



开展物业服务履约质量评价工作

竞争性磋商文件

项目编号：310000000260305187988-00328164

代理机构内部编号：JSCS26050348-DV52

采购单位：上海市房屋管理局

招标代理机构：上海健生教育配置招标有限公司

2026年06月08日

2026年06月08日

目 录

第一部分	磋商邀请书	1
第二部分	响应方须知	3
第三部分	项目需求	15
第四部分	合同条款	19
第五部分	附件--响应文件格式	22



第一章 竞争性磋商公告

项目概况

开展物业服务履约质量评价工作项目的潜在供应商应在上海市政府采购网获取采购文件，并于**2026-06-22 10:00:00**（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：**310000000260305187988-00328164**（代理机构内部编号：**JSCS26050348-DV52**）

项目名称：**开展物业服务履约质量评价工作**

采购方式：竞争性磋商

预算金额（元）：**1770000.00 元**

最高限价（元）：**无**

采购需求：

包名称：**开展物业服务履约质量评价工作**

数量：**1**

预算金额（元）：**1770000.00 元**

简要规则描述：**2026 年度住宅小区物业服务履约评价相关服务，交付时间：2026 年 12 月 31**

日前

合同履行期限：**合同签订后至合同规定服务内容全部完成**

本项目（**不允许**）接受联合体投标。

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：本采购项目执行政府扶持残疾人福利企业、支持促进中小企业发展、支持监狱和戒毒企业、扶持不发达地区和少数民族地区等相关政策。

3.本项目的特定资格要求：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。

注：

1) 根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号），**本项目为小微企业预留资金，仅面向小、微型企业采购。**

2) 单位负责人为同一人或存在直接控股、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，不得再参加该采购项目的其他采购活动。

3) 法人依法设立的分支机构以自己的名义参与磋商时，应提供依法登记的相关证明材料和由法人出具的授权其分支机构在其经营范围内参加政府采购活动并承担全部民事责任的书面授权。法人与其分支机构不得同时参与同一项目的采购活动。



三、获取采购文件：

时间：2026-06-08 至 2026-06-15，每天上午 00:00:00~12:00:00，下午 12:00:00~23:59:59（北京时间，法定节假日除外）。

地点：上海市政府采购网

方式：网上获取

售价（元）：0

四、响应文件提交

截止时间：**2026-06-22 10:00:00**（北京时间）

地点：**上海市政府采购网**

五、响应文件开启

开启时间：**2026-06-22 10:00:00**（北京时间）

地点：**上海市政府采购网**

六、公告期限

自本公告发布之日起3个工作日。

七、其他补充事宜

1. 本项目为电子采购项目，供应商应自行办理网上招投标系统所需的相关手续、CA证书或设备等，并自行完成系统操作的学习，上海政府采购网云平台服务热线：**95763**。

2. 供应商获取磋商文件时，应填写正确、完整的联系信息（单位名称、联系人、手机号、邮箱、地址、意向包等）；

3. 供应商应在响应截止时间前将响应文件上传至上海政府采购网云平台，并派委托代理人出席磋商会议。

4. 磋商所需携带其他材料：CA证书。

八、凡对本次招标提出询问，请按以下方式联系

1.采购人信息

名称：上海市房屋管理局

地址：上海市浦东新区世博村路300号

联系方式：021-23116055

2.采购代理机构信息

名称：上海健生教育配置招标有限公司

地址：瞿溪路350号1楼

联系方式：53087656-105

3.项目联系方式

项目联系人：余大为

电话：53087656-105



第二部分 响应方须知

响应方须知前附表

序号	名称	内容										
1.	项目名称	开展物业服务履约质量评价工作										
2.	项目编号	采购项目编号： 310000000260305187988-00328164 采购编号： 0026-00035336 代理机构内部编号： JSCS26050348-DV52										
3.	采购内容	2026年度住宅小区物业服务履约评价相关服务，交付时间：2026年12月31日前										
4.	采购预算	本项目预算金额： 1770000.00元 最高限价： 无 响应报价不得超过本项目预算金额/最高限价，否则按照无效响应处理。 如项目存在分包、分项预算，则各包件、分项的报价亦不得超过对应包件、分项的预算金额，否则按照无效响应处理。										
5.	项目类别	服务采购										
6.	疑问	潜在供应商如对磋商文件如有疑问，请致电或以书面形式（传真/邮件）发送至代理机构。										
7.	质疑	响应方认为磋商文件、采购过程、成交结果使自己的权益受到损害的，可依据《政府采购质疑和投诉办法》（中华人民共和国财政部令第94号）在知道或者应知其权益受到损害之日起7个工作日内，以书面形式向招标方提出质疑，并附相关证明文件。响应方应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。										
8.	磋商保证金	<p>本项目需要交纳磋商保证金</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>包号</th> <th>投标保证金 金额（元）</th> <th>开户银行</th> <th>收款户名</th> <th>收款账号</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>35000</td> <td>交通银行西藏南路支行</td> <td>上海健生教育配置招标有限公司</td> <td>31006656401 8150027780</td> </tr> </tbody> </table> <p>磋商保证金应在响应截止时间前以转账方式从响应方基本账户转出，并一次性汇入代理机构账户（以保证金实际到账为准），保证金有效期应与磋商有效期一致。汇入后请在政府采购云平台上传转账凭证并录入相关信息，逾期不在云平台录入保证金递交信息，响应截止时间云平台将自动将其作为无效响应。 汇款摘要注明：“JSCS26050348-DV52保证金”</p>	包号	投标保证金 金额（元）	开户银行	收款户名	收款账号	1	35000	交通银行西藏南路支行	上海健生教育配置招标有限公司	31006656401 8150027780
包号	投标保证金 金额（元）	开户银行	收款户名	收款账号								
1	35000	交通银行西藏南路支行	上海健生教育配置招标有限公司	31006656401 8150027780								



