

项目编号：310101000250609115982-01250009

# 南昌路 107 号、瑞金二路 43-61 号优秀 历史建筑住宅修缮工程

## 竞 争 性 磋 商 文 件

采购单位：上海市黄浦区住房保障和房屋管理局  
(本级)

地 址：延安东路 300 号

2026年01月22日

2026年01月22日

# 目录

|                     |        |
|---------------------|--------|
| 第一章邀请书 .....        | - 1 -  |
| 第二章投标人须知及附表 .....   | - 4 -  |
| 第三章投标人须知 .....      | - 5 -  |
| 第一部分磋商程序 .....      | - 5 -  |
| 第二部分磋商文件 .....      | - 6 -  |
| 第三部分磋商响应文件的编制 ..... | - 6 -  |
| 第四部分磋商响应文件的递交 ..... | - 8 -  |
| 第五部分磋商响应文件的评审 ..... | - 8 -  |
| 第四章竞争性磋商评审细则 .....  | - 10 - |
| 第五章合同条款及格式 .....    | - 14 - |
| 第六章 服务内容及要求 .....   | - 14 - |
| 第七章磋商响应文件格式 .....   | - 29 - |
| 第八章成交服务费 .....      | 41     |

## 第一章 邀请书

根据《中华人民共和国政府采购法》及相关法律、法规之规定，受委托，对**南昌路 107 号、瑞金二路 43-61 号优秀历史建筑住宅修缮工程**采购项目进行国内公开招标采购，特邀请合格的供应商前来投标。

一、合格的投标人必须具备以下条件：

- 1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定。
- 2、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、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。
- 3、其他资格要求：
  - 1) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录、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；
  - 2) 具备：**建筑工程施工总承包三级及其以上资质**；
  - 3) 具备有效期内的安全生产许可证；
  - 4) 项目拟派项目经理：**建筑工程二级（及以上）注册建造师执业资格且为本企业在册人员，且无在建项目（同一工程相邻分段发包或分期施工的除外）。**
  - 5) 本项目**不允许**联合体投标。

注：供应商应提供满足上述资格要求的充分证明。所提供的各类证件、证书、证明、说明，具有有效期的，投标时均应在有效期内，否则不予认可。

二、项目概况：

- 1、项目名称：南昌路 107 号、瑞金二路 43-61 号优秀历史建筑住宅修缮工程
- 2、项目编号：310101000250609115982-01250009
- 3、预算编号：0125-000166196
- 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：本项目位于黄浦区南昌路 107 号、瑞金二路 43-61 号。修缮建筑面积约 1396 平方米，涉及居民 49 户。修缮内容包括屋面修缮、外立面修缮、承重构件修缮、室内公共部位修缮、公用厨卫修缮、电气设施修缮给排水及其设施修缮、空调外机架整治、白蚁防治等。施工工期（日历天）：180（日历天），计划开工日期：2026 年 4 月 1 日（具体开工日期以业主开工令为准）
- 5、交付地址：黄浦区
- 6、交付日期：按甲方通知
- 7、采购预算金额：**2376740 元**
- 8、最高限价（元）：2376031 元

三、竞争性磋商文件的获取

1、时间：2026-01-23 至 2026-01-30，每天上午 00:00-12:00，下午 12:00-23:59:59（北京时间，法定节假日除外）；

2、地点：上海市政府采购网。

3、方式：网上获取

4、获取竞争性磋商文件其他说明：无。

#### 四、磋商响应截止时间及开标时间：

1、投标截止时间：2026 年 2 月 9 日 14:00，迟到或不符合规定的投标文件恕不接受。

2、开标时间：2026 年 2 月 9 日 14:00。

3、竞争磋商时间：另行通知（通知会以短信、电话、电子邮件等方式进行通知，因投标人提供的联系方式有误造成的一切后果由投标人自行承担）

#### 五、投标地点和开标地点

1、投标地点：[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)

2、开标地点：中山南二路 777 弄 1 号楼 3 楼 308 会议室。

3、开标所需携带其他材料：

法定代表人的授权书、被授权代表人的身份证、可以无线上网的笔记本电脑、无线 3G 或 4G 上网卡、投标时所使用的上海市电子签名认证证书（CA 认证证书）。

#### 六、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。

#### 七、其他事项

1、投标文件递交方式：电子投标文件由投标人在采购平台电子招投标系统上传提交。

2、电子投标文件递交网址：[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)。

3、递交投标文件在截止时间后（以采购平台电子招投标系统显示时间为准）送达的，均将拒绝接受。

4、★投标截止时间前被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商将被视为无效投标。查询网址如下：“信用中国”网站([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))及中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))；

5、清单详见附件。

6、根据“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 号文）规定，本项目为仅面向中小企业采购的采购项目。

#### 八、联系方式

1、采购人：上海市黄浦区住房保障和房屋管理局

地址：延安东路 300 号

联系人：胡老师

电话：33134800

传真：/

2、采购代理机构：上海颐群建设工程咨询有限公司

地址：中山南二路 777 弄 1 号楼 3 楼

联系人：周玉萍

电话：64327839

传真：64327839\*826

## 第二章 投标人须知及附表

### 前附表

| 序号 | 内容   |
|----|--|
| 1  | 项目名称：南昌路 107 号、瑞金二路 43-61 号优秀历史建筑住宅修缮工程<br>项目编号：310101000250609115982-01250009<br>采购单位：上海市黄浦区住房保障和房屋管理局<br>地址：延安东路 300 号   |
| 2  | 采购代理机构：上海颐群建设工程咨询有限公司<br>地址：中山南二路 777 弄 1 号楼 3 楼<br>联系人：周玉萍<br>电话：64327839<br>传真：64327839*826  |
| 3  | 磋商保证金：本项目不收取   |
| 4  | 竞争性磋商文件：每套售价 0 元（人民币），售后不退。  |
| 5  | 项目基本情况：本项目位于黄浦区南昌路 107 号、瑞金二路 43-61 号。修缮建筑面积约 1396 平方米，涉及居民 49 户。修缮内容包括屋面修缮、外立面修缮、承重构件修缮、室内公共部位修缮、公用厨卫修缮、电气设施修缮给排水及其设施修缮、空调外机机架整治、白蚁防治等。   |
| 6  | 成交服务费：/  |
| 7  | 磋商有效期：90 日历天。  |
| 8  | 磋商响应文件(投标人中标后另行提供)：<br>正本：1 份，副本：2 份，每份文件需清楚的表明“正本”、“副本”。  |
| 9  | 踏勘现场：领取竞争性磋商文件后自行踏勘<br>踏勘地址：黄浦区南昌路 107 号、瑞金二路 43-61 号<br>投标单位递交需答疑问题：各投标单位应以书面形式返回需澄清的以及踏勘现场后情况不明的问题，需打印并加盖单位公章，务必于 2026 年 2 月 2 日 10:00 前传真至采购代理单位。<br>补充文件发放时间：2026 年 2 月 2 日下午 16 时。<br>地点：中山南二路 777 弄 1 号楼 3 楼<br>递交磋商响应文件时间：2026 年 2 月 9 日下午 14:00<br>竞争性磋商时间：另行通知（通知会以短信、电话、电子邮件等方式进行通知，因投标人提供的联系方式有误造成的一切后果由投标人自行承担）<br>地点：中山南二路 777 弄 1 号楼 3 楼 308 会议室 |
| 10 | 评审方法：详见评审方法  |

# 投标人须知

## 第一部 分磋商程序

### 1、采购方式

本次采购采用竞争性磋商的方式，采购人及其委托代理机构采用以国家法律规定的邀请方式确定参加磋商的投标人。

### 2. 磋商程序

2.1 在规定的时间内由投标人将磋商响应文件提交给采购代理机构，由评审委员会对磋商响应文件进行评审。

2.2 就工程服务、商务及价格进行磋商，经过评审委员会的评审确定最终成交投标人。

### 3. 合格投标人的条件

3.1 具有本项目实施能力，符合、承认并承诺履行本磋商文件各项规定的国内投标人均可参加投标。

3.2 投标人必须是已在中国境内依法登记注册并仍有效存续的投标人，并且其所持有的由工商行政管理局所合法的有效的营业执照上所载明的营业期限余额应当不少于本次采购的相关合同基本义务履行所需期限。否则，评审委员会有权视情况决定是否拒绝其本次投标。

