

项目编号：310000000251202158153-00296413  
采购代理机构内部编号：采招 2025-3209



# 国内采购项目 竞争性磋商文件

房地产交易与产权管理平台(2025 升级改造)  
项目咨询服务

采购人：上海市房地产交易中心

采购代理机构：上海百通项管科技有限公司

二〇二五年十二月

采购代理机构资质证书编号：甲级 F131000583

审 定 人：何漾

审 核 人：王璇

项目负责人：刘未

编 制 人：苏建灵

核 稿 人：苏建灵

# 目 录

第一章 竞争性磋商公告 ..... 1

第二章 供应商须知 ..... 3

第三章 采购需求书 ..... 18

第四章 合同条款 ..... 21

第五章 响应文件的组成及部分格式 ..... 28

第六章 竞争性磋商办法 ..... 53

## 第一章 竞争性磋商公告

### 一、采购项目基本信息

项目编号：310000000251202158153-00296413

项目名称：房地产交易与产权管理平台（2025 升级改造）项目咨询服务

预算编号：0025-000183411

预算金额（元）：85875.00

最高限价（元）：/

### 二、采购项目内容：

1. 项目主要内容、数量及要求：本项目拟通过竞争性磋商的方式选择一家合格的供应商，为房地产交易与产权管理平台（2025 升级改造）项目提供咨询服务。完成房地产交易及产权管理平台（2025 年升级改造）项目申报立项工作，主要包含可行性研究报告编制、系统填报、专家答辩资料准备和专家评审答辩等。（具体详见第三章采购需求书）

2. 合同履行期限：自合同签订之日起至完成项目验收为止。

3. 本项目（☐是/☒否）接受联合体响应。

4. 其他补充事宜

（1）开户银行：上海银行蓝村支行；账户：上海百通项管科技有限公司；账号：3169 7100 0067 41975。

（2）支付宝二维码/转账付款后登记二维码请于采购代理机构现场领取。

（3）发布公告的媒介：以上信息若有变更我们会通过“上海政府采购网”通知，请供应商关注。

### 三、申请人资格

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2. 落实采购政策需满足的资格要求：（1）扶持中小企业政策：本项目不是专门面向中小企业采购，评审时小型和微型企业产品享受 **10%** 的价格扣除优惠；（2）扶持残疾人福利性单位，并将其视同小微企业。

3. 本项目的特定资格要求：

（1）未被“信用中国”(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单；

（2）本项目不允许转包。

### 四、采购文件获取时间、方式及地址

**（一）采购文件获取时间：**

2025 年 12 月 13 日至 2025 年 12 月 19 日，凡有意参与本项目者，请于上述时间每天上午 9:00 至 11:30，下午 13:30 至 17:00（北京时间，法定节假日除外）

**（二）采购文件获取方式及地址：**

**地点：**上海市浦东新区向城路 58 号 6 楼

**方式：**凡有意参加本项目的供应商请于上述时间范围内委派授权代表携带授权委托书和被授权人身份证复印件至上述地点现场缴纳工本费并领取竞争性磋商文件。

**售价：**600 元/本

**五、响应起止时间、地点及需提供材料等**

**（一）递交响应文件截止时间：**

2025 年 12 月 23 日 09:00

**（二）响应文件递交地点：**

上海市浦东新区向城路 58 号 6 楼（具体会议室见当日指示牌） 纸质文件递交

**（三）开标时间及地点：**

2025 年 12 月 23 日 09:00 上海市浦东新区向城路 58 号 6 楼（具体会议室见当日指示牌）

**（四）提供材料：详细见磋商文件**

**六、联系方式**

**1、采购代理机构名称：**上海百通项管科技有限公司

**联系人：**王老师、苏老师

**联系电话：**18616013670

**传真：** /

**地址：**上海市浦东新区向城路 58 号 6 楼

**2、采购人名称：**上海市房地产交易中心

**联系人：**季老师

**联系方式：**021-58881688

**传真：** /

**地址：**上海市浦东新区南泉北路 201 号

**3、监督机构名称：** /

**联系人：** /

**联系电话：** /

**传真：** /

**地址：** /

## 第二章 供应商须知

### 供应商须知前附表

序号	内容	说明与要求
1.	采购项目	房地产交易与产权管理平台（2025 升级改造）项目咨询服务
2.	项目类别	货物 <input type="checkbox"/> 服务 <input checked="" type="checkbox"/>
3.	采购预算	人民币 85,875.00 元。
4.	最高限价	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有，最高限价为：人民币***元整。
5.	采购人	单位名称：上海市房地产交易中心 地 址：上海市浦东新区南泉北路 201 号 联 系 人：季老师 电 话：021-58881688
6.	采购代理机构	公司名称：上海百通项管科技有限公司 地址：上海市浦东新区向城路 58 号 6 楼 联系人：王老师、苏老师 电话：18616013670 传真：021-50908715
7.	竞争性磋商文件 发售时间、地点	详见竞争性磋商公告
8.	是否允许联合体	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许联合体的要求：本项目允许*家供应商组成联合体，由具备**资质的供应商作为联合体牵头人。
9.	项目划分包件情况	<input checked="" type="checkbox"/> 本项目不划分包件。 <input type="checkbox"/> 本项目包含*个包件，同一供应商允许最多成交*个包件。 包件具体情况如下： 包件号及包件名称：包件预算金额：
10.	合同转让与分包	(1) 本项目合同不得转让。 (2) 是否允许分包（合同非主体部分）： <input checked="" type="checkbox"/> 不允许分包（合同非主体部分） <input type="checkbox"/> 允许分包（合同非主体部分）：

		<p>分包具体内容：如果供应商无<b>**资质</b>，应将<b>**部分</b>的工作分包给具有<b>**资质</b>的供应商。</p> <p>分包内容的金额或比例：约占合同总价的<b>**%</b>。</p>
11.	采购代理服务费 等费用	<p>采购代理服务费由成交供应商支付。成交供应商在成交后须向采购代理机构支付代理服务费。参照《招标代理服务收费管理暂行办法》（国家发改委计价格[2002]1980 号）下浮 10%计取。</p>
12.	报价范围	<p>（1）响应报价应包含达到合同验收要求及完成所有相关服务的所有费用。</p> <p>（2）★供应商必须针对本竞争性磋商文件里及磋商过程涉及所有的服务及相关货物（如有）进行报价，不能只对部分服务及货物进行报价。若报价有缺项漏项的，按以下办法处理：</p> <p>■若有缺项漏项的，其响应文件按无效响应处理。</p> <p>□允许缺漏项最高项数：<b>*项</b>，超过该项数的响应文件按无效响应处理。若响应文件中的缺漏项数量在上述规定的范围内，视为缺漏项的价格包含在总报价中，评审时不调整评审价。如若成交，应按采购要求对全部服务及相关货物进行履约。</p>
13.	报价方式	<p>（1）报价币种：人民币报价（含税价）</p> <p>（2）供应商所报的响应报价应是■总价 □单价 □其他（比如折扣率）固定不变的，各供应商报价时应充分考虑材料、人工等价格波动等风险，一旦成交，在响应有效期期间和合同履行期间不得以任何理由提出予以变更价格。</p>
14.	是否允许递交备选 响应方案	<p>■不允许。★本项目不接受选择性报价，否则将按无效响应处理。</p> <p>□允许</p>
15.	重大违法记录情 况的要求	<p>年份要求：前三年，</p> <p>时间范围：本次首次响应文件提交截止日起计，倒推算日期。</p>
16.	类似项目业绩的 要求	<p>年份要求：近三年，</p> <p>时间范围：本次首次响应文件提交截止日起计，倒推算日期。</p>
17.	付款方式	详见第三章 采购需求书
18.	磋商保证金	<p>■本项目无需缴纳磋商保证金。</p> <p>□本项目需要交纳磋商保证金，金额为：<u>      </u> / 元。</p> <p>磋商保证金应在磋商截止时间前以支票、汇票、本票、保函等非现金形式提交至采购代理机构，磋商保证金到账（保函提交）的截止</p>

		<p>时间应与磋商截止时间一致。磋商保证金有效期应与磋商响应有效期一致。逾期不交者，响应文件将作无效处理。</p> <p>开户银行：上海银行蓝村支行</p> <p>账 户：上海百通项管科技有限公司</p> <p>账 号：3169 7100 0067 41975</p> <p><b>付款备注：0A 号***保证金</b></p> <p><b>注：请各供应商扫描以下二维码登记保证金缴纳信息，无须到采购代理机构现场换取收据。保证金信息二维码：/</b></p>
19.	现场踏勘	<p><input checked="" type="checkbox"/> 不组织。</p> <p><input type="checkbox"/> 组织。</p> <p>踏勘时间：/年/月/日/时/分</p> <p>踏勘集合地点：</p> <p>联系人：</p> <p>联系电话：</p> <p>1. 采购人组织踏勘现场的，所有供应商应按规定的时间、地点集合。</p> <p>2. 供应商在取得竞争性磋商文件后可前往项目现场踏勘以了解任何足以影响报价、编制响应文件和签署合同所需了解的全部信息，如现有设备情况、材料加工、材料堆放及用水、电和道路运输等因素，都应在报价时一并考虑。一经成交，不得以不完全了解现场情况为借口，而提出延长合同期和提高合同价等要求。供应商应自行承担现场踏勘的费用，并对踏勘现场后做出的判断自行承担责任和风险。</p> <p>注：采购人在踏勘现场中口头介绍的情况，除采购人事后形成书面记录、并以澄清或修改公告的形式发布、构成竞争性磋商文件的组成部分以外，其他内容仅供供应商在编制响应文件时参考，采购人不对供应商据此作出的判断和决策负责。</p>
20.	疑问提问截止时间	<p>对竞争性磋商文件如有疑问，可要求澄清。澄清要求应以书面形式（盖单位公章）在 <b>2025 年 12 月 22 日下午 15:00 时之前</b> 传真至采购代理机构（传真号码：021-50908715），原件可采用快递方式送达。</p> <p><b>为保证采购的合法性、公平性，潜在供应商认为本项目的采购需求书中的技术、服务等相关需求指标存在排他性或歧视性的，可</b></p>



