

项目编号：310120101260107163853-20308909

# 2026 年南桥镇江海花园（南区）旧住房修缮工程

## 招标文件

采购单位：上海市奉贤区南桥镇城市建设管理事务中心

招标代理单位：上海乐算建设管理咨询有限公司  
2026年02月04日

# 目录

第一章 招标公告 .....	2
第二章 投标人须知 .....	7
第三章 政府采购主要政策 .....	19
第四章 项目招标需求 .....	20
第五章 合同条款 .....	23
第六章 评标办法 .....	38
第七章 投标文件格式 .....	45

# 第一章 招标公告

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》等规定，现就下列项目进行公开招标采购，欢迎供应商前来投标。

## 一、项目基本情况

1、项目编号：**310120101260107163853-20308909**

2、公告期限：5个工作日

3、项目名称：**2026年南桥镇江海花园（南区）旧住房修缮工程**

4、预算金额为人民币：**1641600.00元**

5、最高限价为人民币：**包1-1641600.00元**

6、项目主要内容：本工程修缮面积约215785.92平方米，项目总投资约11220.87万元。采购人现通过本项目委托一位投标人提供项目管理服务，在采购人委托授权下，对该工程的过程管理，包括施工准备阶段、施工阶段、验收阶段、保修阶段等进行全过程项目管理，组织协调项目各参建单位之间的关系，对相关政府及行业主管部门进行协调，保证项目管理目标实现。

7、项目服务周期：自合同签订之日起，至本项目全部验收完毕、工程保修期结束且遗留问题已处理、工程竣工财务决算审计报告完成、与接管单位的项目资产移交手续已完成、并向采购人提供了完整的相关服务文档之日止。

8、交付地点：上海市奉贤区。

9、采购项目需要落实的政府采购政策情况：（1）落实预留份额措施，提高中小企业在政府采购中的份额，支持中小企业发展：本项目是专门面向中小企业（含中型、小型、微型企业）采购。（2）扶持监狱企业、残疾人福利性单位，并将其视同小微企业。

## 二、申请人的资格要求：

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](http://www.creditchina.gov.cn)）、中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://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、其他资质要求：（1）本项目专门面向中小企业采购；（2）本项目不接受联合体投标；（3）本项目不允许分包、转包。

## 三、招标文件的获取

采购文件获取时间：**2026-02-08至2026-02-14**，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

#### **四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点：**

- 1、投标截止时间（开标时间）：**2026-03-02 09:30:00**（北京时间）。
- 2、投标地点：上海政府采购网（[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)）
- 3、开标地点：上海政府采购网（[www.zfcg.sh.gov.cn](http://www.zfcg.sh.gov.cn)）

#### **五、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。

#### **六、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上海政府采购网（网址：<https://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上海政府采购网的“操作须知”和“咨询小采”等专栏的有关内容和操作要求办理。

2、投标人应在投标截止时间前尽早加密上传投标文件，电话通知招标人进行签收，并及时查看招标人在云平台上的签收情况，打印签收回执，避免因临近投标截止时间上传造成招标人无法在开标前完成签收的情形。未签收的投标文件视为投标未完成。

3、本项目为政府采购电子招标，投标人应自行下载上海政府采购网上招投标流程供应商操作手册并按相关规定操作，如因技术操作原因造成无法正常开标、评标的，后果由投标人自行承担，招标人对此不承担任何责任。

#### **七、联系方式：**

采购人：上海市奉贤区南桥镇城市建设管理事务中心  
地 址：上海市奉贤区奉贤区南桥镇江南路 455 号北楼  
联系人：张超

采购代理机构：上海乐算建设管理咨询有限公司  
地址：上海市奉贤区南桥镇望园南路 1320 号 3 号楼 703 室  
联系人：吴钰豪  
联系电话：021-61434258

## 投标人须知前附表

序号	内 容	说明与要求
1.	项目名称	2026 年南桥镇江海花园（南区）旧住房修缮工程
2.	项目编号	310120101260107163853-20308909
3.	预算金额及最高限价	本项目系统预算金额为人民币 1641600.00 元。本项目最高限价为人民币：包 1-1641600.00 元。超过最高限价的投标文件作为废标处理。
4.	招标概述	根据《中华人民共和国政府采购法》等有关法律、法规和规章的规定，本项目已具备采购条件，依法进行招标采购。
5.	招标方式	公开招标
6.	采购单位	采购人：上海市奉贤区南桥镇城市建设管理事务中心 地址：上海市奉贤区奉贤区南桥镇江南路 455 号北楼 联系人：张超
7.	招标代理机构	上海乐算建设管理咨询有限公司 地址：上海市奉贤区南桥镇望园南路 1320 号 3 号楼 703 室 联系人：吴钰豪 联系电话：021-61434258
8.	招标内容	本工程修缮面积约 215785.92 平方米，项目总投资约 11220.87 万元。采购人现通过本项目委托一位投标人提供项目管理服务，在采购人委托授权下，对该工程的过程管理，包括施工准备阶段、施工阶段、验收阶段、保修阶段等进行全过程项目管理，组织协调项目各参建单位之间的关系，对相关政府及行业主管部门进行协调，保证项目管理目标实现。
9.	项目服务期限	自合同签订之日起，至本项目全部验收完毕、工程保修期结束且遗留问题已处理、工程竣工财务决算审计报告完成、与接管单位的项目资产移交手续已完成、并向采购人提供了完整的相关服务文档之日止。
10.	报价货币	投标文件的报价采用人民币报价。
11.	投标人资格要求	1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定 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、其他资质要求：（1）本项目专门面向中小企业采购；（2）本项

		目不接受联合体投标；（3）本项目不允许分包、转包。
12.	是否允许联合投标	<b>不允许</b>
13.	公告发布媒体	上海政府采购网（ <a href="http://www.zfcg.sh.gov.cn">http://www.zfcg.sh.gov.cn</a> ）
14.	招标文件下载时间、下载地址	（依系统内时间为准）下载地址：上海政府采购网（ <a href="http://www.zfcg.sh.gov.cn">http://www.zfcg.sh.gov.cn</a> ）
15.	小微企业有关政策	本项目专门面向中小企业采购。
16.	是否组织现场踏勘	<input type="checkbox"/> 组织 <input checked="" type="checkbox"/> 不组织（供应商自行踏勘）
17.	是否提供演示	<input type="checkbox"/> 提供 <input checked="" type="checkbox"/> 不提供
18.	是否提供样品	<input type="checkbox"/> 提供 <input checked="" type="checkbox"/> 不提供
19.	提问方式及截止时间	任何要求对招标文件进行澄清的投标人，均应在网上投标截止期15天以前，按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。对在网上投标截止期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。 邮箱：1120823250@qq.com 联系方式：021-61434258 提问方式：书面提问（须加盖投标单位公章）
20.	招标答疑会时间、地点	时间：如有，详见上海政府采购网招投标操作系统 地点：上海政府采购网（ <a href="http://www.zfcg.sh.gov.cn/">http://www.zfcg.sh.gov.cn/</a> ）
21.	领取补充招标文件时间、地点	时间：如有，详见上海政府采购网招投标操作系统 地点：上海政府采购网（ <a href="http://www.zfcg.sh.gov.cn/">http://www.zfcg.sh.gov.cn/</a> ）
22.	投标有效期	90 日历天
23.	投标保证金	<input checked="" type="checkbox"/> 不收取 <input type="checkbox"/> 收取
24.	投标截止时间（开标时间）、地点	（依系统内时间为准） 地点：上海政府采购网（ <a href="http://www.zfcg.sh.gov.cn/">http://www.zfcg.sh.gov.cn/</a> ）
25.	投标文件的组成	投标文件均应包括下列部分： 1）投标函（附件 1）； 2）法定代表人资格证明书（附件 2）； 3）法定代表人授权委托书（附件 2）； 4）开标一览表（附件 3）； 5）投标报价明细表（附件 4）； 6）企业基本情况表（附件 5）；

