

采购编号：QPZFCG2026-033

青浦区政府采购中心

# 竞争性磋商 文件

项目名称：5%配建保租房货币化评估项目

采购人：上海市青浦区住房保障和房屋管理局

集中采购机构：青浦区政府采购中心

2026年03月18日

2026年03月18日 2026年3月

## 目 录

第一章： 采购邀请

第二章： 供应商须知

第三章： 政府采购政策功能

第四章： 采购需求

第五章： 竞争性磋商程序及评审方法

第六章： 响应文件有关格式

第七章： 合同书格式和合同条款

采购需求附件

## 第一章 采购邀请

### 项目概况

5%配建保租房货币化评估项目的潜在供应商应在上海政府采购网  
(www.zfcg.sh.gov.cn) 获取磋商文件，并于 2026-04-03 10:00（北京时间）前  
递交响应文件。

### 一、项目基本情况

项目编号：详见磋商公告（代理机构内部项目编号：**QPZFCG2026-033**）

项目名称：5%配建保租房货币化评估项目

采购方式：竞争性磋商

采购编号：1826-00008064

预算金额：1583500 元。

最高限价：同预算。

采购需求：本项目共 1 个包件。服务内容：具体详见采购需求。

合同履行期限：本项目服务期限自合同签订之日起计算，共计 24 个月。具体工作开展过程中，委托方可根据实际情况保留对服务期限的调整决定权，乙方应无条件予以接受并配合执行。

本项目 否接受联合体。

### 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：推行节能产品政府采购、环境标志产品政府采购。促进中小企业、监狱企业、残疾人福利性单位发展。规范进口产品采购政策。

3. 本项目的特定资格要求：

1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定；

2、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、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单；

3.1、本项目采购预算 1583500 元，超过采购预算的响应不予接受。

3.2、根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》等规定，本项目专门面向中小企业采购。中小企业应当按照规定提供《中小企业声明函》。

3.3、本次磋商不接受联合体响应。

3.4、供应商应具有《房地产估价机构备案证书》。

### 三、获取采购文件

时间：2026-03-18 至 2026-03-26 上午 00:00:00~12:00:00；下午 12:00:00~23:59:59（节假日除外）。

地点：上海政府采购网 ([www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn))

方式：网上获取

售价：0 元

### 四、磋商响应截止时间和磋商时间：

1、磋商响应截止时间及解密时间：2026-04-03 10:00。迟到或不符合规定的响应文件恕不接受。

2、磋商时间：2026-04-03 13:30

### 五、磋商响应文件递交地点和磋商地点：

1、响应文件提交地点：上海政府采购网 ([www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn))。

2、解密地点：上海政府采购网 ([www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn))。

3、磋商地点：上海市青浦区城中西路 38 号南楼 301 室。

4、磋商所需携带其他材料：法定代表人授权委托书、可以无线上网的笔记本电脑、提交响应文件时所用的数字 CA 证书和供应商认为必要的其他相关资料。

#### 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

根据上海市财政局《关于上海市政府采购云平台上线试运行的通知》的规定，本项目采购相关活动在由市财政局建设和维护的上海市政府采购云平台（简称：采购云平台，门户网站：上海政府采购网，网址：[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)）进行。供应商应根据《上海市电子政府采购管理暂行办法》等有关规定和要求执行。供应商在采购云平台的有关操作方法可以参照采购云平台中的“操作须知”专栏的有关内容和操作要求办理。

供应商应当在响应文件中预留参加磋商的法定代表人或其授权代表的手机号码。如因供应商未在响应文件中预留手机号码，导致集中采购机构无法联系供应商参加磋商的，其风险由供应商自行承担，集中采购机构不承担任何责任。

供应商应在响应截止时间前尽早加密上传响应文件，电话通知集中采购机构进行签收，并及时查看集中采购机构在电子采购平台上的签收情况，打印签收回执，避免因临近响应截止时间上传造成集中采购机构无法在响应截止前完成签收的情形。未签收的响应文件视为响应未完成。

#### 八、磋商通知

提交响应文件时间截止后，所有通过资格审查和符合性审查的供应商均参加磋商。请各提交响应文件的供应商法定代表人或其授权代表于**2026年04月03日 13:30**在青浦区政府采购中心 301 会议室出席磋商会议。出席磋商会议应当携带法定代表人授权委托书、可以无线上网的笔记本电脑、提交响应文件时所用的数字 CA 证书和供应商认为必要的其他相关资料。

参加磋商的供应商，在磋商结束后还有一次最后报价的机会。最后的磋商报价是履行合同的最终价格，除《采购需求》中另有说明外，最后的磋商报价应包括响应供应商为完成采购项目而提供服务的一切费用，包括但不限于响应供应商的各种成本、费用、利润和税金。

#### 九、联系方式

**集中采购机构：**青浦区政府采购中心

地址：青浦区城中西路 38 号南楼 305

邮编：201799

联系人：钱晓贇、董丽

电话：021-59732311

传真：021-59732489

**采购人：**上海市青浦区住房保障和房屋管理局

地址：青浦区漕盈路 2500 号 6 楼

邮编：201799

联系人：诸华芳

电话：021- 59724625

传真：/

## 第二章 供应商须知

### 前附表

#### 一、项目情况

项目名称：5%配建保租房货币化评估项目

项目编号：详见磋商公告（代理机构内部项目编号：QPZFCG2026-033）

项目地址：青浦区范围内

项目内容：具体详见采购需求。

（采购标对应的中小企业划分标准所属行业：其他未列明行业）

#### 二、采购人、集中采购机构

**集中采购机构：**青浦区政府采购中心

地址：青浦区城中西路 38 号南楼 305

邮编：201799

联系人：钱晓贇、董丽

电话：021-59732311

传真：021-59732489

**采购人：**上海市青浦区住房保障和房屋管理局

地址：青浦区漕盈路 2500 号 6 楼

邮编：201799

联系人：诸华芳

电话：021- 59724625

传真：/

### 三、合格供应商条件

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：推行节能产品政府采购、环境标志产品政府采购。促进中小企业、监狱企业、残疾人福利性单位发展。规范进口产品采购政策。

3. 本项目的特定资格要求：

1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定；

2、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、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单；

3.1、本项目采购预算 1583500 元，超过采购预算的响应不予接受。

3.2、根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》等规定，本项目专门面向中小企业采购。中小企业应当按照规定提供《中小企业声明函》。

3.3、本次磋商不接受联合体响应。

3.4、供应商应具有《房地产估价机构备案证书》。

### 四、磋商有关事项

磋商答疑会：不召开

踏勘现场：不组织

磋商响应文件有效期：不少于 90 天

磋商保证金：不收取

响应文件提交截止时间：详见采购邀请(竞争性磋商公告)或延期公告(如果有的话)

响应文件提交方式：由供应商在上海市政府采购云平台（门户网站：上海政府采购网）提交。

响应文件提交网址：<http://www.zfcg.sh.gov.cn>

解密时间：同响应文件提交截止时间

解密地点网址：上海市政府采购云平台（门户网站：上海政府采购网，网址：<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）

磋商小组的组建与竞争性磋商要求：

评审方法：详见第五章《竞争性磋商程序及评审办法》

成交供应商推荐办法：详见第五章《竞争性磋商程序及评审办法》

## 五、其它事项

付款方式：详见合同

履约保证金：不收取

质量保证金：不收取

## 六、说明：

根据上海市财政局《关于上海市政府采购云平台上线试运行的通知》的规定，本项目采购相关活动在由上海市财政局建设和维护的上海市政府采购云平台（简称：采购云平台，门户网站：上海政府采购网，网址：[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)）进行。供应商应根据《上海市电子政府采购管理暂行办法》等有关规定和要求执行。供应商在采购云平台的有关操作方法可以参照采购云平台中的“操作须知”专栏的有关内容和操作要求办理。

供应商应当在响应文件中预留参加磋商的法定代表人或其授权代表的手机号码。如因供应商未在响应文件中预留手机号码，导致集中采购机构无法联系供应商参加磋商的，其风险由供应商自行承担，集中采购机构不承担任何责任。

供应商应在响应截止时间前尽早加密上传响应文件，电话通知集中采购机构进行签收，并及时查看集中采购机构在电子采购平台上的签收情况，打印签收回执，避免因临近响应截止时间上传造成集中采购机构无法在响应截止前完成签收的情形。未签收的响应文件视为响应未完成。

## 供应商须知

### 一、总则

#### 1. 概述

1.1 根据《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等有关法律、法规和规章的规定，本采购项目已具备竞争性磋商条件。

1.2 本磋商文件仅适用于《采购邀请》和《供应商须知》前附表中所述采购项目的采购。

1.3 磋商文件的解释权属于《采购邀请》和《供应商须知》前附表中所述的采购人、集中采购机构。

1.4 参与采购活动的所有各方，对在参与磋商过程中获悉的国家、商业和技术秘密以及其它依法应当保密的内容，均负有保密义务，违者应对由此造成的后果承担全部法律责任。

1.5 根据上海市财政局《关于上海市政府采购云平台上线试运行的通知》的规定，本项目招投标相关活动在上海市政府采购云平台（门户网站：上海政府采购网，网址：[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)）进行。

#### 2. 定义

2.1 “采购项目”系指《供应商须知》前附表中所述的采购项目。

2.2 “服务”系指磋商文件规定的供应商为完成采购项目所需承担的全部义务。

2.3 “采购人、集中采购机构”系指《供应商须知》前附表中所述的组织本次采购的集中采购机构和采购人。

2.4 “供应商”系指从采购人、集中采购机构处按规定获取磋商文件，并按照磋商文件向采购人、集中采购机构提交响应文件的供应商。

2.5 “成交供应商”系指成交的供应商。

2.6 “甲方”系指采购人。

2.7 “乙方”系指成交并向采购人提供服务的供应商。

2.8 磋商文件中凡标有“★”的条款均系实质性要求条款。

2.9 “电子采购平台”系指上海市政府采购信息管理平台的门户网站上海政府采购网（[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)）。是由市财政局建设和维护。

#### 3. 合格的供应商

3.1 符合《采购邀请》和《供应商须知》前附表中规定的合格供应商所必须具备的资质条件和特定条件。

3.2 《采购邀请》和《供应商须知》前附表规定接受联合体响应的，除应符合本章第3.1项要求外，还应遵守以下规定：

(1) 联合体各方应按磋商文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体各方权利义务；联合体协议书应当明确联合体主办方、由主办方代表联合体参加采购活动；

(2) 联合体中有同类资质的供应商按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) 采购人、集中采购机构根据采购项目的特殊要求规定供应商特定条件的，联合体各方中至少应当有一方符合采购规定的特定条件。

