

采购项目编号：N5134012023000042

西昌市房屋交易数据与不动产登记数据交 换共享及一窗式受理采购项目（第二次）

竞 争 性 磋 商 文 件

中国·四川（西昌市）

采购人：西昌市房地产管理局

代理机构：四川宏晨招标代理有限公司

共同编制

2023年4月

目 录

第一章	磋商邀请	2
第二章	磋商须知	6
第三章	供应商资格、资质性及其他类似效力要求	19
第四章	供应商资格、资质性及其他类似效力要求证明材料	20
第五章	采购项目技术、服务、及其他商务要求	错误！未定义书签。
第六章	磋商内容、磋商过程中可实质性变动的内容	43
第七章	响应文件格式	44
第八章	评审方法	65
第九章	政府采购合同（草案）	75

第一章 磋商邀请

四川宏晨招标代理有限公司（采购代理机构）受西昌市房地产管理局（采购人）委托，拟对西昌市房屋交易数据与不动产登记数据交换共享及一窗式受理采购项目（第二次）采用竞争性磋商方式进行采购，特邀请符合本次采购要求的供应商参加本项目的竞争性磋商。

一、采购项目基本情况

采购项目编号：N5134012023000042

项目名称：西昌市房屋交易数据与不动产登记数据交换共享及一窗式受理采购项目（第二次）

采购方式：竞争性磋商

预算金额：300万元，品目编码及名称：软件和信息技术服务业

最高限价：300万元

采购需求：详见竞争性磋商文件第五章

合同履行期限：合同签订后6个月内完成，具体以合同签订为准。

二、采购项目简介

西昌市房地产管理局拟采用竞争性磋商方式，选择一家供应商对西昌市房屋交易数据与不动产登记数据交换共享及一窗式受理采购项目（第二次）提供服务，本项目共1个包件（采购要求详见磋商文件第五章）。

三、供应商邀请方式

公告方式：本次竞争性磋商邀请在四川政府采购网（<https://zfcg.scsczt.cn/>）上以公告形式发布。

四、定向采购情况

本项目不专门面向中小企业采购。

五、供应商参加本次政府采购活动应具备下列条件

- 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；
- 6、法律、行政法规规定的其他条件：无；
- 7、根据采购项目提出的特殊条件：无
- 8、本项目不接受联合体参与投标。

六、禁止参加本次采购活动的供应商

1、根据《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录的通知》（财库〔2016〕125号）的要求，采购代理机构将通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网”网站（www.ccgp.gov.cn）“中国执行信息公开网”网站（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）等渠道查询供应商的信用记录并保存信用记录结果网页截图，拒绝列入失信被执行人、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中的供应商参加本项目的政府采购活动。信用信息查询截止时点：同响应文件递交截止日。

2、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禁止参加本次采购项目。

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禁止参加本次采购项目。

4、供应商实际控制人或者中高级管理人员，同时是采购代理机构工作人员，禁止参加本次采购项目。

5、供应商与采购代理机构存在关联关系，或者是采购代理机构的母公司或子公司，禁止参加本次采购项目。

七、磋商文件获取时间、地点

磋商文件自2023年4月24日至2023年4月28日每日上午00:00:00至12:00:00，下午12:00:00至23:59:59（北京时间）在四川政府采购网（<https://zfcg.scsczt.cn/>）获取，磋商文件免费提供（磋商文件售后不退，磋商资格不能转让）。

供应商有意参加本项目的，应在四川政府采购网（www.ccgp-sichuan.gov.cn）登录项目电子化交易系统申请获取采购文件。

提示：（1）供应商只有在“四川省政府采购一体化平台”完成获取采购文件申请并下载采购文件后才视作依法参与本项目。如未在“四川省政府采购一体化平台”内完成相关流程，引起的响应无效责任自负。（2）首次登录“四川省政府采购一体化平台”的新用户应先点击“首页系统入口-供应商注册”，注册成功后再登录（详见首页办事指南-供应商手册）。

（注：如在规定时间内未登记报名的供应商均无资格参加本项目磋商事宜，参加本项目采购活动中，严禁提供虚假承诺，如提供虚假承诺将报告监管部门严肃追究法律责任）。

八、递交响应文件截止时间：2023年5月4日14:30（北京时间）。

九、递交响应文件地点：响应文件必须在递交响应文件截止时间前送达磋商地点。逾期送达、密封和标注错误的响应文件，采购代理机构恕不接收。本次采购不接收邮寄的响应文件。

十、接收响应文件时间：2023年5月4日14:00至2023年5月4日14:30（北京时间）。

十一、磋商地点：四川宏晨招标代理有限公司开标室（四川省西昌市三岔口南路410号碧海蓝天商业楼四楼（火把广场对面））。

十二、供应商信用融资

1、根据《四川省财政厅关于推进四川省政府采购供应商信用融资工作的通知》（川财采〔2018〕123号）文件要求，为助力解决政府采购中标、成交供应商资金不足、融资难、融资贵的困难，促进供应商依法诚信参加政府采购活动，有融资需求的供应商可根据四川政府采购网公示的银行及其“政采贷”产品，自行选择符合自身情况的“政采贷”银行及其产品，凭中标（成交）通知书向银行提出贷款意向申请（具体内容详见“川财采〔2018〕123号”）。

十三、联系方式

采购人：西昌市房地产管理局

地 址：西昌市宁远桥街11号

联 系 人：张老师

联系电话：13008109194

采购代理机构：四川宏晨招标代理有限公司

地 址：四川省西昌市三岔口南路 410 号碧海蓝天商业楼四楼（火把广场对面）

联 系 人：倪女士

联系电话：19960237896

2023 年 4 月

备注：最终磋商文件以在四川政府采购网

**（www.ccgp-sichuan.gov.cn）登录项目电子化交易系统申请获取的
采购文件为准。**

第二章 磋商须知

一、供应商须知附表

序号	应知事项	说明和要求
1	确定邀请磋商的供应商数量和方式	本次磋商邀请的供应商数量：不少于3家； 本次采购采取公告的方式邀请参加磋商的供应商。
2	采购预算（实质性要求）	采购预算：300万元（大写：人民币叁佰万元整） 超过采购预算的报价，其响应文件按无效处理。
3	最高限价（实质性要求）	最高限价：300万元（大写：人民币叁佰万元整） 供应商的磋商报价不得超过最高限价，否则为无效响应。
4	联合体（实质性要求）	不允许联合体
5	低于成本价不正当竞争预防措施（实质性要求）	<p>1. 在评审过程中，磋商小组认为供应商报价明显低于其他通过资格性审查供应商的报价，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。</p> <p>供应商的书面说明材料应当按照国家财务会计制度的规定要求，逐项就供应商提供的货物、工程和服务的主营业务成本、税金及附加、销售费用、管理费用、财务费用等成本构成事项详细陈述。</p> <p>2. 供应商书面说明应当签字确认或者加盖公章，否则无效。书面说明的签字确认，供应商为法人的，由其法定代表人或者代理人签字确认；供应商为其他组织的，由其主要负责人或者代理人签字确认；供应商为自然人的，由其本人或者代理人签字确认。</p> <p>3. 供应商提供书面说明后，磋商小组应当结合采购项目采购需求、专业实际情况、供应商财务状况报告、与其他供应商比较情况等就供应商书面说明进行审查评价。供应商拒绝或者变相拒绝提供有效书面说明或者书面说明不能证明其报价合理性的或未在规定时间内递交有效书面说明书的，磋商小组应当将其响应文件作为无效处理。</p>
6	磋商情况公告	供应商资格审查情况、磋商情况、报价情况、磋商结果等在四川政府采购网上采购结果公告栏中予以公告。

序号	应知事项	说明和要求
7	磋商保证金	本项目不要求交纳磋商保证金。
8	履约保证金	本项目不要求交纳履约保证金。
9	磋商文件咨询	联系人：倪女士 联系电话：19960237896
10	磋商过程、结果工作咨询	联系人：倪女士 联系电话：19960237896
11	成交通知书领取	采购结果公告在四川政府采购网上发布后，请成交供应商凭有效身份证明证件到四川宏晨招标代理有限公司领取成交通知书。
12	供应商询问	根据委托代理协议约定，关于采购需求方面的询问由采购人负责答复，其他方面的询问由四川宏晨招标代理有限公司负责答复。 联系人：倪女士 联系电话：19960237896
13	供应商质疑	根据委托代理协议约定，对磋商文件的质疑由四川宏晨招标代理有限公司负责答复；对磋商过程的质疑由四川宏晨招标代理有限公司负责答复；对磋商结果的质疑由四川宏晨招标代理有限公司负责答复。 联系人：倪女士 联系电话：19960237896 联系地址：四川省西昌市三岔口南路410号碧海蓝天商业楼四楼（火把广场对面） 注：根据《中华人民共和国政府采购法》的规定，供应商质疑不得超出磋商文件、磋商过程、磋商结果的范围。本项目仅允许供应商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。
14	供应商投诉	投诉受理单位：本项目同级财政部门，即西昌市财政局。 注：根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》的规定，供应商投诉事项不得超出已质疑事项的范围。
15	政府采购合同公告备案	政府采购合同签订之日起2个工作日内，政府采购合同将在四川政府采购网公告；政府采购合同签订之日起7个工作日内，政府采购合同将向采购项目同级财政部门备案，即西昌市财政局备案。
16	响应文件份数（实质性要求）	资格性响应文件正本一份，副本二份；技术、服务性响应文件正本一份，副本二份；电子文档一份（采用U盘制作）。
17	答疑会和现场考察	采购单位如认为有必要召开答疑会，另行书面通知。 本次政府采购活动不组织现场考察，供应商自行考察现场所发生的一切费用由供应商自己承担。
18	磋商有效期（实质性要求）	本项目磋商有效期为递交响应文件截止时间届满后90天。

序号	应知事项	说明和要求
19	采购标的对应的中小企业划分标准所属行业	根据工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）规定的划分标准划定本项目为：软件和信息技术服务业
20	采购代理服务费	本磋商文件特别约定：根据《政府采购代理机构管理暂行办法》（财库〔2018〕2号）的规定，采购代理服务费由成交供应商在领取成交通知书前向采购代理机构支付
21	扶持少数民族地区或不发达地区政策性鼓励	在确定成交供应商时，在同等条件下优先选择不发达地区和少数民族地区的供应商（提供营业执照等相关证明材料）。
22	中小企业政府采购信用融资	参加本次采购活动成交的中小企业无需提供财产抵押或第三方担保，凭借政府采购合同可向金融机构申请融资。相关政策规定内容请在“四川政府采购网”查询。

二、总 则

1. 适用范围

- 1.1 本磋商文件仅适用于本次磋商所叙述的服务采购。
- 1.2 本磋商文件的解释权归采购人和采购代理机构所有。

2. 采购主体

- 2.1 本次磋商的采购人是西昌市房地产管理局。
- 2.2 本次磋商的采购代理机构是四川宏晨招标代理有限公司。

3. 合格供应商（实质性要求）

合格供应商应具备以下条件：

- 3.1 具备法律法规和本采购文件规定的资格条件；
- 3.2 不属于禁止参加本项目采购活动的供应商；
- 3.3 按照规定获取了磋商文件，属于实质性参加政府采购活动的供应商。

4. 磋商费用

供应商应自行承担参加磋商活动的全部费用。

5. 充分、公平竞争保障措施（实质性要求）

5.1 利害关系供应商处理。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。

5.2 前期参与供应商处理。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。供应商为采购人、采购代理机构在确定采购需求、编制采购文件过程中提供咨询论证，其提供的咨询论证意见成为采购文件中规定的供应商资格条件、技术服务商务要求、评标因素和标准、政府采购合同等实质性内容条款的，视同为采购项目提供规范编制。

5.3 利害关系代理人处理。2家以上的供应商不得在同一合同项下的采购项目中，同时委托同一个自然人、同一家庭的人员、同一单位的人员作为其代理人，否则，其响应文件作为无效处理。

5.4 供应商实际控制人或者中高级管理人员，同时是采购代理机构工作人员，禁止参加本次采购项目。

5.5 供应商与采购代理机构存在关联关系，或者是采购代理机构的母公司或子公司，禁止参加本次采购项目。

5.6 政府采购活动中,采购人员及相关人员与供应商有下列利害关系之一的,应当回避:

5.6.1 参加采购活动前3年内与供应商存在劳动关系;

5.6.2 参加采购活动前3年内担任供应商的董事、监事;

5.6.3 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;

5.6.4 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;

5.6.5 与供应商有其他可能影响采购活动公平、公正进行的关系。

在政府采购活动中需要依法回避的采购人员包括采购人内部负责采购项目的具体经办工作人员和直接分管采购项目的负责人,以及采购代理机构负责采购项目的具体经办工作人员和直接分管采购活动的负责人。采购人员自知道或者应当知道其与参加政府采购活动的供应商存在利害关系后主动回避。

供应商认为采购人员及相关人员与其他供应商有利害关系的,可以向采购人或者采购代理机构书面提出回避申请,并说明理由。采购人或者采购代理机构应当及时询问被申请回避人员,有利害关系的被申请回避人员应当回避。

6. 联合体竞争性磋商(实质性要求)

本项目不接受联合体参与采购活动。

7. 磋商保证金(本项目不要求)

7.1 供应商必须以人民币为计量单位提交磋商文件规定数额的磋商保证金。

7.2 未按磋商文件要求在规定时间内交纳规定数额磋商保证金的响应文件无效。

7.3 供应商所交纳的磋商保证金不计利息。

7.4 未成交供应商的磋商保证金,将在成交通知书发出后五个工作日内全额退还。成交供应商的磋商保证金,在合同签订生效后五个工作日内全额退还。(注:①因供应商自身原因造成的保证金延迟退还,采购代理机构不承担相应责任;②供应商因涉嫌违法违规,按照规定应当不予退还保证金的,有关部门处理认定违法违规行为期间不计入退还保证金期限内。)

