磋 商 文 件

项目名称：临汾市智慧不动产“临易登”Ai办理头等舱服务采购项目

临汾市自然资源确权登记中心

二零二五年九月二十四日

第一部分 磋商公告

经临汾市规划和自然资源局党组会研究决定，拟对启动临汾市智慧不动产“临易登”Ai办理头等舱服务采购项目的政府采购代理机构进行竞争性磋商，兹邀请符合条件的采购代理机构参加密封投标。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 要求 | 备注 |
| 1 | 项目编号 |  |  |
| 2 | 服务内容 | 代理采购项目的招标全过程工作。(包括编制采购文件，组织开标，评标、定标以及提供招标前咨询，协调合同签订等)。 |  |
| 3 | 代理机构资格要求 | A.认可本公告中的各项约定；  B.已在中国山西政府采购网采购代理机构名录中登记备案；  C.具有独立承担民事责任的能力;  D.具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度;  E.具有履行合同所必需的设备和专业技术能力;  F.有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录;  G.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;  H.本项目不接受联合体投标。 |  |
| 4 | 报名时间 | 2025年09月25日09时-2025年09月30日18时 |  |
| 5 | 报名时应携带的资料 | A.企业法人营业执照副本；  B.开户许可证；  C.法人身份证（如委托代理人报名，需提供法人授权委托书及代理人身份证）；  D.信用中国查询记录（在报名期限内的打印页）。  以上所有资料需提供原件和加盖单位公章的复印件2份。 |  |
| 6 | 报名地点 | 临汾市政务服务大厅临汾市自然资源确权登记中心110室 |  |
| 7 | 采购方式 | 竞争性磋商 |  |
| 8 | 磋商时间 | 2025年10月10日10时，逾期送达的将被拒收。 |  |
| 9 | 磋商地点 | 临汾市规划和自然资源局五楼会议室 |  |
| 10 | 确定代理机构办法 | 综合评分法 |  |
| 11 | 联系人 | 孟一鸣 |  |
| 12 | 联系方式 | 13703576738 |  |
| 13 | 公告发布 媒介 | 临汾市规划和自然资源局网站 —— “政务公开” —— “预算决算” |  |

临汾市自然资源确权登记中心

二〇二五年九月二十四日

第二部分 采购代理机构须知

一、总则

1.适用范围

本磋商文件适用于本次磋商活动的全过程。

2.定义

2.1采购人：是指临汾市自然资源确权登记中心。

2.2代理机构：是指符合本磋商文件各项规定并参加投标的采购代理机构。

2.3磋商文件：是指采购人按照有关规定，对招标代理机构代理该项目招标提出的资格条件、评审标准等要求的格式文件。

2.4响应文件：是指代理机构为响应磋商文件的条件和要求，按规定格式编制的文件。

3.合格代理机构的条件

3.1已在中国山西政府采购网采购代理机构名录中登记备案；具有本项目供应或实施能力，符合、承认并承诺履行本磋商文件各项规定的国内代理机构均可参加磋商。

3.2代理机构必须是已在中国境内依法登记注册的法人实体，并且其所持有的由工商行政管理部门所核发的有效的营业执照上载明的营业期限剩余时间应当不少于本次采购的相关合同基本义务履行所需期限，或已经提供相关证明材料能够证明具有履约能力。否则，采购人及采购小组有权拒绝其本次报价。

3.3代理机构应遵守有关的国家法律、法规和条例，具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条之规定：

（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）具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