(4) 联合体各方不得再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。

#### **4. 合格的服务**

4.1 供应商所提供的服务应当没有侵犯任何第三方的知识产权、技术秘密等合法权利。

4.2 供应商提供的服务应当符合磋商文件的要求，并且其质量完全符合国家标准、行业标准或地方标准，均有标准的以高（严格）者为准。没有国家标准、行业标准和企业标准的，按照通常标准或者符合采购目的的特定标准确定。

#### **5. 磋商费用**

不论采购的结果如何，供应商均应自行承担所有与磋商有关的全部费用，采购人、集中采购机构在任何情况下均无义务和责任承担上述费用。

#### **6. 信息发布**

本采购项目需要公开的有关信息，包括竞争性磋商公告、磋商文件澄清或修改公告、成交公告以及延长响应文件提交截止时间等与采购活动有关的通知，采购人、集中采购机构均将通过“上海政府采购网”（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）公开发布。供应商在参与本采购项目采购活动期间，请及时关注以上媒体上的相关信息，供应商因没有及时关注而未能如期获取相关信息，及因此所产生的一切后果和责任，由供应商自行承担，采购人、集中采购机构在任何情况下均不对此承担任何责任。

#### **7. 询问与质疑**

7.1 供应商对采购活动事项有疑问的，可以向采购人、集中采购机构提出询问。询问可以采取电话、电子邮件、面或书面等形式。对供应商的询问，采购人、集中采购机构将依

法及时作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

7. 2 供应商认为磋商文件、采购过程或成交结果使自己的合法权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向集中采购机构提出质疑。其中，对磋商文件的质疑，应当在其下载磋商文件之日（以电子采购平台显示的报名时间为准）起七个工作日内提出；对采购过程的质疑，应当在各采购程序环节结束之日起七个工作日内提出；对成交结果的质疑，应当在成交公告期限届满之日起七个工作日内提出。

供应商应当在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑，超过次数的质疑将不予受理。以联合体形式参加政府采购活动的，其质疑应当由组成联合体的所有供应商共同提出。

7. 3 供应商可以委托代理人进行质疑。代理人提出质疑应当提交供应商签署的授权委托书，并提供相应的身份证明。授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。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，应当由法定代表人、主要负责人签字或者盖章，并加盖公章。

7. 4 供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：

- (1) 供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话
- (2) 质疑项目的名称、编号
- (3) 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求
- (4) 事实依据
- (5) 必要的法律依据
- (6) 提出质疑的日期

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，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

质疑函应当按照财政部制定的范本填写，范本格式可通过中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn>）右侧的“下载专区”下载。

7. 5 供应商提起询问和质疑，应当按照《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第94号）的规定办理。质疑函或授权委托书的内容不符合《供应商须知》第7.3条和第7.4条规定的，集中采购机构提将当场一次性告知供应商需要补正的事项，供应商超过法定质疑期未按要求补正并重新提交的，视为放弃质疑。

**质疑函的递交应当采取当面递交形式，否则视为未递交。质疑联系部门：青浦区城中西路38号南楼308室（联系电话：021-59729792）提交质疑书。**

7. 6 集中采购机构将在收到供应商的书面质疑后七个工作日内作出答复，并以书面形

式通知提出质疑的供应商和其他有关供应商,但答复的内容不涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

7.7 对供应商询问或质疑的答复将导致磋商文件变更或者影响采购活动继续进行的,采购人、集中采购机构将通知提出询问或质疑的供应商,并在原竞争性磋商公告发布媒体上发布变更公告。

## 8. 公平竞争和诚实信用

8.1 供应商在本采购项目的竞争中应自觉遵循公平竞争和诚实信用原则,不得存在腐败、欺诈或其他严重违背公平竞争和诚实信用原则、扰乱政府采购正常秩序的行为。“腐败行为”是指提供、给予任何有价值的东西来影响采购人员在采购过程或合同实施过程中的行为;“欺诈行为”是指为了影响采购过程或合同实施过程而提供虚假材料,谎报、隐瞒事实的行为,包括供应商之间串通响应等。

8.2 如果有证据表明供应商在本采购项目的竞争中存在腐败、欺诈或其他严重违背公平竞争和诚实信用原则、扰乱政府采购正常秩序的行为,采购人、集中采购机构将拒绝其提交响应文件,并将报告政府采购监管部门查处;成交后发现的,成交供应商须参照《中华人民共和国消费者权益保护法》第55条之条文描述方式双倍赔偿采购人,且民事赔偿并不免除违法供应商的行政与刑事责任。

8.3 采购人、集中采购机构将在**解密后至评审前**,通过“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))查询相关供应商信用记录,并对供应商信用记录进行甄别,对列入“信用中国”网站([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单、中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商,将拒绝其参与政府采购活动。以上信用查询记录,采购人、集中采购机构将打印查询结果页面后与其他采购文件一并保存。

两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体,以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的,将对所有联合体成员进行信用记录查询,联合体成员存在不良信用记录的,视同联合体存在不良信用记录。

## 9. 其他

本《供应商须知》的条款如与《采购邀请》、《采购需求》和《竞争性磋商程序及评审办法》就同一内容的表述不一致的,以《采购邀请》、《采购需求》和《竞争性磋商程序及评审办法》中规定的内容为准。

## 二、磋商文件

### 10. 磋商文件构成

10.1 磋商文件由以下部分组成：

- (1) 采购邀请（竞争性磋商公告）
- (2) 供应商须知
- (3) 政府采购政策功能
- (4) 采购需求
- (5) 竞争性磋商程序及评审办法
- (6) 响应文件有关格式
- (7) 合同书格式和合同条款
- (8) 本项目磋商文件的澄清、答复、修改、补充内容（如有）

10.2 供应商应仔细阅读磋商文件的所有内容，并按照磋商文件的要求提交响应文件。如果供应商没有按照磋商文件要求提交全部资料，或者响应文件没有对磋商文件在各方面作出实质性响应，则其响应有可能被认定为无效响应，其风险由供应商自行承担。

10.3 供应商应认真了解本次采购的具体工作要求、工作范围以及职责，了解一切可能影响响应报价的资料。一经成交，不得以不完全了解项目要求、项目情况等为借口而提出额外补偿等要求，否则，由此引起的一切后果由成交供应商负责。

10.4 供应商应按照磋商文件规定的日程安排，准时参加项目采购有关活动。

### 11. 磋商文件的澄清和修改

11.1 任何要求对磋商文件进行澄清的供应商，均应在响应文件提交截止期 5 天以前，按《采购邀请》中的地址以书面形式（必须加盖供应商单位公章）通知采购人、集中采购机构。

11.2 对在响应文件提交截止期 5 天以前收到的澄清要求，采购人、集中采购机构需要对磋商文件进行澄清、答复的；或者在响应文件提交截止前的任何时候，采购人、集中采购机构需要对磋商文件进行补充或修改的，采购人、集中采购机构将会通过“上海政府采购网”以澄清或修改公告形式发布，并通过电子采购平台发送至已下载磋商文件的供应商工作区。如果澄清或修改的内容可能影响响应文件编制的，且澄清或修改公告发布时间距响应文件提交截止时间不足 5 天的，则相应延长响应文件提交截止时间。延长后的具体响应文件提交截止时间以最后发布的澄清或修改公告中的规定为准。

11.3 澄清或修改公告的内容为磋商文件的组成部分。当磋商文件与澄清或修改公告就同一内容的表述不一致时，以最后发出的文件内容为准。

11.4 磋商文件的澄清、答复、修改或补充都应由集中采购机构以澄清或修改公告形式发布和通知，除此以外的其他任何澄清、修改方式及澄清、修改内容均属无效，不得作为响应的依据，否则，由此导致的风险由供应商自行承担，采购人、集中采购机构不承担任何责任。

11.5 采购人、集中采购机构召开答疑会的，所有供应商应根据磋商文件或者采购人、集中采购机构通知的要求参加答疑会。供应商如不参加，其风险由供应商自行承担，采购人、集中采购机构不承担任何责任。

## **12. 踏勘现场**

12.1 采购人、集中采购机构组织踏勘现场的，所有供应商应按《供应商须知》前附表规定的时间、地点前往参加踏勘现场活动。供应商如不参加，其风险由供应商自行承担，采购人、集中采购机构不承担任何责任。采购人、集中采购机构不组织踏勘现场的，供应商可以自行决定是否踏勘现场，供应商需要踏勘现场的，采购人、集中采购机构应为供应商踏勘现场提供一定方便，供应商进行现场踏勘时应当服从采购人、集中采购机构的安排。

12.2 供应商踏勘现场发生的费用由其自理。

12.3 采购人、集中采购机构在现场介绍情况时，应当公平、公正、客观，不带任何倾向性或误导性。

12.4 采购人、集中采购机构在踏勘现场中口头介绍的情况，除采购人、集中采购机构事后形成书面记录、并以澄清或修改公告的形式发布、构成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、集中采购机构不对供应商据此作出的判断和决策负责。

## **三、响应文件**

### **13. 响应文件的语言及计量单位**

13.1 供应商提交的响应文件以及供应商与采购人、集中采购机构就有关采购事宜的所有来往书面文件均应使用中文。除签名、盖章、专用名称等特殊情形外，以中文以外的文字表述的响应文件视同未提供。

13.2 响应文件计量单位，磋商文件已有明确规定的，使用磋商文件规定的计量单位；

磋商文件没有规定的，一律采用中华人民共和国法定计量单位（货币单位：人民币元）。

#### **14. 磋商响应文件有效期**

14.1 响应文件应从解密之日起，在《供应商须知》前附表规定的磋商响应文件有效期内有效。磋商响应文件有效期比磋商文件规定短的属于非实质性响应，将被认定为无效响应。

14.2 在特殊情况下，在原磋商响应文件有效期期满之前，采购人、集中采购机构可书面征求供应商同意延长磋商响应文件有效期。供应商可拒绝接受延期要求而不会导致磋商保证金被没收。同意延长有效期的供应商需要相应延长磋商保证金的有效期，但不能修改响应文件。

14.3 成交供应商的响应文件作为项目服务合同的附件，其有效期至成交供应商全部合同义务履行完毕为止。

#### **15. 响应文件构成**

15.1 响应文件由商务响应文件（包括相关证明文件）和技术响应文件二部分构成。

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

#### **16. 商务响应文件**

16.1 商务响应文件由以下部分组成：

- (1) 《磋商响应函》；
- (2) 《报价一览表》（在电子采购平台填写）；
- (3) 《报价分类明细表》等相关报价表格详见第六章《响应文件有关格式》；
- (4) 《资格条件及实质性要求响应表》；
- (5) 《与评审有关的响应文件主要内容索引表》；
- (6) 第四章《采购需求》规定的其他内容；
- (7) 相关证明文件（供应商应按照《采购需求》所规定的内容提交相关证明文件，以证明其有资格参加响应和成交后有能力履行合同）。

