

国家统计局河南调查总队异地交流干部
周转住房采购项目
二次竞争性磋商文件



采 购 人： 国家统计局河南调查总队

项目编号： JWZB20220518

代理机构： 河南建威工程管理咨询有限公司

日 期： 二〇二二年八月

目 录

第一章 国家统计局河南调查总队异地交流干部周转住房采购项目竞争性磋商公告	4
一、项目基本情况	4
二、申请人的资格要求:	4
四、响应文件提交	6
五、开启	6
六、公告期限	6
七、其他补充事宜	6
八、凡对本次采购提出询问, 请按以下方式联系。	7
1. 采购人信息	7
第二章 供应商须知供应商须知资料表	8
一、说明	11
二、磋商文件	11
三、响应文件的编制	12
四、响应文件的递交	14
五、磋商和评审	15
六、询问、质疑、投诉	19
附件 1: 政府采购供应商质疑函范本	22
附件 2: 政府采购供应商投诉书范本	23
第三章 评审方法	25
第四章 合同草案	27
房屋买卖合同	27
第五章 项目采购需求	32

第六章 响应文件格式.....	34
格式 1 磋商函.....	34
格式 1-1 磋商函附录.....	36
附件 2: 法定代表人身份证明/法定代表人授权委托书/授权委托书.....	37
附件 2-1 法定代表人身份证明 (法定代表人参加投标的).....	37
附件 2-2 法定代表人授权委托书 (授权代表参加投标的).....	38
附件 2-3 授权委托书 (适用于自然人投标).....	39
格式 3 磋商保证金.....	40
格式 4 磋商分项报价明细表.....	41
格式 5 供应商资格证明文件.....	42
格式 6 商务条款偏离表.....	43
格式 7 中小企业声明函 (如是).....	44
格式 8 残疾人福利性单位声明函 (如是).....	45
格式 9 房产综合说明.....	46
格式 10 技术条款响应和偏离表 (按第五章要求逐条响应).....	47

第一章 国家统计局河南调查总队异地交流干部周转住房采购项目

二次竞争性磋商公告

项目概况

国家统计局河南调查总队异地交流干部周转住房采购项目的潜在供应商应在郑州市经济技术开发区航海东路与第九大街交叉口正商经开广场 6 号楼 701 室获取采购文件，并于 2022 年 8 月 22 日 9 点 30 分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：JWZB20220518

项目名称：国家统计局河南调查总队异地交流干部周转住房采购项目

采购方式：竞争性磋商

预算金额：316 万元

采购需求：

采购内容：异地交流干部周转住房 1 套

周转住房位置在河南省人民政府方圆 5 公里以内，产权证登记面积为 90-105 平方米，房产证和土地证或不动产登记证齐全，产权清晰，无纠纷，无抵押；户型为两室一厅或三室一厅，精装修，双气，水电设施完好，非顶楼，高于 4 层（不含 4 层）以上房子应有电梯，房子应为南北朝向，非都市村庄拆迁安置房或村庄拆迁后附带开发的商品房。三室一厅户型、性价比高的房子优先考虑。

其它具体要求详见采购文件。

合同履行期限：合同生效之日起至正式交房。

本项目不接受联合体。

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；

- 法人或者其他组织的营业执照等主体资格证明，自然人的身份证明；
- 法定代表人身份证明（法定代表人参加投标的）/法定代表人授权委托书（授权代表

参加投标的) /授权委托书 (适用于自然人投标)；

● 财务状况，可以为以下三项中任一项：

- 1) 提供由会计师事务所出具的 2020 年度或 2021 年度财务审计报告
- 2) 由供应商基本开户银行出具的资信证明（附基本户开户许可证）
- 3) 近 6 个月个人银行流水（适用于自然人投标）

● 依法缴纳税收和社会保障资金的证明材料或提供承诺书（格式自拟）（依法免缴的应提供相应文件证明）；

● 履行合同所必需技术能力的书面声明（格式自拟）；

● 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（提供承诺书格式自拟）

2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：无。

3. 本项目的特定资格要求：

3.1 所投标的物不存在质押、抵押情况且无其他产权纠纷，投标人必须提供房产所有人的产权证复印件；

3.2 投标人如果不是所投标的物的所有人，必须提供标的物所有人出具的唯一授权委托书原件；

3.3 信誉要求：投标人没有处于破产、被责令停产、停业、投标资格被取消状态（须提供声明，格式自拟并加盖单位公章）；根据《关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库[2016]125 号）和豫财购【2016】15 号的规定，对列入失信被执行人和税收违法黑名单（查询网址“信用中国”网（www.creditchina.gov.cn））、政府采购严重违法失信行为记录名单（查询网址“中国政府采购”网（www.ccgp.gov.cn））、“信用中国”网（www.creditchina.gov.cn）的投标单位，拒绝参与本项目采购活动；