7.5 发生下列情形之一的,采购代理机构将不予退还磋商保证金:

(一) 在磋商文件规定的递交响应文件截止时间后撤回响应文件的;

(二) 在采购人确定成交供应商之前放弃成交候选资格的;

(三) 成交后放弃、不领取或者不接收成交通知书的;

(四) 由于成交供应商的原因未能按照磋商文件的规定与采购人签订合同的;

(五) 由于成交供应商的原因未能按照磋商文件的规定交纳履约保证金的;

(六) 供应商在政府采购活动中提供虚假材料的;

(七) 报价有效期内，供应商在政府采购活动中有违法、违规、违纪行为。

8. 响应文件有效期（实质性要求）

本项目响应文件有效期为**递交磋商响应文件截止之日起 90 天**。供应商响应文件中必须载明响应文件有效期，响应文件中载明的响应文件有效期可以长于磋商文件规定的期限，但不得短于磋商文件规定的期限。否则，其响应文件将作为无效处理。

9. 知识产权（实质性要求）

9.1 供应商应保证在本项目中使用的任何产品和服务（包括部分使用），不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权而引起的法律和经济纠纷，如因专利权、商标权或其它知识产权而引起法律和经济纠纷，由供应商承担所有相关责任。

9.2 除非磋商文件特别规定，采购人享有本项目实施过程中产生的知识成果及知识产权。

9.3 供应商将在采购项目实施过程中采用自有或者第三方知识成果的，应当在响应文件中载明，并提供相关知识产权证明文件。使用该知识成果后，供应商需提供开发接口和开发手册等技术资料，并承诺提供无限期支持，采购人享有使用权（含采购人委托第三方在该项目后续开发的使用权）。

9.4 如采用供应商所不拥有的知识产权，则在报价中必须包括合法获取该知识产权的相关费用。

三、磋商文件

10. 磋商文件的构成

10.1 磋商文件是供应商准备响应文件和参加磋商的依据，同时也是磋商的重要依据。磋商文件用以阐明磋商项目所需的资质、技术、服务及报价等要求、磋商程序、有关规定和注意事项以及合同主要条款等。

10.2 供应商应认真阅读和充分理解磋商文件中所有的事项、格式条款和规范要求。供应商应详细阅读磋商文件的全部内容，按照磋商文件的要求提供响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性和有效性，一经发现虚假行为的，将取消其参加磋商或成交资格，并承担相应的法律责任。

11. 磋商文件的澄清和修改

11.1 在递交响应文件截止时间前，采购人、采购代理机构可以对磋商文件进行澄清或者修改。

11.2 采购代理机构对已发出的磋商文件进行澄清或者修改，应当以书面形式将澄清或者修改的内容通知所有购买了磋商文件的供应商，同时在四川政府采购网上发布更正公告。该澄清或者修改的内容为磋商文件的组成部分，澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人或者采购代理机构发布公告并书面通知供应商的时间，应当在提交首次响应文件截止之日起 5 日前；不足上述时间的，应当顺延递交响应文件的截止时间。

11.3 供应商应于递交响应文件截止前，在四川政府采购网查询本项目的更正公告，以保证其对磋商文件做出正确的响应。供应商未按要求下载相关文件，或由于未及时关注更正公告的信息造成的后果，其责任由供应商自行负责。

11.4 供应商认为采购人/采购代理机构需要对磋商文件进行澄清或者修改的，可以在响应文件递交截止日期前以书面形式向采购人/采购代理机构提出申请，由采购人/采购代理机构决定是否采纳供应商的申请事项。

12. 答疑会和现场考察

12.1 采购单位如认为有必要召开答疑会，另行书面通知。

12.2 本次政府采购活动不组织现场考察。供应商自行考察现场所发生的一切费用由供应商自己承担。

四、响应文件

13. 响应文件的组成（实质性要求）

供应商应按照磋商文件的规定和要求编制响应文件。供应商在成交后将成交项目的非主体、非关键性工作分包他人完成的，应当在响应文件中载明或磋商过程中澄清。供应商编写的响应文件应包括资格性响应文件和技术、服务性响应文件两部分，分册装订。

14. 响应文件的语言（实质性要求）

14.1 供应商提交的响应文件以及供应商与采购人、采购代理机构就有关报价的所有来往书面文件均须使用中文。响应文件中如附有外文资料，必须逐一对应翻译成中文并加盖供应商公章后附在相关外文资料后面，否则，供应商的响应文件将作为无效处理。（说明：供应商的法定代表人为外籍人士的，法定代表人的签字和护照除外。）

14.2 翻译的中文资料与外文资料如果出现差异和矛盾，以中文为准。但不能故意错误翻译，否则，供应商的响应文件将作为无效处理。

15. 计量单位（实质性要求）

除磋商文件中另有规定外，本次采购项目所有合同项下的报价均采用国家法定的计量单位。

16. 报价货币（实质性要求）

本次磋商项目的货币为人民币，报价以磋商文件规定为准。

17. 响应文件格式

17.1 供应商应执行磋商文件第七章的规定要求。

17.2 对于没有格式要求的磋商文件由供应商自行编写。

18. 响应文件的编制和签署

18.1 资格性响应文件正本 1 份副本 2 份，并在其封面上清楚地标明资格性响应文件、采购项目名称、采购项目编号、包件号及名称（若有）、供应商名称以及“正本”或“副本”

字样。若正本和副本有不一致的内容，以正本书面响应文件为准。

18.2 技术、服务性响应文件正本 1 份副本 2 份，并在其封面上清楚地标明技术、服务性响应文件、采购项目名称、采购项目编号、包件号及名称（若有）、供应商名称以及“正本”或“副本”字样。若正本和副本有不一致的内容，以正本书面响应文件为准。

18.3 响应文件正本和副本均需在规定签章处签字和盖章。响应文件副本可采用正本的复印件，电子文档采用 U 盘制作。

18.4 响应文件的打印和书写应清楚工整，任何行间插字、涂改或增删，必须由供应商的法定代表人或其授权代表签字并盖供应商公章。

18.5 **(实质性要求)** 响应文件应由供应商法定代表人/主要负责人/本人或其授权代表在响应文件要求的地方签字（或加盖私人印章），要求加盖公章的地方加盖单位公章，不得使用专用章（如经济合同章、投标专用章等）或下属单位印章代替。

18.6 响应文件正本和副本需要逐页编目编码。

18.7 响应文件正本和副本应当采用胶装方式装订成册，不得散装或者合页装订。

18.8 **(实质性要求)** 响应文件应根据磋商文件的要求制作，签署、盖章。（按照《四川省政府采购评审工作规程（修订）》规范）

18.9 响应文件统一用 A4 幅面纸印制，除另有规定外。

19. 响应文件的密封和标注

19.1 响应文件可以单独密封包装，也可以所有响应文件密封包装在一个密封袋内。

19.2 响应文件密封袋的最外层应清楚地标明采购项目名称、采购项目编号、包件号及名称（若有）、供应商名称。

19.3 所有外层密封袋的封口处应粘贴牢固。

19.4 未按以上要求进行密封和标注的响应文件，采购人、采购代理机构将拒收或者在时间允许的时间内，要求修改完善后接收。

20. 响应文件的递交

20.1 资格性响应文件和技术、服务性响应文件以及电子文档应于递交响应文件截止时间前送达指定地点，采购代理机构拒绝接收截止时间后送达的响应文件。

20.2 采购代理机构将向通过资格审查的供应商发出磋商邀请；告知未通过资格审查的供应商未通过的原因。

20.3 报价表在磋商后，磋商小组要求供应商进行最后报价时递交。

20.4 本次采购不接收邮寄的响应文件。

21. 响应文件的修改和撤回（补充、修改响应文件的密封和标注按照本章“19. 响应文件的密封和标注”规定处理）

21.1 供应商在提交响应文件后可对其响应文件进行修改或撤回，但该修改或撤回的书面通知须在递交截止时间之前送达采购代理机构，补充、修改的内容作为响应文件的组成部

分。且该通知需经正式授权的供应商代表签字方为有效。 供应商在提交响应文件截止时间前，可以对所提交的响应文件进行补充、修改或者撤回，补充、修改的内容与响应文件不一致的，以补充、修改的内容为准。

21.2 供应商对响应文件修改的书面材料或撤回的通知应该按规定进行编写、密封、标注和递送，并注明“修改响应文件”字样。

21.3 供应商不得在递交截止时间起至响应文件有效期期满前撤销其响应文件。否则其磋商保证金将按“第二部分供应商采购须知 8”的相关规定被没收。

21.4 响应文件中报价如果出现下列不一致的，可按以下原则进行修改：

（一）大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准，但大写金额文字存在错误的，应当先对大写金额的文字错误进行澄清、说明或者更正，再行修正。

（二）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，但单价或者单价汇总金额存在数字或者文字错误的，应当先对数字或者文字错误进行澄清、说明或者更正，再行修正。

（三）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以总价为准，修正单价。

同时出现两种以上不一致的，按照上述规定的顺序修正。修正后的报价经供应商确认后产生约束力，供应商不确认的，其响应文件作为无效处理。供应商确认采取书面且加盖单位公章或者供应商授权代表签字的方式。

21.5 供应商对其提交的响应文件的真实性、合法性承担法律责任。

五、评审

22. 磋商小组的组建及其评审工作按照有关法律制度和本文件第九章的规定进行。

六、成交事项

23. 确定成交供应商

采购人将按磋商小组推荐的成交候选供应商顺序确定成交供应商。

23.1 采购代理机构自评审结束后 2 个工作日内将磋商报告及有关资料送交采购人确定成交供应商。

23.2 采购人收到磋商报告及有关资料后，将在 5 个工作日内按照磋商报告中推荐的成交候选供应商顺序确定成交供应商。成交候选供应商并列的，采购人自主采取公平、择优的方式选择成交供应商。采购人逾期未确定成交供应商且不提出异议的，视为确定磋商报告提出的排序第一的供应商为成交供应商。

23.3 采购人确定成交供应商过程中，发现成交候选供应商有下列情形之一的，应当不予确定其为成交供应商：

- (1) 发现成交候选供应商存在禁止参加本项目采购活动的违法行为的；
- (2) 成交候选供应商因不可抗力，不能继续参加政府采购活动；
- (3) 成交候选供应商无偿赠与或者低于成本价竞争；
- (4) 成交候选供应商提供虚假材料；
- (5) 成交候选供应商恶意串通。

成交候选供应商有本条情形之一的，采购人可以确定后一位成交候选供应商为成交供应商，依次类推。无法确定成交供应商的，应当重新组织采购。

24. 行贿犯罪记录

根据《最高人民检察院关于行贿犯罪档案查询工作的规定》和《关于在政府采购活动中全面开展行贿犯罪档案查询的通知》（川检会〔2016〕5号）的要求，成交候选供应商单位及其现任法定代表人、主要负责人不得具有行贿犯罪记录。

25. 成交结果

25.1 采购人确定成交供应商后，将及时书面通知采购代理机构，发出成交通知书并发布成交结果公告。

25.2 成交供应商应当及时领取成交通知书。

25.3 成交供应商不能及时领取成交通知书，采购人或者采购代理机构应当通过邮寄、快递等方式将项目成交通知书送达成交供应商。

26. 成交通知书

26.1 成交通知书为签订政府采购合同的依据之一，是合同的有效组成部分。

26.2 成交通知书对采购人和成交供应商均具有法律效力。成交通知书发出后，采购人无正当理由改变成交结果，或者成交供应商无正当理由放弃成交的，将承担相应的法律责任。

26.3 成交供应商的响应文件作为无效响应文件处理或者有政府采购法律法规规章制度规定的成交无效情形的，采购人/采购代理机构在取得有权主体的认定以后，有权宣布发出的成交通知书无效，并收回发出的成交通知书，依法重新确定成交供应商或者重新开展采购活动。

七、合同事项

27. 签订合同

27.1 成交供应商应在成交通知书发出之日起三十日内与采购人签订采购合同。由于成交供应商的原因逾期未与采购人签订采购合同的，将视为放弃成交，取消其成交资格并将按相关规定进行处理。

27.2 磋商文件、成交供应商的响应文件及双方确认的澄清文件等，均为有法律约束力的合同组成部分。

27.3 采购人不得向成交供应商提出任何不合理的要求，作为签订合同的条件，不得与成交供应商私下订立背离合同实质性内容的任何协议，所签订的合同不得对磋商文件和成交供应商响应文件确定的事项进行修改。

27.4 成交供应商因不可抗力原因不能履行采购合同或放弃成交的，采购人可以与排在成交供应商之后第一位的成交候选人签订采购合同，以此类推。

27.5 竞争性磋商文件、成交供应商提交的响应文件、磋商中的最后报价、成交供应商承诺书、成交通知书等均称为有法律约束力的合同组成内容。

28. 合同分包（实质性要求，本项目不分包）

28.1 经采购人同意，成交供应商可以依法采取分包方式履行合同，但必须在响应文件中事前载明。这种要求应当在合同签订之前征得采购人同意，并且分包供应商履行的分包项目的品牌、规格型号及技术要求等，必须与成交的一致。

分包履行合同的部分应当为采购项目的非主体、非关键性工作，不属于成交供应商的主要合同义务。

28.2 采购合同实行分包履行的，成交供应商就采购项目和分包项目向采购人负责，分包供应商就分包项目承担责任。

28.3 中小企业依据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定的政策获取政府采购合同后，小型、微型企业不得分包或转包给大型、中型企业，中型企业不得分包或转包给大型企业。

29. 合同转包（实质性要求，本项目不分包）

本采购项目严禁成交供应商将任何政府采购合同义务转包。本项目所称转包，是指成交供应商将政府采购合同义务转让给第三人，并退出现有政府采购合同当事人双方的权利义务关系，受让人（即第三人）成为政府采购合同的另一方当事人的行为。

