

项目编号：2025-采-0094

上海市宝山区铁山路 129 号米其林地块土地储备项目评
估

竞争性磋商文件

采购人：上海市宝山区土地储备中心（单位公章）

采购代理机构：上海瑞和工程咨询有限公司（单位公章）

2025 年 4 月

目 录

第一章 竞争性磋商公告	2
第二章 供应商须知	5
第三章 竞争性磋商程序及评审办法	19
第四章 合同草案条款	25
第五章 政府采购主要政策	29
第六章 响应文件组成	30
第七章 项目采购需求	45

第一章 竞争性磋商公告

一、项目基本情况

项目编号：2025-采-0094

项目名称：上海市宝山区铁山路 129 号米其林地块土地储备项目评估

采购方式：竞争性磋商

预算金额（元）：/元

最高限价（元）：本项目为折扣率招标，在上海市物价局、上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源管理局联合颁布的《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）中规定的计费标准（人民币 24 元每平方米建筑面积（RMB 24 元/m²））基础上投报折扣率，且投报的折扣率不超过 8 折

采购需求：

包名称：上海市宝山区铁山路 129 号米其林地块土地储备项目评估

数量：1

简要规则描述：上海市宝山区铁山路 129 号米其林地块土地储备项目评估

合同履行期限：在接到项目单位完整资料后 20 个工作日内，中标单位向采购人提供评估结果初稿（电子版）。在资产数量盖章完成及相关产业用地事项认定后，中标单位向采购人提交根据采购人的建议进行补充和完善的评估报告定稿书面文件及定稿电子文件

本项目不接受联合体投标。

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：本采购项目执行政府采购有关支持中小企业、福利企业等的政策规定。
3. 本项目的特定资格要求：1、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；2、具备土地估价机构备案函及房地产估价机构备案证书；3、本项目不接受联合体投标。

三、获取采购文件

时间：2025 年 4 月 28 日至 2025 年 5 月 7 日，每天 09:00-11:00，13:00-16:00（北京时间，法定节假日除外）

地点：上海市宝山区友谊路 1538 弄 15 号

方式：合格的供应商可于 2025 年 4 月 28 日本公告发布之日起至 2025 年 5 月 7 日（每天 09:00-11:00，13:00-16:00）截止，通过“上海宝山政府门户网站（www.shbsq.gov.cn）”获悉报名信息，并携带如下材料进行现场报名验证：

- （1）法人、其他组织或者自然人登记证明材料（如营业执照）复印件，加盖公章；
- （2）法定代表人（负责人）的授权书原件；
- （3）被授权代表人的身份证原件；
- （4）资质证书复印件，加盖公章；

注：通过报名现场验证并交纳竞争性磋商文件购置费的合格供应商，可领取竞争性磋商文件。

售价（元）：600 元，售后不退

四、响应文件提交

截止时间：2025 年 5 月 13 日 13:30（北京时间）

地点：上海市宝山区友谊路 1538 弄 15 号

五、响应文件开启

开启时间：2025 年 5 月 13 日 13:30（北京时间）

地点：上海市宝山区友谊路 1538 弄 15 号

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

/

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：上海市宝山区土地储备中心

地 址：宝山区盘古路 601 号 7 楼

2. 采购代理机构信息

名 称：上海瑞和工程咨询有限公司

地 址：上海市宝山区友谊路 1538 弄 15 号

联系方式：51261350

3. 项目联系方式

项目联系人：孙永崇

电 话：15021685670

第二章 供应商须知

磋商须知前附表

序号	内 容 名 称		编 列 内 容
1	采购人	采购人	名称：上海市宝山区土地储备中心 地址：宝山区盘古路 601 号 7 楼 联系人：辛老师 电话：021- 56697417-0
2		采购代理机构	名称：上海瑞和工程咨询有限公司 地址：上海市宝山区友谊路 1538 弄 15 号 项目负责人：孙永崇 电话：15021685670
3	项目名称		上海市宝山区铁山路 129 号米其林地块土地储备项目评估
4	项目主要内容		上海市宝山区铁山路 129 号米其林地块土地储备项目评估
5	服务期限		在接到项目单位完整资料后 20 个工作日内，中标单位向采购人提供评估结果初稿（电子版）。在资产数量盖章完成、相关产业用地事项认定完成后，中标单位向采购人提交正式报告。
6	服务地点		上海市宝山区铁山路 129 号
7	项目限价		在上海市物价局、上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源管理局联合颁布的《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）中规定的计费标准（人民币 24 元每平方米建筑面积（RMB 24 元/m ² ））基础上投报折扣率，且投报的折扣率不超过 8 折
8	企业性质及组成形式要求		本项目面向大、中、小、微型等各类供应商采购；不接受联合体投标
9	踏勘现场		本项目不统一组织现场勘查，供应商自行踏勘现场。
10	供应商提出问题的截止时间		公告发出之日起第六个工作日止上午 11:00 前传真与代理公司（021-66592821）
11	磋商澄清会		根据情况另行通知

12	采购人书面澄清的时间	根据情况另行通知
13	磋商截止时间	同公告一致
14	磋商有效期	开标后（90）天
15	磋商保证金	无
16	递交磋商响应文件的截止时间和地点	跟竞争性磋商公告一致
17	磋商时间和地址	跟竞争性磋商公告一致
18	磋商小组的组建	磋商小组构成：3 人； 评标专家确定方式：随机抽取
19	评标方法	综合评标法
20	信息发布	上海宝山政府门户网站(https://www.shbsq.gov.cn)
21	支付方式	中标方按照合同约定履行相关义务，招标方收到评估报告后，中标方向招标方开具与付款金额相符的有效发票，招标方收到发票后按服务合同约定支付合同款。

