



电气集团 2121 创意园地块土地储备项目 评估服务

竞 争 性 磋 商 文 件

采购单位：上海市宝山区杨行镇人民政府

地 址：水产路 2699 号

采购代理单位：上海宝信建设咨询股份有限公司

地 址：2026年08月06日
上海市宝山区宝杨路 1850 号 3 号楼 4 楼

2026年08月06日

目 录

第一章 竞争性磋商公告	3
第二章 投标人须知	6
第三章 合同条款	20
第四章 附件——响应文件格式	26
第五章 采购需求	44

第一章 竞争性磋商公告

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》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等规定，现就下列项目进行竞争性磋商采购，欢迎提供本国货物、服务的生产制造厂商或其合格代理商参加：

一、项目编号：310113103260428107196-13349990

二、采购内容及数量

包号	包名称	数量	单位	预 算 金 额 (元)	简要规格描述或包基本概况介绍	最 高 限 价 (元)	备注
1	电 气 集 团 2121 创意园 地块土地储备项目评估服务	1		1054000.00	为电气集团2121 创意园地块土地储备项目提供房地产及土地评估服务，具体内容详见采购需求。	1054000.00	

2、预算编号:1326-W10305490；内部编号：2026-4-0100

3、服务期：合同签订后至本项目范围内评估工作全部完成并收到完整的档案资料后结束。

4、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，扶持中小企业政策：本项目是专门面向中小企业采购，评审时中小企业产品均不执行价格折扣优惠。（2）扶持监狱企业、残疾人福利性单位，并将其视同小微企业；（3）优先采购节能环保产品政策：在技术、服务等指标同等条件下，对财政部财库〔2019〕18 号和财政部财库〔2019〕19 号文公布的节能环保产品品目清单中的产品实行优先采购；对节能产品品目清单中以“★”标注的产品，实行强制采购。供应商须提供具有国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的认证证书方能享受优先采购或强制采购政策。。

5、采购单位项目联系人：钱晓华。

6、采购单位项目联系电话：13386226002。

7、采购组织机构项目联系人:杨琦敏。

8、采购组织机构项目联系电话：17721249921。

9、本项目是否接受联合体投标：不允许联合体。

10、是否专门面向中小企业投标：整体预留。包 1 面向中小企业预留。

三、供应商的资格条件

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

1）单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的政府采购活动；

2）具备有效期内的房地产估价机构备案证书（备案等级三级及以上，三级备案在暂定期内的除外）及土地估价机构备案情况函。

电气集团 2121 创意园地块土地储备项目评估服务资格审查要求包 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》第二十二条规定	提供财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函。	项目级
2	自定义	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。	提供参加政府采购活动前三年内在经营活动中无重大违法记录的书面声明。	项目级
3	自定义	具备有效期内的房地产估价机构备案证书（备案等级三级及以上，三级备案在暂定期内的除外）及	提供有效期内的房地产估价机构备案证书（备案等级三级及以上，三级备案在暂定期内的除外）及	项目级

		土地估价机构备案 情况函	土地估价机构备案 情况函。	
4	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

四、获取磋商文件的时间、地点、方式：

1、报名时间：2026-08-07 至 2026-08-14（节假日除外）。

2、报名方式：本项目实行网上报名，不接受现场报名。供应商登录上海市政府采购网（<https://www.zfcg.sh.gov.cn/>）进行报名。

3、招标文件售价：0 元，招标文件请至公告附件处下载。

五、磋商保证金： 六、磋商响应截止时间和地点

磋商响应方应于 2026-08-18 14:00:00 时前将响应文件加密上传至上海市政府采购网（网址为：<https://www.zfcg.sh.gov.cn/>）、且密封送交到上海市宝山区宝杨路 1850 号 3 号楼 4 楼评标室，逾期送达或未密封将予以拒收。

磋商所需携带其他材料：

- 1）法定代表人授权委托书或法定代表人证明（加盖单位公章）；
- 2）被授权人身份证原件及复印件（加盖单位公章）；
- 3）磋商响应文件一式三份（纸质文件归档备用）并密封。

以上资料于磋商响应截止时间之前至磋商地点由授权委托人或法定代表人提交。

七、磋商开启时间及地点：

本次磋商将于 2026-08-18 14:00:00 时整在上海市宝山区宝杨路 1850 号 3 号楼 4 楼评标室开启，响应方须派全权代表参加（全权代表应当是响应方的在职正式职工，并携带身份证等有效证明出席）。

第二章 响应人须知

响应人须知前附表

序号	内 容 名 称	编 列 内 容
1	采购人	名称：上海市宝山区杨行镇人民政府 地址：水产路 2699 号 联系人：钱晓华 电话：13386226002
2	采购代理机构	名称：上海宝信建设咨询股份有限公司 地址：上海市宝山区宝杨路 1850 号 3 号楼 4 楼 联系人：杨琦敏 电话：17721249921
3	项目名称	电气集团 2121 创意园地块土地储备项目评估服务
4	项目主要内容	详见第五章 采购需求
5	服务期	合同签订后至本项目范围内评估工作全部完成并收到完整的档案资料后结束。
6	服务地点	详见第五章 采购需求
7	项目预算金额	1054000.00 元
	最高投标限价	包 1-1054000.00 元
8	企业性质及组成形式要求	整体预留。包 1 面向中小企业预留。；不允许联合体
9	踏勘现场	本项目不统一组织现场勘查，投标人自行踏勘现场。
10	澄清和答疑	任何要求对招标文件进行澄清的投标人，均应在磋商响应截止期 5 天以前，按《竞争性磋商公告》中的地址以书面形式（必须加盖投标人单位公章）通知采购代理机构。 对在磋商响应截止期 5 天以前收到的澄清要求，招标人及采购代理机构需要对招标文件进行澄清、答复的；或者在磋商响应截止前的任何时候，招标人及采购代理机构需要对招标文件进行补充或修改的，招标人及采购代理机构会通过“上海市政府采购网”以澄清公告形式发布。
11	招标澄清会	根据情况另行通知
12	招标人书面澄清的时间	投标人直接登录网上投标系统下载招标澄清文件（如有），过时不候。
13	磋商响应截止时间	同公告一致
14	投标有效期	开标后（90）天
15	磋商保证金	无