#### **17. 磋商响应函**

17.1 供应商应按照磋商文件中提供的格式完整地填写《磋商响应函》。

17.2 响应文件中未提供《磋商响应函》的，为无效响应。

#### **18. 报价一览表**

18.1 供应商应按照磋商文件的要求和电子采购平台电子招投标系统提供的响应文件格式完整地填写《报价一览表》，说明其拟提供服务的内容、数量、价格、时间、价格构成等。

18.2 《报价一览表》是为了便于采购人、集中采购机构解密，《报价一览表》内容在解密时将当众公布。

18.3 供应商未按照磋商文件的要求和电子采购平台电子招投标系统提供的响应文件格式完整地填写《报价一览表》、或者未提供《报价一览表》，导致其解密不成功的，其责任和风险由供应商自行承担。

## 19. 报价

19.1 供应商应当按照国家和上海市有关行业管理服务收费的相关规定，结合自身服务水平和承受能力进行报价。供应商应根据“项目采购需求”和“合同条款”的规定进行报价，除《采购需求》中另有说明外，报价应当是供应商为提供本项目所要求的全部服务所发生的一切成本、税费和利润，包括人工（含工资、社会统筹保险金、加班工资、工作餐、相关福利、关于人员聘用的费用等）、设备、国家规定检测、外发包、材料（含辅材）、管理、税费及利润等。经通知参加磋商的供应商，在磋商结束后还有一次最终报价的机会。最后报价超出最高限价的，为无效响应。

19.2 报价依据：

- (1) 本磋商文件所要求的服务内容、服务期限、工作范围和要求。
- (2) 本磋商文件明确的服务标准及考核方式。
- (3) 其他供应商认为应考虑的因素。

19.3 供应商提供的服务应当符合国家和上海市有关法律、法规和标准规范，满足合同约定的服务内容和质量等要求。供应商不得违反标准规范规定或合同约定，通过降低服务质量、减少服务内容等手段进行恶性竞争，扰乱正常市场秩序。

19.4 除《采购需求》中说明并允许外，每一种单项服务的报价以及采购项目的总价均只允许有一个报价，响应文件中包含任何有选择的报价，被认定为无效响应。

19.5 报价应是固定不变的，不得以任何理由予以变更。任何可变的或者附有条件的报价，将被认定为无效响应。

19.6 供应商应按照磋商文件第六章提供的格式完整地填写各类报价分类明细表，说明其拟提供服务的内容、数量、价格、时间、价格构成等。

19.7 应以人民币报价。

## 20. 资格条件及实质性要求响应表

20.1 供应商应当按照磋商文件所提供格式，逐项填写并提交《资格条件及实质性要求响应表》，以证明其响应符合磋商文件规定的所有合格供应商资格条件及实质性要求。

20. 2 响应文件中未提供《资格条件及实质性要求响应表》的，为无效响应。

## 21. 与评审有关的响应文件主要内容索引表

21. 1 供应商应按照磋商文件提供的格式完整地填写《与评审有关的响应文件主要内容索引表》。

21. 2 《与评审有关的响应文件主要内容索引表》是为了便于评审。《与评审有关的响应文件主要内容索引表》与响应文件其他部分就同一内容的表述应当一致，不一致时按照《供应商须知》第 30 条“响应文件内容不一致的修正”规定处理。

## 22. 技术响应文件

22. 1 供应商应按照《采购需求》的要求编制并提交技术响应文件，对采购人、集中采购机构的技术需求全面完整地做出响应并编制服务方案，以证明其响应的服务符合磋商文件规定。

22. 2 技术响应文件可以是文字资料、表格、图纸和数据等各项资料，其内容应包括但不限于人力、物力等资源的投入以及服务内容、方式、手段、措施、质量保证及建议等。

## 23. 响应文件的编制和签署

23. 1 供应商应按照磋商文件和电子采购平台电子招投标系统要求的格式填写相关内容。

23. 2 响应文件中凡磋商文件要求签署、盖章之处，均应显示供应商的法定代表人或法定代表人正式授权的代表签署字样及供应商的公章。（**不包含合同专用章、磋商专用章等企业专用章**）供应商名称及公章应显示全称。如果是由法定代表人授权代表签署响应文件，则应当按磋商文件提供的格式出具《法定代表人授权委托书》（如供应商自拟授权书格式，则其授权书内容应当实质性符合磋商文件提供的《法定代表人授权委托书》格式之内容）并将其附在响应文件中。响应文件若有修改错漏之处，须在修改错漏之处同样显示出供应商公章或者由法定代表人或法定代表人授权代表签署字样。响应文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由供应商自负。

**其中对《磋商响应函》《法定代表人授权委托书》《资格条件及实质性要求响应表》，供应商未按照上述要求显示公章的，其响应无效。若《法定代表人授权委托书》中没有法定代表人签字或盖章的，其响应无效。**

23. 3 建设节约型社会是我国落实科学发展观的一项重大决策，也是政府采购应尽的义务和职责，需要政府采购各方当事人在采购活动中共同践行。目前，少数供应商制作的响应文件存在编写繁琐、内容重复的问题，既增加了制作成本，浪费了宝贵的资源，也增加了评审成本，影响了评审效率。为进一步落实建设节约型社会的要求，提请供应商在制作响应文

件时注意下列事项：

(1) 磋商小组主要是依据响应文件中技术、质量以及售后服务等指标来进行评定。因此，响应文件应根据磋商文件的要求进行制作，内容简洁明了，编排合理有序，与磋商文件内容无关或不符合磋商文件要求的资料不要编入响应文件。

(2) 响应文件应规范，应按照规定格式要求规范填写，扫描文件应清晰简洁、上传文件应规范。

#### 四、响应文件的递交

##### 24. 响应文件的递交

24.1 供应商应按照磋商文件规定，参考第六章响应文件有关格式，在电子采购平台电子招投标系统中按照要求填写和上传所有响应内容。有关事项应根据电子采购平台规定的要求办理。

24.2 响应文件中含有公章，防伪标志和彩色底纹类文件（如《磋商响应函》、营业执照、身份证、认证证书等）应清晰显示。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、集中采购机构认为必要时，可以要求供应商提供文件原件进行核对，供应商必须按时提供，否则供应商须接受可能对其不利的评审结果，并且采购人、集中采购机构将对该供应商进行调查，发现有弄虚作假或欺诈行为的按有关规定进行处理。

24.3 供应商应充分考虑到网上提交响应文件可能会发生的技术故障、操作失误和相应的风险。对因网上提交响应文件的任何技术故障、操作失误造成供应商响应内容缺漏、不一致或响应失败的，采购人、集中采购机构不承担任何责任。

##### 25. 响应文件提交截止时间

25.1 供应商必须在《采购邀请（竞争性磋商公告）》规定的网上响应文件提交截止时间前将响应文件在电子采购平台电子招投标系统中上传并正式提交。

25.2 在采购人、集中采购机构按《供应商须知》规定酌情延长响应文件提交截止期的情况下，采购人、集中采购机构和供应商受响应文件提交截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止时间。

25.3 在响应文件提交截止时间后上传的任何响应文件，采购人、集中采购机构均将拒绝接收。

25.4 磋商响应截止时间与解密时间均以电子采购平台显示的时间为准。

## 26. 响应文件的修改和撤回

在响应文件提交截止时间之前，供应商可以对在电子采购平台电子招投标系统已提交的响应文件进行修改和撤回。有关事项应根据电子采购平台规定的要求办理。

## 五、解密

### 27. 解密

27.1 采购人、集中采购机构将按《采购邀请》或《延期公告》（如有）中规定的时间在电子采购平台上组织公开解密。

27.2 解密程序在电子采购平台进行，所有上传响应文件的供应商应登录电子采购平台参加解密。解密主要流程为签到和解密，每一步骤均应按照电子采购平台的规定进行操作。

27.3 响应文件提交截止，电子采购平台显示解密后，供应商进行签到操作，供应商签到完成后，由采购人、集中采购机构解除电子采购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。签到和解密的操作时长分别为**半小时**，供应商应在规定时间内完成上述签到或解密操作，逾期未完成签到或解密的供应商，其响应将作无效响应处理。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。

如电子采购平台解密程序有变化的，以最新的操作程序为准。

## 六、磋商小组组成

### 28. 磋商小组

28.1 采购人、集中采购机构将依法组建磋商小组，磋商小组由采购人代表和上海市政府采购评审专家组成，其中专家的人数不少于磋商小组成员总数的三分之二。

28.2 磋商小组负责对响应文件进行评审和比较，并向采购人、集中采购机构推荐成交候选供应商。

### 29. 响应文件的初审

29.1 解密后，采购人、集中采购机构将协助磋商小组对响应文件进行初步审查，检查响应文件内容是否完整、编排是否有序、有无计算上的错误、是否提交了磋商保证金、文件签署是否规范以及供应商资格是否符合要求等。

29. 2 在详细评审之前，磋商小组要对供应商资格进行审核并审查每份响应文件是否实质性响应了磋商文件的要求。实质性响应是指响应文件与磋商文件要求的条款、供应商资格、条件和规格相符，没有磋商文件所规定的无效响应情形。磋商小组只根据响应文件本身的内容来判定响应文件的响应性，而不寻求外部的证据。

29. 3 没有实质性响应磋商文件要求的响应文件不参加进一步的评审，供应商不得通过修正或撤销不符合要求的偏离或保留从而使其响应文件成为实质上响应的文件。

29. 4 解密后采购人、集中采购机构拒绝供应商主动提交的任何澄清与补正。

29. 5 采购人、集中采购机构可以接受响应文件中不构成实质性偏差的小的不正规、不一致或不规范的内容。

### **30. 响应文件内容不一致的修正**

30. 1 响应文件内容出现前后不一致的，按照下列规定修正：

(1) 《报价一览表》内容与响应文件其它部分内容不一致的，以《报价一览表》内容为准；

(2) 响应文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

(3) 总价与单价和数量的乘积不一致的，以单价计算结果为准，并修正总价；

(4) 对响应文件中不同文字文本的解释发生异议的，以中文文本为准。

响应文件中如果同时出现两种以上不一致的，则根据以上排序，按照序号在先的方法进行修正。

30. 2 响应文件中如果有其他错误或矛盾（明显的文字和计算错误除外），将按不利于出错供应商的原则进行处理，即对于错误或矛盾的内容，磋商时按照对出错供应商不利的情形进行评分；如出错供应商成交，签订合同时按照对出错供应商不利、对采购人有利的条件签约。