磋商须知正文

一、总则

1.定义

1.1 “采购人”是指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织。本次政府采购的采购人名称、地址、电话、联系人见磋商须知前附表。

1.2 “采购代理机构”是指接受采购人委托，代理采购项目的集中采购机构和其他采购代理机构。本次政府采购的采购代理机构名称、地址、电话、联系人见磋商须知前附表。

1.3 “供应商”是指响应磋商文件要求、参加竞争性磋商采购的法人、其他组织或者自然人。本次政府采购项目邀请的供应商通过磋商须知前附表所述方式产生。

1.4 “磋商小组”是依据《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》有关规定组建，依法履行竞争性磋商采购活动职责的 3 人以上单数的磋商成员，其中评审专家人数不得少于磋商小组成员总数的 2/3。

1.5 “货物”是指各种形态和种类的物品，包括原材料、燃料、设备、产品等。

1.6 “工程”是指建设工程，包括建筑物和构筑物的新建、改建、扩建、装修、拆除、修缮等。

1.7 “服务”是指除货物和工程以外的其他政府采购对象。

1.8 “节能产品”或者“环保产品”是指国务院有关部门发布的《节能产品政府采购清单》或者《环境标志产品政府采购清单》的产品。

1.9 “进口产品”是指通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品。

2. 合格的服务

2.1 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。

2.2 供应商提供的服务应当符合采购文件的要求，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。

3.供应商的资格要求

3.1 供应商应当符合磋商须知前附表中规定的下列资格条件要求：

3.1.1 符合《政府采购法》第二十二条规定的供应商条件：

- (1)具有独立承担民事责任的能力；
- (2)具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- (3)具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- (4)有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- (5)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；
- (6)政府采购法律法规规定的其他条件。

3.1.2 政府强制采购资格条件。

3.1.3 其他特定资格条件。(如有，详见竞争性磋商公告及磋商须知前附表)

3.2 供应商存在下列情形之一的不得参加竞争性磋商：

3.2.1 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。

3.2.2 因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚，或者存在财政部门认定的其他重大违法记录，以及在财政部门禁止参加政府采购活动期限以内的。

4.参与磋商的费用

4.1 无论磋商的结果如何，供应商应自行承担所有与竞争性磋商采购活动有关的全部费用。

5.授权委托

5.1 供应商代表为供应商法定代表人（负责人）的，应持有法定代表人（负责人）身份证明。供应商代表不是供应商法定代表人（负责人）的，应持有法定代表人（负责人）授权书，并附授权代表的身份证明。

6.联合体形式

6.1 本项目是否接受联合体参与及相关要求见磋商须知前附表。

6.2 供应商为联合体形式的，应同时遵守以下规定：

(1)联合体各方必须签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利、义务及分工、合同工作量比例；

(2)联合体各方均应当符合本章第 3.1 款规定的供应商基本资格条件；

(3)除磋商须知前附表中另有规定，联合体各方中至少有一方应当符合本章第 3.1 款规定的供应商特定资格条件；

(4)联合体中有同类资质的供应商按照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；

(5)联合体各方不得再单独或与其他供应商组成新的联合体参加同一项目的采购活动。

7.项目现场勘察

7.1 本项目是否组织现场勘察见磋商须知前附表。

7.2 供应商应按磋商须知前附表中规定对采购项目现场和周围环境的现场考察。供应商未在指定时间进行勘察的，采购人不再另行组织。

7.3 勘察现场的费用由供应商自己承担，勘察期间所发生的人身伤害及财产损失由供应商自己负责。

7.4 采购人不对供应商据此而做出的推论、理解和结论负责。一旦成交，供应商不得以

任何借口，提出额外补偿，或延长合同期限的要求。

8. 询问与质疑

8.1 供应商对采购活动事项有疑问的，可以向采购人提出询问。询问可以采取电话、电子邮件、当面或书面等形式。对供应商的询问，采购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。

8.2 供应商认为采购文件、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，以书面形式向采购人提出质疑。其中，对采购文件的质疑，应当在其购买采购文件之日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；对中标结果的质疑，应当在中标公告期限届满之日起七个工作日内提出。

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。

8.3 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；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人（负责人）、主要负责人签字或者盖章，并加盖公章。

8.4 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；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人（负责人）、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

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

8.5 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）的规定办理。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，采购人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。

质疑函的递交应当采取当面递交形式。

8.6 采购人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。

8.7 对供应商询问或质疑的答复将导致采购文件变更或者影响采购活动继续进行的，采购人将通知提出询问或质疑的供应商，并在原采购公告发布媒体上发布变更公告。

9.政府采购政策支持与其他规定

9.1 产品属于政府强制采购节能产品范围，必须将是否列入最新一期节能清单作为采购产品的资格条件。本项目的详细要求见磋商须知前附表。

9.2 对列入最新一期节能清单(非强制类)、环保清单内的产品，应分别予以相应的加分或价格扣除；对于同时列入“两个清单”的产品，应当优先于只获得其中一项认证的产品。本项目的详细要求见磋商须知前附表。

9.3 供应商享受支持中小企业发展政策优惠的，可用扣除后的最后报价参与价格比较。本项目价格扣除比例及相关要求见磋商须知前附表。

9.4 监狱企业视同小型、微型企业，享受促进中小企业发展政策优惠，可用扣除后的最后报价参与价格比较。本项目价格扣除比例及相关要求见磋商须知前附表。

9.5 其他法律法规强制性规定。本项目的详细要求见磋商须知前附表。

二、磋商文件

10.磋商文件的组成

10.1 磋商文件由下列文件组成：

第一章 竞争性磋商公告

第二章 供应商须知

第三章 评审方法及标准

第四章 合同草案条款

第五章 政府采购主要政策

第六章 响应文件组成

第七章 项目采购需求

10.2 磋商须知前附表规定的上传/提交首次响应文件截止时间前，对磋商文件进行澄清或者修改的内容，为磋商文件的组成部分。

10.3 磋商小组根据与供应商磋商情况可能实质性变动的内容，包括采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，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。