		<p>7) 投标服务报告 (附件 6);</p> <p>8) 专业技术人员名单 (附件 7);</p> <p>9) 近年承担同类项目一览表 (附件 8);</p> <p>10) 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明 (附件 9);</p> <p>11) 中小企业声明函 (附件 10);</p> <p>12) 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函 (附件 11);</p> <p>13) 残疾人福利性单位声明函 (如有) (附件 12);</p> <p>14) 监狱企业的证明文件 (如有) (附件 13)。</p> <p>投标人认为需提供的其他相关文件技术标编制要求。</p>						
26.	投标文件格式	投标人应按招标文件中提供的投标文件格式, 填写投标书、法定代表人证明书、法定代表人授权委托书、开标一览表、投标报价明细表、中小企业声明函等 (详见附件)。						
27.	投标文件份数	本项目无需提供纸质版投标文件。						
28.	评标方法	综合评分法						
29.	如发生此列情况之一, 投标人的投标将被拒绝	<p>1) 未按规定获取招标文件的;</p> <p>2) 投标人名称与报名时不一致的;</p> <p>3) 未在投标截止时间前在电子平台上递交投标文件的。</p>						
30.	注意事项	<p>1、投标人在招投标系统电子平台上传的电子投标文件须按本招标文件要求进行签字、盖章, 若不满足评标委员会在进行资格性和符合性审查时将按本招标文件第 25.8 条中规定“投标文件未满足招标文件规定的签字、盖章要求的”将作无效投标处理。</p> <p>2、供应商在收取《中标通知书》时应向招标采购代理机构交纳招标代理服务费, 招标代理服务费的收费标准参照国家发改委颁布的 (发改价格[2011]534 号) 执行, 收费金额按差额定率累进法计算, 具体收费标准按下表计算:</p> <table border="1" data-bbox="574 1339 1353 1556"> <thead> <tr> <th>中标金额 (万元)</th> <th>服务费率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100 以下</td> <td>1.5%</td> </tr> <tr> <td>100—500</td> <td>0.8%</td> </tr> </tbody> </table> <p>例: 服务招标中标金额为 400 万元, 计算招标代理服务费收费额如下:  <math>100 \text{ 万元} \times 1.5\% = 1.5 \text{ 万元}</math>  <math>(400 - 100) \text{ 万元} \times 0.8\% = 2.4 \text{ 万元}</math>            合计收费 = <math>1.5 + 2.4 = 3.9 \text{ 万元}</math></p>	中标金额 (万元)	服务费率	100 以下	1.5%	100—500	0.8%
中标金额 (万元)	服务费率							
100 以下	1.5%							
100—500	0.8%							

## 第二章 投标人须知

### 一、说明

#### 1. 概述

- 1.1 本招标文件仅适用于《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。
- 1.2 招标文件的解释权属于《招标公告》和《投标人须知》前附表中所述的招标人、招标代理机构。
- 1.3 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他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。

#### 2. 定义

- 2.1 “招标项目”系指招标人在招标文件里描述的所需采购的货物/服务。
- 2.2 “货物”系指投标人按招标文件规定，须向招标人提供的各种形态和种类的物品，包括一切设备、产品、机械、仪器仪表、备品备件、工具、手册等有关技术资料 and 原材料等，以及其所提供货物相关的运输、就位、安装、调试、技术协助、校准、培训、技术指导以及其他类似的义务。
- 2.3 “服务”系指招标文件规定投标人承担的各类专业服务，包括但不限于产品设计开发、产品交付、安装调试、质量检测、技术指导、售后服务、专业劳务服务、专业咨询服务和其他类似的义务。
- 2.4 “招标人”系指《投标人须知》前附表中所述的组织。
- 2.5 “投标人”系指根据规定可以获得招标文件、并向招标人提交投标文件的供应商。
- 2.6 “中标人”系指中标的投标人。
- 2.7 “买方”系指通过上海政府采购网采购货物或服务的本市各级国家机关、事业单位、团体组织。
- 2.8 “卖方”系指中标并向招标人提供货物/服务的投标人。

#### 3. 合格的投标人

- 3.1 符合《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质条件和特定条件。特定条件是指对投标人的诚信要求以及其他要求等。
- 3.2 《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) 联合体各方应提供已签订的联合体协议书，明确主投标人和各方权利义务；
- (2) 由同一专业的投标人组成的联合体，按照资质等级较低的投标人确定联合体资质等级；
- (3) 招标人根据招标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

合招标采购规定的特定条件。

(4) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一招标采购项目中投标。

3.3 投标人应遵守国家有关的法律、法规和管理办法。

#### 4. 投标费用

4.1 无论投标过程中的做法和结果如何，投标人自行承担所有与参加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。

## 二、招标文件

### 5. 招标文件的组成

5.1 招标文件用以阐明所需货物/服务、招标投标程序和合同条款。招标文件由下述部分组成：

- (1) 招标公告；
- (2) 投标人须知及前附表
- (3) 项目概况及招标需求；
- (4) 合同条款；
- (5) 评标办法；
- (6) 投标文件格式。

5.2 除非有特殊要求，招标文件不单独提供招标货物或提供服务所在地点的自然环境、气候条件、公用设施等情况，投标人被视为熟悉上述与履行合同有关的一切情况。

5.3 投标人应认真阅读招标文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。如果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作出实质性响应，该投标有可能被拒绝或评定为无效投标，其风险应由投标人自行承担。

### 6. 招标文件的澄清

6.1 任何要求对招标文件进行澄清的投标人，均应在网上投标截止期 15 天以前，按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。对在网上投标截止期 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。

## 7. 招标文件的修改

7.1 在投标截止日期前的任何时候，无论出于何种原因，招标人可主动或在解答投标人提出的问题时对招标文件进行修改。

7.2 招标文件的修改、澄清将在电子平台上进行发布，投标人应主动在电子平台上及时获取相关信息并确认，否则由此产生的风险由投标人自行承担。

7.3 为使投标人编写投标书时有充分时间对招标文件的修改部分进行研究，招标人可以酌情延长网上投标截止日期。

## 三、投标文件的编写

### 8. 编写要求

8.1 投标人应仔细阅读招标文件的所有内容及上海政府采购网网上投标操作指南，按招标文件的要求及上海政府采购网网上投标相关要求提供投标文件，以使其投标对招标文件的实质性要求作出完全响应。

8.2 投标人须在上海政府采购网下载、安装“上海市政府采购信息管理平台投标工具”，在该工具基础上完成投标文件录入、投标、投标文件加密等内容的操作。

### 9. 投标的语言及计量单位

9.1 投标文件、投标交换的文件和来往信件，应以简体中文书写。

9.2 除在招标文件中另有规定外，计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位。

10. 投标文件的组成：投标文件由商务标和技术标二部分组成。投标人应按下列名称、内容、顺序及规定格式编制投标文件。

#### 10.1. 商务标应包括以下内容：

- 1) 投标函（附件 1）；
- 2) 法定代表人资格证明书（附件 2）；
- 3) 法定代表人授权委托书（附件 2）；
- 4) 开标一览表（附件 3）；
- 5) 投标报价明细表（附件 4）；
- 6) 企业基本情况表（附件 5）；
- 7) 投标服务报告（附件 6）；
- 8) 专业技术人员名单（附件 7）；
- 9) 近年承担同类项目一览表（附件 8）；
- 10) 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（附件 9）；
- 11) 中小企业声明函（附件 10）；

- 12) 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函（附件 11）；
- 13) 残疾人福利性单位声明函（如有）（附件 12）；
- 14) 监狱企业的证明文件（如有）（附件 13）。

投标人认为需提供的其他相关文件技术标编制要求。

应做到有针对性且满足现有相关规定，投标人应如实反映其在建设工作方面的能力，不得伪造、涂改所提供的资料。

## 11. 投标文件格式

11.1 投标人应按照招标文件或网上投标系统中提供的格式在网上完整地填写投标报价表以及相关投标内容。

## 12. 投标报价

12.1 投标人应按招标文件中所附格式填写投标单价和投标总价。如果单价与总价不符，以单价为准。招标人不接受有任何选择的报价。

12.2 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唱出。开标一览表的内容应与投标报价明细表内容一致，不一致时以开标一览表内容为准。网上投标的投标内容均以网上投标系统开标时的开标记录内容为准。

12.3 最低投标报价不能作为中标的唯一保证。

12.4 投标人应在投标报价明细表上标明对本项目投标内容的单价和总价。

12.4.1 总价中不得包含招标文件要求以外的内容，否则评标时不予核减。

12.4.2 总价中不得缺漏招标文件所要求的内容，否则评标时将其他有效投标人中该项缺漏内容的最高投标报价计入其评标总价。

12.4.3 若缺漏招标文件内容的投标人最终成交，缺漏项仍然为投标人的合同范围，并且不得增加合同价。但缺漏招标文件所要求的内容达到一定比例或缺漏某些关键内容的，评标委员会有权认定为非实质性响应投标。

13. 投标货币：投标文件的报价采用前附表所述货币进行报价。

## 14. 投标人资格的证明文件

14.1 投标人必须按招标文件及网上投标系统的要求提交证明其有资格进行投标和有能力履行合同的文件，作为投标文件的一部分。

14.1.1 投标人具有履行合同所需的财务、技术、开发等项目实施能力；

14.1.2 投标人应有能力履行招标文件文件中合同条款和技术需求规定的由卖方履行的专业技术服务的义务。

## 15. 投标货物/服务符合招标文件规定的技术响应文件

15.1 投标人必须依据招标文件中招标项目要求及技术需求，提交证明其拟供货物/服务符合招标文件规定的技术响应文件，作为投标文件的一部分。

15.2 上述文件可以是文字资料、图纸和数据。

16. 投标保证金（不适用）

17. 投标有效期

17.1 本项目投标有效期详见前附表。

17.2 特殊情况下，招标人可于投标有效期满之前要求投标人同意延长有效期，要求与答复均应为书面形式。投标人可以拒绝上述要求而其投标保证金不被没收。对于同意该要求的投标人，既不要求也不允许其修改投标文件，但将要求其相应延长投标保证金的有效期，有关退还和没收投标保证金的规定在投标有效期的延长期内继续有效。