成交供应商转包的，视同拒绝履行政府采购合同义务，将依法追究法律责任。

30. 补充合同

采购合同履行过程中，采购人需要追加与合同标的相同的货物或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与成交供应商协商签订补充合同，但所有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，该补充合同应当在原政府采购合同履行过程中，不得在原政府采购合同履行结束后，且采购货物、工程和服务的名称、价格、履约方式、验收标准等必须与原政府采购合同一致。

31. 履约保证金（本项目不要求）

31.1 成交供应商收到成交通知书后，签订合同前，须根据磋商文件第二章磋商须知附表的规定交纳规定数额的履约保证金。如果成交供应商在规定的合同签订时间内，没有按照采购文件的规定交纳履约保证金，且又无正当理由的，将视为放弃成交，其交纳的磋商保证金将不予退还。

31.2 履约保证金在成交供应商对合同规定义务履行完毕时全额退还（无息）；如果成交供应商未能履行合同规定的义务，该保证金将不予退还。

32. 合同公告

采购人应当自政府采购合同签订（双方当事人均已签字盖章）之日起2个工作日内，将政府采购合同在四川政府采购网上公告，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

33. 合同备案

采购人应当将政府采购合同副本自签订（双方当事人均已签字盖章）之日起七个工作日内通过四川政府采购网报同级财政部门备案。

34. 履行合同

34.1 成交供应商与采购人签订合同后，合同双方应严格执行合同条款，履行合同规定的义务，保证合同的顺利完成。

34.2 在合同履行过程中，如发生合同纠纷，合同双方应按照《民法典》的有关规定进行处理。

35. 验收

35.1 本项目采购人及其委托的采购代理机构将严格按照政府采购相关法律法规以及《财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见》（财库〔2016〕205号）规定的要求进行验收。

35.2 验收结果合格的，支付采购资金；验收结果不合格的，不予支付采购资金，还可能报本项目同级财政部门按照政府采购法律法规等有关规定给予行政处罚。

36. 资金支付

详见磋商文件第五章。

八、磋商纪律要求

37. 供应商不得具有的情形

供应商参加本项目磋商不得有下列情形：

- （1）提供虚假材料谋取成交；
- （2）采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商；
- （3）与采购人、采购代理机构、或其他供应商恶意串通；

- (4) 向采购人、采购代理机构、磋商小组成员行贿或者提供其他不正当利益；
- (5) 在磋商过程中与采购人、采购代理机构进行协商；
- (6) 成交后无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同；
- (7) 未按照磋商文件确定的事项签订政府采购合同；
- (8) 将政府采购合同转包或者违规分包；
- (9) 提供假冒伪劣产品；
- (10) 擅自变更、中止或者终止政府采购合同；
- (11) 拒绝有关部门的监督检查或者向监督检查部门提供虚假情况；
- (12) 法律法规规定的其他情形。

供应商有上述情形的，按照规定追究法律责任，具备（1）-（10）条情形之一的，同时将取消被确认为成交供应商的资格或者认定成交无效。

九、询问、质疑和投诉

38. 询问、质疑、投诉的接收和处理严格按照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《财政部关于加强政府采购供应商投诉受理审查工作的通知》和四川省的有关规定办理（详细规定请在四川政府采购网政策法规模块查询）。本项目仅允许供应商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。

十、其他

39. 本磋商文件中所引相关法律制度规定，在政府采购中有变化的，按照变化后的相关法律制度规定执行。本章规定的内容条款，在本项目递交响应文件截止时间届满后，因相关法律制度规定的变化导致不符合相关法律制度规定的，直接按照变化后的相关法律制度规定执行，本磋商文件不再做调整。

40.（实质性要求）国家或行业主管部门对供应商和采购产品的技术标准、质量标准和资格资质条件等有强制性规定的，必须符合其要求。

第三章 供应商资格、资质性及其他类似效力要求

一、供应商的资格、资质性及其他类似效力要求

(一) 《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款第 1 至 5 项规定的条件：

- 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、具有履行合同所必须的设备和专业技术能力；
- 4、具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- 5、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；

(二) 法律、行政法规规定的其他条件：无。

(三) 根据采购项目提出的特殊条件：无

(四) 落实政府采购政策需满足的资格要求：无

注：本项目不接受联合体参与投标。

(五) 其他类似效力要求

1. 授权参加本项目磋商活动的供应商代表；
2. 声明函。

注：1、本项目确定投标人重大违法记录中较大数额罚款的金额标准是指：若采购项目所属行业行政主管部门对较大数额罚款金额标准有明文规定的，以所属行业行政主管部门规定的较大数额罚款金额标准；若采购项目所属行业行政主管部门对较大数额罚款金额标准未明文规定的，以四川省人民政府规定的行政处罚罚款听证标准金额为准。

2、投标人在参加政府采购活动前，被纳入法院、工商行政管理部门、税务部门、银行认定的失信名单且在有效期内，或者在前三年政府采购合同履行过程中及其他经营活动履约过程中未依法履约被有关行政部门处罚（处理）的，本项目不认定其具有良好的商业信誉。

3、投标人在前三年政府采购合同履行过程中及其他经营活动履约过程中未依法履约被有关行政部门处罚（处理）的，本项目不认定其具有良好的商业信誉。

第四章 供应商资格、资质性及其他类似效力要求证明材料

一、供应商资格条件要求：

- 1、在中华人民共和国境内依法注册,具有独立承担民事责任能力,能够提供本次采购服务的供应商;
- 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、具有依法缴纳税收和社会保险资金的良好记录;
- 5、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;
- 6、法律、行政法规规定的其他条件;
- 7、对参加本次政府采购活动的诚信承诺;
- 8、未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人、政府采购严重违法失信行为名单。
- 9、竞标人须提供竞标人及其现任法定代表或主要负责人无行贿犯罪承诺;

二、资格要求相关证明材料：

- 1、有效的营业执照副本复印件；（加盖竞标人鲜章）
- 2、有效税务登记证副本复印件（提供“三证合一”执照的可不提供）；（加盖竞标人鲜章）
- 3、有效组织机构代码证复印件（提供“三证合一”执照的可不提供）；（加盖竞标人鲜章）
- 4、法定代表人或企业负责人身份证复印件；（加盖竞标人鲜章）
- 5、不是法定代表人或企业负责人现场参加竞标的供应商，须提供法定代表人或企业负责人授权委托书原件；（加盖竞标人鲜章）
- 6、竞标人代表身份证复印件（加盖竞标人鲜章）
- 7、具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录{①可提供竞标人 2021 年至今任意三个月纳税（如为零申报的须提供税务系统网络申报或税务大厅申报零申报报表、免税企业须提供税务免税备案通知书）、社保资金缴纳证明复印件；②也可提供承诺函，格式自拟；}（加盖竞标人鲜章）
- 8、具备健全的财务会计制度的证明材料。{注：①可提供 2021 年以来任意年度经审计的财务报告复印件（包含审计报告和审计报告中所涉及的财务报表和报表附注），②也可提供 2021 年以来任意年度供应商内部的财务报表复印件（至少包含资产负债表），③也可提供截至响应文件递交截止日一年内银行出具的资信证明（复印件），④供应商注册时间截至响应文件递交截止日不足一年的，也可提供加盖工商备案主管部门印章的公司章程复印件；（加盖竞标人鲜章）
- 9、提供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的承诺书原件；（加盖竞标人鲜章）
- 10、竞标人具有履行合同所必需的设备和专业技术能力承诺书原件；（加盖竞标人鲜章）
- 11、提供参加本次政府采购活动的诚信承诺书原件；（加盖竞标人鲜章）
- 12、提供未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人、政府采购严重违法失信行为名单承诺函。（加盖竞标人鲜章）

13、竞标人须提供竞标人及其现任法定代表或主要负责人无行贿犯罪记录承诺书。（加盖竞标人鲜章）

特别说明：

- ①以上要求竞标人提供的资格证明文件复印件必须加盖竞标人印章（鲜章）。
- ②新成立企业不满足招标人年度要求的，竞标人只提供成立后相应年度的资料。
- ③以上证明材料一项不符合要求的，作为无效竞标处理。

第五章 采购项目技术、服务、及其他商务要求

一、项目概述

国土资源部和住房城乡建设部联合下发的《关于做好不动产统一登记房屋交易管理衔接的指导意见》(国土资发〔2015〕90号)文件指出,需将房屋登记等不动产登记职责将统一整合到不动产登记机构,房屋交易管理职责继续由房产管理部门承担,并做好不动产统一登记与房屋交易管理相关工作衔接。不动产登记机构应当依据相关交易信息进行登记,在完成房屋登记后,不动产登记机构也要实时将各类登记信息提供给房产管理部门,有效防范一房多卖、已抵押房屋违规出售等行为的发生,确保交易安全,从而维护房地产权利人合法权益,稳定住房消费,促进房地产市场平稳健康发展,便利群众办事,提升政府治理效率和水平。

目前西昌市房地产管理局房产交易系统和不动产登记中心登记系统互不关联、独立使用,在实际工作中将导致房屋交易信息存在安全性、真实性、唯一性的风险,增加房地产市场交易的监管成本,同时房屋个人信息查询需要在两个系统分别进行查询,且税务局无法通过系统直接查询办税群众的房屋信息,加大群众办事难度,不动产交易“一窗受理”未实现,无法达到优化营商环境的要求。

为贯彻落实各项房屋交易管理服务要求并结合西昌市房产交易管理现状,亟需开展房屋交易系统与不动产登记系统对接,确保两部门相关数据互通共享,实现住房交易与不动产登记规范关联,业务办理连续、安全、便捷,保障房屋交易安全。同时为实现老百姓少跑腿,营造稳定、透明、安全、可预期的良好市场环境,通过数据共享及业务协同,解决不动产统一登记与房屋交易管理在日常业务受理、数据一致性、房屋交易及登记数据安全等问题,并协同房管、不动产、税务三个部门的业务办理,方便群众办事,提高群众满意度,同步开展房产交易系统的改造,支撑业务便捷办理。

项目所属行业:软件和信息技术服务业

二、采购服务清单及内容详情如下

序号	标的名称	服务内容	数量	备注
1	西昌市房屋交易数据与不动产登记数据交换共享及一窗式受理服务	1、 房产交易与登记数据共享; 2、 协同共享接口管理平台; 3、 一窗受理对接; 4、 房产交易系统改造; 5、 房地产市场监测系统;	1套	定制开发。 新开发软件的技术架构符合自主安全可控要求,适

		6、后台应用配置。		配于自主安全可控硬件和软件。
--	--	-----------	--	----------------

三、服务技术内容

(一) 建设依据

1、条例法规

- 《中华人民共和国民法典》；
- 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 《优化营商环境条例》（国令第 722 号）；
- 《不动产登记暂行条例》（2019 修订）；
- 《不动产登记暂行条例实施细则（征求意见稿）》；
- 《四川省城市房地产交易管理办法》
- 《四川省优化营商环境条例》

其他相关法规文件；

2、政策文件

《国务院办公厅关于印发进一步深化“互联网+政务服务”推进政务服务“一网、一门、一次”改革实施方案的通知》（国办发〔2018〕45 号）；

《国务院关于加快推进全国一体化在线政务服务平台建设的指导意见》（国发〔2018〕27 号）

《关于做好不动产统一登记与房屋交易管理衔接的指导意见》（国土资发〔2015〕90 号）

《住房和城乡建设部办公厅关于印发<房屋交易与产权管理工作导则>的通知》（建办房〔2015〕45 号）

《四川省人民政府关于印发四川省加快推进“互联网+政务服务”工作方案的通知》（川府发〔2017〕50 号）

《四川省人民政府关于印发四川省深化“放管服”改革优化营商环境行动计划（2019—2020 年）的通知》（川府发〔2019〕15 号）

《四川省人民政府办公厅关于印发加快推进“最多跑一次”改革工作方案的通知》（川办发〔2018〕36 号）

《四川省人民政府办公厅关于印发四川省深化“放管服”改革优化营商环境 2022 年工作要点的通知》（川办发〔2022〕37 号）

《四川省人民政府办公厅关于印发四川省“一网通办”三年行动方案的通知》（川办发〔2022〕64号）

关于报送《不动产登记“一件事一次办”信息资源共享任务清单和进度安排表》的函（川建房管函〔2021〕66号）

《凉山州人民政府办公室关于贯彻落实四川省深化“放管服”改革优化营商环境2021年工作要点的通知》（凉府办发〔2021〕19号）

3、标准规范

《不动产登记操作规范（试行）》；

《不动产登记数据库标准（试行）》；

《不动产登记数据整合建库技术规范（试行）》；

《不动产登记共享国家层面相关部门信息服务指南（试行）》（2019）；

《不动产单元代码编制规则》；

《房地产市场信息系统技术规范》（CJJ/T 115）；

《中华人民共和国行政区划代码》（GB/T 2260）；

《房屋代码编码标准》（JGJ/T 246）；

《房产测量规范》（GB/T 17986.2-2000）

《房地产市场基础信息数据标准》（JGJ/T 252）；

《计算机信息系统安全保护等级划分准则》（GB17859-1999）；

《公安部自然资源部网络查询技术规范（试行）》

《信息系统灾难恢复规范》（GB/T20988-2007）；

其他相关标准规范。

（二）建设内容

1、房产交易与登记数据共享

梳理房屋交易与登记协同业务，构建房产交易及登记共享中间库，开发房产交易系统与不动产登记系统数据共享接口，支撑不动产登记获取房产交易的楼盘表数据、房屋维修资金缴存信息等进行登记业务办理，同时房管局也将通过共享获取不动产登记相关成果数据，协同交易业务查询与办理，提升协同办理效率，确保房屋交易规范安全。

