

采购编号：jsfscg22-W10825、W10826

金山区旧住房修缮

2023 年项目实施单位

招 标 文 件

采购人：上海市金山区物业管理事务中心

采购代理机构：上海容基工程项目管理有限公司

编制日期：2023 年 2 月 21 日

目 录

目 录	2
第一章 招标公告	3
第二章 投标须知	6
第三章 政府采购政策功能	25
第四章 采购需求	26
第五章 评标办法与程序	31
第六章 投标文件有关格式	34
第七章 合同条款及格式	54

第一章 招标公告

一、项目基本情况

1、项目编号: **SHXM-00-20230221-1040**

2、项目名称: 金山区旧住房修缮 2023 年项目实施单位

3、预算资金: 4901800.00 元。

4、最高限价: 本项目采购预算为 4901800.00 元人民币。超过最高限价的投标不予接受。

5、项目主要内容、数量及简要规格描述或项目基本概况介绍: 对金山区部分小区修缮提供项目实施管理服务。具体项目内容、采购范围及所应达到的具体要求, 以招标文件相应规定为准。

本次采购共分 2 个包件, 第一、二包均为独立的二个包件;

包件一: 金山区旧住房修缮 2023 年项目实施单位 (枫泾镇、张堰镇、吕巷镇、山阳镇); 预算金额: 2566000.00 元。

包件二: 金山区旧住房修缮 2023 年项目实施单位 (石化街道、亭林镇、高新区社区、金山卫镇、朱泾镇); 预算金额: 2335800.00 元

6、服务期限: 2023 年 4 月 1 日至 2024 年 4 月 1 日

7、服务地点: 金山区

8、本次招标不接受联合投标

9、代理机构内部编号: jsfscg22-W10825、W10826

二、申请人资格要求

1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定;

2、落实政府采购政策需满足的资格要求; 促进中小企业、监狱企业、残疾人福利性单位发展。

3、其他资质要求:

3.1 具有独立法人资格, 具备中华人民共和国企业法人营业执照;

3.2 本项目面向大、中、小、微型等各类供应商采购;

3.3 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;

三、招标文件的获取

- 1、时间：**2023-02-21** 至 **2023-03-01** 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)
- 2、地点：上海市政府采购网 (<http://www.zfcg.sh.gov.cn>)
- 3、方式：网上获取
- 4、售价：0 元
- 5、凡愿参加投标的合格投标人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。

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

- 1、提交投标文件截止时间、开标时间：**2023-03-14 09:30:00** (北京时间)
 - 2、开标地点：上海市金山区石化二村 277 号
- 投标人使用数字证书（CA 证书）登录上海政府采购网（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）电子招投标系统，进入选定招标项目的虚拟开标室进行开标，投标人代表须于发起开标后 30 分钟内在虚拟开标室签到，在规定时间内未签到或签到失败的视为逾期送达，招标人将拒绝接收。

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

- 1、电子投标文件按电子招标系统设置要求。
 - 2、投标人可以对任意部分包件或者全部包件进行投标，为了确保服务质量，每位投标人只能中标一个包件；
- ★3、纸质投标文件等材料递交**
- (1) 递交时间：开标时间、投标截止时间（**2023-03-14 09:30:00**）前递交纸质投标文件（正本壹份，副本肆份，密封包装备用（以网上递交的投标文件为准）)、无疑问回复函（原件）、法人委托授权书（原件）、被委托人身份证（原件及复印件）。
 - (2) 提交地址：上海市金山区石化二村 277 号
- 4、投标人应在投标截止时间前尽早加密上传投标文件，以免因临近投标截止时间上传

造成招标人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。

七、联系方式

1、采购人

采购人：上海市金山区物业管理事务中心

地址：上海市金山区石化二村 277 号

项目联系人：苏珊

联系方式：57931009

2、采购代理机构

采购代理机构：上海容基工程项目管理有限公司

地址：上海市黄浦区打浦路 443 号荣科大厦 20 楼

项目联系人：俞叶

联系方式：18221784195

第二章 投标须知

前附（置）表

一、项目情况

- 1、项目名称：金山区旧住房修缮 2023 年项目实施单位
- 2、采购编号：jsfscg22-W10825、W10826
- 3、服务地点：金山区。
- 4、项目主要内容、数量及简要规格描述或项目基本概况介绍：对金山区部分小区修缮提供项目实施管理服务。具体项目内容、采购范围及所应达到的具体要求，以招标文件相应规定为准。
本次采购共分 2 个包件，第一、二包均为独立的二个包件；
包件一：金山区旧住房修缮 2023 年项目实施单位（枫泾镇、张堰镇、吕巷镇、山阳镇）；
预算金额：2566000.00 元。
包件二：金山区旧住房修缮 2023 年项目实施单位（石化街道、亭林镇、高新区社区、金山卫镇、朱泾镇）；预算金额：2335800.00 元
- 5、服务期限：2023 年 4 月 1 日至 2024 年 4 月 1 日。

二、招标人

1、采购人

采购人：上海市金山区物业管理事务中心
地址：上海市金山区石化二村 277 号
项目联系人：苏珊
联系方式：57931009

2、采购代理机构

采购代理机构：上海容基工程项目管理有限公司
地址：上海市黄浦区打浦路 443 号荣科大厦 20 楼
项目联系人：俞叶
联系方式：18221784195

三、申请人资格要求

- 1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；
- 2、落实政府采购政策需满足的资格要求；促进中小企业、监狱企业、残疾人福利性单位发展。
- 3、其他资质要求：
 - 3.1 具有独立法人资格，具备中华人民共和国企业法人营业执照；
 - 3.2 本项目面向大、中、小、微型等各类供应商采购；
 - 3.3 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；

四、招标有关事项

- 1、采购答疑会：不召开
 - 1.1 要求对采购文件进行澄清的投标人均应在投标截止期 15 天以前，以书面形式通知采购人。
 - 1.2 澄清文件通过“上海政府采购网”上发布，请供应商关注。
 - 1.3 澄清仅此一次，逾期不再组织。
 - 2、踏勘现场：不组织，投标人自行前往，踏勘现场。
 - 3、投标有效期：90 天
 - 4、投标保证金：本项目不收取投标保证金。
 - 5、投标截止时间：详见采购邀请（采购公告）或延期公告（如有）
 - 6、递交投标文件方式和网址
 - 6.1 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。
 - 6.2 投标网址：<http://www.zfcg.sh.gov.cn>
 - 7、开标时间和开标地点：
 - 7.1 开标时间：同投标截止时间
 - 7.2 开标地点：上海市金山区石化二村 277 号。
 - 7.3 开标网址：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(网址：<http://www.zfcg.sh.gov.cn>)
 - 8、评标委员会的组建：评标委员会由随机抽取构成：5人，其中采购人代表1人，专家4人；

9、评标方法：详见第五章

中标人推荐办法：采购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。

10、需要补充的其他内容：代理服务费参照国家发展计划委员会计价格〔2002〕1980号《招标代理收费管理暂行办法》服务招标标准收取（开发票）。采购服务费由成交单位领取成交通知书时一次性支付。

五、其它事项

1、付款方法：甲方在第一次获取某单个项目的市级或区级财力资金后，由甲方向乙方支付该单个项目暂定合同价 10%作为预付款；某单个项目清算后各级财力补贴资金到位后，支付该单个项目实施项目管理费的尾款（尾款为最终实施管理费扣除预付款）。

2、质量标准：一次验收合格。

3、服务期限：2023 年 4 月 1 日至 2024 年 4 月 1 日。

六、说明

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。电子采购平台是由市财政局建设和维护。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“在线服务”专栏的有关内容和操作要求办理。

投标人应在投标截止时间前尽早加密上传投标文件，以免因临近投标截止时间上传造成招标人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。

投标须知

一. 总则

1 概述

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

1.2 本采购文件仅适用于《投标邀请》和《投标人须知》前附表中所述采购项目的招标采购。

1.3 采购文件的解释权属于《投标邀请》和《投标人须知》前附表中所述的采购人。

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《投标人须知》前附表中所述的采购项目。

2.2 “服务”系指招标文件规定的投标人为完成采购项目所需承担的全部义务。

2.3 “招标人”系指《投标人须知》前附表中所述的组织本次招标的采购代理机构和采购人。

2.4 “投标人”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。

2.5 “中标人”系指中标的投标人。

2.6 “甲方”系指采购人

2.7 “乙方”系指中标并向采购人提供服务的投标人。

2.8 招标文件中凡标有“★”的条款均系实质性要求条款。

2.9 “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 符合《投标邀请》和《投标人须知》前附（置）表中规定的合格投标人所必须具备的资质条件和特定条件。

