

磋商文件

(服务类)

采购项目名称：西安市住建局房产综合业务管理系统技术支持服务项目

采购项目编号：**ZJZBSX-240430-10533**

西安市住房和城乡建设信息中心

陕西中经招标有限公司共同编制

2024年05月11日

第一章 竞争性磋商邀请

陕西中经招标有限公司（以下简称“代理机构”）受西安市住房和城乡建设信息中心委托，拟对西安市住建局房产综合业务管理系统技术支持服务项目采用竞争性磋商采购方式进行采购，兹邀请供应商参加本项目的竞争性磋商。

一、项目编号：ZJZBSX-240430-10533

二、项目名称：西安市住建局房产综合业务管理系统技术支持服务项目

三、磋商项目简介

随着西安市住房和城乡建设局在信息化工作上的持续投入，信息化工作取得了长足的发展，信息化逐渐成为保证房产管理工作顺利完成的重要手段，对提高住建部门的工作效率、工作质量起到了积极的作用。目前，西安市已建立市、区（县）两级联网的一体化房产综合业务管理系统，建立了区县集中、统一的房产基础数据库，并与多部门实现了数据联通，全面实现了市辖区内个人住房信息的实时共享、查询以及统计分析；建成市场、交易、住房保障、物业维修资金、房改货币化、租赁备案、局机关档案、房改房、经纪机构及存量房备案、房产测绘、房屋征收、地理信息系统、统计分析、预售资金监管等业务管理子系统，形成统一平台的西安市住建局房产综合业务管理系统。西安市住建局房产综合业务管理系统（以下简称房产综合业务管理系统）业务模块众多，系统使用人员遍布西安市住建局各处室、事业单位及区县住建部门，根据近两年的技术支持服务质量统计，服务的难度及数量都呈现明显上升的趋势，随着房产综合业务管理系统业务功能的不断更新和完善，仍需为系统使用人员提供必要的技术支持服务，协助房产综合业务管理系统内网及区县系统使用人员熟练使用系统办理各项业务，及时解决遇到的各类问题，使之更加适应房产管理业务的发展需要。

四、邀请供应商

本次采购采取公告征集邀请磋商的供应商。

公告征集：本次竞争性磋商在“陕西省政府采购网（www.ccgp-shaanxi.gov.cn）”上以公告形式发布，兹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。

五、供应商参加本次政府采购活动应具备的条件

（一）满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

（二）落实政府采购政策需满足的资格要求：

执行政府采购促进中小企业发展的相关政策：

采购包1（西安市住建局房产综合业务管理系统技术支持服务项目）：属于专门面向中小企业采购。

（三）本项目的特定资格要求：

采购包1：

1、主体资格：供应商为响应招标并参加投标的合法注册的企业法人其他组织。企业法人应提供合法有效的标识有统一社会信用代码的营业执照；其他组织应提供合法登记证明文件；

2、授权委托：供应商应授权合法的人员参加投标全过程，其中法定代表人/负责人直接投标，须提交法定代表人/负责人身份证明书和身份证复印件。法定代表人/负责人授权代表参加投标的，须出具法定代表人/负责人授权书及授权代表身份证复印件；

3、财务状况报告：提供2022年度或2023年度经会计师事务所签字盖章的完整财务审计报告(财务审计报告包括资产负债表、利润表、现金流量表及财务报表附注，财务审计报告应盖有会计师事务所单位章和注册会计师的执业专用章，并附会计师事务所的营业执照及执业证书复印件（复印件加盖单位公章），或其开标前三个月内银行出具的资信证明，或财政部门认可的政府采购专业担保机构出具的投标担保函；

4、社会保障资金缴纳证明：提供磋商响应文件递交截止日前一年内已缴存的至少一个月的社会保障资金缴存单据或社保机构开具的社会保险参保缴费情况证明，依法不需要缴纳社会保障资金的单位应提供相关证明材料；

5、税收缴纳证明：提供磋商响应文件递交截止日前一年内已缴纳的至少一个月的纳税证明或完税证明，纳税证明或完税证明上应有代收机构或税务机关的公章，依法免税的单位应提供相关证明材料；

6、书面声明（信用记录）：参加本次政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违纪，以及未被列入失信被执行人、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的书面声明；

7、承诺书：提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺书；

六、电子化采购相关事项

本项目实行电子化采购，使用的电子化交易系统为：陕西省政府采购综合管理平台的项目电子化交易系统（以下简称“项目电子化交易系统”），登录方式及地址：通过陕西省政府采购网（<http://www.ccgp-shaanxi.gov.cn/>）首页供应商用户登录陕西省政府采购综合管理平台（以下简称“政府采购平台”），进入项目电子化交易系统。供应商应当按照以下要求，参与本次电子化采购活动。

（一）供应商应当自行在陕西省政府采购网-办事指南查看相应的系统操作指南，并严格按照操作指南要求进行系统操作。在登录、使用政府采购平台前，应当按照要求完成供应商注册和信息完善，加入政府采购平台供应商库。

（二）供应商应当使用纳入陕西省政府采购综合管理平台数字证书互认范围的数字证书及签章（以下简称“互认的证书及签章”）进行系统操作。供应商使用互认的证书及签章登录政府采购平台进行的一切操作和资料传递，以及加盖电子签章确认采购过程中制作、交换的电子数据，均属于供应商真实意思表示，由供应商对其系统操作行为和电子签章确认的事项承担法律责任。

已办理互认的证书及签章的供应商，校验互认的证书及签章有效性后，即可按照系统操作要求进行身份信息绑定、权限设置和系统操作；未办理互认的证书及签章的供应商，按要求办理互认的证书及签章并校验有效性后，按照系统操作要求进行身份信息绑定、权限设置和系统操作。互认的证书及签章的办理与校验，可查看陕西省政府采购网-办事指南-CA及签章服务。

供应商应当加强互认的证书及签章日常校验和妥善保管，确保在参加采购活动期间互认的证书及签章能够正常使用；供应商应当严格互认的证书及签章的内部授权管理，防止非授权操作。

（三）供应商应当自行准备电子化采购所需的计算机终端、软硬件及网络环境，承担因准备不足产生的不利后果。

（四）政府采购平台技术支持：

在线客服：通过陕西省政府采购网-在线客服进行咨询

技术服务电话：029-96702

CA及签章服务：通过陕西省政府采购网-办事指南-CA及签章服务进行查询

七、竞争性磋商文件获取时间、方式及地址

（一）磋商文件获取时间：详见采购公告或邀请书。

（二）在磋商文件获取开始时间前，采购人或代理机构将本项目磋商文件上传至项目电子化交易系统，向供应商提供。供应商通过项目电子化交易系统获取磋商文件。成功获取磋商文件的，供应商将收到已获取磋商文件的回执函。未成功获取磋商文件的供应商，不得参与本次采购活动，不得对磋商文件提起质疑。

成功获取磋商文件后，采购人或代理机构进行澄清或者修改的，澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人或代理机构将通过项目电子化交易系统发布澄清或者修改后的磋商文件，供应商应当重新获取磋商文件；澄清或者修改后的磋商文件发布日期距提交响应文件截止日期不足5日的，采购人或代理机构顺延提交响应文件的截止时间。供应商未重新获取磋商文件或者未按照澄清或者修改后的磋商文件编制响应文件进行响应的，自行承担不利后果。

注：获取的磋商文件主体格式包括pdf、word两种格式版本，其中以pdf格式为准。

八、首次响应文件提交截止时间及开启时间、地点、方式

(一) 提交首次响应文件截止时间及开启时间：详见采购公告或邀请书。

(二) 响应文件提交方式、地点：供应商应当在提交首次响应文件截止时间前，通过项目电子化交易系统提交响应文件。成功提交的，供应商将收到已提交响应文件的回执函。

九、磋商方式

本项目磋商小组与供应商通过项目电子化交易系统以在线方式进行磋商。磋商会议由磋商小组在线主持，供应商代表在线参加。供应商应随时关注项目电子化交易系统信息，及时参与在线磋商。供应商登录项目电子化交易系统，与磋商小组进行在线磋商、提交供应商响应表，供应商响应表应加盖供应商（法定名称）电子印章。

十、供应商信用融资

根据《陕西省财政厅关于加快推进我省中小企业政府采购信用融资工作的通知》（陕财办采〔2020〕15号）和《陕西省中小企业政府采购信用融资办法》（陕财办采〔2018〕23号）文件要求，为助力解决政府采购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登录陕西省政府采购网—信用融资平台（<http://www.ccgp-shaanxi.gov.cn/zcdservice/zcd/shanxi/>），选择符合自身情况的“政采贷”银行及其产品，凭项目成交结果、成交通知书等信息在线向银行提出贷款意向申请、查看贷款审批情况等。

