

项目编号：310000000251209159500-00297811

## 临港 103 科技城保障性租赁住房一体化运营项目

# 公开招标文件

采购人：上海市临港新片区城市建设交通运输事务中心（上海市临港新片区住房保障事务中心、上海市临港新片区建设工程质量安全监督站）

采购代理机构：中瑞岳华（上海）项目管理有限公司

2026 年 1 月

2026年01月16日

# 目录

电子投标特别提醒	4
投标邀请	6
第一章 投标人须知及前附表	8
一、投标人须知前附表	8
二、投标人须知	12
（一）说明	12
1 总则	12
2 招标范围和内容	13
3 投标人的资格要求	13
4 合格的货物和服务	13
5 投标费用	13
6 现场踏勘（本项目不适用）	13
7 答疑会（本项目不适用）	13
（二）招标文件	13
8 招标文件的内容	13
9 招标文件的澄清和修改	14
（三）投标文件的编制	14
10 投标文件的组成	14
11 投标报价	14
12 投标有效期	15
13 投标保证金（本项目不适用）	15
14 投标文件的编制、加密和上传	15
15 投标截止时间	15
16 迟到的投标文件	15
17 投标文件的修改与撤回	15
（四）开标与评标	16
18 开标	16
19 投标文件解密和开标记录的确认	16
20 评标委员会组成	16
21 投标文件的资格审查及符合性审查	16
★22 异常低价投标审查	17
23 投标文件的澄清	17
24 评委评审	17
（五）询问与质疑	17
25 询问与质疑	17
（六）诚信记录	18
26 诚信记录	18
（七）授予合同	19
27 中标通知书	19
28 合同授予的标准	19
29 授标合同时更改采购服务数量的权利	19
30 合同协议书的签署	19
31 履约保证金	19
第二章 项目采购需求	20

第三章 采购合同 .....	34
第四章 投标文件格式 .....	43
一、投标人提交的商务部分相关内容格式 .....	45
1 投标承诺书格式 .....	45
2 投标函格式 .....	46
3 法定代表人身份证明及授权委托书格式 .....	47
4 投标保证金（银行保函）格式（本项目不适用） .....	49
5 投标人基本情况表格式 .....	50
6 投标人应提交的资格证明材料格式 .....	52
7 开标一览表格式 .....	55
8 投标报价明细表格式 .....	56
9 投标人可提交的商务部分其他证明材料格式 .....	57
9.5 拟分包内容一览表格式 .....	63
二、投标人提交的技术部分相关内容格式 .....	68
10 拟投入本项目的人员组成情况 .....	69
11 拟投入本项目的设备配置 .....	71
第五章 初步评审及详细评审 .....	72
一、初步评审 .....	72
二、详细评审 .....	77

---

## 电子投标特别提醒

### 一、注册登记与安全认证

为确保电子采购平台数据的合法、有效和安全，各参与主体均应在上海市政府采购管理信息平台（以下简称“电子采购平台”）上注册登记并获得账号和密码。招标人、投标人、采购代理机构还应根据《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（CA证书），并严格按照规定使用电子签名和电子印章。

### 二、招标文件下载

投标人使用数字证书（CA证书）登陆《上海政府采购网》（上海政府采购云平台），在电子政府采购平台下载并保存招标文件。如招标公告要求投标人在下载招标文件前进行报名登记，并查验资格证明文件的，投标人应当按照招标公告的要求先行登记后，再下载招标文件。

### 三、招标文件的澄清、补充与修改

招标人和采购代理机构可以依法对招标文件进行澄清、补充与修改。澄清、补充与修改的文件将在电子采购平台上予以公告，并通过电子采购平台发送至已下载招标文件的供应商工作区。

### 四、投标文件的编制、加密和上传

投标人下载招标文件后，应使用电子采购平台提供的投标工具客户端编制投标文件。

在投标截止前，投标人在“网上投标”栏目内选择要参与的投标项目，按照网上投标系统和招标文件要求填写网上投标内容。对于有多个包件的招标项目，投标人可以选择要参与的包件进行投标。只有投标状态显示为“标书提交”时，才是有效投标。

投标人和电子采购平台应分别对投标文件实施加密。投标人通过投标工具，使用数字证书（CA证书）对投标文件加密后，上传至电子采购平台，再经过电子采购平台加密保存。由于投标人的原因，造成其投标文件未能加密，导致投标文件在开标前泄密的，由投标人自行承担责任。

投标人在网上投标系统中，应提交投标文件彩色扫描件（PDF文件），投标文件组成内容详见招标文件要求。本项目恕不接受电子采购平台以外其他形式的投标。

投标人应根据招标文件的要求编制投标文件，投标文件内容应规范完整、简洁明了、编排合理有序，其中的扫描文件应清晰完整。考虑到电子采购平台运行现状，上传电子加密标书最大支持 150M，详细技术问题可咨询电子采购平台运维单位。

投标人组成联合体形式投标，由联合体中的主体方进行网上投标操作，投标流程和要求参照以上条款。投标文件内容不完整、格式不符合要求，导致投标文件被误读、漏读，由投标人自行负责，为此投标人需承担其投标文件在评标时被扣分甚至被认定为无效投标的风险。

### 五、投标截止

投标截止后电子采购平台不再接受供应商上传投标文件。

投标截止与开标的时间以电子采购平台显示的时间为准。

### 六、开标

开标程序在电子采购平台进行，投标人在完成网上投标后，按照招标文件规定的时间和地点，由其法定代表人，或经授权的代理人携带要求的材料及设备【数字证书（CA证书）等】，登录《上海政府采购网》（上海政府采购云平台）（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）参加开标。

为确保您所参与的招投标工作的顺利进行，避免在此期间因数字证书办理更新、变更等而导致您的投标文件解密失败，特提示您：在开标业务未完成期间，请勿进行数字证书的更新、变更等操作。您可以在投标前或开标业务完成后再进行数字证书更新、变更等操作，以避免因此给您的招投标工作带来

---

不便。

## 七、投标文件解密

投标截止、电子采购平台显示开标后，投标人进行签到操作，操作时长以平台显示时间（目前为 30 分钟）为准。投标人签到完成后，由采购代理机构解除电子采购平台对投标文件的加密，投标人应在电子采购平台规定时间内使用数字证书（CA 证书）对其投标文件解密，操作时长以平台显示时间（目前为 30 分钟）为准。投标人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投标人，其投标将作无效标处理。

## 八、开标记录的确认

投标文件解密后，电子采购平台根据各投标人通过投标客户端填写并提交的《开标一览表》中的报价，自动汇总生成《开标记录表》。为此，投标人应正确填写，使投标客户端的《开标一览表》和投标文件中的《开标一览表》所填报价保持一致。

投标人应及时检查《开标记录表》的数据与其投标文件中的《开标一览表》是否一致，并作出确认。投标人因自身原因未作出确认的，视为其认可《开标记录表》内容。

## 九、其他

根据上海市财政局《关于上海市政府采购信息管理平台招投标系统正式运行的通知》（沪财采〔2014〕27 号）的规定，本项目招投标相关活动在电子采购平台（网址：[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)）电子招投标系统进行。

本项目实施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，投标人参加本项目投标即被视作同意下述免责内容：

- 1、电子采购平台的程序设置对本项目产生的影响；
- 2、采购代理机构以外的单位或个人，在电子采购平台中的不当操作，对本项目产生的影响；
- 3、电子采购平台发生技术故障或遭受网络攻击对本项目所产生的影响；
- 4、其他无法预计或不可抗拒的因素。

## 十、电子采购平台技术咨询联系方式

联系电话：95763（市级）

## 投标邀请

根据《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》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》之规定，受招标人的委托，采购代理机构对采购项目进行国内公开招投标采购，特邀请合格的供应商前来投标。

### 一、项目基本情况

- 1、项目名称：临港 103 科技城保障性租赁住房一体化运营项目
- 2、项目编号：**310000000251209159500-00297811**（招标内部编号：**ZRYH-zcgk-2025-0499**）
- 3、预算编号：0025-W00022509
- 4、采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为租赁和商务服务业。
- 5、服务地址：招标人指定地点
- 6、服务期限：**一招一年，服务期限自合同签订之日起一年。**
- 7、最高限价：9,992,000.00 元，投标报价超过对应最高限价的，其投标将被否决。
- 8、采购项目需要落实的政府采购政策情况：  
包括但不限于本国产品标准、促进中小企业发展、支持监狱企业发展、促进残疾人就业。
- 9、采购需求：

#### 标项一

包名称：临港 103 科技城保障性租赁住房一体化运营项目

数量：1

最高限价：9,992,000.00 元，投标报价超过对应最高限价的，其投标将被否决。

简要规格描述或项目基本概况介绍、用途：委托专业单位负责对 103 科技城保租房项目红线范围内实施全方位、统一的运营管理服务，包括但不限于住房、公共区域、基础设施设备、商业、车位等管理维护。

### 二、投标人资格要求

- 1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商。
- 2、落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目**不专门面向中小企业**采购。
- 3、其他资格要求：
  - 3.1 根据《上海市政府采购供应商信息登记管理办法》已登记入库的供应商。
  - 3.2 本项目**不允许**联合体形式投标。
  - 3.3 未被列入《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和“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。
  - 3.4 为该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，不得再参加该项目的其他采购活动。
  - 3.5 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。
  - 3.6 符合《关于对接国际高标准经贸规则推进试点地区政府采购改革的指导意见》（沪财采〔2024〕12号）第 17 条规定的供应商，不得参加本项目的采购活动。

### 三、招标文件的获取

- 1、时间：**2026-01-16 至 2026-01-23**，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)。

2、合格的供应商可于招标公告发布之日起至公告截止时间内，登录《上海政府采购网“对标改革专窗”》(<http://www.zfcg.sh.gov.cn>) 下载招标文件并按照招标文件要求参加投标。

注：投标人须保证报名及获得招标文件需提交的资料和所填写内容真实、完整、有效、一致，如因投标人递交虚假材料或填写信息错误导致的与本项目有关的任何损失由投标人承担。

#### 四、投标截止时间及开标时间

1、投标截止时间：**2026-02-11 10:00:00**（电子采购平台显示时间）。

2、开标时间：**2026-02-11 10:00:00**（电子采购平台显示时间）。

#### 五、投标地点和开标地点

1、投标地点：上海政府采购网（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）。

2、网上开标地点：上海政府采购网（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>），现场开标地点：上海市浦东新区临港新片区水芸路 55 号港城广场 1 街坊 14 号 405 室。

届时请投标人代表持投标时所使用的数字证书（CA 证书）参加开标。

3、开标所需携带其他材料：

数字证书（CA 证书），参加现场开标会还需提供法定代表人身份证原件及复印件或法定代表人授权书原件和被授权代表人身份证原件及复印件。

#### 六、发布公告的媒介

以上信息如果有变更我们会通过《上海政府采购网》通知，请供应商关注。

#### 七、其他事项

1、根据上海市财政局《关于上海市政府采购信息管理平台招投标系统正式运行的通知》（沪财采[2014]27 号）的规定，本项目招投标相关活动在电子采购平台（网址：[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)）电子招投标系统进行。

#### 八、联系方式

招标人：	上海市临港新片区城市建设交通运输事务中心（上海市临港新片区住房保障事务中心、上海市临港新片区建设工程质量安全监督站）	招标代理机构：	中瑞岳华（上海）项目管理有限公司
地址：	上海市浦东新区环湖北二路 100 号 B3 栋 6 楼	地址：	上海市闵行区陈行公路 2388 号浦江科技广场 17 号楼 11-12 层
联系人：	许老师	联系人：	高也
电话：	021-68281750	电话：	021-33880093

# 第一章 投标人须知及前附表

## 一、投标人须知前附表

本表关于项目的具体要求是对投标人须知的具体补充，两者如有矛盾，应以本表为准。

条款号	内容规定	备注
1.1.	项目名称：临港 103 科技城保障性租赁住房一体化运营项目	
6.1	关于现场踏勘 (1) 集合时间：****年**月**日**:** (北京时间) (2) 地点：***** (3) 联系人：***** (4) 联系电话：*****	(本项目不适用)
7.1	关于澄清答疑 (1) 提问递交截止时间：****年**月**日**:**时整 (北京时间) (2) 提问递交方式：以书面形式 (必须加盖投标人公章) 递交至“《投标邀请》/八、联系方式”采购代理机构地址。	
7.2	答疑会时间：****年**月**日**:**时 (北京时间) 地点：/	(本项目不适用)
10.1.1	投标人提交的投标文件商务部分应包括以下内容 (不局限于以下内容): (1) 投标承诺书 (2) 投标函 (3) 法定代表人身份证明及授权委托书 (4) 投标保证金 (银行转账、保函等非现金形式) (本项目不适用) (5) 投标人基本情况表 (6) 投标人应提交的资格证明材料 ①资格要求承诺函 ②财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函 (7) 开标一览表 (8) 投标报价明细表 (9) 投标人可提交的商务部分其他证明材料 (不仅限于以下资料) ①中小企业声明函 (注: 仅中、小、微型企业提供) ②残疾人福利性单位声明函 (注: 仅残疾人福利单位提供) ③监狱企业证书等其他相关证书; (注: 仅监狱企业提供) ④投标人综合实力介绍, 包括投标人认为可以证明其履约能力和水平的《近三年类似项目承接及履约情况一览表》(详见“投标文件格式”), 获得的有关荣誉证书, 质量管理体系和质量保证体系等方面的认证证书 ⑤投标人认为可以证明其信誉和信用的其他材料	投标文件内容不完整、格式不符合要求, 导致投标文件被误读、漏读, 由投标人自行负责, 为此投标人需承担其投标文件在评标时被扣分甚至被认定为无效投标的风险。
10.1.2	投标人提交的投标文件技术部分应包括 (不局限于以下内容): (1) 理解及分析 (2) 整体服务方案 (3) 突发事件应急方案	投标文件内容不完整、格式不符合要求, 导致投标文件被误读、



	<p>(4) 拟投入本项目的人员配置情况</p> <p>(5) 拟投入本项目的设备配置情况</p> <p>(6) 服务承诺与特色服务</p> <p>(7) 本招标文件之技术要求书中所需的全部内容；</p> <p>(8) 投标人认为需加以说明的其他内容（如有，格式内容由投标人自拟）。</p>	漏读，为此投标人需承担其投标文件在评标时被扣分甚至被认定为无效投标的风险。
11.2	<p>代理服务费收费对象：<input checked="" type="checkbox"/>由中标人支付/<input type="checkbox"/>由招标人支付</p> <p>采购代理机构按《招标代服务费管理暂行办法》（国家发改委计价格{2002}1980号）所规定的服务类招标的收费标准。</p> <p>代理服务费=【中标金额*相应收费标准】*80%</p> <p>代理服务费收取时间：收到中标通知书后<u>5</u>日内</p> <p>支付方式：转账、汇款等（转账账号名称应与投标人名称一致，不接受个人名义转账或现金支付。请在用途栏内注明项目名称或项目编号。）</p> <p>开户名称：中瑞岳华（上海）项目管理有限公司</p> <p>开户银行：招商银行股份有限公司上海大木桥支行</p> <p>开户账号：121927955810301</p>	
12.1	投标有效期：投标截止日期之后的 <u>90</u> 天（日历天）	
13.1	投标保证金：/	本项目不适用
13.3	<p>投标保证金提交方式：银行转账、保函等非现金形式。</p> <p>投标保证金付款人必须与投标人名称一致，并在用途栏内注明项目名称或项目编号。</p> <p>收 款 人：中瑞岳华（上海）项目管理有限公司</p> <p>开户银行：招商银行股份有限公司上海东安路支行</p> <p>帐 号：121927955810102</p> <p>投标保证金有效期：同“投标有效期”</p>	本项目不适用
14.1	<p>纸质投标文件份数：正本<u>壹</u>份，副本一式<u>陆</u>份。</p> <p>注：</p> <p>（1）纸质投标文件仅作备查使用，如纸质投标文件与网上上传电子版投标文件不一致，以网上上传文件为准。纸质投标文件仅作备查使用。纸质投标文件内容须与电子投标文件内容一致。</p> <p>（2）纸质投标文件采用 A4 纸胶装或平装，可双面打印，不可活页装订或散装。纸质投标文件密封包封（如果采购项目分标段或分包件采购的，须将每个包件分别密封封装，然后统一用大信封封装）。包封应当写明招标人名称和地址、项目名称、项目编号、包件编号，并注明开标时间以前不得开封。还应当写明投标人的名称与地址、邮政编码，以便投标出现逾期送达时能原封退回，具体样式如下：</p> <p>投标文件 项目名称：</p>	