3.4 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。

三、获取采购文件

时间：2022 年 8 月 11 日至 2022 年 8 月 17 日，每天上午 9:00 至 12:00，下午 14:30 至 17:00（北京时间，法定节假日、公休日除外）

地点：郑州市经济技术开发区航海东路与第九大街交叉口正商经开广场 6 号楼 701 室

方式：购买招标文件时须携带以下证明文件的原件，同时提供加盖公章的证明文件的

复印件一套：

1. 法人或者其他组织的营业执照等主体资格证明，自然人的身份证明；
 2. 法定代表人身份证明(法定代表人参加投标的)/法定代表人授权委托书(授权代表参加投标的)/授权委托书（适用于自然人投标）；
 3. 财务状况，可以为以下三项中任一项：
 - 1) 提供由会计师事务所出具的 2020 年度或 2021 年度财务审计报告
 - 2) 由供应商基本开户银行出具的资信证明（附基本户开户许可证）
 - 3) 近 6 个月个人银行流水（适用于自然人参加磋商）
 4. 依法缴纳税收和社会保障资金的证明材料或提供承诺书（格式自拟）（依法免缴的应提供相应文件证明）；
 5. 履行合同所必需技术能力的书面声明或提供承诺书（格式自拟）；
 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的书面声明（提供承诺书格式自拟）
- 售价：0 元/份

四、响应文件提交

截止时间：2022 年 8 月 22 日 9 点 30 分（北京时间）

地点：郑州市经济技术开发区航海东路与第九大街交叉口正商经开广场 6 号楼 701 室会议室

五、开启

时间：2022 年 8 月 22 日 9 点 30 分（北京时间）

地点：郑州市经济技术开发区航海东路与第九大街交叉口正商经开广场 6 号楼 701 室会议室

六、公告期限

自本公告发布之日起 3 个工作日。

七、其他补充事宜

公告发布媒体：《中国政府采购网》

八、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名 称：国家统计局河南调查总队

地 址：郑州市正光路 11 号

联系方式：韩杰 0371-60336265

2. 采购代理机构信息

代理机构：河南建威工程管理咨询有限公司

地 址：郑州市经济技术开发区航海东路与第九大街交叉口正商经开广场 6 号楼

701 室

联系方式：杨海超 0371-63326826

3. 项目联系方式

项目联系人： 杨海超

电 话：0371-63326826

第二章 供应商须知供应商须知资料表

本表关于本次采购的具体资料内容，是对供应商须知的具体补充和修改，如有矛盾，应以本资料表为准。本表中没有涉及到的条款，仍以供应商须知的相应条款为准。

条款号	内 容
一、说 明	
1.2	采 购 人：国家统计局河南调查总队 地 址：河南省郑州市郑东新区正光路 11 号 联 系 人：韩杰 电 话：0371-60336265 代理机构：河南建威工程管理咨询有限公司 地 址：郑州市经济技术开发区航海东路与第九大街交叉口正商经开广场 6 号楼 701 室 报名联系人：杨海超 电 话：0371-63326826 传真：0371-63326826 邮 编：450000
二、磋商文件	
7.2	磋商文件异议提出截止时间：递交响应文件截止时间 5 日前。
三、响应文件的编制	
10.4	采购预算：316 万元。包含房款、房产交易税费、手续费、中介服务等采购过程中产生的全部费用。

