

项目编号：2025ZF11303

上海市第八人民医院宿舍租赁服务 项目

招标文件

采购人：上海市第八人民医院

采购代理机构：上海寅乾商务咨询有限公司
2025年11月26日

2025年11月26日

目 录

第一章 投标邀请（招标公告）

第二章 投标人须知

第三章 政府采购政策功能

第四章 招标需求

第五章 评标方法与程序

第六章 投标文件有关格式

第七章 合同书格式和合同条款

第一章 招标邀请（招标公告）

项目概况

上海市第八人民医院宿舍租赁服务项目招标项目的潜在投标人应在[上海市政府采购网](http://www.zfcg.sh.gov.cn)（www.zfcg.sh.gov.cn）获取招标文件，并于 2025-12-18 10:00:00（北京时间）前递交投标文件。

一、项目基本情况

项目编号：310104000250319194328-04223741

项目名称：上海市第八人民医院宿舍租赁服务项目

预算编号：0425-00000939

预算金额：2,000,000 元（国库资金：2,000,000 元；自筹资金：0 元）

最高限价：2,000,000 元

采购需求：租用面积约 600-800 平方米，房间不少于 24 间（含四人间及双人间），能够满足最少 70 人入住；具体项目内容、采购范围及所应达到的具体要求，以采购内容相应规定为准。本项目一招三年，超过采购预算或最高限价的投标不予接受。

合同履行期限：本项目服务期限三年，采取一次招标三年延用，分三个年度分别签订合同的方式实施。

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：本次招标若符合政府强制采购节能产品、鼓励环保产品、扶持福利企业、促进残疾人就业、支持中小微企业、支持监狱和戒毒企业等政策，将落实相关政策。本项目面向大、中、小、微型等各类供应商采购，对小型和微型企业投标人货物或服务的价格给予 10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。其要求标准详见《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库[2020]46 号）、《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 号文中相关规定。

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；
 - 3、法人的分支机构以自己的名义参与投标时，应当提供由法人出具参加本项目的授权书；
 - 4、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；
 - 5、本项目不接受联合投标。

三、获取招标文件

时间：2025-11-27至2025-12-04（提供期限自本公告发布之日起不得少于5个工作日），每天上午00:00:00~12:00:00，下午12:00:00~23:59:59（北京时间，法定节假日除外）

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

方式：网上报名下载

售价（元）：0

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

提交投标文件截止时间：2025-12-18 10:00:00（北京时间）

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

开标时间：2025-12-18 10:00:00

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

五、公告期限

自本公告发布之日起5个工作日。

六、其他补充事宜

请各提交投标文件的投标人法定代表人（单位负责人）或其授权代表于公告或延期公告（如有）中规定的开标时间和开标地点出席开标会议。

以上信息若有变更我们会通过“上海政府采购网”通知，请投标人关注。

七、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: 上海市第八人民医院

地 址: 上海市徐汇区漕宝路 8 号

联系方式: 周旭莹 021-34284588—4061

2. 采购代理机构信息

名 称: 上海寅乾商务咨询有限公司

地 址: 上海市徐汇区淮海西路 55 号申通信息广场 18 楼 E 座

联系方式: 021-54640496

3. 项目联系方式

项目联系人: 莫巧媚

电 话: 021-54640496

第二章 投标人须知

《投标人须知》前附表

序号	内容	说明与要求
2.1	采购项目	项目名称：上海市第八人民医院宿舍租赁服务项目 项目编号：2025ZF11303 采购预算、最高限价说明： <u>本项目采购预算和最高限价详见《招标公告》，超过采购预算或最高限价的报价不予接受。</u>
2.3	采购人	采购人：上海市第八人民医院 联系地址：上海市徐汇区漕宝路 8 号 联系人：周旭莹 联系电话：021-34284588—4061
2.3	采购代理机构	采购代理机构：上海寅乾商务咨询有限公司 联系地址：上海市徐汇区淮海西路 55 号申通信息广场 18 楼 E 座 联系人：莫巧媚 电话：021-54640496 电子信箱：yqswzhaobiao@126. com
2.10	进口产品	不允许进口产品。
2.11	项目属性	服务类项目。
2.12	是否专门面向中小企业采购	不专门面向中小企业。 对小型和微型企业投标人货物或服务的价格给予 10% 的扣除。
2.13	是否允许联合体投标	不允许。
2.14	是否允许分包的规定	本合同不得转让、不得分包。
2.15	采购标的的对应	租赁和商务服务业

	的中小企业划分标准所属行业	
3.1	合格的投标人	<p>1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定；</p> <p>2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：本次招标若符合政府强制采购节能产品、鼓励环保产品、扶持福利企业、促进残疾人就业、支持中小微企业、支持监狱和戒毒企业等政策，将落实相关政策。本项目面向大、中、小、微型等各类供应商采购，对小型和微型企业投标人货物或服务的价格给予 10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。其要求标准详见《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）、《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 号文中相关规定。</p> <p>3. 本项目的特定资格要求：</p> <p>1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定；</p> <p>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；</p> <p>3、法人的分支机构以自己的名义参与投标时，应当提供由法人出具参加本项目的授权书；</p> <p>4、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；</p> <p>5、本项目不接受联合投标。</p>

11. 5	答疑会	不召开。
12. 1	现场踏勘	不组织现场踏勘，投标人可自行踏勘。
14. 1	投标有效期	不少于 90 日。
14. 4	投标保证金	不收取。
24. 4	提交投标文件方式和网址	由投标人在上海市政府采购云平台（门户网站：上海政府采购网）提交，网址： www.zfcg.sh.gov.cn 。
25. 1	投标截止时间	详见投标邀请（招标公告）或延期公告（如有）。
27. 1	开标时间、开标地点	开标时间：同投标截止时间。 开标地点：上海市政府采购云平台（门户网站：上海政府采购网，网址： http://www.zfcg.sh.gov.cn ）
39. 2	履约保证金	不收取。
40	中标服务费	中标人应向采购代理机构按如下规定支付中标服务费： 1、中标服务费：《中标通知书》发出一周内，采购代理机构向中标人收取中标服务费 67,620 元。 2、中标服务费以人民币支付，向采购代理机构以电汇或网银转账形式直接交纳。 3、汇款信息 开户名：上海寅乾商务咨询有限公司 开户银行：中国农业银行股份有限公司上海漕溪支行 银行账号：03329600040049636
41. 1	电子投标特别提醒	本项目采购相关活动在上海市政府采购云平台（简称：采购云平台，门户网站：上海政府采购网，网址： www.zfcg.sh.gov.cn ）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。投标人在采购云平台的有关操作方法可以参照采购云平台中的“操作须知”专栏的有关内容和操作要求办理。本项目招标过程中因以下原因导致的不良后果，本采购代理机构不承担责任： 1、因采购云平台是由市财政局建设、维护和管理，故

	<p>采购云平台发生技术故障或遭受网络攻击对项目所产生的影响。</p> <p>2、本采购代理机构以外的单位或个人在采购云平台中的不当操作对本项目产生的影响。</p> <p>3、采购云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>投标人参加本项目投标即被视作同意上述免责内容。</p>
	<p>技术支持：政采云有限公司</p> <p>各投标人在操作线上项目时，碰到任何问题可及时联系，客服电话：400-881-7190。</p>
	<p>投标人应在投标截止时间前尽早加密上传投标文件，电话通知采购代理机构进行签收，并及时查看采购代理机构在采购云平台上的签收情况，打印签收回执，以免因临近投标截止时间上传造成采购代理机构无法在开标前完成签收的情形。<u>未签收的投标文件视为投标未完成。</u></p>

投标人须知

一、总则

1. 概述

1.1 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》等有关法律、法规和规章的规定，本采购项目已具备招标条件。

1.2 本招标文件仅适用于《投标邀请（招标公告）》和《投标人须知》前附表中所述采购项目的招标采购。

1.3 招标文件的解释权属于《投标邀请（招标公告）》和《投标人须知》前附表中所述的采购人、采购代理机构。

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

1.5 本项目招投标相关活动在上海市政府采购云平台（简称：采购云平台，门户网站：[上海政府采购网](http://www.zfcg.sh.gov.cn)，网址：www.zfcg.sh.gov.cn）进行。

2. 定义

2.1 “采购项目”系指《投标人须知》前附表中所述的采购项目。

2.2 “服务”系指招标文件规定的投标人为完成采购项目所需承担的全部义务。

2.3 “招标人”系指《投标人须知》前附表中所述的组织本次招标的采购代理机构和采购人。

2.4 “投标人”系指从招标人处按规定获取招标文件，并按照招标文件向招标人提交投标文件的供应商。

2.5 “中标人”系指中标的投标人。

2.6 “买方”、“甲方”系指采购人。

2.7 “乙方”系指中标并向采购人提供服务的投标人。

2.8 招标文件中凡标有“★”的条款均系实质性要求条款。

2.9 “采购云平台”系指上海市政府采购云平台，门户网站为上海政府采购网（www.zfcg.sh.gov.cn），是由市财政局建设和维护。

2.10 进口产品：详见《投标人须知》前附表。

2.11 项目属性：详见《投标人须知》前附表。

- 2.12 是否专门面向中小企业采购：详见《投标人须知》前附表。
- 2.13 是否允许联合体投标：详见《投标人须知》前附表。
- 2.14 是否允许分包的规定：详见《投标人须知》前附表。
- 2.15 采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：详见《投标人须知》前附表。

3. 合格的投标人

3.1 符合《投标邀请（招标公告）》和《投标人须知》前附表中规定的合格投标人所必须具备的资格条件和特定条件。

3.2 《投标邀请（招标公告）》和《投标人须知》前附表规定接受联合体投标的，除应符合本章第3.1项要求外，还应遵守以下规定：

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

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

（3）招标人根据采购项目的特殊要求规定投标人特定条件的，联合体各方中至少应当有一方符合采购规定的特定条件。

（4）联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。

4. 合格的服务

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

4.2 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，均有标准的以高（严格）者为准。没有国家标准、行业标准和企业标准的，按照通常标准或者符合采购目的的特定标准确定。

5. 投标费用

5.1 不论投标的结果如何，投标人均应自行承担所有与投标有关的全部费用，招标人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