3.2 《投标邀请》和《投标人须知》前附（置）表中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）联合体各方应按采购文件提供的格式签订联合体协议书，明确主投标人和各方权利义务；

（2）由同一专业的供应商组成的联合体，按照资质等级较低的供应商确定联合体资质等级；

（3）采购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）联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一采购项目中投标。

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采购文件的要求，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，采购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，包括采购公告、采购文件澄清或修改公告、中标结果公示、未中标通知以及延长投标截止时间等与采购活动有关的通知，采购人均将通过“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，是投标人的风险，采购人对此不承担任何责任。

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。

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采购人，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、评标结束前，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 其他

本《投标人须知》的条款如与《投标邀请(采购公告)》、《项目采购需求》和《评标办法》就同一内容的表述不一致的，以《投标邀请》、《项目采购需求》和《评标办法》中规定的内 容为准。

二. 采购文件

10 采购文件构成

10.1 采购文件由以下部分组成:

- (1) 投标邀请（采购公告）；
- (2) 投标人须知；
- (3) 政府采购政策功能；
- (4) 项目采购需求；
- (5) 评标办法；
- (6) 投标文件有关格式；
- (7) 合同格式
- (8) 本项目采购文件的澄清、答复、修改、补充内容（如有的话）。

10.2 投标人应仔细阅读采购文件的所有内容，并按照采购文件的要求提交投标文件。如果投标人没有按照采购文件要求提交全部资料，或者投标文件没有对采购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采购的具体工作要求、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 投标人应按照采购文件规定的日程安排，准时参加项目招投标有关活动。

11 采购文件的澄清和修改

11.1 任何要求对采购文件进行澄清的投标人，均应在投标截止期 15 天以前，按《投标邀请》中的地址以书面形式（必须加盖投标人单位公章）通知采购人。

11.2 对在投标截止期 15 天以前收到的澄清要求，采购人需要对采购文件进行澄清、答复的；或者在投标截止前的任何时候，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采购文件的供应商工作区。如果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采购文件的组成部分。当采购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 采购文件的澄清、答复、修改或补充都应由采购代理机构以澄清或修改公告形式发

布，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，采购人不承担任何责任。

11.5 采购人召开答疑会的，所有投标人应根据采购文件或者采购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，采购人不承担任何责任。

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 投标文件的构成

13.1 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。

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

14 投标的语言及计量单位

14.1 投标人提交的投标文件以及投标人与采购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。

14.2 投标计量单位，采购文件已有明确规定的，使用采购文件规定的计量单位；采购文件没有规定的，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）

15 投标有效期

15.1 投标文件应从开标之日起，在《投标须知前附表》规定的投标有效期内有效。投标有效期比采购文件规定短的属于非实质性响应，将被认定为**无效投标**。

15.2 在特殊情况下，在原投标有效期期满之前，采购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。

15.3 中标人的投标书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。

16 商务响应文件

16.1 商务响应文件由以下部分组成：

- (1) 投标函；
- (2) 资格条件响应表；
- (3) 实质性要求响应表；
- (4) 开标一览表（以电子采购平台设定为准）；
- (5) 商务响应表；
- (6) 相关证明文件（投标人应按照《招标需求》所规定的内容提交相关证明文件，以证明其有资格参加投标和中标后有能力履行合同）；
- (7) 投标人关于报价等的其他说明（如有的话）。

17 投标函

17.1 投标人应按照采购文件中提供的格式完整地填写《投标函》。

17.2 投标人不按照采购文件中提供的格式填写《投标函》，或者填写不完整的，评标时将按照第五章《评标办法》中的相关规定予以扣分。

17.3 投标文件中未提供《投标函》的，为**无效投标**。

18 开标一览表

18.1 投标人应按照采购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，说明其拟提供货物名称及型号、品牌、数量、单位、质量保证期、交付期等。

18.2 开标一览表是为了便于采购人开标，开标一览表内容在开标时将当众公布。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。

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 投标报价是履行合同的最终价格，除《项目采购需求》中另有说明外，投标报价应包括投标人为完成采购项目而提供服务的一切费用，包括投标人的各种成本、税金、管理费和利润。

19.2 投标人应按照采购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。

19.3 除《项目采购需求》中说明并允许外，投标的每一种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，采购人均将予以拒绝。

19.4 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，采购人均将予以拒绝。

19.5 投标应以人民币报价。

20 资格条件及实质性要求响应表

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

21 与评标有关的投标文件主要内容索引表

21.1 投标人应按照采购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，不一致时以索引表内容为准。

22 技术响应文件

22.1 投标人应按照《项目采购需求》的要求编制并提交技术响应文件，对采购人的需求全面完整地做出响应并编制服务方案，以证明其投标的服务符合采购文件规定。

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，其内容应包括但不限于人力、物力等资源的投入以及服务内容、方式、手段、措施、质量保证及建议等。

23 相关证明文件

23.1 投标人应按照《项目采购需求》所规定的相关内容提交相关证明文件，以证明其有资格参加投标和中标后有能力履行合同。

24 投标保证金

24.1 投标保证金：本项目不收取投标保证金。

25 投标文件的编制和签署

25.1 投标人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。

25.2 投标文件中凡采购文件要求签署、盖章之处，均应由投标人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。投标人应写明全称。如果是由法定代表人授权代表签署投标文件，则必须按采购文件提供的格式出具《法定代表人授权书》并将其附在投标文件中。投标文件若有修改错漏之处，须加盖投标人公章或者由法定代表人或法定代表人授权代表签字或盖章。投标文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由投标人自负。

25.3 投标人应按采购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。凡采购文件提供有相应格式的，投标文件均应完整的按照采购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，投标文件应根据采购文件的要求进行制作，内容简洁明了，编排合理有序，与采购文件内容无关或不符合采购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 纸质投标文件

（1）投标人还应准备一份纸质投标文件正本和《投标人须知》前附表规定份数的副本。每份纸质投标文件封面上须清楚地标明“正本”或“副本”字样，正本和副本不符时以正本为准。

（2）纸质投标文件的正本需打印或用不褪色的墨水填写，投标文件正本除《投标人须知》中规定可提供复印件的以外均须提供原件。副本可以打印或用不褪色的墨水填写，也可以采用正本的完整复印件。

（3）纸质的投标文件纸张、封面和装订应力求简洁，不宜追求豪华装帧。

26 投标文件编制的响应性

26.1 投标人应按本网上投标系统规定的内容、格式和顺序编制投标文件。凡采购文件提供有格式的，投标文件均应完整的按照采购文件提供的格式打印、填写并按要求在网上投标系统上传。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。

四 投标文件的递交

27 投标文件的递交

27.1 投标人应在网上招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，同时下载投标成功的投标回执。

27.2 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内容不一致或利益受损或投标失败的，采购人不承担任何责任。

27.3 投标人还应提交将纸质投标文件正本和所有的副本，纸质的投标文件是为了便于采购人评标时使用，纸质投标文件的内容应与上传所有投标内容一致，不一致时以上传所有投标内为准。

28 投标截止时间

28.1 投标人必须在《投标邀请（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。

28.2 在采购人按《投标人须知》规定酌情延长投标截止期的情况下，采购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。

28.3 在投标截止时间后上传的任何投标文件，采购人均将拒绝接收。

28.4 投标人必须在《投标须知》前附表规定的投标截止时间前将纸质的投标文件送达《投标须知》前附表中规定的投标地点。

29 投标文件的修改与撤回

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

30 开标

30.1 采购人将按《投标邀请》或《延期公告》（如果有的话）中规定的时间和地点在电子采购平台上组织公开开标。

30.2 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。

30.3 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。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。

30.4 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。投标人发现开标记录表与其投标文件开标一览表数据不一致的，应及时向开标人提出更正，开标人应核实开标记录表与投标文件中的开标一览表内容。

六 评标

31 评标委员会

31.1 采购人将依法组建评标委员会，评标委员会由采购人的代表和上海市政府采购评审专家组成，其中专家的人数不少于评标委员会成员总数的三分之二。

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

32 投标文件的初审

32.1 开标后，采购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采购文件的要求。实质性响应是指投标文件与采购文件要求的条款、投标人资格、条件和规格相符，没有采购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 没有实质性响应采购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，采购人可以接受，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

33.1 投标文件中如果有下列计算上或表达上的错误和矛盾，将按以下原则或方法进行修正：

- (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。
- (5) 其他错误和矛盾，按照不利于出错投标人的原则进行修正。

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。投标人应按照采购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采购人，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采购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，并向采购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采购规定的活动，都可能导致其投标被拒绝。

36.4 采购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。

七 定标

37 确认中标人

除了《投标人须知》第 40 条规定的采购失败情况之外，采购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 采购人确认中标人后，采购人将通过“上海政府采购网”<http://www.zfcg.sh.gov.cn>对中标结果进行公示，公示期为一个工作日。