	<p>项目编号： 包件编号： 招标人名称： 本文件于__年__月__日__点__分（北京时间）（开标时间）前不得开封此文件 投标人名称：_____（公章） 投标人地址、邮编： 封装文件内容： ①文件中所有标注“盖章”处原则上均指单位公章，不能以“业务章”、“专用章”等代替；如确需要替代，则必须附公章及法人代表对“业务章”、“专用章”等的授权（格式自制，且正本中必须附原件）。 ②文件中所有标注“签字”处均指书写签字或签名章，不能以打印体代替。</p>	
15.1	投标截止时间详见《投标邀请》	
16.1	<p>纸质投标文件由投标人在投标截止时间前递交到如下地点： 采购代理机构：中瑞岳华（上海）项目管理有限公司 地点：上海市浦东新区临港新片区水芸路 55 号港城广场 1 街坊 14 号 405 室 联系人：__高也__ 联系电话：__021-33880093__</p>	
18.1	采购代理机构按招标文件规定的时间和地点组织公开开标。投标人的法定代表人或其授权代表携带要求的材料出席开标会议或者进行远程电子开标。所有上传投标文件的投标人应登录电子采购平台参加开标。	
★21.1	<p>开标结束后，招标人或采购代理机构对投标人的资格进行审查。投标人不满足下所列情形之一的，其投标文件不予符合性审查。 （1）投标人符合招标文件“投标人须知”第 3 条规定的资格要求的； （2）投标人按“投标人须知前附表”第 10.1.1（6）条款规定提交资格证明材料。</p>	<p>1、本条款所涉及内容均为实质性要求条款。 2、投标人证明材料提供不完整，关键信息模糊、难以辨认或甄别的，视作未按要求提供资格证明材料。</p>
★21.3	<p>评标委员会如发现投标人及其投标文件不满足下列情形之一的，经评标委员会审定后，该投标文件作无效标处理。 （1）投标文件中的下列内容按招标文件格式要求提供、签署、盖章的（具体详见“投标文件格式”要求）： ➤ 投标承诺书 ➤ 投标函</p>	本条款所提及内容均为实质性响应条件，若所列实质性检查内容判断标准与其他各处有矛盾之

	<p>➤ 法定代表人身份证明及授权委托书</p> <p>➤ 开标一览表</p> <p>(2) 投标人未提交两个以上不同的投标报价；(注：招标文件要求提交备选投标的除外)</p> <p>(3) 投标人接受招标文件规定的投标有效期的；</p> <p>(4) 接受招标文件规定的项目实施或服务期限；</p> <p>(5) 未出现投标报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的；</p> <p>(6) 投标报价未超过招标文件中规定的对应最高限价；</p> <p>(7) 经评标委员会审定，投标报价未存在招标文件“第二章”第 16.4 条款所列情形之一的；</p> <p>(8) 按规定缴纳投标保证金（本项目不适用）；</p> <p>(9) 按“投标人须知”第 21.4 条款规定，对投标报价算术性错误修正予以确认的；</p> <p>(10) 投标人接受“项目招标需求”中明确的结算原则和支付方式的；</p> <p>(11) 投标人未出现《政府采购货物和服务招标投标管理办法》第三十七条所列的串通投标情形之一的；</p> <p>(12) 投标人未出现提供虚假材料、行贿等违法行为；</p> <p>(13) 未因电子文档本身的计算机病毒、或电子文档损坏等原因造成投标文件无法打开或打开后无法完整读取的；</p> <p>(14) 满足招标文件规定的以下要求：</p> <p><u>①接受并满足招标文件的实质性响应要求和条件；</u></p> <p>(15) 遵守《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》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》规定的。</p> <p>(16) 满足招标文件中“★”标注条款要求的。</p>	<p>处，以此处所列要求为准。</p>
24.3	本项目授权评标委员会依照评标办法确定中标人	

## 二、投标人须知

### (一) 说明

#### 1 总则

1.1 本项目（即“投标人须知前附表”写明的项目，以下简称“前附表”）已纳入本年度政府采购预算。本项目年度预算已经批准，招标范围、招标方式和招标组织形式已经核准。

1.2 本招标文件及今后的招标补充文件等是本项目招标过程中的规范文件，是招标人与中标人签订服务承包合同的依据，作为项目承包合同附件之一，具有同等法律效力。

1.3 各投标人必须认真阅读全部招标文件（包括招标补充文件），并不得擅自改变上述文件条款的规定，一旦作出投标决定，即视作投标人已完全理解和确认招标文件（含招标补充文件等）的一切内容与要求，已不需要作出任何其它解释和修改。凡投标人对上述文件条款的文字与数字的误读、漏读而引起投标文件的错误、遗漏、费用计算有误等，形成投标报价内容的差异，均属投标人失误，招标人和采购代理机构对此均不承担任何责任。开标后，除招标文件明确作相应调整外，一律不得作出其他任何调整。

1.3 投标人不得相互串通投标报价，不得排挤其他投标人的公平竞争，损害招标人或其他投标人的合法权益；投标人不得与招标人串通投标。评标委员会在评标阶段，对投标文件的审查、澄清、评议的过程中，一旦发现投标人有上述行为或对招标人、评标委员会以及其他有关人员施加影响的任何行为，其投标文件作无效标处理。

1.4 招标人不一定接受最低报价投标或收到的全部投标。

1.5 依据《中华人民共和国政府采购法》、《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》（国办发〔2025〕34号）和财政部关于贯彻落实《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》的意见（国库〔2025〕30号），本项目应当采购本国产品。本国产品标准按照《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》（国办发〔2025〕34号）的规定执行。

1.6 本次招标采购确定的是完成本项目的承包供应商，如果涉及到与本项目相关的服务采购，国家、上海市或行业管理部门另有相关要求的，中标人在履约过程中的相关采购工作也应从其规定。

1.7 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）的有关要求，招标人和采购代理机构将在开标后、评标开始前，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，对被列入“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，以及上述网站查询中其他不符合《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。各供应商的信用信息查询记录作为采购文件一并归档。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，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。

1.8 本招标文件中的不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。应包括重大自然灾害（如台风、洪水、地震等）、政府行为（如征收、征用）、社会异常事件（如战争、罢工、骚乱）。

1.9 本招标文件中的政策性调价是指经政府授权的相关部门对职工最低工资标准、社保金和公积金缴存基数和比例的调整。

1.10 本招标文件未尽之处,或者与相关法律、法规、规范性文件要求不一致的,均按相关法律、法规、规范性文件要求执行。

1.11 本招标文件中出现前后矛盾的,以在招标文件中出现顺序在后的解释为准(招标文件中有特别说明的除外)

1.12 本招标文件中标有“★”的内容为实质性响应要求和条件。

1.13 本招标文件由招标人和采购代理机构负责解释。

## **2 招标范围和内容**

2.1 本项目招标范围和-content 详见招标文件“第二章”。

## **3 投标人的资格要求**

3.1 合格的投标人应满足《投标邀请》中“投标人资格要求”的要求。

3.2 投标人应当提供相应资格证明材料,具体详见“投标人须知前附表”第 10.1.1 (6) 条款要求。

## **4 合格的货物和服务**

4.1 投标人所提供的货物和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,同时应当符合招标文件的招标需求,并且其质量完全符合国家标准、行业标准或地方标准。

## **5 投标费用**

5.1 投标人在投标过程中的一切费用,不论中标与否,均由投标人承担。

## **6 现场踏勘(本项目不适用)**

6.1 招标人或采购代理机构将在“前附表”中载明的地址和时间,统一组织投标人对现场及其周围环境进行现场踏勘,以便使投标人自行查明或核实有关编制投标文件和签订合同所必需的一切资料。

6.2 现场踏勘期间的交通、食宿由投标人自行安排,费用自理。

6.3 如果投标人认为需要再次进入现场考察,应向招标人事先提出,招标人应予支持,费用由投标人自理。

6.4 除招标人的原因外,投标人自行负责在现场踏勘中所发生的人员伤亡和财产损失。

## **7 答疑会(本项目不适用)**

7.1 在“前附表”规定的截止时间以前,投标人可以通过“前附表”明确的方式和途径向采购代理机构提出关于招标文件、提供资料及项目现场踏勘中存在的对本次投标的疑点问题。

7.2 招标人和采购代理机构在“前附表”规定的时间、地点召开答疑会。

7.3 招标人和采购代理机构将对收到的书面问题作统一解答,但不包括问题的来源。招标人和采购代理机构也可以主动对招标文件进行澄清、修改与补充。

## **(二) 招标文件**

### **8 招标文件的内容**

8.1 本项目招标文件包括下列文件及所有按本须知第 7.3 和 9.1 条款发出的招标补充文件。

8.1.1 投标邀请

8.1.2 投标人须知及前附表

8.1.3 项目采购需求

8.1.4 采购合同

8.1.5 投标文件格式

8.1.6 初步评审及详细评审

8.1.7 附件(如果有)

8.2 投标人应仔细阅读招标文件，按招标文件的规定与要求编写投标文件。如果投标文件与招标文件的规定与要求不符合，则投标人应自行承担投标风险。凡与招标文件的规定有重大不符合的投标文件，按本招标文件有关规定办理。

## 9 招标文件的澄清和修改

9.1 在投标截止时间之前，招标人或采购代理机构可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改，但不得改变采购标的和资格条件。澄清或者修改将通过“上海市政府采购网”以公告形式发布。如果澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制，且距投标截止时间不足 15 天的，则将顺延提交投标文件的截止时间，延长后的具体投标截止时间以最后发布的澄清或修改公告中的规定为准。

9.2 澄清或者修改内容为招标文件的组成部分，对招投标各方起约束作用，当原招标文件与澄清或者修改内容表述不一致时，以最后发布的内容为准。

### （三）投标文件的编制

## 10 投标文件的组成

10.1 投标文件由商务部分和技术部分组成。

10.1.1 投标人提交的投标文件商务部分，应包括内容详见“前附表”要求。

10.1.2 投标人提交的投标文件技术部分，应包括内容详见“前附表”要求。

10.2 投标文件编制的注意事项

10.2.1 投标人按上述内容及顺序排列编制投标文件，投标文件内容应规范完整、简洁明了，编排合理有序，其中的扫描文件应清晰完整。

10.2.2 技术部分标书应遵循以下要求

（1）投标人应针对本项目的具体情况和工作要求，通过对工作的重点和难点分析，从服务实施的方法和措施、服务流程、实施过程的质量控制管理、人员和设备配备等方面编制技术标。

（2）技术部分标书内容要求表达精炼、准确、简要。

（3）技术部分标书文字部分统一采用宋体小四号字体，行距采用 1.5 倍行距。

10.2.3 投标人应按照电子采购平台要求的格式填写相关内容，凡招标文件要求签字、盖章之处，均应由投标人的法定代表人或法定代表人正式授权的代表签字和加盖公章。

10.2.4 投标人应按招标文件要求的内容、格式和顺序编制投标文件，凡招标文件提供有相应格式（详见“投标文件格式”）的，投标文件均应完整的按照招标文件提供的格式填写，并按要求在电子采购平台进行有效上传。

10.2.5 投标文件内容不完整、格式不符合，而导致投标文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，是投标人的责任，投标人应承担其投标文件在评标时被扣分甚至被认定为无效投标的风险。

## 11 投标报价

11.1 除招标需求另有说明外，投标报价应包括完成招标范围内全部工作内容；为达到招标要求所发生的一切辅助性、配合性的相关费用；按规定应计取的规费、保险、税金等；并且充分考虑合同包含的责任、义务和一般风险等各项全部费用。投标报价原则及计算方法见本招标文件“第二章”要求。

11.2 本项目代理服务费由中标人支付，代理服务费包含在本次投标报价中。详见“前附表”。

11.3 如项目中包含多个包件，且投标人同时响应两个（含两个）以上包件的，各包件应单独报价。（本项目不适用）

11.4 本项目的采购预算金额或最高限价详见《投标邀请》中“项目概况”，投标总报价不得超过对应最高限价。

11.5 投标人所报的投标报价（包括各子目单价及取费标准）在合同执行过程中是固定不变的（合同或

招标文件中约定的变更除外),不得以任何理由予以变更。

11.6 本项目的报价按人民币计价,单位为元。

## 12 投标有效期

12.1 投标文件在前附表中所述的投标有效期内保持有效,投标有效期不足的投标将被作为无效标。

12.2 在原定投标有效期满之前,如出现特殊情况,采购代理机构可以向投标人提出延长投标有效期的要求,对此投标人应立即向采购代理机构作出答复,这种要求和答复均应以书面形式进行。投标人可以拒绝采购代理机构的要求,且不会被作不良诚信记录和不予退还投标保证金的处理,但拒绝延长投标有效期的投标文件将不会列入评审范围。接受延长投标有效期的投标人不允许修改其投标文件,但评标委员会认为需对投标文件作出澄清的除外。

## 13 投标保证金(本项目不适用)

13.1 投标人应提交“前附表”规定金额的投标保证金,并作为其投标的一部分。

13.2 投标保证金是为了保护招标人和采购代理机构免遭因投标人的行为而蒙受损失。招标人和采购代理机构在因投标人的行为受到损害时可根据投标人须知第 13.5 条款的规定不予退还投标人的投标保证金。

13.3 投标保证金应按“前附表”中规定的其中一种方式提交,投标保证金有效期为投标有效期满后(“前附表”规定的天数)天。

13.4 凡没有根据本须知第 13.1 和 13.3 条款的规定提交投标保证金的投标,应按本须知第 21 条的规定视为无效标。

13.5 下列任何情况发生时,投标保证金将不予退还:

13.5.1 投标人在招标文件中规定的投标有效期内撤回其投标;

13.5.2 中标后不能按照投标文件的承诺签订合同的。

13.6 投标保证金的退还

13.6.1 未中标人的投标保证金在中标通知书发出后五个工作日内退还;

13.6.2 中标人的投标保证金在合同签订后五个工作日内退还。

## 14 投标文件的编制、加密和上传

14.1 纸质投标文件份数:正本一份,副本一式陆份。纸质投标文件内容须与电子投标文件内容一致。纸质投标文件仅作备查使用。纸质投标文件要求详见“前附表”。

14.2 具体详见《电子投标特别提醒》中相关要求。

## 15 投标截止时间

15.1 投标人应在规定的投标截止时间前,使用电子采购平台提供的客户端投标工具编制加密、上传投标文件,并打印“投标确认回执”。(如果有)

15.2 在特殊情况下,招标人和采购代理机构如果决定延后投标截止时间,至少应在原定的投标截止时间 3 日前将此决定书面通知所有的投标人。在此情况下,招标人、采购代理机构和投标人受投标截止时间制约的所有权利和义务,适用于延长后新的投标截止时间。

