

项目编号：310115145260108164156-15303213

采购代理机构内部编号：采招 2025-3281



# 政府采购项目

# 竞争性磋商文件

美丽家园整治提升工程项目(三期)(工程代建)

采购人：上海市浦东新区南汇新城镇人民政府

采购代理机构：上海百通项管科技有限公司

2026年01月09日  
二〇二六年一月

2026年01月08日

采购代理机构资质证书编号 :甲级 F131000583

审定人:

何漾

审核人:

吴倩芸

项目负责人:

吴倩芸

编制人:

陈磊

核稿人:

陈允霞



# 目 录

第一章 竞争性磋商公告 . . . . .	1
第二章 供应商须知 . . . . .	5
第三章 采购需求书 . . . . .	26
第四章 合同条款 . . . . .	30
第五章 响应文件的组成及部分格式 . . . . .	41
第六章 竞争性磋商办法 . . . . .	67

# 第一章 竞争性磋商公告

## 项目概况：

(美丽家园整治提升工程项目(三期)(工程代建)) 采购项目的潜在供应商应在[上海政府采购网（云采交易平台）](#)获取采购文件，并于 2026年1月20日15点00分（北京时间）前提交响应文件。

## 一、项目基本情况

项目编号：310115145260108164156-15303213

项目名称：美丽家园整治提升工程项目(三期)(工程代建)

采购方式：竞争性磋商

预算金额（元）：2567600.00

最高限价（元）：/

采购需求：

包名称：美丽家园整治提升工程项目(三期)(工程代建)

数量：1

预算金额（元）：2567600.00 元

简要规则描述：本项目位于浦东新区南汇新城镇芦潮港社区，包含新芦苑 G 区、新芦苑 H 区、海尚明徕苑、海芦月华苑、海芦镜湖苑、海汇长风苑、海汇清波苑七个小区，涉及 299 个单元，总修缮建筑面积 360496.15 平方米。建设内容包括住宅单体（屋面工程、外墙面工程、公共楼道、单元出入口、排水设施）、附属用房、附属设施、环境空间（道路空间、景观空间）等。采购人现通过本项目委托一位供应商提供代建管理服务，代建单位承担项目建设期法人的相关责任，应当严格按照基本建设管理的有关规定，开展代建工作。（具体内容及要求详见磋商文件第三章采购需求书）

合同履行期限：**自合同签订之日起至项目质保期结束。**。

本项目（**不允许**）接受联合体投标。

## 二、申请人的资格要求

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：（1）落实预留份额措施，提高中小企业在政府采购中的份额，扶持中小企业政策：本项目**专门面向中小企业**采购，评审时中小企业产品均不执行价格折扣优惠。（2）扶持残疾人福利性单位，并将其视同小微型企业；
3. 本项目的特定资格要求：
  - (1) 未被“信用中国”（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）、中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）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) 须系我国境内依法设立的法人或非法人组织（本项目（不接受）分公司以自己名义参加采购活动）；
  - (3) 本项目不允许转包。

## 三、获取采购文件

时间：2026-01-09 至 2026-01-16，每天上午 00:00:00~12:00:00，下午 12:00:00~23:59:59（北京时间，法定节假日除外）

地点：上海政府采购网（云采交易平台）

方式：本项目采用电子化采购方式，采购人、采购代理机构向供应商免费提供电子采购文件，不再提供纸质文件。获取网址：<http://www.zfcg.sh.gov.cn/>

售价（元）：0

## 四、响应文件提交

截止时间：2026-01-20 15:00:00（北京时间）

地点：电子响应文件：上海政府采购网（云采交易平台）<http://www.zfcg.sh.gov.cn/>；  
纸质响应文件：上海市浦东新区临港新片区海洋二路 88 弄 4 号楼 4 层（3A 层）3A06 室（具体会议室见当日指示牌）

## 五、响应文件开启

开启时间: **2026-01-20 15:00:00** (北京时间)

地点: 上海市浦东新区临港新片区海洋二路 88 弄 4 号楼 4 层 (3A 层) 3A06 室 (具体会议室见当日指示牌)

## 六、公告期限

自本公告发布之日起 3 个工作日。

## 七、其他补充事宜

1. 磋商所需携带其他材料: 本公司不提供上网网络 (WIFI), 届时请供应商代表持提交首次响应文件时所使用的数字证书 (CA 证书) 及备用纸质响应文件前来参加磋商, 另请自带无线上网卡及可无线上网的笔记本一台 (笔记本电脑应提前确认是否浏览器设置、CA 证书管理器下载等, 确保和 CA 证书匹配可以正常登陆上海政府采购网)。

2. 接受联合体的项目, 供应商应在获取磋商文件阶段应上传联合体协议书。 (如有)

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。

4. 本项目已于 2025 年 10 月 31 日在上海政府采购网发布政府采购意向, 公告链接:

<https://www.zfcg.sh.gov.cn/site/detail?parentId=137027&articleId=JEwVv2wrKmx2N/R6VFNXJw==&utm=site.site-PC-39935.1024-pc-wsg-secondLevelPage-front.1.f8d907a0dc0711f0a715932db41074d2>

## 八、凡对本次采购提出询问, 请按以下方式联系。

### 1. 采购人信息

名称: 上海市浦东新区南汇新城镇人民政府

地址: 上海市浦东新区申港大道 200 号

联系方式: 021-68286197

### 2. 采购代理机构信息

名称: 上海百通项管科技有限公司

**地址:** 上海市浦东新区临港新片区海洋二路 88 弄 4 号楼 4 层 (3A 层) 3A06 室

**联系方式:** 18918322025

### 3. 项目联系方式

**项目联系人:** 陈磊

**电话:** 18918322025

## 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.	<b>采购项目</b>	美丽家园整治提升工程项目(三期)(工程代建)
2.	<b>项目类别</b>	<input type="checkbox"/> 货物 <input checked="" type="checkbox"/> 服务
3.	<b>采购预算</b>	人民币 2567600.00 元整。
4.	<b>最高限价</b>	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有, 单价最高限价: /。
5.	<b>采购人</b>	单位名称: 上海市浦东新区南汇新城镇人民政府 地址: 上海市浦东新区申港大道 200 号 邮编: 201306 联系人: 孙老师 电话: 021-68286197 传真: /
6.	<b>采购代理机构</b>	公司名称: 上海百通项管科技有限公司 地址: 上海市浦东新区临港新片区海洋二路 88 弄 4 号楼 4 层 (3A 层) 3A06 室 联系人: 陈磊 电话: 18918322025 传真: 021-50908715
7.	<b>竞争性磋商文件发售时间、地点</b>	详见竞争性磋商公告
8.	<b>是否允许联合体</b>	<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.	<b>项目划分包件情况</b>	<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）：  ■不允许分包（合同非主体部分）  □允许分包（合同非主体部分）：  分包具体内容：如果供应商无**资质，应将**部分的工作分包给具有**资质的供应商。  分包内容的金额或比例：约占合同总价的*%。
11.	采购代理服务费等费用	■响应报价应包含采购代理服务费。供应商在成交后须向采购代理机构支付采购代理服务费，收费标准以 <b>成交金额</b> 为基础参照国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980号）及《国家发展改革委办公厅关于招标代理服务收费有关问题的通知》发改办价格〔2003〕857号的八折收取。
12.	报价范围	(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。  (2) ★供应商应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：  ■若有缺项漏项的，其响应文件按无效响应处理。  □允许缺漏项最高项数：*项，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。
13.	报价方式	(1) 报价币种：人民币报价（含税价）  (2) 供应商所报的响应报价应是□总价 □单价 ■其他（代建费折扣率）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。

14.	是否允许递交备选响应方案	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许。★本项目不接受选择性报价，否则将按无效响应处理。 <input type="checkbox"/> 允许
15.	重大违法记录情况的要求	年份要求: 近三年, 时间范围: 本次首次响应文件提交截止日起计, 倒推算日期。
16.	供应商的类似项目业绩的要求	年份要求: 近三年, 时间范围: 本次首次响应文件提交截止日起计, 倒推算日期。
17.	付款方式	详见合同
18.	磋商保证金	<p><input checked="" type="checkbox"/>本项目无需缴纳磋商保证金。</p> <p><input type="checkbox"/>本项目需要交纳磋商保证金, 金额为: / 元/包件。</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>公司名称: 上海百通项管科技有限公司 账号: 03001726136 银行名称: 上海银行浦东分行营业部 行号: 313290001913 银行地址: 上海市浦东新区张杨路 699 号福使达大厦</p> <p>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: /</p> <p>另外: 供应商应在首次响应文件递交截止时间前登陆上海政府采购网(云采交易平台)进行保证金的缴纳登记, 且应及时通知采购代理机构系统上确认。</p>
19.	现场踏勘	<p><input checked="" type="checkbox"/>自行踏勘。</p> <p><input type="checkbox"/>统一踏勘。集合时间: / 集合地点: / 联系人: / 联系电话: /。</p> <p>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</p>

