

房地产评估

竞争性磋商文件

采 购 人：上海市松江区机关事务管理局

采购代理机构：上海佰程建设项目管理有限公司

2026年03月18日

2026年03月18日

目 录

- 第一章： 采购公告（采购邀请）
- 第二章： 供应商须知
- 第三章： 政府采购政策功能
- 第四章： 采购需求
- 第五章： 竞争性磋商程序及评审办法
- 第六章： 响应文件有关格式
- 第七章： 合同书格式和合同条款

第一章 采购公告（采购邀请）

项目概况：

房地产评估的潜在供应商应在上海政府采购网（云采交易平台）获取采购文件，并于 **2026-03-30 13:30:00**（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：**310117000260302184765-17324691** 内部编号：BCGL2026XS015

项目名称：房地产评估

采购方式：竞争性磋商

预算金额：103.95 万元

最高限价：103.95 万元

采购需求：房地产评估，具体项目内容、采购范围及所应达到的具体要求，以采购文件相应规定为准。

合同履行期限：合同签订之后两个月内完成合同约定的全部工作内容。

本项目**不允许**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：

2.1 根据《上海市政府采购供应商登记及诚信管理办法》已登记入库的供应商。

2.2 采购项目需要落实的政府采购政策情况：促进中小企业、监狱企业、残疾人福利性单位发展。

3.本项目的特定资格要求：

1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定。2、未被列入“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。3、本项目（是专门）面向小微企业采购，评审时小微企业品均不执行价格折扣优惠。扶持残疾人福利性单位，并将其视同小微企业。4、须具备住房城乡建设主管部门颁发的房地产估价机构一级资质证书。

三、获取采购文件

时间：**2026-03-20 至 2026-03-27**

地点：上海政府采购网（云采交易平台）

方式：网上获取，本项目采用电子化采购方式，合格的供应商可于本公告规定时间内在政采云平台获取电子采购文件。

售价（元）：**0**

凡愿参加磋商的合格供应商应在上述规定的时间内按照规定获取采购文件，逾期不再办理。未按规定获取采购文件的磋商响应将被拒绝。

注：供应商须保证报名及获得采购文件需提交的资料和所填写内容真实、完整、有效、一致，如因供应商递交虚假材料或填写信息错误导致的与本项目有关的任何损失由供应商承担。

磋商小组将按照竞争性磋商文件（以下简称磋商文件）以及《资格性响应表》和《符合性要求响应表》要求对响应文件进行初审，响应文件不符合《资格性响应表》和《符合性要求响应表》所列任何情形之一的，将被认定为无效。

四、响应文件提交

截止时间：**2026-03-30 13:30:00**（北京时间）

地点：电子响应文件于上海政府采购网（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）电子招标投标系统提交。

五、响应文件开启

开启时间：**2026-03-30 13:30:00**（北京时间）

地点：上海市松江区龙腾路 1015 弄中星富林名庭 11 号楼 502 室，采用电子采购平台网上磋商方式。届时请供应商授权代表出席磋商会议，携带本人身份证，并提供被授权代表人近 3 个月任意一个月的社保关系证明或退休返聘合同等证明劳动关系的文件。

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、根据上海市财政局《关于上海市政府采购云平台上线试运行的通知》（2020年11月）及《关于上海市政府采购云平台第二批单位上线运行的通知》（2021年2月）的规定，本项目招响应相关活动在上海市政府采购云平台进行。报价人在云平台的有关操作方法可以观看线上直播培训回看，也可登录采购云平台查看培训操作手册或培训操作视频。

2、采购云平台在使用过程中如遇到问题可拨打服务电话 95763 进行咨询。

3、本项目采用电子化采购方式，合格的供应商可于本公告规定时间内在政采云平台免费获取电子采购文件。

八、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系

1、采购人信息

名称：上海市松江区机关事务管理局

地址：上海市松江区园中路1号

联系方式：021-37739225

2、采购代理机构信息

名称：上海佰程建设项目管理有限公司

地址：上海市松江区龙腾路1015弄中星富林名庭11号楼502室

联系方式：021-51537699

3、项目联系方式

佰程联系人：邹珏

电话：021-51537699

第二章 供应商须知

前附（置）表

序号	目录名称	内 容
1	项目名称	详见采购公告（采购邀请）
2	项目编号	详见采购公告（采购邀请）
3	项目地址	详见采购公告（采购邀请）
4	项目内容	详见《采购需求》
5	最高限价	详见采购公告（采购邀请）
6	交付期	详见采购公告（采购邀请）
7	供应商资格要求	详见采购公告（采购邀请）
8	采购代理服务费等费用	<p>本项目采购代理服务费按照<u>服务类</u>的收费标准向<u>成交供应商</u>收取，具体收费标准如下：</p> <div style="border: 1px solid black; height: 150px; width: 100%;"></div> <p>招标代理服务收费按差额定率累进法计算。</p>
9	发售竞争性磋商文件	详见采购公告（采购邀请）
10	现场踏勘	自行踏勘
11	答疑会(如有)	时间、地点另行通知
12	竞争性磋商文件澄清或修改(如有)	通过上海政府采购网（云采交易平台）（ http://www.zfcg.sh.gov.cn ）发布澄清或修改公告
13	响应有效期	90 天
14	响应文件份数	电子响应文件一份（电子采购平台上传），分包件的项目，若允许响应人参加多个包件投标的，须制作成一份响应文件。
15	响应文件提交地点、截止时间	上海市松江区龙腾路 1015 弄中星富林名庭 11 号楼 502 室，采用电子采购平台网上磋商方式。

16	磋商时间、地点	详见采购公告（采购邀请）。 届时请供应商授权代表出席磋商会议，携带本人身份证，并提供被授权代表人近3个月任意一个月的社保关系证明或退休返聘合同等证明劳动关系的文件。
17	响应签收	本项目为依照《上海市电子政府采购管理暂行办法》采用网上电子招投标，请响应人参照相关法律、法规及规章，在响应截止前将响应文件通过投标客户端上传至上海政府采购网。如响应人未能在响应截止前上传响应文件，响应将不予受理，响应人自行承担相关后果。 各供应商应在响应截至时间前尽早加密上传响应文件，电话通知采购代理机构进行签收，并及时查看采购代理机构在电子采购平台的签收情况，避免因临近响应截至时间上传造成采购代理机构无法在开标前完成签收的情形。未签收的响应文件视为投标未完成，响应失败。
18	供应商磋商时需携带材料	(1) 响应时所使用的 CA 证书； (2) 可上网的笔记本电脑； (3) 具备上网信号及可用流量的无线网卡。 届时请供应商授权代表出席磋商会议，携带本人身份证，并提供被授权代表人近3个月任意一个月的社保关系证明或退休返聘合同等证明劳动关系的文件。
19	格式	所提交的文件及格式应符合《上海市电子政府采购管理暂行办法》（沪财采[2012]22号）的相关规定。
20	评审办法	综合评分法
21	资格审查	详见第六章 响应文件有关格式 《4、资格性响应表》
22	符合性审查 无效标条款	详见第六章 响应文件有关格式 《5、符合性要求响应表》
23	异常低价审查	本项目执行《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》（财库〔2026〕2号）的规定，如政府采购评审中出现文件中规定情形之一的，评审委员会应当启动异常低价投标（响应）审查程序。
24	成交结果公告	成交供应商确定之日起2个工作日内，将在上海市政府采购网（ http://www.zfcg.sh.gov.cn/ ）发布成交公告，公告期限为1个工作日，并发布成交通知书。
25	政策功能	本次采购若符合政府强制采购节能产品、鼓励环保产品、扶持福利企业、促进残疾人就业、促进中小企业发展、支持监狱和戒毒企业等政策，将落实相关政策。
26	是否专门面向中小企业采购	■是，落实预留份额措施，提高中小企业在政府采购中的份额，扶持中小企业政策，本项目（是专门）面向小微企业采购，评审时小微企业产品均不执行价格折扣优惠。扶持残疾人福利性单位，并将其视同小微企业。

		<input type="checkbox"/> 否，本项目面向大、中、小、微型企业，事业法人、其他组织或自然人采购。
27	履约保证金	<input checked="" type="checkbox"/> 本项目不收取履约保证金 <input type="checkbox"/> 收取金额相当于合同总价百分之（%），在本合同签署之后 15 日内出具，履约保证金应自出具之日起至全部服务按本合同规定验收合格后三十天内有效。
28	磋商保证金	<input checked="" type="checkbox"/> 本项目不收取磋商保证金 <input type="checkbox"/> 本项目收取磋商保证金【】万元

供应商须知

一、总则

1. 概述

1.1 根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》等有关法律、法规和规章的规定，本项目已具备采购条件。

