

竞争性磋商文件

项目名称：国家税务总局石嘴山市惠农区税务局存量房
计税价评估系统数据更新维护项目

项目编号：ZJXD-SZS/C-23202

采购人名称：国家税务总局石嘴山市惠农区税务局

采购代理机构：宁夏中际信达项目管理有限公司

二〇二三年十二月

目 录

第一部分 商务部分	3
第一章 磋商邀请	3
第二章 磋商须知	6
磋商须知正文	11
第三章 评审方法及标准	25
第四章 合同草案条款	30
第五章 响应文件组成	41
第二部分 技术部分	63
第六章 项目采购需求	63

第一部分 商务部分

第一章 磋商邀请

宁夏中际信达项目管理有限公司受国家税务总局石嘴山市惠农区税务局委托，根据《中华人民共和国政府采购法》等有关规定，现对国家税务总局石嘴山市惠农区税务局存量房计税价评估系统数据更新维护项目进行竞争性磋商方式组织采购，欢迎合格的供应商前来投标。

一、项目信息：

项目名称：国家税务总局石嘴山市惠农区税务局存量房计税价评估系统数据更新维护项目

项目编号：ZJXD-SZS/C-23202

标讯区域：地方

行政区域：宁夏回族自治区

项目联系人：马蓉

项目联系电话：0951—5076897

二、采购单位信息：

采购单位：国家税务总局石嘴山市惠农区税务局

联系人和联系方式：徐老师 0952-3019239

联系地址：石嘴山市惠农区邮政路 1 号

一级预算单位：国家税务总局

三、代理机构信息：

单位名称：宁夏中际信达项目管理有限公司

联系人和联系方式：马蓉 0951—5076897

联系地址：银川市金凤区北京中路瑞银财富中心 C 座 8 楼

四、标讯信息：

(一)基本情况

标题：国家税务总局石嘴山市惠农区税务局存量房计税价评估系统数据更新维护项目竞争性磋商公告

采购品目：其他服务

行业划分：其他服务业

预算金额：15.00 万元/年, 45.00 万元/三年

(二)采购项目的名称、数量、简要规格描述或项目基本概况介绍:

采购项目的名称: 国家税务总局石嘴山市惠农区税务局存量房计税价评估系统数据更新维护项目

项目基本情况介绍: 存量房计税价评估系统数据更新维护

服务期限: 三年、合同一年一签。

(三)供应商资格要求:

1.符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的相关规定:

- (1) 具有独立承担民事责任的能力;
- (2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度;
- (3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力;
- (4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录;
- (5) 参加政府采购活动前三年内, 在经营活动中没有重大违法记录;
- (6) 法律、行政法规规定的其他条件。
- (7) 本项目不接受联合体投标。

2.本项目特定资格要求: 具有房地产估价二级及以上资质。

(四)获取磋商文件的时间及地点等:

获取磋商文件时间: 2023 年 12 月 20 日至 2023 年 12 月 27 日上午 9:00-12: 00, 下午 2: 00-6:00;

获取磋商文件的地点: 线上电子邮箱获取

获取磋商文件方式: 凡有意参加投标者, 请于 2023 年 12 月 20 日至 2023 年 12 月 27 日上午 9:00-12: 00, 下午 2: 00-6:00 (节假日除外) 填写报名表并发送至指定邮箱。供应商须认真填写附件中的报名表, 将报名表及获取磋商文件需要提供的资料复印件加盖公章发送至宁夏中际信达项目管理有限公司邮箱 (zhongjixinda@126.com), 即为报名成功。报名成功后, 磋商文件将发送至各供应商登记邮箱。报名单须在中国政府采购网自行下载, 未在规定时间内按以上程序进行报名登记的供应商, 投标一律不予接受。

线上获取磋商文件需要提供的资料: 1. 营业执照副本或事业单位法人证书或其他组织证明材料或自然人身份证明; 2. 法定代表人参加投标的, 须出示书面法人身份证明并附法人身份证; 法定代表人授权他人参加投标的, 须提供法定代表人授权委托书、被授权人提交响应文件截止时间前半年内任意一个月的社会保障资金 (养老保险或医疗保险) 的缴纳证明或有效期内的劳动合同及被授权人身份证。磋商文件售价: 0.00 元

(五)磋商响应文件递交时间及地点等:

响应文件递交截止时间: 2024 年 1 月 2 日上午 09: 30 分(北京时间)

响应文件递交地点: 银川市金凤区瑞银财富中心 B 座 14 楼(自治区公共资源交易服务中心大楼)

响应文件开启时间: 2024 年 1 月 2 日上午 09: 30 分(北京时间)

响应文件开启地点: 银川市金凤区瑞银财富中心 B 座 14 楼(自治区公共资源交易服务中心大楼)

(六)采购项目需要落实的政府采购政策: 《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》《政府采购货物和服务招标投标管理办法》《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕46 号)、《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》(财库〔2014〕68 号)、《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》(财库〔2017〕141 号)等。

(七)其他补充事宜:

1. 本公告期限: 3 个工作日。
2. 公告发布媒体: 中国政府采购网、国家税务总局石嘴山市惠农区税务局官网。
3. 竞争性磋商公告未尽事宜按照国家有关法律法规的规定执行。

国家税务总局石嘴山市惠农区税务局

2023 年 12 月 20 日

第二章 磋商须知

磋商须知前附表

序号	名称	具体内容和要求
1	采购项目	国家税务总局石嘴山市惠农区税务局存量房计税价评估系统数据更新维护项目
	采购预算	15.00 万元/年, 45.00 万元/三年
	本项目设定的最高限价	☐ 无 ☒ 有: 15.00 万元/年, 45.00 万元/三年
	公告媒体	中国政府采购网、国家税务总局石嘴山市惠农区税务局官网
2	采购人	名称: 国家税务总局石嘴山市惠农区税务局 地址: 石嘴山市惠农区邮政路 1 号 电话: 0952-3019239 联系人: 徐老师
3	采购代理机构	名称: 宁夏中际信达项目管理有限公司 地址: 银川市金凤区北京中路瑞银财富中心C 座 8 楼 电话: 0951-5076897 联系人: 马蓉 邮箱: zhongjixinda@126.com
4	供应商产生方法	☒ 公告 ☐ 供应商库抽取 ☐ 专家和采购人推荐
5	供应商资格条件	1.符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商条件。 (1) 具有独立承担民事责任的能力; (2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度; (3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力; (4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录; (5) 参加政府采购活动前三年内, 在经营活动中没有重大违法记录;

		(6) 法律、行政法规规定的其他条件。 (7) 本项目不接受联合体投标。 2. 本项目特定资格要求：具有房地产估价二级及以上资质。
6	项目现场勘察	☒ 不组织 ☐ 组织：_____
7	联合体	☒ 不接受 ☐ 接受
8	进口产品	☒ 本采购项目拒绝进口产品参加磋商 ☐ 本采购项目已经财政部审核同意购买进口产品为：_____
9	政府采购强制采购：节能产品	☒ 否 ☐ 是，采购《节能产品政府采购清单》(第 期)内的产品
	政府采购强制采购：信息安全认证	☒ 否 ☐ 是
10	政府采购优先采购： 节能产品(非强制类) (本项目不适用)	产品： ☐ 对列入最新一期节能清单(非强制类)的产品在评审时予以加分，每项加_____分 ☐ 对列入最新一期节能清单(非强制类)的产品在评审时予以价格扣除，用扣除后的价格参与评审，本项目的扣除比例为：_____%
	政府采购优先采购： 环境标志产品 (本项目不适用)	产品： ☐ 对列入最新一期环境标志产品清单(非强制类)的产品在评审时予以加分，每项加_____分 ☐ 对列入最新一期环境标志产品清单(非强制类)的产品在评审时予以价格扣除，用扣除后的价格参与评审，本项目的扣除比例为：_____%
11	支持中小企业发展	☒ 专门面向中小企业采购项目，不接受大型企业参与本项目采购活动。价格不再进行扣除。 ☐ 非专门面向中小企业采购项目(价格扣除)： ①对小型和微型企业产品的价格给予 10%~20%的扣除，用扣除后的价格参与评审。本项目的扣除比例为：小型企业扣除_____%，微

		型企业扣除____%。 ②本项目接受联合体投标的，若小型和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 4%~6%的扣除，用扣除后的价格参与评审。本项目的扣除比例为：_____%。 ☐非专门面向中小企业采购项目(其他优惠)：无
	支持监狱企业发展	☒专门面向监狱企业采购项目 ☐非专门面向监狱采购项目(价格扣除)：监狱企业可视同小微企业在价格评审时给予 10%~20%的扣除，用扣除后的价格参与评审。本项目的扣除比例为：扣除 %。 ☐非专门面向监狱采购项目(其他优惠)：无
12	其他法律法规强制性规定的	无
13	供应商须提供的其他资料	评标办法及标准中商务部分要求提供的相关资料。
14	提交样品	☒不要求提供 ☐要求提供：_____
15	澄清或者修改时间	响应文件截止之日前
16	递交磋商响应文件的时间和地点	时间：2024 年 1 月 2 日 09 时 30 分(北京时间) 地点：银川市金凤区瑞银财富中心 B 座 14 楼(自治区公共资源交易中心大楼)
17	磋商响应文件开启时间和地点	时间：2024 年 1 月 2 日 09 时 30 分(北京时间) 地点：银川市金凤区瑞银财富中心 B 座 14 楼(自治区公共资源交易中心大楼)
18	磋商保证金	☒不要求提供 ☐要求提供。数额不得超过采购项目预算金额的 2%，本项目的磋商保证金为人民币_____元，提交方式为_____ 收款人户名： 开户银行：