6. 信息发布

6.1 本采购项目需要公开的有关信息，包括招标公告、招标文件澄清或修改

公告、中标公告以及延长投标截止时间等与招标活动有关的通知，招标人均将通过“上海政府采购网”（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）公开发布。投标人在参与本采购项目招投标活动期间，请及时关注以上媒体上的相关信息，投标人因没有及时关注而未能如期获取相关信息，及因此所产生的一切后果和责任，由投标人自行承担，招标人在任何情况下均不对此承担任何责任。

7. 询问与质疑

7.1 投标人对招标活动事项有疑问的，可以向招标人提出询问。询问可以采取电话、电子邮件、当面或书面等形式。对投标人的询问，招标人将依法及时作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

7.2 投标人认为招标文件、招标过程或中标结果使自己的合法权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向采购代理机构提出质疑。其中，对招标文件的质疑，应当在其收到招标文件之日（以采购云平台显示的报名时间为准）起七个工作日内提出；对招标过程的质疑，应当在各招标程序环节结束之日起七个工作日内提出；对中标结果的质疑，应当在中标公告期限届满之日起七个工作日内提出。

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予受理。以联合体形式参加政府采购活动的，其质疑应当由组成联合体的所有供应商共同提出。

7.3 投标人可以委托代理人进行质疑。代理人提出质疑应当提交投标人签署的授权委托书，并提供相应的身份证明。授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。投标人为自然人的，应当由本人签字；投标人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人签字或者盖章，并加盖公章。

7.4 投标人提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：

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

(6) 提出质疑的日期。

投标人为自然人的，应当由本人签字；投标人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

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

7.5 接受质疑函的方式、联系部门、联系电话和通讯地址：应采取书面方式递交，否则视为未递交；上海寅乾商务咨询有限公司，上海市徐汇区淮海西路55号申通信息广场18楼E座，021-54640496。

7.6 采购代理机构将在收到投标人的书面质疑后七个工作日内作出答复，并以书面形式通知提出质疑的投标人和其他有关投标人，但答复的内容不涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

7.7 对投标人询问或质疑的答复将导致招标文件变更或者影响招标活动继续进行的，招标人将通知提出询问或质疑的投标人，并在原招标公告发布媒体上发布变更公告。

8. 公平竞争和诚实信用

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

8.2 如果有证据表明投标人在本招标项目的竞争中存在腐败、欺诈或其他严重违背公平竞争和诚实信用原则、扰乱政府采购正常秩序的行为，招标人将拒绝其投标，并将报告政府采购监管部门查处；中标后发现的，中标人须参照《中华人民共和国消费者权益保护法》第55条之条文描述方式双倍赔偿采购人，且民事赔偿并不免除违法投标人的行政与刑事责任。

8.3 招标人将在开标后至评审前，通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询相关投标人信用记录；查询时间：投标截止之日起前三年的记录；并对投标人信用记录进行甄别，对列入“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）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，将拒绝其参与政府采购活动。以上信用查询记录，招标人将打印查询结果页面后与其他采购文件一并保存，查询的内容作为资格性符合性检查的附件留存。

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

9. 其他

9.1 本《投标人须知》的条款如与《投标邀请（招标公告）》、《招标需求》和《评标方法与程序》就同一内容的表述不一致的，以《投标邀请（招标公告）》、《招标需求》和《评标方法与程序》中规定的内容为准。

二、招标文件

10. 招标文件构成

10.1 招标文件由以下部分组成：

- (1) 投标邀请（招标公告）；
- (2) 投标人须知；
- (3) 政府采购政策功能；
- (4) 招标需求；
- (5) 评标方法与程序；
- (6) 投标文件有关格式；
- (7) 合同书格式和合同条款；
- (8) 本项目招标文件的澄清、答复、修改、补充内容（如有的话）。

10.2 投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，并按照招标文件的要求提交投标文件。**如果投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标文件没有对招标文件在各方面作出实质性响应，则投标有可能被认定为无效标，其风险由投标人自行承担。**

10.3 投标人应认真了解本次招标的具体工作要求、工作范围以及职责，了解一切可能影响投标报价的资料。一经中标，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中标人负责。

10.4 投标人应按照招标文件规定的日程安排，准时参加项目招投标有关活动。

11. 招标文件的澄清和修改

11.1 任何要求对招标文件进行澄清的投标人，均应在投标截止期 15 天以前，按《投标邀请（招标公告）》中的地址以书面形式（必须加盖投标人单位公章）通知招标人。

11.2 对在投标截止期 15 天以前收到的澄清要求，招标人需要对招标文件进行澄清、答复的；或者在投标截止前的任何时候，招标人需要对招标文件进行补充或修改的，招标人将会通过“上海政府采购网”以澄清或修改公告形式发布，并通过采购云平台发送至已下载招标文件的供应商工作区。如果澄清或修改的内容可能影响投标文件编制的，且澄清或修改公告发布时间距投标截止时间不足 15 天的，则相应延长投标截止时间。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。

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

11.4 招标文件的澄清、答复、修改或补充都应由采购代理机构以澄清或修改公告形式发布和通知，除此以外的其他任何澄清、修改方式及澄清、修改内容均属无效，不得作为投标的依据，否则，由此导致的风险由投标人自行承担，招标人不承担任何责任。

11.5 招标人召开答疑会的，所有投标人应根据招标文件或者招标人通知的要求参加答疑会。投标人如不参加，其风险由投标人自行承担，招标人不承担任何责任。答疑会召开的时间和地点见《投标人须知》前附表。

12. 踏勘现场

12.1 招标人组织踏勘现场的，所有投标人应按《投标人须知》前附表规定的时间、地点前往参加踏勘现场活动。投标人如不参加，其风险由投标人自行承担，招标人不承担任何责任。招标人不组织踏勘现场的，投标人可以自行决定是否踏勘现场，投标人需要踏勘现场的，招标人应为投标人踏勘现场提供一定方便，投标人进行现场踏勘时应当服从招标人的安排。

12.2 投标人踏勘现场发生的费用由其自理。

12.3 招标人在现场介绍情况时，应当公平、公正、客观，不带任何倾向性或误导性。

12.4 招标人在踏勘现场中口头介绍的情况，除招标人事后形成书面记录、

并以澄清或修改公告的形式发布、构成招标文件的组成部分以外，其他内容仅供投标人编制投标文件时参考，招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

三、投标文件

13. 投标的语言及计量单位

13.1 投标人提交的投标文件以及投标人与招标人就有关投标事宜的所有来往书面文件均应使用中文。除签名、盖章、专用名称等特殊情形外，以中文以外的文字表述的投标文件视同未提供。

13.2 投标计量单位，招标文件已有明确规定的，使用招标文件规定的计量单位；招标文件没有规定的，一律采用中华人民共和国法定计量单位（货币单位：人民币元）。

14. 投标有效期及投标保证金

14.1 投标文件应从开标之日起，在《投标人须知》前附表规定的投标有效期内有效。投标有效期比招标文件规定短的属于非实质性响应，将被认定为无效投标。

14.2 在特殊情况下，在原投标有效期期满之前，招标人可书面征求投标人同意延长投标有效期。投标人可拒绝接受延期要求而不会导致投标保证金被没收。同意延长有效期的投标人需要相应延长投标保证金的有效期，但不能修改投标文件。

14.3 中标人的投标文件作为项目服务合同的附件，其有效期至中标人全部合同义务履行完毕为止。

14.4 投标保证金：详见《投标人须知》前附表。

15. 投标文件构成

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

15.2 商务响应文件（包括相关证明文件）和技术响应文件应具体包含的内容，以《投标人须知》中第 16 条和第六章 投标文件有关格式规定为准。

16. 商务响应文件

16.1 商务响应文件由以下部分组成：

- (1)《投标函》(见附件 1)；
- (2)《开标一览表》(见附件 2)（在采购云平台填写）；

- (3)《分项报价表》(见附件 3);
- (4)《资格条件响应表》(见附件 4);
- (5)《实质性要求响应表》(见附件 5);
- (6) 资格证明文件(见附件 6);
 - A.营业执照、税务登记证、组织机构代码证或者三证合一(或事业单位、社会团体法人证书);
 - B.具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明(见附件 6-1);
 - C.财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函(见附件 6-2);
 - D.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(见附件 6-3);
 - E.无利害关系书面声明(见附件 6-4);
 - F.非联合体投标声明函(见附件 6-5);

以上资格证明文件，未按第六章 投标文件有关格式中的要求签字、盖章将被视为投标无效。

- (7)《法定代表人(单位负责人)授权委托书》(含被授权人身份证复印件)(见附件 7);法人的分支机构以自己的名义参与投标时，应当提供由法人出具参加本项目的授权书;
- (8)《与评审有关的投标文件主要内容索引表》(见附件 8);
- (9)为落实政府采购政策，采购标的需满足的要求，以及供应商须提供的证明材料(见附件 9);

中小企业声明函、监狱企业证明文件(如有)、残疾人福利性单位声明函(如有)等(成交单位为残疾人福利性单位的，其声明函将随成交结果同时公告);

《节能和环境标志产品认证证书说明表》：包括属于优先采购品目的响应产品的节能产品认证证书、环境标志产品认证证书(认证证书应当由国家确定的认证机构出具并处于有效期内)(如有)。

- (10)投标人基本情况简介(见附件 10);
- (11)投标人控股及管理关系情况申报表(见附件 11);
- (12)投标人质量管理和质量保证体系等方面的认证证书或其他和本项目相关的证书材料(如有);
- (13)投标人认为其他需要说明的内容(如有);

16.2 技术响应文件由以下部分组成：

- (1) 公司实力、历史、服务技术能力等公司综合简介（格式自拟）；
 - (2) 服务方案（包括但不限于需求理解、重难点分析及合理化建议、服务定位和服务目标、宿舍管理服务工作流程、宿舍零星维修方案、住宿人员的安全保障措施方案）（格式自拟）；
 - (3) 房屋整体状况（包含但不限于租赁房屋的装修情况、布局情况、设施情况；租赁房屋的通风、采光情况；租赁房屋距离采购人的情况；租赁场所房屋产权证明或租赁合同；租赁房屋消防评估报告和结构检测报告）（格式自拟）；
 - (4) 技术条款偏离表（见附件 12）；
 - (5) 公司管理制度（格式自拟）；
 - (6) 针对本项目拟委派项目经理及人员情况说明及其资格；提供项目经理及其他各岗位人员配备方案，明确各工种人员及管理人员的工作范围及职责，供应商对本项目人员配置应符合招标文件的要求，有一定的岗位工作经历和经验，胜任岗位工作等的承诺（见附件 13）；
 - (7) 服务承诺、延伸服务（格式自拟）；
 - (8) 应急方案（格式自拟）；
 - (9) 最近三年内完成的类似项目业绩清单（业绩起始日期为开标之日起往前推三年）（见附件 14）；
- 说明： 包括类似项目的合同原件彩色扫描件，需要包含合同首尾签字盖章页、并需体现合同的签约主体、项目名称及内容、合同金额、交付日期等合同要素的相关内容，否则不算有效的类似项目业绩。未提供合同原件彩色扫描件的不算业绩。
- (10) 按照本招标文件要求提供的其他技术性资料以及投标人需要说明的其他事项。