		在收到或下载采购文件之日起七个工作日内提出并附相关证据，采购人或采购代理机构将及时进行调查或组织论证，如情况属实，采购人或采购代理机构将对相关技术、服务需求指标做相应修改。
21.	响应文件份数及编制要求	<p>正本一份, 副本贰份；电子文档1份（纸质版正本文件的盖章彩色扫描件）。</p> <p>注：若有多个包件，<input type="checkbox"/>应按包件单独编制装订。<input checked="" type="checkbox"/>可编制在同一本响应文件中，但响应内容应按包件独立编制。共性内容可不重复，但应在各包件都适用的内容前标明“以下内容适用于包件*、包件*”。</p>
22.	响应文件有效性	纸质响应文件与电子响应文件不一致时，以纸质响应文件为准。纸质响应文件副本与正本内容不一致时，以纸质响应文件正本为准。
23.	响应文件的密封和标记要求	响应文件应按商务响应文件、技术响应文件分开编制合并装订，电子版响应文件应是纸质版正本文件的盖章扫描件。上述文件应合并或分开用密封袋密封，封口骑缝处需加盖公章。封袋面上应注明正本或副本、项目名称、供应商全称、地址等字样。
24.	签字盖章要求	第五章《响应文件的组成及部分格式》中写明必须签字和盖章的附件，须按照格式要求加盖公章和签字。如签章不符合竞争性磋商文件要求，磋商小组将按无效响应处理。
25.	首次响应文件递交截止时间及递交地点	<p>时 间：2025 年 12 月 23 日 09:00（北京时间）</p> <p>地 点：上海市浦东新区向城路 58 号 6 楼（具体会议室见当日显示屏-会议室安排）</p> <p>响应文件逾期送达或未按竞争性磋商文件要求密封的，采购人、采购代理机构将不予接收。</p>
26.	磋商时间 磋商地点	<p>时 间：2025 年 12 月 23 日 09:00（北京时间）</p> <p>地 点：上海市浦东新区向城路 58 号 6 楼（具体会议室见当日显示屏-会议室安排）</p> <p>磋商顺序：按供应商签到的（<input checked="" type="checkbox"/>顺序 <input type="checkbox"/>逆序）逐一进行磋商。</p> <p>★前来磋商的供应商代表须携带被授权人的身份证等有效的身份证明材料原件。</p> <p>响应文件拆封后，采购人或采购代理机构将核对响应文件中的法定代表人资格证明书或授权委托书，若前来磋商的供应商代表与响应文件中的授权代表不一致或未携带上述材料原件，由磋商小组作无效响应处理。</p>

27.	磋商形式及相关 注意事项	现场磋商：  磋商流程按流程常规进行。其余要求详见供应商须知正文第 19.2 款内容。
28.	响应有效期	自响应文件递交截止之日起 90 个日历天
29.	评审办法	综合评分法
30.	政策功能	<p>（1）<b>残疾人福利性单位</b>：视同小型、微型企业。供应商若为符合条件的残疾人福利性单位，须按规定提供真实、完整、准确的《残疾人福利性单位声明函》。</p> <p>供应商提供的《残疾人福利性单位声明函》与事实不符的，参照《政府采购法》第七十七条第一款的规定追究法律责任。成交供应商为残疾人福利性单位的，随成交结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。</p> <p>（2）<b>中小企业</b>：</p> <p>1）中小企业参加本项目采购活动的，应当参照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）规定，提供加盖供应商单位公章的《中小企业声明函》。</p> <p>2）参照《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库〔2022〕19 号），对于非专门面向中小企业的项目，评审时给予小微企业 10%的价格扣除优惠。</p> <p>3）根据《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300 号），本项目中小企业所属的行业为<b>软件和信息技术服务业</b>。</p> <p>4）参照《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库〔2022〕19 号），对于非专门面向中小企业采购且接受联合体/分包的，如大中型企业与小微企业组成联合体或者大中型企业向小微企业分包，按第五章附件要求提供联合体协议书或者拟分包情况表，评审时给予 4%的价格扣除优惠。</p> <p>5）享受扶持政策获得采购合同的，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。</p>

		<p>6) 供应商提供虚假材料谋取成交的, 参照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。</p> <p>7) 事业单位、团体组织等非企业性质的供应商, 原则上不能参与专门面向中小企业采购的项目, 但能在采购活动中提供的货物全部为中小企业制造的情况除外。</p> <p>8) 参照政府采购监督检查及政府采购行政处罚中对中小企业的认定, 由货物制造商或者工程、服务供应商注册登记所在地的县级以上人民政府中小企业采购人管部门负责。</p> <p>9) 中小企业规模类型自测小程序已上线, 自测链接: <a href="https://baosong.miit.gov.cn/ScaleTest">https://baosong.miit.gov.cn/ScaleTest</a></p>
31.	质疑	<p>供应商认为采购文件、采购过程、成交结果使自己的权益受到损害的, 应在知道或者应知其权益受到损害之日起 7 个工作日内, 以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑。具体详见供应商须知正文相关内容。</p> <p>接收质疑函的联系人及联系方式为: 上海市浦东新区向城路 58 号 6 楼, 上海百通项管科技有限公司政府采购二部, 联系人: 王璇, 联系电话: 18918322970, 电子邮箱: 15026981587@163.com。</p>

## 供应商须知正文

### 总 则

#### 1. 适用

- 1.1 本竞争性磋商文件仅适用于本文件所述项目的服务及伴随货物的采购活动。
- 1.2 本须知中的表述，如与前附表中所列相应项的表述不一致，以前附表为准。

#### 2. 定义

- 2.1 “采购人”系指本项目公告中所述采购人。
- 2.2 “供应商”系指响应磋商公告，向采购代理机构提交响应文件的供应商。
- 2.3 “服务”系指竞争性磋商文件规定应由供应商承担的合同中所要求的相关服务。
- 2.4 “货物”系指竞争性磋商文件规定由供应商承担的本服务项目相关的货物。
- 2.5 “买方”系指在合同的买方项下签字的法人单位。
- 2.6 “卖方”系指提供合同服务的供应商。
- 2.7 “采购代理机构”系指**上海百通项管科技有限公司**。

#### 3. 对供应商的要求

- 3.1 详见竞争性磋商公告及第五章响应文件的组成中资格证明文件的要求。
- 3.2 竞争性磋商公告中规定接受联合体的，还应遵守以下规定：

3.2.1 参加联合体的供应商均应当符合竞争性磋商文件规定的合格供应商的条件，并应当向采购人提交联合体协议书，载明联合体各方承担的工作和义务。联合体各方必须指定牵头人，授权其代表所有联合体成员负责磋商和合同实施阶段的主办、协调工作，并以牵头人的名义参加磋商响应。

3.2.2 联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级。

3.2.3 以联合体形式参加采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的采购活动，否则，相关响应文件均无效。

3.2.4 竞争性磋商文件要求提交磋商保证金的，可以由联合体中的一方或者多方共同交纳，其交纳的磋商保证金对联合体各方均具有约束力。

3.2.5 联合体成交的，联合体牵头人与采购人签订采购合同，联合体各方就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。

3.2.6 参照《财政部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）的规定，应当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，将拒绝其参与采购活动。

### 3.2.7 其他要求详见前附表。

## 4. 供应商的保密义务

4.1 供应商在参与本项目中，对于采购人和最终用户披露和提供的所有信息均应作为商业秘密对待并予以保护，未经采购人和最终用户授权不得将任何信息泄漏给第三方，否则采购人和最终用户有权追究供应商的责任。

4.2 供应商一旦被确定为成交供应商，须保障采购人和最终用户在使用其服务、伴随货物及其任何部分不受到第三方关于侵犯商业秘密的指控。任何第三方如果提出相关指控，供应商须与第三方交涉并承担由此而引起的一切法律责任和费用。

