

 **SPMEETC**

竞争性磋商文件

招标编号：310000000260310190545-00331024

代理机构内部编号：PCMET-26629C0146

项目名称：博士后公寓委托管理服务

采购方：上海市人才发展服务中心

招标代理机构：上海浦成机电设备招标有限公司

2026年03月10日

2026年3月

2026年03月10日

第一章 谈判邀请

博士后公寓委托管理服务费的潜在供应商应在上海市政府采购网获取采购文件，并于2026-03-23 09:30:00 前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：310000000260310190545-00331024

项目名称：博士后公寓委托管理服务费

采购方式：竞争性磋商

政府采购编号：0026-00022903

预算金额（元）：2000000.00 元

最高限价（元）：无

采购需求：

包名称：博士后公寓委托管理服务费

数量：1

预算金额（元）：2,000,000.00

简要规则描述：上海博士后公寓位于上海市张江高科技园区碧波路942弄1-8号，占地面积10000平方米，房屋建筑面积为11813.05平方米，共有127套房间对外出租。入住对象为本市在站博士后及高峰核心团队成员。为保障公寓安全及有效运行，对住户提供高效优质的服务，上海市人才发展服务中心将对上海博士后公寓的委托管理服务开展竞争性磋商工作，内容包括根据招标人的要求对入住客户提供专业化的服务及对标的物的日常维护管理、公共区域内的保洁服务、保安服务、绿化养护、垃圾清运等，以及配合采购人完成出租、租赁费收缴等工作。

落实政府采购政策需要满足的资格要求：

本项目执行政府强制采购节能产品、鼓励环保产品、扶持残疾人福利企业、支持中小微企业、支持监狱和戒毒企业、扶持不发达地区和少数民族地区以及限制采购进口产品、支持脱贫攻坚和优先采购肉菜中药材等可追溯产品等相关政策。

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）、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、响应单位具有独立承担民事责任的能力；
- 4、本项目为专门面向中小企业的项目；
- 5、本项目不允许转包；
- 6、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。

是否接受联合体投标：不允许

投标人信用信息查询以采购人或者采购代理机构在评标活动开始前查询为准，时间2023.03.01-磋商时间前；信用信息查询记录和证据留存的具体方式：相关网站截图；信用信息的使用规则：对列入失信被执行人、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供应商，其投标将视为无效投标。

三、 获取采购文件

时间：2026-03-10 至 2026-03-17，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

方式：网上获取

售价（元）：0

四、 响应文件提交

截止时间：2026-03-23 09:30:00（北京时间）

地点：上海政府采购网（网上上传响应文件）

开标所需携带的其他材料：/

五、 响应文件开启

开启时间：2026-03-23 09:30:00（北京时间）

地点：上海政府采购网

六、 公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日

七、 其他补充事宜

1. 投标人须保证报名及获得竞争性磋商文件时提交的资料和所填写内容真实、完整、有效、一致，如因投标人递交虚假材料或填写信息错误而造成的任何损失由投标人承担；

2、投标签收回执不作为判断投标文件数据是否完整、有效的依据。如果投标人发现投标文件存在数据丢失、缺漏、乱码等情况，或在投标过程中遭遇因系统、网络故障等技术原因产生的问题，请及时联系政府采购云平台 95763；

3. 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。

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：上海市人才发展服务中心

地址：上海市梅园路 77 号

联系方式：021-32511556

2、采购代理机构信息

名称：上海浦成机电设备招标有限公司

地址：上海市浦东新区商城路 618 号良友大厦 8 楼

联系方式：021-50934529

3、项目联系方式

项目联系人：陈全

电话：021-50934529

第二章 竞争性磋商须知

一、上海市政府采购网线上项目操作重要提示：

1 各响应单位在操作线上项目时，碰到任何问题请及时联系上海市政府采购网，网站电话：95763。

2 响应文件的递交：各响应单位应在递交截止时间内在网上将电子响应文件加密上传，同时提供一份正本、一份副本备用。由于平台问题，建议投标方提前 1-2 个工作日将电子投标文件加密上传。

3 响应文件上传：响应文件必须盖章、签字后扫描上传。

4 响应文件上传成功后，招标代理机构进行网上投标签收，完成投标签收后，在供应商列表中，投标状态为【签收完毕】，此时供应商对于当前项目的包件即视为投标成功。

5 磋商时如需使用网络，可连接无线局域网：puchengzhaobiao，WIFI 密码：1234qwer。

二、报价范围：

1、报价及优惠条件，请在响应文件中明确。

2、“总报价”为所报费用应包含整个项目过程中可能发生的所有费用。响应单位在报价时必须充分考虑本项目所要求，如果在报价中有缺项和漏项，则将被认为该项的价格已经包含在其他项中。采购人在签订合同的时候，不会对报价单位缺漏项的金额给予补偿。

三、服务期限：从 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

四、付款方式和报价方式：

付款方式：

本项目合同款项分三次支付：第一次于合同签订后支付；第二次于 6 月 30 日半年度验收完成后支付；第三次于年底年度验收完成后支付。

付款要以财政资金到位为前提。

付款前，乙方应先开具发票交甲方入账。

报价方式：人民币。

五、响应文件的组成

（一）资质部分

- 表1 法定代表人授权书；（原件加盖公章）
- 表2 法定代表人身份证、被授权人代表身份证；（复印件加盖单位公章）；
- 表3 三证合一营业执照；（复印件加盖单位公章）；
- 表4 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函；
- 表5 对响应文件的真实性、合法性承诺函；（原件加盖公章）
- 表6 无利害关系声明；（原件加盖公章）
- 表7 没有重大违法记录的声明；（原件加盖公章）
- 表8 主要股东或出资人信息；

资质部分为必须上传部分，若不上传则作为无效标处理。

（二）商务和技术部分

- 1 响应承诺书；
- 2 报价一览表；
- 3 分项报价表；
- 4 商务条款偏离表；
- 5 技术条款偏离表；
- 6 响应单位的财务情况表；
- 7 最近三年内完成的类似或相同项目业绩清单（对其中所列的主要项目应附中标通知书或合同复印件）；
- 8 整体服务方案；
- 9 拟派人员情况表；
- 10 中小企业声明（若响应单位非中小企业，则该附件可不填）；
- 11 资质文件；
- 12 供应商认为需加以说明的其他内容。