18. 投标文件的签署及规定

18.1 投标文件须按招标文件及电子招投标系统要求进行签章。

18.2 投标文件不得表达不清、未按要求填写或可能导致非唯一理解。

18.3 本项目为电子招投标采购，不接受以书面或电报、电话、传真、快递等非上海政府采购网电子平台网络操作形式递交的投标文件。

#### 四、投标文件的递交

19. 投标文件的录入、响应项制作及投标文件加密

19.1 投标人在投标文件制作完成后须登录“上海市政府采购信息管理平台投标工具”客户端，将投标文件逐项录入。

19.2 投标文件上传完毕后须逐项完成响应项目内容的填写、资料上传等要求。

19.3 投标人完成投标文件录入、响应项制作后，可对投标文件进行加密，加密成功后即可对标书进行上传，上传成功后点击“回执确认”输入CA密码，投标人须自行对上传情况进行确认。

19.4 本项目无需提供纸质版投标文件。

20. 递交投标文件的截止时间

20.1 所有投标文件须按电子平台规定时间上传、加密投标文件并通知招标代理机构进行投标文件签收。

20.2 网上投标截止时间前，投标人应充分考虑到期间网上投标会发生的故障和风险。对发生的任何

故障和风险造成投标人投标内容不一致或利益受损或投标失败的，招标人、招标代理机构不承担任何责任。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上海市政府采购信息管理平台（简称：电子采购平台）（网址：www.zfcg.sh.gov.cn）电子招投标系统进行。电子采购平台是由市财政局建设和维护。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。投标人应在投标截止时间前尽早加密上传投标文件，电话通知招标代理机构进行签收，并及时查看电子采购平台上的签收情况，打印签收回执，避免因临近投标截止时间上传造成招标代理机构无法在开标前完成签收的情形。未签收的投标文件视为投标未完成，按“未在投标截止时间前在电子平台上递交投标文件的”的情况处理。

20.3 出现第 7.3 款因招标文件的修改推迟投标截止日期时，则按招标代理机构修改通知规定的时间递交。

#### 21. 迟交的投标文件

21.1 在网上投标截止时间后递交的任何投标，招标人将拒绝接收。

#### 22. 投标文件的修改和撤销

22.1 投标人在投标截止时间前，可以修改或撤回其投标。投标截止后，投标人不得修改或撤回其投标。

22.2 投标人不得在开标时间起至投标文件有效期期满前撤销投标文件。

## 五、开标和评标

#### 23. 开标

23.1 招标代理机构将在招标文件中规定的日期、时间和地点组织开标，届时请投标人的法定代表人或其授权的投标人代表持网上投标签收回执、投标时所使用的 CA 证书和可以无线上网的笔记本电脑出席开标仪式。对于价格折扣，只有在开标时公布的评标时才能考虑。

23.2 投标人须在电子平台规定的时间登陆上海政府采购网网上招投标系统，投标人应按电子平台操作流程完成签到、解密、结果确认等开标流程。

#### 24. 评标委员会

24.1 招标人、招标代理机构将根据招标货物/服务的特点，依法组建评标委员会，其成员由技术、

经济等方面的专家和招标人的代表组成，其中外聘专家人数不少于评标委员会总人数的 2/3。评标委员会对投标文件进行审查、质疑、评估和比较。

#### 25. 对投标文件的审查和响应性的确定

25.1 开标结束后，招标人或招标代理机构将依法对投标人的资格进行审查。

25.1.1 审查内容包括：投标人的资格是否符合本项目采购公告中列明的对合格投标人的资格要求（投标人应按要求提供相关证明材料）；

25.1.2 如果投标人未通过上述资格审查（包括且不限于投标人未按招标文件要求提交有效资格证明文件，或提交的资格证明文件有缺漏等情形），其投标将被直接否决，不再进入后续评标程序。

25.1.3 如通过资格审查的投标人数量不足 3 家，本项目将直接发布流标公告（或废标公告），不再启动后续评标程序。

25.2 在对投标文件进行详细评估之前，评标委员会将确定投标是否对招标文件的实质性要求做出完全响应，而没有重大偏离及异常低价审查进行审查。完全响应的投标是指投标符合招标文件的所有条款、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招标文件规定的采购范围、质量和进度，或限制了买方的权力和投标人的义务的规定，而纠正这些偏离将影响到其他提交实质性响应投标的投标人的公平竞争地位。

25.3 评标委员会判断投标文件的响应性仅基于投标文件本身而不靠外部证据。

25.4 评标委员会将确定非实质性响应的投标为无效投标，投标人不能通过修正或撤销不符之处而使其投标成为实质性响应的投标。

25.5 在得到评标委员会的认可后，投标人可以修改投标中不构成重大偏离的微小的、非正规的、不一致或不规则细微偏离，但这些补正不能对其他供应商造成不公平的结果。

25.6 评标委员会对确定为实质性响应的投标文件进行审核，如有漏报、计算错误或其它错误，须按如下原则进行调整：

（1）开标一览表内容与报价明细表金额及投标文件其他部分内容不一致的，以开标一览表内容为准；

（2）投标文件中数字表示的金额和文字表示的金额不一致时，应以文字表示的金额为准；

（3）单价和数量的乘积与总价不一致时，以单价计算结果为准，并修正总价；

（4）投标总价中不得包含招标文件要求以外的内容，否则，在评审时不予核减；

（5）如有计算错误，评标委员会有权根据具体情况按对其最不利原则调整。

25.7 如发生下列情况之一，投标人的投标将被拒绝：

（1）未按规定获取招标文件的；

- (2) 投标人名称与报名时不一致的；
- (3) 未在投标截止时间前在电子平台上递交投标文件的；

注：投标人应在投标截止时间前尽早加密上传投标文件，电话通知招标代理机构进行签收，并及时查看电子采购平台上的签收情况，打印签收回执，避免因临近投标截止时间上传造成招标代理机构无法在开标前完成签收的情形。未签收的投标文件视为投标未完成，按“未在投标截止时间前在电子平台上递交投标文件的”的情况处理。

25.8 评标委员会在进行符合性审查时，对属于下列情况之一的投标文件（以上传的电子投标文件为准），将作无效投标处理：

- (1) 投标文件未满足招标文件规定的签字、盖章要求的；
- (2) 投标人对投标文件进行修改后，未在修改处由投标人法定代表人或法定代表人委托的投标代理人签字或盖章的；
- (3) 明显不符合招标文件规定的技术需求以及商务条款要求的；
- (4) 投标有效期少于招标文件规定有效期的投标文件；
- (5) 投标文件附有招标人不能接受的条件；
- (6) 不接受本须知 25.6 规定调整投标文件中漏报、计算错误或其它错误的；
- (7) 不符合招标文件规定的其他实质性要求的。

25.9 澄清：评标委员会对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错误的内容，可以书面形式（由评标委员会专家签字）要求投标人在规定的时间内作出必要的澄清、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，由其法定代表人或授权代理人签字，并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。投标人拒不进行澄清、说明、补正的，或者不能在规定时间内作出书面澄清、说明、补正的，评标委员会有权否决其投标。

25.10 根据相关法律法规的规定，出现下列情形之一的，评标委员会有权否决所有投标人的投标或取消采购活动：

- (1) 符合条件的投标人或对招标文件作实质性响应的投标人不足三家的（含网上招投标系统供应商解密阶段，解密成功的单位少于三家的）；
- (2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- (3) 因重大变故，招标采购任务取消的；
- (4) 投标人的报价均超过了预算金额，招标人不能支付的；
- (5) 评标委员会经评审认为所有投标文件都不符合招标文件要求的。

## 26. 评标原则及方法

26.1 对所有投标人的投标评估，都采用相同的程序和标准。

26.2 评标严格按照招标文件的要求和条件进行。

26.3 本次评标采用综合评分法，评标细则详见招标文件“第五部分评标办法”。

## 六、定标

### 27. 定标准则

27.1 合同将授予其投标符合招标文件要求，并能圆满地履行合同的、对买方最为有利的投标人。

27.2 不能保证最低报价的投标最终中标。

### 28. 资格最终审查

28.1 招标人将审查第一中标候选人的财务、技术、开发等项目实施能力及信誉，确定其是否能圆满地履行合同。

28.2 如果确定该投标人无条件圆满履行合同，招标人将对第二中标候选人资格做出类似的审查，直至确定中标人。

### 29. 中标通知

29.1 招标人将通过“上海市政府采购网”发布中标公告，中标结果公布后，招标代理机构将发出《中标通知书》、《评标结果通知》。《中标通知书》、《评标结果通知》一经发出即发生法律效力。

29.2 《中标通知书》将作为采购期限内签订合同的依据。

29.3 中标人与招标人签订合同之日起5个工作日内，招标代理机构无息退还中标人的投标保证金。

29.4 自中标通知书发出之日起5个工作日内，招标代理机构向未中标的投标人无息退还其投标保证金。

### 30. 签订合同

30.1 中标人收到《中标通知书》后，按指定的时间、地点与招标人签订采购合同。

30.2 招标文件、中标人的投标文件及其澄清文件等，均为签订采购合同的依据。

30.3 中标或者成交供应商拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评审报告推荐的中标或者成交候选人名单排序，确定下一候选人为中标或者成交供应商，也可以重新开展政府采购活动。

