

2025 年新区租赁住房运营管理平台租 赁费用

单一来源协商通知书

(政府采购编号：1525-000163849)

采购人：上海市浦东新区建设和交通委员会

采购代理机构：上海财瑞建设管理有限公司

2025年07月31日

单一来源采购邀请函

上海浦东发展集团房屋管理有限公司：

上海财瑞建设管理有限公司受上海市浦东新区建设和交通委员会委托，对 2025 年新区租赁住房运营管理平台租赁费用（项目编号：310115000250514110295-15243083；预算编号：1525-000163849）进行单一来源采购，特邀请贵单位参加协商，并签订合同。

采购代理机构：上海财瑞建设管理有限公司

地址：上海市延安西路 1319 号 15 楼

邮编：200050

联系人：陆雯、隆悦雯

电话：13764031709、15800392646

传真：62260898

邮箱：13764031709@163.com

**2025 年新区租赁住房运营管理平台租赁费用
单一来源协商通知书**

上海浦东发展集团房屋管理有限公司：

根据《中华人民共和国政府采购法》和《政府采购非招标采购方式管理办法》等相关规定，上海财瑞建设管理有限公司受使用单位委托，对下列采购项目采用单一来源方式采购，请贵单位按照以下要求提交报价文件。

一、合格供应商必须具备以下条件：

1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商。

2、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。

3、其他资格要求：

3.1 本次采购**不允许**联合响应，不接受转包或分包。

3.2 法人的分支机构以自己的名义参与本项目采购活动时，应提供依法登记的相关证明文件和由法人出具的对本项目采购活动承担全部直接责任的授权书；自然人应提供身份证明文件。

二、项目采购需求：

1、采购项目名称：2025 年新区租赁住房运营管理平台租赁费用

2、项目任务单号：1525-000163849

3、采购需求：见附件 7

4、服务期限：2025 年 10 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日

5、服务地址：采购人指定地点

6、付款方法：甲方应在财政调整预算批复下达后，按付款节点分两笔向乙方支付相应费用。第一笔款项于 2025 年 11 月 30 日前支付，支付合同总额的 25%，用于支付 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日的平台租赁费用；第二笔款项于 2026 年 6 月 30 日前支付，支付合同总额的 75%，用于支付 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日的平台租赁费用。

- 7、履约保证金：不收取履约保证金。
- 8、采购保证金：本项目不收取保证金

三、合同条款

详见附件 3。

四、提交报价文件的截止时间：

请贵单位于 **2025-08-15 10:00:00**（北京时间，以网上报价系统显示时间为准）前按以下要求提交报价文件。向采购代理机构提交纸质报价文件（报价文件递交截止时间前，供应商应递交以下数量的报价文件：1. 正本 1 份；2. 副本 2 份；3. 报价文件递交地点：上海市长宁区延安西路 1319 号 15 楼），并按照本通知书规定格式编制报价文件。

五、报价文件的内容：

报价文件应当包括下列内容：

- 1、法人授权书（格式见附件 1）
- 2、报价表（格式见附件 2）
- 3、针对本项目总体需求的理解以及响应的服务方案。供应商应详细描述针对本项目的服务方案。
- 4、项目负责人情况表（格式自拟）。
- 5、主要管理、技术人员配备及相关工作经历、职业资格汇总表（需附有效期内的相关服务所需的资质（如有）、专业人员与管理人员职称证书、专业工种持证上岗证书等）（格式自拟）。
- 6、同类项目合同（至少提供一个同类项目合同）。
- 7、服务实施质量保证措施说明（格式自拟）。
- 8、与本项目相关的专利、专有技术或授权文件等情况说明。
- 9、报价单位的营业执照（或事业单位、社会团体法人证书）、税务登记证（若为多证合一的仅提供营业执照）、被授权人在本单位的社保缴纳证明（近 6 个月内任意一个月）和其他相关证明材料。

- 10、没有重大违法记录的声明（格式见附件 4）
- 11、财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函（格式见附件 5）
- 12、具备履行合同所必需的设备和专业技术能力（格式见附件 6）
- 13、按照本文件要求提供的其他相关资料以及供应商需要说明的其他事项。

六、报价要求：

1. 报价单位应用人民币报价。
2. 报价单位应根据“项目采购需求”和“合同条款”的规定进行报价。
3. 本项目采购预算为 161 万元人民币，超过采购预算的报价不予接受。