15.3 投标截止与开标的时间以电子采购平台显示的时间为准。

## 16 迟到的投标文件

16.1 投标截止后,不再接受投标人的纸质投标文件和上传投标文件。

## 17 投标文件的修改与撤回

17.1 在投标截止时间之前,投标人可以使用电子采购平台提供的客户端招标工具,对投标文件进行修改。投标文件修改完成后,应在规定的时间内重新加密、上传投标文件,并确保投标状态显示为“正

式投标”。

17.2 在投标截止时间之前，投标人可以使用电子采购平台提供的客户端招标工具，对投标文件进行撤回。

17.3 在投标有效期内，投标人不能修改或撤回投标文件，否则将按照本须知的规定作不良诚信记录。

#### (四) 开标与评标

##### 18 开标

18.1 采购代理机构按招标文件规定的时间和地点组织公开开标。投标人的法定代表人或其授权代表携带要求的材料出席开标会议或者进行远程电子开标。所有上传投标文件的投标人应登录电子采购平台参加开标。

##### 19 投标文件解密和开标记录的确认

19.1 投标截止、电子采购平台显示开标后，投标人进行签到操作，操作时长以平台显示时间（目前为30分钟）为准。投标人签到完成后，由采购代理机构解除电子采购平台对投标文件的加密。投标人应在规定时间内使用数字证书（CA证书）对其投标文件解密，操作时长以平台显示时间（目前为30分钟）为准。投标人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投标人，其投标将作无效标处理。

19.2 投标人因自身原因，未能在电子采购平台规定的解密时限内，将其投标文件解密的，视为放弃投标。

19.3 投标文件解密后，电子采购平台根据投标文件中《开标一览表》的内容自动汇总生成《开标记录表》。

19.4 投标人应及时检查《开标记录表》的数据与其投标文件中的《开标一览表》是否一致，并作出确认。投标人因自身原因未作出确认的，视为其确认《开标记录表》内容。

19.5 投标人不足3家的，不得开标，本次采购失败，招标人依法重新采购。

##### 20 评标委员会组成

20.1 本次项目评标委员会由7人组成，其中评审专家所占比例不少于成员总数的三分之二。

##### 21 投标文件的资格审查及符合性审查

**★21.1** 开标结束后，招标人或采购代理机构对投标人的资格进行审查。投标人不满足“前附表”所列情形之一的，其投标文件不予符合性审查。

资格审查合格投标人不足3家的，项目挂起，招标人将依法重新采购。

21.2 在评审之前，评标委员会将根据招标文件规定，对每份投标文件进行符合性审查，详细审查每份投标文件是否实质性响应了招标文件的要求。投标文件与招标文件要求的全部条款、条件和规格相符且没有重大偏离为实质性响应；投标文件对招标文件要求的实质性条文存在偏离、保留或者反对为非实质性响应。

**★21.3** 评标委员会如发现投标人不满足“前附表”所列情形之一的，经评标委员会审定后，将作无效标处理。

21.4 对于实质上响应招标文件要求的投标文件，投标报价有计算上和累计上的算术性错误的差错，经评标委员会审定，按下列方法进行修正。

21.4.1 电子采购平台自动汇总生成的《开标记录表》内容与投标文件中的《开标一览表》内容不一致的，以《开标记录表》内容为准；

21.4.2 《开标记录表》内容与《投标报价分类明细表》及投标文件其它部分内容不一致的，以《开标



记录表》内容为准；

21.4.3 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以《开标记录表》的总价为准，并修改单价；投标文件中如果同时出现上述两种或两种以上错误或矛盾的，则根据以上排序，按照序号在先的方法进行修正。

上述修正或处理结果对投标人具有约束作用，投标人不确认的，其投标文件无效。

## **★22 异常低价投标审查**

22.1 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：

22.1.1 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%；

22.1.2 投标报价低于通过符合性审查且报价次低供应商投标报价 50%的，即投标报价 $<$ 通过符合性审查且报价次低供应商投标报价 $\times$ 50%；

22.1.3 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%；

22.1.4 其他评标委员会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。

22.2 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内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。

22.3 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。

## **23 投标文件的澄清**

23.1 对于投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者修改。

23.2 投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。投标人的澄清、说明或者补正内容作为投标文件的组成部分，对投标人具有约束力。

23.3 经评标委员会审定，可以接受投标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。

## **24 评委评审**

24.1 评标委员会对通过资格性及符合性检查的投标文件，根据招标文件规定的评标办法进行综合评审，未经评标委员会确认的价格和优惠条件在评标时不予考虑。

24.2 计算评标总价时，以满足招标人要求提供的全部服务内容为依据，评标价包括实施和完成全部内容所需的劳务、管理、利润、风险等相应费用，对所有列入评审范围的投标文件应适用相同计算口径，在同一基准上进行评定。

24.3 本项目中标人的确定方式详见“前附表”。

## **(五) 询问与质疑**

### **25 询问与质疑**

25.1 投标人对政府采购活动事项有疑问的，可以向招标人或采购代理机构提出询问。询问可采取电话、当面或书面等形式。招标人或采购代理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。

25.2 投标人认为招标文件、采购过程和中标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（具体格式可通过中国政府采购网 [www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn) 右侧的“下

载专区”下载)向招标人或采购代理机构提出质疑,否则视为未递交。(招标人联系方式详见“投标邀请”)

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:中瑞岳华(上海)项目管理有限公司招标部或者招标人相关部门。

采购代理机构地址:上海市闵行区陈行公路 2388 号浦江科技广场 17 号楼 11-12 层

采购代理机构联系电话:021-33830595。

25.3 投标人应知其权益收到损害之日,是指:

25.3.1 对招标文件提出质疑的,为收到招标文件之日或者招标文件公告期限届满之日。

25.3.2 对采购过程提出质疑的,为各采购程序环节结束之日。

25.3.3 对中标结果提出质疑的,为中标结果公告期限届满之日。

25.4 投标人不得以捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料进行质疑。

25.5 投标人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被受理。

25.6 投标人提起的询问和质疑,应该按照《政府采购质疑和投诉办法》(财政部令第 94 号)的规定办理。质疑函的内容和格式若不符合《投标人须知》第 25.2 条规定的,招标人或采购代理机构将当场一次性告知投标人需要补正的事项,投标人超过法定质疑期或未按要求补正并重新提交的,视为放弃质疑。

## (六) 诚信记录

### 26 诚信记录

26.1 投标人在本招标项目的竞争中应自觉遵循诚实信用原则,不得存在腐败、欺诈或其他严重违背诚信原则的行为。“腐败行为”是指提供、给予任何有价值的东西来影响招标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谎报、隐瞒事实,损害招标人的利益,包括投标人之间串通投标(递交投标书之前或之后),人为地使投标丧失竞争性,损害招标人从公开竞争中所能获得的权益。

26.2 如果招标人或采购代理机构有证据表明投标人在本招标项目的竞争中存在腐败、欺诈、报名截止之日前三年内在政府采购活动中有不良行为记录的或其他严重违背诚信原则的行为,则将拒绝其投标。

26.3 投标人有下列情形之一,招标人和采购代理机构将取消其评标或中标资格,并将相关情况报浦东新区政府采购监督管理部门:

26.3.1 提供虚假材料谋取中标、成交的;

26.3.2 采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人的;

26.3.3 与招标人、其他投标人或者采购代理机构恶意串通的;

26.3.4 向招标人、采购代理机构行贿或者提供其他不正当利益的;

26.3.5 在招标采购过程中与招标人进行协商谈判的;

26.3.6 拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的;

26.3.7 开标后擅自撤销投标,影响招标继续进行的;

26.3.8 中标、成交后无正当理由拒绝签订政府采购合同的;

26.3.9 无正当理由拒绝履行合同的;

26.3.10 提供假冒伪劣产品或走私物品的;

26.3.11 拒绝提供售后服务,给招标人造成损害的;

---

26.3.12 政府采购管理部门认定的其他有违诚实信用的行为。

## (七) 授予合同

### 27 中标通知书

27.1 中标人确定后，招标人和采购代理机构将向中标人发出中标通知书。

27.2 中标通知书是合同文件的组成部分，对招标人和中标人均具有法律效力。中标通知书自发出后，如招标人自行改变中标结果或中标人自行放弃中标项目的，将依法承担法律责任。

### 28 合同授予的标准

28.1 除第 26 条的规定之外，招标人将把合同授予按第 24.3 条款确定的中标人。

### 29 授标合同时更改采购服务数量的权利

29.1 依据《中华人民共和国政府采购法》，需要继续从原供应商处添购的，添购资金总额不超过原合同采购金额的 10%。

### 30 合同协议书的签署

30.1 招标人与中标人应当在中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件确定的事项签订政府采购合同。

30.2 招标人和中标人应当按照政府采购相关法律法规的规定签订书面合同，合同的标的物、价款、质量、履行期限等主要条款应当与招标文件和中标人的投标文件的内容一致。

30.3 对于因招标人原因导致变更、中止或者终止政府采购合同的，招标人应当依照合同约定对供应商受到的损失予以赔偿或者补偿。

### 31 履约保证金

本项目不收取履约保证金。

## 第二章 项目采购需求

### 一、说明

#### 1 总则

1.1 投标人应具备国家或行业管理部门规定的，在本市实施本项目所需的资格（资质）和相关手续（如果有），由此引起的所有有关事宜及费用由投标人自行负责。

1.2 投标人提供的服务应当符合招标文件的要求，并且其质量完全符合国家标准、行业标准或地方标准。

1.3 投标人在投标前应认真了解项目的实施背景、应提供的服务内容和质量、项目考核管理要求等，一旦中标，应按照招标文件和合同规定的要求提供相关服务。

1.4 投标人认为招标文件（包括招标补充文件）存在排他性或歧视性条款，自收到招标文件之日或者招标文件公告期限届满之日起 10 日内，以书面形式提出，并附相关证据。

1.5 投标人提供的产品必须满足本国产品标准及相关政策。

1.6 投标人提供的服务必须符合国家强制性标准。

### 二、项目概况

#### 2 项目名称

2.1 项目名称及预算金额详见“投标邀请”。

#### 3 项目地点

3.1 项目名称及预算金额详见“投标邀请”。

#### 4 项目概况

4.1 基本情况：该项目位于 103 区域，东至 C04-02 规划用地、北至规划绿地、西至海洋一路、南至沪城环路，为保租房，共 4 个地块，总套数约 1900 套，总用地面积约 6.56 万 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 21.92 万 m<sup>2</sup>。其中住房建筑面积约 12.94 万 m<sup>2</sup>，社区商业面积约 0.455 万 m<sup>2</sup>，其他 8.525 万 m<sup>2</sup>，车位约 1705 个。

4.2 服务期限：一招一年，服务期限自合同签订之日起一年。

4.3 服务目标：

为项目提供一体化运营管理服务，确保居住区域、公共区域、基础设施设备、配套商业、车位等正常运营；居住租赁房源出租率达到 80%，租户满意度测评不低于 90 分，且投诉率不超过 5%，信访无差评；根据住宅物业管理服务规范做好综合管理、秩序维护服务、环境卫生服务、绿化管理服务、共用部位和公共设施设备日常管理等方面；提供安全保障服务，实施 24 小时值守，人防、技防密切配合，及时消除隐患，确保服务整个项目安全、有序、高效运转，无重大安全责任事故；配套商业招商满足住宅租户日常生活基础需求；车位系统化管理，以保障车辆与人员安全，停车资源高效利用，以及良好的停车秩序；并满足其他项目需求。以打造优质的营商环境为目标，优质服务周边学校、科创企业及研发机构工作人员的住房需求，满足新片区导入人口居住要求，促进临港新片区高质量发展。

同时进一步满足周边科创企业及研发机构工作人员的住房需求，加强对产业发展、城市功能提升和人才引进等方面的住房保障；为导入的科学技术产业人才提供良好的居住场所，满足新片区导入人口尤其是高端科技人才居住需求，进一步促进人才导入、产业发展与社区活力提升，助力临港新片区打造高质量居住与产城融合样板。

## 5 本项目不允许转包

## 6 合同签订方式

6.1 本项目合同的标的、价格、考核管理、履约期限等主要条款应当与招标文件和中标人投标文件的内容一致，并互相补充和解释。

## 7 结算原则和支付方式

### 7.1 结算原则

7.1.1 投标人所报的投标价应是 总价 固定不变的，各投标人报价时应充分考虑价格波动等风险，一旦中标，在投标期间和合同履行期间不得以任何理由提出予以变更价格。

### 7.2 支付方式

7.2.1 本项目合同金额采用 分期付款 方式，在招标人和中标人合同签订后，按下款要求支付相应的合同款项。

#### 7.2.2 付款时间进度要求

合同签订后 30 个工作日内支付合同额的 30%；中标人完成半年度工作且经招标人考核通过后 30 个工作日内招标人支付至合同金额的 50%；合同到期经招标人考核通过且完成审价后 30 个工作日内支付剩余费用。以上款项支付需在财政资金到位后，且中标人已向招标人提供合法的增值税发票和请款资料后支付。

7.2.3 资金管理：本项目采用收支两条线的管理模式，租金收入按要求上缴临港新片区管委会指定账户，按照相关规定管理。

## 三、技术要求书

## 8 适用技术规范与规范性文件

(1) 上海市人民政府办公厅印发《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》的通知（沪府办规〔2021〕12号）；

(2) 关于印发《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的通知(沪住建规范联〔2022〕3号)；

(3) 《住房租赁条例》（国务院令第 812 号）；

(4) 《物业管理条例》；

(5) 《上海市住宅物业管理规定》；

(6) 其他相关的现行国家、行业规范、规程、标准，国家、地方及市住建委颁发的相关的法令、法规、政策和规定，必须执行最新的强制性条文标准、规范、规定。

## 9 服务内容

### 9.1 基本内容

对 103 科技城 1900 套保障性租赁住房房源、相关配套商业及小区内基础设施等实施全方位、一体化、全生命周期的运营管理服务，包括但不限于保障性租赁住房租前、租中、租后的各项管理工作（包含租赁运营管理、客户服务、增值服务等）；配套商业前期的筹开准备、招商、以及开业后的日常运营管理工作；车位租赁与综合管理；以及公共区域/基础设施等管理维护。

## 9.2 具体内容

### 9.2.1 项目开办筹备服务

运营团队办公区域所有准备工作，包括但不限于服务中心家具家电、办公设备准备、租赁服务器、系统、通讯网络等工作、商户入驻所进行的筹备工作，包括招商规划制定、前期营销推广、信息系统接入等；项目运营前一房一验；房源一房一价租金价格评估及供应备案工作；房源信息录入保租房系统相关工作；项目正式营业前所开展的前期营销推广工作，包括市场调研评估、租金价格评估、物料制作、媒体推广以及开业活动等；其他项目筹备所需服务。

一房一验包括本项目 B03-C04 地块室内外查验。室内查验包含 1900 套室内装修、软装、暖通、其他安装类等。公区查验包括且不限于装饰、外立面、强弱电系统、给排水系统、暖通、消防、电梯、景观、地库充电桩、交通标识标线、人防设施等。查验工作应于合同签订后 30 个工作日内完成。验收结果须形成书面“一房一验”台账及问题整改清单，对于查验中发现的问题，由责任单位整改闭环并经项目前期代建单位、运营单位及相关责任方共同签署确认意见进行验收。

### 9.2.2 房源租赁运营服务

本项目共四个地块 1900 套房，其中 B02 地块 568 套，B03 地块 374 套，B04 地块 374 套，C04 地块 584 套，户型包含一室户（224 套）、一室一厅（968 套）、二室一厅（448 套）、三室一厅（260 套）。需制定针对本项目房源情况的租赁运营服务方案并提供相关的运营服务，具体包含：