2、协同共享接口管理平台

构建房产交易协同共享接口管理平台，规范统一管理各项共享接口，提供接口使用行为监测、安全管理等功能，便于用户直观管理系统间接口调用情况，有效监管接口使用情况，有利于提升房产交易数据与其他部门的数据共享性能、数据利用效率。

3、一窗受理对接

开展一窗受理对接接口开发，实现房管、税务、不动产登记业务基于凉山州一窗受理平台进行办理，切实有效压缩办理时间，降低办理成本、提高办事时效，提升房产交易服务水平，避免企业、群众多部门重复提交资料。

4、房产交易系统改造

进行房产交易系统改造，改造存量房网签功能、交易备案流程、抵押备案流程等内容，便于房产交易系统及时更新获取、直观展示、查询、利用共享数据，支撑房产交易业务便捷办理。

5、房地产市场监测系统

开展房地产市场监测系统建设，提供数据管理、数据建模、统计报表、统计分析、数据分析、运维监控、权限管理、监测维度和指标等，实现对市场监测管理，提供辅助决策依据。

6、配置相关应用后台及数据库。

（三）总体设计

1、总体架构

为实现房产交易与不动产登记、税务间的数据共享，基于西昌市房产交易现状和数据共享需求，进行系统的对接共享和改造。项目总体架构设计如下：



图 1 总体架构图

基础设施层：包括房管部门的硬件基础设施环境，如计算资源、存储资源、网络资源、安全设施等。

数据层：数据层包括房产交易数据库及房产交易及登记共享中间库。房产交易数据库用于存储房产交易业务数据及相关成果数据，共享中间库用于存储房产交易系统与不动产登记系统共享数据。

平台层：基于房产交易系统已有平台，为本项目建设提供所需的各类基础的、通用的服务，如注册服务、 workflow服务、表单服务等相关服务，支撑房产交易系统业务办理，数据协同共享。

应用层：包括本项目建设的交易及登记数据交换共享、协同共享接口管理平台、一窗受理对接、房产交易系统改造及房地产市场监测系统五大模块内容，通过建设以上应用，实现数据共享及业务高效办理。

用户层：本项目将面向房管、不动产、税务及社会大众提供房产交易相关服务，便捷业务办理。

2、网络拓扑架构

本项目建设将实现房产交易、不动产登记数据实时共享，即在网络上确保两个业务网络的互联互通，网络拓扑结构如下：

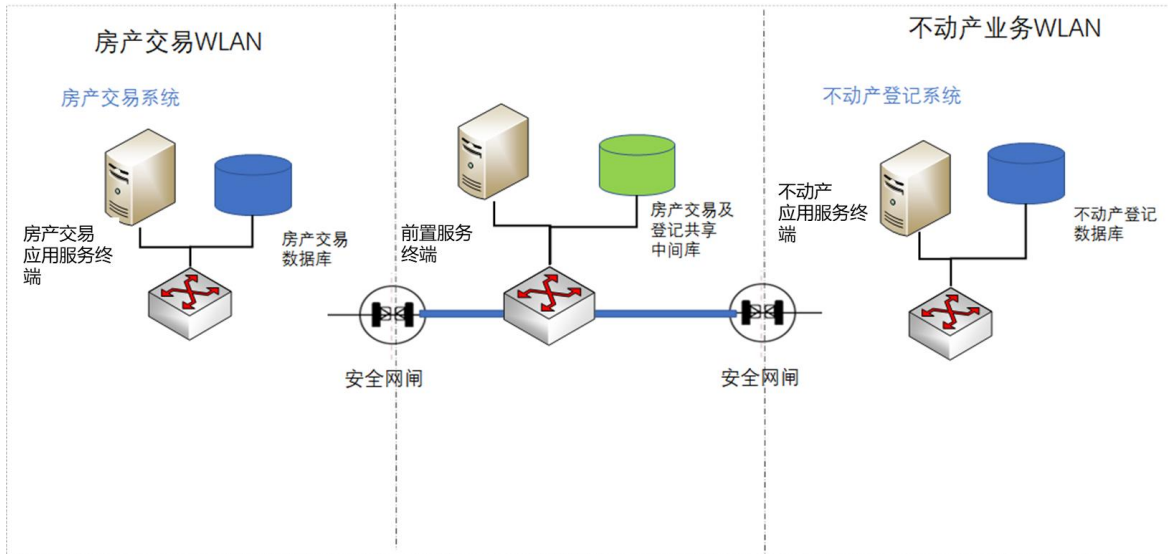


图 2 网络拓扑架构

(1)交易业务 WLAN 和不动产业务 WLAN 共同搭建前置服务终端，在前置服务终端上建立房产交易及登记共享中间库，保证业务数据的一致性和自主安全可控。

(2)交易业务 WLAN 和不动产业务 WLAN 与前置服务终端之间通过光纤专线实现网络互连。

(3)前置服务终端通过网闸与内部 WLAN 相连，保证内部 WLAN 网络安全。

3、数据共享设计

(1) 房产交易与登记共享

1) 共享原则

房产交易部门实时将楼盘表和交易等相关数据推送给房产交易及登记共享中间库。不动产登记机构在不动产登记业务登记完成时，应实时将不动产登记结果等相关数据推送到房产交易及登记共享中间库。数据的实时协同共享促进交易和登记业务顺畅衔接，保障交易和登记安全及便民利民。

2) 数据共享机制

1、房产交易机构

房产交易系统:主要完成房产交易业务办理，运行在房管局内网中。

房产交易数据库:存储房产交易业务数据,作为房产交易及登记共享中间库数据来源的基础库。

房产交易及登记共享中间库:房管部门业务办理后推送数据至该中间库,提供不动产使用。

房产前置终端:部署房产交易及登记共享中间库,并基于数据库同步接口进行数据的抽取、转换、推送更新。

2、不动产登记机构

不动产登记系统:主要完成不动产登记业务办理,运行在自然资源内网中。

不动产登记数据库:存储不动产登记业务数据。不动产业务办理后推送登簿数据至房产交易及登记共享中间库,便于房管部门调取使用。

房产交易及登记共享中间库:为不动产业务办理后推送登簿数据至该中间库,提供房管部门使用。

房产前置终端:协同房产交易机构部署房产交易及登记共享中间库,并基于数据库同步接口进行数据的抽取、转换、推送更新。

3、硬件安全

在不动产与房管前置终端之间建议设置网闸,保证双方数据交换安全,也保证双方内网平台不受影响。

3) 数据交互方式

基于中间库+接口的交互方式(中间库采用自主安全可控数据库软件),数据推送采用中间库,结合接口进行登记数据和交易数据验证,不动产结合接口进行交易备案状态、房屋状态的校验,房管结合接口进行登记状态、限制状态的校验。

不动产登记端与房管端分别依据协同共享方案建立房产交易与登记共享中间库,作为双方数据协同共享的数据库。

房产管理平台在业务办结(测绘入库、合同备案、交易确认)后,将交易信息推送至前置服务终端的房产交易与登记共享中间库中。

不动产登记获取交易信息,登簿之后,推送登簿结果至前置服务终端上房产交易与登记共享中间库中。

共享内容主要包括房屋楼盘表、房屋维修资金缴存信息、不动产登记成果信息等内容。

不动产登记端与房管端分别依据协同共享方案建立房产交易与登记共享中间库,作为双

方数据协同共享的数据库。

4) 数据完整性保障

交易和登记在办理业务过程中自动推送的数据，由于网络、前置服务终端等意外原因可能会出现一些自动推送失败的数据，对于监控推送失败的数据，综合考虑数据的实时性要求和服务器的压力，建立推送失败进行补推机制，每天定时检查，以确保推送数据的及时性和完整性。

5) 业务流程数据推送

1、房管数据推送

测绘阶段：由房产测绘生成楼盘表数据后向房产交易及登记共享中间库推送楼盘表基础信息，不动产建立楼盘表时，读取房产交易及登记共享中间库中的楼盘表基础信息至不动产登记数据库，进行不动产单元编号生成等工作。

房产业务办理阶段：房产交易平台通过房屋唯一号或楼栋号从房产交易及登记共享中间库获取不动产单元、土地基础信息，并与交易生产库测绘成果数据进行整合，整合完成后实时信息推送至房产交易及登记共享中间库中。

2、不动产数据推送

不动产统一登记阶段：房产业务办理阶段将交易数据推送至房产交易及登记共享中间库，方便不动产统一登记平台从房产交易及登记共享中间库中读取房产交易信息，进行不动产登记业务办理，不动产统一登记平台在业务受理转出及登簿之后，推送受理结果信息和登簿结果信息到房产交易及登记共享中间库。受理环节推送的信息权属状态标记为临时或在办，登簿后推送的结果数据会覆盖受理环节推送的信息权属状态标记为现势状态。受理环节和登簿环节推送的数据组织方式一致。

不动产数据补录、维护阶段：不动产权籍系统在进行历史数据补录或对现有数据进行维护时，在经过审核确认后将自动推送相关信息到房产交易及登记共享中间库，由房产交易系统自行获取支撑交易业务办理和查询。

(2) 一窗受理对接共享

一窗受理平台发布数据读写接口，房管及不动产登记机构的业务系统通过调用该接口完成数据的交换。

(四) 建设要求

本项目为贯彻落实各项房屋交易管理服务要求并提供便捷的一窗办理模式，进行交易与登记数据交换共享、协同共享接口管理平台、一窗受理对接、房产交易系统改造及房地产市场监测系统的建设，切实提高房产交易服务效能，满足群众便捷高效办理需求。

1、交易与登记数据交换共享

(1) 楼盘表信息共享接口开发

开发楼盘表信息共享接口，用于共享楼盘表的自然幢、户等信息，支持不动产平台获取楼盘表信息，支撑不动产登记业务办理，登记系统生成不动产单元号，然后推送给房产交易及登记共享中间库。

在楼盘表数据生成后，经审核无误写入房产交易数据库，同时推送楼盘表数据成果到房产交易及登记共享中间库，不动产登记平台可及时获取楼盘表数据进行不动产单元号生成、业务办理等工作。

(2) 房屋维修资金缴存信息共享接口开发

开发房屋维修资金缴存信息共享接口，用于共享房屋维修资金应交金额、已交金额、剩余金额等信息。

(3) 不动产登记成果信息查询接口开发

开发不动产登记成果信息查询接口，用于房产交易系统查询登记业务进度、登簿成果相关信息，如产权信息、抵押信息、查封信息、预告信息、房屋登记状态信息等。

(4) 房屋数据共享接口开发

开发房屋数据共享接口，用于获取不动产登记推送的缺失房屋编码；支持通过接口推送更新的房屋编码数据至共享中间库。

缺失房屋编码情况有房屋分割、合并的数据和部分缺失房屋编码的存量数据；需不动产登记中心将缺失房屋编码的数据推送到房产交易及登记共享中间库，房管局获取数据进行房屋编码工作。房管局将进行了房屋编码的数据推送到房产交易及登记共享中间库，由不动产登记中心获取更新不动产单元号；不动产登记中心与房管局双方对房屋数据推送时间、唯一性检验等作出约定，保证数据的及时更新。

(5) 房产交易及登记共享中间库

建设房产交易及登记共享中间库，用于存储房产交易共享数据及接收不动产登记共享数据，包括推送的楼盘表信息、房屋维修资金缴存信息，接收的不动产登记成果信息、房屋

共享数据等。

(6) 数据库同步接口功能开发

建设房产交易及登记共享中间库，用于存储房产交易共享数据及接收不动产登记共享数据，包括推送的楼盘表信息、房屋维修资金缴存信息，接收的不不动产登记成果信息、房屋共享数据等。

2、协同共享接口管理平台

为规范管理协同共享接口使用情况，将建设协同共享接口管理平台，提供接口使用行为监测、接口调用安全管理、接口 API 文档管理、接口目录管理、接口数据查询等功能，确保房产交易用户能安全监管，并直观了解接口数据调用情况。

(1) 接口使用行为监测

支持基于异常调用规则设定（如频繁调用），针对接口调用异常进行监测及预警。

(2) 接口调用安全管理

安全管理实现对整个数据交换的过程进行数据安全的管理和控制，完善数据加密、日志管理等功能，确保信息在网络传输过程中的安全。

(3) 接口 API 文档管理

集成 Swagger 实现接口 API 文档管理，按照规范定义接口及接口相关的信息，通过在接口上添加注解信息的方式快速生成各种格式的接口文档。

(4) 接口目录管理

提供接口目录增加、修改、删除功能，便于用户灵活管理接口目录数据。

(5) 接口数据查询

支持从房产交易及登记共享中间库进行数据的抽取、统计、分析、导出等功能。

3、一窗受理对接

基于凉山州一窗受理平台，集成与房屋登记相关的房产交易审核、税务缴税审核等申请内容和材料信息，实现业务办理基于一窗进行受理、资料提交一次，提升房屋交易登记便民服务水平。

(1) 总体流程

申请用户通过凉山州一窗平台进行资料递交业务申请，一窗平台接件后会进行不动产登记、税务及房管的业务分发，各部门收件后会进行相关资料的审核并反馈给一窗平台，支

撑下一环节业务继续办理。一窗受理业务总体流程如下：

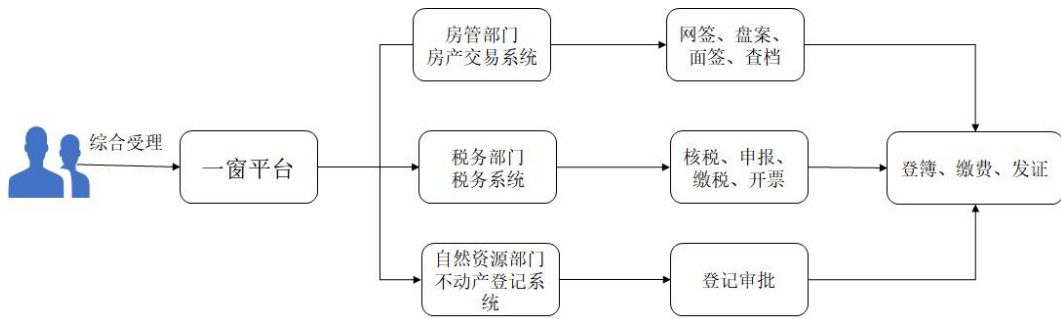


图 3 一窗受理流程图

1) 房产交易业务流程

- 1、房产交易系统接收一窗受理平台的业务信息；
- 2、房管部门对受理数据及资料进行审核，资料不符则退回，资料正确进入下一步流程；
- 3、完成纳税前的后续流程。

