#### 4.4 类似项目经验情况表

序号	业绩名称	项目时间	备注
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			

注：类似项目经验情况复印件

供应商（公章）: \_\_\_\_\_

法定代表人或其授权代理人（签字）: \_\_\_\_\_

日期: \_\_\_\_\_

#### 4.5 依法缴纳税收和社会保障资金、没有重大违法记录的声明

##### 声明

我方具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，且参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

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。

企业名称（盖章）：

日 期：