16	投标	1、投标方式：网上响应文件由投标人在网上按《上海市电子政府采购管理暂行办法》（沪财采〔2012〕22号）第十五条规定提交。纸质响应文件由投标人授权代表当面递交。二者出现不一致时以网上响应文件为准。 2、响应文件上传网站：上海市政府采购网（网址为：https://www.zfcg.sh.gov.cn/） 3、投标地点：详见竞争性磋商公告。 4、纸质响应文件数量：一正二副（归档备用）。
17	磋商时间和地点	另行约定
18	磋商小组	小组构成：3人； 评标专家确定方式：网上随机抽取
19	评标方法	综合评标法
20	付款方式	详见采购合同约定
21	其他	凡电子招标中需要投标人提供上传证明文件及资料的，均为原件的扫描件
22	政策功能	1、信用记录:根据财库[2016]125号文件，通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn），以磋商当日网页查询记录为准。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，其磋商响应将作无效处理。 2、政府采购节能环保产品：财政部、发展改革委、生态环境部、市场监管总局联合发布（财库[2019]9号文），依据品目清单和认证证书实施政府优先采购和强制采购。 采购需求中要求提供的产品属于强制采购节能产品品目的，响应人须提供该品目认证证书，否则其投标将作为无效标处理。 3、按照工业和信息化部 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）规定的划分标准确定的中小型企业，并提供《中小企业声明函》，若提供虚假材料谋取中标、成交的，按照《政府采购法》有关条款处理，并记入供应商诚信档案。 参加政府采购活动的中小企业应当提供按照《关于印发《政府采购促进中小企业发展暂行办法》的通知》（财库〔2020〕46号）及《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）规定：（1）对于非专门面向中小企业的项目，对小型和微型企业产品的价格给予10%—20%（工程项目为3%—5%）的扣除，用扣除后的

		价格参与评审。在评审时对小型和微型企业的投标报价给予 %的扣除，取扣除后的价格作为最终投标报价（此最终投标报价仅作为价格分计算）。属于小型和微型企业的，投标文件中投标人必须提供的《中小企业声明函》。 若小（微）企业与其他规模企业组成联合体，联合协议中约定，小型、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，采购人、采购代理机构应当对联合体或者大中型企业的报价给予 4%-6%（工程项目为 1%—2%）的扣除。联合体各方均为小型、微型企业的，联合体视同为小型、微型企业享受扶持政策。 4、根据财库[2017]141 号的相关规定，在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除政策。属于享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位，应满足财库[2017]141 号文件第一条的规定，并在投标文件中提供残疾人福利性单位声明函（见附件）。 5、根据财库[2014]68 号的相关规定，在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除政策，并在投标文件中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（格式自拟）。 ” 6、对于专门面向中小企业采购的项目根据关于印发《上海市政府采购促进中小企业发展实施办法》的通知（沪财发（2022）1 号）的规定执行。 7、本项目的中小企业划型标准行业： ☐农、林、牧、渔业 ☐工业 ☐建筑业 ☐批发业 ☐零售业 ☐交通运输业 ☐仓储业 ☐邮政业 ☐住宿业 ☐餐饮业 ☐信息传输业 ☐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 （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。）
--	--	--

一、总则

1 招标概况

1.1 根据《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对本项目进行国内竞争性磋商采购。

项目内容、交付日期要求

1.1.1 本招标项目内容：（详见第五章 采购需求）

1.1.2 服务期：见投标人须知前附表；

服务地点：见投标人须知前附表。

1.2 合格的投标人

合格的投标人要求：详见第一章竞争性磋商公告。

1.3 合格的服务

1.3.1 供应商提供的货物须完全满足采购单位的要求。

1.3.2 中标人在收到中标通知后根据《中华人民共和国合同法》以及国家、省、市的有关法律、法规与采购单位签订服务合同，对该项目进行统一管理、专业服务、自负盈亏。在中标后非经采购单位同意，不得转包、分包服务内容和职责义务。

1.4 投标费用

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

1.5 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、成交结果公示、未中标通知以及延长磋商响应截止时间等与招标活动有关的通知，招标人均将通过“上海市政府采购网”（<https://www.zfcg.sh.gov.cn/>）公开发布。投标人在参与本采购项目招投标活动期间，请及时关注以上媒体上的相关信息，投标人因没有及时关注而未能如期获取相关信息，是投标人的风险，招标人对此不承担任何责任。

1.6 投标保证金及有效期

具体详见响应人须知前附表。

1.7 踏勘现场

1.7.1 投标人须知前附表规定组织踏勘现场的，招标人按投标人须知前附表规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场。

1.7.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.7.3 招标人在踏勘现场中介绍的情况，供投标人在编制响应文件时参考，招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

二、竞争性磋商文件

2 竞争性磋商文件

2.1 本招标文件包括：

竞争性磋商公告（第一章）；

投标须知（第二章）；

合同条款（第三章）；

附件一响应文件格式（第四章）；

采购需求（第五章）；

根据本章第 2.3 款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

2.2 询问与质疑

2.2.1 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。

2.2.2 投标人认为竞争性磋商文件、磋商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，以书面形式向招标人提出质疑。其中，对招标文件的质疑，应当在磋商响应截止时间三日前提出；对招标过程的质疑，应当在招标过程各环节开始之日起七个工作日内提出；对中标结果以及磋商小组成员人员的质疑，应当在中标结果公告之日起七个工作日内提出。

2.2.3 质疑书应明确阐述竞争性磋商文件、磋商过程或成交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。

2.2.4 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。

2.2.5 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，并在原竞争性磋商公告发布媒体上发布变更公告。

2.3 竞争性磋商文件的澄清和修改

2.3.1 任何要求对竞争性磋商文件进行澄清的投标人，均应在网上磋商响应截止期 5 天以前，按《竞争性磋商公告》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。

2.3.2 在磋商响应截止期前 5 天收到的澄清要求，招标人需要对竞争性磋商文件进行澄清、答复的；或者在网上磋商响应截止期前的任何时候，无论出于何种原因，招标人对竞争性磋商文件需进行必要澄清或修改的，招标人会通过“上海市政府采购网”以澄清或修改公告形式发布通知。如果澄清或修改公告发布时间距磋商响应截止期不足 5 天的，则相应延长磋商响应截止期。延长后的具体磋商响应截止时间应以最后发布的澄清或修改公告中的通知为准。

2.3.3 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。磋商文件的澄清或修改将以网上下载的形式通知所有可以下载竞争性磋商文件的投标人，并对其具有约束力。投标人应立即在网上投标系统中确认已收到澄清或修改文件。否则，由此导致的风险由投标人自行承担，招标人不承担任何责任。