		银行账号： 注：以电汇方式递交磋商保证金须在电汇凭据附言栏中写明采购编号、包号及用途(磋商保证金)。
19	磋商响应有效期	自响应文件截止时间起 <u>90</u> 日(日历日)
20	响应文件份数	正本 <u>壹</u> 份 副本 <u>叁</u> 份 电子文件 <u>壹</u> 份（扫描/PDF 格式）响应文件必须胶装成册并编制页码。
21	响应文件封套上应载明的信息	项目名称：国家税务总局石嘴山市惠农区税务局存量房计税价评估系统数据更新维护项目 项目编号：ZJXD-SZS/C-23202 2024 年 1 月 2 日 09 时 30 分前不得拆封 供应商名称： 其他：
22	信用查询	■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(www. ccgp. gov. cn)查询相关主体信用记录。本次查询的信用记录打印的网页版将留存在评标报告中。本项目信用记录查询截止时点为递交响应文件截止时间后，由采购人委托的代理机构进行查询。 □供应商自行查询上述记录，如实提供无不良信用记录承诺并加盖供应商公章。联合体参加投标的，所有联合体成员均须加盖公章。 本项目信用记录查询截止时点为_____
23	提供服务的时间、地点、方式、服务项目期限	交货时间：详见文件“第二部分 技术部分” 提供服务的地点：国家税务总局石嘴山市惠农区税务局指定地点。 提供服务的方式：采购人指定地点提供服务。 项目服务期限：三年、合同一年一签。
24	采购资金的支付方式和时间	按合同约定

25	履约保证金	■不要求提供 □要求提供，履约保证金的数额不得超过政府采购合同金额的10%，本采购项目履约保证金为合同金额的_____%，提交方式为_____ 收款人户名： 开户银行： 银行账号： 注：以电汇方式递交投标保证金须在电汇凭据附言栏中写明采购编号、包号及用途(履约保证金)。
26	采购代理服务费	招标代理服务费的收取参照原国家计委颁布的《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）文件。由成交单位向招标代理机构支付。
27	其他规定	响应文件中应设置评标索引页，以便专家进行评标，因未设置评标索引页面导致的评标委员会未找到评标文件得分证明资料的，后果由供应商自行承担。
28	质疑	供应商认为磋商文件、磋商过程和成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起 7 个工作日内，针对同一采购程序环节的质疑应一次性以书面形式向采购人和采购代理机构提出。 接收质疑函的方式：接收加盖单位公章的书面纸质疑函原件。质疑函应当由投标人法定代表人或其授权的投标代表签字并加盖投标人单位章，质疑函由授权的投标代表签字的应附投标人法定代表人委托授权书。 联系单位：宁夏中际信达项目管理有限公司 联系电话：0951-5076897 地址：银川市金凤区北京中路瑞银财富中心 C 座 8 楼 质疑函的内容、格式，应符合《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第 94 号）相关规定。

磋商须知正文

一、总则

1.定义

1.1 “采购人”是指国家税务总局石嘴山市惠农区税务局。本次政府采购的采购人名称、地址、电话、联系人见磋商须知前附表。

1.2 “采购代理机构”是指接受采购人委托代理此采购项目的采购代理机构。本次政府采购的采购代理机构名称、地址、电话、联系人见磋商须知前附表。

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

1.4 “磋商小组”是依据《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》有关规定组建，依法履行竞争性磋商采购活动职责的 3 人以上单数的磋商成员。

1.5 “货物”是指各种形态和种类的物品，包括原材料、燃料、设备、产品等。

1.6 “服务”是指除货物和工程以外的其他政府采购对象。

1.7 “节能产品”或者“环保产品”是指国务院有关部门发布的最新一期《节能产品政府采购清单》或者《环境标志产品政府采购清单》内的产品。

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

2.采购项目预算

2.1 本项目采购资金已列入政府采购预算，预算金额见磋商须知前附表。

★3.供应商的资格要求

3.1 供应商应当符合磋商须知前附表中规定的下列资格条件要求：

3.1.1 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商条件：

- (1)具有独立承担民事责任的能力；
- (2)具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- (3)具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- (4)有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- (5)参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- (6)政府采购法律法规规定的其他条件。

(7)本项目不接受联合体投标

3.1.2 政府强制采购资格条件：无

3.1.3 其他特定资格条件：无

3.2 供应商存在下列情形之一的不得参加竞争性磋商：

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

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

4.参与磋商的费用

4.1 无论磋商的结果如何，供应商应自行承担所有与竞争性磋商采购活动有关的全部费用。采购人或者采购代理机构均无义务和责任承担这些费用。

★5.授权委托

5.1 供应商代表为供应商法定代表人的，应持有法定代表人身份证明。供应商代表不是供应商法定代表人的，应持有法定代表人授权书，并附授权代表的身份证明。

6.联合体形式：

6.1 本项目是否接受联合体参与及相关要求见磋商须知前附表。

6.2 供应商为联合体形式的，应同时遵守以下规定：

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

(2)联合体各方均应当符合本章第 3.1 款规定的供应商基本资格条件；

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

(4)联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级；

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

7.项目现场勘察

7.1 本项目是否组织现场勘察见磋商须知前附表。

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

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

7.4 采购人不对供应商据此而做出的推论、理解和结论负责。一旦成交，供应商不得以任何借口，提出额外补偿，或延长合同期限的要求。

8.采购进口产品：

8.1 本项目是否采购进口产品及相关要求见磋商须知前附表。

9.政府采购政策支持与其他规定

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

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

9.3 供应商享受支持中小企业发展政策优惠的，可用扣除后的最后报价参与价格比较。本项目价格扣除比例及相关要求见磋商须知前附表。**★（本项目为专门面向中小企业采购项目，不接受大型企业参与本项目采购活动。价格不再进行扣除。）**

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

9.5 采购人使用财政性资金采购信息安全产品的，应当采购经国家认证的信息安全产品，应当在采购文件中载明对产品获得信息安全认证的要求，并要求产品供应商提供由中国信息安全认证中心按国家标准认证颁发的有效认证证书。本项目的详细要求见磋商须知前附表。

9.6 其他法律法规强制性规定。本项目的详细要求见磋商须知前附表。

二、磋商文件

10.磋商文件的组成

10.1 磋商文件由下列文件组成：

第一部分 商务部分

第一章 磋商邀请

第二章 磋商须知

第三章 评审方法及标准

第四章 合同草案条款

第五章 响应文件组成

第二部分 技术部分

第六章 项目采购需求

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

10.3 磋商小组根据与供应商磋商情况可能实质性变动的内容，包括采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，对磋商文件做出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分。

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

11.磋商文件的澄清或者修改

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

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

12.偏离

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

★12.2 除政府采购法律法规相关规定外，磋商文件中用“拒绝”“不接受”“无效”“不得”“必须”“应当”等文字规定或标注“★”符号的条款为实质性要求条款(即重要

条款)，对其中任何一条的偏离，在评审时将其视为无效响应。

三、响应文件

13.一般要求

13.1 供应商应仔细阅读磋商文件的所有内容，按磋商文件的要求编制响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其响应文件对磋商文件做出实质性的响应。

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

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

13.4 供应商应按磋商文件中提供的响应文件格式填写。

★13.5 磋商响应文件应采用书面形式，磋商文件中要求提供电子版的，必须按要求提供。

14.响应文件的组成

14.1 响应文件应包括但不限于下列内容：

14.1.1 商务部分

★(1)磋商响应声明

★(2)报价一览表及分项价格表

(3)商务条款偏离表

★(4)供应商符合资格条件的证明文件

★(5)符合政府采购政策的证明材料

(6)磋商须知前附表要求供应商须提供的其他资料

(7)供应商认为需提供的其他资料

14.1.2 技术部分

(1)服务方案、实施方案及技术方案

(2)技术响应与偏离表

(3)售后服务承诺

(4)用于本项目人员简历表

(5)符合磋商文件要求的相关证明文件

(6)其他资料

14.2 本项目是否要求提供样品的见磋商须知前附表。

14.3 磋商须知前附表规定供应商在磋商时提供样品的，供应商有以下情形之一的，在磋商时将其视为无效响应文件。

(1)未在磋商须知前附表规定的提交时间、地点提交的；

(2)供应商提供的样品与响应文件中型号、规格不一致的。

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

14.5 磋商文件规定可能发生实质性变动的，供应商应当在《技术/商务响应与偏离表》中的对应内容处注明。

14.6 供应商无论成交与否，其响应文件不予退还。

15.报价（单独提交签字盖章的报价表一份，用于现场磋商报价）

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

15.2 供应商必须按报价一览表和分项价格表的内容和格式要求填写各项服务的分项价格和总价。供应商在磋商须知前附表规定的提交首次响应文件截止之日前修改报价一览表中的报价的，应同时修改其分项价格表中的报价。

