

学生宿舍房租2

竞争性磋商文件

项目编号：310104000250926138968-04277029

采购编号：0425-000175730

采购单位：上海市徐汇区中心医院

采购代理机构：新中海度量衡工程管理（上海）有限公司

2025 年 11 月

2025年11月17日

2025年11月17日

目 录

第一部分	磋商公告	1
第二部分	供应商须知及前附表	4
第三部分	采购需求	22
第四部分	附件格式	26
第五部分	评审办法	46
第六部分	合同条款	49

第一部分 磋商公告

根据《中华人民共和国政府采购法》及相关法律、法规之规定，新中海度量衡工程管理（上海）有限公司受委托，对“学生宿舍房租 2”采购项目进行国内竞争性磋商采购，特邀请合格的供应商参加磋商。

一、合格的供应商必须具备以下条件：

1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商。

2、采购项目需要落实的政府采购政策情况：执行《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库[2020]46号）及（财库[2022]19号）文件，供应商符合文件规定属于中型、小型、微型企业，且提供《中小企业声明函》的，给予小型或微型企业 10%的价格扣除，用扣除后的价格作为评标价参与评审，本项目**专门面向中小企业**（含中型、小型、微型企业）采购，不再给予小型或微型企业 10%的价格扣除。

3、其他资格要求：

（1）具备有效期内的营业执照；

（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。以在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）和中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询的投标截止当天前三年内的信用记录为准；

（3）本项目**专门面向中小企业**（含中型、小型、微型企业）采购；

（4）本项目**不允许**联合体形式响应。

二、项目概况

1、项目名称：学生宿舍房租 2

2、项目编号：310104000250926138968-04277029

采购编号：0425-000175730（代理机构内部编号：XZH0385-2025-1105）

3、项目主要内容、数量及简要规格描述或项目基本概况介绍：

上海市徐汇区中心医院根据实际需求，择优选择单位，为实习学生提供安全的居住环境，共需提供 116 个床位，房屋面积不低于 927.00 平方米。具体服务内容详见第三部分采购需求。

4、服务期限：自合同签订起一年。

5、采购预算金额：280 万元，最高限价：280 万元。

三、磋商文件的获取

1、合格的供应商可于 **2025-11-18 至 2025-11-25** 截止，登录“上海政府采购云平台”（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）在网上（上午 **00:00:00~12:00:00**，下午 **12:00:00~23:59:59**）下载（获取）竞争性磋商文件并按照竞争性磋商文件要求参加磋商活动。

2、获取磋商文件其他说明：

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磋商文件，供应商如需纸质磋商文件可自行打印。

注：响应供应商须保证所提交的响应文件、资料的内容真实、完整、有效、一致，如递交虚假的响应文件、资料或填写信息错误导致的与本项目有关的任何损失由供应商承担。

四、响应文件截止时间和响应文件开启时间及地点

1、响应文件截止时间：**2025-12-01 10:00:00**。迟到或不符合规定的响应文件恕不接收。

2、响应文件开启时间：**2025-12-01 10:00:00**。

3、响应文件递交方式：电子响应文件由供应商在电子采购平台上传提交。纸质响应文件由供应商授权代表当面递交。

4、电子响应文件递交网址：www.zfcg.sh.gov.cn。

5、纸质响应文件递交地点：上海市徐汇区虹漕南路 173 号 2 号楼 1 楼。

6、响应文件（电子及纸质）在响应文件提交截止时间后（电子以采购平台显示时间为准）送达的，均将拒绝接收。

五、响应文件递交时所需携带材料

（1）自行携带数字证书（CA 证书）；

（2）法定代表人证明书或被授权人委托书；

（3）投标保证金转账凭证（本条适用于提交投标保证金的项目）

(4) 法定代表人身份证或被授权人身份证原件、复印件及开标前三个月在本单位的社保缴纳证明。

六、发布公告的媒介

以上信息若有变更我们会通过“上海政府采购网”通知，请供应商关注。

七、其他事项

1、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)电子招投标系统进行。投标人应根据《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。投标人在电子采购平台的有关操作方法可以参照电子采购平台中的“在线服务”专栏的有关内容和操作要求办理。

2、现场踏勘：本项目不安排踏勘

3、答疑时间：如有，另行通知。

八、供应商购买竞争性磋商文件后若决定放弃磋商的，请至少在响应文件提交截止时间前3天以书面形式(详见“附件格式”)通知采购代理机构。

九、联系信息

采购人：上海市徐汇区中心医院

联系人：张金城

电 话：021-36682220

地 址：上海市徐汇区龙川北路366号

采购代理机构：新中海度量衡工程管理(上海)有限公司

联系人：姬晨曲、杨中用

电 话：15900928133

地 址：上海市徐汇区虹漕南路173号2号楼1楼

邮 箱：xinzhonghai0718@163.com

第二部分 供应商须知及前附表

前附表

序号	目录名	内 容
1	项目名称 项目编号	学生宿舍房租 2 310104000250926138968-04277029
2	项目地址	详见《采购需求》
3	预算金额	280 万元；最高限价 280 万元。
4	资金来源	财政性资金
5	采购方式	竞争性磋商
6	服务期限	详见《采购需求》
7	供应商资格要求	详见《磋商公告》
8	现场验证	详见《磋商公告》
9	现场踏勘	不组织
10	书面提问 截止时间	请于获取磋商文件结束后的第一个工作日 9 点前以邮件形式发送至 xinzhonghai0718@163.com 并电话告知采购代理机构,如有答疑澄清,采购代理机构将在本项目磋商公告发布的原渠道发布相关公告。 若未在规定时间内提交疑问函或无疑问函,则视为对竞争性磋商文件无疑问。
11	答疑会（如有）	时间、地点另行通知
12	磋商文件澄清或修改 （如有）	通过“上海政府采购网”发布澄清或修改公告,并以电子邮件通知
13	磋商保证金	1、磋商保证金: <input checked="" type="checkbox"/> 需要; <input type="checkbox"/> 不需要。 2、磋商保证金金额小写: ¥ 56000 元 3、现金形式担保要求:

		<p>递交方式：磋商保证金采用转账、汇款的方式，须从响应供应商账户转出。</p> <p>磋商保证金递交截止时间：同竞争性磋商文件递交截止时间，以磋商保证金实际到账为准。</p> <p>为确保磋商保证金在递交截止时间前到账，通过转账、汇款方式递交磋商保证金的响应供应商，应在竞争性磋商文件递交截止时间前完成磋商保证金支付，磋商保证金有效期应与竞争性磋商文件有效期一致。</p> <p>磋商保证金汇款账号：</p> <p>户 名：新中海度量衡工程管理（上海）有限公司</p> <p>开户银行：招商银行上海长阳支行</p> <p>账 号：121981053610003</p> <p>注：</p> <p>（1）须备注代理机构内部项目编号、包件号（如有），磋商保证金。</p> <p>（2）*响应供应商不得使用个人账户或非响应供应商单位账户或实物现金方式递交的磋商保证金。</p>
14	响应文件有效期	90 天
15	响应文件份数	<p>电子响应文件壹份（电子采购平台上传）；</p> <p>纸质响应文件正本壹份、副本贰份；</p>
16	响应文件递交地点、 截止时间	详见《磋商公告》
17	响应文件开启时间、 地点	详见《磋商公告》
18	响应文件递交时所需	详见《磋商公告》