以上各类投标文件格式详见招标文件第六章 投标文件有关格式规定为准（除特地明确格式自拟除外）。

17. 投标函

- 17.1 投标人应按照招标文件中提供的格式完整地填写《投标函》。
- 17.2 投标文件中未提供《投标函》的或者未按照格式填写《投标函》并签字盖章的，将被视为投标无效。

18. 开标一览表

18.1 投标人应按照招标文件的要求和采购云平台提供的投标文件格式完整地填写《开标一览表》，说明其拟提供服务的内容、数量、价格、时间、价格等。

18.2 《开标一览表》是为了便于招标人开标，《开标一览表》内容在开标时将当众公布。

18.3 投标人未按照招标文件的要求和采购云平台提供的投标文件格式完整地填写《开标一览表》、或者未提供《开标一览表》，导致其开标不成功的，其责任和风险由投标人自行承担。

19. 投标报价

19.1 投标人应当按照国家和上海市有关行业管理服务收费的相关规定，结合自身服务水平和承受能力进行报价。除《招标需求》中另有说明外，投标报价应当是投标人为提供本项目所要求的全部服务所发生的一切成本、税费和利润，包括租赁费、人工费（含工资、社会统筹保险金、加班工资、工作餐、相关福利、关于人员聘用的费用等）、设备、国家规定检测、材料（含辅材）、管理、税费、利润等。采购人支付的合同金额已经包括不限于上述的全部费用。

19.2 报价依据：

（1）本招标文件所要求的服务内容、服务期限、工作范围和要求；现场实际条件与应用要求、项目有关标准、规范、资料、验收标准、和投标人认为应考虑的因素，以及行业和物价管理部门有关收费标准（如有）等。投标人应根据本采购项目要求，结合自身能力诚信报价。

（2）本招标文件明确的服务标准及考核方式；

（3）其他投标人认为应考虑的因素。

19.3 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。投标人不得违反标准规范规定或合同约定，通过降低服务质量、减少服务内容等手段进行恶性竞争，扰乱正常市场秩序。

19.4 除《招标需求》中说明并允许外，投标的每一种单项服务的报价以及采购项目的投标总价均只允许有一个报价，投标文件中包含任何有选择的报价，招标人对于其投标均将予以拒绝。

19.5 投标报价应是固定不变的，不得以任何理由予以变更。任何可变的或者附有条件的投标报价，招标人均将予以拒绝。

19.6 投标人应按照招标文件第六章提供的格式完整地填写各类报价分类明细表，说明其拟提供服务的内容、数量、价格、时间、价格构成等。

19.7 投标报价为含税价格，税率按照国家规定，以人民币为结算单位。

20. 资格条件响应表及实质性要求响应表

20.1 投标人应当按照招标文件所提供格式，逐项填写并提交《资格条件响应表》以及《实质性要求响应表》，以证明其投标符合招标文件规定的所有合格投标人资格条件及实质性要求。

20.2 投标文件中未提供《资格条件响应表》或《实质性要求响应表》的，为无效投标。

21. 与评审有关的投标文件主要内容索引表

21.1 投标人应按照招标文件提供的格式完整地填写《与评审有关的投标文件主要内容索引表》。

21.2 《与评审有关的投标文件主要内容索引表》是为了便于评审。

22. 技术响应文件

22.1 投标人应按照《投标人须知》第 16 条和第六章 投标文件有关格式规定的要求编制并提交技术响应文件，对招标人的技术需求全面完整地做出响应并编制服务方案，以证明其投标的服务符合招标文件规定。

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

23. 投标文件的编制和签署

23.1 投标人应按照招标文件和采购云平台要求的格式填写相关内容。

23.2 投标文件中凡招标文件要求签署、盖章之处，均应显示投标人的法定代表人（单位负责人）或法定代表人（单位负责人）正式授权的代表签署字样及投标人的公章。投标人名称及公章应显示全称。如果是由法定代表人（单位负责人）授权代表签署投标文件，则应当按招标文件提供的格式出具《法定代表人（单位负责人）授权委托书》并将其附在投标文件中。如被授权代表未在投标文件中提供《法定代表人（单位负责人）授权委托书》，将视为非实质性响应而予以拒绝。 投标文件若有修改错漏之处，须在修改错漏之处同样显示出投标人公章或者由法定代表人或法定代表人授权代表签署字样。投标文件因字迹潦草或表

达不清所引起的后果由投标人自负。

其中对《投标函》、《开标一览表》、《资格条件响应表》、《实质性要求响应表》、《法定代表人(单位负责人)授权委托书》、《具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明》、《财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函》、《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》、《无利害关系书面声明》，投标人未按照第六章投标文件有关格式要求显示签字或公章的，其响应无效。

23.3 建设节约型社会是我国落实科学发展观的一项重大决策，也是政府采购应尽的义务和职责，需要政府采购各方当事人在采购活动中共同践行。目前，少数投标人制作的投标文件存在编写繁琐、内容重复的问题，既增加了制作成本，浪费了宝贵的资源，也增加了评审成本，影响了评审效率。为进一步落实建设节约型社会的要求，提请投标人在制作投标文件时注意下列事项：

(1) 评标委员会主要是依据投标文件中技术、质量以及售后服务等指标来进行评定。因此，投标文件应根据招标文件的要求进行制作，内容简洁明了，编排合理有序，与招标文件内容无关或不符合招标文件要求的资料不要编入投标文件。

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

四、投标文件的递交

24. 投标文件的递交

24.1 投标人应按照招标文件规定，参考第六章投标文件有关格式，在采购云平台中按照要求填写和上传所有投标内容。投标的有关事项应根据采购云平台规定的要求办理。

24.2 投标文件中含有公章，防伪标志和彩色底纹类文件（如《投标函》、营业执照、身份证件、认证证书、业绩证明文件、制造商授权书等）应清晰显示。如因上传、扫描、格式等原因导致评审时受到影响，由投标人承担相应责任。

招标人认为必要时，可以要求投标人提供文件原件进行核对，投标人必须按时提供，否则投标人须接受可能对其不利的评标结果，并且招标人将对该投标人进行调查，发现有弄虚作假或欺诈行为的按有关规定进行处理。

24.3 投标人应充分考虑到网上投标可能会发生的技术故障、操作失误和相

应的风险。对因网上投标的任何技术故障、操作失误造成投标人投标内容缺漏、不一致或投标失败的，招标人不承担任何责任。

24.4 提交投标文件方式和网址见《投标人须知》前附表。

25. 投标截止时间

25.1 投标人必须在《投标邀请（招标公告）》规定的网上投标截止时间前将投标文件在采购云平台中上传并正式投标。

25.2 在招标人按《投标人须知》规定酌情延长投标截止期的情况下，招标人和投标人受投标截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止时间。

25.3 在投标截止时间后上传的任何投标文件，招标人均将拒绝接收。

26. 投标文件的修改和撤回

26.1 在投标截止时间之前，投标人可以对在采购云平台已提交的投标文件进行修改和撤回。有关事项应根据采购云平台规定的要求办理。

五、开标

27. 开标

27.1 招标人将按《投标邀请（招标公告）》或《延期公告》（如果有的话）中规定的时间、地点、网址在采购云平台上组织公开开标。

27.2 开标程序在采购云平台进行，所有上传投标文件的投标人应登录采购云平台参加开标。开标主要流程为签到、解密、唱标和签名，每一步骤均应按照采购云平台的规定进行操作。

27.3 投标截止，采购云平台显示开标后，投标人进行签到操作，投标人签到完成后，由招标人解除采购云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对其投标文件解密。签到和解密的操作时长分别为半小时，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。因系统原因导致投标人无法在上述要求时间内完成签到或解密的除外。

如采购云平台开标程序有变化的，以最新的操作程序为准。

27.4 投标文件解密后，电子采购平台根据各投标人填写的《开标一览表》的内容自动汇总生成《开标记录表》。

投标人应及时使用数字证书对《开标记录表》内容进行签名确认，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。

六、评标

28. 评标委员会

28.1 招标人将依法组建评标委员会，评标委员会由采购人代表和上海市政府采购评审专家组成，其中专家的人数不少于评标委员会成员总数的三分之二。

28.2 评标委员会负责对投标文件进行评审和比较，并向招标人推荐中标候选人。

29. 投标文件的资格审查及符合性审查

29.1 开标后，招标人将依据法律法规和招标文件的《投标人须知》、《资格条件响应表》，对投标人进行资格审查。确定符合资格的投标人不少于3家的，将组织评标委员会进行评标。

29.2 在详细评标之前，评标委员会要对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求。评标委员会只根据投标文件本身的内容来判定投标文件的响应性，而不寻求外部的证据。

29.3 符合性审查未通过的投标文件不参加进一步的评审，投标人不得通过修正或撤销不符合要求的偏离或保留从而使其投标成为实质上响应的投标。

29.4 开标后招标人拒绝投标人主动提交的任何澄清与补正。

29.5 招标人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。

30. 投标文件内容不一致的修正

30.1 投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

(1)《开标记录表》报价与投标文件中报价不一致的，以《开标记录表》为准；

(2)大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

(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；

(4)总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上不一致的，按照上述规定的顺序修正。修正后的报价经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

30.2 《开标记录表》内容与投标文件中相应内容不一致的，以《开标记录表》为准。

30.3 投标文件中如果有其他与评审有关的因素前后不一致的，将按不利于出错投标人的原则进行处理，即对于不一致的内容，评标时按照对出错投标人不利的情形进行评分；如出错投标人中标，签订合同时按照对出错投标人不利、对采购人有利的条件签约。

30.4 上述修正或处理结果对投标人具有约束作用。

31. 投标文件的澄清

31.1 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、说明或者补正。投标人应按照招标人通知的时间和地点委派授权代表向评标委员会作出说明或答复。

