

项目编号：310115117260730126300-15372274

曹路镇龚路新城小区屋面及相关 设施改造项目-建设单位管理

竞争性磋商文件

采购单位：上海市浦东新区曹路镇人民政府

招标代理单位：上海同济工程项目管理咨询有限公司

编制日期：2026年8月31日

2026年08月31日

目 录

第一章 竞争性磋商公告	2
第二章 供应商须知及附表	6
第三章 供应商须知	6
第四章 竞争性磋商评审细则	17
第五章 合同主要条款	20
第六章 采购需求	31
第七章 磋商响应文件格式	36

第一章 竞争性磋商公告

曹路镇龚路新城小区屋面及相关设施改造项目-建设单位管理的潜在供应商应在上海市政府采购网获取采购文件，并于 2026 年 9 月 14 日 13 点 30 分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：310115117260730126300-15372274

项目名称：曹路镇龚路新城小区屋面及相关设施改造项目-建设单位管理

采购方式：☐竞争性谈判 ☒竞争性磋商 ☐询价

预算金额（元）：1003200 元

最高限价（元）：1003200 元

采购需求：

包名称：曹路镇龚路新城小区屋面及相关设施改造项目-建设单位管理；

数量：1；

简要概况描述：项目实施内容为屋面、墙面、共用部位，给排水系统及其设备整修，绿化补种及小区附属设施完善。改造总建筑面积约 150003.55 平方米。共 54 幢房屋。项目总投资约 4200.28 万元，建安费 3610.59 万元，其他费用 389.68 万元，预备费用 200.01 万元。

招标范围：在采购人委托授权下，对该工程的过程管理，包括施工准备阶段、施工阶段、验收阶段、动工前准备阶段、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。（具体内容详见采购需求）

服务期限：自合同签订之日起至整个项目代建服务范围内各项目全部验收完毕，并向采购人完整提供相关服务文档之日止。

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：（1）落实预留份额措施，提高中小企业在政府采购中的份额，支持中小企业发展：本项目是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）扶持监狱企业、残疾人福

利性单位，并将其视同小微企业；（3）优先采购节能环保产品政策：在技术、服务等指标同等条件下，对财政部财库〔2019〕18 号和财政部财库〔2019〕19 号文公布的节能环保产品品目清单中的产品实行优先采购；对节能产品品目清单中以“★”标注的产品，实行强制采购。供应商须提供具有国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的认证证书方能享受优先采购或强制采购政策。（4）购买国货政策：本项目不接受进口产品。

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）、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；

（1）本项目仅面向中小企业；

（2）联合体投标：**不允许**。

三、获取采购文件

时间：**2026-09-02 至 2026-09-09**，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：上海市政府采购网（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）

方式：网上获取

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，供应商如需纸质采购文件可自行打印。

四、响应文件提交

截止时间：2026 年 9 月 14 日 13 点 30 分（北京时间）

地点：电子投标文件递交网址（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）

纸质投标文件递交地点：上海市杨浦区国康路 100 号西楼 12 层，递交投标文件（电子及纸质）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。

五、开启

时间：2026 年 9 月 14 日 13 点 30 分（北京时间）

地点：上海市杨浦区国康路 100 号西楼 12 层

六、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

七、其他补充事宜

1. 根据上海市财政局《关于上海市政府采购云平台第二批单位上线运行的通知》的规定，本项目招投标相关活动在上海市政府采购云平台（网址：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。

2. 供应商应在响应文件提交截止时间前尽早加密上传响应文件，电话通知采购机构进行签收，并及时查看采购机构在电子采购平台上的签收情况，因临近响应文件提交截止时间上传响应文件，造成无法在开标前完成签收的，造成的后果自负。

3. 请报名成功的单位，自行下载招标文件。

4. 磋商所需携带其他材料：可以无线上网的笔记本电脑、无线 3G 或 4G 上网卡、磋商响应时所使用的上海市电子签名认证证书（CA 认证证书）；法定代表人的授权书、被授权代表人的身份证、纸质标书一正三副。

5. ★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)及中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)。

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： 上海市浦东新区曹路镇人民政府
地 址： 上海市浦东新区曹路镇
联系方式： 15801921602

2. 采购代理机构信息（如有）

名 称： 上海同济工程项目管理咨询有限公司
地 址： 上海市杨浦区国康路 100 号西楼 12 层

3. 项目联系人方式

项目联系人：朱工

电 话： 18721268550

第二章 供应商须知及附表

前附表

条款号	条款名称		编列内容
1	采购人		单位名称：上海市浦东新区曹路镇人民政府 地址：上海市浦东新区曹路镇 电话：15801921602
2	采购代理机构		名称：上海同济工程项目管理咨询有限公司 地址：上海市杨浦区国康路100号西楼12层 联系人：朱工 电话：18721268550
3	项目名称		曹路镇龚路新城小区屋面及相关设施改造项目-建设单位管理
4	项目地点		采购人指定地点
5	资金来源		财政资金
6	服务范围		关于服务范围的详细说明见第六章“采购需求”。
7	服务期限		自合同签订之日起至整个项目代建服务范围内各项目全部验收完毕，并向采购人完整提供相关服务文档之日止。
8	供应商应具备本项目资格的条件	资质条件	(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）、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) 本项目仅面向中小企业； (4) 本项目不接受联合体投标。
9		业绩要求	无
10		其他要求	无
11	是否接受联合体		☒ 不接受 ☐ 接受，联合体参与的，应满足：_____
12	是否组织踏勘现场		☒ 不组织，供应商根据自身需要自行决定是否踏勘。