★15.3 供应商的最终报价不得超过采购项目预算。本次采购项目的预算见磋商须知前附表。

16.磋商保证金：

16.1 本项目是否交纳磋商保证金要求见磋商须知前附表。

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

一致。未按磋商文件规定提交保证金的，采购人或采购代理机构应当拒绝接收供应商的响应文件。

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

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

16.5 有下列情形之一的，保证金不予退还：

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

17. 磋商响应有效期

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

18. 响应文件的签署及规定

★18.1 供应商应根据磋商须知前附表规定提交响应文件。纸质文件的正本和副本应装订成册。正本和副本的封面上应标记“正本”或“副本”的字样，当正本和副本、电子版不一致时，以正本为准。

18.2 响应文件正本和副本应用不褪色的材料打印或书写，并按磋商文件要求在签字盖章处加盖公章和由法定代表人或其授权代表签字。响应文件中的任何加行、涂改、增删，应加盖单位公章或由法定代表人或其授权代表签字确认。否则，将导致响应文件无效。

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

19.响应文件的密封和标记

19.1 响应文件必须进行密封递交。对封装材料及样式不作特别规定，但供应商应当保证其封装的可靠性，不致因搬运、堆放等原因散开。评审时，供应商应当将响应文件正本以密封袋/箱单独密封，所有的副本以密封袋/箱单独密封，或者正本、副本密封袋/箱放入一个密封包装箱里。所有密封袋/箱正面和响应文件封面须标明采购项目名称、采购项目编号、供应商名称及“正本”“副本”等字样。所有响应文件的密封袋/箱应加盖供应商公章或授权代表签字（或盖章）

19.2 响应文件封套或外包装上应写明的内容见磋商须知前附表。

19.3 响应文件如果未按上述规定密封和标记，采购人或采购代理机构应当拒绝接收。

20.响应文件的递交

20.1 响应文件应在磋商须知前附表规定的提交时间和指定地点提交。

20.2 在截止时间后送达的响应文件为无效文件，采购人、采购代理机构或磋商小组应当拒收。

21.响应文件的补充、修改或者撤回

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

21.2 补充、修改的内容与响应文件不一致时，以补充、修改的内容为准。

四、磋商与评审

22.磋商小组

22.1 磋商与评审由依法组建的磋商小组负责，本次项目磋商小组由采购人代表人和专家库中抽取的评审专家组成。

★23.初步审查

23.1 磋商小组应当对供应商提交的首次响应文件进行初步审查，包括响应文件的有效性、完整性、符合性。除可变动的技术、服务要求以及合同草案条款外，首次提交的响应文件有下列情况之一，其响应文件无效，磋商小组应当告知有关供应商。

(1)未按照磋商文件规定要求密封、签署、盖章的；

- (2)响应有效期不足的;
- (3)响应文件不满足磋商文件中标注“★”的实质性条款要求。
- (4)响应文件中没有含有采购人不能接受的附加条件的
- (5)其他不符合法律、规章、规范性文件和磋商文件规定的。

24.澄清

24.1 磋商小组在对响应文件(包括首次响应文件、重新提交的响应文件)的有效性、完整性和对磋商文件的响应程度进行审查时, 可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等做出必要的澄清、说明或者更正。该要求应当以书面形式做出。供应商的澄清、说明或者更正应当采用书面形式, 由其法定代表人或其授权代表签字, 供应商的澄清、说明或者更正不得超出磋商文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

25.磋商

25.1 初审结束后, 磋商小组所有成员集中与单一供应商分别进行磋商, 并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。供应商应派其法定代表人或授权代表参加磋商。

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

25.3 对磋商文件做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。

25.4 供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件, 并由其法定代表人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。

25.5 磋商文件不能详细列明采购标的技术、服务要求, 需经磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的, 磋商结束后, 磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐 3 家以上供应商的设计方案或者解决方案。

25.6 磋商小组应当根据实际情况与供应商进行磋商, 并确定磋商的轮次。

25.7 已提交响应文件的供应商, 在提交最后报价之前, 可以根据磋商情况退出磋商。

采购人或采购代理机构应当退还退出磋商的供应商的磋商保证金。

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

26.最后报价

26.1 磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于 3 家。

26.2 磋商文件不能详细列明采购标的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的，磋商结束后，磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐 3 家以上供应商的设计方案或者解决方案，并要求其在规定时间内提交最后报价。

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

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

27.最后报价评审

27.1 最后报价计算错误修正的原则

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

27.2 最后报价的价格扣除原则

(1)节能产品(本项目不适用)：供应商所投产品中，如有符合政策的节能产品的，对节能产品在评审时按磋商须知前附表的规定对其最终报价给予价格扣除或在评审时予以加分。

(2)环境标志产品(本项目不适用)：供应商所投产品中，如有符合政策的环境标志产品的，对环境标志产品在评审时按磋商须知前附表的规定对其最终报价给予价格扣除或在评审时予以加分。

(3)对小型或微型企业（本项目为专门面向中小企业采购项目，不接受大型企业参与本项目采购活动。价格不再进行扣除。）以及监狱企业，在评审时按磋商须知前附表的规定对其最终报价给予价格扣除。

供应商为大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织与小型、微型企业组成的联合体(若项目允许联合体报价响应的情况下)，且联合体协议中约定小型、微型企业的协议合同金额(必须为小型或微型企业产品)占到联合体协议合同总金额 30%以上的，对联合体最终报价给予扣除。

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

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

价格得分=(评审基准价/评审价)×价格分

28.综合评审

28.1 经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

28.2 评审办法及标准见第三章。

28.3 评审时，磋商小组成员应当独立对每个有效响应的文件进行评价、打分，然后汇总每个供应商每项评分因素的得分。

29.提出成交供应商

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

29.2 评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。

30.确定成交供应商

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

30.2 采购人应当在收到评审报告之日起 5 个工作日内，从评审报告提出的成交候选供

应商中，按照排序由高到低的原则确定成交供应商。

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

31.磋商终止

31.1 出现下列情形之一的，采购人或者采购代理机构应当终止竞争性磋商采购活动，在财政部指定的媒体上发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

(1)因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；

(2)出现影响采购公正的违法、违规行为的；

(3)除市场竞争不充分的科研项目、需要扶持的科技成果转化项目，以及政府购买服务项目外，在采购过程中符合竞争要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足 3 家的，或者提交最后报价的供应商少于 3 家的；

(4)因重大变故，采购任务取消的。

32.重新评审

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

33.保密

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

★34.禁止行为

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

五、成交结果信息公布与签订合同

35.成交信息的公布

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

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

公告。

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

36.成交通知

36.1 成交供应商确定后，采购人在发布成交公告的同时以书面形式向成交供应商发出成交通知书。成交通知书对采购人和成交供应商具有同等法律效力。

37.履约保证金

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

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

38.签订合同

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

38.2 成交供应商应当在成交通知书发出之日起 30 日内与采购人签订政府采购合同。

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

38.4 自政府采购合同签订之日起 2 个工作日内，本项目政府采购合同在磋商须知前附表规定的媒体上公告，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

六、其他规定

39.采购代理服务费

39.1 成交供应商是否交纳采购代理服务费及相关要求见磋商须知前附表。

40.询问、质疑、投诉

40.1 供应商对政府采购活动事项有疑问的，可以向采购人提出询问，采购人应当及时做出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

40.2 供应商认为磋商文件、磋商过程和成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起 7 个工作日内，以书面形式向采购人提出质疑。

40.3 供应商对采购人或采购代理机构的答复不满意，或采购人或采购代理机构未在规定的期限做出答复的，可在答复期满后 15 个工作日内，按政府采购法律法规规定及程序，向财政部提出投诉。

41.成交供应商有下列情形之一的，将被列入不良行为记录名单，在 1~3 年内禁止参加政府采购活动，并予以通报：

(1)成交后无正当理由不与采购人签订合同的；

(2)未按照采购文件确定的事项签订政府采购合同，或者与采购人另行订立背离合同实质性内容的协议的；

(3)拒绝履行合同义务的；

(4)《中华人民共和国政府采购法》第七十七条和《中华人民共和国政府采购法实施条例》第七十二条规定的其他情形；

(5)其他违反法律法规相关规定的情形。

42.其他规定

42.1 磋商文件的其他规定见磋商须知前附表。

43.未尽事宜

43.1 其他未尽事宜按政府采购法律法规的规定执行。

44.文件解释权

44.1 本磋商文件的解释权归采购人所有。

第三章 评审方法及标准

1.评审方法

1.1 评审方法：综合评分法，是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。

2.评分标准

条款号	评审因素	评审标准
1	资格性审查标准	独立承担民事责任的能力
		营业执照副本或事业单位法人证书或其他组织证明材料或自然人身份证明；
		相关资质
		具有房地产估价二级及以上资质；
		失信记录
		不存在失信记录（由代理机构开标现场在信用中国、中国政府采购网站进行查询）；
		没有重大违法记录的书面声明
		参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；
2	符合性审查标准	依法缴纳税收的证明
		投标供应商提供2022年12月-2023年12月之间任意3个月的依法缴纳税收的缴纳证明，如依法免税或不需要纳税的，则应提供相应证明文件；
		依法缴纳社保的证明
		投标供应商提供2022年12月-2023年12月之间任意3个月的依法缴纳社会保障资金的缴纳证明，如依法不需要缴纳社会保障资金的，则应提供相应证明文件；
		法人授权委托书
		响应文件中有法人签字盖章的法定代表人授权委托书；
		中小企业声明函
		本项目为专门面向中小企业采购项目，不接受大型企业参与本项目采购活动。中、小、微型企业价格不再进行扣除。
2	符合性审查标准	磋商报价
		按国家规定收费标准报出的报价，且未高于本项目的预算金额；
		响应文件的签字盖章
		响应文件按照磋商文件规定要求密封、签署、盖章；
		响应有效期
		响应有效期满足磋商文件要求；
		实质性条款满足情况
2	符合性审查标准	响应文件满足本磋商文件中标注“★”的实质性条款要求；
		附加内容
		响应文件中没有含有采购人不能接受的附加条件的；
		其他无效
		其他不符合法律、规章、规范性文件和磋商文件规定的；
条款号	条款内容	编列内容
3	分值构成 (总分100分)	磋商报价：10分
		技术、商务部分：90分