（5）参加此项采购活动前三年内，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；

二、磋商文件

4.磋商文件的内容

磋商文件由下列五部分内容组成：

第一部分 磋商公告；

第二部分 采购代理机构须知；

第三部分 评分办法；

第四部分 服务内容及要求；

第五部分 响应文件格式。

三、响应文件

5.响应文件的组成及相关要求

5.1响应文件所有内容须装订为一册，正本一份（相关科室留存备查）、副本四份（采购小组人员各一份）。

5.2响应文件要求内容及编排顺序

\*报价函（见‘响应文件格式’）；

\*报价一览表（见‘响应文件格式’）；

\*法定代表人身份证明书并附法定代表人身份证复印件（见‘响应文件格式’）；

\*法人授权委托书（原件）并附授权代表人身份证复印件（见‘响应文件格式’）；

\*企业法人营业执照副本（复印件须加盖代理机构公章）；

近三年同类项目案例及相关证明资料（复印件须加盖代理机构公章）；

\*上年度具备审计资格的第三方出具的审计报告（复印件须加盖代理机构公章）；

\*磋商截止日期前代理机构最后一次缴纳税收证明（复印件须加盖代理机构公章）；

\*磋商截止日期前代理机构最后一次缴纳社保证明（复印件须加盖代理机构公章）；

采购代理机构简况；

采购代理机构认为需要提供的其他商务、技术材料。

5.3响应文件规格幅面（A4），正文使用仿宋体四号字（正本逐页加盖公章），按照磋商文件所规定的内容顺序，统一编目、编页码装订（响应文件中复印件及彩色宣传资料等均须与响应文件正文一起逐页编排页码）。装订须采用胶订形式，不得采用活页装订，须编排页码。

5.4报价

本次报价只报《招标代理服务费收费标准》（计价格〔2002〕1980号）文件规定的收费标准比例百分数（ X %）。此处X的取值范围为80—100，应为整数。

6.响应文件的签署及其他规定

6.1组成响应文件的各项文件均应遵守本条。

6.2采购代理机构在响应文件及相关文件的签订、履行、通知等事项的书面文件中的“单位盖章”、“印章”、“公章”等处均仅指与当事人名称全称相一致的标准公章，不得使用其它（如带有“专用章”等字样）的印章。

6.3采购代理机构应按照磋商文件要求，在每一份响应文件的正本和副本封面下方和其他要求的位置填写代理机构全称并加盖公章，同时在该处签署法定代表人或代理机构代表的全名或加盖本人签名章。

6.4代理机构应按本磋商文件所要求的响应文件的份数提交响应文件。

（1）代理机构应保证响应文件副本与正本内容严格一致；

（2）响应文件的正、副本必注明“正本”、“副本”字样，并由代理机构的法定代表人或授权代表签字。

6.5响应文件应字迹清楚、内容齐全、不得涂改或增删。

四、响应文件的递交

7.响应文件的密封及标记

7.1响应文件应按以下方法装袋密封：

代理机构须将响应文件所有正、副本及代理机构认为有必要提交的其他资料密封于一袋内。封口处应有法定代表人或代理机构代表的签字及代理机构公章。封皮上写明项目编号、项目名称、代理机构全称、地址，并注明“磋商时启封”字样。

8.磋商截止时间

响应文件须按照磋商文件规定的时间、地点送达。在磋商截止时间以后送达的响应文件，采购人拒绝接收。

五、磋商程序

9.组建采购小组

临汾市规划和自然资源局根据有关法律法规和本磋商文件的规定，结合本采购项目的特点组建采购小组，对响应文件进行评估和比较。

10.资格性审查

评审工作开始后，采购小组须对各响应文件所提供的资格证明文件是否符合磋商文件的要求进行审核。符合下列条件之一的为无效报价，除此以外，采购小组不得再以不符合磋商文件中规定的其他实质性要求来判定无效报价：