		<p>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><b>注：</b>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>2026年1月17日上午10:00时之前</b>传真至采购代理机构（传真号码：021-68287239），原件可采用快递方式送达。</p> <p>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。</p>
21.	响应文件有效性	响应文件纸质版与上海政府采购网上的电子响应文件不一致，以上海政府采购网上的电子响应文件为准。
22.	响应文件纸质版 份数及编制要求	<p>正本壹份，副本贰份。纸质响应文件仅作备查使用。</p> <p>（若有个多个包件，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>
23.	首次响应文件递交截止时间及递交地点	<p>时 间：2026年1月20日15点00分（北京时间） 迟到或不符合规定的响应文件恕不接受。</p> <p>地 点：电子响应文件：<a href="http://www.zfcg.sh.gov.cn">www.zfcg.sh.gov.cn</a>；纸质响应文件递交地址：上海市浦东新区临港新片区海洋二路88弄4号楼4层（3A层）3A06室</p> <p><b>注：</b>各供应商在响应文件加密上传后，须及时联系采购代理机构进行签收（磋商截止时间之后，采购代理机构将无法签收），供</p>



		<p>应商应及时查看签收情况，并打印签收回执。未签收的响应文件视为投标未完成，响应失败。</p> <p>签到和解密的操作时长分别为 30 分钟，供应商应在规定时间内完成上述签到或解密操作，逾时未完成签到或解密的供应商，将作无效响应处理。因系统原因导致供应商无法在上述要求时间内完成签到或解密的除外。</p>
24.	磋商时间 磋商地点	<p>时 间：2026 年 1 月 20 日 15 点 00 分（北京时间）</p> <p>地 点：上海市浦东新区临港新片区海洋二路 88 弄 4 号楼 4 层（3A 层）3A06 室（具体见当天会务安排）</p> <p>★前来磋商的供应商代表须携带被授权人的身份证件等有效的身份证明材料原件。</p> <p>响应文件解密后，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>
25.	磋商形式及相关注意事项	现场磋商。
26.	响应有效期	自响应文件递交截止之日起 90 个日历天
27.	评审办法	综合评分法
28.	政策功能	<p>(1) 残疾人福利性单位：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，依照《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) 中小企业：</p> <p>1) 中小企业参加本项目采购活动的，应当根据《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</p>

	<p>盖供应商单位公章的《中小企业声明函》。如为联合体，联合体各方均需提供加盖供应商单位公章的《中小企业声明函》。</p> <p>2) 本项目专门面向中小企业采购。在服务采购项目中，服务由中小企业承接（即供应商提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员），评审时中小企业产品均不执行价格折扣优惠。</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<u>租赁和商务服务业</u>。</p> <p>4) 专门面向中小企业采购且接受联合体，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。</p> <p>5) 通过发布公告方式邀请供应商后，符合资格条件的中小企业数量不足3家的，应当中止采购活动，视同未预留份额的采购项目或者采购包，按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）第九条有关规定重新组织采购活动。</p> <p>6) 享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。</p> <p>7) 供应商提供的《中小企业声明函》有明显错误的，可以依法要求供应商澄清修改。供应商提供虚假材料谋取中标、成交的，依照《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>8) 事业单位、团体组织等非企业性质的政府采购供应商，原则上不能参与专门面向中小企业采购的项目，但能在政府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>9) 政府采购监督检查、投诉处理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主管部门负责。</p> <p>10) 中小企业规模类型自测小程序已上线，自测链接：  <a href="http://202.106.120.146/baosong/appweb/orgScale.html">http://202.106.120.146/baosong/appweb/orgScale.html</a></p>
--	--

29.	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 10 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：上海市浦东新区临港新片区海洋二路 88 弄 4 号楼 4 层（3A 层）3A06 室，上海百通项管科技有限公司临港分部，联系人：陈磊，联系电话：18918322025，电子邮箱：c1346742254@163.com。</p>
-----	----	---

### 电子磋商特别提醒

1	注册登记	<p>供应商应根据《上海市数字证书使用管理办法》等规定向本市依法设立的电子认证服务机构申请用于身份认证和电子签名的数字证书，并严格按照规定使用电子签名和电子印章。</p> <p>为确保云采交易平台数据的合法、有效和安全，供应商应在云采交易平台注册登记入库并获得账号和密码。</p>
2	磋商公告、磋商文件的更正	<p>采购人和采购代理机构可以依法对磋商公告、磋商文件进行更正，更正文件应在云采交易平台上公告，并通过云采交易平台发送至已下载磋商文件的供应商工作区，或者通过电子邮件发送给已下载磋商文件的供应商。</p>
3	响应文件的编制、加密和上传	<p>(1) 供应商下载磋商文件后，应使用云采交易平台提供的客户端投标工具编制响应文件。</p> <p>(2) 供应商应按照磋商文件要求提交商务文书和法律文书文件的彩色扫描文件，并在投标客户端中采用 PDF 格式上传所有资料，文件格式参考磋商文件有关格式。</p> <p>(3) <b>响应文件须先以 WORD 编辑器编辑，按磋商文件要求填写好内容后转换为 PDF 文件。此 PDF 文件应附带目录以及文档结构图功能，以便投标工具抽取目录。WPS 转 PDF 格式的文档，在 WPS Office 软件中，先点击左上角“文件”，选择“另存为”，并在弹框里选择保存路径、文件类型选择“PDF 文件格式”，点击</b></p>



		<p>“保存”，生成 PDF 文件。Word 转 PDF 格式的文档，先点击左上角“文件”，再点击“导出”、“创建 PDF/XPS”，在弹框里选择保存路径、文件类型选择“PDF 文件格式”，点击“发布”，生成 PDF 文件(如第一次使用 Office 软件生成带目录结构文件，需在发布前点击“选项”，并勾选“创建书签时使用” )。</p> <p>(4) 如因上传、扫描、格式等原因导致评审时受到影响，由供应商承担相应责任。采购人认为必要时，可以要求供应商提供商务文书和法律文书原件进行核对，供应商必须按时提供。否则，视作未实质性响应磋商文件的要求，并对该供应商进行调查，有欺诈行为的按有关规定进行处理。</p> <p>(5) 供应商和云采交易平台应分别对响应文件实施加密。在磋商截止时间前，供应商通过投标工具使用数字证书对响应文件加密后上传至云采交易平台，再经过云采交易平台加密保存。</p> <p>(6) 由于供应商的原因造成其响应文件未能加密而致响应文件在磋商前泄密的，由供应商自行承担责任。</p>
4	网上响应	<p>(1) 登入投标客户端：供应商用上海市电子签名认证证书（CA 证书）登陆云采交易平台投标客户端。</p> <p>(2) 填写网上响应文件：供应商在投标客户端中选择要参与的项目，在首次响应文件提交截止时间前按照系统设置和磋商文件要求填写基本信息并勾选本次参与响应的包件号。填写完成后，导入线下编制的响应文件，并对各检查项、打分项进行标记匹配响应。匹配完成后，系统会对供应商的“基本信息”、“导入响应文件”和“标书匹配”等操作进行完整度检查。</p> <p>(3) 完成响应：待检查进度变为 100% 后，点击“生成电子加密标书”输入 CA 密码生成电子加密标书，点击“上传电子加密标书”将加密标书上传至云采交易平台，供应商须自行对上传情况进行确认。</p>
5	响应文件签收	各供应商在响应文件加密上传后，须及时联系采购代理机构进