9.	磋商有效期	90天
10.	响应	<p>响应截止时间：2026-06-22 10:00:00（北京时间）</p> <p>响应截止时间前上传响应文件，并递交纸质响应文件正本1套，副本2套（须与上传的电子响应文件内容一致，纸质文件仅作备查使用）</p> <p>电子响应文件上传至：www.zfcg.sh.gov.cn</p> <p>响应文件递交/磋商地点：上海健生教育配置招标有限公司（瞿溪路350号一楼健生招标会议室）</p> <p>具体会议室见前台当日屏幕显示。</p>
11.	报价方式	人民币报价（含税价）
12.	采购政策	<p>政府采购政策：</p> <p>1. 残疾人福利性单位：视同小型、微型企业，享受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。</p> <p>2. 中小微企业：专门面向中小企业，本项目为小微企业预留资金，仅面向小微企业采购</p> <p>1) 中小企业参加本项目采购活动的，应当提供《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定的《中小企业声明函》；</p> <p>2) 对于非专门面向中小企业的项目，对小型和微型企业产品的价格给予 %的扣除，用扣除后的价格参与评审。</p> <p>3) 政府采购监督检查和投诉处理中对中小企业的认定，由企业所在地的县级以上中小企业主管部门负责。</p> <p>4) 事业单位、团体组织等非企业性质的政府采购供应商，不适用《政府采购促进中小企业发展管理办法》。</p> <p>监狱企业视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。</p>
13.	信用记录	<p>信用记录查询（查询时间：磋商公告发布之后）：供应商必须是未列入“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）的政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商。招标方对响应方以上信用记录进行查询、甄别和证据留存，列入以上名单的供应商，将被拒绝其参与本项目采购活动。</p>
14.	转让分包	<p>1. 本项目合同不得转让。</p> <p>2. 本项目不允许分包（合同非主体部分）。</p>
15.	现场踏勘	本项目招标方不组织统一现场踏勘。
16.	现场演示	本项目无需响应方提供磋商现场演示。



17.	代理机构	单位名称：上海健生教育配置招标有限公司 地 址：上海市瞿溪路 350 号一楼 联 系 人：余大为 电 话：021-53087656-105 传 真：021-53072161 E - mail: zhaobiao@mail.jiansheng.com
-----	------	---



A 说明

1. 适用范围

- 1.1 本磋商文件仅适用于本次竞争性磋商相关服务的采购。
- 1.2 本次磋商为网上采购，响应方应自行办理上海政府采购网云平台所需的相关手续、证书或设备等，并自行完成系统操作的学习（详见上海政府采购网云平台）。响应方须自行承担因系统操作、网络设备情况导致的任何问题或风险，包括造成的经济损失、响应失败等，采购人不承担任何责任。

2. 定义

- 2.1 “招标方”系指组织本次竞争性磋商的采购人(或代理机构)。
- 2.2 “采购人”系指委托采购代理机构组织本次采购的预算单位。
- 2.3 “响应方”系指向招标方提交响应文件的供应商。
- 2.4 “服务”系指磋商文件规定供应商须承担的相关服务以及其他类似义务。

3. 合格的响应方

- 3.1 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。
- 3.2 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（失信主体）名单和中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）的政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商。
- 3.3 本项目仅面向中、小、微型企业采购。
- 3.4 本项目不接受联合体响应。

4. 磋商费用

- 4.1 无论磋商过程中的做法和结果如何，响应方自行承担所有参加磋商的全部费用。

B 磋商文件说明

5. 磋商文件的构成

- 5.1 磋商文件是用以阐明所需服务的情况，以及采购程序和相应的合同条款。磋商文件由下述部分组成：

- (1) 磋商邀请书
- (2) 响应方须知
- (3) 项目需求
- (4) 合同条款
- (5) 附件一响应文件格式

6. 磋商文件的澄清和修改

- 6.1 响应方对磋商文件如有疑义可要求澄清，但必须在中华人民共和国财政部令第94号《政府采购质疑和投诉办法》规定时间前按磋商邀请书中载明的地址以书面形式（包括信函、邮件，下同）通知招标方，招标方需要对磋商文件进行补充或修改的，将通过“上海政府采购网”云平台以澄清或更正公告形式发布。
- 6.2 在递交响应文件截止时间前，招标方可以对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者更正，响应方可

以通过“上海政府采购网”云平台进行网上下载，以确认其已阅知该澄清或更正内容，否则由此导致的风险由响应方自行承担。

6.3 为使响应方在编写响应文件时有充足的时间对磋商文件的修改部分进行研究，澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，招标方将在提交首次响应文件截止时间至少5日前通知所有获取磋商文件的供应商；不足5日的，招标方将顺延提交首次响应文件截止时间。

6.4 磋商文件的修改书将构成磋商文件的一部分，对响应方有约束力。

6.5 本采购项目需要公开的有关信息，包括竞争性磋商公告、澄清或更正公告、成交公告、成交通知书、成交结果通知等与采购活动有关的通知，采购人均将通过“上海政府采购网”（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）云平台发布或发送。响应方在参与本项目采购活动期间，请及时关注相关信息，响应方因没有及时关注而未能如期获取相关信息，其风险由响应方自行承担。

6.6 采购人若有召开答疑会的，所有响应方应根据磋商文件或者招标方通知的要求参加答疑会。响应方如不参加，其风险由响应方自行承担。

7. 踏勘现场（若有）

7.1 招标方组织踏勘现场的，所有响应方应按“响应方须知前附表”规定的时间、地点前往参加踏勘。响应方如不参加，其风险由响应方自行承担。

7.2 响应方踏勘现场发生的费用由其自理。

7.3 招标方在踏勘现场中口头介绍的情况仅供响应方在编制响应文件时参考，招标方不对响应方据此作出的判断和决策负责。

C 响应文件的编制

8. 要求

8.1 响应方应仔细阅读“磋商文件”的所有内容，按“磋商文件”的要求提供“响应文件”，并保证所提供的全部资料的真实性，以确保其响应对“磋商文件”做出实质性响应。

9. 响应文件的语言及计量单位

9.1 响应文件及响应方、采购人和采购代理机构就采购活动交换的文件和来往信件，应以简体中文书写。

9.2 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）。

10. 响应文件的组成

10.1 “响应文件”应包括下列部分：

- （1）商务部分：响应文件声明、报价汇总表、报价明细、资格证明文件、响应方基本情况和业绩情况；
- （2）技术部分：技术方案、实施方案、相关服务承诺。
- （3）响应方认为需加以说明的其他内容。

11. 响应文件格式

11.1 响应方应按磋商文件提供的“附件-响应文件格式”编制响应文件。

11.2 响应方应按磋商文件提供的“项目需求”中规定的服务要求进行响应。

12. 响应报价



12.1 响应方应在响应文件报价明细表中分别列出服务的单价及总价。响应方对每项服务只允许有一个报价，磋商小组不接受有任何选择的报价。

13. 响应货币

13.1 响应文件中所有价格报价一律用人民币填报。

14. 服务合格性和响应方履约能力的证明文件

14.1 响应方应具有履行本项目合同所需的财务、技术或服务能力。

14.2 响应方应设有固定的专业服务机构，该机构应具有相应的服务能力并履行“合同条款”和/或“项目需求”所规定的成交方所应承担的服务义务。

14.3 响应方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。

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

14.5 响应方按本须知第10.1款的规定，可通过文字资料、图样和数据等形式提交证明其服务满足“项目需求”、成交后有能力履行合同的证明文件。

14.6 响应方按上述要求进行阐述时应注意：如招标方在“项目需求”中给出服务要求的标准或者参照的牌号及分类号，则它们仅起说明作用，并没有任何限制性，响应方可以选用代替的标准、牌号或分类号，但这种代替应须以不影响需求服务功能实现为前提。