31.2 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（单位负责人）或其授权的代表签字。

31.3 投标人的澄清、说明或者补正文件是其投标文件的组成部分。

31.4 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其投标文件的实质性内容，不得通过澄清、说明或者补正而使进行澄清、说明或者补正的投标人在评标中更加有利。

32. 投标文件的评价与比较

32.1 评标委员会只对被确定为实质上响应招标文件要求的投标文件进行评价和比较。

32.2 评标委员会根据《评标方法与程序》中规定的方法进行评标，并向招标人提交书面评标报告和推荐中标候选人。

33. 评标的有关要求

33.1 评标委员会应当公平、公正、客观，不带任何倾向性，评标委员会成员及参与评标的有关工作人员不得私下与投标人接触。

33.2 评标过程严格保密。凡是属于审查、澄清、评价和比较有关的资料以及授标建议等，所有知情人均不得向投标人或其他无关的人员透露。

33.3 任何单位和个人都不得干扰、影响评标活动的正常进行。投标人在评标过程中所进行的试图影响评标结果的一切不符合法律或招标规定的活动，都可能导致其投标被拒绝。

33.4 招标人和评标委员会均无义务向投标人做出有关评标的任何解释。

七、定标

34. 确认中标人

34.1 除了《投标人须知》第37条规定的招标失败情况之外，采购人将根据评标委员会推荐的中标候选人及排序情况，依法确认本采购项目的中标人。

35. 中标公告及中标和未中标通知

35.1 采购人确认中标人后，采购代理机构将在两个工作日内通过“上海政府采购网”发布中标公告，公告期限为一个工作日。

35.2 中标公告发布同时，招标人将向中标人发出《中标通知书》通知中标，向其他未中标人发出《中标结果通知书》。《中标通知书》对招标人和投标人均具有法律约束力。

36. 投标文件的处理

36.1 所有在开标会上被接受的投标文件都将作为档案保存，不论中标与否，招标人均不退回投标文件。

37. 招标失败

37.1 在投标截止后，参加投标的投标人不足三家；在资格审查时，发现符合资格条件的投标人不足三家的；或者在评标时，发现对招标文件做出实质性响应的投标人不足三家，评标委员会确定为招标失败的，招标人将通过“上海政府采购网”发布招标失败公告。

八、授予合同

38. 合同授予

38.1 除了中标人无法履行合同义务之外，招标人将把合同授予根据《投标人须知》第34条规定所确定的中标人。

39. 签订合同

39.1 中标人与采购人应当在《中标通知书》发出之日起30日内签订政府采购合同。

39.2 履约保证金：详见《投标人须知》前附表。

40. 中标服务费：详见《投标人须知》前附表。

41. 电子投标特别提醒

41.1 电子投标特别提醒见详见《投标人须知前附表》。

41.2 采购云平台有关操作方法可以参考采购云平台（网址：

www.zfcg.sh.gov.cn) 中的“操作须知”专栏。

第三章 政府采购政策功能

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

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

中小企业按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》、《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》享受中小企业扶持政策，对预留份额项目专门面向中小企业采购，对非预留份额采购项目按照规定享受价格扣除优惠政策。中小企业应提供《中小企业声明函》。享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。

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

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

第四章 招标需求

一、项目背景

由于医院每年招收的研究生、住培学员和实习生约 70 人，故需租赁学生宿舍以供研究生、住培学员和实习生居住。

二、项目采购内容、租赁期限

1. 项目名称：上海市第八人民医院宿舍租赁服务项目
2. 采购内容：租用面积约 600-800 平方米，房间不少于 24 间（含四人间及双人间），能够满足最少 70 人入住。
3. 服务要求：根据采购内容完成全部服务内容。
4. 租赁期限：本项目服务期限三年，采取一次招标三年延用，分三个年度分别签订合同的方式实施。

本项目中标通知书发出后，采购人与中标人按照项目招投标结果签订第一年度合同。之后，在上一年度合同到期后，采购人对中标人的工作进行考核，考核通过的，双方续签下一年度合同。第二年和第三年签订的采购合同价原则上不得高于招标时所确定的第一年度合同价格。如中标人年度考核未通过，或者项目内容及价格变动较大、超过招标时所确定的第一年度合同金额 10% 的，则上一年度合同到期后，双方不再续签下一年度合同。

5. 本项目采购预算：2,000,000 元，超过采购预算的报价不予接受。

三、支付方式、时间、条件

- 1、支付方式：银行转账。
- 2、支付时间：对于满足合同约定支付条件的，采购人原则上应当自收到发票后 10 个工作日内将资金支付到合同约定的供应商账户。
- 3、支付条件：
 - (1) 采购人应于本合同签订生效后向中标人首付第一期 6 个月的租金，于签订合同生效后的第 6 个月支付第二期 6 个月的租金。
 - (2) 如遇特殊情况，双方协商解决。

4、逾期支付资金的违约责任：逾期不予足额支付的，每逾期一日，则采购人需按日租金的 1 倍支付违约金。

四、具体服务要求

1、房型要求：租用面积约 600-800 平方米，房间不少于 24 间（含四人间及双人间），能够满足最少 70 人入住。

2、设施要求：

（1）宿舍按精装修标准（地面铺设瓷砖、天花吊顶、洗手间墙身贴瓷片、其他墙身天花环保涂料刷白；符合居住的通风及采光要求；每个房间配置铝扣板防火门、独立的洗手间）；

（2）配电要求：能满足日常居住包括照明、空调、电脑及充电用电等需求，每间房不少于 8 个插座；

（3）配备独立空调、淋浴热水（独立热水器或中央供热水）及喷淋花洒；

（4）配置有公共的洗衣间（须配备洗衣机、烘干机等）、晾晒区域、阅览室及活动室等；

（5）设置能够满足入住人员使用 wifi 网络；

（6）水电费按水电供应部门标准收费（须提供水电费单据）。

3、交通与位置要求：距离上海市第八人民医院相对较近，能步行达到，以满足急诊科实习生夜晚以较短的时间到达医院的要求。

4、住宿管理要求：

（1）租用宿舍区相对独立分隔区域，房间集中管理，投标人须提供 24 小时宿管员专业管理服务（含管理员、安保及保洁等），要求提供居住人员安全保障措施，符合出租房消防安全管理规定，并有消防合格相关证明文件及出租屋许可证；

（2）零星维修（如设施设备损坏、墙面渗水、地砖翘起等情况），投标人须在投标文件中注明维修负责人、联系方式及响应时间等；

（3）公共走道须设有监控设施；

（4）设有专用前台、保安值班室及消控室；

（5）租用宿舍区相对独立分隔区域，房间集中管理。

5、其他

- (1) 提供租赁住房房屋保险，每一间房都享有租赁住房的基本保障；
- (2) 室内空间具备自然通风条件；
- (3) 投标人应指派值班人员对宿舍出入进行管控，保证宿舍卫生条件符合居住；
- (4) 投标人应确保租赁房屋不存在安全隐患，且符合消防要求；投标人应定期对租赁房屋进行消防维护，确保房屋具备疏散、逃生和消防救援的条件。

第五章 评标方法与程序

一、资格审查

招标人将依据法律法规和招标文件的《投标人须知》、《资格条件响应表》，对投标人进行资格审查。确定符合资格的投标人不少于3家的，将组织评标委员会进行评标。

二、投标无效情形

1. 评标委员会将按照《投标人须知》、《实质性要求响应表》、《评标方法与程序》对投标文件进行初审。投标文件不符合《投标人须知》、《资格条件响应表》、《实质性要求响应表》以及《评标方法与程序》所列任何投标无效情形之一的，将被认定为无效投标。

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

3. 投标人存在下列情况之一的，投标无效：

(1) 报价超过招标文件中规定的预算金额或者最高限价的；

(2) 不满足招标文件“★”条款的；

(3) 对列入“信用中国”(www.creditchina.gov.cn)、政府采购网(www.ccgp.gov.cn)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（投标截止之日起前三年的记录）（以采购代理机构查询内容为准）；

(4) 投标文件有效期不足；

(5) 未按照招标文件的规定提交投标保证金的（如有）；

(6) 对《投标函》、《开标一览表》、《资格条件响应表》、《实质性要求响应表》、《法定代表人(单位负责人)授权委托书》、《具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明》、《财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函》、《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》、《无利害关系书面声明》未提供或未按照第六章投标文件有关格式要求显示签字或公章的；

(7) 不具备招标文件中规定的资格要求的；

(8) 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；

(9) 法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

4. 除上述以及政府采购法律法规、规章规定的投标无效情形外，投标文件有

其他不符合招标文件要求的均作为评标时的考虑因素，而不导致投标无效。

三、评标方法与程序

1. 评标方法

根据《中华人民共和国政府采购法》及政府采购相关规定，结合项目特点，本项目采用“综合评分法”评标，总分为 100 分。

2. 评标委员会

2.1 本项目具体评标事务由评标委员会负责，评标委员会由 5 人组成，其中采购人代表 1 名，其余为政府采购评审专家。招标人将按照相关规定，从上海市政府采购评审专家库中随机抽取评审专家评标委员会。

2.2 评标委员会成员应坚持客观、公正、审慎的原则，依据投标文件对招标文件响应情况、投标文件编制情况等，按照《投标评分细则》逐项进行综合、科学、客观评分。

3. 评标程序

本项目评标工作程序如下：

3.1 符合性审查。评标委员会应当对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求。

3.2 澄清有关问题。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、说明或者补正。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（单位负责人）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，也不得通过澄清、说明或者补正而使进行澄清的投标人在评标中更加有利。

3.3 比较与评分。评标委员会按招标文件规定的《投标评分细则》，对符合性审查合格的投标文件进行评分。

3.4 推荐中标候选人名单。各评委按照评标办法对每个投标人进行独立评分，再计算平均分值，评标委员会按照每个投标人最终平均得分的高低依次排名，推荐得分最高者为第一中标候选人，依此类推。如果投标人最终得分相同，则按报价由低到高确定排名顺序，如果报价仍相同，则由评标委员会按照少数服从多数原则投票表决。

4. 评分细则

本项目具体评分细则如下：

4.1 投标价格分按照以下方式进行计算：

(1) 价格评分：报价分=价格分值×（评标基准价/评审价）

(2) 评标基准价：是经符合性审查合格（技术、商务符合实质性要求，无重大缺、漏项）满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价。