		<p>行签收（磋商响应截止时间之后，采购代理机构将无法签收），供应商应及时查看签收情况，并打印签收回执。未签收的响应文件视为磋商响应未完成，响应失败。</p> <p>若项目未到达磋商响应截止时间，供应商可对已完成上传响应文件的项目进行“撤回”，如状态显示为“签收成功”的，供应商应及时联系采购代理机构进行“撤销签收”后，再进行“撤回”操作。</p>
6	响应截止	响应截止与磋商的时间以云采交易平台显示的时间为准；磋商截止时间后云采交易平台不再接受供应商上传首次响应文件。
7	磋商	<p>(1) 参加磋商会议。供应商在完成网上响应文件提交后，其法定代表人或授权委托人应携带纸质响应文件及设备（笔记本电脑、无线上网卡、电子签名认证证书、纸质响应文件），按照磋商文件规定的时间和地点出席磋商会议。</p> <p>(2) 磋商程序在云采交易平台进行，所有上传响应文件的供应商应登录云采交易平台参加磋商。</p> <p>☆ (3) 签到的操作时长为 30 分钟，供应商应在规定时间内完成上述签到操作，逾时未完成签到的供应商，将作无效响应处理。因系统原因导致供应商无法在上述要求时间内完成签到的除外。</p> <p>(4) 若发生影响正常磋商的系统故障，磋商时间将另行公告或通知。</p>
8	响应文件解密	云采交易平台显示磋商截止时间后，由采购代理机构解除云采交易平台对响应文件的加密。供应商应在规定时间内使用数字证书对其响应文件解密。☆解密的操作时长为 30 分钟，供应商应在规定时间内完成上述解密操作，逾时未完成解密的供应商，将作无效响应处理。因系统原因导致供应商无法在上述要求时间内完成签到或解密的除外。
9	磋商记录的确认	(1) 响应文件解密后，云采交易平台根据响应文件中报价一览表的内容自动汇总生成磋商记录表。

		<p>(2) 供应商应及时检查磋商记录表的数据是否与其响应文件中的报价一览表一致，并作出确认。</p> <p>(3) 供应商发现磋商记录表与其响应文件报价一览表数据不一致的，应及时向采购人或采购代理机构提出更正，采购人或采购代理机构应核实磋商记录表的内容是否与响应文件中的报价一览表一致。如不一致的，应及时更正。</p> <p>(4) 供应商未对磋商记录表提出异议，又据不作出确认的，视为确认磋商记录表的内容。</p>
10	其他	<p>本项目采购过程中因以下原因导致的不良后果，采购代理机构不承担责任：</p> <p>(1) 云采交易平台发生技术故障或遭受网络攻击对项目所产生的影响。</p> <p>(2) 本采购代理机构以外的单位或个人在云采交易平台中的不当操作对本项目产生的影响。</p> <p>(3) 云采交易平台的程序设置对本项目产生的影响。</p> <p>(4) 其他无法预计或不可抗拒的因素。</p> <p>(5) 供应商若参加本项目，即视为同意上述免责内容。</p>
11	云采交易平台 获取帮助	<p>提供工作日 8:30-12:00, 13:30-18:00 的热线咨询服务 服务热线：400-881-7190。</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，并使用牵头人数字证书（CA证书）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 以联合体形式参加政府采购活动的，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政府采购活动，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在云采交易平台签订采购合同，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 根据《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,将拒绝其参与政府采购活动。

**3.2.7 联合体成交的项目,在成交公告中联合体各方的相关信息均应一并公告。**

3.2.8 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货物、服务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获取竞争性磋商文件的每一位供应商。

### 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及[上海政府采购网\(云采交易平台\)](#)上传响应文件的操作手册，按竞争性磋商文件的要求及[上海政府采购网\(云采交易平台\)](#)相关要求提供响应文件，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。

10.6 供应商须在上海政府采购网下载、安装投标客户端工具，在该工具基础上完成响应文件录入、传输和加密等内容的操作。

#### 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 所提交的文件及格式应符合《上海市电子政府采购管理暂行办法》(沪财采(2012)22号)的相关规定。

#### 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

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 按照《上海市电子政府采购暂行管理办法》规定执行。

14.3 响应文件的份数及有效性详见前附表。

### 15. 响应文件的上传与录入

15.1 供应商在响应文件制作完成后须使用上海市电子签名认证证书(CA证书)登录“云采交易平台投标客户端”，按照系统设置和磋商文件要求填写基本信息并勾选本次参与响应的包件号。

15.2. 填写完成后，导入线下编制的响应文件，并对各检查项、打分项进行标记匹配响应。匹配完成后，系统会对供应商的“基本信息”、“导入响应文件”和“标书匹配”等操作进行完整度检查。

15.3 待检查进度变为100%后，点击“生成电子加密标书”输入CA密码生成电子加密标书，点击“上传电子加密标书”将加密标书上传至云采交易平台，供应商须自行对上传情况进行确认。

### 响应文件的递交和修改

### 16. 响应文件的送达和递交

16.1 所有响应文件必须按竞争性磋商文件规定的截止时间上传、解密响应文件。

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或响应文件读取失败的，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 逾期上传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。

16.5 纸质响应文件递交时需密封（每份书面文件采用非活页方式，并注明正本或副本及项目名称、编号、包件号等字样），在密封后文件的外包装上注明“项目名称、编号、包件号、供应商名称、地址、电话和传真”等字样，并在封口骑缝处加盖供应商公章。

## 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 按照《上海市电子政府采购暂行管理办法》规定执行。

18.2 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。对已完成上传响应的项目进行撤销或重新修改。（注：在采购代理机构签收响应文件前，供应商可随时撤回应文件进行修改，在投标客户端大厅中的“正在进行中的项目”标签页下找到需要撤回的项目，点击“撤回”即可。如采购代理机构已签收响应文件，则供应商需先联系采购代理机构项目业务员撤销签收，再进行撤回修改。）

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 CA 证书及有上网功能的笔记本电脑和上网卡登陆上海政府采购网签名并解密响应文件。

19.2 磋商活动遵循下列主要程序和规定：

a. ★采购代理机构项目业务员将组织供应商网上解密，前来磋商的供应商代表须携带被授权人的身份证件等有效的身份证明材料原件。响应文件解密后，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。

- b. 采购代理机构项目业务员组建磋商小组对响应供应商进行资格审查和符合性审查。
- c. 磋商小组完成资格审查和符合性审查后，采购代理机构项目业务员点击“下一步”，磋商小组进入磋商阶段，由评审组长填写磋商内容信息。
- d. 磋商小组所有成员集中与单一供应商按照电子抽签决定的磋商次序分别进行磋商。磋商小组可根据供应商的报价，响应内容及磋商的情况，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。
- e. 最后邀请各供应商自行登录采购平台进行最后报价。
- f. 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）。
- g. 供应商需要登陆云采交易平台填写相关最后报价的信息，主要包含金额，商务条款及技术条款。供应商完成最后报价后将不得修改。
- h. 磋商打分时以供应商最后一轮报价作为报价评分依据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，也须登陆云采交易平台按首次报价金额在填写最后报价。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. 对响应文件的资格审查和符合性审查

20.1 磋商小组应当对响应文件进行资格审查和符合性审查，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 资格审查和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，并给予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。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，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（最高限价）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）。

## 质疑与投诉

### 28. 质疑与投诉

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 10 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。质疑函的内容应当符合《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。

28.6 质疑答复导致成交结果改变的，采购人或者采购代理机构应当将有关情况书面报告本级财政部门。

28.7 质疑供应商对采购人、采购代理机构的答复不满意，或者采购人、采购代理机构未在规定时间内作出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向《政府采购质疑和投诉办



法》(财政部 94 号令)第六条、第七条规定的财政部门提起投诉。

### 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 政府采购合同履行中,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。

### 其它

#### 30. 特别提示

供应商应自行办理云采交易平台所须的相关手续、证书或设备等,并自行完成系统操作的学习(详见上海政府采购网“操作须知”),供应商须自行承担因系统操作、网络设备情况导致的任何问题或风险,包括造成利益损失、磋商失败等,采购人及采购代理机构不承担责任。

#### 31. 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、项目概述

1. 项目名称：美丽家园整治提升工程项目(三期)(工程代建)
2. 项目地址：东至潮和路，南至大芦东路，西至老芦公路，北至芦云路，共包含七个小区，分别为新芦苑 G 区、新芦苑 H 区、海尚明徕苑、海芦月华苑、海芦镜湖苑、海汇长风苑、海汇清波苑。
3. 项目预算：2567600.00 元
4. 基本情况：本项目位于浦东新区南汇新城镇芦潮港社区，包含新芦苑 G 区、新芦苑 H 区、海尚明徕苑、海芦月华苑、海芦镜湖苑、海汇长风苑、海汇清波苑七个小区，涉及 299 个单元，总修缮建筑面积 360496.15 平方米。建设内容包括住宅单体（屋面工程、外墙面工程、公共楼道、单元出入口、排水设施）、附属用房、附属设施、环境空间（道路空间、景观空间）等。采购人现通过本项目委托一位供应商提供代建管理服务，代建单位承担项目建设期法人的相关责任，应当严格按照基本建设管理的有关规定，开展代建工作。工程总投资为 21675.53 万元，其中工程费用 19095.48 万元，工程建设其他费用 1547.88 万元，预备费 1032.17 万元。