条款号	内 容
13.1	1.投标保证金： 投标保证金金额：小写：30000.00 元 大写：叁万元整 递交截止时间：2022 年 8 月 19 日下午 17:00 前（以到账时间为准，未按时到帐者视为无效投标。转账备注要写明项目名称，未按要求后果自行承担） 收款单位：河南建威工程管理咨询有限公司 开 户 行：中国工商银行股份有限公司郑州兴华南街支行 帐 号：1702021009200111460 2.投标人须在保证金递交截止时间之前，拿银行开具的保证金交纳转账凭证、填写完整的“账户信息函”（格式见投标文件格式附件一）到河南建威工程管理咨询有限公司（郑州市经济技术开发区航海东路与第九大街交叉口正商经开广场 6 号楼 701 室换取“保证金交纳收据”。 3.未按前述各款要求提交投标保证金，或所提交保证金不完全符合各项要求的投标，将被视为无效投标。
13.2	磋商保证金交纳方式：支票（限同城）或电汇
14.1	磋商有效期：60 日历天
15.1	正本一份，副本二份及电子版 U 盘一份
16.1	密封及标记 项目名称：国家统计局河南调查总队异地交流干部周转住房采购项目 项目编号：JWZB20220518 供应商名称：_____
四、响应文件的递交	
17.1	递交响应文件截止时间：同磋商时间 地点：磋商地点
五、磋商、评审	
19.1	磋商时间：2022 年 8 月 22 日上午 9:30（北京时间） 磋商地点：郑州市经济技术开发区航海东路与第九大街交叉口正商经开广场 6 号楼 701 室会议室
20.1	磋商小组： 磋商小组由采购人和评审专家共 3 人以上单数组成，其中评审专家人数不得少于磋商小组成员总数的 2/3。

条款号	内 容	
22.1	磋商顺序：按照供应商递交响应文件的顺序。	
24.1	推荐成交候选供应商数量： 3名	
28	代理服务费收取方式和标准： 1. 本项目代理服务费按原国家发展计划委员会《招标代理服务收费管理暂行办法》计价格（2002）1980号规定的《招标代理服务收费标准》收取，由采购人交纳。 2. 代理服务费按差额定率累进法计算：	
	收费比例：以中标金额为基准按以下比例收费：	
	中标金额	收费比例
	100 万元以下	1.5%
	100-500 万元	1.1%
	500-1000 万元	0.8%
	1000-5000	0.5%

一、说明

1. 总则

1.1 适用范围

本竞争性磋商文件仅适用于本磋商邀请中所叙述项目。

1.2 定义

“采购人”系指本次磋商活动的采购单位。“采购代理机构”系指组织本次磋商活动的机构。

“供应商”系指向采购代理机构提交响应文件的法人、其他组织或自然人。

“服务”系指按本竞争性磋商文件规定供应商须承担的相关服务和竞争性磋商文件中规定供应商应承担的相关义务。

2. 合格的供应商

详见第一章 磋商邀请 3 合格供应商的资格要求。

3. 磋商范围

国家统计局河南调查总队异地交流干部周转住房项目

4. 磋商费用

供应商应承担所有与准备和参加磋商有关的费用。不论磋商的结果如何，供应商须知资料表中所述的采购人或采购机构均无义务和责任承担这些费用。

5. 现场考察及答疑会

采购人、采购代理机构可以视采购项目的具体情况，组织供应商进行现场考察或召开磋商前答疑会，但不得单独或分别组织只有一个供应商参加的现场考察和答疑会。

二、磋商文件

6. 磋商文件的构成

6.1 磋商文件由下列章节组成：

第一章 磋商邀请

第二章 供应商须知

第三章 评审方法

第四章 合同草案

第五章 项目采购需求

第六章 响应文件格式

6.3 磋商文件以中文文字编写。纸质磋商文件与电子介质磋商文件具有同等法律效力，除另有约定外，两者出现不一致时，以纸质磋商文件为准。

6.4 供应商应认真阅读磋商文件中所有的事项、格式、条款和磋商内容及要求等，并按照磋商文件的要求编制响应文件。若供应商不按照磋商文件要求编制响应文件，由此产生的风险和责任将由供应商自己承担。

7. 磋商文件的澄清、修改及变动

7.1 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有权对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为磋商文件的组成部分。如澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制，采购人、采购代理机构将在提交首次响应文件截止时间至少 5 日前，以书面形式通知所有获取磋商文件的供应商；不足 5 日的，采购人、采购代理机构将顺延提交首次响应文件截止时间。

7.2 如供应商对磋商文件内容有疑义，需在供应商须知资料表中规定的时间前以书面形式向采购代理机构提出，采购代理机构收到将进行书面答复。如答复内容需要对磋商文件进行澄清和修改的将按照第 7.1 条执行。

7.3 在采购需求明确以后，采购人会依据磋商会议纪要及磋商小组要求对磋商文件进行变动。磋商文件的变动主要包含采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款等，并将磋商文件的全部变动内容发给参与磋商的供应商。

三、响应文件的编制

8. 磋商的语言与计量

8.1 供应商提交的响应文件以及供应商与采购人和采购代理机构就有关磋商的所有来往函电均以中文文字书写。供应商提交的支持资料和已印刷的证件或资料可以用另一种语言，但相应内容应附有中文的翻译本，在解释响应文件时以翻译文本为准。