## 七、其它

### 31. 投标注意事项

31.1 招标人无义务向未中标人解释未中标理由。

31.2 本招标文件解释权属招标人和招标代理机构。

31.3 若发现供应商有不良行为的，将记录在案并上报有关部门。

31.4 投标人应自行办理网上招投标系统所需的相关手续、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“培训平台”），投标人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，包括造成的利益损失、投标失败等，招标人及招标代理机构不承担任何责任。

### 32. 电子招投标系统的使用须知

32.1 投标单位应确保 CA 证书在本投标项目进行过程自始至终处于有效状态，中途不得对证书进行任何更换及更新，并严格按照电子招投标系统的要求及步骤进行报名投标，任何由于投标人单位自身 CA 证书及电子招投标系统信息录入错误等导致的项目挂起均由投标人承担相关责任。

32.2 投标单位须在投标前详细了解电子招标系统公告页面中的“常见问题”：

- (1) 如何报名？
- (2) 如何获取招标文件？
- (3) 如何投标？
- (4) 投标文件编写要求？

### 32.3 投标内容填写说明

网上报名成功且领取了招标文件的潜在投标人应认真阅读招标文件的所有内容，按照招标文件的要求编制完整的投标文件。投标文件须先以 word 编辑器编辑，按招标文件要求：

① 填写好内容后打印加盖单位公章，扫描成 JPG 格式，再嵌入 word 文档，最终转换成 pdf 格式，此 pdf 应附带目录以及文档结构图功能，以便投标软件抽取目录。相关表格详见招标文件模板。投标文件应按照招标文件规定的统一格式填写，严格按照规定的顺序装订成册并编制目录，由于编排混乱导致投标文件被误读或查找不到，是投标人的责任。投标人单位完成电子投标文件后应制作相应纸质投标文件正本 1 份，副本 2 份。

招标文件对投标文件格式有要求的应按格式逐项填写内容，不准有空项；无相应内容可填的相应填写“无”、“没有相应指标”等明确的回答文字。投标文件中格式文件留有空项的，将被视为不完整相应的投标文件，其投标有可能被拒绝。

② 投标人必须保证投标文件所提供的全部资料真实可靠，并接受招标人单位及招标代理机构

对其中任何资料进一步审查的要求。

③ 开标一览表为在开标仪式上唱标的内容，要求按格式统一填写。

④ 投标人应仔细阅读“招标文件”的所有内容，按“招标文件”的要求提供“投标文件”，并保证所提供的全部资料的真实性，以确保其投标对“招标文件”做出实质性响应。否则，其投标将会被拒绝。

### 33. 询问与质疑

33.1 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。

33.2 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，以书面形式向招标人提出质疑。其中，对招标文件的质疑，应当在其收到或下载招标文件之日或者招标文件公告期限届满之日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；对中标结果以及评标委员会组成人员的质疑，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。

33.3 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。

33.4 质疑应明确阐述招标文件、招标过程或中标结果中使自己合法权益受到损害的实质性内容，提供相关事实、依据和证据及其来源或线索，以便于有关单位调查、答复和处理。

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。

33.5 投标人提起询问和质疑，应当按照《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第94号）的规定办理。质疑函或授权委托书的内容不符合《投标人须知》第33.3条和第33.4条规定的，招标人将当场一次性告知投标人需要补正的事项，投标人超过法定质疑期未按要求补正并重新提交的，视为放弃质疑。

质疑函的递交应当采取当面递交形式，质疑递交地址：上海市奉贤区南桥镇望园南路1320号3号楼703室，联系电话：021-61434258。

33.6 招标人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。

33.7 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。

### 第三章 政府采购主要政策

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》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 项目招标需求

### 一、项目概况

- 1、项目名称：2026 年南桥镇江海花园（南区）旧住房修缮工程
- 2、采购预算：1641600 元
- 3、服务期限：自合同签订之日起，至本项目全部验收完毕、工程保修期结束且遗留问题已处理、工程竣工财务决算审计报告完成、与接管单位的项目资产移交手续已完成、并向采购人提供了完整的相关服务文档之日止。
- 4、基本情况：本工程修缮面积约 215785.92 平方米，项目总投资约 11220.87 万元。

### 二、服务内容及范围

#### 1、项目服务范围、内容及目标要求

①**工作范围**：工程项目实施单位管理服务在采购人委托授权下，对项目实施代建管理，包括施工准备阶段、施工阶段、验收阶段、竣工决算阶段、保修阶段等进行全过程项目管理，组织协调项目各参建单位之间的关系，对相关政府及行业主管部门进行协调，保证项目管理目标实现。

#### ②**具体内容及职责（包括但不限于）**

1)、项目前期阶段的工作范围与内容：编制项目立项文件；委托专业设计单位进行查勘设计；编制项目修缮实施方案；委托监理单位进行现场监理；组织施工招投标工作；办理项目前期的备案手续（如工程报建、各类合同备案、填报开工审核单等等）；实施之前的各类公示、意见征询等工作。

2)、项目施工阶段的工作范围与内容：对施工单位的现场质量、安全、文明施工以及内业资料等的检查管理；对监理单位的工作进行监督管理（分内业与外业）；每半个月召开工程例会（根据需要可增加到每周），及时协调解决施工过程中遇到的问题；实施过程中做到“十公开制度”。

3)、项目竣工验收阶段的工作范围与内容：在施工单位自检合格的基础上，首先对参建各方的内业资料进行检查，内业资料合格后再组织各部门（含相关管理部门）进行竣工综合验收；验收合格后再报区住房保障和房屋管理局办理竣工验收备案；委托专业审价、审计单位进行审价、审计，并将审价审计报告报区住房保障和房屋管理局。

#### ③**管理目标**

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

2)、管理服务期限：从授予合同之日起至项目竣工财务决算获批、档案及资产全部移交完毕止，并覆盖整个工程保修期的全过程项目管理服务。

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

4)、安全目标：无重大安全责任事故；

5)、文明施工目标：施工文明满足上海市有关文明工地各项规定与要求。

6)、财务管理目标：严格执行基本建设财务规则，准确、完整、全面反映代建项目所发生的各项支出，专款专用，不得挤占挪用。

7)、资料管理目标：项目竣工移交，同时移交项目管理资料和项目实施过程中各类资料。

## **2、工作要求**

①本对本工程的质量、投资、进度实施及开办相关内容总协调、总管理、总控制，对参与建设各方的合同管理，协调其相互关系及配套单位、招标单位、政府管理部门之间的关系，按期将本工程项目交付招标验收使用。

### **②项目前期工作**

1)、向政府有关部门办理项目立项申请、报批、合同备案等一系列有关手续，直到取得政府管理部门批准的开工审核单。

2)、负责组织各部门进行现场查勘，督促设计单位全面详细做好查勘设计。

3)、组织各部门对查勘设计的修缮科目进一步讨论并予以确认。

4)、编制实施方案，对实施方案进行上报、公示、征询意见。

5)、组织招投标工作，即根据项目特性组织施工招标工作。（本工程其余专业单位不需招投标）

6)、根据委托人的授权，负责项目建设的合同谈判及合同签订工作，如设计、监理、施工等合同。

7)、组织协调各部门的工作配合、衔接。

### **③项目实施管理工作**

1)、按批准的建设规模、建设标准、建设内容、投资及建设期限，负责对该项目建设质量、进度、投资、安全文明施工进行有效的管理控制。

2)、对监理、施工单位的合同进行管理，同时通过合同管理从而达到对监理、施工单位的工作进行监督管理。

3)、负责审核已完工程的上报工程量。

4)、负责组织每半月开一次例会（视具体情况可适当增加到每周），并出会议纪要。

5)、负责检查施工、监理单位的内业资料。

6)、负责每月 10 号以前向委托人提交上一月的项目管理工作报告，根据需要还可向委托人提交

项目实施过程中的专项报告。

7)、负责现场监督监理单位、施工单位的工作情况（内业与外业），严禁违法分包及转包。

8)、严格按批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期组织建设，如有重大设计变更，报委托人审批执行。

9)、及时处理施工现场突发事件，并在事件发生后 1 小时内通知委托人；

10)、负责协调工程监理单位及其他参建单位之间的关系；

11)、组织本项目工程的分部/阶段性验收，实施单位应提前 5 个工作日书面通知委托人到场，在验收合格后才能继续进行施工；

12)、发生工程变更必须填写备忘录报委托人审核，并填写备忘录。委托人按现行规定会同有关部门审查批复后实施。若工程出现意外的安全及质量险情，实施单位可便采取紧急抢险避险措施，边通报委托人。

