

项目编号：FS30WY2CG18

国家税务总局佛山市南海区 税务局 2023-2025 年存量房 核价更新维护服务项目

公开招标文件

采 购 人 ： 国家税务总局佛山市南海区税务局

采购代理机构 ： 佛山市伟源招标代理有限公司

2023 年 4 月 6 日

温馨提示

(本提示内容非采购文件的组成部分，仅为善意提醒。如有不一致的地方，以采购文件为准)

- 一、 如无另行说明，投标文件递交时间为投标截止时间**前 30 分钟**内。
- 二、 为避免因迟到而失去投标资格，请**适当提前到达**。
- 三、 各投标人请**注意区分**投标保证金、获取采购文件以及招标代理服务费**收款账号**的区别，务必将投标保证金按采购文件的要求存入**指定的投标保证金账号**，招标代理服务费存入**招标代理服务费账号**。切勿将款项转错账户，以免影响保证金退还的速度及投标的资格。
- 四、 投标保证金必须于第二章《投标人须知前附表》中**规定的时间内到达指定账号**（账号信息详见第二章《投标人须知前附表》）。由于转账当天不一定能够达账，为避免因投标保证金未达账而导致投标被拒绝，建议**至少提前 2 个工作日转账**。
- 五、 投标文件应按顺序**编制页码**。
- 六、 请仔细检查投标文件是否已按采购文件要求**盖章、签名、签署日期**。
- 七、 请正确填写《开标一览表（报价表）》。多包组项目请仔细检查包组号，包组号与包组采购内容必须对应。
- 八、 如投标产品属于许可证管理范围内的，须提交相应的许可证复印件。
- 九、 投标人为中型、小型、微型企业的，请提交《中小企业声明函》，并明确企业类型。
- 十、 投标人如需对项目提出询问或质疑，应按采购文件附件中的询问函和质疑函的格式提交。
- 十一、 **有下列情形之一的，视为投标人串通投标：**
 - ①不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
 - ②不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
 - ③不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
 - ④不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
 - ⑤不同投标人的投标文件相互混装；
 - ⑥不同投标人的投标保证金从同一单位或个人的账户转出。

目 录

第一章 投标邀请	4
第二章 投标人须知前附表	8
第三章 资格审查、评标准则	9
第四章 用户需求书	14
第五章 投标人须知	21
第六章 合同通用条款	38
第七章 投标文件格式	38

第一章 投标邀请

项目概况

国家税务总局佛山市南海区税务局 2023-2025 年存量房核价更新维护服务项目招标项目的潜在投标人应在佛山市南海区桂城南桂东路 38 号房地产发展大厦主楼 9 楼 3 号获取招标文件，并于 2023 年 4 月 27 日 09 点 30 分（北京时间）前递交投标文件。

一、项目基本情况

项目编号：FS30WY2CG18

项目名称：国家税务总局佛山市南海区税务局 2023-2025 年存量房核价更新维护服务项目

预算金额：435.00 万元（人民币）

最高限价（如有）：435.00 万元（人民币）

采购需求：

- 1、标的名称：2023-2025 年存量房核价更新维护服务
- 2、标的数量：一项
- 3、简要技术需求或服务要求：

采购项目技术需求或服务要求：存量房课税基准价评估成果更新维护服务以及其他咨询服务（包括出具按照相关法律法规和技术标准正式出具房地产、土地价值评估报告、对自建房地地出具简易土地价值结果书、对纳税人提供的评估报告出具检查意见等）。详细要求见招标文件中的“用户需求书”。

4、其他：无。

合同履行期限：本项目的服务周期共 3 年，2023 年 5 月 26 日至 2026 年 5 月 25 日，合同一年签订一次。采购人每年对供应商提供服务的质量和水平进行评价，评价达标的（评价综合成绩达到 80 分及以上），方可签订下一年合同。

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：

本项目整体专门面向中小企业采购。投标人须为中小微型企业。监狱企业、残疾人福利单位视同小型、微型企业。符合中小微企业划分标准的个体工商户，视同中小微企业。

注：

- （1）采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为：其他未列明行业。
- （2）中小微型企业（个体工商户）以供应商填写的《中小企业声明函》（见投标文件格式）为判定标

准。

(3) 残疾人福利性单位以供应商填写的《残疾人福利性单位声明函》(见投标文件格式)为判定标准。

(4) 监狱企业须供应商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,否则不予认定。

3. 本项目的特定资格要求:

(1) 供应商应具备《政府采购法》第二十二条规定的条件:

1.1. 具有独立承担民事责任的能力:在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织或自然人,投标(响应)时提交有效的营业执照(或事业法人登记证或身份证等相关证明)扫描件。分支机构投标的,须提供总公司和分公司营业执照扫描件,总公司出具给分支机构的授权书。

1.2. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度:提供 2021 年度经审计的财务状况报告或基本开户行出具的资信证明。

1.3. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力(提供《投标人资格声明函》)。

1.4. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录:提供投标截止日前 6 个月内任意 1 个月依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料。如依法免税或不需要缴纳社会保障资金的,提供相应证明材料。

1.5. 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:重大违法记录,是指供应商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。(根据财库(2022)3 号文,“较大数额罚款”认定为 200 万元以上的罚款,法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于 200 万元的,从其规定)(提供《投标人资格声明函》)。

(2) 供应商应具有住房城乡建设主管部门颁发的房地产估价机构资质或备案证明(等级为一级)。

(3) 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。(提供《投标人资格声明函》)

(4) 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。(提供《投标人资格声明函》)

(5) 供应商未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单;不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。查询记录以采购代理机构于资格审查期间在相关网站的查询结果为准。

(6) 本项目不接受联合体投标。

三、获取招标文件

时间:2023 年 4 月 6 日至 2023 年 4 月 13 日,每天上午 9:00 至 12:00,下午 14:30 至 17:30(北京时间,法定节假日除外)

地点:佛山市南海区桂城南桂东路 38 号房地产发展大厦主楼 9 楼 3 号

方式：现场或通过电子邮箱获取采购文件，具体详见第六点“其他补充事宜”

售价：300 元

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

提交投标文件截止时间：2023 年 4 月 27 日 09 点 30 分（北京时间）

开标时间：2023 年 4 月 27 日 09 点 30 分（北京时间）

地点：佛山市公共资源交易中心南海分中心开标 2 室（佛山市南海区桂城街道夏南路 58 号方舟一号 1 座 1 栋 2 楼 211 室）

五、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

六、其他补充事宜

获取采购文件说明：

1、供应商凭以下资料加盖公章到佛山市伟源招标代理有限公司（详细地址：佛山市南海区桂城南桂东路 38 号房地产发展大厦主楼 9 楼 3 号）或将资料加盖公章后扫描发送到 fsweiyuan@163.com 邮箱获取采购文件（电子版和纸质版）。

1.1 获取采购文件费用汇款底单复印件；

1.2 采购文件领购申请表（点击下载）；

1.3 获取采购文件经办人的法人授权委托书及经办人身份证复印件。

2、采购代理机构只接受通过上述方式获取采购文件的供应商投标。

3、获取采购文件费用只接受电汇或银行转账，请汇至以下账户：

收款人名称	开户银行	账 号
佛山市伟源招标代理有限公司	中国农业银行股份有限公司 南海分行	44501001040046775 (注意与投标保证金账号不同)

七、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名 称：国家税务总局佛山市南海区税务局

地 址：佛山市南海区桂城灯湖西路 31 号

联系方式：0757-86282521

2. 采购代理机构信息

名 称：佛山市伟源招标代理有限公司

地 址：佛山市南海区桂城南桂东路 38 号房地产发展大厦主楼 9 楼 3 号

联系方式：潘先生/0757-86230148

3. 项目联系方式

项目联系人：潘先生

电 话：0757-86230148

第二章 投标人须知前附表

条款项号	内 容
一、说明	
2.3	采购人名称：国家税务总局佛山市南海区税务局 资金来源：财政性资金
2.4	采购代理机构：佛山市伟源招标代理有限公司 地址：佛山市南海区桂城南桂东路38号房地产发展大厦主楼9楼3号 电话：0757-86230148
/	本项目相关公告在以下媒体发布： 法定媒体：中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn) 其他媒体：佛山市公共资源交易网(ggzy.foshan.gov.cn/)、佛山市伟源招标代理有限公司(www.fsweiyuan.com) 相关公告在法定媒体上公布之日即视为有效送达，不再另行通知。
二、招标文件	
9.1	集中答疑会或现场考察：不举行。
三、投标文件的编制	
13.8	投标人所报的投标价在合同执行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更。
13.9	1) 不允许有备选方案，否则将被视为无效投标。 2) 每项报价或每项服务只允许有一个报价，否则将被视为无效投标。
13.10	不允许附加条件报价，否则将被视为无效投标。
18.1	投标保证金金额：本项目不收取投标保证金，采购文件中涉及投标保证金的事项及有关条款不适用。
19.1	投标有效期：90天。
20.1	投标文件份数：正本一份，副本五份，电子文件一份。
四、投标文件的递交	
22.1	投标文件递交截止日期和时间、地址：按招标文件第一章投标邀请中规定。
五、开标与评标	
26.1	评标委员会由5名单数组成，由采购人的代表1名和从政府采购专家库随机抽取的专家组成。
26.4	评标方法：采用综合评分法。
33.2	定标原则：推荐综合得分排名第一的投标人为中标候选人。
六、授予合同	
37.1	合同签订时间：自《中标通知书》发出之日起三十日内
39.1	履约保证金：无

本前附表的条款项号是与第五章《投标人须知》条款项号对应的条款，是对第五章《投标人须知》的补充、修改和完善，如果有矛盾的话，应以本前附表为准。

第三章 资格审查、评标准则

说明：

1. 本评标办法采用综合评分法。
2. 评审步骤：
 - 2.1 采购人或采购代理机构依据招标文件《资格审查表》的规定，对投标人的资格进行审查，只有通过资格审查的投标人方可进入评标环节。
 - 2.2 评标委员会对通过资格审查的投标文件进行符合性审查，对通过符合性审查的投标文件进行技术、商务及价格的详细评审，最后评标委员会出具评标报告。
3. 评分及其统计：按照评标程序、评分标准以及权重分配的规定，评标委员会各成员分别就各个投标人的技术状况、商务状况及其对招标文件要求的响应情况进行评议和比较，评出其技术评分和商务评分、价格评分相加得出其综合得分。
4. 所称中型、小型和微型企业应当符合以下条件：
 - 4.1 在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。
 - 4.2 提供提供本企业（属于中小微企业）承接的服务。
 - 4.3 符合中小企业扶持政策的供应商（包括个体工商户）应填写《中小企业声明函》；监狱企业须供应商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填写《残疾人福利性单位声明函》。
 - 4.4 采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：

依据《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。

采购标的对应的所属行业：其他未列明行业

采购标的对应的中小企业划分标准：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。
 - 4.5 供应商应当对其出具的《中小企业声明函》真实性负责。

资格性审查表

序号	评审内容
1	投标人资格声明函已提交并符合招标文件要求的。
2	具备《政府采购法》第二十二条规定的条件。
3	供应商应具有住房城乡建设主管部门颁发的房地产估价机构资质或备案证明（等级为一级）。
4	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。
5	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，不得参加同一合同项下的政府采购活动。
6	供应商未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）渠道信用记录失信被执行人、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。查询记录以采购代理机构于投标截止当日在相关网站的查询结果为准。
7	非联合体投标。
8	本项目整体专门面向中小企业采购。供应商符合本项目采购标的对应行业（对应行业为：其他未列明行业）的中小企业划分标准。监狱企业、残疾人福利单位视同小型、微型企业。符合中小微企业划分标准的个体工商户，视同中小微企业。
备注：投标人必须严格按照资格评审条款的要求如实提供证明材料，对缺漏和不符合项将直接导致无效投标。	

符合性审查表

序号	评审内容
1	按照招标文件规定要求签署、盖章且投标文件有法定代表人签字，或签字人有法定代表人有效授权书的；
2	投标函已提交并符合招标文件要求的；
3	投标报价未超过本项目的最高限价；
4	投标文件完全满足招标文件的实质性条款（即标注★号条款）无负偏离的；
5	不存在不符合法律、法规和招标文件中规定的其它无效投标的情形。
备注：投标人必须严格按照符合性评审条款的要求如实提供证明材料，对缺漏和不符合项将直接导致无效投标。	