8.2 除在磋商文件的技术规格中另有规定外，计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位。

9. 响应文件的编写

9.1 供应商应按照第六章响应文件格式完整地填写磋商响应文件，并对其提交的

响应文件的真实性、合法性承担法律责任。

10. 磋商价格

10.1 供应商根据磋商文件第五章项目采购需求规定的服务和责任范围填报磋商价格。供应商未单独列明的分项价格将视该项目的费用已包含在其他分项中，合同执行中不另行支付。

10.2 磋商价格中不应含有磋商文件要求以外的内容，否则在磋商过程中不予核减。

10.3 供应商应当根据磋商文件要求和磋商内容要求在分项报价表上列出分项价格和总价。

10.4 磋商总报价不得高于采购预算，否则按废标处理。

10.5 本次磋商不接受选择性报价或者有附加条件的报价。

11. 证明供应商合格和资格的文件

11.1 供应商应提交证明其有资格参加磋商的文件，并作为其响应文件的一部分。

11.2 供应商提交的资格证明文件应包含（但不仅限于）响应文件格式中要求的内容。

11.3 在磋商过程中，供应商发生合并、分立、破产等重大变化时，应当及时书面告知采购人。

11.4 供应商资格条件如有变动或者更新，应在响应文件中说明。

12. 供应商提供货物合格性的文件

12.1 供应商应提供货物满足采购文件要求的说明文件。

13. 磋商保证金

13.1 采购人在供应商须知资料表中要求供应商提交磋商保证金的，供应商应提交供应商须知资料表中规定数额的磋商保证金，并作为其响应文件的一部分。磋商保证金有效期应当与磋商有效期一致。

13.2 采购人只接受供应商须知资料表中要求的方式提交的磋商保证金，**不接受以现金形式提交的磋商保证金**，供应商未按照磋商文件要求提交磋商保证金的，其响应无效。

13.3 未成交供应商的磋商保证金在成交通知书发出后5个工作日内退还。

13.4 成交供应商的磋商保证金，在采购合同签订后5个工作日内退还。

13.5 下列任一情况发生时，磋商保证金将不予退还：

- （1）供应商在提交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) 未按要求提交履约保证金的；
- (6) 提交最终报价后退出磋商的；
- (7) 法律、行政规章规定的其他情形。

14. 磋商有效期

14.1 响应文件应自供应商须知资料表中规定的提交响应文件的截止之日起，并在供应商须知资料表中所述磋商有效期内保持有效。磋商有效期不足的响应文件将被视为非实质性响应，其响应将被拒绝。

14.2 特殊情况下，在原磋商有效期截止之前，采购人可要求供应商延长磋商有效期。这种要求与答复均应以书面形式提交。供应商可以拒绝采购人的这种要求，其磋商保证金将予以退还，但其响应文件在原磋商有效期期满后将不再有效。同意延长磋商有效期的供应商将不会被要求和允许修正其磋商响应，而只会被要求相应地延长其磋商保证金的有效期限。在这种情况下，本须知第 12 条有关磋商保证金的退还和不予退还的规定将在延长了的有效期限内继续有效。

15. 响应文件的式样和签署

15.1 供应商应准备一份磋商响应文件正本和供应商须知资料表中规定数目的副本，每套响应文件须清楚地标明“正本”或“副本”。若副本与正本不符，以正本为准。供应商应按供应商须知资料表的规定，同时提供电子介质的响应文件。电子介质的响应文件与纸质响应文件具有同等的法律效力。除非供应商须知资料表中另有规定，当电子介质的响应文件与纸质响应文件不一致时，以纸质响应文件为准。

15.2 响应文件的正本需打印或用不褪色墨水书写。响应文件必须用不可拆解的胶装装订，因响应文件内容缺页或遗失对供应商造成的影响供应商自行承担。

15.3 任何行间插字、涂改和增删，必须由供应商的签字人在旁边签字或盖章才有效。

四、响应文件的递交

16. 响应文件的密封和标记

16.1 响应文件应密封递交。封套上均应：

(1) 清楚标明递交至供应商须知资料表中指明的地址。

(2) 注明供应商须知资料表中指明的项目名称、编号和供应商名称，并填入供应商须知资料表中规定的递交截止日期和时间。

16.2 响应文件的正本与副本和电子版应进行包装，加贴封条，并在封套的封口处由法定代表人或其授权代表签字或盖单位章。响应文件的封面上应清楚地标记“正本”或“副本”字样，