13)、建设工程项目所必要的委托人、实施单位所做的材料设备复试，其费用由奉贤房屋保障管理局负责。

14)、在工程项目管理业务范围内，如需聘用专家咨询或协助，其费用由甲方另行支出，支出后列入本项目的前期费中。

15)、负责合同条款涉及费用和付款方式的初步审核；

16)、负责组织工程竣工结算，组织竣工验收，组织项目后评估，向委托方移交竣工档案资料。

### **3、结算原则**

本项目中标后合同价为暂估价，最终代建费=工可批复对应的总投资/估算总投资（11220.87 万元）\*中标价，若核定金额高于工可批复 中对应代建单位管理费，则中标价为结算金额。若核定金额低于工可批复中对应代建单位管理费，则按核定金额作为结算金额。

## 第五章 合同条款

包 1 合同模板：

合同统一编号： [合同中心-合同编码]

# 2026 年南桥镇江海花园（南区）旧住房修缮工程

## 委托实施合同

委托单位：上海市奉贤区南桥镇城市建设管理事务中心

实施单位：

签约时间：

---

## 第一部分 协议书

合同各方：

甲方：[合同中心-采购单位名称]

乙方：[合同中心-供应商名称]

法定代表人：[合同中心-供应商法人姓名]

（[合同中心-供应商法人性别]）

地址：[合同中心-采购单位所在地]

地址：[合同中心-供应商所在地]

邮政编码：[合同中心-采购单位邮编]

邮政编码：[合同中心-供应商单位邮编]

电话：[合同中心-采购单位联系人电话]

电话：[合同中心-供应商联系人电话]

传真：[合同中心-采购单位传真]

传真：[合同中心-供应商单位传真]

联系人：[合同中心-采购单位联系人]

联系人：[合同中心-供应商联系人]

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《上海市住宅修缮工程管理办法》（沪房规范【2021】1号），经委托人上海市奉贤区南桥镇城市建设管理事务中心根据中标结果，同意将2026年南桥镇江海花园（南区）旧住房修缮工程委托给\_\_\_\_\_实施代建管理，按照平等、自愿和诚实信用的原则，就代建管理事项协商一致，订立本合同。

一、项目概况：

- 1、工程名称：2026年南桥镇江海花园（南区）旧住房修缮工程
- 2、工程地点：奉贤区南桥镇江海花园（南区）
- 3、建设规模：修缮建筑面积 215785.92 m<sup>2</sup>，暂定总投资 11220.87 万元
- 4、资金来源：市、区、镇三级财政补贴
- 5、建设内容：屋面、外立面、电气设施、承重结构、共用部位、给排水及设备、附属设施等

---

二、项目服务周期：自合同签订之日起，至本项目全部验收完毕、工程保修期结束且遗留问题已处理、工程竣工财务决算审计报告完成、与接管单位的项目资产移交手续已完成、并向采购人提供了完整的相关服务文档之日止。

三、质量标准：一次验收合格。

#### 四、实施单位工作范围与内容

1、项目前期阶段的工作范围与内容：编制项目立项文件；委托专业设计单位进行查勘设计；编制项目修缮实施方案；委托监理单位进行现场监理；组织施工招投标工作；办理项目前期的备案手续（如工程报建、各类合同备案、填报开工审核单等等）；实施之前的各类公示、意见征询等工作。

2、项目施工阶段的工作范围与内容：对施工单位的现场质量、安全、文明施工以及内业资料等的检查管理；对监理单位的工作进行监督管理（分内业与外业）；每半个月召开工程例会（根据需要可增加至每周），及时协调解决施工过程中遇到的问题；实施过程中做到“十公开制度”。

3、项目竣工验收阶段的工作范围与内容：在施工单位自检合格的基础上，首先对参建各方的内业资料进行检查，内业资料合格后再组织各部门（含相关管理部门）进行竣工综合验收；验收合格后再报区住房保障和房屋管理局办理竣工验收备案；委托专业审价、审计单位进行审价、审计，并将审价审计报告报区住房保障和房屋管理局。

#### 四、合同价款

本合同价款按照根据 2026 年南桥镇江海花园（南区）旧住房修缮工程实施单位中标通知书，暂定合同价 [合同中心-合同总价]（人民币大写：[合同中心-合同总价大写]）。最终代建费根据以下方式结算：

最终代建费=工可批复 对应的总投资/估算总投资（11220.87 万元）\*中标价，若核定金额高于工可批复中对应代建单位管理费，则中标价为结算金额。若核定金额低于工可批复中对应代建单位管理费，则按核定金额作为结算金额。

#### 五、合同组成的文件

组成本合同的文件包括：

---

1、双方认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件

2、本协议书。

3、本合同专用条款

4、本合同通用条款

5、上海市住宅修缮工程政策法规及相关规定

构成本合同的文件若存在歧义或不一致时，则按上述排列次序进行解释。

六、本协议书中的有关词语含义与本合同第二部分《通用合同条款》中分别赋予它们的定义相同。

七、实施单位向委托人承诺，按本合同的规定承担本合同专用条款中议定范围内的工程委托代建工作。

八、委托人向实施单位承诺，按本合同专用条款中议定的期限、方式和币种，向实施单位支付代建管理费。

九、合同生效

合同订立时间：[合同中心-签订时间]。合同有效期：[合同中心-合同有效期]

合同订立地点：上海市奉贤区

本合同约定双方签字盖章后生效。

本合同一式伍份，甲、乙双方各执贰份，合同备案壹份。

委托人：（公章）

实施单位：（公章）

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

---

地址:

地址:

---

## 第二部分 通用合同条款

### 第一章 词语定义、适用范围和法规

第一条 下列词语除专用合同条款另有约定外，应具有本条所赋予的定义：

(1) “项目”是指委托人委托实施代建的项目。

(2) “委托人”是指委托代建任务并实施监督管理，承担投资责任，并在项目建成后接收、管理的一方。

(3) “实施单位”是指按照实施单位代建合同约定承担代建项目组织管理等工作的一方。

(4) “项目经理”是指实施单位任命全面履行本合同的负责人。

(5) “正常工作”是指双方在合同中约定，委托人委托的工作范围和内容。

(6) “附加工作”是指：①委托人委托代建范围以外，通过双方书面协议另外增加的工作内容；②由于委托人原因，使代建工作受到妨碍或延误，造成因增加工作量或持续时间而增加的工作。

(7) “额外工作”是指正常工作和附加工作以外或由于委托人原因而暂停或终止代建业务，其善后工作及恢复代建业务的工作。

(8) “专业工作单位”是指实施单位通过招标等方式选择承担本项目设计、施工、监理等工作，且具备相应资质的单位。

第二条 建设工程委托代建合同适用的法律是指国家的法律、行政法规，以及专用合同条款中约定的部门规章或工程所在地的地方法规、地方规章。

第三条 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。如专用条件约定使用两种以上(含两种)语言文字时，汉语应为解释和说明本合同的标准语言文字。

## 第二章 双方的权利

## 第一节 委托人的权利

第四条 委托人有对工程规模、设计标准、规划设计、工艺设计和设计使用功能要求的认定权，以及对工程设计变更的审批权。

第五条 委托人对工程监理、施工、设备采购等专业工作单位招标工作进行全程监督和审核，审查、确认实施单位与专业工作单位签订的相关合同。

第六条 委托人有权对代建项目工程质量和施工进度进行监督，并参与工程验收工作，对实施单位提出的资金计划进行审核，对代建项目的合同执行情况和资金使用情况监督。

第七条 委托人有权对实施单位组织的工程竣工结算和财务决算进行监督。

第八条 委托人有权对实施单位的违规行为予以纠正。

第九条 委托人有权要求实施单位赔偿因未能履行代建合同、擅自变更建设内容、扩大建设规模、提高建设标准，致使工期延长、投资增加或工程质量不合格所造成的损失或投资增加额。

第十条 实施单位调换项目经理需经委托人同意。

## 第二节 实施单位权利

第十一条 实施单位根据委托人授权以及有关法律、法规的规定，享有以下项目建设的组织、管理及协调权：

(1) 根据相关规定，通过招标等方式组织选择专业工作单位，并负责有关合同的洽谈和签订以及监督合同履行的全过程。

(2) 对工程建设有关事项包括工程规模、设计标准、规划设计、施工工艺设计和功能要求，有向委托人的建议权。

(3) 管理各类承包合同，并按合同规定提请委托人向承包人支付承包费。市区镇三级资金归拢至镇级财政部门，实施单位对工程款及二类费用支付流程和数额通过附件一（房屋修缮项目流转表）进行把关，严格控制工程款项支付事宜。

---

(4)按照保质量、保工期和降低成本的原则，审核并批准工程施工组织设计和技术方案，同时上报委托人。

(5)主持工程建设有关的协作单位的组织协调，重要协调事项应事先向委托人协商。

(6)实施单位有权发布停工令、复工令。

(7)实施单位有对工程上使用的材料质量、施工质量的检验权。对于不符合设计要求及国家质量标准材料、构配件、设备，有权通知施工方停止使用；对不符合规范和质量标准的工序、分部分项工程和不安全的施工作业，有权通知施工方停工整改、返工。