2.3.4 招标人召开答疑会的，所有投标人应根据磋商文件或者招标人通知的要求参加答疑会。投标人如不参加，其风险由投标人自行承担，招标人不承担任何责任。

2.4 语言文字

除专用术语外，与招标投标有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

2.5 计量单位

投标计量单位，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）。

2.6 投标澄清会

2.6.1 投标人须知前附表规定召开投标澄清会的，招标人按投标人须知前附表规定的时间和地点召开招标澄清会，澄清投标人提出的问题。

2.6.2 投标人应在投标人须知前附表规定的时间前，以书面形式将提出的问题送达招标人，以便招标人在会议期间澄清。

2.6.3 招标澄清会后，招标人在投标人须知前附表规定的时间内，将对投标人所提问题的澄清，以政府采购平台进行网上通知或电子邮件通知所有获取招标文件的投标人。该澄清内容为招标文件的组成部分。

三、响应文件

3 响应文件

3.1 投标人应根据网上招标系统的要求填写相关投标信息（表格），根据第四章附件一响应文件格式中的规定编制响应文件并上传至网上投标系统并提交，未按规定格式的部分由投标人自拟。

3.2 响应文件构成（响应文件应具有但不限于以下内容）

（一）商务标

3.2.1 投标公函（格式见附件）；

3.2.2 授权委托书（格式见附件）、被委托人身份证复印件；

3.2.3 投标报价一览表（格式见附件）；

3.2.4 投标书综合说明；

3.2.5 人员基本情况和业绩一览表（格式见附件）；

3.2.6 投标报价明细表（格式见附件）

3.2.7 投标人营业执照、资格证书等复印件等；

3.2.8 其他资格性符合性检查资料（具体见本招标文件第 6.2.2.1 条资格性符合性检查要求提供的资料）；

3.2.9 投标单位认为需要提交的其他资料（如中小企业声明函、福利企业证明文件、投标响应表等）。

（二）技术标

3.2.10 针对本项目的服务方案、服务计划等；

3.2.11 针对本项目的应急措施；

3.2.12 其他内容。

3.3 投标有效期

3.3.1 投标有效期见投标人须知前附表。

3.3.2 在投标有效期内，投标人不得要求撤销或修改其响应文件。

3.3.3 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改其响应文件；投标人拒绝延长的，其投标失效，但投标人有权收回其投标保证金。

3.4 投标报价

3.4.1 投标人应按照第四章响应文件格式完整地填写投标报价一览表，说明其拟提供服务的名称、报价等。

3.4.2 除《投标人须知前附表》中说明并允许外，每种服务只允许有一个报价，任何有选择的报价将不予接受。

3.4.3 投标人所报的投标价应是固定不变的，不得以任何理由予以变更。

3.4.4 投标报价一览表的内容应与投标报价明细表内容一致，不一致时以投标报价一览表内容为准。

3.4.5 投标报价使用人民币报价。

3.4.6 投标人报价超过最高投标限价的投标不予接受；

3.4.7 投标人应认真了解本次招标的具体工作要求、工作范围以及职责，了解一切可能影响投标报价的资料。一经中标，不得以不完全了解项目需求、项目情况等任何理由为借口而提出额外补偿等要求，本项目的投标报价应是履行合同的最终价格，中标后不调整。

3.4.8 投标报价中如果单价与总价有出入，以单价为准，并重新计算总价。投标人对每项内容只允许有一个报价，不接受有任何选择的报价。

4 响应文件递交

4.1 响应文件的密封（加密）和标记

4.1.1 网上投标的投标人应当用密钥加密，并保证在开标时解密。

4.1.2 未按本章要求加密的响应文件，招标人不予接受。

4.2 响应文件的递交或上传

4.2.1 投标人应根据招标文件中第五章采购需求的要求，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。

4.2.2 投标人必须在规定的网上磋商响应截止时间前进行网上投标。

4.2.3 在招标人按投标人须知规定酌情延长网上磋商响应截止期的情况下，招标人和投标人受网上磋商响应截止期制约的所有权利和义务均延长至新的截止时间。

4.2.4 在网上磋商响应截止时间后递交的任何投标，招标人将拒绝接收。

4.2.5 投标人在磋商响应截止时间前，可以修改或撤回其投标。磋商响应截止后，投标人不得修改或撤回其投标。

4.2.6 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表内容为准。

4.2.7 网上磋商响应截止时间前，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，招标人不承担任何责任。

4.3 响应文件上传注意事项：

4.3.1 含有公章，防伪标志和彩色底纹类文件（如投标函、企（事）业法人营业执照、身份证、认证证书等）必须用原件彩色扫描以显示彩色。

4.3.2 未能按要求上传文件或上传文件不清晰的，将承担非实质性响应后果。

4.3.3 招标人认为必要时，可以要求投标人提供文件原件进行核对，投标人必须按时提供。否则，视作投标人放弃潜在中标资格并对该投标人进行调查，有欺诈行为的按有关规定进行处理。

4.3.4 投标人在磋商响应截止前须提供响应文件纸质版本三份（投标人代表出席开标会签到时递交即可），纸质文件装订应牢固、不易拆散和换页，不得采用活页装订，宜采用胶装。纸面版本必须密封，并在密封袋上标明招标编号、项目名称及投标单位名称；在封口加盖投标单位印章，并注明磋商响应截

止时间前（具体时间见前附表）不得拆封字样。

4.3.5 如响应文件纸质版本与电子版本不符，以电子版本为准。

4.3.6 请各投标人上传的电子文件应根据招标文件要求进行签字盖章（即招标文件要求签字盖章的页面应在纸面签字盖章后再扫描上传）。

四、开标和磋商

5 开标

5.1 开标时间、地点和方式

招标人在投标人须知前附表规定的磋商响应截止时间（开标时间）在上海市政府采购网（<https://www.zfcg.sh.gov.cn/>）开标大厅开标。并邀请所有投标人的法定代表人或其委托代理人准时参加。

5.2 招标人将投标人须知前附表规定的时间和地点组织公开开标。届时请投标人的法定代表人或其授权的投标人代表投标时持所使用的 CA 证书出席开标会，出席开标的代表应签到以证明出席。

5.3 开标时，招标人将当众宣布网上投标系统中的开标记录表。投标人的授权代表应在开标记录上签名以确认开标过程和结果。

5.4 电子开标程序

招标人登录上海市政府采购网（<https://www.zfcg.sh.gov.cn/>），到开标时间后，宣布开启标室。

投标人（供应商）登录上海市政府采购网（<https://www.zfcg.sh.gov.cn/>），进行签到。

招标人宣布开标，并进行解密。

投标人（供应商）进行解密，并对《投标报价一览表》进行确认。

投标人递交响应文件纸质版本。

招标人宣布开标结束。

5.5 开标注意事项

5.5.1 如投标人的法定代表人或其授权的投标人代表未按 5.2 条规定出席开标会（或迟于投标人须知前附表规定的磋商响应截止时间出席的），或未携带 5.2 条所要求的资料出席开标会的，其投标将被拒绝。