38.2 除了因发生有效的质疑或投诉导致中标结果改变以外，中标结果公示结束以后，采购人将及时向中标人发出《中标通知书》通知中标。《中标通知书》对采购人和投标人均具有法律约束力。

38.3 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。

39 投标文件的处理

所有在开标会上启封并唱出的投标文件都将作为档案保存，不论中标与否，采购人均不退回投标文件。

40 采购失败

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采购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、确定为采购失败的，采购人将通过“上海政府采购网”<http://www.zfcg.sh.gov.cn>发布采购失败公告。

八. 授予合同

41 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》第37条规定所确定的中标人。

42 采购人授标时更改数量的权利

采购人在授标时有权在±10%的幅度内对《采购需求》中规定的服务内容予以增加或减少，但对单价或其他的条款和条件不作任何改变。

43 签订合同

43.1 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。

44 其它投标注意事项

44.1 采购人和采购代理机构无义务向未中标单位解释未中标理由；

44.2 本采购文件解释权属采购人；

44.3 若发现供应商有不良行为的，将记录在案并上报有关部门。

45 网上投标咨询

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。电子采购平台是由市财政局建设和维护。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。

46 上传扫描文件要求

46.1 投标人应按照采购文件要求提交彩色扫描文件，并在网上投标系统中采用 PDF 模式上传其所有资料，文件格式参考第六章投标文件有关格式，含有公章、防伪标志和彩色底纹类文件(如投标函、营业执照、身份证、认证证书等)必须采用原件彩色扫描以清晰显示。如应上传、扫描、格式等原因导致评审时受影响，由投标人承担相应的责任。

46.2 采购人认为必要时，可以要求投标人提供文件原件进行核对，投标人必须按时提供。否则，视作为投标人放弃潜在中标资格并对该投标人进行调查，有欺诈行为的按有关规定进行处理。

47 网上投标说明

投标人参与网上投标，其主要流程如下：

47.1 下载采购文件：报名初审通过以后，投标人在“网上投标”栏目内选择要参与的投标项目，在采购文件下载有效期内下载采购文件。

47.2 投标文件上传：在投标截止时间前按照网上投标系统和采购文件要求上传投标内容，投标人用上海市电子签名认证证书对投标文件加密后上传到投标系统，**招标代理机构在采购平台进行签收并生成带数字签名的签收回执，投标单位应及时查看签收情况，并打印签收回执。**

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“节能产品政府采购清单”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“节能产品政府采购清单”的非强制采购节能产品；列入财政部、环保总局发布的“环境标志产品政府采购清单”的环境标志产品；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，按照国家和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“节能产品政府采购清单”、“环境标志产品政府采购清单”，在采购公告发布前已过期的以及尚在公示期的均不得作为评标时的依据。

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。

政府采购对于非专门面向中小企业采购，对小型和微型企业，**投标人使用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、投标人使用中型企业产品的视为中型企业**。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、法人或者其他组织，与小型、微型企业之间不得存在投资关系。

为进一步扩展政府采购的政策功能，不断增强政府采购服务中小微企业的能力，积极推进政府采购诚信体系建设，根据市财政局《关于本市开展政府采购融资担保试点工作的通知》（沪财企【2012】54 号）精神，自 2012 年 7 月 1 日起试点开展本市政府采购融资担保业务。中标供应商可自愿选择是否申请融资担保，详见上海市政府采购网 www.shzfcg.gov.cn 政府采购融资担保试点工作专栏中相关业务简介。

第四章 采购需求

一. 项目概况及要求

1. 项目概况

本区 2023 年涉及约 587857.29 平方米的小区修缮项目，主要修缮的内容有：屋面、外立面、公用部位、承重结构、电气设施、给排水及其设备、小区附属设施、雨污分流、管线入地等。项目分布在全区各街镇，涉及居民及各管理部门较多。根据《上海市住宅修缮工程管理办法》沪房规范[2021]1 号、《关于完善本市政府公共财政补助住宅修缮工程实施单位管理要求的通知》（沪住修缮【2021】6 号）的文件精神，住宅修缮工程项目应选择具有相关工作业绩并拥有监理、造价等专业人员的单位或者项目管理公司作为实施单位。通过选择第三方专业服务单位，达到能够保质保量的顺利完成修缮项目。

2. 服务要求

2.1 服务内容：

（1）项目前期阶段的工作范围与内容：编制项目立项文件；委托专业设计单位进行查勘设计；编制项目修缮实施方案；委托监理单位进行现场监理；组织施工招投标工作；办理项目前期的备案手续（如工程报建、各类合同备案、填报开工审核单等等）；实施之前的各类公示、意见征询等工作。

（2）项目施工阶段的工作范围与内容：对施工单位的现场质量、安全、文明施工以及内业资料等的检查管理；对监理单位的工作进行监督管理（分内业与外业）；协调解决施工过程中遇到的问题。

（3）项目竣工验收阶段的工作范围与内容：在施工单位自检合格的基础上，首先对参建各方的内业资料进行检查，内业资料合格后再组织各部门（含相关管理部门）进行竣工综合验收；验收合格后再报区住房保障和房屋管理局办理竣工验收备案；委托专业审价、审计单位进行审价、审计，并将审价审计报告报区住房保障和房屋管理局等等。

2.2 服务人员要求：

（1）服务人员基本要求：项目负责人不少于 4 名，应当具有造价、监理、建造师等一项或多项专业资格并具备一定修缮经验，或者具有工程类中级及以上职称并具备 5 年及以上本市住宅修缮行业从业经验。项目组成员若干名。如项目团队中有退休人员，则需提供退休证（或养老金领取证）及该人员聘用的劳动合同。

(2) 有关服务人员的其他要求:

服务人员在岗履行工作职责期间,发生自身的人身伤亡、伤害,均由中标供应商负责处理并承担责任;

中标供应商违反国家相关法律法规,与聘用人员发生纠纷,均由中标供应商负责处理。

住宿及就餐:午餐由中标单位自行解决。

3.服务范围

3.1 包件一服务范围

序号	街镇	小区名称	计划修缮面积 (平方米)	拟改造形式	资金概算 (万元)
1	枫泾镇	兴福利小区	3600.00	屋面及相关设施改造	187.20
2		星光花苑	7346.04	屋面及相关设施改造	381.99
3		兴东小区	10500.00	屋面及相关设施改造	546.00
4		兴西小区	6000.00	屋面及相关设施改造	312.00
5		枫思路4号	888.00	屋面及相关设施改造	46.18
6		北大街	4500.00	里弄房屋修缮改造	675.00
7		河沿街	1100.00	里弄房屋修缮改造	165.00
8		和平街	5300.00	里弄房屋修缮改造	795.00
9		桥湾弄	1350.00	里弄房屋修缮改造	202.50
10		新伟新村	2549.00	成套改造	764.70
	小计		43133.04		4075.57
11	张堰镇	张堰东大街	972.00	屋面及相关设施改造	50.54
12		张堰大街	5056.00	屋面及相关设施改造	262.91
13		花贤路	1069.00	屋面及相关设施改造	55.59
14		政安弄	1847.00	屋面及相关设施改造	96.04
15		新华西路	1645.00	屋面及相关设施改造	85.54
16		东河沿	2217.00	屋面及相关设施改造	115.28
17		西河沿	862.00	屋面及相关设施改造	44.82
18		留溪路	1414.00	屋面及相关设施改造	73.53
19		民洁弄	82.00	屋面及相关设施改造	4.26
20		石皮弄	1558.49	屋面及相关设施改造	81.04
21		新北街	3130.12	屋面及相关设施改造	162.77
22		新德弄	904.00	屋面及相关设施改造	47.01
23		新华中路	267.14	屋面及相关设施改造	13.89
24		新建路	3177.72	屋面及相关设施改造	165.24
25		新尚路	1028.77	屋面及相关设施改造	53.50
	小计		25230.24		1311.97
26	吕巷镇	新东街122弄32号	360.00	屋面及相关设施改造	18.72
27		溪北路69号	1297.00	屋面及相关设施改造	67.44
	小计		1657.00		86.16

28	山阳镇	山鑫康城	143046.42	屋面及相关设施改造	7438.41	
29		海上明珠园	96369.16	屋面及相关设施改造	5011.20	
小计		239415.58			12449.61	
合计		309435.86			17923.32	