十一、联系方式

采购人： 西安市住房和城乡建设信息中心

地址： 西大街116号

邮编： 710000

联系人： 刘晋

联系电话： 029-87619444

代理机构： 陕西中经招标有限公司

地址： 陕西省西安市碑林区长安北路8B高速经纬大厦16层

邮编： 710000

联系人： 马浩博

联系电话： 029-87888601-8001

采购监督机构： 西安市财政局政府采购管理处

联系人： 杜新星

联系电话： 029-89821846

第二章 供应商须知

2.1 供应商须知前附表

序号	应知事项	说明和要求
1	采购预算（实质性要求）	<p>本项目各包采购预算金额如下：</p> <p>采购包1：902,761.64元</p> <p>供应商采购包报价高于采购包采购预算的，其响应文件将按无效处理。</p>
2	最高限价（实质性要求）	<p>详见第三章。</p> <p>供应商的采购包响应报价高于最高限价的，其响应文件将按无效处理。</p>
3	评审方法	综合评分法(详见第六章)。
4	是否接受联合体	<p>采购包1：不接受</p> <p>如以联合体响应的，联合体各方均应当具备本磋商文件要求的资格条件和能力。</p> <p>（1）联合体各方均应具有承担本磋商项目必备的条件，如相应的人力、物力、资金等。</p> <p>（2）磋商文件对供应商资格条件有特殊要求的，联合体各个成员都应当具备规定的相应资格条件。</p> <p>（3）同一专业的单位组成的联合体，应当按照资质等级较低的单位确定联合体的资质等级。如：某联合体由三个单位组成，其中两个单位资质等级为甲级，另一单位资质等级为较甲级更低的乙级，则该联合体资质等级为乙级。</p>
5	落实节能、环保、无线局域网认证产品政策	<p>1.根据《财政部 发展改革委 生态环境部 市场监管总局关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9号）相关要求，政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单管理。财政部、发展改革委、生态环境部等部门确定实施政府优先采购和强制采购的产品类别，以品目清单的形式发布并适时调整。</p> <p>2.本项目采购的/产品属于节能产品政府采购品目清单中应强制采购的产品范围，供应商应当提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书，否则作无效响应处理。</p> <p>3.本项目采购的/产品属于节能产品政府采购品目清单中应优先采购的产品范围，本项目采购的/产品属于环境标志产品政府采购品目清单中应优先采购的产品范围，评审得分相同的，按供应商提供的优先采购产品认证证书数量由多到少顺序排列。</p> <p>4.响应产品属于中国政府采购网公布的《无线局域网认证产品政府采购清单》且在有效期内的，按《财政部 国家发展改革委 信息产业部关于印发无线局域网产品政府采购实施意见的通知》（财库〔2005〕366号）要求优先采购。</p>

6	小微企业（监狱企业、残疾人福利性单位视同小微企业）价格扣除（仅非预留份额采购项目或预留份额采购项目中的非预留部分采购包适用）	（仅非预留份额采购项目或预留份额采购项目中的非预留部分采购包适用）根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）第九条和《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）的规定。 关于本项目采购包中执行小微企业（监狱企业、残疾人福利性单位视同小微企业）价格扣除情况、具体扣除比例和规则详见第六章。 （其他情形）不适用。
7	充分、公平竞争保障措施（实质性要求）	核心产品允许有多个，不同供应商提供了任意一个相同品牌的核心产品，即视为提供相同品牌的供应商。 提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同供应商参加同一合同项下采购活动的，按一家供应商计算，评审后得分最高的同品牌供应商获得成交供应商推荐资格；最后评审得分相同的，由采购人或者采购人委托磋商小组采取随机抽取方式确定一个供应商获得成交供应商推荐资格，其他同品牌供应商不作为成交候选人。 核心产品清单详见第三章。 在符合性审查、有效报价环节提供核心产品品牌不足3个的，视为有效响应供应商不足3家。
8	不正当竞争预防措施（实质性要求）	在磋商过程中，磋商小组认为供应商报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，磋商小组应当要求其在合理的时间内通过项目电子化交易系统进行书面说明，必要时提交相关证明材料。供应商提交的书面说明和相关证明材料，应当加盖供应商公章，在磋商小组要求的时间内通过项目电子化交易系统进行提交，否则提交的相关材料无效，视为不能证明其响应报价合理性。供应商不能证明其响应报价合理性的，磋商小组应当将其响应文件作为无效处理。
9	磋商保证金	缴交方式：否
10	标书费信息	免费获取
11	履约保证金（实质性要求）	采购包1：不缴纳
12	响应有效期（实质性要求）	提交首次响应文件的截止之日起不少于90天。
13	招标代理服务费（实质性要求）	本项目收取代理服务费 代理服务费用收取对象：中标/成交供应商 代理服务费收费标准：收费标准参照中华人民共和国国家计划委员会计价格[2002]1980号文计算收取。
14	采购结果公告	采购结果将在陕西省政府采购网予以公告。
15	成交通知书	采购结果公告发布的同时，采购人或代理机构通过项目电子化交易系统向成交供应商发出成交通知书；成交供应商通过项目电子化交易系统获取成交通知书。
16	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，采购人将政府采购合同在陕西省政府采购网予以公告；政府采购合同签订之日起7个工作日内，采购人将本项目采购合同通过政府采购平台进行备案。
17	进口产品	不允许

18	是否组织潜在供应商现场考察	采购包1：组织现场踏勘：否
19	特殊情况	<p>出现下列情形之一的，采购人或者代理机构应当中止电子化采购活动，并保留相关证明材料备查：</p> <p>（一）交易系统发生故障（包括感染病毒、应用或数据库出错）而无法正常使用的；</p> <p>（二）因组织场所停电、断网等原因，导致采购活动无法继续通过交易系统实施的；</p> <p>（三）其他无法保证电子化交易的公平、公正和安全的情况。</p> <p>出现上述的情形，不影响采购公平、公正的，采购人或者代理机构可以待上述情形消除后继续组织采购活动；影响或者可能影响采购公平、公正的，采购人或者代理机构应当依法终止采购活动。</p>

2.2总则

2.2.1适用范围

一、本磋商文件仅适用于本次竞争性磋商采购项目。

二、本磋商文件的最终解释权由西安市住房和城乡建设信息中心和陕西中经招标有限公司享有。对磋商文件中供应商参加本次政府采购活动应当具备的条件，磋商项目技术、服务、商务及其他要求，评审细则及标准由西安市住房和城乡建设信息中心负责解释。除上述磋商文件内容，其他内容由陕西中经招标有限公司负责解释。

2.2.2有关定义

一、“采购人”是指依法进行政府采购的各级国家机关、事业单位、团体组织。本次磋商的采购人是西安市住房和城乡建设信息中心。

二、“供应商”是指在按照磋商公告规定获取磋商文件，拟参加响应和向采购人提供货物、工程或服务的法人、其他组织或自然人。

三、“代理机构”是指政府采购集中采购机构和从事政府采购代理业务的社会中介机构。本项目的代理机构是陕西中经招标有限公司。

四、“网上开启”是指供应商通过项目电子化交易系统在线完成签到、响应文件解密后，采购人或者采购代理机构通过项目电子化交易系统在线完成已解密响应文件的开启工作。

五、“电子评审”是指通过项目电子化交易系统在线完成资格审查小组、磋商小组组建，开展资格和符合性审查、比较与评价、出具磋商报告、推荐成交候选供应商等活动。

2.2.3响应费用（实质性要求）

供应商应自行承担参加竞争性磋商采购活动的全部费用。

2.3磋商文件

2.3.1磋商文件的构成

一、磋商文件是供应商准备响应文件和参加响应的依据，同时也是评审的重要依据。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草案条款等。本磋商文件包括以下内容：

- （一）竞争性磋商邀请；
- （二）供应商须知；
- （三）磋商项目技术、服务、商务及其他要求；
- （四）资格审查；
- （五）磋商过程中可实质性变动的内容；
- （六）磋商办法；

(七) 响应文件格式;

(八) 拟签订采购合同文本。

二、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。供应商没有对磋商文件全面作出实质性响应所产生的风险由供应商承担。

2.3.2磋商文件的澄清和修改

一、在提交首次响应文件截止时间前，采购人或者代理机构可以对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改。

二、澄清或者修改的内容为磋商文件的组成部分，采购人或者代理机构将在陕西省政府采购网发布更正公告，供应商应及时关注本项目更正公告信息，按更正后公告要求进行响应。更正内容可能影响响应文件编制的，采购人或者代理机构将通过项目电子化交易系统发布更正后的磋商文件，供应商应依据更正后的磋商文件编制响应文件。若供应商未按前述要求进行响应的，自行承担不利后果。

2.4响应文件

2.4.1响应文件的语言

一、供应商提交的响应文件以及供应商与磋商小组在磋商过程中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，主要部分要对应翻译成中文并附在相关外文资料后面。未翻译的外文资料，磋商小组将其视为无效材料。

二、翻译的中文资料与外文资料如果出现差异和矛盾时，以中文为准。涉嫌提供虚假材料的按照相关法律法规处理。

三、如因未翻译而造成对供应商的不利后果，由供应商承担。

2.4.2计量单位

除磋商文件中另有规定外，本项目均采用国家法定的计量单位。

2.4.3响应货币

本次项目均以人民币报价。

2.4.4知识产权

一、供应商应保证在本项目中使用的任何技术、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，如存在前述情形，由供应商承担所有相关责任。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。