4	磋商基准价计算方法	满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价
---	-----------	------------------------------

3. 评分办法：（综合评分法）

序号	报价	内容	设置 分值
1	磋商报价	按满足磋商文件要求且报价最低的磋商报价做为评标基准价，其价格分为满分 10 分；其他供应商报价得分按以下公式计算：磋商报价得分 = (评标基准价/磋商报价) × 10	10 分
2	业绩	投标人需提供（2021年 1 月至今）类似项目业绩，每提供一份业绩得 2 分，满分 10 分。（注：业绩需提供合同或中标（成交）通知书复印件加盖公章附于响应文件中）	10 分
3	项目人员	1、项目负责人：具有注册土地估价师和注册房地产估价师执业资格，并具有测量工程师资格证书，得 5 分，不满足不得分。 2、除项目负责人外： （1）每增加一名同时具有注册房地产估价师和注册土地估价师的得 1 分，最高得 2 分； （2）每增加一名同时具有注册房地产估价师和测量工程师的得 1 分，最高得 2 分； （3）每增加一名同时具有注册房地产估价师和资产评估师的得 1 分，最高得 2 分； （4）每增加一名具有注册土地估价师或注册房产估价师并具有测量工程师得 1 分，最高得 2 分； 注：须同时提供该项目人员参与同类项目证明、相关证书复印件及社会保障资金的缴纳证明资料并加盖公章，提供不全或未提供的不得分。	13 分
4	项目评估和数据运维服务方案	针对当地房地产实际情况制定评估和数据运维方案： 投标人提供方案内容完整具体、思路清晰、满足软件设计要求、熟悉当地房地产市场的得 12 分；投标人内容较为详	12 分

		细、具有一定可行性，基本了解当地房地产市场要求的得 9 分；投标人设计方案内容简单、有一定可行性，基本满足采购需求的得 6 分；投标人内容不完整，简单粗略的得 3 分；未提供不得分。	
5	项目详细数据库建设及实施方案	针对住宅类和非住宅类存量房的数据库建设及实施作出技术设计方案： 投标人提供的方案内容完整具体、思路清晰、房地产基础数据能够完整覆盖项目所在地城镇房地产、完全满足数据库建设的得 12 分；投标人设计方案内容较为详细、具有一定可行性、房地产基础数据能够基本覆盖项目所在地城镇房地产，满足采购人要求的得 9 分；投标人设计方案内容完整、有一定可行性，所在地域房地产基本数据较完整的得 6 分；投标人设计方案内容简单、项目所在地域房地产基本数据不完整的得 3 分；未提供不得分。	12 分
6	系统运行维护管理方案	针对本项目制定的系统运行维护管理方案（包含但不限于运行维护、体系应用培训、体系管理培训、体系运行维护、周期性调整和优化方案等）： 方案完全涵盖了以上基础要素，内容详细、可行、严谨的得 12 分；方案内容有较为详细的描述，完全符合项目需求的得 9 分；方案内容描述贴合采购需求，具有一定可操作性的得 6 分；方案内容基本符合采购要求，内容基本完整的得 3 分；未提供方案不得分。	12 分
7	房产所有人对评估结果存在异议的情况处理方案	针对房产所有人对评估结果存在异议的情况处理方案进行评价： 方案可行性、合理性高的得 9 分；方案可行性、合理性较好的得 6 分；方案可行性、合理性一般的得 3 分；未提供不得分。	9 分
8	服务及应急响应承诺	1. 服务响应方案（6 分） 根据投标人针对本项目提供服从采购人的工作安排，并能	22 分

		按时按质完成采购人安排的任务的方案，以及投标人在用户提出服务需求后，对服务要求的响应程度、服务的具体措施、工作进度安排的合理性等进行综合打分： 方案内容详实、合理、考虑周全、可实施性及针对性强的得 6 分；方案内容较为详实、较为合理、考虑较为周全、可实施性及针对性较强的得 4 分；方案内容基本详实、基本合理、考虑基本周全、可实施性及针对性一般的得 2 分；未提供不得分。 2. 应急响应措施（6 分） 根据投标人针对本项目实施过程中可能出现的问题或紧急性任务，关于问题解决的针对性等措施进行打分： 内容充实完整、逻辑缜密、流程清晰，方案与措施完美衔接且可行性高的得 6 分；内容完整、工作流程细致便于操作的得 4 分；应急预案内容缺失不完整的得 2 分；未提供不得分。 3. 保密承诺（5 分） 投标人需根据本项目实际特点提供保密承诺：保密承诺内容详细、具体，针对性强，完全满足采购需求的得 5 分，保密承诺内容描述较完整，针对性较强的得 3 分，保密承诺内容描述简单，针对性一般的得 1 分，未提供不得分。 4. 其他承诺（5 分） 投标人需提供驻场服务承诺，明确驻场服务团队人员身份、资格证书、服务联系方式、驻场成员保持稳定、承诺出现紧急节点任务时完全能够配合采购人，且响应时间小于 60 分钟： 以上承诺内容全面、详细、合理的得 5 分，内容描述较完整，针对性较强的得 3 分，内容描述简单，针对性一般的得 1 分，未提供不得分。	
--	--	---	--

注：

(1) 评分如出现小数点，则保留小数点后两位。

(2) 因落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算磋商基准价和最后磋商报价。**(本项目为专门向中小企业采购项目，中型、小型、微型企业价格不再进行折扣)** 供应商须在响应文件中提供《中小企业声明函》(格式见“第五章 响应文件格式”)及其要求的证明文件，监狱企业须在响应文件中提供相关证明文件，否则在评审时将不给予价格扣除。

第四章 合同草案条款

(本合同仅供参考，具体细节以甲乙双方协商一致的基础上签订的正式合同为准)

国家税务总局石嘴山市惠农区税务局存量房计税价评估系统数据更新维护
项目

(服务类)

合 同

合同编号：ZJXD-SZS/C-23202

甲 方：国家税务总局石嘴山市惠农区税务局

乙 方：_____ (供应商名称)

根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》等有关法律法规规定，国家税务总局石嘴山市惠农区税务局 (以下简称：“甲方”)通过竞争性磋商确定_____(供应商名称)(以下简称：“乙方”)为国家税务总局石嘴山市惠农区税务局存量房计税价评估系统数据更新维护项目的成交供应商。甲乙双方同意签署《国家税务总局石嘴山市惠农区税务局存量房计税价评估系统数据更新维护项目》(合同编号：ZJXD-SZS/C-23202，以下简称：“合同”)。

1.合同文件

下列文件是构成本合同不可分割的部分：

- (1)合同条款；
- (2)报价表；
- (3)用于本项目技术人员简历；
- (4)针对本项目的承诺
- (5)其他。

2.合同标的

服务名称	数量	单位	具体服务承诺(包括但不限于服务内容、范围和基本要求)
		项	
...			