3.2 包件二服务范围

序号	街镇	小区名称	计划修缮面积 (平方米)	拟改造形式	资金概算 (万元)
1	石化街道	新山龙	90659.51	屋面及相关设施改造	4714.29
		小计	90659.51		4714.29
2	亭林镇	现代华亭	79120.01	屋面及相关设施改造	4114.24
3		松隐大街 363 弄	2600.00	屋面及相关设施改造	135.20
4		隆亭家园（二期）	25480.76	屋面及相关设施改造	1325.00
		小计	107200.77		5574.44
5	高新区社区	朱行住宅区	4242.00	小梁薄板更新改造	1272.60
		小计	4242.00		1272.60
6	金山卫镇	西街 22 弄 38 号	18.84	屋面及相关设施改造	0.98
7		西街 22 弄 6 号	32.22	屋面及相关设施改造	1.68
8		西街 22 弄 8 号	22.13	屋面及相关设施改造	1.15
9		西街 22 弄 10 号	34.26	屋面及相关设施改造	1.78
10		西街 22 弄 11 号	32.60	屋面及相关设施改造	1.70
11		西街 22 弄 19 号	21.60	屋面及相关设施改造	1.12
12		建坪路 43 号	90.00	屋面及相关设施改造	4.68
13		万寿新村	39368.98	屋面及相关设施改造	2047.19
14		金旭花园	34738.52	屋面及相关设施改造	1806.40
		小计	74359.15		3866.68
15	朱泾镇	新洲路 97 弄 1-2 号楼	1960.00	屋面及相关设施改造	101.92
		小计	1960.00		101.92
		合计	278421.43		15529.93

二、投标文件的编制要求

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，包括（但不限于）下列内容：

1. 商务响应文件

1.1 商务响应文件由以下部分组成（但不局限于）：

- (1) 投标函;
- (2) 资格条件响应表;
- (3) 实质性要求响应表;
- (4) 开标一览表（以电子采购平台设定为准）;
- (5) 报价分类明细表（相关报价表格详见第六章《投标文件有关格式》）;
- (6) 商务响应表;
- (7) 投标单位的情况简介;
- (8) 法定代表人授权委托书（原件）和投标人代表的身份证复印件（复印件，加盖投标人公章）;
- (9) 中小企业声明函（原件）;
- (10) 投标人关于商务等的其他说明（如有的话）;

项目要求按上述内容编制商务标书，如有需说明的其他事项，一律写入“投标人关于报价等的其他说明”内。

2. 技术响应文件

2.1 技术响应文件由以下部分组成（但不局限于）：

- (1) 与评标有关的投标文件主要内容索引表
- (2) 总体服务方案
- (3) 项目实施管理方案
- (4) 质量、进度等保证措施
- (5) 应急预案
- (6) 拟投入服务的人员情况
- (7) 企业实力
- (8) 照《项目采购需求》要求提供的其他技术性资料以及投标人需要说明的其他事项。

第五章 评标办法与程序

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

2.1 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。

2.2 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。

2.3 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

3.1 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。

3.2 评标委员会

(1) 本项目具体评标事务由评标委员会负责，评标委员会由 5 人组成，其中采购人代表 1 名，其余为政府采购评审专家。招标人将按照相关规定，从上海市政府采购评审专家库中随机抽取评审专家。

(2) 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。

3.3 评标程序

(1) 符合性审查。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。

(2) 澄清有关问题。对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者纠正。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的代表签字，不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容，也不得通过澄清而使进行澄清的投标人在评标中更

加有利。

（3）比较与评分。评标委员会按招标文件规定的《投标评分细则》，对符合性审查合格的投标文件进行评分。

（4）推荐中标候选供应商名单。各评委按照评标办法对每个投标人进行独立评分，再计算平均分值，评标委员会按照每个投标人最终平均得分的高低依次排名，推荐得分最高者为第一中标候选人，依此类推。如果供应商最终得分相同，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。

四、评审细则

4.1 投标价格分按照以下方式进行计算：

（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）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。中小企业投标应提供《中小企业声明函》。

（5）**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竞标。如果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。**

4.2 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）

序号	评审内容	权重	评分细则
1	报价	10	价格权重×（评标基准价/评标价） 本项目小微企业报价给予 10%的扣除，用扣除后的价格参加评审。
2	总体服务方案	15	根据投标单位的业务特长及自身优势，对本项目情况的理解程度，其响应的总体服务方案情况。 好：(13<得分≤15)；较好：(9<得分≤13)；一般(5<得分≤9)；差：(0≤得分≤5)；
3	项目实施管理方案	20	好：方案的可操作性、针对性和科学性强；(16<得分≤20) 较好：方案的可操作性、针对性和科学性较强；(12<得分≤16)； 一般：方案的可操作性一般，针对性不够强；(6<得分≤12) 差：方案不具有可操作性、缺少针对性；差 (0≤得分≤6)
4	质量、进度等保证措施	15	好：保证措施合理，可行性及针对性强；(13<得分≤15) 较好：保证措施较合理，可行性及针对性较强；(9<得分≤13) 一般：保证措施一般，针对性不够强；(5<得分≤9) 差：保证措施较差，缺少针对性；(0≤得分≤5)
5	应急预案	15	好：应急预案全面合理；(13<得分≤15) 较好：应急预案较全面合理；(9<得分≤13) 一般：应急预案一般；(5<得分≤9) 差：应急预案不够全面合理；(0≤得分≤5)
6	拟投入服务的人员情况	10	根据投标单位相应的项目负责人及相关技术人员的构成情况（年龄、学历、执业资格、职称、业绩等）。 好：人员分配合理，人员综合实力强(如房屋修缮工程管理经验丰富等)；(8<得分≤10) 较好：人员分配较合理、人员综合实力较强（如房屋修缮工程管理经验较丰富等）；(5<得分≤8) 一般：人员分配基本合理、人员综合一般（如房屋修缮工程管理经验一般等）；(2<得分≤5) 差：人员分配基本不合理；(0≤得分≤2) 注：需提供相关证明材料（社保、资格证书等复印件，如项目团队中有退休人员，则需提供退休证（或养老金领取证）及该人员聘用的劳动合同。）
7	相同业绩	5	投标人近三年承接相同项目业绩（旧住房修缮实施单位管理），每提供一个得 2.5 分，本项最多得 5 分(需提供中标通知书和合同的复印件，不提供则不得分) 注：申请人提供的项目业绩须在 www.zfcg.sh.gov.cn 上可查询。
8	企业实力	10	(1) 公司的综合实力情况，如长期以实施单位角色从事本市旧住房修缮的项目管理工作； (2) 服务承诺； (3) 服务场所； 强：8<得分≤10；较强：5<得分≤8；一般：2<得分≤5； 差：0≤得分≤2；

第六章 投标文件有关格式

一. 商务响应文件有关格式

投标函

致: _____ (招标人名称)

根据贵方 _____ (项目名称、招标编号) 采购的招标公告及投标邀请, _____ (姓名和职务) 被正式授权代表投标人 _____ (投标人名称、地址), 向贵方在网上投标系统中提交投标文件 1 份。

据此函, 投标人兹宣布同意如下:

- 1、按招标文件规定, 我方的投标总价为 _____ (大写) 元人民币。
- 2、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的各项规定和要求, 对招标文件的合理性、合法性不再有异议。
- 3、投标有效期为自开标之日起 _____ 日。
- 4、如我方中标, 投标文件将作为本项目合同的组成部分, 直至合同履行完毕止均保持有效, 我方将按招标文件及政府采购法律、法规的规定, 承担完成合同的全部责任和义务。
- 5、如果我方有招标文件规定的不予退还投标保证金的任何行为, 我方的投标保证金可被贵方没收。
- 6、我方同意向贵方提供贵方可能进一步要求的与本投标有关的一切证据或资料。
- 7、我方完全理解贵方不一定要接受最低报价的投标或其他任何投标。
- 8、我方已充分考虑到投标期间网上投标会发生的故障和风险, 并对可能发生任何故障和风险造成的投标内容不一致、利益受损或投标失败, 承担全部责任。
- 9、我方同意网上投标内容均以网上投标系统开标时的开标记录表内容为准。我方授权代表将对开标记录进行校核及勘误, 授权代表不进行校核及勘误的, 由我方承担全部责任。
- 10、为便于贵方公正、择优地确定中标人及其投标货物和服务, 我方就本次投标有关事项郑重声明如下:
 - (1) 我方向贵方提交的所有投标文件、资料都是准确的和真实的。
 - (2) 我方不是采购人的附属机构。
 - (3) 我方近期有关投标型号货物的生产、供货、售后服务以及性能等方面的重大决策和事项: _____