(3) 评审价：投标报价无缺漏项的，投标报价即评审价；投标报价有缺漏项的，按照其他投标人相同项的最高报价计算其缺漏项价格，经过计算的缺漏项价格不超过其投标报价 10%的，其投标报价也即评审价，缺漏项的费用视为已包括在其投标报价中，经过计算的缺漏项价格超过其投标报价 10%的，其投标无效。

(4) 因落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算评标基准价和投标报价。

A. 对于经主管预算单位统筹后未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目，以及预留份额项目中的非预留部分采购包，应当对符合规定的小微企业报价给予 10%扣除，用扣除后的价格参加评审。如果接受大中型企业与小微企业组成联合体或者允许大中型企业向一家或者多家小微企业分包的采购项目，对于联合协议或者分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额 30%以上的，应当对联合体或者大中型企业的报价给予 4%的扣除，用扣除后的价格参加评审。组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。

B. 价格扣除比例或者价格分加分比例对小型企业和微型企业同等对待，不作区分。中小企业参加政府采购活动，应当出具《中小企业声明函》，否则不得享受相关中小企业扶持政策。任何单位和个人不得要求供应商提供《中小企业声明函》之外的中小企业身份证明文件。

C. 监狱企业视同小型、微型企业，享受中小企业发展的政府采购政策（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）。

D. 残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等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。

(5) 评标委员会认为投标人的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,应当要求其在评标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;投标人不能证明其报价合理的,评标委员会应当将其作为无效投标处理。

4.2 投标文件其他评分因素及分值设置等详见《投标评分细则》。

投标评分细则 (100 分)

序号	评审内容	分值	评审标准
一	投标总报价 (客观分)	0-10	报价得分=报价分值×(评标基准价/评审价)。
二	类似项目业绩 (客观分)	0-5	<p>一、评审内容:</p> <p>1、近三年有效类似项目的承接情况;</p> <p>二、评审标准:</p> <p>评审标准: 业绩起始日期为开标之日起往前推三年,根据投标人完成或进行的类似项目业绩进行评分(需提供类似项目的合同原件彩色扫描件,需要包含合同首尾签字盖章页、并需体现合同的签约主体、项目名称及内容、合同金额、服务期限等合同要素的相关内容,否则不算有效的类似项目业绩。未提供合同原件彩色扫描件的不算业绩)。符合 1 个得 1 分,最高不超过 5 分,没有有效的类似项目业绩的得 0 分。</p> <p>是否属于有效的类似项目业绩由评标委员会根据投标人提供的业绩在业务内容、技术特点等方面与本项目的类似程度进行认定。</p>
三	需求理解 (主观分)	0-5	<p>一、评审内容:</p> <p>1、对本项目需求理解的全面程度、和本项目的吻合程度。</p> <p>二、评审标准:</p>

			<p>1、对服务方案的思路、规划清晰、需求理解全面、和本项目的要求吻合程度高,得 4-5 分;</p> <p>2、对服务方案有一定的思路、规划、需求理解基本全面、和本项目的要求有一定的吻合程度, 得 2-3 分;</p> <p>3、对本项目服务方案思路不清晰、规划混乱、需求理解不透彻、和本项目要求无法吻合, 得 1 分;</p> <p>4、方案未提供的, 不得分。</p>
四	重难点分析及 合理化建议 (主观分)	0-5	<p>一、评审内容:</p> <p>1、对本项目的特点、难点分析及合理化建议。</p> <p>二、评审标准:</p> <p>1、对本项目的特点、难点分析透彻、针对性强、合理化建议可行、完善的, 得 4-5 分;</p> <p>2、对本项目的特点、难点分析比较透彻、有一定针对性、合理化建议基本可行、较完善的, 得 2-3 分;</p> <p>3、对本项目的特点、难点理解不透彻、针对性一般的, 得 1 分;</p> <p>4、方案未提供的, 不得分。</p>
五	服务定位和服 务目标 (主观 分)	0-5	<p>一、评审内容:</p> <p>1、对本项目的服务定位的准确程度、服务目标的清晰程度。</p> <p>二、评审标准:</p> <p>1、对本项目的服务定位准确、合理、针对性强、服务目标清晰的, 得 4-5 分;</p> <p>2、对本项目的服务定位基本合理、有一定针对性、服务目标基本清晰的, 得 2-3 分;</p> <p>3、对本项目的服务定位混乱、针对性一般的, 得 1 分;</p>

			4、方案未提供的，不得分。
六	宿舍管理服务工作流程（主观分）	0-5	<p>一、评审内容：</p> <p>1、宿舍管理服务工作流程的合理可行性。</p> <p>二、评审标准：</p> <p>1、工作流程科学合理、切实可行、针对性强，贴合本项目的需求，得 4-5 分；</p> <p>2、工作流程基本科学合理、有一定的可行性、有一定的针对性，基本贴合本项目的需求，得 2-3 分；</p> <p>3、工作流程有欠缺、内容流于形式、可行性差，未能贴合本项目的需求，得 1 分；</p> <p>4、工作流程未提供的，不得分。</p>
七	宿舍零星维修方案（主观分）	0-5	<p>一、评审内容：</p> <p>1、宿舍零星维修方案的合理可行性；</p> <p>二、评审标准：</p> <p>1、方案科学合理、切实可行、针对性强，贴合本项目的需求，得 4-5 分；</p> <p>2、方案基本科学合理、有一定的可行性、有一定的针对性，基本贴合本项目的需求，得 2-3 分；</p> <p>3、方案有欠缺、内容流于形式、可行性差，未能贴合本项目的需求，得 1 分；</p> <p>4、方案未提供的，不得分。</p>
八	住宿人员的安全保障措施方案（主观分）	0-5	<p>一、评审内容：</p> <p>1、住宿人员的安全保障措施方案的合理可行性；</p> <p>二、评审标准：</p> <p>1、方案科学合理、切实可行、针对性强，贴合本项目的需求，得 4-5 分；</p> <p>2、方案基本科学合理、有一定的可行性、有</p>

			<p>一定的针对性，基本贴合本项目的需求，得 2-3 分；</p> <p>3、方案有欠缺、内容流于形式、可行性差，未能贴合本项目的需求，得 1 分；</p> <p>4、方案未提供的，不得分。</p>
九	租赁房屋的装修情况、布局情况、设施情况 (主观分)	0-5	<p>一、评审内容：</p> <p>1、租赁房屋的装修情况、布局情况、设施情况。</p> <p>二、评审标准：</p> <p>1、租赁房屋的装修程度完全满足采购人的要求，设施设备配置完善、布局合理的，得 4-5 分；</p> <p>2、租赁房屋的装修程度基本满足采购人的要求，设施设备配置基本完善、布局基本合理的，得 2-3 分；</p> <p>3、租赁房屋的装修程度无法满足采购人的要求，设施设备配置缺漏较多、布局不合理的，得 1 分；</p> <p>4、方案未提供的，不得分。</p> <p>投标人应提供拟出租房屋的现状实际图片作为证明材料，否则不得分。</p>
十	租赁房屋的通风、采光情况 (主观分)	0-5	<p>一、评审内容：</p> <p>1、租赁房屋的通风、采光情况；</p> <p>二、评审标准：</p> <p>1、租赁房屋中 16 间（含）以上房间空气流通性好、采光充足的，得 4-5 分；</p> <p>2、租赁房屋中 8 间（含）至 15 间（含）房间空气流通性好、采光充足的，得 2-3 分；</p> <p>3、租赁房屋中只有 7 间（含）以下房间空气流通性好、采光充足的，得 1 分；</p>

			<p>4、方案未提供的，不得分。</p> <p>投标人应提供拟出租房屋的现状实际图片作为证明材料，否则不得分。</p>
十一	租赁房屋距离采购人的情况 (主观分)	0-5	<p>一、评审内容：</p> <p>1、租赁房屋距离采购人的情况；</p> <p>二、评审标准：</p> <p>1、租赁房屋距离采购人直线距离 1000 米(含)以内的、步行到达时间 15 分钟(含)以内的，得 4~5 分；</p> <p>2、租赁房屋距离采购人直线距离 1000 米(不含)至 2000 米(含)之间的、步行到达时间 15 分钟(不含)至 30 分钟(含)之间的，得 2~3 分；</p> <p>3、租赁房屋距离采购人直线距离 2000 米(不含)以上、步行到达时间 30 分钟(不含)以上的，得 1 分；</p> <p>4、方案未提供的，不得分。</p> <p>注：距离按直线距离计算，以高德导航计算的直线距离为准，步行到达时间以高德导航计算的步行时间为准，投标人需打印并提供清晰的截图作为证明材料，否则不得分。</p>
十二	租赁场所房屋产权证明或租赁合同 (主观分)	0-5	<p>一、评审内容：</p> <p>1、租赁场所房屋产权证明或租赁合同的完整性；</p> <p>二、评审标准：</p> <p>1、提供了完整的租赁场所房屋产权证明或租赁合同，产权证明文件或租赁合同能完全覆盖本次的租赁周期，得 4~5 分；</p> <p>2、提供了基本完整的租赁场所房屋产权证明或租赁合同，产权证明文件或租赁合同能基本</p>

			<p>覆盖本次的租赁周期, 得 2~3 分;</p> <p>3、提供的租赁场所房屋产权证明或租赁合同混乱, 产权证明文件或租赁合同不能完全覆盖本次的租赁周期, 得 1 分;</p> <p>4、方案未提供的, 不得分。</p> <p>投标人应提供租赁场所房屋产权证明或租赁合同等证明文件作为证明材料, 否则不得分。</p>
十三	租赁房屋消防评估报告和结构检测报告 (主观分)	0-5	<p>一、评审内容:</p> <p>1、租赁房屋消防评估报告和结构检测报告的完整性;</p> <p>二、评审标准:</p> <p>1、提供的租赁场所房屋消防评估报告和结构检测报告齐全, 房屋结构的安全性高、消防设施设备配备完整的, 得 4~5 分;</p> <p>2、提供的租赁场所房屋消防评估报告和结构检测报告基本齐全, 房屋结构的安全性较高、消防设施设备配备基本完整的, 得 2~3 分;</p> <p>3、提供的租赁场所房屋消防评估报告和结构检测报告不全, 房屋结构的安全性较低、消防设施设备配备较少的, 得 1 分;</p> <p>4、方案未提供的, 不得分。</p> <p>投标人应提供租赁房屋消防评估报告和结构检测报告等证明文件, 否则不予得分。</p>
十四	公司管理制度 (主观分)	0-5	<p>一、评审内容:</p> <p>1、公司管理制度情况 (包括岗位职责、工作制度、岗位招录; 服务质量检查、整改、验收等内部监管机制; 人员管理、培训、考核、奖惩等激励机制等) 健全程度。</p> <p>二、评审标准:</p> <p>1、管理制度 (包括岗位职责、工作制度、岗</p>