30. 3 上述修正或处理结果对供应商具有约束作用。

### **31. 响应文件的澄清**

31. 1 为有助于对响应文件审查、评价和比较，磋商小组可分别要求供应商对其响应文件中含义不明确或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清。供应商应按照采购人、集中采购机构通知的时间和地点委派授权代表向磋商小组作出说明或答复。

31. 2 供应商对澄清问题的说明或答复，还应以书面形式提交给采购人、集中采购机构，并应由供应商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。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。。

31.3 供应商的澄清文件是其响应文件的组成部分。

31.4 供应商的澄清不得超出响应文件的范围或者改变其响应文件的实质性内容，不得通过澄清而使进行澄清的供应商在评审中更加有利。

### ★32. 异常低价投标审查

32.1 项目评审中出现下列情形之一的，评标委员会应当启动异常低价投标审查程序：

(1) 投标报价低于全部通过符合性审查供应商投标报价平均值 50%的，即投标报价 $<$ 全部通过符合性审查供应商投标报价平均值 $\times$ 50%；

(2) 投标报价低于通过符合性审查的次低报价供应商投标报价 50%的，即投标报价 $<$ 通过符合性审查的次低报价供应商投标报价 $\times$ 50%；

(3) 投标报价低于采购项目最高限价 45%的，即投标报价 $<$ 采购项目最高限价 $\times$ 45%；

(4) 评审委员会基于专业判断，认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的其他情形。

32.2 评标委员会启动异常低价投标审查后，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间提供书面说明及必要的证明材料，对投标价格作出解释。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。

32.3 如果投标人不能在评标委员会规定的时间内提供书面说明、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，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

### 33. 磋商

磋商小组所有成员集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。

在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和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，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

对磋商文件作出的实质性变动是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。

供应商应当按照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。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的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，政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目）、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。

磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的，磋商结束后，磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐 3 家以上供应商的设计方案或者解决方案，并要求其在规定时间内提交最后报价。

#### **34. 响应文件的评价与比较**

34. 1 磋商小组只对被确定为实质上响应磋商文件要求的响应文件进行评价和比较。

34. 2 磋商小组根据《竞争性磋商程序及评审办法》中规定的方法进行评审，并向采购人、集中采购机构提交书面评审报告和推荐成交候选供应商。

#### **35. 评审的有关要求**

35. 1 磋商小组应当公平、公正、客观，不带任何倾向性，磋商小组成员及参与评审的有关工作人员不得私下与供应商接触。

35. 2 评审过程严格保密。凡是属于审查、澄清、评价和比较有关的资料以及授标建议等，所有知情人均不得向供应商或其他无关的人员透露。

35. 3 任何单位和个人都不得干扰、影响评审活动的正常进行。供应商在评审过程中所进行的试图影响评审结果的一切不符合法律或采购规定的活动，都可能导致其响应无效。

35. 4 采购人、集中采购机构和磋商小组均无义务向供应商做出有关评审的任何解释。

## **七、定标**

#### **36. 确认成交供应商**

除了《供应商须知》第 38 条规定的采购失败情况之外，采购人将根据磋商小组推荐的成交候选供应商及排序情况，依法确认本采购项目的成交供应商。

#### **37. 成交公告及成交和未成交通知**

37. 1 采购人确认成交供应商后，采购人、集中采购机构将在两个工作日内通过“上海政府采购网”发布成交公告，公告期限为一个工作日。

37. 2 成交公告发布后，采购人、集中采购机构将及时向成交供应商发出《成交通知书》通知成交。《成交通知书》对采购人、集中采购机构和供应商均具有法律约束力。

37. 3 成交公告同时也是对其他未成交供应商的未成交通知。**在公告成交结果的同时，未成交人的法定代表人携带本人身份证或法定代表人的授权代表携带《法定代表人授权委托书》、本人身份证可至上海市青浦区政府采购中心领取本响应人的未成交告知单（内容**

包括资格审查及符合性审查的情况及被认定为无效响应的原因、评审得分与排序，磋商小组的总体评价）。

### **38. 响应文件的处理**

所有在解密会上被接受的响应文件都将作为档案保存, 不论成交与否, 采购人、集中采购机构均不退回响应文件。

### **39. 采购失败**

在响应文件提交截止后, 提交响应文件的供应商不足 3 家; 或者在评审时, 发现符合资格条件的供应商或对磋商文件做出实质响应的供应商不足 3 家, 政府购买服务项目 (含政府和社会资本合作项目) 符合资格条件或对磋商文件做出实质响应的供应商不足 2 家; 或者在最后报价时, 提交最后报价的供应商不足 3 家, 政府购买服务项目 (含政府和社会资本合作项目)、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不足 2 家, 磋商小组确定为采购失败的, 采购人、集中采购机构将通过“上海政府采购网”发布失败公告。

## **八、授予合同**

### **40. 合同授予**

除了成交供应商无法履行合同义务之外, 采购人、集中采购机构将把合同授予根据《供应商须知》第 35 条规定所确定的成交供应商。

### **41. 签订合同**

41.1 成交供应商与采购人应当在《成交通知书》发出之日起 30 日内签订政府采购合同。

41.2 按照合同有关条款支付价款。

### **42. 其他**

42.1 代理机构将对解密、磋商现场进行全程录音录像。

42.2 采购云平台有关操作方法可以参考采购云平台 (网址: [www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)) 中的“操作须知”专栏

### 第三章 政府采购主要政策

根据政府采购法，政府采购应当有助于实现国家的经济和社会发展政策目标，包括保护环境，扶持不发达地区和少数民族地区，促进中小企业发展等。

对列入财政部、发展改革委发布的《节能产品政府采购品目清单》中强制采购类别的产品，按照规定实行强制采购；列入财政部、发展改革委、生态环境部发布的《节能产品政府采购品目清单》和《环境标志产品政府采购品目清单》中优先采购类别的产品，按规定实行优先采购。

中小企业按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》享受中小企业扶持政策，对预留份额项目专门面向中小企业采购，对非预留份额采购项目按照规定享受价格扣除优惠政策。中小企业应提供《中小企业声明函》。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。

在政府采购活动中，监狱企业和残疾人福利性单位视同小微企业，监狱企业应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件，残疾人福利性单位应当提供《残疾人福利性单位声明函》。

政府采购活动中既有本国产品又有非本国产品参与竞争的，依法对本国产品给予价格评审优惠。

如果有国家或者上海市规定政府采购应当强制采购或优先采购的其他产品和服务，按照其规定实行强制采购或优先采购。

## 第四章 采购需求

### 一、项目概述

详见采购需求附件

### 二、项目服务范围、内容及目标要求

详见采购需求附件

### 三、项目实施的依据和标准

#### 1. 实施依据

本磋商文件明确的服务范围、服务内容和管理要求、服务等级、质量标准与考核要求等。

#### 2. 执行标准

国家和本市颁发的适用于本项目的现行法律、法规、规章、规范性文件和标准。

说明:

为保证采购的合法性、公平性,供应商认为上述技术需求指标存在排他性或歧视性的,可在收到或下载磋商文件之日起七个工作日内提出并附相关证据,采购人、集中采购机构将及时进行调查或组织论证,如情况属实,采购人、集中采购机构将对上述相关技术需求指标做相应修改。

### 四、项目服务与管理要求

1. 本项目供应商成交后应按照本项目采购需求所要求的服务范围、内容及目标要求提供服务。

2. 供应商应具备上海市或有关行业管理部门规定的在上海市场实施本项目服务所需的资质(包括国家和本市各类专业工种持证上岗要求)、资格和一切手续(如有的话),由此引起的所有有关事宜及费用由供应商自行负责。

#### 3. 服务管理

3.1 在项目服务实施期间，成交供应商应严格执行国家、地方、行业各项有关本项目业务管理和安全作业的法律、法规和制度，积极主动加强和服务业务及安全等有关的管理工作，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承担。

3.2 项目负责人应为成交供应商在职人员且应是该项目实施服务的实际管理者。应具有类似本项目的服务管理经验。项目负责人如有不尽其职或虚名挂靠，采购人有权要求撤换，直至要求终止合同，由此造成的责任由成交供应商负责。

3.3 项目组人员的数量应足够满足本项目服务需要，人员配置及年龄层次应合理，具有良好的职业道德和严谨的工作作风。

3.4 成交供应商在组织项目服务实施期间，应按采购人实际服务需求落实所对应提供的服务工作，成交供应商在项目服务实施期间应做好相关管理记录，保证满足采购人服务需求。

3.5 经采购人确认的项目负责人和项目组人员及数量，未经采购人书面批准不得随意调换或撤离，若自行更换或撤离，按照合同违约处理。如采购人认为有必要，可要求成交供应商对上述人员中的部分人员作出更好的调整。

3.6 各供应商在响应文件中要结合本项目的特点和采购人上述的具体要求制定相应的服务管理措施，同时应适当考虑投保足够份额的**保险**，并在报价（其他费用）中列支必须的费用清单。

4. 如本项目涉及商品包装和快递包装的，除采购需求另有要求外，成交供应商所提供的货物包装应当参照财政部办公厅、生态环境部办公厅以及国家邮政局办公室联合发布的《商品包装政府采购需求标准(试行)》《快递包装政府采购需求标准(试行)》执行。

5. 人员要求：供应商必须对拟投入本项目的人员严格把关，对违反采购需求要求所可能出现的后果承担一切责任。

#### 6. 转包与分包：

合同不得转让与分包

### 四、交付时间要求

本项目应按照《采购邀请》中所要求的期限完成本项目服务的全部内容及其工作要求。

### 五、服务标准与验收要求

1. 供应商提供的服务应符合国家、地方及相关政府管理部门和行业与本项目有关的各项

服务标准、规范、规章要求，并满足采购人实际需求，标准、规范等不一致的，以要求高的为准。

2. 本项目验收将由采购人组织进行或委托第三方进行。

## 六、报价要求

1. 供应商应按照《供应商须知》第 19 条要求进行报价。

## 七、付款方法

详见合同

## 八、响应文件的编制要求

供应商应按照第二章《供应商须知》“三、响应文件”中的相关要求编制响应文件，响应文件的商务响应文件(包括相关证明文件)和技术响应文件应当包括(但不限于)下列内容：

1. 商务响应文件由以下部分组成：

- (1) 《磋商响应函》；
- (2) 《报价一览表》（在采购云平台填写）；
- (3) 《报价分类明细表》；
- (4) 《资格条件及实质性要求响应表》；
- (5) 《与评审有关的响应文件主要内容索引表》；
- (6) 《法定代表人授权委托书》（含被授权人身份证复印件）
- (7) 供应商营业执照（或事业单位、社会团体法人证书）、税务登记证（若为多证合一的仅提供营业执照）；
- (8) **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：**  
**参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的声明函，截止至解密日成立不足 3 年的供应商可提供自成立以来无重大违法记录的声明。**
- (9) 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函；
- (10) 享受政府采购优惠政策的相关证明材料，包括：中小企业声明函、监狱企业证明文件、残疾人福利性单位声明函等（**成交人为中小企业、残疾人福利性单位的，其声明函将随成交结果同时公告**）；
- (11) 供应商基本情况简介；
- (12) 供应商质量管理体系和质量保证体系等方面的认证证书（如有）；
- (13) 供应商认为与本项目相关的其他材料；