15. 磋商保证金

15.1 响应方应提交“响应方须知前附表”第8项规定金额的磋商保证金。磋商保证金是为了保护采购人和采购代理机构免遭因响应方的不当行为而蒙受的损失。采购人和采购代理机构在因响应方的不当行为而蒙受损失时，可根据“响应方须知”第15.6款的规定没收其磋商保证金。

15.2 磋商保证金必须由响应方出具。磋商保证金以支票、汇票、本票、网上银行支付或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交，并在云平台录入保证金提交信息。以支票、汇票、本票形式提交保证金的须在响应截止时间前到账。

15.3 响应截止时间后，对没有提交并在云平台录入磋商保证金的响应方，系统均将视为无效响应。

15.4 采购代理机构在《成交通知书》发出后5个工作日内退还未成交响应方的磋商保证金。

15.5 成交方的磋商保证金将在成交方支付服务费及按“响应方须知”第31条规定与采购人签订合同后予以退还，不计利息。

15.6 当发生下列情况时，磋商保证金将被没收：

- (1) 响应方在磋商有效期内撤回响应文件；
- (2) 成交方未根据“响应方须知”第31条规定与采购人签订合同；
- (3) 响应方在采购过程中提供虚假材料；
- (4) 成交方将成交项目转让给他人或者在响应文件中未说明且未经采购人同意，将成交项目分包给他人；
- (5) 响应方有串通投标、行贿等违法行为或者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。

16. 磋商有效期

16.1 “响应文件”从响应截止之日起，有效期为90天。

16.2 在特殊情况下，在原响应有效期届满之前，采购人可征得响应方同意延长响应有效期。这种要求与答复均采用书面形式。响应方可以拒绝采购人的这种要求而不被没收磋商保证金。

16.3 若响应方同意延长响应有效期，则不允许修改响应文件，但须相应延长其磋商保证金的有效期。

17. 响应文件的式样和签署

17.1 响应方应按照“响应方须知”的要求，准备纸质响应文件正本一份、副本二份。

17.2 响应文件由响应方或经正式授权并对响应方有约束力的委托代理人用不褪色墨水签字。由委托代理人签字时，须在响应文件中加附“法定代表人授权书”，其格式应符合磋商文件对响应文件格式要求的规定。

17.3 除响应方对错漏之处做必要修改或补充，响应文件中不得有随意的行间插字、涂抹和增删。如确有错漏之处确需手工修改或补充，则必须由响应方或其委托代理人在修改或补充之处签字和盖章。

D 响应文件的递交

18. 响应文件的密封、标记和上传

18.1 响应方应将纸质响应文件装订胶装成册并密封。

18.2 所有纸质响应文件密封件均应标注响应单位名称、项目名称、项目编号。

18.3 如果纸质响应文件未密封和加写标注，招标方对误投或过早启封概不负责。

18.4 响应方应按上海政府采购网云平台的要求使用专用投标客户端制作、加密并上传电子响应文件。

18.5 纸质响应文件内容应与上传的电子响应文件一致，如有内容不一致应以电子响应文件为准。

19. 递交响应文件的时间、地点以及截止时间

19.1 递交响应文件的地点与磋商地点相同。

19.2 代理机构将于响应截止前30分钟开始接收响应方的纸质响应文件。

19.3 所有响应文件必须按“响应方须知前附表”中规定响应截止时间之前上传和送达磋商地点。

19.4 响应方应当在响应截止时间之前上传响应文件并用密钥加密，保证在响应文件开启时成功解密。

20. 迟交的响应文件

20.1 响应截止时间后，云平台将不再接受电子响应文件的上传，代理机构不再接收纸质响应文件。

21. 响应文件的撤回和修改

21.1 响应截止时间之前，响应方上传电子响应文件后如需修改响应文件，可自行撤回修改后重新上传。

如电子响应文件已被代理机构签收，可联系代理机构撤销签收后撤回。

21.2 响应截止时间后，响应方不能对其响应文件做任何修改。

E 磋商评审

22. 签到解密

22.1 招标方在磋商邀请书规定的时间和地点组织磋商。响应方应派代表参加。

- 22.2 磋商程序在上海政府采购网云平台进行，所有上传响应文件的供应商应登录云平台参加磋商。
- 22.3 响应截止时间后，代理机构登录上海政府采购网云平台宣布开启标室。
- 22.4 响应方登录上海政府采购网云平台进行签到，签到时间为响应截止后30分钟。
- 22.5 采购代理机构宣布并进行解密。
- 22.6 响应方对响应文件进行解密，解密时间为30分钟。
- 22.7 响应方对解密结果确认、签名。
- 22.8 若响应方未在规定时间内签到或解密成功，招标方有权拒绝响应文件。

23. 响应文件的初审

- 23.1 在对响应文件进行详细评审之前，磋商小组将根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）和响应方按磋商文件要求提供的有效中小企业声明函认定响应方企业性质。
- 23.2 磋商小组将依据响应方提供的资格证明文件审查响应方参与磋商的资格，对响应文件进行符合性检查、检查文件是否计算有错误、签署是否符合要求。
- 23.3 磋商小组将确定每一方是否对磋商文件的要求做出了实质性的响应，而没有重大偏离。实质性响应的文件是指响应符合磋商文件的所有条款、条件和规定且没有重大偏离或保留。重大偏离或保留系指影响到磋商文件规定的要求，或限制了采购人的权力和响应方的义务规定，而纠正这些偏离将影响到其他提交实质性响应的响应方的公平竞争地位。
- 23.4 磋商小组判断响应文件的响应性仅基于响应文件本身而不靠外部证据。
- 23.5 磋商小组将拒绝被确定为非实质性响应的响应文件，响应方不能通过修正或撤销不符之处而使其文件成为实质性响应的投标。
- 23.6 磋商小组将审查实质性响应的响应文件其报价是否有计算上或表述上的错误，修正错误的原则如下：
- （1）响应文件中报价汇总表内容与响应文件中相应内容不一致的，以报价汇总表为准。
 - （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，以报价汇总表的总价为准，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。
- 23.7 磋商小组将按上述23.6款修正错误的方法调整响应文件中的响应报价，同时出现前款两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。调整后的价格经响应方确认后产生约束力。
- 23.8 磋商小组将允许修改响应文件中不构成重大偏离的微小的、非正规、不一致或不规则的地方，但这些修正不能影响任何响应方的相关名次排列。