10.4 供应商应仔细阅读磋商文件的全部内容，按照磋商文件要求编制响应文件。任何对磋商文件的忽略或误解不能作为响应文件存在缺陷或瑕疵的理由，其风险由供应商承担。

11.磋商文件的澄清或者修改

11.1 在磋商须知前附表规定的上传/提交首次响应文件截止之日前，采购人、采购代理机构或者磋商小组可以对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改。

11.2 澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人、采购代理机构应当在磋商须知前附表规定的提交首次响应文件截止之日 5 日前，以书面形式通知所有接收磋商文件的供应商，不足 5 日的，顺延供应商提交首次响应文件截止时间。

12. 偏离

12.1 本条所称偏离为响应文件对磋商文件的偏离，即不满足或不响应磋商文件的要求。偏离分为实质性和非实质性要求条款偏离。

12.2 除政府采购法律法规相关规定外，磋商文件中用“拒绝”“不接受”“无效”“不得”“必须”“应当”等文字规定或标注“★”符号的条款为实质性要求条款(即重要条款)，对其中任何一条的偏离，在评审时将其视为无效响应。

13. 一般要求

13.1 供应商应仔细阅读磋商文件的所有内容，按磋商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，以使其响应文件对磋商文件做出实质性的响应。

13.2 供应商提交的响应文件及供应商与采购人或采购代理机构、磋商小组就有关磋商的所有来往函电必须使用中文。供应商可以提交其他语言的资料，但应附中文注释，在有差异时以中文为准。

13.3 除技术要求另有规定外，本文件所要求使用的计量单位均采用国家法定的度、量、衡标准单位计量。未列明时亦默认为我国法定计量单位。

13.4 供应商应按磋商文件中提供的响应文件格式填写。

14. 响应文件的组成

14.1 响应文件封面：格式自拟注明正副本，项目名称、项目编号、供应商名称、磋商时间，加盖公章；

14.2 响应文件数量及密封

14.2.1 响应文件一式三份，其中正本一份，副本二份；响应文件电子版（盖章的扫描件）1 份。

14.2.2 响应文件应双面打印，并进行胶装，不得出现活页及散装；

14.2.3 响应文件正本和副本合并密封，并在封口加盖企业印章，并注明磋商时间前不得拆封。

14.3 响应文件应包括但不限于下列内容：

14.3.1 商务部分

1、磋商响应声明（附件）；

2、法定代表人（负责人）资格声明（附件）；

3、法定代表人（负责人）授权委托书（附件）；

4、报价一览表（附件）；

5、最终报价承诺书（附件）（另附，无需装订在响应文件中）；

-
- 6、供应商资格声明（附件）；
 - 7、供应商基本情况表（附件）；
 - 8、中小企业声明函（附件）；
 - 9、资格性符合性检查证明资料
 - （1）法人、其他组织或者自然人登记证明材料（如营业执照）；
 - （2）财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函（附件）；
 - （3）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（附件）；
 - （4）最新信用报告（须加盖公章、查询网址为 www.creditchina.gov.cn），生成日期须在本项目报名开始至投标（响应）截止时间期间内”；
 - （5）中国政府采购网政府采购严重违法失信行为行为信息记录查询结果页面；
 - （6）其他资格性符合性检查证明资料。

14.3.2 技术部分

供应商应按照《采购需求》的要求编制并提交技术响应文件，对采购人的技术需求完整地做出响应并编制服务方案，以证明其投标的服务符合采购文件规定。

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。

- 1、项目实施的总体实施方案及详细说明；
- 2、质量保证措施；
- 3、服务承诺书；
- 4、成果文件样本（提供大纲内容即可）；
- 5、拟派项目负责人情况表（附件八）；
- 6、拟参加项目实施人员情况表（附件九）；
- 7、类似项目工作业绩（附件十）；
- 8、相关图纸图片（如有）；
- 9、供应商认为其他需要的内容；

14.4.4 按照本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采购文件第六章《响应文件组成》（格式自拟除外）。

14.4 在磋商过程中，供应商根据磋商小组书面形式要求提交的最后报价(或者重新提交的响应文件和最后报价)是响应文件的有效组成部分。

14.5 供应商无论成交与否，其响应文件不予退还。

15. 报价

15.1 供应商应按磋商文件规定的货物及服务要求、责任范围和合同条件，以人民币进行报价。

15.2 投标报价为折扣率，在上海市物价局、上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划

和国土资源管理局联合颁布的《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）中规定的计费标准（人民币 24 元每平方米建筑面积（RMB 24 元/m²））基础上投报折扣率，且投报的折扣率不超过 8 折。投报完成每平方米建筑面积评估所需的全部人力资源成本（含人员工资、补贴、奖金、加班费、保险、福利、差旅、食宿、交通等全部费用）、培训材料、运输费、管理费、利润、规费及税金等费用。

15.3 供应商的最终报价不得超过采购项目预算及最高限价。本次采购项目的预算及最高限价见磋商须知前附表。

16.磋商保证金

16.1 本项目是否交纳磋商保证金要求见磋商须知前附表。

16.2 磋商须知前附表规定交纳磋商保证金的，应以支票、汇票、本票、网上银行或金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式，在磋商须知前附表规定的提交首次响应文件截止时间前，向采购人或采购代理机构交纳不超过采购项目预算 2%的谈判保证金(数额采用四舍五入，计算至元)。磋商保证金有效期应当与本章磋商须知前附表规定的磋商响应有效期一致。未按磋商文件规定提交保证金的，采购人或采购代理机构应当拒绝接收供应商的响应文件。