本项目报价有效期为 90 天。

各竞争性磋商响应单位应将响应文件装订成册，编制目录及注明页码，且将目录设置

为第 1 页，依次逐页增加页码，所有分隔页包括空白页以及样本或图片等技术资料也必须连续编制页码，且采用胶装密封。

六、答疑

任何要求对磋商文件进行澄清的竞争性磋商响应单位，须在递交响应文件前 5 日之前将须答疑的内容书面传真（并提供 e-mail）至采购代理机构。

传真号码：021-5093422

邮箱地址：zhaobiaogu2011@163.com

七、其它具体要求

1 采购方有权对采购货物、服务的数量予以一定的增、减，供应商不得拒绝，其中增、减部份价格按供应商原报价单价计算。

2 其它技术指标按照本文件之附件执行。

3 本文件未明确之处应按国家相应的规范、规程执行。

八、报价一览表中不得出现任何涂改、修正迹象，也不得出现任何选择性报价，否则一律视作无效报价。

九、竞争性磋商响应单位在制作响应文件时，应在递交截止时间内在网上将电子响应文件加密上传，同时提供纸质文件备用（以网上递交的响应文件为准）。各竞争性磋商响应单位应将响应文件装订成册，编制目录及注明页码，且将目录设置为第 1 页，依次逐页增加页码，所有分隔页包括空白页以及样本或图片等技术资料也必须连续编制页码，且采用胶装密封。

未满足前述密封要求的响应文件，将被取消报价资格，并原样退回。

另请备好盖好公章的空白最终报价表（附表 2-2）不用密封进响应文件中，在二次报价时使用（注：若第二次报价未作变动，仍须提供一份盖公章的最终报价表）。

响应文件若有差错时，将按下列程序、原则进行修正：

1、响应文件中开标一览表（报价表）内容与响应文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）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，以开标一览表的总价为准，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，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价经响应单位确认后产生约束力，响应单位不确认的，其响应无效。

十、磋商时间、地点和程序：

1、谈判时间：**2026-03-23 09:30:00**（北京时间）

2、谈判地点：上海市浦东新区商城路 618 号良友大厦 8 楼会议室

上海浦成机电设备招标有限公司

3、供应商按签到顺序递交响应文件（各供应商的价格不公开）；（**授权代表应提供授权书及身份证复印件**）

4、磋商小组对供应商的响应文件进行审核，资格文件不符的供应商不能进入谈判程序；

5、按照签到顺序，由磋商小组与供应商分别进行谈判；

6、磋商小组对技术条款、商务条款等进行商讨；

7、第一轮谈判结束后，各竞争性磋商响应单位进行再次报价；（附表 2-2）

8、超过采购预算价或最高限价不能成交；

9、第二次报价后，由磋商小组根据成交、打分原则，确定成交供应商；

十一、响应文件的评价和比较：

1、磋商小组成员

磋商小组由两名外聘专家和一名采购人代表组成。

2、竞争性磋商成交原则

磋商小组成员应当按照客观、公正、审慎的原则，根据磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。按照评审得分由高到低顺序推荐 3 名以上（含 3 名）成交候选供应商。

异常低价的处理：按照《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》（财库〔2026〕2号）。

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。

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，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内对投标（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，给予相关供应商的合理时间一般不少于 30 分钟。其中，属于第 3 项情形，供应商已随投标（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。

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。

评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。

评审程序：

- 1) 初步评审：检查响应文件是否实质性响应磋商文件，未实质性响应磋商文件的响应文件按无效响应处理；
- 2) 磋商：磋商小组与实质性响应的供应商分别进行磋商；
- 3) 实质性评审：磋商小组独立对每个有效响应的文件进行评价、打分，然后

汇总每个供应商每项评分因素的得分。

评审方法：综合评分法

综合评分法

博士后公寓委托管理服务包 1 评分规则：

评分项目	分值区间	评分办法
类似项目业绩	0~10	根据响应单位 2023 年至今完成的类似项目业绩进行评分：具有类似项目经验的，每提供一个得 2 分，最高得 10 分；（凭中标通知书或合同复印件或其他相关业绩证明文件）
报价分	0~20	投标报价得分 = (评标基准价 / 投标报价) × 20； 评标基准价：是经初审合格（技术、商务基本符合要求，无重大缺、漏项）满足竞争性磋商文件要求且投标报价最低的投标报价。
需求理解	0~5	对项目需求的理解程度进行评分。 响应单位对项目需求理解清晰明确，分析详细得 5 分； 响应单位对项目需求理解明确，分析到位得 3 分； 响应单位对项目需求理解模糊，分析不到位得 1 分。

服务方案	0~20	<p>根据针对本项目的服务方案的完整性、合理性进行综合评定：</p> <p>1) 服务方案完整、内容表述清晰、合理且针对性强的，得 20 分；</p> <p>2) 服务方案完整、内容表述清晰、针对性一般的，得 16 分；</p> <p>3) 服务方案略有缺漏、针对性一般，缺乏一定合理性的，得 12 分；</p> <p>4) 服务方案合理但有较多缺漏、针对性一般，缺乏合理性的，8 分；</p> <p>5) 服务方案简单、内容表述不清晰、针对性较差的得 4 分；</p> <p>6) 未提供不得分。</p>
内部质量管理制度及风险控制体系	0~10	<p>根据响应单位提供的内部质量管理制度及风险控制体系的完善性及科学性进行评分。</p> <p>1) 内部质量管理制度优秀，风险控制体系完善的 10 分；</p> <p>2) 内部质量管理制度良好，风险控制体系一般的 7 分；</p> <p>3) 内部质量管理制和风险控制体系一般的 4 分；</p>

		控制体系较差的 4 分； 4) 未提供的得 0 分。
应急预案	0~15	<p>根据响应文件中提供的应急突发事件处理方案，应急响应时间、应急预案的完整性、处置方案的合理性进行综合打分。</p> <p>1) 应急响应时间、应急预案的完整性、处置方案能够满足需求的为好，得 15 分；</p> <p>2) 应急响应时间、应急预案的完整性、处置方案能基本满足需求但有所欠缺的为较好，得 10 分；</p> <p>3) 应急响应时间、应急预案的完整性、处置方案能不能满足需求或者欠缺、遗漏较多的为一般，得 5 分；</p> <p>4) 未提供不得分。</p>
服务团队人员配置	0~15	<p>根据服务团队人员的配备、工作人员培训及管理等进行综合评分：</p> <p>1) 服务人员的配备充足、工作人员培训及管理科学合理、到位，具有相关的资格证书，得 15 分（需以随附的相关人员资格证书为准）；</p> <p>2) 服务人员的配备充足、工作人员培训及管理比较科</p>

		学合理、到位得 12 分； 3) 服务人员的配备一般、工作人员培训及管理比较科学合理、到位得 9 分； 4) 服务人员的配备不足、工作人员培训及管理不明确、不科学合理得 6 分； 5) 未提供，不得分。
特色服务	0~5	是否给出实质性优惠和承诺，包括服务内容、程度如何及可操作性等；以及其他特色服务和响应措施等情况，经评审委员会认定后，每一条得 1 分。

本项目涉及的优惠政策具体如下：

1、中小企业政策：

注：本项目执行《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号等相关规定。

1) 中小企业划型标准按照《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）》文与《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）的相关规定认定。

2、根据《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》的相关规定，本项目对小型和微型企业产品的价格没有扣除。

3、根据《财库〔2014〕68号》及《财库〔2017〕141号》采购政策，监狱企业及残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受中小企业发展的政府采购政策，其中残疾人福利性单位须按规定提供《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。