3.3、投标人应遵守有关的国家法律、法规和条例，具备《中华人民共和国政府采购法》和本文件中规定的条件：

- (1) 具有独立承担民事责任的能力（含各种所有制结构）；
- (2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- (3) 具有履行合同所必需的服务管理能力；
- (4) 具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- (5) 参加此项采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

3.5 具有法人资格且与其他法人具有控股关联关系的投标人的特别规则如下：

(1) 同一集团、总公司或母公司等，连同其下属的全资子公司或（持股 50%以上的）绝对控股子公司等（非控股子公司除外），只能由一家参加同一分包的投标，否则评标委员会有权视情况决定是否允许其自行决定撤回部分投标人只保留其中一家，或径行决定对该集团、总公司、母公司等连同其下属子公司一并拒绝。

(2) 法定代表为同一个人的两个及两个以上法人、或者具有直接管理和被管理关系的母子公司（含子公司的子公司），参加同一项目的投标时，评审委员最多只择优选择一家单位（以最终排名顺序）为排名前三的中标候选人。

3.6、本次磋商不允许联合体投标；

3.7、投标人领取磋商文件时应登记备案。

3.8、如投标人代表不是法定代表人，须持有《法定代表人授权委托书》（按磋商文件格式填写）。

### 4. 磋商费用

投标人应承担所有与准备和参加磋商有关的费用，代理机构和采购人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

## **第二部分 磋商文件**

1. 投标人应认真阅读竞争性磋商文件所有的事项、格式、条款和技术规格等。如投标人没有按照磋商文件要求提交全部资料，或者磋商相应文件没有对磋商文件在各方面都作出实质性响应是投标人的风险，并可能导致其报价被拒绝。

### **2. 磋商文件的澄清及修改**

2.1 任何要求对磋商文件进行澄清的投标人，磋商截止时间前均应以书面形式通知采购代理机构。采购代理机构应以书面形式予以答复，并将书面答复发给每个购买磋商文件的投标人（答复中不包括问题的来源）。

2.2 采购单位可主动地或在解答投标人提出的澄清问题时对磋商文件进行修改，磋商文件的修改应以书面形式通知采购代理机构，由采购代理机构通知所有购买磋商文件的投标人，并对其具有约束力。投标人在收到上述通知后，应立即向采购代理机构以书面形式回函确认。

2.3 为使投标人有足够的时间对磋商响应文件的修改部分进行研究，采购单位有权决定是否延长磋商截止期。

## **第三部分 磋商响应文件的编制**

### **1. 磋商范围及磋商相应文件中计量单位的使用**

1.1 投标人应对磋商文件中提供的工程量清单进行报价，不得擅自调整磋商文件中的工程量清单，不得出现“0”报价，不得就其中一项进行报价。

1.2 磋商响应文件中所使用的计量单位，除磋商文件中有特殊要求外，应采用中华人民共和国法定计量单位。

### **2. 磋商响应文件构成(投标人中标后另行提供)**

投标人应完整的按磋商文件提供的磋商相应文件格式填写磋商响应文件，磋商响应文件应包括以下内容：（磋商响应文件所有内容必须装订成一册；所有文件左侧装订，应牢固、美观，不得采用活页方式装订。所有内容均应采用不褪色的黑色墨粉材料双面打印，封皮可单面打印，不得采用硬封面。）

（1）投标人情况简介；

（2）报价函和磋商报价表(工程量清单报价表)

（3）法定代表人授权委托书（原件）；

（4）施工组织设计

包括但不限于：工程特点、重点与难点描述的准确性及相应针对性措施；质量、安全、文明施



工及环境保护管理体系与措施、创优计划；施工总进度计划及保证措施；资源配备计划（劳动力、主要设备、主要原材料）；特殊气候条件下的施工方案；紧急情况的处理措施、预案以及抵抗风险的措施；成品保护和工程保修工作的管理措施和承诺；对总包管理的认识以及对专业分包工程的配合、协调、管理、服务方案；与发包人、项目管理单位、监理（包括财务监理）及设计人的配合；项目管理机构（含项目负责人、技术负责人及其他主要人员的资格与业绩）；施工总平面布置规划。

（5）投标人营业执照、投标人的组织机构代码证、安全生产许可证、税务登记证、相关资质证书、项目经理证书、截止日当天或 3 个工作日内打印的注册建造师查询无在建项目结果页面（通过上海市住房和城乡建设管理委员会 [zjw.sh.gov.cn](http://zjw.sh.gov.cn) 查询、打印、含条形码）。）（复印件，加盖投标人公章）

（6）质量管理和质量保证体系等方面的认证证书（如有）；

（7）项目经理及主要项目组人员依法缴纳社保费的证明；

（8）同类业绩（以证明文件为准）。

（9）投标人认为可以证明其能力、信誉和信用的其他材料；

（10）投标人债务纠纷、违法违规记录等方面的情况（投标人自行拟定格式说明情况即可）；

（11）根据《上海市政府采购供应商登记及诚信管理办法》已进行登记并成为会员供应商的证明材料（打印上海市政府采购网上已登记成为会员供应商的页面截图，并加盖公章）。

**（12）申请人参与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、两年内无行政处罚承诺书、投标单位（供应商）及拟派的项目经理无行贿犯罪记录承诺书。**

（13）中小企业声明函

（14）投标人认为应提供的其他证明文件：其中应包含未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商。（以在“信用中国”网站（[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)）及上海市政府采购网会员供应商（[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)）查询的投标截止当天前三年的信用记录为准，每个查询记录均需打印装订）

**（15）投标人认为应提供的其他证明文件。**

（16）报价文件电子文件（光盘或 U 盘）。

### 3. 报价

3.1 所有价格均为人民币报价，包括提供本项目规定的全部管理、工程所发生的一切人工、管理等一切费用。投标人须提供本次采购的全面工程服务管理，保证项目的正常运行。报价单中只允许有一个报价，任何有选择的报价将不予接受。投标人应根据服务要求、工程量清单进行报价。报价单中不得漏填项目。

3.2 投标人认为其他将会发生的费用。

### 4. 保证金

4.1 本项目不收取保证金

## 5. 有效期

5.1 投标人的磋商响应文件应在规定的递交磋商响应文件截止日后 90 天内保持有效，有效期不满足要求的磋商响应文件将被视为非实质性响应而予以拒绝。

5.2 采购单位可根据实际情况，在原有效期截止之前，要求投标人同意延长有效期。接受该要求的投标人将不得要求修正其报价，投标人可以拒绝采购单位的这种要求。上述要求和答复都应以书面形式提交。

## 6. 磋商响应文件的签署及规定

6.1 磋商响应文件的正本需打印或用不褪色墨水书写，并由投标人的法定代表人或经其授权的代表在磋商响应文件上签字并加盖单位印章。授权代表须持有书面的“法定代表人授权书”（标准格式附后），并将其附在磋商响应文件中。如磋商响应文件需进行修改，则应有投标人的法定代表人或经其授权的代表在修改的每一页上签字。磋商响应文件的副本可以是正本的复印件。

6.2 任何行间插字、涂改和增删，必须由磋商响应文件签字人签字或盖章后才有效。

6.3 磋商响应文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由投标人负责。

# 第四部分 磋商响应文件的递交

## 1. 磋商响应文件的密封和标记

1.1 递交磋商响应文件时，投标人应将磋商响应文件正本和所有的副本密封装在标袋中。

1.2 所有标袋上均应：

- （1）采购项目名称、采购编号
- （2）投标单位名称
- （3）XXXX 年 XX 月 XX 日之前不得启封
- （4）在标袋封口处加盖投标人公章及法人签章

1.3 如果投标人未按上述要求密封及加写标记，采购单位对磋商响应文件的误投或过早启封概不负责。

# 第五部分 磋商响应文件的评审

## 1. 组建磋商小组

磋商小组根据采购内容的特点进行组建，并负责评审磋商工作。

## 2. 磋商响应文件的初审与澄清

2.1 磋商响应文件的初审分为资格性检查和符合性检查。

2.1.1 资格性检查依据法律、法规和磋商问价你的规定，对磋商响应文件中的资格证明、磋商保证金等进行审查，以确定投标人是否具备报价资格。

2.1.2 符合性检查：依据磋商文件的规定，从磋商响应文件的有效性、完整性和对磋商文件的响应程度进行审查，以确定是否对磋商文件的实质性要求作出响应。

## 3. 磋商响应文件的澄清

3.1 在评审期间，评审委员有权以书面方式要求投标人对其磋商响应文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容做必要的澄清。投标人澄清应在磋商小组规定的时间内以书面方式进行，并不得超出磋商响应文件范围或者改变磋商响应文件的实质性内容。