详细评审

评分项		分值	
价格		10	
<p>综合评分法中的价格分统一采用低价优先法计算，即满足招标文件要求（通过资格性、符合性审查）且投标价格最低的有效投标报价（指价格核准后的价格，下同）为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：</p> <p>投标报价得分=(评标基准价/投标报价)×价格权值×100</p> <p>备注：投标报价得分四舍五入后，小数点后保留两位有效数。</p>			
技术部分		55	
序号	评分因素	分值	评分准则
1	对项目的理解及合理化建议	5	<p>投标人应对理解本项目需求，对本项目提出合理性建设意见与建议。</p> <p>1. 投标人对本项目需求的理解程度高，对本项目所提出的合理性建设意见与建议合理可行，完全满足且优于项目需求的，得 5 分；</p> <p>2. 投标人对本项目需求的理解程度较高，对本项目所提出的合理性建设意见与建议较为合理可行，完全满足项目需求的，得 3 分；</p> <p>3. 投标人对本项目需求的理解程度较一般，对本项目所提出的合理性建设意见与建议合理可行性一般，不完全满足项目需求的，得 1 分；</p> <p>4. 无提供的不得分。</p>
2	实施方案	11	<p>投标人应提供完整、详细、成熟的存量房课税基准价成果更新维护服务更新方案，方案应同时具有可行性、合理性、科学性、先进性且与用户需求精准匹配（方案内容包括但不限于数据采集、评估方法的确定、参数设定、价格评估、审核、修正体系的确定、数据成果接入等）。</p> <p>1. 完全满足且优于项目需求的得 11 分；</p> <p>2. 完全满足项目需求的得 7 分；</p> <p>3. 不完全满足项目需求的得 3 分；</p> <p>4. 无方案的不得分。</p>
3	对项目关键技术把握	5	<p>投标人应对本次项目的项目重点、难点、关键技术问题进行分析并提供科学可行解决方案。</p> <p>1. 分析透彻、全面，解决方案具有针对性和有效性，完全满足且优于项目需求的，得 5 分；</p> <p>2. 分析较为透彻、全面，解决方案的针对性和有效性较为良好，完全满足项目需求的，得 3 分；</p> <p>3. 分析的透彻性、全面性一般，解决方案的针对性和有效性一般，不完全满足项目需求的，得 1 分；</p> <p>4. 无提供的不得分。</p>
4	进度及成果质量保障措施	4	<p>根据项目各阶段工作及时间进度安排情况、人力物力配置、保障进度的措施等进行综合评分：</p> <p>1. 完全满足且优于项目需求的得 4 分；</p> <p>2. 完全满足项目需求的得 3 分；</p> <p>3. 不完全满足项目需求的得 1 分；</p> <p>4. 无方案的不得分。</p>
5	数据安全和保	3	<p>投标人应提供本项目的数据安全和保密方案。方案应具有可行性、</p>

	密措施		合理性、科学性、先进性和针对性。方案应包括但不限于数据采集、传输、保存等环节的数据安全和保密举措以及相应的监督落实措施和应急预案。 1. 方案完全符合或优于项目需求的，得 3 分； 2. 方案完整并基本满足项目需求的，得 2 分； 3. 方案不完整或未能满足项目需求的，得 1 分； 4. 无提供的不得分。
6	项目经理	6	根据项目经理实力评价： 1. 项目经理具有国土相关专业高级职称的，得 3 分。 2. 项目经理具有新版房地产估价师资格证书（或同时具有旧版注册房地产估价师证和旧版注册土地估价师证）的，得 3 分。 注：1. 旧版房地产估价师资格证书是指同时加盖“人力资源和社会保障部”和“住房和城乡建设部”印章的旧版证书，若是旧版证书需备注“旧版”；新版房地产估价师职业资格证书是指同时具有房地产估价土地估价两个方向的新版证书，需同时加盖“住房和城乡建设部”和“自然资源部”印章，若是新版证书需备注“新版”； 2. 项目经理只能指定 1 人，须为投标人在职人员，需提供 2023 年任一个月社保部门（或税务部门）出具的单位参加社会保险证明及相关证书扫描件，否则相应项不得分。
7	技术实力	13	根据投标人投入本项目的技术人员数量、资质资格情况进行综合评分（不含项目经理）： 1. 具有注册房地产估价师人数应达到 4 人以上，在满足 4 人的基础上，每增加 1 人得 1 分，最高得 6 分。 2. 注册房地产估价师同时具有注册土地估价师证（或具有新版房地产估价师资格证书）的每人得 1 分，最高得 3 分； 3. 具有全国信息技术人才培养工程职业技术证书（项目数据分析师）的，每人得 1 分，最高 4 分。 注：以上人员可重复计算，须提供相关证书扫描件，上述相关人员须为投标人在职人员，需提供 2023 年任一个月社保部门（或税务部门）出具的单位参加社会保险证明扫描件。
8	软件支持能力	8	投标人拥有存量房（或不动产）基准价评估软件或价格监控软件著作权的，得 8 分。 为了确保软件的合法使用权，提供如下资料：①自主开发的：提供软件著作权证明文件复印件（加盖公章）。②非自主开发的：提供软件系统开发合同（或购买合同或租赁合同）以及软件著作权证明文件复印件（加盖公章）。
商务部分		35	
序号	评分因素	分值	评分准则
1	企业综合实力情况	10	考查投标人综合实力情况： 获得质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全体系认证证书、企业知识产权管理体系认证，认证范围均包含房地产评估、计算机软件研发的，每个证书 2.5 分，本小项最高 10 分。 注：需提供相关证明文件（在有效期内）复印件（加盖公章），同时还须提供国家认证认可监督管理委员会信息中心的认证认可业务信息统一查询平台(http://cx.cnca.cn/)中查询证书信息的网页打印件（或截图），须显示证书的有效状态。”
2	获奖情况	8	投标人承担的房地产或土地评估类项目获得的奖项证书，每个得 1

			<p>分；本小项最高 8 分。</p> <p>注：以上奖项同 1 个项目同时获得多个级别奖项的，不累计算分，个人获奖证书无效，须提供获奖证书复印件（加盖公章）作为评分依据，否则相应项不得分。</p>
3	同类项目业绩	17	<p>根据投标人独立承担项目情况进行综合评审：</p> <p>1. 投标人独立承担基准房价、基准租金、存量房批量评估类等与本项目密切相关业绩的，每个得 2 分，本小项满分 10 分。</p> <p>2. 投标人独立承担基准房价、存量房批量评估相关课题研究等与本项目密切相关业绩的，得 4 分，本小项满分 4 分。</p> <p>3. 对符合以上第 1 点的存量房计税基准建设项目且同时属于“核价到户”、“一户一价”类型的（需项目合同注明“核价到户”或“一户一价”，或虽合同上未明确注明但能提供合同甲方单位书面证明该合同项目属于或包含“核价到户”、“一户一价”内容的证明材料，需表明该合同签订日期并加盖甲方单位公章）予以额外加分，其中，完成一个项目的额外加 1.5 分，完成两个及以上项目的额外加 3 分。本小项满分为 3 分。</p> <p>注：以上业绩不重复计算，业绩需为投标人独立承担的项目，须提供相关合同复印件（加盖公章）。</p>

备注：

1. 招标文件要求提交的与评价指标体系相关的各类有效资料，投标人如未按要求提交的，该项评分为零分。
2. 技术、商务部分得分为所有评委评分分值的算术平均值（四舍五入后，小数点后保留两位有效数）。

第四章 用户需求书

说明：

1. 用户需求书中打“★”号条款为实质性条款，投标人如有任何一条负偏离则导致投标无效。
2. 用户需求书中打“▲”号条款为重要技术参数，但不作为无效投标条款。

技术部分要求

一、服务内容及要求

（一）存量房课税基准价评估成果更新维护服务

1、存量房评估成果定期更新维护服务

以半年为周期，对南海区现有存量房课税基准价体系数据进行定期维护和全面更新。通过政府部门、互联网、实地勘察等途径获取更新所需信息，并根据南海区房地产市场发展情况，对存量房核价成果（包含一户一价成果）进行价格、片区划分、核价参数、不动产登记数据补充与匹配等全面更新完善。

存量房交易计税基准价成果定期更新工作包括：实施方案制定、资料收集、数据分析处理、存量房基准价更新及核价体系优化、价格校验及成果编制、系统应用及培训。

2、存量房评估成果动态更新维护服务

贯穿服务周期，对南海区现有存量房课税基准价体系数据进行动态更新维护。

（1）系统核价问题处理需求

工作内容包括确保系统信息反馈机制正常运转，解决包括但不限于无法匹配片区、核价争议、成果缺漏、核价修正体系与市场不符、一体化系统核价运行有误等问题反馈，确保问题反馈在服务响应时间要求内解决，协助采购人完成系统数据更新，并进行问题处理的全流程记录。

（2）特定时点或对象核价需求

针对核价业务中出现的特定核价需求，如对于某特定价值时点的房地产价值评估，如对某估价对象的建筑物重置价格及成新度评估等，以个案评估方式进行处理。根据需求，协助采购人完成系统数据更新，出具核价说明等。

（3）价格咨询需求

对法院询价等其他相关房地产价值咨询工作提供协助和技术支持。

（4）评估知识答疑、培训

完成采购人评估知识答疑、评估知识培训等事宜。

（二）其他咨询服务

1、房地产、土地价值评估报告或咨询报告出具

针对核价业务中体量较大的房地产、土地价值评估需求，以个案评估方式进行处理。根据委托人提供

的查档资料信息显示及现场勘查信息，组织并安排专业估价师遵照相关法律法规和技术标准，结合委托人提供的资料和估价咨询目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，选用合适的评估方法，综合分析影响房地产、土地价值的各项因素，评估在设定的用途、利用条件、价值时点下的房地产、土地价值，并出具独立的房地产、土地价值评估报告或咨询报告。

2、土地价值评估结果书出具

针对核价业务中自建房的用地价值评估需求，根据南海区存量房核价体系对土地价值进行测算，出具评估结果书。

3、对评估报告出具检查意见

根据房地产及土地评估相关规范、审核标准及对评估报告进行核查：对纳税人提供的评估报告的房地产状况、估价技术过程、评估价值结果及报告整体质量等检查核实，出具书面检查意见。

二、项目实施范围

评估业务范围：含各类房地产估价业务，包括但不限于一般的房屋买卖、房屋征收、公司上市、企业清算等。为确保采购人日常工作的顺利开展，投标人应能从事各类型的房地产估价业务，提供的评估数据可满足税收征管的日常维护、数据统计、数据分析、数据查询及争议个案评估等方面的工作需要。

存量房核价对象包含：商品住宅、一般商铺、办公楼、自建住宅、工业厂房及其他存量房产。

土地价值评估对象包含：国有及集体建设用地。

区域范围：南海区行政范围（包含桂城街道、狮山镇、大沥镇、里水、丹灶镇、九江镇、西樵镇）。

三、项目进度要求

1、存量房课税基准价评估成果更新维护服务

（1）存量房评估成果动态更新维护工作需在采购人提供完整资料之日起5个工作日内完成并提交成果。

（2）存量房评估成果定期更新工作以半年为周期，定期对存量房评估成果数据全面更新维护，并在下一季度内完成更新并提交全面更新成果。

以上数据成果均需符合佛山市税务局房地产一体化系统的数据接入标准，由中标人协助采购人完成实施数据接入，保证运行正常无误。

（3）核价说明应于提供完整资料之日起5个工作日内提交。

（4）季度更新情况简报需在季度结束后的次月提交。

2、其他咨询服务

（1）房地产价值评估报告或土地价值评估报告应于采购人提供完整资料之日起10个工作日内提交。

（2）自建房的用地价值结果书应于采购人提供完整资料之日起5个工作日内提交。

（3）评估报告书面检查意见应于采购人提供完整资料之日起5个工作日内提交。

上述其他咨询服务若情况复杂所需时间另行协商确定。

四、项目成果要求

1、存量房课税基准价评估成果更新维护服务

（1）季度更新情况简报。包括项目阶段工作介绍、动态更新详细处理情况、工作中相关问题处理、下

一步工作安排等。

(2) 定期更新报告。包括房地产市场情况分析、存量房定期更新成果技术过程描述、更新成果统计及更新价格变化分析。

(3) 核价说明。数据日常更新维护中，针对问题需求出具相应核价说明。

(4) 存量房课税基准价核价到户评估体系及核价修正体系成果。

其中第(1)、(2)项成果需提供纸质版与电子版；第(3)、(4)项成果需提供电子版。

2、其他咨询服务

(1) 房地产价值评估报告或土地价值评估报告。针对特殊的评估需求，以个案评估的方式对房地产、土地出具独立的价值评估报告或咨询报告。

(2) 土地价值评估结果书。针对核价业务中自建房的用地价值评估需求，出具评估结果书。

(3) 检查意见书面说明。根据房地产评估相关规范、审核标准对评估报告出具书面检查意见。

其中第(1)项成果需提供纸质版与电子版；第(2)、(3)项成果需提供电子版。

五、项目管理和实施需求

1、要求供应商为本项目设立一个由不少于5名拥有注册房地产估价师资格的专业人员组成的工作小组，该工作组设项目经理一名【项目经理需具有注册房地产估价师资格且具有5年或以上从业经验（含取得注册房地产估价师资格前的“从业经验”），小组成员应具有3年或以上从业经验】，同时，该工作组的人员不得随意变动，但在下列情况下例外：

(1) 中标人主动更换运维人员的，须提前7日书面告知采购人，并得到采购方书面同意；

(2) 采购方以书面形式要求更换不称职的人员，中标人在接到通知后的7日内向采购人提交书面改进报告。如采购人对中标人的改进方案仍不满意，中标人应在接到第二次更换通知后的7日内更换。

另外，供应商应具有较强的本地化持续服务能力。本项目对中标人在项目所在地开展大规模、持续服务能力的要求很高。要求在服务期内充分、持续投入足够的全职人员。在服务期间，常驻南海区的服务支持人员不少于5人（其中注册房地产估价师至少2人），常驻技术人员工作时间要求与采购人办公时间保持一致。因评估数据质量问题、更新维护等原因导致紧急或复杂情况时（包括但不限于导致办税服务无法办理、紧急或复杂的核价争议等），中标人需在1小时内响应；需要现场处理的，需2小时内到达现场。

2、供应商应当熟悉房地产管理法律、政策及具有完整的质量管理体系，对项目需求有较充分的理解，能把握项目的关键技术。供应商须在响应文件中明确投入本项目的负责人和其他人员的职责、分工，并对投入人员从业经验、专业资格作简要说明。

3、根据本项目的工作内容，要求供应商拥有存量房（或不动产）基准价评估软件或价格监控软件，所采用的应用软件需为正版软件。

4、按照本项目的要求完成各项相关的工作，并在规定的时间内提交成果。

商务部分要求

一、服务期:

★本项目的服务周期共 3 年，2023 年 5 月 26 日至 2026 年 5 月 25 日，合同一年签订一次。

二、 预算及报价说明

★1、3 年总预算为 435 万元，其中第 1 年预算金额为 145 万元，第 2、3 年度合同根据当年度财政预算安排执行。

★2、投标人对 3 年的总价进行报价。投标人的投标报价应包含项目的环境调查考察、社会调查研究、基础资料收集、存量房评估价格更新、文件编制出版、建设更新、会务、专家咨询、设备进场、交通运输、公示、培训、监理及验收等一切费用，中标人不能再以任何理由向采购人索取其他费用或利益。如出现任何遗漏内容需产生额外费用，均由成交人自行承担，采购人将不再另外支付任何费用。投标人的报价不得超过本项目 3 年总预算（即为最高限价），否则按投标无效处理。

3、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，有可能影响产品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。

三、 验收要求

1、验收安排

本项目在提交上半年成果及每个合同期最终成果后进行验收。

2、验收标准

(1) 验收按照国家的有关规定、规范、招标文件的要求、合同有关约定要求进行。

(2) 成果符合国家现行相关的法律法规、政策、规范及采购人的要求，并通过采购人组织的验收。

(3) 数据满足本项目采购服务需求的要求，数据更新、安全防护、稳定运行等指标符合采购人提出的相关要求。

3、考核

采购人每年对供应商提供服务的质量和水平进行评价（评价内容见下表），评价达标的，方可签订下一年合同。否则，采购人有权终止项目，采购人对此无需做出任何补偿。

XXX 单位关于存量房课税核价数据更新维护服务项目评价表

评价名称	评价标准	分值	扣分标准
	1. 按要求做好存量房评估成果定期更新维护服务，定期更新成果报告应完整、详实、科学合理，报告内容包括房地产市场情况分析、定期更新成果技术过程描述、更新成果统计及更新价格分析等。	8 分	提交成果每缺少一项或者质量不符合要求的，每项扣 2 分，扣完为止。

基本服务 情况（50 分）	2. 按要求做好存量房评估复核工作。	8分	纳税人对核价争议评估价格复核处理结果仍存在异议，并最终确定核价调整结果与市场价格不符的，每户次扣2分，扣完为止。
	3. 按要求做好房地产、土地价值评估工作。	6分	提交成果的质量不符合要求的，每次扣2分，扣完为止。
	4. 数据库成果应符合市场实际情况。 注：市场价格短期出现较大波动除外	13分	1. 动态更新核价成果偏离市场实际状况，该项3分：随机抽查20个动态更新新增片区小区，商品住宅片区基准价与市场价格差异率大于20%，或其他用途片区基准价与市场价格差异率大于30%的，每2个小区扣1分，扣完为止。 2. 定期更新价格成果偏离市场实际状况： ①以镇街为单位，根据成果变化情况与网站公布均价变化情况（安居客等）差异率进行考核，该项4分：差异率大于20%，每个镇街扣1分，扣完为止。②以镇街为单位，根据片区基准价与小区市场均价（链家等）差异率进行考核，该项6分：每个镇街随机抽查10个小区，超过2个小区商品住宅片区基准价差异率大于20%，其他用途片区差异率大于30%，每个镇街扣1分，扣完为止。
	5. 提供的成果数据需符合佛山市存量房一体化系统的应用要求。	5分	提交的动态更新及定期更新数据成果录入不成功或核价修正体系有问题的，每次扣1分，扣完为止。
	6. 季度更新情况简报。包括项目阶段工作介绍、动态更新详细处理情况、工作中相关问题处理、下一步工作安排等。	4分	提交成果的质量不符合要求的，每次扣1分，扣完为止。
	7. 对采购人开展计税价格评估和相关工作提供协助和技术支持，完成采购人评估知识答疑、评估知识培训等事宜。	6分	未按要求完成的，每次扣2分，扣完为止。
	服务能力 保障（15 分）	1. 中标人须按照招标文件及合同的要求配齐人员，中标人需将工作小组人员及运维人员简历及工作职责以书面形式上报采购人；中标人主动更换运维人员的，须提前7日书面告知采购人，并保障运维工作顺利交接。	5分

	2. 采购人有权要求中标人更换不称职的人员，中标人在接到通知后的7日内向采购人提交书面改进报告。如采购人对中标人的改进方案仍不满意，中标人应在接到第二次更换通知后的7日内更换，并将新任人员的情况以书面形式通知采购人。	5分	未及时提交书面改进报告或者未及时更换运维人员的，每次扣1分，扣完为止。
	3. 常驻技术人员工作时间要求与采购人办公时间保持一致，需对本项目常驻技术人员进行考勤，并备存考勤资料。	5分	未提供考勤资料或者常驻技术人员无人员在岗的，每次扣1分，扣完为止。
响应处理能力（20分）	1. 中标人及时、规范处理反馈问题，及时提供动态更新数据、做好定期更新及评估报告支持。	15分	未及时、规范完成，每次扣1分。
	2. 中标人应在工作时间确保服务电话或其他联系方式畅通，服务电话接听采取首接责任制，推行一站式运维服务，不得推诿问题、消极处理。	5分	电话无人接听或者接听电话存在推诿、消极处理情况，每次扣1分。
保密服务（15分）	对采购人提供的用户需求书、图纸、样品、模型、模件和所有其他资料以及供应商为采购人服务所形成的任何交付物、成果进行保密。	15分	若发现泄密行为，扣15分

评价要求：评价综合成绩达到80分及以上的为达标，评价综合成绩80分（不含）以下的为不达标。

四、其他要求

★1、所有涉及知识产权的产品及设计，供应商必须确保采购人拥有其合法的、不受限制的无偿使用权，并免受任何侵权诉讼或索偿，否则，由此产生的一切经济损失和法律责任由供应商承担。

★2、由采购人向中标人提供的用户需求书、图纸、样品、模型、模件和所有其他资料，中标人获得后，应对其保密，确保数据的安全性。除非采购人同意，中标人不得向第三方透露或将其用于本项目以外的任何用途。

★3、由于该项目涉及财政资金，若因政策调整或资金变动等不确定因素，采购人可单方面解约，中标人应配合办理工作交接及撤场事宜。采购人根据服务终止前中标人的实际服务量进行服务费用的结算，除结算前述服务费用之外，采购人不给予任何补偿。

★4、投标人必须承诺，严格遵守中华人民共和国相关法律法规，不得“围猎”税务人员（指以获取不正当利益为目的，采取馈赠礼品礼金，邀请娱乐旅游消费，提供便利条件等非正常交往手段，“围猎”税务人员及其亲属），如有违反则承担相应的法律后果（投标时提供承诺书并加盖公章，格式自拟）。

五、付款安排

1、签订合同后，中标人人员进场提供服务并开具发票后支付合同总价的30%；

2、提交项目合同期当年上半年定期更新成果经采购人验收确认，并在中标人开具发票后支付合同总价的 30%；

3、完成项目合同期内所有服务、提交最终成果经采购人验收确认，并在中标人开具发票后支付合同总价的 40%。

4、中标人凭以下有效文件与甲方结算：

- (1) 项目合同；
- (2) 中标人开具的正式发票；
- (3) 每个支付节点对应的工作成果。

5、因采购人使用的是财政资金，采购人在前款规定的付款时间为向政府采购支付部门提出办理财政支付申请手续的时间（不含政府财政支付部门审核的时间），在规定时间内提出支付申请手续后即视为采购人已经按期支付。

第五章 投标人须知

一、说明

1 适用范围

1.1. 本招标文件适用于本投标邀请中所述项目的政府采购。

2 监管部门及招标采购单位

2.1. 监管部门指同级或以上人民政府财政部门。

2.2. 招标采购单位指采购人及采购代理机构。

2.3. 采购人指依法进行政府采购的国家机关、事业单位和团体组织。本招标文件第二章**投标人须知前附表**中所述的采购人已拥有一笔财政性资金或资金来源已落实。采购人计划将一部分或全部资金用于支付本次采购后所签订合同项下的款项。

2.4. 采购代理机构指按照规定办理注册登记并通过审核的代理机构。本次采购的采购代理机构名称、地址、电话和传真见**投标人须知前附表**。

3 合格的投标人

3.1. 符合第一章投标邀请“申请人的资格要求”中规定的内容。

3.2. 投标人必须向采购代理机构获取采购文件，未经向采购代理机构获取采购文件的潜在投标人均无资格参加本次投标。

3.3. 如本项目接受联合体投标，对于联合体的规定如下：

3.3.1. 两个以上供应商可以组成一个投标联合体，以一个投标人的身份投标。

3.3.2. 联合体各方均应符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件。

3.3.3. 采购人根据采购项目对投标人的特殊要求，联合体中至少应当有一方符合其规定。

3.3.4. 联合体各方应签订共同投标协议，明确约定联合体各方承担的工作和相应的责任，并将共同投标协议连同投标文件一并提交招标采购单位。

3.3.5. 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

3.3.6. 大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织与小型、微型企业组成联合体共同参加投标，共同投标协议中应写明小型、微型企业的协议合同金额占到共同投标协议合同总金额的比例。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，可给予联合体相应幅度的价格扣除。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（如适用）。

3.3.7. 联合体各方签订共同投标协议后，不得再以自己名义单独在同一项目中投标，也不得组成新的联合体参加同一项目投标。

3.3.8. 联合体各方在同一招标项目中以自己名义单独投标或者参加其他联合体投标的，相关投标均无效。

3.4. 中标人是指经法定程序确定并授予合同的投标人。

4 合格的服务和货物

- 4.1. “服务”是指投标人按招标文件规定完成的全部服务内容，其中包括完成服务所需的货物，及须承担的技术支持、培训和其它伴随服务。
- 4.2. “货物”是指投标人制造或组织符合招标文件要求的货物等。投标的货物必须是其合法生产、合法来源的符合国家有关标准要求的货物，并满足招标文件规定的规格、参数、质量、价格、有效期、售后服务等要求。
- 4.3. 投标人提供的所有服务，其质量、技术等特征必须符合国家、行业现行法律、法规的相关标准和《中华人民共和国政府采购法》的有关规定及用户需求。
- 4.4. 采购人有权拒绝接受任何不合格的服务，由此产生的费用及相关后果均由供应商自行承担。
- 4.5. 投标人应保证本项目的投标技术、服务或其任何一部分不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其他知识产权而引起的法律和经济纠纷；如果投标人不拥有相应的知识产权，则须在报价中包括合法获取该知识产权的相关费用，并在投标文件中附有相关证明文件。如因第三方提出其专利权、商标权或其他知识产权的侵权之诉，则一切法律责任由投标人承担。

5 投标费用

- 5.1. 投标人应承担所有与准备和参加投标有关的费用。不论投标的结果如何，招标采购单位均无义务和责任承担这些费用。

6 其他

- 6.1. 所有时间均为 24 小时制北京时间，所有货币单位均为人民币元，所使用的计量单位均以《中华人民共和国法定计量单位》为准（特别注明除外）。

二、 招标文件

7 招标文件的编制依据与构成

- 7.1. 本招标文件的编制依据是《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、中华人民共和国财政部令第 87 号《政府采购货物和服务招标投标管理办法》及其配套的法规、规章、政策等。
- 7.2. 要求提供的服务、采购过程和合同条件在招标文件中均有说明。招标文件以中文文字编写。

招标文件共七章。由下列文件以及在招标过程中发出的澄清、修改和补充文件组成，内容如下：

第一章 投标邀请

第二章 投标人须知前附表

第三章 资格审查、评标准则

第四章 用户需求书

第五章 投标人须知

第六章 合同通用条款

第七章 投标文件格式

- 7.3. 投标人应认真阅读、并充分理解招标文件的全部内容（包括所有的补充、修改内容重要事项、格式、条款和服务要求等）。投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标文件没有对招标文件在各方面都作出实质性响应是投标人的风险，有可能导致其投标被拒绝，或被认定为无效投标或被确定为投标无效。
- 7.4. 本招标文件的解释权归“佛山市伟源招标代理有限公司”所有。

8 招标文件的澄清或修改

- 8.1. 无论出于何种原因，招标采购单位可以主动地或在解答投标人提出的疑问时对已发出的招标文件进行必要的澄清或修改（更正）的，于投标截止时间的15日前在指定媒体上发布公告，并通知所有报名及获取招标文件的投标人，报名及获取招标文件的投标人在收到澄清或修改（更正）通知后应按要求以书面形式（传真有效）予以确认，如在24小时之内无书面回函则视为同意修改内容，并有责任履行相应的义务。澄清或修改（更正）不足15日的，招标采购单位在征得当时已报名及获取招标文件的投标人同意并书面确认（传真有效）后，可不改变投标截止时间。
- 8.2. 招标采购单位发出的澄清或修改（更正）的内容为招标文件的组成部分，并对潜在投标人具有约束力。
- 8.3. 投标人在规定的时间内未对招标文件提出澄清或疑问的，招标采购单位将视其为无异议。对招标文件中描述有歧义或前后不一致的地方，评标委员会有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个投标人。

9 招标文件的答疑或现场考察

- 9.1. 除非依本须知第9.1条规定的有必要时或**投标人须知前附表**中另有规定，不举行项目集中答疑会或现场考察，如举行集中答疑会或现场考察的，则按以下规定：
- 9.1.1. 在投标人须知前附表中规定的日期、时间和地点组织公开答疑会或现场考察；
- 9.1.2. 潜在投标人对本项目提出的疑问，需在答疑会或现场考察召开日前至少一个工作日将问题清单以书面形式（加盖公章）提交至采购代理机构，潜在投标人代表于上述的时间和地点出席答疑会或现场考察。
- 9.2. 已获取招标文件的投标人如不出席答疑会或现场考察视为对招标文件所有内容无任何异议。