	携带材料	
19	<p>电子投标</p> <p>特别提醒</p>	<p>1、本次磋商必须网上响应，供应商必须获得上海市电子签名认证证书（CA 认证证书）。</p> <p>2、供应商应自行配备网络终端，并确保网络终端的运行稳定与安全。</p> <p>供应商在电子采购平台下载并保存磋商文件，磋商公告要求供应商在下载磋商文件前进行报名登记，并查验资格证明文件的，供应商应当按照磋商公告的要求先行登记后下载磋商文件。</p> <p>3、供应商下载磋商文件后，应使用电子采购平台提供的客户端投标工具编制响应文件，并按要求上传所有资料。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。</p> <p>4、磋商时请供应商代表持有效的数字证书（CA 证书）参加磋商。</p> <p>5、电子响应文件由供应商在电子采购平台上传提交、纸质响应文件由供应商授权代表当面递交。</p> <p>6、对于供应商操作失误、网站系统故障等技术性问题导致的响应失败或者采购失败，采购人及采购代理机构概不负责。</p> <p>7、本项目磋商过程中因以下原因导致的不良后果，采购人及采购代理机构不承担责任：</p> <p>（1）电子采购平台发生技术故障或遭受网络攻击对项目所产生的影响。</p> <p>（2）采购人及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。</p> <p>（3）电子采购平台的程序设置对本项目产生的影响。</p> <p>（4）其他无法预计或不可抗拒的因素。</p> <p>供应商参加本项目磋商即被视作同意上述免责内容。</p>

		8、电子采购平台帮助电话:54679568-16206-5 号分机
20	评审办法	综合评分法
21	磋商小组组成	依法组建，成员由 3 人及以上的单数组成。 本项目磋商小组组建人数为 3 人。
22	实质性响应条款	<p>1、响应文件的提交等事项未发生以下情况：</p> <p>（1）纸质响应文件逾期送达的或者未送达指定地点的；</p> <p>（2）纸质响应文件未按照磋商文件要求密封的；</p> <p>（3）未按磋商文件要求提交磋商保证金的。（如有）</p> <p>（注：以上条款无需在电子响应文件中标记，供应商可在电子响应文件中任意位置标记匹配，采购代理机构将如实记载并提交磋商小组审核确认）</p> <p>2、按照磋商文件要求提供以下资格条件材料：</p> <p>（1）法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明（以自然人身份参加磋商须提供）以及磋商文件要求的资质证书等；</p> <p>（2）根据沪财采【2022】11 号文规定，提供财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况的声明函；</p> <p>（3）中小企业声明函；</p> <p>（4）参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；</p> <p>（5）提供在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)和中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询的信用记录页面（页面须附系统时间，日期为磋商公告发布之日后）。</p> <p>（注：以上条款供应商须在电子响应文件中按投标软件设置，在相应位置进行标记匹配。）</p>

		<p>3、响应文件没有对磋商文件的实质性要求和条件作出响应：</p> <p>（1）资格条件不符合国家有关规定和磋商文件要求；</p> <p>（2）供应商名称与报名时的营业执照、资质证书等不一致，或无效的；</p> <p>（3）首次报价或最后报价超过最高限价金额的；</p> <p>（4）响应文件有效期不满足磋商文件要求的；</p> <p>（5）纸质和电子响应文件未按照磋商文件规定格式签字或盖章的，或签字盖章不齐全的；</p> <p>（6）经磋商小组评审，明显不符合磋商文件规定的技术标准要求；</p> <p>（7）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采购项目报有两个或多个报价，且未声明哪一个有效的，按磋商文件规定提交备选投标方案的除外；</p> <p>（8）经磋商小组评审，最后报价明显低于成本且供应商不能合理说明或者不能提供相关证明材料的；</p> <p>（9）不按磋商小组要求澄清、说明或补正的；</p> <p>（10）在电子评审中，响应文件因电子文档本身会有计算机病毒、电子文档损坏等原因造成无法打开或打开后无法完整读取的；</p> <p>（11）出现不符合法律法规及磋商文件中规定的其他实质性要求。</p> <p>（注：以上条款无需在电子响应文件中标记，供应商可在电子响应文件中任意位置标记匹配，由磋商小组进行资格性、符合性检查认定。）</p> <p>4、其他应对磋商文件实质性要求和条件作出响应的：</p> <p>（1）供应商的报价及服务期承诺满足磋商文件要求。</p> <p>（供应商须在电子响应文件中按投标软件设置，在相应位置进行标记匹配。）</p>
--	--	--

23	报 价 方 式	<p>1、本项目为一轮磋商，二轮报价的形式，磋商小组所有成员集中与供应商分别进行单独磋商，供应商的最终报价是其响应文件的有效组成部分，最终报价进入符合性检查及计算报价得分。</p> <p>2、最终报价时不允许总价下浮，须现场进行重新组价后重新报价并同时提交报价一览表及分项报价表，成交供应商须在合同签订前将最终报价的商务文件（壹正贰副）（盖章、签字）重新提交代理机构。</p> <p>3、报价币种：人民币报价（含税价）</p> <p>4、供应商的响应报价应是<input type="checkbox"/>总价<input checked="" type="checkbox"/>单价<input type="checkbox"/>其他（比如折扣率）固定不变的，各供应商报价时应充分考虑材料、人工等价格波动等风险，一旦中标，在响应期间和合同履行期间不得以任何理由提出予以变更价格。</p>
24	中小企业声明函行业说明	按照《中小企业划型标准规定》（工信部联企业【2011】300号），本项目采购的（标的）属于：租赁和商务服务业。
25	其 他	<p>1、采购代理费：收费金额参考《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）计算（计算结果小于5000元的按5000元收取），可向采购代理方咨询。</p> <p>2、采购代理服务费按以下方式交纳：在领取成交通知书前按上述规定，向采购代理机构直接交纳采购代理服务费。</p>

投标人须知

(一)总则

1、适用范围

1.1 本磋商文件仅适用于磋商公告中所叙述的服务采购。

1.2 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，本项目采购活动在上海市政府采购信息管理平台（网址：www.zfcg.sh.gov.cn）电子招投标系统（以下简称：电子采购平台）进行。电子采购平台是由市财政局建设和维护。供应商应根据上海市财政局《关于印发<上海市电子政府采购管理暂行办法>的通知》（沪财采[2012]22号）等有关规定和要求执行。供应商在电子采购平台的有关操作方法可以参照电子采购平台中的“在线服务”专栏。

2、合格的供应商

2.1 供应商基本要求

2.1.1 供应商必须符合《中华人民共和国政府采购法》第22条规定的资格条件和磋商文件要求的特定条件，并提供磋商文件要求的资格条件材料。

2.1.2 根据《上海市政府采购供应商登记及诚信管理办法》已登记入库的供应商。

2.1.3 本次磋商需要网上响应，供应商必须获得上海市电子签名认证证书（CA认证证书）。

2.1.4 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。

2.1.5 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；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，不得参加本项目的采购活动。