3.2 澄清文件将作为磋商响应文件内容的一部分。

#### 4. 比较与评价

4.1 经审查合格的磋商响应文件，磋商小组将根据磋商文件确定的评审标准和方法、最终报价，对其服务部分和商务部分作进一步的比较和评价。

4.2 评审严格按照磋商文件的要求和条件进行。评审时将考虑以下因素：

- (1) 投标人资信实力；
- (2) 服务总价的合理性；
- (3) 施工技术措施；
- (4) 施工组织设计等；

4.3 本次评审将采用下列方法：

(1) **综合评分法**：即指在最大限度地满足磋商文件实质性要求的前提下，按照磋商文件中规定的各项因素进行评审后，以打分最高的投标人为成交投标人的评分办法。

(2) 评审因素：详见评分标准。

#### 5. 评审过程及保密原则

5.1 磋商响应文件递交后，[至](#)授予成交投标人合同止，凡与本次采购有关人员对属于审查、澄清、评价和比较报价的有关资料以及授标意向等，均不得向投标人或其他无关的人员透露。

5.2 在磋商评审期间，投标人试图影响采购单位和磋商小组的任何活动，将导致其报价被拒绝，并承担相应的法律责任。

6. 磋商标准详见附表《磋商评审细则》

### **第三章 竞争性磋商评审细则**

#### **评审小组**

磋商评审小组由三人组成，由市政府采购专家库中随机抽取产生（评审前抽取）。

#### **评审步骤**

##### **（一）资格及符合性检查**

根据“资格及符合性检查”条款，对所有投标人进行资格及符合性检查，通过检查的报价单位进入下一步磋商程序。

##### **（二）谈判**

- 1、磋商先后顺序由政府采购平台系统（以下简称“系统”）随机产生。
- 2、磋商小组与进入谈判程序的供应商（投标队伍）进行谈判。包括投标单位（供应商）代表对项目进行陈述。
- 3、磋商结束后，投标单位（供应商）将作最终报价。

最终报价下浮的，投标单位（供应商）需承诺其总价下浮率并计算相应的总价，作为结算时的依据。

建议投标单位（供应商）事先做好准备工作，参加磋商的代表必须对项目有足够的了解 and 认识，并能够代表投标单位（供应商）全面完成磋商的所有工作，并签署相关文件。

##### **（三）评分**

- 1、商务标评分，由“系统”进行打分。
- 2、技术标详细评审，由评审专家各自在“系统”上进行打分。
- 3、“系统”自动汇总，产生各家单位的总得分。

##### **（四）确定中标单位**

按总得分从高到低排序，推荐前两名作为中标候选人，确定排名第一的为中标单位。

## 评审细则

### （一）资格及符合性检查

**投标单位（供应商）有以下情况之一的，将作无效响应处理：**

- 1、未按照《上海市政府采购供应商登记及诚信管理（暂行）办法》规定在上海政府采购网完成供应商登记的；
- 2、不具备竞争性磋商文件中规定的供应商资格要求的，或未提供下列资格证明文件的，或虽提供了下列资格证明文件但系伪造的或不符合要求的：  
组织机构代码证书、营业执照、税务登记证、法人代表委托书、投标单位资质资格证明等；
- 3、投标人递交两份或多份内容不同的投标文件，或在一份投标文件中对同一招标项目报有两个或多个报价，且未声明哪一个有效，按竞争性磋商文件规定提交备选投标方案的除外；
- 4、投标文件未按以下要求签署的：必须签署的张页必须按竞争性磋商文件附件格式要求签署（含投标函、磋商报价表、法定代表人身份证明、法定代表授权委托书、投标承诺书等）；
- 5、未提供参与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、两年内无行政处罚承诺书、投标单位（供应商）及拟派的项目经理无行贿犯罪记录承诺书；
- 6、投标有效期不满足竞争性磋商文件要求的；
- 7、投标报价超过最高投标限价的；
- 8、企业管理费和利润、增值税未按照招标文件规定费率、费用计取；
- 9、投标文件载明的工期、质量不满足竞争性磋商文件要求的；
- 10、财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函未提供或不按磋商文件要求制作、签署的。
- 11、投标单位（供应商）提供的上述资料存在虚假、伪造等情况的；
- 12、其他未实质性相应竞争性磋商文件情况的；
- 13、有违反《中华人民共和国政府采购法》等相关法律、法规及行业有关规定的。

### （二）评分细则

#### 1、商务部分（投标报价）总分 30 分

依据财库【2014】214 号文，采用低价优先法计算，即满足竞争性磋商文件要求的最低的最终报价为磋商基准价，其价格分为满分。其他服务商的得分统一按照下列公式计算：

磋商报价得分=（磋商基准价/各供应商最终报价）\*30

计算分数时四舍五入取小数点后两位。

## 2、技术部分总分 70 分

| 序号 | 评审内容   | 分值     |
|----|--|--------|
| 1  | <p>评分范围：0~5 分</p> <p>响应文件内容完整、规范，格式符合磋商文件要求，相关证明资料齐全，内容表述简明扼要、有较强的针对性的得 4-5 分；</p> <p>响应文件内容简单，格式基本符合磋商文件要求，相关证明资料有缺失，内容表述一般、有一定的针对性的得 2-3 分；</p> <p>响应文件内容有缺失，格式不符合磋商文件要求，未提供相关证明资料，内容表述不明确清晰、无针对性的得 0-1 分；</p>                 | 0-5 分  |
| 2  | <p>评分范围：0~3 分</p> <p>未按要求提供财务资料的，本项得 0 分。</p>  | 0-3 分  |
| 3  | <p>评分范围：0~5 分</p> <p>近 3 年内相关项目或类似项目业绩需提供相关证明文件</p>  | 0-5 分  |
| 4  | <p>评分范围：0~5 分</p> <p>项目团队组成合理，项目团队类似经验丰富，提供的人员符合项目要求，提供的相关人员证书齐全的得 4-5 分；</p> <p>项目团队组成一般，项目团队类似经验一般，提供的人员基本符合项目要求，提供的相关人员证书有缺失的得 2-3 分；</p> <p>项目团队组成不合理，项目团队类似经验不足，提供的人员不符合项目要求，未提供相关人员证书的得 0-1 分。</p> <p>如响应方本项未做说明得 0 分。</p> | 0-5 分  |
| 5  | <p>评分范围：0~5 分</p> <p>资源配备计划合理完善、可操作性强的得 4-5 分；</p> <p>资源配备计划基本满足要求、可操作性一般的得 2-3 分；</p> <p>资源配备计划粗糙、可操作性欠缺的得 0-1 分。</p> <p>如响应方本项未做说明得 0 分。</p>   | 0-5 分  |
| 6  | <p>评分范围：0~5 分</p> <p>对于本项目的特点、重点与难点分析相对合理完善的得 4-5 分；</p> <p>对于本项目的特点、重点与难点分析相对基本满足要求的得 2-3 分；</p> <p>对于本项目的特点、重点与难点分析相对粗糙的得 0-1 分。</p> <p>如响应方本项未做说明得 0 分。</p>   | 0-5 分  |
| 7  | <p>评分范围：0~5 分</p> <p>相关针对性措施合理完善、可操作性强的得 4-5 分；</p> <p>相关针对性措施基本满足要求、可操作性一般的得 2-3 分；</p> <p>相关针对性措施粗糙、可操作性欠缺的得 0-1 分。</p> <p>如响应方本项未做说明得 0 分。</p>  | 0-5 分  |
| 8  | <p>评分范围：0~5 分</p> <p>施工方案与技术和相应设备和设施的情况齐全完备的得 4-5 分；</p> <p>施工方案与技术和相应设备和设施的情况基本满足要求的得 2-3 分；</p> <p>施工方案与技术和相应设备和设施的情况有缺失的得 0-1 分。</p> <p>如响应方本项未做说明得 0 分。</p>  | 0-5 分  |
| 9  | <p>评分范围：0~10 分</p> <p>方案内容完整合理，有较强的针对性和可操作性得 7-10 分；</p> <p>方案内容基本完整，但略有缺漏，有一定的针对性和可操作性得 3-7 分；</p>  | 0-10 分 |