(14) 无关联关系承诺

2. 技术响应文件由以下部分组成:

供应商对采购项目总体需求的理解以及响应的服务方案。供应商应详细描述针对本项目的服务方案，至少包含下列内容：

- (1) 需求理解
- (2) 服务方案及实施
- (3) 评估服务交付物与文档体系
- (4) 质量保证措施
- (5) 项目管理组织架构及管理制度
- (6) 项目人员配置
- (7) 团队组成
- (8) 评估主要技术思路
- (9) 《投标人近三年以来类似项目一览表》
- (10) 企业综合能力
- (11) 评估主要结论和技术指标
- (12) 按照本磋商文件要求提供的其他技术性资料以及供应商需要说明的其他事项

以上各类响应文件格式详见磋商文件第六章《响应文件有关格式》（格式自拟除外）。

## 第五章 竞争性磋商程序及评审办法

### 一、响应无效情形

1、磋商小组将按照《供应商须知》以及《资格条件及实质性要求响应表》要求对响应文件进行初审，响应文件不符合《资格条件及实质性要求响应表》所列任何情形之一的，将被认定为无效响应。

2、单位负责人或法定代表人为同一人，或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，参加同一包件或者未划分包件的同一项目响应的，相关响应均无效。

3、除上述以及法律法规所规定的响应无效情形外，响应文件有其他不符合磋商文件要求的均作为评审时的考虑因素，而不导致响应无效。

### 二、竞争性磋商程序

1、成立磋商小组。本项目评审工作由磋商小组负责，磋商小组依法组成，由采购人代表和政府采购评审专家组成。集中采购机构将按照相关规定，从上海市政府采购评审专家库中随机抽取评审专家。

2、响应文件初审。初审包括资格审查和符合性审查。首先，磋商小组依据法律法规和磋商文件的规定，审查、确定提交响应文件的供应商是否具备响应资格。其次，依据磋商文件的规定，从响应文件的有效性、完整性和对磋商文件的响应程度进行审查，确定响应文件是否对磋商文件的实质性要求作出了响应。

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或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出。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。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

3、企业性质认定。磋商小组依据《政府采购促进中小企业发展管理办法》、《关于印发中小企业划型标准规定的通知》供应商自报资产总额、营业收入和从业人员数量情况，对供应商的企业性质进行认定。

4、拟定磋商提纲并上传。磋商小组依据法律法规、供应商自报企业性质，拟定磋商提纲并上传至采购云平台中。

5、磋商通知。集中采购机构将通知所有通过初审的供应商参加磋商。未按通知要求参加的供应商视为放弃本项目磋商，并不再接受其最后报价。

6、磋商准备。请参加磋商的供应商事先做好时间安排和磋商准备，根据通知的安排，携带法定代表人授权委托书、政府采购专用 CA 认证证书和供应商认为必要的其他相关资料

准时参加磋商，根据磋商小组拟定的磋商提纲进行准备。

7、磋商。磋商小组所有成员集中与单一供应商分别进行磋商。在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和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，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。对磋商文件作出的实质性变动是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。

8、提交最终响应文件。磋商结束后，供应商应按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求在规定时间内提交最终响应文件（包括最终报价，磋商文件未发生实质性变动的，供应商仅需提供最终报价及根据磋商情况作出的相关承诺），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。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

9、综合评分。所有磋商和最后报价结束后，由磋商小组按照项目《评分细则》对提交最终响应文件的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。磋商小组应坚持客观、公正、审慎的原则综合、科学、客观评分。

10、推荐成交候选人。各评委按照评审办法对每个供应商进行独立评分，再计算平均分，从响应文件满足磋商文件全部实质性要求的供应商中，按照评审得分由高到低的顺序推荐3名成交候选供应商。政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目）、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只有2家的，可以推荐2家成交候选供应商。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分相同且最后报价相同的，按照方案优劣顺序推荐。根据规定，采购人按照成交候选人排名顺序确定成交供应商。

### 三、竞争性磋商评审办法

根据《中华人民共和国政府采购法》及《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等相关规定，本项目采用“综合评分法”评审，总分为100分。

1、价格分按照以下方式进行计算：

（1）价格评分：磋商报价得分=价格分值×（磋商基准价/最后磋商报价）

（2）磋商基准价：是经初审合格（技术、商务基本符合要求，无重大缺、漏项）满足磋商文件要求且最终报价价格最低的报价。

（3）最后磋商报价：最终报价无缺漏项的，最终报价即最后磋商报价；最终报价有缺

漏项的，按照其他供应商相同项的最高报价计算其缺漏项价格，经过计算的缺漏项价格不超过其最终报价 10%的，其最终报价也即最后磋商报价，缺漏项的费用视为已包括在其最终报价中，经过计算的缺漏项价格超过其最终报价 10%的，其响应无效。

(4) 如果本项目非专门面向中小企业采购，对小型和微型企业供应商的价格给予 10% 的扣除，用扣除后的价格参与评审。如果本项目非专门面向中小企业采购且接受联合体响应（或参加磋商、报价），联合协议中约定小型或微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额 30%以上的，给予联合体 4%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。联合体各方均为小型或微型企业的，联合体视同为小型、微型企业。组成联合体的大中型企业或者其他自然人、法人或其他组织，与小型、微型企业之间不得存在投资关系。中小企业响应应提供《中小企业声明函》

(5) 磋商小组认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在磋商现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效响应处理。

2、响应文件其他评分因素及分值设置等详见《评分细则》。

### 评分细则（100分）

评分项目	分值	主/客观分	评分要点及说明
1 报价得分	0-10	客观分	报价得分= 价格分值×（评标基准价/ 评审价）
2 需求理解	0-10	主观分	一、评审内容：供应商对采购需求对应政策的适用、解读（0-3分）  二、评审标准：对政策的适用是否得当、对政策的解读是否准确。
			一、评审内容：供应商对业务操作流程的了解（0-5分）；  二、评审标准：对业务操作流程是否全面掌握。

			<p>一、评审内容：供应商对相关委办局配合工作的了解（0-2分）。</p> <p>二、评审标准：是否能够配合委托方的工作要求、是否能够满足相关委办局沟通推进工作的需求。</p>
3 服务方案及实施	0-15	主观分	<p>一、评审内容：整体服务方案策划及实施方案（0-5分）；</p> <p>二、评分标准：方案设计与本项目需求的吻合程度，评估方案设计的科学性，</p>
			<p>一、评审内容：服务质量监管方案（0-5分）；</p> <p>二、评分标准：服务质量监管方案的合理性和可操作性。</p>
			<p>一、评审内容：应急预案（0-5分）</p> <p>二、评分标准：应急预案的合理性和可操作性。</p>
4 评估服务交付物与文档体系	0-10	主观分	<p>一、评审内容：项目招采具体要求的响应（0-10分）；</p> <p>二、评分标准：提供的各个阶段交付文档的相关模板内容。</p>
			<p>1、速算表模板（2分）；2、价格函模板（2分）；3、首个评估报告目录及基本内容介绍（3分）；4、第二个评估报告目录及基本内容介绍（3分）</p>
5 质量保证措施	0-5	主观分	<p>一、评审内容：质量控制措施；二、评分标准：质量控制措施是否完善，如何保障服务质量，是否对采购人有关结果质量承诺和对应补救与完善措施。</p>

6 项目管理组织架构及管理制度	0-10	主观分	<p>一、评审内容:1.项目管理机构及其运作方法与流程 (0-5 分) 2.各项管理制度 (0-5分)</p> <p>二、评分标准:是否有较完善的组织架构, 有健全的项目管理制度、作业流程及服务工作计划及实施方案, 有完善的档案管理制度, 有激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制, 有可靠的投诉处理和及时整改方案等。</p>
7 项目人员配置	0-10	主观分	<p>一、评审内容: 团队人员专业能力。</p> <p>二、评审标准: 项目管理和专业人员配置是否合理 (0-5分) 提供项目组成员的履历、岗位证书等材料。</p>
			<p>一、评审内容: 人员管理机制</p> <p>二、评审标准: 人员管理机制 (0-5分)</p>
8 企业综合能力	0-2	客观分	<p>一、评审内容: 企业综合能力; 二、评分标准: 供应商具有 ISO 9001 质量管理体系认证得 2 分, 需提供有效证书扫描件。</p>
9 评估主要技术思路	0-10	主观分	<p>一、评审内容: 评估配建保障房房地产货币化价值的主要评估技术思路。</p> <p>二、评分标准: 评估技术思路是否清晰 (0-3分)</p>
			<p>一、评审内容: 评估配建保障房房地产货币化价值的主要评估技术思路。</p> <p>二、评分标准: 表达是否准确 (0-2分)</p>
			<p>一、评审内容: 评估配建保障房房地产货币化价值的主要评估技术思路。</p> <p>二、评分标准: 是否符合评估目的要求 (0-3分)</p>
			<p>一、评审内容: 评估配建保障房房地产货币化价值的主要评估技术思路。</p> <p>二、评分标准: 评估方法选择是否得当 (0-2分)</p>

10、评估主要结论和技术指标	0-12	主观分	一、评审内容：综合评审本项目采用速算表涉及的主要技术指标的理解，明确主要参数，关注测算思路。 二、评分标准：是否全面解释速算表相关技术指标的内涵（0-4分）
			一、评审内容：综合评审本项目采用速算表涉及的主要技术指标的理解，明确主要参数，关注测算思路。 二、评分标准：对于涉及到5%配建保障房货币化价值关键指标是否有清晰、完整的测算思路（0-4分）
			一、评审内容：综合评审本项目采用速算表涉及的主要技术指标的理解，明确主要参数，关注测算思路。 二、评分标准：对于涉及配建产权车位货币化价值关键指标是否有清晰、完整的测算思路（0-4分）
11近三年以来类似项目业绩	0-6	主观分	供应商提供最近三年类似项目业绩，需提供类似项目的有效合同，需体现合同的签约主体、项目名称及内容、合同金额、交付日期等合同要素的相关内容，否则将可能不予认可。类似业绩由评委会根据本项目要求进行认定；每个类似项目业绩得2分，最多得6分。没有类似项目业绩的得0分。