七、协商

定于 **2025-08-15 10:00:00**，在上海财瑞建设管理有限公司会议室进行本项目单一来源采购协商，请贵单位委派相关授权代表携带有效法人委托书准时出席。

八、采购结果通知

采购结果确定后，将通过《上海政府采购网》发布采购结果公告。

九、单一来源协商通知书的获取、成本费及代理服务费

1. 凡愿参加协商的合格供应商，须在 **2025-07-31 00:00:00~12:00:00--2025-08-05 12:00:00~23:59:59** 时间内登录上海政府采购网 (<https://www.zfcg.sh.gov.cn/>) 获取采购文件，逾期不再办理。
2. 协商通知书成本费：每包件 0 元，售后不退。
3. 本项目的代理服务费由成交供应商支付。代理服务费参照国家计委计价格〔2002〕1980 号文, 关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知收费标准规定收取，以成交金额为计费基数，下浮 40%计取。

十、联系方式：

采购人：上海市浦东新区建设和交通委员会

地址：上海市浦东新区世纪大道 2001 号

联系人：施老师

电话： /

传真： /

采购代理机构：上海财瑞建设管理有限公司

地址：上海市延安西路 1319 号 15 楼

邮编：200050

联系人：陆雯、隆悦雯

电话：13764031709、15800392646

传真：62260898

邮箱：13764031709@163.com

附件 1:

授权委托书

致：上海财瑞建设管理有限公司：

兹委托_____先生/女士为委托人____(单位名称)之特别授权代理人参加由贵方组织的____(项目名称)单一来源协商采购。代理人在代理期间并在代理权限内行使代理权，其行为由委托人承担全部法律责任，同时，代理人不得再另行委托。

代理权限：代表我方提交报价文件、参加协商谈判、变更或撤销报价文件、签订政府采购合同。

委托人（盖章）：

住所：

邮编：

电话：

传真：

受托人（代理人）（签字）：

住所：

身份证号码：

邮编：

电话：

传真：

附件 2:

报价表

项目名称：2025 年新区租赁住房运营管理平台租赁费用
项目编号：招 2025-1424

包号一

服务内容：新区租赁住房运营管理平台租赁	服务要求：按采购文件要求完成服务内容	服务期限：2025 年 10 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	金额 (元)

报价人授权代表签字或盖章：_____

日期：年月日

附件 2-1

报价分类明细表格式

项目名称:

项目编号:

序号	分类名称	报价费用	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《采购需求》和《供应商须知》的要求报价。
- （3）如果不是标准配置，应附报价说明。

报价人授权代表签字或盖章：_____

日期： 年 月 日

附件 3

包 1 合同模板:

合同条款

包 1 合同模板:

合同编码: [合同中心-合同编码]

[合同中心-合同名称]

甲方: [合同中心-采购单位名称]

联系地址: [合同中心-采购单位所在地]

授权代表人: [合同中心-采购单位联系人]

乙方: [合同中心-供应商名称_1]

联系地址: [合同中心-供应商所在地]

授权代表人: [合同中心-供应商联系人]

签订地点: 上海市(市) 浦东新区 (县)

签订日期: [合同中心-签订时间]

依照《中华人民共和国民法典》及其它相关法律、法规的规定，经双方协商一致，签订本合同。

一、租赁内容及要求

1.租赁内容：

- (1) 阿里智能人居物联网基础平台
- (2) 阿里智能人居物联网平台业务平台
- (3) 阿里云平台

2.租赁的平台确切内容应根据浦东新区住房租赁公共服务平台不断优化完善后在线运营的版本进行确定。

二、租赁时间

[合同中心-合同有效期]

三、租赁费用：

租赁费用总计人民币**[合同中心-合同总价]**（大写：**[合同中心-合同总价大写]**）。

四、租赁费用支付方式

甲方应在财政调整预算批复下达后，按付款节点分两笔向乙方支付相应费用。第一笔款项于 2025 年 11 月 30 日前支付，支付合同总额的 25%，用于支付 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日的平台租赁费用；第二笔款项于 2026 年 6 月 30 日前支付，支付合同总额的 75%，用于支付 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日的平台租赁费用。

五、双方权利义务

（一）甲方权利义务

- 1.按照本合同约定向乙方支付平台租赁费用。
- 2.对浦东新区住房租赁公共服务平台的功能、流程等提出建议，并要求乙方修改完善。

（二）乙方权利义务

- 1.乙方严格按照双方确认的租赁内容提供服务并保证系统正常可用。

- 2.乙方应对甲方提出的修改建议对系统功能进行积极的优化和完善。
- 3.乙方对该平台运营过程中发现的问题要进行及时修正,并积极对系统进行优化和迭代,同时确保交付的服务可靠可用。