16.3 供应商为联合体的，可以由联合体中的一方或者共同交纳保证金，其交纳的保证金，对联合体各方均具有约束力。

16.4 未成交供应商的保证金，在成交通知书发出后 5 个工作日内退还；成交供应商的保证金，在采购合同签订后 5 个工作日内退还，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

16.5 有下列情形之一的，保证金不予退还：

- (1)供应商在磋商须知前附表规定的提交首次响应文件截止时间后撤回响应文件的；
- (2)供应商在响应文件中提供虚假材料的；
- (3)除因不可抗力或磋商文件认可的情形以外，成交供应商不与采购人签订合同的；
- (4)供应商与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；
- (5)磋商文件规定的其他情形。

17.磋商响应有效期

17.1 磋商响应有效期见磋商须知前附表，在此期间响应文件对供应商具有法律约束力。响应文件有效期从磋商须知前附表规定的提交首次响应文件截止时间之日起计算。磋商响应有效期不足的将被视为无效响应。

18.响应文件的签署及规定

18.1 供应商应根据磋商须知前附表规定提交响应文件。

18.2 响应文件应用不褪色的材料打印或书写，并按磋商文件要求在签字盖章处加盖公章和由法定代表人（负责人）或其授权代表签字。响应文件中的任何加行、涂改、增删，应加

盖单位公章或由法定代表人（负责人）或其授权代表签字确认。否则，将导致响应文件无效。

18.3 在磋商过程中，供应商按磋商文件规定和磋商小组要求重新提交的响应文件和最后报价，应打印或用不褪色墨水书写，并由法定代表人（负责人）或其授权代表签字或加盖单位公章。否则，将导致响应文件无效。

19.响应文件的递交

19.1 供应商应按照要求填写和装订响应文件，并在前附表规定的时间、地点提交纸质响应文件。

20.响应文件的补充、修改或者撤回

20.1 供应商在磋商须知前附表规定的提交首次响应文件截止时间前，可以对所提交的首次响应文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知采购人或采购代理机构。该通知应有供应商法定代表人或其授权代表签字。

20.2 补充、修改的内容与响应文件不一致时，以补充、修改的内容为准。

四、磋商与评审

21.磋商小组

21.1 磋商与评审由依法组建的磋商小组负责，磋商小组由采购人代表和评审专家组成。

22.初步审查

22.1 磋商小组应当对供应商提交的首次响应文件进行初步审查，包括响应文件的有效性、完整性、符合性，以确定其是否满足采购文件的实质性要求。初步审查未通过的响应文件不参加进一步的评审，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投标成为实质上响应的投标。

23.澄清

23.1 磋商小组在对响应文件（包括首次响应文件、重新提交的响应文件）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。该要求应当以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当采用书面形式，由其法定代表人（负责人）或其授权代表签字，供应商的澄清、说明或者更正不得超出磋商文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

24.磋商

24.1 初审结束后，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。供应商应派其法定代表人（负责人）或授权代表参加磋商。

24.2 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。

24.3 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。

24.4 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（负责人）或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（负责人）授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

24.5 磋商文件不能详细列明采购标的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终方案或解决方案的，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 家以上供应商的方案或者解决方案。

24.6 磋商小组应当根据实际情况与供应商进行磋商，并确定磋商的轮次。

24.7 已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。采购人或采购代理机构应当退还退出磋商的供应商的磋商保证金。

24.8 磋商结束后，供应商按照磋商小组要求重新提交的响应文件，不满足磋商文件及变动后的技术、服务要求以及合同草案条款的实质性要求的，将视为无效响应文件。

25.最后报价

25.1 磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质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。

25.2 磋商文件不能详细列明采购标的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终方案或解决方案的，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 家以上供应商的方案或者解决方案，并要求其在规定时间内提交最后报价。

25.3 最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。如磋商小组没有对磋商文件作实质性变动或增加新的需求，最后报价不得高于首轮报价。

25.4 采用竞争性磋商采购方式组织实施的市场竞争不充分的科研项目、需要扶持的科技成果转化项目，以及政府购买服务项目(含政府和社会资本合作项目)，符合要求的供应商(社会资本)只有 2 家的，竞争性磋商采购活动可以继续进行的。

26.最后报价评审

26.1 最后报价计算错误修正的原则

- (1)最后报价的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准。
- (2)总价金额与按分项报价汇总金额不一致的，以分项报价金额计算结果为准。
- (3)分项报价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改分项报价。
- (4)如果供应商不接受对其错误的更正，其最后报价将被视为无效报价或确定为无效响应。

26.2 最后报价的价格扣除原则

(1)对小型或微型企业以及监狱企业，在评审时按磋商须知前附表的规定对其最终报价给予价格扣除。

供应商为大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织与小型、微型企业组成的联合体，

且联合体协议中约定小型、微型企业的协议合同金额(必须为小型或微型企业产品)占到联合体协议合同总金额 30%以上的,对联合体最终报价给予扣除。

26.4 价格得分:以供应商的最后报价作为价格评分依据。供应商的评审价为按上述条款修正并给予价格扣除优惠后的价格。

价格评分统一采用低价优先法计算,即满足磋商文件要求且价格最低的评审价为评审基准价,其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算:

价格评分=(评审基准价/评审价)×价格分

27.综合评审

27.1 经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后,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。

27.2 评审办法及标准见第三章。

27.3 评审时,磋商小组成员应当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。

28 提出入围成交供应商

28.1 磋商小组应当按照综合评分由高到低的顺序提出 3 名以上成交候选供应商,并编写评审报告。市场竞争不充分的科研项目、需要扶持的科技成果转化项目,以及政府购买服务项目,可以推荐 2 家成交候选供应商。