三、 投标文件的编制

10 投标的语言

- 10.1. 投标人提交的投标文件以及投标人与招标采购单位就有关投标的所有来往函电均应使用中文书写。投标人提交的支持资料和已印刷的文献可以用另一种语言，但相应内容应附有中文翻译本，在解释投标文件的修改内容时以中文翻译本为准。对中文翻译有异议的，以权威机构的译本为准。

11 投标文件的构成

- 11.1. 投标人编写的投标文件应包括资格性文件、符合性文件、技术文件、商务文件，编排顺序参见投标文件格式。

11.2. 投标文件的构成应符合法律法规及招标文件的要求。

12 投标文件的编写

12.1. 投标人应完整、真实、准确地填写招标文件中提供的投标函、开标一览表(报价表)、投标分项报价表(如适用)以及招标文件中规定的其它所有内容。

12.2. 投标人对招标文件中多个包组进行投标的,其投标文件的编制可按每个包组的要求分别装订和封装。投标人应当对投标文件进行装订,对未经装订的投标文件可能发生的文件散落或缺损,由此造成的后果和责任由投标人承担。

12.3. 投标人必须对投标文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任,并无条件接受招标采购单位及监管部门等对其中任何资料进行核实的要求。

12.4. 如果因为投标人的投标文件只填写和提供了本招标文件要求的部分内容和附件,或没有提供招标文件中所要求的全部资料及数据,由此造成的后果和责任由投标人承担。

12.5. 投标人应认真阅读、并充分理解招标文件的全部内容(包括所有的补充、修改内容重要事项、格式、条款和技术规范、参数及要求等)。投标人没有按照招标文件要求提交资料,或者投标文件没有对招标文件在各方面都作出实质性响应是投标人的风险,有可能导致其投标被认定为无效投标或被确定为投标无效。

13 投标报价

13.1. 投标人应按照“第四章 用户需求书”中采购项目服务要求规定的内容、责任范围进行报价。并按《开标一览表(报价表)》及《投标分项报价表》(如适用)的要求报出总价和分项价格。投标总价中不得包含招标文件要求以外的内容,否则,在评标时不予核减。投标总价中也不得缺漏招标文件所要求的内容,否则,被视为包含在投标报价中。

13.2. 在评标过程中,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,有可能影响产品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。

13.3. **服务类项目**投标分项报价表内容应包含:

13.3.1. 招标文件要求全部服务所需的费用;

13.3.2. 投标报价包含履行合同所有相关服务所需的费用;

13.3.3. 投标报价均应包含所有的税费;

13.3.4. 其他一切隐含及不可预见的费用;

13.4. **货物类项目**投标分项报价表内容应包含:

13.4.1. 从中华人民共和国境内提供的货物须包含:

13.4.1.1. 投标产品价;

13.4.1.2. 除应包括要向中华人民共和国政府缴纳的增值税和其它税,还应包括对以下①、②两项已缴纳或应缴纳的全部关税、增值税和其它税:

① 报价的货物在制造或组装时使用的部件和原材料是从境外进口的;或

② 报货架交货价的货物是从境外进口的。

13.4.1.3. 报**投标人须知前附表**中列出的其他伴随服务的费用 and 标准附件价、备品备件及专用工具价(如有)。

13.4.2. 从中华人民共和国境外提供的货物须包含:

13.4.2.1. 投标产品价;

13.4.2.2. 除应包括要向中华人民共和国政府缴纳的增值税和其它税,如果**投标人须知前附表**中另有规定,还应包括货物从境外进口已缴纳或应缴纳的全部关税、增值税和其它税;

13.4.2.3. 报货物境外离岸价格、国外运输费、国外运输保险费;

13.4.2.4. 报**投标人须知前附表**中列出的其他伴随服务费用和标准附件价、备品备件及专用工具价(如有)。

13.5. 投标人在中标并签署合同后,服务期限内出现的任何遗漏,均由中标人负责,采购人将不再支付任何费用。

13.6. 对于报价免费的内容须标明“免费”。

13.7. 投标人根据本须知第 14.3 条的规定将投标报价分成几部分,只是为了方便对投标文件进行比较,并不限制采购人以上述任何条件订立合同的权力。

13.8. 除**投标人须知前附表**中另有规定,投标人所报的投标价在合同执行过程中是固定不变的,不得以任何理由予以变更。任何包含价格调整要求的投标被认为是非实质性响应投标而予以拒绝。

13.9. 除**投标人须知前附表**中允许有备选方案外,本次招标不接受选择性报价,否则将被视为无效投标。

13.10. 除**投标人须知前附表**另有规定外,本次招标不接受具有附加条件的报价,否则将被视为无效投标。

14 投标货币

14.1. 投标人所提供的服务均应以人民币报价。

15 证明投标人合格和资格的文件

15.1. 投标人应提交证明其有资格参加投标和中标后有能力履行合同的文件,并作为其投标文件的一部分。

如果投标人为联合体,应提交联合体各方的资格证明文件、共同投标协议并注明主体方及各方拟承担的工作和责任。否则,将导致其投标无效。

15.2. 投标人提交的资格证明文件应证明其满足本须知定义的合格投标人。

16 证明服务的合格性和符合招标文件规定的文件

16.1. 投标人应提交证明文件,证明其拟投标的服务的合格性符合招标文件规定。该证明文件作为投标文件的一部分。

16.2. 证明服务与招标文件的要求相一致的文件,可以是文字资料、图纸和数据,它包括:

16.2.1. 服务主要内容、方案、质量、标准指标等的详细说明;

16.2.2. 对照招标文件服务内容与要求,逐条说明所提供服务的已对招标文件的服务内容与要求作出了实质性的响应,并申明与服务内容与要求条文的偏差和例外。特别对有具体参数要求的指标,投标人须提供所投服务的具体参数值。投标人在阐述时应注意招标文件的服务内容、要求和标准。投标人在投标中要实质上满足或超过招标文件的要求。

17 分包

- 17.1.1. 如果投标资料表已明确允许分包且投标人拟在中标后将中标项目的非主体、非关键性工作分包的，投标人应当在投标文件中载明分包承担主体，分包承担主体应当具备相应资质条件且不得再次分包。

18 投标保证金

- 18.1. 投标人应按**投标人须知前附表**中规定的金额和期限缴纳投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。
- 18.2. 如无质疑或投诉，未中标的投标人保证金，在中标通知书发出后五个工作日内不计利息原额退还；如有质疑或投诉，招标采购单位将在质疑和投诉处理完毕后不计利息原额退还。
- 18.3. 中标人的投标保证金，在中标人与采购人签订采购合同后五个工作日内不计利息原额退还。
- 18.4. 下列任一情况发生时，投标保证金将不予退还：
- 18.4.1. 投标人在招标文件中规定的投标有效期内撤销其投标；
- 18.4.2. 中标后无正当理由放弃中标或中标人拒绝与采购人签订合同；
- 18.4.3. 依法取消中标资格；
- 18.4.4. 将中标项目转让给他人，或者在投标文件中未说明，且未经采购人同意，违反招标文件规定，将中标项目分包给他人的；
- 18.4.5. 中标人未按本须知规定缴纳招标代理服务费。

19 投标有效期

- 19.1. 投标应自**投标人须知前附表**中规定的投标文件递交截止时间起，并在**投标人须知前附表**中所述期限内保持有效。投标有效期不足的投标将被视为非实质性响应，视为无效投标。
- 19.2. 特殊情况下，在原投标有效期截止之前，采购代理机构可要求投标人延长投标有效期。这种要求与答复均应以书面形式提交。投标人可拒绝采购代理机构的这种要求，其投标保证金将予以退还，但其投标在原投标有效期期满后将不再有效。同意延长投标有效期的投标人将不会被要求和允许修正其投标，而只会被要求相应地延长其投标保证金的有效期。在这种情况下，本须知有关投标保证金的退还和没收的规定将在延长了的有效期内继续有效。

20 投标文件的式样和签署

- 20.1. 投标文件的式样：投标人应准备一份投标文件正本、电子文件和**投标人须知前附表**中规定数目的副本。投标文件的副本可采用正本的复印件。每套投标文件须清楚地标明“正本”或“副本”。若副本与正本不符，以正本为准。电子文件要求光盘或 U 盘作为储存介质，可编辑文档格式及正本（已签名及盖章）的 pdf 扫描版，不留密码，无病毒。
- 20.2. 投标文件的签署：
- 20.2.1. 投标文件的正本需打印或用不褪色墨水书写，招标文件要求签名的由法定代表人或经其正式授权的代表签字，招标文件中明示盖章处应加盖投标人公章，副本可以用正本复印，与正本具有同等法律效力。授权代表须将以书面形式出具的《法定代表人授权委托书》附在投标文件中。
- 20.2.2. 投标文件中的任何重要的插字、涂改和增删，必须由法定代表人或经其正式授权的代表在旁边签章或签字才有效。

四、 投标文件的递交

21 投标文件的密封和标记

21.1. 投标文件封装：

21.1.1. 清楚写明投标人名称和地址。

21.1.2. 注明投标邀请中指定的项目名称、项目编号、包组号（如有）和“在(招标文件中规定的开标日期和时间)之前不得启封”的字样。

21.2. 如果未按本须知前款要求加写标记和密封，采购代理机构对误投或提前启封概不负责。

21.3. 投标人可将投标文件正本、所有的副本和电子文件分别用密封袋密封，也可一起密封。不足以造成投标文件可从外包装内散出而导致投标文件泄密的，不认定为投标文件未密封。

22 投标截止期

22.1. 投标人应在不迟于**投标人须知前附表**中规定的截止日期和时间将投标文件递交至采购代理机构，递交地点应是**投标人须知前附表**中指定的地址。

22.2. 为使投标人准备投标时有充分时间对招标文件的修改部分进行研究，招标采购单位可适当推迟投标截止期，但应发布公告并书面通知所有获取招标文件的潜在投标人。在此情况下，招标采购单位和投标人受投标截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止期。

22.3. 采购代理机构将拒收在招标文件规定的投标截止时间之后送达的投标文件。

23 投标文件的修改和撤回、撤销

23.1. 投标人在投标截止时间前，可以对所递交的投标文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知招标采购单位。补充、修改的内容应当按招标文件要求签署、盖章，并作为投标文件的组成部分。在投标截止时间之后，投标人不得对其投标文件做任何修改和补充。

23.2. 投标人在投标截止后或在招标文件中规定的投标有效期内不可撤销其投标，否则，不予退还其投标保证金。

五、 开标与评标

24 开标

24.1. 采购代理机构在投标邀请中规定的日期、时间和地点组织公开开标。开标时邀请所有投标人代表参加。参加开标的代表应签名报到以证明其出席。

24.2. 宣布递交投标文件时间截止后，采购代理机构将不再接受任何投标文件。

24.3. 当投标截止时间到达时，如供应商不足三家的，投标文件将不予拆封并现场退还。

24.4. 开标时，由按签到顺序递交投标文件的前三名投标人代表作为全体投标人推选的代表就所有投标文件的密封情况进行检查，也可以由招标采购单位委托的机构检查并见证，经确认无误后由招标工作人员当众拆封，宣读投标人名称、投标价格、价格折扣、投标文件的其他主要内容和招标文件允许提供的

备选投标方案，以及采购代理机构认为合适的其他内容。

- 24.5. 在开标时，未宣读的投标价格、价格折扣和招标文件允许提供的备选投标方案等实质内容，评标时不予承认。
- 24.6. 采购代理机构将做开标记录，开标记录由投标人代表和有关人员共同签字确认。如记录内容与投标文件中的内容不一致时，投标人应当场提出，否则视为接受并同意开标记录。

25 资格审查

- 25.1. 开标结束后，采购人或采购代理机构对投标人的资格进行审查，详见《资格性审查表》。对初步被认定为资格审查不合格或无效投标者应实行及时告知，以让其核证、澄清事实。只有全部满足《资格性审查表》所列各项要求的投标人方可进入评标环节。若合格供应商不足 3 家的，项目不进入评标环节，作废标处理。

26 评标委员会和评标方法

- 26.1. 评标由依照政府采购法律、法规、规章、政策的规定，组建的评标委员会负责。评标委员会成员按政府采购规定由采购人代表和有关技术、经济等方面的专家组成，采购人代表人数、专家人数构成将按照**投标人须知前附表**中确定。评标委员会成员依法从政府采购专家库中随机抽取。
- 26.2. 评标委员会名单在评审结果确定前严格保密。评审专家有下列情形之一的，受到邀请应主动提出回避，采购当事人也可以要求该评审专家回避：
- 26.2.1. 评标委员会中，同一任职单位评审专家超过二名的；
- 26.2.2. 参与招标文件论证的；
- 26.2.3. 参加采购活动前 3 年内与供应商存在劳动关系；
- 26.2.4. 参加采购活动前 3 年内担任供应商的董事、监事；
- 26.2.5. 参加采购活动前 3 年内是供应商的控股股东或者实际控制人；
- 26.2.6. 与供应商的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；
- 26.2.7. 与供应商有其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系。
- 26.3. 评标委员会和有关工作人员不得透露对投标文件的评审和比较以及与评标有关的其他情况。
- 26.4. 评标委员会将按照**投标人须知前附表**中确定的评标方法和本招标文件第三章中规定的评标标准进行评标。

27 投标文件的符合性审查

- 27.1. 评标委员会将依法审查投标文件是否完整、文件签署是否合格、是否按招标文件的规定密封和标记、有无计算上的错误等。
- 27.2. 对于投标文件中不构成实质性偏差的不正规、不一致或不规则，评标委员会可以接受，但这种接受不能损害或影响任何投标人的相对排序。
- 27.3. 在详细评标之前，评标委员会要审查每份投标文件是否实质上响应了招标文件的要求。实质上响应的投标文件应该是与招标文件要求的关键条款、条件和规格相符或优于，没有实质偏离的投标文件。评标委员会决定投标的响应性只根据投标文件本身的真实无误的内容，而不依据外部的证据，但投标有