13	磋商答疑会	不召开。供应商对磋商文件如有疑问，可要求澄清。澄清要求应以书面形式（盖单位公章）邮件至采购代理机构：630961271@qq.com，原件可采用快递方式送达。采购人与采购代理机构研究后，对认为有必要回答的问题，将以补充文件形式发放给所有供应商。
14	分包	分包的内容： / 分包内容的金额或者比例： /
15	构成竞争性磋商文件的其他材料	无
16	响应文件电子版内容	一份，包含全部响应文件盖章版 PDF
17	最高限价	☐ 无 ☒ 有，最高限价为：1003200 元人民币。
18	响应文件有效期	90 日历天。
19	磋商保证金	☒ 本项目无需交纳磋商保证金 ☐ 本项目需要交纳磋商保证金，磋商保证金金额： **万元
20	类似项目定义	类似项目是指与本项目相似或相近的服务项目。 具体判别由磋商小组决定。
	项目负责人的类似项目的要求	无。
	供应商的类似项目的要求	年份要求：2023 年 1 月 1 日起至本次磋商截止之日。
	供应商的信誉的要求	年份要求：近 3 年，2023 年至 2025 年。
	财务报表	/
21	盖章和签字要求	盖章页：第七章“响应文件格式”中标明必须签字和盖章的章页。 盖章和签字要求：供应商单位公章和法定代表人或其委托代理人章（或签字）。
22	响应文件份数	1. 响应文件正本 1 份，副本 3 份；2. 电子版投标文件（包含投标文件的盖章文件扫描版）；3. 最终磋商报价表（单独封装）。
23	响应文件装订要求	不得采用活页装订。

24	响应文件包装要求	所有包装均为密封包装，封口处需加盖供应商单位公章。
25	响应文件封套标记	采购人： （项目名称） 响应文件 在 年 月 日 时 分前不得开启 供应商：
26	首次响应文件提交截止时间（即响应文件开启时间）和提交地点	时 间：2026 年 月 日 13 时 30 分（北京时间） 地 点：■现场递交地址：上海市杨浦区国康路 100 号西楼 12 层 纸质版或电子响应文件逾期送达，或纸质版响应文件未按竞争性磋商文件密封的，采购人、采购代理机构将不予接收。
27	磋商地点（即响应文件开启地点）	■现场磋商：上海市杨浦区国康路 100 号西楼 12 层 □远程磋商，磋商平台：_____
28	是否退还响应文件	■否 □是
29	供应商代表磋商需携带手持件	（1）法定代表人授权委托书原件； （2）委托代理人身份证原件； （3）招标文件规定须提交的响应文件。 （4）委托代理人投标截止前 3 个月任意一个月社保缴纳证明
30	磋商小组组成	依法组建，成员为 3 人及以上的单数组成。
31	是否授权磋商小组确定成交供应商	■否，推荐的成交候选人数量：3 □是
32	履约担保	■不提供 □提供，履约担保的形式：_____ 履约担保的金额：_____
33	需要补充的其他内容：本项目招标代理费由招标人支付，收费标准参照《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格（2002）1980 号）下浮 10%后计取。	

第三章 供应商须知

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方式确定参加磋商的供应商。

2. 磋商程序

2.1 在规定的时间内由供应商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 就项目服务、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供应商。

3. 合格供应商的条件

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供应商均可参加磋商响应。

3.2、供应商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。

3.3 本次磋商不允许联合体投标；

3.4 供应商领取磋商文件时应登记备案。

3.5 如供应商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

供应商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。

5. 磋商文件中凡标有“★”的条款均系实质性要求条款。

第二部分 磋商文件

1. 供应商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。如供应商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供应商的风险，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供应商，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供应商（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供应商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供应商，并对其具有约束力。供应商在收到上述通知后，应立即向采购代理机构以书面形式回函确认。

2.3 为使供应商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 供应商应对磋商文件中提供的采购需求进行报价，不得擅自调整磋商文件中的工程量，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

供应商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）

★（1）报价函、磋商报价表。

（2）服务方案；

★（3）供应商基本情况：（后附表）

- (4) 供应商相关资质证书（复印件，加盖供应商公章）；
- (5) 2023 年 1 月 1 日以来的类似业绩（以证明文件为准）。
- (6) 供应商认为可以证明其能力、信誉和信用的其他材料；

★ (7) 中小企业声明函

★ (8) 供应商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）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询的投标截止当天前三年内的信用记录为准，每个查询记录均需打印装订）。

(9) 供应商认为需要提供的其他文件和资料。

(10) 其他要求详见“第七章 响应文件格式”

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、所发生的一切人工、管理等一切费用。供应商须提供本次采购的全面服务管理，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。供应商应根据服务要求、工程量进行报价。报价单中不得漏填项目。

3.2 供应商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 供应商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，要求供应商同意延长有效期。接受该要求的供应商将不得要求修正其报价，供应商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 供应商应准备磋商响应文件正本 1 份、副本 2 份、电子版扫描件 1 份，每份文件须清楚地标明“正本”、“副本”。若正本和副本不符，以正本为准。

6.2 磋商响应文件的正本需打印或用不褪色墨水书写，并由供应商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，则应有供应商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。

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

6.4 磋商响应文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由供应商负责。

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，供应商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）供应商名称