28.2 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。在同等条件下优先采购福利企业的产品和服务。。

29.确定成交供应商

29.1 采购代理机构应当在评审结束之日起 2 个工作日内将评审报告送采购人确认。

29.2 采购人应当在收到评审报告之日起 5 个工作日内,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,也可以书面授权磋商小组直接确定成交供应商。

29.3 采购人自行组织磋商的,应当在评审结束之日起 5 个工作日内确定入围成交供应商。

30.磋商终止

30.1 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,在财政部指定的媒体上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)除市场竞争不充分的科研项目、需要扶持的科技成果转化项目,以及政府购买服务项目外,在采购过程中符合竞争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,或者提交最后报价的供应商少于 3 家的;

(4)因重大变故，采购任务取消的。

31.重新评审

31.1 除资格性检查认定错误、分值汇总计算错误、分项评分超出评分标准范围、客观分评分不一致、经磋商小组一致认定评分畸高、畸低的情形外，采购人或者采购代理机构不得以任何理由组织重新评审。

32.保密

32.1 磋商小组成员以及与评审工作有关的人员不得泄露评审情况以及评审过程中获悉的国家秘密、商业秘密。

33.禁止行为

33.1 供应商不得与采购人、采购代理机构、其他供应商恶意串通；不得向采购人、采购代理机构或者磋商小组成员行贿或者提供其他不正当利益；不得提供虚假材料谋取成交；不得以任何方式干扰、影响采购工作。

五、入围成交结果信息公布与签订合同

34.成交信息的公布

34.1 成交供应商确定之日起 2 个工作日内，采购人或者采购代理机构应在磋商须知前附表中规定的公告媒体上公布成交结果信息。

34.2 磋商文件随成交结果同时公告。但成交结果公告前磋商文件已公告的，不再重复公告。

34.3 采用书面推荐供应商参加采购活动的，在公告结果同时公告采购人和评审专家的推荐意见。

35.成交通知

35.1 成交供应商确定后，采购人或采购代理机构在发布成交公告的同时向成交供应商发出成交通知书。成交通知书对采购人和成交供应商具有同等法律效力。

36.履约保证金

36.1 成交供应商按照磋商须知前附表的规定，在签订采购合同前，向采购人提交履约保证金。联合体成交的，履约保证金以联合体各方或联合体中牵头人的名义提交。

36.2 成交供应商没有按照磋商须知前附表的规定提交履约保证金的，视为放弃成入围资格，其磋商保证金不予退还。

37.签订合同

37.1 磋商文件、成交供应商的响应文件及补充文件等均为签订政府采购合同的依据。

37.2 成交供应商应当在成交通知书发出之日起 30 日内与采购人签订合同。

37.3 采购人不得向成交供应商提出超出磋商文件以外的任何要求作为签订合同的条件，不得与成交供应商订立背离磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等实质性内容的协议。

六、其他规定

38.采购代理服务费

38.1 本项目成交单位应在代理单位发出本项目成交通知书的同时，按“国家发展计划委员会文件计价格〔2002〕1980号”的规定向本项目代理单位上海瑞和工程咨询有限公司（上海市宝山区友谊路1538弄15号）支付项目成交服务费，成交服务费少于7500元的按7500元收取。

39.其他规定

39.1 磋商文件的其他规定见磋商须知前附表。

40.未尽事宜

40.1 其他未尽事宜按政府采购法律法规的规定执行。

41.文件解释权

41.1 本磋商文件的解释权归采购人(或采购代理机构)所有。

第三章 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《资格条件及实质性要求响应表》要求对响应文件进行初审，响应文件不符合《资格条件及实质性要求响应表》所列任何情形之一的，将被认定为无效响应。

2、单位负责人或法定代表人（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，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，其中采购人代表一名，其余为政府采购评审专家。采购代理机构将按照相关规定，从上海市政府采购评审专家库中随机抽取评审专家。

2、拟定磋商提纲。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。

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暂行办法》、《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实质性要求作出了响应。

资格性审查：

条款号	评审因素	评审标准
1	法人、其他组织或者自然人登记证明材料（如营业执照）	是否符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定
2	签字、盖章要求	磋商响应声明、报价一览表是否按采购文件要求签字、盖章
3	法定代表人（负责人）授权委托书	是否提供有效的法定代表人（负责人）授权委托书
4	被委托人身份证	是否提供有效的被委托人身份证
5	财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函	是否提供财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

6	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	是否提供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
7	信用信息	失信被执行人、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。具体评审标准如下： 1、供应商须在投标（响应）文件中提供：（1）最新信用报告（须加盖公章、查询网址为 www.creditchina.gov.cn），生成日期须在本项目报名开始至投标（响应）截止时间期间内”；（2）中国政府采购网政府采购严重违法失信行为行为信息记录查询结果页面。 供应商被列入失信被执行人、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其投标（响应）文件无效。 2、采购代理机构将在投标（响应）截止起至评标（谈判）止期间对供应商查询结果进行复核，如复核后发现供应商被列入失信被执行人、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其投标（响应）文件无效。 注：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，应提供所有联合体成员的信用记录查询结果，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。
8	企业资质	供应商是否具有土地估价机构备案函、房地产估价机构备案证书

符合性审查：

条款号	评审因素	评审标准
1	投标报价一览表	投标报价是否在上海市物价局、上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源管理局联合颁布的《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）中规定的计费标准（人民币 24 元每平方米建筑面积（RMB 24 元/m ² ））基础上投报折扣率，且投报的折扣率不超过 8 折
2	供应商是否无串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为	供应商是否无串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为的

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实质性内容。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（负责人）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（负责人）授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

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（负责人）授权委托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。

8、提交最终响应文件。磋商结束后，供应商应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，磋商文件未发生实质性变动的，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（负责人）或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（负责人）授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