|    |   |       |
|----|---|-------|
|    | 方案内容简单，针对性和可操作性欠缺，存在偏差的得 0-3 分；<br>如响应人此项未做说明得 0 分。   |       |
| 10 | 评分范围：0~5 分<br>应急预案合理完善的得 4-5 分；<br>应急预案基本满足要求的得 2-3 分；<br>应急预案粗糙、有欠缺的得 0-1 分。<br>如响应人此项未做说明得 0 分。   | 0-5 分 |
| 11 | 评分范围：0~5 分<br>成品保护和工程保修工作的管理措施和承诺合理完善的得 4-5 分；<br>成品保护和工程保修工作的管理措施和承诺基本满足要求的得 2-3 分；<br>成品保护和工程保修工作的管理措施和承诺粗糙、有欠缺的得 0-1 分。<br>如响应人此项未做说明得 0 分。  | 0-5 分 |
| 12 | 评分范围：0~6 分<br>质量、安全、进度、环保管理体系内容完整合理，相关措施有较强的针对性和可操作性的得 5-6 分；<br>质量、安全、进度、环保管理体系内容基本完整，但略有缺漏，相关措施有一定的针对性和可操作性的得 3-4 分；<br>质量、安全、进度、环保管理体系内容简单，相关措施的针对性和可操作性欠缺，存在偏差的得 1-2 分；<br>如响应人此项未做说明得 0 分。 | 0-6 分 |
| 13 | 评分范围：0~6 分<br>施工总进度计划内容完整合理，相关保证措施有较强的针对性和可操作性的得 5-6 分；<br>施工总进度计划内容基本完整，但略有缺漏，相关保证措施有一定的针对性和可操作性的得 3-4 分；<br>施工总进度计划内容简单，相关保证措施的针对性和可操作性欠缺，存在偏差的得 1-2 分；<br>如响应人此项未做说明得 0 分。                   | 0-6 分 |

最小评分单位为 0.5 分（如有缺项的，则该项得“0”分）。

根据《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第三十四条的规定，本项目招标出现下列情形之一的，采购人或者采购代理机构应当终止竞争性磋商采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

- 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；
- 4) 投标人的报价均超过了采购预算，招标人不能支付的；
- 5) 因重大变故，采购任务取消的。

## 第四章 合同条款及格式

包 1 合同模板：

# [合同中心-合同名称]

合同统一编号： [合同中心-合同编码]

合同内部编号：

合同各方：

甲方： [合同中心-采购单位名称]

地址： [合同中心-采购单位所在地]

邮政编码： [合同中心-采购人单位邮编]

电话： [合同中心-采购单位联系人电话]

传真： [合同中心-采购人单位传真]

联系人： [合同中心-采购单位联系人]

[供应商信息-联合体]

按照《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国建筑法》的规定，结合本工程具体情况，  
双方达成如下协议。

### 第一条 工程概况

1.1 工程名称：南昌路 107 号、瑞金二路 43-61 号优秀历史建筑住宅修缮工程

1.2 工程地点：黄浦区南昌路 107 号、瑞金二路 43-61 号

1.3 工程资金来源：财政资金

1.4 承包范围：

1.5 承包方式：



#### 1.6 工期:

计划开工日期: \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日;

计划竣工日期: \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

工期总日历天数: \_\_\_\_\_个日历天。

工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的,以工期总日历天数为准。具体开工日期以发包人开工报告为准。

1.7 工程质量: 需按第五条约定一次性验收合格,并符合相关工程技术规程。

#### 1.8 签约合同价与合同价格形式:

1.8.1 签约合同价(含税)为: [合同中心-合同总价]人民币(大写[合同中心-合同总价大写])

(¥ \_\_\_\_\_ 元); 其中:

- (1) 安全文明施工费: 人民币(大写) \_\_\_\_\_(¥\_\_\_\_元);
- (2) 材料和工程设备暂估价金额: 人民币(大写) \_\_\_\_\_(¥\_\_\_\_元);
- (3) 专业工程暂估价金额: 人民币(大写) \_\_\_\_\_(¥\_\_\_\_元);
- (4) 暂列金额: 人民币(大写) \_\_\_\_\_(¥\_\_\_\_元)。

1.8.2 合同价格形式: 固定综合单价(最终合同价以审定价为准)。

#### 1.9 合同文件构成及解释顺序:

- (1) 本合同协议书
- (2) 中标通知书
- (3) 投标函及其附录
- (4) 本合同专用条款
- (5) 本合同通用条款
- (6) 标准、规范及有关技术文件
- (7) 图纸
- (8) 招标文件
- (9) 工程量清单
- (10) 工程报价单或预算书

## 第二条 甲方工作

2.1 甲方受上海市黄浦区住房保障和房屋管理局委托,作为本工程项目发包方,从事项目全过程管理。

2.2 开工前,向乙方提供经确认的施工图纸、做法说明,以及查勘资料\_\_\_\_\_份。向乙方进行

现场交底。办理施工所涉及的各种申请、批件等手续。

2.3 指派\_\_\_\_\_为甲方驻工地代表，负责合同履行。对工程质量、进度进行监督检查，办理验收、变更、登记手续和其他事宜。

2.4 委托\_\_\_\_\_进行工程监理，监理单位任命\_\_\_\_\_为总监理工程师，其职责在监理合同中应明确。

2.5 协调有关部门做好现场保护、消防、垃圾处理等工作。

2.6 视工程项目推进情况，与上海市黄浦区住房保障和房屋管理局共同开展对乙方履行合同及工作职责情况的绩效考核。

### 第三条 乙方工作

3.1 负责办齐乙方应办理的所有相关手续。

3.2 参加甲方组织的现场交底，拟定施工方案和进度计划，交工程监理及甲方审定，严格按照监理工程师批准，且甲方同意的施工方案和进度计划组织施工。

3.3 乙方项目经理\_\_\_\_\_，负责合同履行，同时为全面负责施工安全管理工作的责任人。按要求组织施工，保质、保量、按期完成施工任务，解决由乙方负责的各项事宜，并每星期向甲方、监理提交进度报表。

3.4 严格执行施工规范、安全操作规程、防火安全规定、环境保护规定。严格按照图纸、作法说明、查勘资料，以及甲方现场交底要求进行施工，做好各项质量检查记录。参加竣工验收，编制工程结算。

3.5 文明施工。遵守国家或地方政府及有关部门对施工现场管理的规定，妥善保护好施工现场周围建筑物、设备管线、古树名木，施工中未经甲方同意或有关部门批准，不得随意拆改原建筑结构及各种设备管线。做好施工现场保卫和垃圾处理等工作，尤其特别注意要做到垃圾日产日清；施工现场应张贴施工告示，施工前应事先告知居民具体施工日期及有关情况，并处理好由于施工带来的扰民问题及周围单位（住户）的关系。

3.6 乙方应申报并创建“黄浦区住宅修缮工程文明工地”，保证各项安全文明施工措施的投入，接受甲方及区修缮管理部门的指导，使文明施工管理贯穿施工活动全过程。

3.7 在施工现场建立胸卡佩带制度，严禁非施工人员进入施工场区。

3.8 甲方为乙方提供便利条件，乙方根据现场情况接通水电并安装表具。水电费用由乙方承担。

3.9 工程竣工未移交甲方之前，负责对现场设施和工程成品进行保护。

#### 第四条 关于工期的约定

4.1 因甲方未按约定完成工作，影响工期，工期顺延。具体顺延日期由甲方根据事由确定，自甲方书面通知之日起计算。

4.2 因乙方责任，不能按期开工或中途无故停工，影响工期，工期不顺延。

4.3 因设计变更或非乙方原因造成的停电、停水、停气及不可抗力因素影响，导致停工 8 小时以上（一周内累计计算），工期相应顺延。

#### 第五条 关于工程质量及验收的约定

5.1 本工程以施工交底、施工图纸、作法说明、设计变更和国家、地方及行业制订的现行施工及验收规范为质量评定验收标准。

5.2 本工程质量应达到国家质量评定合格标准，并**一次验收合格**。

5.3 甲、乙双方应及时办理隐蔽工程和中间工程的检查与验收手续。一般隐蔽工程验收乙方需提前 24 小时提出，中间验收需提前一周通知甲方。甲方不按时参加隐蔽工程和中间工程验收，乙方可自行验收，甲方应予承认。若甲方要求复验时，乙方应按要求办理复验。若复验合格，甲方应承担复验费用，由此造成停工，工期顺延；若复验不合格，其复验及返工费用由乙方承担，工期不予顺延。