不真实不正确的内容时除外。

27.4. 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，有可能影响产品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。

27.5. 实质上没有响应招标文件要求的投标将被视为无效投标。投标人不得通过修正或撤销不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。

27.5.1. 在符合性检查时，未能通过符合性审查被认定为无效投标，只有全部满足《符合性审查表》所列各项要求的投标才是有效投标，只要不满足符合性条款中所列各项要求之一的，将被认定为无效投标。对投标有效性认定意见不一致的，评标委员会按简单多数原则表决决定。无效投标不能进入技术、商务及价格评审。

27.5.2. 不符合法律、法规和招标文件中规定的其它无效投标的情形：

①投标有效期不足的；

②在招标文件规定的不允许采购进口产品前提下，投标人所投产品中含有进口产品的；

③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，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，投标人不能合理说明或者不能提供相关证明材料的，或者拒不按照要求对投标文件进行澄清、说明或者补正的；

④投标人串通投标的；

⑤投标文件中提供虚假或失实资料的；

⑥其他不符合法律、法规规定的实质性要求。

27.5.3. 有下列情形之一的，视为投标人串通投标：

①不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；

②不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

③不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

④不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

⑤不同投标人的投标文件相互混装；

⑥不同投标人的投标保证金从同一单位或个人的账户转出。

27.5.4. 评标委员会对各投标人进行符合性审查过程中，对初步被认定为符合性审查不合格或无效投标者应实行及时告知，由评标委员会主任或采购人代表将集体意见现场及时告知投标当事人，以让其核证、澄清事实。

28 不同投标人提供相同品牌产品参与投标的处理

28.1. 采用最低评标价法的采购项目：以其中通过资格审查、符合性审查且报价最低的参加评标；报价相同的，由采购人或者采购人委托评标委员会按以随机抽取方式确定一个参加评标的投标人，其他投标人投标无效。

28.2. 使用综合评分法的采购项目：提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同投标人按一家投

标人计算，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评标总得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的并列。投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为排名第一的中标候选人。若上述各项得分均相同时，则评委会通过独立投票，遵循少数服从多数的原则推荐中标候选人，其他同品牌投标人不作为中标候选人。

28.3. 多家投标人提供的核心产品品牌相同的，按前两款规定处理。

29 投标文件的澄清

29.1. 评标期间，对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会可以书面形式（应当由评标委员会专家签字）要求投标人作出必要的澄清、说明或者纠正，但不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

29.2. 投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的代表签字或盖章，并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

29.3. 投标人的澄清文件是其投标文件的组成部分。

30 投标文件差异修正准则

30.1. 投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准。

30.2. 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准。

30.3. 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价。

30.4. 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

30.5. 对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

30.6. 同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价按照本须知第 29.2 款的规定经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

31 投标文件的澄清

31.1. 评标期间，对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会可以书面形式（应当由评标委员会专家签字）要求投标人作出必要的澄清、说明或者纠正，但不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的代表签字或盖章，并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

31.2. 投标人的澄清文件是其投标文件的组成部分。

32 投标文件详细评价

1.1. 评标委员会将对通过资格性、符合性审查的投标文件进行详细评价和比较。具体见第三章的《详细评审》。

33 授标与定标原则

33.1. 评标委员会按照招标文件确定的评标方法、步骤、标准，对投标文件进行评审，提出书面评标报告。

33.2. 采用综合评分法的，按评审后得分由高到低顺序排列，评标总得分相同的，按投标报价由低到高顺序

排列。得分且投标报价相同的并列。投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为排名第一的中标候选人。若上述各项得分均相同时，则评委会通过独立投票，遵循少数服从多数的原则推荐中标候选人。除**投标人须知前附表**另有规定的，推荐综合得分排名第一的投标人为第一中标候选人，排名第二的投标人为第二中标候选人。

- 33.3. 采用最低评标价法的，按投标报价（经价格核准后的价格）由低到高顺序排列。投标报价相同的，名次由评标委员会抽签确定。评标委员会认为，排在前面的中标候选人的最低投标价或者某些分项报价明显不合理或者低于成本，有可能影响商品质量和不能诚信履约的，应当要求其在规定的期限内提供书面文件予以解释说明，并提交相关证明材料；否则，评标委员会可以取消该投标人的中标候选人资格，按顺序由排在后面的中标候选人递补，以此类推。
- 33.4. 评标委员会提交评标报告和推荐中标意见报采购人确认，采购人在收到评标报告后的法定时间内，按照评标报告中推荐的中标候选人顺序确定中标人，也可以事先授权评标委员会直接确定中标人。确认后采购代理机构将在刊登本项目招标公告的法定媒体上发布中标公告。不在中标名单之列者即为未中标人，采购代理机构不再以其他方式另行通知。
- 33.5. 评审结果确定后，采购人根据需要通知评标委员会推荐的第一中标候选人在2个工作日内，按投标文件中所列清单中的相关证件、证明文件、合同和其他文件的原件送采购人核对与投标人投标文件中的复印件是否一致。采购人在接到原件之日起3个工作日内，核对没有不一致的，须确认中标人；核对发现有不一致或第一中标候选人没有按约定提交原件的，报监管部门核实后按虚假应标处理。
- 33.6. 因不可抗力或自身原因不能履行政府采购合同的、不按要求与采购人签订政府采购合同、中标人放弃中标、中标资格被依法确认无效的，采购人可以与排位在中标人之后第一位的中标候选人签订政府采购合同，也可以重新开展政府采购活动。

34 废标

34.1. 在招标采购中，出现下列情形之一的，应予废标。

- 34.1.1. 符合专业条件的供应商或者对招标文件作实质响应的供应商不足三家的；
- 34.1.2. 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- 34.1.3. 投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；
- 34.1.4. 因重大变故，采购任务取消的。

35 询问、质疑、投诉

35.1. 询问

- 35.1.1. 供应商对政府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，询问可以口头方式提出，也可以书面方式提出。
- 35.1.2. 采购人、采购代理机构在三个工作日内对供应商依法提出的询问作出答复。

35.2. 质疑

35.2.1. 质疑期限：

- 35.2.1.1. 供应商认为采购文件的内容损害其权益的，应在收到采购文件之日或者采购文件公告期届满之

日起七个工作日内。

- 35.2.1.2. 供应商认为采购过程损害其权益的，应在各采购程序环节结束之日起七个工作日内。
- 35.2.1.3. 供应商认为中标或者成交结果损害其权益的，应在中标或者成交结果公告期限届满之日起七个工作日内。
- 35.2.1.4. 供应商应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。
- 35.2.2. 提交要求：
- 35.2.2.1. 质疑函应当署名。质疑供应商为自然人的，应当由本人签字；质疑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者盖章，并加盖公章。
- 35.2.2.2. 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。
- 35.2.2.3. 质疑书内容：应包括具体的质疑事项、事实依据及相关确凿的证明材料、明确的请求、投标人名称及地址、授权代表姓名及其联系电话、质疑时间。质疑书应当署名并由法定代表人或授权代表签字并加盖公章。投标人递交质疑书时需提交质疑书原件、法定代表人授权委托书（应载明委托代理的具体权限及事项）及授权代表身份证复印件。
- 35.2.2.4. 供应商质疑应当有明确的请求和必要的证明材料，捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料不能作为质疑的证明材料。
- 35.2.2.5. 采购人、采购代理机构在收到投标人的书面质疑后 7 个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑投标人和其他有关投标人，但答复内容不涉及商业秘密。质疑投标人须提供相关证明材料，包括但不限于权益受损害的情况说明及受损害的原因、证据内容等，并对质疑内容的真实性承担责任。
- 35.2.3. 对于捏造事实、滥用维权扰乱采购秩序的恶意质疑者或举证不全查无实据被驳回次数在一年内达三次以上，将纳入不良行为记录名单并承担相应的法律责任。

35.2.4. 质疑联系方式如下：

质疑联系人：潘先生

电话：0757-86230148

邮箱：fsweiyuan@163.com

地址：佛山市南海区桂城南桂东路 38 号房地产发展大厦主楼 9 楼 3 号

邮编：528200

35.3. 投诉

- 35.3.1. 质疑供应商对采购人、采购代理机构的质疑答复不满意，或采购人、采购代理机构未在规定期限内作出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内向同级监管部门提出投诉。

政府采购监督管理机构名称：财政部国库司

地 址：北京市西城区月坛北小街 13 号中船宾馆北楼四层 8401 室、8403 室

电 话：010-68513070、010-68519967

电子邮箱: zfcgtsjbslck@126.com

35.3.2. 投诉书范本可在财政部门门户网站和中国政府采购网下载。

36 中标通知

36.1. 中标人确定后, 采购代理机构将在发布采购信息公告的媒体上发布中标公告, 并向中标人发出《中标通知书》, 《中标通知书》对中标人和采购人具有同等法律效力。

36.2. 《中标通知书》将作为授予合同资格的合法依据, 是合同的一个组成部分。中标通知书发出后, 采购人或采购代理机构不得违法改变中标结果, 中标人无正当理由不得放弃中标。

六、 授予合同

37 合同的订立

37.1. 除非**投标人须知前附表**另有规定, 采购人应当自中标通知书发出之日起三十日内, 按照招标文件和中标人投标文件的约定, 与中标人签订书面合同。所签订的合同不得对招标文件和中标人投标文件作实质性修改。

37.2. 招标采购单位不得向中标人提出任何不合理的要求, 作为签订合同的条件, 不得与中标人私下订立背离合同实质性内容的协议。

37.3. 自政府采购合同签订之日起2个工作日内, 采购人应将政府采购合同在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告, 但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

37.4. 政府采购合同签订之日起七个工作日内, 采购人应将政府采购合同副本报同级监管部门备案和有关部門备案。

38 合同的履行

38.1. 政府采购合同订立后, 合同各方不得擅自变更、中止或者终止合同。政府采购合同需要变更的, 采购人应将有关合同变更内容, 以书面形式报同级监管部门备案; 因特殊情况需要中止或终止合同的, 采购人应将中止或终止合同的理由以及相应措施, 以书面形式报同级监管部门备案。

38.2. 政府采购合同履行中, 采购人需追加与合同标的相同的货物、工程或者服务的, 在不改变合同其他条款的前提下, 可以与供应商签订补充合同, 但所补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十。签订补充合同的必须按规定备案。

39 履约保证金

39.1. 中标人应按照**投标人须知前附表**规定的金额, 采用招标文件中提供的履约保证金保函格式或采购人可以接受的其他形式向采购人提交履约保证金。

40 招标代理服务费率

40.1. **中标人向采购代理机构按如下标准和规定缴纳采购代理服务费:**

(1) 以中标金额作为采购代理服务费的计算基数。

招标代理服务费收费采用差额定率累进法计算方式，按下表服务招标对应费率的 95%计费。

中标金额 \ 费率	货物招标	服务招标
100 万元以下	1.5%	1.5%
100~500 万元	1.1%	0.8%
500~1000 万元	0.8%	0.45%
1000~5000 万元	0.5%	0.25%
5000 万元~1 亿元	0.25%	0.1%
1~5 亿元	0.05%	0.05%
5~10 亿元	0.035%	0.035%
10~50 亿元	0.008%	0.008%
50~100 亿元	0.006%	0.006%
100 亿以上	0.004%	0.004%

(2) 招标代理服务费的缴纳形式：可用电汇或银行转账的付款方式

40.2. 招标代理服务费账号信息如下：

收款人名称：佛山市伟源招标代理有限公司

开户银行：中国农业银行股份有限公司南海分行

账 号：44501001040046775

40.3. 经依法取消中标资格的，招标代理服务费不予退还。

41 询问函、质疑函格式

说明：本部分格式为投标人提交询问函、质疑函时使用，不属于投标文件格式的组成部分。

1: 询问函格式

询 问 函

佛山市伟源招标代理有限公司:

我单位已报名并准备参与(项目名称)项目(项目采购编号: _____)的投标(或报价)活动, 现有以下几个内容(或条款)存在疑问(或无法理解), 特提出询问。

- 一、 _____ (事项一)
 - (1) _____ (问题或条款内容)
 - (2) _____ (说明疑问或无法理解原因)
 - (3) _____ (建议)
- 二、 _____ (事项二)

.....

随附相关证明材料如下: (目录)。

询问人: (公章)

法定代表人(授权代表):

地址/邮编:

电话/传真:

_____年__月__日

2: 质疑函格式

质 疑 函

一、质疑供应商基本信息

质疑供应商:

地址: 邮编:

联系人: 联系电话:

授权代表:

联系电话:

地址: 邮编:

二、质疑项目基本情况

质疑项目的名称:

质疑项目的编号: 包号:

采购人名称:

采购文件获取日期:

三、质疑事项具体内容

质疑事项 1:

事实依据:

.....

法律依据:

.....

质疑事项 2

.....