2) 不动产登记业务流程

- 1、不动产登记系统接收一窗受理平台的业务信息；
- 2、审核受理信息；
- 3、资料有误则退件，无误则进入下一步流程；
- 4、完成不动产登记受理信息流程。

3) 税务业务流程

- 1、税务系统接收一窗受理平台的业务信息；
- 2、比较影像信息和电子信息的结果；有误则要求纳税人对相关信息进行核实，否则进入下一步流程；
- 3、资料核实之后，点击系统的“提交申报采集”按钮，进入采集核价界面，并完善交易信息、合同信息和优惠减免选择(房屋套次选择);
- 4、完税后，税务系统将完税数据及票据影像信息共享至一窗平台，一窗平台通过接口获取相关完税信息，并将完税信息共享给其他部门进行应用。

(2) 房产交易系统接口开发

开发房产交易系统与一窗平台间业务收件受理、业务进度交互等相关内容接口，州一窗平台进行业务受理后将推送给房产交易系统，房产交易系统完成业务办理后将办理结果推

送给一窗平台，涉及接口开发如下：

- 开发接收申报人信息、申报基本信息、申报附件信息接口，用于房产交易系统获取一窗接件申报基本信息。
- 开发一窗受理号查询房屋信息接口，用于房产交易系统通过一窗受理号进行房屋信息查询。
- 开发接收登记业务登簿完成信息接口，用于房产交易系统及时获取登记业务登簿完成信息。
- 开发用户合同信息接口，用于一窗平台通过合同备案号、合同编码、身份证号查询网签备案信息。
- 开发一窗受理号撤件办件接口，用于房产交易系统通过一窗受理号获取一窗撤件办件信息。
- 开发一窗受理号办件审核进度接口，用于房产交易系统通过一窗受理号获取办件审核进度。
- 开发房屋产调信息接口，用于一窗通过申请人身份证信息获取房屋产调信息。
- 开发房屋历史交易情况查询接口，用于房产交易系统通过房屋编号获取房屋历史交易情况。
- 开发业务办理信息查询接口，用于房产交易系统通过一窗受理号查询业务办理信息。
- 开发交易受理办理结果、流程信息接收接口，用于房产交易系统从一窗平台获取交易业务受理办理结果、流程信息；
- 开发合同签订、备案结果、流程信息推送接口，用于房产交易系统推送信息。
- 开发核验结果、流程信息接收接口，用于接收获取一窗推送的核验结果和流程信息。
- 开发确认结果、流程信息接收接口，用于接收获取一窗推送的核验结果和流程信息。
- 开发网签合同信息、房管有业务章的附件推送接口，用于一窗平台获取附件信息。
- 开发房屋影像材料推送接口，用于房产交易系统获取一窗平台接收的影像材料，同时办理完后推送给一窗。
- 开发不动产预告登记信息查询接口，用于房产交易通过不动产单元号、房屋编码从一窗获取不动产预告登记信息。
- 开发不动产(预)查封登记信息查询接口，用于房产交易通过不动产单元号、房屋编码

从一窗获取不动产(预)查封登记信息。

- 开发不动产异议登记信息查询接口，用于房产交易通过不动产单元号、房屋编码从一窗获取不动产异议登记信息。

- 开发不动产(预)抵押信息接口，用于房产交易通过抵押证明号、不动产单元号、房屋编码从一窗获取不动产(预)抵押信息。

- 开发合同签字影像资料接口，用于一窗平台通过合同编号接收合同签字影像资料。

- 开发电子合同附件资料下载接口，用于一窗平台通过合同编号进行合同附件资料下载。

(3) 税务系统接口

为实现群众办理房屋交易登业务一窗办理，满足群众在线缴纳税费完成交易登记，税务系统提供以下接口：

- 开发受理消息接收接口，用于税务系统获取一窗受理信息

- 开发契税完税信息接口，用于一窗平台获取契税完税信息

- 开发契税完税信息 pdf 接口，用于一窗平台获取契税完税信息 pdf

- 开发操作办件通知接口，用于税务系统获取一窗业务的操作办件通知

- 开发操作办件查询接口，用于税务系统查询一窗业务操作办件信息

- 开发房产交易信息查询接口，用于税务系统通过一窗查询房产交易信息

- 开发房产登记信息查询接口，用于税务系统通过一窗查询房产登记信息

- 开发缴税资料查询接口，用于税务系统通过一窗查询房产纳税资料

(4) 不动产登记系统接口

为实现群众办理房屋交易登业务一窗办理，不动产登记系统将基于一窗平台获取受理信息、交易信息辅助进行登记，同时返回一窗平台登记结果。不动产登记系统提供以下接口：

- 开发登记受理信息接口，用于获取一窗登记受理信息。

- 开发办件进度推送接口，用于一窗获取登记业务办理进度信息。

- 开发附件资料接口，用于获取一窗业务办理附件资料，同时推送办理后的附件资料返回一窗。

- 开发房屋信息查询接口，用于查询房屋信息。

4、房产交易系统改造

为适配完善房产交易系统功能，满足房产交易业务高效办理，本次基于接口开发协同共享等内容进行房产交易系统的改造，改造内容包括存量房网签功能改造、交易备案流程改造、抵押备案流程改造、不动产权属数据更新完善、不动产抵押数据更新完善、不动产预告预抵数据更新完善、不动产查封限制数据更新完善等内容。

(1) 存量房网签功能改造

支持接收一窗平台生成的存量房签约预录信息进行备案、交易确定，同时在签约、备案时返回一窗操作状态，如签约成功、备案成功、审核通过等。支持接收一窗撤件信息进行网签撤销备案。

(2) 交易备案流程改造

提供交易备案前置收件模块，支持在线接收一窗受理交易分发件，支持在线验证分发件是否满足交易备案条件。

提供交易备案自动转入模块，支持将验证合格的分发件与交易系统受理和确认流程合并。

提供交易驳回功能，支持退回不合格的分发件，同时支持业务挂起。

增加交易备案主动上传功能,交易备案完成后，支持推送交易相关信息。

支持接收一窗申报附件扫描电子数据，支持通知一窗受理审核未通过信息。

(3) 抵押备案流程改造

增加抵押备案前置收件模块，支持在线接收一窗受理抵押备案分发件，支持在线验证不动产登记信息是否完备，不完备支持自动转入不动产权属数据更新完善。提供抵押备案自动转入模块，支持将验证合格的分发件与抵押备案受理和确认流程合并。提供交易驳回功能，支持退回不合格的分发件，同时挂起二次受理限定。增加交易备案主动上传功能,交易备案完成后，支持推送交易相关信息；支持接收一窗申报附件扫描电子数据，支持通知一窗受理审核未通过信息。

(4) 不动产权属数据更新完善

支持获取不动产登记数据、不动产登记证书和权利双方数据，支持进行交易与不动产登记上下手关系完善，支持关联交易与不动产业务件号，更正交易楼盘表登记状态；支持关联房屋编码和不动产登记单元号。

(5) 不动产抵押数据更新完善

支持获取不动产抵押数据、不动产登记证明号和抵押当时人信息，支持进行抵押备案与

不动产抵押登记上下手业务关系、上手抵押状态更新完善，支持进行多证抵押标的数量和抵押金额更新完善；支持关联房屋编码和不动产登记单元号，进行抵押房屋范围更新完善。

(6) 不动产预告预抵数据更新完善

支持获取不动产预告预抵登记数据、预告登记证书和权利双方数据，支持进行预告登记与预抵押登记上下手业务关系更新完善；支持更新交易楼盘表预告登记状态；支持关联网签合同和不动产预告登记信息。

(7) 不动产查封限制数据更新完善

支持获取不动产查封限制数据，支持进行查封限制登记与交易楼盘表的关系更新完善；支持在线处理限制文号和限制材料影像。

5、房地产市场监测系统

(1) 数据管理

1)数据接入：支持 oracle 数据库接入。

2)数据采样：支持对数据进行随机采样、加权采样、分层采样、下采样，并且可选择按个数、比例进行采样。

3)数据转换：支持拆分、过滤、列选择、空值处理、值替换、数据清洗、合并列、合并行、JOIN、元数据编辑、行选择、去除重复值、排序、增加序列号、聚合、拆分列、派生列、行转列、列转行、字符串规范化。

(2) 数据建模

1)模型查询：数据模型支持数据来源于数据源表、文件数据、SQL 查询、可视化的即席查询、存储过程查询、脚本查询等，并且在统一的建模界面对各种查询进行关联，支持自动检测表或查询间的关联关系；

2)模型数据处理：数据模型里面的数据源表、文件数据、SQL 查询等查询类型支持直接转换为 ETL 高级查询进行进一步的数据处理，保障数据模型的数据质量。ETL 高级查询界面又可以将各种私有查询类型，作为数据处理组件来使用。灵活地满足各种各样的数据处理需求。

3)模型参数；支持表/查询级别参数，如 SQL 查询支持参数，同时支持模型级别的参数。且可从其他数据模型里面进行参数复用。

4)数据缓存：通过简单的鼠标拖放对原始数据进行操作，并可基于模型进行数据增量或者全量抽取；支持数据抽取到缓存库中，缓存库支持多种

类型。

(3) 统计报表

- 1)支持不规则报表、交叉报表、多区域报表、分片报表、多源报表等多种复杂报表。
- 2)支持跨区域公式计算；支持把某单元格或某区域的数据生成图片，将其展示在预定的位置
- 3)兼容 Excel/WPS 的能力，业务人员能够自己在 Excel/WPS 中完成报表开发。
- 4)报表支持导出多种文件类型，导出 Excel 格式后，在 Excel 打开该报表，报表中的函数依旧可以使用。
- 5)支持 Excel 图形及 Excel 组合图形，如迷你图、子弹图等特色图形。

(4) 统计分析

- 1)支持基础统计分析，如平均数、标准误差、中位数、众数、方差、标准差、偏度、峰度等；
- 2)支持数学函数、三角函数等 Excel/WPS 函数。
- 3)可以将分析结果，表格、图形、参数，融入到 Word/WPS 报告模板中在 Word 或 WPS 文字中生成最新数据报告。
- 4)可以将分析结果，表格、图形、参数，融入到 PPT/WPS 报告模板中。

(5) 数据分析

- 1)实时查询：分析过程中可以拖放任意字段作为筛选条件，并灵活更改查询运算符，还能根据字段类型智能显示参数控件类型。
- 2)多维度汇总分析：实现聚合、钻取、切片、交叉、行列互换、焦点项等分析方式；支持数据上钻、下钻、旋转、分级排序等分析功能。
- 3)实现同期值、同期增长率、前期值、环比、环比增长率、期初期末值、日均、累计值、增长值等时间计算选项，快速完成时间计算分析。
- 4)可以实现指标看板、组合指标看板、环形进度图、油量图以及水球图系列。图形类组件包含柱图、横条图、饼图/圆环图、线图/面积图、地图、对比柱图、表格系列。
- 5)使用 H5 标准，可以在手机上浏览报告。

(6) 运维监控

- 1)系统内置可视化、统一的系统监控界面，方便系统管理员进行系统运行 监控与问题排查，包括进行线程、缓存、堆打印、实验监控、服务监控、会话、网络、内存、SQL 监控等分析。
- 2)对每个报表可进行可视化界面的耗时分析，能查看异步等待、SQL 执行、数据读取、服务器处理等耗费的时间及执行明细情况。
- 3)提供系统自检功能，支持检查服务器 CPU、内存等是否满足要求，检查资源树是否存在非法数据等。

(7) 权限管理

- 1)支持将目录或报表授权给用户、用户组、角色等，实现查看、编辑、再 授权等不同粒度的权限控制，从而实现多级的权限管理，拥有再授权能力的次级管理员还可以继续分配权限给下一级的管理员。
- 2)下级目录或报表可自动继承上级目录的授权设置，无需逐个目录或报表进行授权，并且可配置是否继承
- 3) 支持一键授予用户资源所引用的数据源、数据集等依赖资源的相关权限

(8) 监测维度和指标

监测维度及主要指标如下表所示：

板块	指标	维度
商品房交易	新建商品房销售运行情况	商品房销售情况（列表）
		住宅成交面积分布（环形图或饼图）
		住宅成交价格分布（环形图或饼图）
		购房人年龄分布（环形图或饼图）
		外地人购房占比（环形图或饼图）展示市内、市外省内、省外购房套数占比）
		商品房销售情况（层叠柱状图）
		住宅非住宅销售情况（柱状图）
	新建商品房销售走势	商品房销售走势（列表）
		商品房销售面积同环比（柱状、拆线组合图，可显示数据视图）
		商品房销售套数同环比（柱状、拆线组合图，可显示数据视图）
		商品房销售金额同环比（柱状、拆线组合图，可显示数据视图）
		商品住房价格走势及同环比（柱状、拆线组合图，可显示数据视图）
	商品房供应情况	商品房供应情况（列表）
		商品供应房屋类型占比（环形图或饼图）