2.1.6 供应商磋商所使用的资格、信誉、荣誉、业绩及企业认证必须为本供应商所拥有。

2.2 磋商公告中规定接受联合体形式的，还应遵守以下规定：（本项目不适用）

2.2.1 联合体成员均应当符合磋商文件规定的合格供应商的条件，并使用项目主办方数字证书(CA证书)参加磋商。

2.2.2 联合体各方应在其资质范围内签订联合体协议书，明确其中一个联合方为磋商的主办方，全权代表联合体各成员负责参加采购活动的主办、协调工作。明确约定各方拟承担的工作和责任，并承诺一旦成交，联合体各方将就成交项目向采购人承担连带责任。

2.2.3 联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级。

2.2.4 以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。

2.2.5 根据《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库[2016]125号）的规定，应当对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录，将拒绝其参与政府采购活动。

2.3 供应商应遵守有关的中国法律和规章条例。

(二)磋商费用

3、无论磋商结果如何，供应商自行承担所有与参加本项目有关的全部费用。

(三)磋商文件

4、磋商文件说明

4.1 磋商文件用以阐明所需服务、采购程序、响应文件的编写和递交、评定成交的标准、合同条款的文件等。磋商文件由下述部分组成：

- (1) 磋商公告
- (2) 供应商须知及前附表
- (3) 采购需求
- (4) 附件格式
- (5) 评审办法
- (6) 合同条款
- (7) 本项目磋商文件的澄清、修改内容（如有）

4.2 供应商应仔细阅读磋商文件的所有内容，按照磋商文件的要求提交响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性。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，则响应文件有可能被认定为无效文件，其风险由供应商自行承担。

4.3 供应商应认真了解本次磋商的具体工作要求、工作范围以及职责，了解一切可能影响报价的资料。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。

4.4 供应商应按照磋商文件规定的日程安排，准时参加项目磋商有关活动。

5、磋商文件的澄清及修改

5.1 供应商对磋商文件如有疑问，可要求澄清，澄清要求应按供应商须知前附表中的规定提交给采购代理机构。逾期的澄清要求一律不予作答。

5.2 在磋商响应截止日期前，采购人可主动地或依据供应商要求澄清的问题而修改磋商文件，澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人可依法顺延响应文件提交截止时间和磋商时间。

5.3 磋商文件的澄清或者修改将通过“上海政府采购网”以澄清公告形式发布以及电子邮件通知。

5.4 澄清或者修改的内容作为磋商文件的组成部分，对双方均有约束力。

(四)响应文件

6、响应文件的语言及计量

6.1 供应商提交的响应文件以及供应商与采购代理机构就有关磋商的所有书面来往函电均使用简体中文书写，且使用 A4 纸格式（当有特殊说明时除外）。

6.2 除在磋商文件的技术规格中另有规定外，计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位（国际单位制和国家选定的其他计量单位）。

6.3 本磋商文件所叙述的时间、价格，若无特殊说明均以北京时间和人民币作考量。

7、响应文件的构成

响应文件由商务部分和技术部分组成：

商务部分：

- (1) 磋商响应函；
- (2) 法定代表人证明、法定代表人授权书；
- (3) 报价一览表；
- (4) 分项报价表；
- (5) 中小企业声明函；
- (6) 无重大违法记录的声明；
- (7) 营业执照、税务登记证及相关资质证书；
- (8) 福利企业方面的证明资料（若有）；
- (9) 近三年类似项目实施情况一览表及证明材料；
- (10) 项目实施人员一览表
- (11) 拟投入本项目的负责人情况表；
- (12) 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况的声明函；
- (13) 在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)和中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询的信用记录

页面（页面须附系统时间，日期为磋商公告发布之日后）；

- (14) 供应商认为可以证明其能力、业绩、信誉和信用的其他材料（如有）。

技术部分：

- (1) 采购需求响应表；
- (2) 项目实施方案（包含以下内容但不限于）：
 - 1) 重点难点的分析、措施及预期目标；
 - 2) 服务实施的方法和措施；
 - 3) 服务流程；
 - 4) 实施过程的质量控制管理；
 - 5) 应急方案。
- (3) 拟投入项目经理及人员配备情况（附相关人员身份证复印件等复印件加盖公章）；

- (4) 项目管理组织架构及管理制度；
- (5) 车辆、设备配置情况（如有）；
- (6) 类似项目的业绩（供应商同类项目实施情况一览表、合同）（原件彩色扫描件）；
- (7) 按照《采购需求》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。

特别注意：

(1) 纸质响应文件按上述内容统一装订成一册。

(2) 纸质响应文件装帧要求：响应文件的装订应牢固、不易拆散和换页。同时建议不使用硬封面包装，并采用双面印制。

8、响应文件的编制

完整的响应文件应包括纸质响应文件和电子响应文件二部分。

8.1 纸质响应文件的编制、份数、密封、签署

8.1.1 纸质响应文件包括商务部分、技术部分，合并装订，一式叁份，正本壹份，副本贰份。每份响应文件封面上须清楚地标明“正本”或“副本”字样。

8.1.2 纸质响应文件需密封包装，应在封口上骑缝加盖供应商公章，不符合本项规定的响应文件不予受理，并提交磋商小组按无效处理。

8.1.3 响应文件封套需标记，在密闭袋正面标明供应商名称、地址、项目名称、项目编号以及“于****年**月**日**时之前(指磋商文件中载明的响应截止时间)不准启封”字样。如果响应文件未按规定进行封套标记的，采购人将不承担响应文件被误投或提前拆封的责任。

8.1.4 响应文件正本与副本均应使用不能擦去的墨水书写或打印。必须按照磋商文件《附件格式》中标明签字和盖章处进行签字或盖章。盖章和签字包括：供应商公章和法定代表人章（签字）或法定代表授权委托人章（签字）。

8.1.5 全套响应文件应无涂改和行间插字，除非这些删改是根据采购人的指示进行的。商务部分修改处应由响应文件签署人签字证明并加盖印鉴。

8.2 电子响应文件的编制

8.2.1 供应商应按照电子采购平台要求的格式填写相关内容。

8.2.2 电子响应文件包括商务部分、技术部分。

8.2.3 凡磋商文件提供有相应格式的，响应文件均应完整的按照磋商文件提供的格式打印、填写，并将编制完成的纸质响应文件按要求盖章签字后在电子采购平台上传。响应文件内容不完整、格式不符合导致响应文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，是供应商的责任，供应商需承担其响应文件在评审时因此被认定为无效响应的风险。

8.2.4 上传扫描文件要求

(1) 供应商应按照磋商文件规定提交彩色扫描文件，并按照规定在电子采购平台上传其所有资料，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）必须采用原件彩色扫描以清晰显示。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。

(2) 电子响应文件中凡磋商文件要求签署、盖章之处，均应由供应商的法定代表人或法定代表人正式授权的代表签署和加盖公章。（均应加盖供应商公章和法定代表人章（签字）或法定代表授权委托人章（签字）。）