1.2 本磋商文件仅适用于《采购公告（采购邀请）》和《供应商须知》前附表中所述采购项目的采购。

1.3 磋商文件的解释权属于《采购公告（采购邀请）》和《供应商须知》前附表中所述的采购人、采购代理机构。

1.4 参与采购活动的各方，对在参与磋商过程中获悉的国家、商业和技术秘密以及其它依法应当保密的内容，均负有保密义务，违者应对由此造成的后果承担全部法律责任。

1.5 根据上海市财政局《关于上海市政府采购信息管理平台电子招投标系统正式运行的通知》（沪财采[2014]27号）的规定，本项目采购相关活动在上海政府采购网（云采交易平台）（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）电子招投标系统进行。

2. 定义

2.1 “采购项目”系指《供应商须知》前附表中所述的采购项目。

2.2 “服务”系指磋商文件规定的供应商为完成采购项目所需承担的全部义务。

2.3 “采购人、采购代理机构”系指《供应商须知》前附表中所述的组织本次采购的采购代理机构和采购人。

2.4 “供应商”系指从采购人、采购代理机构处按规定获取磋商文件，并按照磋商文件向采购人、采购代理机构提交响应文件的供应商。

2.5 “成交供应商”系指成交的供应商。

2.6 “甲方”系指采购人。

2.7 “乙方”系指成交并向采购人提供服务的供应商。

2.8 磋商文件中凡标有“★”的条款均系符合性要求条款。

2.9 “电子采购平台”系指上海市政府采购信息管理平台的门户网站，上海政府采购网（www.zfcg.sh.gov.cn）是由市财政局建设和维护。

3. 合格的供应商

3.1 符合《采购公告（采购邀请）》和《供应商须知》前附表中规定的合格供应商所必须具备的资质条件和特定条件。

3.2 《采购公告（采购邀请）》和《供应商须知》前附表规定接受联合体响应的，除应符合本章第 3.1 项要求外，还应遵守以下规定：

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

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

（3）采购人、采购代理机构根据采购项目的特殊要求规定供应商特定条件的，联合体各方中至少应当有一方符合采购规定的特定条件。

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

4. 合格的服务

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

4.2 供应商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。

5. 磋商费用

不论采购的结果如何，供应商均应自行承担所有与磋商有关的全部费用，采购人、采购代理机构在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

6. 信息发布

本采购项目需要公开的有关信息，包括竞争性磋商公告、磋商文件澄清或修改公告、成交公告以及延长响应文件提交截止时间等与采购活动有关的通知，采购人、采购代理机构均将通过“上海政府采购网”

（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）公开发布。供应商在参与本采购项目采购活动期间，请及时关注以上媒体上的相关信息，供应商因没有及时关注而未能如期获取相关信息，及因此所产生的一切后果和责任，由供应商自行承担，采购人、采

购代理机构在任何情况下均不对此承担任何责任。

7. 询问与质疑

7.1 供应商对采购活动事项有疑问的，可以向采购人、采购代理机构提出询问。询问可以采取电话、电子邮件、当面或书面等形式。对供应商的询问，采购人、采购代理机构将依法及时作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

7.2 供应商认为磋商文件、采购过程或成交结果使自己的合法权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向采购代理机构提出质疑。其中，对磋商文件的质疑，应当在其下载磋商文件之日（以电子采购平台显示的报名时间为准）起七个工作日内提出；对采购过程的质疑，应当在各采购程序环节结束之日起七个工作日内提出；对成交结果的质疑，应当在成交公告期限届满之日起七个工作日内提出。

供应商应当在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑，超过次数的质疑将不予受理。以联合体形式参加政府采购活动的，其质疑应当由组成联合体的所有供应商共同提出。

7.3 供应商可以委托代理人进行质疑。代理人提出质疑应当提交供应商签署的授权委托书，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。供应商为自然人的，应当由本人签字或盖章；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人签字或盖章或者盖章，并加盖公章。

7.4 供应商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

供应商为自然人的，应当由本人签字或盖章；供应商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盖章或者盖章，并加盖

公章。

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

7.5 供应商提起询问和质疑，应当按照《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第94号）及上海市政府采购中心供应商询问、质疑处理规程办理。质疑函或授权委托书的内容不符合《供应商须知》第7.3条和第7.4条规定的，采购代理机构提将当场一次性告知供应商需要补正的事项，供应商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。

质疑联系人：邹珏，联系电话：021-51537699，地址：上海市松江区龙腾路1015弄中星富林名庭11号楼502室。

7.6 采购代理机构将在收到供应商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供应商和其他有关供应商，但答复的内容不涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

7.7 对供应商询问或质疑的答复将导致磋商文件变更或者影响采购活动继续进行的，采购人、采购代理机构将通知提出询问或质疑的供应商，并在原竞争性磋商公告发布媒体上发布变更公告。

8. 公平竞争和诚实信用

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

8.2 如果有证据表明供应商在本采购项目的竞争中存在腐败、欺诈或其他严重违背公平竞争和诚实信用原则、扰乱政府采购正常秩序的行为，采购人、采购代理机构将拒绝其提交响应文件，并将报告政府采购监管部门查处；成交后发现的，成交供应商须参照《中华人民共和国消费者权益保护法》第55条之条文描述方式双倍赔偿采购人，且民事赔偿并不免除违法供应商的行政与刑事责任。

8.3 采购人、采购代理机构将在解密后至评审前，通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询相关供应商信用记录，并对供应商信用记录进行甄别，对列入“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、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及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，将拒绝其参与政府采购活动。以上信用查询记录，采购人、采购代理机构将打印查询结果页面后与其他竞争性磋商文件一并保存。

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

9. 其他

本《供应商须知》的条款如与《采购公告（采购邀请）》、《采购需求》和《竞争性磋商程序及评审办法》就同一内容的表述不一致的，以《采购公告（采购邀请）》、《采购需求》和《竞争性磋商程序及评审办法》中规定的内容为准。

二、磋商文件

10. 磋商文件构成

10.1 磋商文件由以下部分组成：

- (1) 采购公告（采购邀请）
- (2) 供应商须知
- (3) 政府采购政策功能
- (4) 采购需求
- (5) 竞争性磋商程序及评审办法
- (6) 响应文件有关格式
- (7) 合同书格式和合同条款
- (8) 本项目磋商文件的澄清、答复、修改、补充内容（如有的话）

10.2 供应商应仔细阅读磋商文件的所有内容，并按照磋商文件的要求提交响应文件。如果供应商没有按照磋商文件要求提交全部资料，或者响应文件没有对磋商文件在各方面作出符合性响应，则其响应有可能被认定为无效响应，其风险由供应商自行承担。

10.3 供应商应认真了解本次采购的具体工作要求、工作范围以及职责，了解一切可能影响响应报价的资料。一经成交，不得以不完全了解项目要求、项目情况等为借口而提出额外补偿等要求，否则，由此引起的一切后果由成交供应商

负责。

10.4 供应商应按照磋商文件规定的日程安排，准时参加项目采购有关活动。

11. 磋商文件的澄清和修改

11.1 任何要求对磋商文件进行澄清的供应商，均应在响应文件提交截止期 5 天以前，按《采购公告（采购邀请）》中的地址以书面形式（必须加盖供应商单位公章）通知采购人、采购代理机构。

11.2 对在响应文件提交截止期 5 天以前收到的澄清要求，采购人、采购代理机构需要对磋商文件进行澄清、答复的；或者在响应文件提交截止前的任何时候，采购人、采购代理机构需要对磋商文件进行补充或修改的，采购人、采购代理机构将会通过“上海政府采购网”以澄清或修改公告形式发布，并通过电子采购平台发送至已下载磋商文件的供应商工作区。如果澄清或修改的内容可能影响响应文件编制的，且澄清或修改公告发布时间距响应文件提交截止时间不足 5 天的，则相应延长响应文件提交截止时间。延长后的具体响应文件提交截止时间以最后发布的澄清或修改公告中的规定为准。

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

11.4 磋商文件的澄清、答复、修改或补充都应由采购代理机构以澄清或修改公告形式发布和通知，除此以外的其他任何澄清、修改方式及澄清、修改内容均属无效，不得作为响应的依据，否则，由此导致的风险由供应商自行承担，采购人、采购代理机构不承担任何责任。

11.5 采购人、采购代理机构召开答疑会的，所有供应商应根据磋商文件或者采购人、采购代理机构通知的要求参加答疑会。供应商如不参加，其风险由供应商自行承担，采购人、采购代理机构不承担任何责任。

12. 踏勘现场

12.1 采购人、采购代理机构组织踏勘现场的，所有供应商应按《供应商须知》前附表规定的时间、地点前往参加踏勘现场活动。供应商如不参加，其风险由供应商自行承担，采购人、采购代理机构不承担任何责任。采购人、采购代理机构不组织踏勘现场的，供应商可以自行决定是否踏勘现场，供应商需要踏勘现场的，采购人、采购代理机构应为供应商踏勘现场提供一定方便，供应商进行现场踏勘时应当服从采购人、采购代理机构的安排。