3.合同金额

本合同总金额为人民币_____元(¥ _____)。本合同项下所有服务的全部税费均已包含于合同价中，甲方不再另行支付任何费用。

4.合同签订地

国家税务总局石嘴山市惠农区税务局

5.合同生效

本合同一式_____份，经甲乙双方法定代表人或其授权代表签字盖章后生效。

甲方：国家税务总局石嘴山市惠农区税务局

乙方：(供应商名称)

法定代表人或其授权代表签字(签章)：

法定代表人或其授权代表签字(签章)：

盖章：

盖章：

日期：_____年____月____日

日期：_____年____月____日

一、合同条款

合同条款前附表

序号	内容
1	合同名称：国家税务总局石嘴山市惠农区税务局存量房计税价评估系统数据更新维护项目 合同编号：ZJXD-SZS/C-23202
2	甲方名称：国家税务总局石嘴山市惠农区税务局 甲方地址：石嘴山市惠农区邮政路 1 号 甲方联系人： 电话： 电子邮箱（QQ）：
3	乙方名称： 乙方地址： 乙方联系人： 电话： 电子邮箱（QQ）： 乙方开户银行名称： 账号：
4	合同金额：
5	服务时间：三年、合同一年一签。 服务地点：国家税务总局石嘴山市惠农区税务局指定地点。
6	服务履行期：三年、合同一年一签。
7	验收方式及标准：
8	付款方式：
9	履约保证金及其返还：本项目不涉及
10	☐违约金约定： ☐损失赔偿约定：
11	逾期违约金约定：如果乙方没有按照合同规定的时间交货和提供服务，甲方有权从货款或履约保证金中扣除逾期违约金而不影响合同项下的其他补救方法。违约金每日按照合同金额的 0.5% 计收，直至交货或提供服务为止。但逾期违约金的最高限额

	不超过合同价的 15%。
12	合同履行期限：三年、合同一年一签。
13	合同纠纷的解决方式： 首先通过双方协商解决，协商解决不成，则通过以下途径之一解决纠纷(请在方框内画“√”选择)： ☐ 提请<u>石嘴山市</u>仲裁委员会按照仲裁程序在<u>石嘴山市</u>仲裁 ☒ 向甲方所在地人民法院提起诉讼

1.定义

本合同下列术语应解释为：

1.1 “甲方”是指采购人：国家税务总局石嘴山市惠农区税务局。

1.2 “乙方”是指成交供应商：

1.3 “合同”系指甲乙双方签署的、合同中载明的甲乙双方所达成的协议，包括所有的附件、附录和上述文件所提到的构成合同的所有文件。

1.4 “服务”是指乙方按照磋商、响应文件要求，向采购人提供的劳务服务。

1.5 “项目现场”是指甲方指定的最终服务地点。

1.6 “天”除非特别指出，“天”均为自然天。

2.服务标准

2.1 乙方为甲方交付的服务应符合磋商文件所述的内容，如果没有提及适用标准，则应符合相应的国家标准。这些标准必须是有关机构发布的最新版本的标准。

2.2 除非技术要求中另有规定，计量单位均采用中华人民共和国法定计量单位。

3.服务

3.1 乙方应按照合同的规定，提供下列服务甲方提供符合要求的服务。

4.知识产权

4.1 乙方应保证所提供的服务免受第三方提出侵犯其知识产权(专利权、商标权、版权等)的起诉。因侵害他人知识产权而产生的法律责任，全部由供应商承担。

4.2 甲方委托乙方开发的产品，甲方享有知识产权，未经甲方许可不得转让任何第三人。

5.保密条款

5.1 甲乙双方应对在本合同签订或履行过程中所接触的对方信息，包括但不限于知识产权、技术资料、技术诀窍、内部管理及其他相关信息，负有保密义务。

5.2 乙方在使用甲方为乙方及其工作人员提供的数据、程序、用户名、口令、资料及甲方相关的业务和技术文档，包括税收政策、方案设计细节、程序文件、数据结构，以及相关业务系统的硬软件、文档、测试和测试产生的数据时，应遵循以下规定：

(1)应以审慎态度避免泄露、公开或传播甲方的信息；

- (2)未经甲方书面许可，不得对有关信息进行修改、补充、复制；
- (3)未经甲方书面许可，不得将信息以任何方式(如 E-mail)携带出甲方场所；
- (4)未经甲方书面许可，不得将信息透露给任何其他人；
- (5)甲方以书面形式提出的其他保密措施。

5.3 保密期限不受合同有效期的限制，在合同有效期结束后，信息接受方仍应承担保密义务，直至该等信息成为公开信息。

5.4 甲乙双方如出现泄密行为，泄密方应承担相关的法律责任，包括但不限于对此给对方造成的经济损失（甲方的经济损失以甲方财务部门核算为准）进行赔偿。

6.服务质量保证

6.1 乙方应保证所提供的服务，符合合同规定的技术要求。如不符时，乙方应负全责并尽快处理解决，由此造成的损失和相关费用（甲方的损失及费用以甲方财务部门核算为准）由乙方负责，甲方保留终止合同及索赔的权利。

6.2 乙方应保证通过执行合同中全部方案后，可以取得本合同规定的结果，达到本合同规定的预期目标。对任何情况下出现问题的，应尽快提出解决方案。

6.3 如果乙方提供的服务和解决方案不符合甲方要求，或在规定的时间内没有弥补缺陷，甲方有权采取一切必要的补救措施，由此产生的费用（以甲方财务部门核算为准）全部由乙方负责。

7.履约保证金

7.1 乙方应在签署合同前，以银行保函、银行电汇或履约担保函形式向甲方提供。

7.2 履约保证金具体金额及返还要求见合同条款前附表。

7.3 如乙方未能履行合同规定的义务，甲方有权按照本合同的约定从履约保证金中进行相应扣除。乙方应在甲方扣除履约保证金后 15 天内，及时补充扣除部分金额。

7.4 乙方不履行合同，或者履行合同义务不符合约定使得合同目的不能实现，履约保证金不予退还，给甲方造成的损失超过履约保证金数额的，还应当对超过部分予以赔偿。

8.服务时间、地点与验收

8.1 服务地点：合同条款前附表指定地点。

8.2 服务时间：合同条款前附表指定时间。

8.3 甲方应在乙方完成相关服务工作后及时对服务质量、技术指标、服务成果进行验收。

9.违约责任

9.1 服务缺陷的补救措施和索赔

(1)如果乙方提供的服务不符合本合同约定以及磋商、响应文件关于服务的要求和承诺，乙方应按照甲方同意的下列一种或几种方式结合起来解决索赔事宜：

①乙方同意将服务款项目退还给甲方，由此发生的一切费用和损失（甲方的损失及费用以甲方财务部门核算为准）由乙方承担。如甲方以适当的条件和方法购买与未履约标的相类似的服务，乙方应负担新购买类似服务所超出的费用。

②根据服务的质量状况以及甲方所遭受的损失（甲方的损失以甲方财务部门核算为准），经过甲乙双方商定降低服务的价格。

(2)如果在甲方发出索赔通知后 10 日内乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如果乙方未能在甲方发出索赔通知后 10 日内或甲方同意延长的期限内，按照上述规定的任何一种方法采取补救措施，甲方有权从应付服务款中扣除索赔金额或者要求乙方承担合同价 15 %的违约金，如不足以弥补甲方损失（甲方的损失以甲方财务部门核算为准）的，甲方有权进一步要求乙方赔偿。

9.2 迟延履行约的违约责任

(1)乙方应按照本合同规定的时间、地点提供服务。

(2)在履行合同过程中，如果乙方遇到可能妨碍按时提供服务的情形时，应及时以书面形式将迟延的事实、可能迟延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否同意延期提供服务。

(3)除甲乙双方另有约定外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，且没有在甲方同意的延长的期限内进行补救时，甲方有权从服务款、履约保证金中扣除或要求乙方另行支付逾期违约金而不影响合同项下的其他补救方法。违约金每日按照合同金额的 0.5%(各单位可根据实际情况重新设定)计收，直至交货或提供服务为止。但逾期违约金的最高限额不超过合同价的 15%。

(4)如果乙方延迟履约超过 30 日，甲方有权终止全部或部分合同，并依其认为适当的条

件和方法购买与未履约类似的服务，乙方应负担购买类似服务所超出的费用。但是，乙方应继续执行合同中未终止的部分，同时，自逾期之日，每日按照合同金额的 0.5%向甲方承担违约金。

9.3 未履行合同义务的违约责任

(1) 守约方有权终止全部或部分合同。

(2) 没收全额履约保证金。

(3) 由违约一方支付违约金，违约金标准见合同条款前附表。

(4) 违约金不足以弥补守约方实际损失、可预见或者应当预见的损失，由违约方全额予以赔偿。

(5) 根据违约的情形，违约方按照 9.2 条约定向守约方承担违约责任。

10. 不可抗力

10.1 如果合同双方因不可抗力而导致合同实施延误或合同无法实施，不应该承担逾期赔偿或不能履行合同义务的责任。

10.2 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的客观情况，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震等。

10.3 在不可抗力事件发生后，当事方应及时将不可抗力情况通知合同对方，在不可抗力事件结束后 3 日内以书面形式将不可抗力的情况和原因通知合同对方，并提供相应的证明文件。合同各方应尽可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的措施履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行的协议。

11. 合同纠纷的解决方式

11.1 合同各方应通过友好协商，解决在执行合同过程中所发生的或与合同有关的一切争端。如协商 30 日内不能解决，可向甲方所在地人民法院诉讼解决。

11.2 仲裁裁决应为最终裁决，对双方均具有约束力。

11.3 仲裁费除仲裁机关另有裁决外应由败诉方负担。

11.4 诉讼应由服务所在地人民法院管辖。诉讼费除人民法院另有判决外应由败诉方负担。

11.5 如仲裁或诉讼事项不影响合同其他部分的履行，则在仲裁或诉讼期间，除正在进行仲裁或诉讼的部分外，合同的其他部分应继续执行。

12.合同修改或变更

12.1 如无重大变故，甲方双方不得擅自变更合同。

12.2 如确需变更合同，甲乙双方应签署书面变更协议。变更协议为本合同不可分割的一部分。

12.3 在不改变合同其他条款的前提下，甲方有权在合同价款 10%的范围内追加与合同标的相同的货物或服务，并就此与乙方签订补充合同，乙方不得拒绝。

13.合同中止

13.1 合同在履行过程中，因采购计划调整，甲方可以要求中止履行，待计划确定后继续履行；合同履行过程中因供应商就采购过程或结果提起投诉的，甲方认为有必要或财政部责令中止的，应当中止合同的履行。