5.4 由于甲方提供的材料、设备质量不合格而影响工程质量，其返工费用由甲方承担，工期顺延。

5.5 由于乙方原因造成质量事故，其返工费用由乙方承担，工期不顺延。

5.6 工程竣工后，乙方应提前通知甲方验收，在甲方确认具备验收条件后\_\_\_\_\_日内组织验收，并办理验收、移交手续。如甲方在规定时间内未能组织验收，需及时通知乙方，另定验收日期。但甲方应承认竣工日期，并承担乙方的看管费用和相关费用。

5.7 本工程的保修期，自竣工验收合格之日起计算。在正常使用条件下，工程质量的最低保修

期为：

(1) 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏工程，新做或翻做的保修期为 5 年，局部修缮的保修期为 3 年；

(2) 电气管线、给排水管道、设备安装和装饰装修工程，保修期为 2 年；

(3) 小区路面及绿化补植工程、小区内公共设施（停车场<库>、照明路灯、垃圾箱<房>）等，保修期为 1 年；

(4) 住宅修缮增加面积、住宅加固、老旧住房的隐患处置等主体结构工程，为设计文件规定的该工程的后续合理使用年限。

其他项目的保修期限由甲方和乙方约定。

#### 第六条 关于工程价款及结算的约定

6.1 双方商定本合同价款按照现行国家有关工程计价规定计算造价，并按有关规定进行调整和竣工结算。结算依据详见第十一条。

6.2 本合同生效后，项目管理部门（本合同所指的项目管理部门为上海市黄浦区住房保障和房屋管理局，以下同）按下表约定支付工程款：

|   | 进度          | 乙方应向甲方提交的资料   | 甲方应向项目管理部门提交的资料   | 工程款的支付及银行保函退回  |
|---|-------------|---|---|--|
| 1 | 合同签订后、乙方进场前 | 1、开工报告、进场报告<br>2、资金申请表（应注明人工费及农民工工资专户信息）<br>3、发票（抬头为项目管理部门全称，分 2 张，其中 1 张为人工费，人工费发票信息应与本合同 6.6 条账户信息保持一致）<br>4、预付款银行保函（合同价款扣除暂列金额含税价后的 10%） | 1、甲方出具的同意付款证明<br>2、发票原件<br>3、预付款银行保函复印件，预付款保函期限不低于工程量达到 40%所预计需要的天数 | 项目管理部门收到上述文件，并经审核确认符合付款条件后，向乙方支付合同价款扣除暂列金额含税价后的 10%（含 100%安全文明施工等措施费、部分人工费）。 |

|   |   |   |  |   |
|---|---|---|--|---|
| 2 | 工程量达到 40%,<br>并经工程监理、<br>甲方审核确认后            | 1、乙方出具要求甲方退还预付<br>款银行保函的报告<br>2、经审核确认的工程量进度表  | -----  | 甲方在收到上述文件, 并经审<br>核符合要求后, 向乙方退还银<br>行保函。  |
| 3 | 工程量达到 70%,<br>并经工程监理、<br>甲方审核确认后<br>(见本表备注) | 1、资金申请表(应注明人工费<br>及农民工工资专户信息)<br>2、发票(抬头为项目管理部门<br>全称, 分 2 张, 其中 1 张为人<br>工费, <b>人工费发票信息应与本<br/>合同 6.6 条账户信息保持一<br/>致</b> )<br>3、经审核确认的工程量进度表   | 1、甲方出具的同意付进度款<br>证明<br>2、发票原件<br>3、经审核确认的工程量进度<br>表                            | 项目管理部门收到上述文件,<br>并经审核确认符合付款条件<br>后, 再向乙方支付至合同价款的<br>60% (含人工费)。   |
| 4 | 工程完工、验收<br>通过, 工程审价<br>结束                   | 1、竣工备案表<br>2、资金申请表(应注明人工费<br>及农民工工资专户信息)<br>3、发票(抬头为项目管理部门<br>全称, 分 2 张, 其中 1 张为人<br>工费, <b>人工费发票信息应与本<br/>合同 6.6 条账户信息保持一<br/>致</b> )<br>4、工程审价报告<br>5、竣工验收合格报告<br>6、竣工图等所有竣工资料<br>7、质量保证金已缴证明(工程<br>审定价的 3%), 也可以银行保<br>函的形式提交, 保函期限同工<br>程保修期。 | 1、甲方出具的同意付款证明<br>2、发票原件<br>3、工程审价报告<br>4、竣工验收报告<br>5、甲方出具质量保证金或银<br>行保函已收到的证明。 | 项目管理部门收到上述文件,<br>并经审核确认符合付款条件<br>后, 向乙方结清余款(含人工<br>费)。需进行 <b>二审的项目</b> , 向<br>乙方支付至工程竣工审定价<br>的 85%, <b>待二审结束后</b> , 再按<br>本表第 5 项结清余款, 质量保<br>证金已缴证明或银行保函顺<br>延至结算时提供。 |
| 5 | 工程项目二审结<br>束                                | 1、竣工备案表<br>2、资金申请表(应注明人工费<br>及农民工工资专户信息)<br>3、发票(抬头为项目管理部门<br>全称, 分 2 张, 其中 1 张为人<br>工费 <b>人工费发票信息应与本合<br/>同 6.6 条账户信息保持一致</b> )<br>4、质量保证金已缴证明(工程  | 1、甲方出具的同意付款证明<br>2、发票原件<br>3、甲方出具质量保证金或银<br>行保函收到的证明                           | 项目管理部门收到上述文件,<br>并经核实确认符合付款条件<br>后, 向乙方结清余款(含人工<br>费)。  |

|   |   |                                   |       |  |
|---|---|-----------------------------------|-------|--|
|   |   | 审定价的 3%)，也可以银行保函的形式提交，保函期限同工程保修期。 |       |  |
| 6 | 验收合格，保修期满，无质量问题及售后服务问题  | 乙方要求甲方退还质量保证金或银行保函的报告             | ----- | 甲方在收到上述文件，并经审核符合要求后，向乙方退还质量保证金(不计利息)或银行保函。 |
| 7 | 备注：若项目管理部门和甲方根据实际情况对合同总工程量进行较大幅度调整，或预计最终可实施的总工程量明显小于合同总工程量，或已实施的工程质量（效果）明显低于设计要求，为确保财政资金使用安全，暂缓支付此阶段的工程款。 |                                   |       |  |

6.3 以上支付方式，均按照区预算资金管理规范执行。工程支付需符合政府投资管理相关要求，以及财政资金计划要求。

6.4 乙方承诺，应在竣工验收通过后尽快完成竣工备案。项目完成竣工备案后，20 个自然日内向甲方报送竣工结算资料。甲方接到上述资料后，交项目管理部门委托审价单位进行审价，审价单位按财政部建设部关于印发《建设工程价款结算暂行办法》的通知（财建[2004]369 号）中的审核时间要求进行核对（审查），并提出审查意见。财务监理收齐竣工结算资料后 2 个月内，应出具正式审价报告，如 2 个月到期正式审价报告出具且乙方未提出异议，视为同意。

6.5 本工程属使用财政资金的政府投资建设项目，付款应符合财政资金年度预算要求。如因乙方未能及时提供付款申请及相关资料，导致甲方及项目管理部门无法在财政资金年度预算封账之前完成审核或该项目财政预算逾期取消，影响工程款支付，相关责任由乙方自行承担。