5.5.2 网上签到时间为开标截止后 30 分钟内，签到结束后 30 分钟内对响应文件进行解密，若由于投标供应商原因未在规定时间内签到成功或解密未成功，响应文件将被拒绝。

6 磋商

6.1 磋商小组

6.1.1 磋商小组由采购人代表和评审专家共 3 人组成，其中评审专家人数不得少于磋商小组成员总数的 2/3。采购人代表不得以评审专家身份参加本部门或本单位采购项目的评审。采购代理机构人员不得参加本机构代理的采购项目的评审。

6.1.2 评审专家应当遵守评审工作纪律，不得泄露评审情况和评审中获悉的商业秘密。

6.1.3 磋商小组在评审过程中发现供应商有行贿、提供虚假材料或者串通等违法行为的，应当及时向财政部门报告。

6.1.4 评审专家在评审过程中受到非法干涉的，应当及时向财政、监察等部门举报。

6.1.5 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。未实质性响应磋商文件的响应文件按无效响应处理，磋商小组应当告知提交响应文件的供应商。

6.1.6 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、同类问题表述不一致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实质性内容。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者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

6.1.7 磋商小组所有成员应当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。

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

6.1.9 磋商小组负责对响应文件进行评审和比较，并向招标人推荐中标候选人 3 名。

6.2 磋商程序

6.2.1 企业性质认定

6.2.1.1 根据投标人提供的“中小企业声明函”及实际情况认定各投标单位的企业性质（大型企业、中型企业、小型企业或微型企业）、组成形式（独立投标或联合体投标）、联合投标企业情况（如有）。

6.2.1.2 根据工信部联企业【2011】300 号及财库〔2020〕46 号的要求认定各投标单位的企业性质，若各投标单位不按招标文件要求提供“中小企业声明函”的，将统一按大型企业规模考虑。

6.2.2 资格性符合性检查

6.2.2.1 资格性符合性检查要求提供的资料：

电气集团 2121 创意园地块土地储备项目评估服务符合性要求包 1

序号	审查要求	要求说明	项目级/包级
1	投标报价	1. 是否均在最高投标限价内； 2. 是否存在明显偏离市场平均水平的报价； 3. 是否存在明显计算错误的情形。的报价。	项目级
2	响应文件的有效性	1、投标人是否按照招标文件规定递交网上响应文件及纸质响应文件。 2、响应文件中投标公	项目级

		函、投标报价一览表等是否按招标文件格式签署。	
3	投标有效期	是否符合招标文件前附表要求（开标后 90 天）。	项目级
4	其他实质性要求	其他对招标文件采购需求等实质性要求和条件作出响应的。	项目级

6.2.2.2 可以要求投标人提交第 6.2.2.1 款资格性符合性审查资料的有关证明和证件的原件，以便核验。评标委员会依据本章第 6.2.2.1 款规定的标准对响应文件进行资格性符合性检查。有一项不符合评审标准的，作否决投标处理，不进入下一步的评审。当合格投标人不足 3 家时，不得评标。

6.2.3 异常低价响应审查

采购评审中出现下列情形之一的，评标委员会应当启动异常低价响应审查程序：

（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且报价次低供应商投标（响应）报价 50%的，即投标（响应）报价 $<$ 通过符合性审查且报价次低供应商投标（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）其他评审委员会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情形。

评审委员会启动异常低价投标（响应）审查后，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内提供书面说明及必要的证明材料，对投标（响应）价格作出解释。书面说明、证明材料主要是项目具体成本测算等与报价合理性相关的说明、材料。

评审委员会应当结合同类产品在主要电商平台的价格、该行业当地薪资水平等情况，依据专业经验对报价合理性进行判断。如果投标（响应）供应商不提供书面说明、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，应当将其作为无效投标（响应）处理。审查相关情况应当在评审报告中记录。

6.2.4 磋商阶段

6.2.4.1 磋商小组对通过检查的供应商发送邀请函，磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商，最后邀请参加磋商的供应商提交最终报价。供应商需要填写确认最后报价信息，主要包含金额、商务条款及技术条款等。

6.2.4.2 磋商打分时以最终报价为依据。

6.2.5 投标人有以下情形之一的，其投标作否决投标处理：

6.2.5.1 不符合招标文件第 6.2.2.1 款规定的资格性符合性检查的；

6.2.5.2 串通投标或弄虚作假或有其他违法行为的；

6.2.5.3 不按磋商小组要求澄清、说明或补正的。

6.2.6 评标打分

6.2.6.1 磋商小组根据“评分细则”中规定的方法进行评标，并向招标人提交评标报告和推荐中标候选人。

6.2.6.2 评分细则（综合评分法）

综合评分法

电气集团 2121 创意园地块土地储备项目评估服务包 1 评分规则：

评分项目	分值区间	评分办法
报价得分	0~10	最低商务评审价/投标报价*10
服务实施方案	0~30	根据供应商下述 4 项评审内容进行综合评分： 1、服务的流程是否清晰明了，是否对应采购人服务要求（0-6 分） 2、评估服务是否能够满足采购人的服务要求（0-6 分） 3、服务的方案是否详尽，能够结合采购人的要求进行详细阐述（0-6 分） 4、是否有结合采购人的情况和管理服务的重点内容提出相应的有针对性的措施（0-12 分）
项目组人员配备状况	0~15	根据拟投入服务的在本单位从业的房地产估价师的数量进行评分。配备 1 名具有注册房地产估价师的得 1 分，最高加至 15 分为止。投标人需按照招标文件的要求提供证明材料，未提供人员或材料的不得分。 投标人需为上述人员缴纳社保基金，并出具本项目人员开标日前三个月内的任意一个月单位缴纳的社会保险证明和房地产估价师注册证书复印件，未提供证明材料的不得分。
评估质量保证措施	0~20	根据响应单位质量控制措施、服务响应承诺、是否完善有效的反