## 第六章 响应文件有关格式

### 一、商务响应文件有关格式

#### 1、磋商响应函格式

致：\_\_\_\_\_（采购人、集中采购机构名称）

根据贵方\_\_\_\_\_（项目名称、项目编号）采购的竞争性磋商公告及采购邀请，\_\_\_\_\_（姓名和职务）被正式授权代表供应商\_\_\_\_\_（供应商名称、地址），按照网上采购系统规定向贵方提交响应文件1份。

据此函，供应商兹宣布同意如下：

1. 按磋商文件规定，我方的报价总价为\_\_\_\_\_（大写）元人民币。
2. 我方已详细研究了全部磋商文件，包括磋商文件的澄清和修改文件（如有）、参考资

料及有关附件，我们已完全理解并接受磋商文件的各项规定和要求，对磋商文件的合理性、合法性不再有异议。

3. 磋商响应文件有效期为自解密之日起   90  日。

4. 如我方成交，响应文件将作为本项目合同的组成部分，直至合同履行完毕止均保持有效，我方将按磋商文件及政府采购法律、法规的规定，承担完成合同的全部责任和义务。

5. 我方同意向贵方提供贵方可能进一步要求的与本磋商有关的一切证据或资料。

6. 我方完全理解贵方不一定要接受最低报价的响应或其他任何响应。

7. 我方已充分考虑到响应文件提交期间网上操作可能会发生的技术故障、操作失误和相应的风险，并对因网上操作的任何技术故障、操作失误造成响应文件内容缺漏、不一致或响应文件提交失败的，承担全部责任。

8. 我方同意解密内容以电子采购平台解密时的《报价一览表》内容为准。我方授权代表将及时使用数字证书对《报价一览表》中与我方有关的内容进行签名确认，授权代表未进行确认的，视为我方对解密内容无异议。

9. 为便于贵方公正、择优地确定成交供应商及其报价货物和相关服务，我方就本次响应有关事项郑重声明如下：

(1) 我方向贵方提交的所有响应文件、资料都是准确的和真实的。

(2) 以上事项如有虚假或隐瞒，我方愿意承担一切后果，并不再寻求任何旨在减轻或免除法律责任的辩解。

地址： \_\_\_\_\_

电话、传真： \_\_\_\_\_

邮政编码： \_\_\_\_\_

开户银行： \_\_\_\_\_

银行账号： \_\_\_\_\_

供应商授权代表签名： \_\_\_\_\_

供应商名称（公章）： \_\_\_\_\_

日期： \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 2、报价一览表格式

报价一览表格式见电子采购平台，并在该平台填写。

### 5%配建保租房货币化评估项目包 1

包号	项目名称	最终报价(总价、元)

填写说明：

(1) “最终报价（元）”指每一包件报价，所有价格均系用人民币表示，单位为元，精确到分。

(2) 供应商应按照《采购需求》和《供应商须知》的要求报价。

(3) 其他影响报价因素也请各响应供应商在报价中统一考虑。

供应商授权代表签字： \_\_\_\_\_

供应商（公章）： \_\_\_\_\_

日期： \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 3. 报价明细表格式

项目名称：

项目编号：

序号	分类名称	报价费用	说明	备注
				详见明细（ ）
				详见明细（ ）
				详见明细（ ）
				详见明细（ ）
				详见明细（ ）
	其他费用			详见明细（ ）
	利润			详见明细（ ）
	税金			详见明细（ ）

报价合计			
------	--	--	--

说明：（1）所有价格均系用人民币表示，单位为元，精确到分。

（2）供应商应按照《采购需求》和《供应商须知》的要求报价。

（3）供应商应根据分类报价费用情况编制明细费用表并随本表一起提供。

（4）分项目明细报价合计应与开标一览表报价相等。

供应商授权代表签字：

供应商（公章）：

日期：        年        月        日

#### 4、资格条件及实质性要求响应表

项目名称：  
项目编号：  
包号：

序号	项目内容	具备的条件说明（要求）	磋商检查项 （响应内容 说明(是/否)	详细内容所 对应电子磋 商文件名称	备注
1	法定基本条 件	1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件：营业执照（或事业单位、社会团体法人证书）、税务登记证（若为多证合一的，仅需提供营业执照）符合要求； <b>提供具有健全的财务会计制度及依法缴纳税收、社会保障资金的书面声明。法人分支机构参与政府采购的，应提供法人授权书（格式自拟）</b>			
		2、未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单和中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商。			
2	联合体	本项目不接受联合体磋商。 <b>不允许</b>			
3	资格要求	供应商应具有《房地产估价机构备案证书》。			
4	法定代表人授权	1、若磋商文件由法定代表人授权代表签字（或盖章），应按磋商文件要求提供法定代表人授权委托书；2、按磋商文件要求提供被授权人身份证。			
5	三年经营中没有重大违法记录声明	提供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。			
6	中小企业政策	根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》等规定，本项目专门面向中小企业采购。中小企业应当按照规定提供《中小企业声明函》。			
7	响应文件内容、密封、签署等要求	符合磋商文件规定：1、响应文件按磋商文件要求提供《磋商响应函》、《报价一览表》、《资格条件及实质性要求响应表》；2、响应文件按磋商文件要求密封（适用于纸质采购项目），电子响应文件须经电子加密（响应文件上传成功后，系统即自动加密）。			
8	磋商有效期	磋商有效期不少于 90 天。			

9	报价	1、不得进行选择报价（报价应是唯一的，磋商文件要求提供备选方案的除外）； 2、报价不得超出磋商文件标明的采购预算金额或项目最高限价； 3、报价有缺漏项的，缺漏项部分的报价按照其他供应商相同项的最高报价计算，计算出的缺漏项部分报价不得超过总报价的 10%。			
10	服务期限	按照磋商文件要求及合同有关条款执行。			
11	合同转让与分包	合同不得转让与分包。			
12	付款方式	按照磋商文件要求及合同有关条款执行。			
13	公平竞争和诚实信用	不得存在腐败、欺诈或其他严重违背公平竞争和诚实信用原则、扰乱政府采购正常秩序的行为。			
14	无关联关系承诺	1：本公司不是为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商； 2：与本公司单位负责人或法定代表人为同一人，或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，没有参与本项目的投标。			
15	“★”要求	符合招标文件、采购需求中标有“★”的要求：异常低价投标审查。			

供应商授权代表签字： \_\_\_\_\_  
 供应商（公章）： \_\_\_\_\_  
 日期： 年 月

### 5、与评审有关的响应文件主要内容索引表

项目名称：

项目编号：

包号：

汇标表

项目内容	具备的条件说明	响应内容说明(是/否)	详细内容所对应电子响应文件名称及页码	备注
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

说明：上述具体内容要求可以参照本项目评标方法与程序及评分细则。

## 6、法定代表人授权委托书格式

致：青浦区政府采购中心

我\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_（供应商名称）的法定代表人，现授权委托本单位在职职工 \_\_\_\_\_（姓名，职务）以我方的名义参加贵中心\_\_\_\_\_项目的采购活动，并代表我方全权办理针对上述项目的响应文件提交、解密、磋商、响应文件澄清、签约等一切具体事务和签署相关文件。

我方对被授权人的签名事项负全部责任。

在贵中心收到我方撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。被授权人在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤销而失效。除我方书面撤销授权外，本授权书自响应文件提交截止之日起直至我方的磋商响应文件有效期结束前始终有效。

被授权人无转委托权，特此委托。

在此粘贴被授权人身份证复印件  
(有照片一面)

委托人（法定代表人）签章：

供应商公章：

日期：

受托人（签章）：

住所：

身份证号码：

邮政编码：

电话：

传真：

日期：

## 7、供应商基本情况简介格式

### （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、从业人数：

### （三）其他情况：

- 1、专业人员分类及人数：
- 2、企业资质证书情况：
- 3、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、集中采购机构进一步要求出示有关资料予以证实。

供应商授权代表签字： \_\_\_\_\_

供应商（公章）： \_\_\_\_\_

日期：        年        月

## 8. 中小企业声明函

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                    的                    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                     ,属于其他未列明行业行业;承接企业为                    ,从业人员,营业收入为          万元,资产总额为          万元,属于                    ;

2                     ,属于其他未列明行业行业;承接企业为                    ,从业人员,营业收入为          万元,资产总额为          万元,属于                    ;

.....

以上企业,不属于大企业的分支机构,不存在控股股东为大企业的情形,也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假,将依法承担相应责任。

企业名称(盖章):

日期:

说明:(1)本声明函所称中小企业,是指在中华人民共和国境内依法设立,依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业,但与大企业的负责人为同一人,或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。符合中小企业划分标准的个体工商户,在政府采购活动中视同中小企业。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》。

(2)本声明函所称服务由中小企业承接,是指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,否则不享受中小企业扶持政策。

(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)采购标的对应的中小企业划分标准所属行业,以磋商文件第二章《供应商须知》规定为准。

(5)成交供应商为中小企业的,本声明函将随成交结果同时公告。

(6)供应商应当按照磋商文件中明确的采购标的对应行业出具中小企业声明函,而非

按照供应商的经营范围出具中小企业声明函。

(7) 本项目采购标的对应行业为其他未列明行业，其他未列明行业是中小企业划型标准所属行业之一。供应商在填报时，不可修改为其他行业。

注：行业划型标准：

(十七) 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。

## 9、残疾人福利性单位声明函

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，本单位安置残疾人\_\_\_人，占本单位在职职工人数比例\_\_\_%，符合残疾人福利性单位条件，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（盖章）：

日期：

说明：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》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）。

**成交供应商为残疾人福利性单位的，本声明函将随成交结果同时公告。**

**如供应商不符合残疾人福利性单位条件，无需填写本声明。**

#### 10、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

我方参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

特此声明。

我方对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商（公章）：

日期：

#### 11、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：

#### 12、无关联关系承诺函

本公司（联合体）参加 \_\_\_\_\_（项目名称）采购活动，本公司承诺：

1：本公司不是为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商；

2：与本公司单位负责人或法定代表人为同一人，或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，没有参与本项目的投标；

特此承诺

本公司对上述承诺的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商名称（盖章）：

日期：

## 二、技术响应文件有关表格格式

### 1、项目负责人情况表

项目名称：

项目编号：

包号：

姓名		出生年月		文化程度		毕业时间	
毕业院校 和专业			从事本类 项目工作 年限			联系方式	
职业资格			技术职称			聘任时间	
<p>主要工作经历：</p> <p>主要管理服务项目：</p> <p>主要工作特点：</p> <p>主要工作业绩：</p> <p>胜任本项目负责人的理由：</p>							

### 2、主要管理、技术人员配备及相关工作经历、职业资格汇总表

项目名称：

项目编号：

包号：

项目组成 员姓名	年龄	在项目组 中的岗位	学历和毕 业时间	职称及职 业资格	进入本单 位时间	相关工作经 历	联系方式
.....							