(3) 采购人认为必要时，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，否则视作供应商放弃潜在成交资格，并且采购人将对该供应商进行调查，发现有欺诈行为的按有关规定进行处理。

8.3 供应商当面递交的纸质响应文件须与电子采购平台上传的电子响应文件保持一致，如不一致的，以电子响应文件为准。

9、价格货币

9.1 磋商响应函、报价一览表等中的价格一律用人民币填报。

10、报价要求

10.1 供应商必须认真阅读理解磋商文件，根据磋商文件的要求、供应商的服务方案和其他相关资料进行报价。

10.2 供应商的最后报价应是磋商文件所确定采购范围的全部内容的价格体现。

10.3 供应商所报的最后报价在合同执行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更（磋商文件另

有规定除外）。

10.4 响应报价为采购所需服务的所有费用；业主支付上述费用为完全的费用，无须支付其他费用。

11、磋商保证金：详见前附表

12、响应文件有效期

12.1 磋商文件确定的响应文件有效期为90天，以响应文件递交截止之日起算。

12.2 在特殊情况下，采购代理机构可以书面通知每一个已递交响应文件的供应商延长响应文件有效期，供应商收到采购代理机构的延期通知后必须在第一时间作书面回函确认。供应商可拒绝接受延期要求而不会导致保证金被没收。同意延长有效期的供应商需要相应延长保证金的有效期，但不能修改响应文件。

12.3 延长有效期内，本项目采购当事人受有效期限限制的所有权利和义务均延长至新的有效期。

(五) 响应文件的递交、修改和撤回

13、纸质响应文件的递交、修改和撤回

13.1 供应商应在供应商须知中规定的时间之前将纸质响应文件递交到指定地点。**超过响应文件提交截止时间送达的响应文件不予受理，并提交磋商小组按无效处理。**

13.2 采购人可以按磋商文件规定以修改通知的方式，酌情延长递交响应文件的截止日期。在上述情况下，采购人与供应商以前的磋商响应截止期方面的全部权力、责任和义务，将适用于延长后新的磋商响应截止期。

13.3 供应商可以在递交响应文件以后，在规定的响应文件提交截止时间之前，可以书面形式向采购人递交修改或撤回其响应文件的通知。在磋商响应截止日期以后，不能更改响应文件。

13.4 供应商的修改或撤回通知，应按本须知的规定编制、密封、标志和递交（在内层包封标明“修改”或“撤回”字样）。

13.5 在响应文件提交截止时间与磋商文件中规定的响应文件有效期终止日之间的这段时间内，供应商不能撤销响应文件，否则其磋商保证金将被没收。

14、电子响应文件的递交、修改和撤回

14.1 供应商应在电子采购平台中按照要求和时间填写完所有网上响应内容，并通过数字认证证书（CA

证书)加密方式提交电子响应文件。有关事项应根据电子采购平台规定的要求办理。

14.2 供应商应充分考虑到磋商期间网上响应会发生的故障和风险。对发生的任何故障和风险造成供应商响应内容不一致或利益受损或响应失败的,采购人不承担任何责任。

14.3 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。

14.4 响应文件提交截止时间后,供应商不得修改或撤销其响应文件。

15、供应商必须在响应文件递交截止时间前将纸质响应文件送达指定的地点。同时,电子响应文件必须在响应文件递交截止时间前在电子采购平台中上传。供应商没有按照上述规定递交纸质和电子响应文件的,按无效处理。

(六) 签到与解密

16、签到与解密程序

16.1 签到与解密程序在电子采购平台进行,所有上传响应文件并参加磋商的供应商应登陆电子采购平台进行签到与解密。

16.2 签到:在响应文件提交截止时间的同一时间,供应商进行签到操作。

16.3 解密:供应商签到完成后,由采购代理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。响应文件解密(开启)后将递交磋商小组审议,不进行公开唱标。

16.4 供应商因自身原因未能签到或未能将其响应文件解密的,视为放弃磋商。

(七) 评审与成交

17、磋商程序

17.1 采购代理机构按磋商文件规定的时间和地点在电子采购平台上组织磋商,所有递交响应文件的供应商应委派授权代表参加磋商。供应商参加磋商的授权代表应为供应商的法定代表人或者法定代表人的授权委托人。

17.2 响应文件的审查和澄清

磋商小组对响应文件进行资格性符合性审查，确定实质性响应竞争性磋商文件要求的供应商。磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、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。

17.3 磋商小组所有成员集中与通过实质性检查的每个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。

17.4 在磋商过程中，磋商小组经采购人代表确认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。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，磋商小组将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。如磋商小组发现供应商擅自调整未经磋商小组要求的调整内容，且已实质性变更了响应性条款内容的，磋商小组将有权取消其磋商资格。

17.5 磋商结束后，磋商小组将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，所有实质性响应的供应商应在规定时间内提交最后报价。最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

17.6 已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，若因磋商文件实质性变动导致供应商无法满足采购需求的，允许供应商退出磋商。采购人、采购代理机构应当退还退出磋商的供应商提交的磋商保证金。

17.7 经过磋商，供应商根据磋商小组要求提交最终方案和报价并签字确认，最后报价提交后，磋商小组各成员按照评审办法的规定，独立对每个有效响应的文件进行评价、打分。

17.8 磋商小组将根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐成交候选供应商，并编写评审报告。当评审得分相同的，将由磋商小组以记名投票方式确定排名。

18、成交

18.1 本项目由采购人（或采购人事先授权磋商小组）确定成交供应商并上网公示。

18.2 成交供应商确定后，由采购代理机构向成交供应商发出成交通知书，成交通知书一经发出即发生法律效力。

18.3 除不可抗力等因素外，成交通知书发出后，采购人改变成交结果，或者成交供应商无正当理由拒绝签订政府采购合同的，应当承担相应的法律责任。

19、签订合同

19.1 采购人与成交供应商应当在成交通知书发出之日起 30 日内签订政府采购合同。

19.2 磋商文件、成交供应商的响应文件和磋商记录等，均为签订合同的依据。

（八）代理服务费

20、服务费的计算和收取

20.1 代理服务费按《采购代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）计取。

20.2 成交供应商在收到中标（成交）通知书之日向采购代理机构缴纳代理服务费。

20.3 服务费缴纳形式：**银行贷记凭证、电汇或网上银行支付，并在用途栏内注明项目名称或项目编号。**

服务费到账后，经采购代理机构确认无误后开具增值税发票。

（九）政府采购政策

21、促进中小企业发展

21.1 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，参加响应的中小企业应当提供《中小企业声明函》（具体格式见“响应文件格式”），反之，视作非中、小微企业，不具备参与响应资格。如项目允许联合体参与竞争的，则联合体中各方均应为中小企业，并按本款要求提供《中小企业声明函》。

21.2 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》。

21.3 如项目允许联合体参与竞争的，组成联合体的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。

21.4 供应商如提供虚假材料以谋取成交的，按照《政府采购法》有关条款处理，并记入供应商诚信档案。

22、促进残疾人就业（注：仅残疾人福利单位适用）

22.1 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。

22.2 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“响应文件格式”），并对声明的真实性负责。

23、监狱企业政策

23.1 根据《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）的规定，监狱企业视同小型、微型企业，适用本须知第 24.1 款规定的价格扣除法。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。

