

龙山新村老旧小区相关设施改造项目-代建单位

竞争性磋商采购文件

项目编号:310104000260122168211-04324525

采购单位:上海市徐汇区住房保障和房屋管理局

代理单位:上海申厚建设咨询事务所有限公司

2026年03月02日

2026年03月02日

目 录

<u>第一部分竞争性磋商公告</u>	3
<u>第二部份供应商须知</u>	6
<u>第三部份采购项目要求</u>	11
<u>第四部份响应文件格式</u>	15
<u>第五部分合同书格式及条款</u>	29
<u>第六部分竞争性磋商评审细则</u>	35

第一部分 竞争性磋商公告

项目概况

龙山新村老旧小区相关设施改造项目-代建单位的潜在供应商应在上海市政府采购网获取采购文件，并于 2026-03-18 13:30:00 前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：310104000260122168211-04324525

项目名称：龙山新村老旧小区相关设施改造项目-代建单位

采购方式：竞争性磋商

预算金额（元）：2040700 元（国库资金：0 元；自筹资金：2040700 元）

最高限价（元）：2012800 元

采购需求：

包名称：龙山新村老旧小区相关设施改造项目-代建单位

数量：1

预算金额（元）：2040700 元

简要规则描述：龙山新村老旧小区相关设施改造项目代建单位采购。（具体需求详见磋商文件“第三部份 采购项目要求”）。

合同履行期限：合同签订之日起至项目审计完成。

二、申请人的资格要求：

1.满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2.落实政府采购政策需满足的资格要求：本采购项目执行政府采购有关鼓励支持节能产品、环境认证产品以及支持中小企业、监狱企业、残疾人福利性单位等的政策功能；本项目执行财库（2020）46 号文相关规定，仅接受中小企业投标。

3.本项目的特定资格要求：

1) 未被“信用中国网（<http://www.creditchina.gov.cn>）”、“中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn/cr/list>）”列入不诚信单位和禁止参加政府采购活动；

2)本次招标需要网上投标，投标人必须获得上海市电子签名认证证书(CA 认证证书)；

3)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。

4)有效的《营业执照》或《事业单位法人证书》或《中华人民共和国居民身份证》；

5)具备工程咨询、工程设计、工程监理、施工总承包、房地产开发等其中一项资质；

6) 本项目**不允许**联合体投标;

三、竞争性磋商文件的获取

1、时间：**2026-03-03 至 2026-03-10**，每天 **00:00:00~12:00:00**，**12:00:00~23:59:59**（北京时间，法定节假日除外）

2、地点：“上海政府采购云平台”（<http://www.zfcg.sh.gov.cn/>）”

3、方式：网上获取

4、售价（元）：0(本项目采用电子化采购，采购文件电子版免费提供，供应商如需纸质采购文件可自行打印，也可向采购代理机构购买（售价：人民币 500 元/本，售后不退）。

四、响应文件提交

1、截止时间：**2026-03-18 13:30:00**

2、地点：**www.zfcg.sh.gov.cn**（上海政府采购云平台）

五、响应文件开启

1、开启时间：**2026-03-18 13:30:00**

2、地点：**上海市徐汇区中山南二路 777 弄 1 号楼 3 楼 308 室**

3、开标所需携带其他材料：届时请投标人的法定代表人或法定代表人授权委托人持法定代表人证明书或法定代表人授权委托书及相应身份证明、投标时所使用的数字证书（CA 证书）和可以无线上网的笔记本电脑出席开标仪式。投标单位需在网上传报并上传全套响应文件（加盖公章后扫描上传）。

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、现场踏勘：本项目不统一组织现场踏勘活动，投标单位如有需要可自行前往踏勘。

2、答疑澄清：投标单位对磋商文件有疑问的以邮箱的形式(加盖投标人公章)向上海申厚建设咨询事务有限公司，邮箱：986132025@qq.com（发送后请致电）；

3、投标人须保证报名及获得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；

4、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 400-881-7190；

5、磋商时间：另行通知（通知会以短信、电话、电子邮件等方式进行通知，因投标人提供的

联系方式有误造成的一切后果由投标人自行承担)。

八、联系方式:

采购人:上海市徐汇区住房保障和房屋管理局

地 址:上海市徐汇区漕溪北路 336 号

电 话:021-64318472

联系人:郑老师

采购代理机构:上海申厚建设咨询事务所有限公司

地 址:徐汇区中山南二路 777 弄(东安花苑)1 号楼 325 室

邮 编:200032

电 话:(021)54253318*808

传 真:(021)54253318*826

联系人: 胡雨峰

第二部份 供应商须知

响应供应商须知前附表

序号	目录名称	内容
1.	项目名称	龙山新村老旧小区相关设施改造项目-代建单位
2.	项目内容	详见“采购项目要求”
3.	项目类别	货物 <input type="checkbox"/> 服务 <input checked="" type="checkbox"/>
4.	采购人	采购人:上海市徐汇区住房保障和房屋管理局 地 址:上海市徐汇区漕溪北路 336 号 电 话:021-64318472 联系人:郑老师
5.	采购代理机构	采购代理机构:上海申厚建设咨询事务所有限公司 地 址:徐汇区中山南二路 777 弄(东安花苑)1 号楼 325 室 邮 编:200032 电 话:(021)54253318*808 联系人:胡雨峰
6.	招标代理服务费 等费用	参照国家计委印发的《招标代理服务收费管理暂行办法》中的收费标准计算后收取。
7.	报名、发售磋商文件	详见竞争性磋商公告
8.	投标保证金	投标保证金: <input checked="" type="checkbox"/> 本项目无需缴纳投标保证金。
9.	格式	所提交的文件及格式应符合相关规定
10.	付款方式	最终结算按徐汇区财政局及最新收费文件相关要求执行,自报下浮率为结算依据,最终费用按审计价结算。支付期限由甲乙双方商定,乙方在完成服务工作并达到服务要求,经甲方考核符合要求并确认无误后,由甲方组织向乙方支付。所有支付由甲方收到发票后,向乙方支付。乙方的服务工作未达到服务所承诺的标准和要求,须整改达标后才能支付服务费用。如考核连续不达标的,甲方有权终止服务合同。
11.	磋商时间	递交磋商响应文件时间: 2026-03-18 13:30:00 竞争性磋商时间:另行通知(通知会以短信、电话、电子邮件等方式进行通知,因供应商提供的联系方式有误造成的一切后果由供应商自行承担) 地点:上海市徐汇区中山南二路 777 弄 1 号楼 3 楼 308 室
12.	磋商响应文件有效期	启封后 60 天
13.	报价汇总表	(1)依据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》(财政部第 87 号令)规定,磋商时,响应文件中报价表内容与磋商文件中明细表内容不一致的,以报价表为准。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。