4、参加政府采购活动的中小企业应当按《政府采购促进中小企业发展管理办法》财库〔2020〕46号规定提供《中小企业声明函》。

3、无效标的处理：

磋商小组对供应商的响应文件进行符合性审查，有下列情况之一的，作无效标处理：

- 1) 响应文件有效期不足；
- 2) 响应文件无或漏缺单位盖章、法定代表人或法定代表人授权代表签字或盖章的；
- 3) 由法人授权代表响应，但未提供法人代表授权书的；
- 4) 竞争性磋商响应单位未提供竞争性磋商保证金或竞争性磋商保证金金额不足或竞争性磋商保证金的形式不符合规定的（本项目不适用）；
- 5) 不符合法律、法规和磋商文件规定的其它实质性要求的；
- 6) 竞争性磋商响应单位的资格不符合要求的；
- 7) 竞争性磋商响应单位的响应文件、资格证明未提供或不符合磋商文件要求的；
- 8) 响应文件出现明显缺陷或有技术偏差的；
- 9) 响应文件密封情况不符合磋商文件要求的；
- 10) 逾期送交的响应文件的；
- 11) 响应文件字迹模糊无法辨认的；
- 12) 报价超出各分项采购限价的；
- 13) 不满足磋商文件“★”条款的（如有）；
- 14) 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。

十二、保证金：本项目不收取

十三、中标服务费

成交单位应向代理机构按如下标准和规定支付中标服务费：

- 1、以《成交结果通知书》中确定的采购金额作为收费的计算基数。
- 2、本项目由招标公司负责，中介服务费招标公司向成交供货商收取，服务费按《招标代理服务收费管理暂行办法》（国家发改委计价格[2002]1980号）所规定的服务类招标

的收费标准下浮 20%进行收费。

附：招标代理服务收费标准

中标金额（万元）	服务费率类型	服务招标
100 万元以下		1.2%
100-500 万元		0.64%

3、中标服务费以人民币支付。

4、成交单位应在收到《成交结果通知书》后的一周之内，向代理机构支付中标服务费。

十四、中标供应商应在收到《成交结果通知书》的 30 天之内与采购方签订合同。

十五、本须知解释权归采购方及上海浦成机电设备招标有限公司所有，当供应商对本磋商文件理解产生歧义时，采购方与上海浦成机电设备招标有限公司将依据“公开、公平、公正”的原则进行相应解释。

十六、质疑

1 供应商认为采购文件、采购过程、中标或者成交结果使自己的权益受到损害的，可以根据中华人民共和国财政部令第 94 号第十条，以书面形式向采购人、采购代理机构一次性针对同一采购程序环节提出质疑。

2 采购人、采购代理机构将拒收未在法定质疑期内发出的质疑函。（法定质疑期按照中华人民共和国财政部令第 94 号第十条、第十一条规定执行）

3 接受质疑函的方式：书面形式（盖单位公章）

联系人：陈全

联系电话：021-50934529

通讯地址：上海市浦东新区商城路 618 号良友大厦 8 楼

十七、项目所属行业类型：其他未列明行业

第三章 项目要求

1、项目概况

上海博士后公寓位于上海市张江高科技园区碧波路 942 弄 1-8 号，入住服务对象为上海市在站博士后及高峰人才核心团队成员。委托管理的标的物为 130 户公寓，明细如下：

一室一厅 41 户，每户面积：大约 65 平米；

两室一厅 77 户，每户面积：大约 83 平米；

三室二厅 4 户，每户面积：大约 140 平米；

四室二厅 8 户，每户面积：大约 155 平米。

2、委托管理的主要内容

为提高博士后公寓管理服务水平，保障公寓安全及有效运行，上海市人才发展服务中心将对上海博士后公寓的委托管理服务进行招标，管理服务包括根据招标人的要求对入住客户提供专业化的服务及对标的物的日常维护管理、公共区域内的保洁服务、保安服务、绿化养护、垃圾清运，以及配合采购人出租、租赁费收缴等工作。

3、委托管理宗旨

房屋主要用于解决上海在站博士后宿舍紧缺问题；提高对外服务水平、提升房屋住户的满意度、延长房屋及设备的使用寿命；确保公寓安全，尤其是防火安全。

4、管理服务的要求

4.1 受托管理方为入住户提供物业服务，勤勉尽责；须尽最大可能为入住客户提供专业化服务以及完善的生活配套环境、设施；维修、维护、检测等须及时有效完成，包括：共用部位的维护和管理；房屋内外设施设备与其运行的维护和管理；协助公安部门维护区域内的公共秩序；管理区域内的交通秩序和车辆停放；装饰装修管理；绿地的养护、整理；公共区域、门前三包的卫生、垃圾清运等。

4.2 受托管理方必须每年投入不低于 10 万元的费用，用于设备设施的维修保养，维修保养项目清单及相关材料清单需月末向市人才发展服务中心报备。超过 10 万元的部分，需书面报告给市人才发展服务中心，答复认可后该费用由市人才发展服务中心承担。如市人才发展服务中心不能够及时安排维修，受托管理方可以代修，费用由市人才发展服务中心核定后予以报销。

4.3 应当合理使用并爱护市人才发展服务中心提供的房屋及设施设备，如果由于受托管理方及入住客户原因造成设施设备损坏或故障的，受托管理方应负责修复，并承担相关的费用；同时，作为服务管理方，受托管理方需负责房屋日常维修。受托管理方应及时向

市人才发展服务中心报备固定资产管控情况及设备报废情况。

4.4 受托管理方应制订完善安全管理制度和突发事件应急办法，特别是防火、防盗安全制度，责任到人，并切实执行。安全信息需向市人才发展服务中心及时报备；受托管理方为上海博士后公寓安全运行的第一责任人，应遵守国家及地方的法律、法规和政策规定，履行有关防火、防盗等安全治安方面的管理规定，管理中必须贯彻执行有关防火、防盗措施，全权负责保障上海博士后公寓的安全。在上海博士后公寓内发生的任何人身伤害、财产损失，由受托管理方承担全部责任。

4.5 受托管理方如需申请开通直通电话、宽带网接入、有线电视等，签约后由受托管理方自行办理，并承担相关费用和责任。如果受托管理方办理上述事宜遇到问题时，市人才发展服务中心给予必要的协助。合同到期或合同解除的，由受托管理方恢复原状或继续保留相关设施，但受托管理方不能因此而向市人才发展服务中心收取任何费用。

4.6 配套设施包括供电、供水、电讯、雨水排放、污水排放管线及管线的接口、室内装修、室内设施设备及配置物品、停车场所、区内道路、楼梯过道等。受托管理方不得以任何方式损坏配套设施；如有损坏，受托管理方应负责修复，并承担全部费用。同时受托管理方必须正确使用室内水、电设备，注意设备故障及隐患，若受托管理方疏忽违规操作造成的事故，责任由受托管理方承担。按市人才发展服务中心的移交清单移交，按移交清单进行维护工作。