(8)工程施工进度的检查、监督权，以及工程实际竣工日期提前或超过工程施工合同规定的竣工期限的签认权。

(9)在工程施工合同约定的工程价格范围内，工程款支付的审核和签认权，以及结算工程款的复核确认权与否定权。

(10)对项目建设资金的使用进行管理，按有关规定向委托人提交支付计划。

(11)与有关单位商定处理保修、返修内容和费用。

(12)实施单位有权要求委托人对其提出的书面函件予以明确的书面回复。

第十二条 实施单位在委托人授权下，可对施工、监理及大宗材料采购合同规定的义务提出变更。如果由此影响了工程费用或质量、或进度，则这种变更需经委托人事先批准。

第十三条 实施单位有权拒绝委托人提出的本合同约定之外或违反国家相关法律、法规、政策的要求。

第十四条 实施单位有权取得代建报酬，并有权按专用合同条款约定从项目投资节余额中提取奖励金。

第十五条 实施单位处理代建业务时，因委托人原因的事由受到损失的，可以向委托人要求赔偿损失。

---

### 第三章 双方的义务

#### 第一节 委托人义务

第十六条 委托人应协助实施单位与代建项目有关的各政府行政主管部门和其他有关部门的关系协调，为实施单位工作提供便利条件。

第十七条 委托人应当授权 1 名熟悉工程情况、能在规定时间内代表委托人作出决定的常驻代表(在专用合同条款中约定)，负责与实施单位联系，协调各部门关系，监督实施单位工作。委托人代表在委托人授权范围内的任何签字均代表委托人且具备法律效力。

委托人代表：\_\_\_\_\_

第十八条 委托人应按代建合同规定支付代建合同中约定的费用。

第十九条 委托人应在专用合同条款约定的时间内就实施单位书面提交并要求做出决定的一切事宜给予书面答复。

第二十条 委托人协助实施单位办理须以委托人名义办理的各项建设手续，并根据实施单位申请，经双方与有关部门交涉认可后，由委托人及时交纳规划、城市管理和其他政策性等各种相关政策性费用。

第二十一条 委托人应当在专用合同条款约定的时间内免费向实施单位提供与工程有关的为项目管理工作所需要的工程资料。

第二十二条 委托人应在项目建成、实施单位组织竣工验收合格后，在规定时间内与实施单位办理项目移交手续。

第二十三条 委托人应协助实施单位办理与本项目相关的其他事宜。

第二十四条 委托人应按各类合同（招标代理、设计、监理、施工）约定向承包人支付各类费用。

第二十五条 委托人应在代建工作完成后，对实施单位进行客观、全面、公正的绩效评价。

#### 第二节 实施单位义务

---

第二十六条 实施单位对建设工程全权负责。实施单位在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规、维护委托人的合法权益。

第二十七条 实施单位应严格按照专用合同条款约定的代建工作范围和内容完成代建工作，并按月向委托人汇报代建工作进展。

第二十八条 实施单位应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施组织管理，严格控制项目投资、确保工程质量，按期交付使用。

第二十九条 实施单位不得在实施过程中利用洽商或者补签其他协议随意变更建设规模、建设标准、建设内容和投资额。

第三十条 实施单位在委托人的监督下负责组织施工、监理等招标工作，签订施工、监理等相关合同，报有关部门备案。

第三十一条 实施单位使用委托人提供的设施和物品属于委托人的财产，在项目管理工作完成或中止时，应将其设施和剩余的物品按合同约定的时间和方式移交给委托人。

第三十二条 实施单位应根据项目进度需要及合同执行情况，向委托人提出资金计划申请。

第三十三条 实施单位应根据项目进度需要及合同执行情况使用建设资金，并接受委托人监督。

第三十四条 定期向委托人汇报工程进度，接受委托人的监督和管理。

第三十五条 实施单位应严格按照国家相关规定，组织工程竣工结算和财务决算，并接受委托人的监督。

第三十六条 实施单位应在项目建成后，会同委托人组织竣工验收，并将验收合格的项目在规定时间内向委托人办理移交手续。

第三十七条 实施单位应建立完整的项目建设档案，在代建项目完成后将工程档案、财务档案及相关资料向委托人和有关部门移交。未征得有关方面同意，不得泄露与本工程有关的保密资料。

第三十八条 实施单位应在项目移交前，落实施工总承包单位的保修责任。

---

## 第四章 双方的责任

### 第一节 委托人责任

第三十九条 委托人应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，如有违反则应当承担违约责任，赔偿给实施单位造成的经济损失。

第四十条 因委托人责任使项目建设发生变化，而造成实施单位实际损失的，委托人应承担相应的赔偿责任。

第四十一条 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，委托人同实施单位协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非合同双方责任造成的爆炸、火灾，一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

### 第二节 实施单位责任

第四十二条 实施单位的责任期即工程项目管理合同有效期。在工程项目管理过程中，如果因工程建设进度的推迟或延误而超过书面约定的日期，双方应进一步约定相应延长的合同期。

第四十三条 实施单位在责任期内，应当履行约定的义务。如果因实施单位过失而造成了委托人的经济损失，应当向委托人赔偿。如果因实施项目合同签定内其他单位（设计单位、监理单位、施工单位等）过失而造成了委托人的经济损失，则由责任单位根据相关合同内容向委托人赔偿。

第四十四条 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，实施单位同其他各方协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非合同双方责任造成的爆炸、火灾，一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

## 第五章 合同生效、变更与终止

第四十五条 本合同自签订之日起生效。

第四十六条 由于委托人的原因致使代建工作受到阻碍、延误、暂停或终止，以至发生了附加工作或延长了持续时间，实施单位应将此情况与可能产生的影响及时通知委托人，委托人应采取相应的措施。完成工程项目管理工作的时间相应延长，并得到附加工作的报酬。

---

第四十七条 在委托工程项目管理合同签订后，实际情况发生变化，使得实施单位不能全部或部分执行工程项目管理业务时，实施单位应当立即通知委托人。该工程项目管理业务的完成时间应予延长。当恢复执行工程项目管理业务时，应当增加不超过 42 天的时间用于恢复执行工程项目管理业务。并按双方约定的数量支付工程项目管理报酬。

第四十八条 实施单位在应当获得工程项目管理代建费之日起 30 天内仍未收到支付单据，而委托人又未对实施单位提出任何书面解释时，或已暂停执行工程项目管理业务时限超过六个月的，实施单位可向委托人发出终止合同的通知，发出通知后 14 日内未得到委托人答复，可进一步发出终止合同的通知，如果第二次通知发出后 42 日内仍未得到委托人答复，可终止合同或自行暂停或继续暂停执行全部或部分工程项目管理业务。委托人承担违约责任。

第四十九条 实施单位由于非自己的原因而暂停或终止执行工程项目管理业务，其善后工作以及恢复执行工程项目管理业务的工作，应当视为额外工作，有权获得额外的报酬。

第五十条 当委托人认为实施单位无正当理由而又未履行工程项目管理义务时，可向实施单位发出指明其未履行义务的通知。若委托人发出通知后 21 天内没收到满意答复，可在第一个通知发出后 35 天内发出终止工程项目管理合同的通知，合同即行终止。实施单位承担违约责任。

第五十一条 当事人一方要求变更或解除合同，应当在 30 日前以书面形式通知另一方。因解除合同使另一方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿。

第五十二条 实施单位与委托人办理完成项目移交手续，并经委托人审核通过工程竣工财务决算，实施单位收到代建报酬尾款后，本合同即终止。

## 第六章 争议、索赔和免责

第五十三条 在合同执行过程中引起的争议，应当协商解决，双方协商一致后可以对合同进行补充或变更；如未能达成一致，可提交主管部门协调，协调后争议仍未解决时，则依法向合同履行地人民法院起诉。

第五十四条 合同各方有权就他方原因造成的损失提出索赔，如果该索赔要求未能成立，则索赔提出方应补偿由该索赔给他方造成的各项费用支出和损失。

---

第五十五条 因政策因素和不可抗力导致合同不能全部或部分履行时，合同各方通过协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非合同双方责任造成的爆炸、火灾，一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。或出现较大偏离建设工程客观规律的情况。

### 第三部分 专用合同条款

#### 第一条 本合同适用的法律、标准及及工程项目管理依据

- 1、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》以及其他有关相关法律、行政法规。
- 2、本工程招标代理合同、设计合同、施工合同、监理合同、委托实施合同以及施工过程中形成的其他合同及文件。
- 3、上海市住宅修缮工程政策法规及相关规定。

#### 第二条 工作范围和內容

##### 一、项目前期工作

- 1、向政府有关部门办理项目立项申请、报批、合同备案等一系列有关手续，直到取得政府管理部门批准的开工审核单。
- 2、负责组织各部门进行现场查勘，督促设计单位全面详细做好查勘设计。
- 3、组织各部门对查勘设计的修缮科目进一步讨论并予以确认。
- 4、编制实施方案，对实施方案进行上报、公示、征询意见。
- 5、组织招投标工作，即根据项目特性组织施工招标工作。（本工程其余专业单位不需招投标）
- 6、根据委托人的授权，负责项目建设的合同谈判及合同签订工作，如设计、监理、施工等合同。
- 7、组织协调各部门的工作配合、衔接。