（3）XXXX年XX月XX日之前不得启封

（4）在标袋封口处加盖供应商公章及法人签章

1.3 如果供应商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，以确定供应商是否具备报价资格。

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,评审委员胡有权以书面方式要求供应商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。供应商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) 供应商资信实力;
- (2) 服务总价的合理性;
- (3) 服务措施;
- (4) 商务响应;

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,以打分最高的供应商为成交供应商的评分办法。

(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,至授予成交供应商合同止,凡与本次采购有关人员属于审查、澄清、评价和比较报价的有关资料以及授标意向等,均不得向供应商或其他无关的人员透露。

5.2 在磋商评审期间,供应商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。

第四章 竞争性磋商评审细则

1、评审说明

(1) 此次评审本着公开、公平、公正的精神，以《中华人民共和国政府采购法》为法律依据。

(2) 磋商小组由有关专家组成，成员人数为三人及以上的奇数，评审专家由市政府采购专家库中随机抽取产生。

(3) 任何人不得干预磋商小组成员的评审权利，评审表要保存备查。

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，对所有供应商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) 磋商

- 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、磋商小组与进入磋商程序的供应商（磋商响应队伍）进行磋商。
- 3、磋商结束后，供应商将作最终报价。

注：1. 最终报价下浮的，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。2. 建议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和认识，并能够代表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) 确定成交供应商

按总得分从高到低排序，推荐前三名作为成交候选人，确定排名第一的为成交供应商。

评审细则

（一）资格及符合性检查

供应商（供应商）有以下情况之一的，将作无效响应处理：

1、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；供应商资质资格证明等；

2、供应商递交两份或多份内容不同的响应文件，或在一份响应文件中对同一磋商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磋商响应方案的除外；

3、响应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；

4、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等；

5、磋商响应有效期不满足竞争性磋商文件要求的；

6、磋商响应报价超过最高限价的；

7、供应商提供的上述资料存在虚假、伪造等情况的；

8、其他未实质性响应竞争性磋商文件情况的；

9、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）政府采购评审中出现下列情形之一的，磋商小组启动一次低价响应审查程序。

序号	供应商
	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 $\times$ 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 $\times$ 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 $\times$ 45%）

4	其他磋商小组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）评分细则

1、投标报价：总分 10 分

依据财库【2014】214 号文，价格分统一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。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：磋商报价得分： $(\text{磋商基准价} / \text{各供应商最终报价}) * 10$ 。计算分数时四舍五入取小数点后两位。（★超过预算的投标按否决 投 标 处 理 。

根据上海市财政局沪财库[2009]19 号“关于落实政府采购优先购买福利企业产品和服务的通知”要求，本项目在同等条件下优先采购福利企业的产品和服务。同时项目采购应当符合采购价格低于市场平均价格、采购质量优良和服务良好的要求。本项目仅面向中小企业。其要求标准详见《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库[2011]181 号）中相关规定。

2、技术部分：总分 90 分，最小评分单位为 0.5 分（如有缺项的，则该项得“0”分）。

1	服务方案	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。 35-25（含）分； 良： 方案合理、有针对性，但措施不具体或操	35 分
---	------	--	------

		作性不强 25（不含）-16（含）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。16（不含）-5 分； 无相关内容不得分。	
2	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，质量考核承诺内容以及后期服务保障等方面的考虑。10-1 分； 无相关内容不得分。	10 分
3	合理化建议及特色服务	根据所提出的合理化建议的操作性，合理性；特色服务的有效性 & 针对性进行综合打分。10-1 分； 无相关内容不得分。	10 分
4	资源配备计划	根据劳动力、主要工器具等综合打分。 投入本项目劳动力、主要工器具配置情况齐全，能满足项目需求，提供的物质配备情况及质量状况的得 7-5（含） 分； 对劳动力、主要工器具配备基本满足招标需求的得 5（不含）-3 （含）分； 对劳动力、主要工器具与招标要求差距较大的得 3（不含）-1 分。 无相关内容不得分。	7 分
5	应急预案	紧急情况的处理措施、预案以及抵抗风险的措施等进行综合评分。供应商对紧急情况的处理措施、预案以及抵抗风险内容表述清晰，针对性强、可操作性强得 8-7（含） 分； 方案比较完整、内容表述清晰；有针对性、基本可行的得 7（不含）-5（含） 分； 应急方案简单笼统，可行性较差的得 5（不含）-1 分。 无相关内容不得分。	8 分
6	人员配备	根据供应商拟投入所项目中的团队人员的配置情况进行综合打分。 项目管理人员、服务人员配置是否合理，人员素	10 分

		质、管理和技术能力、工作经验及人员管理等情 况配备齐全，得 10-8（含）分； 人员情况基本满足招标需求，具有一定的项目工 作经验的，得 8（不含）-5（含）； 人员情况与招标要求差距较大，经验欠缺的，得 5（不含）-1 分。 无相关内容不得分。	
7	类似项目经验	2023 年 1 月 1 日以来的类似业绩，须提供其有效 相关合同或中标通知书（合同需具有体现项目名 称或内容、签约双方、签订时间的关键签章页。） 每提供一个合同得 1 分，最高 5 分； 无相关内容不得分。	0-5 分
8	内容的整体编 制水平	投标文件内容完整性、规范性，投标内容齐全、 格式符合要求的得 5-4（含） 分； 内容较为笼统，基本可行的得 4（不含）-2（含） 分； 内容响应度差，分析和对策内容空洞，可操作性 差的得 1（不含）-0 分。 无相关内容不得分。	0-5 分
9	响应文件中有明显差错的或非针对性内容的，致使该投标文件无法评审，经磋商小组讨论通过后可不予评审。		