二、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，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）。

三、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使用该知识产权的相关费用。

四、构成本磋商文件的各组成部分，未经采购人书面同意，供应商不得擅自复印或用于非本磋商项目所需的其他目的。

2.4.5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。

响应文件具体内容详见第七章。

2.4.6响应文件格式

一、供应商应按照磋商文件第七章中提供的“响应文件格式”填写相关内容。

二、对于没有格式要求的响应文件由供应商自行编写。

2.4.7响应报价（实质性要求）

一、供应商的报价是供应商响应磋商项目要求的全部工作内容的价格体现，包括供应商完成本项目所需的一切费用。

二、响应文件报价出现前后不一致的，按照磋商文件第六章磋商办法规定予以修正，修正后的报价经供应商通过项目电子化交易系统进行确认，并加盖供应商（法定名称）电子印章，供应商逾时确认的，其响应无效。

2.4.8响应有效期（实质性要求）

响应有效期详见第二章“供应商须知前附表”，响应文件未明确响应有效期或者响应有效期小于“供应商须知前附表”中响应

有效期要求的，其响应文件按无效处理。

2.4.9 响应文件的制作、签章和加密

一、投标文件应当根据招标文件进行编制，投标人应通过陕西省政府采购网-办事指南-CA及签章服务下载投标（响应）客户端，使用客户端编制投标文件。

二、供应商应按照客户端操作要求，对应磋商文件的每项实质性要求，逐一如实响应；未如实响应或者响应内容不符合磋商文件对应项的要求的，其响应文件作无效处理。

三、供应商完成响应文件编制后，应按照响应文件第1章明确的签章要求，使用互认的证书及签章对响应文件进行电子签章和加密。

四、磋商文件澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，代理机构将重新发布澄清或者修改后的磋商文件，供应商应重新获取澄清或者修改后的磋商文件，按照澄清或者修改后的磋商文件进行响应文件编制、签章和加密。

2.4.10 响应文件的提交（实质性要求）

一、供应商应当在提交首次响应文件截止时间前，通过项目电子化交易系统完成响应文件提交。

二、在提交首次响应文件截止时间后，代理机构不再接受供应商提交响应文件。供应商应充分考虑影响响应文件提交的各种因素，确保在提交首次响应文件截止时间前完成提交。

2.4.11 响应文件的补充、修改（实质性要求）

响应文件提交截止时间前，供应商可以补充、修改或者撤回已成功提交的响应文件；对响应文件进行补充、修改的，应当先行撤回已提交的响应文件，补充、修改后重新提交。

供应商响应文件撤回后，视为未提交过响应文件。

2.5 开启、资格审查、磋商和确定成交供应商

2.5.1 磋商开启程序

一、本项目为竞争性磋商项目。网上开启的开始时间为响应文件提交截止时间。成功提交或解密电子响应文件的供应商不足3家的，不予开启，采购人或代理机构将终止采购活动。

二、磋商开启准备工作

开标/开启前30分钟内，供应商需登录项目电子化交易系统-“供应商开标大厅”-进入开标选择对应项目包组操作签到，签到完成后等待代理机构开标/开启。

三、解密响应文件（实质性要求）

响应文件提交截止时间后，成功提交响应文件的供应商符合响应文件规定数量的，代理机构将启动响应文件解密程序，解密时间为30分钟；供应商应在规定的解密时间内，使用互认的证书及签章通过项目电子化交易系统进行响应文件解密。供应商未在规定的解密时间内完成解密的，按无效响应处理。

开启过程中，各方主体均应遵守互联网有关规定，不得发表与采购活动无关的言论。供应商对开启过程和开启记录有疑义，以及认为采购人或代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，及时向工作人员提出询问或者回避申请。采购人或代理机构对供应商提出的询问或者回避申请应当及时处理。

2.5.2 查询及使用信用记录

开启结束后，采购人或代理机构根据《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）的要求，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）等渠道，查询供应商在响应文件提交截止时间前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名单、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采购活动。

两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，将对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

2.5.3 资格审查

详见磋商文件第四章。

2.5.4磋商

详见磋商文件第六章。

2.5.5成交通知书

一、采购人或者磋商小组确认成交供应商后，代理机构在陕西省政府采购网发布成交结果公告、通过项目电子化交易系统发出成交通知书，成交供应商通过项目电子化交易系统获取成交通知书。

二、成交通知书是采购人和成交供应商签订政府采购合同的依据，是合同的有效组成部分。如果出现政府采购法律法规、规章制度规定的成交无效情形的，将以公告形式宣布发出的成交通知书无效，成交通知书将自动失效，并依法重新确定成交供应商或者重新开展采购活动。

三、成交通知书对采购人和成交供应商均具有法律效力。

2.6签订及履行合同和验收

2.6.1签订合同

一、采购人应在成交通知书发出之日起三十日内与成交供应商签订采购合同。

二、采购人和成交供应商签订的采购合同不得对磋商文件确定的事项以及成交供应商的响应文件作实质性修改。

2.6.2合同分包和转包（实质性要求）

2.6.2.1合同分包

一、供应商根据磋商文件的规定和采购项目的实际情况，拟在成交后将成交项目的非主体、非关键性工作分包的，应当在响应文件中载明分包承担主体，分包承担主体应当具备相应资质条件且不得再次分包。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。

二、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。

三、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。履行分包项目事项应当具备法定资质规定要求的，分包供应商应当具备相应资质。

四、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、微型企业不得将合同分包或转包给大型、中型企业，中型企业不得将合同分包或转包给大型企业。

采购包1：不允许合同分包。

2.6.2.2合同转包

一、严禁成交供应商将本采购项目采购合同转包。本项目所称转包，是指成交供应商签订政府采购合同后，不履行合同约定的责任和义务，将其全部工程转给他人或者将其全部工程肢解以后以分包的名义分别转给其他单位承包的行为。

二、成交供应商转包的，视同拒绝履行政府采购合同，将依法追究法律责任。

2.6.3合同公告

采购人应当自政府采购合同签订（双方当事人均已完成盖章）之日起2个工作日内，在陕西省政府采购网公告本项目采购合同，但合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

2.6.4合同备案

采购人自政府采购合同签订（双方当事人均已完成盖章）之日起7个工作日内，将本项目采购合同通过报同级财政部门备案。

2.6.5采购人增加合同标的的权利

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、工程或者服务的，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。

2.6.6履行合同

一、合同一经签订，双方应严格履行合同规定的义务。

二、在合同履行过程中，如发生合同纠纷，合同双方应按照《中华人民共和国民法典》规定及合同条款约定进行处理。

2.6.7 履约验收方案

采购包1：

1、磋商文件、响应文件、澄清表（函）； 2、本合同及附件文本； 3、合同签订时国家及行业现行的标准和技术规范。

2.6.8 资金支付

采购人按财政部门的相关规定及采购合同的约定进行支付。

2.7 纪律要求

2.7.1 磋商活动纪律要求

采购人、代理机构应保证磋商活动在严格保密的情况下进行，采购人、代理机构、供应商和磋商小组成员应当严格遵守政府采购法律法规规章制度和本项目磋商文件以及代理机构现场管理规定，接受采购人委派的监督人员的监督，任何单位和个人不得非法干预和影响磋商过程和结果。

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。

2.7.2 供应商不得具有的情形（实质性要求）

供应商参加响应不得有下列情形：

一、有下列情形之一的，视为供应商串通响应：

- （一）不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；
- （二）不同供应商委托同一单位或者个人办理磋商事宜；
- （三）不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- （四）不同供应商的响应文件异常一致或者响应报价呈规律性差异；
- （五）不同供应商的响应文件相互混装。

二、提供虚假材料谋取成交；

三、采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商；

四、与采购人或代理机构、其他供应商恶意串通；

五、向采购人或代理机构、磋商小组成员行贿或者提供其他不正当利益；

六、在磋商过程中与采购人或代理机构进行协商磋商；

七、成交后无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同；

八、未按照磋商文件确定的事项签订政府采购合同；

九、将政府采购合同转包或者违规分包；

十、提供假冒伪劣产品；

十一、擅自变更、中止或者终止政府采购合同；

十二、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；

十三、法律法规规定的其他禁止情形。

供应商有上述情形的，按照规定追究法律责任，具有前述一至十一条情形之一的，其响应文件无效，或取消被确认为成交供应商的资格或认定成交无效。

2.7.3 采购人员及相关人员回避要求

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：

- （一）参加采购活动前3年内与供应商存在劳动关系；
- （二）参加采购活动前3年内担任供应商的董事、监事；
- （三）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；
- （四）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；

(五) 与供应商有其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系。

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，可以向代理机构书面提出回避申请，并说明理由。代理机构将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。

2.8 询问、质疑和投诉

一、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》《政府采购质疑和投诉办法》等规定办理。

二、供应商询问、质疑的答复主体：

根据委托代理协议约定，供应商对采购文件中采购需求的询问、质疑由陕西中经招标有限公司负责答复；供应商对除采购需求外的采购文件的询问、质疑由陕西中经招标有限公司负责答复；供应商对采购过程、采购结果的询问、质疑由陕西中经招标有限公司负责答复。