四、与质疑事项相关的质疑请求

请求:

签字(签章): 公章:

日期:

质疑函制作说明：

1. 供应商提出质疑时，应提交质疑函和必要的证明材料。

2. 质疑供应商若委托代理人进行质疑的，质疑函应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由质疑供应商签署的授权委托书。授权委托书应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。

3. 质疑供应商若对项目的某一分包进行质疑，质疑函中应列明具体分包号。

4. 质疑函的质疑事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。

5. 质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。

6. 质疑供应商为自然人的，质疑函应由本人签字；质疑供应商为法人或者其他组织的，质疑函应由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

7. 不按上述要求拟写的质疑函，采购代理机构将有可能不予受理。

第六章 合同通用条款

政府采购项目
项目合同书

项目编号：

项目名称：国家税务总局佛山市南海区税务局 2023-2025 年存量房核价数据更新维护服务

甲 方： 国家税务总局佛山市南海区税务局

乙 方： （中标/成交供应商名称）

签订日期： 年 月 日

政府采购项目合同书

项目名称：国家税务总局佛山市南海区税务局 2023-2025 年存量房核价数据更新维护服务

项目编号：FS30WY2CG18

甲 方：国家税务总局佛山市南海区税务局

乙 方：（中标/成交供应商）

合同性质：本合同为中小企业预留合同

根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》和本项目采购文件的要求，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同如下。

一、基本合同条款一览表

序号	合同条款	内 容
1.	合同总额	本项目合同总价为人民币 小写： 元；大写：
2.	合同总额内容	(1) 合同总额包括但不限于项目的环境调查考察、社会调查研究、基础资料收集、存量房评估价格更新、文件编制出版、建设更新、会务、专家咨询、设备进场、交通运输、公示、培训、监理及验收等一切费用等，除此之外甲方无需支付其他费用。 (2) 价格为固定不变价，天数为公历日。
3.	项目服务地点	甲方（用户）指定地点。
4.	服务期	合同生效后提供 3 年服务，即从 年 月 日至 年 月 日。
5.	合同签订方式及情况	本项目分次签订合同，每次合同服务期为一年。甲方每年对乙方提供服务的质量和水平进行评价（评价内容见本合同第十一条约定），评价达标的，方可签订下一年合同。本次情况如下： (1) 本次签订为第____次； (2) 本次合同金额为（大写）：元，（¥ 元）； (3) 本次服务期起止时间： 年 月 日至 年 月 日
6.	付款方式	1、由甲方按下列程序付款： (1) 签订合同后，乙方人员进场提供服务并开具发票后支付合同总价 30%； (2) 提交项目合同期当年上半年定期更新成果经甲方验收确认，并且乙方向甲方开具发票后支付合同总价 30%； (3) 完成项目合同期内所有服务、提交最终成果经甲方验收确认，

序号	合同条款	内 容
		并且乙方向甲方开具发票后支付合同总价 40%。 2、乙方凭以下有效文件与甲方结算： （1）项目合同； （2）乙方开具的正式发票； （3）每个支付节点对应的工作成果。 3、因甲方使用的是财政资金，甲方在前款规定的付款时间为向政府采购支付部门提出办理财政支付申请手续的时间（不含政府财政支付部门审核的时间），在规定时间内提出支付申请手续后即视为甲方已经按期支付。
7.	付款要求	(1) 乙方须向甲方提供依法纳税的服务费发票。 (2) 服务费以转账方式转入乙方的银行账户。 (3) 收款方、出具发票方、合同乙方均必须与中标（成交）供应商名称一致。
8.	其他要求	由于该项目涉及财政资金，若因政策调整或资金变动等不确定因素，甲方可单方面解约，乙方应配合办理工作交接及撤场事宜。甲方根据服务终止前乙方的实际服务量进行服务费用的结算，除结算前述服务费用之外，甲方不给予任何补偿。

二、项目服务内容要求（具体详见采购需求）

（一）存量房课税基准价评估成果更新维护服务

1. 存量房评估成果定期更新维护服务

以半年为周期，对南海区现有存量房课税基准价体系数据进行定期维护和全面更新。通过政府部门、互联网、实地勘察等途径获取更新所需信息，并根据南海区房地产市场发展情况，对存量房核价成果（包含一户一价成果）进行价格、片区划分、核价参数、不动产登记数据补充与匹配等全面更新完善。

存量房交易计税基准价成果定期更新工作包括：实施方案制定、资料收集、数据分析处理、存量房基准价更新及核价体系优化、价格校验及成果编制、系统应用及培训。

2. 存量房评估成果动态更新维护服务

贯穿服务周期，对南海区现有存量房课税基准价体系数据进行动态更新维护。

（1）系统核价问题处理需求

工作内容包括确保系统信息反馈机制正常运转，解决包括但不限于无法匹配片区、核价争议、成果缺漏、核价修正体系与市场不符、一体化系统核价运行有误等问题反馈，确保问题反馈在服务响应时间要求内解决，协助甲方完成系统数据更新，并进行问题处理的全流程记录。

（2）特定时点或对象核价需求

针对核价业务中出现的特定核价需求，如对于某特定价值时点的房地产价值评估，如对某估价对象的建筑物重置价格及成新度评估等，以个案评估方式进行处理。根据需求，协助甲方完成系统数据更新，出具核价说明等。

（3）价格咨询需求

对法院询价等其他相关房地产价值咨询工作提供协助和技术支持。

（4）评估知识答疑、培训

完成甲方评估知识答疑、评估知识培训等事宜。

（二）其他咨询服务

1. 房地产、土地价值评估报告或咨询报告出具

针对核价业务中体量较大的房地产、土地价值评估需求，以个案评估方式进行处理。根据委托人提供的查档资料信息显示及现场勘查信息，组织并安排专业估价师遵照相关法律法规和技术标准，结合委托人提供的资料和估价咨询目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，选用合适的评估方法，综合分析影响房地产、土地价值的各项因素，评估在设定的用途、利用条件、价值时点下的房地产、土地价值，并出具独立的房地产、土地价值评估报告或咨询报告。

2. 土地价值评估结果书出具

针对核价业务中自建房的用地价值评估需求，根据南海区存量房核价体系对土地价值进行测算，出具评估结果书。

3. 对评估报告出具检查意见

根据房地产及土地评估相关规范、审核标准及对评估报告进行核查：对纳税人提供的评估报告的房地产状况、估价技术过程、评估价值结果及报告整体质量等检查核实，出具书面检查意见。

三、项目实施范围

评估业务范围：含各类房地产估价业务，包括但不限于一般的房屋买卖、房屋征收、公司上市、企业清算等。为确保甲方日常工作的顺利开展，乙方应能从事各类型的房地产估价业务，提供的评估数据可满足税收征管的日常维护、数据统计、数据分析、数据查询及争议个案评估等方面的工作需要。

存量房核价对象包含：商品住宅、一般商铺、办公楼、自建住宅、工业厂房及其他存量房产。

土地价值评估对象包含：国有及集体建设用地。

区域范围：南海区行政范围（包含桂城街道、狮山镇、大沥镇、里水、丹灶镇、九江镇、西樵镇）。

四、项目进度要求

1. 存量房课税基准价评估成果更新维护服务

（1）存量房评估成果动态更新维护工作需在甲方提供完整资料之日起5个工作日内完成并提交成果。

（2）存量房评估成果定期更新工作以半年为周期，定期对存量房评估成果数据全面更新维护，并在下一季度内完成更新并提交全面更新成果。

以上数据成果均需符合佛山市税务局房地产一体化系统的数据接入标准，由乙方协助采购人完成实施数据接入，保证运行正常无误。

(3) 核价说明应于提供完整资料之日起 5 个工作日内提交。

(4) 季度更新情况简报需在季度结束后的次月提交。

2. 其他咨询服务

(1) 房地产价值评估报告或土地价值评估报告应于甲方提供完整资料之日起 10 个工作日内提交。

(2) 自建房的用地价值结果书应于甲方提供完整资料之日起 5 个工作日内提交。

(3) 评估报告书面检查意见应于甲方提供完整资料之日起 5 个工作日内提交。

上述其他咨询服务若情况复杂所需时间另行协商确定。

五、项目成果要求

1. 存量房课税基准价评估成果更新维护服务

(1) 季度更新情况简报。包括项目阶段工作介绍、动态更新详细处理情况、工作中相关问题处理、下一步工作安排等。

(2) 定期更新报告。包括房地产市场情况分析、存量房定期更新成果技术过程描述、更新成果统计及更新价格变化分析。

(3) 核价说明。数据日常更新维护中，针对问题需求出具相应核价说明。

(4) 存量房课税基准价核价到户评估体系及核价修正体系成果。

其中第 (1)、(2) 项成果需提供纸质版与电子版；第 (3)、(4) 项成果需提供电子版。

2. 其他咨询服务

(1) 房地产价值评估报告或土地价值评估报告。针对特殊的评估需求，以个案评估的方式对房地产、土地出具独立的价值评估报告或咨询报告。

(2) 土地价值评估结果书。针对核价业务中自建房的用地价值评估需求，出具评估结果书。

(3) 检查意见书面说明。根据房地产评估相关规范、审核标准对评估报告出具书面检查意见。

其中第 (1) 项成果需提供纸质版与电子版；第 (2)、(3) 项成果需提供电子版。

六、项目管理和实施需求

1. 要求乙方为本项目设立一个由不少于 5 名拥有注册房地产估价师资格的专业人员组成的工作小组，该工作组设项目经理一名【项目经理需具有注册房地产估价师资格且具有 5 年或以上从业经验（含取得注册房地产估价师资格前的“从业经验”），小组成员应具有 3 年或以上从业经验】，同时，该工作组的人员不得随意变动，但在下列情况下例外：

(1) 乙方主动更换运维人员的，须提前 7 日书面告知甲方，并得到甲方书面同意；

(2) 甲方以书面形式要求更换不称职的人员，乙方在接到通知后的 7 日内向甲方提交书面改进报告。如甲方对乙方的改进方案仍不满意，乙方应在接到第二次更换通知后的 7 日内更换。

另外，乙方应具有较强的本地化持续服务能力。本项目对乙方在项目所在地开展大规模、持续服务能力的要求很高。要求在服务期内充分、持续投入足够的全职人员。在服务期间，常驻项目所在地的服务支持人员不少于 5 人（其中注册房地产估价师至少 2 人），常驻技术人员工作时间要求与甲方办公时间保持

一致。因评估数据质量问题、更新维护等原因导致紧急或复杂情况时（包括但不限于导致办税服务无法办理、紧急或复杂的核价争议等），乙方需在1小时内响应；需要现场处理的，需2小时内到达现场。

2. 乙方应当熟悉房地产管理法律、政策及具有完整的质量管理体系。

3. 存量房评估成果定期更新维护需要供应商具备相应的数据收集能力，供应商应有相关同类数据收集经验，相关数据包括不动产登记信息、不动产实物调查数据、不动产交易数据等，数据类型包括商品住宅、一般商铺、办公楼、自建住宅、工业厂房5种类型。

4. 根据本项目的工作内容，要求乙方拥有存量房（或不动产）基准价评估软件或价格监控软件，所采用的应用软件需为正版软件。

5. 按照本项目的要求完成各项相关的工作，并在规定的时间内提交成果。

七、服务对照执行标准：

1、符合中华人民共和国国家和履约地相关安全质量标准、行业技术规范标准；

2、符合采购文件和响应承诺中各方共同认可的合理要求；

上述各类标准与法规必须是有关官方机构最新发布的现行标准版本，如标准规范不一致的以最高者为准。

八、投诉跟踪服务要求：

1、乙方须提供常设的投诉热线服务，并对投诉内容进行及时跟踪、回访。对甲方的投诉与通知，必须按甲方指定的时间内处理完毕，若特发事件不能在短时间内解决，乙方必须采取应急措施，或按甲方认可的应急方案执行，不得影响甲方的正常工作业务。

2、服务期内，甲方有权按本项目的管理要求对乙方进行不定期抽查检查，若对不合格的管理服务提出警告后，仍未得到有效解决时，甲方有权终止管理合同。

3、乙方服务机构名称及地址：

联系人1： ，联系电话： ，手机： ；

联系人2： ，联系电话： ，手机： ；

服务专线电话：

4、其他服务要求：（补充内容不得对采购文件和投标/响应文件作实质性修改）

九、验收要求：

1、甲方在收到乙方项目验收建议之日起7个工作日内按照合同的约定对履约情况进行验收。乙方需为验收提供必需的一切条件及相关费用，并提供本项目的相关文档和验收所需资料，积极配合甲方完成验收工作。

2、验收安排

本项目在提交每一年度最后一期成果后进行验收。

3、验收标准

（1）验收按照国家的有关规定、规范、招标文件的要求、合同有关约定要求进行。

（2）成果符合国家现行相关的法律法规、政策、规范及甲方的要求，并通过甲方组织的验收。

(3) 数据满足本项目采购服务需求的要求，数据更新、安全防护、稳定运行等指标符合甲方提出的相关要求。

十、知识产权和保密要求：

1. 本项目项下产生的所有成果所有权及知识产权等均单独归甲方所有，除本合同正常履行使用之外，未经甲方书面许可任何一方均不得使用。所有涉及知识产权的产品及设计，乙方必须确保甲方拥有其合法的、不受限制的无偿使用权，并免受任何侵权诉讼或索偿，否则，由此产生的一切经济损失和法律责任由乙方承担。

2. 由甲方向乙方提供的用户需求书、图纸、样品、模型、模件和所有其他资料，乙方获得后，应对其保密。除非甲方同意，乙方不得向第三方透露或将其用于本项目以外的任何用途。