24. 磋商和提交最终报价

- 24.1 磋商小组所有成员将集中与单一响应方分别进行磋商。
- 24.2 在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不变动磋商文件中的其他内容。响应方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委托代理人签字或者加盖公章。
- 24.3 磋商结束后，磋商小组要求所有实质性响应的响应方在规定时间内在上海政府采购网云平台提交

最后报价。最后报价是响应文件的有效组成部分。

24.4 供应商提交最后报价后，出现下列情形之一的，磋商小组启动异常低价审查程序：（1）报价<全部通过符合性审查供应商报价平均值×50%；（2）报价<通过符合性审查的次低响应供应商报价×50%；

（3）报价<项目最高限价×45%；（4）磋商小组基于专业判断，认为供应商报价过低可能影响服务质量或者不能诚信履约的其他情形。磋商小组启动异常低价审查后，属于上述第（1）项至第（4）项情形的，要求该供应商在评审现场合理时间内提供项目具体成本测算等与报价合理性相关的书面说明及必要的证明材料。其中属于第（3）项情形，供应商已随响应文件一并提交相关书面说明及必要的证明材料的，在评审现场可不再重复提交。磋商小组依据专业经验，参考同类项目成交价格、类似产品市场价格水平、行业人工费用标准、国家有关部门指导行业协会发布的行业平均成本等情况，对报价合理性进行判断。响应供应商不能提供书面说明、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，磋商小组应当将其作为无效响应处理。

25. 评审原则

25.1 响应方提交最后报价后，磋商小组采用综合评分法对响应文件进行综合评分。

25.2 对所有响应方的评分都采用相同的程序和标准，评审严格按照磋商文件的要求和条件进行。

26. 评分办法

26.1 评分过程如下：磋商小组由采购人代表和专家组成，专家均为市政府采购咨询专家库中的成员，并于评审前随机抽取产生。磋商小组根据评分细则规定的评分标准对所有响应单位的有效响应文件进行评审，综合评分（累计得分总分为100分），最终结果取算术平均值。云平台将各项评分结果汇总后，对各响应单位的得分按由高到低的顺序依次排列，合同将授予实质上响应磋商文件要求的评分最高的成交候选人。最低报价并不能作为授予合同的保证。

26.2 具体评分细则如下：

类别	分值	评分项目	区间	评分方法	打分方式
一、商务部分（14分）					
报价	10分	报价得分	10分	满足磋商文件要求且价格最低的响应报价为评标基准价，其价格分为10分。其他响应方报价得分=（评标基准价/响应报价）×10%×100。	平台打分
综合实力	4分	相关业绩证明	0-4分	每提供1个响应方2023-2026年内类似项目业绩合同复印件得2分。（合同须体现签约主体、项目名称、日期、签章等要素）不提供不得分。	专家打分 客观分
二、技术部分（86分）					
技术方案	45分	报价合理性	0-6分	根据投标人就1.报价依据；2.报价列项；3.人员报价，考量投标人针对本项目报价的合理性： 报价列项完整、报价依据充分、合理，得5-6分。 报价列项基本完整、报价依据基本合理，得3-4分。 报价列项欠完整、报价依据欠充分，但缺漏项部分的报价未超出投标报价的10%，得1-2分。 缺漏项部分的报价超出投标报价的10%，或者未提供报价明细，本项不得分。	专家打分 主观分
		项目方案	0-20	根据投标人1.项目方案合理性、专业性；2.工作进	专家打分

			分	<p>度计划；3.质量控制措施的内容考量投标人的项目实施方案的优劣，并对所有合格投标人的投标方案进行评分：</p> <p>投标方案与本项目需求吻合，投标方案科学、合理、具有先进性，充分考虑项目的特点和需求，工作进度计划具有可操作性、安排合理，项目有质量控制措施应急预案和相关处理措施得 15-20 分。</p> <p>投标方案与本项目需求基本吻合，但无针对性，工作进度计划可操作性差，质量控制措施应急预案和相关处理措施简单得 8-14 分。</p> <p>投标方案有缺漏，可操作性差，质量控制措施、应急预案等简单不明确得 1-7 分。</p> <p>无相关描述不得分</p>	主观分
		评价组织安排	0-15分	<p>根据投标人 1.评价组织保障；2.评价程序；3.评价安排，考量投标人评价组织安排的优劣，并对所有合格投标人的评价组织安排进行评分：</p> <p>评价组织安排合理有效，专家充足、专业性强，能够全面、客观、准确进行评价工作，得 11-15 分。</p> <p>评价组织安排较为合理，专家可满足采购需求，专家专业配备不均衡或者有欠缺，得 6-10 分。</p> <p>评价组织安排内容简单，专家人数及专业资质均有欠缺，得 1-5 分。</p> <p>未提供评价组织安排的，不得分。</p>	专家打分 主观分
实施方案	41分	进度计划	0-4分	<p>根据投标人 1.进度计划；2.分布步骤；考量投标人进度安排的优劣，并对所有合格投标人的评价组织安排进行评分：</p> <p>进度计划明确，分步步骤清晰，科学合理得 3-4 分；</p> <p>进度计划简单，无针对性，可操作性差得 1-2 分；</p> <p>交付期不满足或无进度计划描述不得分。</p>	专家打分 主观分
		管理措施和制度	0-10分	<p>根据投标人 1.项目管理措施；2.内部管理制度；3.沟通协调机制，考量投标人管理措施和制度的优劣，并对所有合格投标人的评价组织安排进行评分：</p> <p>响应方项目管理措施、内部管理制度科学完善，项目相关各方面的沟通协调机制完善得 8-10 分；</p> <p>响应方项目管理措施、内部管理制度完整，项目相关各方面的沟通协调机制有可操作性，但无针对性得 4-7 分；</p> <p>响应方项目管理措施、内部管理制度简单，项目相关各方面的沟通协调机制有欠缺得 1-3 分；</p> <p>无描述不得分。</p>	专家打分 主观分
		服务团队	0-4分	<p>项目负责人具备丰富相关资历经验，相关职称、资格证书齐全，得 3-4 分；</p> <p>项目负责人有相关经验，但相关职称、资质证书较少或者未提供，得 1-2 分；</p> <p>无描述或不提供不得分。</p>	专家打分 主观分
			0-6分	<p>根据投标人 1.项目人员配置；2.人员经验；3.能力证书，考量投标人服务团队的优劣，并对所有合格投标人的评价组织安排进行评分：</p> <p>服务实施人员配置合理，分工明确，具备丰富相关资历经验，相关职称、资格证书齐全得 5-6 分；</p> <p>服务实施人员配置能满足项目需求，具备相关经验，资格证书较少得 3-4 分；</p>	专家打分 主观分