12.2 供应商踏勘现场发生的费用由其自理。

12.3 采购人、采购代理机构在现场介绍情况时，应当公平、公正、客观，不带任何倾向性或误导性。

12.4 采购人、采购代理机构在踏勘现场中口头介绍的情况，除采购人、采购代理机构事后形成书面记录、并以澄清或修改公告的形式发布、构成磋商文件的组成部分以外，其他内容仅供供应商在编制响应文件时参考，采购人、采购代理机构不对供应商据此作出的判断和决策负责。

三、响应文件

13. 响应文件的语言及计量单位

13.1 供应商提交的响应文件以及供应商与采购人、采购代理机构就有关采购事宜的所有来往书面文件均应使用中文。除签字或盖章、盖章、专用名称等特殊情形外，以中文以外的文字表述的响应文件视同未提供。

13.2 响应文件计量单位，磋商文件已有明确规定的，使用磋商文件规定的计量单位；磋商文件没有规定的，一律采用中华人民共和国法定计量单位（货币单位：人民币元）。

14. 磋商响应文件有效期

14.1 响应文件应从解密之日起，在《供应商须知》前附表规定的磋商响应文件有效期内有效。磋商响应文件有效期比磋商文件规定短的属于非符合性响应，将被认定为无效响应。

14.2 在特殊情况下，在原磋商响应文件有效期期满之前，采购人、采购代理机构可书面征求供应商同意延长磋商响应文件有效期。供应商可拒绝接受延期要求而不会导致磋商保证金被没收。同意延长有效期的供应商需要相应延长磋商保证金的有效期，但不能修改响应文件。

14.3 成交供应商的响应文件作为项目服务合同的附件，其有效期至成交供应商全部合同义务履行完毕为止。

15. 响应文件构成

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

15.2 商务响应文件（包括相关证明文件）和技术响应文件应具体包含的内容，以第四章《采购需求》规定为准。

16. 商务响应文件

16.1 商务响应文件由以下部分组成：

- (1) 《磋商响应函》；
- (2) 《报价一览表》（在电子采购平台填写）；
- (3) 《报价分类明细表》等相关报价表格详见第六章《响应文件有关格式》；
- (4) 《资格性响应表》；
- (5) 《符合性要求响应表》；
- (6) 《与评审有关的响应文件主要内容索引表》；
- (7) 第四章《采购需求》规定的其他内容；
- (8) 相关证明文件（供应商应按照《采购需求》所规定的内容提交相关证明文件，以证明其有资格参加响应和成交后有履行能力）。

17. 磋商响应函

17.1 供应商应按照磋商文件中提供的格式完整地填写《磋商响应函》。

17.2 供应商不按照磋商文件中提供的格式填写《磋商响应函》，或者填写不完整的，评审时将按照第五章《竞争性磋商程序及评审办法》中的相关规定予以扣分。

17.3 响应文件中未提供《磋商响应函》的，为无效响应。

18. 报价一览表

18.1 供应商应按照磋商文件的要求和电子采购平台电子招投标系统提供的响应文件格式完整地填写《报价一览表》，说明其拟提供服务的内容、数量、价格、时间、价格构成等。

18.2 供应商未按照磋商文件的要求和电子采购平台电子招投标系统提供的响应文件格式完整地填写《报价一览表》、或者未提供《报价一览表》，导致其解密不成功的，其责任和风险由供应商自行承担。

19. 报价

19.1 供应商应当按照国家和上海市有关行业管理服务收费的相关规定，结合自身服务水平和承受能力进行报价。除《采购需求》中另有说明外，报价应当是供应商为提供本项目所要求的全部服务所发生的一切成本、税费和利润，包括人工（含工资、社会统筹保险金、加班工资、工作餐、相关福利、关于人员聘用的费用等）、设备、国家规定检测、外发包、材料（含辅材）、管理、税费及利

润等。经通知参加磋商的供应商，在磋商结束后还有一次最终报价的机会。

19.2 报价依据：

本磋商文件所要求的服务内容、合同履行期限、工作范围和要求。

本磋商文件明确的服务标准及考核方式。

其他供应商认为应考虑的因素。

19.3 供应商提供的服务应当符合国家和上海市有关法律、法规和标准规范，满足合同约定的服务内容和质量等要求。供应商不得违反标准规范规定或合同约定，通过降低服务质量、减少服务内容等手段进行恶性竞争，扰乱正常市场秩序。

19.4 除《采购需求》中说明并允许外，每一种单项服务的报价以及采购项目的总价均只允许有一个报价，响应文件中包含任何有选择的报价，采购人、采购代理机构对于其响应均将予以拒绝。

19.5 报价应是固定不变的，不得以任何理由予以变更。任何可变的或者附有条件的报价，采购人、采购代理机构均将予以拒绝。

19.6 供应商应按照磋商文件第六章提供的格式完整地填写各类报价分类明细表，说明其拟提供服务的内容、数量、价格、时间、价格构成等。

19.7 应以人民币报价。

20. 资格性、符合性要求响应表

20.1 供应商应当按照磋商文件所提供格式，逐项填写并提交《资格性响应表》和《符合性要求响应表》，以证明其响应符合磋商文件规定的所有合格供应商资格条件及符合性要求。

20.2 响应文件中未提供《资格性响应表》和《符合性要求响应表》的，为无效响应。

21. 与评审有关的响应文件主要内容索引表

21.1 供应商应按照磋商文件提供的格式完整地填写《与评审有关的响应文件主要内容索引表》。

21.2 《与评审有关的响应文件主要内容索引表》是为了便于评审。《与评审有关的响应文件主要内容索引表》与响应文件其他部分就同一内容的表述应当一致，不一致时按照《供应商须知》第 30 条“响应文件内容不一致的修正”规定处理。

22. 技术响应文件

22.1 供应商应按照《采购需求》的要求编制并提交技术响应文件，对采购人、采购代理机构的技术需求全面完整地做出响应并编制服务方案，以证明其响应的服务符合磋商文件规定。

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

23. 响应文件的编制和签署

23.1 供应商应按照磋商文件和电子采购平台电子招投标系统要求的格式填写相关内容。

23.2 响应文件中凡磋商文件要求签署、盖章之处，均应显示供应商的法定代表人或法定代表人正式授权的代表签署字样及供应商的公章。供应商名称及公章应显示全称。如果是由法定代表人授权代表签署响应文件，则应当按磋商文件提供的格式出具《法定代表人授权委托书》（如供应商自拟授权书格式，则其授权书内容应当符合磋商文件提供的《法定代表人授权委托书》格式之内容）并将其附在响应文件中。响应文件若有修改错漏之处，须在修改错漏之处同样显示出供应商公章或者由法定代表人或法定代表人授权代表签署字样。响应文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由供应商自负。

其中对《磋商响应函》《法定代表人授权委托书》《资格性响应表》《符合性要求响应表》以及《依法缴纳税收和社会保障资金、没有重大违法记录的声明》，供应商未按照上述要求显示公章的，其响应无效；有公章，但没有法定代表人或法定代表人正式授权的代表签署字样的，或者其他填写不完整的，评审时将按照第五章《竞争性磋商程序及评审办法》中的相关规定予以扣分。

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

（1）磋商小组主要是依据响应文件中技术、质量以及售后服务等指标来进行评定。因此，响应文件应根据磋商文件的要求进行制作，内容简洁明了，编排合理有序，与磋商文件内容无关或不符合磋商文件要求的资料不要编入响应文

件。

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

四、响应文件的递交

24. 响应文件的递交

24.1 供应商应按照磋商文件规定，参考第六章响应文件有关格式，在电子采购平台电子招投标系统中按照要求填写和上传所有响应内容。有关事项应根据电子采购平台规定的要求办理。

24.2 响应文件中含有公章，防伪标志和彩色底纹类文件（如《磋商响应函》、营业执照、身份证、认证证书等）应清晰显示。如因上传、扫描、格式等原因导致评审时受到影响，由供应商承担相应责任。

采购人、采购代理机构认为必要时，可以要求供应商提供文件原件进行核对，供应商必须按时提供，否则供应商须接受可能对其不利的评审结果，并且采购人、采购代理机构将对该供应商进行调查，发现有弄虚作假或欺诈行为的按有关规定进行处理。

24.3 供应商应充分考虑到网上提交响应文件可能会发生的技术故障、操作失误和相应的风险。对因网上响应的任何技术故障、操作失误造成供应商响应内容缺漏、不一致或响应失败的，采购人、采购代理机构不承担任何责任。