16.3 供应商在递交截止时间前提交磋商价格变更等相关内容的磋商声明的，应按照上述密封和标记的要求执行。

17. 递交截止时间

17.1 供应商应在不迟于供应商须知资料表中规定的递交截止时间将响应文件递交至采购人或采购代理机构，递交地点应是供应商须知资料表中指定的地址。采购人将拒绝并原封退回在供应商须知资料表中规定的递交截止时间后收到的任何响应文件。

17.2 采购人可以按有关规定推迟递交截止时间。在此情况下，采购人、采购代理机构和供应商受递交截止时间制约的所有权利和义务均应延长至新的递交截止时间。

18. 响应文件的修改与撤回

18.1 在规定的递交截止时间前，供应商可以修改或撤回已递交的响应文件，但应以书面形式通知采购人。

18.2 供应商修改或撤回已递交响应文件的书面通知应按照本章第 15 条的要求签字或盖章。

18.3 修改的内容为响应文件的组成部分。修改的响应文件应按照本章第 16 条规定进行编制、密封、标记和递交，并标明“修改”字样。

五、磋商和评审

19. 磋商

19.1 采购人或采购代理机构将在供应商须知资料表中规定的时间和地点组织磋商工作。并邀请所有供应商代表参加，供应商授权代表应在递交响应文件表上签名以证明其出席。

19.2 采购人、采购代理机构及监督部门将对响应文件递交的时间、密封及标记等进行检查。迟到的响应文件及未密封的响应文件不予接收。

20. 磋商小组和评审方法

20.1 磋商和评审由采购人依法组建的磋商小组负责。磋商小组的组成详见供应商须知资料表。

20.2 采购人代表不得以评审专家身份参加本项目的评审,采购代理机构人员不得参加本机构代理的采购项目的评审。

20.3 磋商小组成员应当按照客观、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。未实质性响应磋商文件的响应文件按无效响应处理,磋商小组应当告知提交响应文件的供应商。磋商文件内容违反国家有关强制性规定的,磋商小组应当停止评审并向采购人或者采购代理机构说明情况。

20.4 磋商小组将首先按照本须知第 21 条对响应文件进行初审。对初审合格的响应文件将按照本须知第 22 条和第 23 条对应的磋商和评价程序进行磋商和评审。

20.5 在磋商期间,磋商小组可要求供应商对其响应文件进行澄清,但不得寻求、提供或允许对磋商价格等实质性内容做任何更改。有关澄清的要求和答复均应以书面形式提交。磋商小组不接受供应商主动提出的澄清、说明。

20.6 采购人、采购代理机构不得向磋商小组中的评审专家作倾向性、误导性的解释或者说明。

21. 评审程序

21.1 响应文件的初审包含资格性检查和符合性检查。

21.1.1 资格性检查

依据法律法规和磋商文件的规定,对响应文件中的资格证明、磋商保证金等进行检查,以确定供应商是否具备磋商资格。

21.1.2 符合性检查

依据磋商文件的规定,从响应文件的有效性、完整性和对磋商文件的响应程度进行检查,以确定是否对磋商文件的实质性要求作出响应。

21.1.3 没有实质性响应磋商文件要求的响应文件将被否决。供应商不得通过修正、补充或撤销不合要求的偏离或保留从而使其响应文件成为实质上响应的磋商文件。有下列情形之一的视为未实质性响应磋商文件,其响应文件将被否决:

- (1) 供应商参与项目前期咨询或磋商文件编制的;
- (2) 不同供应商法定代表人为同一人或者存在控股、管理关系的;
- (3) 响应文件未按磋商文件的要求签署的;
- (4) 供应商的磋商函、资格证明材料未提供,或不符合国家规定或者磋商文件要求的;
- (5) 同一供应商提交两个以上不同的方案或者磋商价格的,但磋商文件有要求的除

外；

(6) 供应商未按磋商文件要求提交磋商保证金或保证金金额不足、磋商保证金形式或提交保证金的银行、账户不符合磋商文件要求的；

(7) 磋商总报价高于采购预算的；

(8) 不接受磋商有效期要求的；

(9) 供应商有串通磋商、弄虚作假、行贿等违法行为的；

(10) 存在磋商文件中规定的否决响应的其他条款的。

21.2 澄清有关问题

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，磋商小组可以书面形式（应当由磋商小组成员签字）要求供应商做出必要的澄清、说明或者纠正。供应商的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的代表签字，并不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式做出。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