4.7 电梯、消防系统、监控系统、绿化须外包给专业单位，受托管理方须将外包合同报委托方审核并备案。

4.8 受托管理方配合采购方出租、租赁费催收，房屋租赁合同由市人才发展服务中心与入住户签订，房屋租赁费和押金由上海市人才发展服务中心开具财政收据收款入账；出租合同须遵守《中华人民共和国民法典》、《上海市住房租赁条例》及中华人民共和国和上海市、浦东新区的有关法律、法规、规章及其它有关规定。

4.9 针对上海工作的在站博士后，均需由上海市人才发展服务中心及上级部门相关部门审批通过后，根据评估明确的价格进行房屋出租。

4.10 受托管理方每月应向上海市人才发展服务中心提交出租情况汇总，包括出租的承租人、期限、租赁费及押金金额、到期终止、解约及其他市人才发展服务中心要求了解的情况；需将签订的租赁合同在合同签订之日起十五个工作日内提供给市人才发展服务中心。每月末及时将欠缴租赁费情况统计表及催缴情况及时上报，现金方式收取的房租和押金须

当日缴存市人才发展服务中心银行账户，收款收据入账联签字后及时上交；退房押金按月汇总后，连同付款收据入账联，向市人才发展服务中心支款。

4.11 所有人员必须经市人才发展服务中心确认后方可入住

4.12 不得以房屋地址注册公司。房屋不得作为办公、研发等其他用途。受托管理方在未征得市人才发展服务中心同意情况下，不得改变其所租用房屋用途。受托管理方不得将房屋的产权及租赁经营权进行转让、赠与、投资、合作、作价抵押、质押等其他用途，不利用房屋进行非法活动，如有上述违约行为，一经发现，市人才发展服务中心有权单方面终止本合同，并有权追究受托管理方的法律责任，给市人才发展服务中心造成损失的，由受托管理方承担赔偿责任。

5、管理服务费用

5.1 受托管理方的服务管理费用包括：人员费用、保安费、物料消耗费（含低值易耗品、维修材料、备件等）、维护、维修费、保养费（设备、设施的维修、维护等，含消防、监控、电梯等）、绿化费（含环境、绿化的养护、维护费用）、公共能耗费、垃圾费（垃圾清运等费用）、法定专项检测费及报警联网服务费、保险费、其他运维费，以上费用将根据政府有关部门的收费标准计收。其中：受托管理方必须每年投入不低于 10 万元的费用，用于设备设施的维修保养，维修保养项目清单及相关材料清单向上海市人才发展服务中心上报并认可后方可实施。

5.2 受托管理方须承担公共能耗费用，每年承担公共能耗费用约 25 万元。此费用为参考，投标人自行根据项目实际情况进行测算，一旦中标此费用包干，不再调整。

5.3 受托管理方不得对入住户收取物业费。

6、市人才发展服务中心承担费用

6.1 房屋中大修：包括房屋止漏维修；外墙整体翻新，包括外墙粉刷、更新等；

6.2 电力设备、消防设备及其他房屋设备中大修及整体更新；

6.3 技防设备中大修及更新换代：包括主机更新换代、单元门禁系统更新换代、对讲门铃系统更新换代等；

6.4 家用电器更新换代：包括电视机、空调、电冰箱、洗衣机等；

6.5 家具整体更新换代：包括沙发、餐桌椅、家具、橱柜等；

6.6 根据财政预算，需由上海市人才发展服务中心承担的房屋及附属设施中大修费用。

7、人员要求

因本项目涉及经营租赁、管理服务等内容，各专业的人员配备需全面，具体要求如下：项目经理 1 人、保安 6 人、保洁 4 人、前台 2 人（其中 1 人须具有会计上岗证）、工程人员 2 人，以上为招标人建议的人员，投标人可根据项目实际情况配置。

8、其他要求

8.1 市人才发展服务中心在每年末和租期届满前对受托管理方提供的服务、房屋及设施设备维护等情况进行评估，并通过日常设意见箱、座谈会等形式对入住客户进行调研并以此作为评估依据之一。如果评估不合格，博士后公寓以书面通知的形式要求受托管理方迅速采取合适措施以进行弥补、改善，该书面通知可列明相关问题、需要的纠正或修补措施，如果受托管理方在接到书面通知 15 日内仍未采取切实、有效的措施进行弥补、改善的，市人才发展服务中心有权自行处理，所需费用由受托管理方承担，超过 30 日仍未采取切实、有效的措施进行弥补、改善的，市人才发展服务中心有权解除合同，并重新进行招标选择其他经营管理单位。

8.2 委托管理合同履行过程中，受托管理方出现违约事项应承担违约责任，市人才发展服务中心有权从委托管理费中扣除赔偿款额，且如果委托管理费不足以支付赔偿款项，市人才发展服务中心仍有权向受托管理方要求支付相应的赔偿款项。若拒不支付赔偿款项，市人才发展服务中心有权解除合同。

8.3 受托管理方须保证受托管理方及入住客户遵守如下规定：

- (1) 房屋的外墙和屋顶不得擅自搭建任何附加建(构)筑物。
- (2) 不得改变房屋建筑结构。
- (3) 不得对房屋进行分隔、装修和/或局部改建，以及安装设备、管道等设施。
- (4) 不得将易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品带入或存放在房屋中，不得私自接、拉电线违章使用取暖设施。
- (5) 不得在房屋内饲养家禽、家畜及宠物。

9、投标报价须知

本项目采用固定总价合同，供应商的报价为全费用报价，是履行合同的最终价格，除项目需求中另有说明外，投标报价（即投标总价）应包括本项目招标文件承包范围内的全部工作内容，以及为完成项目服务内容与要求而发生的辅助性、配合性的相关费用，并且充分考虑合同包含的责任、义务和一般风险等各项全部费用。包括但不限于以下内容：

- (1) 人员费用；

(2) 保安费；

(3) 物料消耗费（含低值易耗品、维修材料、备件等）；

(4) 维护、维修费、保养费（设备、设施的维修、维护等，含消防、监控、电梯等）
受托管理方必须每年投入不低于 10 万元的费用，用于设备设施的维修保养，维修保养项目清单及相关材料清单向上海市人才发展服务中心上报并认可后方可实施；

(5) 绿化费（含环境、绿化的养护、维护费用）

(6) 公共能耗费（受托管理方须承担公共能耗费用，每年承担能耗费用约 25 万元。
此费用为参考，投标人自行根据项目实际情况进行测算，一旦中标此费用包干，不再调整）；