6.6 乙方应按有关规定开设农民工工资专用账户，专项用于支付该工程项目的人工费用。乙方提供用于本项目建设期间的专户信息如下：

户 名：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

账 号：\_\_\_\_\_

6.7 项目管理部门应按照合同约定及时支付工程款，并将人工费用及时足额拨付至农民工工资专用账户。

6.8 乙方应当按照与农民工书面约定或者依法制定的规章制定规定的工资支付周期和具体支付日期足额支付工资，并将现场工人名单和发放工资的对应凭证交甲方备案。

#### 第七条 关于材料供应的约定

乙方应对进场材料进行报验，须经工程监理单位书面签证认可，按规定应由工程监理单位进行见证取样送检的材料，检测合格后方可使用。

#### 第八条 有关安全生产和防火的约定

8.1 乙方在施工期间应严格遵守《中华人民共和国消防法》《上海市建筑工程施工现场消防安全管理规定》《上海市建设工程施工安全监督管理办法》和其他相关的法规、规范。

8.2 由于甲方确认的图纸或作法说明，违反有关安全操作规程、消防条例和防火设计规范，导致发生安全或火灾事故，甲方应承担由此产生的一切经济损失。

8.3 由于乙方在施工生产过程中违反有关安全操作规程、消防条例，导致发生安全或火灾事故，乙方应承担由此引发的一切经济损失。

#### 第九条 违约责任

9.1 由于甲方原因导致延期开工或中途停工，甲方应补偿乙方因停工、窝工所造成的损失。损失费用以甲方签证为准。

9.2 由于乙方原因逾期竣工，每逾期一天，按合同价款的 0.02% 支付逾期违约金，上限不超过合同价款的 2%。

9.3 本工程质量应达到国家质量评定合格标准，并一次验收合格。竣工验收未一次性验收合格，乙方应承担违约责任，结算时按合同价款的 1% 支付违约金。

9.4 乙方应妥善保管现场设备及现场堆放的家具、陈设和工程成品，如造成损失，应照价赔偿。

9.5 未经甲方同意，乙方擅自拆改原建筑物结构或设备管线，由此发生的损失或事故（包括罚款），由乙方负责并承担损失。

9.6 工程全部竣工验收后，乙方未按本合同 6.4 约定提交工程竣工等完整的结算资料，影响项目审价等工作开展，导致项目当年度预算无法正常执行，应由乙方承担全部责任。

9.7 乙方承诺本项目创建“黄浦区住宅修缮工程文明工地”，如创建不成功，结算时按合同价

款的 0.5%支付违约金。

9.8 因一方原因，合同无法继续履行时，应通知对方，办理合同终止协议，并由责任方赔偿对方由此造成的经济损失。

## 第十条 争议或纠纷处理

10.1 本合同在履行期间，双方发生争议时，在不影响工作进度的前提下，双方可采取协商解决或请有关部门进行调解。

10.2 当事人不愿通过协商、调解解决或者协商、调解不成时，本合同在执行中发生的争议双方同意通过向项目所在地人民法院提起诉讼予以解决。

## 第十一条 结算依据及说明

11.1 本工程结算工程量按实际、综合单价按投标所报综合单价结算。

11.2 实际施工中发生不在招标文件工程量清单内的项目，则按上海市住房和城乡建设管理委员会关于批准发布《上海市建筑和装饰工程预算定额（SH01-31-2016）》等 7 本工程预算定额及《上海市建设工程施工费用计算规则（SHT0-33-2016）》的通知（沪建标定[2016]1162 号）等相关文件规定执行。企业管理费和利润、其它费率及人材机价格按照投标费率及投标文件中人、材、机价格计算。对于投标文件中没有的人材机价格按以下顺序取值：1、参考投标文件中类似的人材机价格；2、经投资监理和甲方确认的核价单核定的单价；3、施工期间市场管理总站发布的信息价；4、市场价。

11.3 总价措施项目的措施费为一次性闭口包干，包含安全施工、文明施工、环境保护和临时设施及其他措施等措施费，乙方不得以其他理由要求增加措施费。

11.4 在合同履行期间，无论外部条件发生何种变化，价格风险自负，经双方确认的投标报价单价均不做调整。

11.5 工程竣工递交结算时，乙方必须提供经甲方与监理单位确认的竣工资料。

11.6 双方约定，为确保财政专项修缮资金支出合理、有效，审价、二审有权依法依规对结算的编制依据、定额套用、人材机价格取定等进行全面审核。结算以最终审定结果为准。

## 第十二条 其他应注意的事项



12.1 发生下列事项，须经工程施工监理、甲方书面确认，投资监理及项目管理部门审核同意，方能作为结算依据。

- (1) 设计变更或修改等而引起较大的工程量或施工科目增减；
- (2) 甲方要求变更原定工程内容；
- (3) 累计可实施工程量有较大的增减；
- (4) 其它影响工程造价的事项。

12.2 乙方不得将工程转包和违法分包给其他单位施工。如确需将部分专业工程分包给其他单位施工时，必须遵循国家有关规定并事先征得甲方的同意。

12.3 乙方应根据投标承诺配足现场管理人员，实施现场管理和监督，工程项目经理及主要管理人员，需持证上岗，并且未经甲方同意，不得擅自调换。项目经理到工地现场时间约定\_\_\_\_\_，其他管理人员每周至少到场五天。

12.4 双方应严格遵守《关于进一步规范本市建筑市场加强建设工程质量安全管理若干意见的通知》（沪府发[2011] 1 号）等有关文件及住宅修缮工程管理方面的法规、规定，并在工程中予以认真贯彻执行。

12.5 乙方对涉及施工阶段与工程有关的信访件、12345 和 962121 服务热线，应根据甲方要求及时妥善处置，如乙方逾期没有处置或处置后仍达不到要求的，则甲方有权暂缓支付乙方工程款。

12.6 乙方在施工过程中有以下情形的，甲方有权终止本合同：

- (1) 发生重大人员伤亡责任事故的；
- (2) 在市、区住宅修缮管理部门组织的各类检查中，发现问题要求整改，逾期没有整改或整改后仍达不到要求的；
- (3) 工程安全、质量、文明施工等方面存在较多隐患或问题，被点名通报的，或被媒体曝光，造成较坏社会影响的；
- (4) 有转包工程或违法分包工程行为的。

### 第十三条 附则

13.1 本合同一式捌份，甲方执陆份（其中：甲方自留贰份、黄浦区住房保障和房屋管理局壹

份、黄浦区城市更新和房屋安全监督中心壹份、投资监理壹份、工程监理壹份），乙方执贰份。

13.2 本合同由双方法定代表人或其授权的代理人签署并加盖单位公章后生效。

13.3 本合同履行完成后自动终止。~~[合同中心-合同有效期]~~

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

[供应商法定代表人-联合体]

合同签订点：网上签约

## **第五章 服务内容及要求**

1、项目名称：南昌路 107 号、瑞金二路 43-61 号优秀历史建筑住宅修缮工程

2、项目编号：310101000250609115982-01250009

3、预算金额：237.674 万元

4、最高限价（万元）：237.6031 万元

5、施工工期：180 日历天

6、质量标准：一次验收合格

7、项目基本情况：本项目位于黄浦区南昌路 107 号、瑞金二路 43-61 号。修缮建筑面积约 1396 平方米，涉及居民 49 户。修缮内容包括屋面修缮、外立面修缮、承重构件修缮、室内公共部位修缮、公用厨卫修缮、电气设施修缮给排水及其设施修缮、空调外机机架整治、白蚁防治等。施工工期（日历天）：180（日历天），计划开工日期：2026 年 4 月 1 日（具体开工日期以业主开工令为准）。

8、投标报价说明

8.1 投标报价应根据竞争性磋商文件中的有关计价要求，并按照下列依据自主报价。

- (1) 本竞争性磋商文件；
- (2) 《建设工程工程量清单计价规范》及其《上海市建设工程工程量清单计价应用规则》；
- (3) 国家或本市建设主管部门颁发的计价办法；
- (4) 企业定额，国家或本市建设主管部门颁发的计价标准（定额）；
- (5) 补充竞争性磋商文件；
- (6) 建设工程设计文件及相关资料；
- (7) 施工现场情况、工程特点及拟定的投标施工组织设计或施工方案；
- (8) 与建设项目相关的标准、规定等技术资料；