## 5. 磋商费用

无论成交与否，供应商须自行承担与参加本项目磋商有关的全部费用。

### 竞争性磋商文件

## 6. 竞争性磋商文件

6.1 竞争性磋商文件用以阐明所需服务、磋商程序和合同条款。竞争性磋商文件由下述部分组成：

- （1） 竞争性磋商公告
- （2） 供应商须知及前附表
- （3） 采购需求书
- （4） 合同条款
- （5） 响应文件的组成及部分格式
- （6） 竞争性磋商办法

6.2 除非另有特别说明，竞争性磋商文件不再单独提供此次采购服务活动所在地的自然环境、气候条件、公用设施等情况，供应商被视为熟悉上述与履行合同有关的一切情况。

## 7. 磋商保证金

7.1 磋商保证金具体要求：**见前附表**；未按规定提交磋商保证金的，将被视为无效响应，采购代理机构将予以拒绝。

7.2 供应商在磋商截止时间前撤回已提交的响应文件的，采购人将在收到供应商书面撤回通知之日起五个工作日内退还已收取的磋商保证金，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

7.3 未成交供应商的磋商保证金，将在成交通知书发出后五个工作日内退还。

7.4 成交供应商的磋商保证金，在采购合同签订后五个工作日内退还或转为履约保证金。

7.5 采购代理机构逾期退还保证金的，除应当退还磋商保证金本金外，还应当按中国人民银行同期贷款基准利率上浮 20%后的利率支付超期资金占用费，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

7.6 发生以下情况磋商保证金将不予退还：

- （1）在响应文件递交截止后供应商在响应有效期内撤销响应文件的；
- （2）成交供应商无正当理由不与采购人订立合同的；
- （3）成交供应商在签订合同时向采购人提出附加条件的；
- （4）成交供应商不按竞争性磋商文件要求提交履约保证金的。

## 8. 竞争性磋商文件的澄清和修改

8.1 提交首次响应文件截止之日前，采购代理机构可以主动地或依据供应商要求澄清的问题，对已发出的竞争性磋商文件进行必要的澄清或者修改，并以书面形式通知所有购买竞争性磋商文件的每一供应商；澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购代理机构应当在提交首次响应文件截止时间至少 3 个工作日前，以书面形式通知所有接收竞争性磋商文件的供应商，不足 3 个工作日的，应当顺延提交首次响应文件截止时间。

8.2 竞争性磋商文件的修改将在**竞争性磋商公告发布的媒介**上发布澄清更正公告，并对供应商具有约束力。供应商应主动上网查询。

8.3 澄清或者修改的内容为竞争性磋商文件的组成部分，对双方均具有约束力；供应商在收到该澄清或者修改内容后，应立即以传真或其他书面形式予以确认。

8.4 采购代理机构发出的补充文件与原竞争性磋商文件或此前发出的补充文件之间存在不一致时，以最后发出的补充文件为准。

## 9. 对竞争性磋商文件的疑问和回复

9.1 供应商对竞争性磋商文件如有疑问，应按照本竞争性磋商文件前附表规定的疑问提交时间，以书面形式要求采购代理机构进行澄清。

9.2 采购代理机构将视情况采用适当方式予以澄清或以书面形式予以答复，并在其认为必要时，将不标明疑问来源的书面答复以补充文件形式发给已购买竞争性磋商文件的每一供应商。

## 响应文件的编写

## 10. 响应文件的编写要求

10.1 供应商应仔细阅读竞争性磋商文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求，并严格按照竞争性磋商文件的要求编制响应文件；未按竞争性磋商文件的要求提交响应文件或全部磋商资料的，或者未对竞争性磋商文件作出全面、实质性响应的响应文件将被拒绝。

10.2 供应商在编制响应文件时，应保证所提供的全部资料的真实性；提供虚假材料的供应商将被取消磋商资格，并报行政监督部门依法追究其法律责任，采购人和采购代理机构保留向该供应商提出索赔的权利。

10.3 响应文件、交换的文件和来往信件，均应以中文书写；如提供的资料系外文资料，需附中文译文，且以正文译文为准。

10.4 除竞争性磋商文件技术要求另有规定外，计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位。

10.5 供应商应仔细阅读竞争性磋商文件的所有内容，按竞争性磋商文件的要求提供响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其响应文件对竞争性磋商文件的实质性要求做出完全响应，否则，其文件可能被视为无效响应文件。

## 11. 响应文件的格式

11.1 供应商应按竞争性磋商文件中提供的响应文件格式填写报价承诺书、首次报价一览表、首次报价的分项报价表等，且须注明提供相关服务或与提供服务相关的伴随货物的名称、内容、次数和价格等。

**11.2 供应商应将除最后报价一览表（格式参见竞争性磋商文件第五章）以外的其他材料，按第五章响应文件组成及部分格式所列顺序编制响应文件并以非活页形式装订成册，编写目录和页码。**

## 12. 响应文件的组成

详见第五章响应文件的组成及部分附件

## 13. 报价要求

13.1 响应文件报价应包含服务达到验收要求及完成所有相关服务的所有费用。供应商若有漏项则自行承担相关风险，价格不做调整；若报价有虚增项目或服务数量，结算时相应扣除该部分费用。

13.2 其余要求详见前附表。

## 14. 响应文件的制作及签署

14.1 响应文件的书写应清楚工整，除供应商对错处做必要修改外，响应文件中不许有加行、涂抹或改写。若有修改须法定代表人/公司负责人或其授权代表签名/印章。

14.2 响应文件的份数及有效性：详见前附表。

14.3 响应文件的签字盖章要求：详见前附表。

## 15. 响应文件的标记与密封

响应文件的标记与密封要求：详见前附表。

## 响应文件的递交和修改

## 16. 响应文件的送达和递交



16.1 所有响应文件必须在竞争性磋商文件规定的截止时间前，将响应文件送至指定的磋商地点。

16.2 响应文件提交截止时间前，供应商应充分考虑到期间可能发生的故障和风险。对发生的任何故障和风险造成供应商响应文件内容不一致或利益受损的，采购人、采购代理机构不承担任何责任。

16.3 出现第 8.2 款因竞争性磋商文件的修改推迟提交首次响应文件截止日期时，则按采购代理机构修改通知规定的时间递交。

16.4 逾期送达的或未按要求送达指定地点的响应文件为无效文件，采购人或采购代理机构将拒绝接收。

## 17. 响应有效期

17.1 响应有效期要求详见前附表。

17.2 采购代理机构可于响应有效期期满之前书面要求供应商延长有效期，供应商可以书面方式拒绝上述要求且有权索回其磋商保证金。同意延长响应有效期的供应商，不得修改响应文件的内容，但其磋商保证金的有效期相应延长，有关退还和不予退还磋商保证金的规定在响应有效期的延长期内继续有效。

## 18. 响应文件的修改、撤回及撤销

18.1 供应商在前附表中规定的首次响应文件接收截止时间前，可以对已提交的响应文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知采购人、采购代理机构。

18.2 供应商对响应文件进行补充、修改的书面材料或撤回的通知应按第 14-16 条的规定进行编写、密封、标注和递交，并注明“响应文件补充文件”或“撤回响应文件”字样。

18.3 供应商提交的补充文件作为响应文件的组成部分，补充文件与之前递交响应文件不一致的，以补充文件为准。

18.4 响应文件首次递交截止时间以后不得修改响应文件。

18.5 供应商不得在响应有效期期满前撤销响应文件。

## 评审与磋商

## 19. 磋商活动的组织及流程

19.1 采购人将在前附表中规定的时间和地点组织竞争性磋商，参加磋商的供应商代表应携带身份证明材料的原件前来签名报到以证明其出席。

19.2 磋商活动遵循下列主要程序和规定：

a) 检查响应文件的密封情况后磋商小组启封各供应商的响应文件。

b) ★响应文件拆封后，采购人或采购代理机构将核对响应文件中的法定代表人资格证明书或授权委托书，若前来磋商的供应商代表与响应文件中的授权代表不一致或未携带上述材料原件，由磋商小组作无效响应处理。



c) 磋商小组对所有供应商进行企业性质认定，并对所有供应商提交的响应文件进行资格（资质）符合性审查，对通过资格（资质）符合性审查的响应文件，磋商小组全体成员按前附表所要求的顺序与供应商逐一进行磋商。

d) 最后邀请有效的供应商进行最后报价。供应商完成最后报价后将不得修改。

e) 已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。采购人、采购代理机构应当退还退出磋商的供应商的磋商保证金（如有）。

f) 磋商打分时以供应商最后一轮报价作为报价评分依据。因落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算磋商基准价和最后磋商报价。

注意：若供应商的最后报价与首次报价保持一致不作调整，也须提交最后报价一览表。若放弃最后报价，则视作放弃响应本次项目。

19.3 供应商不得干扰磋商小组的评审及磋商活动，否则将取消其磋商资格。

## 20. 对响应文件的资格（资质）符合性审查

20.1 磋商小组应当对响应文件进行资格（资质）符合性审查，未实质性响应磋商文件要求的响应文件将按**无效响应处理**，磋商小组应当告知被确定无效响应文件的相关供应商。磋商小组判定响应文件的响应性只根据响应文件本身的内容，而不寻求外部的证据。供应商不得通过修正或撤销不符合要求的偏离或保留，而使其成为实质上响应的文件。