21.3 算术更正

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；磋商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；分项报价金额小数点有明显错位的，应以磋商总价为准，并修改分项报价。如果供应商不接受对其算术错误的更正，其响应文件可能被否决。

21.4 对于响应文件中不构成实质性偏差的不正规、不一致或不规则，磋商小组可以接受，但这种接受不能损害或影响任何供应商的相对排序。

22. 磋商

22.1 磋商小组将按照供应商须知资料表中规定的顺序分别依次与通过响应文件初审的单一供应商授权代表进行磋商。

22.2 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。

22.3 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。

22.4 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。**

22.5 磋商过程中工作人员应做好记录工作，并整理出磋商备忘录（磋商备忘录将成为后期供应商与采购人签订合同的重要依据之一）由供应商和采购人签字确认。

22.6 未实质性响应磋商文件的响应文件按无效响应处理，磋商小组应当告知提交响应文件的供应商。

22.6 最终报价

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（二次报价），提交最后报价的供应商不得少于 3 家。

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、采购代理机构应当退还退出磋商的供应商的磋商保证金。

23. 比较与评价

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。**

综合评分法评审标准中的分值设置应当与评审因素的量化指标相对应。磋商文件中没有规定的评审标准不得作为评审依据。

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。

评分的标准详见第三章 评审方法。

24. 推荐成交候选供应商名单

24.1 磋商小组将根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐供应商须知资料表中规定数量的成交候选供应商，并编写评审报告。

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

24.2 评审报告将由磋商小组全体人员签字认可。

25. 成交供应商

25.1 采购代理机构将在评审结束后 2 个工作日内将评审报告送采购人确认。

25.2 采购人应当在收到评审报告后 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。

26. 合同的授予和执行

采购人与成交供应商应当在成交通知书发出之日起 30 日内，按照磋商文件确定的合同文本以及采购标的采购金额、采购数量、技术和服务要求等事项签订政府采购合同。

成交供应商拒绝签订政府采购合同的，采购人可以按照《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第二十八条第二款规定的原则确定其他供应商作为成交供应商并签订政府采购合同，也可以重新开展采购活动。拒绝签订政府采购合同的成交供应商不得参加对该项目重新开展的采购活动。

27. 保密

参与磋商活动的供应商应对磋商文件和响应文件中的涉及国家秘密和商业秘密进行保密，未经采购人书面同意不得扩散，否则承担相关法律责任。

28 采购代理服务费用

采购代理机构有权按照供应商须知前附表规定的方式和标准收取采购代理服务费。

六、询问、质疑、投诉

29. 询问、质疑、投诉

29.1 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。采购人将在 3 个工作日内作出答复。

29.1 供应商认为采购文件、采购过程、中标或者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、采购代理机构提出质疑。

29.2 供应商应当在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

29.3 采购人、采购代理机构接收质疑函的方式、联系部门、联系电话和通讯地址。

接收质疑函的方式：投标人提出质疑的，应以书面形式提供质疑函的原件。

联系部门：河南建威工程管理咨询有限公司

联系电话：0371-63323826

通讯地址：郑州市经济技术开发区航海东路与第九大街交叉口正商经开广场 6 号楼 701 室

29.4 供应商提出质疑应当提交质疑函（**格式要求 见本章附件 1 政府采购供应商质疑函范本**）和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：

（一）供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；

- (二) 质疑项目的名称、编号；
- (三) 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；
- (四) 事实依据；
- (五) 必要的法律依据；
- (六) 提出质疑的日期。

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

29.5 采购人、采购代理机构不得拒收质疑供应商在法定质疑期内发出的质疑函，应当在收到质疑函后 7 个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑供应商和其他有关供应商。

29.6 质疑供应商对采购人、采购代理机构的答复不满意，或者采购人、采购代理机构未在规定时间内作出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内，向《**中华人民共和国财政部令第 94 号—政府采购质疑和投诉办法**》第六条规定的财政部门提起投诉

29.7 投诉人投诉时，应当提交投诉书（**格式要求 见本章附件 2 政府采购供应商投诉书范本**）和必要的证明材料，并按照被投诉采购人、采购代理机构（以下简称被投诉人）和与投诉事项有关的供应商数量提供投诉书的副本。投诉书应当包括下列内容：

- (一) 投诉人和被投诉人的姓名或者名称、通讯地址、邮编、联系人及联系电话；
- (二) 质疑和质疑答复情况说明及相关证明材料；
- (三) 具体、明确的投诉事项和与投诉事项相关的投诉请求；
- (四) 事实依据；
- (五) 法律依据；
- (六) 提起投诉的日期。