		馈机制等进行综合评审。 质量控制措施合理可行，所提供的服务响应承诺内容针对性强，内容和服务质量相关、响应效率高，有完善有效的反馈机制的 14-20 分；质量控制措施及所提供的服务响应承诺，基本符合招标要求，内容表述较简单，反馈机制欠缺或简单的得 8-13 分；所提供的质量控制措施服务响应承诺无针对性或可实施性的、欠缺的得 0-7 分。
技术支持及售后服务承诺	0~15	充分了解本项目情况，包括项目特点、重点与难点描述的准确性及相应针对性技术支持和售后服务承诺；对项目的技术支持和售后服务承诺完整的得 15-11 分，一般的得 10-6 分，较差的得 5-0 分。
企业业绩	0~10	根据响应单位提供近三年内的同类型业绩进行打分，每有 1 个得 1 分，本项最多得 10 分（供应商需提供类似项目的合同扫描件，扫描件中需体现签约双方主体及公章、合同金额、主要服务内容、服务期限等合同要素的相关内容，否则将不予认可。供应商如提供框架类协议，则必须附最终合同，按有效合同数量计算业绩）。

6.2.7 评标结果

6.2.7.1 磋商小组按“评分细则”的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评审得分。

6.2.7.2 投标人得分等于各项评分总和。

6.2.7.3 磋商小组按照得分由高到低的顺序推荐 **3 位**中标候选人。

6.2.7.4 磋商小组完成评标后，应当向招标人提交评标报告。

7 评标的有关要求

7.1 磋商小组应当公平、公正、客观，不带任何倾向性和启发性，磋商小组及有关工作人员不得私下与投标人接触。

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

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

五 合同授予

8 定标

8.1 确认中标人

除第 8.3 条规定的招标失败情况之外，采购人应当确定磋商小组推荐的排名第一的中标候选单位为中标单位。排名第一的中标候选单位放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同、招标文件规定应当提交履约保证金而在规定的期限内未提交的，或者存在违法行为被有关部门依法查处，且其违法行为影响中标结果的，招标单位可以确定排名第二的中标候选人为中标单位。

8.2 中标结果公示及中标和未中标通知

8.2.1 采购人确认中标人后，招标人将通过“上海市政府采购网”对中标结果进行公示，公示期为 1 个工作日。

8.2.3 除了因发生有效的质疑或投诉导致中标结果改变以外，中标结果公示结束以后，招标人将及时向中标人发出《中标通知书》通知中标。《中标通知书》对招标人和投标人均具有法律约束力。

8.2.4 中标结果公示同时也是对其他未中标投标人的未中标通知。中标结果公示后，未中标的投标人即可按《投标人须知》的相关规定退还其投标保证金。

8.3 招标失败

在磋商响应截止时间结束后，参加投标的投标人不足三家的；或者在评标时，符合专业条件的投标人或对招标文件作出实质响应的投标人不足三家，磋商小组认为缺乏竞争性、确定为招标失败的，招标人将通过“上海市政府采购网”发布招标失败公告。

9 授予合同

9.1 合同授予

除了中标人无法履行合同义务之外，招标人将把合同授予根据第 8.1 条规定所确定的中标人。

9.2 招标人授标时更改数量的权利

招标人在授予合同时有权在±10%的幅度内对采购需求中规定的数量和服务予以增加或减少，但对单价或其他条款和条件不作任何改变。

9.3 签订合同

9.3.1 中标人与采购人应当在《中标通知书》发出之日起 30 日内签订政府采购合同。因故不能在 30 日内签订合同的，中标人应提前书面告知采购人。

9.3.2 中标人应根据合同条款的规定，按照招标文件中提供的履约保证金格式向采购人提交履约保

证金。

9.3.3 如果中标人没有按照上述规定签订合同或提交履约保证金，招标人将取消原中标决定。在此情况下，招标人可将该标授予下一个中标候选人或者重新招标。

10. 电子招标说明

10.1 网上报名：供应商使用上海市政府采购网（<https://www.zfcg.sh.gov.cn/>）的帐号、密码、CA 证书登录上海市政府采购网，在网站首页的采购公告栏浏览相应的竞争性磋商公告，在报名信息页面选择所要报名的包，并且按照要求维护供应商报名信息和资质信息。提交报名后，即可下载招标文件。

10.2 投标授权及其他操作：详见网站操作细则介绍并在线咨询网站服务。

第三章 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]

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]

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》之规定，本合同当事人在平等、自愿的基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同：

1. 乙方根据本合同的规定向甲方提供以下服务：

1. 1 服务内容：为电气集团 2121 创意园地块土地储备项目提供房地产及土地评估服务，并出具评估报告。

2. 合同价格、服务地点和服务期限

2. 1 合同价格

本合同价格为[合同中心-合同总价]元整（ [合同中心-合同总价大写] ）。

合同计价方式：固定单价，根据评估报告的面积按实结算；

乙方为履行本合同而发生的所有费用均应包含在合同价中，甲方不再另行支付其它任何费用。

2. 2 服务地点：上海市宝山区杨行镇

2. 3 服务期限

本服务的服务期限：~~[合同中心-合同有效期]~~。

3. 质量标准和要求

3. 1 乙方所提供的服务的质量标准按照国家标准、行业标准或制造厂家企业标准确定，上述标准不一致的，以严格的标准为准。没有国家标准、行业标准和企业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。

3. 2 乙方所交付的服务还应符合国家和上海市有关安全、环保、卫生之规定。

4. 权利瑕疵担保

4. 1 乙方保证对其交付的服务享有合法的权利。

4. 2 乙方保证在服务上不存在任何未曾向甲方透露的担保物权，如抵押权、质押权、留置权等。

4. 3 乙方保证其所交付的服务没有侵犯任何第三人的知识产权和商业秘密等权利。

4. 4 如甲方使用该服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

5. 验收

5. 1 服务根据合同的规定完成后，甲方应及时进行根据合同的规定进行服务验收。乙方应当以书面形式向甲方递交验收通知书，甲方在收到验收通知书后的 10 个工作日内，确定具体日期，由双方按照本合同的规定完成服务验收。甲方有权委托第三方检测机构进行验收，对此乙方应当配合。

5. 2 甲方根据合同的规定对服务验收合格后，甲方收取发票并签署验收意见。

6. 保密

6. 1 如果甲方或乙方提供的内容属于保密的，应签订保密协议，甲乙双方均有保密义务。

7. 付款

7. 1 本合同以人民币付款（单位：元）。

7. 2 本合同款项按照以下方式支付。

7. 2. 1 付款内容：（分期付款）

7. 2. 2 付款条件：合同签订后支付合同金额的 30%，出具相应的评估报告按完成的金额的 90%支付，评估报告完成后支付至合同总价的 90%，审价结束后按审定金额支付尾款。