			<p>位招录；服务质量检查、整改、验收等内部监管机制；人员管理、培训、考核、奖惩等激励机制等）健全的，得 4-5 分；</p> <p>2、管理制度（包括岗位职责、工作制度、岗位招录；服务质量检查、整改、验收等内部监管机制；人员管理、培训、考核、奖惩等激励机制等）基本健全的，得 2-3 分；</p> <p>3、管理制度（包括岗位职责、工作制度、岗位招录；服务质量检查、整改、验收等内部监管机制；人员管理、培训、考核、奖惩等激励机制等）混乱、缺失较多的，得 1 分；</p> <p>4、方案未提供的，不得分。</p>
十五	管理人员（主观分）	0-5	<p>一、评审内容：</p> <p>1、项目组管理人员的人员配置，人员的专业水平、业绩及相关资料提供情况。</p> <p>二、评审标准：</p> <p>1、人员配置符合招标文件要求，专业水平较强，有丰富的同类型项目工作经验，得 4-5 分；</p> <p>2、人员配置符合招标文件要求，专业水平一般，有同类型项目工作经验，得 2-3 分；</p> <p>3、人员配置基本满足招标文件要求，专业水平较差，缺乏同类型项目工作经验，得 1 分；</p> <p>4、方案未提供的，不得分。</p> <p>需提供人员身份证件、业绩等相关内容作为证明文件。</p>
十六	安保人员（主观分）	0-5	<p>一、评审内容：</p> <p>1、项目组安保人员的人员配置，人员的专业水平、业绩、从业资格证书及相关资料提供情况。</p> <p>二、评审标准：</p>

			<p>1、人员配置符合招标文件要求，专业水平较强，有丰富的同类型项目工作经验、从业资格证书较齐全，得 4-5 分；</p> <p>2、人员配置符合招标文件要求，专业水平一般，有同类型项目工作经验，从业资格证书有部分缺失的，得 2-3 分；</p> <p>3、人员配置基本满足招标文件要求，专业水平较差，缺乏同类型项目工作经验，从业资格证书缺漏较多的，得 1 分；</p> <p>4、方案未提供的，不得分。</p> <p>需提供人员身份证件、业绩、从业资格证书等相关内容作为证明文件。</p>
十七	保洁人员（主观分）	0-5	<p>一、评审内容：</p> <p>1、项目组保洁人员的人员配置，人员的专业水平、业绩及相关资料提供情况。</p> <p>二、评审标准：</p> <p>1、人员配置符合招标文件要求，专业水平较强，有丰富的同类型项目工作经验，得 4-5 分；</p> <p>2、人员配置符合招标文件要求，专业水平一般，有同类型项目工作经验，得 2-3 分；</p> <p>3、人员配置基本满足招标文件要求，专业水平较差，缺乏同类型项目工作经验，得 1 分；</p> <p>4、方案未提供的，不得分。</p> <p>需提供人员身份证件、业绩等相关内容作为证明文件。</p>
十八	服务承诺、延伸服务（主观分）	0-5	<p>一、评审内容：</p> <p>1、承诺的服务质量指标和提供的延伸服务方案；</p> <p>二、评审标准：</p> <p>1、承诺的各项服务质量指标符合招标文件要</p>

			<p>求, 能针对采购人的实际需要提供延伸服务的, 得 4-5 分;</p> <p>2、承诺的各项服务质量指标基本符合招标文件要求, 有针对采购人的实际需要提供延伸服务的, 但可行性较差或有欠缺的, 得 2-3 分;</p> <p>3、承诺的各项服务质量指标不能完全符合招标文件要求, 未能针对采购人的实际需要提供延伸服务的, 得 1 分;</p> <p>4、方案未提供的, 不得分。</p>
十九	应急方案(主观分)	0-5	<p>一、评审内容:</p> <p>1、应急方案的合理可行性;</p> <p>二、评审标准:</p> <p>1、方案科学合理、切实可行、针对性强, 贴合本项目的需求, 得 4-5 分;</p> <p>2、方案基本科学合理、有一定的可行性、有一定的针对性, 基本贴合本项目的需求, 得 2-3 分;</p> <p>3、方案有欠缺、内容流于形式、可行性差, 未能贴合本项目的需求, 得 1 分;</p> <p>4、方案未提供的, 不得分。</p>

第六章 投标文件有关格式

一、商务响应文件有关格式

目录

- (1)《投标函》(见附件 1);
- (2)《开标一览表》(见附件 2)（在采购云平台填写）；
- (3)《分项报价表》(见附件 3);
- (4)《资格条件响应表》(见附件 4);
- (5)《实质性要求响应表》(见附件 5);
- (6) 资格证明文件 (见附件 6);
 - A.营业执照、税务登记证、组织机构代码证或者三证合一（或事业单位、社会团体法人证书）;
 - B.具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明（见附件 6-1）;
 - C.财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函（见附件 6-2）;
 - D.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（见附件 6-3）;
 - E.无利害关系书面声明（见附件 6-4）;
 - F.非联合体投标声明函（见附件 6-5）;
- 以上资格证明文件，未按第六章 投标文件有关格式中的要求签字、盖章将被视为投标无效。
 - (7)《法定代表人(单位负责人)授权委托书》(含被授权人身份证复印件)（见附件 7）；法人的分支机构以自己的名义参与投标时，应当提供由法人出具参加本项目的授权书；
 - (8)《与评审有关的投标文件主要内容索引表》(见附件 8);
 - (9)为落实政府采购政策，采购标的需满足的要求，以及供应商须提供的证明材料（见附件 9）;
- 中小企业声明函、监狱企业证明文件(如有)、残疾人福利性单位声明函(如有)等（成交单位为残疾人福利性单位的，其声明函将随成交结果同时公告）;
- 《节能和环境标志产品认证证书说明表》：包括属于优先采购品目的响应产

品的节能产品认证证书、环境标志产品认证证书（认证证书应当由国家确定的认证机构出具并处于有效期内）（如有）。

- （10）投标人基本情况简介（见附件 10）；
- （11）投标人控股及管理关系情况申报表（见附件 11）；
- （12）投标人质量管理和质量保证体系等方面的认证证书或其他和本项目相关的证书材料（如有）；
- （13）投标人认为其他需要说明的内容（如有）；

附件 1、投标函

致: 上海市第八人民医院、上海寅乾商务咨询有限公司 (招标人名称)

根据贵方_____ (项目名称、招标编号)
采购的招标公告及投标邀请, _____ (姓名和职务) 被
正式授权代表投标人_____ (投标人名称、地址), 按
照上海市政府采购云平台规定向贵方提交投标文件 1 份。

据此函, 投标人兹宣布同意如下:

1. 按招标文件规定, 我方的投标总价为_____ (大写) 元人民币。
2. 我方已详细研究了全部招标文件, 包括招标文件的澄清和修改文件 (如果有的话)、参考资料及有关附件, 我们已完全理解并接受招标文件的各项规定和要求, 对招标文件的合理性、合法性不再有异议。
3. 投标有效期为自开标之日起 _____ 日。
4. 如我方中标, 投标文件将作为本项目合同的组成部分, 直至合同履行完毕止均保持有效, 我方将按招标文件及政府采购法律、法规的规定, 承担完成合同的全部责任和义务。
5. 如果我方有招标文件规定的不予退还投标保证金的任何行为, 我方的投标保证金可被贵方没收。
6. 我方同意向贵方提供贵方可能进一步要求的与本投标有关的一切证据或资料。
7. 我方完全理解贵方不一定要接受最低报价的投标或其他任何投标。
8. 我方已充分考虑到投标期间网上投标可能会发生的技术故障、操作失误和相应的风险, 并对因网上投标的任何技术故障、操作失误造成投标内容缺漏、不一致或投标失败的, 承担全部责任。
9. 我方同意开标内容以上海市政府采购云平台开标时的《开标记录表》内容为准。我方授权代表将及时使用数字证书对《开标记录表》中与我方有关的内容进行签名确认, 授权代表未进行确认的, 视为我方对开标记录内容无异议。
10. 为便于贵方公正、择优地确定中标人及其投标货物和相关服务, 我方就本次投标有关事项郑重声明如下:
 - (1) 我方向贵方提交的所有投标文件、资料都是准确的和真实的;

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

地址: _____

电话、传真: _____

邮政编码: _____

开户银行: _____

银行账号: _____

投标人被授权代表签字: _____

投标人名称 (公章): _____

日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件 2、开标一览表

上海市第八人民医院宿舍租赁服务项目包 1

服务内容：宿舍租赁服务	服务要求：按招标文件要求完成指定服务内容	服务期限：本项目服务期限三年，采取一次招标三年延用，分三个年度分别签订合同的方式实施	第一年度金额(总价、元)

填写说明：

- (1) “报价金额”单位为“元”，“最终报价确认”单位为“万元”，两者所填金额须一致。所填金额为每一包件报价，所有价格均系用人民币表示，可精确到分。
- (2) “服务内容”、“服务要求”、“服务期限”：投标人只需填写“响应”。
- (3) 投标人应按照《招标需求》和《投标人须知》的要求报价。
- (4) 本项目采购预算和最高限价详见《招标公告》，超过采购预算或最高限价的报价不予接受。
- (5) 开标一览表格式见采购云平台，并在该平台填写。

投标人被授权代表签字：_____

投标人名称（公章）：_____

日期： 年 月 日

附件3、分项报价表

投标人名称: _____ 项目编号: _____

单位: 元 (人民币)

序号	分项名称	具体内容	单位	数量	单价 (元)	合计 (元)
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
...						
报价合计 (元)						