（十）其他要求或说明

24、本磋商文件的约束条件与采购人授予成交供应商合同中法律有效期同时截止。

25、供应商在购买磋商文件并递交响应文件、进行磋商后，即表示无条件接受本磋商文件所有条款的约束。

26、根据沪财采【2025】3 号文件规定，出现（财办库【2024】265 号通知）规定异常低价情形，评标委员会应当启动异常低价审查。评标委员会未启动异常低价审查的，招标人或其委托的采购代理机构应当提醒评标委员会进行审查。经提醒后评标委员会仍未按规定就异常低价情形作出处理的，招标人或其委托的采购代理机构应当及时书面报告同级财政部门，由财政部门依法追究评标专家法律责任。

异常低价投标审查的有关内容，主要包括：

政府采购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：（一）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 $\text{投标报价} < \text{全部通过符合性审查供应商投标报价平均值} \times 50\%$ ；（二）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 $\text{投标报价} < \text{通过符合性审查且报价次低供应商投标报价} \times 50\%$ ；（三）投标报价低于采购项目最高限价 45%的，即 $\text{投标报价} < \text{采购项目最高限价} \times 45\%$ 。

价 < 采购项目最高限价*45%；（四）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。

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。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。

评标委员会应当结合同类产品在主要电商平台的价格、该行业当地薪资水平等情况，依据专业经验对报价合理性进行判断。如果投标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，应当将其作为无效投标处理。审查相关情况应当在评标报告中记录。

第三部分 采购需求

一、项目简介

项目名称：学生宿舍房租 2

预算金额：280 万元

服务日期：自合同签订之日起一年。

交付地址：上海市徐汇区龙川北路 366 号

二、项目需求及技术要求

上海市徐汇区中心医院根据实际需求，择优选择单位，为实习学生提供安全的居住环境，共需提供 116 个床位，房屋面积不低于 927.00 平方米。

（一）委托服务要求

- 1、租赁该房屋作为职工宿舍使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和经租管理、物业管理等的规定。
- 2、提供符合采购方要求床位数。
- 3、在预留期限内预租赁的房屋进行保留，不再出租给他人。

4、租赁期间，房屋及其附属设施有损坏或故障时，由中标供应商提供维修及修缮，费用由中标供应商支付。若因采购单位使用不当导致的房屋及附属设施有损坏或故障时，由中标供应商提供维修及修缮，费用由采购单位支付。

5、项目入住人员总数不得超过房间内床位数即不超过 116 人，采购单位不得携带合同以外人员（以采购单位宿管员提供名单为准）在房间内过夜，若有违反作相应处罚。采购单位指定的入住人员应自觉保持公共卫生和室内卫生，不得将私人物品置于公共区域，保持室内整洁、干净，室内不得产生异味，影响其他人；遵守垃圾分类管理条例，将垃圾按照分类标准放置项目的指定地点，若有违反，供应商有权进行相应的处罚。

（二）服务要求：

- 1、服务供应商负责服务管理中的协调、监督、审核，确保服务管理中的内容符合中华人民共和国法律

法规，确保服务管理顺利进行。

2、服务供应商负责提供的相关资料，保证资料的真实性。

3、服务供应商确保按约定的内容进行服务管理，服务内容须与采购方确认，一旦确认不得随意修改。

4、服务供应商有义务利用本方的资源优势协助采购方做好学生宿舍租赁工作。

5、服务供应商派出的负责人员在项目实施过程中不得与采购方发生矛盾，若有无法解决的矛盾，联系医院相关部门协调解决。

6、不得泄露采购方的信息，保护采购方隐私。

7、项目的服务工作、人员安排需要在服务方案中有详细描述；

8、服务方案内需要提供应急预案、服务承诺等内容。

（三）考核要求

1、本项目需在采购服务期内完成全部服务内容。

2、如派出人员工作发生以下情况，上海市徐汇区中心医院将按与服务机构约定给予一定处罚。如发生服务有缺陷、发生媒体曝光事件影响上海市徐汇区中心医院形象。

3、在服务过程中，如发现服务机构有存在违法违规的问题，经上海市徐汇区中心医院指出后，服务机构仍不予纠正和整改，上海市徐汇区中心医院将根据双方约定解除协议。

三、投标要求、服务管理方式要求：

1、投标单位应有完善的人员架构，明确的负责人，且负责人具备突发事件处置等工作经验。

2、投标单位应充分了解招标项目内容、范围。如有疑问应及时向代理机构提出，如未在本采购文件中注明的有效提疑时间内向招标代理机构提出疑问的，均视为已确认了解所有条件，一旦中标，不得以不了解或不完全了解采购方的需求而提出额外费用，对此采购方一律不予考虑。

3、中标单位在收到中标通知后 30 个工作日内与业主签订服务合同，服务接管由采购方和中标单位根据实际需要商量决定。

4、中标单位针对招标项目，制定相应管理、工作流程、服务方案、安全防范、建立健全各项管理机制，

确保租赁服务运作正常，良好有效无事故。如遇管理、责任不到位，发生各类事故，应追究相关人员责任。

5、中标单位投报的所有参与本项目管理人员、服务人员的人数、职责等内容经采购方核准确认后在服务期内不作变动。中标单位自行承担任何少报，漏报而带来的经营风险。

6、中标单位应严格按照投标书和服务合同的约定进行服务管理（如：达不到规定要求，投诉多或出现重大失误等），否则采购方有权终止服务合同，并进行财务审计，责任由中标单位负责。

7、服务单位在聘用、任命、调整、调换、替换有关主要管理人员须征得采购方同意，采购方同时享有对有关管理人员指定调整、调换、替换的权利。

8、中标单位的投标书是合同的当然组成部分，合同约定中未详尽的服务义务依中标单位的投标书为据。

9、投标报价：自合同签订之日起一年。投标报价应包括为提供本项目规定的全部服务所发生的一切费用。各投标人应根据招标内容结合自己的服务经验、水平和市场风险测算等并进行汇总。服务供应商的具体服务日期由采购人提前 10 天通知，如因客观原因的影响不能如期服务，服务期限可予以顺延。采购招标人与服务供应商双方需配合的内容在合同中予以明确。

10、中标方为此项目所聘用的全部人员、生、老、病、死或事故原因、劳资纠纷，刑、民事案件等均与采购方无关。

11、中标方应加强对服务人员的管理，对于在服务工作中发生泄漏管理信息等情况的采购方可让中标方换人或辞退，造成后果的按情况追究当事人与中标方的责任。

12、如服务供应商实际提供服务与投标承诺不一致，服务承诺无法完成，服务被使用方有效投诉，经查实服务供应商要承担相应违约责任，并将按《徐汇区政府采购供应商诚信档案管理（暂行）办法》规定进行相应记载和处理，同时保留向市、区政府采购管理机构通报的权利。