		新建商品房供应按行政单位占比（环形图或饼图）
	商品房供应走势	商品房供应面积同环比（柱状、拆线组合图，可显示数据视图）
		商品房供应套数同环比（柱状、拆线组合图，可显示数据视图）
		商品住宅非住宅供应走势（柱状图）
	商品房库存情况	商品房库存情况（列表）
		库存房屋类型占比
		商品住房去化周期
	商品房库存走势	商品房库存面积同环比（柱状、拆线组合图，可显示数据视图）
		商品房库存套数同环比（柱状、拆线组合图，可显示数据视图）
		商品住宅非住宅库存走势（柱状图）
存量房交易	存量房销售运行情况	存量房销售情况（列表）
		住宅成交面积分布（环形图或饼图）
		住宅成交价格分布（环形图或饼图）
		购房人年龄分布（环形图或饼图）
		外地人购房占比（环形图或饼图）展示市内、市外省内、省外购房套数占比）
		存量房销售情况（层叠柱状图）
		住宅非住宅销售情况（柱状图）
	存量房销售走势	存量房销售走势（列表）
		存量房销售面积同环比（柱状、拆线组合图，可显示数据视图）
		存量房销售套数同环比（柱状、拆线组合图，可显示数据视图）
		存量房销售金额同环比（柱状、拆线组合图，可显示数据视图）
		存量住房价格走势及同环比（柱状、拆线组合图，可显示数据视图）
抵押备案	抵押备案运行情况	抵押房产情况（列表）
		抵押房产走势（拆线图）
		抵押房屋类型占比（环形图或饼图）
		房屋抵押年限段占比（环形图或饼图）
租赁备案	租赁备案运行情况	房屋租赁情况（列表）
		租赁房屋类型占比（环形图或饼图）
		租赁面积分布（环形图或饼图）
		租赁价格分布（环形图或饼图）
		租房人年龄分布（环形图或饼图）
		外地人租房占比（环形图或饼图）展示市内、市外省内、省外购房套数占比）
	租赁备案走势	租赁备案走势（列表）
		租赁面积同环比（柱状、拆线组合图，可显示数据视图）
		租赁套数同环比（柱状、拆线组合图，可显示数据视图）
		租赁金额同环比（柱状、拆线组合图，可显示数据视图）
		租赁住房价格走势及同环比（柱状、拆线组合图，可显示数据视图）
预警异动	预警异动	商品房反复订购

		订购多套商品房
		商品房销售价格异动
		成交价与申报价异动
		开盘后长时间未成交
		商品房签约后长时间未备案
		短期内大量合同签订
		近期交房项目
		楼盘销售价格涨跌幅度预警
		存量房销售价格异动

6、后台应用配置

为确保实现房产交易和不动产登记两个业务系统的数据实时共享，需配置应用后台终端两台（参数为：处理器：≥4核CPU；内存：配置容量：≥64GB；硬盘配置：≥2*480GB 固态硬盘+3*4TB SATA 硬盘；网卡：≥2个千兆网口；电源：支持双电；自主安全可控设备，含正版操作系统。）及数据库软件一套（自主可控正版，具备完全自主知识产权，具备数据存储、访问控制、身份鉴别、安全审计和数据备份恢复等功能）

（五）实施（服务）时间及地点

实施（服务）时间：项目合同签订后6个月内完成。

实施（服务）地点：采购人指定地点。

服务期：供应商应确保本次采购所有项目的安全稳定的运行，须承诺本项目的免费服务期为一年（含）以上（自验收报告签字确认日起，开始进入服务期）。

（六）售后服务要求

（1）服务期内，本合同项目所有技术和服 务发生任何非人为故障，由供应商负责系统恢复。故障报修的响应时间为即时，到达现场的时间为24小时，小型故障恢复时间为8个小时，严重故障恢复时间为48小时内，并及时有效的提供解决方案。

（2）服务期内，对采购人提出的合理服务要求，供应商必须即时进行电话、邮件及远程网络支持，并在24小时内到场服务。如不到场，采购人有权自行处理，相关费用由供应商负责。

（3）供应商需提供定期回访服务，对采购人提出的合理优化建议应提供免费升级服务。

（4）上门服务即由供应商派员到系统使用现场进行故障恢复，由此产生的一切费用均由供应商承担。

（七）培训要求

（1）应用软件用户操作培训：

供应商必须提供完整详细的用户操作培训资料，制定培训计划，配合采购人完成对系统

用户的操作培训。

(2) 技术人员开发维护培训：

供应商必须提供完整详细的应用系统开发、维护等工作所需的资料，制定详细的用户方技术人员开发及维护培训计划，并根据用户的要求完成培训任务。

(3) 系统软件现场培训：

供应商应制定详细的系统软件使用、配置及维护培训计划，并根据用户的要求完成对用户方技术人员的系统软件现场培训任务。

(八) 成果要求

软件成果：西昌市房屋交易数据与不动产登记数据交换共享及一窗受理软件成果 1 套（包括技术资料）

(九) 履约验收

按照采购相关法律法规以及《财政部关于进一步加强政府采购项目需求和履约验收管理的指导意见》（财库〔2016〕205 号）的要求、采购文件的服务要求和各级主管部门的技术指标、成交供应商的响应文件及承诺以及合同约定标准进行验收。

四、竞标要求

(1) 竞标人须满足招标项目的服务要求并作为评标依据；竞标响应服务内容等于或优于本招标文件要求的，都视作满足招标文件的要求。

(2) 竞标人应对文件规定的服务要求逐项做出响应。

(3) 安全要求：成交供应商在项目实施期间的全部安全责任（人身安全、财产安全等）均由供应商自行负责。

五、报价要求

1、本项目为采购项目，竞标报价是履行合同的最终价格，应包括完成本项目所需的一切费用，采购人不再支付任何费用；竞标报价估算错误等引起的风险由竞标人自行承担。

2、本项目采购预算金额：3000000.00 元，竞标人报价需符合预算控制价要求，超出预算控制价的报价为无效竞标。

注：按财库〔2022〕19 号文规定，对小型和微型企业产品的价格给予 20%的扣除，用扣除后的价格参与评审（如竞标人均均为微小型企业，则不必再扣除），中小企业须提供《中小企业声明函》。参加政府采购活动的中小企业（监狱企业、残疾人福利性单位均视同小

微企业)提供《中小企业(监狱企业、残疾人福利性单位均视同小微企业)声明函》原件,未提供的,视为放弃享受小微企业价格扣除优惠政策。(符合中小企业划分标准的个体工商户、监狱、残疾人福利等企业或单位视同小微企业。)

评标委员会认为竞标人的报价明显低于其他通过符合性审查竞标人的报价,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。

供应商书面说明应当按照国家财务会计制度的规定要求,逐项就供应商提供的货物、工程和服务的主营业务成本(应根据供应商企业类型予以区别)、税金及附加、销售费用、管理费用、财务费用等成本构成事项详细陈述。

供应商书面说明应当签字确认或者加盖公章,否则无效。书面说明的签字确认,供应商为法人的,由其法定代表人或者代理人签字确认;供应商为其他组织的,由其主要负责人或者代理人签字确认;供应商为自然人的,由其本人或者代理人签字确认。

供应商提供书面说明后,评标委员会应当结合采购项目采购需求、专业实际情况、供应商财务状况报告、与其他供应商比较情况等就供应商书面说明进行审查评价。供应商拒绝或者变相拒绝提供有效书面说明或者书面说明不能证明其报价合理性的,评标委员会应当将其竞标文件作为无效处理。

六、资金结算

签订合同一周内采购人支付合同价款 30%,项目完工并通过验收后一周内,支付合同价款 65%,剩余 5%质保满后无质量问题一次性无息支付。

第六章 磋商内容、磋商过程中可实质性变动的内容

1、磋商内容

采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款。

2、磋商过程中可实质性变动的内容

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。

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

注：本项目采购需求中列为实质性要求的条款如变动须正偏离。

第七章 响应文件格式

一、本章所制响应文件格式，除技术、服务性响应文件格式中明确将该格式作为实质性要求的，一律不具有强制性。

二、本章所制响应文件格式有关表格中的备注栏，由供应商根据自身响应情况作解释性说明，不作为必填项。

三、本章所制响应文件格式中需要填写的相关内容事项，可能会与本采购项目无关，在不改变响应文件原义、不影响本项目采购需求的情况下，供应商可以不予填写，但应当注明。

四、对于磋商文件格式中表格下方的说明，供应商在响应文件中自行删除备注且在该格式中无其他特别说明的，视为默认接受该项条款。

(一)、资格性响应文件格式

1、资格性响应文件密封包装最外层格式

项目名称： 采购项目编号： 包件号：
资格性响应文件
供应商名称： _____（盖单位公章）

2、资格性响应文件封面格式

项目名称： 采购项目编号： 包件号：
资格性响应文件（正本或副本）
供应商名称： _____（盖单位公章）
日期： ____年__月__日

温馨提示：1) 资格性响应文件正本一份、副本二份；并于截止时间前送指定地点；2) 供应商提供的资格证明材料为复印件的均须加盖供应商公章；3) 供应商提供的资格证明材料如发证机关有年检要求的则应通过年检且年检章要清楚，如有有效期的则应提供在有效期内的证明材料。

一、法定代表人身份证明书

_____（法定代表人姓名）在_____（供应商名称）处任_____

_____（职务名称）职务，是_____（供应商名称）的法定代表人。

特此声明。

供应商名称：_____（盖单位公章）

日 期：_____年____月____日

说明：

- 1、上述证明文件在资格性响应文件中附有法定代表人身份证复印件（正反两面均须复印。正反两面在同一页面时，任意一面盖章即可。正反两面在不同页面时，两面均须加盖公章）时才能生效；
- 2、提供的证件材料必须在有效期内；
- 3、供应商为“其他组织”时，法定代表人对应为“主要负责人”或“经营者”。

二、法定代表人授权书

XXX（采购代理机构名称）：

本授权声明：XXX（单位名称），XXX（法定代表人姓名、职务）授权 XXX（被授权人姓名、职务）为我方参加 XXX 项目（采购项目编号：XXX）磋商采购活动的合法代表，以我方名义全权处理该项目有关磋商、报价、签订合同以及执行合同等一切事宜。

特此声明。

供应商名称：_____（盖单位公章）

法定代表人（签字或加盖个人名章）：_____

职 务：_____

被授权人签字：_____

职 务：_____

日 期：_____年____月____日

注：须附法定代表人及授权代表的身份证复印件，正反两面均须复印。正反两面在同一页面时，任意一面盖章即可。正反两面在不同页面时，两面均须加盖公章。

三、承诺函

XXX（采购代理机构名称）：

我单位作为本次采购项目的供应商，根据磋商文件要求，现郑重承诺如下：

一、具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款和本项目规定的特定条件：

- （一）具有独立承担民事责任的能力；
- （二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （三）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- （四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- （五）参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- （六）法律、行政法规规定的其他条件：无；
- （七）根据采购项目提出的特殊条件：XXX

二、完全接受和满足本项目磋商文件中规定的实质性要求，如对磋商文件有异议，已经在递交响应文件截止时间届满前依法进行维权救济，不存在对磋商文件有异议的同时又参加磋商以求侥幸成交或者为实现其他非法目的的行为。

三、参加本次竞争性磋商采购活动，不存在与单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的其他供应商参与同一合同项下的政府采购活动的行为。没有为项目提供前期整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务。

四、参加本次竞争性磋商采购活动，不存在和其他供应商在同一合同项下的采购项目中，同时委托同一个自然人、同一家庭的人员、同一单位的人员作为代理人的行为。

五、我单位实际控制人或者中高级管理人员，不是采购代理机构工作人员。我单位与采购代理机构不存在关联关系，或者是采购代理机构的母公司或子公司。

六、如果有记入诚信档案的且在有效期内的失信行为，将在响应文件中全面如实反映。

七、响应文件中提供的能够给予我单位带来优惠、好处的任何材料资料和技术、服务、商务等响应承诺情况都是真实的、有效的、合法的。

八、我单位不属于国家相关法律法规及制度规定的禁止参加本次政府采购活动的供应商。

九、我单位保证按照磋商文件要求提供的文件和说明是真实、准确的，并愿意提供贵公司可能另外要求的，与竞争性磋商有关的文件资料，并保证其真实、准确。

供应商名称：_____（盖单位公章）

法定代表人/单位负责人或授权代表：_____（签字或加盖个人名章）

日期：____年____月____日

四、声明函

四川宏晨招标代理有限公司：

作为XX项目的供应商，我方声明如下：

我单位在参加本次政府采购活动前一年内，____（填写“有”或“没有”）因失信行为记入诚信档案，共____次（若无，可不填或填零）计入诚信档案。

特此声明。

供应商名称：_____（盖单位公章）

法定代表人/单位负责人或授权代表：_____（签字或加盖个人名章）

日期：____年____月____日

注：供应商应如实填写此声明函。

五、供应商资格、资质性及其他类似效力要求证明材料

注：供应商应按照第四章的要求提供佐证材料。

(二)、技术、服务性响应文件格式

1、技术、服务性响应文件密封包装最外层格式

项目名称：

采购项目编号：

包件号：

技术、服务性响应文件

供应商名称：_____（盖单位公章）

2、技术、服务性响应文件封面格式

项目名称：

采购项目编号：

包件号：

技术、服务性响应文件（正本或副本）

供应商名称：_____（盖单位公章）

日期：____年__月__日

温馨提示： 1) 技术、服务性响应文件正本一份、副本二份，并于截止时间前送指定地点；2) 签字、盖章应符合磋商文件要求。

一、响应函

致：四川宏晨招标代理有限公司

根据贵方为_____项目（采购项目编号：_____）的磋商邀请，代理人_____（全名、职务）经正式授权并代表供应商_____（供应商名称）提交响应文件正本一份和副本二份。

据此函，签字代表宣布同意如下：

（1）项目进度和质量严格按磋商文件的规定执行，否则将承担由此产生的一切责任。

（2）我方已详细审查了全部磋商文件，包括修改文件（如有的话）以及全部参考资料和有关附件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力。