三、供应商提出的询问，应当明确询问事项，如以书面形式提出的，应由供应商签字并加盖公章。

为提高采购效率，降低社会成本，鼓励询问主体对于不损害国家及社会利益或自身合法权益的问题或情形采用询问方式处理解决（包含但不限于文字错误、标点符号、不影响响应文件的编制的情形）。

四、供应商认为磋商文件、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、代理机构提出质疑。供应商应在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。供应商应知其权益受到损害之日，是指：

- (一) 对可以质疑的采购文件提出质疑的，为收到采购文件之日或者采购文件公告期限届满之日；
- (二) 对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；
- (三) 对中标或者成交结果提出质疑的，为中标或者成交结果公告期限届满之日。

五、本项目不接受在线提交质疑，供应商通过书面形式线下向采购人或代理机构提交质疑资料。

六、供应商提出质疑时应当准备的资料：

- (一) 质疑函正本1份；（政府采购供应商质疑函范本详见附件一）
- (二) 法定代表人或主要负责人授权委托书1份（委托代理人办理质疑事宜的需提供）；
- (三) 法定代表人或主要负责人身份证复印件1份；
- (四) 委托代理人身份证复印件1份（委托代理人办理质疑事宜的需提供）；
- (五) 针对质疑事项必要的证明材料（针对磋商文件提出的质疑，需提交从项目电子化交易系统获取的磋商文件回执单）。

接收质疑函方式：书面形式。

答复主体：代理机构

联系人：马浩博

联系电话：029-87888601-8001

地址：陕西省西安市碑林区长安北路8B高速经纬大厦16层

邮编：710000

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、采购过程、采购结果的范围。

七、供应商对采购人或代理机构的质疑答复不满意，或者采购人或代理机构未在规定时间内作出答复的，供应商可以在答复期满后15个工作日内向同级财政部门提起投诉。

投诉受理单位：本采购项目同级财政部门。（政府采购供应商投诉书范本详见附件二）

第三章 磋商项目技术、服务、商务及其他要求

（注：带“★”的参数需求为实质性要求，供应商必须响应并满足的参数需求，采购人、采购代理机构应当根据项目实际需求合理设定，并明确具体要求。带“▲”号条款为允许负偏离的参数需求，若未响应或者不满足，将在综合评审中予以扣分处理。）

3.1 采购项目概况

随着西安市住房和城乡建设局在信息化工作上的持续投入，信息化工作取得了长足的发展，信息化逐渐成为保证房产管理工作顺利完成的重要手段，对提高住建部门的工作效率、工作质量起到了积极的作用。目前，西安市已建立市、区（县）两级联网的一体化房产综合业务管理系统，建立了区县集中、统一的房产基础数据库，并与多部门实现了数据联通，全面实现了市辖区内个人住房信息的实时共享、查询以及统计分析；建成市场、交易、住房保障、物业维修资金、房改货币化、租赁备案、局机关档案、房改房、经纪机构及存量房备案、房产测绘、房屋征收、地理信息系统、统计分析、预售资金监管等业务管理子系统，形成统一平台的西安市住建局房产综合业务管理系统。西安市住建局房产综合业务管理系统（以下简称房产综合业务管理系统）业务模块众多，系统使用人员遍布西安市住建局各处室、事业单位及区县住建部门，根据近两年的技术支持服务质量统计，服务的难度及数量都呈现明显上升的趋势，随着房产综合业务管理系统业务功能的不断更新和完善，仍需为系统使用人员提供必要的技术支持服务，协助房产综合业务管理系统内网及区县系统使用人员熟练使用系统办理各项业务，及时解决遇到的各类问题，使之更加适应房产管理业务的发展需要。

3.2 服务内容及服务要求

3.2.1 服务内容

采购包1：

采购包预算金额（元）：902,761.64

采购包最高限价（元）：902,761.64

供应商报价不允许超过标的金额

（招单价的）供应商报价不允许超过标的单价

序号	标的名称	数量	标的金额（元）	计量单位	所属行业	是否核心产品	是否允许进口产品	是否属于节能产品	是否属于环境标志产品
1	西安市住建局房产综合业务管理系统技术支持服务项目	1.00	902,761.64	项	软件和信息 技术服务业	否	否	否	否

3.2.2 服务要求

采购包1：

供应商报价不允许超过标的金额

（招单价的）供应商报价不允许超过标的单价

标的名称：西安市住建局房产综合业务管理系统技术支持服务项目

参数性质	序号	技术参数与性能指标
		一、服务内容

(一) 项目目标

本项目主要是为房产综合业务管理系统内网及区县使用用户提供技术支持服务，保证整个房产综合业务管理系统在实际工作中可以快速、高效的办理相关业务，并保证用户在遇到各类型问题时能够及时得到解决。通过对内网及区县用户提供技术支持服务，提高业务人员对房产综合业务管理系统的了解和操作技能，从而提高行业服务水平。

(二) 项目现状

1. 系统背景

房产综合业务自2005年使用西安市住建局房产综合业务管理系统管理至今，日处理量已从最初的日均1166件提升至现在的日均16000余件。业务系统的使用使工作效率提升了近15倍，积累的业务数据也为城市规划、建设、管理提供科学依据。另外通过对房产权利的设立、变更、终止的合法性进行审查，可以取缔或处罚违法行为。目前西安市住房和城乡建设信息中心已建立市、区（县）两级联网的一体化房产综合业务管理系统，建立了各区县集中、统一的房产基础数据库，并分别与住建部、省住建厅实现数据联通，全面实现了市辖区内个人住房信息的实时共享、查询以及统计分析；建成市场、交易、住房保障、物业维修资金、房改货币化、租赁备案、局机关档案、房改房、经纪机构及存量房备案、房产测绘、房屋征收、地理信息系统、统计分析、预售资金监管、直管公房等业务管理子系统，形成统一平台的西安市住建局房产综合业务管理系统。

2. 开发环境

西安市住建局房产综合业务管理系统于2005年开始投入建设，其系统基于.NetFramework开发平台B/S技术架构，先后经历了Visual Studio2003、Visual Studio2005、Visual Studio2008、Visual Studio2010及Visual Studio2012。同时采用了C#、VisualC++、Oracle、ArcGIS、Silverlight、Soap、JavaScript、XML、Json等关键技术。

西安市住建局房产综合业务管理系统整体采用B/S架构，核心业务系统采用Microsoft公司的MS.NET2012、ArcGIS 10.2、Xcode4.3作为开发平台，数据库平台采用Oracle公司的Oracle11G；系统实施核心业务需采用分布式数据库、工作流、XML等技术手段，紧密结合房产管理的实际业务，采用工作流（Workflow）技术实现系统内部工作流程的管理，通过工作流管理系统将各个业务系统融为一体。

3. 网络环境

西安市住建局房产综合业务管理系统将使用西安市住房和城乡建设局统一的网络中心和信息中心，各个业务大厅及有条件的单位通过专线和西安市住房和城乡建设局实现互联互通，其他部门和单位通过Internet和西安市住建局房产综合业务管理系统实现数据的实时处理与交换。

4. 平台环境

运行环境：服务器使用Windows Server 2008、64位操作系统，系统用户端使用windowsxp/7/8/10等操作系统。

运行平台：系统整体采用B/S架构，核心业务系统采用Visual Studio2012、ArcGIS10.2、Xcode4.3作为开发平台，数据库平台采用Oracle11G；系统实施核心业务采用分布式数据库、工作流、XML等技术手段。

5. 房产综合业务管理系统内网现状介绍

房产综合业务管理系统已建立市、区（县）两级联网的一体化房产综合业务管理系统，建立了各区县集中、统一的房产基础数据库，并分别与住建部、省住建厅实现数据联通，现有各业务子系统涉及局机关处室、保障中心、交易中心、维修资金管理、征收办等10余家局属单位和部门，包括93个子系统。

序号	子系统名称
1	西安市商品房预售许可管理系统
2	西安市商品房现售备案审批管理系统
3	西安市安置许可审批管理系统
4	西安市商品房买卖合同备案管理系统
5	西安市房地产开发项目楼盘表管理系统

1

6	西安市房地产开发企业从业主体管理
7	西安市房地产开发企业项目管理
8	西安市商品房预售资金监管管理
9	西安市商品房预售资金监管（企业端）
10	西安市商品房预售资金监管（监管端）
11	西安市商品房预售资金监管指引平台
12	商品房网上备案系统（企业端）
13	市场管理相关综合业务信息系统其他子系统
14	西安市商品房购房意向登记系统
15	西安市销售价格调控管理系统
16	西安市存量房交易资金监管系统
17	西安市房地产经纪机构备案&二手房交易管理系统
18	西安市交易管理查询
19	西安市交易管理统计
20	西安市经纪机构管理
21	西安市经纪人员管理
22	西安市经纪机构信用管理
23	西安市二手房网签管理
24	西安市二手房资金监管
25	住建对接不动产一窗受理
26	住建对接政务一件事服务
27	住建共享数据接口
28	住建对接秦务员接口服务
29	二手房交易地税接口系统
30	西安市商品房诚信平台系统
31	西安市市场房产管理信息综合系统其他功能模块
32	西安市市场房地产管理销售价格调控管理系统
33	西安市市场管理查询统计系统
34	条形码管理系统
35	购房资格管理系统
36	领导干部房产信息核查管理子系统
37	西安市房产管理信息综合系统
38	西安市房产交易管理中心档案查询系统
39	不动产对接系统
40	西安市物业管理监管平台（管理端）
41	西安市物业管理监管平台（企业端）
42	西安市物业管理监管平台（区县端）
43	西安市物业管理监管平台（街办端）