(1) 根据保租房相关政策，对申请客户的资格进行审核，确保通过审核的租户符合保障性租赁住房的申请准入条件。

(2) 做好租户网签合同备案、租赁合同变更、终止及房屋调换、续租等事项，并按规定办理相关手续，报主管部门审核批准后实施；

(3) 入住退租及日常管理等工作：承担租户的看房之前保洁，提供入住前的相关服务，如带租客看房、入住验房、办理入住手续，答疑解惑等入住支持工作，做好制止违规租赁、违规装修和违章搭建等服务及日常管理工作。

(4) 租金收缴：通过银行转账或线上系统平台等方式按时收缴租金，确保租金到账。对租客的日常管理、房租、水、电的缴纳情况了解及费用拖欠的催缴。

(5) 空置房源管理工作：应保持房屋及其设施设备完好，按时对空置房屋进行检查、通风、保洁等工作，确保空置房屋设施设备安全、整洁。

(6) 项目检查等工作：做好项目的日常检查、巡查工作及各项工作记录。

(7) 接报修、维修等工作：及时处理各类维修，对租户室内部位的维修做好报修、维修的记录与回访工作。

(8) 其他房源租赁所需的运营服务。

### 9.2.3 公共基础设施服务

对合同标的区域范围内的公共区域实施全方位、统一的管理及服务，包括但不限于：

(1) 秩序维护服务、环境清洁服务、设备设施管理、收缴停车租赁费用、车辆管理服务、安全管理服务、绿化管理、消杀灭害、突发事件的处理，按国家相关法律法规的要求，对电梯、消防、避雷系统进行检测，按时按规进行检测等。

(2) 负责在合理可行的范围内按照合同条款约定的相关内容提供公共区域秩序维护、环境清洁等服务。

(3) 做好公共区域绿化管理，包括制订相应的绿化管理措施、养护计划，及时灌溉，按时修剪，清除杂草，防治虫害等。

(4) 房屋及其附属设施设备使用情况的定期巡查；负责房屋消防安全隐患和结构安全隐患的定期排查，做好记录；及时发现违法违规行为并采集证据上报；负责做好消防安全、结构安全隐患的整改工作。

(5) 专项设施设备基础情况及需达到标准如下：

① 电梯系统：本项目共 31 部垂直电梯，品牌爱登堡，型号为有机房客梯（无障碍兼消防功能）、有机房客梯（消防功能），质保时间为 2025/11/4-2027/11/3。功率 11.7KW/台，及时联系维保单位，监督其严格执行安全操作规程与维保要求，确保按时年检、保养、日常维修并持有有效安全使用许可证。

② 给排水系统：本项目包含生活给水成套设备（含低区、高区恒压变流量供水设备）共 24 台，4 个地块各配置 6 台（3 台低区、3 台高区）。车库集水井抽水泵共 218 台，其中 B02-04 地块 74 台、B03-04 地块 30 台、B04-04 地块 32 台、C04-07 地块 82 台。水池水箱共 12 个，4 个地块各配备生活水箱、消防补水箱、屋顶高位消防水箱各 1 个。要求加强日常巡检，防止跑冒滴漏，定期对管道、水泵、水箱进行维护与清洁消毒，确保水泵房环境整洁、运行记录完整。定期对雨污水管等进行疏通清理。

③ 消防系统：本项目包含消火栓泵组 8 台，4 个地块各 2 台；喷淋泵组 8 台，4 个地块各 2 台。喷淋喷头、消防栓、烟雾探测器、温感探测器覆盖所有地块公区、套内及地库区域。要求确保火灾自动报警、自动喷淋、消火栓系统始终处于良好状态，按时年检及进行功能测试与保养。

④ 监控系统：本项目闭路监控系统 72 套，4 个地块分别为 21 套、15 套、15 套、21 套，监控探头覆盖所有地块居住及公共区域。要求每月对摄像设备、控制系统进行清洁除尘与线路检查，确保监控全覆盖、图像清晰、录像资料保存完整。

⑤ 电气与照明系统：室外公共照明设备 4 套，4 个地块各 1 套；绿化景观灯 4 套，4 个地块各 1 套。室内公共照明设备（含楼道照明）4 套，4 个地块各 1 套；监控室照明设备 4 套，4 个地块各 1 套（均与消控室合用）。严格按规程进行防雷装置及绝缘工具检测，并保存合格报告。对变压器、配电系统、公共照明等实施日常与月度定期维保。

⑥ 道路与景观：每周巡查道路、路面、井盖等，发现损坏及时修复，保持平整无积水。

其他公共基础设施所需服务，包括以上未列明但是日常运营管理所需事宜。

#### 9.2.4 商业运营服务

需提供包括但不限于招商运营工作、广告设计、广告宣传、推广活动、数字化平台等各类商业运营所需服务。

(1) 开展市场及客户调研：对项目周边区域产办物业市场分析、重点竞品调研及案例分析、项目目标客群定位、客户画像描摹、客户需求分析。

(2) 制订招商策略：根据市场竞争格局及项目招商目标，制定年度招商运营工作计划，并在招标人审核同意后实施。方案应包括项目定位、招商对象选择、价格方案、一户一价表、大客户优惠方案、宣传推广建议、调价机制建议等。

(3) 明确租赁定价原则：编制项目各业态、各楼层招商价格表、免租期政策、价格折扣体系等，并报招标人审批。

(4) 招商租赁实施：组建招商团队，负责商业招租工作，包含客户拓展、渠道管理、租户谈判、租赁合同签署、租赁房屋移交、退租管理等方面。

(5) 广告设计及招商推广工作：包括现场包装方案、项目推广文案、招商推广资料设计及公众号宣传推广文案等；以及招商相关渠道及同行交流活动、产业主题活动等。

### 9.2.5 安全管理

#### (1) 安全巡查与隐患排查

① 定期组织安全巡查：按照规定频次开展安全巡查，重点检查消防设施设备配置及检查情况，检查楼道内消防指示配完好情况及工作状态，检查非机动车充电安全管理情况。

② 定期对公寓内外的安全隐患进行排查，发现问题后及时整改，确保租客的居住环境安全无隐患。

#### (2) 消防安全管理

① 消防设施检查：定期检查消防设备的完好性，包括灭火器、烟雾报警器、消防通道等，确保其正常使用。

② 消防演练：与属地居委联动，每年至少 2 次组织租户参加消防安全演练，提高租客的消防安全意识和应急处置能力，确保紧急情况下的人员安全疏散。

③ 安全消防宣传：通过公告栏、微信群等途径，向租户普及消防安全知识和自救常识。

#### (3) 电气与燃气安全管理

① 电气设备检查：定期检查空置房源内的电气设备，确保电器线路安全，避免因线路老化或电器故障导致的火灾等安全事故，同时定期通知租户对租住房源内的电气设备进行检查。

② 燃气设施检查：定期对空置房源内的燃气设备的安全性进行检查，同时定期通知租户对房源内的燃气设备的安全性进行检查，确保燃气使用安全。

#### (4) 紧急情况应急预案

制定并完善该项目保租房房源的应急预案，包括防汛防台/火灾、治安事件等突发事件的应对措施，确保租客能够在紧急情况下得到及时帮助。

#### (5) 租户安全教育

① 安全提示与宣传：定期通过微信、公告栏张贴公告等方式向租客发送安全提示，提醒租客加强防范意识，减少安全隐患。

② 定期组织租客参加安全培训、讲座等活动，提升租客的自我保护能力，确保楼宇内的居住环境安全、和谐。每年至少 1 次防汛防台演练及电梯困人演练。



通过这些安全管理措施，保障性租赁住房能够为租客提供一个安全、稳定的居住环境，确保居住者的生命财产安全，同时也符合政府对保障性住房项目安全管理的各项要求。

#### 9.2.6 其他

(1) 运营服务单位需成立管理和服团队，根据岗位需求配备专业的服务人员。

(2) 建立相关员工管理、培训、财务、巡查、应急等制度，应建立月度、季度、年度报表制度，需提供工作数据、报表、凭证，台账等供主管部门查阅，并接受主管部门的年度考核。

(3) 建立档案管理制度，做好各项工作纸质档案、电子档案的保存和管理工作，及时更新各类信息，做到存档资料规范有序。

(4) 配合做好社会调查、绩效评价及群众满意度测评，妥善处理各类合同纠纷、信访投诉事件。

### 10 服务要求

#### 10.1 服务标准及质量要求

##### 10.1.1 基本要求：

(1) 安全稳定筑基石，合规合法守底线，规范经营促发展为基本；遵守市局保租房运营管理相关要求，再结合专项债项目发债实施方案要求开展运营管理服务。

(2) 出租率：住房租赁的出租率 80%。

(3) 按照相关工作要求，每年对项目内租户开展服务满意度调研，涉及受理审核、入住、维保等服务工作。租户满意度测评不低于 90 分(满分 100 分)，且投诉率不超过 5%（非乙方服务内容造成的除外，以当年累计实际居住人数量计算），信访无差评。

##### 10.1.2 具体要求：

1) 投标人须严格遵守国家、上海市等现行的有关规程、规范、质量评定标准及招标人要求的规范服务标准，按时按质完成服务内容。

2) 投标人服务期间应采取必要的安全防护措施，发生重大伤亡事故或其他安全事故及意外事故，由投标人自行承担责任与相关费用。

3) 拟派人员必须满足服务需求，如合同履行期间发生服务缺位现象，投标人必须及时配备经招标人认可的人员及资源，满足服务需求；如人员不能满足服务要求，招标人有权变更服务人员，投标人应及时向招标人重新提供符合条件的人员，因服务缺位、工作人员差错和人员调换给招标人带来的一切损失均由投标人承担。

4) 投标人应充分了解本项目需求，提供完整的服务方案和人员，建立完善的管理制度。

注：在项目考核时，如属于投标人原因致使服务未能通过考核的，投标人应当进行整改，再次接受招标人的考核，直至符合约定要求。招标人有权聘请第三方对运营服务成果进行考核，如投标人经过两次整改后仍不合格的，招标人有权要求解除本合同，并要求投标人返还招标人已经支付的服务费，如给招标人造成损失的，投标人还应赔偿由此给招标人造成的损失。

#### 10.2 人员要求

项目管理团队需根据现场实际情况，配备专业的管理人员，人员配备至少满足以下要求：

(1) 专职的一体化运营业务项目经理 1 人，本项目的总负责人应掌握工作范围内的相关专业知识，具有相关领域专业背景或教育培训经历，具备相关专业中级及以上专业技术职称优先，且拥有 5 年以

上租赁房项目运营管理经验，具有公租房或者保租房项目管理经验。要求有较强的领导、组织、协调能力，重点事件的预见能力和突发、紧急事件的处理能力。

(2) 项目其他技术管理人员：负责本项目的现场管理和技术指导，应掌握工作范围内的相关专业知识，具有相关领域专业背景或教育培训经历，主要人员具备技术职称或具备同等专业技术能力优先，投标人须提供在职证明材料、职称证明复印件加盖投标人公章。

(3) 配备专业的保障性租赁住房项目运营及服务管理人员，要求：

① 统一着装、仪表整洁、佩戴胸牌，文明用语。工作中做到认真负责，忠于职守，严格按制度和操作程序办事，杜绝违纪违法行为。坚持良好的服务态度，耐心细致，为租户及商户提供优质高效的服务。

② 服务人员应基本掌握相关基本法律、法规和标准，熟悉保障性租赁住房相关的管理政策，有较强的责任心。

③ 保洁工（岗位数不少于 8 岗）：年龄女 55 周岁以下，男 60 周岁以下，服务范围覆盖室内、楼层、室外公区、垃圾清运。

④ 保安员（岗位数不少于 11 岗）：相关人员持有对应岗位证书，男性，初中以上学历，身体健康，无不良记录，有较强的服务意识和应变能力。年龄在 40 周岁以下，持证率 100%。管理岗位可以适当放宽年龄限制。有较强的安全防范能力，能正确使用各类消防、物防、技防器械和设备。上岗时佩戴统一标志，穿戴统一制服，配备对讲装置或必要的安全护卫器械。监控、主出入口、巡逻需保证 24 小时在岗。

⑤ 设备维修（岗位数不少于 3 岗）：年龄 60 周岁以下，强电工需具有高低压电工证，需保证 24 小时工程驻场。

#### 10.3 设备要求：

投标人需配备必要的满足本项目运营管理的设施设备，包括但不限于安防设备、清洁设备、办公设备等，并确保设备正常运行和及时更新维护。

#### 10.4 应急响应工作要求：

根据《中华人民共和国突发事件应对法》《中华人民共和国防洪法》《中华人民共和国防汛条例》《上海市实施〈中华人民共和国突发事件应对法〉办法》《上海市突发公共事件总体应急预案》《上海市防汛条例》《上海市防汛防台专项应急预案》《上海市防汛防台应急响应规范》等相关文件，在突发事件或紧急情况下，投标人须在 1 小时内做出响应，2 小时内到达现场，在规定时间内完成招标人提出的临时工作任务，并采取的一系列措施，以确保住户安全、维护住房设施正常运行，并减少突发事件对住户、商户生活的影响。制定并落实各类应急预案，确保该项目区域的安全稳定。

### 11 考核（验收）要求

11.1 考核时间：季度考核。

11.2 考核方式：打分考核。

11.3 具体内容：见附件。

11.4 考核标准：工作内容符合采购需求，工作成果达到招标人要求。

### 12 分包要求

12.1 本项目允许非主体、非关键性工作专业分包。

## 12.2 内容包含：

序号	采购项目	采购内容	分包金额 (万元)	资质要求
1	服务中心装饰	服务中心（约 288 平）天地墙装饰装修：包括且不限于接待台、水吧台制作安装，功能区打造及布置，会议室装饰装修，办公区装饰装修及配套水电工程等。	80	建筑装修装饰工程专业承包二级及以上资质
2	标识标牌制作安装	楼宇标识、指引标识、宣传标识设计制造安装	50	/
3	设施设备维修	公共基础设施维保维修服务，包括不限于房屋养护、建筑维修、机电类设施设备维修、景观工程维修、租客报修等	122	/
4	电梯年检	电梯年检	2	1、特种设备检验检测机构核准证 2、特种设备企业服务平台名录内单位
5	防雷系统检测	防雷系统检测	3	雷电防护装置检测资质证
6	消防系统检测	消防系统检测	14	消防技术服务信息系统录入单位
7	租金评估	租金评估	22.8	房地产估价机构备案单位

**注：投标时应附《分包意向协议书》（格式详见第四章）。**

★12.3 分包供应商应具备承担分包合同的专业资质，并具备履约所必须的设备和专业技术能力。但中小企业享受中小企业扶持政策获取政府采购合同后，小型、微型企业不得分包给大型、中型企业，中型企业不得分包给大型企业。

★12.4 投标人拟在中标后将中标项目的非主体、非关键性工作分包的，应当在投标文件中载明分包供应商。分包供应商不得再次分包。在投标文件中提供《拟分包内容一览表》和《分包意向协议书》，并提供相关证明材料。若投标人对允许分包的内容不进行分包的，投标人本身须具备承担分包合同的专业资质，并具备履约所必须的设备和专业技术能力。在投标文件中提供相关证明材料。

12.5 中标人应与分包供应商签订分包合同，并按照规定办理相关手续，分包合同应遵循相关法律、法规及行业管理要求。

12.6 分包不能解除中标人的任何责任与义务，分包供应商对分包工程的质量和安全作业负责，中标人对分包工作内容承担连带责任。

12.7 本项目不允许转包。

## 13 其他要求

### 13.1 廉洁自律

---

投标人服务人员应公平、公正的开展工作，严守工作记录，廉洁奉公，不玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊。