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实质性要求的供应商中，按照评审得分由高到低的顺序推荐 2 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 6%的扣除，用扣除后的价格参与评审。如果本项目非专门面向中小企业采购且接受联合体响应（或参加磋商、报价），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。中小企业响应应提供《中小企业声明函》，如为联合体响应的，联合体各方需分别填写《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）

类别	分值	项目	权重	评分办法
商务部分	10	报价得分 10 分	10	有效最低报价/投标报价*10 根据财库〔2020〕46 号关于印发《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知、财库〔2022〕19 号关于印发《关于进一步加大政府采购 支持中小企业力度的通知》对符合该通知规定的小型 and 微型企业产品的价格给予 10%的扣除，用扣除后的价格参与评审，具体方法如下： 小型和微型企业的商务评审价=有效投标报价*（1-10%）。 根据财库〔2020〕46 号关于印发《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知规定供应商需在响应文件中提供《中小企业声明函》。未提供上述相关材料将不予扣除价格。监狱企业和残疾人福利性单位视同小型、微型企业。
技术部分	90	项目实施总体实施方案及说明	40	1、根据方案内容是否全面、详细、完整，对国家相关规范的符合性，是否具有可操作性等进行评审，0-16 分； 2、根据方案对项目机构人员的组织分工以及相应的权利与职责是否明确等进行评审，0-6 分； 3、根据对本项目现状的理解程度的深度、正确性、所拟服务方案的针对性、合理性及可行性进行评审，0-12 分； 4、根据管理措施是否科学、全面等进行评审，0-6 分；
		质量保证措施	10	根据质量以及程序是否科学、合理等进行评审，0-10 分；
		服务承诺书	10	根据供应商对人员到岗情况、技术实力、服务态度、响应时间、报告编制时间及报告编制质量的承诺就行评审，0-10 分；
		成果文件大纲内容	5	根据投标人成果文件大纲内容进行评审，0-5 分；
		拟投入本项目人员情况	10	拟投入本项目人员配备情况：0-10 分
		拟投入本项目项目负责人情况	5	根据拟投入本项目项目负责人的持证情况、工作经验进行评审，0-5 分；

		企业业绩情况	10	2023 年 1 月 1 日起具有土地评估服务业绩(需提供合同书或中标通知书)的得 2 分，其后每多一个业绩的加 2 分，最多加至 10 分（以提供的业绩证明资料：合同书或中标通知书为准）
合计	100	总得分		
1、以上技术评审内容如有缺项，则该项得 0 分； 2、技术标及商务标评分结果保留小数点后两位。小数点后第三位四舍五入； 3、供应商必须如实填写财务状况等，如有虚报、夸大等现象将从重扣分，情节严重者将予以取消磋商资格。				

注：因落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算磋商基准价和最后磋商报价。

第四章 合同草案条款

合同各方：

甲方：

地址：

邮政编码：

电话：

联系人：

乙方：

地址：

邮政编码：

电话：

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 乙方所提供的服务其来源应符合国家的有关规定，服务的内容、要求、服务质量等详见招标文件和投标文件。

2. 评估价格、服务地点和服务期限

2. 1 评估价格

收费总价按实结算

2. 2 服务地点

2. 3 服务期限

本服务的服务期限： 年 月 日起至 年 月 日止。

3. 付款

3. 1 本合同以人民币付款（单位：元）。

3. 2 本合同款项按照以下方式支付。

3. 2. 1 付款条件：

（1）本次铁山路 129 号米其林地块土地储备项目评估费用依据上海市物价局、上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源管理局联合颁布的《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）中规定的计费标准执行，

并根据中标通知书中的相关内容，按人民币 24 元每平方米建筑面积（RMB 24 元/m²）为计费基础结合中标折扣率计取，计费面积以正式评估报告对应收储范围内确定的各类房屋建筑面积为准，最终费用按实结算。

（2）评估费用支付方式：乙方按照合同约定履行相关义务，甲方收到评估报告后，乙方向甲方开具与付款金额相符的有效发票，甲方收到发票后按服务合同约定支付合同款（具体支付时间以当年财政资金安排为准。）

4. 甲方（甲方）的权利义务

4. 1、甲方有权在合同规定的范围内享受服务，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。

4. 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。

4. 3 由于乙方服务质量或延误服务的原因，使甲方造成经济损失的，甲方有权要求乙方进行经济赔偿。

4. 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。

4. 5 如果甲方因工作需要对原有服务内容及范围进行调整，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。

5. 乙方的权利与义务

5. 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。

5. 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。

5. 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。

5. 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。

6. 履约延误

6. 1 乙方应按照合同规定的时间、地点提供服务。

6. 2 如乙方无正当理由而拖延服务，甲方有权解除合同并追究乙方的违约责任。

6. 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。

7. 不可抗力

7. 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。

7.2 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。

7.3 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。

8. 履约保证金

无

9. 争端的解决

9.1 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。

9.2 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。

9.3 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。

10. 违约终止合同

10.1 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。

10.2 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。

11. 合同生效

11.1 本合同在合同各方签字盖章后生效。

11.2 本合同四式份，甲乙双方各执二份。

12. 合同修改

12.1 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（负责人）（签章）：

法定代表人（负责人）（签章）：

合同签订地点：

合同签订地点：

日期:

日期:

第五章 政府采购主要政策

根据政府采购法，政府采购应当有助于实现国家的经济和社会发展政策目标，包括保护环境，扶持不发达地区和少数民族地区，促进中小企业发展等。

财政部、发展改革委、生态环境部等部门根据产品节能环保性能、技术水平和市场成熟度等因素，确定实施政府采购优先采购和强制采购的产品类别及所依据的相关标准规范，以品目清单的形式发布并适时调整。依据品目清单和认证证书实施政府采购优先采购和强制采购。采购人拟采购的产品属于品目清单范围的，采购人及其委托的采购代理机构应当依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书，对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购。