_____。

(4) 我方最近三年内因违法行为被通报或者被处罚的情况：

_____，

_____。

(5) 以上事项如有虚假或隐瞒，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。

地址：

电话、传真：

邮政编码：

开户银行：

银行账号：

投标人授权代表签名：

投标人名称（公章）：

日期： 年 月 日

资格条件响应表

序号	项目内容	要求	响应内容说明 (是/否)	详细内容所在 投标文件页次	备注
1	法定基本条件	符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件： 1、营业执照（或事业单位、社会团体法人证书）、税务登记证（若为多证合一的仅需提供营业执照）。 2、具有健全的财务会计制度、依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录的声明。 3、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的书面声明函，截止至开标日成立不足 3 年的供应商可提供自成立以来无重大违法记录的书面声明。 4、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。			
2	中小企业	本项目面向大、中、小、微型等各类供应商采购。			
3	联合投标	不允许 ，本项目不接受联合投标。			
4	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件。			

投标人授权代表签字：_____

投标人（公章）：_____

日期：_____年_____月_____日

实质性要求响应表

序号	项目内容	要求	响应内容说明 (是/否)	详细内容所在 投标文件页次	备注
1	投标文件 内容、密 封、签署 等要求	1、投标文件按招标文件规定格式要求提供《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》并在标明签字和盖章页签字和盖章。 2、纸质投标文件按招标文件要求密封，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)。			
2	投标有效 期	不少于 90 天。			
3	质量标准	一次验收合格			
4	服务期限	2023 年 4 月 1 日至 2024 年 4 月 1 日			
5	付款条件	甲方在第一次获取某单个项目的市级或区 级财力资金后，由甲方向乙方支付该单个项 目暂定合同价 10% 作为预付款；某单个项目 清算后各级财力补贴资金到位后，支付该单 个项目实施项目管理费的尾款(尾款为最终 实施管理费扣除预付款)。			
6	合同转让 与分包	合同不得转让，分包应符合招标文件规定： 对非本专业项目，可进行专业分包，但不得 将合同约定的全部事项一并委托给他人。除 乙方投标文件中已说明的委托专项服务事 项外，中标后一律不得对外分包。			
7	公平竞争 和诚实信 用	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。			
8	招标文件 中标有★ 的实质性 条款	招标文件中凡标有“★”的条款均系实质性 要求条款。			

投标人授权代表签字: _____

投标人(公章): _____

日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日

开标一览表
金山区旧住房修缮 2023 年项目实施单位包 1

项目名称	下浮率	服务期限	备注	最终报价(总价、元)

金山区旧住房修缮 2023 年项目实施单位包 2

项目名称	下浮率	服务期限	备注	最终报价(总价、元)

说明: (1) 所有价格均用人民币表示, 单位为元, 精确到个数位。

- (2) 投标人应按照《采购需求》和《投标人须知》的要求报价。
- (3) 开标一览表内容与投标文件其它部分内容不一致时以开标一览表内容为准。
- (4) 投标报价应当是供应商为提供本项目所要求服务的全部费用 (即: 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。)
- (5) 由于本项目的计划修缮面积与资金概算均为暂列数据, 最终修缮面积以项目批复为准, 最终总投资以项目清算时的总投资为准, 因此上述的投标总价同样为暂定金额, 但是上表中的下浮率不得调整。最终实施管理费将按单个项目按实调整结算, 具体方式详见合同中的条款。
- (6) 本次包件中的项目可能在后续实际实施过程中有所调整, 但服务的区域范围基本不变。

投标人授权代表签字: _____

投标人(公章): _____

日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日

商务响应表

项目名称:

采购编号:

项目	采购文件要求	是否响应	投标人的承诺或说明
服务期限	2023 年 4 月 1 日至 2024 年 4 月 1 日		
服务地址	金山区		
质量标准	一次验收合格		
付款条件	甲方在第一次获取某单个项目的市级或区级财力资金后，由甲方向乙方支付该单个项目暂定合同价 10% 作为预付款；某单个项目清算后各级财力补贴资金到位后，支付该单个项目实施项目管理费的尾款（尾款为最终实施管理费扣除预付款）。		
投标有效期	90 天		
转让与分包	本项目合同不得转让。		
投标报价	投标报价要求为唯一的，不能有两个或多个报价的		

投标人授权代表签字: _____

投标人（公章）: _____

日期: 年 月 日

投标人基本情况简介

(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:

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

附:

- 1、营业执照 (或事业单位、社会团体法人证书)、税务登记证 (若为多证合一的仅需提供营业执照), (复印件, 加盖投标人公章)。
- 2、具有健全的财务会计制度、依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录的声明。
- 3、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的书面声明函, 截止至开标日成立不足 3 年的供应商可提供自成立以来无重大违法记录的书面声明
- 4、供应商书面声明

投标人授权代表签字: _____

投标人 (公章): _____

日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日

依法缴纳税收和社会保障资金、没有重大违法记录

声 明

本公司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。

本公司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：_____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。

供应商名称：（公章）

日期：

供应商书面声明

致: (招标人名称)

我公司承诺已自查, 在参加本项目政府采购活动中未违反《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十八条“单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商, 不得参加同一合同项下的政府采购活动”。

特此声明

附件: 投标人股东名录及所占股东比例 (国家企业信用系统公示系统)

投标人授权代表签字: _____

投标人 (公章): _____

日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日

法定代表人资格证明书

单位名称: _____

地址: _____

姓名: _____ 性别: _____ 年龄: _____ 职务: _____
系 _____ (单位) 的法定代表人。

特此证明。

投标人: (盖章)

日期: 年 月 日

法人授权委托书

致: _____

本授权委托书声明:

我 _____ (姓名) 系注册于 _____ (投标人注册地)
_____ (投标人) 的法定代表人, 现授权委托 _____ (姓名)
为我公司代表, 以本公司的名义参加 _____ 项目的投标活动。被
授权人在本项目投标、开标、评标及合同谈判和签约过程中所签署的一切文件
和处理与之有关的一切事务, 本公司及我本人均予以承认。

代理人无转委托权, 特此委托。

本授权委托书在签署日至本合同签署之日期间始终保持有效。

附: 被授权人身份证复印件。

投标人: _____ (公章)

法定代表人: _____ (签字)

被授权人身份证复印件粘贴处:

被授权人:

_____ (签字)

签署日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日

中小企业声明函（工程、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 _____（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）；
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，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

说明：

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。

业绩一览表

项目名称:

采购编号:

序号	年份	项目名称	项目概述	合同号	证明人	在标书中 的页次

说明:

需提供中标通知书及合同复印件，加盖公章。

投标人授权代表签字: _____

投标人(公章): _____

日期: 年 月 日

无疑问回复函

_____ (采购单位):

_____ (采购代理单位):

在仔细阅读了贵单位关于“_____”(项目名称)的采购文件、等其他资料后:

我公司确认对本项目采购文件、评标办法、技术规格及要求等其他资料所述条款及内容无疑义;

我公司确认采购文件显示的信息的准确性、完整性和有效性。

投标人名称(盖章):

出具日期: 年 月 日

说明: 请各投标人仔细阅读招标文件及其他资料, 如无疑义, 请将本确认函加盖投标人公章, 在递交纸质投标文件的同时递交。

二. 技术响应文件有关格式

与评标有关的投标文件主要内容索引表

项目名称：

采购编号：

序号	响应项目	主要内容概述	详细内容所在投标文件页次	备注
1	报价			
2	总体服务方案			
3	项目实施管理方案			
4	质量、进度等保证措施			
5	应急预案			
6	拟投入服务的人员情况			
7	相同业绩			
8	企业实力			

说明：上述具体内容要求可以参照本项目评标方法之评分标准。

人员配置汇总表

项目名称:

投标人授权代表签字：

投标人（公章）：

日期： 年 月 日

项目负责人情况表

项目名称:

姓名		出生年月		文化程度		毕业时间	
毕业院校 和专业		从事项目 管理工作 年限			联系方式		
执业资格		技术职称			聘任时间		

注: 项目负责人指整个项目包件的负责人, 而非单个项目的项目负责人。

投标人授权代表签字:

投标人(公章):

日期: 年 月 日

投标单位项目实施管理的整体方案（包括但不局限于以下内容）

1. 住宅修缮项目工程的特点、难点；
2. 项目实施管理工作的主要方法；
3. 项目实施管理质量保证措施；
4. 项目实施管理的重点、难点分析及采取的措施；
5. 投标人对本项目的合理化建议；
6. 服务承诺

第七章 合同条款及格式

包1 合同模板：

合同编号：[合同中心-合同编码]

金山区旧住房修缮 2023 年项目实施单位
包件一：金山区旧住房修缮 2023 年项目实施单位（枫泾镇、
张堰镇、吕巷镇、山阳镇）
服务合同

甲方(全称): [合同中心-采购单位名称]

乙方(全称): [合同中心-供应商名称]

为贯彻落实政府提出的深化住宅修缮工作的指示精神，进一步提高市民的居住质量，改善城市面貌，甲方委托乙方作为金山区旧住房修缮 2023 年项目实施单位（包件一）的实施单位，负责本区枫泾镇、张堰镇、吕巷镇、山阳镇修缮工程的具体实施。现就委托建设项目的相关事项，订立如下协议：