十一、考核

甲方每年对乙方提供服务的质量和水平进行评价（评价内容见下表），评价达标的，方可签订下一年合同。否则，甲方有权终止项目，甲方对此无需做出任何补偿。

XXX 单位关于存量房课税核价数据更新维护服务项目评价表			
评价名称	评价标准	分值	扣分标准
基本服务 情况（50 分）	3. 按要求做好存量房评估成果定期更新维护服务，定期更新成果报告应完整、详实、科学合理，报告内容包括房地产市场情况分析、定期更新成果技术过程描述、更新成果统计及更新价格分析等。	8 分	提交成果每缺少一项或者质量不符合要求的，每项扣 2 分，扣完为止。
	4. 按要求做好存量房评估复核工作。	8 分	纳税人对核价争议评估价格复核处理结果仍存在异议，并最终确定核价调整结果与市场价格不符的，每户次扣 2 分，扣完为止。
	3. 按要求做好房地产、土地价值评估工作。	6 分	提交成果的质量不符合要求的，每次扣 2 分，扣完为止。
	4. 数据库成果应符合市场实际状况。 注：市场价格短期出现较大波动除外	13 分	1.动态更新核价成果偏离市场实际状况，该项 3 分：随机抽查 20 个动态更新新增片区小区，商品住宅片区基准价与市场价格差异率大于 20%，或其他用途片区基准价与市场价格差异率大于 30% 的，每 2 个小区扣 1 分，扣完为止。 2.定期更新价格成果偏离市场实际状况： ①以镇街为单位，根据成果变化情况与网站公布均价变化情况（安居客等）差异率进行考核，该项 4 分：差异率大于 20%，每个镇街扣 1 分，扣完为止。②以镇街为单位，根据片区基准价与小区市场均价（链家等）差异率进行考核，该项 6 分：每个镇街随机抽查 10 个小区，超过 2 个小区商品住宅片区基准价差异率大于 20%，其他用途片区差异率大于 30%，每个镇街扣 1 分，扣完为止。
	5.提供的成果数据需符合佛山市存量房一体化系统的应用要求。	5 分	提交的动态更新及定期更新数据成果录入不成功或核价修正体系有问题的，每次扣 1 分，扣完为止。
	6.季度更新情况简报。包括项目阶	4 分	提交成果的质量不符合要求的，每次扣 1 分，扣

	段工作介绍、动态更新详细处理情况、工作中相关问题处理、下一步工作安排等。		完为止。
	7.对甲方开展计税价格评估和相关工作提供协助和技术支持,完成采购人评估知识答疑、评估知识培训等事宜。	6分	未按要求完成的,每次扣2分,扣完为止。
服务能力保障(15分)	1.乙方须按照招标文件及合同的要求配齐人员,乙方需将工作小组成员及运维人员简历及工作职责以书面形式上报甲方;乙方主动更换运维人员的,须提前7日书面告知甲方,并保障运维工作顺利交接。	5分	项目经理更换,衔接不及时有空档期的,按次扣3分;项目经理之外的其他人员更换,衔接不及时有空档期的,按次扣2分;人员更换未提前通知,按次扣1分;扣完为止。
	2.甲方有权要求乙方更换不称职的人员,乙方在接到通知后的7日内向采购人提交书面改进报告。如甲方对乙方的改进方案仍不满意,乙方应在接到第二次更换通知后的7日内更换,并将新任命人员的情况以书面形式通知甲方。	5分	未及时提交书面改进报告或者未及时更换运维人员的,每次扣1分,扣完为止。
	3.常驻技术人员工作时间要求与甲方办公时间保持一致,需对本项目常驻技术人员进行考勤,并备存考勤资料。	5分	未提供考勤资料或者常驻技术人员无人员在岗的,每次扣1分,扣完为止。
响应处理能力(20分)	1.乙方及时、规范处理反馈问题,及时提供动态更新数据、做好定期更新及评估报告支持。	15分	未及时、规范完成,每次扣1分。
	2.乙方应在工作时间确保服务电话或其他联系方式畅通,服务电话接听采取首接责任制,推行一站式运维服务,不得推诿问题、消极处理。	5分	电话无人接听或者接听电话存在推诿、消极处理情况,每次扣1分。
保密服务(15分)	对甲方提供的用户需求书、图纸、样品、模型、模件和所有其他资料以及乙方为甲方服务所形成的任何交付物、成果进行保密。	15分	若发现泄密行为,扣15分

评价要求:评价综合成绩达到80分及以上的为达标,评价综合成绩80分(不含)以下的为不达标。

十二、违约责任:

- 乙方未按要求履行合同义务时,须从违约之日起每日按合同总额的万分之五向甲方支付违约金;逾期15日以上时,甲方有权终止合同,乙方需一次性支付本合同总额10%违约金,由此造成甲方的经济损失由乙方承担。违约金不足以弥补损失的,乙方应按全额赔偿。乙方因违反本合同约定所需承担的违约金、赔偿金等,甲方有权直接于应付款中扣除。
- 甲方未按要求履行合同义务时,或无故拖延验收、付款时,甲方须向乙方支付滞纳金,标准为每日按逾期应付款总额的万分之五计付,累计不超过应付款总额的5%。
- 本合同履行过程中一方违约的,违约方应赔偿守约方的损失,包括但不限于律师费、诉讼/仲裁费、公证

费、差旅费、保全费、担保保函费等费用。

十三、提出异议的时间和方式：

- 1、甲方有异议时，应 5 天内向乙方提出书面异议。
- 2、乙方在接到甲方书面异议后，应在 3 天内负责处理并函复甲方处理情况，否则，即视为默认甲方提出的异议和处理意见。
- 3、乙方利用专业技术和行业信息优势之便，以不道德的手段，故意隐瞒和掩盖自身缔约过失，违背投标（响应）承诺和未尽义务，损害了甲方的合法权益，甲方在任何时候均可追究乙方的违约责任并索取赔偿，且不受验收程序、服务期和合同时效的限制。

十四、争议的解决：

- 1、合同履行过程中发生的任何争议，如双方未能通过友好协商解决，应向佛山市南海区人民法院提起诉讼。
- 2、法院审理期间，除提交法院审理的事项外，其它无争议的事项和条款仍应继续履行。

十五、不可抗力：

任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应在不可抗力事件结束后 48 小时内向对方通报，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或修订合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

十六、税费：

- 1、本合同实施过程中所发生的一切税费及不可预见费均由乙方承担。
- 2、乙方依照税务规章优先在合同履约地开具发票及纳税，咨询：0757-12366。

十七、合同生效：

- 1、本合同在甲乙双方代表或其授权代表签字盖章后生效。

十八、其它：

- 1、乙方在合同履行期间不得“围猎”甲方相关税务人员，若乙方存在“围猎”甲方税务人员的行为（指以获取不正当利益为目的，采取馈赠礼品礼金，邀请娱乐旅游消费，提供便利条件等非正常交往手段，“围猎”税务人员及其亲属），自甲方或甲方主管机关做出认定之日起三年内，甲方可以拒绝乙方参与其政府采购活动。
- 2、所有经双方共同签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议）、采购文件、要约文件和响应承诺文件、合同附件及中标（成交）通知书均为本合同不可分割的有效组成部分，与本合同具有同等的法律效力和履约义务，其缔约生效日期为有效签署或盖章确认之日期。
- 3、如一方（包括联系人）地址、电话、传真号码有变更，应在变更后 3 个工作日内书面通知对方联系人或负责人，否则，因此造成的损失由未履行通知义务方承担相应责任。
- 4、未经甲方书面同意，乙方不得擅自向第三方转让其主体性和关键性合同义务。
- 5、本合同一式___份，甲方执___份，乙方执___份，鉴证单位执壹份。
- 6、本合同（含附件）共计___页，缺页之合同为无效合同。
- 7、本合同签约履约地点：广东省佛山市南海区。
- 8、本合同所指“书面通知”包括但不限于短信、电子邮件等数据电文的通知形式，到达时间以民事诉讼法的

规定为准，但进行书面通知前后，通知方均有义务电话确认通知事项。

9、双方均已对以上各条款及附件作充分了解，并明确理解由此而产生的相关权责。

甲方（盖章）：

代表：

地址：

电话：

传真：

日期： 年 月 日

乙方（盖章）：

代表：

地址：

电话：

传真：

日期： 年 月 日

收款方、开票方须与乙方一致，专户为：

开户名称：

银行账号：

开户行：

鉴证单位：佛山市伟源招标代理有限公司

经核对，合同条款与采购文件一致。

鉴证日期： 年 月 日

第七章 投标文件格式

投标文件目录表

序号	文 件 名 称	页码范围	备注
一、初审文件			
1	投标函		
2	投标人资格声明函		
3	营业执照（或事业单位法人证书或社会团体法人登记证书）复印件等证明文件		
4	投标人如果有名称变更的，应提供由行政主管部门出具的变更证明文件		
5	分支机构投标的，须提供总公司和分公司营业执照复印件，总公司出具给分支机构的授权书		
6	住房城乡建设主管部门颁发的房地产估价机构资质或备案证明（等级为一级）		
7	财务状况，提供下列材料复印件之一即可：(1)2021年度经审计的财务报告；(2)基本开户行出具的资信证明		
8	缴纳税收的凭据证明材料复印件；如依法免税的，应提供相应文件证明其依法免税		
9	缴纳社会保险的凭据证明材料复印件；如依法不需要缴纳社会保障资金的，应提供相应文件证明其依法不需要缴纳社会保障资金		
10	法定代表人授权委托书		
11	法定代表人证明书		
12	中小企业声明函（如是）		
13	残疾人福利性单位声明函（如是）		
14	监狱企业的证明文件（如是）		
15	实质性条款响应一览表		
二、技术文件			
1	开标一览表(报价表)		
2	投标分项报价表		
3	投标服务方案		
4	投标人认为需要提供的其它说明和资料		
三、商务文件			
1	投标人基本情况表		
2	同类业绩情况一览表		
3	项目团队一览表		
4	用户需求响应一览表		
5	招标代理服务费承诺书		

6	投标人认为需要提供的其他商务资料			
得分自评表				
(一) 技术部分评分自评表				
序号	评审项目	分值	自评分	页码范围
1	对项目的理解及合理化建议	5		
2	实施方案	11		
3	对项目关键技术把握	5		
4	进度及成果质量保证措施	4		
5	数据安全和保密措施	3		
6	项目经理	6		
7	技术实力	13		
8	软件支持能力	8		
(二) 商务部分评分自评表				
序号	评审项目	分值	自评分	页码范围
1	企业综合实力情况	10		
2	获奖情况	8		
3	同类项目业绩	17		

格式 1

投 标 函

致：佛山市伟源招标代理有限公司

我方确认收到贵方____（项目名称）____采购相关服务的招标文件（项目编号：FS30WY2CG18），____（投标人名称、地址）____作为投标人已正式授权____（被投标人授权代表全名、职务）____为我方签名代表，签名代表在此声明并同意：

1. 我们愿意遵守采购代理机构招标文件的各项规定，自愿参加投标，并已清楚招标文件的要求及有关文件规定，并严格按照招标文件的规定履行全部责任和义务。
2. 我们同意本投标自投标截止之日起 90 天内有效。如果我们的投标被接受，则直至合同生效时止，本投标始终有效并不撤回已递交的投标文件。
3. 我们已经详细地阅读并完全明白了全部招标文件及附件，包括澄清（如有）及参考文件，我们完全理解本招标文件的要求，我们同意放弃对招标文件提出不明或误解的一切权力。
4. 我们同意提供招标采购单位与评标委员会要求的有关投标的一切数据或资料。
5. 我们理解招标采购单位与评标委员会并无义务必须接受最低报价的投标或其它任何投标，完全理解采购代理机构拒绝迟到的任何投标和最低投标报价不是被授予中标的唯一条件。
6. 如果我们未对招标文件全部要求作出实质性响应，则完全同意并接受按无效投标处理。
7. 我们证明提交的一切文件，无论是原件还是复印件均为准确、真实、有效、完整的，绝无任何虚假、伪造或者夸大。我们在此郑重承诺：在本次招标采购活动中，如有违法、违规、弄虚作假行为，所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由我公司（企业）承担。
8. 如果我们提供的声明或承诺不真实，则完全同意认定为我司提供虚假材料，并同意作相应处理。
9. 我们是依法注册的法人，在法律、财务及运作上完全独立于本项目采购人、用户单位（如有）和采购代理机构。
10. 所有有关本次投标的函电请寄：____（投标人地址）____

备注：本投标函内容不得擅自删改，否则视为无效投标。

投标人名称（加盖单位公章）：_____

法定代表人或投标人授权代表（签名或盖章）：_____

日期：_____

格式 2

投标人资格声明函

佛山市伟源招标代理有限公司：

关于贵公司____年____月____日发布_____项目（项目编号：FS30WY2CG18）的采购公告，本公司（企业）愿意参加投标，并声明：

一、本公司（企业）具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条资格条件，并已清楚招标文件的要求及有关文件规定。

二、本公司（企业）的法定代表人或单位负责人与所参投的本采购项目的其他投标人的法定代表人或单位负责人不为同一人且与其他投标人之间不存在直接控股、管理关系。

三、根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》的规定，本公司（企业）如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，不再参加该采购项目的其他采购活动。否则，由此所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由我公司（企业）承担。

四、本公司（企业）具有履行本项目合同所必需的设备和专业技术能力，且本公司（企业）在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。我方在经营活动中没有以下违法记录：供应商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。否则，由此所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由我公司（企业）承担。

本次招标采购活动中，如有违法、违规、弄虚作假行为，所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由我公司（企业）承担。

特此声明！

投标人名称（加盖单位公章）：_____

法定代表人或投标人授权代表（签名或盖章）：_____

日期：_____

格式 3

法人授权书

(供应商为分公司时适用)

佛山市伟源招标代理有限公司：

下列公司为我方在中国大陆境内合法注册的分公司，现授权该公司代表我方参加国家税务总局佛山市南海区税务局 2023-2025 年存量房核价更新维护服务项目（项目编号：FS30WY2CG18）的投标，并代表我方提交投标文件、签署一切确认文书资料及合同书，及处理该项目的投标报价等事项。我方愿为此供应商的一切行为承担全部法律责任。

授权期限自：提交投标文件之日起至本项目采购活动结束之日止。

被授权单位情况：

供应商全称：_____

单位地址：_____

负责人：_____； 电话：_____

授权单位：_____（全 称）_____（总公司单位公章）

签发人：_____； 联系电话：_____； 传真：_____；

日 期： 年 月 日。

说明：

- (1) 本授权书适用于分公司参与投标者，由法人单位授权其分公司。
- (2) 对法人单位直接参与投标或不接受非法人企业投标项目，本附件不适用。
- (3) 供应商为分公司的，应按上述格式出具《法人授权书》，如果不按此格式出具的，其授权书中的授权范围和双方约定权责须符合有关法律法规及采购文件要求，且其有效性由评标委员会判定。