### 二、服务内容

主要内容包括项目调研阶段、施工准备阶段、招投标阶段、施工阶段、验收阶段、动用前准备阶段、保修阶段等进行全过程项目管理，组织协调项目各参建单位之间的关系，对相关政府及行业主管部门进行协调，保证项目管理目标实现。实际服务内容采购人以下达工作任务为准。

### 三、服务标准

1. 质量管理目标：质量一次合格率 100%，满足国家、上海工程验收质量标准。
2. 项目进度管理目标：按期完成施工节点目标，确保在规定的总工期内完成竣工。
3. 项目投资控制目标：对变更的实施情况进行记录，对工程量进行签认。
4. 项目安全文明施工管理目标：安全文明管理目标确保工程无重大安全事故，创建区级文明工地和标化工地，符合《建设工程安全生产管理条例》（国务院令第 393 号）等的相关要求。

### 四、技术要求

1. 应根据项目的建设规模和技术要求配备能够满足项目代建管理服务需要的项目管理技术力量并按照合同约定向委托方汇报工作进展。
2. 应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施建设管理，严格控制投资，确保工程质量，按期交付使用。
3. 应按有关规定选择各参建工作单位，并接受委托方监督。
4. 应建立完整的项目建设档案，在项目完成后按规定将相关资料整理汇编后向委托方和有关部门移交。
5. 应按照《南汇新城镇镇级建设财力投资项目管理办法》等文件，接受并配合南汇新城镇人民政府有关部门对其进行管理考核。

### 五、工作内容要求

#### 1. 主要内容

对建设项目从项目调研、施工许可证办理到项目竣工备案及保修期的过程管理，包括项目调研阶段、施工准备阶段、招投标阶段、施工阶段、验收阶段、动用前准备阶段、保修阶段等进行全过程项目管理，组织协调项目各参建单位之间的关系，对相关政府及行业主管部门进行协调，保证项目管理目标实现。代建服务期限：自合同签订之日起至项目质保期结束（服务期限自合同签订之日起至项目质保期结束）。具体主要工作包括但不限于以下内容：

- (1) 工程的日常组织及协调；
- (2) 工程投资管理；
- (3) 工程招投标管理
- (4) 工程合同管理；

- (5) 工程安全管理;
- (6) 工程进度管理;
- (7) 工程质量管理;
- (8) 工程信息管理;
- (9) 工程各项验收的组织协调;
- (10) 验收完成后, 后续手续所需的前期工程资料提供;
- (11) 工程保修服务管理。

## 2. 项目管理工作内容

2.1 基本职责, 包含但不仅限于下列职责:

### 2.1.1 组织、协调管理

(1) 联系、协调与项目有关的部门和社会配套单位的关系, 确保工程顺利实施。包括但不限于办理项目审批、建设工程质量监督报监工作、负责建设工程施工许可证的相关职能部门意见征询和相关证照申办等工作、负责协调消防、水、电、煤等配套单位意见征询工作。施工许可证办理完毕后, 二周内向采购人移交相关资料等。

### 2.1.2 工程投资管理

- (1) 负责按照相关规定办理项目施工中出现的设计变更、概算调整等审批调整手续。
- (2) 按照财政下达的年度专项计划, 提出项目用款申请。
- (3) 按月向建设单位报送项目资金使用和投资控制情况, 配合做好资金监控、财务管理的投资控制的审查工作。
- (4) 根据有关合同办理相关款项的支付工作, 组织工程价款结算和竣工财务决算工作。
- (5) 负责按照相关规定做好项目送审工作。

### 2.1.3 合同管理

- (1) 协助采购人与各参建施工单位的合同谈判。
- (2) 协助采购人对各总分包施工合同条款的起草及最终确认。

### 2.1.4 工程进度管理

(1) 按照采购人对总工期的要求, 督促与工程建设有关的单位制定分阶段工程进度计划, 督促检查落实各阶段各单位进度实施情况。

(2) 制订项目总进度网络计划, 确定控制节点, 提出控制计划目标。

(3) 严格按计划进度进行动态管理, 一旦发现进度脱期趋向, 及时查明原因, 并采取相应的积极措施予以调整, 以使总工期如期完成。

### 2.1.5 工程质量管理

(1) 根据采购人意图指定工程质量目标, 督促相关单位制定相应的分解目标, 提出相应措施, 贯彻到相应的合同中。

(2) 督促相关单位制定相应的质保体系, 及达到相应目标的对策措施。

### 2.1.6 材料管理

- (1) 协调甲供材料设备进场时间安排。
- (2) 负责材料设备的质量等级检验是否符合合同要求。
- (3) 协调供货商与监理、总包单位的工作关系, 协调供需双方的工作关系。
- (4) 协助做好甲供料资料档案管理及申领台账。

### 2.1.7 安全管理

(1) 负责整个项目安全责任目标的分解与落实。

(2) 负责审查施工单位专项安全施工方案。

(3) 监督检查施工单位的文明施工、安全生产、安全教育、安全专项方案、安全管理条例以及安全防范技术措施的落实情况。

(4) 定期与不定期组织安全生产隐患排查, 对被查出事故隐患的施工单位出具书面的安全生产整改报告。整改做到定人、定时间、定措施并检查其落实情况。

2.2 工程施工管理, 包含但不仅限于下列工作:

### 2.2.1 施工准备

- (1) 办理监理登记证、质监、安监报建手续及工程施工许可证。办理开工前“三通一

平”工作及申办施工许可证过程中需要满足的现场条件相关事宜。（根据项目实际情况）

(2) 审阅施工图，应在得到施工图 10 天内将其中各专业相矛盾处、不符合施工工艺规范处以及与实际施工可能产生冲突的问题以书面报告形式提交至采购人。结合工程施工特点向业主提出合理的优化方案；协助审批各总分包施工单位施工组织设计方案和施工过程中各专项施工方案。

(3) 协助组织施工图设计技术交底，审查签发交底会议纪要。涉及工期、费用、建设标准或使用功能的应报采购人认定。

(4) 审查监理单位编制的建设监理规划，督促监理单位按审批的规划开展监理工作。

(5) 督促监理单位审查施工组织设计。

(6) 按规定办理项目所必需保险。

## 2.2.2 施工实施

(1) 审查设计修改文件，涉及费用、建设标准的报采购人同意。

(2) 审查监理单位编制的建设监理实施细则，督促监理单位按审批的细则开展工作。

(3) 审核合同的索赔和反索赔（提出索赔报告报采购人审定）。

(4) 处理合同纠纷（有关经济纠纷的处理意见需得到采购人认可）。

(5) 协调各独立承包单位，市政配套单位及甲供设备材料供应单位的进场时间以及相应的施工周期，合理安排交叉施工顺序。

(6) 收集有关实际工期的详细记录，每月定期向采购人提供项目进度管理执行报告。

(7) 审核有关单位提出的施工过程中发生的工程量签证及工期索赔报告。按采购人工程签证管理制度发起相应流程。

(8) 组织各单位工程的质量验收。

(9) 参加处理工程质量事故、查明事故原因和责任，报采购人备案并督促和检查事故处理方案的实施。

(10) 审查施工总平面布置，负责对其合理性进行评估后提供给业主合理性建议。协调施工单位能够按时进场施工提供现场条件。

(11) 督促、检查施工单位安全生产管理制度的建立和健全，协助采购人与其签订安全生产、文明施工合同，落实安全生产责任制。

(12) 定期组织检查安全生产措施落实情况。

(13) 参加安全事故调查处理工作，督促、检查相关单位做到“四不放过”原则。

(14) 负责制定各项市政配套工程的实施计划，协调各配套单位进出场时间及工期，协调配套单位与施工总包及其余分包单位间的工序与施工场地，使项目整体按合同约定工期完工。

(15) 负责做好设计修改文件、现场签证、技术核定单、工程款申请与支付凭证及与各施工、监理相关单位往来函件的台账统计及资料管理工作。

(16) 按照总体工程建设轮廓计划，细化各项目实施计划，制订施工管理工作计划及相关的工作流程和制度；负责工程质量、进度、安全和文明施工目标和各阶段分解目标的制定，将相应的管理措施具体化到有关合同中。