				服务实施人员配置能满足项目需求,相关经验欠缺,未提供资格证书得1-2分;无描述不得分。	
		专家配置	0-10分	就是否有专家库系统、专家数量及职称等进行评审。有专门的专家库系统,专家库内专家数量100人以上得4分,50人-100人得2分,50人以下的1分,无专家库不得分。 专家库中专家均具有中级职称及同等职业水平证书,得3分,专家库中专家80%以上具有中级职称的1分 以上项需提供专家库系统截图,专家清单(清单需可体现职称情况) 专家库高级职称人员10人以上得3分,5-10人得2分,5人以下的1分,无高级职称专家不得分。需提供职称证书,未提供本项不得分。	专家打分 客观分
		相关保障措施	0-3分	项目服务质量保障措施完善可行有针对性得3分;项目服务质量保障措施简单无针对性,得1-2分无描述不得分。	专家打分 主观分
		应急预案	0-3分	服务期间突发或重大事件响应/解决及时,解决方案完善得3分; 服务期间突发或重大事件响应、解决速度较慢,解决方案简单无针对性得1-2分; 无描述不得分。	专家打分 主观分
服务承诺	5分	相关服务承诺	0-5分	提供征得采购人同意方能更换项目负责人的相关承诺得2分; 提供针对项目的特色服务或其他相关服务承诺1项得1分,最多3分。 项目服务期不满足需求本项不得分。	专家打分 主观分
合计	100分				
注:评分结果保留小数点后两位,小数点后第三位四舍五入。					

27. 无效响应的情形

27.1 凡出现下列情况之一者,将视为资格检查不通过,为无效响应:

(1) 响应方未提交磋商保证金或金额不足,未在云平台录入保证金信息,或保证金形式不符合磋商文件要求。

(2) 响应方不符合以下《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定:

- a. 具有独立承担民事责任的能力;
- b. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度;
- c. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力;
- d. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录;
- e. 参加政府采购活动前三年内,在经营活动中没有重大违法记录;
- f. 法律、行政法规规定的其他条件。

(3) 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(失信主体)名单和中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)的政府采购严重违法失信行为记录名单。

(4) 响应方不符合本须知中“合格的响应方”要求,或提交的资格证明文件无效或不全。

(5) 根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号），本项目仅面向中、小、微型企业采购，非中、小、微型企业响应视为无效响应。

(6) 响应文件无响应方公章、法定代表人委托书无法定代表人签字或盖章。

(7) 报价超过预算金额/最高限价。

(8) 磋商有效期不足。

(9) 响应方有串通投标、行贿等违法行为或者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。

27.2 凡出现下列情况之一者，将视为符合性检查不通过，为无效响应：

(1) 被磋商小组判定明显不符合技术规格标准、不实质性响应磋商文件要求。（判断文件响应性仅基于响应文件本身而不依靠外部证据）。

(2) 磋商小组启动异常低价审查程序后，响应方不能在评审现场合理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，磋商小组应当将其作为无效响应处理。

(3) 响应文件不满足磋商文件“项目需求”中加注星号（“★”）的要求（如有）。

(4) 响应文件中提交的证明被磋商小组认定为虚假材料。

27.3 出现下列情形之一的，磋商小组将否决所有响应方的响应或招标方取消采购活动：

(1) 符合条件的响应方或对磋商文件作实质性响应的响应方不足三家的；

(2) 因重大变故，采购任务取消的。

28. 保密及其他注意事项

28.1 评审是采购工作的重要环节，评审工作在磋商小组内独立进行。磋商小组将遵照评审原则，公开、公平、公正地对待所有响应方。

28.2 在磋商、评审期间，响应方不得向磋商小组成员询问评审情况，不得进行旨在影响评审结果的活动。

28.3 为保证定标的公开、公平、公正，磋商过程中，磋商小组成员不得与响应方私下交换意见。采购工作结束后，凡与评审情况有接触的任何人员，不得将评审情况扩散磋商小组成员人员之外。

28.4 磋商小组不向响应方退还响应文件。

F 授予合同

29. 合同授予标准

29.1 采购人应将合同授予被确定为实质上响应磋商文件要求的，具备能够满足履行合同义务能力和得分最高的响应方。

30. 成交通知书

30.1 评审结果经采购人确认后，代理机构公告成交结果，并同时通过上海政府采购网云平台向成交方发出《成交通知书》。

31. 签订合同

31.1 成交方应在收到《成交通知书》后的30天内，与采购人在上海政府采购网云平台签订合同；

31.2 磋商文件及其澄清文件、成交方的响应文件及磋商记录等，均为签订经济合同的依据。

31.3 如果成交方没有按“响应方须知”第31.1款规定执行，招标方将有充分理由取消原成交决定，并没收其磋商保证金。在此情况下，招标方可将该标授予下一个评审得分次高的响应方或重新采购。

31.4 采购合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与成交方协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不超过原合同采购金额的百分之十。

G 其他

32. 代理服务费

32.1 成交方向采购代理机构按如下标准和规定支付代理服务费：

- (1) 以《成交通知书》中确定的成交金额作为收费的计算基数。
- (2) 代理服务费按差额定率累进法计算（见下表）后收取，如计算结果低于5000元按5000元收取。

服务采购	
成交金额	收费率
100万元以下	1.5%
100-500 万元	0.8%
500-1000 万元	0.45%
1000-5000 万元	0.25%

- (3) 代理服务费以人民币支付，向代理机构以转账或现金形式直接交纳。
- (4) 成交方应在收到《成交通知书》后的一周之内，向代理机构支付代理服务费。

第三部分 项目需求

一、项目概况

1. 项目名称：2026年度住宅小区物业服务质量履约评价项目
2. 项目预算：1770000.00元，★ 响应报价超过预算金额为无效响应。

为进一步严格规范住宅小区物业日常管理，促进物业服务企业依法履约、守信经营，进一步推动“质价相符、优质优价”的物业服务市场机制，根据《上海市住宅物业管理规定》《上海市住宅物业管理服务规范》《关于开展本市住宅物业服务履约质量评价工作的通知》，市房管局开展2026年度600个住宅小区物业服务质量履约评价工作。