（1）是否符合政府采购法第二十二条相关规定；

（2）是否按要求密封和加写标记的；

（3）是否按规定时间送达响应文件的；

（4）是否按本文规定盖章或签字的；

（5）在磋商过程中是否有弄虚作假情形的。

11.符合性审查

11.1采购小组须审查每份响应文件是否实质上响应了磋商文件的要求。包括但不限于：

（1）报价有效期不足的；

（2）报价项目组织、技术路线、提交成果、人员设备投入等不满足磋商文件中的相关要求和超出采购人可接受的偏差范围的；

（3）未按照磋商文件规定报价的；

（4）不符合磋商文件中有关分包、转包规定的；

（5）响应文件附有采购人不能接受的条件；

（6）不符合磋商文件中规定的其他实质性要求。

11.2采购小组依据磋商文件对已通过资格性审核的各响应文件进行书面审核。

12.确定成交候选人

12.1确定最终报价后，由采购小组采用综合评分法对提交最终报价的代理机构的响应文件和最终报价进行综合评分。

12.2由采购小组成员行政科室负责人主持，汇总采购小组成员个人意见，形成采购小组集体推荐意见，提出拟选代理机构，并报管理小组同意。

13.成交公示

13.1采购小组以《成交通知书》的形式通知成交代理机构，并在临汾市规划和自然资源局网站进行公示。

14.磋商过程保密

14.1凡是属于审查、澄清、评价和比较报价的有关资料以及授标意向等，均不得向代理机构或其他与评审无关的人员透露。

14.2在磋商期间，代理机构企图影响采购人或采购小组的任何活动，将导致报价被拒绝，并由其承担相应的法律责任。

第三部分 评分办法

一、评标方法

本次磋商采用综合评分法，综合评分的主要因素为价格、服务方案、代理机构综合实力、代理机构业绩以及对磋商文件的响应程度。每一个代理机构的最终得分为采购小组评分的算术平均值。采购小组依据代理机构得分从高到低的顺序推荐前三名成交候选人，最终由采购管理小组确定采购代理机构。

二、评定内容及标准

| 评定内容及标准 | |
| --- | --- |
| 一、商务部分（30分）（由采购小组成员共同认定） | 30分 |
| 1.近三年政府采购业务案例证明，每提供1项300万元以上代理业绩得2分，最高10分。须提供政府采购委托代理协议书和中标（成交）通知书原件。 | 10分 |
| 2.代理机构从事政府采购招标代理业务且成立年限满三年的得2分，每增加一年加1分，最多加3分。满分5分。 | 5分 |
| 3.项目经理从事招标代理工作年限：未满一年不得分；满一年得1分；满两年得2分；满三年得3分；满四年得4分；五年及以上得5分。 | 5分 |
| 4.近三年同类项目案例及相关证明资料，每提供一项得2分，最高得5分。 | 5分 |
| 5.代理机构近两年获得行业内奖项，市级奖项得1分，省级奖项得3分，国家级奖项得5分。 | 5分 |
| 二、服务部分（40分） | 40分 |
| 1. 有固定的办公和营业场所且和营业执照注册地址一致的得5分，没有或地址不一致的不得分。以房屋购买合同或租赁合同原件及相关证明材料为准，不提供不得分。   代理机构注册地址有固定评标场所并具备评标所必备的监控等设备得5分，需提供相关资料，不提供不得分。 | 10分 |
| 1. 代理机构人员取得政府采购从业人员培训证书并成绩合格的，每提供一份得1分，最多5分。 | 5分 |
| 3.项目经理是山西政府采购网官网中代理机构注册人员的得5分，不是的不得分，以提供最近一次缴纳的社保明细为准。 | 5分 |
| 1. 服务承诺：   (1)在招标过程中由专人负责所代理项目的招标工作，能够贯彻执行国家现行的法律、法规和规章的。横向对比，0—4分；  (2)在招标代理过程中，能够接受采购小组的合理化建议和安排，并积极配合做好工作;同时能够给采购小组提出对招标工作更有利的具有实质性内容的合理化建议，并能为采购人带来实质性利益的。横向对比，0—4分；  (3)在招标过程中当发生质疑和投诉事项时，能够积极解决问题并不推卸责任；出现问题及时汇报并在第一时间作出解决方案的。横向对比，0—4分；  (4)代理机构在招标活动中能正确履行第三方服务，廉洁自律不得损害采购人和国家的正当利益。横向对比，0—4分；  (5)承诺拟派的项目经理在招标过程中不更换;若因特殊原因必须更换的，需要事先向采购人说明原因并征得其同意。横向对比，0—4分； | 20分 |
| 三、价格（30分） | 30分 |
| 满足磋商文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其他供应商的价格分按照公式计算： (评标基准价／投标报价)×30%×100。 | 30分 |