## 2.2.3 工程信息管理

(1) 负责项目管理的资料管理工作，制定文件、资料的收发、传阅、归档制度。

(2) 负责和组织项目管理各类综合性文件(工作计划、总结、报告、请示、批复、会议纪要、通知、信函和其它文字材料)的草拟或修改工作。

(3) 负责各类上报文件的审核、编号、打印、发送工作。负责外来公文的收发、传阅、催办、立卷和归档工作。

(4) 组织工程影像资料的收集和整理。

## 2.3 竣工验收及交付使用

### 2.3.1 竣工验收

(1) 组织单位工程、系统工程验收和备案制预验收工作；组织相关单位进行消防等各类单项工程竣工验收。

(2) 组织有关单位编制竣工资料。负责检查、督促各相关单位做好竣工图、竣工资料

的编制整理工作，组织采购人委托的专业单位做好竣工档案的编制工作，组织工程竣工备案制验收工作。

(3) 办理档案、项目竣工备案验收。

(4) 协助采购人办理项目移交手续。

### 3. 项目管理的目标要求：

(1) 质量管理目标：质量一次合格率 100%，满足国家、上海工程验收质量标准。

(2) 项目进度管理目标：按期完成施工节点目标，确保在规定的总工期内完成竣工。

(3) 项目投资控制目标：对变更的实施情况进行记录，对工程量进行签认。

(4) 项目安全文明施工管理目标：安全文明管理目标确保工程无重大安全事故，创建区级文明工地和标化工地，符合《建设工程安全生产管理条例》（国务院令第 393 号）等的相关要求。

## 六、供应商要求

1. 供应商须进行基本情况介绍（包括但不限于以下内容）：机构简介；营业场所面积、办公场所配备及硬件设施；须提供营业场所的产权证明复印件或租赁合同复印件；人员规模及构成；从事代建服务工作的时间、公司资质情况及获得的时间；单位特长及自身优势；其他。

2. 供应商须提交代建服务方案（针对项目服务内容编制的《代建工作计划大纲》，包括但不限于以下内容）：代建服务的总体概况和特点概述；代建服务细则（代建服务阶段划分、总体时间安排以及具体工作流程等）；质量保证措施；时间保证措施；入围机构与项目委托方、监管方及有关各方的协商反馈机制；需项目委托方配合的内容；其他。

3. 供应商须提交供应商组织机构和相关内部管理制度（包括但不限于以下内容）：机构部门设置、岗位设置及相应职责；业务操作规范性流程；项目档案管理制度；监督制约制度；质疑投诉及异常情况的处理办法；其他。

4. 供应商须提供可投入本项目服务的主要工作人员资历表及资格证明文件。

5. 其他竞争性磋商文件要求或者供应商认为需要增加的内容。

## 七、报价要求

代建服务收费以总投资为基数参照财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建〔2016〕504 号）的有关规定执行。该费用包括项目管理工作所有应交纳的各项税费、文件编制复印费、通讯费、交通费、差旅费、餐费、工资、奖金、津贴、个人保险等一切费用。在此费用外，采购人不再另行支付任何款项。本项目不考虑“500 万以下项目代建费最低取 10 万元”保底条款和不考虑分阶段计费。

## 八、付款方式

1. 合同中预留 10% 的金额作为绩效考核资金，在项目竣工后，采购人对成交供应商的工作进行综合性考核，对考核不合格的，该笔考核资金在支付尾款时一次性扣除。

2. 合同签订后 15 个工作日内，采购人支付成交供应商合同金额的 30%，作为合同预付款；

3. 竣工验收合格后 1 个月内支付至合同价的 80%；

4. 审计结束后 1 个月内以审计结论金额结清余款。

## 第四章 合同条款

包1 合同模板:

# 美丽家园整治提升工程项目(三期)(工程代建) 南汇新城镇镇级建设财力项目 代理建设管理合同

合同编号: [合同中心-合同编码]

项目名称: [合同中心-项目名称]

项目委托方: [合同中心-采购单位名称]

项目代建方: [合同中心-供应商联系人]

责任部门: 芦潮港社区

签订日期: [合同中心-签订时间]

签订地点: 上海市浦东新区南汇新城镇人民政府

## 代理建设管理合同书

根据《中华人民共和国民法典》《南汇新城镇镇级建设财力投资项目管理办法(试行)》《南汇新城镇建设财力项目代建管理细则(试行)》，为保证政府投资建设项目的顺利实施，充分发挥政府投资效益，严格控制政府投资项目的投资，经双方协商同意，签订本合同。

### 一、代建项目概况

本合同委托代建的工程项目共1项，概况见下表1：

表1 本合同委托代建项目一览表

序号	项目名称	内容	总投资/工程费用（建安费）(万元)	责任部门
1	美丽家园整治提升工程项目(三期)	代建管理内容为项目立项到项目竣工交付使用期间的建设管理代理工作。	总投资为21675.53万元，其中工程费用19095.48万元	芦潮港社区

工程立项批准文号：/

资金来源：镇级财政

项目规模：本项目位于浦东新区南汇新城镇芦潮港社区，包含新芦苑G区、新芦苑H区、海尚明徕苑、海芦月华苑、海芦镜湖苑、海汇长风苑、海汇清波苑七个小区，涉及299个单元，总修缮建筑面积360496.15平方米。建设内容包括住宅单体（屋面工程、外墙面工程、公共楼道、单元出入口、排水设施）、附属用房、附属设施、环境空间（道路空间、景观空间）等。

建设地点：芦潮港社区

建设内容：建设内容包括住宅单体（屋面工程、外墙面工程、公共楼道、单元出入口、排水设施）、附属用房、附属设施、环境空间（道路空间、景观空间）等

建设工期：12个月（暂定）

责任部门：芦潮港社区

合同有效期：**[合同中心-合同有效期]**

### 二、代建管理范围和内容

上海市浦东新区南汇新城镇人民政府（以下简称“委托方”）委托**[合同中心-供应商名称]**（以下简称“代建方”）对于表1内的实事项目进行代理建设管理。代建管理内容为项目立项到项目竣工交付使用期间的建设管理代理工作。具体内容概括如下（详细内容见磋商文件第三章采购需求书）：

1. 根据批复的项目建议书办理相关前期工作；
2. 依法组织项目前期服务、勘察、设计、监理、施工和材料设备采购等所有招标活动，

并将招标投标书面情况和中标合同报委托方备案;

3. 对于委托建设管理的项目，代建方应做好合同管理工作；
4. 根据项目情况，组织可行性研究报告的编制工作；
5. 组织开展项目初步设计文件编制及设计方案优化工作；
6. 组织施工图设计及审图；负责项目预算（施工图预算及相关费用）编制工作；
7. 视工程实际情况需要，负责办理管线、土地、施工、环保、消防、绿化、市政等与代建项目相关的报批手续；
8. 按照合同规定的工期组织项目施工，并做好相关安全文明工作，负责按照相关规定办理项目施工中出现的设计变更、投资调整等审批调整手续；
9. 编制上报项目月度投资计划，提出项目用款申请。
10. 定期向委托方报送进度和资金使用情况；
11. 配合财务（投资）监理单位做好资金监控、财务管理及投资控制的审查工作；
12. 受项目法人委托组织项目验收，办理项目竣工备案手续；
13. 根据有关合同办理相关款项的支付工作，组织工程价款结算和竣工财务决算工作；
14. 负责按照相关规定做好项目审计工作；
15. 负责做好项目核销、资产入账、权证办理、资料归档及保修期间的工程管理工作；
16. 协助委托方做好因项目引起的矛盾化解工作；
17. 代建合同约定的其他事项。

### 三、代建管理费

参照财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建〔2016〕504号）及南汇新城镇相关工作会议纪要，代建费收费标准为以总投资为基数，按财建〔2016〕504号文件费率表取费，不考虑“500万以下项目代建费最低取10万元”保底条款和不考虑分阶段计费，详见表2：

序号	项目名称	总投资/工程费用（建安费）（万元）	代建费折扣率（%）	代建费（元）	项建书、工可编制费（元）
1	美丽家园整治提升工程项目（三期）（工程代建）	工程总投资为21675.53万元，其中工程费用19095.48万元	详见磋商响应文件	[合同中心-合同总价]	/
项目总计					

代建费总金额：小写 [合同中心-合同总价\_1] (人民币 [合同中心-合同总价大写])。

具体构成如下：

详见磋商响应文件

项建书编制费：/万元；

工可编制费：/万元。

#### 四、代建项目管理目标

投资控制金额：金额 21675.53 万元。（暂按计划投资额为限）

质量管理目标：质量一次合格率 100%，满足国家、上海工程验收质量标准。

项目进度管理目标：按期完成施工节点目标，确保在规定的总工期内完成竣工。

项目投资控制目标：对变更的实施情况进行记录，对工程量进行签认。

项目安全文明施工管理目标：安全文明管理目标确保工程无重大安全事故，创建区级文明工地和标化工地，符合《建设工程安全生产管理条例》（国务院令第 393 号）等的相关要求。