25. 响应文件提交截止时间

25.1 供应商必须在《采购公告（采购邀请）》规定的网上响应文件提交截止时间前将响应文件在电子采购平台电子招投标系统中上传并正式提交。

25.2 在采购人、采购代理机构按《供应商须知》规定酌情延长响应文件提交截止期的情况下，采购人、采购代理机构和供应商受响应文件提交截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止时间。

25.3 在响应文件提交截止时间后上传的任何响应文件，采购人、采购代理机构均将拒绝接收。

26. 响应文件的修改和撤回

在响应文件提交截止时间之前，供应商可以对在电子采购平台电子招投标系统已提交的响应文件进行修改和撤回。有关事项应根据电子采购平台规定的要求办理。

五、解密

27. 解密

27.1 采购人、采购代理机构将按《采购公告（采购邀请）》或《延期公告》（如果有的话）中规定的时间在电子采购平台上组织公开解密。

27.2 解密程序在电子采购平台进行，所有上传响应文件的供应商应登录电子采购平台参加解密。解密主要流程为签到和解密，每一步骤均应按照电子采购平台的规定进行操作。

27.3 响应文件提交截止，电子采购平台显示解密后，供应商进行签到操作，供应商签到完成后，由采购人、采购代理机构解除电子采购平台对响应文件的加密。供应商应在规定时间内使用数字证书对其响应文件解密。签到和解密的操作时长分别为半小时，供应商应在规定时间内完成上述签到或解密操作，逾期未完成签到或解密的供应商，其响应将作无效响应处理。因系统原因导致供应商无法在上述要求时间内完成签到或解密的除外。

如电子采购平台解密程序有变化的，以最新的操作程序为准。

六、评审

28. 磋商小组

28.1 采购人、采购代理机构将依法组建磋商小组，磋商小组由采购人代表和上海市政府采购评审专家组成，其中专家的人数不少于磋商小组成员总数的三分之二。

28.2 磋商小组负责对响应文件进行评审和比较，并向采购人、采购代理机构推荐成交候选供应商。

29. 响应文件的初审

29.1 解密后，采购人、采购代理机构将协助磋商小组对响应文件进行初步审查，检查响应文件内容是否完整、编排是否有序、有无计算上的错误、是否提交了磋商保证金、文件签署是否规范以及供应商资格是否符合要求等。

29.2 在详细评审之前，磋商小组要对供应商资格进行审核并审查每份响应文件是否符合性响应了磋商文件的要求。未符合性响应磋商文件的响应文件按无效响应处理。磋商小组只根据响应文件本身的内容来判定响应文件的响应性，而不寻求外部的证据。

29.3 没有符合性响应磋商文件要求的响应文件不参加进一步的磋商及评审，

供应商不得通过修正或撤销不符合要求的偏离或保留从而使其响应文件成为实质上响应的文件。

29.4 解密后采购人、采购代理机构拒绝供应商主动提交的任何澄清与补正。

29.5 采购人、采购代理机构可以接受响应文件中不构成符合性偏差的的不正规、不一致或不规范的内容。

30. 异常低价审查

本项目执行《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》（财库〔2026〕2号）的规定，如政府采购评审中出现文件中规定情形之一的，评审委员会应当启动异常低价投标（响应）审查程序。

31. 响应文件内容不一致的修正

31.1 响应文件内容出现前后不一致的，按照下列规定修正：

（1）《报价一览表》内容与响应文件其他部分内容不一致的，以《报价一览表》内容为准；

（2）响应文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

（3）总价与单价和数量的乘积不一致的，以单价计算结果为准，并修正总价；

（4）对响应文件中不同文字文本的解释发生异议的，以中文文本为准。

响应文件中如果同时出现两种以上不一致的，则根据以上排序，按照序号在先的方法进行修正。

31.2 响应文件中如果有其他与评审有关的因素前后不一致的，将按不利于出错供应商的原则进行处理，即对于不一致的内容，评审时按照对出错供应商不利的情形进行评分；如出错供应商成交，签订合同时按照对出错供应商不利、对采购人有利的条件签约。

31.3 上述修正或处理结果对供应商具有约束作用。

32. 响应文件的澄清

32.1 为有助于对响应文件审查、评价和比较，磋商小组可分别要求供应商对其响应文件中含义不明确或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清。供应商应按照采购人、采购代理机构通知的时间和地点委派授权代表向磋商小组作出说明或答复。

32.2 供应商对澄清问题的说明或答复，还应以书面形式提交给采购人、采

购代理机构，并应由供应商法定代表人或其授权代表签字或盖章或者加盖公章。由授权代表签字或盖章的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字或盖章并附身份证明。

32.3 供应商的澄清文件是其响应文件的组成部分。

32.4 供应商的澄清不得超出响应文件的范围或者改变其响应文件的符合性内容，不得通过澄清而使进行澄清的供应商在评审中更加有利。

33. 磋商

磋商小组所有成员集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。

在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况符合性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。符合性变动的内容，须经采购人代表确认。

对磋商文件作出的符合性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。

供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或盖章或者加盖公章。由授权代表签字或盖章的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字或盖章并附身份证明。

磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组应当要求所有符合性响应的供应商在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于 3 家，政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目）、市场竞争不充分的科研项目以及需要扶持的科技成果转化项目，提交最后报价的供应商可以为 2 家。

磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的，磋商结束后，磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐 3 家以上供应商的设计方案或者解决方案，并要求其在规定时间内提交最后报价。

34. 响应文件的评价与比较

34.1 磋商小组只对被确定为实质上响应磋商文件要求的响应文件进行评价和比较。

34. 2 磋商小组根据《竞争性磋商程序及评审办法》中规定的方法进行评审，并向采购人、采购代理机构提交书面评审报告和推荐成交候选供应商。

35. 评审的有关要求

35. 1 磋商小组应当公平、公正、客观，不带任何倾向性，磋商小组成员及参与评审的有关工作人员不得私下与供应商接触。

35. 2 评审过程严格保密。凡是属于审查、澄清、评价和比较有关的资料以及授标建议等，所有知情人均不得向供应商或其他无关的人员透露。

35. 3 任何单位和个人都不得干扰、影响评审活动的正常进行。供应商在评审过程中所进行的试图影响评审结果的一切不符合法律或采购规定的活动，都可能导致其响应被拒绝。

35. 4 采购人、采购代理机构和磋商小组均无义务向供应商作出有关评审的任何解释。

七、定标

36. 确认成交供应商

除了《供应商须知》第 38 条规定的采购失败情况之外，采购人将根据磋商小组推荐的成交候选供应商及排序情况，依法确认本采购项目的成交供应商。

37. 成交公告及成交和未成交通知

37. 1 采购人确认成交供应商后，采购人、采购代理机构将在两个工作日内通过“上海政府采购网”发布成交公告，公告期限为一个工作日。

37. 2 成交公告发布后，采购人、采购代理机构将及时向成交供应商发出《成交通知书》通知成交。《成交通知书》对采购人、采购代理机构和供应商均具有法律约束力。

37. 3 成交公告同时也是对其他未成交供应商的未成交通知。

38. 响应文件的处理

所有在解密会上被接受的响应文件都将作为档案保存，不论成交与否，采购人、采购代理机构均不退回响应文件。

39. 采购失败

在响应文件提交截止后，提交响应文件的供应商不足 3 家；或者在评审时，发现符合资格条件的供应商或对磋商文件作出实质响应的供应商不足 3 家，政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目）符合资格条件或对磋商文件做出实

质响应的供应商不足 2 家；或者在最后报价时，提交最后报价的供应商不足 3 家，政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目）、市场竞争不充分的科研项目以及需要扶持的科技成果转化项目提交最后报价的供应商不足 2 家，磋商小组确定为采购失败的，采购人、采购代理机构将通过“上海政府采购网”发布失败公告。

八、授予合同

40. 合同授予

除了成交供应商无法履行合同义务之外，采购人、采购代理机构将把合同授予根据《供应商须知》第 35 条规定所确定的成交供应商。

41. 签订合同

成交供应商与采购人应当在《成交通知书》发出之日起 30 日内签订政府采购合同。

42. 其他

电子采购平台有关操作方法可以参考电子采购平台（网址：www.zfcg.sh.gov.cn）中的“操作须知”专栏。

第三章 政府采购政策功能

根据政府采购法，政府采购应当有助于实现国家的经济和社会发展政策目标，包括保护环境，扶持不发达地区和少数民族地区，促进中小企业发展等。列入财政部、发展改革委发布的节能产品政府采购品目清单中强制采购类别的产品，按照规定实行强制采购；列入财政部、发展改革委、生态环境部发布的节能产品政府采购品目清单和环境标志产品政府采购品目清单中优先采购类别的产品，按规定实行优先采购；参与投标的中小企业、监狱企业以及残疾人福利性单位，按照国家和上海市的有关政策规定，评标时享受优先待遇。