8. 甲方（甲方）的权利义务

8. 1、甲方有权在合同规定的范围内享受，对没有达到合同规定的服务质量或标准的服务事项，甲方有权要求乙方在规定的时间内加急提供服务，直至符合要求为止。
8. 2 如果乙方无法完成合同规定的服务内容、或者服务无法达到合同规定的服务质量或标准的，造成的无法正常运行，甲方有权邀请第三方提供服务，其支付的服务费用由乙方承担；如果乙方不支付，甲方有权在支付乙方合同款项时扣除其相等的金额。
8. 3 由于乙方服务质量或延误服务的原因，使甲方有关或设备损坏造成经济损失的，甲方有权要求乙方进行经济赔偿。
8. 4 甲方在合同规定的服务期限内义务为乙方创造服务工作便利，并提供适合的工作环境，协助乙方完成服务工作。
8. 5 如果甲方因工作需要调整，应有义务并通过有效的方式及时通知乙方涉及合同服务范围调整的，应与乙方协商解决。

9. 乙方的权利与义务

9. 1 乙方根据合同的服务内容和要求及时提供相应的服务，如果甲方在合同服务范围外增加或扩大服务内容的，乙方有权要求甲方支付其相应的费用。
9. 2 乙方为了更好地进行服务，满足甲方对服务质量的要求，有权利要求甲方提供合适的工作环境和便利。
9. 3 如果由于甲方的责任而造成服务延误或不能达到服务质量的，乙方不承担违约责任。
9. 4 如果乙方确实需要第三方合作才能完成合同规定的服务内容和质量的，应事先征得甲方的同意，并由乙方承担第三方提供服务的费用。

10. 补救措施和索赔

10. 1 甲方有权根据质量检测部门出具的检验证书向乙方提出索赔。
10. 2 在服务期限内，如果乙方对提供服务的缺陷负有责任而甲方提出索赔，乙方应按照甲方同意的下列一种或多种方式解决索赔事宜：
- （1）根据服务的质量状况以及甲方所遭受的损失，经过买卖双方商定降低服务的价格。
 - （2）乙方应在接到甲方通知后七天内，根据合同的规定负责采用符合规定的规格、质量和性能要求的新零件、部件和设备来更换在服务中有缺陷的部分或修补缺陷部分，其费用由乙方负担。
 - （3）如果在甲方发出索赔通知后十天内乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如

果乙方未能在甲方发出索赔通知后十天内或甲方同意延长的期限内，按照上述规定的任何一种方法采取补救措施，甲方有权从应付的合同款项中扣除索赔金额，如不足以弥补甲方损失的，甲方有权进一步要求乙方赔偿。

11. 履约延误

11. 1 乙方应按照合同规定的时间、地点提供服务。

11. 2 如乙方无正当理由而拖延服务，甲方有权没收乙方提供的履约保证金，或解除合同并追究乙方的违约责任。

11. 3 在履行合同过程中，如果乙方可能遇到妨碍按时提供服务的情况时，应及时以书面形式将拖延的事实、可能拖延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否同意延期提供服务。

12. 误期赔偿

12. 1 除合同第 13 条规定外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，甲方可以应付的合同款项中扣除误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法，赔偿费按每（天）赔偿延期服务的服务费用的百分之零点五（0.5%）计收，直至提供服务为止。但误期赔偿费的最高限额不超过合同价的百分之五（5%）。（一周按七天计算，不足七天按一周计算。）一旦达到误期赔偿的最高限额，甲方可考虑终止合同。

13. 不可抗力

13. 1 如果合同各方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。

13. 2 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大变化，以及双方商定的其他事件。

13. 3 在不可抗力事件发生后，当事方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。合同各方应尽可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的措施履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

14. 履约保证金

14. 1 在本合同签署之前，乙方应向甲方提交一笔金额为元人民币的履约保证金。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。在全部服务按本合同规定验收合格后 15 日内，甲方应一次性将履约保证金无息退还乙方。

14. 2 履约保证金可以采用支票或者甲方认可的银行出具的保函。乙方提交履约保证金所需的有关费用均由其自行承担。

14. 3 如乙方未能履行本合同规定的任何义务，则甲方有权从履约保证金中得到补偿。履约保证金不足弥补甲方损失的，乙方仍需承担赔偿责任。

15. 争端的解决

15. 1 合同各方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。如从协商开始十天内仍不能解决，可以向同级政府采购监管部门提请调解。

15. 2 调解不成则提交上海仲裁委员会根据其仲裁规则和程序进行仲裁。

15. 3 如仲裁事项不影响合同其它部分的履行，则在仲裁期间，除正在进行仲裁的部分外，本合同的其它部分应继续执行。

16. 违约终止合同

16. 1 在甲方对乙方违约而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可在下列情况下向乙方发出书面通知书，提出终止部分或全部合同。

（1）如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供部分或全部服务。

（2）如果乙方未能履行合同规定的其它义务。

16. 2 如果乙方在履行合同过程中有不正当竞争行为，甲方有权解除合同，并按《中华人民共和国反不正当竞争法》之规定由有关部门追究其法律责任。

17. 破产终止合同

17. 1 如果乙方丧失履约能力或被宣告破产，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取任何行动或补救措施的权利。

18. 合同转让和分包

18. 1 除甲方事先书面同意外，乙方不得转让和分包其应履行的合同义务。

19. 合同生效

19. 1 本合同在合同各方签字盖章并且甲方收到乙方提供的履约保证金后生效。

19. 2 本合同一式份，甲乙双方各执一份。一份送同级政府采购监管部门备案。

20. 合同附件

20. 1 本合同附件包括： 招标(采购)文件、投标（响应）文件

20. 2 本合同附件与合同具有同等效力。

20. 3 合同文件应能相互解释，互为说明。若合同文件之间有矛盾，则以最新的文件为准。

21. 合同修改

21. 1 除了双方签署书面修改协议，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

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

第四章 附件——响应文件格式

(包括但不限于以下格式)

附件一:

投标公函

致: 上海市宝山区杨行镇人民政府:

上海宝信建设咨询股份有限公司:

根据贵方为_____项目招标的公告_____ (项目编号), 签字代表
_____(全名、职务)经正式授权并代表供应商_____(供应商名称、地址)提交下述文件。

据此函, 签字代表宣布同意如下:

1. 所附报价表中规定的应提供和交付本项目投标总价为_____, 大写_____(文字表述)。
2. 我方将按招标文件的规定履行合同责任和义务。
3. 我方已详细审查全部招标文件, 包括修改文件(如有的话)以及全部参考资料和有关附件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。
4. 本文件自开标之日起有效期为 90 个日历天。
5. 如果开标后, 我方在招标有效期内撤回响应文件, 其投标保证金将被贵方没收。
6. 我方同意提供按照贵方可能要求的与其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报价或收到的任何报价。
7. 我方承诺一旦中标, 将按照要求及时签订合同并递交履约保证金, 按照规定签署相关保密协议。
8. 我方一旦中标, 项目实施、技术支持(人员)均由(国内专业服务、维护场所地址、名称)承担。