#### 五、本合同组成文件

1. 本合同书
2. 通用合同条款
3. 专用合同条款
4. 成交通知书
5. 竞争性磋商文件及其附件（或描述代建项目的技术文件）
6. 响应文件及其附件
7. 建设标准、规范及有关技术文件
8. 双方在合同实施过程中共同签署的补充与修正文件

六、成交供应商需根据相关法律法规，对项目所实施小区内居民意见进行征询，征询通过后方可与采购人签约，如征询结果不通过，双方自行协商解除成交关系，终止双方之间的权利义务关系。

七、本合同中的有关词语含义与本合同第一部分通用合同条款中赋予它们的定义相同。

八、委托方承诺，遵守本合同中的各项约定，为代建方提供项目建设的必要条件。

九、代建方承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围和内容，承担代建任务。

十、在项目实施过程中，双方可根据合同履行的实际情况，签订本合同的补充条款。委托方和代建方双方共同认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件，也将视为合同书的组成部分，具有同等的法律效力。

十一、本合同一式陆份，具有同等法律效力，双方各执叁份。如本合同为电子合同的，作为合同原件具有相应法律效力。

十二、补充协议

十三、本合同订立于 上海市临港新片区。

发包人：【合同中心-采购单位名称\_1】(单位) 承包人：【合同中心-供应商名称\_1】(单位公



公章)	章)
法定地址: [合同中心-采购单位所在地]	法定地址: [合同中心-供应商所在地]
法定代表人或其委托代理人: [合同中心-采 购单位联系人]	法定代表人或其委托代理人: [合同中心-供 应商法人姓名] ([合同中心-供应商法人性 别])
电话: [合同中心-采购单位联系人电话]	电话: [合同中心-供应商联系人电话]
传真: [合同中心-采购人单位传真]	传真: [合同中心-供应商单位传真]
开户银行: /	开户银行: [合同中心-供应商银行名称]
账号: /	账号: [合同中心-供应商银行账号]
邮政编码: [合同中心-采购人单位邮编]	邮政编码: [合同中心-供应商单位邮编]
签订时间: [合同中心-签订时间_1]	签订时间: [合同中心-签订时间_2]

## 第一部分 通用合同条款

### 第一章 词语定义、适用的法律法规、语言

#### 第一条 词语定义

下列词语除专用合同条款另有约定外，应具有本条所赋予的定义：

- (1) “项目”是指委托方委托实施代建的工程。
- (2) “委托方”是指建设项目的项目法人。
- (3) “代建方”是指按照代建合同约定承担代建项目建设管理工作的一方。
- (4) “责任部门”是指在本合同执行过程中履行“委托方”的权利与义务，并承担相应责任的部门。
- (5) “项目管理部”是指由代建方组建实施具体代建工作的机构。
- (6) “项目负责人”是指由代建方任命全面履行本合同的负责人。
- (7) “正常工作”是指双方在合同中约定委托的代建工作。
- (8) “附加工作”是指：①委托方在委托代建范围以外，通过书面协议另外增加的工作内容；②由于委托方原因，使代建工作受到阻碍或延误，造成因增加工作量或持续时间而增加的工作。
- (9) “额外工作”是指正常工作和附加工作以外或由于委托方原因暂停或终止代建业务，其善后工作及恢复代建业务的工作。
- (10) “日（天）”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。
- (11) “月”是指根据公历从一个月中任何一天开始到下一个月相应日期前一天的时间段。
- (12) “专业工作单位”是指代建方通过招标等方式选择参与本项目拆迁、勘察、设计、施工、监理、材料和设备供应及安装等工作，并具备相应资质的单位。

第二条 本合同适用的法律是指国家的法律、行政法规、部门规章，以及专用合同条款中约定的部门规章或工程所在地的地方法规、地方规章。当与合同有关的法律及代建依据发生变化导致影响代建合同效力及履行的，由合同双方另行协商，协商不成的自动终止，双方对此均无需承担违约责任。

第三条 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。

## 第二章 各方的（合同）权利

### 委托方权利

第四条 委托方可在项目建议书阶段，向代建方书面提出项目的使用功能要求；在可研阶段可书面对工程规模、设计标准、规划设计、工艺设计和设计使用功能等进行认定并提出深化意见。

第五条 委托方有权就本合同委托的工作内容对代建项目进行监督管理，提出合理的要求，并对违规行为予以纠正。

第六条 委托方有权对因技术、水文、地质等原因造成的设计变更进行核准或报批。

第七条 委托方有权要求代建方赔偿因未能履行代建合同，擅自变更建设内容，扩大建设规模，提高或降低建设标准，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。

第八条 委托方有权要求代建方更换不称职的项目部工作人员，未经委托方同意，代建方不得调换项目负责人、技术负责人等主要骨干人员。

### 代建方权利

第九条 代建方根据委托方的授权以及相关法律、法规的规定和基本建设工作作程序行使委托方委托的各项建设管理的职能，在本合同规定的代建管理工作范围内以委托方的名义从事该项目的各项管理工作。

第十条 代建方有权拒绝委托方提出的本合同约定之外的要求。

第十一条 在履行项目建设管理代理工作后，代建方有权取得代建报酬。

## 第三章 各方的（合同）义务与责任

### 委托方义务与责任

第十二条 委托方应负责协调代建方与代建项目有关的各政府行政主管部门的关系及其他依法属于委托方应办理的相关报批文件。

第十三条 委托方应在本合同签订后向代建方提供与项目建设有关的技术资料、政府有关批准文件以及办理项目手续所需的各项材料，并保证上述资料的准确性、可靠性和完整性。

第十四条 协助代建方顺利完成代建管理工作，负责提供工程必要的项目建设条件和良好的外部环境。

第十五条 委托方应监督和指导代建项目的建设实施，并在项目建成且各专项验收合格后督促代建项目的竣工验收和移交。

第十六条 委托方应按专用合同条款约定向代建方核拨代建项目管理费。

第十七条 委托方应在专用合同条款约定的时间内就代建方书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。

第十八条 委托方应授权一名联系人负责本项目的联络工作。

第十九条 委托方应在代建工作完成后，参与对代建方进行客观、全面、公正的绩效评价。

第二十条 委托方应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，任何未按合同的约定履行或未适当履行的行为，应视为违约，并承担相应的违约责任。代建方义务与责任。

第二十一条 代建方在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规、维护委托方的合法权益。

第二十二条 代建方应根据本合同项目的建设规模和技术要求配备能够满足本项目代建管理服务需要的项目管理技术力量，按照代建工作范围和内容完成代建工作，并按专用合同条款约定向委托方汇报代建工作进展。

第二十三条 代建方应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施建设管理，严格控制项目投资，确保工程质量，按期交付使用。代建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。

第二十四条 代建方应按有关规定选择各参建工作单位，并接受委托方监督。

(1) 代建方应事先拟定选择各参建单位的工作方案，报委托方。

(2) 在选择过程中，代建方应接受委托方及其他相关部门的监督。

(3) 正式确定各参建单位后，应及时报告委托方。

第二十五条 代建方应根据项目进度需要，组织编制并向委托方提出投资计划申请。

第二十六条 代建方应严格执行国家有关基本建设财务管理制度，并接受相关单位监督。

第二十七条 代建方应对工程质量、安全生产和文明施工等进行管理，组织各单项工程的质量验收。在项目建成后，组织消防、环保等专项验收，编制竣工决算并按规定报批。组织竣工验收，并将验收合格的项目在规定时间内向委托方办理移交手续。

第二十八条 代建方应在竣工验收前，监督落实项目缺陷责任期内的工程保修责任。

第二十九条 代建方应建立完整的项目建设档案，在代建项目完成后按档案管理规定将工程档案、财务档案及相关资料等整理汇编，向委托方和有关部门移交。未征得有关方面同意，不得泄露与本工程有关的保密资料。

第三十条 代建方应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，任何未按合同的约定履行

或未适当履行的行为，应视为违约，并承担相应的违约责任。

第三十一条 因代建方责任造成项目建设内容、建设规模、建设标准发生变化，致使工期延长、投资增加或其它经济损失的，代建方应按专用合同条款约定承担相应赔偿责任。

第三十二条 代建方应按照《南汇新城镇镇级建设财力投资项目管理办法》、《南汇新城镇建设财力项目代建管理细则》等文件，接受并配合南汇新城镇人民政府有关部门对其进行管理考核。