3、定标办法

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 2 名以上成交候选供应商，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，按照服务部分得分由高到低推荐。采购人应当从评审报告提出的成交候选供应商中，按照排序由高到低的原则确定成交供应商。

4、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)、供应商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。

第五章 合同条款

包1合同模板：

曹路镇龚路新城小区屋面及相关设施改造项目-建设单位 管理服务合同

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]

乙方： [合同中心-供应商名称]

法定代表人： [合同中心-供应商法人姓名]

（[合同中心-供应商法人性别]）

地址： [合同中心-采购单位所在地]

地址： [合同中心-供应商所在地]

邮政编码： [合同中心-采购单位邮编]

邮政编码： [合同中心-供应商单位邮编]

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-采购单位传真]

传真： [合同中心-供应商单位传真]

联系人： [合同中心-采购单位联系人]

联系人： [合同中心-供应商联系人]

第一部分 协议书

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规规定，为保证政府投资建设项目的顺利实施，实现项目建设专业化、规范化、科学化管理、保障政府建设资金使用的有效性和合理性，充分发挥政府投资效益，经双方协商同意，签订本合同。

一、项目概况

项目名称： 曹路镇龚路新城小区屋面及相关设施改造项目

项目批文： 浦建委物管（2026）28号

项目总投资：4200.28 万元

资金来源：区财力补贴、镇自筹、居民自筹

项目地点：浦东曹路镇龚路新城小区

项目规模：对曹路镇龚路新城小区内的 54 幢房屋进行改造，改造总建筑面积约 150003.55 平方米。

项目建设内容：包括屋面、墙面、共用部位、给排水系统及其设备整修、绿化补种及小区附属设施完善。

建设工期：210 天（以实际施工情况为准）

代建管理范围：项目前期阶段、施工阶段、后期阶段等全过程代建管理服务。

（一）前期管理：

1、工程管理方案及前期报批服务

1.1 协助委托人向政府有关部门办理项目申请、立项、报批等一系列手续，直到取得政府部门相关部门的手续；

2、招投标前期咨询策划及招投标管理

2.1 了解设计方案，根据委托人的要求，掌握本项目的范围、单体、标准等情况，协助确定设计估算，防止设计单位任意提高或降低设计标准；

2.2 协助确定概算。按经批准的项目建设规模、建设标准和投资要求，协助委托人对造价咨询单位及设计单位提出的概算进行审核、商谈和审查，报送委托人确定概算；

2.3 根据委托人要求，出席或召集有关工程投资、设计标准、进度安排等工程相关事项的协调会议；

2.4 完成项目实施过程中工程设计、监理、施工等招投标工作以及专业分包、材料采购、设备采购等的各类招标工作，并代表委托人参加相关的开标、评标和定标工作。负责该项目建设有关的合同谈判及合同签订工作；

2.5 负责协调委托人聘用的造价咨询单位与其他参建单位之间的关系；

2.6 项目前期委托人交办的其他管理工作。

（二）施工全过程项目协调及管理

1、按批准的建设规模、建设标准、建设内容、投资及建设期限，负责对该项目建设质量、进度、投资、安全文明施工及合同实施有效的管理，编制项目工

作内容和控制方法；

- 2、根据相关合同做好工程进度款支付审核、签证审核工作；
- 3、负责造价咨询单位、工程监理单位的周报、月报、季度年度的工作报表报告的收集整理和分析工作；
- 4、负责监督施工单位对其工作人员按时足额发放工资；
- 5、负责现场监督施工单位，严禁违法分包及转包；
- 6、在工程建设过程中，遇任何工程设计变更、工程分部施工进度变化、工程量变化导致工程进度或投资比原计划有重大变化等重大事项必须报经委托人审核同意、批准后组织实施；
- 7、处理施工现场突发事件，并及时通知委托人；
- 8、负责协调委托人聘用的造价咨询单位与其他参建单位之间的关系；
- 9、组织本项目工程的分部及阶段性验收，代建人应提前 5 个工作日书面通知委托人到场，在验收合格后才能继续进行施工；
- 10、根据合同做好价款结算相关的工作；
- 11、其他项目管理工作。

（三）项目后期管理

- 1、组织该项目的竣工验收、工程结算和项目决算审计工作；
- 2、负责检查、督促工程施工单位竣工资料编制及审核；
- 3、负责检查、督促工程监理单位竣工资料编制；
- 4、按建设标准和要求，负责和协助委托人完成专业部门、职业部门等有关验收手续的办理，并现场协调；
- 5、负责项目文档、影像等资料的收集、整理、编册，以及向有关部门的移交及竣工备案；
- 6、其他有关的后期管理工作。

三、代建项目管理目标

工程质量标准：一次性验收合格率 100%。

代建管理期限：**[合同中心-合同有效期]**。

安全管理目标：保证无重大安全责任事故。

四、代建管理费

签约中标合同价（大写）：**[合同中心-合同总价大写]**，即¥：**[合同中心-合同总价]**元。

五、本合同组成文件

- 1、本协议书
- 2、专用合同条款
- 3、通用合同条款
- 4、政府相关文件
- 5、建设标准、规范及有关技术文件
- 6、双方在合同实施过程中共同签署的补充与修正文件

六、本合同中的有关词语含义与本合同通用合同条款中赋予它们的定义相同。

七、委托人承诺，遵守本合同中的各项约定。为代建人提供项目建设的必要条件。

八、代建人承诺，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。

九、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、本合同一式八份，甲乙双方各执四份，均具有同等法律效力。