		(2)请投标供应商在“报价表”内务必填写正确的大写金额，以补救因报价金额“单位”差错造成的错误。
14.	响应文件有效性	以上传“上海政府采购网”的结果为准
15.	响应文件纸质版份数	三份；盖章版扫描件一份。
16.	符合性审查无效标条款	<p>1)响应文件中未按竞争性磋商文件要求加盖公章及法定代表人签章的，或者法定代表人委托代理人没有合法、有效的委托书(原件)及委托代理人签章的；</p> <p>2)未按规定格式填写，内容不全或字迹模糊，辨认不清；</p> <p>3)被政府采购监督管理部门禁止参加政府采购活动的；</p> <p>4) 响应文件未对竞争性磋商文件作出完全的、实质性响应，导致投标无效；</p> <p>5)报价不按竞争性磋商文件规定的办法投报，响应文件中内容、数量等和竞争性磋商文件内容、数量等不一致的；</p> <p>6)不同投标人的响应文件出现了评标委员会认为不应当雷同的情况；</p> <p>7)因不可抗力造成响应文件遗失或损坏的。</p> <p>8)投标人递交两份或多份内容不同的响应文件，或在一份投标文件中对同一项目报有两个或多个报价，且未声明哪一个有效，按竞争性磋商文件规定提交备选投标方案的除外；</p> <p>9)评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。</p> <p>10)投标有效期不满足竞争性磋商文件要求的；</p> <p>11)投标人不接受采购人按竞争性磋商文件规定对其投标书中错误所进行的修正的；</p> <p>12)明显不符合技术规范、技术标准和《采购项目要求》及质量标准，或者不符合竞争性磋商文件中标“★”的技术、性能及其它要求的；</p> <p>13)响应文件有采购人不能接受的附加条件的；</p> <p>14)法律、法规和竞争性磋商文件规定的其他无效情形。</p>
17.	评标办法	详见竞争性磋商评审细则
18.	评标委员会构成	共3人。评标专家由市修缮专家库中专家及采购人代表组成。

A 采购文件说明

1.采购文件的构成

1.1 采购文件是阐明所需货物及服务、响应文件的编写、提交、磋商程序、评定成交标准等的文件。

采购文件由下述部分组成:

- (1) 竞争性磋商公告
- (2) 供应商须知
- (3) 采购项目要求
- (4) 响应文件格式
- (5) 合同书格式及条款
- (6) 竞争性磋商评审细则

B 响应文件的编写

2. 要求

2.1 供应商应仔细阅读采购文件的所有内容,按采购文件的要求编制响应文件,并保证所提供的全部资料的真实性、准确性,以使其响应文件可以对采购文件作出实质性响应,且此种响应必须是唯一的。

2.2 如投标内容前后不一致或矛盾,评委会可能以最不利原则确定。

3.响应文件语言及计量单位

3.1 响应文件及供应商和采购方就采购活动交换的文件和来往信件,应用中文简体字书写。

3.2 供应商可以提交用其它语言打印的资料,但有关段落必须由国家认定的翻译机构翻译成中文,在有差异和矛盾时以中文为准。

3.3 除在采购文件的技术规格中另有规定外,计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位(国际单位制和国家选定的其它计量单位)。

4.响应文件的组成

4.1 响应文件应包括下列部分:

- 1)竞争性磋商文件“第三部份:采购项目要求”的技术和资格文件内容要求
- 2)对竞争性磋商文件“第三部份:采购项目要求”的各项响应
- 3)供应商认为需加以说明的其他内容

4.2 供应商应将响应文件装订成册,并填写“响应文件资料清单(目录)”。

5.响应文件从提交之日起有效期为启封后 60 天,特殊采购项目在“采购项目要求”部分另行规定。

6 响应文件的签署及规定

6.1 各类响应文件应编制成一式三份,一份正本和二份副本,并须在各份响应文件封面注明“正本”或“副本”。正本和副本如有差异,以正本为准。

6.2 响应文件中标明“**龙山新村老旧小区相关设施改造项目-代建单位**”项目名称。

6.3 响应文件正本和副本均须打印并由经正式授权的供应商代表签字,加盖法人单位公章和法定代

表人印章装入信封并密封。每一密封信封的封口处加盖法人单位公章以及法定代表人印章。所有响应文件中的正式授权的代表签字、法人单位公章和法定代表人印章均需原件，不得复印。

6.4 除供应商对错处作必要修改外，响应文件中不许有加行、涂抹或改写。若有修改须由响应文件的签署人签字确认。

7 供应商中标后另行提供纸质响应文件。

C 磋商和评定成交的标准

7.采购方将根据采购货物的特点组建磋商小组，其成员按规定组成。磋商小组对响应文件进行审查、质疑、评估和比较。

8.商务磋商

8.1 商务磋商是采购活动的重要环节，供应商的法定代表人或法人委托人必须参加磋商活动。

8.2 为了有助于对响应文件进行审查、评估和比较，采购方有权向供应商质疑，请供应商澄清其响应文件的内容。供应商有责任按采购方通知的时间、地点指派专人进行答疑和澄清。

8.3 磋商小组与单一供应商分别进行磋商。

8.4 采购文件如有实质性变动的，磋商小组将以书面形式通知所有参加磋商的供应商。

9.评定成交的标准

9.1 磋商小组将遵照公平、公正的评议原则，严格按照采购文件的要求和条件进行评议，平等地对待所有供应商，磋商小组综合分析供应商提供的服务的各项指标择优确定成交供应商，而不以单项指标的优劣评选出成交供应商。