44	西安市房屋维修资金管理系统
45	西安市房屋维修资金管理移动收费管理系统
46	西安市房屋维修资金管理系统企业端
47	西安市房屋维修资金管理系统区县端
48	西安市房屋维修资金管理统计查询
49	房屋制度改革管理平台（管理端）
50	房屋制度改革管理平台（企业端）
51	房屋制度改革管理平台住房公积金端
52	房屋制度改革管理平台财政局端
53	房改房信息网上备案系统
54	西安市房屋征收管理系统市局管理平台
55	西安市房屋征收管理系统区级征收管理平台
56	评估机构管理平台
57	西安市房产测量网上申请与成果备案系统(企业端)
58	测量管理端
59	西安市阳光征收微信查询平台
60	西安市住房保障管理系统市局管理平台
61	西安市保障性住房资格审批系统（区县端）
62	西安市保障性住房资格审批系统（街办端）
63	西安市保障性住房资格审批系统（社区端）
64	保障资产管理平台
65	西安市保障性住房网上服务平台
66	经适房退出管理系统（区县端）
67	经适房退出管理系统（个人端）
68	西安市人才住房管理平台-管理端
69	西安市人才住房管理平台-企业端
70	西安市人才住房管理平台-个人端
71	西安市人才住房管理平台-小区端
72	西安市人才住房管理平台-GIS端
73	公租房配后管理系统-小区端
74	公租房配后管理系统-物业移动端
75	保障性住房档案整理系统
76	公租房租赁信息服务平台（网页端）
77	西安市住建局政务协同办公平台
78	西安市住建局政务协同办公平台-移动端
79	房产地理信息系统
80	开发企业资质管理管理端
81	房屋安全鉴定管理端
82	房屋安全鉴定机构端

83	房屋安全鉴定机构名录和报告查询
84	长租企业备案及房屋租赁管理平台
85	长租企业备案及房屋租赁管理平台（企业端）
86	长租企业备案及房屋租赁管理平台（区县端）
87	长租企业备案及房屋租赁管理平台（网页端）
88	保回迁项目管理系统
89	保交楼专项借款管理系统
90	在建商品房项目信息填报管理系统
91	老旧小区管理系统（区县端）
92	西安市老旧小区改造可视化平台
93	西安市老旧小区改造（管理端）

二、技术要求

（一）基本要求

本项目提出了对内网和区县用户提供技术支持服务的总体要求，供应商须以此为依据提供满足西安市住房和城乡建设信息中心要求的技术支持服务方案。

- 1.技术支持服务人员须了解西安市各房地产业务办理流程及相关业务知识；
- 2.技术支持服务人员须熟练掌握房产综合业务管理系统及各终端系统的操作流程、培训内容及相关问题的解决方法；
- 3.针对内网提供5*8小时的驻场服务；
- 4.针对内网提供业务大厅共长期驻场5人，区县住建局长期驻场1人，另根据项目需求提供5人机动驻场。
- 5.需要有明确的服务方式、服务流程及标准；
- 6.提供的技术支持服务必须包括但不限于以下服务方式：电话技术支持服务、现场服务、远程技术支持服务、系统巡检服务、回访服务及紧急故障处理服务等；
- 7.建立至少四级故障等级和相应的响应时间及相对应的服务机制；
- 8.技术支持服务响应时间必须以不影响用户业务办理为前提合理安排；
- 9.统一调度服务资源，及时响应用户服务请求；
- 10.建立服务响应体系，对各个业务相关系统配备相应技术支持工程师；
- 11.对热线服务进行服务质量监控，每一个现场服务都进行电话回访；
- 12.用户问题解决过程透明化，用户可随时了解问题解决的进展状态。

（二）服务团队及人员配置

1.岗位结构

房产综合业务管理系统技术支持服务组织结构的构成要素应与技术服务活动角色相对应，成员主要由项目经理、高级技术支持工程、技术支持工程师构成。

岗位名称	人数	工作分配	岗位说明
项目经理（长期驻场）	1	项目总负责，驻场西安市住建局	全面负责项目各项工作，进行沟通确保项目目标实现、制定项目实施计划、保证技术支持工作顺利开展、进行项目质量控制等工作；负责技术支持小组内部人员的管理、考核、培训及对外的联络。负责接听24小时紧急故障电话，负责驻场西安市住建局现场支持系统用户。

高级技术支持工程师（长期驻场）	5	在西安市住建局、城北交易大厅、城南交易大厅、高新管委会、区县住建局（房管所）及指定的地址进行驻场服务，负责系统用户电话咨询、解答用户问题。	<ol style="list-style-type: none"> 1、电话接听：负责所有固定电话接听，在正常工作日内，接听用户的所有电话； 2、电话预约派遣：对于超出电话指导能够解答问题的范围，进行详细登记，并通知工程师上门进行一对一指导； 3、现场技术支持：根据负责区域、工作密集程度进行安排，到用户办公环境中进行现场指导，排除故障； 4、巡检技术支持：根据要求制定巡检计划，检查系统工作状态，全面了解系统在一段时间内的工作状况，评估其性能，诊断故障隐患；根据用户工作环境情况对系统进行常规维护，消除故障隐患； 5、紧急技术支持：当用户系统发生故障或问题时向技术支持组报修，资深技术支持工程师会在最短时间内赶往用户场地进行的技术支持，并保证响应时间和解决时限； 6、需求调研：了解用户需求，确认后与开发部人员进行用户需求分析，得到有效的解决方案，交送用户签字确认。
技术支持工程师（机动驻场）	5	负责用户咨询电话的整理；疑难问题跟进并协助资深技术支持工程师解决，反馈处理结果；负责所有现场支持用户的回访工作；整理本项目所有文档，并进行统计分析等；根据项目要求，机动提供驻场服务。	<ol style="list-style-type: none"> 1、故障记录：对用户提供的故障资料和时间进行记录； 2、对所有服务用户进行电话回访，主动询问用户要求及系统运行状况，并详细记录； 3、投诉建议：面对服务过程中服务人员的不规范操作，认真记录投诉建议，整理并汇总后转由文档管理组负责归集整理； 4、电话接听记录单的归集，以excel文档形式按月上报； 5、电话派工单的整理、打印、派发，并以excel文档形式按月上报； 6、将投诉建议类文档统一整理为电子版（excel文档）按月上报； 7、对于已派发的派工单，连同技术支持工程师上门处理单进行汇总整理，封存，按月上报； 8、汇总、整理巡检单，并按月上报。

人员要求

2

人员类别	人员要求标准
技术支持项目经理	<ol style="list-style-type: none"> 1、具备8年以上本行业技术支持从业经验及3年以上本行业项目管理经验； 2、大专及以上学历。
高级技术支持工程师	<ol style="list-style-type: none"> 1、具备5年以上本行业技术支持从业经验； 2、大专及以上学历。
技术支持工程师	<ol style="list-style-type: none"> 1、具备1年以上本行业技术支持从业经验； 2、大专及以上学历。

3.驻场要求

驻场工程师的正常工作时间为每周五天（周一至周五），每天八小时，住建局及各业务大厅共长期驻场5人，区县住建局长期驻场1人，另根据项目需求提供5人机动驻场。

（三）技术支持服务方式要求

服务方式	具体要求
电话技术支持服务	供应商需提供支持工作日响应的热线电话以提供电话技术支持服务。对客户问题的解决过程进行跟踪，定期向客户通报问题处理状态。要求至少包括但不限于以下内容： <ol style="list-style-type: none">1、电话接听人员要熟悉相关政策法规和业务流程，并熟练掌握系统操作和业务流程；2、接听电话时应文明、礼貌，态度应热情、谦和、诚恳，回答问题简明、扼要；3、电话接听需详细记录问题描述及提供的解决方案。
驻场服务	供应商需针对内网用户提供在服务周期内不少于5人的驻场服务，另根据区县用户的需求提供不少于1人的驻场服务，帮助客户提升整体技术能力，及时为用户提供系统需求采集及分析、系统培训、业务咨询、问题解答、故障诊断、故障排除等提供技术支持服务。
现场服务	供应商技术人员响应后应迅速赶赴现场，在出现问题时看到现象并做出判断，定位问题，找到处理办法。要求至少包括但不限于以下内容： <ol style="list-style-type: none">1、技术服务人员必须确认客户信息及问题；2、技术服务人员须根据用户的问题描述，制定解决方案，同时准备相关的工具、软件等；3、若无法现场解决客户问题，应及时联系技术负责人，汇报客户问题，获取最新的解决方案。
远程技术支持服务	供应商技术人员通过远程联机方式快速解决用户简单问题，弥补现场支持的空间距离造成的损失。
定期回访服务	供应商需对每次上门服务进行及时回访，回访方式至少包括但不限于电话回访。回访需根据以下原则进行： <ol style="list-style-type: none">1、及时、准确回访原则；2、推动问题解决原则；3、及时反馈回访信息原则；4、用户满意原则。
现场巡检服务	供应商需针对区县用户所有服务点制定频率不低于50个工作日的巡检周期，针对系统制定巡检计划，列出巡检重点、内容和要求，并在巡检过程中，对提出的操作问题进行详细解答。
紧急故障处理服务	供应商需至少满足但不限于以下内容： <ol style="list-style-type: none">1、提供全天7*24小时紧急情况技术支持热线；2、不高于0.5小时的全天响应时间；3、2小时以内技术支持人员抵达现场服务。