(7) 垃圾费（垃圾清运等费用）；

(8) 法定专项检测费及报警联网服务费；

(9) 保险费；

(10) 其他运维费；

(11) 税金；

(12) 管理利润。

10、其他

1. 供应商向采购方提供保密承诺，保密承诺具体内容详见附件。

2. 2026 年 1 月 1 日至本项目合同签订之日期间的服务费用，由本次的中标单位按比例支付给现有管理单位。

保 密 承 诺

采购人方有责任和权利要求受托方严格遵守国家保密法律、法规和相关规定，保守国家秘密和工作秘密。受托方承诺应加强保密意识并严格遵守以下要求：

1、严格遵守采购方保密管理工作相关法律法规，保守在工作中所涉及的秘密，保密有效时间与国家对各具体秘密事项的保密期限要求相一致。不该说的秘密不说，不该知悉的秘密不问，不该看的秘密不看。

2、不得擅自记录、复制、拍摄、摘抄、收藏在工作中涉及的秘密和敏感信息；严禁将采购方内部会议、谈话内容泄露给无关人员；严禁将工作中涉及的相关项目技术方案及实施规划透露给无关人员。

3、服从采购人方的安排，依照有关法律、法规和合同规定工作，不得将工作过程中接触到的机关文件（包括内部发文、各类通知及会议记录等）的内容泄露给无关人员；不得翻阅与工作无关的文件和资料，不得从事其他与合同无关的工作。

4、如需接触采购方信息网，应认真学习和遵守采购方信息网使用相关规定，严禁“一机两用”。不得将从采购方信息网上获得的工作相关信息透露给无关人员；严禁私自下载、拷贝计算机内的秘密和敏感信息；不得擅自携带记载工作内容的硬盘、软盘和打印资料外出；严禁将采购方信息系统的程序、口令、密钥等泄露给无关人员。不得擅自携带记载工作内容的硬盘、软盘和打印资料外出。

5、不得带领无关人员进入办公场所。

6、受托方必须向采购方提供从事该项目的所有人员档案，采购方审核后，有权向受托方提出人员变更要求，受托方应据此调整人员安排。

7、受托方必须与从事该项目的人员签订保密协议，保密协议内容应听取采购人方意见，采购人方有权查阅保密协议等相关资料。

8、严禁泄露在工作中接触到的科技研究、发明、装备器材及其技术资料等国家科学技术秘密和工作秘密；不得发表涉及维护工作中国家秘密组织和工作秘密的技术文档和论文，未经采购人方同意，受托方不得使用工程项目案例进行演示或宣传。

9、无论受托方今后完成本项目工作或因故中途退出，均不得泄露所知悉的国家秘密和工作秘密。

10、如发生国家秘密和工作秘密泄露，受托方应立即向采购人方报告，并积极协助采购人方及有关保密部门进行查处。

11、本保密承诺视同合同的组成部分，对保密承诺的任何修改，必须采取书面形式，并有双方法定代表人（或委托授权人）签字。

12、受托方如未能遵守上述承诺，有违反保密规定行为而造成泄密的，采购人方可依据有关规定追究受托方的责任；构成犯罪的，将依法追究刑事责任。

承诺方（盖章）：

承诺方代表（签名）：

年 月 日

第四章 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]

合同内部编号:

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]

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]

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:

第一章、总则

第一条、根据《中华人民共和国民法典》、《上海市房屋租赁条例》及其它有关规定,参照国内和上海市的通行惯例,经双方协商一致,就甲方委托乙方管理上海博士后公寓事宜,签订《委托管理合同》(以下称本合同)。

第二条、甲乙双方必须遵守中华人民共和国和上海市的有关法律、法规、规章及本合同。

第二章、双方法律地位

第三条、甲方系经上海市人才发展服务中心。

第四条、乙方系经中国政府批准成立,有从事本项目管理服务单位实体,具有中国法人资格。

第三章、房屋面积及租期

第五条、甲方委托乙方经营管理上海博士后公寓碧波路 942 弄(以下简称“房屋”),

占地面积 10000 平方米，房屋建筑面积为 11813.05 平方米，委托管理标的物如下：委托管理标的 130 户公寓，明细如下：

一室一厅 41 户，每户面积：大约 65 平米；

两室一厅 77 户，每户面积：大约 83 平米；

三室二厅 4 户，每户面积：大约 140 平米；

四室二厅 8 户，每户面积：大约 155 平米。

本条所定房屋主要用于解决上海在站博士后宿舍紧缺问题，为了提高该房屋对外服务水平以进一步提升房屋住户的满意度，同时也为了延长房屋及设备的使用寿命，确保公寓的安全，尤其是防火安全及公寓的经济效益。

第六条、本合同期限为：[合同中心-合同有效期]。

第四章、有关费用及付款方式

第七条、每年委托管理费金额为[合同中心-合同总价]元整（[合同中心-合同总价大写]），付款节点如下：

合同签订后，乙方及时开具发票，甲方立即支付总金额____的服务费；当年 6 月 30 日半年度验收通过，乙方及时开具发票，甲方支付总金额____的服务费；当年年度验收通过，乙方及时开具发票，甲方支付总金额____的服务费。

2026 年 1 月 1 日至本项目合同签订之日期间的服务费用，由本次的中标单位按比例支付给现有管理单位。

第五章、房屋管理要求

第八条、乙方为入住户提供物业服务，勤勉尽责；须尽最大可能为入住客户提供专业化服务以及完善的生活配套环境、设施；维修、维护、检测等须及时有效完成，包括：共用部位的维护和管理；房屋内外设施设备与其运行的维护和管理；协助公安部门维护区域内的公共秩序；管理区域内的交通秩序和车辆停放；装饰装修管理；绿地的养护、整理；公共区域、门前三包的卫生、垃圾清运等。

第九条、乙方必须每年投入不低于 10 万元的费用，用于设备设施的维修保养，维修保养项目清单及相关材料清单需月末向甲方报备。超过 10 万元的部分，需书面报告给甲方，答复认可后该费用由甲方承担。如甲方不能够及时安排维修，乙方可以代修，费用由甲方核定后予以报销。

第十条、乙方应当合理使用并爱护甲方提供的房屋及设施设备，如果由于乙方及入住

客户原因造成设施设备损坏或故障的，乙方应负责修复，并承担相关的费用；同时，作为服务管理方，乙方需负责房屋日常维修。乙方应及时向甲方报备固定资产管控情况及设备报废情况。

第十一条、电梯、消防系统、监控系统、绿化须外包给专业单位，乙方须将外包合同报甲方审核并备案。

第十二条、乙方配合甲方出租、租赁费催收，房屋租赁合同由上海市人才发展服务中心与入住户签订，房屋租赁费和押金由上海市人才发展服务中心开具财政收据收款入账；出租合同须遵守《中华人民共和国民法典》、《上海市住房租赁条例》及中华人民共和国和上海市、浦东新区的有关法律、法规、规章及其它有关规定。