### 13.2 检查质量

服务人员应按法律法规、标准规范及实施方案的要求开展工作，无重大错漏情况。

### 13.2 服务态度

服务人员应按要求保质保量完成工作，服从工作安排，不迟到早退，态度端正。

附件：

## 临港新片区 103 科技城保障性租赁住房项目 一体化运营考核办法

为规范 103 科技城保障性租赁住房项目（以下简称“项目”）运营管理行为，确保运营公司切实履行运营管理服务职责，保障项目安全稳定运营，依据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法》等相关文件要求，制定本考核办法。

### 第一条 考核原则

以事实为依据，以考核标准为准绳，全面、准确、公平评价运营管理工作；考核结果与运营服务费直接挂钩，激励运营公司提升服务质量。

### 第二条 考核范围

覆盖项目全方位运营管理服务，包括但不限于住宅、公共区域、基础设施设备、商业、车位等的管理维护，重点考核房源租赁管理、出租率、租户满意度、投诉处理及安全运营等核心工作。

### 第三条 考核内容

#### 一、运营机构及制度建设

建立健全项目运营管理各项规章制度并严格执行；运营管理团队人员配备齐全、资质合格，人员分工明确、服务规范。

#### 二、住宅房源租赁管理

1、租赁价格：依据市场实际情况评估后确定租金价格，租金价格、项目运营方案、租赁运营优惠措施需报备确认。

2、数字化管理：依托市住房租赁管理服务平台，完成用户申请、资格审核、合同网签备案，为市民提供“一站式”的租赁管理服务。

3、租赁流程规范：建立健全房源租赁管理制度，做好租户入住、退租、租金收缴等日常管理工作。租赁流程合规有序，资料归档完整规范。

4、房源维护到位：保障出租房源符合居住使用标准，室内设施设备完好，定期开展房源巡查及维护。

5、信息公开：应在项目公共区域处开辟专门位置，公示准入条件、合同管理、价格管理、租金管理、使用管理、收费服务项目、违规惩戒等信息。

6、项目供应出租率不低于 80%。

#### 三、公共区域及基础设施设备管理

公共区域干净整洁、秩序井然，基础设施设备（如电梯、供水、供电、消防设施等）定期巡检、维护保养到位，运行正常。

#### 四、商业及车位管理

---

运营公司应充分调研周边市场，确定合理的租赁价格和招租方案。配套商业招商满足住宅租户日常生活基础需求，商业区域运营规范，业态布局合理，无违规经营现象；车位管理有序，停车秩序良好，车位标识清晰。

#### 五、租户满意度及投诉处理

每年开展租户满意度测评工作，测评分数不低于 90 分（满分 100 分）。建立高效的用户反馈渠道，妥善及时地处理项目运营过程中的各类信访投诉问题，信访无差评，投诉率不超过 5%。

#### 六、安全运营

建立完善的安全保障体系，结合项目自身特点，制定安全应急预案和各类应急演练计划，提高应急处置水平。实施 24 小时值守，人防、技防密切配合，及时消除隐患，确保整个项目安全、有序、高效运转，全年无重大安全责任事故。

#### 第四条 考核标准

考核结果划分为四个等级：1. 优秀：考核得分 $\geq 90$ 分；全额支付合同约定付款节点应付金额；2. 合格： $80 \leq$ 考核得分 $< 90$ 分，支付合同约定付款节点应付金额的 90%；3. 基本合格： $70 \leq$ 考核得分 $< 80$ 分，支付合同约定付款节点应付金额的 80%；4. 不合格：考核得分 $< 70$ 分，支付合同约定付款节点应付金额的 60%。

对考核过程中发现的运营公司严重失职或发生重大安全事故，暂停运营服务费用支付，同时视情节轻重追究其违约责任；造成项目财产损失或不良社会影响的，依法依规追究相关赔偿责任及法律责任。

## 四、报价须知

### 15 投标报价要求

15.1 投标报价中投标人应考虑本项目可能存在的风险因素。投标报价应将所有工作内容考虑在内，如有漏项或缺项，均属于投标人的风险。投标人应逐项计算并填写单价、合计价和总价。在项目实施期内，对于政策调整因素、主材、人工价格上涨以及可能存在的其它任何风险因素，投标人应同时考虑在报价中；

15.2 投标报价计算依据包括技术规范、本项目的招标文件（包括提供的附件）、招标文件答疑或修改的补充文书等。

15.3 招标文件明确的服务范围、服务内容、服务期限、服务质量要求、管理要求与服务标准及考核要求等。

15.4 各投标人可以参考以上资料进行报价，也可结合自身企业实力、行业标准、市场行情等内容综合考虑后进行报价。

15.5 本项目合同金额包含所有项目人员工资、奖金及其他福利待遇，和需配备的生产资料和安全保障，设备投资、维修、养护费用等，招标人不另行支付费用。

### 16 投标报价控制性条款

**★16.1 投标报价不得超过 9,992,000.00 元。**

16.2 本项目只允许有一个报价，任何有选择的报价将不予接受。

16.3 投标人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，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。

**★16.4 经评标委员会审定，投标报价存在下列情形之一的，该投标文件作无效标处理：**

**16.4.1 投标报价中缩减服务内容的；**

**16.4.2 投标报价和服务方案明显不相符的；**

### 17 促进中小企业发展

17.1 中小企业（含中型、小型、微型企业，下同）的划定按照《中小企业划型标准规定》（工信部联企业【2011】300号）执行，参加投标的中小企业应当提供《中小企业声明函》（具体格式见“投标文件格式”），反之，视作非中小企业，不享受相应的扶持政策。如项目允许联合体参与竞争的，则联合体中的中小企业均应按本款要求提供《中小企业声明函》。

17.2 依据市财政局 2015 年 9 月发布的《关于执行促进中小企业发展政策相关事宜的通知》，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》。

17.3 如项目允许联合体参与竞争的，组成联合体的大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织，与小型、微型企业之间不得存在投资关系。

## 五、政府采购政策

### 18 实施本国产品标准

#### 18.1 本国产品标准

本国产品标准按照《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》（国

办发（2025）34号）的规定执行。本国产品应当符合以下条件：

#### 18.1.1 在中国境内生产

产品应当在中国境内生产，即在中华人民共和国关境内实现从原材料、组件到产品的属性改变。属性改变是指经过制造、加工或者组装等工序，产生完全不同于原材料、组件的新产品，并具有新的名称和特征（用途）。属性改变不包括以下细微操作：

1. 为确保产品在运输或者储存期间保持某种状态而进行的操作；
2. 为产品运输或者销售进行的包装或者展示；
3. 在产品或者其包装上粘贴或者印刷品牌、标志、标识以及其他用于区别的标记；
4. 简单的上漆、磨光和分装；
5. 其他不属于属性改变的情形。

#### 18.1.2 在中国境内生产的组件成本占比达到规定比例

产品在中国境内生产的组件成本占比应当达到规定比例，计算公式为：

$$\frac{\text{产品在中国境内生产的组件成本}}{\text{产品总成本}} \geq \text{规定比例}$$

财政部会同有关行业主管部门，分产品确定在中国境内生产的组件成本占比应当达到的规定比例。在分产品的中国境内生产的组件成本占比相关要求实施前，符合 18.1.1 条件的产品在政府采购活动中视同本国产品。

#### 18.1.3 特定产品的关键组件、关键工序符合相关要求

对特定产品，在符合 18.1.1 和 18.1.2 条件的基础上，应当符合财政部会同有关行业主管部门确定的其关键组件、关键工序在中国境内生产、完成等要求。

#### 18.2 本国产品标准的适用范围

本国产品标准适用于货物，包括政府采购货物项目和服务项目中涉及的货物。适用本国产品标准的货物具体是指《政府采购品目分类目录》中的货物类产品，但不包括其中的房屋和构筑物，文物和陈列品，图书和档案，特种动植物，农林牧渔业产品，矿与矿物，电力、城市燃气、蒸汽和热水、水，食品、饮料和烟草原料，无形资产。

★18.3 供应商须对提供的产品出具《关于符合本国产品标准的声明函》或财政部会同有关部门规定的有关证明文件。出具符合要求的《声明函》或有关证明文件的，该产品视为本国产品。供应商提供虚假《声明函》、虚假证明文件谋取成交的，依照《中华人民共和国政府采购法》等法律法规规定追究相应责任。

★18.4 评审中发现《声明函》内容含义不明确、同类事项与招标文件表述不一致或者有明显文字错误等情况的，将以书面形式要求供应商作出必要的澄清、说明或者补正。经澄清、说明或者补正的《声明函》仍然不符合《通知》规定要求的，供应商提供的相关产品视为不符合本国产品标准。

18.5 随成交结果同时公告成交供应商提供的《声明函》或有关证明文件。

#### 19 促进残疾人就业（注：仅残疾人福利单位适用）

19.1 符合财库【2017】141号文中所示条件的残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受促进中小企业发展的政府采购政策。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。



---

19.2 残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当按财库【2017】141号规定的《残疾人福利性单位声明函》（具体格式详见“投标文件格式”），并对声明的真实性负责。

**20 支持监狱企业发展**（注：仅监狱企业适用）

20.1 按照国家财政部、司法部《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）规定，在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等政府采购促进中小企业发展的政府采购政策。

20.2 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。

## 第三章 采购合同

包 1 合同模板:

### [合同中心-项目名称]

合同统一编号: [合同中心-合同编码]

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]

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》之规定,本合同当事人在平等、自愿的基础上,经协商一致,同意按下述条款和条件签署本合同:

#### 1. 乙方根据本合同的规定向甲方提供以下服务:

##### 1.1 服务内容:

103 科技城保租房项目红线范围内实施全方位、一体化的运营管理服务,包括但不限于住房区域、公共区域、基础设施设备、配套商业、车位等管理维护。

##### 1.2 服务目标:

为项目提供一体化运营管理服务,确保居住区域、公共区域、基础设施设备、配套商业、车位等正常运营;居住租赁房源出租率达到 80%,租户满意度测评不低于 90 分,且投诉率不超过 5%,信访无差评;根据住宅物业管理服务规范做好综合管理、秩序维护服务、环境卫生服务、绿化管理服务、共用部位和公共设施设备日常管理等方面;提供安全保障服务,实施 24 小时值守,人防、技防密切配合,及时消除隐患,确保服务整个项目安全、有序、高效运转,无重大安全责任事故;配套商业招商满足住宅租户日常生活基础需求;车位系统化管理,以保障车辆与人员安全,停车资源高效利用,以及良好的停车秩序;并满足其他项目需求。以打造优质的营商环境为目标,优质服务周边学校、科创企业及研发机构工作人员的住房需求,满足新片区导入人口居住要求,促进临港新片区高质量发展。

1.3 乙方所提供的服务其来源应符合国家的有关规定,服务的内容、要求、服务质量等详见招投标文件和中标文件。

---

## 2. 合同价格、服务地点和服务期限

### 2.1 合同价格

本合同价格为[合同中心-合同总价]元整（[合同中心-合同总价大写]）。

乙方为履行本合同而发生的所有费用均应包含在合同价中，包括但不限于租赁运营服务费（管理人员费、办公及办公设备购置费、相关保险费、租金评估费、样板间布置费、项目推广费、房屋维修费等）、公共基础设施服务费（执行人员费、设施设备日常运行及维护费、公共能耗费、网络费、绿化养护费、车位管理费等）、审价费、企业管理费及税费等项目一体化运营产生的所有费用，甲方也不再另行支付其它任何费用。

2.2 服务地点：根据甲方指定地点。

### 2.3 服务期限

本服务的服务期限：[合同中心-合同有效期]。

## 3. 质量标准和要求

3.1 乙方所提供的服务的质量标准按照国家标准、行业标准或制造厂家企业标准确定，上述标准不一致的，以严格的标准为准。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。

3.2 乙方所交付的服务还应符合国家和上海市有关安全、环保、卫生之规定。

3.3 履行方式：

3.3.1 乙方根据甲方要求分别以书面和电子文件形式在二十个工作日内向甲方提交项目成果报告；于合同期满后提交全部项目成果报告。

3.4 沟通方式：

包括但不限于当面沟通、会议、电话、传真、电子邮件。

3.5 乙方的协作事项：

3.5.1 本合同签署后，乙方即组成专项工作团队，并将专项工作团队人员配置情况报甲方，经甲方书面认可后，即时开展工作，以确保其专业服务的质量。

3.5.2 乙方应确保其工作团队成员具有一定专业度，满足甲方要求，且不得随意更换其工作团队成员，若更换，需征得甲方书面同意。如团队人员有不尽其职或无法胜任的，甲方有权要求撤换，直至要求终止合同，由此造成的责任由乙方负责。

3.5.3 乙方需对其工作团队成员安全负责，甲方不承担乙方派驻工作团队成员在服务期间的人身伤害等一切安全责任。

---

3.5.4 乙方须严格按照本合同的约定及相关法律规定履行义务，因乙方原因给任何第三方造成的损失，包括但不限于侵权等，乙方须自行承担由此产生的所有责任和费用，且须赔偿甲方由此遭受的所有损失。

3.5.5 在本合同任何情形下，不得视为甲方与乙方员工存在劳动合同关系。乙方应与其派出履行本合同的人员建立合法有效的劳动/劳务关系，依法缴纳社保或购买相关商业保险，并确保相关人员具备履行本合同义务所需的相关资质。因乙方未履行前述义务导致的不利后果与甲方无关，均由乙方自行承担，如甲方因乙方履行本合同事宜而遭受任何损失或负面影响，包括但不限于因乙方劳动纠纷等，乙方须赔偿甲方由此遭受的所有损失。

3.5.6 负责完成甲方交办的其他各项项目相关的所有工作。

#### **4. 权利瑕疵担保**

4.1 乙方保证对其交付的服务享有合法的权利。

4.2 乙方保证在服务上不存在任何未曾向甲方透露的担保物权，如抵押权、质押权、留置权等。

4.3 乙方保证其所交付的服务没有侵犯任何第三人的知识产权和商业秘密等权利。

4.4 如甲方使用该服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

#### **5. 考核**

5.1 成果需达到本合同第一条所列要求；

5.2 考核方法：由甲方对乙方提交的成果进行考核；

5.3 服务根据合同的规定完成后，甲方应及时进行根据合同的规定进行服务考核。甲方有权委托第三方检测机构进行考核，对此乙方应当配合。

5.4 如果属于乙方原因未能通过考核，乙方应当排除故障，并自行承担相关费用，直至服务完全符合验收标准。

5.5 如果属于甲方原因未能通过考核，甲方应在合理时间内排除故障，再次进行考核。如果属于故障之外的原因，除本合同规定的不可抗力外，甲方不愿或未能在规定的时间内完成考核，则由乙方单方面进行考核，并将考核报告提交甲方，即视为考核通过。

5.6 甲方根据合同的规定对服务考核合格后，甲方收取发票并签署考核意见。

#### **6. 知识产权及保密**

6.1 甲方委托乙方开发工作成果的知识产权归甲方所有，乙方应在项目考核前将委托开发的所有基础数据和数据成果交给甲方。

6.2 乙方向甲方交付使用的成果已享有知识产权的，甲方可在本项目范围内自主使用，如甲方使用该标的物构成侵犯第三方知识产权的，则乙方承担全部责任。

---

6.3 如果甲方或乙方提供的内容属于保密的，甲乙双方均有保密义务。

6.4 未经甲方书面同意，乙方不得向任何第三方公开本合同内容及各阶段工作成果（包括最终工作成果）。

6.5 乙方保证，在讨论、签订、执行本协议过程中所获悉的属于甲方的且无法自公开渠道获得的文件、信息及资料（包括商业秘密、运营活动、财务信息、技术信息以及其他商业秘密）负有保密义务。未经甲方书面同意，乙方不得向任何第三方泄露该秘密的全部或部分内容，否则应承担违约责任并赔偿由此对甲方造成的一切损失；

6.6 在双方终止合同后，本合同项下的保密义务并不随之终止，乙方仍须遵守本合同的保密条款，履行其所承诺的保密义务，直到甲方书面同意解除其此项义务，或事实上不会因违反本合同的保密条款而给甲方造成任何形式的损害为止。