系统操作 培训	<p>1.房产综合业务管理系统应用过程中或更新后的对内系统培训；</p> <p>2.年度计划的相关单位定期系统培训；</p> <p>3.配合相关单位进行的系统培训。</p>
------------	--

三、服务要求

1.服务内容

(一) 故障处理

故障处理主要包括故障定位和故障解决。

故障处理是针对独立案件而提出的服务请求设置。每一个作为服务请求提出的故障解决要求，都要经过技术支持服务体系的管理，最终获得故障的解决。

故障处理的服务范围包括但不限于：

- 1、系统运行、升级期间出现故障，技术服务人员及时到现场进行问题处理、解决；
- 2、在系统出现非停机性质的故障时，如系统运行缓慢，技术服务人员及时寻找原因，到现场进行问题处理、解决；
- 3、涉及操作问题、环境问题（指与应用软件相关的支撑平台问题，包括数据库、操作系统、硬件设施及网络）或其他问题，技术服务人员提供故障的定位和咨询，并协助用户分析故障原因；
- 4、对于紧急故障，提供工作时间以外的应急技术支持和故障分析；
- 5、提出故障处理意见，进行故障排除、系统调优或系统重置。

(二) 问题解答

问题解答的服务范围包括但不限于：

- 1、涉及房产管理信息综合系统的功能操作、日常维护等技术问题；
- 2、针对部门的业务处理方法、原理及流程等如何在系统功能上实现。

(三) 系统培训

系统培训包括：

- 1、综合系统应用过程中或更新升级后的对内技术培训；
- 2、年度计划的局属相关单位定期内部培训；
- 3、配合局属相关单位进行的系统培训。

(四) 系统巡检

系统巡检的服务内容包括：

- 1、内网进行全年全天候的巡检。
- 2、对各区县所使用的区县房产综合系统进行每月一次的定期巡检。
- 3、通过巡检及时指导和解决系统存在的问题。
- 4、协助用户，排除潜在的隐患，保证系统的正常使用。

3

- 5、督促用户正确使用系统，遵守操作规程。
- 6、对重点用户应做到优先巡检、优先维修、认真做好巡检记录，对存在问题及时整改。
- 7、当用户对系统提出任何意见或建议时，填写“系统用户意见反馈表”提交给部门主管。
- 8、每次巡检结束后，主管应认真汇总、总结、分析系统用户反馈意见，及时将结果与相关部门进行通告，并研究解决方法。

(五) 需求调研

需求调研是技术支持服务工作的重要内容，具体的工作内容如下：

1.当系统用户对系统提出修改、新增功能或其他期望时，技术支持工程师需清楚理解用户的真实需求，并将用户需求详细地记录在《系统维护记录单》中，由系统用户确认；

2.技术支持工程师在确认系统用户需求后需与开发部人员进行用户需求分析，得到有效的解决方案，其解决方案应由系统用户签字确认；

3.编辑《软件开发业务需求单》，并与系统用户分析该解决方案，若用户认可，需由用户签字确认，并将签字确认过的报告交由开发人员备案；若用户不认可，技术支持工程师将与用户进行进一步的沟通，直到用户对解决方案认可为止；

4.系统用户确认解决方案后，技术支持工程师将BUGFREE中提交任务，同时上传用户需求分析报告。

(六) 数据分析与汇报

为保障用户能够及时了解系统的运行情况以及技术支持服务情况，服务供应商须定期对技术支持服务工作进行总结和汇报，为领导的决策提供数据支持。

2.服务范围

序号	用户
1	西安市住房和城乡建设局系统使用用户
2	西大街房产交易大厅系统使用用户
3	城南朱雀云天不动产交易大厅系统使用用户
4	城北西北国金中心不动产交易大厅系统使用用户
5	城东房产交易服务大厅系统使用用户
6	城西高新政务服务大厅系统使用用户
7	西安市保障性住房服务大厅系统使用用户
8	城北政务大厅系统使用用户
9	新城区住建局系统使用用户
10	碑林区住建局系统使用用户
11	莲湖区住建局系统使用用户
12	雁塔区住建局系统使用用户
13	未央区住建局系统使用用户
14	灞桥区住建局系统使用用户
15	高新区管委会系统使用用户
16	曲江新区管委会系统使用用户
17	经开区管委会系统使用用户
18	浐灞生态区管委会系统使用用户
19	国际港务区管委会系统使用用户
20	航空基地管委会系统使用用户

		<table border="1"> <tr> <td data-bbox="336 69 421 129">21</td> <td data-bbox="421 69 1299 129">航天基地管委会系统使用用户</td> </tr> <tr> <td data-bbox="336 129 421 181">22</td> <td data-bbox="421 129 1299 181">长安区住建局系统使用用户</td> </tr> <tr> <td data-bbox="336 181 421 232">23</td> <td data-bbox="421 181 1299 232">临潼区住建局系统使用用户</td> </tr> <tr> <td data-bbox="336 232 421 284">24</td> <td data-bbox="421 232 1299 284">阎良区住建局系统使用用户</td> </tr> <tr> <td data-bbox="336 284 421 336">25</td> <td data-bbox="421 284 1299 336">高陵区住建局系统使用用户</td> </tr> <tr> <td data-bbox="336 336 421 387">26</td> <td data-bbox="421 336 1299 387">鄠邑区住建局系统使用用户</td> </tr> <tr> <td data-bbox="336 387 421 443">27</td> <td data-bbox="421 387 1299 443">蓝田县住建局系统使用用户</td> </tr> </table>	21	航天基地管委会系统使用用户	22	长安区住建局系统使用用户	23	临潼区住建局系统使用用户	24	阎良区住建局系统使用用户	25	高陵区住建局系统使用用户	26	鄠邑区住建局系统使用用户	27	蓝田县住建局系统使用用户	
21	航天基地管委会系统使用用户																
22	长安区住建局系统使用用户																
23	临潼区住建局系统使用用户																
24	阎良区住建局系统使用用户																
25	高陵区住建局系统使用用户																
26	鄠邑区住建局系统使用用户																
27	蓝田县住建局系统使用用户																
4		<p>四、商务要求周至县住建局系统使用用户</p> <p>(一) 服务期限</p> <p>2024年10月1日至2025年5月31日。</p> <p>(二) 款项结算</p> <p>1、合同签订之日起10个工作日内，供应商持中标通知书、合同、当期付款金额的普通增值税发票，与采购人结算合同总价款的30%。</p> <p>2、供应商正常提供维保服务，达到服务标准且经采购人书面确认，于2024年10月供应商持当前付款金额的增值税普通发票，与采购人结算合同总价款的50%。</p> <p>3、服务期满并书面验收合格后，填写项目验收意见书（一式三份），验收通过之日起一个月内，供应商持项目验收意见书、当期付款金额的普通增值税发票，与采购人结算合同总价款的20%。</p> <p>4、支付方式：银行转账。</p> <p>5、上述正常提供维保服务是指由采购人指定的项目负责人对供应商正常服务状态进行签字确认。</p> <p>(三) 进度要求</p> <p>在服务期内，根据采购人要求和相关技术规范，持续进行维保服务。</p> <p>(四) 成果交付要求</p> <p>1、根据合同内容，提供相应服务或采购产品；</p> <p>2、提供验收报告及相关验收资料。</p> <p>(1) 系统运行维护工作结束后，采购人根据磋商文件、响应文件及相关文件资料，进行考核验收，确认服务标准和服务方式是否达到采购要求。验收资料包括但不限于服务方案、运维记录、培训记录等资料。</p> <p>(2) 采购人组织供应商,必要时请有关专家进行考核验收，验收合格后，填写项目验收意见书（一式三份）作为对系统运行维护服务的最终认可。</p> <p>(3) 供应商向采购人提供服务过程中的所有资料,以便采购人日后管理和维护。</p> <p>(五) 质量验收标准或规范</p> <p>1、国家或行业标准</p> <p>2、磋商文件、响应文件</p> <p>上述标准不一致的，以验收时最高标准为准。</p> <p>(六) 违约责任</p> <p>未按合同要求提供软件或服务不能满足合同要求，采购人应当将供应商违约的情况以及拟采取的措施以书面形式报政府采购监管部门，根据政府采购监管部门的处理意见，采购人有权依据《中华人民共和国民法典》有关条款及合同约定终止合同，并要求供应商承担违约责任。同时，政府采购监管部门有权依据《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规对供应商的违法行为进行相应的处罚。</p> <p>具体违约情形及违约责任详见合同文本。</p>															