对于参与投标的中小企业、监狱企业以及福利企业，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。

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，对小型和微型企业供应商产品的价格给予10%~20%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%~6%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》。

第六章 响应文件组成

附件一：

磋商响应声明

致_____ (采购人或采购代理机构)：

我方已仔细研究了_____ (项目名称) 的竞争性磋商文件(项目编号：_____) 的全部内容，知悉参加竞争性磋商的风险，我方承诺接受磋商文件的全部条款且无任何异议。

一、我方同意在磋商响应有效期（90 天）内遵守本响应文件中的承诺，且在此期限期满之前均具有法律约束力。

二、我方提交纸质响应文件_____ 份，电子响应文件_____ 套，并保证响应文件提供的数据和材料是真实、准确的。否则，愿承担《政府采购法》第七十七条规定的法律责任。

三、我方愿意向贵方提供任何与本项采购有关的数据、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。

四、我方愿意按磋商文件规定和磋商小组要求重新提交响应文件和最后报价。

五、我方承诺遵守《政府采购法》的有关规定，保证在获得成交资格后，按照磋商文件确定的事项签订政府采购合同，履行双方所签订的合同，并承担合同规定的责任和义务。

供应商名称(公章)：_____

法定代表人（负责人）或授权代表(签字或盖章)：_____

日期：_____年____月____日

附件二：

法定代表人（负责人）资格证明

单位名称：

地址：

姓名：性别：年龄：职务：

系（供应商）的法定代表人（负责人）。

特此证明。

供应商： （单位公章）

日期： 年 月 日

法定代表人（负责人）身份证复印件（正反面）

附件三：

法定代表人（负责人）授权委托书

_____ (供应商名称)的法定代表人（负责人）_____ (姓名、职务)授权_____ (磋商代表姓名、职务)为本公司的磋商代表，就_____ (项目名称)竞争性磋商及相关事务代表本公司处理与之一切有关的事务。

委托期限：_____。

代理人无转委托权。

本授权书于_____年_____月_____日签字生效，特此声明。

授权代表身份证明复印件（正反面）

供应商名称(公章)：_____

法定代表人（负责人）(签字或盖章)：_____

授权代表(签字或签章)：_____

_____年_____月_____日

附件四：

报价一览表

项目名称：_____

序号	项目名称	收费标准（元/m ² ）	折扣率（折）	备注
	上海市宝山区铁山路129号米其林地块土地储备项目评估	24 元/m ²		

注：

1、**计费依据：**依据上海市物价局、上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源管理局联合颁布的《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）中规定的计费标准执行，并根据中标通知书中的相关内容，按人民币 24 元每平方米建筑面积（RMB 24 元/m²）为计费基础结合中标折扣率计取。如相关收费标准发生变化，其折扣率不得更改。

2、**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。

3、**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。

供应商名称(公章)：_____

法定代表人（负责人）或其授权代表(签字或盖章)：_____

日期：_____年____月____日

附件五

供应商最终报价承诺书
(第____次报价书)

项目名称: _____

项目编号: _____

供应商名称	
磋商范围	第____包
最终报价	
供应商承诺及澄清	

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)。

供应商公章或授权代表签字：

年 月 日

供应商资格声明

1. 名称及概况:

(1) 供应商名称: _____

(2) 总部地址: _____

电话/传真/电传号码: _____

(3) 成立和注册日期: _____

(4) 实收资本: _____

(5) 近期资产负债表 (截止____年____月____日)

① 固定资产: _____

② 流动资产: _____

③ 长期负债: _____

④ 流动负债: _____

⑤ 净资产: _____

(6) 法定代表人姓名 (负责人): _____

(7) 授权代表的姓名和职务: _____

2. 近三年营业额: _____

3. 近 3 年类似服务主要客户名称和通讯方式 (3 家以上):

4. 同意为供应商提供配套服务的供应商名称、地址:

5. 由其他供应商提供的服务内容 (如果有): _____

6. 有关开户银行的名称、地址、帐号: _____

7. 所属的集团公司 (如果有): _____

8. 其他情况: _____

兹证明上述声明是真实、正确的, 并提供了全部能够提供的资料和数据,
我们同意遵照贵方要求出示有关证明文件。

签字人姓名和职务 _____

签 字 人 签 字 _____

签 字 日 期_____

传 真_____

电 话_____

手 机_____

电 子 邮 件_____

投 标 人 名 称 _____

(盖 章)

供应商基本情况表

单位名称			注册地址					
			经营地址					
行政负责人			技术负责人		联系电话			
资质情况	资质名称		颁发部门	资质等级		颁发时间		
企业人员情况	企业人数（人）							
	其中职称等级（人）							
	初级	中级	高级	中高级合计				
类似项目业务量及业务收入	年份	业务量及业务收入			备注			
		合同总金额 （万元）	业务收入 （万元）					
	总 计							
	平均							
其他有竞争力的说明								

附件八

拟派项目负责人情况表

姓名		出生年月		文化程度		毕业时间	
毕业院校和专业						从事专业工作年限	年
执业资格			技术职称/专业名称			聘任时间	
拟在本合同担任职务			项目负责人/项目经理				
主要工作经历：（包括起止年限、单位名称、从事的工作内容、职务、证明人、证明人联系电话）							
类型项目情况							
序号	项目名称	委托单位名称	项目规模 （万元）	担任何职	备注		
合计			（金额）	（金额）	（数量）		