地址: _____ 邮 编: _____

电话: _____ 传 真: _____

投标单位代表姓名、职务(印刷体): _____

投标单位名称: _____

(公 章): _____

日 期: _____年_____月_____日

授权代表签字: _____

附件二：

1、法定代表人证明

投 标 人：_____

地 址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

姓 名：_____性 别：_____

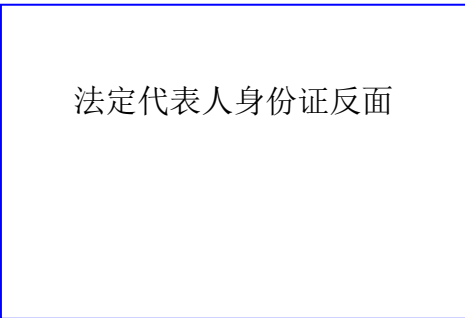
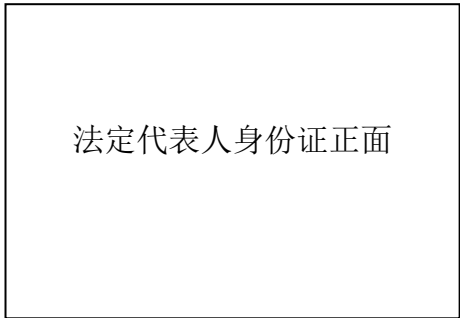
年 龄：_____职 务：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

投标人：_____（盖章）

日期：_____年_____月_____日



2、法定代表人授权委托书

本人（姓名）系（供应商名称）的法定代表人，现授权（姓名）为我方委托人。委托人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改（项目名称）（报建编号及标段号）磋商响应文件、开标、评标、合同谈判、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

本授权书签字后有效，特此声明。

法定代表人（签字或盖章）：

投标人名称（公章）：

被授权人（签字或盖章）：

年 月 日

被授权人身份证正面

被授权人身份证反面

附件三：

1、投标报价一览表

电气集团 2121 创意园地块土地储备项目评估服务包 1

项目负责人	备注	最终报价(总价、元)

投标人授权代表签字：_____

投标人（公章）：_____

日期： 年 月 日

2、报价明细表

报价内容			自报收费标准	暂定工作量	报价小计（元）
宗地 地价 评估 服务 费	序 号	土地价格总额（万元）	自报收费标准 （‰）	4900 万元	（差额定率累进 计费）
	1	100 以下（含 100）			
	2	100-200（含 200）部分			
	3	200-1000（含 1000）部分			
	4	1000-2000（含 2000）部分			
	5	2000-5000（含 5000）部分			
房屋征收补偿评估服务费			___元/平方米	31000 平方米	
其他补偿评估服务费			按评估原值的_ _%计取	2500 万元	
投标报价（元）					

注：1、供应商根据实际情况综合考虑报价，结算时单价不变，工作量按实计算。

2、投标报价应是投标人为提供本项目所要求的全部服务和相应货物所发生的一切成本、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。

3、所有价格均系用人民币表示，单位为元。

投标人授权代表签字：_____

投标人（公章）：_____

日期： 年 月 日

3、最终报价承诺书

项目名称：_____

项目编号：_____

供应商名称	

供应商公章或授权代表签字：

年 月 日

注：本页《报价表》由供应商在磋商现场依磋商情况填写，**请加盖公章后带至磋商现场备填**(不需装订在响应文件内)。考虑磋商报价的方便，供应商在填写最终承诺报价后， $\text{优惠率} = (\text{第一次报价} - \text{最终承诺报价}) \div \text{第一次报价} \times 100\%$ ，该优惠率视同为需求表中分部分项报价、全部分项设备或服务的优惠浮动值(特定分项优惠除外)。此优惠率调整原则适用于合同内价格的计算及项目增减、变更时价格的计算。

附件四：

项目人员基本情况和业绩一览表
(1) 项目人员一览表

序号	姓 名	年龄	性别	职务	职称（附复印件）	持证情况（附证）	从事本工作年限
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							

(2) 项目人员简历一览表

姓 名		年 龄		性 别	
职 称		学 位		拟 在 本 项 目 任 职 岗 位	
执业资格证书				证 号	
毕 业 学 校	_____年毕业于 _____学校 _____专业				

主要工作经历：

时 间	参加过的同类或相似项目	担任职务	获得本行业荣誉（级别、证明）

(3) 投标人类似项目一览表

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

注：附项目的中标通知书、合同复印件，其中合同复印件指合同关键页和合同盖章页。

投标人（公章）：

投标人授权代表签字：

日期： 年 月 日

附件五：

投标人基本情况简介格式

（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、近三年内因违法违规受到行业及相关机构通报批评以上处理的情况：
- 4、其他需要说明的情况：

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

投标人授权代表签字：_____

投标人（公章）：_____

日期：_____年_____月_____日

附件六：

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（采购单位名称）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：

（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）。

.....

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：

注释：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。

附件七：

参加政府采购活动前三年内在经营活动中无重大违法记录的书面声明

上海市宝山区杨行镇人民政府：

上海宝信建设咨询股份有限公司：

本公司郑重声明：

_____（供应商全称）现参与_____（项目名称及招标编号）项目的投标，本公司已根据《上海市政府采购供应商登记及诚信管理办法》申请加入上海市政府采购供应商库，并申明参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录。

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：

附件八：

承诺书

我单位参加_____（项目名称），郑重承诺满足以下条件：

- 一、具有独立承担民事责任的能力；
- 二、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- 三、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- 四、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- 五、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；
- 六、法律、行政法规规定的其他条件；
- 七、在本项目中提供的资料均真实、有效。

我单位如违反上述承诺，自愿承担相应的法律后果。

特此承诺！

承诺方法定名称和地址、邮编：_____

电话：_____

传真：_____

承诺方法定代表人（签字或盖章）：_____

承诺日期：_____

承诺方盖章：_____

附件九：

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、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：

附件十：

残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____单位的_____项目采购活动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：