第四部分 服务内容及要求

代理采购项目的招标全过程工作。(包括编制采购文件，组织开标，评标、定标以及提供招标前咨询，协调合同签订等)。

第五部分 响应文件格式

报价函（格式）

致：临汾市自然资源确权登记中心：

(代理机构全称)授权 (代理机构代表姓名) (职务、职称)为我方代表，参加贵方组织的 (项目名称、项目编号)磋商的有关活动，并对此项目进行报价。为此：

1.我方同意在本项目磋商文件中规定的磋商日起的有效期内（90日）遵守本响应文件中的承诺且在此期限期满之前均具有约束力。

2.我方承诺已经具备《中华人民共和国政府采购法》中规定的参加政府采购活动的供应商应当具备的全部条件。

3.提供代理机构须知规定的全部响应文件，包括响应文件正本、副本、报价一览表等。

4.保证遵守磋商文件的规定。

5.我方完全理解贵方不一定接受最低价的报价或收到的任何报价。

6.我方已详细审核全部磋商文件，包括磋商文件修改书（如有的话）、参考资料及有关附件，确认无误。

7.我方承诺接受磋商文件中《合同原则》的全部条款且无任何异议。

所有有关次本磋商的一切往来联系方式为：

地址： 邮编：

电话： 传真：

代理机构代表姓名：

代理机构代表联系电话： （办公） （移动）

E—mail：

代理机构(公章)：

代理机构代表(签字或签章)：

日 期：

法定代表人身份证明书（格式）

单位名称：

单位性质：

地 址：

成立时间： 年 月 日

经营期限：

姓 名： 性 别：

年 龄： 职 务：

系 （代理机构名称） 的法定代表人。

特此证明。

代理机构(公章)：

代理机构代表(签字或签章)：

日 期：

法定代表人授权委托书（格式）

临汾市自然资源确权登记中心：

本授权书声明：注册于 （代理机构住址）的 （代理机构名称）法定代表人 （法定代表人姓名、职务）代表本公司授权在下面签字的 （代理机构代表姓名、职务）为本公司的合法代理人，就贵方组织的 项目，项目编号： ，以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于 年 月 日签字生效，特此声明。

法定代表人印刷体姓名、签字或签章： 、

代理机构代表印刷体姓名、签字或签章： 、

代理机构全称、代理机构公章：

注：除可填报项目外，对本报价函的任何修改将被视为非实质性响应报价，从而导致该报价被拒绝。

报价一览表

代理机构全称：

单位：元

|  |  |
| --- | --- |
| 报价 | 优惠率：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (大写)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(小写) |

代理机构名称（公章）

授权代表人（签字或签章）：

日 期： 年 月

附：收费标准（费 率）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 服务类型 中标金额（万元） | 货物招标 | 服务招标 | 工程招标 |
| 100以下 | 1.5% | 1.5% | 1.0% |
| 100—500 | 1.1% | 0.8% | 0.7% |
| 500—1000 | 0.8% | 0.45% | 0.55% |
| 1000—5000 | 0.5% | 0.25% | 0.35% |
| 5000—10000 | 0.25% | 0.1% | 0.2% |
| 10000—100000 | 0.05% | 0.05% | 0.05% |
| 100000以上 | 0.01% | 0.01% | 0.01% |

计算过程：例如某货物采购项目中标金额为1500万元，其中标服务费计算方式为：

——————————————————————————————

计算类型为：货物招标

中标金额为:1500万元

——————————————————————————————

0———100：100×1.500％=15000.000元

100———500：400×1.100％=44000.000元

500———1000：500×0.800％=40000.000元

1000———1500：500×0.500％=25000.000元

——————————————————————————————

各项结果累计得：124000.000元

同类项目业绩表（格式）

各代理机构自行编制

代理机构名称（公章）

授权代表人（签字或签章）：

日 期： 年 月 日

（正/副）本

(项目名称)项目

项目编号：

响

应

文

件

代理机构单位名称（加盖单位公章）

（法定代表人或授权人代表签字或签章）

二0二 年 月