20.2 资格（资质）符合性审查具体内容详见第六章竞争性磋商办法。

## 21. 响应文件的澄清、说明或更正

21.1 磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等，以书面形式要求供应商作出必要的澄清、说明或者更正。

21.2 供应商的澄清、说明或者更正不得超出原响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

21.3 供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。

21.4 在符合性审查及磋商过程中，供应商主动作出的澄清、说明和更正行为及其类似行为，磋商小组概不接受。

## 22. 磋商

22.1 整个磋商工作将由磋商小组负责。

22.2 未实质性响应竞争性磋商文件的响应文件按无效响应处理。

22.3 磋商小组全体成员根据本竞争性磋商文件所附的磋商办法，集中与单一供应商进行磋商，并给与所有参加磋商的供应商以平等的磋商机会。磋商小组与实质性响应的供应商应分别进行磋商。

22.4 在磋商过程中，磋商小组可根据磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款等内容。

22.5 对竞争性磋商文件作出的所有实质性变动均为竞争性磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。

22.6 磋商过程中，磋商小组如对竞争性磋商文件作出实质性变动的，供应商应当按照竞争性磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。

## 23. 最后报价

23.1 磋商结束后，磋商小组将按下列第 a 种方式要求供应商提供最后报价：

a. 列明本采购项下所需服务的要求，并要求所有供应商在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于 3 家。

b. 按照少数服从多数的原则投票推荐 3 家以上供应商，并要求其在规定时间内提交最后报价（注：适用于经过磋商不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需由供应商提供方案的情形）。

23.2 最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。**购买服务项目、市场竞争不充分的科研项目以及需要扶持的科技成果转化项目，提交最后报价的供应商可以为 2 家。**

23.3 已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。

## 24. 推荐成交候选人

24.1 经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

24.2 综合评分法评审标准中的分值设置应当与评审因素的量化指标相对应，竞争性磋商文件中没有规定的评审标准不得作为评审依据。

24.3 推荐成交候选供应商数量：详见第六章竞争性磋商办法。

## 25. 磋商过程保密要求

有关响应文件的审查、澄清、评估和比较以及有关授予合同的意向等一切情况，磋商小组成员和其他工作人员均都不得透露给任一供应商或与上述评审工作无关的人员。

## 成交和公告

## 26. 确定成交供应商

26.1 采购代理机构应当在评审结束后 2 个工作日内将评审报告送采购人确认。

26.2 采购人在收到评审报告后 5 个工作日内，从评审报告提出的成交候选人中，按照排序由高到低的原则确定成交供应商。

26.3 采购人逾期未确定成交供应商且不提出异议的，视为确定评审报告提出的排序第一的供应商为成交供应商。

26.4 如供应商对采购过程、成交结果提出质疑，质疑成立且影响或可能影响成交结果的，当合格供应商符合法定数量，可以从合格成交候选人中另行确定成交供应商的，应当依法另行确定成交供应商；否则，应当重新开展采购活动。

26.5 采购代理机构应当在成交供应商确定后 2 个工作日内，在**竞争性磋商公告发布的媒介**上公告成交结果，同时向成交供应商发出成交通知书，《成交通知书》一经发出即发生法律效力。

26.6 采购人在发出《成交通知书》的同时，向未成交的供应商发出《成交结果通知书》。

## 27. 终止采购

磋商活动中出现下列情形之一的，采购人将终止本次竞争性磋商采购活动，发布项目终止公告并说明原因，并将择日重新组织采购活动：

1) 因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；

2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

3) 在采购过程中符合要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足 3 家的（政府购买服务项目、市场竞争不充分的科研项目以及需要扶持的科技成果转化项目除外）。

## 质疑

### 28. 质疑

28.1 供应商认为采购文件、采购过程或成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起 7 个工作日内，以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑。

28.2 针对同一采购程序环节的质疑，供应商须在法定质疑期内一次性提出；否则，采购人或采购代理机构有权不予处理。

28.3 供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函的内容应当参照《政府采购质疑和投诉办法》（财政部 94 号令）第十二条第一款的要求；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，质疑函应由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或盖章，并加盖公章；由代理人提出质疑的，代理人还应当提交供应商签署的授权委托书。

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。

接收质疑函的联系人及联系方式：详见前附表。

供应商提交的质疑函或授权委托书的内容不符合上述规定的，采购代理机构将当场一次性告知其需要补正的事项，供应商未按要求及时补正并重新提交的，自行承担不利后果。

28.4 采购人、采购代理机构不得拒收质疑供应商在法定质疑期内发出的质疑函，且应在收到质疑函后 7 个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑供应商和其他有关供应商。

28.5 采购人、采购代理机构认为供应商质疑不成立，或者成立但未对成交结果构成影响的，继续开展采购活动；认为供应商质疑成立且影响或者可能影响成交结果的，按照下列情况处理：

（1）对采购文件提出的质疑，依法通过澄清或者修改可以继续开展采购活动的，澄清或者修改采购文件后继续开展采购活动；否则，应当修改采购文件后重新开展采购活动。

（2）对采购过程或者成交结果提出的质疑，合格供应商符合法定数量时，可以从合格的成交候选人中另行确定成交供应商的，应当依法另行确定成交供应商；否则，应当重新开展采购活动。

### 签约

#### 29. 签订合同

29.1 采购人应当自成交通知书发出之日起 30 内，按照竞争性磋商文件和成交供应商响应文件的约定，与成交供应商签订书面合同。所签订的合同不得对竞争性磋商文件和成交供应商响应文件作实质性修改。

29.2 采购人不得向成交供应商提出任何不合理的要求，作为签订合同的条件，不得与成交供应商私下订立背离合同实质性内容的协议。

29.3 采购合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的货物、工程或者服务的，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百分之十。

29.4 竞争性磋商文件、成交供应商的响应文件及其澄清补充文件等，均为签订书面合同的依据。

#### 30. 履约保证金（如有）

合同签订前，成交供应商须根据竞争性磋商文件的规定向采购人提交履约保证金。

## 第三章 采购需求书

### 一、项目背景及概况

因近年来不动产登记改革推进以及资金监管规模不断提升等影响，已不能很好地满足当前的业务需求，存量房交易资金监管体系亟待升级。根据我市房产交易资金划转屡现纠纷，存量房交易资金监管平台业务覆盖范围小、利益相关方配合意愿低、宣传力度不足，建议研究出台交易资金强制监管制度，充分发挥平台的隔离风险作用上的批示精神等工作要求，以及 2024 年 12 月 4 日专题研究部署相关工作要求，以保障交易安全、优化营商环境为宗旨，全面推进房地产交易及产权管理平台升级改造，提升监管效能和服务质量，为上海市房地产市场的健康稳定发展提供有力支撑。

本项目拟通过竞争性磋商的方式选择一家合格的供应商，为房地产交易与产权管理平台（2025 升级改造）项目提供咨询服务。完成房地产交易及产权管理平台（2025 年升级改造）项目申报立项工作，主要包含可行性研究报告编制、系统填报、专家答辩资料准备和专家评审答辩等。

### 二、项目服务范围

1. 本项目的服务范围为：房地产交易和产权管理平台（2025 升级改造）项目。
2. 服务期限：自合同签订之日起至完成项目验收为止。
3. 服务地点：南泉北路 201 号。
4. 是否按国产化要求建设：是。
5. 运维后所属大系统：房地产交易及产权管理平台。

### 三、总体服务原则

1. 统一规划原则：遵循国办及省、市政府相关法规、规范，保证系统的规范化和可扩展性，在顶层设计方面进行统一规划。
2. 资源整合、成果互用原则：整合现有信息化成果，实现信息化成果之间信息资源价值最大化，实现各业务系统间数据有效共享，数据资源充分利用。
3. 实用性原则：以现实需求为基础，充分考虑发展的需要来确定系统规模。
4. 易用性原则：人机交互界面简单、实用，贴近用户日常办公习惯，功能模块设计应定义清晰、命名直观，最大限度地方便业务人员、管理员人的使用。
5. 灵活性和扩展性原则：设计灵活的系统管理和业务定制功能，能适应不断变化的组织结构和业务需求。提供和开放接口规范，便于与上级和同级的同类系统进行数据交换。
6. 接口标准原则：平台的设计，应在系统的内部数据表达、接口形式、相关管理规范，积极采用相应的国际、国内、地方或行业标准，确保平台与国际、国内相关主流软件产品或相关技术上对接的开放性，避免闭门造车，自我封闭。
7. 成熟和先进性原则：系统结构设计、系统配置、系统管理方式等方面采用国家或行业上先进同时又