第十三条、针对上海工作的在站博士后，均需由上海市人才发展服务中心及上级部门相关部门审批通过后，根据评估明确的价格进行房屋出租。

第十四条、乙方每月应向上海市人才发展服务中心提交出租情况汇总，包括出租的承租人、期限、租赁费及押金金额、到期终止、解约及其他甲方要求了解的情况；需将签订的租赁合同在合同签订之日起十五个工作日内提供给甲方。每月末及时将欠缴租赁费情况统计表及催缴情况及时上报，现金方式收取的房租和押金须当日缴存甲方银行账户，收款收据入账联签字后及时上交；退房押金按月汇总后，连同付款收据入账联，向甲方支款。

第十五条、所有人员必须经市人才发展服务中心确认后方可入住。

第十六条、乙方不得以房屋地址注册公司。房屋不得作为办公、研发等其他用途。乙方在未征得甲方同意情况下，不得改变其所租用房屋用途。乙方不得将房屋的产权及租赁经营权进行转让、赠与、投资、合作、作价抵押、质押等其他用途，不利用房屋进行非法活动，如有上述违约行为，一经发现，甲方有权单方面终止本合同，并有权追究受托管理方的法律责任，给甲方造成损失的，由乙方承担赔偿责任。

第六章、房屋使用

第十七条、乙方应制订完善安全管理制度和突发事件应急办法，特别是防火、防盗安全制度，责任到人，并切实执行。安全信息需向甲方及时报备；乙方为上海博士后公寓安全运行的第一责任人，应遵守国家及地方的法律、法规和政策规定，履行有关防火、防盗等安全治安方面的管理规定，管理中必须贯彻执行有关防火、防盗措施，全权负责保障上海博士后公寓的安全。在上海博士后公寓内发生的任何人身伤害、财产损失，由乙方承担全部责任。

第十八条、乙方如需申请开通直通电话、宽带网接入、有线电视等，签约后由乙方自行办理，并承担相关费用和责任。如果乙方办理上述事宜遇到问题时，甲方给予必要的协助。合同到期或合同解除的，由乙方恢复原状或继续保留相关设施，但乙方不能因此而向甲方收取任何费用。

第十九条、不得以房屋地址注册公司。房屋不得作为办公、研发等其他用途。乙方在未征得博士后公寓同意情况下，不得改变其所租用房屋用途。乙方不得将房屋的产权及租赁经营权进行转让、赠与、投资、合作、作价抵押、质押等其他用途，不利用房屋进行非法活动，如有上述违约行为，一经发现，博士后公寓有权单方面终止本合同，并有权追究乙方的法律责任，给博士后公寓造成损失的，由乙方承担赔偿责任。

第二十条、配套设施包括供电、供水、电讯、雨水排放、污水排放管线及管线的接口、室内装修、室内设施设备及配置物品、停车场所、区内道路、楼梯过道等。乙方不可以任何方式损坏配套设施；如有损坏，乙方应负责修复，并承担全部费用。同时乙方必须正确使用室内水、电设备，注意设备故障及隐患，若乙方疏忽违规操作造成的事故，责任由乙方承担。按博士后公寓的移交清单移交，按移交清单进行维护工作。

第二十一条、乙方须保证乙方及入住客户遵守如下规定：

- (1)房屋的外墙和屋顶不得擅自搭建任何附加建(构)筑物。
- (2)不得改变房屋建筑结构。
- (3)不得对房屋进行分隔、装修和/或局部改建，以及安装设备、管道等设施。
- (4)不得将易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品带入或存放在房屋中，不得私自接、拉电线违章使用取暖设施。
- (5)不得在房屋内饲养家禽、家畜及宠物。

第二十二条、在管理期满或因任何原因导致提前终止管理时，乙方应当将其财产搬离房屋，并将本合同所述房屋以委托交房时的状态返还给甲方。甲乙双方在管理期满之日后的七天内正式办理房屋的退租交接。交接时甲乙双方共同核查室内设施设备及配置物品是否完好，如有正常损耗外的损坏须照价赔偿。若乙方拒绝将房屋恢复至委托交房时的状态，甲方有权自行恢复或者委托其他单位将房屋恢复原状，相应的工程费用由乙方承担。

第二十三条、若乙方未能按照本合同约定向甲方返还该房屋，在甲方给予乙方合理的1个月的搬离期(在搬离期内乙方支付本合同的承诺费用及其他相关费用)后，每逾期一天，应按第八条约定租金的2倍支付占用费以及按照第二十六条约定支付违约金，而且，甲方

有权进入该房屋并对该房屋内的物品做如下处理后，将该房屋收回：该房屋内乙方遗留的不可移动的添附物或移动后价值会受损的添附物归甲方所有，甲方可自行进行处置。由此产生的一切费用，应由乙方承担。

第七章、违约

第二十四条、任一方违反本合同约定的，应向守约方承担违约责任，违约方向守约方支付违约金。违约金按日违约金计算，除本合同另有约定外，违约金将用以下计算方法得出的金额：

1. 日违约金为 1.5 万元人民币；
2. 违约天数=违约事实发生之日起至纠正违约之日止的日历天数；
3. 违约金金额=日违约金×违约天数。

第二十五条、违约造成的另一方经济损失超过违约金的，违约方还应支付超过违约金部分的赔偿金。赔偿金由双方根据经济损失的程度据实计算，共同协商确定，也可由双方共同委托具有专业权威的第三方核定。

第二十六条、如乙方违约，甲方有权扣减应付乙方的委托管理费；不足部分，乙方仍应按本合同规定向甲方支付，甲方可向乙方发出书面《催款通知单》，乙方除按第二十六条每日支付违约金 1.5 万元之外，每逾期一日还应按未付金额千分之一的比例支付滞纳金；超过 15 天还未支付的，甲方还有权对乙方采取停水、停电等停用措施，由此造成的一切损失由乙方自行承担；超过 30 天仍未支付的，甲方还可以立即解除合同。本条款适用于本案项下的全部租赁客户。

第八章、其它

第二十七条、委托管理期限内，由于不可抗力致使本合同不能按约定的条件履行时，遇有不可抗力的一方，应立即通知另一方，并应在十五天内提供不可抗力详情及合同不能履行，或者部分不能履行，或者需要延期履行的理由的有效证明文件。双方可按不可抗力对履行合同影响的程度，协商决定是否解除合同，或者部分免除履行合同，或者延期履行合同。

第二十八条、本合同在履行过程中发生争议的，由双方协商解决。协商不能解决的，可向上海博士后公寓建设管理有限公司所在地人民法院提起诉讼。

第二十九条、本合同如有未尽事宜，经双方协商一致，可另行达成书面协议作为本合同的组成部分，经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后与本合同具有同等效力。

第三十条、本合同用中文书就，一式四份，甲、乙双方各执二份，双方盖章后立即生效

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：[合同中心-签订时间]

日期：[合同中心-签订时间_1]