##### 二、项目实施管理工作

- 1、按批准的建设规模、建设标准、建设内容、投资及建设期限，负责对该项目建设质量、进度、投资、安全文明施工进行有效的管理控制。
- 2、对监理、施工单位的合同进行管理，同时通过合同管理从而达到对监理、施工单位的工作进行监督管理。
- 3、负责审核已完工程的上报工程量。
- 4、负责组织每半月开一次例会（视具体情况可适当增加到每周），并出会议纪要。
- 5、负责检查施工、监理单位的内业资料。
- 6、负责每月 10 号以前向委托人提交上一月的项目管理工作报告，根据需要还可向委托人提交项目实施过程中的专项报告。

- 
- 7、负责现场监督监理单位、施工单位的工作情况（内业与外业），严禁违法分包及转包。
  - 8、严格按批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期组织建设，如有重大设计变更，报委托人审批执行。
  - 9、及时处理施工现场突发事件，并在事件发生后 1 小时内通知委托人；
  - 10、负责协调工程监理单位及其他参建单位之间的关系；
  - 11、组织本项目工程的分部/阶段性验收，实施单位应提前 5 个工作日书面通知委托人到场，在验收合格后才能继续进行施工；
  - 12、发生工程变更必须填写备忘录报委托人审核，并填写备忘录。委托人按现行规定会同有关部门审查批复后实施。若工程出现意外的安全及质量险情，实施单位可便采取紧急抢险避险措施，边通报委托人。
  - 13、建设工程项目所必要的委托人、实施单位所做的材料设备复试，其费用由奉贤房屋保障管理局负责。
  - 14、在工程项目管理业务范围内，如需聘用专家咨询或协助，其费用由甲方另行支出，支出后列入本项目的前期费中。
  - 12、负责合同条款涉及费用和付款方式的初步审核；
  - 13、负责组织工程竣工结算，组织竣工验收，组织项目后评估，向委托方移交竣工档案资料。
  - 14、实施单位在工程项目管理工作中提出的合理化建议，使委托人得到了经济效益，委托人按节约金额的 5%给予经济奖励。

### **第三条 委托单位的工作**

- 1、委托人应及时提供实施单位所需资料如资金证明等。
- 2、在施工期间，委托人应按施工进度提前做好施工前的住户搬迁工作。
- 3、帮助实施单位做好参建各方（如物业、居委会、房管中心等）的协调配合工作。
- 4、若因委托人原因至使项目建设期延长，则委托人违约，建设期相应顺延。
- 5、委托人应在 3 个工作日内对实施单位书面提交并要求作出决定的事宜作出书面答复。
- 6、委托人根据核批的资金使用计划，及时拨付到合同中约定的各参加方的帐户上，确保工程顺利进行。
- 7、合同签订后 10 日内向实施单位支付本项目实施管理费总额的 40%，即\_\_\_万元（人民币）。完成全部项目实施管理工作并提交相关归档资料后 15 日内向实施单位支付本项目实施管理费总额的 50%，即\_\_\_万元（人民币）。审计结束后 1 个月内，委托人向实施单位支付剩余项目实施管理费，即\_\_\_万元（人民币）。（具体以资金拨付到位情况为准）。[合同中心-支付方式名称]

---

8、在资金拨付到位的情况下，如果委托人在规定的支付期限内，未支付工程项目管理报酬，自规定支付之日起，应当向实施单位支付滞纳金。滞纳金从规定支付期限最后一日起算。

9、如果委托人对实施单位提交的支付通知书中报酬或部分报酬项目提出异议，应当在收到支付通知书 24 小时内向实施单位发出表示异议的通知，但委托人不得延误其他无异议报酬项目的支付。

---

## 第六章 评标办法

### 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. 投标文件不符合《资格条件响应表》以及《实质性要求响应表》所列任何情形之一的，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. 除上述以及政府采购法律法规、规章、招标文件所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，其中其中外聘专家人数不少于评标委员会总人数的 2/3。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。

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：

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 异常低价审查：（一）政府采购评审中出现下列情形之一的，评审委员会应当启动异常低价投标（响应）审查程序：（1）投标（响应）报价低于全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值 50%的，即投标（响应）报价 $<$ 全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值 $\times$ 50%；②投标（响应）报价低于通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价 50%的，即投标（响应）报价 $<$ 通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价 $\times$ 50%；③投标（响应）报价低于采购项目最高限价 45%的，即投标（响应）报价 $<$ 采购项目最高限价 $\times$ 45%；④评审委员会基于专业判断，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其他情形。

---

(二) 评审委员会启动异常低价投标(响应)审查后,属于前述第1项至第4项情形的,相关供应商在评审现场合理的时间对投标(响应)价格作出解释,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,包括但不限于原材料成本、人工成本、制造费用等。评审委员会依据专业经验,参考同类项目中标(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。投标(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,评审委员会应当将其作为无效投标(响应)处理。

3.3 澄清有关问题。对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,或者由法定代表人或其授权的代表签字,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。

3.4 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。

3.5 推荐中标候选供应商名单。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,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。如果供应商最终得分相同,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、商务基本符合要求,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) 未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目,对小微企业报价给予的扣除,用扣除后的价格参与评审;非预留份额专门面向中小企业采购且接受联合体投标或者允许分包的项目或包件,对于联合协议或者分包意向协议中约定小微企业的合同份额占到合同总金额 30% 以上的投标人,给

---

予其报价 **0%**的扣除，用扣除后的价格参与评审。以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业，其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。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。符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。中小企业投标应提供《中小企业声明函》。**注：本项目专门面向中小企业采购。**

(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性的，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》

附表 1：资格性审查表

## 2026 年南桥镇江海花园（南区）旧住房修缮工程资格审查要求包 1

序号	类型	审查要求	要求说明	项目级/ 包级
1	自定义	符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定	符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定	项目级
2	自定义	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	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	项目级
3	自定义	本项目专门面向中小企业采购	本项目专门面向中小企业采购	项目级
4	自定义	本项目不接受联合体投标	本项目不接受联合体投标	项目级
5	自定义	本项目不允许分包、转包	本项目不允许分包、转包	项目级
6	自定义	专门面向中小企业采购	请根据要求上传《中小企业声明函》。具体要求及格式以采购文件为准。	包 1

附表 2：符合性审查表

## 2026 年南桥镇江海花园（南区）旧住房修缮工程符合性要求包 1

序号	审查要求	要求说明	项目级/包级
1	投标文件未满足招标文件规定的签字、盖章要求的；	投标文件未满足招标文件规定的签字、盖章要求的；	项目级
2	投标人对投标文件进行修改后，未在修改处由投标人法定代表人或法定代表人委托的投标代理人签字或盖章的；	投标人对投标文件进行修改后，未在修改处由投标人法定代表人或法定代表人委托的投标代理人签字或盖章的；	项目级
3	明显不符合招标文件规定的技术需求以及商务条款要求的；	明显不符合招标文件规定的技术需求以及商务条款要求的；	项目级
4	投标有效期少于招标文件规定有效期的投标文件；	投标有效期少于招标文件规定有效期的投标文件；	项目级
5	投标文件附有招标人不能接受的条件的；	投标文件附有招标人不能接受的条件的；	项目级
6	不接受本须知 25.6 规定调整投标文件中漏报、计算错误或其它错误的；	不接受本须知 25.6 规定调整投标文件中漏报、计算错误或其它错误的；	项目级

7	不符合招标文件规定的其他实质性要求的。	不符合招标文件规定的其他实质性要求的。	项目级
---	---------------------	---------------------	-----

附表 3：投标评分细则

综合评分法

2026 年南桥镇江海花园（南区）旧住房修缮工程包 1 评分规则：

评分项目	分值区间	评分办法
报价得分	0~10	报价分=价格分值×（评标基准价/评审价）
整体服务方案	0~35	<p>根据各投标人所提供服务方案，进行综合评分。</p> <p><b>1）思路清晰，技术方法正确；组织严密，质量、效率、成本控制措施强；对评估项目特点认识透彻，可操作性强；对评估问题有预见，对策明确，得 30-35 分；</b></p> <p>2）思路清楚，技术方法正确；组织比较条理，对质量、效率、成本控制有措施；对评估项目特点有认识，对可能遇到的问题有预测，得 21-29 分；</p> <p>3）整体方案基本符合招标要求，基本内容具备，但有明显不足得 15-20 分；</p> <p>无相关内容不得分。</p>
管理架构及管理制度	0~10	<p>根据各投标人的企业内部管理规范、项目的流程管理以及企业架构等进行综合评分。</p> <p><b>1）管理制度健全、规范，完整具有针对性得 8-10</b></p>