6.7 违反上述约定，应返还甲方支付的合同款，并赔偿甲方由此遭受的损失。

## 7. 付款

7.1 本合同以人民币付款（单位：元）。

7.2 本合同款项按照以下方式支付。

7.2.1 付款内容：（分期付款）

7.2.2 付款方式：银行转账。

7.2.3 付款条件：

合同签订 30 个工作日内支付合同额的 30%；乙方完成半年度工作且经甲方考核通过后 30 个工作日内甲方支付至合同金额的 50%；合同到期经甲方考核通过并完成审价后 30 个工作日内支付剩余费用。以上款项支付需在财政资金到位后，且乙方已向甲方开具合法的增值税发票后支付。

乙方银行名称：**[合同中心-供应商银行名称]**

乙方银行账号：**[合同中心-供应商银行账号]**

乙方法定代表人名称：**[合同中心-供应商法人姓名\_1]**

乙方法定代表人性别：**[合同中心-供应商法人性别]**

## 8. 甲方（甲方）的权利义务

8.1 甲方有权在合同规定的范围内享受服务，对没有达到合同规定的服务质量或标准的服务事项，甲方有权要求乙方在规定的时间内加急提供服务，直至符合要求为止。

8.2 如果乙方无法完成合同规定的服务内容、或者服务无法达到合同规定的服务质量或标准的，造成的无法正常运行，甲方有权邀请第三方提供服务，其支付的服务费用由乙方承担；如果乙方不支付，甲方有权在支付乙方合同款项时扣除其相等的金额。

---

8.3 由于乙方服务质量或延误服务的原因，使甲方有关或设备损坏造成经济损失的，甲方有权要求乙方进行经济赔偿。

8.4 甲方在合同规定的服务期限内义务为乙方创造服务工作便利，并提供适合的工作环境，协助乙方完成服务工作。

8.5 当项目或系统、设备发生故障时，甲方应及时告知乙方有关发生故障的相关信息，以便乙方及时分析故障原因，及时采取有效措施排除故障，恢复正常运行。

8.6 如果甲方因工作需要调整，应有义务并通过有效的方式及时通知乙方涉及合同服务范围调整的，应与乙方协商解决。

## 9. 乙方的权利与义务

9.1 乙方应根据合同的服务内容和要求及时提供相应的服务，且形成的成果需协助甲方落实。

9.2 乙方为了更好地进行服务，满足甲方对服务质量的要求，有权利要求甲方提供合适的工作环境和便利。

9.3 乙方保证在服务中，未经甲方许可不得影响系统、设备或项目的正常运作，否则，乙方应承担赔偿责任。

9.4 乙方在履行服务时，发现存在潜在缺陷或故障时，有义务及时与甲方联系，共同落实防范措施，保证正常运行。

9.5 如果乙方确实需要第三方合作才能完成合同规定的服务内容和质量的，应事先征得甲方的同意，并由乙方承担第三方提供服务的费用。

9.6 乙方保证服务的有效性、及时性、完整性、正确性。如果或证实服务是有缺陷的，包括潜在的缺陷或不符合要求的成果等，甲方可以根据本合同第 10 条规定以书面形式向乙方提出补救措施或索赔。

9.7 因本项目运营管理相关的一切事宜（包括但不限于日常运营安全管理、消防安全管理、设施设备安全管理、保租房全流程管理、公共秩序维护、环保合规、卫生管理等）所产生的或与之相关的全部责任、风险及损失，全部由乙方独立、足额承担。具体包括但不限于：

（1）安全管理责任（含管理失职、违规操作、未履行安全管理义务等引发的一切责任）；

（2）各类人员伤亡（乙方工作人员、租户、访客、任何第三方等人员的人身伤害、残疾、死亡及相关赔偿）；

（3）各类财产损失（甲方财产、乙方财产、租户财产、任何第三方财产的损毁、灭失、贬值及相关损失）；

---

(4) 保租房管理相关责任（含虚报材料、违规出租、数据造假、未落实保租房政策、被主管部门通报批评等引发的责任及损失）；

(5) 所有与本项目有关的行政处罚、信访投诉、法律纠纷（含诉讼、仲裁）及由此产生的全部费用（赔偿金、抚恤金、丧葬费、罚款、滞纳金、律师费、诉讼费、保全费、鉴定费、公证费、差旅费等）。

(6) 其他在本项目运营过程中产生的责任、风险及经济损失。

无论前述情形是因乙方故意、过失、疏忽、未履行本合同约定义务、第三方行为或其他任何原因导致，均与甲方无任何法律关联，甲方不承担任何形式的责任（包括但不限于直接责任、连带责任、补充责任、过错责任、替代责任等）。

若甲方因前述任何情形被追索、起诉、处罚或遭受任何直接或间接损失（包括但不限于声誉损失、财产被查封冻结、政策补贴取消、项目价值贬损等），乙方应在甲方发出书面通知后 3 个工作日内全额赔偿甲方的全部损失，同时甲方有权单方解除本合同，并要求乙方支付合同总价 20% 的违约金；若违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应另行补足。

## 10. 补救措施和索赔

10.1 甲方有权根据合同实际履行情况向乙方提出索赔。

10.2 在服务期限内，如果乙方对其提供服务的缺陷负有责任而甲方提出索赔，乙方应按照甲方同意的下列一种或多种方式解决索赔事宜：

(1) 根据服务的质量状况以及甲方所遭受的损失，经过双方商定，降低服务的价格。

(2) 除合同第 12 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（天）赔偿合同总金额的百分之零点五（0.5%）计收，直至提供服务为止。一旦达到误期赔偿的 10%，甲方有权单方终止合同，乙方应当退还已收取的合同款，同时赔偿甲方由此遭受的损失。

(3) 如果在甲方发出索赔通知后十天内乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如果乙方未能在甲方发出索赔通知后十天内或甲方同意延长的期限内采取补救措施，甲方有权从应付的合同款项中扣除索赔金额，如不足以弥补甲方损失的，甲方有权进一步要求乙方赔偿。

## 11. 履约延误

11.1 乙方应按照合同规定的时间、地点提供服务。

11.2 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。

---

11.3 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。

## **12. 不可抗力**

12.1 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。

12.2 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。

12.3 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。

## **13. 争端的解决**

13.1 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。

13.2 调解不成则提交甲方所在地人民法院诉讼解决。

## **14. 违约终止合同**

14.1 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。

14.2 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。

14.3 乙方要求终止或者解除合同的，应当返还委托人支付的合同款，未支付的合同款不得再收取，造成委托人实际损失的，乙方应当赔偿。

## **15. 破产终止合同**

15.1 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。

## **16. 合同保密和转让、分包**



16. 1 项目所有成果的所有权和知识产权归甲方所有。未经甲方同意，乙方不得将项目的过程、阶段性承诺、最终成果等向任何第三人透露或允许任何第三人使用。

16. 2 未经甲方同意，乙方不得将本合同项目部分或者全部工作转让第三人承担。违反该约定的，甲方有权解除合同，造成甲方实际损失的，乙方应当赔偿。

### 17. 合同生效

17. 1 本合同在合同各方签字盖章后生效。

17. 2 本合同一式陆份，甲方执叁份，乙方执叁份，各份具有同等法律效力。

### 18. 合同附件

18. 1 本合同附件包括： 招标(采购)文件、投标(响应)文件、中标(成交)通知书、采购需求。

18. 2 本合同附件与合同具有同等效力。

18. 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。

### 19. 合同修改

19. 1 除了双方签署书面修改协议，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。

19.2 本合同未尽事宜，经合同双方协商，签订书面的补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律效力。

### 20. 补充条款

[合同中心-补充条款列表]

(以下无正文)

签约各方：

甲方（盖章）：[合同中心-采购单位名称\_1]

乙方（盖章）：[合同中心-供应商名称\_1]

法定代表人或授权委托人（签章）：[合同中心-采购单位联系人]

法定代表人或授权委托人（签章）：[合同中心-供应商法人姓名]

联系地址：[合同中心-采购单位所在地]

联系地址：[合同中心-供应商所在地]

日期：[合同中心-签订时间]

日期：[合同中心-签订时间\_1]



## 第四章 投标文件格式

### 与评审相关的投标文件内容索引表

（此表置于投标文件首页）

项目名称: \_\_\_\_\_

序号	招标文件内容说明	是否提供/满足	对应投标文件起始页码	备注
<b>一、商务部分</b>				
1	投标承诺书			<u>按招标文件格式要求提供、经投标人盖章、法定代表人或授权代理人签字或盖章</u>
2	投标函			<u>按招标文件格式要求提供、经投标人盖章、法定代表人或授权代理人签字或盖章</u>
3	法定代表人身份证明及授权委托书			<u>按招标文件格式要求提供、经投标人盖章和法定代表人签字或盖章</u>
4	投标保证金			（本项目不适用）
5	投标人基本情况表			
6	投标人应提交的资格证明材料			资格要求承诺函； 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函；
7	开标一览表			<u>按招标文件格式要求提供、经投标人盖章、法定代表人或授权代理人签字或盖章</u>
8	投标报价明细表			此表的价格总计须与“开标一览表”总报价保持一致
9	投标人可提交的商务部分其他证明材料			《中小企业声明函》； 残疾人福利性单位声明函（注：仅残疾人福利单位提供）； 监狱企业证书等其他相关证书（注：仅监狱企业提供）； 近三年类似项目承接及履约情况一览表； 投标人认为可以证明其能力、信誉和信用的其他材料等。
<b>二、技术部分</b>				
1	理解与分析			服务方案

2	运营管理服务方案			
3	安全与应急方案			
4	服务承诺与特色服务			
5	项目负责人			拟派人员汇总表
6	核心团队配置			
7	设备配置方案			拟投入本项目的设备配置
8	本招标文件之技术要求书中所需的全部内容；			
9	投标人认为需加以说明的其他内容			

# 一、投标人提交的商务部分相关内容格式

## 1 投标承诺书格式

### 投标承诺书

本公司郑重承诺：

将遵循公开、公平、公正和诚实守信的原则，参加项目的投标。

一、不提供有违真实的材料。

二、不与招标人或其他投标人串通投标，损害国家利益、社会利益或他人的合法权益。

三、不向招标人或评标委员会成员行贿，以谋取中标。

四、不以他人名义投标或者其他方式弄虚作假，骗取中标。

五、不进行缺乏事实根据或者法律依据的质疑或投诉。

六、不在投标中哄抬价格或恶意压价。

七、保证所提供的所有货物、服务均无专利权、商标权、著作权或其他知识产权等有侵害他方的行为。

八、满足招标文件规定的不接受整体进口货物的要求。

九、我方承诺投标文件中提供的相关资料均真实有效。

十、保证中标之后，按照投标文件承诺履约、实施项目。

十一、接受招标文件规定的结算原则和支付方式。

十二、按照招标文件和相关规范性管理文件要求，按时足额发放员工的工资，且员工工资、社会保障、福利等各类费用符合国家、地方相关管理部门的规定，我方将积极配合招标人和第三方履约过程中的员工工资支付情况的监督。

十三、已按《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》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》相关法律法规的规定，充分行使了对招标文件（含补充文件）提出质疑的权利，已完全理解和接受招标文件（含补充文件）的所有内容及要求，无需做进一步解释和修正。

十四、我方承诺严格按照《上海市数字证书使用管理办法》等有关规定和要求参加本次投标。

十五、本公司若违反本投标承诺，愿承担相应的法律责任。

投标人（盖章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

年 月 日

提示：投标人未按要求提供本承诺书的，经评标委员会审定后，作为非实质性响应投标而不纳入详细评审。

## 2 投标函格式

### 投标函

项目名称:

致: (招标人全称)

中瑞岳华(上海)项目管理有限公司

- 1、我方已详细审查全部招标文件(包括答疑文件)以及全部参考资料和附件,我方已完全理解和确认招标文件对本项目的一切内容与要求,已不需要作出任何其它解释,我方同意放弃对这方面有不明及误解的权利。
- 2、我方同意所递交的投标文件在招标文件规定的投标有效期内有效,并遵守在此期限内,本投标文件对我方一直具有约束力,随时可接受中标。
- 3、如果我方的投标文件被接受,我方将提供履约担保(如果有)。我方保证在投标文件承诺的服务期限内完成合同范围内的全部内容,保证本项目服务质量全部达到投标文件承诺的标准和要求。
- 4、除非并直到制定并实施正式协议书,本投标文件及你方书面中标通知,应构成你我双方间有约束力的合同文件。
- 5、我方提供人民币\_\_\_/\_\_\_元整的投标保证金(银行转账、保函等非现金形式),若我方在投标有效期内撤回我方的投标,或在收到贵方的书面中标通知书后不在规定的期限内签订承包合同,则我方同意贵方没收我方的投标保证金,并对我方参与政府采购项目予以不良诚信记录。
- 6、我方已按照本项目招标文件中所附的《符合性检查表》进行了自查,对评标委员会根据《符合性检查表》判定的非实质性响应投标无任何异议。
- 7、我方同意按照《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》及相关法律法规的规定提出询问或质疑。我方已经充分行使了对招标要求提出质疑和澄清的权利,因此我方承诺不再对招标要求提出质疑。
- 8、投标人同意提供按照贵方可能要求的与其投标有关的一切数据或资料,完全理解贵方不一定要接受最低价的投标或收到的任何投标。

—  
投标人(盖章):

法定代表人或授权代理人(签字或盖章):

年 月 日

---

### 3 法定代表人身份证明及授权委托书格式

#### 3.1 法定代表人身份证明格式（如为分支机构投标，可提供负责人身份证明）

##### 法定代表人身份证明

投标人：

单位性质：

请选择以下一项：1) 国家行政企业、公私合作企业、中外合资企业、社会组织机构、国际组织机构、外资企业、私营企业、集体企业、国防军事企业、其他（请填写）

地址：

成立时间： 年 月 日

营业期限：

姓名：性别：

年龄：职务：

系（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

投标人（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

时间： 年 月 日

法定代表人身份证扫描件粘贴处

---

### 3.2 授权委托书格式

#### 授权委托书

本授权书声明：注册于（公司注册地点）的（公司名称）法定代表人（姓名）代表本公司授权：  
（公司名称）（职务）（姓名）为正式的合法代理人，参加（项目名称）的投标工作，以投标人的名义  
签署投标书、进行投标、签署合同并处理与此有关的一切事务，本授权书不得转委托。

投标人（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

时间：年月日

授权代理人身份证扫描件粘贴处



#### 4 投标保证金（银行保函）格式（本项目不适用）

##### 投标保证金（银行保函）

致：\_\_\_\_\_（招标人全称）\_\_\_\_\_

中瑞岳华（上海）项目管理有限公司

—  
本保函作为（投标人名称、地址）（以下简称投标人）参加贵方（项目名称和招标编号）项目投标的投标保证金。

（银行名称）不可撤销地保证并约束本行及其继承人和受让人，一旦收到贵方提出下列任何一种情况（如以联合体形式投标的，则联合体各方均适用）的书面通知后，不管投标人如何反对，立即无条件、无追索权地向贵方支付总额为\_\_\_\_/\_\_\_\_人民币。

- （1）投标人在开标后至投标有效期期满前撤回投标；
- （2）投标人不接受贵方按照招标文件规定对其投标文件错误所作的修正；
- （3）投标人在收到中标通知书后三十天（30）内，未能和贵方签订合同或提交可接受的履约保证金；
- （4）投标人有招标文件规定的腐败、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行为。

除贵方提前终止或解除本保函外，本保函自开标之日起到投标有效期期满后三十（30）天（即至\*\*年\*\*月\*\*日）有效，以及贵方和投标人同意延长的并通知本行的有效期内继续有效。