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。

对于非专门面向中小企业采购的项目，对小型和微型企业供应商产品的价格给予 10% 的扣除，用扣除后的价格参与评审。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 4% 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。政府采购工程的价格评审优惠按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》财库〔2020〕46 号文件的规定执行。中小企业投标应提供《中小企业声明函》，如为联合投标的，联合体各方需分别填写《中小企业声明函》。

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》。

第四章 采购需求

一、项目概述

项目名称	房地产评估
最高限价	最高限价 103.95 万元，供应商的报价不得高于最高限价及项目预算，否则作废标处理。

二、商务要求：

类别	要求
响应有效期	磋商后 90 天
合同履行期限	合同签订之后两个月内完成合同约定的全部工作内容
付款方式	根据第七章合同相应条款约定
转让与分包	(1) 本项目合同不得转让； (2) 本项目不得分包。

三、响应文件的编制要求

供应商应按照《供应商须知》的相关要求及电子采购平台电子招投标系统要求编制网上响应文件，其中响应文件应包括下列内容（不限于下列）：

3.1 商务响应文件由以下部分组成：

- (1) 《磋商响应函》
- (2) 《报价一览表》
- (3) 《报价汇总表》
- (4) 《资格性响应表》
- (5) 《符合性要求响应表》
- (6) 《商务要求响应表》
- (7) 《与评审有关的响应文件主要内容索引表》
- (8) 《法定代表人授权委托书》（含法定代表人身份证、被授权人身份证复印件及近三个月内任意一月社保缴纳凭证）
- (9) 《供应商近三年以来类似项目一览表》

包括类似项目的合同复印件，合同复印件中需体现合同的签约主体、项目名

称及内容、合同金额、交付日期等合同要素的相关内容，否则不算有效的类似项目业绩。响应人需提供的类似项目数量以《响应评分细则》为准。

(10) 供应商基本情况简介

(11) 供应商营业执照（或事业单位、社会团体法人证书）、税务登记证（若为多证合一的，仅需提供营业执照）符合要求

(12) 财务状况及依法缴纳税收和社会保障资金、没有重大违法记录的声明：

具有健全的财务制度及依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录、参加本次政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的声明函，截止至磋商日成立不足 3 年的供应商可提供自成立以来无重大违法记录的声明。（需盖公章及法定代表或其授权人签字）

(13) 享受政府采购优惠政策的相关证明材料，包括：中小企业声明函、监狱企业证明文件、残疾人福利性单位声明函等。

3.2 技术响应文件由以下部分组成：

(1) 响应人对采购项目总体需求的理解以及响应的服务方案。响应人应详细描述针对本项目的服务方案。

(2) 按照《项目采购需求》要求提供的其他技术性资料以及响应人需要说明的其他事项。

(3) 其他必要的说明。例如，响应人对本项目的合理化建议等。

以上各类响应文件格式详见竞争性磋商文件第六章《响应文件有关格式》（格式自拟除外）。

四、项目采购需求

1. 项目基本情况

(1) 项目概述：本项目为房地产评估项目，主要内容为按照法律法规和相关规范要求对采购人名下位于上海市松江区 74 处（有证 29、无证 48，其中 3 处有证无证并存）存量房地产进行公允价值计量，并据此完成会计入账处理。该批资产部分已取得不动产权证，部分为无证建筑，用途多样，需通过专业房地产评估确定其公允价值。

(2) 项目地址：上海市松江区

(3) 项目基本情况：

类别	数量（项）	特征说明
取得不动产权证-住宅/非居	29 处	权属性质不同（出让/划拨），用途类型多样，每处有多幢建筑物
无证建筑	48 处	历史久远，产权信息不全，需现场查勘确认数量、房屋维护状态。并需结合现状实际用途，利用状况评估
同一地址多宗房产	3 处有证、无证房屋并存	需分别估值但可共享区位参数

注：所有房产均位于松江区行政辖区内，涵盖方松、广富林、九亭、泖港、佘山、新桥、永丰、岳阳、中山、叶榭等 10 个街道/镇，地理分布较广但相对集中。

2. 执行标准（包括但不限于）

- (1) 《政府会计准则第 3 号——固定资产》
- (2) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

3. 主要工作内容及要求

完成本项目范围内 74 处房地产专业评估事宜，成交供应商应根据项目情况制订房地产价值标准价格评估实施方案，建立评估小组，完成评估的相关工作并出具相应的评估报告并配合采购人完成资产入账数据对接。

成交供应商应当按照与采购人约定的时间、方式等，根据采购人要求的时间出具房地产估价报告。

成交后，评估机构应跟踪委托评估项目的市场基准价格，出具该项目市场价格趋势分析表，若在评估报告有效期内项目的市场基准价格波动幅度超过±10%时，评估机构应按采购人要求无偿对项目的市场基准价格进行重新评估并出具报告。（按项目出具评估报告，一式两份）。因评估机构失误或评估错误造成采购方损失的应赔偿。

因成交供应商原因未按照合同规定完成项目，责任由成交供应商承担。每逾期一天，按合同总价的千分之二支付违约金。最高罚款为合同总价的百分之十。

成交后，成交供应商必须合理使用采购人提供的相关资料，不得以任何形式将采购人数据、资料带离工作场所。执行本项目工作过程中所产生的所有文档资料（纸质和电子的）均为采购人的财产，成交供应商应在合同义务履行完毕以后

将文件和资料（包括所有的副本）退还采购人。

4. 其他要求:

- (1) 本项目响应人成交后应按照本项目招标需求所要求的服务范围、内容及目标要求提供服务。
- (2) 响应人应具备上海市或有关行业管理部门规定的在上海市场实施本项目服务所需的资质（包括国家和本市各类专业工种持证上岗要求）、资格和一切手续（如有的话），由此引起的所有有关事宜及费用由响应人自行负责。
- (3) 人员要求：项目经理应具备注册房地产估价师执业资格；项目组人员具有相应执业注册证书的人员数不得低于 60%。
- (4) 服务管理
 - 1) 在项目服务实施期间，成交供应商应严格执行国家、地方、行业各项有关本项目业务管理和安全作业的法律、法规和制度，积极主动加强和服务业务及安全等有关的管理工作，并按规定承担相应的费用。成交供应商因违反规定等原因造成的一切损失和责任由成交供应商承担。
 - 2) 项目负责人应为响应人在职人员，具有类似本项目的服务管理经验，项目组人员的数量应足够满足本项目服务需要，具有良好的职业道德和严谨的工作作风。
 - 3) 响应人在组织项目服务实施期间，应按采购人实际服务需求落实所对应提供的服务工作，响应人在项目服务实施期间应做好相关管理记录，保证满足采购人服务需求。
 - 4) 经采购人确认的项目负责人和项目组人员及数量，未经采购人书面批准不得随意调换或撤离，若自行更换或撤离，按照合同违约处理。
 - 5) 各响应人在响应文件中要结合本项目的特点和采购人上述的具体要求制定相应的服务管理措施，同时应适当考虑购买自己员工和第三方责任保险，并在报价措施费中列支必须的费用清单。
 - 6) 响应人提供的服务应符合国家、地方及相关政府管理部门和行业与本项目有关的各项服务标准、规范、规章要求，并满足采购人实际需求，标准、规范等不一致的，以要求高的为准。
 - 7) 本项目验收将由采购人组织进行或委托第三方进行。若连续 2 次验收未获通过，委托方有权取消合同并按照合同约定的违约条款处理。

8) 成交供应商自行解决现场勘探的临水临电。

5. 报价依据

(1) 《关于本市房地产中介服务收费的通知》（沪价房[1996]第 088 号）

(2) 其他

第五章 竞争性磋商程序及评审办法

一、响应无效情形

1、磋商小组将按照《供应商须知》以及《资格性响应表》和《符合性要求响应表》要求对响应文件进行初审，响应文件不符合《资格性响应表》和《符合性要求响应表》所列任何情形之一的，将被认定为无效响应。

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响应的，相关响应均无效。

3、除上述以及法律法规所规定的响应无效情形外，响应文件有其他不符合磋商文件要求的均作为评审时的考虑因素，而不导致响应无效。

二、竞争性磋商程序

1、成立磋商小组。本项目评审工作由磋商小组负责，磋商小组由3人组成，其中政府采购评审专家不少于2人，评审专家从上海市政府采购评审专家库中随机抽取。

2、拟定磋商提纲并上传。磋商小组依据法律法规、供应商自报企业性质，拟定磋商提纲并上传至电子招投标系统中。

3、企业性质认定。磋商小组依据《政府采购促进中小企业发展管理办法》《关于印发中小企业划型标准规定的通知》、供应商自报企业类型及供应商资产总额、营业收入和从业人员数量情况，对供应商的企业性质进行认定。