是成熟、实用的技术，并符合国家标准和业界标准，为系统的扩展升级、与其他系统的互联提供良好的基础。

#### 四、服务要求

##### （一）项目成果

1. 完成《项目可行性研究报告》；
2. 完成项目填报及评审工作涉及的其他相关文档。

##### （二）团队要求

项目咨询单位须拥有固定营业场所和相应人员，必须有稳定、专业咨询团队，项目服务人员实施过类似的咨询项目。

##### （三）项目咨询服务实施要求

###### 1. 咨询目标

完成房地产交易及产权管理平台（2025 年升级改造）项目申报立项工作，主要包含可行性研究报告编制、系统填报、专家答辩资料准备和专家评审答辩等。

###### 2. 咨询标准

本次项目咨询所参考的主要标准包括：

- （1）《系统与软件工程 软件生存周期过程》GB/T 8566-2022；
- （2）GB/T8567-2006《计算机软件文档编制规范》；
- （3）GB/T9385-2008《计算机软件需求规格说明规范》；
- （4）GB/T9386-2008《计算机软件测试文档编制规范》；
- （5）GB/T11457-2006《信息技术 软件工程术语》；
- （6）《系统与软件工程》系列；
- （7）GB/T14394-2008《计算机软件可靠性和可维护性管理》；
- （8）GB/T15532-2008《计算机软件测试规范》；
- （9）GB/T25000 系列；
- （10）GB/T16680-2015《系统与软件工程 用户文档的管理者要求》。

##### （四）项目咨询服务整体需求

###### 1. 服务内容

- （1）收集业务需求并进行分析。
- （2）按照市级模板要求完成项目可行性研究报告。
- （3）梳理相关填报资料，完成项目立项填报工作。
- （4）梳理专家评审会资料，完成专家评审答辩。



（5）根据专家的意见进行资料调整，并在系统中进行更新。

## 2. 服务方式

远程与现场相结合的方式。

3. 供应商可根据服务内容及要求提供相应的合理化建议及特色服务。

## （五）成交供应商的管理

1. 在项目实施期间，成交供应商应严格执行国家、地方、行业有关本项目业务管理和安全作业的法律、法规和制度并按规定承担相应的费用。成交供应商因违反规定等原因造成的一切损失和责任由成交供应商自行承担。

2. 成交供应商在项目实施期间，应按项目实际进度与环节落实所对应项目整体及各环节管理工作，按照规范做好项目实施期间相关管理与实施记录。

3. 参与本项目的工作人员应严格遵循采购人的安全制度，保障采购人资料和设备的安全。成交供应商如需进入采购人机房工作，只能在采购人规定的工作区域内对项目涉及的设备进行操作，严禁触动与项目无关的任何设备（包括任何操作行为），如需跨区操作必须得到采购人项目联系人确认。

## 五、其他要求

### （一）合同签订与付款方式

1. 成交供应商与上海市房地产交易中心签订服务合同。

2. **付款方式：**合同签订生效并收到合规发票后的 10 个工作日内，一次性支付合同总价款的 100%。

### （二）项目变更、解除和终止

1. 如果成交供应商丧失履约能力、发生资不抵债或进入破产程序，采购人可在任何时候以书面形式通知成交供应商终止本项目的执行而不给予成交供应商补偿。该终止本项目将不损害或影响采购人已经采取或将要采取任何行动或补救措施的权利。

2. 如遇国家、行业管理部门等机构的有关标准和规定调整的，导致本项目内容须做相应调整时，双方应按照公平、合理的原则共同协商修改本项目对应的合同的相关条款。

## 第四章 合同条款

合同编码：

# 服务合同

甲方：上海市房地产交易中心

送达地址：南泉北路 201 号

联系人：季雷

联系电话：021-58881688

乙方：\_\_\_\_\_

送达地址：

联系人：

联系电话：

签订地点：上海市浦东新区



## 服务合同

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》及参照《中华人民共和国政府采购法》等有关法律、法规的规定，以及房地产交易与产权管理平台（2025 升级改造）项目咨询服务项目（下称“本服务项目”）的招标文件（或竞争性磋商文件）、乙方的投标文件（或响应文件）与中标（或成交）确认文件等有关文件内容，经协商一致，签订本合同。

### 一、合同的组成

1. 除本合同的主文内容外，本服务项目的招标文件（或竞争性磋商文件）、乙方的投标文件（或响应文件）与中标（或成交）确认文件等均为本合同不可分割的部分，并据此确定本服务项目内容。

#### 2. 合同文件的援引顺序

- （1）本合同执行过程中双方共同签署的补充文件及双方书面确认的明确双方权利、义务的会谈纪要；
- （2）本合同条款；
- （3）中标或成交通知书；
- （4）乙方的投标文件或响应文件；
- （5）甲方发布的招标文件或竞争性磋商文件；
- （6）其他文件（需列明）\_\_\_\_\_。

### 二、服务项目概况

#### 1. 服务内容：

- （1）收集业务需求并进行分析。
- （2）按照市级模板要求完成项目可行性研究报告。
- （3）梳理相关填报资料，完成项目立项填报工作。
- （4）梳理专家评审会资料，完成专家评审答辩。
- （5）根据专家的意见进行资料调整，并在系统中进行更新。
- （6）项目成果：完成《项目可行性研究报告》；完成项目填报及评审工作涉及的其他相关文档。
- （7）\_\_\_\_\_。

#### 2. 服务要求：

- （1）详见竞争性磋商文件；
- （2）\_\_\_\_\_。

#### 3. 服务人员：

乙方就本服务项目委派的负责人员为\_\_\_\_\_，未经甲方同意，乙方不得擅自更换负责人员，

如甲方对负责人员有异议的，甲方有权随时要求乙方更换负责人员。

4. 服务地点

本服务项目实施地点为南泉北路 201 号。

三、服务期限

自合同签订之日起至完成项目验收为止。

四、服务验收

1. 乙方应在本合同规定的时限内保质、保量完成服务项目，并及时通知甲方进行验收。验收标准为：提供符合要求的《项目可行性研究报告》，为完成预算资金申请和项目立项提供咨询服务，最终取得项目预算批复。乙方提供的服务符合前述标准的，甲方将书面确认验收，以此视为通过甲方验收。

2. 如乙方服务项目未能通过甲方验收的，则乙方应根据甲方要求在\_\_\_\_\_个工作日内进行整改，并在完成整改后及时通知甲方进行再次验收。

五、服务费用及支付方式

1. 甲方就本服务项目应向乙方支付服务费用总计为人民币\_\_\_\_\_元（含税价，大写：\_\_\_\_\_元整）。前述费用为乙方完整提供本合同项下服务项目可获取的全部费用，除前述费用外，甲方无需就本服务项目支付其他任何费用。

2. 双方当事人选择以下第（2）种方式支付服务费用：

（1）分期支付

分_____次进行	支付比例_____%	金额
合同签订且收到乙方履约保证金及合规发票后_____日内		
通过甲方验收后_____日内		

（2）一次性付款，合同签订生效并收到合规发票后的 10 个工作日内，一次性支付合同总价款的 100%，人民币\_\_\_\_\_元。

（3）其他，具体支付方式如下：

./

3. 甲方付款前，乙方应向甲方支付履约保证金并出具合法有效的发票，否则甲方有权暂缓付款，且不承担任何违约责任。

4. 乙方收款账户信息为：

开户银行：\_\_\_\_\_

账户名称：\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_

上述账户信息经乙方确认为唯一收款账户，因账户信息有误造成的付款错误或其他损失，概由乙方承担。

## 六、甲方的权利和义务

1. 甲方应按合同约定按期向乙方支付服务费用。

2. 甲方在合同生效后向乙方提供完成服务项目所必需的资料。

3. 甲方在履行本合同的过程中，有权监督、检查乙方的工作，并有权要求乙方调换不符合甲方要求的服务人员。

4. 甲方可组织有关部门、专家对乙方的服务成果进行评定、验收。

5. 甲方有权对乙方不符合本合同约定的行为，要求乙方整改，乙方应在收到甲方整改意见后的\_\_\_\_\_日内完成整改。

6. 其他：

（1）如果乙方丧失履约能力、发生资不抵债或进入破产程序，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止本项目的执行而不给予乙方补偿。该终止本项目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；

（2）如遇国家、行业管理部门等机构的有关标准和规定调整的，导致本项目内容须做相应调整时，双方应按照公平、合理的原则共同协商修改本项目对应的合同的相关条款；

（3）\_\_\_\_\_。

## 七、乙方的权利和义务

1. 乙方完成本合同项下服务项目必须达到行业标准、实现甲方合同目的、以及符合中国法律规定的有关标准（以三者要求、标准更高者为准）。

2. 乙方应根据甲方的服务要求，按时提交服务成果，并对其成果的科学性、准确性、经济性、完整性负责。

3. 乙方有义务配合甲方对本服务项目进展情况进行检查，并按照甲方的需求及时就合同执行过程中的有关问题进行解释。

4. 甲方及甲方指定的单位依据合同对乙方提交的各项服务成果的审核、批准、验收、采用并不减轻或免除乙方对其各项服务成果准确性、科学性、完整性等应承担的责任。

5. 乙方应对具体承办人员进行安全及职业道德教育，与服务项目有关的安全责任概由乙方负责。

6. 其他：

(1) \_\_\_\_\_；

(2) \_\_\_\_\_；

(3) \_\_\_\_\_。

## 八、服务保证以及所有权约定

1. 乙方保证乙方向甲方提供服务，以及甲方接受乙方服务，享受乙方服务成果，均不会侵犯任何第三方的合法权益。如任何第三方对此有异议，应由乙方负责解决，且承担一切赔偿责任。