投诉人为自然人的，应当由本人签字；投诉人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。

29.8 投诉人应当根据本办法第七条第二款规定的信息内容,并按照其规定的方式提起投诉。

投诉人提起投诉应当符合下列条件:

- (一) 提起投诉前已依法进行质疑;
- (二) 投诉书内容符合本办法的规定;
- (三) 在投诉有效期限内提起投诉;
- (四) 同一投诉事项未经财政部门投诉处理;
- (五) 财政部规定的其他条件。

29.9 供应商投诉的事项不得超出已质疑事项的范围,但基于质疑答复内容提出的投诉事项除外。

29.10 投诉人在全国范围 12 个月内三次以上投诉查无实据的,由财政部门列入不良行为记录名单。

投诉人有下列行为之一的,属于虚假、恶意投诉,由财政部门列入不良行为记录名单,禁止其 1 至 3 年内参加政府采购活动:

- (一) 捏造事实;
- (二) 提供虚假材料;
- (三) 以非法手段取得证明材料。证据来源的合法性存在明显疑问,投诉人无法证明其取得方式合法的,视为以非法手段取得证明材料。

30. 解释权

本采购文件的解释权属于采购人和采购代理机构。

附件 1：政府采购供应商质疑函范本

质疑函范本

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。

附件 2：政府采购供应商投诉书范本

投诉书范本

一、投诉相关主体基本情况

投诉人：

地 址： 邮编：

法定代表人/主要负责人：

联系电话：

授权代表： 联系电话：

地 址： 邮编：

被投诉人 1：

地 址： 邮编：

联系人： 联系电话：

被投诉人 2

.....

相关供应商：

地 址： 邮编：

联系人： 联系电话：

二、投诉项目基本情况

采购项目名称：

采购项目编号： 包号：

采购人名称：

代理机构名称：

采购文件公告：是/否 公告期限：

采购结果公告：是/否 公告期限：

三、质疑基本情况

投诉人于 年 月 日，向 提出质疑，质疑事项为：

采购人/代理机构于 年 月 日，就质疑事项作出了答复/没有在法定期限内作出答复。

四、投诉事项具体内容

投诉事项 1：

事实依据：

法律依据：

投诉事项 2

.....

五、与投诉事项相关的投诉请求

请求：

签字(签章)：

公章：

日期：

投诉书制作说明：

1. 投诉人提起投诉时，应当提交投诉书和必要的证明材料，并按照被投诉人和与投诉事项有关的供应商数量提供投诉书副本。

2. 投诉人若委托代理人进行投诉的，投诉书应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由投诉人签署的授权委托书。授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。
3. 投诉人若对项目的某一分包进行投诉，投诉书应列明具体分包号。
4. 投诉书应简要列明质疑事项，质疑函、质疑答复等作为附件材料提供。
5. 投诉书的投诉事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。
6. 投诉书的投诉请求应与投诉事项相关。
7. 投诉人为自然人的，投诉书应当由本人签字；投诉人为法人或者其他组织的，投诉书应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

第三章 评审方法

评审说明:

总分 100 分。其中，报价得分计算采用低价优先法。

综合得分为全体评委对各投标人的打分汇总并计算算术平均值，评分及计算结果均保留小数点后两位。

评审内容	评审标准	
价格部分 (30 分)	本项目评标价是指平均每平方米单价。 经评审的最后有效投标价的最低价格为基准价，满分 30 分，其他投标单位价格得分公式： $(\text{基准价} / \text{有效投标价}) \times 100 \times 30\%$	
商务、技术部分 (70 分)	房屋结构及功能（8 分）	1. 楼宇为框架式结构的得 2 分，投标人须提供结构图，不提供得 0 分。 2. 外墙贴瓷砖（片）等级以上，外观陈旧不得分，对比优得 2 分、良得 1 分。投标人须提供整楼外观照片，不提供得 0 分。 3. 房子所在单元及楼层位置功能合理。对比优得 4 分、良得 2 分、一般得 1 分。投标人须提供所在单元楼层平面布局图，不提供得 0 分。
	套内设置情况（18 分）	1. 套内房间方正，有独立房、厅、厨、卫，对比优得 5 分、良得 3 分、一般得 1 分。 2. 根据套内房间装修新旧程度整体情况，对比优得 4 分、良得 2 分、一般得 1 分。投标人须提供室内实景照片，不提供得 0 分。 3. 根据套内房间装修材质、家俱、灯具、家电配置档次整体情况分三个档次综合打分：一档：7-9 分；二档：4-6 分，三档：0-3 分。投标人须提供室内实景照片，不提供得 0 分。
	通风采光条件（5 分）	套内房间通风采光良好，房间朝南，每个房间空间具备通风和自然采光功能，对比在优得 5 分、良得 3 分、一般得 1 分。
	楼龄（5 分）	普通民用住宅：楼龄 15 年或以下的得 2 分，每少一年加 0.5 分，最高得 5 分。
	交通条件（3 分）	标的物所在地道路通畅、车辆通行方便。考核投标人提供房屋周围的交通便利条件。对比对比优得 3 分、良得 2 分、一般得 1 分。