一、委托工作内容与范围：

甲方委托乙方负责本区枫泾镇、张堰镇、吕巷镇、山阳镇修缮工程的实施工作，按住宅修缮工程计划分步完成改造工作。由乙方全面负责项目的总管理、总协调、总控制，达到完成区政府实事工程项目的任务，同时达到节约投资、控制成本、确保安全的目标。具体内容如下：

1、项目前期阶段的工作范围与内容：编制项目立项文件；委托专业设计单位进行查勘设计；编制项目修缮实施方案；委托监理单位进行现场监理；组织施工招投标工作；办理项目前期的备案手续（如工程报建、各类合同备案、填报开工审核单等等）；实施之前的各类公示、意见征询等工作。

2、项目施工阶段的工作范围与内容：对施工单位的现场质量、安全、文明施工以及内业资料等的检查管理；对监理单位的工作进行监督管理（分内业与外业）；每半个月召开工程例会（根据需要可增加到每周），及时协调解决施工过程中遇到的问题；实施过程中做到“十公开制度”。

3、项目竣工验收阶段的工作范围与内容：在施工单位、监理单位自检复评合格的基础上，组织由业主单位、物业单位、施工单位、监理单位、设计单位等相关部门参加的项目综合验收，验收合格后向相关产权人办理移交和归档等相关工作。

二、合同价款结算原则及支付进度

1、本项目暂定合同价（即下浮后合同价）：[合同中心-合同总价] 元（大写：[合同中心-合同总价大写]），该合同价最终按实结算。本项目所有单个项目的自报下浮率详见投

标文件，该下浮率在按实结算中不变。各单个项目的暂定合同价（即下浮后合同价）具体详见中标单位的投标文件附表。

2、本项目的合同形式采用单价合同，即以项目立项批复为单个项目且按实际总投资为基数按实结算单个项目的最终实施管理费。具体如下：

服务清单中的总投资将以单个项目最终竣工决算的实际总投资为基数（除市级管理费和工程实施管理费外），按上海市住宅修缮工程质量事务中心 2020 年 10 月 12 日的关于“十四五”期间旧住房更新改造市级补助专项资金项目管理的通知（代建管理费参照沪发改规范【2020】21 号文计取）规定计取服务费用后再结合投标时自报的下浮率，最终得出每个项目结算合同价。服务清单中的项目可能在后续实际实施过程中有所调整，但服务的区域范围不变。

（1）项目实际总投资小于等于 1000 万元的，按实结算公式：

单个项目实施管理费=实际总投资（除市级管理费和工程实施管理费外）*2.25%*（1-下浮率）。

（2）项目实际总投资大于 1000 万元小于等于 5000 万元的，按实结算公式：

单个项目实施管理费=[1000*2.25%+（实际总投资（除市级管理费和工程实施管理费外）-1000）*1.8%]*（1-下浮率）。

（3）项目实际总投资大于 5000 万元小于等于 10000 万元的，按实结算公式：单个项目实施管理费=[1000*2.25%+（5000-1000）*1.8%+（实际总投资（除市级管理费和工程实施管理费外）-5000）*1.5%]*（1-下浮率）。

（4）项目实际总投资大于 10000 万元小于等于 50000 万元的，按实结算公式：

单个项目实施管理费=[1000*2.25%+（5000-1000）*1.8%+（10000-5000）*1.5%+（实际总投资（除市级管理费和工程实施管理费外）-10000）*1.2%]*（1-下浮率）。

注：因政府采购系统无法填写下浮率参数原因，上述结算公式以合同补充的形式进一步明确中标后的结算下浮率。

3、若有新的关于建设单位管理费收费文件，则按新的文件予以调整，但对应计算方式与投标下浮的比例不变。

4、支付方式：甲方在第一次获取某单个项目的市级或区级财力资金后，由甲方向乙方支付该单个项目暂定合同价的 10%作为预付款；某单个项目清算后各级财力补贴资金到位后，支付该单个项目实施项目管理费的尾款（尾款为最终实施管理费扣除预付款）。

三、履约期限

本合同的履约期限为 2023 年度金山区开展实施的住宅修缮工程到其项目保修期结束（具体保修期的时间与施工合同的保修期同步）合同自行终止。**[合同中心-合同有效期]**

四、双方职责

1、甲方职责

- (1) 作为住宅修缮工程的组织领导，负责协调各方关系，检查和督促实施进度及工程质量。
- (2) 确定改造工程的选点范围和配套项目的建设地点，并向有关部门抄报项目计划。
- (3) 指导、督促乙方运用“四新”技术。
- (4) 负责对外宣传工作。

2、乙方职责

- (1) 负责列入年度实施计划的修缮工程的报建；
- (2) 组织修缮工程施工招投标工作；
- (3) 组织修缮工程工作量查勘，提供勘察设计、监理、施工等相关单位所需的小区工程范围内相关基础资料等；
- (4) 签订各类工程合同；
- (5) 委托专业单位进行查勘设计、编制修缮实施方案；
- (6) 方案经区住宅修缮管理中心审核后，向实施区域内业主公示并征询意见；
- (7) 负责修缮工程合同备案和办理开工审核；
- (8) 修缮工程开工前组织勘察设计、施工、监理等单位进行设计、安全技术交底；
- (9) 负责工程施工过程中的质量、安全、文明施工等工作；
- (10) 组织进行工程竣工综合验收、备案、移交接管工作；
- (11) 收集、整理建设项目各环节的文件资料，建立、健全建设项目档案；
- (12) 按法律、法规其他应由乙方承担或上级单位交办的工作。

五、双方的权利

1、甲方权利

- (1) 甲方对工程监理、施工、设备采购等专业工作单位招标工作进行全程监督。
- (2) 甲方有权对实施项目工程质量和施工进度进行监督，并参与工程验收工作，对乙方提出的资金计划进行审核，对实施项目的合同执行情况和资金使用情况进行监督。
- (3) 甲方有权对乙方组织的工程竣工结算和财务决算进行监督。
- (4) 甲方有权对乙方的违规行为予以纠正。
- (5) 甲方有权要求乙方赔偿因未能履行实施管理合同、擅自变更建设内容、扩大建设规模、提高建设标准，致使工期延长、投资增加或工程质量不合格所造成的损失或投资增加额。
- (6) 乙方调换项目经理需经甲方同意。

2、乙方权利

- (1) 乙方根据甲方授权以及有关法律、法规的规定，享有以下项目建设的组织、管理及协调权：

- 1) 根据相关规定,通过招标等方式组织选择专业工作单位,并负责有关合同的洽谈和签订以及监督合同履行的全过程。
 - 2) 主持工程建设有关的协作单位的组织协调,重要协调事项应事先向甲方协商。
 - 3) 乙方有权发布停工令、复工令。
 - 4) 乙方有对工程上使用的材料质量、施工质量的检验权。对于不符合设计要求及国家质量标准的材料、构配件、设备,有权通知施工方停止使用;对不符合规范和质量标准的工序、分部分项工程和不安全的施工作业,有权通知施工方停工整改、返工。
 - 5) 工程施工进度的检查、监督权,以及工程实际竣工日期提前或超过工程施工合同规定的竣工期限的签认权。
 - 6) 在工程施工合同约定的工程价格范围内,工程款支付的审核和签认权,以及结算工程款的复核确认权与否定权。
 - 7) 对项目建设资金的使用进行管理,按有关规定向甲方提交支付计划。
 - 8) 与有关单位商定处理保修、返修内容和费用。
 - 9) 有权要求甲方对其提出的书面函件予以明确的书面回复。
- (2) 乙方有权拒绝甲方提出的本合同约定之外或违反国家相关法律、法规、政策的要求。
- (3) 乙方有权取得管理报酬。
- (4) 乙方处理实施管理业务时,因甲方原因的事由受到损失的,可以向甲方要求赔偿损失。

六、双方的义务

1、甲方义务

- (1) 甲方应协助乙方与实施项目有关的各政府行政主管部门和其他有关部门的关系协调,为乙方工作提供便利条件。
- (2) 甲方应按实施管理合同规定支付实施管理合同中约定的费用。
- (3) 甲方应就乙方书面提交并要求做出决定的一切事宜给予书面答复。
- (4) 甲方应当及时向乙方提供与工程有关的为项目管理工作所需要的工程资料。
- (5) 甲方应协助乙方办理与本项目相关的其他事宜。
- (6) 甲方应在代建工作完成后,对乙方进行客观、全面、公正的绩效评价。