2. 乙方保证具备完整履行本合同约定服务的所有资质和能力，且保证其采用正当、合法的方式向甲方提供服务，不存在任何违反法律法规及政策要求，不侵犯任何第三方权益且无违反诚实信用原则的行为。

3. 与本服务项目相关的阶段性服务成果、完整成果，均完整归属于甲方所有（包括但不限于所有权、知识产权等）。

## 九、保密义务

1. 乙方应对甲方提供的资料、信息或者在本合同履行过程中产生或者获取的有关甲方的资料、信息等进行严格保密，且仅限于为了履行本合同目的而使用，未经甲方事先书面同意，乙方不得泄漏、转让给任何第三人，也不得用于本合同以外的目的。

2. 本保密义务不因本合同的中止、终止而失效。

## 十、不可抗力

1. 若本合同任何一方未能履行或迟延履行本合同项下的义务是由于火灾、辐射、战争、地震、台风、水灾、疫病、恐怖事件或其他不可抗力事件造成的，则遭受不可抗力事件的一方无需承担未履行或迟延履行的违约责任。不可抗力事件是指其发生或结果不可预见和不可避免，且即使尽了审慎义务仍不能克服的事件。遭受不可抗力事件的一方应在不可抗力事件发生后立即通知另一方，并在此后 10 个工作日内书面报告有关不可抗力事件的具体情况及不能履行或迟延履行本合同部分或全部义务的原因。

2. 不可抗力事件停止后，遭受不可抗力事件的一方应立即通知另一方。遭受不可抗力事件的一方应尽全力克服不可抗力事件造成的结果，减少损失，并在不可抗力事件停止后尽快继续履行本合同义务。

## 十一、其他约定

1. 甲方尽最大努力履行合同，但由于甲方财政审批、拨付等因素而未能如期支付费用的，不视为甲方违约。

## 十二、违约责任

1. 甲方无正当理由违反本合同约定逾期支付乙方款项的，每逾期一日，应向乙方支付逾期支付金额的万分之\_\_\_\_作为违约金。

2. 甲方对乙方违反本合同的行为有权要求乙方整改，乙方未在甲方要求的期限内完成整改的，甲方有权解除本合同，要求乙方赔偿甲方全部损失（包括但不限于：直接损失、间接损失，以及甲方为维护权利而支出的律师费、诉讼/仲裁费、差旅费、鉴定费、审计费等），乙方还应向甲方支付相当于总服务费用\_\_\_\_%的违约金。

### 十三、履约保证金

1. 乙方应在本合同签订之日起\_\_个工作日一次性向甲方指定账户支付履约保证金，履约保证金为合同金额的\_\_\_\_%，即人民币\_\_\_\_\_元整（大写：\_\_\_\_\_元整）（含税）。履约保证金可以采用支票、汇票、本票或者甲方认可的银行出具的履约保函，前述相应票据及保函的期限应覆盖自出具之日起至完成服务且验收合格之日止的期间（保函期限截止到 2026 年 月 日），如未覆盖需重新按合同规定提交。乙方提交履约保证金所需的有关费用均由其自行承担。

甲方指定账户信息如下：

开户行：上海浦发银行徐家汇支行

账号名称：上海市房地产交易中心

银行账号：97120154800000132

2. 乙方已支付的履约保证金在本服务项目通过甲方验收、乙方完成本合同项下所有应尽义务、扣除本合同项下乙方应付款项（如有）后，余额无息退还予乙方。

3. 乙方已支付的履约保证金在本服务项目通过甲方验收、乙方完成本合同项下所有应尽义务、扣除本合同项下乙方应付款项（如有）后\_\_日内，余额无息退还予乙方。上述履约保证金的“退还”是指：履约保证金采用支票、汇票、本票形式出具的，票据已兑付（或贴现或背书转让）的，退还方式为甲方将相应金额的钱款以银行转账方式无息退还至乙方账户，未兑付（或贴现或背书转让）的则将相应票据原件退还乙方；采用银行保函形式出具的，则甲方在前述期间内退还乙方提交的银行保函原件。

### 十四、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\_\_\_\_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）向本合同签订地有管辖权的人民法院提起诉讼。

### 十五、通知和送达

1. 本合同文首地址为双方有效送达地址，如送达地址发生变化，一方应及时书面告知另一方，如未有效告知另一方，则送达地址将继续有效。

2. 送达日期应按如下方式确认：

（1）专人递交的通知在专人递交之时视为有效送达；

（2）以快递发送的通知应于交予合法的快递服务发送后第三日视为有效送达；

（3）如一方拒绝签收，则拒绝签收日视为有效送达。

## 十六、附则

1. 本合同自双方签名或者盖章之日起生效。

2. 本合同未尽事宜，由当事人双方另行友好协商签署补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

3. 本合同的附件（如有）是本合同的组成部分，与本合同正文具有同等的法律效力。

附件名称：

（1）\_\_\_\_\_；

（2）\_\_\_\_\_；

4. 本合同（及附件）一式\_\_\_\_\_份，甲方执\_\_\_\_\_份，乙方执\_\_\_\_\_份，报\_\_\_\_\_备案\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力。（本页以下无正文）

（本页为《服务合同》签署页，无正文）

甲方：上海市房地产交易中心

乙方：

（盖章）

（盖章）

法定代表人或授权代表（签章）：

法定代表人或授权代表（签章）：

日期：

日期：

## 第五章 响应文件的组成及部分格式

### 一、响应文件封面

项目编号：

（☐正本 ☐副本）

# 房地产交易与产权管理平台（2025 升级改造）项目咨询服务

# 响应文件

供应商（加盖公章）：

二〇二五年 月

## 二、响应文件组成及格式附件

### （一）商务部分响应文件

#### 附件 1 磋商响应承诺书（格式）

致（采购人名称）：

根据贵方（采购项目名称）竞争性磋商文件（项目编号为：\_\_\_\_\_）要求，现正式授权的下列签字人（姓名、职务）代表供应商（供应商的名称），提交下述响应文件正本 1 份，副本 2 份，电子文档 1 份（U 盘）：

据此函，签字人兹宣布同意如下：

按竞争性磋商文件的规定，首次总报价为（大写）人民币\_\_\_\_\_元（¥：\_\_\_\_\_元）。

我们将按竞争性磋商文件的规定，承担完成合同方的责任和义务。

我们已详细审核了全部竞争性磋商文件，包括竞争性磋商文件的澄清、修改文件（如有），我方已经充分行使了对磋商要求提出质疑和澄清的权利，因此我方承诺不再对磋商文件提出质疑。

我们同意在“供应商须知”所述的响应文件递交截止日期起遵循本响应文件的规定，并在“供应商须知”规定的磋商响应有效期满之前具有约束力。

本响应有效期为自响应文件递交截止日起 90 个日历天。

我方就本次磋商有关事项郑重声明如下：我方向贵方提交的所有文件、资料都是准确的和真实的。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。

同意进一步提供贵方可能要求的与本磋商有关的任何证据或资料。

与本磋商有关的正式通讯地址为：

地址：\_\_\_\_\_；邮政编码：\_\_\_\_\_；

电话号码：\_\_\_\_\_；传真号码：\_\_\_\_\_；

电子邮件：\_\_\_\_\_；

磋商响应单位（加盖公章）：

法定代表人或授权代表签字或盖章：

日期：



## 附件 2-1 首次报价一览表（格式）

项目名称：\_\_\_\_\_

项目编号：\_\_\_\_\_

货币单位：元/人民币

1.	总报价	小写： 大写：
2.	服务期限	
3.	其他优惠承诺	

磋商响应单位名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人或授权代表签字或盖章：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

注：响应报价包含提供服务直至达到要求结果及达到要求结果所需付出的其他直接费用等所有费用。供应商若有漏项则自行承担相关风险；若报价有虚增项目或数量，结算时相应扣除该部分费用。

## 附件 2-2 最后报价一览表（格式）

项目名称：\_\_\_\_\_

项目编号：\_\_\_\_\_

货币单位：元/人民币

1	最后报价	总报价小写： 总报价大写：
2	首次参考报价	总报价小写： 总报价大写：
3	服务期限	
4	其他澄清或承诺	

磋商响应单位名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人或授权代表签字或盖章：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

注：请备好空白的最后报价表（不密封进响应文件），以备最后报价时使用；若最后报价未作变动，供应商仍须提供一份法定代表人或授权委托人签字的最后报价表。

### 附件 3-1 首次报价的分项报价表（格式）

项目名称：\_\_\_\_\_

项目编号：\_\_\_\_\_

货币单位：元/人民币

序号	项目内容	数量	单位	单价	总价	备注
1						
2						
3						
4						
5						
首次总报价		元				

磋商响应单位名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人或授权代表签字或盖章：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

说明：（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）表格行数供应商自行增加。

### 附件 3-2 最后报价的分项报价表（格式）

项目名称：\_\_\_\_\_

项目编号：\_\_\_\_\_

货币单位：元/人民币

序号	项目内容	数量	单位	首次报 价单价	首次报 价总价	最后报 价单价	最后报 价总价	备注
1								
2								
3								
4								
5								
最后总报价								

磋商响应单位名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人或授权代表签字或盖章：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

注：1. 请备好空白的最后报价的分项报价表（不密封进响应文件），以备最后报价时使用；若最后报价未作变动，供应商仍须提供一份经法定代表人或授权委托人签字的最后报价的分项报价表。

2. 所有有效供应商最后报价及最后报价的分项报价填写完成后，采购代理机构经办人员统一收取上述报价表并提交磋商小组。

附件 4 商务条款偏离表（格式）

项目名称：

项目编号：

序号	竞争性磋商文件商务条款	响应文件的商务条款	偏离	说明	所附证明材料 在本响应文件的 所在页码
1.	付款方式				
2.	服务期限				
3.	.....				