六、其他约定

- 1.甲方将在支付条件达成后及时履行合同。由于甲方财政审批、拨付等因素而未能如期支付费用的,不视为甲方违约。

七、争议解决方式

本合同的签订、履行和解释适用中华人民共和国法律。本合同在执行过程中如发生争议且无法协商解决,任何一方可选择以下第（二）种方式解决。

（一）双方同意由上海仲裁委员会仲裁,并采用上海仲裁委员会的仲裁规则。

（二）向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

八、附则

- 1.本合同自双方签字或盖章之日起生效。
- 2.本合同未尽事宜,由当事人双方另行友好协商签署补充协议,补充协议与本合同具有同等法律效力。
- 3.本合同的附件,与本合同具有同等的法律效力。
- 4.本合同及附件一式肆份,甲方执贰份,乙方执贰份。

[合同中心-其他补充事宜]

（以下无正文）

（本页为签署页，无正文）

甲方：[合同中心-采购单位名称_1]

（盖章）

[合同中心-采购单位联系人_1]

日期：[合同中心-签订时间_1]

乙方：[合同中心-供应商名称]

（盖章）

[合同中心-供应商法人姓名]

[合同中心-供应商法人性别]

日期：[合同中心-签订时间_2]

附件 4

没有重大违法记录的声明

我方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。

供应商（公章）：

日期：

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（公章）：

日期：

附件 6

具备履行合同所必需的设备和专业技术能力

致_____:

我方承诺具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。

供应商授权代表签字或盖章:

供应商（公章）:

日期: 年 月

采购需求：

一、项目名称：2025 年新区租赁住房运营管理平台租赁费用

二、项目地址

采购人：上海市浦东新区建设和交通委员会

项目地址：上海市浦东新区世纪大道 2001 号

供应商：上海浦东发展集团房屋管理有限公司

三、项目背景

为加快落实上海市住房发展“十三五”规划，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，根据《上海市人民政府办公厅印发〈关于加快培育和发展本市住房租赁市场的实施意见〉的通知》（沪府办〔2017〕49 号）要求，建立区级住房租赁服务中心，提供企业备案、入网认证、房源核验、发布租赁信息等一门式集中服务。

四、项目现状

浦东新区住房租赁公共服务平台已于 2018 年、2020 年完成了 1.0 和 2.0 的功能建设。平台分为政府、企业两大管理及服务板块，其中政府侧的平台已完成 9 个系统的建设。平台目标群体为国有企业租赁运营机构，鼓励新区内的各类租赁相关市场企业积极参与，共建浦东新区统一的对外租赁用房一体化体系。

目前浦东新区住房租赁公共服务平台共归集市场化租赁房源 5.5 万套，租赁备案网签合同 6.84 万个。截止到 2025 年 5 月通过双记载备案的租赁企业 153 家，备案运营纳管租赁房源 2.82 万套。

五、平台功能特色

按照“统一平台、分类管理、便民利民、安全可控”的原则，该平台由上海浦东发展集团房屋管理有限公司承建并运营至今，政府监督管理端急需的政府租赁住房监管平台、住房租赁服务共享系统等核心功能已全部实现。

平台向用户传达国家、地方及行业最新政策法规。通过集中展示相关政策法规，该模块帮助用户及时了解和掌握政策动态，同时也为企业和个人在决策过程中提供法律依据和参考。通过及时发布展示各类新闻资讯，包括公示公告和近期活动，用于发布官方通知、政策变动等重要信息，增强信息的时效性和传播力。

该租赁住房管理平台不仅仅整合了新区众多国有企业房源。在此基础上，还不断纳入代理经租机构房源、市场化中介机构房源、各类房地产开发商自营房源、商办

项目转化类房源、个人闲置房源等，逐步形成国有平台“真人真房”的规模效应，对社会分散式经营的租赁房源形成挤压，规范房屋租赁市场，保护租赁双方合法权益。

此外，平台依托物联网技术，实现精细化管理。并运用了领先的物联网技术和新型数据驱动技术，通过对租赁房源、承租人的大数据分析，已形成集政府管理信息、发布企业运营诚信评比、个人租赁业务服务的综合性公共服务平台。