2、乙方义务

- (1) 乙方对建设工程全权负责。乙方在履行本合同义务期间,应遵守国家有关法律、法规、维护甲方的合法权益。
- (2) 乙方应严格按照本合同约定的代建工作范围和内容完成代建工作,并按月向甲方汇报代建工作进展。
- (3) 乙方应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施组织管理,严格控制项目投资、确保工程质量,按期交付使用。

(4) 乙方不得在实施过程中利用洽商或者补签其他协议随意变更建设规模、建设标准、建设内容和投资额。

(5) 乙方在甲方的监督下负责组织施工、监理等招标工作，签订施工、监理等相关合同，报有关部门备案。

(6) 乙方应根据项目进度需要及合同执行情况使用建设资金，并接受甲方监督。

(7) 定期向甲方汇报工程进度，接受甲方的监督和管理。

(8) 乙方应严格按照国家相关规定，组织工程竣工结算和财务决算，并接受甲方的监督。

(9) 乙方应按市修缮的相关文件（包括新政策）要求配备相应技术人员。

七、双方的责任

1、甲方责任

(1) 甲方应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，如有违反则应当承担违约责任，赔偿给乙方造成的经济损失。

(2) 因甲方责任使项目建设发生变化，而造成乙方实际损失的，甲方应承担相应的赔偿责任。

(3) 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，甲方同乙方协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非合同双方责任造成的爆炸、火灾，一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

2、乙方责任

(1) 乙方的责任期即工程项目管理合同有效期。在工程项目管理过程中，如果因工程建设进度的推迟或延误而超过书面约定的日期，双方应进一步约定相应延长的合同期。

(2) 乙方在责任期内，应当履行约定的义务。如果因乙方过失而造成了甲方的经济损失，应当向甲方赔偿。

(3) 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，乙方同其他各方协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非合同双方责任造成的爆炸、火灾，一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

八、合同生效、变更与终止

1、本合同自签订之日起生效。

2、由于甲方的原因致使代建工作受到阻碍、延误、暂停或终止，以至发生了附加工作或延长了持续时间，乙方应将此情况与可能产生的影响及时通知甲方，甲方应采取相应的措施。

3、在委托工程项目管理合同签定后，实际情况发生变化，使得乙方不能全部或部分执行工程项目管理业务时，乙方应当立即通知甲方。该工程项目管理业务的完成时间应予延长。

4、乙方由于非自己的原因而暂停或终止执行工程项目管理业务，其善后工作以及恢复执行工程项目管理业务的工作，应当视为额外工作，有权获得额外的报酬。

5、当甲方认为乙方无正当理由而又未履行工程项目管理义务时，可向乙方发出指明其未履行义务的通知。若甲方发出通知后 21 天内没收到满意答复，可在第一个通知发出后 35 天内发出终止工程项目管理合同的通知，合同即行终止。乙方承担违约责任。

6、当事人一方要求变更或解除合同，应当在 30 日前以书面形式通知另一方。因解除合同使另一方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿。

7、乙方与甲方办理完成项目移交手续，并经甲方审核通过工程竣工财务决算，乙方收到代建报酬尾款后，本合同即终止。

九、争议、索赔和免责

1、在合同执行过程中引起的争议，应当协商解决，双方协商一致后可以对合同进行补充或变更；如未能达成一致，可提交主管部门协调，协调后争议仍未解决时，则依法向合同履行地人民法院起诉。

2、合同各方有权就他方原因造成的损失提出索赔，如果该索赔要求未能成立，则索赔提出方应补偿由该索赔给他方造成的各项费用支出和损失。

3、因政策因素和不可抗力导致合同不能全部或部分履行时，合同各方通过协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非合同双方责任造成的爆炸、火灾，一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。或出现较大偏离建设工程客观规律的情况。

十、其他事项

1、本协议未尽事宜，双方可签订补充协议。

2、本协议经双方签字盖章后生效。

3、本协议一式肆份，甲乙双方各执贰份。

甲方：（公章）

乙方：（公章）

法定代表人或授权委托人：[合同中心-采购单位联系人]
法定代表人或授权委托人：[合同中心-供应商联系人]

联系电话：[合同中心-采购单位联系人电话]

联系电话：[合同中心-供应商联系人电话]

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]

签定日期：[合同中心-签订时间]

包 2 合同模板：

合同编号：[合同中心-合同编码]

金山区旧住房修缮 2023 年项目实施单位

包件二：金山区旧住房修缮 2023 年项目实施单位（石化街道、亭林镇、高新区社区、金山卫镇、朱泾镇）

服务合同

甲方(全称)：[合同中心-采购单位名称]

乙方(全称)：[合同中心-供应商名称]

为贯彻落实政府提出的深化住宅修缮工作的指示精神，进一步提高市民的居住质量，改善城市面貌，甲方委托乙方作为金山区旧住房修缮 2023 年项目实施单位（包件二）的实施单位，负责本区石化街道、亭林镇、高新区社区、金山卫镇、朱泾镇修缮工程的具体实施。现就委托建设项目的相关事项，订立如下协议：

一、委托工作内容与范围：

甲方委托乙方负责本区石化街道、亭林镇、高新区社区、金山卫镇、朱泾镇修缮工程的实施工作，按住宅修缮工程计划分步完成改造工作。由乙方全面负责项目的总管理、总协调、总控制，达到完成区政府实事工程项目的任务，同时达到节约投资、控制成本、确保安全的目标。具体内容如下：

1、项目前期阶段的工作范围与内容：编制项目立项文件；委托专业设计单位进行查勘设计；编制项目修缮实施方案；委托监理单位进行现场监理；组织施工招投标工作；办理项目前期的备案手续（如工程报建、各类合同备案、填报开工审核单等等）；实施之前的各类公示、意见征询等工作。

2、项目施工阶段的工作范围与内容：对施工单位的现场质量、安全、文明施工以及内业资料等的检查管理；对监理单位的工作进行监督管理（分内业与外业）；每半个月召开工程例会（根据需要可增加到每周），及时协调解决施工过程中遇到的问题；实施过程中做到“十公开制度”。

3、项目竣工验收阶段的工作范围与内容：在施工单位、监理单位自检复评合格的基础上，组织由业主单位、物业单位、施工单位、监理单位、设计单位等相关部门参加的项目综合验收，验收合格后向相关产权人办理移交和归档等相关工作。

二、合同价款结算原则及支付进度

1、本项目暂定合同价（即下浮后合同价）：【合同中心-合同总价】 元（大写：**【合同中心-合同总价大写】**），该合同价最终按实结算。本项目所有单个项目的自报下浮率详见投标文件，该下浮率在按实结算中不变。各单个项目的暂定合同价（即下浮后合同价）具体详见中标单位的投标文件附表。

2、本项目的合同形式采用单价合同，即以项目立项批复为单个项目且按实际总投资为基数按实结算单个项目的最终实施管理费。具体如下：

服务清单中的总投资将以单个项目最终竣工决算的实际总投资为基数（除市级管理费和工程实施管理费外），按上海市住宅修缮工程质量事务中心 2020 年 10 月 12 日的关于“十四五”期间旧住房更新改造市级补助专项资金项目管理的通知（代建管理费参照沪发改规范【2020】21 号文计取）规定计取服务费用后再结合投标时自报的下浮率，最终得出每个项目结算合同价。服务清单中的项目可能在后续实际实施过程中有所调整，但服务的区域范围不变。

（1）项目实际总投资小于等于 1000 万元的，按实结算公式：

单个项目实施管理费=实际总投资（除市级管理费和工程实施管理费外）*2.25%*（1-下浮率）。

（2）项目实际总投资大于 1000 万元小于等于 5000 万元的，按实结算公式：

单个项目实施管理费=[1000*2.25%+（实际总投资（除市级管理费和工程实施管理费外）-1000）*1.8%]*（1-下浮率）。

（3）项目实际总投资大于 5000 万元小于等于 10000 万元的，按实结算公式：单个项目实施管理费=[1000*2.25%+（5000-1000）*1.8%+（实际总投资（除市级管理费和工程实施管理费外）-5000）*1.5%]*（1-下浮率）。

（4）项目实际总投资大于 10000 万元小于等于 50000 万元的，按实结算公式：

单个项目实施管理费=[1000*2.25%+（5000-1000）*1.8%+（10000-5000）*1.5%+（实际总投资（除市级管理费和工程实施管理费外）-10000）*1.2%]*（1-下浮率）。

注：因政府采购系统无法填写下浮率参数原因，上述结算公式以合同补充的形式进一步明确中标后的结算下浮率。

3、若有新的关于建设单位管理费收费文件，则按新的文件予以调整，但对应计算方式与投标下浮的比例不变。

4、支付方式：甲方在第一次获取某单个项目的市级或区级财力资金后，由甲方向乙方支付该单个项目暂定合同价的 10%作为预付款；某单个项目清算后各级财力补贴资金到位后，支付该单个项目实施项目管理费的尾款（尾款为最终实施管理费扣除预付款）。