二、具体服务内容和技术要求

1、评价范围和内容

此次履约评价范围包括上海市房屋管理局（以下简称市房管局）筛选的600个住宅小区，具体名单由市房管局提供。根据《上海市住宅物业服务履约质量评价管理办法》和被评价小区的物业服务合同约定的服务标准和行业相关规范要求，对600个小区的综合管理、秩序维护、绿化、保洁、共用设施设备和明示承诺等标准进行全覆盖的对标评价。

2、组织实施

住宅小区物业服务质量履约评价由响应方组织实施。

3、实施步骤

2026年5月底前，市房管局将600个小区的名单和物业服务合同发送给响应方。2026年7月底前，响应方将600个小区的物业服务合同标准上传至检查系统对应的科目中。2026年12月底前，响应方完成600个小区的物业服务评价，提交评价报告。

4、工作要求

遵循客观公正、廉洁自律原则，使用响应方搭建的履约评价系统软件，通过系统每组随机选派三名专家（其中一名工程类专长）组成若干个专家组开展现场评价，确保住宅小区物业服务质量履约评价工作的结果能够全面、客观、准确地反映600个小区的物业服务合同履行情况，对现场评价过程可追溯。

5、评价结果和应用

按履约评价排序，满分为100分，分三个等级，分别为符合（85分及以上）、持续改进（60-85分以下）、不符合（60分以下）。评价结果推送上海市物业管理监管与服务平台，作为物业服务企业参与公开投标的综合指标之一。

6、响应文件应提供具体的技术方案，包括对项目需求分析理解、具体服务范围、服务方式、服务流程、项目重点难点分析、合理化建议等。

三、实施要求

1. 交付期：2026年12月31日前完成。
2. 响应文件应提供具体的实施方案，包括进度计划、专业技术力量配置、项目管理措施、响应方管理制度、各项服务质量保障措施、相关应急预案（响应/解决时限、相关问题解决方案、不能解决所采



取的措施等)、项目相关各方沟通协调机制等。

四、付款方式

2026年9月底前支付合同款的60%，2026年11月底前支付尾款。

五、验收(考核)方式和标准

采购方依据采购文件内容进行验收

六、响应文件其他要求

1. 响应文件应提供具体的相关服务承诺,包括服务期限、提前征得采购人同意方能更换项目负责人的相关承诺、针对项目的特色服务或其他相关服务承诺等。

2. 响应方应具有承担类似项目的能力和成功经验,提供响应方简介和2023-2026年内响应方完成的类似项目业绩证明(以合同复印件为准,合同须体现签约主体、项目名称、日期、签章等要素)。

3. ★ 响应文件须提供:

- ① 营业执照原件扫描件;
- ② 法定代表人授权书;
- ③ 委托代理人身份证原件扫描件;
- ④ 参加本项目采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明;
- ⑤ 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函;
- ⑥ 中小企业声明函。

注:

- 1) 标有“★”的要求为资格符合性检查项,若不满足作检查不通过处理,为无效响应。
- 2) “项目需求”中给出服务要求的标准或者参照的牌号及分类号仅起说明作用,并没有任何限制性,响应方可以选用代替的标准、牌号或分类号,但这种代替应须以不影响项目服务质量为前提。

第四部分 合同主要条款

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]

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]

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]

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，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 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。

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（大写：[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 服务地点：甲方指定地点。

2.3 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、行业标准或制造商企业标准确定，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。

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. 验收

5.1 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验收。乙方应当以书面形式向甲方递交验收通知书，甲方在收到验收通知书后的10个工作日内，确定具体日期，由双方按照本合同的规定完成服务验收。甲方有权委托第三方检测机构进行验收，对此乙方应当配合。

5.2 如果属于乙方原因致使项目未能通过验收，乙方应当解决相关问题，并自行承担相关费用，直至服务完全符合验收标准。

5.3 如果属于甲方原因致使项目未能通过验收，甲方应在合理时间内解决，再次进行验收。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验收，则由乙方单方面进行验收，并将验收报告提交甲方，即视为验收通过。

5.4 甲方根据合同的规定对服务验收合格后，甲方收取发票并签署验收意见。

6. 保密

6.1 如果甲方或乙方提供的内容属于保密的，应签订保密协议，甲乙双方均有保密义务。

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：

2026年9月底前支付合同款的60%，2026年11月底前支付尾款。

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，协助乙方完成服务工作。

8.5 当发生问题时，甲方应及时告知乙方有关发生问题的相关信息，以便乙方及时分析原因，及时采取有效措施解决问题，恢复正常实施。

8.6 如果甲方因工作需要调整原有进行调整，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 乙方根据合同的服务内容和要求及时提供相应的服务，如果甲方在合同服务范围外增加或扩大服务内容的，乙方有权要求甲方支付其相应的费用。

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。在处理紧急服务时，可以要求甲方进行合作配合。

9.3 如果由于甲方的责任而造成服务延误或不能达到服务质量的，乙方不承担违约责任。

9.4 由于因甲方工作人员人为操作失误、或其他不可抗力因素造成的产品损毁，乙方不承担赔偿责任。

9.5 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，保证正常实施。

9.6 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。

9.7 乙方保证提供的服务是完全符合采购文件需求的。如果或证实服务是有缺陷的，包括潜在的缺陷或使用不符合要求的材料等，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。

10. 补救措施和索赔

10.1 甲方有权根据质量检测部门出具的检验证证书向乙方提出索赔。

10.2 在服务期限内，如果乙方对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，经过买卖双方商定降低服务的价格。

(2) 乙方应在接到甲方通知后七天内，根据合同的规定负责采用符合规定的规格、质量和性能要求的服务来更换有缺陷的部分或修补缺陷部分，其费用由乙方负担。

(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，按照上述规定的任何一种方法采取补救措施，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. 误期赔偿

12.1 除合同第13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）赔偿延期服务的服务费用的百分之零点五（0.5%）计收，直至提供服务为止。但误期赔偿费的最高限额不超过合同价的百分之五（5%）。

（一周按七天计算，不足七天按一周计算。）一旦达到误期赔偿的最高限额，甲方可考虑终止合同。

13. 不可抗力

13.1 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。

13.2 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。

13.3 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。

14. 争端的解决

14.1 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，可以向同级采购监管部门提请调解。如调解事项不影响合同其他部分的履行，则在调解期间，除正在进行调解的部分外，本合同的其他部分应继续执行。