9.2 对所有供应商的响应文件的评估，都采用相同的程序和标准。

10.保密及其它注意事项

10.1 评议是采购工作的重要环节，评议工作在磋商小组内独立进行。

10.2 在磋商中，磋商的任何一方不得透露与磋商有关的其他供应商的技术资料、价格和其他信息。

10.3 有关响应文件的审查、澄清、评估和比较以及有关授予合同的意向的一切情况都不得透露给任一供应商或与上述评议工作无关的人员。

10.4 在采购、磋商、评议期间，供应商不得向磋商小组询问评议情况，不得进行旨在影响和干扰评议进程和结果的活动，否则将取消其成交资格，并向有关部门反映。

10.5 为保证确定成交供应商的公正性，在评议过程中，磋商小组不得与供应商私下交换意见。在采购工作结束后，凡与评议情况有接触的任何人员，不得将评议情况扩散出磋商小组组成人员之外。

D 授予合同

11. 成交通知书由“上海政府采购网”发出，成交人登陆系统后查阅。

12.签订合同

12.1 自成交通知书发出之日（以落款日期为准）起三十天内，成交人应与采购人签订合同。

12.2 采购文件、供应商响应文件等，均为签订合同的依据。

12.3 合同签订方式：成交人与采购人在“上海政府采购网”系统内确认。

13.撤销合同

13.1 成交结果经质疑、投诉或举报后被判断无效的，经财政部门批准，合同取消或终止。

13.2 合同执行过程中，如成交人被国家行政机关吊销执照、取消与成交项目相关的资质或丧失信誉，合同终止。

13.3 因重大变故，经财政部门同意，采购人撤销预算或终止项目，合同终止。

E. 招标代理服务费率

1) 本项目的成交服务费参照国家计委印发的《招标代理服务收费管理暂行办法》中的收费标准收取，收费标准如下：

费率	服务招标
中标金额（万元）	
100 以下	1.5%
100-500	0.8%

注：累进制

2) 采购代理机构向成交供应商发出《成交通知书》时，向成交供应商收取招标代理服务费。

3) 招标代理服务费以现金形式或银行转账或银行汇款形式支付。

第三部份 采购项目要求

一、项目概况

项目名称：龙山新村老旧小区相关设施改造项目-代建单位

项目地址：徐汇区枫林路街道

修缮面积(平方米)：111970.21(以实测为准)

总投资(万元)：12606.60

幢数：49

二、项目服务范围、内容

(一)前期管理：

1、工程管理方案及前期报批服务

1.1 协助委托人向政府有关部门办理项目申请、立项、报批等一系列手续，直到取得政府部门相关部门的手续；

2、招投标前期咨询策划及招投标管理

了解设计方案，根据委托人的要求，掌握本项目的范围、单体、标准等情况，协助确定设计估算，防止设计单位任意提高或降低设计标准；

协助确定概算。按经批准的项目建设规模、建设标准和投资要求，协助委托人对造价咨询单位及设计单位提出的概算进行审核、商谈和审查，由委托人确定概算；

根据委托人要求，出席或召集有关工程投资、设计标准、进度安排等工程相关事项的协调会议；

协助委托人完成项目实施过程中工程设计、监理、施工等招投标工作以及专业分包、材料采购、设备采购等的各类招标工作。

根据委托人的授权，负责该项目建设有关的合同谈判及合同签订工作；

负责协调委托人聘用的其他参建单位之间的工作及配合，如造价咨询单位、设计单位等；

项目前期委托人交办的其他管理工作。

(二)施工全过程项目协调及管理

1、按批准的建设规模、建设标准、建设内容、投资及建设期限，负责对该项目建设质量、进度、投资、安全文明施工及合同实施有效的管理，编制项目工作内容和控制方法；

2、负责审核、签证施工工作进度报表，在委托人与施工单位签订的合同金额内，根据监理单位提出的施工付款申请进行进度拨款审核，或提出签证和索赔的处理意见；

3、负责造价咨询单位、工程监理单位的周报、月报、季度年度的工作报表报告的收集整理和分析工作；

4、负责监督施工单位对其工作人员按时足额发放工资；

5、负责现场监督施工单位，严禁违法分包及转包；

6、在工程建设过程中，遇任何工程设计变更、工程分部施工进度变化、工程量变化导致工程进度或投资比原计划有重大变化等重大事项必须报经委托人审核同意、批准后组织实施；

7、处理施工现场突发事件，并及时通知委托人；

8、负责协调委托人聘用的造价咨询单位、工程监理单位及其他参建单位之间的关系；

9、组织本项目工程的分部及阶段性验收，代建人应提前 5 个工作日书面通知委托人到场，在验收合格后才能继续进行施工；

10、根据合同做好价款结算相关的工作；

11、其他项目管理工作。

(三)项目后期管理

1、组织该项目的竣工验收、工程结算和项目决算审计工作；

2、负责检查、督促工程施工单位竣工资料编制及审核；

3、负责检查、督促工程监理单位竣工资料编制；

4、按建设标准和要求，负责和协助委托人完成专业部门、职业部门等有关验收手续的办理，并现场协调；

5、负责项目文档、影像等资料的收集、整理、编册，以及向有关部门的移交及竣工备案；

6、其他有关的后期管理工作。

(四)其他

项目代建单位管理服务严格按照《上海市市级建设财力项目代理建设管理办法》（沪发改规范[2025]12号）执行。

(五)项目属性:服务。

采购标的所属行业（按工信部联企业〔2011〕300号文件内容划分，仅用于中小微企业认定）：其他未列明行业。

三、人员配置的要求

1、人员数量、专业设置合理，能满足项目管理的需要，所有人员要求身体健康且满足现场工作的要求；

2、本项目的项目经理应具有管理或参与管理住宅修缮项目经验；

3、项目副经理具有管理或参与管理住宅修缮项目经验；

四、其他要求

1、投标报价:承诺最终结算按徐汇区财政局及最新收费文件相关要求执行，自报下浮率为结算依据，最终费用按审计价结算。投标人所报的费用将充分考虑包括可能发生的所有与完成相关项目实施单位服务及履行合同义务有关的一切费用。

2、应本着“独立、科学、真实、守法”原则。服务标准，要求以国家行业相关规定为准，服务期内如发生违反法律、法规，招标需求及投标承诺的行为，按照国家相关法律、法规规定执行。