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：

- 1、本保函应由商业银行的总行或者分行出具，分行以下机构出具的保函恕不接受。
- 2、如以联合体形式投标的，银行保函可由联合体中任意一方提供。
- 3、投标人如同时参加同一项目多个包件投标的，各包件的投标保函应独立开具。

5 投标人基本情况表格式

投标人基本情况表

项目		内容及说明	
<b>一、营业基本情况</b>			
单位名称		经营场所地址	
注册编号		注册日期/有效期限	
企业类型及单位性质		经营范围	
法定代表人		电话/传真	
<b>二、基本经济指标（截止到上一年度 12 月 31 日止）</b>			
实收资本		资产总额	
负债总额		营业收入	
净利润		上缴税收	
上一年度资产负债率		上一年度主营业务利润率	
<b>三、人员情况（以报名的时间为时点统计并填写）</b>			
技术负责人		联系电话	
在册人数			
其中职称等级		其中执业资格	
职称名称	级别 (如：高级、中级、 初级、技工、其他)	人数	执业资格名称  人数
<b>四、其他</b>			
开户银行名称 (供应商是法人的， 填写基本存款账户信息)		开户银行地址 (供应商是法人的， 填写基本存款账户信息)	
开户银行账号 (供应商是法人的， 填写基本存款账户信息)		所属集团公司(如有)	
企业资格(资质)(如有， 需提供彩色扫描件加盖公章)		质量体系认证(如有， 需提供彩色扫描件加盖公章)	
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	
其他需要说明的情况	

我方承诺上述情况是真实、准确的，同意根据招标人（进一步）要求出示有关资料予以证实。

---

## 6 投标人应提交的资格证明材料格式

说明：以下扫描件均应为 A4 纸大小

### 6.1 资格要求承诺函格式

#### 资格要求承诺函

本公司郑重承诺：

我方已按照本项目招标文件中所列的资格要求进行了自查，承诺满足招标文件“投标人须知”第 3 条对投标人的资格要求，且在参加此次采购活动前 3 年内，在经营活动中无重大违法记录。

投标人（盖章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

年 月 日

---

## 6.2 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

### 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

我方（供应商名称）符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款第（二）项、第（四）项规定条件，具体包括：

1. 具有健全的财务会计制度；
2. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

特此声明。

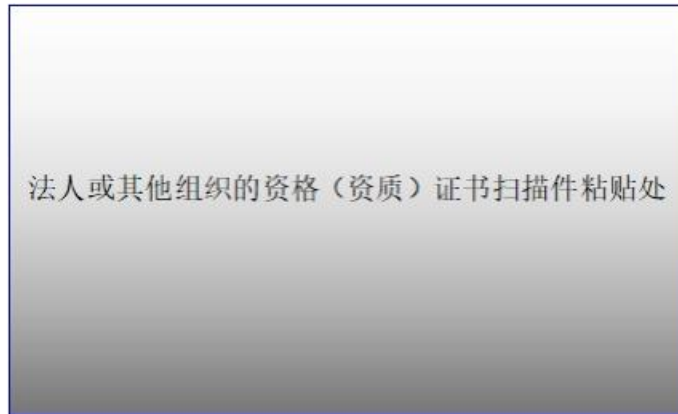
我方对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商名称（公章）

日期：

---

### 6.3 法人或其他组织的资格（资质）证书格式



法人或其他组织的资格（资质）证书

## 7 开标一览表格式

### 开标一览表

项目名称：\_\_\_\_\_

单位：元（人民币）

#### 临港 103 科技城保障性租赁住房一体化运营项目包 1

项目名称	服务周期	项目负责人	备注	最终总报价(总价、元)

说明：

- 1、所有价格均系用人民币表示，单位为元。
- 2、投标人应按照《项目采购需求》和《投标人须知》的要求报价。
- 3、如此表中的内容与投标文件其它部分内容不一致的，以此表内容为准。
- 4、此表必须与上海市政府采购信息管理平台投标工具投标客户端《开标一览表》中的内容保持一致。

投标人（盖章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

## 8 投标报价明细表格式

### 投标报价明细表（可自拟）

项目名称：

项目编号：

货币单位：元（人民币）

合计（元）						

说明：

- （1）所有价格均系用人民币表示，单位为元。
- （2）该表中包含投标人认为完成本项目所需的所有费用。
- （3）合计总价应与开标一览表中最终总报价相等。

投标单位：（盖章）

法定代表人或其授权委托人：（签字或盖章）

日期： 年 月



---

## 9 投标人可提交的商务部分其他证明材料格式

### 9.1 中小企业声明函（服务）

#### 中小企业声明函（服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1、（标的名称），属于其他未列明行业（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员    人，营业收入为    万元，资产总额为    万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：日期：

#### 说明：

- 1、投标人签订分包意向协议书的，分包供应商须体现同在一份《中小企业声明函》中；若中标，该《中小企业声明函》将随中标结果同时公告。
- 2、中小企业享受中小企业扶持政策获取政府采购合同后，小型、微型企业不得分包或转包给大型、中型企业，中型企业不得分包或者转包给大型企业。
- 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。

---

注：各行业划型标准：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）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。

（七）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。

（八）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。

（九）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。

（十）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。

---

（十一）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。

（十二）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。

（十三）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。

（十四）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。

（十五）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。

（十六）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。

## 9.2 残疾人福利性单位声明函格式（仅残疾人福利性单位提供）

### 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。

单位名称（盖章）：

日期：

注：如投标人不符合残疾人福利性单位条件的，无需填写本声明。

### 特别说明：

一、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》的规定，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；

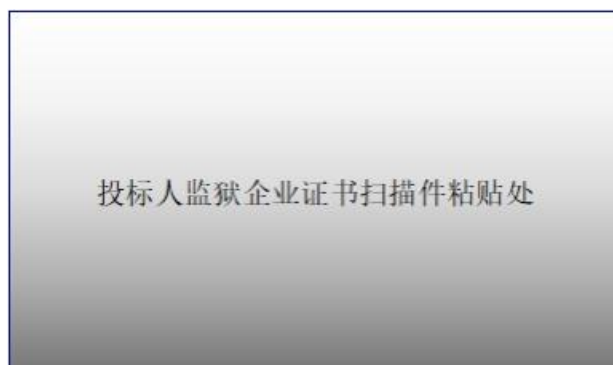
（5）提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

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人员人数。

二、中标人为残疾人福利性单位的，随中标结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

---

### 9.3 监狱企业证书（仅监狱企业提供）



说明：扫描件应为 A4 纸大小

9.4 近三年类似项目承接及履约情况一览表格式

近三年类似项目承接及履约情况一览表

项目名称: \_\_\_\_\_

序号	项目名称	工作描述	合同金额 (万元)	开展年份	业主名称、联系人 及电话
1					
2					
3					
4					
5					
...					

说明:

- 1、本表中所涉项目均应附项目**合同协议书**。
- 2、近三年是指自合同签订之日起，至投标文件提交截止之日止不超过 36 个月。

### 9.5 拟分包内容一览表格式

拟分包内容一览表

项目名称：\_\_\_\_\_

序号	分包内容	分包供应商	分包供应商 资质	分包供应商 企业规模类 型	分包金额 报价(元)

说明：

- 1、各分包内容附分包意向协议书。
- 2、附分包供应商相关证书复印件。
- 3、中小企业享受中小企业扶持政策获取政府采购合同后，小型、微型企业不得分包给大型、中型企业，中型企业不得分包给大型企业。
- ★4、分包金额报价不得超过“第二章 项目采购需求”中对应的分包金额。

## 分包意向协议书

甲方：

乙方：

鉴于：

1. 项目 \_\_\_\_\_（项目名称、项目编号）（以下简称“本项目”）采购文件中明确本次采购中 \_\_\_\_\_ 部分允许中标人分包给其他供应商完成；

2. 甲方参与本项目的投标活动，拟在中标后就本次采购中允许分包的部分寻求具有较强专业能力与资质的分包供应商合作；

3. 乙方在上述分包部分方面具有相当的业务经验与专业优势，且具备相应的资质条件，有意承接甲方的业务分包，以自身能力及资源完成相关方面工作，并向甲方交付相应工作成果。

为明确各方权利义务以及业务分包合作的顺利展开，依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规之规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，经双方协商一致，达成如下协议：

### 一、分包意向

甲乙双方签订本协议且甲方中成本项目后，甲方拟将本项目的采购文件、投标文件以及有关分包部分的需求、内容、标准等告知乙方，由乙方按照采购项目合同及甲方的具体要求，按时、保质保量地完成分包部分工作，并向甲方交付工作成果，并由甲方按本协议约定向乙方支付分包费用。

### 二、分包概况

1. 项目名称： \_\_\_\_\_

2. 分包内容：

3. 分包金额：人民币 \_\_\_\_\_ 元，大写 \_\_\_\_\_ 元整，为乙方完成以上分包部分甲方所应支付的全部对价（包括税费）。

### 三、双方的权利和义务

#### 1. 甲方的权利和义务

（1）甲方有权及时了解和监督乙方工作的进展情况。

（2）甲方应向乙方提供完成本协议所涉分包部分工作所必需的资料和工作条件，包括负责为保障乙方完成其分包的业务需要由甲方与相关方面的沟通、接洽等。

（3）甲方应按本协议约定及时向乙方支付相应的分包费用。

（4）甲方的权利和义务还包括本项目政府采购合同约定的相应内容。

#### 2. 乙方的权利和义务

（1）乙方有权按照本协议约定收取相应的分包费用。

（2）乙方有权要求甲方提供完成本协议所涉分包部分工作所必需的资料和支持。

（3）乙方保证所交付的工作成果是完整的，并在性能、质量等方面满足本项目采购文件的全部要求。





---

9.6 投标人认为可以证明其能力、信誉和信用的其他材料

**说明：扫描件应为 A4 纸大小**

投标人需提交的可以证明其能力、信誉和信用的  
其他材料扫描件粘贴处

-

-

## 9.7 供应商提供的其他证明材料

### 关于符合本国产品标准的声明函

本公司（单位）郑重声明，根据《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》（国办发〔2025〕34号）的规定，本公司（单位）提供的以下产品属于本国产品。具体情况如下：

1.（产品名称 1）1，生产厂为（厂名）2，厂址为（生产厂址）。（产品名称 1）的中国境内生产的组件成本占比 $\geq$ （规定比例）3。（产品名称 1）的（关键组件）4 在中国境内生产。（产品名称 1）的（关键工序）5 在中国境内完成。

2.（产品名称 2），生产厂为（厂名），厂址为（生产厂址）。（产品名称 2）的中国境内生产的组件成本占比 $\geq$ （规定比例）。（产品名称 2）的（关键组件）在中国境内生产。（产品名称 2）的（关键工序）在中国境内完成。

.....

本公司（单位）对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，愿承担相应法律责任。

公司（单位）名称（盖章）：

日期：            年    月    日

- 
1. 产品如有型号，请在“产品名称”栏一并填写。
  2. 生产厂名与厂址应与生产厂营业执照载明的相关信息保持一致。
  3. 该产品的中国境内生产的组件成本占比相关要求实施前，“规定比例”栏可不填，下同。
  4. 该产品的关键组件要求实施前，“关键组件”栏可不填，下同。
  5. 该产品的关键工序要求实施前，“关键工序”栏可不填，下同。

---

## 二、投标人提交的技术部分相关内容格式

技术部分包括但不限于以下内容：

- (1) 理解与分析
- (2) 运营管理服务方案
- (3) 安全与应急方案
- (4) 服务承诺与特色服务
- (5) 拟投入本项目的人员组成情况
- (6) 设备配置方案
- (7) 本招标文件之技术要求书中所需的全部内容；
- (8) 投标人认为需加以说明的其他内容（如有，格式内容由投标人自拟）。

10 拟投入本项目的人员组成情况

10.1 拟派人员汇总表格式

拟派人员汇总表

项目名称: \_\_\_\_\_

序号	岗位名称	姓名	岗位基本要求						备注
			性别	年龄	学历	技术职称（或上岗证书、或执业资格证书等）	相关工作年限	相关工作经验	
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									

说明：

- 1、拟派本项目管理、各专业技术等方面的负责人为本项目主要人员，请在备注栏备注“主要人员”。主要人员每人需填写 10.2 项目主要人员基本情况表。
- 2、“相关工作经验”是指：各管理岗位人员的主要资历、经验及承担过的类似项目等内容。
- 3、上表如若行数不够，可自行扩充。
- 4、请勿空格，如无内容，请填写“/”。

## 10.2 项目主要人员基本情况表格式

**项目主要人员基本情况表**  
(项目负责人、专业技术负责人等)

项目名称: \_\_\_\_\_

姓名		年龄		从事本专业工作年限	
职称或职业资格		执业资格(如果有)		拟在本合同中担任的职务	
毕业院校和专业					
<b>主要工作经历</b>					
年~ 年	参加过的项目		担任何职		备注

说明:

- 1、“主要人员”指实际参加本项目管理、各专业技术等方面的负责人。
- 2、表后需附项目主要人员相关证书(包括职称/职业资格、执业资格、学历等)和在职证明材料,所附证书和证明材料均为原件扫描件。  
在职证明材料是指:投标人单位提供相关人员在任承诺书(格式自拟)。
- 3、项目负责人负责本项目的总体调度和沟通协调。本项目的总负责人应掌握工作范围内的相关专业知识,具有相关领域专业背景或教育培训经历,具备中级及以上专业技术职称优先,且具有5年以上的从事相关领域工作经历,需提供总负责人身份证、毕业证书、职称证书、在职证明材料等相关证明资料复印件加盖公章。
- 4、项目技术人员负责本项目的现场管理和技术指导,服务期内未得到招标人允许,技术人员不得更换,本项目的技术人员应掌握工作范围内的相关专业知识,具有相关领域专业背景或教育培训经历,主要人员应具备中级及以上专业技术职称或具备同等专业技术能力优先,投标人需提供在职证明材料、职称证明复印件加盖投标人公章。
- 5、如果表格填写不准确,或证书(证明材料)提供不完整的,投标人需承担其投标文件在评标时被扣分甚至被认定为无效标。
- 6、表式不够,可另附页填写。

---

**11 拟投入本项目的设备配置**

**设备配置表（可自拟）**

名称	品牌、型号	数量	规格	参数	制造商名称	备注说明

## 第五章 初步评审及详细评审

### 一、初步评审

#### 资格性及符合性检查表

序号	检查内容	检查结果
	<b>一、资格性检查</b>	
1	投标人满足招标文件“投标人须知”第 3 条规定的投标人应具备资格条件的	
2	投标人按“投标人须知前附表”第 10.1.1（6）条款提交资格证明材料	
	<b>二、符合性检查</b>	
1	投标文件中的下列内容按招标文件格式要求提供、签署、盖章的（具体详见“投标文件格式”要求）： <b>▲投标承诺书▲投标函▲法定代表人身份证明及授权委托书▲开标一览表</b>	
2	未发现投标人递交两份或多份内容不同的投标文件，或在一份投标文件中对同一招标项目报有两个或多个报价，且未声明哪一个有效；（注：招标文件另有规定除外）	
3	接受招标文件规定的投标有效期	
4	接受招标文件规定的项目实施和服务期限	
5	未出现投标报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的	
6	投标报价未超过招标文件中规定的对应最高限价	
7	未发现投标报价存在“第二章”第 16.4 条款所列情形之一的	
8	按规定交纳投标保证金（本项目不适用）	
9	按“投标人须知”第 21.4 条款规定，对投标报价算术性错误修正予以确认的	
10	<u>接受招标文件规定的结算原则和支付方式</u>	
11	未出现《政府采购货物和服务招标投标管理办法》第三十七条所列的串通投标情形之一的	
12	未出现提供虚假材料、行贿等违法行为	
13	未发现因电子文档本身的计算机病毒、或电子文档损坏等原因造成投标文件无法打开或打开后无法完整读取的	
14	满足招标文件规定的以下要求： <b>①接受并满足招标文件的实质性响应要求和条件；</b>	
15	未发现投标人违反《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》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》规定的	
16	满足招标文件中“★”标注条款要求的	