（3）我方完全接受和满足本项目磋商文件中规定的实质性要求，如对磋商文件有异议，已依法进行维权救济，不存在对磋商文件有异议的同时又参加磋商以求侥幸成交或者为实现其他非法目的的行为。

（4）我方同意响应文件有效期为从递交响应文件截止日期起90天内有效；

（5）我方同意提供采购人可能要求的与磋商有关的任何其它资料或数据；

（6）本项目如涉及知识产权问题，我单位完全满足磋商文件关于“知识产权”问题的要求。

（7）如我单位成交，承诺不将任何政府采购合同义务转包或者违规分包。

（8）如我方有意进行中小企业政府采购信用融资活动，我单位将严格按照信用融资活动相关规定进行，同时真实、完整、准确地向融资机构提供信用融资审查所需相关资料，遵照融资约定及时还本付息。

（9）我方将按磋商文件的规定履行合同责任和义务，并对提交的材料中的所有陈述和声明的真实性和完整性负责。

供应商名称：_____（盖单位公章）

法定代表人/单位负责人或授权代表：_____（签字或加盖个人名章）

日期：____年__月__日

二、第一（首）轮报价表

采购项目编号：

项目名称：

项目名称		备 注
采购项目编号		
报价	小写： _____元 大写：	

注：

1、报价应是验收合格后的总价，包括但不限于为完成本采购项目要求的工作内容所需的材料费、设备费、人工、管理费、利润及税金等费用。

2、“报价表”为多页的，每页均需由法定代表人或授权代理人签字并盖公章。

供应商名称： _____（盖单位公章）。

法定代表人/单位负责人或授权代表（签字或加盖个人名章）： _____。

日期： ____年__月__日。

三、服务技术要求（格式自拟）

供应商名称：_____（盖单位公章）

法定代表人/单位负责人或授权代表：_____（签字或加盖个人名章）

日期：____年____月____日

四、供应商基本情况表

采购项目编号：

包号（如分包）：

供应商名称						
注册地址					邮政编码	
联系方式	联系人				联系电话	
	传真				网址	
组织结构						
法定代表人	姓名		技术职称		联系电话	
技术负责人	姓名		技术职称		联系电话	
成立时间			员工总人数：			
企业资质等级			其中	项目经理		
营业执照号				高级职称人员		
注册资金				中级职称人员		
开户银行				初级职称人员		
账号				技工		
经营范围						
备注						

供应商名称：_____（盖单位公章）

法定代表人/单位负责人或授权代表：_____（签字或加盖个人名章）

日期：____年____月____日

六、商务偏离表

采购项目编号：

包号（如分包）：

序号	磋商文件的商务条款	响应文件的商务条款	偏离说明

注：1、本表只填写响应文件中与磋商文件有偏离（包括正偏离和负偏离）的内容，响应文件中商务条款响应与磋商文件要求完全一致的，可以不用在此表中列出。

2、供应商必须据实填写，不得虚假响应，否则将取消其磋商或成交资格。

供应商名称：_____（盖单位公章）

法定代表人/单位负责人或授权代表：_____（签字或加盖个人名章）

日期：____年____月____日

七、技术、服务偏离表

采购项目编号：

包号（如分包）：

序号	磋商文件的技术、服务条款	响应文件的技术、服务条款	偏离说明

注：1、本表只填写响应文件中与磋商文件有偏离（包括正偏离和负偏离）的内容，响应文件中技术、服务条款响应与磋商文件要求完全一致的，可以不用在此表中列出。

2、供应商必须据实填写，不得虚假响应，否则将取消其磋商或成交资格。

供应商名称：_____（盖单位公章）

法定代表人/单位负责人或授权代表：_____（签字或加盖个人名章）

日期：____年____月____日

九、中小企业声明函（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，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）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；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. 供应商须如实提供并填写本声明函，如供应商未提供本声明函或未填写本声明函内容，视为非中小企业。

2. 供应商为企业（包括有限责任公司或股份有限公司、合伙企业、个人独资企业）或个体工商户的可以提供本声明函；如虚假承诺，按照《政府采购法》有关提供虚假材料的规定给予处罚。

3. 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。

十、残疾人福利性单位声明函（如涉及）

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，由本单位提供服务。

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。

供应商名称：_____（盖单位公章）

法定代表人/单位负责人或授权代表：_____（签字或加盖个人名章）

日期：____年____月____日

说明：1. 残疾人福利性单位视同小型、微型企业。

2. 本项内容仅限残疾人福利性单位提供，供应商须如实提供并填写本声明函，如供应商提供本声明函但未填写本声明函内容，则按未提供处理。

十一、监狱企业证明文件（如涉及）

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复印件（加盖单位公章）。

说明：1. 监狱企业视同小型、微型企业。

2. 本项内容仅限监狱企业提供，供应商须如实提供监狱企业证明文件。

十二、供应商认为应当提供的其他材料（如有）

(三)、多轮磋商报价表格式

(本表由供应商自行准备空白页备用，在需要多轮磋商报价时填写密封后递交)

项目名称		备注
采购项目编号		
报价	小写：_____元 大写：_____	

注：1、报价应是验收合格后的总价，包括但不限于为完成本采购项目要求的工作内容所需的材料费、设备费、人工费、管理费、利润及税金等费用。

2、“报价表”为多页的，每页均需由法定代表人或授权代理人签字并盖公章。

3、本表格式自行复制 2-3 份，用于多轮磋商报价。

供应商名称：_____

法定代表人/单位负责人或授权代表：_____ (签字或加盖个人名章)

日期：____年____月____日

第八章 评审方法

1. 总则

1.1 根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等法律制度，结合本采购项目特点制定本磋商方法。

1.2 磋商工作由采购人/采购代理机构负责组织，具体磋商由采购人/采购代理机构依法组建的磋商小组负责。

1.3 磋商工作应遵循公平、公正、科学及择优的原则，并以相同的磋商程序 and 标准对待所有的供应商。

1.4 磋商小组按照磋商文件规定的磋商程序、评分方法和标准进行评审，并独立履行下列职责：

（一）熟悉和理解磋商文件，确定磋商文件内容是否违反国家有关强制性规定或者磋商文件存在歧义、重大缺陷，根据需要书面要求采购人、采购代理机构对磋商文件作出解释；

（二）审查供应商响应文件是否满足磋商文件要求，并作出公正评价；

（三）根据需要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；

（四）推荐成交供应商，或者受采购人委托确定成交供应商；

（五）起草评审报告并进行签署；

（六）向采购人/采购代理机构、财政部门或者其他监督部门报告非法干预评审工作的行为；

（七）法律、法规和规章规定的其他职责。

1.5 （实质性要求）磋商过程独立、保密。供应商非法干预磋商过程的，其响应文件作无效处理。

2. 磋商程序

2.1 审查磋商文件和停止评审。

2.1.1 磋商小组正式评审前，应当对磋商文件进行熟悉和理解，内容主要包括磋商文件中供应商资格条件要求、采购项目技术、服务和商务要求、磋商办法和标准、政府采购政策要求以及政府采购合同主要条款等。

2.1.2 本磋商文件有下列情形之一的，磋商小组应当停止评审：

- (1) 磋商文件的规定存在歧义、重大缺陷的；
- (2) 磋商文件明显以不合理条件对供应商实行差别待遇或者歧视待遇的；
- (3) 采购项目属于国家规定的优先、强制采购范围，但是磋商文件未依法体现优先、强制采购相关规定的；
- (4) 采购项目属于政府采购促进中小企业发展的范围，但是磋商文件未依法体现促进中小企业发展相关规定的；
- (5) 磋商文件将供应商的资格条件列为评分因素的；
- (6) 磋商文件载明的成交原则不合法的；
- (7) 磋商文件有违反国家其他有关强制性规定的情形。

2.1.3 出现本条 2.1.2 规定应当停止评审情形的，磋商小组应当向采购人书面说明情况。除本条规定的情形外，磋商小组不得以任何方式和理由停止评审。

2.2 资格性审查。

2.2.1 本项目需要磋商小组进行资格性检查。

磋商小组应依据法律法规和磋商文件的规定，对响应文件是否按照规定要求提供资格性证明材料、是否属于禁止参加磋商的供应商等进行审查，以确定供应商是否具备磋商资格。资格审查按以下方式进行：

序号	审查因素	供应商 1	供应商 2	供应商 3	...
1	具有独立承担民事责任的能力				
2	具备健全的财务会计制度的证明材料				
3	具备良好商业信誉的证明材料				
4	具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料				
5	有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录				
6	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				
7	法律、行政法规规定的其他条件				
8	供应商单位及其现任法定代表人不得具有行贿犯罪记录				
9	授权参加本次磋商活动的供应商代表				

结论（通过或不通过）				
------------	--	--	--	--

以上内容有一项不通过要求为未通过资格审查

特别说明：磋商文件中要求提供复印件并加盖公章的证明材料，复印件所在页按要求加盖公章或复印件为多页但至少有一页按要求加盖公章的，视为满足复印件加盖公章的要求。

2.2.2 资格性审查结束后，磋商小组应当出具资格性审查报告，没有通过资格性审查的供应商，磋商小组应当在资格性审查报告中说明原因。

2.2.3 采购人或者采购代理机构宣布未通过资格性审查的供应商名单时，应当告知供应商未通过审查的原因。

2.2.4 通过资格性审查的供应商不足 3 家的【除《政府采购竞争性磋商管理暂行办法》（财库〔2014〕214 号）第三条第四项规定及《财政部关于政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》财库〔2015〕124 号规定的情形外】，终止本次采购活动，并发布终止采购活动公告。

2.3 磋商。

2.3.1 磋商小组所有成员集中与单一供应商分别进行一轮或多轮磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。磋商顺序以现场抽签的方式确定。磋商过程中，磋商小组可以根据磋商情况调整磋商轮次。

2.3.2 每轮磋商开始前，磋商小组应根据磋商文件的规定，并结合各供应商的响应文件拟定磋商内容。

2.3.3 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磋商文件的技术、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，须经采购人代表书面确认。

2.3.4 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。

2.3.5 磋商过程中，磋商文件变动的，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/主要负责人/本人或其授权代表签字或者加盖公章。磋商过程中，供应商根据磋商情况自行决定变更其响应文件的，磋商小组不得拒绝，并应当给予供应商必要的时间，但是供应商变更其响应文件，应当以有利于满足磋商文件要求为原则，不得变更为不利于满足磋商文件规定，否则，其响应文件作为无效处理。

2.3.6 磋商过程中，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。

2.3.7 磋商过程中，磋商小组发现或者知晓供应商存在违法、违纪行为的，磋商小组应当将该供应商响应文件作无效处理，不允许其提交最后报价。

2.3.8 磋商完成后，磋商小组应出具磋商情况记录表，磋商情况记录表需包含磋商内容、磋商意见、实质性变动内容等。

2.4 磋商小组应依据磋商文件规定的实质性要求，对符合资格的响应文件进行有效性、完整性和响应程度审查，以确定参加磋商报价的供应商名单。对未通过实质性审查的供应商，采购代理机构应告知原因。属于以下情形的为未实质性响应磋商文件规定：

（一）响应文件正副本数量不足的；

（二）响应文件组成明显不符合磋商文件的规定要求，影响磋商小组评判的；

（三）响应文件的格式、语言、计量单位、报价货币、知识产权、磋商有效期等不符合磋商文件的规定，影响磋商小组评判的；

（四）报价超过磋商文件规定的最高限价的；

（五）技术、商务应答内容没有完全响应磋商文件的实质性要求的；

2.5 最后报价。

2.5.1 磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组应当要求所有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。

2.5.2 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。两轮（若有）以上报价的，供应商在未提高响应文件中承诺的产品及其服务质量的情况下，其最后报价不得高于对该项目之前的报价，否则，磋商小组应当对其响应文件按无效处理，不允许进入综合评分，并书面告知供应商，说明理由。

2.5.3 供应商最后报价应当由法定代表人/主要负责人/本人或其授权代表签字确认或加盖公章。最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

2.5.4 最后报价中的算术错误将按以下方法修正：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；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；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价。如果小写、大写金额和单价、总价金额出现明显文字错误，应当按照澄清、

说明或者更正程序先纠正错误后，再行修正，不得经过澄清、说明或者更正，直接将供应商响应文件作为无效处理。对不同文字文本响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

2.6 比较与评价。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，具体要求详见本章综合评分部分。

2.7 推荐成交候选供应商。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 3 家及以上成交候选供应商，并编写磋商报告。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，按照技术指标优劣顺序推荐。评审得分且最后报价且技术指标分项得分均相同的，成交候选供应商并列。

2.8 磋商小组复核。磋商小组评分汇总结束后，磋商小组应当进行评审复核，对拟推荐为成交候选供应商的、报价最低的、供应商资格审查未通过的、供应商响应文件作无效处理的重点复核。

2.9 采购组织单位现场复核评审结果。

2.9.1 评审结果汇总完成后，磋商小组拟出具磋商评审报告前，采购代理机构应当组织 2 名以上的本单位工作人员，在采购现场监督人员的监督之下，依据有关的法律制度和磋商文件对评审结果进行复核，出具复核报告，存在下列情形之一的，采购代理机构应当根据情况书面建议磋商小组现场修改评审结果：

- (1) 资格性审查认定错误的；
- (2) 分值汇总计算错误的；
- (3) 分项评分超出评分标准范围的；
- (4) 客观评分不一致的；
- (5) 经评审委员会认定评分畸高、畸低的。

存在本条上述情形的，由磋商小组自主决定是否采纳采购人/采购代理机构的书面建议，并承担独立评审责任。磋商小组采纳采购人/采购代理机构书面建议的，应当按照规定现场修改评审结果或者重新评审，并在磋商报告中详细记载有关事宜；不采纳采购人/采购代理机构书面建议的，应当书面说明理由。采购代理机构书面建议未被磋商小组采纳的，应当按照规定程序要求继续组织实施采购活动，不得擅自中止采购活动。采购代理机构认为磋商小组评审结果不合法的，应当书面报告采购项目同级财政部门。