14.违约终止合同

14.1 若出现如下情况，在甲方对乙方违约行为而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可向乙方发出书面通知书，提出终止部分或全部合同。

14.1.1 如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供服务；

14.1.2 因乙方技术人员自身技术能力、经验不足等原因造成甲方硬件设备、应用系统发生重大紧急故障或应用系统数据丢失，带来重大影响和损失的；

14.1.3 乙方对甲方硬件设备、应用系统重大紧急故障没有及时响应，或不能在规定时间内解决处理故障，恢复系统正常运行的；

14.1.4 不能满足本项目技术需求的管理要求和规范，且经多次整改无明显改进的；

14.1.5 在合同规定的每个服务年度(12个自然月)内，在运行维护支持服务过程中，出现2次经甲乙双方确认的违规操作的。

14.2 如果甲方根据上述第14.1条的规定，终止了全部或部分合同，甲方可以适当的条件和方法购买乙方未能提供的服务，乙方应对甲方购买类似服务所超出的费用负责。同时，乙方应继续执行合同中未终止的部分。

15.破产终止合同

15.1 如果乙方破产或无清偿能力，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。

15.2 该终止协议将不损害或影响甲方已经采取或将要采取的任何行动或补救措施的权利。

16.其他情况的终止合同

16.1 若合同继续履行将给甲方造成重大损失的，甲方可以终止合同而不给予乙方任何补偿。

16.2 乙方在执行合同的过程中发生重大事故，对履行合同有直接影响的，甲方可以终止合同而不给予乙方任何补偿。

16.3 甲方因重大变故取消或部分取消原来的采购任务，导致合同全部或部分内容无须继续履行的，可以终止合同而不给予乙方任何补偿。

16.4 如果甲方发现乙方没有为劳务派遣人员按照国家规定办理社会保险，有权立即终止合同，当月劳务费不予结算，乙方向甲方承担合同价 20%的违约金；

17.合同转让和分包

17.1 乙方不得以任何形式将合同转包，或部分或全部转让其应履行的合同义务。

17.2 除经甲方事先书面同意外，乙方不得以任何形式将合同分包。

18.适用法律

18.1 本合同适用中华人民共和国现行法律、行政法规和规章，如合同条款与法律、行政法规和规章不一致的，按照法律、行政法规和规章修改本合同。

19.合同语言

19.1 本合同语言为中文。

19.2 双方交换的与合同有关的信件和其他文件应用合同语言书写。

20.合同生效

20.1 本合同应在双方签字盖章后生效。

21.合同效力

21.1 除本合同和甲乙双方书面签署的补充协议外，其他任何形式的双方约定和往来函件均不具有合同效力，对本项目无约束。

22.检查和审计

22.1 在本合同的履行过程中，甲方有权对乙方的合同履行情况进行阶段性检查，并对乙方投标时提供的相关资料进行复核。

22.2 在本合同的履行过程中，如果甲乙双方发生争议或者乙方没有按照合同约定履行义务，乙方应允许甲方检查乙方与实施本合同有关的账户和记录，并由甲方指定的审计人员对其进行审计。

第五章 响应文件组成

第一部分 商务部分

一、磋商响应声明

附件 1-1 法定代表人身份证明复印件(法定代表人参加磋商)

附件 1-2 法定代表人授权书(授权代表参加磋商)

二、报价一览表、分项价格表

附件2-1 报价一览表(服务类，格式附后)

附件2-2 分项价格表(服务类，格式附后)

附件2-3 最终报价承诺书

三、商务条款偏离表(格式附后)

四、供应商的资格证明材料

(一)附件4-1 供应商基本情况表(格式附后)

(二)参加政府采购活动的供应商应当具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款规定的条件，提供下列材料：

附件4-2-1 法人或者其他组织的营业执照副本复印件或自然人的身份证明复印件；

附件4-2-2 法人或者其他组织的税务登记证副本复印件(按规定可不进行税务登记的不提供)；

附件4-2-3 供应商上年度财务状况报告复印件(如供应商为新成立公司的，应提供于公司成立之日后的财务报表)、依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料；

附件4-2-4 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料(由供应商根据项目需求提供说明材料)；

附件 4-2-5 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的书面声明；

五、提供符合政府采购政策的证明材料

(一)附件 5-1 中小企业声明函(格式附后)

(二)附件 5-2 “节能产品”“环境标志产品”、信息安全认证产品等政府采购法律法规要求的其他证明材料

六、磋商须知前附表要求供应商提供的其他资料

七、供应商认为需提供的其他资料

第二部分 技术部分

- 一、服务方案、实施方案及技术方案
- 二、技术响应与偏离表
- 三、售后服务承诺
- 四、用于本项目人员简历表
- 五、符合磋商文件要求的相关证明文件
- 六、其他资料

政府采购响应文件

(商务部分)

项目名称：

项目编号：

投标人名称：_____

_____年____月____日

评分目录索引表

序号	资格项审查标准项目内容	对应页码
1	资格要求	
2	营业执照	
3	相关资质	
4	失信记录	
5	没有重大违法记录的书面声明	
6	依法缴纳税收的证明	
7	依法缴纳社保的证明	
8	法人授权委托书	
9	中小企业声明函	
	符合性审查标准项目内容	
1	磋商报价	
2	响应文件的签字盖章	
3	实质性条款满足情况	
4	响应有效期	
5	实质性条款满足情况	
6	附加内容	
7	其他无效	
	商务评审项目内容	
1	业绩	
2	项目人员	

第一部分 商务部分

一、磋商响应声明

磋商响应声明

致_____ (采购人):

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

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

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

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

四、我方愿意按磋商文件规定和磋商小组要求重新提交响应文件和最后报价。

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

附件 1-1: 法定代表人身份证明复印件(法定代表人参加磋商)

附件 1-2: 法定代表人授权书(授权代表参加磋商)

供应商名称(公章): _____

法定代表人或授权代表(签字或盖章): _____

日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日

说明: 授权用投标专用章的, 与公章具有相同法律效力。

附件 1—1 法定代表人身份证明复印件(法定代表人参加磋商)

法定代表人身份证明复印件

附件 1—2

法定代表人授权委托书(授权代表参加磋商)

致：_____ (采购人)

_____ (供应商名称)的法定代表人(姓名、职务)授权_____ (磋商代表姓名、职务)为本公司的磋商代表，就_____ (项目名称)磋商及相关事务代表本公司处理与之有关的一切事务。

委托期限：_____。

代理人无转委托权。

本授权书于_____年____月____日签字生效，特此声明。

授权代表身份证明复印件

供应商名称(公章)：_____

法定代表人(签字或盖章)：_____

授权代表(签字或签章)：_____

_____年____月____日

说明：授权用投标专用章的，与公章具有相同法律效力。

二、报价一览表及分项价格表

附件 2-1

报价一览表

序号	项目名称		项目编号	
1	年度投标报价	大写：人民币_____元/年 小写：¥ _____元/年		
2	三年投标报价	大写：人民币_____元/三年 小写：¥ _____元/三年		
3	服务期限			
4	投标有效期			
	备注			

供应商名称(公章)： _____

法定代表人或其授权代表(签字或盖章)： _____

日期： _____年____月____ 日

说明：授权用投标专用章的，与公章具有相同法律效力。

附件 2-2

三、分项价格表

分项价格表

项目名称：

项目编号：

金额单位：元

序号	服务内容	报价	备注 (收费依据、收费标准等)
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
年度投标报价		大写：人民币_____元/年 小写：¥_____元/年	
三年投标报价		大写：人民币_____元/三年 小写：¥_____元/三年	

供应商名称(公章)：_____

法定代表人或其授权代表(签字或盖章)：_____

日期：_____年____月____日

说明：授权用投标专用章的，与公章具有相同法律效力。

附件 2—3

最终报价承诺书

(第____次报价书)

项目名称：_____

项目编号：_____

供应商名称	
磋商范围	
最终报价 (详见备注说明)	年度投标报价：
	三年投标报价：
备注说明	
磋商小组签字	

供应商公章或授权代表签字：

年 月 日

注：本页《报价表》由供应商在磋商现场依磋商情况填写，请加盖公章后带至磋商现场备填(不需装订在响应文件内)。

三、商务条款偏离表

商务条款偏离表

项目名称：

项目编号：

序号	磋商文件条目号	磋商文件的商务条款	响应文件的商务条款	偏离	说明

说明：如有偏离，则必须注明“偏离”；未注明偏离的，视为完全响应。

供应商名称(公章)：_____

法定代表人或授权代表(签字或盖章)：_____

_____年____月____日

说明：授权用投标专用章的，与公章具有相同法律效力。

四、供应商的资格证明材料

附件 4—1

供应商基本情况表

供应商：（公章）

供应商名称		法定代表人	
统一社会信用代码		邮政编码	
授权代表		联系电话	
电子邮箱		传真	
上年营业收入		员工总人数	
基本账户开户行及账号			
税务登记机关			
资质名称	等级	发证机关	有效期
备注			