注：对不满足竞争性磋商文件要求的部分，必须明确如实填写并说明原因。

## 附件 5 供应商基本情况表（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：（有专业职称人数及职称情况，其中有执业资格人数及职称情况，其他人员情况等简介）
2. 企业资质证书情况：
3. 其他需要说明的情况：

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

**注：如为联合体，此附件联合体各方均应提供**

## 附件 6 近三年类似项目业绩清单（格式）

项目名称：\_\_\_\_\_

项目编号：\_\_\_\_\_

序号	年份	项目名称	合同金额	委托内容	委托单位	所附证明材料 在本响应文件的 所在页码
1.						
2.						
3.						
4.						
5.						
6.						
.....						

### 注：

1. 本表后应附合同复印件。
2. 成功案例，以合同签订日期为准，须提供合同首页（显示项目名称或项目内容页）和签字盖章页复印件或影印件。同一单位一次采购三年沿用期内续签的多个合同按 1 个计，但同一单位 2 次经程序采购项目可按照 2 个计算。
3. 已承揽尚在履约期合同，以合同签订日期为准，须提供合同首页（显示项目名称或项目内容页）和签字盖章页的复印件或影印件。

## 附件 7 资格证明文件组成及部分格式

（资格证明文件中的相关证明材料的复印件均应加盖供应商单位公章）

### 1. 法人或者其他组织的营业执照等证明文件：

- （1）企业营业执照（企业法人单位提供）或事业单位法人证书副本（事业法人单位提供）或其他合法证明材料。
- （2）法定代表人/单位负责人直接参与的应提供法定代表人/单位负责人证明书；委托授权人参与的应提供法定代表人/单位负责人授权委托书（格式后附）；法定代表人/单位负责人身份证或被授权人身份证（正反面）。



### 法定代表人资格证明书（格式）

致（采购人名称）：

兹证明（姓名），性别\_\_\_\_，年龄\_\_\_\_，身份证号码\_\_\_\_，现任我单位（职务），  
系本公司法定代表人（负责人）。

附：法定代表人性别：                    身份证号码：

公司注册号码：                    单位类型：

供应商名称（加盖公章）：

日期：          年    月    日

粘贴法定代表人（身份证正反面的复印件）  
（若身份证复印件与资格证明书未放在同一页，应单独  
加盖公章）

### 法定代表人授权委托书（格式）

本授权书声明：注册于（公司地址）的（公司名称）的下面签字的（法定代表人姓名、职务）代表本公司授权下面签字的（被授权人的姓名、职务）为本公司的合法代理人，就（项目名称名称）磋商响应及合同的执行，以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日有效，代理人无转委托权。

特此声明。

法定代表人签字或盖章：\_\_\_\_\_

被授权人签字或盖章：\_\_\_\_\_

职务：\_\_\_\_\_

单位名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

粘贴被授权人（身份证正反面的复印件）  
（若身份证复印件与授权委托书未放在同一页，应单独加盖公章）

## 2. 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料

## 3. 参加采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

### 无重大违法记录承诺书（格式）

致（采购人或采购代理机构）：

在参加本次首次响应文件提交截止日前三年内，我公司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。

供应商全称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

供应商地址：\_\_\_\_\_

法定代表人（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

被授权人（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

手机：\_\_\_\_\_

注：首次响应文件提交截止日前 3 年内供应商的信用记录若存在受到罚款的行政处罚且未显示具体数额时，应提供行政处罚决定书或书面说明其罚款数额。

#### 4. 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函（格式）

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：\_\_\_\_\_

## 5. 具备法律、行政法规规定的其他条件的证明材料

- (1) 提供了供应商书面声明（格式后附），承诺未违反《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。为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动”相关规定。
- (2) 信用查询记录：采购代理机构工作人员将于磋商截止当日在“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）和中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）查询各供应商在首次响应文件递交截止日当天前三年内的信用记录并打印查询结果留存。被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的将提交磋商小组对其按照无效处理，拒绝其参与政府采购活动（注：本项资格证明文件无需供应商提供，采购代理机构或采购人工作人员将查询结果页面打印后与其他采购文件一并保存）。

## 6. 供应商书面声明（格式）

致（采购人名称）：\_\_\_\_\_

我公司承诺已自查，在参加本项目非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。为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。”

特此声明。

供应商（加盖公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

后附：供应商股东名录及所占股份比例（格式自拟）

## 附件 8 中小企业声明函（服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，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：

### 注：

1.本声明函适用于所有在中国境内依法设立的各类所有制和各种组织形式的企业。事业单位、团体组织等非企业性质的采购供应商，不属于中小企业划型标准确定的中小企业，不得按《关于印发中小企业划型标准规定的通知》规定声明为中小微企业，也不适用《政府采购促进中小企业发展管理办法》财库〔2020〕46 号。

2.供应商填写的所属行业应与采购文件中明确的所属行业保持一致，否则不享受价格扣除优惠。

3.从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

4.声明函内容应填写完整，若有缺漏则不享受价格扣除优惠。（第 3 条情况除外）

5.如为联合体，此附件联合体各方均应提供。

### 各行业划型标准：

（1） **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。

（2） **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。

（3） **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。

（4） **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。

（5） **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。

（6） **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。

（7） **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。

（8） **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。

（9） **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。

**（10）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。

**（11）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。

**（12）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。

**（13）房地产开发经营。**营业收入 200000 万元以下或资产总额 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 1000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 100 万元及以上，且资产总额 2000 万元及以上的为小型企业；营业收入 100 万元以下或资产总额 2000 万元以下的为微型企业。

**（14）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。

**（15）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。

**（16）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。

## 附件 9 残疾人福利性单位声明函（格式）

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。

单位名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_

注：

### 2. 享受采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件：

- 1) 安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于 25%（含 25%），并且安置的残疾人人数不少于 10 人（含 10 人）；
- 2) 依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；
- 3) 为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费；
- 4) 通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资；
- 5) 提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

前款所称残疾人是指法定劳动年龄内，持有《中华人民共和国残疾人证》或者《中华人民共和国残疾军人证（1 至 8 级）》的自然人，包括具有劳动条件和劳动意愿的精神残疾人。在职职工人数是指与残疾人福利性单位建立劳动关系并依法签订劳动合同或者服务协议的雇员人数。

### 3. 如供应商不符合残疾人福利性单位条件，无需填写本声明。

### 4. 成交供应商为残疾人福利性单位的，成交公告将公告其《残疾人福利性单位声明函》。

## **附件 10 供应商认为需加以说明的其他内容**

（注：如有，请供应商自附相关材料）

(二) 技术响应文件

附件 11 整体服务方案

(内容由供应商自拟)

附件 12 项目实施的质量保证、应急预案和保密措施等

(内容由供应商自拟)

附件 13 项目节点计划表（格式）

项目名称：\_\_\_\_\_

项目编号：\_\_\_\_\_

项目节点及主要标志	各节点的完工时间

备注：提交各阶段成果资料的进度内容

附件 14 应急预案、保密措施

(内容由供应商自拟)

**附件 15 优惠承诺书（如有，请自拟）**

附件 16 拟投入本项目的人员配置情况（格式）

项目名称：\_\_\_\_\_

项目编号：\_\_\_\_\_

序号	姓名	年龄	性别	职务/职称	履历和业绩	所附业绩证明材料页码	所获荣誉/证书	本项目承担任务和角色	备注
一、项目负责人									
1.									
二、拟投入项目人员									
1.									
2.									
3.									
4.									
5.									
6.									