说明: (1) 所有价格均系用人民币表示, 单位为元, 可精确到分。

(2) 投标人应按照《招标需求》和《投标人须知》的要求报价。

(3) 投标人应根据分类报价费用情况编制明细费用表并随本表一起提供。

(4) 分项目明细报价合计应与开标一览表报价相等。

(5) 表格可自行扩展。

附件 4、资格条件响应表

投标人名称: _____ 项目编号: _____

项目内容	具备的条件说明（要求）	投标检查项（响应内容说明（是/否））	详细内容所对应电子投标文件名称	备注
法定基本条件	<p>1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件：</p> <p>A. 营业执照、税务登记证、组织机构代码证或者三证合一（或事业单位、社会团体法人证书）；</p> <p>B. 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明（见附件 6-1）；</p> <p>C. 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函（见附件 6-2）；</p> <p>D. 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（见附件 6-3）；</p>			
本项目的特定资格要求	未被“信用中国”(www.creditchina.gov.cn)、 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的投标人。 【无需在投标文件中提供，由采购代理机构在 评审活动前进行查询】			
	法人的分支机构以自己的名义参与投标时， 应当提供由法人出具参加本项目的授权书；			
	无利害关系书面声明（见附件 6-4）；			

	本项目不接受联合体投标（见附件 6-5）；			
法 定 代 表人 (单 位 负 责 人) 授 权 委 托 书	1、在投标文件由法定代表人(单位负责人)授权代表签字（或盖章）的情况下，应按招标文件规定格式提供《法定代表人(单位负责人)授权委托书》； 2、按招标文件要求提供被授权人身份证件。（见附件 7）			

投标人被授权代表签字: _____

投标人名称 (公章): _____

日期: 年 月 日

附件 5、实质性要求响应表

投标人名称: _____ 项目编号: _____

项目内容	具备的条件说明（要求）	投标检查项 (响应内容 说明 (是 / 否))	详细内容 所对应电 子投标文 件名称	备 注
报价	<p>1、不得进行选择性报价（投标报价应是唯一的，招标文件要求提供备选方案的除外）；</p> <p>2、不得进行可变的或者附有条件的投标报价；</p> <p>3、投标报价不得超出招标文件标明的采购预算金额或项目最高限价；</p> <p>4、不得低于成本报价；</p> <p>5、投标报价有缺漏项的，缺漏项部分的报价按照其他投标人相同项的最高报价计算，计算出的缺漏项部分报价不得超过投标报价的 10%。</p>			
服务期限	本项目服务期限三年，采取一次招标三年延用，分三个年度分别签订合同的方式实施。			
付款方式	<p>采购人应于本合同签订生效后向中标人首付第一期 6 个月的租金，于签订合同生效后的第 6 个月支付第二期 6 个月的租金。</p> <p>如遇特殊情况，双方协商解决。</p>			
“★”条款	符合招标文件标注“★”的实质性要求条款；			

投标有效期	不少于 90 日；			
投标文件内容、签署等要求	符合招标文件规定：1、投标文件按招标文件要求提供《投标函》、《开标一览表》、《资格条件响应表》、《实质性要求响应表》； 2、电子投标文件应扫描上传正本文件，且须经电子加密（投标文件上传成功后，系统即自动加密）。			
合同转让与分包	合同不得转让与分包。			
公平竞争和诚实信用	不得存在腐败、欺诈或其他严重违背公平竞争和诚实信用原则、扰乱政府采购正常秩序的行为。			

投标人被授权代表签字：_____

投标人名称（公章）：_____

日期： 年 月 日

附件 6、资格证明文件

- A. 营业执照、税务登记证、组织机构代码证或者三证合一（或事业单位、社会团体法人证书）；
- B. 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明（见附件 6-1）；
- C. 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函（见附件 6-2）；
- D. 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（见附件 6-3）；
- E. 无利害关系书面声明（见附件 6-4）；
- F. 非联合体投标声明函（见附件 6-5）；

以上资格证明文件，未按第六章 投标文件有关格式中的要求签字、盖章将被视为投标无效。

附件 6-1、具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明

我单位具备履行本项目采购合同所必需的设备和专业技术能力，并具有履行合同的良好记录。

特此声明。

我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。

投标人名称（公章）: _____

日期: _____

附件 6-2、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。

投标人名称（公章）: _____

日期: _____

附件 6-3 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

我方在参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

特此声明。

我方对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人名称（公章）: _____

日期: _____

备注：《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。

附件 6-4 无利害关系书面声明

我司承诺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，未参加同一合同项下的采购活动。

我司不是为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商。

投标人名称（公章）：_____

日期：_____

附件 6-5 非联合体投标声明函

本项目我司为非联合体投标。

附件 7、法定代表人（单位负责人）授权委托书

致: 上海寅乾商务咨询有限公司

我_____ (姓名) 系注册于_____ (地址) 的_____ (投标人名称, 以下简称我方) 的法定代表人 (单位负责人), 现代表我方授权委托我方在职职工_____ (姓名, 职务) 以我方的名义参加贵方_____ 项目的投标活动, 由其代表我方全权办理针对上述项目的投标、开标、投标文件澄清、签约等一切具体事务, 并签署全部有关的文件、协议及合同。

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。

被授权人无转委托权, 特此委托。

在此粘贴被授权人身份证复印件
(有照片一面)

委托人: 法定代表人 (单位负责人) 签字或盖章: 受托人 (签字或盖章):

投标人公章: 身份证号码:

日期: 邮政编码:

电话:

传真:

日期:

法人的分支机构以自己的名义参与投标时, 应当提供由法人出具参加本项目的授权书 (格式自拟)

附件 8、与评审有关的投标文件主要内容索引表

投标人名称: _____ 项目编号: _____

序号	评分内容	投标响应情况	索引目录(页码)
1			__页至__页
2			__页至__页
3			__页至__页
4	...		
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
	...		

附件9、为落实政府采购政策，采购标的需满足的要求，以及供应商须提供的证明材料

表1、中小企业声明函（服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加上海市第八人民医院的宿舍租赁服务项目采购活动，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），属于租赁和商务服务业行业；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）；

2. （标的名称），属于租赁和商务服务业行业；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）在货物采购项目中，货物全部由中小企业制造即可享受中小企业扶持政策，对投标（响应）供应商的企业类型不作要求；在工程和服务采购项目中，工程或者服务由中小企业承建（承接）即可享受中小企业扶持政策，对采购项目中涉及的货物制造商的企业类型不作要求。

（2）事业单位、社会组织等非企业主体不享受中小企业扶持政策，但事业单位、社会组织等非企业主体提供全部由中小企业制造的货物参加货物采购项目

的除外。事业单位直接控股和管理的企业，依据中小企业划型标准认定其企业类型。

与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的中小企业，不享受中小企业扶持政策。大企业是指按照其自身所属行业和对应的中小企业划型标准，属于大型企业的企业。

符合中小企业划型标准的个体工商户视同中小企业，残疾人福利性单位和监狱企业（含戒毒企业）视同小微企业。

（3）在政府采购活动中，对中小企业的认定以供应商出具的《中小企业声明函》为准，供应商按规定提供《中小企业声明函》的，原则上即应享受中小企业扶持政策。

新成立企业无上一年度从业人员、营业收入和资产总额数据的，根据其出具的《中小企业声明函》认可其为中小企业。

采购人、采购代理机构、评标委员会（评审小组）在依法进行资格审查、评审和质疑答复中，根据供应商的投标（响应）文件等现有材料，能够证明供应商的《中小企业声明函》声明错误或者内容不实的，不认可其《中小企业声明函》，不予享受中小企业扶持政策。《中小企业声明函》存在明显笔误或者含义不明确的，可以按照政府采购相关规定要求供应商进行澄清、说明或补正。澄清、说明或补正后符合中小企业条件的供应商，可以享受中小企业扶持政策。

（4）采购标的对应的中小企业划分标准所属行业，以招标文件第二章《投标人须知》规定为准。

（5）中标人为中小企业的，本声明函将随中标结果同时公告。

注、各行业划型标准为：

（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（本项目对应的中小企业划型标准所属行业）。

（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。

表 2、残疾人福利性单位声明函（如是，请声明）

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人

就业政府采购政策的通知》(财库〔2017〕141号)的规定,本单位安置残疾人____人,占本单位在职职工人数比例____%,符合残疾人福利性单位条件,且本单位参加_____单位的_____项目采购活动提供本单位制造的货物(由本单位承担工程/提供服务),或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物(不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物)。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假,将依法承担相应责任。

单位名称(盖章):

日期:

说明:根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件:

- (1) 安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于25%(含25%),并且安置的残疾人人数不少于10人(含10人);
- (2) 依法与安置的每位残疾人签订了一年以上(含一年)的劳动合同或服务协议;
- (3) 为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费;
- (4) 通过银行等金融机构向安置的每位残疾人,按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资;
- (5) 提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务(以下简称产品),或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物(不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物)。

中标人为残疾人福利性单位的,本声明函将随中标结果同时公告。

如投标人不符合残疾人福利性单位条件,无需填写本声明。

表3 是否监狱企业(如是,请提供证明材料)

附件 10、投标人基本情况简介

（一）基本情况：

1. 单位名称：
2. 地址：
3. 邮编：
4. 电话/传真：
5. 成立日期或注册日期：
6. 行业类型：

（二）基本经济指标（到上年度 12 月 31 日止）：

1. 实收资本：
2. 资产总额：
3. 负债总额：
4. 营业收入：
5. 净利润：
6. 上交税收：
7. 从业人员：

（三）其他情况：

1. 专业人员分类及人数：
2. 企业资质证书情况：
3. 其他需要说明的情况：

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

投标人被授权代表签字：_____

投标人（公章）：_____

日期： 年 月

附件 11 投标人控股及管理关系情况申报表

就本单位控股及管理关系情况申报如下，并承担申报不实的责任。

申报人名称		
法定代表人（单位负责人）	姓 名	
	身份证号	
控股股东/投资人名称 及出资比例		
非控股股东/投资人名称 及出资比例		
管理关系单位名称	管理关系单位名称	
	被管理关系单位名称	
备注：		