14.2 调解不成，双方均有权向甲方所在地人民法院起诉。

15. 违约终止合同

15.1 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他义务。

15.2 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。

16. 破产终止合同

16.1 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。

17. 合同转让和分包

17.1 除甲方事先书面同意外，乙方不得转让和分包其应履行的合同义务。

18. 合同生效

18.1 本合同在合同各方盖章后生效。

18.2 本合同一式二份，甲乙双方各执一份，上海政府采购网云平台备案。

19. 合同附件

19.1 本合同附件包括：本合同项目的招标文件、投标文件。

19.2 本合同附件与合同具有同等效力。

19.3 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。

20. 合同修改

20.1 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。

[合同中心-补充条款列表]

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

日期：[合同中心-签订时间]



第五部分 附件—响应文件格式

开展物业服务履约质量评价工作

响 应 文 件

项目编号：310000000260305187988-00328164

代理机构编号：JSCS26050348-DV52

响应方（盖公章）：_____

年 月 日

附件一

资格符合性检查材料索引表

序号	检查内容	具体要求	页码
1	营业执照	营业执照原件扫描件	
2	法定代表人授权书	法定代表人授权书原件扫描件（加盖公章，并有法定代表人签字或盖章）	
3	委托代理人身份证	委托代理人身份证原件扫描件（如为法定代表人须提交法定代表人身份证）	
4	响应方书面声明	包括参加本项目采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明等（加盖公章）	
5	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（加盖公章）	
6	不参与围标串标承诺书	不参与围标串标承诺书原件（加盖公章，并有法定代表人及委托代理人的签字或盖章）	
7	中小企业声明函	《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定的《中小企业声明函》（加盖公章）本项目仅面向小微企业采购	
8	“★”要求响应	“项目需求”中加注星号（“★”）要求（如有）的响应	
.....			

与评分有关内容索引表

序号	评审因素	所对应响应文件内容的名称	页码
1	相关业绩证明		
2	报价合理性		
3	项目方案		
4	评价组织安排		
5	进度计划		
6	管理措施和制度		
7	服务团队		
8	专家配置		
9	相关保障措施		
10	应急预案		
11	相关服务承诺		
.....			



附件二

响应文件声明

致：上海市房屋管理局

上海健生教育配置招标有限公司

根据贵方_____项目采购的磋商邀请（项目编号为_____），现正式委托授权的下列签字人_____（全名、职务）代表响应方_____（响应方名称），提交下述文件：

1. 开标一览表；
2. 报价明细表；
3. 资格证明文件；
4. 响应方基本情况、业绩情况；
5. 技术方案；
6. 实施方案；
7. 服务承诺；
8. 按《响应方须知》要求提供的全部文件。

据此函，签字代表兹宣布同意如下：

1. 按磋商文件规定，我方的响应报价为_____（大写）元人民币。
2. 我方已详细研究了全部磋商文件，包括磋商文件的澄清和修改文件、参考资料及有关附件（如有），我们已完全理解并接受磋商文件的各项规定和要求，对磋商文件的合理性、合法性不再有异议。

3. 磋商有效期为90日。

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

5. 如果我方有磋商文件规定的不予退还磋商保证金的任何行为，我方的磋商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次响应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响应。

8. 为便于贵方公正、择优地确定成交方及其磋商服务，我方就本次响应有关事项郑重声明如下：

（1）我方向贵方提交的所有响应文件、资料都是准确的和真实的。

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

9. 与本次磋商有关的正式通讯地址为：

地址：_____

邮编：_____

电话：_____

电子邮件：_____



响应方名称： _____

公章： _____

委托代理人签字： _____

日期： ____年__月__日



附件三

报价一览表

开展物业服务履约质量评价工作包 1

项目名称	服务期	最终报价(总价、元)

说明：所有价格均系用人民币表示，单位为元，精确到个位数。

响应方委托代理人签字：_____

响应方（公章）：_____

日期： 年 月 日



附件四

报价明细表

（可以根据响应方的实际情况进行更改）

序号	名称	明细	数量	单位	单价(元)	总价(元)
1						
2						
3						
.....						
投标总价/合计		_____元				

注：

- (1) 所有价格均系用人民币表示，单位为元，精确到小数点后两位。
- (2) 本表“投标总价”须与开标一览表“投标总价”一致。
- (3) 响应方对每项服务只允许有一个报价，采购人不接受有任何选择的报价。
- (4) 以上报价包含本项目所需提供服务的所有费用，采购人支付上述费用为完全的费用，无须支付其他费用。
- (5) 价格应按照《响应方须知》的要求报价。

附件五

资格证明文件

- 1、营业执照原件扫描件；
- 2、法定代表人授权书（加盖公章）；
- 3、委托代理人身份证原件扫描件；
- 4、参加本项目采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（加盖公章）；
- 5、财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函（加盖公章）；
- 6、不参与围标串标承诺书（加盖公章）；
- 7、中小企业声明函（加盖公章）。

注：以上证明材料如有缺漏则资格检查不通过，响应无效。



(1) 法定代表人授权书

致：

兹授权_____（姓名）为委托代理人，全权代表我公司参与_____

_____的竞争性磋商采购活动，委托代理人由此所出具并签订的一切有关文件，我公司均予承认。

委托代理人姓名：_____性别：_____年龄：_____工作部门：_____职务：_____

联系电话：_____身份证号码：_____。

响 应 方：（盖公章）

法定代表人：（法定代表人签字或盖法定代表人章）

日 期： 年 月 日

委托代理人身份证（原件扫描件）



(2) 响应方书面声明

(参加本项目采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录、非联合体等)

致招标方：

_____ (公司名称)，就参加_____ (项目名称) 竞争性磋商采购活动作出郑重说明：

一、本公司保证为本项目所提供的响应材料及其后提供的材料都是真实的。

二、本公司保证在本项目中不与其他单位围标、串标，不出让响应资格，不向招标方或磋商小组行贿。

三、本公司没有被处于责令停业的状态；没有处于被建设行政主管部门取消投标资格的处罚期内；没有处于财产被接管、冻结、破产的状态；在参加本项目采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；在响应截止时间前未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）的失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）的政府采购严重违法失信行为记录名单。

四、本公司保证本项目并非联合响应，本项目实施由本公司独立承担，本公司若违反上述保证，或本声明陈述与事实不符，招标方有权取消我方成交资格，本公司愿意承担由此带来的法律后果。

特此声明！

响应方（盖公章）：_____

日 期： 年 月 日

(3) 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。

响应方（盖公章）：_____

日 期： 年 月 日



(4) 中小企业声明函

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司参加_____（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。相关企业的具体情况如下：