4、响应文件初审。初审包括资格审查和符合性审查。首先，磋商小组依据法律法规和磋商文件的规定，审查、确定提交响应文件的供应商是否具备响应资格。其次，依据磋商文件的规定，从响应文件的有效性、完整性和对磋商文件的响应程度进行审查，确定响应文件是否对磋商文件的符合性要求作出了响应。

磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的符合性内容。磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或盖章或者加盖公章。由授权代表签字或盖章的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字或盖章并附身份证明。

若启动异常低价投标（响应）审查程序时，磋商小组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。

磋商小组依据专业经验，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，磋商小组应当将其作为无效投标（响应）处理。

5、磋商通知。采购代理机构将通知所有通过初审的供应商参加磋商。未按通知要求参加的供应商视为放弃本项目磋商，并不再接受其最后报价。

6、磋商准备。请参加磋商的供应商事先做好时间安排和磋商准备，根据通知的安排，携带法定代表人授权委托书、政府采购专用 CA 认证证书和供应商认为必要的其他相关资料准时参加磋商，根据磋商小组拟定的磋商提纲进行准备。

7、磋商。磋商小组所有成员集中与单一供应商分别进行磋商。在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况符合性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。符合性变动的内容，须经采购人代表确认。对磋商文件作出的符合性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。

8、提交最终响应文件。磋商结束后，供应商应严格按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求在规定时间内提交最终响应文件（包括最终报价，磋商文件未发生符合性变动的，供应商仅需提供最终报价及根据磋商情况作出的相关承诺），并由其法定代表人或授权代表签字或盖章或者加盖公章。由授权代表签字或盖章的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字或盖章并附身份证明。

9、综合评分。所有磋商和最后报价结束后，由磋商小组按照项目《评分细则》对提交最终响应文件的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。磋商小组应坚持客观、公正、审慎的原则综合、科学、客观评分。

10、推荐成交候选人。各评委按照评审办法对每个供应商进行独立评分，再计算平均分，从响应文件满足磋商文件全部符合性要求的供应商中，按照评审得分由高到低的顺序推荐 3 名成交候选供应商。政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目）、市场竞争不充分的科研项目以及需要扶持的科技成果转化项目，提交最后报价的供应商只有 2 家的，可以推荐 2 家成交候选供应商。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分相同且最后报价相同的，按照方案优劣顺序推荐。根据规定，采购人按照成交候选人排名顺序确定成交供应商。

三、竞争性磋商评审办法

根据《中华人民共和国政府采购法》及《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等相关规定，本项目采用“综合评分法”评审，总分为 100 分。

1、价格分按照以下方式进行计算：

（1）价格评分：磋商报价得分 = 价格分值 ×（磋商基准价 / 最后磋商报价）

（2）磋商基准价：是经初审合格（技术、商务基本符合要求，无重大缺、漏项）满足磋商文件要求且最终报价价格最低的报价。

（3）最后磋商报价：最终报价无缺漏项的，最终报价即最后磋商报价；最终报价有缺漏项的，按照其他供应商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最终报价 10% 的，其最终报价也即最后磋商报价，缺漏项的费用视为已包括在其最终报价中，经过计算的缺漏项价格超过其最终报价 10% 的，其响应无效。

（4）如果本项目非专门面向中小企业采购，对小型和微型企业供应商的价格给予 10% 的扣除，用扣除后的价格参与评审。中小企业响应应提供《中小企业声明函》。

（5）磋商小组认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在磋商现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；供应商不能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。

2、响应文件其他评分因素及分值设置等详见《评分细则》。

评分细则（100分）

序号	评审内容	主要评估内容	类型	分值
1	报价得分	磋商报价得分=（磋商基准价/评审价） ×15%×100	客观分	15分
2	整体服务方案策划及实施方案	<p>评审内容：1. 服务定位、目标、构想；2. 主要服务质量标准；3. 各阶段服务的实施安排；4. 各专项服务的实施安排；5. 服务方式、特色管理或创新管理。评分标准：</p> <p>(1) 响应方案与本项目需求的吻合程度较高，响应方案具有较好的科学性、合理性、先进性，服务方案水平也符合国家、行业和上海市相关标准的得 19-25 分。</p> <p>(2) 响应方案体现出一定的科学性、合理性、先进性，但响应方案存在部分欠缺，服务水平符合国家、行业和上海市相关标准的得 12-18 分。</p> <p>(3) 响应方案与本项目需求吻合度较差，响应方案未明显体现出科学性与先进性，其服务水平未能完全符合国家、行业和上海市相关标准的得 6-11 分。</p> <p>(4) 响应方案未能满足本项目的需求，未针对用户的需求所提合理性建议，其服务水平未能符合国家、行业和上海市相关标准的得 1-5 分。</p> <p>(5) 未提供相应内容的不得分。</p>	主观分	25分
3	重点难点分析	<p>评审内容：根据供应商对本项目的特殊性和工作重点、难点的分析情况进行评分。评分标准：</p> <p>(1) 对本项目重点难点把握准确，分析深刻透彻的，对过程中存在的问题能够提出合理化的对策建议得 7-10 分；</p> <p>(2) 对本项目重点难点把握基本准确，分析较为深刻透彻，对过程中存在的问题提出的对策基本可行的得 3-6 分；</p> <p>(3) 对本项目重点难点把握较不准确，分析较不深刻透彻的，未对过程中的存在问题提出对策或者对策不清晰的得 0-2 分。</p>	主观分	10分

4	服务质量保证和承诺	<p>根据供应商提供的服务质量保证措施和承诺进行综合打分：</p> <p>(1) 针对项目实际提出先进、可行、具体的保证措施。承诺的各项服务质量指标能很好的满足采购文件要求,质量违约责任承诺具体,得 11-15 分。</p> <p>(2) 针对项目实际提出先进、可行、具体的保证措施, 承诺的各项服务质量指标符合采购文件要求, 质量违约责任承诺具体, 得 5-10 分。</p> <p>(3) 具体措施可行, 但欠缺具体保证措施。基本满足招标文件的质量要求, 质量违约责任承诺基本具体, 得 1-4 分。</p> <p>(4) 未提供相应内容的不得分。</p>	主观分	15 分
5	项目人员配置情况	<p>根据供应商拟派专业技术人员的相关资质证书、学历证书、工作经验、工作业绩等进行综合打分。项目成员相关材料能够满足或优于需求的为好, 得 11-15 分, 项目成员相关材料能够基本满足需求但有所欠缺的为较好, 得 5-10 分, 项目成员相关材料不能够满足需求或者欠缺, 遗漏较多为一般, 得 0-4 分。</p>	主观分	15 分
6	项目负责人	<p>根据拟投入项目负责人配置情况, 项目负责人资历、资格证书及职称、相关项目工作经历等进行综合评分: 项目负责人经验和能力非常丰富, 具备相应的专业技术资格证书并齐全的, 得 4-6 分; 项目负责人经验和能力较丰富, 证书齐全的, 得 2-3 分; 项目负责人经验和能力一般, 证书不齐全的, 得 0-1 分。</p>	主观分	6 分
7	应急及售后服务	<p>根据供应商的驻场服务能力、售后服务能力及承诺, 含响应时间及解决方案、应急措施等进行综合评比, 0-5 分。</p>	主观分	5 分
8	类似业绩	<p>根据供应商提供的 2023 年 3 月 1 日起至响应截止日的类似房地产、土地评估项目业绩进行打分, 证明材料要求提供合同原件扫描件或中标通知书, 主要内容字体和印章清晰。(部分保密内容可进行隐藏处理) 每提供一份有效证明材料得 1 分, 本项最多得 5 分。未提供或提供不齐全不得分。</p>	客观分	5 分
9	企业综合实力	<p>根据供应商的综合履约能力、客户评价情况、对项目的把握能力、获得荣誉情况进行评审, 0-4 分。</p>	主观分	4 分

第六章 响应文件有关格式

一、商务响应文件有关格式

1、磋商响应函格式

致：_____（采购人、采购代理机构名称）

根据贵方_____（项目名称、项目编号）采购的竞争性磋商公告及采购公告（采购邀请），_____（姓名和职务）被正式授权代表供应商_____（供应商名称、地址），按照网上采购系统规定向贵方提交响应文件_____份。

据此函，供应商兹宣布同意如下：

1.按磋商文件规定，我方的_____投标总价为_____（大写）元人民币。

2.我方已详细研究了全部磋商文件，包括磋商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.磋商响应文件有效期为自解密之日起_____日。

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

5.我方同意向贵方提供贵方可能进一步要求的与本磋商有关的一切证据或资料。

6.我方完全理解贵方不一定要接受最低报价的响应或其他任何响应。

7.我方已充分考虑到响应文件提交期间网上操作可能会发生的技术故障、操作失误和相应的风险，并对因网上操作的任何技术故障、操作失误造成响应文件内容缺漏、不一致或响应文件提交失败的，承担全部责任。