3.2.3 人员配置要求

采购包1:

需满足项目服务内容及要求。

3.2.4设施设备要求

采购包1:

需满足项目服务内容及要求。

3.2.5其他要求

采购包1:

无

3.3商务要求

3.3.1服务期限

采购包1:

2024年10月1日至2025年5月31日。

3.3.2服务地点

采购包1:

采购人指定地点

3.3.3考核（验收）标准和方法

采购包1:

（一）服务期满后，采购人根据磋商文件、响应文件及相关文件资料，进行考核验收，确认服务标准和服务方式是否达到采购要求。（二）采购人组织供应商,必要时请有关专家进行考核验收，验收合格后，填写项目验收意见书（一式三份）作为对技术支持服务的最终认可，供应商未在采购人指定的验收时间参与验收的，视为中标供应商认可采购人的验收结果。

（三）供应商向采购人提供服务过程中的所有资料,以便采购人日后管理和维护。（四）验收依据 1、磋商文件、响应文件、澄清表（函）； 2、本合同及附件文本； 3、合同签订时国家及行业现行的标准和技术规范。

3.3.4支付方式

采购包1:

分期付款

3.3.5支付约定

采购包1: 付款条件说明: 1、合同签订生效; 2、供应商持中标通知书、合同、当期付款金额的普通增值税发票与采购人结算; 3、支付方式: 银行转账, 达到付款条件起 10 日内, 支付合同总金额的 30.00%。

采购包1: 付款条件说明: 1、供应商正常提供维保服务, 达到服务标准且经采购人书面确认; 2、供应商持中标通知书、合同、当期付款金额的普通增值税发票与采购人结算; 3、正常提供维保服务是指由采购人指定的项目负责人对供应商正常服务状态进行签字确认; 4、支付方式: 银行转账, 达到付款条件起 31 日内, 支付合同总金额的 50.00%。

采购包1: 付款条件说明: 1、项目服务期满且书面验收合格; 2、项目最终验收通过; 3、供应商持中标通知书、合同、当期付款金额的普通增值税发票与采购人结算; 4、支付方式: 银行转账, 达到付款条件起 30 日内, 支付合同总金额的 20.00%。

3.3.6违约责任及解决争议的方法

采购包1:

（一）未按合同要求提供技术支持服务或技术支持服务质量不能满足合同要求，采购人应当将供应商违约的情况以及拟采取的措施以书面形式报政府采购监管部门，根据政府采购监管部门的处理意见，采购人有权依据《民法典》有关条款及合同约定终止合同，并要求供应商承担违约责任。同时，政府采购监管部门有权依据《政府采购法》及相关法律法规对供应商的违法

行为进行相应的处罚。（二）出现下列情形之一的，采购人有权要求供应商按照合同总价款的20%向其支付违约金，如造成采购人的损失大于违约金的，还应承担赔偿责任：（1）供应商逾期不实施项目工作计划，但逾期不足10天的；（2）供应商未按照投标文件配置服务人员的；（3）供应商没有按照合同约定时间完成项目的；（4）供应商完成并向采购人提交的项目成果未能通过验收的；（5）供应商及供应商的工作人员违反保密义务的；（6）供应商提供的技术侵犯他人合法权益的；（7）供应商未能在合同约定的时间内达到现场处理故障，次数超过3次的；（8）供应商违反采购人相关管理规定，经采购人提出整改要求拒不整改的；（9）供应商在服务过程中未发现问题或未按照合同及附件要求进行服务，直接或间接造成系统或设备故障的；（10）供应商违反的合同义务的其他行为的。（三）采购人逾期付款的，以当期应付未付款项为基数，每逾期一日，按万分之五向供应商支付违约金，但不得超过当期应付未付款项的10%。（四）中标供应商出现下列情形之一的，采购人有权解除合同，中标供应商除应返还采购人已支付的全部价款外，还应按照合同总金额30%的向采购人承担违约责任，如造成采购人的损失大于违约金的，还应承担赔偿责任：1、供应商未经采购人书面同意，擅自将本合同项下全部或部分义务转包或分包第三人的；2、供应商提供的技术服务致使采购人设备、系统损坏的；3、供应商提供的技术服务侵犯第三人权益的，又未在采购人指定的时间内解决的；4、供应商未按照投标文件配置服务人员或者未经采购人书面许可擅自变更人员或服务团队的；5、供应商逾期不实施项目工作计划，且逾期超过10天；6、供应商违反采购人相关管理规定，经采购人提出整改要求拒不整改，造成严重后果的；7、供应商在服务过程中未发现问题或未按照合同及附件要求进行服务，直接或间接造成系统或设备故障，且未及时采取必要措施或未及时报备的；8、其他严重违反本合同约定的行为。（五）合同解除异议期为一个月，自收到解除通知之日起计算。（六）因一方的违约行为导致受约方受损的，违约方除应承担相应的违约责任外，还应赔偿守约方的损失，包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费以及因违约行为导致守约方先行赔付费用等。

3.4其他要求

为顺利推进政府采购电子化交易平台应用工作，供应商需要在线提交所有通过电子化交易平台实施的政府采购项目的投标文件，同时，线下提交投标文件叁份。纸质投标文件建议A4纸双面打印，装订成册并编制目录和页码，密封并加盖公章，邮寄或现场提交均可。

第四章 资格审查

资格审查由采购人或代理机构组建的资格审查小组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等进行审查，以确定投标人是否具备投标资格，并出具资格审查报告。

资格审查标准及要求如下：

4.1 一般资格审查

采购包1：

序号	资格审查要求概况	评审点具体描述	关联格式
1	供应商应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标函》完成承诺并进行电子签章。	1资格证明文件 响应函
2	供应商应提供健全的财务会计制度的证明材料；	供应商需在项目电子化交易系统中按要求上传相应证明文件并进行电子签章。	1资格证明文件 供应商应提交的相关资格证明材料
3	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；为本项目提供整体设计、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。	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标函》完成承诺并进行电子签章。	2供应商企业关系关联承诺书 响应函

4.2 落实政府采购政策资格审查

采购包1：

序号	资格审查要求概况	评审点具体描述	关联格式
1	本采购包专门面向中小企业采购	参与的供应商（联合体）服务全部由符合政策要求的中小企业承接。	中小企业声明函 残疾人福利性单位声明函 监狱企业的证明文件

4.3 特殊资格审查

采购包1：

序号	资格审查要求概况	评审点具体描述	关联格式
1	主体资格	供应商为响应招标并参加投标的合法注册的企业法人其他组织。企业法人应提供合法有效的标识有统一社会信用代码的营业执照；其他组织应提供合法登记证明文件；	1资格证明文件

2	授权委托	供应商应授权合法的人员参加投标全过程，其中法定代表人/负责人直接投标，须提交法定代表人/负责人身份证明书和身份证复印件。法定代表人/负责人授权代表参加投标的，须出具法定代表人/负责人授权书及授权代表身份证复印件；	1资格证明文件
3	财务状况报告	提供2022年度或2023度经会计师事务所签字盖章的完整财务审计报告(财务审计报告包括资产负债表、利润表、现金流量表及财务报表附注，财务审计报告应盖有会计师事务所单位章和注册会计师的执业专用章，并附会计师事务所的营业执照及执业证书复印件（复印件加盖单位公章），或其开标前三个月内银行出具的资信证明，或财政部门认可的政府采购专业担保机构出具的投标担保函；	1资格证明文件
4	社会保障资金缴纳证明	提供磋商响应文件递交截止日前一年内已缴存的至少一个月的社会保障资金缴存单据或社保机构开具的社会保险参保缴费情况证明，依法不需要缴纳社会保障资金的单位应提供相关证明材料；	1资格证明文件
5	税收缴纳证明	提供磋商响应文件递交截止日前一年内已缴纳的至少一个月的纳税证明或完税证明，纳税证明或完税证明上应有代收机构或税务机关的公章，依法免税的单位应提供相关证明材料；	1资格证明文件
6	书面声明（信用记录）	参加本次政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违纪，以及未被列入失信被执行人、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的书面声明；	1资格证明文件
7	承诺书	提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺书；	1资格证明文件

第五章 磋商过程中可实质性变动的内容

磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动第三章“磋商项目技术、服务、商务及其他要求”、第八章“拟签订采购合同文本”，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。

在磋商过程中，磋商小组根据项目实际需要制定磋商内容，在获得采购人代表确认的前提下，可以根据磋商情况实质性变动相关内容。磋商小组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，磋商小组应及时通知所有参加磋商的供应商。

第六章 磋商办法

6.1 总则

一、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》《陕西省政府采购评审专家管理实施办法》等法律法规，结合本采购项目特点制定本竞争性磋商评审方法。