注：

1. 提供拟投入项目人员的职称证（如有）、执业资格证书（如有）等相关资料的复印件。

### 附件 17 合理化建议及特色服务

（如有，内容由供应商自拟）

### 附件 18 供应商认为需加以说明的其他内容

（如有，内容由供应商自拟）

## 第六章 竞争性磋商办法

### 一、竞争性磋商原则

1. 本竞争性磋商办法参照有关规定制定，并报经采购人认可，作为本项目择优选定成交供应商的依据。在磋商评审全过程中应遵照执行。

2. 磋商小组由采购人代表和评审专家共 3 人以上单数组成，其中评审专家人数不得少于竞争性磋商小组成员总数的 2/3，技术复杂、专业性强的采购项目，评审专家中应当包含 1 名法律专家。采购人不得以评审专家身份参加本部门或本单位采购项目的评审，采购代理机构人员不得参加本机构代理的采购项目的评审。本项目磋商小组成员人数为：3 人。

3. 本次评审办法采用“综合评分法”，总分 100 分，由磋商小组成员按照评分细则独立打分，取评委打分的算术平均值为各供应商的商务技术部分得分。各供应商的**商务技术部分得分与报价得分**之和为总得分。**报价得分**计算分值保留小数点后两位，第三位四舍五入。

4. **报价的修正：**磋商小组将组织审查响应文件是否完整，是否有计算错误，文件是否恰当地签署。响应文件中报价一览表内容与响应文件中相应内容不一致的，以报价一览表为准；大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以报价一览表的总价为准，并修改单价；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，按照前述规定的顺序修正。修正后的报价经供应商书面加盖公章或法定代表人或其授权的代表签字确认后产生约束力，供应商不确认的，其响应无效。

5. 磋商小组判断响应文件对竞争性磋商文件的响应性仅基于响应文件本身而不靠外部证据。磋商小组拒绝被确定为非实质性响应，供应商不能通过修正或撤销不符之处而使其成为实质性响应的文件。

6. 本项目竞争性磋商为一轮磋商，二轮报价的形式，磋商小组所有成员集中与供应商分别进行单独磋商，供应商的最后报价是其响应文件的有效组成部分，并进入综合评分。具体磋商流程详见供应商须知第 19.2 条内容。

7. 本项目包含 1 个包件，同一供应商允许最多成交 1 个包件。

8. 推荐成交候选供应商：磋商小组应当根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐 3 名成交候选供应商，并编写评审报告。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。其余内容详见第二章供应商须知正文第 23-26 条的规定。



注：若有多个包件且每个供应商仅允许成交一个包件的项目，则按包件顺序依次综合评分，对每个包件推荐排名前三的供应商作为该包件的成交候选人报采购人，如若出现包件 1 之后的其他包件得分最高的供应商已在前述某个包件中被推荐为第一成交候选人，则该包件的成交候选人按得分排名依次顺位提升推荐。

9. 磋商小组在磋商中，磋商的任何一方不得透露与磋商有关的其他供应商的技术资料、价格和其他信息。竞争性磋商文件有实质性变动的，磋商小组应当以书面形式通知所有磋商的供应商。

10. 采购人或者采购代理机构不得通过对样品进行检测、对供应商进行考察等方式改变评审结果。

11. 违反本磋商办法的磋商无效。

## 二、资格（资质）符合性检查

1. 磋商小组对相应文件进行资格（资质）符合性检查；

2. 通过资格（资质）符合性检查的供应商才可进入详细评审。

序号	供应商	A	B	C
	分析因素			
1.	已按竞争性磋商文件提供的响应文件组成及格式中的规定加盖供应商公章、法定代表人或法定代表人授权代表签字/盖章；			
2.	响应有效期满足竞争性磋商文件要求的 90 个日历天；			
3.	按要求提交磋商保证金或提交的磋商保证金的数额、形式、时间等符合竞争性磋商文件要求的（如有）；			
4.	供应商具备竞争性磋商文件中规定的资格要求的（详见第五章资格证明文件所列内容）；			
5.	供应商按照要求对响应文件进行澄清、说明或者补正的；			
6.	响应文件报价无明显低于其他通过资格符合性审查的供应商的报价，在磋商现场规定的时间内能提供书面说明及相关证明材料证明其报价合理性的；			
7.	供应商的报价未超出 <input checked="" type="checkbox"/> 采购预算 <input type="checkbox"/> 最高限价的；			
8.	未出现法律、法规规定的其他无效情形（包括但不限于：1）			

	《政府采购法实施条例》第七十四条所列的恶意串通情形； 2) 财政部第 87 号令第三十七条所列的视为供应商串标情形；……等）；			
9.	响应文件和供应商未出现竞争性磋商文件明确规定可以判定其为无效磋商响应的其他情形的（标★条款，如有）。			

### 三、详细评审及打分细则

磋商小组对资格（资质）符合性检查合格的响应文件进行商务和技术评估，综合比较与评价。

磋商小组成员对客观评审因素评分须一致。

评分项目		设置分值 (分)
商务技术部分得分		满分 90 分
履约能力评价	（客观评审因素）供应商的各类证书情况（以响应文件内提供的有效的材料为评审依据）： 每提供一个与执行本项目有关的其他证书得 1 分，满分 2 分。	0-2
	（客观评审因素）经验业绩情况：提供近三年自身签订类似咨询服务项目合同，每提供 1 份有效业绩证明材料扫描件得 2 分，满分 8 分。（有效证明材料以合同签订日期为准，无法判定合同签订日期的不予接受；须提供显示合同名称及服务内容的合同页和签字盖章页的原件扫描件。其余判定依据详见第五章附件类似业绩清单下的备注内容）。	0-8
技术水平评价	（主观评审因素）整体服务方案： 综合评审对项目需求的理解、服务项目定位和目标确定，以及项目实施各方案中工作计划、方法流程、时间安排等方面的考虑。评价方案的合理性、针对性、具体性、操作性。 1. 方案合理性、针对性、具体性、操作性强。（30 分） 2. 方案合理、有针对性，措施较为具体，操作性较强的。（25 分） 3. 方案合理，但针对性不强，具体性、操作性一般。（20 分） 4. 方案较为简略，合理措施不具体或措施操作性不强的。（15 分） 5. 方案无法满足采购要求的。（10 分）	10-30
	（主观评审因素）服务质量保障措施： 综合评审对本项目中的重点、难点的分析与措施，应急预案、保密措施、质量考核承诺内容以及后期服务保障等方面的考虑。	5-25

	<p>1. 重点、难点分析正确，应对措施针对性、操作性强，应急预案、保密措施完整，质量考核承诺及奖惩措施明确，后期服务内容清晰的。（25 分）</p> <p>2. 有重点、难点分析，应对措施针对性、操作性较强，应急预案、保密措施较好，质量考核承诺及奖惩措施较明确，后期服务内容较清晰的。（20 分）</p> <p>3. 重点、难点分析有所欠缺，应对措施针对性、操作性一般，应急预案、保密措施一般，质量考核承诺及奖惩措施不够明确，后期服务内容一般。（15 分）</p> <p>4. 无重点、难点分析，应对措施针对性、操作性不强，应急预案、保密措施不完整，质量考核承诺及奖惩措施有缺漏，后期服务内容不清晰的。（10 分）</p> <p>5. 服务质量保证措施无法满足采购要求的。（5 分）</p>	
技术水 平评价	<p><b>（主观评审因素）项目组织机构、负责人及成员配置情况：</b></p> <p>综合评审本项目组织机构，人员管理机制，主要管理人员及专业人员配置等人力配置情况，人员数量、任职资格、专业、学历、类似工作经验等等情况满足需求的程度。</p> <p>1. 人员管理机制完善，人员配备非常充足，项目负责人、拟投入本项目的项目组成员针对同类项目的工作经验非常丰富，人员具备相应的专业技术资格证书齐全。（20 分）</p> <p>2. 人员管理机制较完善，人员配备较充足，项目负责人、拟投入本项目的项目组成员针对同类项目的工作经验较丰富，人员具备相应的专业技术资格证书较齐全。（16 分）</p> <p>3. 人员管理机制较一般，人员配备一般，项目负责人、拟投入本项目的项目组成员针对同类项目的工作经验一般，人员具备相应的专业技术资格证书不多。（12 分）</p> <p>4. 人员管理机制较差，人员配备有所欠缺，项目负责人、拟投入本项目的项目组成员针对同类项目的工作经验较少，人员具备相应的专业技术资格证书较少。（8 分）</p> <p>5. 人员管理机制差、人员配置情况无法满足采购要求的。（4 分）</p>	4-20
	<p><b>（主观评审因素）合理化建议及特色服务：</b></p> <p>1. 提出的合理化建议具有很强的操作性，合理性；特色服务有很强的有效性及针对性。（5 分）</p>	0-5

	<p>2. 提出的合理化建议具有合理性,可操作性较好;特色服务针对性较好。(4 分)</p> <p>3. 提出的合理化建议可操作性一般; 特色服务针对性一般。(3 分)</p> <p>4. 提出的合理化建议无可操作性; 特色服务无针对性。(2 分)</p> <p>5. 未提出合理化建议及特色服务。(0 分)</p>	
<b>(客观评审因素) 响应报价得分</b>		<b>满分 10 分</b>
<p>1. 由评审委员会对响应文件中有明显文字和计算错误的内容, 要求供应商作出必要的澄清、说明或者纠正, 形成修正金额。</p> <p>2. 确定各有效供应商的经评审的响应价 (B), B=各有效供应商的响应价格 (A)+修正金额。其中: <b>经评审委员会认定的小微企业供应商响应价格给予 10%扣除。</b>(残疾人福利性单位视同小型、微型企业。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的, 不重复享受政策。)</p> <p>3. 确定评审基准价: 满足磋商文件要求且最低的经评审的响应价 (B) 为评审基准价。</p> <p>计算得分: 响应报价得分=评审基准价 / 经评审的响应价 (B) × 价格权值 (10%) × 100</p>		