合同签订点：网上签约

本合同版本为格式文件。

磋商响应文件

招标编号：310000000260310190545-00331024

代理机构内部编号：PCMET-26629C0146

项目名称：博士后公寓委托管理服务费

采购方：上海市人才发展服务中心

采购代理机构：上海浦成机电设备招标有限公司

响应单位名称（盖公章）：_____

2026年 月

第五章 附件（响应文件格式）

响应文件的格式

- 1 响应承诺书；
 - 2 报价一览表；
 - 3 分项报价表；
 - 4 商务条款偏离表；
 - 5 技术条款偏离表；
 - 6 响应单位的财务情况表；
 - 7 最近三年内完成的类似或相同项目业绩清单（对其中所列的主要项目应附中标通知书或合同复印件）；
 - 8 整体服务方案；
 - 9 拟派人员情况表；
 - 10 中小企业声明（若响应单位非中小企业，则该附件可不填）；
 - 11 资质文件：
 - 表 1 法定代表人授权书；（原件加盖公章）
 - 表 2 法定代表人身份证、被授权人代表身份证；（复印件加盖单位公章）；
 - 表 3 三证合一营业执照；（复印件加盖单位公章）；
 - 表 4 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函；
 - 表 5 对响应文件的真实性、合法性承诺函；（原件加盖公章）
 - 表 6 无利害关系声明；（原件加盖公章）
 - 表 7 没有重大违法记录的声明；（原件加盖公章）
 - 表 8 主要股东或出资人信息；
 - 12 供应商认为需加以说明的其他内容。
- **表 1 至表 8 的内容若未提供则视为未实质性响应磋商文件，视为无效响应。**

各竞争性磋商响应单位应将响应文件装订成册，编制目录及注明页码，且将目录设置为第 1 页，依次逐页增加页码，所有分隔页包括空白页以及样本或图片等技术资料也必须连续编制页码，且采用胶装密封。

上海浦成机电设备招标有限公司：

_____（竞争性磋商响应单位全称）授权 _____（全权代表姓名 _____（职务、职称）为全权代表，参加贵方组织的 _____（项目编号、项目名称）招标的有关活动，并对 _____ 服务进行投标。为此：

- 1) 我方提供报价须知规定的全部响应文件：响应文件一份正本、叁份副本；
- 2) 总投标价为（大写）： _____ 元整人民币，服务期限为 _____。
- 3) 我方保证遵守报价须知中的有关规定。
- 4) 我方保证忠实地执行买卖双方所签署的经济合同，并承担合同规定的责任义务。
- 5) 我方愿意向贵方提供任何与该项目投标有关的数据、情况和技术资料。
- 6) 我方愿意履行自己在响应文件中的全部承诺和责任。
- 7) 本投标自开标之日起 90 个日历日内有效。
- 8) 与本项目有关的一切往来通讯请寄：

地址： _____

邮编： _____

电话： _____

传真： _____

竞争性磋商响应单位授权代表签字：

竞争性磋商响应单位名称（盖公章）：

日 期：

首轮报价表

竞争性磋商响应单位名称: _____

项目编号: _____

博士后公寓委托管理服务包 1

项目名称	服务期限	备注	投标报价(总价、元)

注：(1) 报价单位在报价时必须充分考虑本项目所要求，如果在报价中有缺项和漏项，则将被认为该项的价格已经包含在其他项中。采购人在签订合同的时候，不会对报价单位缺漏项的金额给予补偿。

(2) 投标总价不得超过采购预算。

(3) 供应商必须据实填写此表，应与响应文件的有关内容一致。

竞争性磋商响应单位授权代表签字：

竞争性磋商响应单位名称（盖公章）：

日期： 年 月 日

附件 2-2

报价一览表 (2)

最终报价表

竞争性磋商响应单位名称: _____

项目编号: _____

最终报价	大写: 小写:
首轮参考报价	
服务期限	
其他说明和承诺	

注: (1) 若本表与报价格式其他部分在内容上有出入, 以本表为准。

(2) 本项目分项报价的变动部分需各响应单位自行列明。

(3) 投标总价不得超过采购预算。

(4) 拟做第二次报价的, 要随身携带此报价表加盖公章以备磋商时填写, 作二次报价的以二次报价为准, 该表无需放入响应文件内, 只需在第二次报价中提供。

竞争性磋商响应单位授权代表签字:

竞争性磋商响应单位名称 (盖章):

日期: 年 月 日

附件 3

分项报价表

竞争性磋商响应单位名称： _____

项目编号： _____

格式自拟

竞争性磋商响应单位授权代表签字：

竞争性磋商响应单位名称（盖公章）：

日期： 年 月 日

附件 4

商务条款偏离表

竞争性磋商响应单位名称： _____

项目编号： _____

序号	磋商文件条目号	磋商文件商务条款	响应文件的商务条款	偏离	说明
1	服务期限				
2	付款方式				
3	...				

竞争性磋商响应单位授权代表签字：

竞争性磋商响应单位名称（盖公章）：

日期： 年 月 日

说明：响应单位对磋商文件除技术要求以外的不同意见，例如不同的付款方式，可在此说明。

附件 5

技术条款偏离表

响竞争性磋商响应单位名称： _____

项目编号： _____

序号	名称	磋商文件技术规格	响应文件技术规格	偏离	说明

请按照磋商文件第三章内容做逐条响应及描述。

竞争性磋商响应单位授权代表签字：

竞争性磋商响应单位名称（盖公章）：

日期： 年 月 日

附件 6

竞争性磋商响应单位的财务情况表（格式）

竞争性磋商响应单位名称：_____

项目编号：_____

一、基本资料				
资 产 总 额			固定资产	
			流动资产	
负 债 总 额			长期负债	
			流动负债	
营业收入（万元）				
资产总额（万元）				
二、近三年完成的营业额				
年 度		完成金额		
2023				
2024				
2025				

竞争性磋商响应单位授权代表签字：

竞争性磋商响应单位名称（盖公章）：

日期： 年 月 日

附件 8

响应单位简介

格式自拟

包括但不限于：需求理解、内部质量管理体系及风险控制体系、应急预案、特色服务等

竞争性磋商响应单位授权代表签字：

竞争性磋商响应单位名称（盖公章）：

日期： 年 月

附件 9

拟委派人员情况表

序号	人员姓名	年龄	文化程度	从事工作年限（年）	技术职称	执业(专业)资格	备注
1							
2							
3							
4							
5							
6							
...							