8.我方同意解密内容以电子采购平台解密时的《报价一览表》内容为准。我方授权代表将及时使用数字证书对《报价一览表》中与我方有关的内容进行签名确认，授权代表未进行确认的，视为我方对解密内容无异议。

9.为便于贵方公正、择优地确定成交供应商及其报价货物和相关服务，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。

地址： _____

电话、传真： _____

邮政编码： _____

开户银行： _____

银行账号： _____

供应商授权代表签名： _____

供应商名称（公章）： _____

日期： 年 月 日

2、报价一览表格式

项目名称：

采购编号：

房地产评估包 1

合同履约期限	是否接受本项目 采购文件第四章 项目采购需求的 所有内容	备注	响应总价(总价、 元)

填写说明：

- (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数。
- (2) 供应商应按照《项目概况及采购需求》和《供应商须知》的要求报价。
- (3) 报价一览表内容与响应文件其它部分内容不一致时以报价一览表内容为准。

供应商法定代表人（签章）： _____

供应商（公章）：

日期： 年 月 日

3、报价分类明细表

项目名称：

采购编号：

序号	分类名称 (可自行拟订)	费用(元)	说明	备注
1				详见明细()
2				详见明细()
3				详见明细()
4	...			
5				
6				
7				
8				
9				
报价合计				

说明：

(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数。

(2) 供应商应按照《项目概况及项目招标需求》和《供应商须知》的要求报价。

(3) 供应商可根据分类报价费用情况编制明细费用表并随本表一起提供。

(4) 分项目明细报价合计应与开标一览表报价相等。

供应商授权代表签字：_____

供应商（公章）：_____

日期： 年 月 日

4、资格性响应表

项目名称：

采购编号：

项目内容	具备的条件说明（要求）	响应检查项（响应内容说明（是/否））	详细内容所对应电子响应文件名称与页次	备注
法定基本条件	<p>按照采购文件要求提供以下资格条件材料：</p> <p>（1）法人或者其他组织的营业执照等证明文件以及采购文件要求的资质证书等；法定代表人直接投标的应提供法定代表人证明书及法定代表人身份证；委托授权人投标的应提供法定代表人授权委托书及被授权人身份证（提供被授权代表人近3个月任意一个月的社保关系证明或退休返聘合同等证明劳动关系的文件）。</p> <p>（2）财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函。</p> <p>（3）须具备住房城乡建设主管部门颁发的房地产估价机构一级资质证书。</p> <p>（注：以上条款响应人须在电子响应文件中按投标软件设置，在相应位置进行标记匹配。）</p>			
政策要求	<p>本项目（是专门）面向小微企业采购，评审时小微企业产品均不执行价格折扣优惠。扶持残疾人福利性单位，并将其视同小微企业。</p>			
联合响应	<p>接受联合体投标的项目中，联合体协议按照招标文件提供的格式签署、提交，明确联合体牵头人和各方拟承担的工作和责任。</p> <p>本项目不接受联合体投标。</p>			
其他	<p>1、供应商存在下列情况之一的，响应无效：</p> <p>（1）资格条件不符合国家规定和采购文件要求；</p> <p>（2）供应商名称与响应报名时的营业执照、资质证书等不一致，或无效的；</p> <p>（3）法律、法规和采购文件规定的其他无效情形。</p> <p>（注：以上条款无需在电子响应文件中标记，供应商可在电子响应文件中任意位置标记匹配，采购代理机构将如实记载并提交评审委员会审核确认。）</p>			

供应商授权代表签字：

供应商（公章）：

日期： 年 月 日

5、符合性要求响应表

项目名称：

采购编号：

项目内容	具备的条件说明（要求）	磋商检查项（响应内容说明（是/否））	详细内容所对响应文件名称与页次	备注
符合性审查无效率条款	响应人不存在：（1）报价超过竞争性磋商文件中规定的预算金额或者最高限价的；			
	响应人不存在：（2）响应有效期少于竞争性磋商文件要求的；			
	响应人不存在：（3）未按照竞争性磋商文件规定格式签字或盖章的，或签字盖章不齐全的；			
	响应人不存在：（4）供应商递交两份或多份内容不同的响应文件，或在一份响应文件中对同一采购项目报有两个或多个报价，且未声明哪一个有效的，按竞争性磋商文件规定提交备选磋商方案的除外；			
	响应人不存在：（5）经磋商小组审定，明显不符合竞争性磋商文件规定的技术规格、技术标准要求；			
	响应人不存在：（6）经磋商小组审定，供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，且供应商不能在合理的时间内提供书面说明或者不能提供相关证明材料的；			
	响应人不存在：（7）不按磋商小组要求澄清、说明或补正的；			
	响应人不存在：（8）供应商有串通磋商文件、弄虚作假、行贿等违法行为；			
	响应人不存在：（9）响应文件含有采购人不能接受的附加条件的；			
	响应人不存在：（10）供应商不符合《供应商须知》及竞争性磋商文件中标有“★”条款要求的；			
	响应人不存在：（11）出现不符合法律法规及竞争性磋商文件中规定的其他实质性要求。			

供应商授权代表签字：

供应商（公章）：

日期： 年 月 日

6、商务响应表格式

项目名称：

采购编号：

项目	采购文件要求	是否响应	供应商的承诺或说明
响应有效期			
合同履行期限			
付款方式			
转让与分包			

供应商授权代表签字：

供应商（公章）：

日期： 年 月 日

8、法定代表人授权委托书格式

致：

我_____（姓名）系_____（响应人名称）的法定代表人，现授权委托本单位在职职工 _____（姓名，职务）以我方的名义参加贵公司_____项目的竞争性磋商活动，并代表我方全权办理针对上述项目的响应、开标、磋商、澄清、签约等一切具体事务和签署相关文件。

我方对被授权人的签名事项负全部责任。

在贵公司收到我方撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。被授权人在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤销而失效。除我方书面撤销授权外，本授权书自响应截止之日起直至我方的响应有效期结束前始终有效。

被授权人无转委托权，特此委托。

法定代表人身份证复印件 (正面)

被授权人身份证复印件 (正面)

法定代表人身份证复印件 (反面)

被授权人身份证复印件 (反面)

供应商（公章）：

法定代表人（签章）：

电话：

传真：

日期：

受托人（签字）：

身份证号码：

电话：

传真：

日期：

后页附：被授权代表人近 3 个月任意一个月的社保关系证明或离退休人员退休返聘合同等证明劳动关系的文件

9、响应人业绩一览表

项目名称:

采购编号:

序号	年份	项目名称	服务类型	服务人数	合同金额 (万元)	管理年限
...						

说明:

类似项目的有效合同复印件、中标通知书、用户评价等，其中合同复印件指包含合同金额的合同首页和有合同双方盖章的尾页。

供应商授权代表签字:

供应商（公章）:

日期: 年 月 日

10、供应商基本情况简介格式

（一）基本情况：

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

（二）基本经济指标（到上年度 12 月 31 日止）：

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

（三）其他情况：

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

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

供应商授权代表签字：

供应商（公章）：

日期： 年 月 日

11、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）：

法定代表人或授权代表签字或盖章：

日期：

12、中小企业声明函格式

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，本公司参加上海市松江区机关事务管理局的房地产评估采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. 房地产评估，属于**其他未列明行业**；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）；

.....

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：

注：各行业划型标准：

（一）农、林、牧、渔业。营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 500 万元及以上的为中型企业，营业收入 50 万元及以上的为小型企业，营业收入 50 万元以下的为微型企业。

（二）工业。从业人员 1000 人以下或营业收入 40000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 300 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 300 万元以下的为微型企业。

（三）建筑业。营业收入 80000 万元以下或资产总额 80000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 6000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 300 万元及以上，且资产总额 300 万元及以上的为小型企业；营业收入 300 万元以下或资产总额 300 万元以下的为微型企业。

（四）批发业。从业人员 200 人以下或营业收入 40000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 20 人及以上，且营业收入 5000 万元及以上的为中型企业；从业人员 5 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为小型企业；从业人员 5 人以下或营业收入 1000 万元以下的为微型企业。

（五）零售业。从业人员 300 人以下或营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 50 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（六）交通运输业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为

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

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。

13、残疾人福利性单位声明函

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

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：

日期：

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

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

如供应商不符合残疾人福利性单位条件，无需填写本声明。

14、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函

声 明

本公司参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

特此声明。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

二、技术响应文件有关表格格式

1、供应商与服务相关的资质等证书汇总表

项目名称：

采购编号：

序号	资质等证书名称	数量	详细内容所在 响应文件页次	备注
.....				

2、主要管理制度一览表

项目名称：

采购编号：

序号	管理制度名称	执行起始时间	备注
.....			