### 3、供应商近三年以来类似项目一览表

序号	年份	项目名称	项目内容	服务时间	合同金额 (万元)	用户情况		
						单位名称	经办人	联系方式
1								
2								
3								
4								

说明：（1）近三年指：从开标之日起倒推三年以内正在进行或已完成的项目。

### 三、各类银行保函格式

#### 1、预付款银行保函格式（根据项目需要）

致：\_\_\_\_\_（采购人名称）

鉴于\_\_\_\_\_（卖方名称）（以下简称“卖方”）  
根据\_\_\_\_年\_\_月\_\_日与贵方签订的\_\_\_\_\_号合同（以下简称“合同”）向贵方提供\_\_\_\_\_（货物和相关服务描述）。

根据贵方在合同中规定，卖方要得到预付款，应向贵方提交由一家信誉良好的银行出具的、金额为\_\_\_\_\_（以大写和数字表示的保证金金额）的银行保函，以保证其正确和忠实地履行所述的合同条款。

我行\_\_\_\_\_（银行名称）根据卖方的要求，无条件地和不可撤消地同意作为主要责任人而且不仅仅作为保证人，保证在收到贵方第一次要求就支付给贵方不超过（以大写和数字表示的保证金金额），我行无权反对和不需要先向卖方索赔。

我行进而同意，要履行的合同条件或买卖双方签署的其他合同文件的改变、增加或修改，

无论如何均不能免除我行在本保函下的任何责任。我行在此表示不要求接到上述改变、增加或修改的通知。

本保函自收到合同预付款起直至 年 月 日前一直有效。

出证行名称： \_\_\_\_\_

出证行地址： \_\_\_\_\_

经正式授权代表本行的代表的姓名和职务（打印和签字）： \_\_\_\_\_

银行公章： \_\_\_\_\_

出证日期： \_\_\_\_\_

说明：本保函由成交供应商在合同生效前提交。

## 2、履约保证金（银行保函）格式（根据项目需要）

致：\_\_\_\_\_（买方名称）

鉴于\_\_\_\_\_（卖方名称）（以下简称“卖方”）  
根据\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日与贵方签订的\_\_\_\_\_号合同  
向贵方提供\_\_\_\_\_（货物和服务描述）（以下简称“合同”）。

根据贵方在合同中规定，卖方应向贵方提交由一家信誉良好的银行出具的、合同规定金额的银行保函，作为卖方履行合同义务和按照合同规定提供给贵方的服务的履约保证金。

我行同意为卖方出具此保函。

我行特此承诺，我行作为保证人并以卖方的名义不可撤销地向贵方出具总额为\_\_\_\_\_（以大写和数字表示的保证金金额）元人民币的保函。我行及其继承人和受让人在收到贵方第一次书面宣布卖方违反了合同规定后，就立即无条件、无追索权地向贵方支付保函限额之内的一笔或数笔款项，而贵方无须证明或说明要求的原因和理由。

本保函自出具之日起至全部合同服务按合同规定验收合格后三十天内完全有效。

出证行名称：\_\_\_\_\_

出证行地址：\_\_\_\_\_

经正式授权代表本行的代表的姓名和职务（打印和签字）：\_\_\_\_\_

银行公章：\_\_\_\_\_

出证日期：\_\_\_\_\_

说明：本保函由成交供应商在成交后提交。

## 第七章 合同书格式和合同条款

### 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]

双方同意按下述条款和条件签署本合同（以下简称“合同”）：

#### 1. 合同文件

本合同所附的下列文件是本合同不可分割的组成部分（解释顺序按排列序号）：

- (1) 成交通知书；
- (2) 供应商提交的响应文件；
- (3) 竞争性磋商文件及其附件。

#### 2. 合同范围和条件

本合同的范围和条件应与上述合同文件的规定相一致。

#### 3. 服务范围及内容

本合同所提供服务范围及内容详见“竞争性磋商文件与响应文件”。服务

标准以竞争性磋商文件采购需求书中的内容为基础。服务范围及内容应至少满足并涵盖竞争性磋商文件中要求的内容。

#### 4. 合同价格

根据上述合同文件的规定，本合同的合同价格为人民币[合同中心-合同总价]元（大写：[合同中心-合同总价大写]元）

#### 5. 支付条件

##### 5.1. 工作量与结算规则

本项目各子项目均按中标单价实行一口价结算。服务期内，若任一子项目实际工作量超出合同约定的委托工作量，超出部分费用不予增补，乙方仍应按照合同约定完成全部服务并交付合格成果。

##### 5.2. 结算方式及依据

符合合同约定支付条件的子项目按年度一次性结算。每年 11 月 20 日前，甲乙双方对本年度已完成且通过验收的工作量进行核对确认，结算以甲方正式验收通过的评估报告为依据；未通过验收的项目，当期不予结算。

##### 5.3. 付款期限

正式评估报告验收通过并收到发票后 30 个工作日内支付相应项目评估费。

#### 6. 服务时间

本项目服务期限自合同签订之日起计算，共计 24 个月。具体工作开展过程中，委托方可根据实际情况保留对服务期限的调整决定权，乙方应无条件予以接受并配合执行。[合同中心-合同有效期]

#### 7. 履约延误

7.1 乙方应按照合同规定的时间、地点提供服务。

7.2 如乙方无正当理由而拖延服务，甲方有权解除合同并追究乙方的违约责任。

7.3 在履行合同过程中，如果乙方可能遇到妨碍按时提供服务的情况时，应及时以书面形式将拖延的事实、可能拖延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否同意延期提供服务。

8. 误期赔偿除合同第 9 条规定外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，

甲方可以从应付的合同款项中扣除误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法,赔偿费按每周赔偿延期服务的服务费用的百分之零点五(0.5%)计收(一周按七天计算,不足七天按一周计算),直至提供服务为止。但误期赔偿费的最高限额不超过合同价的百分之五(5%)。一旦达到误期赔偿的最高限额,甲方有权终止合同。

#### 9. 不可抗力

9.1 如果合同各方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话,不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。

9.2 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的事件,但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于:战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大变化,以及双方商定的其他事件。

9.3 在不可抗力事件发生后,当事方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。

合同各方应尽可能继续履行合同义务,并积极寻求采取合理的措施履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

#### 10. 争端的解决

10.1 合同各方应通过友好协商,解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。如从协商开始十天内仍不能解决,可以向同级政府采购监管部门提请调解。

10.2 调解不成则提交甲方所在地人民法院进行诉讼。

#### 11. 违约终止合同

11.1 在甲方对乙方违约而采取的任何补救措施不受影响的情况下,甲方可在下列情况下向乙方发出书面通知书,提出终止部分或全部合同。

(1) 如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供部分或全部服务。

(2) 如果乙方未能履行合同规定的其它义务。

11.2 如果乙方在履行合同过程中有不正当竞争行为,甲方有权解除合同,并按《中华人民共和国反不正当竞争法》之规定由有关部门追究其法律责任。

#### 12. 破产终止合同

如果乙方丧失履约能力或被宣告破产,甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。该终止合同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。

#### 13. 合同生效

13.1 本合同在合同各方签字盖章后生效。

13.2 本合同一式（肆）份，以中文书就，签字各方各执（贰）份。

#### 14. 合同附件

14.1 本合同附件包括：竞争性磋商文件、响应文件等。

14.2 本合同附件与合同具有同等效力。

14.3 合同文件应能相互解释，互为说明。若合同文件之间有矛盾，则以最新的文件为准。

#### 15. 合同修改

除了双方签署书面修改补充协议，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

#### 16. 其他

双方确认下列地址及联系人系双方合法有效的通讯地址及收件人，任一方向另一方发送的通知、函件或司法文书应向下列地址及收件人递送，双方确认相关通知或函件递送至下列地址即视为送达：

甲方通讯地址：漕盈路 2500 号 6  
楼青浦房管局

甲方收件人： 诸华芳

乙方通讯地址： 详见成交供应商  
相应文件

乙方收件人： 详见成交供应商相  
应文件

#### 17. 补充条款

(1) 本合同为中小企业预留合同。**[合同中心-补充条款列表]**（以下无正文）

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]

需求附件

## 采购需求书

### 一、项目背景及概况

依据沪房保障〔2024〕120号《关于本市保障房配建的实施意见》的文件精神，为进一步优化保障性住房供给，推进区域职住平衡，统筹好市场和保障、增量和存量之间的关系，提升招商竞争力、优化住宅小区品质，更好助推区域经济发展，结合2025年土地出让相关工作情况，一是继续推进新出让商品住宅地块5%配建保障房实施货币化配建，二是落实已出让实施货币化配建地块项目适配房源的收购和供应。需委托具有相应资质和良好社会信誉的评估机构对实施货币化配建的商品住房地块内5%配建保障房进行货币化配建的价值评估，并对实施货币化配建项目采购的适配房源进行价值评估。

### 二、项目概述

**（一）新出让商品住宅地块5%配建保障房实施货币化配建评估：**拟实施货币化配建评估的商品住房地块如下：

表1：地块基本情况

序号	地块名称	地块四至	住宅建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	老城厢旧改项目 D4-01 地块	东至城中南路、西至五库浜路、南至观厢路、北至县前街	15266.93