第三十三条 按照《南汇新城镇镇级建设财力项目推进实施工作制度(试行)》文件要求，项目竣工验收后1个月内(特殊项目，可延长1~2个月)，代建方须报审价。

## 第四章 工程价款的支付

第三十四条 工程款支付根据《南汇新城镇镇级建设财力投资项目管理办法》、《南汇新城镇建设财力项目代建管理细则》规定执行。项目的建设资金必须专款专用。

## 第五章 合同的生效、变更

第三十五条 本合同自签订之日起生效。

第三十六条 由于委托方的原因致使代建工作发生延误、暂停或终止，代建 方应将此情况与可能产生的影响及时书面通知委托方，委托方应采取相应的措 施。由于委托方未采取相应措施，代建方可继续暂停执行全部或部分代建业务，在暂停一个月后，代建方有权提出解除合同。委托方承担相应的违约责任。

第三十七条 当代建方未履行全部或部分代建义务，而又无正当理由，委托方可发出警告直至解除合同，代建方承担违约责任。

第三十八条 当事人一方要求变更或解除合同时， 应当在 30 日前以书面形式 通知其他各方。因解除合同使其他各方遭受损失的， 除依法可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿。

## 第六章 争议、索赔和免责

第三十九条 在合同执行过程中引起的争议，应本着互相支持、互相理解的态度协商解决；双方协商一致后可以对合同进行补充或变更，若协商不成，可提请上级主管部门协调解决；协调不成，可向浦东新区人民法院起诉。

第四十条 合同双方有权就因其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各项费用支出和损失。

第四十一条 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，合同双方通过协商 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。

## 第二部分 专用合同条款

### 第七章 费用支付及奖惩

参照财建〔2016〕504号文件的规定，委托方应按如下方式、时间、金额向代建方支付本合同代建项目管理费（人民币大写：【合同中心-合同总价大写 1】）小写：【合同中心-合同总价 2】元整。代建项目管理费计入各工程总投资内，合同价格暂以总投资 21675.53万元为计费基数，不设保底条款。

结算标准参照财建〔2016〕504号，最终审计代建费收费标准以实际总投资为基数，代建费按财建〔2016〕504号文件费率表取费并下浮，折扣率参考中标代建费折扣率：（中标价）/（招标控制价），且最终结算审定价不超合同价。最终以相关审计部门的审计结论金额为准。

付款进度：分期付款。

1. 合同中预留 10% 的金额作为绩效考核资金，在项目竣工后，委托方委托代建方的工作进行综合性考核，对考核不合格的，该笔考核资金在支付尾款时一次性扣除。
2. 合同签订后 15 个工作日内，甲方支付乙方合同金额的 30%，作为合同预付款；
3. 竣工验收合格后 1 个月内支付至合同价的 80%；
4. 审计结束后 1 个月内以审计结论金额结清余款。

第四十二条 乙方须出具抬头为甲方的正本增值税发票，否则甲方有权暂不支付。

第四十三条 因代建方管理失职，造成项目建设内容、建设规模、建设标准发生变化，致使工期延长、投资增加或其它经济损失的，代建方按以下约定承担责任，赔偿违约损失。

1. 代建单位未完全履行代建合同或因履行不力，导致代建项目未能按时完成合同约定的前期工作或工程实施节点，或擅自变更建设内容、建设规模、建设标准的，所增加的投资费用和造成的经济损失由代建单位负责赔偿。

2. 安全事故

对于发生了人身伤亡事故或两起及以上一般安全事故的；因代建单位工作失误，导致代建项目出现安全事故的，由代建方负责一切违约赔偿，并承担相应法律责任。

3. 工程质量事故

A 因代建单位工作失误，导致发生了重大、较大质量事故的，由代建方负责一切违约赔偿，并承担相应违约责任。

B 代建项目工程质量不合格的，代建单位应当组织施工单位无条件返工，直至验收合格。

- C 上述质量事故造成的损失包括增加的投资费用由项目代建方向相关参建单位进行追偿。
4. 代建方未按国家有关规定, 及时办理有关批准手续, 给委托方带来资金和名誉损失, 其发生一次, 其违约赔偿金为 5000 元。

## 第八章 其他事项

第四十四条 委托方、代建方双方同意按照国家有关法律法规和行业规定进行竣工验收。工程验收合格后, 委托方负责组织接收。

第四十五条 代建方汇报代建工作进展的方式和时间: 定期报告部分每月 20 日以书面形式提交委托方。

1. 定期信息文件。根据建设管理服务工程项目、范围及内容, 在工程代建服务期内定期向委托方报送建设管理服务月报, 其主要内容(包括但不限于)为:

- A. 工程进度情况;
- B. 施工质量情况;
- C. 工程合同招标采购参加单位及材料设备进场情况;
- D. 进场施工机械设备及劳动力动态;
- E. 合同变更和工程变更情况;
- F. 工程款支付情况;
- G. 建设管理服务情况;
- H. 工程建设大事记;
- I. 其他。

2. 不定期报告。根据建设管理服务的进展情况, 按相关规定和项目需要不定期提交情况报告, 分为一般事项和重要事项, 格式可参照《代建管理细则》相关附表, 主要内容包括但不限于:

- A 关于工程优化设计或变更或施工进展的建议;
- B 资金、资源投入及合理配置的建议;
- C 工程进展预测分析报告;
- D 需要协调或决策的重要事项;
- E 工程分阶段验收、竣工验收建设管理服务报告。
- F 施工措施计划、施工进度调整批复文件;
- G 项目管理协调会议纪要;
- H 其他项目代建业务往来文件;
- I 质量事故处理文件。

3. 由于乙方管理不当, 对工程安全、质量、进度、资金造成严重影响的, 甲方有权向乙方索赔。

第四十六条 南汇新城镇人民政府以本合同委托代建方对本项目的建设实施全过程管理，并授权代建方代表南汇新城镇人民政府与各参建单位签订工程建设过程中各委托/承包合同。在涉及镇级财力资金支付时，各参建单位需开具南汇新城镇人民政府抬头的增值税普通发票，资金由南汇新城镇镇级财力直接支付至各参建单位。

具体开票信息如下：

名称：上海市浦东新区南汇新城镇人民政府

纳税人识别号： 11310115057672561G

地址、电话：浦东新区申港大道 200 号 C 区 316 室 021-68283876

开户行及账号：建行上海临港新城支行 31001905018050006060



## 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)

# 美丽家园整治提升工程项目(三 期)(工程代建)

## 响 应 文 件

供应商（加盖公章）：

二〇二六年 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)上传本采购文件所规定内容的电子响应文件,并提交供备用纸质响应文件正本1份,副本2份。

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

**美丽家园整治提升工程项目（三期）（工程代建）包 1**

总价小写	总价大写	代建费折扣率 (%)	服务期限	其他优惠承诺	最终报价(总价、元)

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：

注：

1. 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。
2. 本项目报价须参照财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知(财建(2016)504号) 的有关规定执行。
3. 总价=2567600.00\*代建费折扣率。

## 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	最后代建费折扣率 (%)	
3	首次参考报价	总报价小写: 总报价大写:
4	首次代建费折扣率 (%)	
5	服务期限	
6	其他澄清或承诺	

磋商响应单位名称:

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表。

2. 各供应商均在上海政府采购网（云采交易平台）提交最后报价后，采购代理机构经办人员统一收取该书面报价表并提交磋商小组。
3. 本项目报价须参照财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建〔2016〕504号）的有关规定执行。
4. 最后报价=2567600.00\*最后代建费折扣率。

## 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	项目名称	采购预算	代建费折扣率 (%)	代建费 (元)	备注
1		2567600.00			本项目报价以总投资为基数，参照财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知(财建〔2016〕504号)的有关规定执行

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：

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。

（4）代建费=2567600.00\*代建费折扣率。



## 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	项目名称	采购预算	首次报价代建费折扣率 (%)	最终报价代建费折扣率 (%)	最终代建费 (元)	备注
1		2567600.00				本项目报价以总投资为基数，参照财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建〔2016〕504号）的有关规定执行

磋商响应单位名称:

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. 最终代建费=2567600.00\*最终报价代建费折扣率。
3. 各供应商均在上海政府采购网（云采交易平台）提交最后报价后，采购代理机构经办人员统一收取该书面报价表并提交磋商小组。
4. 成交供应商的最后报价的分项报价内容将随成交公告一并公告。

**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
1.	服务期限			
2.	付款方式			
3.				
4.				
5.	.....			

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. 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. 本表后应附合同扫描件。
2. 类似程度，分为与本项目完全相同、近似相同、同一行业、基本无关，具体判别由磋商小组决定。
3. 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）和签字盖章页扫描件或影印件。同一单位一次招标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。
4. 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）和签字盖章页的扫描件或影印件。

附件7 优惠承诺书（如有，请自拟）



## 附件 8 资格证明文件组成及部分格式

### 1. 法人或者其他组织的营业执照等证明文件的扫描件:

- (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）或其他性质单位组织的合法证明材料。
- (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：                        