采购代理机构复核过程中，磋商小组成员不得离开评审现场。

2.9.2 有下列情形之一的，不得现场修改评审结果：

- (1) 磋商小组已经出具磋商报告并且离开评审现场的；
- (2) 采购代理机构现场复核时，复核工作人员数量不足的；
- (3) 采购代理机构现场复核时，没有采购监督人员现场监督的；
- (4) 采购代理机构现场复核内容超出规定范围的；
- (5) 采购代理机构未提供书面建议的。

2.10 编写磋商报告。磋商小组推荐成交候选供应商后，应向采购代理机构出具磋商报告。磋商报告应当包括以下主要内容：

- (1) 邀请供应商参加采购活动的具体方式和相关情况；
- (2) 响应文件开启日期和地点；
- (3) 获取磋商文件的供应商名单和磋商小组成员名单；
- (4) 评审情况记录和说明，包括对供应商的资格审查情况、供应商响应文件审查情况、磋商情况、报价情况等；
- (5) 提出的成交候选供应商的排序名单及理由。

磋商报告应当由磋商小组全体人员签字认可。磋商小组成员对磋商报告有异议的，磋商小组按照少数服从多数的原则推荐成交候选供应商，采购程序继续进行。对磋商报告有异议的磋商小组成员，应当在报告上签署不同意见并说明理由，由磋商小组书面记录相关情况。磋商小组成员拒绝在报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意磋商报告。

2.11 磋商异议处理规则。在磋商过程中，磋商小组成员对响应文件是否符合磋商文件规定存在争议的，应当以少数服从多数的原则处理，但不违背磋商文件规定。有不同意见的磋商小组成员认为认定过程和结果不符合法律法规或者磋商文件规定的，应当在磋商报告中予以反映。

2.12 供应商澄清、说明

2.12.1 磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

2.12.2 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/主要负责人/本人或其授权代表签字或者加盖公章。

2.13 终止磋商采购活动。

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) 除《政府采购竞争性磋商管理暂行办法》(财库〔2014〕214号)第三条第四项规定及《财政部关于政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》财库〔2015〕124号规定的情形外，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。

3. 综合评分

3.1 本次综合评分的因素是：详见综合评分明细表。

3.2 评审时，磋商小组各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。

3.3 综合评分明细表

3.3.1 综合评分明细表的制定以科学合理、降低评委会自由裁量权为原则。

3.3.2 综合评分明细表

序号	评分因素及权重	分值	评分标准	说明
1	报价部分 10%	10	以本次经评审合格的最低有效竞标报价为基准价，竞标报价得分=(基准价 / 竞标报价) × 10 分。	共同评分因素
2	服务技术要求 41%	41	1. 供应商对招标内容的理解、项目需求分析进行阐述，包括①项目建设背景的理解、②目标的理解、③功能需求的理解。内容齐全、结构完整、表述准确、条理清晰且全部涵盖以上内容得6分；每有一项方案有缺陷的扣1分；每有缺项的扣2分，扣完为止。 2. 根据供应商提供的系统总体设计方案进行评分，包括①总体架构清晰合理并有详细说明；②技术架构科学合理并有详细说明；③技术路线采用主流技	技术评分因素

			<p>术、科学可行并有详细说明；④运行架构科学合理并有详细说明、⑤网络架构设计清晰合理并有详细说明；阐述清晰且全部涵盖以上 5 项内容的得 15 分；每有一项方案有缺陷或错误的扣 1.5 分；每有一项缺项的扣 3 分，扣完为止。</p> <p>3. 根据供应商提供的功能建设方案进行评分，包括①房产交易与登记数据共享、②协同共享接口管理平台、③一窗受理对接、④房产交易系统改造、⑤房地产市场监测系统等内容合理性及详细程度。阐述清晰且全部涵盖以上 5 项内容的得 15 分；有缺项或有缺陷错误的有一项扣 1.5 分，每有一项缺项的扣 3 分，扣完为止。</p> <p>4. 根据供应商提供的项目实施方案进行评分：包括①时间进度计划科学合理；②项目管理办法完善可行；③风险应急处理方案、文档管理等内容完善。阐述清晰且全部涵盖以上 3 项内容的得 3 分；每有一项方案有缺陷错误的扣 0.5 分；每有一项缺项的扣 1 分，扣完为止。</p> <p>5. 根据供应商提供的质量控制及培训方案，进行评分：包括①有完善的质量管理体系；组织、文档、配置、变更、汇报等质量管理方案科学合理；②培训师力量强，培训目标、计划清晰，分对象分目标培训。阐述清晰且全部涵盖以上 2 项内容的得 2 分，每有一项方案有缺陷或错误的扣 0.5 分；每有一项缺项的扣 1 分，扣完为止。</p>	
3	企业履约能力 14%	14	<p>1. 供应商具有有效期内的 ISO9001 质量管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、知识产权管理体系认证证书的，每具有 1 项得 1 分，共 4 项，最高 4 分。以上资质认证范围需包含地理信息系统工程。</p> <p>2. 供应商具有有效期内 ITSS 信息技术服务标准（三级及以上）的，得 2 分。</p> <p>3. 供应商具有相关的登记管理、查询分析、权籍调查、登记数据交换、交易管理等类似软件著作权登记证书的，每有一个得 2 分，本项最多得 8 分。</p>	共同评分因素 (提供证书复印件加盖公章)

4	项目成员 17%	17	<p>1. 项目经理同时具有地理信息系统高级工程师职称证书、信息系统项目管理师证书得 6 分，每缺 1 项扣 3 分，没有得 0 分。</p> <p>2. 项目技术负责人同时具有地理信息系统中级及以上工程师职称证书、信息系统项目管理师证书的得 3 分，每缺 1 项扣 1.5 分，没有得 0 分。</p> <p>3. 项目组成员（不含项目经理及技术负责人）：项目组成员具有信息系统项目管理师证书，具有系统架构设计师证书，具有软件设计师（中级及以上），具有系统集成项目管理工程师（中级及以上）的，以上人员每有 1 个得 1 分；本项最高得 8 分。</p>	共同评分因素 (人员不重复得分，提供相关证书及在职证明材料复印件加盖公章。)
5	项目业绩 10%	10	<p>供应商具有 2021 年 1 月 1 日起至今类似信息化项目案例的，每提供一个得 2 分，最多得 10 分，未提供不得分。</p>	共同评分因素 (提供合同或协议书复印件加盖公章，时间以合同签订时间为准，提供的证明材料须能反映出相关内容，否则视为未提供)
6	售后服务方案 8%	8	<p>根据供应商提供的售后服务方案进行评分，包括①售后服务内容；②售后服务人员配置；③售后服务体系；④分级响应体系。阐述清晰且全部涵盖以上四项内容完全满足项目要求的得 8 分，每一项有缺陷或错误的扣 1 分，每有 1 项缺项的扣 2 分，扣完为止。</p>	共同评分因素

4. 磋商纪律及注意事项

4.1 磋商小组内部讨论的情况和意见必须保密，任何人不得以任何形式透露给供应商或与供应商有关的单位或个人。

4.2 在磋商过程中，供应商不得以任何形式对磋商小组成员进行旨在影响磋商结果的私下接触，否则将取消其参与磋商的资格。

4.3 对各供应商的商业秘密，磋商小组成员应予以保密，不得泄露给其他供应商。

4.4 磋商小组独立评判，推荐成交候选人，并写出书面报告。

4.5 磋商小组可根据需要对供应商进行实地考察。

5. 磋商小组在政府采购活动中承担以下义务：

- （一）遵守评审工作纪律；
- （二）按照客观、公正、审慎的原则，根据磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审；
- （三）不得泄露评审文件、评审情况和在评审过程中获悉的商业秘密；
- （四）及时向财政部门报告评审过程中发现的采购人、采购代理机构向评审专家做倾向性、误导性的解释或者说明，以及供应商行贿、提供虚假材料或者串通等违法行为；
- （五）发现磋商文件内容违反国家有关强制性规定或者磋商文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行时，停止评审并向采购人或者采购代理机构书面说明情况；
- （六）及时向财政、监察等部门举报在评审过程中受到非法干预的情况；
- （七）配合答复处理供应商的询问、质疑和投诉等事项；
- （八）法律、法规和规章规定的其他义务。

6. 评审专家在政府采购活动中应当遵守以下工作纪律：

- （一）不得参加与自己有《中华人民共和国政府采购法实施条例》第九条规定的利害关系的政府采购项目的评标活动。发现参加了与自己有利害关系的评审活动，须主动提出回避，退出评审；
- （二）评审前，应当将通讯工具或者相关电子设备交由采购代理机构统一保管；
- （三）评审过程中，不得与外界联系，因发生不可预见情况，确实需要与外界联系的，应当在监督人员监督之下办理；
- （四）评审过程中，不得发表影响评审公正的倾向性、歧视性言论，不得征询或者接受采购人的倾向性意见，不得明示或暗示供应商在澄清时表达与其响应文件原义不同的意见，不得以磋商文件没有规定的评审方法和标准作为评审的依据，不得修改或者细化评审程序、评审方法、评审因素和评审标准，不得违规撰写评审意见，不得拒绝对自己的评审意见签字确认；
- （五）在评审过程中和评审结束后，不得记录、复制或带走任何评审资料，不得向外界透露评审内容；
- （六）评审现场服从采购代理机构工作人员的管理，接受现场监督人员的合法监督；
- （七）遵守有关廉洁自律规定，不得私下接触供应商，不得收受供应商及有关业务单位和个人的财物或好处，不得接受采购代理机构的请托。

第九章 政府采购合同（草案）

采购合同（草案）

（样例，视项目情况调整，招投标文件为合同的有效组成部分）

合同编号：（采购项目编号）

采购人（甲方）：_____

供应商（乙方）：_____

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》与项目行业有关的法律法规，以及 XXXX 项目（项目编号：XXXX）的《招标文件》，乙方的《投标文件》及《中标通知书》，甲、乙双方同意签订本合同。详细技术说明及其他有关合同项目的特定信息由合同附件予以说明，合同附件及本项目的《招标文件》、《投标文件》、《中标通知书》等均为本合同的组成部分。

第一条 项目基本情况

第二条 合同期限

第三条 服务内容与质量标准

1. XXXX;

2. XXXX;

3. XXXX.

...

第四条 服务费用及支付方式

（一）本项目服务费用由以下组成：

1. XX 万元;
2. XX 万元;
3. XX 万元。……

(二) 项目验收办法

乙方与甲方应严格按照《财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见》(财库〔2016〕205号)文件的要求进行验收。

(三) 服务费支付方式:

第五条 知识产权

乙方应保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专利权、

商标权或著作权等知识产权。

第六条 无产权瑕疵条款

乙方保证所提供的服务的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。如有产权瑕疵的,视为乙方违约。乙方应负担由此而产生的一切损失。

第七条 甲方的权利和义务

1. 甲方有权对合同规定范围内乙方的服务行为进行监督和检查,拥有监管权。有权定期核对乙方提供服务所配备的人员数量。对甲方认为不合理的部分有权下达整改通知书,并要求乙方限期整改。

2. 甲方有权依据双方签订的考评办法对乙方提供的服务进行定期考评。当考评结果未达到标准时,有权依据考评办法约定的数额扣除履约保证金。

3. 负责检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

4. 根据本合同规定,按时向乙方支付应付服务费用。

5. 国家法律、法规所规定由甲方承担的其它责任。

第八条 乙方的权利和义务

1. 对本合同规定的委托服务范围内的未移交甲方项目享有管理权及服务义务。

2. 根据本合同的规定向甲方收取相关服务费用,并有权按本合同约定在本项目管理范围内管理及合理使用。

3. 及时向甲方通告本项目服务范围内有关服务的重大事项,及时配合处

理 投诉。

4. 接受项目行业管理部门及政府有关部门的指导，接受甲方的监督。
5. 国家法律、法规所规定由乙方承担的其他责任。

第九条 违约责任

1. 甲乙双方必须遵守本合同并执行合同中的各项规定，保证本合同的正常履行。

2. 如因乙方工作人员在履行职务过程中的疏忽、失职、过错等故意或者过失原因给甲方造成损失或侵害，包括但不限于甲方本身的财产损失、由此而导致的甲方对任何第三方的法律责任等，乙方对此均应承担全部的赔偿责任。

第十条 不可抗力事件处理

1. 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

2. 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

3. 不可抗力事件延续 XX 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

第十一条 解决合同纠纷的方式

1. 在执行本合同中发生的或与本合同有关的争端，双方应通过友好协商解决，经协商在 XX 天内不能达成协议时，应提交合同履行地人民法院诉讼解决。

2. 仲裁裁决应为最终决定，并对双方具有约束力。

3. 除另有裁决外，仲裁费应由败诉方负担。

4. 在仲裁期间，除正在进行仲裁部分外，合同其他部分继续执行。

第十二条 合同生效及其他

1. 合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。

2. 合同执行中涉及采购资金和采购内容修改或补充的，须经政府采购监管部门审批，并签书面补充协议报政府采购监督管理部门备案，方可具备法律效力。

3. 本合同一式 XX 份，自双方签章之日起起效。甲方 XX 份，乙方 XX 份，

同级财政部门备案 XX 份，具有同等法律效力。

第十三条 附件

1. 项目招标文件
2. 项目修改澄清文件
3. 项目投标文件
4. 中标通知书
5. 其他

注：本合同非格式合同

甲方： (盖章)

法定代表人 (授权代表):

地 址:

开户银行:

账号:

电 话:

传 真:

乙方： (盖章)

法定代表人 (授权代表):

地 址:

开户银行:

账号:

电 话:

传 真:

签约日期: XX 年 XX 月 XX 日

签约日期: XX 年 XX 月 XX 日