**注意：**

1、以上符合性检查内容由评标委员会负责最终审定，未通过资格性及符合性检查的投标将被作为非实质性响应投标而不纳入详细评审范围。

2、采购代理机构详细列出资格性及符合性检查的目的在于方便投标人进行自查，请投标人对照招标文件（包括答疑和补充文件）的内容进行自查，以避免投标文件出现非实质性响应的情况。本表中所列实质性检查内容判断标准与“前附表”中所列要求有矛盾之处，以“前附表”中所列要求为准。

**临港 103 科技城保障性租赁住房一体化运营项目符合性要求包 1**

序号	审查要求	要求说明	项目级/包级
1	评标委员会如发现投标人及其投标文件不满足下列情形之一的，经评标委员会审定后，该投标文件作无效标处理。	(1) 投标文件中的下列内容按招标文件格式要求提供、签署、盖章的（具体详见“投标文件格式”要求）：投标承诺书、投标函、法定代表人身份证明及授权委托书、开标一览表；	项目级
2	评标委员会如发现投标人及其投标文件不满足下列情形之一的，经评标委员会审定后，该投标文件作无效标处理。	(2) 投标人未提交两个以上不同的投标报价；（注：招标文件要求提交备选投标的除外）	项目级
3	评标委员会如发现投标人及其投标文件不满足下列情形之一的，经评标委员会审定后，该投标文件作无效标处理。	(3) 投标人接受招标文件规定的投标有效期的；	项目级
4	评标委员会如发现投标人及其投标文件不满足下列情形之一的，经评标委员会审定后，该投标文件	(4) 接受招标文件规定的项目实施或服务期限；	项目级

	件作无效标处理。		
5	评标委员会如发现投标人及其投标文件不满足下列情形之一的,经评标委员会审定后,该投标文件作无效标处理。	(5) 未出现投标报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价,有可能影响产品质量或者不能诚信履约的;	项目级
6	评标委员会如发现投标人及其投标文件不满足下列情形之一的,经评标委员会审定后,该投标文件作无效标处理。	(6) 投标报价未超过招标文件中规定的对应最高限价;	项目级
7	评标委员会如发现投标人及其投标文件不满足下列情形之一的,经评标委员会审定后,该投标文件作无效标处理。	(7) 经评标委员会审定,投标报价未存在招标文件“第二章”第 16.4 条款所列情形之一的;	项目级
8	评标委员会如发现投标人及其投标文件不满足下列情形之一的,经评标委员会审定后,该投标文件作无效标处理。	(8) 按规定缴纳投标保证金(本项目不适用);	项目级
9	评标委员会如发现投标人及其投标文件不满足下列情形之一的,经评标委员会审定后,该投标文件作无效标处理。	(9) 按“投标人须知”第 21.4 条款规定,对投标报价算术性错误修正予以确认的;	项目级
10	评标委员会如发现投标人及其投标文件不满足下列情形之一的,经评标委员会审定后,该投标文件作无效标处理。	(10) 投标人接受“项目招标需求”中明确的结算原则和支付方式的;	项目级

11	评标委员会如发现投标人及其投标文件不满足下列情形之一的,经评标委员会审定后,该投标文件作无效标处理。	(11)投标人未出现《政府采购货物和服务招标投标管理办法》第三十七条所列的串通投标情形之一的;	项目级
12	评标委员会如发现投标人及其投标文件不满足下列情形之一的,经评标委员会审定后,该投标文件作无效标处理。	(12)投标人未出现提供虚假材料、行贿等违法行为;	项目级
13	评标委员会如发现投标人及其投标文件不满足下列情形之一的,经评标委员会审定后,该投标文件作无效标处理。	(13)未因电子文档本身的计算机病毒、或电子文档损坏等原因造成投标文件无法打开或打开后无法完整读取的;	项目级
14	评标委员会如发现投标人及其投标文件不满足下列情形之一的,经评标委员会审定后,该投标文件作无效标处理。	(14)满足招标文件规定的以下要求: ①接受并满足招标文件的实质性响应要求和条件;	项目级
15	评标委员会如发现投标人及其投标文件不满足下列情形之一的,经评标委员会审定后,该投标文件作无效标处理。	(15)遵守《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》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》规定的。	项目级
16	评标委员会如发现投标人及其投标文件不满足下列情形之一的,经评标委员会审定后,该投标文件	(16)满足招标文件中“★”标注条款要求的。	项目级

---

	件作无效标处理。		
--	----------	--	--

## 二、详细评审 评标办法

### （一）评标原则

- 1、本评标办法作为本项目择优选定中标人的依据，在评标全过程中应遵照执行，违反本评标办法的打分无效。
- 2、评标委员会负责对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查。对通过符合性审查的投标文件，按此评标办法进行详细评审；未通过符合性审查的投标文件，将被作为无效标而不纳入详细评审范围。
- 3、本次评标采用“综合评分法”，分值保留小数点后两位，第三位四舍五入。
- 4、评标委员会根据招标文件（包括答疑和补充文件）的规定，对各投标人商务标的完整性、合理性、准确性进行评审，确认商务标的有效性和评标价，以此为基础计算各投标人的商务标得分。
- 5、评标基准价为通过符合性审查的所有投标中的最低投标报价。如果评标委员认定投标人的报价属于异常低价情形，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明及必要的证明材料，对投标价格作出解释；如果投标人不提供书面说明、证明材料，应当将其作为无效投标处理。评标委员会应当按照《关于在相关自由贸易试验区和自由贸易港开展推动解决政府采购异常低价问题试点工作的通知》（财办库〔2024〕265号）规定对报价合理性进行判断，如果投标人提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的，应当将其作为无效投标处理。审查相关情况应当在评审报告中记录。
- 6、对于投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会应当以书面形式要求投标人做出必要的澄清、说明或者补正。
- 7、按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库【2020】46号）和《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库【2022】19号），对于非专门面向中小企业采购的项目，小型和微型企业参加投标的，享受以下扶持政策，用扣除后的价格参与评审：
  - （1）小型、微型企业的最终报价给予 10%的扣除；
  - （2）如项目允许联合体参与竞争的，且联合体各方均为小型、微型企业的，联合体视同为小型、微型企业，其报价给予 10%的扣除。反之，依照联合体协议约定，小型、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。（本项目不适用）
- 8、监狱企业视同小型、微型企业。
- 9、残疾人福利性单位视同小型、微型企业。
- 10、评标委员会成员对投标人的投标文件进行仔细审阅、评定后各自独立打分，评委应并提出技术标的详细评审意见（方案的优缺点均加以评述），打分可在规定幅度内允许打小数。
- 11、技术标、商务标两者之和为投标人的最终得分，评标委员会按照各有效投标人最终得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列，得分且投标报价

相同的，按技术标得分由高到低顺序排列。依照上述排序方法后仍出现得分相同时，由评委记名投票表决，得票多者排名靠前。评标委员会推荐得分排名前二名的投标人作为中标候选人，其中第一中标候选人为中标人。

## （二）评审内容及打分细则

### 一、价格标评分（10分）（小数点保留两位）

序号	评审因素	评审分值	评分说明
1	投标总报价	10分	1、综合评分法中的价格分统一采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且最后报价最低的投标人的价格为投标基准价，其价格分为满分； 2、其他投标人的价格分统一按照下列公式计算： 投标人报价得分=（投标基准价/投标总报价）×10%×100。

### 二、技术商务标评分表（90分）

序号	评审分项	评审分值	评分说明	
1	理解与分析	8分	根据投标人对招标内容的理解与分析：对项目特点、服务范围、政策要求（特别是保租房政策）、重难点理解是否深刻、分析是否透彻、全面等进行评分。 深刻理解保租房政策内涵与项目定位，对服务范围的六大板块（筹备、租赁、公共、商业、安全、其他）分析全面、精准，能清晰识别并深入剖析项目运营的核心难点与关键成功因素的得6-8分； 理解招标要求，对服务内容的基本认识，能分析出部分重点和难点，但深度和全面性一般的得3-5分； 理解肤浅，仅复述招标文件内容，缺乏针对性分析，或分析存在明显偏差的得1-2分； 未提供相关内容或方案与不符合项目要求的，得0分。	
2	运营管理 服务方案	开办筹备 方案	6分	根据投标人提供的筹备工作流程是否清晰，人员物资配置是否合理，招商规划、价格评估、营销推广、一房一验等关键节点计划是否周密、措施是否可行等进行评分。 筹备工作计划周密、流程图表化，人员、物资、时间节点安排合理。招商规划具前瞻性，价格评估方法科学，营销推广策略新颖且渠道多元，一房一验方案专业、细致的得5-6分； 筹备工作有基本计划和分工，各项内容均有提及，但部分环节不够具体，创新性不足的得3-4分； 方案简单笼统，缺乏可操作性，关键环节缺失或计划不合理的得1-2分； 未提供相关内容或方案与不符合项目要求的，得0分。
	租赁运营 方案	8分	根据投标人提供的房源租赁运营与客户服务方案流程是否标准化、人性化，客户满意度保障措施是否得力进行评分。 租赁全流程标准清晰，体系完善。响应及时，租金收缴与欠费催缴有柔性且有效的策略。客户关怀与满意度提升措施具体的得6-8分； 流程完整，有基本的服务标准和响应时间承诺，但精细化、人性化措施不足，缺乏针对复杂情况的处理预案的得3-5分； 流程描述粗糙，客服响应承诺空泛，缺乏可量化的保障措施的得1-2分； 未提供相关内容或方案与不符合项目要求的，得0分。	

		公共基础设施与商业运营方案	6分	<p>根据投标人提供的公共区域管理、设施维护、安全管理、商业招商推广、活动组织等方案是否系统、专业，体现一体化运营思路进行评分。</p> <p>公共管理与商业运营融合度高，管理标准（清洁、绿化、安保）高于行业水平。商业策略明确，客户画像清晰，推广活动有创意、有效果预估，活动计划系统的得5-6分；</p> <p>方案分立，内容齐全但联动性不强。管理标准常规，商业推广以基础招租为主，缺乏深度运营思路的得3-4分；</p> <p>方案模板化，内容空洞，与项目特点结合不紧密，缺乏针对性的得1-2分；</p> <p>未提供相关内容或方案与不符合项目要求的，得0分。</p>
3		安全与应急方案	6分	<p>根据投标人提供的安全制度是否健全，职责是否明确，应急预案（防汛、火灾、治安等）针对性、流程是否清晰、联动高效进行评分。</p> <p>安全制度健全，责任体系完善。日常巡查方法具体、记录规范。应急预案场景化、可演练，联动单位明确，响应流程可视的得5-6分；</p> <p>有制度和预案框架，内容基本覆盖要求，但深度不够，可操作性一般，演练和联动机制描述模糊的得3-4分；</p> <p>制度预案照搬通用模板，与项目实际脱节，缺乏具体管理动作的得1-2分；</p> <p>未提供相关内容或方案与不符合项目要求的，得0分。</p>
4		项目负责人	4分	<p>根据项目负责人是否具有相应的职业技能证书（需提供证书复印件）、组织能力和综合协调能力、类似项目从业经历等情况进行评审：</p> <p>专业技术能力强、管理能力好、有公租房住房运营管理经验、有中级及以上专业技术职称的得4分；</p> <p>专业技术能力及管理能力较好、具有相关经验的得2-3分；</p> <p>项目经理专业技术能力及管理能力情况未详述、经验不足的得1分。</p> <p>未提供相应内容的，此项不得分。</p> <p>（投标人需提供近三个月内任意一个月单位为其缴纳社会保险证明、相关职称或技能证书）</p>
5		核心团队配置	6分	<p>根据投标人投报的除项目负责人外的主要管理人员的配置合理性、专业性、经验以及团队稳定性承诺及保障措施进行综合评分。</p> <p>专业人员投入充足、各岗位人员配置合理、人员素质、管理和技术能力强、相关经验丰富，有常驻项目承诺和团队稳定性保障的得5-6分；</p> <p>投入人员配置符合采购需求、专业能力较好、具有一定经验的得3-4分；</p> <p>投入人员配置贴近采购需求、专业能力较差、经验情况未详述的得1-2分。</p> <p>未提供相应内容的，此项不得分。</p> <p>（投标人需提供人员名单及相应证书）</p>
6		服务承诺、延伸及特色服务、奖惩措施	15分	<p>根据投标人提供的服务承诺、延伸及特色服务、奖罚措施进行综合评分。</p> <p>承诺的各项服务质量指标满足甚至优于招标文件要求，延伸及特色服务针对用户的实际需要，奖惩措施具体、清晰，有针对客群的特色的活动，能联动当地资源提供落地性强的举措的得11-15分；</p> <p>承诺的各项服务质量指标基本满足招标文件要求，延伸及特色服务具有一定针对性，得7-10分；</p> <p>承诺的各项服务质量指标有欠缺，延伸及特色服务针对性不足，得3-6分；</p> <p>承诺的各项服务质量指标有欠缺，无延伸及特色服务此项得1-2分；</p> <p>未提供相关内容或方案与项目要求不相关的，此项不得分。</p>
7		设备配置方案	5分	<p>根据投标人提供的设备配置方案是否全面、与项目需求吻合度是否一致进行评分。</p> <p>配置全面且先进：方案详细具体，明确列出为本项目专门配置的设备清单，选型合理，能有效提升管理效率、降低人力成本、优化租户体验的得5分；</p>

			配置基本完整：方案列出了主要设备类别，能满足基本运营需求。方案与项目运营结合度尚可，但缺乏对效能提升的深入阐述的得3-4分； 配置简单或模糊：仅笼统承诺配备必要设备，无具体清单或标准。方案与项目需求结合不紧密，无法体现通过设备投入提升服务品质和管理水平的思路的得1-2分。 未提供相应内容的，此项不得分。
8	企业综合实力	12分	根据投标人企业综合实力，对项目所在地政策熟悉度，在管项目运营体量及管理经验丰富情况，客户资源等进行评分。 企业综合实力强，对项目所在区域各类保障性房源政策熟悉，有多种保障性房源的运营管理经验，在管房源体量高于本项目需求，有丰富的企业合作客户资源得9-12分； 企业综合实力较强，对项目所在区域各类保障性房源政策了解，有保租房管理经验，在管房源体量接近本项目需求，有一定的企业合作客户资源得5-8分； 企业综合实力一般，对各类保障性房源政策了解欠缺，缺少保障性住房管理经验，在管房源体量较少得1-4分。 未提供相应内容的，此项不得分。
9	合同履约能力	6分	根据各投标人近三年（从投标文件递交截止之日起倒推36个月）类似项目经验情况进行评分（业绩时间以合同签订时间为准，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），每提供1份得1分，最高得8分，未提供则得0分。
10	业绩履约评价	8分	根据各投标人近三年（从投标文件递交截止之日起倒推36个月）业绩履约评价、业主评价、奖项荣誉等进行评分。 履约评价高，有合作的业主或客户颁发的奖项或者履约评价文件，投标人或运营项目所获的奖项荣誉等，每提供1份得1分，最高得6分，未提供则得0分。
合计			90分

注：以上各项评分内容，如投标人未提供相对应内容，评审小组不受最低评分标准限制，可予以零分计算。

### 三、总分计算

由评标委员会成员对每一份投标文件进行独立评分，然后取算术平均值（保留小数点两位）。计算每个投标人的实际得分（价格标得分+技术商务标得分），并按得分高低排出名次。