(9) 市场价格信息或工程造价管理机构发布的工程造价信息。

(10) 其他的相关资料。

8.2 上海市住宅修缮工程计价模式为工程量清单计价模式，按照《上海市城乡建设和管理委员会关于印发〈上海市建设工程工程量清单计价应用规则〉的通知》（沪建管〔2014〕872号）、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《关于本市住宅修缮工程采用工程量清单计价的通知》（沪住修缮〔2016〕18号）编制工程量清单、参照《上海市住房和城乡建设管理委员会关于批准发布〈上海市建筑和装饰工程预算定额（SH01-31-2016）〉等7本工程预算定额及〈上海市建设工程施工费用计算规则〉（SHT0-33-2016）的通知》（沪建标定〔2016〕1162号），《关于调整本市建设工程规费项目设置等相关事项的通知》（沪建标定联〔2023〕120号）等，结合住宅修缮相关文件规定编制投标报价。

8.3 招标人提供的工程量清单。

8.4 根据上海市住房和城乡建设管理委沪建标定联〔2023〕120号《关于调整本市建设工程规费项目设置等相关事项的通知》规定，本工程安全防护文明施工措施费按直接费×约定费率计算。

8.5 措施费报价

措施费报价应与投标人提供的技术标相符，并列明具体费用，招标文件中列出的措施费项目为必须报的内容，措施费表中未列项目应根据项目实际情况予以报价。

增值税：增值税应按照国家及上海市行业建设主管部门规定的计费基数和费率投报。

企业管理费和利润：按关于发布本市建设工程概算相关费率的通知（沪建标定联〔2023〕486号）执行；费用以人工费为基数，费率为26.38%。

8.6 投标单位所报人工单价：按上海市建筑建材业市场管理总站2025年12月份发布的工料机信息价（www.shjjw.gov.cn 查询）区间内竞争报价，应结合住宅修缮工程特征和市场信息价区间一对应报价，如无市场信息价，对应上海建设工程造价信息的以下工种价格区间报价。（不作为否决标审查条件）

| 序号 | 房屋修缮工程中的工种   | 对应上海建设工程造价信息的工种 |
|----|--------------|-----------------|
| 1  | 木工（一般修缮工程）   | 模板工             |
| 2  | 木工（优秀历史建筑修缮） | 木工（装饰木工）        |
| 3  | 泥工           | 砖瓦工             |
| 4  | 砼工           | 混凝土工            |
| 5  | 通风工          | 综合工日            |
| 6  | 水卫工          | 综合工日            |
| 7  | 电工           | 综合工日            |
| 8  | 铁工制作         | 金属工             |
| 9  | 铁工安装         | 金属工             |

|    |      |         |
|----|------|---------|
| 10 | 铁工   | 金属工     |
| 11 | 架子搭工 | 架子工     |
| 12 | 架子拆工 | 架子工     |
| 13 | 其他工  | 建筑、装饰普工 |
| 14 | 钢筋工  | 钢筋工     |
| 15 | 防水工  | 防水工     |
| 16 | 油漆工  | 油漆工     |
| 17 | 砖瓦工  | 砖瓦工     |
| 18 | 打桩工  | 打桩工     |
| 19 | 白铁工  | 白铁工     |
| 20 | 加固工  | 加固工     |
| 21 | 沟路工  | 沟路工     |

8.9 本工程投标报价时，材料暂估价须按招标工程量清单中《表 9 材料及工程设备暂估价表》的要求进行报价，如投标单位未按此单价和消耗量报价，该投标文件按否决标处理。

8.10 住宅修缮工程施工费用计算程序表

**住宅修缮工程施工费用计算程序表**

| 序号 | 项 目             |                  | 计 算 式                                   | 备 注                               |
|----|-----------------|------------------|---|-----------------------------------|
| 1  | 直接费             | 人工、材料、设备、施工机具使用费 | 按预算定额子目规定计算                             | 房屋修缮工程预算定额、说明，材料、设备、施工机具使用费中不含增值税 |
| 2  |                 | 其中：人工费           |   |                                   |
| 3  | 企业管理费和利润        |                  | $(2) \times \text{合同约定费率}$              |                                   |
| 4  | 安全防护、文明施工措施费    |                  | $(1) \times \text{约定费率}$                |                                   |
| 5  | 施工措施费           |                  | 按规定计算                                   | 由双方合同约定                           |
| 6  | 小计              |                  | $(1) + (3) + (4) + (5)$                 |                                   |
| 7  | 人工、材料、设备、施工机具价差 |                  | 结算期信息价-[中标期信息价 $\times$ (1+风险系数)]       | 由双方合同约定，材料、设备、施工机具使用费中不含增值税       |
| 8  | 其他项目费           |                  | 按规定计算                                   | 由双方合同约定                           |
| 9  | 增值税             |                  | $[(6) + (7) + (8)] \times \text{增值税税率}$ | 增值税税率：9%                          |

|    |      |                         |  |
|----|------|-------------------------|--|
| 10 | 费用合计 | $(6) + (7) + (8) + (9)$ |  |
|----|------|-------------------------|--|

工程量清单（详见\*.fxzb 电子文件）

## 第六章 磋商响应文件格式

### 附件 1 报价函（格式）

致：

我单位收到贵公司\_\_\_\_（项目名称、编号）\_\_\_\_竞争性磋商文件，经详细研究，我们决定参加组织\_\_\_\_项目（编号为\_\_\_\_）的竞争性磋商活动，为此，我方着重声明如下：

- 1、我方愿意按照竞争性磋商响应文件中的一切要求，提供鉴定评估服务。
  - a) 磋商报价为：元。
- 2、我方承诺已经具备《中华人民共和国政府采购法》中规定的参加政府采购活动的投标人应当具备的条件：
- 3、具有独立承担民事责任的能力；
- 4、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- 5、具有履行合同所必需的服务管理能力；
- 6、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- 7、参加此项采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。
- 8、提供磋商须知规定的全部磋商响应文件，包括磋商响应文件正本、副本、开标一览表。
- 9、按磋商文件要求提供和交付的服务的磋商报价详见开标一览表。
- 10、我方承诺：完全理解磋商报价超过磋商时公布的预算金额时，投标将被拒绝。
- 11、保证忠实地执行双方所签订的合同，并承担合同规定的责任和义务。
- 12、承诺完全满足和响应磋商文件中的各项商务和技术要求，若有偏差，已在磋商响应文件商务条款偏离表中予以明确特别说明。
- 13、保证遵守磋商文件的规定。
- 14、我方完全理解贵方不一定接受最低价的磋商或收到的任何投标。
- 15、我方愿意向贵方提供任何与本项磋商有关的数据、情况和技术资料。若贵方需要，我方愿意提供我方作出的一切承诺的证明材料。
- 16、我方已详细审核全部磋商响应文件，包括磋商响应文件修改书（如有的话）、参考资料及有关附件，确认无误。
- 17、我方承诺：采购人若需追回采购本项目磋商文件所列相关服务的，在不改变合同其他实质性条款的前提下，按相同或更优惠的折扣率保证供货。
- 18、我方承诺接受磋商文件中《商务主要条款》的全部条款且无任何异议。
- 19、我方将严格遵守《中华人民共和国政府采购法》的有关规定，若有下列情形之一的，将被处理

以采购金额 5 % 以上 10 % 以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动；有违法所得的，并处没收违法所得；情节严重的，由工商行政管理部门吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任；

20、提供虚假材料谋取中标、成交的；

21、采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人的；

22、与采购人、其它投标人或者代理机构工作人员恶意串通的；

23、向采购人、代理机构工作人员行贿或提供其他不正当利益的；

24、未经代理机构同意，在采购过程中与采购人进行协商谈判的；

25、拒绝有关部门监督检查虚假情况的。

26、所有关于本次磋商的函电，请按下列地址联系。

a) 投标人全称（印章）：

b) 地址：\_\_\_\_\_

c) 开户银行：\_\_\_\_\_

d) 帐号：\_\_\_\_\_

e) 电话：\_\_\_\_\_

f) 传真：\_\_\_\_\_

邮编：\_\_\_\_\_

授权代表：\_\_\_\_\_

年月日



附件 2 法定代表人证明书

本授权书声明：注册于的公司的在下面签字的（法定代表人姓名）先生/女士现担任本公司职务，负责全面工作，为我单位的法定代表人。

特此证明。

法定代表人(盖章)：

法定代表人(签字)：

单位全称（盖章）：

年月日

法定代表人授权书

本授权书声明：注册于的公司的在下面签字的（法定代表人姓名、职务）先生/女士代表本公司授权在下面签字的先生/女士（被授权人的姓名、职务）为本公司的合法代理人，就项目的竞争性磋商活动，其在磋商中的一切活动本公司均予承认。