企业资质、资格性证明

一、 营业执照复印件（分公司参与投标时须同时提供总公司的营业执照）

二、 企业变更资料（如有）：

比如企业名称、法定代表人、地址等信息曾变更的记录或证明文件等；供应商如果有名称变更的，应提供由工商管理部门出具的变更证明文件。

三、 住房城乡建设主管部门颁发的房地产估价机构资质或备案证明（等级为一级）复印件

四、 财务状况报告可提供以下两种形式之一：

(1) 2021 年度经审计的财务报告。

要求：提供由第三方会计师事务所出具的审计报告，能清晰显示第三方会计师事务所的印章，并能反映审计结论。

(2) 基本开户银行出具的资信证明，并同时提交开户（基本户）许可证复印件。

资信证明要求：

- ① 资信证明书内容应能够清晰准确反映供应商最近 6 个月内（从本项目采购公告发布当月往前倒推计算，当月不予计算，至少提供连续 3 个月）的商业信誉情况和满足采购文件有关要求，且其符合性及有效性将以招标人审查结果为准。如成立时间不足 3 个月的，按其开立基本存款账户开户许可证时间提供。
- ② 资信证明的落款单位名称必须与开户（基本户）许可证的开户银行名称一致，如不一致的，应提供银行证明，银行无法开具证明的提供其他证明材料，有效性由资格审查人员审核。
- ③ 资信证明书格式有抬头的，可以写本项目的招标人或代理机构单位全称，即“国家税务总局佛山市南海区税务局”或“佛山市伟源招标代理有限公司”。
- ④ 开户（基本户）许可证已取消的，应提供开户银行的《基本存款账户信息》或能体现基本开户银行的“基本存款账户编号”的相关证明。

五、 依法缴纳税收的证明材料。

要求：

- (1) 须提供投标截止之日前 6 个月内任意一个月的纳税证明，依法免税的供应商应提供相应免税

证明文件。如供应商在投标（响应）文件递交截止时间的当月成立并因税务机关原因而尚未依法缴纳税收的，应提供依法缴纳税收承诺书（格式自拟，加盖公章），该承诺书视同税收凭据。

(2) 提供的相应证明材料均应符合：内容完整、清晰、整洁，并由供应商加盖其单位公章。

(3) “依法缴纳税收证明材料”有欠缴记录的，视为未依法缴纳税收。

(4) 如依法免税的，应提供相应文件证明；

六、依法缴纳社会保障资金的证明材料。

要求：

(1) 须提供投标截止之日前 6 个月内任意一个月的缴纳社会保障的凭据复印件（限：税务机关/社会保障资金管理机关的专用收据或社会保险缴纳清单，或社会保险的银行缴款收讫凭证），依法不需要缴纳社会保障基金的供应商应提供相应免缴证明文件。如供应商在投标（响应）文件递交截止时间的当月成立并因税务机关/社会保障资金管理机关原因而尚未依法缴纳社会保障资金的，应提供依法缴纳社会保障资金承诺书（格式自拟，加盖公章），该承诺书视同社会保险凭据。

(2) 提供的相应证明材料均应符合：内容完整、清晰、整洁，并由供应商加盖其单位公章。

(3) “依法缴纳社会保障资金证明材料”有欠缴记录的，视为未依法缴纳社会保障资金。

(4) 如依法不需要缴纳社会保障资金的，应提供相应文件证明；

说明：以上材料将作为资格审查的重要内容，供应商**必须**严格按照以上内容及序列要求在投标文件中对应如实提供，**对缺漏和不符合项将会直接导致投标无效！**

格式 4

法定代表人授权委托书

本授权委托书声明：注册于（投标人地址）的（投标人名称）在下面签名的（法定代表人姓名、职务）在此授权（被授权人姓名、职务）作为我公司的合法代理人，就（项目名称、项目编号）的招投标活动，采购合同的签订、执行、完成和售后服务，作为投标人代表以我方的名义处理一切与之有关的事务。

被授权人（投标人授权代表）无转委托权限。

本授权书自法定代表人签字之日起生效，特此声明。

随附《法定代表人证明》

投标人名称（单位盖公章）：

地 址：

法定代表人（签字或盖章）：

签字日期：____年__月__日

被授权人（授权代表）
居民身份证复印件
（正反面）

格式 5

法定代表人证明书

_____同志，现任我单位_____职务，为法定代表人，特此证明。

本证明书自签发之日起生效，有效期与本公司投标文件中标注的投标有效期相同。

附：

营业执照（注册号）：

经济性质：

主营（产）：

兼营（产）：

法定代表人
居民身份证复印件
（正反面）

投标人名称：（单位盖公章）：

地址：

签发日期：

格式 6

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）参加国家税务总局佛山市南海区税务局的国家税务总局佛山市南海区税务局2023-2025年存量房核价更新维护服务项目采购活动，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. 2023-2025年存量房核价更新维护服务，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：

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。

格式 7

残疾人福利性单位声明函（如是）

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），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。

响应供应商名称：

日期：

备注：

- 1、本声明函对残疾人福利性单位参与政府采购活动时适用。
- 2、如果响应供应商不是残疾人福利性单位的，可不提供该残疾人福利性单位声明函。

说明：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：

（一）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）；

（二）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；

（三）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；

（四）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；

（五）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）。

前款所称残疾人是指法定劳动年龄内，持有《中华人民共和国残疾人证》或者《中华人民共和国残疾军人证（1 至 8 级）》的自然人，包括具有劳动条件和劳动意愿的精神残疾人。在职职工人数是指与残疾人福利性单位建立劳动关系并依法签订劳动合同或者服务协议的雇员人数。

格式 8

监狱企业的证明文件（如是）

说明：监狱企业参加政府采购活动时，应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件，并加盖响应供应商单位公章。

实质性响应一览表

说明：投标人必须对应招标文件带“★”的实质性条款逐条应答并按要求填写下表。

序号	招标文件条款描述	正偏离/完全响应/负偏离	偏离描述 (如有)
1	<p>一、服务期：</p> <p>★本项目的服务周期共3年，2023年5月26日至2026年5月25日，合同一年签订一次。</p>		
2	<p>二、预算及报价说明</p> <p>★1、3年总预算为435万元，其中第1年预算金额为145万元，第2、3年度合同根据当年度财政预算安排执行。</p> <p>★2、投标人对3年的总价进行报价。投标人的投标报价应包含项目的环境调查考察、社会调查研究、基础资料收集、存量房评估价格更新、文件编制出版、建设更新、会务、专家咨询、设备进场、交通运输、公示、培训、监理及验收等一切费用，中标人不能再以任何理由向采购人索取其他费用或利益。如出现任何遗漏内容需产生额外费用，均由成交人自行承担，采购人将不再另外支付任何费用。投标人的报价不得超过本项目3年总预算（即为最高限价），否则按投标无效处理。</p>		
3	<p>四、其他要求</p> <p>★1、所有涉及知识产权的产品及设计，供应商必须确保采购人拥有其合法的、不受限制的无偿使用权，并免受任何侵权诉讼或索赔，否则，由此产生的一切经济损失和法律责任由供应商承担。</p> <p>★2、由采购人向中标人提供的用户需求书、图纸、样品、模型、模件和所有其他资料，中标人获得后，应对其保密，确保数据的安</p>		

<p>全性。除非采购人同意，中标人不得向第三方透露或将其用于本项目以外的任何用途。</p> <p>★3、由于该项目涉及财政资金，若因政策调整或资金变动等不确定因素，采购人可单方面解约，中标人应配合办理工作交接及撤场事宜。采购人根据服务终止前中标人的实际服务量进行服务费用的结算，除结算前述服务费用之外，采购人不给予任何补偿。</p> <p>★4、投标人必须承诺，严格遵守中华人民共和国相关法律法规，不得“围猎”税务人员（指以获取不正当利益为目的，采取馈赠礼品礼金，邀请娱乐旅游消费，提供便利条件等非正常交往手段，“围猎”税务人员及其亲属），如有违反则承担相应的法律后果（投标时提供承诺书并加盖公章，格式自拟）。</p>		
---	--	--

备注：此表中“招标文件条款描述”的条款与用户需求中的条款描述不一致的，以用户需求中规定的为准。

投标人名称（加盖单位公章）：_____

法定代表人或投标人授权代表（签名或盖章）：_____

日期：_____

格式 9

开标一览表(报价表)

投标报价	
小写：RMB	_____元
大写：人民币	_____

投标人名称（加盖单位公章）：_____

法定代表人或投标人授权代表（签名或盖章）：_____

日期：_____

备注：

1. 中文大写金额用汉字，如壹、贰、叁、肆、伍、陆、柒、捌、玖、拾、佰、仟、万、亿、元、角、分、零、整（正）等。如：小写：RMB1230000，大写：壹佰贰拾叁万元整。
2. 此表为投标文件的组成部分，须附在正、副本的投标文件中，并另封装一份于开标信封中。
3. 此表内投标报价为最终价，除招标文件另有规定外，开标信封或投标文件内不得含有任何对本报价进行价格折扣的说明或资料，否则为无效投标。
4. 投标报价要求具体见第五章“投标报价”要求。

格式 10

投标分项报价表

(格式自拟)

投标人名称 (加盖单位公章) : _____

法定代表人或投标人授权代表 (签名或盖章) : _____

日期: _____

注:

1. 中文大写金额用汉字, 如壹、贰、叁、肆、伍、陆、柒、捌、玖、拾、佰、仟、万、亿、元、角、分、零、整 (正) 等。如: 小写: RMB1230000, 大写: 壹佰贰拾叁万元整。
2. 此表为《开标一览表 (报价表)》的报价明细表。
3. 所有价格均以人民币作为货币单位填写及计算。
4. 该表格式仅作参考, 投标人的详细报价表格式可自定。

格式 11

投标服务方案

主要内容应包括但不限于以下内容（格式自定）：

1. 对项目的理解及合理化建议
2. 实施方案（存量房课税基准价成果更新维护服务更新方案）
3. 对项目关键技术把握
4. 进度及成果质量保证措施
5. 数据安全和保密措施
6. 投标人认为对投标有利的其他资料。

投标人名称（单位盖公章）： _____

法定代表人或投标人授权代表（签名或盖章）： _____

日期： _____

格式 12

投标人基本情况表

单位名称						
地址						
主管部门		法人代表		职务		
经济类型		授权代表		职务		
邮编		电话		传真		
单位简介及机构设置						
单位资质及获奖情况						
单位概况	注册资本	万元	占地面积	M ²		
	职工总数	人	建筑面积	M ²		
	资产情况	净资产	万元	固定资产原值	万元	
		负债	万元	固定资产净值	万元	
财务状况	年度	主营收入 (万元)	收入总额 (万元)	利润总额 (万元)	净利润 (万元)	资产负债率
	2020 年					
	2021 年					

注：1) 文字描述：单位性质、发展历程、经营规模及服务理念、主营产品、技术力量等。

2) 图片描述：经营场所、主要或关键产品介绍、生产场所及工艺流程等。

3) 如投标人此表数据有虚假，一经查实，自行承担相关责任。

投标人名称（单位盖公章）：_____

法定代表人或投标人授权代表（签名或盖章）：_____

日期：_____

格式 13

同类业绩情况一览表

序号	业主名称	项目名称	合同总价 (万元)	签约及完成时间	单位联系人及电话
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					

备注：根据评分表的要求提交相应资料。

投标人名称（单位盖公章）：_____

法定代表人或投标人授权代表（签名或盖章）：_____

日期：_____

格式 14

项目团队一览表

序号	姓名	年龄	学历	职称	专业	经验年限	在本项目中的职责分工
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							

备注：根据评分表的要求提交相应资料。

投标人名称（单位盖公章）：_____

法定代表人或投标人授权代表（签名或盖章）：_____

日期：_____

格式 15

用户需求响应一览表

说明：投标人必须对应招标文件的用户需求书条款逐条应答并按要求填写下表。

序号	招标文件条款描述 (具体内容第四章 用户需求书)	偏离情况说明 (正偏离/完全响应/负偏离)	偏离描述 (如有)
技术部分要求			
1	一、服务内容及要求		
2	二、项目实施范围		
3	三、项目进度要求		
4	四、项目成果要求		
5	五、项目管理和实施需求		
商务部分要求			
6	三、验收要求		
7	五、付款安排		

投标人名称 (单位盖公章) : _____

法定代表人或投标人授权代表 (签名或盖章) : _____

日期: _____

格式 16

招标代理服务费承诺书

佛山市伟源招标代理有限公司：

我方_____（投标人名称）_____在参加_____（项目名称）_____（项目编号：FS30WY2CG18）的招标中如获中标，我方保证在收取《中标通知书》时，按招标文件对代理服务费支付方式的约定，承担本项目代理服务费。

如我方违反上款承诺，愿凭贵单位开出的违约通知，从我方提交的投标保证金中支付，不足部分由采购人在支付我方的中标合同款中代为扣付，并愿承担由此引起的一切法律责任。

特此承诺！

投标人名称（加盖单位公章）：_____

法定代表人或投标人授权代表（签名或盖章）：_____

日期：_____

包装封面参考

项目名称：国家税务总局佛山市南海区税务局 2023-2025
年存量房核价更新维护服务项目

项目编号：FS30WY2CG18

投 标 文 件

电子文件 正本 副本

投标人名称：_____

投标人地址：_____

联系人：_____

联系电话：_____

在_____年_____月_____日_____时_____分之前不得启封