四、服务费用支付方式：

合同签订后，按三个月为一期租金支付，支付时间应为每期租金到期前 7 日，租赁押金（1 个月）在第一期租金时支付，具体由甲乙双方在租赁合同中另行约定。租赁押金及每期租金以现金形式或银行划账方式支付至指定银行账户。

提供的服务未达到其承诺的标准和要求或不符合磋商文件“采购需求”或服务未被验收合格的,须整改达标或符合“采购需求”或经验收合格后,才能向中标单位支付服务费(租金)款项。如提供的服务经采购人三次验收不合格,采购人有权提前解除本合同,如造成采购方损失的,应承担赔偿责任。采购人需解除本合同的,应提前一个月以书面形式向中标单位提出。

第四部分 附件格式

格式一

磋商响应函

致：新中海度量衡工程管理（上海）有限公司

根据贵方采用竞争性磋商方式为_____项目采购的要求（项目编号：_____），

签字代表_____（姓名、职务）经正式授权并代表磋商供应商_____（磋商供应商名称、地址）

提交纸质响应文件**正本壹份，副本贰份**。电子响应文件按照电子采购平台规定提交。

在此，签字代表宣布同意如下：

1. 我方已审阅、正确理解了竞争性磋商文件的全部内容，并完全接受且执行竞争性磋商文件中规定供应商所履行的各项义务；
2. 我方对所附报价一览表中规定的应提供服务报价总价为：
（大写）人民币_____（圆）整，（小写）人民币_____（元）整；
3. 我方将按竞争性磋商文件的规定和要求履行合同的责任和义务；
4. 本响应文件有效期自递交响应文件截止时间之日起_____个日历日；
5. 我方同意提供按照贵方可能要求的与本次采购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响应文件或收到的任何响应文件；
6. 我方承诺与买方聘请的为此项目提供咨询服务的公司及任何附属机构均无关联，我方不是买方的附属机构。
7. 与本项目有关的一切正式往来信函请寄：

地址：_____ 邮编：_____

电话：_____ 传真：_____

供应商代表姓名、职称（印刷体）：_____

供应商名称：_____

（公 章）： _____

日 期： ****年**月**日

授权代表签字： _____

格式二

法定代表人证明

供 应 商：_____

地 址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

姓 名：_____性 别：_____

年 龄：_____职 务：_____

系_____（供应商名称）的法定代表人。

特此证明。

供应商名称：_____（盖章）

****年**月**日

法定代表人授权书

本授权书声明：注册于_____的_____公司的下面签字的_____（法定代表人）代表本公司授权下面签字的_____（被授权人的姓名、职务）为本公司的合法和全权代表人，就_____项目磋商和执行、完成的全过程，以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于****年**月**日签字有效，特此声明。

法定代表人签字或盖章：_____

供应商名称：_____（公章）

代理人（被授权人）签字：_____

格式三

首次报价表（格式）

学生宿舍房租 2 包 1

包号名称	服务内容	服务期限	投标总价（大写）	最终报价(总价、元)

说明：

- 1、所有价格均系用人民币表示，单位为元，报价精确到元。
- 2、供应商应按照《采购需求》和《供应商须知》的要求报价。
- 3、包号填写所投项目对应包件号，如果供应商投多个包件，则每个包件的《报价表》须分开单独填制。
- 4、“金额”一栏即填写响应总价，且各包件响应总价不得超过公布的**最高限价**！
- 5、如此表中的内容与响应文件其它部分内容不一致的，以此表内容为准。
- 6、供应商应准确填写此表，并和通过电子采购平台的投标工具客户端提交的《报价表》保持一致。

供应商授权代表签字：

供应商名称（公章）：

日期：****年**月**日

最终报价表（格式）

包号名称	服务内容	服务期限	最终投标总价 (大写)	最终报价 (总价、元)

注：请备好加盖公章的空白最终报价表（不密封进磋商响应文件），以备二次报价时使用；若第二次报价未作变动，供应商仍须提供一份加盖公章的最终报价表。

供应商授权代表签字_____

供应商名称（公章）_____

日 期：****年**月**日

格式四

首次报价的分项报价表（格式）

（可根据实际情况调整格式）

项目名称：_____

项目编号：_____

货币单位：元/人民币

序号	项目内容	数量	单位	单价	总价	备注
1						
2						
3						
4						
5						
首次总报价		元				

供应商名称（加盖公章）：

法定代表人或授权代表签字或盖章：

日期：

说明：（1）所有价格均系用人民币表示，单位为元。

（2）如果单价汇总与总价不符时，以单价汇总为准，并修正总价。（单价金额小数点或者百分比有明显错位的除外）

（3）表格行数供应商自行增加。

最后报价的分项报价表（格式）

项目名称：_____

项目编号：_____

货币单位：元/人民币

序号	项目内容	数量	单位	首次报 价单价	首次报 价总价	最后报 价单价	最后报 价总价	备注
1								
2								
3								
4								
5								
最后总报价								

供应商名称：

法定代表人或授权代表签字或盖章：

日期：

注：1.请备好空白的最后报价的分项报价表（不密封进响应文件），以备最后报价时使用；若最后报价未作变动，供应商仍须提供一份经法定代表人或授权委托人签字的最后报价的分项报价表。

2.各供应商均在上海政府采购网（云采交易平台）提交最后报价后，采购代理机构经办人员统一收取该书面报价表并提交磋商小组。

3.成交供应商的最后报价的分项报价内容将随成交公告一并公告。

格式五

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（供应商名称）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（磋商文件中明确的所属行业）；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，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（磋商文件中明确的所属行业）；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，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。

供应商名称（盖章）：

日期：****年**月**日

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。

格式六

无重大违法记录的声明

致：采购人、采购代理机构

本公司郑重声明：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。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商名称（盖章）：

日期：****年**月**日

格式七

营业执照、税务登记证及相关资质证书

格式八

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。

供应商名称（盖章）：

日 期：****年**月**日

格式九

近三年类似项目实施情况一览表

供应商名称：_____ 项目编号：_____

序号	项目名称	委托单位	合同期限	合同价	备注（质量登记 或奖励处罚）

注：如在本表格不能全部填写完，可按此表格格式自行制表填写。

须提供项目的证明文件（中标（成交）通知书或合同复印件）。

供应商授权代表签字_____

供应商名称（公章）_____

日 期：****年**月**日

格式十

项目实施人员一览表

项目管理机构人员组成表：

职务	姓名	职称	执业或职业资格证明					备注
			证书名称	级别	证号	专业	身份证号	

供应商名称：（盖章）

法定代表人或其授权委托人：（签字或盖章）

日期：****年**月**日

格式十一

拟投入本项目的负责人情况表

项目名称：

项目编号：

1.一般情况					
姓 名		年 龄		技术职务	
职 务		本合同中拟任职务		为申请人服务时间	
学 历					
相关职业资格			取得职业资格时间		
2.经 历					
年 份	负责过的主要项目 (类型金额)		该项目中任职		备 注

供应商名称：（盖章）

法定代表人或其授权委托人：（签字或盖章）

日期：*****年**月**日

格式十二

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：

格式十三

在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)和中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询的信用记录页面
(页面须附系统时间, 日期为磋商公告发布之日后)