注：

1. 如未有相关情况，请在相应栏填写“无”。

投标人（公章）: _____

日期： 年 月

二、技术响应文件有关表格格式

目录

- (1) 公司实力、历史、服务技术能力等公司综合简介（格式自拟）；
 - (2) 服务方案（包括但不限于需求理解、重难点分析及合理化建议、服务定位和服务目标、宿舍管理服务工作流程、宿舍零星维修方案、住宿人员的安全保障措施方案）（格式自拟）；
 - (3) 房屋整体状况（包含但不限于租赁房屋的装修情况、布局情况、设施情况；租赁房屋的通风、采光情况；租赁房屋距离采购人的情况；租赁场所房屋产权证明或租赁合同；租赁房屋消防评估报告和结构检测报告）（格式自拟）；
 - (4) 技术条款偏离表（见附件 12）；
 - (5) 公司管理制度（格式自拟）；
 - (6) 针对本项目拟委派项目经理及人员情况说明及其资格；提供项目经理及其他各岗位人员配备方案，明确各工种人员及管理人员的工作范围及职责，供应商对本项目人员配置应符合招标文件的要求，有一定的岗位工作经历和经验，胜任岗位工作等的承诺（见附件 13）；
 - (7) 服务承诺、延伸服务（格式自拟）；
 - (8) 应急方案（格式自拟）；
 - (9) 最近三年内完成的类似项目业绩清单（业绩起始日期为开标之日起往前推三年）（见附件 14）；
- 说明： 包括类似项目的合同原件彩色扫描件，需要包含合同首尾签字盖章页、并需体现合同的签约主体、项目名称及内容、合同金额、交付日期等合同要素的相关内容，否则不算有效的类似项目业绩。未提供合同原件彩色扫描件的不算业绩。
- (10) 按照本招标文件要求提供的其他技术性资料以及投标人需要说明的其他事项。

附件 12、技术条款偏离表

投标人名称: _____ 项目编号: _____

序号	招标要求	响应要求	偏离	技术支持资料说明: 名称与页次
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				

注: (1) 投标人必须按招标需求的序号填写本表, 如实际技术要求与招标需求无偏差, 在“是否有偏差”一列填写“无”。

(2) 响应文件的技术要求与招标文件的要求如不完全一致, 在“是否有偏差”一列填写“有”, 还需填写偏差说明, 并注明是“正偏离”还是“负偏离”。

(3) 投标人应按照要求填写服务要求。否则, 投标人须接受可能对其不利的评标结果。

(4) 若提供的详细技术支持资料与技术偏离表不一致, 以详细的技术支持资料为准。

附件 13-1、项目负责人情况表

投标人名称: _____ 项目编号: _____

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

附件 13-2、项目组成员配备及相关工作经历、职业资格汇总表

投标人名称: _____ 项目编号: _____

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

注: 需提供项目组成员(含项目负责人)的身份证件、业绩证明、从业资格证书(如有)、近三月的社保证明复印件(如有)。

如果表格填写不准确, 或证书(证明材料)提供不完整的, 投标人需承担其响应文件在评标时被扣分。

表式不够, 可另附页填写。

附件 14、最近三年内完成的类似项目业绩清单

投标人名称: _____ 项目编号: _____

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

说明: (1) 近三年指: 从开标之日起倒推三年以内正在进行或已完成的项目。

(2) 包括类似项目的合同原件彩色扫描件, 需要包含合同首尾签字盖章页、并需体现合同的签约主体、项目名称及内容、合同金额、交付日期等合同要素的相关内容, 否则不算有效的类似项目业绩。未提供合同原件彩色扫描件的不算业绩。

(3) 是否属于有效的类似项目业绩由评标委员会根据投标人提供的业绩在业务内容、技术特点等方面与本项目的类似程度进行认定。

第七章 合同书格式和合同条款

包 1 合同模板:

[合同中心-合同名称]

合同统一编号: [合同中心-合同编码]

合同各方:

甲方: [合同中心-采购单位名称]

乙方: [合同中心-供应商名称]

法定代表人姓名及性别: [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-采购人单位邮编]

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-采购人单位传真]

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]

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，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，就甲方承租乙方可依法出租的房地产事宜，订立本合同。

1. 乙方根据本合同的规定向甲方提供以下服务:

1. 1 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、服务质量等详见招标文件和投标文件、合同中心-补充条款列表中的内容。

2. 合同价格、租赁期限、租赁地点

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，甲方不再另行支付其它任何费用。

2. 2 租赁期限

2. 2. 1 本合同的租赁期限：[合同中心-合同有效期]。

2. 3. 2 本项目服务期限三年，采取一次招标三年延用，分三个年度分别签订合同的方式实施。

2. 3. 3 本合同到期前一个月，甲方对乙方的履约情况进行考核。考核通过的，在合同服务内容不变的条件下，甲方与乙方就下一年度服务价格进行协商，协商一致后双方续签下一年度合同。在服务内容、要求不变的情况下，第二和第三年度合同总价原则上不得高于招标时所确定的第一年度合同价格。如乙方年度考核未通过，或者第二和第三年度因服务内容、人工成本变化等原因导致合同价格变动较大、价格变动幅度超过招标时所确定的第一年度合同总金额 10% 的，则本合同到期后，双方不再续签下一年度合同。此种情况下甲乙双方均不承担任何违约责任。

3. 出租房屋情况

3. 1 房屋基本情况

3. 1. 1、建筑面积：租用面积约 600-800 平方米。

3. 2 甲方若有乙方同意甲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中加以列明。甲、乙双方同意该附件作为乙方向甲方交付该房屋和本合同终止时甲方向乙方返还该房屋的验收依据。

3. 3 签约前甲方已对该房屋完成了现场查看。甲方认为该房屋可以满足甲方正常使用的要求。本合同生效后，甲方不得以该房屋不符合使用要求为由解除合同或要求乙方给予优惠或其他赔偿。该房屋按乙方交付时提供给甲方的现状作为交付标准，甲方就此没有异议。

3. 4 乙方告知甲方该房屋 未 设定抵押，但乙方有权随时对该房屋设置抵押登记，无须通知甲方，甲方对此无异议。

4. 租赁用途

4. 1 甲方向乙方承诺，租赁该房屋作为 学生宿舍 使用，并遵守国家和本市

有关房屋使用和物业管理的规定。

4.2 甲方保证，在租赁期内未征得乙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。

5. 交付日期和租赁期限

5.1 甲乙双方约定，本合同房屋租赁期：自合同签订生效之日起一年。

5.2 租赁期满，乙方有权收回该房屋，甲方应如期返还。

6. 租金、支付方式、时间、条件

6.1 甲、乙双方约定，年计租方式按一年 12 个月收取。

6.2 甲方支付租金的方式如下：

一次性支付 6 个月租金，先付后用。甲方须以签约主体支付租金。

6.3 支付方式：银行转账。

6.4 支付时间：对于满足合同约定支付条件的，甲方原则上应当自收到发票后 10 个工作日内将资金支付到合同约定的乙方账户。

6.5 支付条件：

(1) 甲方应于本合同签订生效后向乙方首付第一期 6 个月的租金，于签订合同生效后的第 6 个月支付第二期 6 个月的租金。

(2) 如遇特殊情况，双方协商解决。

6.6 逾期支付资金的违约责任：逾期不予足额支付的，每逾期一日，则甲方需按日租金的 1 倍支付违约金。

7. 房屋使用要求和维修责任

7.1 租赁期间，甲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，应及时通知乙方修复；乙方应在接到甲方通知后及时进行维修。

7.2 租赁期间，因甲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，甲方应负责维修。甲方拒不维修，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

7.3 租赁期间，乙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。乙方对该房屋进行检查、养护，应提前通知甲方。检查养护时，甲方应予以配合。

7.4 甲方需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得乙方的书面同意，按规定应向有关部门审批的，则还应由甲方报有关部门批准后方可进行。甲方增设的附属设施和设备及其维修责任由甲方自行承担。

7.5 在租赁期间，甲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。房屋的装修的安装方案需经乙方或者乙方授权管理单位和物业公司的书面许可方可实施。

8. 房屋返还时的状态

8.1 除乙方同意甲方续租外，甲方应在本合同的租期届满或合同解除当日返还该房地产，未经乙方同意逾期返还该房屋的，每逾期一日，甲方应按日租金的1倍向乙方支付该房屋占用期间使用费。

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

9. 转租、转让和交换

9.1 在租赁期内，乙方如需出售该房屋，应提前15日书面通知甲方。甲方在此承诺放弃优先购买权，不向乙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。

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

十、解除本合同的条件

10.1 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：

10.1.1、该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

10.1.2、该房屋因社会公共利益被依法征用的；

10.1.3、该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；
10.1.4、该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；
10.1.5、乙方已告知甲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。

10.2 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1倍支付违约金；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：

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

11. 宿舍安全

11.1 室内空间具备自然通风条件。
11.2 乙方应指派值班人员对宿舍出入进行管控，保证宿舍卫生条件符合居住。
11.3 乙方应确保租赁房屋不存在安全隐患，且符合消防要求；乙方应定期对租赁房屋进行消防维护，确保房屋具备疏散、逃生和消防救援的条件。

12. 违约责任

12.1 租赁期间，乙方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使房屋损坏，造成甲方财产损失或人身伤害的，乙方应承担赔偿责任。
12.2 租赁期间，非本合同规定的情况乙方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，乙方应按月租金的1倍向甲方支付违约金。
12.3 甲方未征得乙方书面同意或者超出乙方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，乙方可以要求甲方恢复房屋原状，甲方应按月租金的1

倍向乙方支付违约金，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

12.4 租赁期间，非本合同规定的情况，甲方中途擅自退租的，甲方应按月租金的 1 倍向乙方支付违约金。

12.5 甲方逾期支付租金的，逾期一日甲方应按日租金的 1 倍支付违约金给乙方。

12.6 租赁期内因甲方未付租金或其他违约行为发生，经催告甲方仍未纠正时，乙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甲方自行承担。

12.7 租赁期间，因甲方违约导致合同提前解除的，乙方无需就甲方投入的装饰装修予以补偿，并归乙方所有。

12.8 房屋返还时，对于房屋内有甲方遗留物品时，乙方向甲方发出搬离通知后 7 日内甲方仍没有搬离的，视作甲方自动放弃该等遗留物品的处理，乙方或者及其授权单位有权处置。

如甲方在该房屋内申请过营业执照及其他证照，应在收到乙方撤离通知后 15 日内办理营业执照及其他证照的注销或迁址、水电表等户名的更改等手续(如有)，并将办理完毕的书面材料提供给乙方及其授权单位。若甲方延迟办理上述手续，影响该房屋新承租人办理营业执照、水电表开户手续，导致乙方因此承担违约或赔偿责任的，由此引起的一切后果和损失均由甲方承担。

12.9 合同约定的其他违约事项，违约方需承担相应违约责任。

13. 争议解决方式

13.1 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。

14. 其他条款

14.1 本合同于双方在上海市政府采购云平台通过数字证书签订采购合同或纸质合同经双方签字、盖章后生效。

14.2 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。若合同条款存在异议时，以补充条款为准。

14.3 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。

14.4 本合同壹式贰份，甲乙双方各执壹份。

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）： 法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：

日期：

合同签订点：网上签约