附件 4—2—1 法人或者其他组织的营业执照副本复印件或自然人的身份证明复印件

（示例略）

附件 4—2—2 法人或者其他组织的税务登记证副本复印件（按规定可不进行税务登记的不提供）

（示例略）

附件 4—2—3 财务状况报告、依法缴纳税收和社会保障资金的相关证明

（示例略）

备注：1. 提供的财务状况报告，包括资产负债表、损益表等复印件。（如供应商为新成立公司的，应提供公司成立之日后的财务报表）

2. 提供依法缴纳税收和社会保障资金证明材料的复印件。

附件4—2—4 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料（由供应商根据项目需求提供说明材料或承诺）

（示例略）

附件 4-2-5

参加政府采购活动前三年内在经营活动中
没有重大违法记录的书面声明

本单位郑重声明：

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

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

特此声明！

供应商名称(公章)：_____

法定代表人或其授权代表(签字或盖章)：_____

日期：_____年____月____日

说明：授权用投标专用章的，与公章具有相同法律效力。

五、提供符合采购政策的证明材料

附件 5—1

中小企业声明函（工程、服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接）。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；承建（承接企业）为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；承建（承接企业）为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

备注：1. 本项目为专门面向中小企业采购项目，供应商请认真填写此表，填写前请认真阅读《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）和《财政部 工业和信息化部关于印发《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知》（财库〔2020〕46 号）相关规定。也可以登录国务院小程序，测试企业类型。如不按规定填写，则视为未提供声明。

2. 授权用投标专用章的，与公章具有相同法律效力。

附件 5-2 “节能产品”“环境标志产品”、信息安全认证产品等政府采购法律法规规定的其他证明材料文件

说明：

1. 供应商提供的产品属于《节能产品政府采购清单》内产品，应同时提供有效期内的节能产品证书及最新一期的节能产品政府采购清单首页及产品所在页的复印件(均需要加盖供应商公章)。

2. 供应商提供的产品属于《环境标志产品政府采购清单》内产品，应同时提供有效期内的环境标志产品证书及最新一期的环境标志产品政府采购清单首页及产品所在页的复印件(均需要加盖供应商公章)。

3. 供应商提供的产品属于信息安全认证产品的，应提供相关证明。

4. 未按上述要求提供、填写的，磋商时不予以考虑。

(示例略)(本项目不涉及)

六、磋商须知前附表要求供应商提供的其他资料

(示例略)

七、供应商认为需提供其他资料

(示例略)

第二部分 技术部分

政府采购响应文件

(技术部分)

项目名称：

项目编号：

投标人名称：_____

_____年____月____日

评分目录索引表

序号	技术评审项目内容	对应页码
1		
2		
3		
4		
5		
6		

一、服务方案、实施方案及技术方案

服务方案说明

服务类项目供应商应根据第六章规定编写服务方案说明。服务方案说明包括但不限于：

- (1) 服务目标、范围和任务；
- (2) 服务方案；
- (3) 服务团队组织安排计划；
- (4) 工作流程；
- (5) 进度计划及保证措施；
- (6) 质量保证措施；
- (7) 合理化建议；
- (8) 其他。

实施方案

(示例略)

技术方案

(示例略)

二、技术响应与偏离表

技术响应与偏离表

项目名称：

项目编号：

品目号	服务名称	规格	技术指标要求	响应情况	偏离	说明

说明：在偏离项必须注明正偏离、负偏离或无偏离。

供应商名称(公章)：_____

法定代表人或其授权代表(签字或盖章)：_____

日期：_____年____月____日

说明：授权用投标专用章的，与公章具有相同法律效力。

三、售后服务承诺

(示例略)

四、用于本项目人员简历表

用于本项目人员简历表

姓名		性别	
职务		职称	
毕业学校、专业			
身份证号		拟在本项目任职	
执业资格证		执业资格证书号	
近____年承担项目情况			
时间	类似项目名称	担任职务	项目单位名称及电话

供应商名称(公章)：_____

法定代表人或授权代表(签字或盖章)：_____

日期：_____年____月____日

说明：授权用投标专用章的，与公章具有相同法律效力。

五、符合磋商文件规定的证明文件

(示例略)

备注：提供第二章“磋商须知前附表”和第六章“项目采购需求”要求的证明材料复印件。

六、其他资料（关于本项目要求的其他资料）

第二部分 技术部分

第六章 项目采购需求

第一部分 项目概况

1.1项目背景

根据《财政部 国家税务总局关于开展应用房地产评税技术核定交易环节计税价格工作的通知》（财税[2009]100号）、《财政部 国家税务总局关于推进应用房地产评估技术加强存量房交易税收征管工作的通知》（财税【2010】105号）和《国家税务总局关于进一步加强存量房交易税收征管工作的通知》（税总发【2013】129号）等文件精神，为进一步完善石嘴山市惠农区房地产计税价格评估系统V1.0(以下简称房产评税系统)日常数据维护,落实价格动态更新维护机制，国家税务总局惠农区税务局拟通过竞争性磋商确定评估机构，委托评估机构实施惠农区房产评税系统相关评估业务，范围包括惠农区。

1.2运维服务目的

1. 规范房产交易税收征管的需要。存量房交易中存在利用“阴阳合同”偷逃税收的行为，税务机关可以依据职权对价格明显偏低又无正当理由的情况实施核定，存量房评估价格是税务机关实施计税价格核定的重要参考。建立并有效维护存量房评税价格体系，为惠农区存量房交易税收规范有序征管提供了积极的保障。而且存量房评税系统是一个长期的工程，有必要保持其持续性，并不断予以完善。

2. 有效化解征纳矛盾的需要。存量房评税系统的核心是依托评估机构采集的市场评估价格，按照合理设定的参数、系数等产生申报价格评估值，作为判断纳税人房产交易申报价格是否明显偏低，以及确定最终计税价格的标准。评估价格确定的合理性是税收公平公正的直接体现，所以应进一步细化评估计税价格的生产机制，进一步完善价格争议机制，合理应对各类税收争议。

3. 建立价格动态调整机制的需要。为确保评估价格尽量接近市场价，更加吻合市场变动趋势，有必要根据市场行情，建立有效的存量计税价格动态监控体系。评估机构根据税务机关要求，通过设立合理数量观测点的方法有效监测区域性房价波动趋势，定期或根据实际需要提供存量房交易价格变动情况和分析报告，为税务机关合理调整存量房交易计税价格提供参考。

4. 进一步深化税收改革的需要。房地产评税系统的建设和完善，对今后财产类税收的改革具有基础性意义，所以要进一步创新思路，优化软件体系设置，完善评税价格生成机制，

建立更加合理有效的存量房价格评税体系。

1.3 服务目标

通过项目采购确定房地产价格评估机构，实施存量房交易评估数据的及时采集、维护及动态更新等存量房评税系统建设相关工作，实现惠农区房地产评税系统的有序运行，确保存量房交易税收征管各项工作平稳开展。

第二部分 项目实施内容

2.1 实施内容

本项目所称的“存量房”类型包括住宅类和非住宅类存量房。

第一部分 惠农区房地产交易计税系统存量房数据维护工作内容

一、非住宅类存量房数据维护工作内容：

（一）非住宅类基础数据库维护

根据区税务局相关文件，本项目非住宅类存量房包括为惠农区存量房交易环节的应税房地产和保有环节的应税房地产。应税房地产按其用途可划分为工业、商业、综合3大类。非住宅类存量房总技术思路采用间接法途径实现批量评估，结合例外（个案）方式。惠农区非住宅类存量房就不同房地产类型适用方法如下：市场法技术路线的有商业类（沿街商铺）、商铺类（车库）、综合用途房地产等；收益法技术路线有大型商场商铺、地下停车场、立体停车场等；成本法技术路线有工业类房地产等。

- 1、街道编码及说明；
- 2、市场法基础信息；
- 3、成本法基础信息；
- 4、收益法基础信息；
- 5、包括遗漏的非住宅类房地产信息采集补充；
- 6、新旧街道名称与曾用名的查找与匹配；
- 7、非住宅类存量房错、漏房产信息修改补录；
- 8、非住宅类存量房更新数据的录入与维护。
- 9、土地招拍挂信息采集等。

（二）非住宅类技术体系维护

1、房地产交易计税评估模型调整更新。根据评估结果检验和数据分析，对房地产交易评估模型调整更新。

- 2、房地产交易评估技术标准校验更新。房地产交易评估技术标准的有效使用期限截止后，

对房地产交易评估技术标准所包含的评估修正体系进行全面的测算修正并更新。包括：对房产、土地使用权和市场数据进行补充采集，重新测算分析评税分区及房地产交易价格影响因素，全面对评税分区、价格影响因素、修正系数、评估模型进行测算修正和更新。

（1）市场法评估体系更新：全面整理日常维护工作中采集的房源信息和市场交易实例，归集技术标准运行期内的评估数据和市场调查交易实例分别作对比测算。根据数学测算分析和验证对房源信息进行补录和修正，对评税分区进行调整或确认，对各修正系数值、评估模型进行调整或确认。测算、验证修正体系；根据评估结果检验反馈修正评估模型。经专家会审验证后更新房地产交易评估系统。