格式十四

关于放弃参加（项目名称）磋商的函

致：新中海度量衡工程管理（上海）有限公司

注册于（地址）的（公司名称）于****年**月**日报名参加新中海度量衡工程管理（上海）有限公司组织的（项目名称）的竞争性磋商（项目编号： ），并正式购买了该项目的竞争性磋商文件。

经本公司研究决定放弃参加该项目磋商。具体原因如下：

• • • • •

• • • • •

• • • • •

今后我公司在参加新中海度量衡工程管理（上海）有限公司的采购项目时，一定会仔细分析采购需求，慎重决定是否报名参加磋商，以免给新中海度量衡工程管理（上海）有限公司组织的采购工作带来不便。

特此函告。

供应商名称:

(公 章)

日期: ****年**月**日

第五部分 评审办法

（一）评审原则

1、本评审办法作为本项目择优选定成交供应商的依据，在评审全过程中应遵照执行，违反本评审办法的打分无效。

2、磋商小组负责对符合资格的供应商的响应文件进行符合性审查。对通过符合性审查的响应文件按此评审办法进行详细评审，未通过符合性审查的响应文件将被作为无效响应而不纳入详细评审范围。

3、本次评审采用“综合评分法”，分值保留小数点后两位，第三位四舍五入。

4、磋商小组根据磋商文件（包括答疑和补充文件）的规定，对各供应商商务标的完整性、合理性、准确性进行评审，确认商务标的有效性和评审价，以此为基础计算各供应商的商务标得分。

5、评审基准价为通过符合性审查的所有响应中的最低响应报价。如果磋商小组认定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，应当要求其在评审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；供应商不能在磋商小组规定的时间内证明其报价合理性的，磋商小组应将其作为无效响应处理。

6、对于响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，磋商小组应当以书面形式要求供应商做出必要的澄清、说明或者补正。

7、残疾人福利性单位视同小型、微型企业，其响应价格享受小型和微型企业同等的价格扣除政策。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

8、磋商小组成员对供应商的响应文件进行仔细审阅、评定后各自独立打分，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。

9、本项目技术标评审项中标有“*”内容属于客观评审因素，根据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》要求，磋商小组成员对客观评审因素评分应一致。

10、技术标、商务标两者之和为供应商的最终得分，磋商小组按照各有效供应商最终得分由高到低顺序排列。得分相同的，按响应报价由低到高顺序排列，得分且响应报价相同的，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，由磋商小组成员记名投票表决，得票多者排名靠前。磋

商小组推荐得分排名前三名的供应商作为中标（成交）候选人，其中第一中标（成交）候选人为成交供应商。

（二）评审内容及打分细则

评分细则

类别	分值	项目		权重	评分办法	评定分
商务	10	商务得分	响应报价	10	1、根据财政部财库[2007]2号文件规定，综合评分法中的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且二次响应价格最低的响应报价为基准价，其价格分为满分10分； 2、响应报价得分=（评审基准价/二次报价评审价）×10	10分
技术	90	技术得分	租赁情况	15	近3年来租赁情况。是否属于有效的证明由评委根据投标人提供的材料进行认定。投标人需提供销量情况的证明材料，需体现签约主体、项目名称及内容、日期等合同要素的相关内容，否则将不予认可为有效的证明材料。 1）租赁情况好的得：（15分）； 2）租赁情况一般的得：（12分）； 3）租赁情况差的得（8分）； 未提供的得（0分）。	15分
			履约能力	15	根据投标人的响应文件阐述，经评委专家评定：	15分

类别	分值	项目	权重	评分办法	评定分
				1) 履约能力好的得：（15 分）； 2) 履约能力一般的得：（12 分）； 3) 履约能力差的得：（8 分）； 未提供的得：（0 分）	
		项目方案	40	项目方案与本项目需求的吻合度，方案的合理性等。应急预案、服务承诺是否完整，计划和进度控制措施是否合理可行等。 方案合理，符合标准：（40 分）； 方案一般基本满足招标需求：（35 分）； 方案较差，无法满足招标需求：（30 分）。 未提供的得：（0 分）	40 分
		保证措施	20	根据投标人的应对措施、保证措施（制定相应管理、工作流程、服务方案、安全防范、建立健全各项管理机制等）进行综合评定。 应对措施、保证措施等完整且可行性强：（20 分）； 应对措施、保证措施等完整可行性尚可：（15 分） 应对措施、保证措施等可行性较差：（10 分） 未提供的得（0 分）	20 分
		合计	100		

第六部分 合同条款

包 1 合同模板：

学生宿舍房租 2 租赁合同

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-供应商名称]

乙方：[合同中心-采购单位名称]

地址：[合同中心-供应商所在地]

地址：[合同中心-采购单位所在地]

电话：[合同中心-供应商联系人电话]

电话：[合同中心-采购单位联系人电话]

联系人：[合同中心-供应商联系人]

联系人：[合同中心-采购单位联系人]

根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方可依法出租的房地产事宜，订立本合同。

一、出租房屋情况

（一）房屋基本情况

[合同中心-补充条款列表]

（二）甲方作为该房屋的房地产权利人与乙方建立租赁关系，签订本合同。

（三）该房屋的公用或合用部位的使用范围、条件和要求，现有装修、附属设施、设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设附属设施的内容、标准及需约定的有关事宜，由甲、乙双方分别在本合同附件二、三中加以列明。甲、乙双方同意该附件作为甲方向乙方交付该房屋和本合同终止时乙方向甲方返还该房屋的验收依据。

（四）签约前乙方已对该房屋完成了现场查看。乙方认为该房屋可以满足乙方正常使用的要求。本合同生效后，乙方不得以该房屋不符合使用要求为由解除合同或要求甲方给予优惠或其他赔偿。该房屋按甲方交付时提供给乙方的现状作为交付标准，乙方就此没有异议。

(五)甲方告知乙方该房屋未设定抵押,但甲方有权随时对该房屋设置抵押登记,无须通知乙方,乙方对此无异议。

二、租赁用途

(一)乙方向甲方承诺,租赁该房屋作为住宅使用(店招名称为: / ,不得超出营业执照中的经营范围),并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。乙方须自行办理生产经营所需要的各项行政许可及证、照等法律文件,且不得以未办理或未能办理该等法律文件作为不履行本合同项下义务的理由。

(二)乙方保证,在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前,不得擅自改变上述约定的使用用途和店招名称。

三、交付日期和租赁期限

(一)甲乙双方约定,房屋租赁期[合同中心-合同有效期]。其中 / 年 / 月 / 日至 / 年 / 月 / 日为免租期。

(二)租赁期满,甲方有权收回该房屋,乙方应如期返还。乙方需要继续承租该房屋的,则应于租赁期届满前 3 个月,向甲方提出续租书面要求,经甲方同意后重新签订租赁合同。乙方未在本条约定的期限内向甲方提出续租请求的,即视为乙方放弃续租。

四、租金、支付方式和限期

(一)甲、乙双方约定,该房屋租金总计为(人民币) / [合同中心-合同总价]元(大写: / [合同中心-合同总价大写]),年计租方式按一年 12 个月收取(即使双方在合同签订后对该房屋的面积产生异议,也不影响租金总价)。