3、服务人员不得外聘，对所服务的每个具体的项目，均严格按照投标文件中拟定人员进行配备，所有拟定人员须固定，且相关人员须具有相应资格。

4、应严格执行职业制度以及投标文件和商务谈判中有关廉政建设的承诺，规范具体操作、遵守职业道德。

5、投标单位在中标后不得将项目分包和转包，否则将取消服务资格。

6、实施服务过程中不得有商业贿赂等经济问题，一旦发现将取消继续服务资格。

7、投标单位应充分了解招标项目内容、范围。如有疑问应及时向代理机构提出，如未在本采购文件中所注明的有效提疑时间内向招标代理机构提出疑问的，均视为已确认了解所有条件，一旦中标，不得以不了解或不完全了解采购方的需求而提出额外费用，对此采购方一律不予考虑。

8、中标单位为此项目所聘用的全部人员、生、老、病、死或事故原因、劳资纠纷，刑、民事案件等均与采购方无关。

9、中标单位应加强对服务人员的管理，对于在服务工作中发生不服从安排，泄漏管理信息等情况的采购方可让中标方换人或辞退，造成后果的按情况追究当事人与中标方的责任。

10、如中标单位实际提供服务与投标承诺不一致，服务承诺无法完成，服务被使用方有效投诉，经查实中标单位要承担相应违约责任，并将按相关规定进行相应记载和处理，同时保留向市、区政府采购管理机构通报的权利。

五、投标文件的编制要求

投标人应按照第相关要求编制投标响应文件，投标响应文件的商务响应文件(包括相关证明文件)和技术响应文件应当包括(但不限于)下列内容:

1、商务响应文件由以下部分组成:

(1)《报价函》;

(2)《报价一览表》;

(3)《资格条件响应表》;

(4)《实质性要求响应表》;

(5)《法定代表人授权委托书》(含被授权人身份证复印件);

(6)《供应商近三年类似项目一览表》及业绩证明;

(7)投标人基本情况简介;

(8)投标人营业执照(或事业单位、社会团体法人证书或自然人的身份证明)、税务登记证(若为

多证合一的仅提供营业执照);

(9)工程咨询、工程设计、工程监理、施工总承包、房地产开发等其中一项资质;

(10)财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函;

(11)无行贿犯罪暨不参与围标串标承诺书;

(12)投标人具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料;

(13)参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法犯罪的书面声明函,截止至开标日成立不足三年的供应商可提供自成立以来无重大违法记录的书面声明;

(14)上海市政府采购网会员供应商截图证明;

(15)“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)及中国政府采购网(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的信用信息查询结果页面;

(16)廉政承诺书;

(17)中小企业声明函;

(18)投标人认为还需提供的其他相关证明材料。

2、技术响应文件由以下部分组成:

(1)供应商对采购项目总体需求的理解以及响应的服务方案。供应商应详细描述针对本项目的服务方案:包括项目服务机构及其运作方法与流程、各项管理制度、岗前培训计划和考核方案等。

(2)项目经理、项目副经理等情况表(附毕业证书、职称证书等)

(3)项目组人员配置情况(附毕业证书、职称证书等)

(4)针对本项目的应急预案和紧急措施等

(5)服务实施质量保证措施说明

(6)按照本竞争性磋商文件要求提供的其他技术性资料以及供应商需要说明的其他事项。

以上各类响应文件格式详见竞争性磋商文件《第四部份 响应文件格式》(格式自拟除外)。

第四部份 响应文件格式

一、商务响应文件有关格式

1、报价函格式

致：

我单位收到贵公司 (项目名称) 竞争性磋商文件，经详细研究，我们决定参加组织 (项目名称) 的竞争性磋商活动，为此，我方着重声明如下：

1、我方愿意按照竞争性磋商响应文件中的一切要求。

a) 磋商报价为： 元。

2、我方承诺已经具备《中华人民共和国政府采购法》中规定的参加政府采购活动的投标人应当具备的条件：

3、具有独立承担民事责任的能力；

4、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

5、具有履行合同所必需的服务管理能力；

6、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

7、参加此项采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

8、提供磋商须知规定的全部磋商响应文件，包括磋商响应文件正本、副本、报价一览表。

9、按磋商文件要求提供和交付的服务的磋商报价详见报价一览表。

10、我方承诺：完全理解磋商报价超过磋商时公布的预算金额时，投标将被拒绝。

11、保证忠实地执行双方所签订的合同，并承担合同规定的责任和义务。

12、承诺完全满足和响应磋商文件中的各项商务和技术要求，若有偏差，已在磋商响应文件商务条款偏离表中予以明确特别说明。

13、保证遵守磋商文件的规定。

14、我方完全理解贵方不一定接受最低价的磋商或收到的任何投标。

15、我方愿意向贵方提供任何与本项磋商有关的数据、情况和技术资料。若贵方需要，我方愿意提供我方作出的一切承诺的证明材料。

16、我方已详细审核全部磋商响应文件，包括磋商响应文件修改书(如有的话)、参考资料及有关附件，确认无误。

17、我方承诺：采购人若需追回采购本项目磋商文件所列相关服务的，在不改变合同其他实质性条款的前提下，按相同或更优惠的折扣率保证服务。

18、我方承诺接受磋商文件中《合同书格式及条款》的全部条款且无任何异议。

19、我方将严格遵守《中华人民共和国政府采购法》的有关规定，若有下列情形之一的，将被处理以采购金额 5%以上 10%以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动；有违法所得的，并处没收违法所得；情节严重的，由工商行政管理机关吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任；

- 20、提供虚假材料谋取中标、成交的；
- 21、采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人的；
- 22、与采购人、其它投标人或者代理机构工作人员恶意串通的；
- 23、向采购人、代理机构工作人员行贿或提供其他不正当利益的；
- 24、未经代理机构同意，在采购过程中与采购人进行协商谈判的；
- 25、拒绝有关部门监督检查虚假情况的。
- 26、所有关于本次磋商的函电，请按下列地址联系。

投标人全称(印章):

地址:

开户银行:

帐号:

电话:

传真:

邮编:

授权代表:

日期:

2、报价一览表 龙山新村老旧小区相关设施改造项目-代建单位包 1

项目名称	服务期限	最终报价(总价、元)

注:

- 1.若本表与竞争性磋商文件格式其他部分在内容上有出入，以本表为准。
- 2.各投标人拟采取的竞争措施和优惠条件应在商务报价编制说明中详细列明，标后优惠条件一律不作考虑。
- 3.投标报价:承诺最终结算按徐汇区财政局及最新收费文件相关要求执行，自报下浮率为结算依据，最终费用按审计价结算。投标人所报的费用将充分考虑包括可能发生的所有与完成相关项目实施单位服务及履行合同义务有关的一切费用。
- 4.投标单位只允许有一个报价，采购单位不接受任何有选择的报价。