（2）成本法评估体系更新：采集更新土地基准价，土地招拍挂数据、地价系数（当地政府没有发布的，应按用途测算）；按房产用途分类采集或测算建安造价；测算、验证修正体系；根据评估结果检验反馈修正评估模型。经专家会审验证后更新房地产交易评估系统。

（3）收益法（毛租金乘数法）评估体系更新：采集市场租金数据，测算修正租金基准价和毛租金乘数；根据评估结果验证，测算调整修正体系，包括评估模型、修正系数。经专家会审验证后更新房地产交易评估系统。

3、对标准房及修正体系的调整。

在调控政策持续发力状态下，惠农区房地产业正在步入全面调整期，在甲方对标准房及修正体系同意调整的情况下，乙方将结合惠农区房地产市场状况，对标准房及修正体系做新的调整。

（三）评估分区信息维护

1、评税分区调整：根据房地产交易评估价格反馈信息和房地产市场实调数据，应用统计学原理方法或其他合理的分析方法，对评税分区内的房地产交易评估值进行数据分析，并根据数据分析测试验证的结果，对原评税分区所包含的房地产交易范围进行增减调整的更新。

2、评税分区新建：对新增或未纳入评估技术标准的房地产交易，根据补充采集的房地产基础信息、地籍数据和市场调查数据，测算分析，并依据评估技术标准，设立评税分区。

（四）交易实例与标准房基准价格维护

1、根据房地产交易评估结果的反馈验证和数据分析，定期对评税分区内发生的偏离市场实际的交易实例进行适用性筛选；对原设标准房已偏离市场价值或超过评估时效的，重新测算调整。根据总技术路线，分别对市场法、收益法、成本法所涉及的相关参数进行更新和维护。

2、评估争议处理工作。处理解决大厅评估争议，包括与税务大厅前台工作人员的沟通，联系纳税人看现场进行实地查勘并拍照，查找交易案例并进行测算，处理争议事项，给出评估意见并调整路段价或重新设定路段等级等。

3、已有存量房基准价的更新及其他日常维护工作。

二、住宅类存量房数据维护工作内容：

（一）基础信息维护

房地产基础信息维护是指根据对房地产市场监控及外部数据交换等手段，获取房地产权属登记信息和增减变化情况，采取定期更新的方法，对存量房计税价格评估系统房地产基础信息进行的数据更新和调整。

- 1、主要包括评税代码编制说明；
- 2、评税信息采集规程；
- 3、区域划分规则；
- 4、评税信息录入导入原则；
- 5、包括遗漏的住宅类房地产信息采集补充；
- 6、老旧小区现用名与曾用名的查找与匹配；
- 7、更新数据的录入与维护。

（二）系统修正系数维护

系统修正系数维护是指相关技术标准，采用适用方法对存量房计税价格评估系统中的修正系数进行新增和调整。

- 1、每年度评税软件修正体系的更新；
- 2、评税修正项目及修正系数更新或调整。

（三）评估分区信息维护

评估分区信息维护是指因行政区划调整、学区调整、商业环境等因素发生变化，对存量房计税价格评估系统中的小区、片区等信息进行新增和调整。

- 1、评税分区划分标准；
- 2、评税分区的划定及标准房的设定；
- 3、路段等级的更新。

（四）基准价格维护

基准价格维护是指根据选用的基准价格维护方法，通过采集相应的样本数据对存量房计税价格评估系统中的基准价格进行新增和调整。基准价格维护分为基准价格人工修正和基准

价格批量调整。

1、设定惠农区住宅类房地产评税技术标准；

2、评税技术标准制定和调整相关规程；

3、路段价的更新；

4、对系统内已有的数据进行整理和规范，并对评税结果进行测算，修正过高或过低的基准价；

5、处理解决大厅评估争议，包括联系纳税人看现场，拍照并进行实地查勘，查找交易案例并进行测算，给出评估意见并调整路段价或重新设定路段等级。

第二部分 惠农区房地产交易计税系统新增存量房数据维护工作内容（业务需求）

一、非住宅类新增数据维护工作内容：

（一）业务范围

1、地域范围

石嘴山市惠农区。

2、房地产类型

非住宅类房地产包括商业类、综合类、工业类房地产（宁夏规范不适用批量评估的房地产除外）。

3、纳入评估系统的房地产交易类型

（1）存量房买卖；

（2）存量房交换；

（3）存量房赠与；

（4）其他涉及税费的不动产权属转移情况。

（二）价值时点

由委托方根据数据和征管需要确定

（三）服务内容

1、新增非居住类存量房信息基础数据采集。

（1）商业：包括商铺类（沿街铺面）、大型商场的商铺、立体停车场、地下停车场、车库、地下商业设施；

（2）综合：包括综合用途房地产、综合用途配套用房；

（3）工业：包括普通单层厂房、普通多层厂房、办公用房、宿舍、生活设施用房、辅助生产用房、普通仓储；

（4）不包含在本项目范围的房地产：已经发布拆迁公告的；不符合市场流转条件的；土地使用权未转为国有的。

2、对新增非居住类存量房信息制定评税技术标准。

（1）根据甲方城市规划信息和软件设计技术规范要求制定各评税分区。

（2）制定和测算甲方城市评估修正标准，包括修正项目、修正项目参数、参数修正系数，必须符合软件设计的市场法、成本法、收益法评税技术模型规范要求。

（3）按照《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》要求和评税系统的规范要求建立标准房。

3、对新建商业、综合、工业类房地产信息及遗漏信息数据整理和录入。

评税系统数据的整理、审核和录入软件系统。包括评税系统基础数据和评税技术标准数据的整理、审核和录入软件系统。

二、住宅类新增数据维护工作内容：

据《房地产估价规范》以及自治区税务局相关技术规范，对新增的未纳入存量房数据库区域内的住宅类存量房，建立相应技术标准（包括基准价格、评税分区、参数设置等），保障惠农区住宅类存量房计税交易价格体系正常运行。

（一）服务内容

（1）建立评估技术标准：包括确定价格影响因素；测算价格影响系数；建立评税分区；建立标准房、测算基准价。

（2）房地产交易数据采集和录入：包括房地产实地调查；住宅小区与评税分区关联；交易实例的采集和录入。

（3）系统测试：信息采集和录入完成后，由税务机关组织测试小组进行系统功能测试，评估机构技术人员参加，软件公司提供技术支持。测试内容包括：

A 评税软件是否实现设计功能，软件操作和业务流转是否正常，评税结果是否与技术标准的设计一致。

B 评税技术标准是否满足各类别房屋的评估需要，调整系数是否合理，系统中的房屋信息是否与实际相符。

（4）运行维护：对上线运行期间的基础数据、基准价格体系、修正参数体系等进行完善、更新、维护。

（二）业务范围

1、地域范围

石嘴山市惠农区。

2、房地产类型

住宅类房地产，包括别墅、排房。

3、纳入评估系统的房地产交易类型

- (1) 存量房买卖；
- (2) 存量房交换；
- (3) 存量房赠与；
- (4) 其他涉及税费的不动产权属转移情况。

4、不包含在本项目范围的房地产

- (1) 已经发布拆迁公告的；
- (2) 不符合市场流转条件的；
- (3) 土地使用权未转为国有的。

(三) 价值时点

由委托方根据数据和征管需要确定

第三部分 惠农区房地产交易计税系统存量房数据维护专业评估维护工作内容

一 非住宅类存量房数据维护专业评估维护工作内容：

对于无法利用存量房计税价格评估系统进行批量评估，以及评税系统中遗漏的非住宅类存量房房地产，可采取专业评估方式进行评估。

二 住宅类存量房数据维护专业评估维护工作内容：

对于无法利用存量房计税价格评估系统进行批量评估，以及评税系统中遗漏的住宅类存量房房地产，可采取专业评估方式进行评估。

第四部分 其它服务

- 1. 对现有数据的动态更新维护评估，根据税务机关需要定期提供动态更新维护评估数据和分析报告；
- 2. 对宁夏税务房地产计税价格评估系统新功能的业务知识培训工作；
- 3. 对宁夏税务房地产计税价格评估系统批量评估结果争议数据的分析；
- 4. 配合税务机关做好评估数据的维护更新工作和其他与存量房评估有关的临时性任务。

2.2实施要求

- 1. 根据专家评审委员会或采购人的意见及时调整评估方式，修订评估适用的参数、系数。按照税务机关要求合理划分评估分区范围。

2. 新增存量房的信息采集和评估工作应在签订中标合同7日内完成。
3. 按照经主管税务机关确认的存量房评估的技术标准和实施计划，稳步推进住宅类和非住宅数据采集、评估等工作。
4. 根据存量房交易市场形势和征管实际需要，不断完善存量房价格评税体系，建立和完善价格动态更新调整机制，做到数据采集既来源于客观交易市场，具有客观性和合理性；又能满足税务机关实际征管需要，具有可运用性；还要兼顾后续税制改革的需要，具有一定的前瞻性。
5. 积极响应采购人的需求，及时、认真、仔细处理住宅、非住宅评估、价格争议数据的分析，以及采购人要求的其他与存量房评估有关的工作。