	停车条件（2分）	标的物所在地应有相对独立的停车场保证车辆临时停车和接送停靠。满足的得2分，否则得0分。
	安全卫生条件（8分）	小区内干净整洁，无乱停乱放，乱倒垃圾，考核投标人提供房屋所在小区的整体卫生条件。对比优得4分、良得2分、一般得1分。
		小区内有正规物业管理，大门具备24小时保安值守、小区内安防监控布设，考核投标人提供房屋所在小区的安全条件。对比在优得4分、良得2分、一般得1分。
	小区环境条件（15分）	1. 小区占地面积大，容积率不高于2.5%。对比在优得8分、良得6分、一般得3分。
		2. 小区绿化环境良好，标的所在地周边环境条件及区域位置。对比优得7分、良得5分、一般得3分。
	使用条件（6分）	综合比较投标人提供的标的物用电、用水、用气、通信等条件。对比在优得6分、良得4分、一般得2分。

政府采购政策：

根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》财库〔2022〕19号规定，本项目对符合本办法规定的小微企业报价给予10%的扣除

参加本次磋商的小型、微型企业应当提供有效的《中小企业声明函》（见第六章格式7）及提供小型和微型企业的证明材料。

参加磋商的监狱企业应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。

参加投标的残疾人福利性单位应当提供《残疾人福利性单位声明函》（见第六章格式8）。

本项目对小型、微型企业及监狱企业及残疾人福利性单位产品的价格给予10%的扣除，用扣除后的价格参与评审打分，即小型、微型企业及监狱企业及残疾人福利性单位产品价格=磋商报价 $\times$ （1-10%）。未提供上述证明材料的，评审时其报价不予扣除。

本项目采购产品非《环境标志产品政府采购清单》及《节能产品政府采购清单》清单产品，不适用其优先、强制采购政策。

第四章 合同草案

房 屋 买 卖 合 同

卖方（以下简称甲方）：_____代理人_____

买方（以下简称乙方）：_____代理人_____

居间方（以下简称丙方）：_____

根据《中华人民共和国合同法》及其他相关法律、法规的规定，甲、乙双方（以下简称包括双方代理人）在自愿、平等和诚实信用的原则下，经协商一致，共同委托丙方居间双方之间的房屋买卖行为，并订立本合同，以兹各方共同遵守。

第一条 房屋状况：甲方拥有位于_____的房屋，房屋性质：_____；权属证件号码：_____；所有权人：_____；共有权人：_____；建筑面积：_____平方米；房屋总楼层为层，该房产在_____层。（以上内容以及其他相关内容均以《房屋所有权证》登记为准）乙方自愿购买甲方上述房屋，并对该房屋已作充分了解和实地查验，对该房屋现状无异议。

第二条 在本合同约定的买卖交易条款保持不变的情形下，甲、丙双方同意乙方可以增加、减少或变更登记合同中的“买受人”，且乙方依据本合同或相关协商补充协议已经部分履行（包括定金、佣金行为等）的，视为增加、减少、变更后的“买受人”已经部分履行。

第三条 成交价格：甲乙双方经协商一致，同意本合同项下房屋及其配套设施的总价款为：人民币（大写）_____仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____圆整（小写）_____元。此价格下，包含该房屋的相关配套设施有：_____。

第四条 乙方应于本合同签订时支付定金及佣金人民币（大写）_____圆整（小写）_____元（其中佣金人民币（大写）_____圆整（小写）_____元，余额作为丙方代甲方保管的定金），甲方同意该定金在办理完房屋产权过户手续前由丙方代为保管。甲方自本合同签订时将售房保证金人民币（大写）_____圆整或《房屋所有权证》交由丙方保管，作为其对房屋信息真实性及出售该房屋诚