本授权书于年月日签字盖章生效，特此声明。

代理人无转委托，特此委托。

|             |              |
|-------------|--------------|
| 法定代表人身份证复印件 | 被授权代理人身份证复印件 |
|-------------|--------------|

要求：身份证正反面复印件及加盖公章

代理人(签字)：性别：年龄：

身份证号码：职务：

单位全称（盖章）：

法定代表人(盖章)：

法定代表人(签字)：

授权日期：年月日

附件 3—1 磋商报价表

南昌路 107 号、瑞金二路 43-61 号优秀历史建筑住宅修缮工程包 1

| 分部分项工程量报<br>价（元） | 其他项目报价（元） | 增值税项目报价<br>（元） | 措施费报价（元） | 工期（日历天） | 质量承诺 | 最终报价（总价、元） |
|------------------|-----------|----------------|----------|---------|------|------------|
|                  |           |                |          |         |      |            |

附件 3—2 磋商报价分项表（格式自拟）

附件 4 投标人基本资料

投标人基本情况表

|        |     |  |        |        |    |  |
|--------|-----|--|--------|--------|----|--|
| 投标人名称  |     |  |        |        |    |  |
| 注册地址   |     |  |        | 邮政编码   |    |  |
| 联系方式   | 联系人 |  |        | 电话     |    |  |
|        | 传真  |  |        | 网址     |    |  |
| 组织结构   |     |  |        |        |    |  |
| 法定代表人  | 姓名  |  | 技术职称   |        | 电话 |  |
| 技术负责人  | 姓名  |  | 技术职称   |        | 电话 |  |
| 成立时间   |     |  | 员工总人数： |        |    |  |
| 企业资质等级 |     |  | 其中     | 项目负责人  |    |  |
| 营业执照号  |     |  |        | 高级职称人员 |    |  |
| 注册资金   |     |  |        | 中级职称人员 |    |  |
| 开户银行   |     |  |        | 初级职称人员 |    |  |
| 账号     |     |  |        | 技工     |    |  |
| 经营范围   |     |  |        |        |    |  |
| 备注     |     |  |        |        |    |  |

就我们所知，兹证明上述声明是真实的、正确的、并提供了全部能提供资料和数据，我们同意遵照贵方要求出示此证明文件。

附件 5 公司近年承接与本需求类似项目一览表

| 序号 | 年份 | 项目名称 | 业主情况 |     |      | 合同金额<br>(万元) |
|----|----|------|------|-----|------|--------------|
|    |    |      | 单位名称 | 经办人 | 联系方式 |              |
| 1  |    |      |      |     |      |              |
| 2  |    |      |      |     |      |              |
| 3  |    |      |      |     |      |              |
| 4  |    |      |      |     |      |              |

1、 需提供业绩证明文件。

投标人：（单位公章）：

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

日期：

附件 6 响应表有关格式

1、相关资质、证书汇总表

项目名称：

| 序号 | 投标资质、证书名称 | 数量 | 详细内容所在<br>投标文件页次 | 备注 |
|----|-----------|----|------------------|----|
| 1  |           |    |                  |    |
| 2  |           |    |                  |    |
| 3  |           |    |                  |    |
| 4  |           |    |                  |    |
| 5  |           |    |                  |    |
| 6  |           |    |                  |    |
| 7  |           |    |                  |    |
| 8  |           |    |                  |    |
| 9  |           |    |                  |    |
| 10 |           |    |                  |    |

投标人：（单位公章）：

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

日期：

## 2、项目管理机构人员情况表

项目管理机构人员组成表

| 职务 | 姓名 | 职称 | 执业或职业资格证明 |    |    |    |       | 备注 |
|----|----|----|-----------|----|----|----|-------|----|
|    |    |    | 证书名称      | 级别 | 证号 | 专业 | 养老保险号 |    |
|    |    |    |           |    |    |    |       |    |
|    |    |    |           |    |    |    |       |    |
|    |    |    |           |    |    |    |       |    |
|    |    |    |           |    |    |    |       |    |
|    |    |    |           |    |    |    |       |    |
|    |    |    |           |    |    |    |       |    |
|    |    |    |           |    |    |    |       |    |
|    |    |    |           |    |    |    |       |    |
|    |    |    |           |    |    |    |       |    |
|    |    |    |           |    |    |    |       |    |
|    |    |    |           |    |    |    |       |    |
|    |    |    |           |    |    |    |       |    |
|    |    |    |           |    |    |    |       |    |
|    |    |    |           |    |    |    |       |    |
|    |    |    |           |    |    |    |       |    |
|    |    |    |           |    |    |    |       |    |
|    |    |    |           |    |    |    |       |    |
|    |    |    |           |    |    |    |       |    |
|    |    |    |           |    |    |    |       |    |
|    |    |    |           |    |    |    |       |    |

### 3、主要人员简历表

#### 1) 项目负责人简历表

|             |            |      |        |          |       |
|-------------|------------|------|--------|----------|-------|
| 姓名          |            | 出生年月 |        | 学历       |       |
| 职称          |            | 职务   |        | 拟在本工程任职  | 项目负责人 |
| 注册建造师执业资格等级 |            | 级    | 建造师专业  |          |       |
| 安全生产考核合格证书  |            |      |        |          |       |
| 毕业学校        | 年毕业于学校专业   |      |        |          |       |
| 主要工作经历      |            |      |        |          |       |
| 时间          | 参加过的类似项目名称 | 担任职务 | 工程概况说明 | 发包人及联系电话 |       |
|             |            |      |        |          |       |
|             |            |      |        |          |       |
|             |            |      |        |          |       |
|             |            |      |        |          |       |
|             |            |      |        |          |       |
|             |            |      |        |          |       |
|             |            |      |        |          |       |
|             |            |      |        |          |       |
|             |            |      |        |          |       |

应附建造师执业注册证书、安全生产考核合格证书、身份证、职称证、学历证、养老保险复印件（退休人员可提供退休证和聘用证）。

2) 主要项目管理人员简历表

|                |  |      |  |
|----------------|--|------|--|
| 岗位名称           |  |      |  |
| 姓名             |  | 年龄   |  |
| 性别             |  | 毕业学校 |  |
| 学历和专业          |  | 毕业时间 |  |
| 拥有的执业资格        |  | 专业职称 |  |
| 执业资格证书编号       |  | 工作年限 |  |
| 主要工作业绩及担任的主要工作 |  |      |  |

主要项目管理人员指拟任项目副经理、技术负责人、合同商务负责人、专职质量管理人员、专职安全生产管理人员及其他关键岗位人员等。应附执业资格或岗位证书、身份证、职称证、学历证、养老保险复印件（退休人员可提供退休证和聘用证），专职安全生产管理人员应附安全生产考核合格证书复印件。



#### 4、近年信誉情况（2018 年起）

指企业是否具备管理体系证书，行贿犯罪记录，企业信用情况，荣誉情况、履约情况，有未出现重大工程质量和安全事故不良记录，是否处于破产清偿状态以及诉讼及仲裁等内容。其中诉讼及仲裁仅限于投标人败诉的，且与履行施工承包合同有关的案件，不包括调解结案以及未裁决的仲裁或未终审判决的诉讼。应说明相关情况，法院或仲裁机构已作出判决或裁决的，应附此类判决、裁决等有关法律文书。

投标人须知前附表规定就上述内容需提供相关支持性材料的，应附有关材料复印件。

#### 5、财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

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：

#### 6、其他材料

## 附件 7 中小企业声明函

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库[2011]181 号）的规定，本公司为（请填写：中型、小型、微型）企业。即，本公司同时满足以下条件：

1. 根据《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部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）规定的划分标准，本公司为（请填写：中型、小型、微型）企业。

2. 本公司参加单位的项目采购活动提供本企业制造的货物，由本企业承担工程、提供服务，或者提供其他（请填写：中型、小型、微型）企业制造的货物。本条所称货物不包括使用大型企业注册商标的货物。

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。

单位全称（盖章）：

日期：

## **第七章 成交服务费**

### **1、成交通知书**

成交通知书将是合同的组成部分

### **2、成交服务费**

成交通知书发出的同时由采购单位向招标代理单位交纳成交服务费。