经营范围：                        

供应商名称（加盖公章）：

日期：            年    月    日

粘贴法定代表人（身份证正反面的扫描件）

### 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)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（身份证正反面的扫描件）

2. 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

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三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。

### 3. 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（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：

#### 4. 具备法律、行政法规规定的其他条件的证明材料的扫描件

- (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）。
- (3) 供应商及其联合体单位（如有）须按磋商文件第五章响应文件的组成及部分格式要求提供加盖供应商单位公章的《中小企业声明函》；若为残疾人福利性企业，应按磋商文件第五章响应文件的组成及部分格式要求提供加盖供应商单位公章的《残疾人福利性单位声明函》（格式后附）。



### 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）

## 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(上海市浦东新区南汇新城镇人民政府)的(美丽家园整治提升工程项目(三期)(工程代建))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. (美丽家园整治提升工程项目(三期)(工程代建))，属于(租赁和商务服务业)：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政府采购供应商，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，否则按无效响应处理。
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，若有缺漏按无效响应处理。（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。
6. 成交供应商为中小企业的，成交公告将公告其《中小企业声明函》。

## 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。

### 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：1. 享受政府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。

2. 如供应商不符合残疾人福利性单位条件，无需填写本声明。
3. 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9 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 10 整体技术服务方案**

(内容由供应商自拟)

**附件 11 服务质量保证措施**

(内容由供应商自拟)

**附件 12 项目的应急预案和安全保密措施**

(如有, 内容由供应商自拟)

**附件 13 合理化建议及特色服务**

(如有, 内容由供应商自拟)



## 附件 14 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
<b>一、项目负责人</b>									
1.									
<b>二、拟投入项目人员</b>									
1.									
2.									
3.									
4.									
5.									
6.									

注:

提供拟投入项目人员的职称证（如有）、执业资格证书（如有）等相关资料的扫描件。

### 附件 15 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)



### 三、采购代理费支付协议

#### 采购代理费支付协议（格式）

(注：无需编制装订进响应文件中，请单独打印两份，盖章后随纸质响应文件一并递交)

甲方：上海百通项管科技有限公司

乙方：\_\_\_\_\_

一、美丽家园整治提升工程项目(三期)(工程代建)的采购代理费由乙方支付，乙方依据成交金额，参照《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕第1980号文）及《国家发展改革委办公厅关于招标代理服务收费有关问题的通知》发改办价格〔2003〕857号的八折规定承担采购代理服务费，共计人民币\_\_\_\_\_元整。

二、支付方式：收到成交通知书后一周内由乙方一次性付清。

三、协议一式二份，双方各执一份。

甲方（加盖公章）：上海百通项管  
科技有限公司

单位地址：浦明路1229弄5楼

开户银行：上海银行蓝村支行

帐号：316971-00006741975

乙方（加盖公章）：

单位地址：

开户银行：

帐号：



## 第六章 竞争性磋商办法

### 一、竞争性磋商原则

1. 本竞争性磋商办法按《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》《关于政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》等有关规定制定，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：若有一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、资格审查、符合性审查及报价合理性判断

1. 磋商小组对响应文件进行资格审查和符合性审查；
2. 通过资格审查和符合性审查的供应商方可进入详细评审。

### 资格审查

序号	供应商	A	B	C
	分析因素			
1.	供应商及其联合体单位（如有）均属于中小企业，并按磋商文件第五章格式要求提供加盖供应商单位公章的《中小企业声明函》；供应商及其联合体单位（如有）若为残疾人福利性企业，应按磋商文件第五章格式要求提供加盖供应商单位公章的《残疾人福利性单位声明函》。			
2.	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）；			
3.	响应文件联合体协议书中组成联合体的成员与竞争性磋商文件获取时的一致（如有）；			
4.	在接受联合体磋商的项目中，以联合体形式参加磋商的，提交了联合体协议书，联合体协议书中须明确具体分工，且联合体各方均须满足相应资格条件，并按规定提供了相应材料。（如有）			
5.	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。			

### 符合性审查

序号	供应商	A	B	C
	分析因素			
1.	供应商通过评审小组资格审查的;			
2.	供应商的报价未超出采购预算;			
3.	响应有效期满足竞争性磋商文件要求的 90 个日历天;			
4.	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);			
5.	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;			
6.	供应商按照要求对响应文件进行澄清、说明或者补正的;			
7.	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);			
8.	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)。			

### 异常低价响应审查

政府采购评审中出现下列情形之一的，磋商小组启动异常低价响应审查程序。

序号	供应商	分析因素
	分析因素	
1	响应报价低于全部通过符合性审查供应商响应报价平均值 50%的(即响应报价<全部通过符合性审查供应商响应报价平均值×50%)	
2	响应报价低于通过符合性审查且报价次低供应商响应报价 50%的(即响应报价<通过符合性审查且报价次低供应商响应报价×50%)	
3	响应报价低于采购项目最高限价 45%的(即响应报价<采购项目最高限价×45%)	
4	其他磋商小组认为供应商报价过低,可能影响产品质量或者不能诚信履约的情形	

评审委员会启动异常低价响应审查后,应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内提

供书面说明及必要的证明材料，对响应价格作出解释。书面说明、证明材料主要是项目具体成本测算等与报价合理性相关的说明、材料。如果供应商不提供书面说明、证明材料，或者提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的，应当将其作为无效响应处理。审查相关情况应当在评审报告中记录。

### 三、详细评审及打分细则

磋商小组对资格（资质）符合性检查合格且报价合理的响应文件进行商务和技术评估，综合评价。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）： 1. 每提供一个与执行本项目有关的证书得 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项目合同，每提供 1 份有效业绩证明材料扫描件得 1 分，满分 3 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）。	0-3
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。 优：方案合理性、针对性、具体性、操作性强。（25 分） 良：方案合理、有针对性，但措施不具体或操作性不强的。（22 分） 一般：方案合理，但针对性不强，措施不具体或措施操作性不强的。（15 分） 差：方案无法满足采购要求的。（5 分）	5-25
	(主观评审因素) 服务质量保证措施： 综合评审对本项目中的重点、难点的分析与措施，安全文明	5-25

	<p>作业与应急预案，质量考核承诺内容以及后期服务保障等方面的考虑。</p> <p>优：重点、难点分析正确，应对措施针对性、操作性强，安全文明作业与应急预案完整，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>良：重点、难点分析正确，应对措施针对性、操作性一般，安全文明作业与应急预案较好，质量考核承诺及奖惩措施不够明确，后期服务内容不够清晰的。（22分）</p> <p>一般：重点、难点分析欠佳，应对措施针对性、操作性不强，安全文明作业与应急预案不完整，质量考核承诺及奖惩措施不明确，后期服务内容不清晰的。（15分）</p> <p>差：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>优：人员管理机制完善，人员配备非常充足，项目负责人及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。（25分）</p> <p>良：人员管理机制较完善，人员配备较充足，项目负责人及拟投入本项目的项目组成员针对同类项目的工作经验丰富，人员具备相应的专业技术资格证书较齐全。（22分）</p> <p>一般：人员管理机制较一般，人员配备一般，项目负责人及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。（15分）</p> <p>差：人员管理机制差、人员配置情况无法满足采购要求的。（5分）</p>	5-25
	<p><b>(主观评审因素) 合理化建议及特色服务：</b></p> <p>优：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。（7分）</p> <p>良：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>	1-7

	<p>一般：提出的合理化建议可操作性一般；特色服务针对性一般。 (2分)</p> <p>差：提出的合理化建议无可操作性；特色服务无针对性。或未提出合理化建议及特色服务。（1分）</p>	
	<p><b>(主观评审因素) 技术方案和报价的相符性：</b>技术部分和报价之间的相符性、各分项费用报价计取的准确性与合理性等</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 技术部分和报价相符，各分项费用报价计取准确合理的，打分范围。（3分）</li> <li>2. 技术部分和报价基本相符，各分项费用报价计取基本合理的，打分范围。（2分）</li> <li>3. 报价各分项费用报价计取合理性较差的；或报价分析表之间数据勾稽关系不成立的，打分范围。（1分）</li> </ol>	1-3
<b>(客观评审因素) 报价得分</b>		<b>满分 10</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 由磋商小组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。</li> <li>2. 确定各有效供应商的经评审的响应报价（B），<math>B = \text{各有效供应商的响应报价 (A)} + \text{修正金额}</math>。</li> <li>3. 确定评审基准价：满足竞争性磋商文件要求且最低的经评审的响应报价（B）为评审基准价。</li> <li>4. 计算得分：报价得分=评审基准价 / 经评审的响应报价（B）×价格权值（10%）×100</li> </ol>		