投标人授权代表签字或盖章:

投标人(公章):

日期: 年 月 日

3、资格条件响应表

项目名称:

项目内容	具备的条件说明(要求)	投标检查项(响应内容说明(是/否))	详细内容所对应投标文件名称	备注
法定基本条件	1.满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定； 2.落实政府采购政策需满足的资格要求：本采购项目执行政府采购有关鼓励支持节能产品、环境认证产品以及支持中小企业、监狱企业、残疾人福利性单位等的政策功能；本项目执行财库〔2020〕46号文相关规定，仅接受中小企业投标。 3.本项目的特定资格要求： 1)未被“信用中国（ http://www.creditchina.gov.cn ）”、“中国政府采购网（ http://www.ccgp.gov.cn/cr/list ）”列入不诚信单位和禁止参加政府采购活动； 2)本次招标需要网上投标，投标人必须获得上海市电子签名认证证书(CA 认证证书)； 3)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。 4)有效的《营业执照》或《事业单位法人证书》或《中华人民共和国居民身份证》； 5)具备工程咨询、工程设计、工程监理、施工总承包、房地产开发等其中一项资质； 6)本项目不接受联合体投标。			
供应商资质	符合竞争性磋商文件规定的申请人的资格要求			
联合投标	不接受联合投标。			

投标人授权代表签字或盖章:

投标人(公章):

日期: 年 月 日

4、实质性要求响应表

项目名称:

项目内容	具备的条件说明(要求)	投标检查项(响应内容说明(是/否))	详细内容所对应电子投标文件名称	备注
投标文件密封、签署等要求	符合竞争性磋商文件规定:1、投标文件按竞争性磋商文件要求提供《报价函》、《报价一览表》、《资格条件响应表》、《实质性要求响应表》、《法定代表人授权委托书》；2、在投标文件由法定代表人签字(或盖章)的情况下，应提供法定代表人证明文件(自拟)、法定代表人身份证。3、在投标文件由法定代表人授权代表签字(或盖章)的情况下，应按竞争性磋商文件规定格式提供法定代表人授权委托书；按竞争性磋商文件要求提供被授权人身份证。			
投标有效期	符合竞争性磋商文件规定:投标响应文件启封后 60 天			
投标报价	1、不得进行选择性价(投标报价应是唯一的，竞争性磋商文件要求提供备选方案的除外)；2、不得进行可变的或者附有条件的投标报价；3、投标人的报价不得明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，并有可能影响服务质量或者不能诚信履约；4、投标报价有缺漏项的，缺漏项部分的报价按照其他投标人相同项的最高报价计算，计算出的缺漏项部分报价不得超过投标报价的 10%。			
服务期限	合同签订之日起至项目审计完成。			
付款方法	最终结算按徐汇区财政局及最新收费文件相关要求执行，自报下浮率为结算依据，最终费用按审计价结算。支付期限由甲乙双方商定，乙方在完成服务工作并达到服务要求，经甲方考核符合要求并确认无误后，由甲方组织向乙方支付。所有支付由甲方收到发票后，向乙方支付。乙方的服务工作未达到服务所承诺的标准和要求，须整改达标后才能支付服务费用。如考核连续不达标的，甲方有权终止服务合同。			
“★”要求	符合竞争性磋商文件中“★”的要求:			
合同转让与分包	合同不得转让。分包应符合竞争性磋商文件规定:除中标方投标文件中已说明的委托专业事项外，非经采购人书面同意，中标方不得进行对外专业分包，也不得将合同约定的全部事项一并委托给他人。			
公平竞争和诚实信用	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。			

投标人授权代表签字或盖章:

投标人(公章):

日期: 年 月 日

5、法定代表人授权委托书格式

致:

我_____ (姓名)系_____ (投标人名称)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方_____项目的投标活动, 并代表我方全权办理针对上述项目的投标、开标、投标文件澄清、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。

在贵方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, 本授权书自投标截止之日起直至我方的投标有效期结束前始终有效。

被授权人无转委托权, 特此委托。

在此粘贴被授权人身份证复印件
(正反两面)

委托人(法定代表人)签字或盖章:
投标人公章:
日期:

受托人签字或盖章:
身份证号码:
电话:

6、投标人近三年以来类似项目一览表

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								

说明:(1)根据投标单位提供近三年(开标之日起倒推三年)类似项目业绩;
(有效业绩需满足:提供有效合同及发改委可研批复复印件,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。)

投标人授权代表签字或盖章:

投标人(公章):

日期: 年 月

7、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、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。

投标人(公章):

日期: 年 月

8、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。

投标人：(单位公章)

9、无疑问确认函

在仔细阅读了贵方的关于(项目名称)的招标文件等招标资料且在认真踏勘施工现场后，我公司确认对本工程的招标文件等招标资料的所述条款及内容无疑义；对施工现场状况及周边环境已充分了解，无疑义。

我公司确认招标文件显示的信息的准确性、完整性和有效性。

投标人：(单位公章)

10、无行贿犯罪暨不参与围标串标承诺书

本人作为经授权的投标人代表，清楚知晓我单位本项目投标活动，对以下事项作出承诺：

- 一、我单位和我本人遵循公开、公平、公正、诚实守信的原则，依法依规参与本项目竞标。
- 二、我单位和我本人在本项目招标投标活动中，未参与围标串标。

三、我单位如被查实在本项目招标投标活动中存在围标串标的，递交投标文件行为作为实施串通投标违法行为的关键环节，本人承担直接责任人员法律责任，接受相应行政处罚和失信惩戒。

投标人：(单位公章)

11、具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料
(投标人自行提供)

12、参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法犯罪的书面声明函

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。

投标人：(单位公章)

13、上海市政府采购网会员供应商截图(盖章)

网址:www.zfcg.sh.gov.cn → 准入进程查询

14、“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)信用信息查询结果页面。(盖章)



15、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)信用信息查询结果页面。(盖章)



16、廉政承诺书

兹我单位于参加_____项目磋商前作如下郑重承诺:

我单位将遵守国家法律、法规、规章,以及招标磋商相关制度,自觉遵守招标磋商市场秩序,自觉抵制各种不良行为,恪守公平竞争原则,认真负责、诚实守信地参加招标磋商活动。

通过正常途径开展相关工作,不为谋取某些不正当利益而向采购单位和个人、评审委员会赠送礼金、礼品、有价证券和贵重物品和为其购置与提供通讯工具、交通工具、家电、办公用品等钱物,或者邀请其外出旅游和进入营业性娱乐场所。

诚信履行合同,不为谋取不正当利益擅自与采购单位工作人员就采购的货物和服务的验收、质量问题处理、售后服务等进行私下商谈或者达成默契。

若违背上述承诺,我单位接受采购单位及其他有关部门依法给予处理,并承担相应的法律责任,若造成采购单位损失的,愿承担相应的赔偿责任。

承诺单位(公章):

法人代表(签名或盖章):

日期:

17、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（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，资产总额为万元，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：

二、技术响应文件有关表格格式

1、项目经理情况表

项目名称:

姓名		出生年月		文化程度		毕业时间	
毕业院校和专业			从事本类项目工作年限			联系方式	
职业资格			技术职称			聘任时间	
主要工作经历: 主要管理服务项目: 主要工作特点: 主要工作业绩: 胜任本项目负责人的理由:							

投标人授权代表签字或盖章:

投标人(公章):

日期: 年 月

2、项目副经理情况表

项目名称:

姓名		出生年月		文化程度		毕业时间	
毕业院校和专业			从事本类项目工作年限			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>主要管理服务项目:</p> <p>主要工作特点:</p> <p>主要工作业绩:</p> <p>胜任本项目负责人的理由:</p>							

投标人授权代表签字或盖章:

投标人(公章):

日期: 年 月

3、主要管理、技术人员配备及相关工作经历、职业资格汇总表

项目名称:

项目组成员姓名	年龄	在项目组中的岗位	学历和毕业时间	职称及职业资格	进入本单位时间	相关工作经历	联系方式
.....							

投标人授权代表签字或盖章:

投标人(公章):

日期: 年 月

第五部分 合同书格式及条款

包 1 合同模板:

(仅供参考, 以双方实际签订合同为准。)

[项目采购-合同模板]

[合同中心-合同编码]

委托管理合同

委托人(甲方): [合同中心-采购单位名称]

受托人(乙方): [合同中心-供应商名称]

为进一步推进本区旧住房综合改造工作, 根据沪房规范【2021】1号、沪住修缮【2018】5号文、沪发改规范【2025】12号文等有关规定, 结合徐汇区旧住房综合改造的实际情况, 各小区业主选择实施单位, 并进行项目备案。根据业主委托及相关采购办法规定, 甲乙双方在自愿、公平、诚信的基础上, 经协商一致, 签订本合同。

一、甲方委托乙方为_____项目的实施单位, 具体组织该工程的实施与建设工作。

工程项目地址: _____

工程项目建筑面积: _____平方米。

工程项目总投资: _____万元。

二、委托管理范围为市、区财政补贴的(小区名称)的住宅修缮实施项目。

三、乙方应配合甲方做好有关改造资金计划和管理等工作。

四、乙方单位的基本要求

1、乙方应具有相关工作业绩并拥有专业工程技术人员(熟悉住宅修缮工程)。

2、乙方应根据住宅修缮工程的实际情况实行项目负责人制度, 项目负责人对所承担的住宅修缮工程全面管理。

3、乙方构建完整的项目管理组织架构, 明确住宅修缮工程的程序办理、工程建设(安全、质量、进度等)、群众协调、技术管理、资金档案等各专业部门, 选用具有执业资格和专业技能的人员担任各部门负责人, 并建立内部考核考评机制, 在甲方的指导下, 根据《上海市住宅修缮工程管理办法》(沪房规范【2021】1号)、《关于进一步加强本市住宅修缮工程实施单位管理的通知》(沪住修缮【2018】5号)、《上海市市级建设财力项目代理建设管理办法》(沪发改规范【2025】12号)的有关要求依法依规开展工作。

五、乙方的主要工作内容

根据沪房规范【2021】1号、沪住修缮【2018】5号文、沪发改规范【2025】12号文件要求,

乙方作为住宅修缮工程的实施主体，在甲方的指导下，对所承担的住宅修缮工程的安全、质量、投资、进度以及住宅修缮过程中相关群众工作等全面监督和控制。

其主要工作内容包括：

1、前期准备。协助开展居民意见征询；确定修缮科目及相关工作量；编制、公示、完善修缮实施方案；根据需要委托进行房屋检测；审查、完善修缮工程的安全、质量技术措施，对潜在安全和质量风险的工程设计和施工方案提请市区房管部门组织评审并落实评审意见。

2、项目申报。根据沪房规范【2021】1号的要求，办理住宅修缮工程的报建、承发包、合同备案、开工审核、竣工备案等各项建设程序。根据招标结果，签订各类施工、设计、监理、审价审计、检测等合同，并根据合同约定严格履行。

3、建设管理。确保工程施工安全和建设质量，落实监理单位做好修缮工程现场管理，敦促、监督施工企业文明施工。项目施工实行月报制，建立工程现场例会制度，定期组织召开施工、监理、设计单位、项目所在地居委、业委会、物业及其他相关方共同参加的工作例会，及时协调、解决修缮工程中出现的各类问题，组织牵头综合验收；住宅应急抢修修缮工程按照相关文件要求严格执行。

4、合同和资金管理。乙方须严格住宅修缮合同和资金管理流程，应有专人负责合同和资金的管理并做好相应的台账。对各合同单位上报的资金拨付申请按照合同的约定进行认真审核，及时申请拨付安全防护、文明施工措施费，并督促施工单位落实安全防护、文明施工措施。

5、工程项目审价审计的管理工作。工程竣工后6个月须完成项目的审价审计工作。乙方应跟踪督促投资监理、施工单位按时完成项目的审价审计工作，过程中牵头协调解决审价工作的矛盾和问题。

6、群众工作。在甲方的指导下，在项目所在地街道、镇的帮助下，依靠住宅小区业主委员会、物业公司，充分听取居民群众对修缮工程的意见。坚持“十公开”制度，坚持“便民、利民、少扰民”的原则，根据项目特点，可采取聘请市民监督员的方式主动接受居民群众的监督，主动协调住宅修缮中的居民矛盾。居民群众对实施单位的反馈意见将作为乙方考核考评的重要依据之一。