		<p>分；</p> <p>2) 管理制度较为合理、得当，合理得当得 5-7 分；</p> <p>3) 管理制度较为简单、存在缺陷较为简单得 1-4 分；</p> <p>无相关内容不得分。</p>
质量和进度保障措施	0~10	<p>根据各投标人所提供质量、进度保障措施，进行综合评分。</p> <p><b>1) 质量和进度保障措施具体，实行量化管理与考核，各环节抓手力度大，得 8-10 分；</b></p> <p>2) 质量和进度保障比较具体，管理考核措施明确，得 5-7 分；</p> <p>3) 质量和进度保障措施一般，有管理考核办法，得 1-4 分；</p> <p>无相关内容不得分。</p>
重点、难点分析，合理化建议	0~15	<p>根据各投标人方案中重点、难点分析，合理化建议及其他增值服务（分析及合理化），进行综合评分。</p> <p><b>1) 分析及合理化建议科学、对项目具体实施有利且具有长远性、增值服务价值高的得 13-15 分；</b></p> <p>2) 分析及合理化建议较科学、能对项目优化起到一定作用、有一定价值的增值服务的得 10-12 分；</p> <p>3) 分析及合理化建议相对一</p>

		<p>般、增值服务的价值较一般的得 7-9 分，</p> <p>4) 分析及合理化建议相对较差、无增值服务或增值服务的价值较差的得 3-6 分；</p> <p>无相关内容不得分。</p>
人员配备	0~15	<p>根据项目组人员的组织结构形式、人员配备情况（工作经历、专业、职称、类似项目业绩等）进行综合评分（0-15 分）：</p> <p>1) 人员配置较优、充分且有盈余、技术及学历优秀、经验荣誉和成绩丰富、承诺和违约罚则合理且对项目实施有利的得 10-15 分；</p> <p>2) 人员基本齐备且合理、技术及学历相对较好、成员获得的成绩相对较优、违约罚则具有可操作性且对项目实施有一定的作用的得 7-9 分；</p> <p>3) 人员配置不够齐全、技术及学历较弱、经验及成绩不足的、没有罚则或有罚则但不具有可操作性的得 4-6 分；</p> <p>未提供的得 0 分。</p>
类似业绩	0~5	<p>根据近年类似项目业绩情况进行评分（以 2022 年 12 月至今合同为准,需显示项目内容、签约双方和签约日期等关键页），类似项目合同每个 1 分，每增加一个合同加 1 分，最高不超过 5 分，未提供不得分。</p>

## 第七章 投标文件格式

### 附件 1: 投标函

#### 投标函

致: \_\_\_\_\_ (采购人名称)

根据贵方(项目名称、招标编号)招标采购(服务名称)的投标邀请,(姓名和职务)被正式授权代表投标人(投标人名称、地址),向贵方提交投标文件。

据此函,投标人兹宣布同意如下:

- (1) 我方针对本次项目的投标总价为\_\_\_\_\_ (注明币种,并用文字和数字表示的投标总价)。
- (2) 我方将按招标文件的规定履行合同责任和义务。
- (3) 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。
- (4) 投标有效期为投标截止之日起个\_90\_日历日。
- (5) 我方按照招标文件要求递交投标保证金人民币\_/\_元整。
- (6) 如果在规定的开标时间后,我方在投标有效期内撤回投标,投标保证金将被贵方没收。
- (7) 我方同意提供按照贵方可能要求的与投标有关的一切数据或资料,完全理解贵方不一定要接受最低价的投标或收到的任何投标。
- (8) 与本投标有关的一切正式往来通讯请寄:

投标人确认的通信地址为:

地址: \_\_\_\_\_

电话、传真: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

开户银行: \_\_\_\_\_

帐号: \_\_\_\_\_

投标人授权代表签名: \_\_\_\_\_

投标人名称(公章): \_\_\_\_\_

日期: 年 月 日

---

附件 2：法定代表人授权委托书

法定代表人证明书

\_\_\_\_\_先生/女士，现任我单位\_\_\_\_\_职务，为法定代表人，特此证明。

投标人：（公章）

日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

---

**法定代表人授权书格式**

致：\_\_\_\_\_（采购人）

兹委托\_\_\_\_\_先生/女士作为本公司的合法代理人，以本公司名义参加贵（项目名称）项目（招标编号）的投标。

委托权限：参加投标、开标，负责合同的签订、执行、完成，以本公司名义处理一切与之有关的事务。

委托期间：本授权书自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日有效。

开户行、银行帐号以（上海市政府采购供应商信息库）登记为准。

法定代表委托代理人身份证复印件粘贴处(正反面)

委托人名称（公章）：

受托人（签字）：

法定代表人（签字或盖章）：

住所：

委托人注册地/营业地：

身份证号码：

邮政编码：

邮政编码：

电话：

电话：

日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

附件 3：开标一览表

## 开标一览表

项目名称：

2026 年南桥镇江海花园（南区）旧住房修缮工程包 1

项目名称	服务期限	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，精确到个位数。  
（2）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。  
（3）应按照《项目概况及采购要求》和《投标人须知》的要求报价。  
（4）报价一览表内容与投标文件其它部分内容不一致时以开标一览表内容为准。

投标人（盖章）：\_\_\_\_\_

投标人授权代表签字或盖章：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附件 4：投标报价明细表

报价明细表

序号	明细内容	数量	价格
报价合计：			
1、			
2、			

注：各投标单位可参照上述格式自制表格参与投标。费用由各投标人按本项目情况自主报出，并包干使用，但需列出费用明细表，以上项费用均为包含利润、税金的全部费用，上述费用合计为本次投标总价。

投标人（盖章）：\_\_\_\_\_

投标人授权代表签字或盖章：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附件 5：企业基本情况表

企业基本情况表

名称		单位性质	
法人登记编码		发证日期	
注册地址		注册资本	
法人代表		联系电话	
联系人		联系电话	
联系地址		邮政编码	
传真		电子信箱	
企业特点			
所属行业		业务范围	
员工总数		专业技术人员人数	
资质及证书情况			
机构成立时间及 技术服务年限			
机构业务专长			
备注			
发证机关			
主管部门			

注：单位性质以投标人所提供的法人证书以及企业营业执照为依据

---

附件 6：投标服务报告

**投标服务报告**

**包括且不限于：**

- 1、针对本项目的整体服务方案、管理架构及管理制度、质量和进度保障措施、重点、难点分析，合理化建议等；
- 2、拟投入本项目人员安排情况（人员配置一览表）；
- 3、近年承担同类项目情况（以提供的中标通知书或合同复印件等证明材料为准）；
- 4、按照招标文件要求提供的其他技术性资料以及投标单位认为需要说明的其他事项。

附件 7：专业技术人员名单

项目总负责人说明表（项目经理）

姓名		出生年月		文化程度		毕业时间	
执业资格				技术职称			
获得执业证书时间				聘任时间			
执业年限				进入本公司时间			
负责过的类似项目							
序号	项目名称	参与时间	委托单位	参与项目的角色	所附证明材料页码		
1							
2							
3							
合计							

说明：项目总负责人须附身份证和注册证书/职称证书（如有复印件加盖公章）。

(1) 主要工作经历、工作能力、工作成绩和工作特点：

(3) 胜任本项目负责人的理由，以及作用和工作安排：

投标人（盖章）：\_\_\_\_\_

投标人授权代表签字或盖章：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日



附件 8：近年承担同类项目一览表格式

近年承担同类项目一览表格式

序号	年份	项目名称	项目主要内容	合同金额(万元)	管理年限	业主单位名称
1						
2						
3						
4						

注：

(1) 以 2022 年 12 月至今合同为准, 需显示项目内容、签约双方和签约日期等关键页。

投标人（盖章）：\_\_\_\_\_

投标人授权代表签字或盖章：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

---

附件 9：参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

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

致：\_\_\_\_\_（采购人名称）

我公司承诺在参加本项目政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录，遵守国家其他有关的法律、法规和管理办法。

特此声明。

（注：重大违法记录是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。

供应商在参加政府采购活动前 3 年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限届满的，可以参加政府采购活动。）

投标人（盖章）：\_\_\_\_\_

投标人授权代表签字或盖章：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

附件 10：中小企业声明函

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                    采购活动,工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业(或者: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.                     ,属于                    行业;承建(承接)企业为                    ,从业人员          人,营业收入为          万元,资产总额为          万元,属于                    ;

2.                     ,属于                    行业;承建(承接)企业为                    ,从业人员          人,营业收入为          万元,资产总额为          万元,属于                    ;

.....

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:

备注: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。

企业名称(盖章):

日期:

说明:本声明函适用于所有在中国境内依法设立的各类所有制和各种组织形式的企业。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暂行办法》。

附:《中小企业划型标准规定》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 358.72 万元及以上的为小型企业; 从业人员 20 人以下或营业收入 358.72 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。

---

附件 11、财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

我方(投标单位名称)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。

单位名称(盖章):

日期:

---

附件 12: 残疾人福利性单位声明函 (如有)

**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:

注: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)。

中标人享受残疾人福利性单位支持政策的, 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。

---

附件 13：监狱企业的证明文件（如有）

**残疾人福利性单位声明函**

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。

单位名称（盖章）：

日期：

注：属于监狱企业需提供证明文件，非监狱企业无需提供。