[合同文档模版-其他补充事宜]

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）**[合同中心-采购单位联系人_1]**：

法定代表人或授权委托人（签章）**[合同中心-供应商联系人_1]**：

日期：**[合同中心-签订时间]**

日期：[合同中心-签订时间]

合同签订点：网上签约

第二部分 通用条款

第一章 词语定义、适用的法律法规和语言

第一条 下列词语除另有约定外，应具有本条所赋予的定义：

- (一) “项目”是指委托人委托实施代建的项目。
- (二) “委托人”是指委托代建任务并实施监督管理，承担投资责任。
- (三) “代建人”是指按照代建合同约定承担代建项目组织管理工作的一方。
- (四) “项目经理”是指代建人任命全面履行本合同的负责人。
- (五) “正常工作”是指双方在合同中约定，委托人委托的代建工作。
- (六) “附加工作”是指：①委托人委托代建范围以外，通过书面协议另外增加的工作内容；②由于委托人原因，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。

第二条 委托建设管理代理合同适用的法律是指国家的法律、行政法规、部门规章和上海的地方法规、地方规章。

第三条 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明，汉语应为解释和说明本合同的标准语言文字。

第二章 双方的权利

第一节 委托人的权利

第四条 对影响本工程建设质量、进度和投资的重大事项，委托人有最终决定权。

第五条 委托人有权对代建项目进行稽查，对违规行为予以纠正。

第六条 委托人有权对设计变更进行核准。

第七条 委托人有权对项目所涉及的施工招标文件进行核准，并监督招标投标工作。

第八条 委托人授权代建人负责该项目建设有关的合同谈判及合同的签订工作，委托人有权对合同进行审查和确认。

第九条 委托人负责项目建设过程中的阶段性验收和竣工验收，对代建人的工作进行监督，提出合理要求。

第十条 委托人有权要求代建人赔偿因擅自变更建设内容、扩大建设规模、

提高建设标准，致使工期延长、造价增加或工程质量不合格所造成的损失。

第二节 代建人权利

第十一条 代建人根据委托人的授权以及有关法律、法规的规定，享有以下对项目建设的组织、管理及协调权：

（一）在委托人授权范围内，代建人按照法律、法规和行业规定行使委托人委托的各项建设管理的职能，在本合同规定的建设管理代理工作范围内以委托人的名义从事该项目的各项管理工作。

（二）代建人根据设计批复及有关规定配合委托人选择专业施工分包单位、材料设备供应单位，并根据委托人的授权负责该项目建设有关的招投标、合同谈判及合同的签订工作。

（三）管理各类承包合同，并按合同规定提请委托人向承包人支付承包费。

（四）组织项目建设过程中的阶段性验收和竣工验收。

（五）对项目建设工程量进行签证及工程款的支付进行会签。

（六）协助委托人与有关单位商定处理保修、返修的内容和费用。

（七）负责项目各参与方的协调工作。

（八）代建人有权要求委托人对其提出的书面函件予以明确的书面回复。

（九）代建人接受委托人提出的本合同约定之外的工作，有关事宜由双方协商确定。

（十）在履行项目建设管理代理工作后，获得合同约定的建设管理代理费及其他合理报酬的权利。

第三章 双方的义务

第一节 委托人义务

第十二条 为保证项目的顺利进行，委托人应在本合同签订后合理的期限内向代建人提供与项目建设有关的技术资料、政府有关批准文件以及与该工程有关的其他资料，并保证上述资料的正确性、可靠性和完整性。

第十三条 委托人应监督和指导代建项目的建设实施，并组织代建人按照国家有关法律法规和行业规定对代建项目进行竣工验收。

第十四条 委托人应为代建人提供现场办公场所、协助代建人解决驻场工作

人员的食宿事宜。

第十五条 委托人应按工程承包合同约定向承包人支付承包费。

第十六条 委托人应按合同约定向代建人支付代建项目管理费。

第十七条 委托人对代建人提出的书面函件应予以明确的书面回复。

第十八条 委托人应授权委派一名联系人作为委托人代表，负责本项目的联络工作，委托人代表在委托人授权范围内的任何签字均代表委托人且具备法律效力。

第十九条 委托人应在代建工作完成后，对代建人进行客观、全面、公正的绩效评价。

第二节 代建人义务

第二十条 按有关保密规定的要求，保守委托人机密。未征得委托人同意，不得泄露与本工程有关得保密资料。

第二十一条 代建人在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规，维护委托人的合法权益。代建人应认真履行代建合同中工程管理的内容的承诺，按委托人要求完成该工程的建设管理工作，对委托人负责，实现工程造价控制、工程进度、工程质量及安全目标。

第二十二条 代建人应在委托人的授权范围内，为委托人当好参谋助手，把好关，切实、优质地履行服务工作。

第二十三条 代建人应配备能够满足本项目代建管理服务需要的项目管理人员，按照代建工作范围和内容完成代建工作，每月以月报形式向委托人汇报代建工作进展，发生特殊情况应及时汇报。

第二十四条 代建人应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施组织管理，严格控制工程造价，确保工程质量，按期交付使用。

因技术、水文、地质等原因必须进行设计变更的，应由设计单位出具设计变更单。

第二十五条 代建人应根据项目进度需要，向委托人提出资金计划申请。

第二十六条 代建人应在项目建成后，协助委托人组织竣工验收，并向委托人或委托人指定单位办理移交手续。

第二十七条 代建人应在项目移交前，督促施工单位签订保修服务协议。

第四章 责任

第一节 委托人责任

第二十八条 委托人应全面实际地履行本合同约定地各项合同义务，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，并承担相应得违约责任。