注：表式可以扩展

竞争性磋商响应单位授权代表签字：

竞争性磋商响应单位名称（盖公章）：

日期： 年 月 日

附件 10

中小企业声明

本公司(联合体)郑重声明,根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕46号)的规定,本公司(联合体)参加(单位名称)的(项目名称)采购活动,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. (标的名称),属于(采购文件中明确的所属行业);承建(承接)企业为(企业名称),从业人员___人,营业收入为___万元,资产总额为___万元¹,属于(中型企业、小型企业、微型企业);

2. (标的名称),属于(采购文件中明确的所属行业);承建(承接)企业为(企业名称),从业人员_____人,营业收入为_____万元,资产总额_____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:

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。

附件 11

资质文件

目录

- 表 1 法定代表人授权书；（原件加盖公章）
- 表 2 法定代表人身份证、被授权人代表身份证；（复印件加盖单位公章）；
- 表 3 三证合一营业执照；（复印件加盖单位公章）；
- 表 4 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函；
- 表 5 对响应文件的真实性、合法性承诺函；（原件加盖公章）
- 表 6 无利害关系声明；（原件加盖公章）
- 表 7 没有重大违法记录的声明；（原件加盖公章）
- 表 8 主要股东或出资人信息；

表1 法定代表人授权书

致：上海浦成机电设备招标有限公司

本授权书声明：注册于_____（地方名称）的_____公司（响应单位全称），在下面签字的_____（被授权代表姓名、职务）为本单位的合法代理人，就项目_____（项目名称）合同投标及合同执行、完成有关服务事项，以本单位名义全权处理一切与之有关事宜。

法定代表签字（或盖章）：_____

响应单位全称（公章）：_____

日期：_____

代理人（被授权代表）签字：_____

职务：_____

通讯地址：_____ 邮 编：_____

电 话：_____ 传 真：_____

表2 法定代表人身份证、被授权人代表身份证

（复印件加盖单位公章）

表3 “三证合一”的营业执照

（复印件加盖单位公章）

表4 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

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

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

特此声明。

我方对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商名称（公章）

日期：

表 5 对响应文件的真实性、合法性承诺函；（原件加盖公章）

我方承诺对所递交响应文件的真实性、合法性承担法律责任。

竞争性磋商响应单位授权代表签字：

竞争性磋商响应单位名称（盖公章）：

日期： 年 月 日

表 6 无利害关系声明

我方承诺与采购方及其代理机构不存在隶属关系或者其他利益关系。

竞争性磋商响应单位授权代表签字：

竞争性磋商响应单位名称（盖公章）：

日期： 年 月 日

表 7 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

我方声明在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（重大违法记录是指供应商因违法经营收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。）

竞争性磋商响应单位授权代表签字：

竞争性磋商响应单位名称（盖公章）：

日期： 年 月 日

表 8 主要股东或出资人信息

序号	名称 (姓名)	统一社会信用代码 (身份证号)	出资方式	出资金额 (万元)	占全部股份比例	备注

我方承诺，以上信息真实可靠；如填报的股东出资额、出资比例等与实际不符，视为放弃成交资格。

注：1. 主要股东或出资人为法人的，填写法人全称及统一社会信用代码（尚未办理三证合一的填写组织机构代码）；为自然人的，填写自然人姓名和身份证号。

2. 出资方式填写货币、实物、工艺产权和非专利技术、土地使用权等。

3. 响应单位应按照占全部股份比例从大到小依次逐个股东填写，股东数量多于 10 个的，填写前 10 名，不足 10 个的全部填写。

竞争性磋商响应单位授权代表签字：

竞争性磋商响应单位名称（盖公章）：

日期： 年 月 日

附件 12

响应单位认为需加以说明的其他内容

包括但不限于：项目实施与组织管理、其他独具特色的服务承诺或优惠措施的方案等等

各竞争性磋商响应单位应保证上述资料的真实、可靠，如提供的资料和数据出现弄虚作假的情况即取消其中标资格。

竞争性磋商响应单位授权代表签字：

竞争性磋商响应单位名称（盖公章）：

日期： 年 月 日

附：残疾人福利性单位声明函；（非残疾人福利性单位无需填写）

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加单位的项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

竞争性磋商响应单位授权代表签字：

竞争性磋商响应单位名称（盖公章）：

附：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

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构及有关单位：

为贯彻落实《中华人民共和国中小企业促进法》和《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》（国发〔2009〕36号），工业和信息化部、国家统计局、发展改革委、财政部研究制定了《中小企业划型标准规定》。经国务院同意，现印发给你们，请遵照执行。

工业和信息化部 国家统计局
国家发展和改革委员会 财政部
二〇一一年六月十八日

中小企业划型标准规定

一、根据《中华人民共和国中小企业促进法》和《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》（国发〔2009〕36号），制定本规定。

二、中小企业划分为中型、小型、微型三种类型，具体标准根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标，结合行业特点制定。

三、本规定适用的行业包括：农、林、牧、渔业，工业（包括采矿业，制造业，电力、热力、燃气及水生产和供应业），建筑业，批发业，零售业，交通运输业（不含铁路运输业），仓储业，邮政业，住宿业，餐饮业，信息传输业（包括电信、互联网和相关服务），软件和信息技术服务业，房地产开发经营，物业管理，租赁和商务服务业，其他未列明行业（包括科学研究和技术服务业，水利、环境和公共设施管理业，居民服务、修理和其他服务业，社会工作，文化、体育和娱乐业等）。

四、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。

（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。

五、企业类型的划分以统计部门的统计数据为依据。

六、本规定适用于在中华人民共和国境内依法设立各类所有制和各种组织形式的企业。个体工商户和本规定以外的行业，参照本规定进行划型。

七、本规定的中型企业标准上限即为大型企业标准的下限，国家统计局据此制定大中小微型企业的统计分类。国务院有关部门据此进行相关数据分析，不得制定与本规定不一致的企业划型标准。

八、本规定由工业和信息化部、国家统计局会同有关部门根据《国民经济行业分类》修订情况和企业发展变化情况适时修订。

九、本规定由工业和信息化部、国家统计局会同有关部门负责解释。

十、本规定自发布之日起执行，原国家经贸委、原国家计委、财政部和国家统计局 2003 年颁布的《中小企业标准暂行规定》同时废止。

附：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。对列入财政部、国家发展改革委发布的“节能产品政府采购清单”且属于应当强制采购的节能（包括节水）产品，按照规定实行强制采购。对于列入财政部、国家发展改革委发布的“节能产品政府采购清单”的非强制采购节能产品；列入财政部、环保总局发布的“环境标志产品政府采购清单”的环境标志产品；对于参与投标的中小企业以及经县级以上人民政府民政部门认定、获得福利企业证书的企业，按照国家和上海市的有关政策规定，评标时在同等条件下享受优先待遇，实行优先采购。支持脱贫攻坚和优先采购肉菜中药材等可追溯产品等政策。

上述“节能产品政府采购清单”、“环境标志产品政府采购清单”，在采购公告发布前已经过期的以及尚在公示期的均不得作为评标时的依据。

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。

政府采购对于非专门面向中小企业采购，对小型和微型企业投标人产品的价格给予10%的扣除，用扣除后的价格参与评审，中小企业投标应提供《中小企业声明函》。如果政府采购非专门面向中小企业采购且接受联合体投标，联合协议中约定小型或微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额30%以上的，给予联合体3%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。联合体各方均为小型或微型企业的，联合体视同为小型、微型企业。组成联合体的大中型企业或者其他自然人、法人或其他组织，与小型、微型企业之间不得存在投资关系。

在政府采购活动中，监狱企业和残疾人福利性单位视同小型、微型企业，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》。