该房屋租金前 / 年不变。自第 / 年起,租金每 / 年在去年的基础上依次递增 / %直至租赁期满。租赁期内具体租金明细详见附件四。

(二)乙方应于本合同签订当日向甲方首付第一期 3 个月的租金(合同总价的25%)。乙方应于每期届满前 3 日向甲方支付下一期租金。逾期不予足额支付的,每逾期一日,则乙方需按日租金的 2 倍支付违约金。

(三)乙方支付租金的方式如下:

(1)每 3 个月为一期支付,先付后用。

(2) 乙方通过线上支付的方式付款给甲方

(3) 乙方须以签约主体支付租金、押金。

五、保证金和其他费用

(一) 甲乙双方约定, 甲方交付该房屋时, 乙方应向甲方支付保证金, 保证金为人民币 191400 元 (大写: 壹拾玖万壹仟肆佰圆整), 乙方通过线上支付的方式付款给甲方, 并由甲方在收取保证金后向乙方开具收款凭证。保证金主要为该房屋租金押金和水、电、煤、物业、通讯、代为维修费、占用期间使用费等其他各项相关费用的保证金。租赁关系终止时, 在确认乙方履行完毕合同项下各项义务, 且扣除乙方应缴纳的各项相关费用, 并于之后 90 日内无投诉, 赔偿等问题, 甲方将保证金余额无息退还乙方。

(二) 租赁期间, 包括免租期内乙方使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、有线电视等费用由乙方承担。乙方每季度需向甲方提供上述费用的支付凭证, 经甲方审核, 若未支付上述费用, 在经甲方催促支付的情况下, 7 日内如未能支付, 视为违约, 甲方有权解除乙方合同。若由甲方垫付的, 乙方应在收到甲方付款凭证及有关部门的费用凭证后 7 个工作日内付给甲方, 每逾期一日乙方应按应付滞纳金 2 倍支付违约金给甲方。

(三) 第四条所述租金包含物业管理费。

六、房屋使用要求和维修责任

(一) 租赁期间, 乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施, 发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时, 应及时通知甲方修复; 甲方应在接到乙方通知后及时进行维修。

(二) 租赁期间, 因乙方使用不当或不合理使用, 致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的, 乙方应负责维修。乙方拒不维修, 甲方可代为维修, 费用由乙方承担。

(三) 租赁期间, 甲方保证该房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。甲方对该房屋进行检查、养护, 应提前通知乙方。检查养护时, 乙方应予以配合。

(四) 除本合同附件三外, 乙方另需装修或者增设附属设施和设备的, 应事先征得甲方的书面同意, 按规定应向有关部门审批的, 则还应由乙方报有关部门批准后方可进行。乙方增设的附属设施和设备及其维修责任由乙方自行承担。

（五）在租赁期间，乙方应遵守所在区域物业管理方的各项管理规定，如房屋使用、装修、空调灯箱的安装等。房屋的装修及店招灯箱的安装方案需经甲方或者甲方授权管理单位和物业公司的书面许可方可实施。

七、房屋返还时的状态

（一）除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满或合同解除当日返还该房地产，未经甲方同意逾期返还该房屋的，每逾期一日，乙方应按日租金的2倍向甲方支付该房屋占用期间使用费。

（二）乙方返还该房屋给甲方时应当恢复房屋原状或在征得甲方同意后将已经附合的装饰装修物无偿留给甲方。

八、转租、转让和交换

（一）在租赁期内，甲方如需出售该房屋，应提前15日书面通知乙方。乙方在此承诺放弃优先购买权，不向甲方及该房屋受让人主张优先受让该房屋，或要求其他赔偿责任。

（二）租赁期内，乙方不得将该房屋转租他人。若乙方私自转租，则视乙方中途擅自退租，甲方有权解除本合同。除甲方已在本合同补充条款中同意乙方转租外，乙方在租赁期内必须事先征得甲方的书面同意后，方可将该房屋部分或全部转租给他人。

九、解除本合同的条件

（一）甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

- 1、该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
- 2、该房屋因社会公共利益被依法征用的；
- 3、该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；
- 4、该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；
- 5、甲方已告知乙方该房屋已设定抵押并可能于租赁期内被处分，现被处分的。
- 6、乙方需解除本合同的，应提前一个月以书面形式向甲方提出。

（二）甲、乙双方同意，有下列情形之一的，一方可书面通知另一方解除本合同。违反合同的一方，应向另一方按月租金的2倍支付违约金，同时甲方有权没收保证金；给另一方造成损失的，支付的违约金

不足抵付损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

- 1、甲方未按时交付该房屋，经乙方催告 30 日内仍未交付的；
- 2、乙方未征得甲方同意改变房屋用途；
- 3、因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；
- 4、乙方擅自转租该房屋的；
- 5、乙方逾期不支付租金每个租赁年度内累计超过 30 日的；
- 6、乙方违反合同约定的其他义务经甲方书面催告后 15 日仍不予整改的。

十、违约责任

（一）租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使房屋损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

（二）租赁期间，非本合同规定的情况甲方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，甲方应按月租金的 2 倍向乙方支付违约金。

（三）乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复房屋原状，乙方应按月租金的 2 倍向甲方支付违约金，造成甲方财产损失或人身伤害的，乙方应承担赔偿责任。

（四）租赁期间，非本合同规定的情况，乙方中途擅自退租的，乙方应按月租金的 2 倍向甲方支付违约金，同时甲方有权没收保证金。甲方可从保证金中抵扣。保证金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行支付。

（五）乙方逾期支付租金的，逾期一日乙方应按日租金的 2 倍支付违约金给甲方。

（六）租赁期内因乙方未付租金或有其他违约行为发生时，甲方有权随时采取停水、停电等措施，由此发生的一切后果均由乙方自行承担。

（七）租赁期间，因乙方违约导致合同提前解除的，甲方无需就乙方投入的装饰装修予以补偿，并归甲方所有。

（八）合同约定的其他违约事项，违约方需承担相应违约责任。

十一、争议解决方式

甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应通过协商解决；协商解决不成的，双方同意选择依法向房屋所在地人民法院起诉。

十二、其他条款

（一）本合同自双方签字之日生效。

（二）本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。若合同条款存在异议时，以补充条款为准。

（三）甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定索赔。

（四）本合同连同附件一式肆份。其中：甲、乙双方各持贰份。

签约各方：

甲方（盖章）：**[合同中心-供应商名称_1]**

乙方（盖章）：**[合同中心-采购单位名称_1]**

法定代表人或授权委托人（签章）：**[合同中心-供应
商法人姓名]**

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]**

性别：**[合同中心-供应商法人性别]**

地址：**[合同中心-供应商所在地_1]**

地址：**[合同中心-采购单位所在地_1]**

电话：**[合同中心-供应商联系人电话_1]**

电话：**[合同中心-采购单位联系人电话_1]**

日期：**[合同中心-签订时间]**

日期：**[合同中心-签订时间_1]**

合同签订点：网上签约