第二十九条 在工程正常进行的情况下，因委托人的原因造成工期延长、造价超出、质量达不到合格标准的由委托人负责。

第三十条 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，委托人同代建人协商解决。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。

第二节 代建人责任

第三十一条 代建人应全面实际地履行本合同约定地各项合同义务，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（合同规定）违约责任。

第三十二条 代建人在工程建设中，由于代建人原因造成该工程的质量未达到合格要求，应承担所需整改费用，经整改后仍达不到合格要求，应承担相应部分的赔偿责任。

第三十三条 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，代建人同委托人协商解决。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。

第五章 合同生效、变更与终止

第三十四条 本合同自签订之日起生效。

第三十五条 由于委托人的原因致使代建工作发生延误、暂停或终止，代建人应将此情况与可能产生的影响及时通知委托人，委托人应采取相应的措施。由于委托人未采取相应措施，代建人可以暂停执行或继续暂停执行全部或部分代建业务，直至提出解除合同。委托人承担违约责任。

第三十六条 当代建人未履行全部或部分代建业务，而又无正当理由，委托人可发出警告直至解除合同，代建人承担违约责任。

第三十七条 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另一方。因解除合同使另一方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿。

第三十八条 代建人与委托人办理完成项目移交手续，缺陷保修期满，代建人收到代建报酬尾款后，本合同即终止。

第六章 争议的解决

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；如协商不成，则依法向甲方所在地人民法院起诉。

第三部分 专用条款

一、项目组织机构

1、委托人成立项目建设机构或小组，负责指导、配合和协助代建人开展工作。

2、代建人成立项目建设管理机构，负责项目前期工作代理和建设实施代理的全部相关事务。代建人更换项目建设机构的负责人或项目经理必须取得委托人的书面同意。

3、代建人的项目经理___，并承诺每周五天到岗。

二、合同管理的要求

1、协助委托人进行建设工程项目各类相关合同的起草修订和初步审查；

2、负责合同条款涉及费用和付款方式的初步审核；

3、根据委托人要求参与合同谈判；

4、负责办理施工过程中须备案的合同备案手续；

5、负责代理委托人授权的本项目相关合同权利的行使和义务的履行；

6、负责本项目施工过程中各种资料的收集、整理、归档工作，并于项目竣工验收后完整地移交给委托人；并协助委托人对本项目前期资料的整理；未征得有关方面同意，不得泄露与本工程有关的保密资料；

7、负责合同纠纷的处理。

三、代建管理费及其支付方式

1、代建管理费中标金额（大写）：**[合同中心-合同总价大写_1]**，即¥：**[合同中心-合同总价_1]**元。

支付方式：

（1）本工程合同签订后，十五个工作日内且财力资金到位支付该项目代建管理费总额的 30 %，即：_万元；

（2）工程正式开工后，十五个工作日内且财力资金到位支付该项目代建管理费总额的 30 %，即：_万元；

（3）工程项目竣工并经验收合格后，十五个工作日内且财力资金到位支付该项目代建管理费总额的 20%，即：_万元；

（4）余款待该工程项目审计结束后，代建管理费根据审计报告金额支付余款，十五个工作日内一次结清。

委托人付款前，代建人应当向其出具相应金额的发票，否则委托人有权延期付款且不承担违约责任。

2、代建管理费仅为代建单位的代建项目管理费，不包括项目实施过程中需要委托代理招标工作费用、政府部门收取的应由建设单位支出的证照办理相关费用。

3、如发生代建人应承担违约金或应承担委托人之损失之情形的，委托人有权以未结算的代建费用抵扣，如未结算的代建费不足以抵扣委托人损失的，委托人有权继续向代建人主张赔偿。

四、合同解除及违约责任

1、本合同仅在以下情况出现时可以解除，代建人应在收到委托人解除本合同通知后七日内向委托人移交全部资料并撤离委托人施工场地。

（1）双方协商解除合同；

（2）双方同意：a、如代建人的工作违反国家法律规定、不能保质并如期完成标段工作、损害委托人利益或有失行业道德规范的；b、委托人认为代建人未全面实际履行合同约定的各项义务、未尽到勤勉尽责维护委托人投资利益或专业能力不能胜任。以上两点任一点被满足时，委托人有权立即解除本合同。

2、如因代建人的原因未按照本合同约定的时间节点以及双方约定的项目建

设控制进度计划表约定的时间节点完成工作，则代建人应当每逾期一日按照合同金额的千分之三承担逾期违约责任。（不可预见情况、非代建人工作失误因素除外）。

3、如因代建人未按合同的约定履行、未适当履行的行为、因工作失误造成委托人损失、造成工程质量问题，经整改后仍未达到合格要求的，代建人应承担违约责任和由此引起的全部经济损失，本合同所称损失包括但不限于律师费、保全担保费、鉴定费、差旅费等，经济损失的具体金额以裁判机关生效法律文书认定的为准。

4、代建人驻地管理机构及其工作人员不得接受本项目任何参建方的任何报酬或经济利益，代建人不得参加与委托人的利益相冲突的任何活动。代建人违反本条约定应向委托人承担代建管理费总额 5%的违约金。