三、履约期限

本合同的履约期限为 2023 年度金山区开展实施的住宅修缮工程到其项目保修期结束（具体保修期的时间与施工合同的保修期同步）合同自行终止。**[合同中心-合同有效期]**

四、双方职责

1、甲方职责

- (1) 作为住宅修缮工程的组织领导，负责协调各方关系，检查和督促实施进度及工程质量。
- (2) 确定改造工程的选点范围和配套项目的建设地点，并向有关部门抄报项目计划。
- (3) 指导、督促乙方运用“四新”技术。
- (4) 负责对外宣传工作。

2、乙方职责

- (1) 负责列入年度实施计划的修缮工程的报建；
- (2) 组织修缮工程施工招投标工作；
- (3) 组织修缮工程工作量查勘，提供勘察设计、监理、施工等相关单位所需的小区工程范围内相关基础资料等；
- (4) 签订各类工程合同；
- (5) 委托专业单位进行查勘设计、编制修缮实施方案；
- (6) 方案经区住宅修缮管理中心审核后，向实施区域内业主公示并征询意见；
- (7) 负责修缮工程合同备案和办理开工审核；
- (8) 修缮工程开工前组织勘察设计、施工、监理等单位进行设计、安全技术交底；
- (9) 负责工程施工过程中的质量、安全、文明施工等工作；
- (10) 组织进行工程竣工综合验收、备案、移交接管工作；
- (11) 收集、整理建设项目各环节的文件资料，建立、健全建设项目档案；
- (12) 按法律、法规其他应由乙方承担或上级单位交办的工作。

五、双方的权利

1、甲方权利

- (1) 甲方对工程监理、施工、设备采购等专业工作单位招标工作进行全程监督。
- (2) 甲方有权对实施项目工程质量和施工进度进行监督，并参与工程验收工作，对乙方提出的资金计划进行审核，对实施项目的合同执行情况和资金使用情况进行监督。
- (3) 甲方有权对乙方组织的工程竣工结算和财务决算进行监督。
- (4) 甲方有权对乙方的违规行为予以纠正。

(5) 甲方有权要求乙方赔偿因未能履行实施管理合同、擅自变更建设内容、扩大建设规模、提高建设标准,致使工期延长、投资增加或工程质量不合格所造成的损失或投资增加额。

(6) 乙方调换项目经理需经甲方同意。

2、乙方权利

(1) 乙方根据甲方授权以及有关法律、法规的规定,享有以下项目建设的组织、管理及协调权:

1)根据相关规定,通过招标等方式组织选择专业工作单位,并负责有关合同的洽谈和签订以及监督合同履行的全过程。

2)主持工程建设有关的协作单位的组织协调,重要协调事项应事先向甲方协商。

3)乙方有权发布停工令、复工令。

4)乙方有对工程上使用的材料质量、施工质量的检验权。对于不符合设计要求及国家质量标准的材料、构配件、设备,有权通知施工方停止使用;对不符合规范和质量标准的工序、分部分项工程和不安全的施工作业,有权通知施工方停工整改、返工。

5)工程施工进度的检查、监督权,以及工程实际竣工日期提前或超过工程施工合同规定的竣工期限的签认权。

6)在工程施工合同约定的工程价格范围内,工程款支付的审核和签认权,以及结算工程款的复核确认权与否定权。

7)对项目建设资金的使用进行管理,按有关规定向甲方提交支付计划。

8)与有关单位商定处理保修、返修内容和费用。

9)有权要求甲方对其提出的书面函件予以明确的书面回复。

(2) 乙方有权拒绝甲方提出的本合同约定之外或违反国家相关法律、法规、政策的要求。

(3) 乙方有权取得管理报酬。

(4) 乙方处理实施管理业务时,因甲方原因的事由受到损失的,可以向甲方要求赔偿损失。

六、双方的义务

1、甲方义务

(1) 甲方应协助乙方与实施项目有关的各政府行政主管部门和其他有关部门的关系协调,为乙方工作提供便利条件。

(2) 甲方应按实施管理合同规定支付实施管理合同中约定的费用。

(3) 甲方应就乙方书面提交并要求做出决定的一切事宜给予书面答复。

(4) 甲方应当及时向乙方提供与工程有关的为项目管理工作所需要的工程资料。

(5) 甲方应协助乙方办理与本项目相关的其他事宜。

(6) 甲方应在代建工作完成后,对乙方进行客观、全面、公正的绩效评价。

2、乙方义务

- (1) 乙方对建设工程全权负责。乙方在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规、维护甲方的合法权益。
- (2) 乙方应严格按照本合同约定的代建工作范围和内容完成代建工作，并按月向甲方汇报代建工作进展。
- (3) 乙方应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施组织管理，严格控制项目投资、确保工程质量，按期交付使用。
- (4) 乙方不得在实施过程中利用洽商或者补签其他协议随意变更建设规模、建设标准、建设内容和投资额。
- (5) 乙方在甲方的监督下负责组织施工、监理等招标工作，签订施工、监理等相关合同，报有关部门备案。
- (6) 乙方应根据项目进度需要及合同执行情况使用建设资金，并接受甲方监督。
- (7) 定期向甲方汇报工程进度，接受甲方的监督和管理。
- (8) 乙方应严格按照国家相关规定，组织工程竣工结算和财务决算，并接受甲方的监督。
- (9) 乙方应按市修缮的相关文件（包括新政策）要求配备相应技术人员。

七、双方的责任

1、甲方责任

- (1) 甲方应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，如有违反则应当承担违约责任，赔偿给乙方造成的经济损失。
- (2) 因甲方责任使项目建设发生变化，而造成乙方实际损失的，甲方应承担相应的赔偿责任。
- (3) 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，甲方同乙方协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非合同双方责任造成的爆炸、火灾，一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

2、乙方责任

- (1) 乙方的责任期即工程项目管理合同有效期。在工程项目管理过程中，如果因工程建设进度的推迟或延误而超过书面约定的日期，双方应进一步约定相应延长的合同期。
- (2) 乙方在责任期，应当履行约定的义务。如果因乙方过失而造成了甲方的经济损失，应当向甲方赔偿。
- (3) 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，乙方同其他各方协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非合同双方责任造成的爆炸、火灾，一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

八、合同生效、变更与终止

- 1、本合同自签订之日起生效。

2、由于甲方的原因致使代建工作受到阻碍、延误、暂停或终止，以至发生了附加工作或延长了持续时间，乙方应将此情况与可能产生的影响及时通知甲方，甲方应采取相应的措施。

3、在委托工程项目管理合同签定后，实际情况发生变化，使得乙方不能全部或部分执行工程项目管理业务时，乙方应当立即通知甲方。该工程项目管理业务的完成时间应予延长。

4、乙方由于非自己的原因而暂停或终止执行工程项目管理业务，其善后工作以及恢复执行工程项目管理业务的工作，应当视为额外工作，有权获得额外的报酬。

5、当甲方认为乙方无正当理由而又未履行工程项目管理义务时，可向乙方发出指明其未履行义务的通知。若甲方发出通知后 21 天内没收到满意答复，可在第一个通知发出后 35 天内发出终止工程项目管理合同的通知，合同即行终止。乙方承担违约责任。

6、当事人一方要求变更或解除合同，应当在 30 日前以书面形式通知另一方。因解除合同使另一方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿。

7、乙方与甲方办理完成项目移交手续，并经甲方审核通过工程竣工财务决算，乙方收到代建报酬尾款后，本合同即终止。

九、争议、索赔和免责

1、在合同执行过程中引起的争议，应当协商解决，双方协商一致后可以对合同进行补充或变更；如未能达成一致，可提交主管部门协调，协调后争议仍未解决时，则依法向合同履行地人民法院起诉。

2、合同各方有权就他方原因造成的损失提出索赔，如果该索赔要求未能成立，则索赔提出方应补偿由该索赔给他方造成的各项费用支出和损失。

3、因政策因素和不可抗力导致合同不能全部或部分履行时，合同各方通过协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非合同双方责任造成的爆炸、火灾，一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。或出现较大偏离建设工程客观规律的情况。

十、其他事项

1、本协议未尽事宜，双方可签订补充协议。

2、本协议经双方签字盖章后生效。

3、本协议一式肆份，甲乙双方各执贰份。

甲方： (公章)

乙方： (公章)

法定代表人或授权委托人: [合同中心-采购单位联系人]

法定代表人或授权委托人: [合同中心-供应商联系人]

联系电话: [合同中心-采购单位联系人电话]

联系电话: [合同中心-供应商联系人电话]

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]

签定日期: [合同中心-签订时间]