序号	地块名称	地块四至	住宅建筑面积 (m <sup>2</sup> )
2	老城厢旧改项目 D5a-01 地块	东至城中南路、西至五库浜路、南至学 前街、北至观厢路	14908.65
3	重固镇 195 转型区 域 36a-02 地块	东至绿地、南至迅达路、西至福店路、 北至 36a-01 地块	33826.26
4	朱家角未来城市样 板区 46-01 地块	东至规划青衡路、南至规划淀怡路、西 至规划道路、北至规划道路	26138.93
5	朱家角未来城市样 板区 45-01 地块	东至青曲路、南至淀怡路、西至朝新河 路、北至横芳路	19058.62
6	朱家角未来城市样 板区 48-01 地块	东至青曲路、南至三分荡路、西至朝新 河路、北至淀怡路	46775.19
7	香花桥街道竹盈路 北侧 14-04 地块	东至恭谦路、南至竹盈路、西至恭贤路、 北至东胡渡浜	43819.6
8	香花桥街道竹盈路 北侧 16-04 地块	东至城中北路、南至竹盈路、西至恭礼 路、北至东胡渡浜	39838
9	老城厢旧改项目 C1-15 地块	东至规划道路、南至宝庆街、西至绿地、 北至 C1-14 地块	46092.8
10	老城厢旧改项目 D5b-01 地块	东至城中南路、南至纪清桥街、西至五 库浜路、北至学前街	7882.35
11	华新镇风西南 38-04 地块	东至瞿波路、南至规划道路、西至通波 塘、北至绿地	24885
12	华新镇风西南 39-01 地块	东至瞿波路、南至规划道路、西至通波 塘、北至规划道路	41820
13	夏阳街道金地西侧 H02-08 地块	东至金地格林郡二期、南至金地格林郡 二期、西至绿地、北至内部道路	22050
14	西虹桥龙联路南側 21-08 地块	东至诸光路、南至崧泽高架、西至蟠秀 路、北至龙联路	46113.8
15	西虹桥龙联路南側 22-08 地块	东至涑清路、南至崧泽高架、西至诸光 路、北至龙联路	32947.5
16	朱家角镇珠溪路东 側 I05-26 地块	东至朱昆河、南至规划河道西至珠溪路、 北至规划河道	15547.94
17	朱家角镇珠溪路东 側 I05-28 地块	东至朱昆河、南至淀山湖大道、西至朱 溪路、北至规划河道	32840.15
18	徐泾镇徐泾北大居 20-04 地块	东至河道、南至纬七路、西至乐高路、 北至河道	27138.60
19	徐泾镇徐泾北大居 21-03 地块	东至徐乐路、南至纬七路、西至乐天路、 北至河道	36927.00

**(二)新建商品房项目 5%配建保障房货币化配建房源价值评估：**根据相关政策实施货币化配建的地块应根据“面积不减少、价值不降低、区域不改变”的原则完成适配房源收购，根据 2025 年土地出让情况，今年需完成总面积应不少于 18039.79 m<sup>2</sup>货币化配建适配房源的收购。

### 三、服务内容

**(一)新出让商品住宅地块 5%配建保障房实施货币化配建评估：**青浦区住房保障和房屋管理局委托评估机构对实施货币化配建的商品住房地块内 5%配建保障房实施货币化配建价值进行评估。评估机构应当按照与委托方约定的时间、方式开展以下工作：

1. 对涉及评估的商品住房项目地块的区域状况（位置、交通、外部配套、周围环境）、实物状况（土地、建筑物）、权益状况、市场背景（经济社会发展、房地产市场总体状况、住宅用途房地产市场）进行客观描述及分析。选取科学的估价方式确定5%配建保障房（含车位）货币化配建价值，评估同地段同品质住房的房地产价值。

2. 出具速算表：要求根据地块最终控规情况及计划楼板价，提供每幅地块出让前速算表，速算表应列明出让地块基本信息、价格水平、配建价值和占比。

3. 出具预评估说明函：要求依据一地一卡资料出具预

评估说明函,说明函包括保障房及相应产权车位货币化配建总价和保障房及相应产权车位货币化配建单价。

4. 出具正式报告: 土地完成出让后, 依据地块成交资料, 调整货币化配建最终价值, 出具正式报告, 提供纸质报告 2 份。

(二) 新建商品房项目5%配建保障房货币化配建房源价值评估: 青浦区住房保障和房屋管理局委托评估机构对完成采购的适配房源进行价值评估。具体开展以下工作:

1、对房源的尽职调查: 配合区房管局、区公租房公司, 对经过审核后的意向出售房源项目进行调查, 形成初步遴选结果。

2、根据适配房源购置实施方案审批要求, 结合最终中标项目改建装修情况, 调整适配房源购置最终市场价值, 出具正式评估报告, 提供纸质报告 2 份。

#### 四、服务要求

1、在履行合同的过程中, 评估机构提供、接触、知悉的委托方的相关数据和有关文件应做到保密, 不得外泄。需保密的内容包括但不限于书面、电子数据等各种形式。

2、评估机构所提供的服务标准按照国家标准或行业标准或企业标准确定, 均有标准的以高者(严格者)为准。没有国家标准、行业标准和企业标准的, 按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。

3、评估机构所提供的服务还应符合国家和上海市之有关规定。

4、评估机构应提供优质服务, 并承诺做好评估项目的后

续相关服务（不另收费）。

5、服务过程中如因招商等情况影响土地出让而无法在年内完成合同约定金额的，可结转次年履行。

6、服务报价要求：

本项目根据《关于本市房地产中介服务收费的通知》【沪价房(1996)第 088 号】的标准（见表 2），以差额定率累进计费为基础核算费用。

表 2：房地产价格评估收费标准

档次	房地产评估价格总额（万元）	累积计费率（‰）
1	100 以下（含 100）	5
2	101 以上至 1000 部分	2.5
3	1001 以上至 2000 部分	1.5
4	2001 以上至 5000 部分	0.8
5	5001 以上至 8000 部分	0.4
6	8001 以上至 10000 部分	0.2
7	10000 以上部分	0.1

（一）新出让商品住宅地块 5%配建保障房实施货币化配建评估：因本项目包含 19 幅地块，报价单位按照表 1 信息自行判断各地块评估价值，按地块进行分项报价填报表 3。

（二）新建商品房项目 5%配建保障房货币化配建房源价值评估：最终采购面积介于 1.8 万至 2 万平方米之间，报价单位按照位于青浦新城范围交通便利、配套齐全区域的保障性租赁住房项目，判断评估价值，估算评估费用。将报价信息填入表 3。

表 3：分项目报价表

序号	地块名称	地块四至	住宅建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产价 值 (万元)	首轮评估 收费 (万 元)	二轮评 估收费 (万元)	评估费 总额 (万 元)
1	老城厢旧改项目 D4-01 地块	东至城中南路、西至五库浜路、南至观厢路、北至县前街	15266.93				
2	老城厢旧改项目 D5a-01 地块	东至城中南路、西至五库浜路、南至学前街、北至观厢路	14908.65				
3	重固镇 195 转型区域 36a-02 地块	东至绿地、南至迅达路、西至福店路、北至 36a-01 地块	33826.26				
4	朱家角未来城市样板区 46-01 地块	东至规划青衡路、南至规划淀怡路、西至规划道路、北至规划道路	26138.93				
5	朱家角未来城市样板区 45-01 地块	东至青曲路、南至淀怡路、西至朝新河路、北至横芳路	19058.62				
6	朱家角未来城市样板区 48-01 地块	东至青曲路、南至三分荡路、西至朝新河路、北至淀怡路	46775.19				
7	香花桥街道竹盈路北侧 14-04 地块	东至恭谦路、南至竹盈路、西至恭贤路、北至东胡渡浜	43819.6				
8	香花桥街道竹盈路北侧 16-04 地块	东至城中北路、南至竹盈路、西至恭礼路、北至东胡渡浜	39838				
9	老城厢旧改项目 C1-15 地块	东至规划道路、南至宝庆街、西至绿地、北至 C1-14 地块	46092.8				
10	老城厢旧改项目 D5b-01 地块	东至城中南路、南至纪清桥街、西至五库浜路、北至学前街	7882.35				
11	华新镇风西南 38-04 地块	东至瞿波路、南至规划道路、西至通波塘、北至绿地	24885				
12	华新镇风西南 39-01 地块	东至瞿波路、南至规划道路、西至通波塘、北至规划道路	41820				
13	夏阳街道金地西侧 H02-08 地块	东至金地格林郡二期、南至金地格林郡二期、西至绿地、北至内部道路	22050				
14	西虹桥龙联路南侧 21-08 地块	东至诸光路、南至崧泽高架、西至蟠秀路、北至龙联路	46113.8				
15	西虹桥龙联路南侧 22-08 地块	东至涞清路、南至崧泽高架、西至诸光路、北至龙联路	32947.5				

序号	地块名称	地块四至	住宅建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产价值 (万元)	首轮评估收费 (万元)	二轮评估收费 (万元)	评估费总额 (万元)
16	朱家角镇珠溪路东侧 I05-26 地块	东至朱昆河、南至规划河道西至珠溪路、北至规划河道	15547.94				
17	朱家角镇珠溪路东侧 I05-28 地块	东至朱昆河、南至淀山湖大道、西至朱溪路、北至规划河道	32840.15				
18	徐泾镇徐泾北大居 20-04 地块	东至河道、南至纬七路、西至乐高路、北至河道	27138.60				
19	徐泾镇徐泾北大居 21-03 地块	东至徐乐路、南至纬七路、西至乐天路、北至河道	36927.00				
小计 (万元) :							
1	房源评估	青浦新城范围 交通便利、配套齐全区域	18000~20000				
合计 (万元) :							

## 五、服务期限

本项目服务期限自合同签订之日起计算，共计 24 个月。具体工作开展过程中，委托方可根据实际情况保留对服务期限的调整决定权，乙方应无条件予以接受并配合执行。

## 六、付款方式

### 1. 工作量与结算规则

本项目各子项目均按中标单价实行一口价结算。服务期内，若任一子项目实际工作量超出合同约定的委托工作量，超出部分费用不予增补，乙方仍应按照合同约定完成全部服务并交付合格成果。

## 2. 结算方式及依据

符合合同约定支付条件的子项目按年度一次性结算。每年 11 月 20 日前，甲乙双方对本年度已完成且通过验收的工作量进行核对确认，结算以甲方正式验收通过的评估报告为依据；未通过验收的项目，当期不予结算。

## 3. 付款期限

正式评估报告验收通过并收到发票后 30 个工作日内支付相应项目评估费。

## 七、企业要求

1、具有商品住宅项目 5%配建保障房货币化配建价值评估工作经验优先。

2、具有 ISO9001 质量管理体系认证证书。

## 八、资格条件

供应商应具有《房地产估价机构备案证书》。

## 九、人员要求

1、服务团队不少于 10 人，其中至少一半以上成员具有注册房地产估价师、注册土地估价师资格。

2、项目负责人需具有注册房地产估价师资格、高级职称，且有 10 年以上房地产估价类工作经验，对上海市商品住宅项目 5%配建保障房货币化配建价值评估相关政策及业务情况有

较为详细的了解。