5、本合同中应由代建方承担的各项经济损失赔偿、违约金、赔偿金的累计总和以代建管理费总额（扣税）为最高上限。

第六章 采购需求

一、项目概况

建设内容：本工程实施内容为曹路镇龚路新城小区内的 54 幢房屋进行屋面及相关设施改造。改造内容包括屋面、墙面、共用部位、给排水系统及其设备整修，绿化补种及小区附属设施完善。改造总建筑面积约 150003.55 平方米。

服务期限：自合同签订之日起至整个项目代建服务范围内各项目全部验收完毕，并向采购人完整提供相关服务文档之日止。

二、工作内容

2.1 工作内容

在采购人委托授权下，对该工程的过程管理，包括施工准备阶段、施工阶段、验收阶段、动工前准备阶段、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。具体主要工作内容包括但不限于以下内容：

1. 工程的日常组织及协调；
2. 工程合同管理；
3. 工程安全管理；

- 4. 工程进度管理；
- 5. 工程质量管理；
- 6. 工程各项验收的组织协调；
- 7. 档案管理；

2.2 工作内容要求

（一）基本职责，包含但不仅限于下列职责：

第1条 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。

第2条 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。

第3条 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。

第4条 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。

第5条 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。

况。

（二）工程施工管理，包含但不仅限于下列工作：

第6条 施工准备

（1）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业主方认定。

（2）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。

（3）督促监理单位审查施工组织设计。

（4）按规定办好项目所必需保险。

第7条 施工实施

（1）督促相关单位做好灰线验收、红线坐标点、水准点控制点、高程点、开间尺寸的校验工作。

（2）审查设计修改文件，涉及费用、建设标准的报采购人同意。

（3）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。

（4）审核合同的索赔和反索赔（提出索赔报告报采购人审定）。

（5）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）。

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

（7）收集有关实际工期的详细记录，每月定期向采购人提供进项目管理执行报告。

（8）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。按采购人企业工程签证管理制度发起相应流程。

（9）组织各单位工程的质量验收。

（10）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。

（11）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。

（12）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。

（13）定期组织检查安全生产措施落实情况。

（14）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。

（15）审核各项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。

（16）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帐统计及资料管理工作。

（17）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 workflows 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；

（三）竣工验收及交付使用

第 8 条 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、人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，组织甲方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）办理项目规划验收。

（5）协助采购人办理项目移交手续。

三、项目管理的目标

（1）工程质量目标：按照国家有关法律法规和行业规定进行竣工验收，保证项目整体质量一次验收 100% 合格。

（2）投资控制目标：工程总造价控制在批准的概预算内，投资控制有力，工程建设各阶段费用支出有计划，有控制。

（3）安全目标：无重大安全责任事故；

（4）文明施工目标：满足上海市有关文明施工的各项规定与要求。

（5）财务管理目标：严格执行基本建设财务规则，准确完整全面反映代建

项目所发生的各项支出，专款专用，不得挤占挪用。

（6）资料管理目标：项目竣工移交，同时移交项目管理资料和项目实施过程中各类资料，保证资料齐全并符合国家及上海市建设单位档案移交的要求。

四、付款方式

1.第一笔付款：本工程合同签订后，十五个工作日内且财力资金到位支付该项目代建管理费总额的 30 %；

2.第二笔付款：工程正式开工后，十五个工作日内且财力资金到位支付该项目代建管理费总额的 30 %；

3.第三笔付款：工程项目竣工并经验收合格后，十五个工作日内且财力资金到位支付该项目代建管理费总额的 20%；

4.余款待该工程项目审计结束后，代建管理费根据审计报告金额支付余款，十五个工作日内一次结清。

五、其他要求

（1）供应商应考虑本项目可能存在的其他任何风险因素，包括政策性调价、人工和材料成本增涨、因设备使用年限增长引起的维修成本增加和效能衰减等；

（2）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。不得违反法规标准规定或合同约定，不得通过降低服务质量、减少服务内容等手段进行恶性低价竞争，扰乱正常市场秩序。

第七章 磋商响应文件格式

一、商务部分 响应文件格式一

报价函

致：上海同济工程项目管理咨询有限公司

我单位收到贵公司____（项目名称）____竞争性磋商文件，经详细研究，我们决定参加组织____项目（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，提供服务。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供应商应当具备的条件：

- (1) 具有独立承担民事责任的能力;
 - (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) 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、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。
- 4、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。
- 5、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。
- 6、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。
- 7、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。
- 8、保证遵守磋商文件的规定。
- 9、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。
- 10、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。
- 11、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。
- 12、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。
- 13、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。
- 14、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;
- (1) 提供虚假材料谋取中标、成交的;
 - (2) 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的;
 - (3) 与采购人、其它供应商或者代理机构工作人员恶意串通的;
 - (4) 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;
 - (5) 未经代理机构同意, 在采购过程中与采购人进行协商磋商的;
 - (6) 拒绝有关部门监督检查虚假情况的。
 - (7) 所有关于本次磋商的函电, 请按下列地址联系。

地 址: _____

开户银行：_____

帐 号：_____

电 话：_____

传 真：_____

邮 编：_____

●法定代表人(签字或盖章)：_____

●单位全称（盖章）：_____

日期：____年____月____日

响应文件格式二

法定代表人授权委托书

致：_____：

我(姓名)_____系供应商(单位名称)_____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(项目名称)_____的投标活动，并代表我方全权办理针对上述项
目的投标、开标、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。

在贵方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，本授权书自响应截止之日起直至我方的投标有效期结束前始终有效。

被授权人无转委托权，特此委托。

附法定代表人有效身份证
(正面)