附件十一

营业执照、税务登记证、相关资质证书

监狱企业等方面的证明材料（若有）

生产或经营许可证、质量保证体系及其质量认证证明（若有）

财务状况报告、依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料（若有，可提供）

二、技术标（参考）

1、服务方案等

（内容、格式自拟）

2、应急预案及措施

（格式自拟）

3、其他内容

（格式自拟）

附件：中小企业划型标准

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。

第五章 采购需求

一、 工作内容及要求

1、工作内容：对招标范围内的房地产、土地及其它补偿价值予以评估，主要工作内容包含但不限于如下：

- 1) 对需要评估的土地进行价格评估；
- 2) 丈量或核实房屋建筑面积、评估房屋价格；
- 3) 评估房屋装修装饰价格；
- 4) 评估附属设施价格（房屋附属物、地上附着物）；
- 5) 评估可恢复使用机器设备搬迁费；
- 6) 评估不可恢复使用机器设备重置价结合成新价；
- 7) 评估物资搬迁费用；
- 8) 评估绿化搬迁费用或补偿费用；
- 9) 提供《房地产估价报告》；
- 10) 对估价结果进行解释；
- 11) 完成估价委托方需要配合的其他工作。

2、评估项目工程量

- 1) 土地面积约为 33990 平方米；
- 2) 地面房屋建筑物面积约为 31000 平方米（以实际丈量为准）；
- 3) 附属设施、设备、绿化及物资搬迁等以现场勘察数量为准。

3、解释工作：初稿完成后，待采购人对其数量核对核实并经相关部门认定后，评估机构进行相关答疑和解释，并对遗漏或异议项目现场核实后，出具最终估价报告。

3、项目成果组成：

房地产估价报告中需包含估价结果一览表、房屋估价明细表、房屋装修估价明细表、机器设备搬迁补偿估价明细表、附属设施查看及估价明细表、物资搬迁补偿估价明细表、估价对象实景照、估价对象房屋平面示意图。

二、服务依据（包括但不限于）

- （1）《中华人民共和国土地管理法》
- （2）《中华人民共和国资产评估法》

(3) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

(4) 关于印发《上海市征收集体土地房屋补偿评估管理规定》的通知（沪规划资源规[2019]3 号）

(5) 上海市人民政府关于印发《上海市征收集体土地房屋补偿规定》的通知（沪府规[2021]13 号）

(6) 《上海市征收集体土地房屋补偿评估技术规范》（沪规土资征 2012 第 378 号）

(7) 《上海市国有土地上房屋征收评估管理规定》（沪房规范[2018]5 号）

(8) 《上海市国有土地上房屋征收评估技术规范》（沪房规范[2018]6 号）

各供应商应充分注意，凡涉及国家或行业管理部门颁发的相关规范、规程和标准，无论其是否在本采购文件中列明，中标人应无条件执行。标准、规范等不一致的，以要求高者为准。

三、服务要求

1、对项目区域范围内的评估对象进行评估。

2、评估单位接到采购人委托后，对指定的评估对象进行现场测量，根据采购人规定的时间要求提供准确数量清单，出具正式评估报告，同时移交给采购人确认。

3、中标人应严格对涉及评估的相关资料和信息进行保密，包括纸质文本资料、电子文档资料、信息图片、真是数据等。

4、中标人应配合有关部门对评估报告以及评估有关的检查、审计等工作。

5、中标人应对出具的评估数量承担法律责任，不得高估，并接受第三方和招标人的监管。

四、人员配备要求

1、项目组人员需持有中华人民共和国房地产估价师注册证书，且所投入服务人员不得少于 10 人。项目组人员均应为供应商在职人员（应在响应文件中提供所有项目组人员（包括项目负责人和其他项目组人员）开标前三个月内任意一个月的社保证明）。

2、成交供应商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，成交供应商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。

3、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。

五、报价要求及结算方式

1、土地价格评估：宗地地价评估服务费：土地价格总额（万元）×中标人自报费率（差额定率累进计费，且不得高于下表各档次标准）。

计费依据：土地价格评估依据计价格[1994]2018 号《国家计委、国家土地管理局关于土地价格评估收费的通知》

国家计委、国家土地管理局关于土地价格评估收费的通知
(计价格[1994]2018 号)
宗地地价评估收费标准

序号	土地价格总额（万元）	收费标准（‰）
1	100 以下（含 100）	4
2	100-200（含 200）部分	3
3	200-1000（含 1000）部分	2
4	1000-2000（含 2000）部分	1.5
5	2000-5000（含 5000）部分	0.8
6	5000-10000（含 10000）部分	0.4
7	10000 以上部分	0.1

2、房屋价格评估

计费依据：房屋价格评估依据《关于规范本市房屋征收、补偿工作中评估和专家鉴定收费的通知》（沪价督[2014] 1 号）。按照评估的建筑面积进行综合单价报价，所报单价不得高于 24 元/㎡。

3、其他评估项目（包括装修、构筑物、附属设施、绿化、苗木、机械设备搬迁等）

计费依据：其他评估报价依据《资产评估收费管理办法》(中评协[2009]199 号)及《上海市建设工程造价服务和工程招标代理服务收费标准》(沪价费[2005]056 号)等，按照评估价值的百分比进行综合费率报价，所报费率不得高于 1%。

4、投标人所报价格将充分考虑包括可能发生的所有与完成相关工作要求及履行合同义务有关的一切费用，包括但不限于专家评审费，会务费、差旅费等。

5、本次招标投标单位必须针对所投项目参照国家相关标准，并综合考虑市场风险等各项因素、自主报价，列出相应报价细并汇总。

6、供应商自报评估单价及费率，按照采购文件暂定工作量计算总价，最终以实际工作量结算，最高不得超过合同价。

报价内容	暂定工作量
宗地地价评估服务费	4900 万元
房屋征收补偿评估服务费	31000 平方米
其他资产评估服务费	2500 万元

六、其他要求

1、成交供应商的服务活动需符合依法依规、价格低于市场平均价、服务良好的要求。

2、成交供应商须严格执行采购人有关保密规定、回避规定、廉洁自律规定，不得借本项目服务工作之便从事任何违法违纪、违背职业操守的行为。

3、服务工作应体现出娴熟的业务能力、良好的与各当事人沟通协调能力、热情周到的服务意识，杜绝因素质低下或工作疏漏导致各类不良、负面事态的发生。

4、服务期间，如成交供应商派驻的工作人员有违法违规行为或业务素质达不到采购要求的，采购人有权要求成交供应商撤出相应人员并改派其他符合要求的服务人员。

5、建立严格的项目档案制度，完整、准确、真实反映并记录专项评估的情况，做好各类资料的存档和保管工作。

6、非采购人或客观因素影响，服务时间拖延，成果内容不完整、成果质量问题严重的，采购人有权终止服务合同并不予支付相关服务费用。