说明：列出目录即可，主要规章制度的具体内容可在技术响应文件相应部分另行提供。

3、人员来源一览表

项目名称：

采购编号：

序号	岗位名称	数量	人员来源
.....			

说明：“人员来源”是指：本企业在职职工等。

4、项目经理情况表

项目名称：

采购编号：

姓名		出生年 月		文化程度		毕业时 间	
毕业院 校和专 业		从事服 务工作 年限				联系方 式	
职业资 格		技术职 称				聘任时 间	
<p>主要工作经历：</p> <p>主要工作业绩：</p> <p>胜任本项目经理的理由：</p> <p>本项目经理管理思路和工作安排：</p>							

供应商授权代表签字：

供应商（公章）：

日期： 年 月 日

第七章 合同条款及格式

包 1 合同模板:

合同统一编号: [合同中心-合同编码]

[合同中心-合同名称]

技术 咨 询 合 同

项目名称: 房地产评估

委 托 人: [合同中心-采购单位名称 1]
(甲方)

受 托 人: [合同中心-供应商银行名称 1]
(乙方)

签订地点: 上海 省(市) 松江 区(县)

签订日期: [合同中心-签订时间]

有效期限: [合同中心-合同有效期]

依据《中华人民共和国民法典》的规定，合同双方就房地产评估项目的技术咨询（该项目属 / 计划※），经协商一致，签订本合同。

一、咨询的内容、形式和要求：

1、本项目拟本项目拟实施房地产评估，具体项目内容及所应达到的具体要求，以招标文件相应规定为准。

2、按照国家及上海市《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、《房屋土地权属调查报告书》等相关规范、规定，完成本项目的咨询工作。

3、工作内容及要求

对上海市松江区 74 处（有证 29、无证 48，其中 3 处有证无证并存）存量房地产进行公允价值计量，并据此完成会计入账处理等各项专业评估事宜，建立评估小组，完成评估的相关工作并出具相应的评估报告。

乙方应当按照与甲方约定的时间、方式等，根据甲方要求的时间出具房地产估价报告。

乙方应跟踪委托评估项目的市场基准价格，出具该项目市场价格趋势分析表，若在评估报告有效期内项目的市场基准价格波动幅度超过±10%时，乙方应按甲方要求无偿对项目的市场基准价格进行重新评估并出具报告。（按项目出具评估报告，一式两份）。因乙方失误或评估错误造成采购方损失的应赔偿。

因乙方原因未按照合同规定完成项目，责任由乙方承担。每逾期一天，按合同总价的千分之二支付违约金。最高罚款为合同总价的百分之十。

中标后，乙方必须合理使用甲方提供的相关资料，不得以任何形式将甲方数据、资料带离工作场所。执行本项目工作过程中所产生的所有文档资料（纸质和电子的）均为甲方的财产，乙方应在合同义务履行完毕以后将文件和资料（包括所有的副本）退还甲方。

4.协助甲方解决本项目的相关技术问题。

5.乙方在本次合同中提交的成果为：房屋公允价值评估报告（包含电子版）。

6.乙方在本次合同中提交的成果应满足上级部门提出的行业标准、要求以及符合上海市有关要求。

二、履行期限、地点和方式：

本合同自签订后在 上海市松江区（地点）履行。

本合同的履行期限：合同签订之后两个月内完成合同约定的全部工作内容。

三、甲方的协作事项：

在合同生效后，甲方应向乙方提供下列资料和工作条件：

1、项目相关情况；

2、甲方或丙方应当授权一名熟悉情况、能在规定时间内作出决定的代表，负责与乙方联系；

3、其它相关资料。

四、※技术情报和资料的保密：

甲、乙双方均对对方提供的资料、成果负有保密责任，未经同意不得向第三方泄露。

五、验收、评价方法：

咨询报告达到了本合同第一条所列要求，采用 甲方认可 方式验收，最终由审批部门出具验收意见。

六、咨询费用及付款方式

本项目费用：人民币[合同中心-合同总价]元，大写金额：[合同中心-合同总价大写]元整。

（一）付款方式：合同签订后支付合同总金额的 30%，完成全部工作内容并经甲方验收合格后结算剩余款项。

七、违约金或者损失赔偿额的计算方法：

违反本合同约定，违约方应当按照《中华人民共和国民法典》有关条款的规定，承担违约责任。

（一）乙方逾期交付咨询成果的责任：因乙方原因未按照本合同第二条约定的履行期限（即合同签订后两个月内）完成全部工作并提交成果的，每逾期一天，乙方应按本合同总价的千分之二向甲方支付违约金。逾期违约金的累计最高限额不超过合同总价的百分之十。逾期超过 15 天的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方承担相应的赔偿责任。

(二) 乙方成果质量瑕疵的责任：因乙方出具的评估报告存在错误、遗漏或违反相关法规（如《中华人民共和国资产评估法》）导致评估结果失真，给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方因此遭受的全部直接经济损失。若因此导致甲方向第三方（如上级部门、审计机构）承担责任的，乙方应予以全额赔偿。

(三) 乙方跟踪及重新评估义务的违约责任：在评估报告有效期内，若市场基准价格波动幅度超过±10%，乙方未按本合同第一条第3款约定无偿进行重新评估并出具报告的，每逾期一天，应按合同总价的千分之二向甲方支付违约金，且不排除其继续履行的义务。

(四) 乙方泄密及资料归还责任：乙方违反本合同第四条保密义务或第一条第3款关于资料归还的约定，未将甲方提供的所有文档资料（含副本）退还，或擅自将甲方数据带离工作场所、向第三方泄露的，乙方应向甲方支付合同总金额20%的违约金；若该违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应就超额部分继续承担赔偿责任。

(五) 其它：/

八、※合同争议的解决方式：

在履行本合同过程中发生的争议，当事人双方可以通过和解或者调解解决。当事人不愿和解、调解或者和解、调解不成的，采用以下第(二)种方式解决。

(一) 双方同意由_____仲裁委员会仲裁。

(二) 向人民法院起诉，约定_____②_____人民法院管辖。

①被告住所地 ②合同履行地 ③合同签订地

④原告住所地 ⑤标的物所在地

九、※其它（上述条款未尽事宜，如中介方的权利、义务、服务费及其付款方式等）

/

本合同书标有※号的合同条款按填写说明填写。

委托人 (甲方)	名称(或姓名)	[合同中心-采购单位名称] (签章)			技术合同专用章 或 单位公章 年 月 日
	法定代表人	(签章)			
	委托代理人	[合同中心-采购单位联系人] (签章)			
	联系(经办)人	(签章)			
	住所 (通讯地址)	[合同中心-采购单位所在地]	邮政 编码		
	电话	[合同中心-采购单位联系人电话]			
	开户银行				
	帐号				
受托人 (乙方)	名称(或姓名)	[合同中心-供应商名称] (签章)			技术合同专用章 或 单位公章 年 月 日
	法定代表人	[供应商法定代表人-联合体] (签章)			
	委托代理人	[合同中心-供应商联系人] (签章)			
	联系(经办)人	(签章)			
	住所 (通讯地址)	[合同中心-供应商所在地]	邮政 编码		
	电话	[合同中心-供应商联系人电话]			
	开户银行	[合同中心-供应商银行名称]			
	帐号	[合同中心-供应商银行账号]			
中介 方	名称(或姓名)	(签章)			技术合同专用章 或 单位公章 年 月 日
	法定代表人	(签章)			
	委托代理人	(签章)			
	联系(经办)人	(签章)			
	住所 (通讯地址)		邮政 编码		
	电话				
	开户银行				
	帐号				

填表说明 (可贴印花税)

一、“合同登记编号”的填写方法:

合同登记编号由各合同登记处填写。

二、技术咨询合同是指当事人一方为另一方就特定技术项目提供可行性论证、技术预测、专题技术调查、分析评价报告所订立的合同。

三、计划内项目应填写国务院部委、省、自治区、直辖市、计划单列市、地、市(县)级计划,不属于上述计划的项目此栏划(/)表示。

四、技术情报和资料的保密:

包括当事人各方情报和资料保密义务的内容、期限和泄露技术秘密应承担的责任。

双方可以约定,本合同变更、解除、终止,本条款均有效。

五、合同争议的解决方式:

《中华人民共和国仲裁法》规定了或裁或审的制度,合同当事人一旦选择了仲裁,即放弃向法院起诉的权利;如果合同当事人选择了诉讼,即放弃仲裁,因此合同当事人应当对合同争议的解决方式进行约定。

六、其它:

合同如果是通过中介结构介绍签订的,应将中介合同作为本合同的附件。

七、委托代理人在签订本合同书时,应出具委托证书。

八、本合同书中,凡是当事人约定无需填写的条款,在该条款填写的空白处划(/)表示。

九、本合同一式肆份。

登记机关审查登记栏:

技术合同登记机关(专用章)

经办人: (签章)

年 月 日