附法定代表人有效身份证
(反面)

附被授权人有效身份证
(正面)

附被授权人有效身份证
(反面)

● 供应商：（盖公章）

● 法定代表人：（签字或盖章）

● 被授权人：（签字）

日期： 年 月 日

注：如果法人即投标代表人，可提交法定代表人证明[格式自定]

响应文件格式三 曹路镇龚路新城小区屋面及相关设施改造项目-建设单位管理包 1

项目名称	服务期限	其他优惠承诺	下浮率%	最终报价(总价、元)

磋商报价表

采购编号: _____

项目名称: _____

1	投标总价 (含税)	小写: 大写:
2	下浮率 (%)	
3	服务期限	
4	其他优惠承诺	

1、投标报价不超过 100.32 万元。供应商的投标报价超过最高投标限价的，其投标将被否决。

2、报价明细表格式自拟。

3、投标报价为含税价。

4、代建管理费标准参照《浦东新区政府投资项目代建单位管理费计费标准》的通知（沪浦发改投（2012）338 号）。代建管理费计费基数为：3610.59 万元。

供应商法定代表人（或授权代表）签字或盖章: _____

供应商名称: _____ (盖章)

日期 ____年____月____日

磋商报价表（最终报价）

采购编号：_____

项目名称：_____

1	投标总价 (含税)	小写： 大写：
2	下浮率（%）	
3	服务期限	
4	其他优惠承诺	

注：最终报价表单独封装（如最终报价有下浮，需提供最终报价明细表）。

供应商法定代表人（或授权代表）签字或盖章：_____

供应商名称：_____（盖章）

日期： ____年____月____日

响应文件格式四

资格证明文件

- 1、资格证明文件；
- 2、财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函；
- 3、中小企业声明函；
- 4、残疾人福利性单位声明函（供应商是残疾人福利性单位的请提供）；
- 5、监狱企业证明文件（如是监狱企业请提供）；
- 6、信用查询结果；
- 7、根据本招标文件要求还需提供的其他证明文件。

须知

- （1）供应商应提交相关证明文件，以及提供其他有关资料。
- （2）供应商提供的资格文件将由买方使用，并据此进行评价和判断，确定投标人的资格和履约能力。
- （3）供应商提交的文件将给予保密，但不退还。
- （4）请按照本项目的要求提供符合规定的证明文件。

响应文件格式四-1

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：（公章）

日期： 年 月 日

响应文件格式四-2

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管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司参加（招标人单位名称）的（项目名称）采购活动，

服务全部由符合政策要求的中小企业承接。企业的具体情况如下：

（标的名称），属于租赁和商务服务业；承建（承接）企业为（供应商名称），从业人员___人，营业收入为___万元，资产总额为___万元²，属于（☐中型企业、☐小型企业、☐微型企业）；

本公司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。

供应商：（盖章）

注：

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。

响应文件格式四-3

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。

供应商：（盖公章）

注：属于残疾人福利性单位需提供声明函，非残疾人福利性单位无需提供。

响应文件格式四-4

监狱企业证的明文件

监狱企业参加政府采购活动时，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。

供应商：（盖公章）

注：属于监狱企业单位需提供声明函，非监狱企业单位无需提供。

响应文件格式四-5

信用查询结果

- 1 、信用中国” 网站 (www.creditchina.gov .cn) 查询结果截图页面:
- 2 、中国政府采购网 (www.ccgp.gov.cn) 查询结果截图页面:

注:

(1) 请完整提供符合磋商文件要求的相关查询记录;

(2) 《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十九条规定,“政府采购法第二十二条第一款第五项所称重大违法记录,是指供应商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。”;《中华人民共和国行政处罚法》第四十二条规定,“行政机关作出责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚决定之前,应当告知当事人有要求举行听证的权利”;《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十九条第一款规定的“较大数额罚款”认定为 200 万元以上的罚款,法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于 200 万元的,从其规定。请供应商注意识别。

响应文件格式五

无重大违法记录承诺书

致：（采购人、采购代理机构）：

在参加本次磋商截止之日起前三年内，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。

供应商（单位公章）：_____

法定代表人（签字或盖章）：_____

手机：_____

委托代理人（签字或盖章）：_____

手机：_____

____年____月____日

响应文件格式六

本项目的人员安排表
(格式可自拟)

序号	姓名	性别	年龄	学历	联系方式	本项目中承担的角色
1						
2						
...						

注：表中人员另需提供项目负责人简历表，格式见响应文件格式五-1。

供应商（单位公章）： _____
法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）： _____
日 期： _____

响应文件格式五-1

项目负责人简历表

姓名		出生年月		学历	
职称		职务		拟在本项目任职	项目负责人
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	项目概况说明	发包人	

响应文件格式五-1

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	
主要 工 作 业 绩 及 担 任 的 主 要 工 作			

响应文件格式七

供应商基本资料

1. 供应商基本情况表

供应商名称						
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	项目经理		
				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						

响应文件格式八

财务报表
(格式略)

如有。

响应文件格式九

2023 年 1 月 1 日起至投标截止前类似业绩一览表
(格式包含但不限于以下内容)

序号	项目名称	委托单位	项目金额	合同签订 日期
1				
2				
3				
4				

注：以合同或中标通知书为准，合同需体现项目名称及项目内容、签约双方、签订时间的关键签章页。

响应文件格式十

近年信誉情况（2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）

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，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供应商败诉的，且与履行合同有关的案件，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。

供应商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或承诺书（格式自拟）。