注：需提供项目负责人的执业资格证书、职称证书复印件。

附件九

拟参加项目实施人员情况表

序号	姓 名	性 别	学 历	从事本专 业工作年 限（年）	技术职称 （初级/中 级/高级）	职称 专业	出生 年月	持证情况	职务	其他

注：需提供各人员的执业资格证书、职称证书复印件。

附件十

类似项目工作业绩

序号	项目名称	委托单位	项目规模 (万元)	合同签订时间

注：须附具有相应金额的合同复印件或中标通知书。

中小企业声明函（工程、服务）

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. 上海市宝山区铁山路129号米其林地块土地储备项目评估，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，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：

说明：（1）本声明函适用于所有在中国境内依法设立的各类所有制和各种组织形式的企业。事业单位、团体组织等非企业性质的政府采购供应商，不属于中小企业划型标准确定的中小企业，不得按《关于印发中小企业划型标准规定的通知》规定声明为中小微企业，也不适用《政府采购促进中小企业发展暂行办法》。

（2）如供应商为联合投标的，联合供应商需分别填写上述《中小企业声明函》。

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。

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：

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的 书面声明

本单位郑重声明：

我单位在参加采购活动前三年内在经营活动中没有《政府采购法》第二十二条第一款第(五)项所称重大违法记录，包括：

我单位或者其法定代表人（负责人）、董事、监事、高级管理人员未因经营活动中的违法行为受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。

特此声明！

供应商名称(公章)：_____

法定代表人（负责人）或其授权代表(签字或盖章)：_____

日期：_____年____月____日

第七章 项目采购需求

一、 采购需求

1、政策依据：根据《土地储备管理办法》、《关于印发〈关于规范国有产业用地综合价值评估和国有产业土地上房屋征收评估工作的指导意见〉的通知》（沪规划资源产[2024]480号）、《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）、《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）的相关内容，对土地储备项目进行评估

2、项目名称：上海市宝山区铁山路129号米其林地块土地储备项目评估

3、地块信息：东至何家浜、南至泰和路、西至铁山路、北至泉发物流园

二、 技术要求及工作内容

1、中标单位资质要求：单位需具备土地估价机构备案函、房地产估价机构备案证书

2、对掌握政策的要求：投标人应熟悉上海市房地产评估及产业用地综合价值评估及国有土地上征收评估的相关政策。

3、开展编制工作要求：中标单位应根据有关规定，独立、客观、公正的对项目进行评估，按时按质提供编制评估报告，并负有保密责任。

4、服务响应要求：中标单位需在接到项目委托后1个工作日内与采购人联系，开展技术服务工作，及时签订合同协议。

5、评估服务内容：对项目范围内土地使用权、建筑物（含装饰装修）、附属设施、绿化苗木、机器设备与物资、停产停业损失进行评估。

5.1 报告编制内容要点：

对项目范围内土地使用权、建筑物（含装饰装修）、附属设施、绿化苗木、机器设备物资搬迁和安装费用、停产停业损失进行评估。

1) 前期沟通对接，确定项目评估目的、评估时点、评估内容等基础信息；

2) 收集前期房地产权证、土地使用证、规划建设许可证及其他相关图纸等相关资料；

3) 与有关方沟通安排进场踏勘，以有关方提供的清单为基础，对项目范围内的土地、建筑物（含装饰装修）、附属设施、绿化苗木、机器设备等资产量进

行核实；

4) 整理资产量清单，并提供给相关权利人进行盖章确认；

5) 以盖章确认的资产为基础，对项目范围内的土地使用权、建筑物（含装饰装修）、附属设施、绿化苗木、机器设备物资搬迁和安装费用、停产停业损失进行评估，提交初稿；

6) 初稿完成后，与招标人及权利人对价格进行沟通汇报，同时，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，出具最终评估报告。

7) 资料的保管要求：评估服务所涉及的资料，应按委托项目建立档案，含书面原件、电子文档及软件文档，妥善保管。

三、 评估依据

1、房地产权证、土地使用权证、建设用地规划许可证等证明文件；

2、相关权利人提供的资产数量清单；

3、房屋土地权属调查报告书；

4、有政府部门提供的产业综合绩效评估结果；

5、停产停业损失相关资料

6、其他经双方协商需要提供的资料。

四、 报价要求

报价为投标方完成本招标文件所明确全部工作的酬金，且不受通胀、利率、汇率、税费、成本及市场因素变化的影响。投标报价包括但不限于：

(1) 投标方完成工作所需的全部人力资源成本（含人员工资、补贴、奖金、加班费、保险、福利、差旅、食宿、交通等全部费用）、培训材料、运输费、管理费、利润、规费及税金等费用；

(2) 投标方与工作相关的资料、信息、通讯、办公设施、设备等费用；

(3) 成果文件等的编制费、印刷费、装订费等；

(4) 投标方履行质量保证责任的费用；

(5) 投标方与合同相关的所有税费；

(6) 投标方完成工作所需的其他任何成本和费用等；

(7) 投标报价为折扣率，在上海市物价局、上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源管理局联合颁布的《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）中规定的计费标准（人民币 24 元每平方米建筑面积（RMB 24 元/m²））基础上投报折扣率，且投报的折扣率不超过 8 折。

计费面积以正式评估报告对应收储范围内确定的各类房屋建筑面积为准，结算单价=24 元/m²*折扣率。最终费用按实结算。

五、 交付期限要求

在接到项目单位完整资料后 20 个工作日内，中标单位向采购人提供评估结果初稿（电子版）。在资产数量盖章完成及相关产业用地事项认定后，中标单位向采购人提交根据采购人的建议进行补充和完善的评估报告定稿书面文件及定稿电子文件。

六、 付款方式

乙方按照合同约定履行相关义务，甲方收到评估报告后，乙方向甲方开具与付款金额相符的有效发票，甲方收到发票后按服务合同约定支付合同款（具体支付时间以当年财政资金安排为准。）