六、乙方应按照沪房规范【2021】1号、沪住修缮【2018】5号文件规定，做好修缮内容查勘确认、修缮方案编制、方案公示、业主意见征询、委托设计、资金筹措确认、施工合同签订（预决算编制）、网上工程报建、合同备案、开工审核以及竣工备案、工程请款、项目调整申报、组织实施和管理、进度报表（半月报）填报、竣工验收和工程资料汇集归档等工作；并在工程项目实施中，积极化解矛盾纠纷，妥善解决和处理相关问题，将信访矛盾化解在一线。

七、乙方对旧住房综合改造实施中的质量、安全、消防、文明施工、进度和造价进行过程监管，主要包括项目查勘设计、加强材料质量检测管理、施工安全、施工质量、文明施工、工程资料和监理委派等相关工作内容。

八、实施单位管理费参照沪发改规范【2025】12号文费率，以下合同价为暂定价，如有新的政策规范颁布施行，最终按照最新相关文件规定执行。管理费含税总金额：**[合同中心-合同总价]**

元；大写：**[合同中心-合同总价大写]**。（实施单位管理费最终按实调整计算）

九、管理费的支付：按照以下要求计取。

首付款：合同签订后支付合同金额的 30%（本合同履行后，预付款抵作代建费）；

进度款：取得开工审核单后支付合同金额的 20%，竣工验收后支付合同金额的 30%；

尾款：在工程项目财务审计结束后，按照审计金额一次性付清尾款。

十、甲乙双方应按合同约定事项履行条款，乙方如有不符合沪房规范【2021】1号、沪住修缮【2018】5号文等文件规定执行事项，甲方有权修正和要求乙方整改，直至取消委托。

十一、委托合同未尽事宜，另行商议。因本合同履行而产生争议的，双方协商不成应提交至上海市徐汇区人民法院解决。

十二、本合同自甲乙双方签字盖章（包括骑缝章）后生效。一式六份，甲、乙双方各持三份，均具有同等效力。**[合同中心-合同有效期]**

甲方：**[合同中心-采购单位名称_2]**

乙方：**[合同中心-供应商名称_2]**

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-采购人单位邮编]**

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-采购人单位传真]**

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][合同中心-供应商法人姓名][合同中心-供应商法人性别]**

合同签订日期：**[合同中心-签订时间]**

建设工程廉政合同

甲方：[合同中心-采购单位名称_1]

乙方：[合同中心-供应商名称_1]

为加强建设工程廉政建设，构建亲清的政商关系，创造透明廉洁的营商环境，进一步探索城市更新领域推进全面从严治党政治责任向纵深发展，强化“四责协同”工作机制落实，一体推进“三不腐”全周期管理，保障城市更新廉政工程有序推进，实现“工程优质，干部优秀”的双优目标。根据《中华人民共和国监察法》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国公职人员政务处分法》《关于进一步推进受贿行贿一起查的意见》等国家法律法规，甲乙双方经协商一致签订本合同。

1. 甲方权利及义务

- 1.1 甲方有义务向乙方告知甲方廉洁从业有关规定（附告知书）。
- 1.2 甲方有义务对乙方工作人员进行廉洁合作教育。对于乙方举报甲方工作人员存在违反廉洁从业有关规定的情况，甲方应及时进行核查调查，根据调查情况进行相应处理。
- 1.3 乙方（包括但不限于乙方工作人员、分包商、代理商、合作方等）违反廉洁从业有关规定和本合同约定的，甲方有权依据本合同第3条追究乙方违约责任；情节严重，涉嫌犯罪的，甲方将提请监察机关、司法机关追究责任人的刑事责任。

2. 乙方权利及义务

2.1 乙方有责任对本单位人员进行廉政教育，要求单位人员尊法守法，落实甲方单位制定的廉政相关规章制度。

2.2 乙方有义务配合甲方对参建单位进行监督检查，健全廉政制度，发现参建单位有违纪违规事项及时上报。

2.3 乙方确认理解并接受廉洁从业有关规定及本合同的约定，并保证乙方工作人员、分包商、代理商及合作方等均理解并接受前述内容。

2.4 乙方及乙方工作人员不得以任何形式贿赂或利用乙方分包商、代理商、合作方、中介方等贿赂甲方、甲方工作人员或其亲属，包括但不限于：

(1) 不得以任何理由向甲方工作人员或其亲属提供任何形式的利益，包括但不限于给付回扣、好处费、感谢费、佣金、礼金、有价证券、名贵特产等；不得为甲方工作人员或其亲属报销应由其个人支付的费用；不得向甲方工作人员或其亲属提供借款、担保或其他形式的融资；不得为甲方工作人员安排超出正常业务联系所需之招待，包括但不限于频繁或奢华宴请、娱乐活动、旅游度假以及以旅游为目的召开的会议等；

(2) 不得为甲方工作人员或其亲属装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女工作安排及出国（境）、旅游等提供方便；

(3) 不得与甲方工作人员或其亲属共同成立公司，不得允许甲方工作人员或其亲属参股乙方公司或乙方关联公司及参与乙方或乙方关联公司的利益分配，不得以其他形式与甲方工作人员或其亲属开展合作业务，不得为甲方工作人员或其亲属提供全职或兼职岗位（包括代理人、顾问）等，以使甲方工作人员或其亲属从乙方处获取不正当利益；

2.5 乙方在双方合作期间若发现以下情形，应及时采取措施予以制止，并及时按照本合同约定的联系方式通报甲方：

(1) 乙方工作人员向甲方工作人员或其亲属行贿或利用乙方分包商、代理商、合作方、中介方等向甲方工作人员或其亲属行贿的行为；

(2) 甲方工作人员或其亲属任何形式的索贿或受贿行为；

(3) 其他违反廉洁从业有关规定的情形。

2.6 乙方应主动申报与甲方工作人员或其亲属存在的关联关系，保证不发生任何关联交易行为，不隐瞒任何可能对甲方利益造成影响的信息，并积极配合甲方的审计工作。

3.违约责任

3.1 乙方出现任何违反本合同约定情形的，甲方均有权立即解除双方签订的所有合同；甲方有权将乙方列入“黑名单”，不再与乙方开展任何合作。

3.2 如因乙方或乙方工作人员在主合同履行期间出现任何违反廉洁从业有关规定及本合同约定的行为，被公安机关、监察机关立案查处的，乙方除应向甲方承担 3.1 条约定的违约责任外，还应赔偿甲方全部损失，包括但不限于因更换合作主体而增加的成本、政府部门罚款等。