1. _____（标的名称），属于**其他未列明行业**；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/小型/微型）企业；

2. _____（标的名称），属于**其他未列明行业**；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/小型/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（盖公章）：

日 期：

注：

- 1、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。
- 2、项目涉及多个采购标的且由不同供应商承接的，应当逐一填报每个采购标的的承接供应商信息。
- 3、本项目仅面向中、小、微型企业采购，本声明函将随成交结果同时公告。
- 4、响应方未按照上述格式正确填写《中小企业声明函》的，不享受中小企业扶持政策。
- 5、附：中小微企业划型标准



序号	行业名称	指标名称	计量单位	中型	小型	微型
1	农、林、牧、渔	营业收入 (Y)	万元	$500 \leq Y < 20000$	$50 \leq Y < 500$	$Y < 50$
2	工业	从业人员 (X)	人	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
		营业收入 (Y)	万元	$2000 \leq Y < 40000$	$300 \leq Y < 2000$	$Y < 300$
3	建筑业	营业收入 (Y)	万元	$6000 \leq Y < 80000$	$300 \leq Y < 6000$	$Y < 300$
		资产总额 (Z)	万元	$5000 \leq Z < 80000$	$300 \leq Z < 5000$	$Z < 300$
4	批发业	从业人员 (X)	人	$20 \leq X < 200$	$5 \leq X < 20$	$X < 5$
		营业收入 (Y)	万元	$5000 \leq Y < 40000$	$1000 \leq Y < 5000$	$Y < 1000$
5	零售业	从业人员 (X)	人	$50 \leq X < 300$	$10 \leq X < 50$	$X < 10$
		营业收入 (Y)	万元	$500 \leq Y < 20000$	$100 \leq Y < 500$	$Y < 100$
6	交通运输业	从业人员 (X)	人	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
		营业收入 (Y)	万元	$3000 \leq Y < 30000$	$200 \leq Y < 3000$	$Y < 200$
7	仓储业	从业人员 (X)	人	$100 \leq X < 200$	$20 \leq X < 100$	$X < 20$
		营业收入 (Y)	万元	$1000 \leq Y < 30000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
8	邮政业	从业人员 (X)	人	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
		营业收入 (Y)	万元	$2000 \leq Y < 30000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
9	住宿业	从业人员 (X)	人	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
		营业收入 (Y)	万元	$2000 \leq Y < 10000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
10	餐饮业	从业人员 (X)	人	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
		营业收入 (Y)	万元	$2000 \leq Y < 10000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
11	信息传输业	从业人员 (X)	人	$100 \leq X < 2000$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
		营业收入 (Y)	万元	$1000 \leq Y < 100000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
12	软件和信息技术服务业	从业人员 (X)	人	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
		营业收入 (Y)	万元	$1000 \leq Y < 10000$	$50 \leq Y < 1000$	$Y < 50$
13	房地产开发经营	营业收入 (Y)	万元	$1000 \leq Y < 200000$	$100 \leq X < 1000$	$X < 100$
		资产总额 (Z)	万元	$5000 \leq Z < 10000$	$2000 \leq Y < 5000$	$Y < 2000$
14	物业管理	从业人员 (X)	人	$300 \leq X < 1000$	$100 \leq X < 300$	$X < 100$
		营业收入 (Y)	万元	$1000 \leq Y < 5000$	$500 \leq Y < 1000$	$Y < 500$
15	租赁和商务服务业	从业人员 (X)	人	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
		资产总额 (Z)	万元	$8000 \leq Z < 120000$	$100 \leq Z < 8000$	$Y < 100$
16	其他未列明行业	从业人员 (X)	人	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$

1) 上述标准参照《关于印发中小企业划型标准规定的通知》(工信部联企业[2011]300号), 大型、中型和小型企业须同时满足所列指标的下限, 否则下划一档; 微型企业只须满足所列指标中的一项即可。

2) 本项目所属行业: **其他未列明行业**

6、事业单位、团体组织等非企业性质的政府采购供应商, 不适用《政府采购促进中小企业发展管理办法》。

7、监狱企业、残疾人福利性单位视同小型、微型企业, 享受政府采购促进中小企业发展的政府采购政策。

1) 监狱企业参加政府采购活动时, 应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。

2) 残疾人福利性单位应提供残疾人福利性单位声明函:



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_____项目采购活动由本单位提供服务。

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（盖公章）：

日 期：

说明：

1、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) 提供本单位承担的服务。

2、成交方为残疾人福利性单位的，本声明函将随成交结果同时公告。

3、如响应方不符合残疾人福利性单位条件，无需填写本声明。

附件六

响应方简介

(1) 响应方基本情况表

响应方名称			
纳税人登记号			
注册资金		成立时间	
注册地址			
邮政编码		员工总数	
联系方式	联系人		电话
法定代表人（单位负责人）	姓名		电话
基本账户开户银行			
基本账户开户行地址	（非上海本地公司须填写本项地址）		
基本账户银行账号			
响应方关联企业清单	（包括但不限于与响应方法定代表人（单位负责人）为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同单位）		
响应方近三年营业额			
响应方获得的相关证书、证明、奖项			
响应方认为需要说明的其他情况			

(2) 业绩一览表

(2023年至2026年)

序号	项目名称	委托单位	委托时间	完成时间	备注
1					
2					
3					
4					
……					

注：响应方应提供上述项目合同复印件（合同须体现签约主体、项目名称、日期、签章等要素）。



附件七

技术方案

包括但不限于以下内容：

- 1、对项目需求的分析理解；
- 2、具体服务范围、服务方式、服务流程等；
- 3、项目重点难点分析、合理化建议等。

附件八

实施方案

包括但不限于以下内容：进度计划、专业技术力量配置、项目管理措施、响应方管理制度、各项服务质量保障措施、相关应急预案（响应/解决时限、相关问题解决方案、不能解决所采取的措施等）、项目相关各方沟通协调机制等。

(1) 项目经理情况表

姓名	出生年月	最高学历	毕业时间
毕业院校	专业	从事本类项目工作年限	联系方式
执业资格	注册时间	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：
胜任本项目经理的理由：

(2) 拟投入本项目的人员情况表

姓名	年龄	性别	学历	职务	专业资格证书	主要资历、经验及承担过的项目

注：响应方应将拟投入本项目的服务实施人员资历情况填写完整并附相关资格证书、职称证明等证明材料。



附件九

服务承诺

包括但不限于以下内容：

- 1、服务期限；
- 2、提前征得采购人同意方能更换项目负责人的相关承诺；
- 3、针对项目的特色服务或其他相关服务承诺等。