4.乙方应按以下联系方式履行向甲方的各项通报义务：

4.1 甲方联系人：濮昱 乙方联系人：

4.2 联系电话：64872222-5519 联系电话：

4.3 联系邮箱：puyu2023@xh.sh.cn 联系邮箱：

5.本合同一式两份，甲、乙双方各执一份，自双方签字盖章之日起生效。

6.本合同为甲、乙双方签订的主合同附件，与主合同共同组成双方的完整法律文件，与主合同具有同等法律效力。本合同未约定的事项，以主合同约定为准。

甲方（签字）： 乙方（签字）：

（公章） （公章）

年 月 日 年 月 日

第六部分 竞争性磋商评审细则

1、评审说明

(1)此次评审本着公开、公平、公正的精神，以《中华人民共和国政府采购法》为法律依据。

(2)磋商小组由采购人的代表和有关专家组成，成员人数为三人及以上的奇数，其中专家均为市修缮专家库中的成员，并于评审前随机抽取产生。

(3)任何人不得干预磋商小组成员的评审权利，评审表要保存备查。

评审步骤

(一)资格检查

通过资格检查的报价单位进入磋商程序，先到的先进行竞争性磋商，后到的后进行竞争性磋商。

(二)磋商：

1、磋商小组与进入谈判程序的供应商进行谈判。

2、磋商结束后，供应商将作最终报价。

最终报价下浮的，投标单位(供应商)需承诺其总价下浮率并计算相应的总价，作为结算时的依据。

建议投标单位(供应商)事先做好准备工作，参加磋商的代表必须对项目有足够的了解和认识，并能够代表投标单位(供应商)全面完成磋商的所有工作，并签署相关文件。

磋商报价总分 10 分

1)、综合评分法中的价格分统一采用低价优先法计算，即满足竞争性磋商文件要求且最低的最终报价为磋商基准价，其价格分为满分 10 分。

2)、其他投标人的投标报价得分计算公式如下:投标报价得分=(磋商基准价/各供应商最终报价)×10; 计算分数时四舍五入取小数点后两位。

序号	评估要素	主要评估内容	分值	评分细则
1	磋商报价		10分	1、综合评分法中的价格分统一采用低价优先法计算，即满足竞争性磋商文件要求且最低的最终报价为磋商基准价，其价格分为满分 10 分。 2、其他投标人的投标报价得分计算公式如下： 投标报价得分=(磋商基准价/各供应商最终报价)×10；计算分数时四舍五入取小数点后两位。
2	需求理解		20分	1.投标人对项目需求的分析、理解； 2.投标人对项目实施单位管理服务的现状了解； 3.投标人对项目重点、难点的分析； 4.投标人对项目的合理化建议。 现状情况、需求理解、重点难点分析是否准确到位，合理化建议是否合理。 需求理解全面透彻:15-20分； 需求理解基本可行:7-14分； 需求理解欠缺:1-6分。
3	服务/实施方案		25分	1.服务及实施方案； 2.计划和进度控制； 服务方案与本项目需求吻合度，方案的科学性、先进性和合理性等。包括投标方案是否符合国家、行业 and 上海市标准，内容是否完整，有技术亮点，验收标准、进度安排是否合理，计划和进度控制措施是否合理等。 方案设计合理，符合国家相关标准:20-25分； 方案设计基本满足招标需求:15-19分； 方案设计一般，进度安排一般:10-14分； 方案设计较差，无法满足招标需求:1-9分。
4	项目团队		13分	根据项目组人员资历、专业配置、执业情况等打分。 项目经理、副经理能力、业绩情况符合要求，主要专业技术管理人员及项目组成员专业配备是否合理。 配备合理且经验丰富得 8-13分； 配备合理经验略欠缺得 3-7分； 配备不完整且经验不足得 1-2分。
5	类似业绩		10分	根据投标单位提供近三年(开标之日起倒推三年)类似项目业绩，每项业绩 2 分，满分 10 分； (需提供业绩的有效合同或中标通知书复印件，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。)

6	质量保证及 应急措施	10分	根据投标人的服务水平、应对措施及质量、进度、安全保证措施、奖惩措施、响应时间、应急服务等进行综合评定。 质量保证方案、应急措施、服务承诺完整且可行性强 8-10 分； 质量保证方案、应急措施、服务承诺完整可行性尚可 4-7 分； 质量保证方案、应急措施、服务承诺可行性较差得 1-3 分。
7	业主履约/满意度 评价	6分	根据投标单位提供的近三年(开标之日起倒推三年)业主履约(满意度)评价情况(年度评价或项目评价均可): 1. 履约评价、考核意见为优秀的每项(份)3分, 至多6分; 2. 履约评价、考核意见为良好的每项(份)2分, 至多4分; 3. 履约评价、考核意见为合格的每项(份)1分, 至多2分; 4. 履约评价、考核意见为不合格不得分;
8	企业综合实力	6分	根据投标单位财务状况、专业队伍力量、质量管理制度、成果获奖、企业荣誉情况等综合实力情况评价。好的6分, 一般的3分, 较差的1分。

4、定标办法

磋商小组应当根据综合评分情况, 按照评审得分由高到低顺序推荐 2 名成交候选供应商, 并编写评审报告。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, 按照服务部分得分由高到低推荐。采购人应当从评审报告提出的成交候选供应商中, 按照排序由高到低的原则确定成交供应商。

5、根据《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第三十四条的规定, 本项目招标出现下列情形之一的, 采购人或者采购代理机构应当终止竞争性磋商采购活动, 发布项目终止公告并说明原因, 重新开展采购活动:

- 1)、因情况变化, 不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的;
- 2)、出现影响采购公正的违法、违规行为的;
- 3)、在采购过程中符合要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足 3 家的;
- 4)、供应商的报价均超过了采购预算, 采购人不能支付的.
- 5)、因重大变故, 采购任务取消的。