二、评审工作由代理机构组织，具体评审事务由依法组建的磋商小组负责。

三、评审工作应遵循客观、公正、审慎的原则，并以相同的磋商程序 and 标准对待所有的供应商。

四、本项目采取电子评审，通过项目电子化交易系统完成评审工作。磋商小组成员、采购人、代理机构和供应商应当按照本磋商文件规定和项目电子化交易系统操作要求开展或者参加评审活动。

五、评审过程中的书面材料往来均通过项目电子化交易系统传递，评审委员会成员使用互认的证书及签章进行签名后生效，供应商通过互认的证书及签章加盖其电子印章后生效。出现无法在线签章的特殊情况，评审委员会成员可以线下签署评标报告，由代理机构对原件扫描后以附件形式上传。

六、评审过程应当独立、保密，任何单位和个人不得非法干预评审活动。供应商非法干预评审活动的，其响应文件将作无效处理；代理机构、采购人及其工作人员、采购人监督人员非法干预评审活动的，将依法追究其责任。

6.2 磋商小组

评审专家是采取随机方式在政府采购平台的专家库系统（以下简称专家库系统）抽取/由采购人根据《陕西省政府采购评审专家管理实施办法》（陕财办采〔2018〕20号）的规定，报主管部门同意后自行选定。

一、磋商小组成员应当满足并适应电子化采购评审的工作需要，使用已身份认证并具备签章功能的证书，登录项目电子化交易系统进入项目评审功能模块确认身份、签到、推荐磋商小组组长。采购人代表可以使用采购人代表专用签章确认评审意见。

二、磋商小组成员获取解密后的响应文件，开展评审活动。出现应当回避的情形时，磋商小组成员应当主动回避；代理机构按规定申请补充抽取评审专家；无法及时补充抽取的，采购人或者代理机构应当封存供应商响应文件，按规定重新组建磋商小组，解封响应文件后，开展评审活动。

三、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；
- （二）审查供应商响应文件等是否满足磋商文件要求，并作出评价；
- （三）根据需要要求采购组织单位对磋商文件作出解释；根据需要要求供应商对响应文件有关事项作出澄清、说明或者更正；
- （四）推荐成交候选供应商，或者受采购人委托确定成交供应商；
- （五）起草资格审查报告、评审报告并进行签署；
- （六）向采购组织单位、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。

6.3 评审程序

6.3.1 熟悉和理解磋商文件和停止评审

一、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。

二、本磋商文件有下列情形之一的，磋商小组应当停止评审：

- （一）磋商文件的规定存在歧义、重大缺陷的；

- (二) 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；
- (三) 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；
- (四) 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；
- (五) 磋商文件将供应商的资格条件列为评分因素的；
- (六) 磋商文件载明的成交原则不合法的；
- (七) 磋商文件有违反国家其他有关强制性规定的情形。

出现上述应当停止评审情形的，磋商小组应当通过项目电子化交易系统向采购组织单位提交相关说明材料，说明停止评审的情形和具体理由。除上述情形外，磋商小组不得以任何方式和理由停止评审。

出现上述应当停止评审情形的，采购组织单位应当通过项目电子化交易系统书面告知参加采购活动的供应商，并说明具体原因，同时在陕西省政府采购网公告。采购组织单位认为磋商小组不应当停止评审的，可以书面报告采购项目同级财政部门依法处理，并提供相关证明材料。

6.3.2 符合性审查

一、磋商小组依据本磋商文件的实质性要求，对符合资格的响应文件进行审查，以确定其是否满足本磋商文件的实质性要求。本项目的符合性审查事项必须以本磋商文件的明确规定的实质性要求为依据。

二、在符合性审查过程中，如果出现磋商小组成员意见不一致的情况，按照少数服从多数的原则确定，但不得违背政府采购基本原则和磋商文件规定。

三、磋商小组对所有响应文件进行审查后，确定参加磋商的供应商名单。

符合性审查标准见下表：

采购包1：

序号	符合审查要求概况	评审点具体描述	关联格式
1	不正当竞争预防措施（实质性要求）	1.在磋商过程中，磋商小组认为供应商报价低于采购预算50%或者低于其他有效供应商报价算术平均价40%，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，磋商小组应当要求其在评审现场合理的时间内提供成本构成书面说明，并提交相关证明材料。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。2.供应商提交的相关证明材料，应当加盖供应商（法定名称）电子印章，在磋商小组要求的时间内通过项目电子化交易系统进行提交，否则提交的相关证明材料无效。供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其响应文件作为无效处理。	标的清单 报价表

2	供应商名称字章	供应商名称字章是否一致	服务内容及服务邀请 应答表 中小企业声明 函 商务应答表 3业绩 供应商应提交的相关 资格证明材料 报价表 2供应商企业关系关联 承诺书 5技术服务方 案 响应文件封面 1资 格证明文件 残疾人福 利性单位声明函 服务 方案 标的清单 响应函 监狱企业的证明文件 4拒绝政府采购领域商 业贿赂承诺书
3	磋商响应文件的签字盖章	磋商响应文件的签字盖章是否按照磋商文件要求进行的	服务内容及服务邀请 应答表 中小企业声明 函 商务应答表 3业绩 供应商应提交的相关 资格证明材料 报价表 2供应商企业关系关联 承诺书 5技术服务方 案 响应文件封面 1资 格证明文件 残疾人福 利性单位声明函 服务 方案 标的清单 响应函 监狱企业的证明文件 4拒绝政府采购领域商 业贿赂承诺书
4	磋商有效期	磋商有效期是否满足磋商最低要求90天的	响应函
5	磋商报价有效性	磋商报价是否唯一有效的或磋商报价是否超过采购预算	标的清单 报价表
6	商务要求是否满足实质性要求	商务要求是否满足实质性要求的（服务期是否响应采购要求、付款方式是否响应采购要求）	服务内容及服务邀请 应答表 商务应答表

6.3.3磋商

一、磋商小组按照磋商文件的规定与邀请参加磋商的供应商分别进行磋商，磋商顺序由磋商小组确定。

二、磋商小组所有成员集中与单一供应商对技术、服务、合同条款等内容分别进行一轮或多轮的磋商。在磋商中，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。

三、磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动第三章“磋商项目技术、服务、商务及其他要求”、第八章“拟签订采购合同文本”，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。

四、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，磋商小组应通过项目电子化交易系统，将变动情况同时

通知所有参加磋商的供应商。磋商过程中，磋商小组可以根据磋商情况调整磋商轮次。

五、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就磋商文件变动部分，以“供应商响应表”形式在线提交磋商小组。“供应商响应表”作为响应文件的组成部分，响应文件应加盖供应商（法定名称）电子印章，否则无效。

六、经最终磋商后，响应文件仍有下列情况之一的，应按照无效响应处理：

- （一）响应文件仍不能实质响应磋商文件可实质性变动的实质性要求的；
- （二）响应文件中仍有磋商文件规定的其他无效响应情形的。

七、磋商小组对供应商在磋商、评审过程中的书面交换材料，未按要求加盖电子印章或签字的，视同未提交书面交换材料。

八、磋商小组在最终磋商后，对所有响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查后，确定最后报价的供应商名单。

九、磋商过程中，磋商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。

十、磋商过程中，磋商小组发现或者知晓供应商存在违法行为的，应当磋商报告中予以记录，并向本级财政部门报告，依法将该供应商响应文件作无效处理的，应当作无效处理。

6.3.4最后报价

一、方案评审

采购包1：磋商/谈判/协商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求，磋商/谈判/协商结束后，磋商/谈判/协商小组可以根据磋商/谈判/协商情况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。

二、磋商小组开启报价后，供应商应随时关注项目电子化交易系统信息提醒，登录项目电子化交易系统，通过“等候大厅”进行报价并签章后提交。

三、供应商在未提高响应文件中承诺的标准情况下，其最后报价不得高于对该项目之前的报价，否则，磋商小组将对其响应文件作无效处理，并通过电子化交易系统告知供应商，说明理由。

四、供应商最后报价属于明显低价不正当竞争的，磋商小组应按照“供应商须知前附表”第8项规定处理。

五、供应商未在响应文件提交截止时间内提交报价或未按要求进行报价的，视为无效响应，由供应商自行承担不利后果。

六、供应商未按磋商小组要求在规定时间内提交最后报价的，视为其退出磋商。

七、最后报价一旦提交后，供应商不得以任何理由撤回。

八、最后报价为有效报价应符合下列条件：

- （一）供应商所提供的最后报价是在规定的时间内提交。
- （二）供应商的最后报价应加盖供应商（法定名称）电子印章。
- （三）供应商的最后报价应符合磋商文件的要求。
- （四）最后报价唯一，且不高于最高限价。

九、最后报价出现下列情况的，不需要供应商澄清，按以下原则处理：

- （一）报价中的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准，但大写金额出现文字错误，导致金额无法判断的除外；
- （二）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；
- （三）总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价汇总金额计算结果为准；

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的最后报价经加盖供应商（法定名称）电子印章后产生约束力，供应商不确认的，其最后报价无效。

6.3.5解释、澄清有关问题

一、评审过程中，磋商小组认为磋商文件有关事项表述不明确或需要说明的，可以提请代理机构书面解释。代理机构的解释不得改变磋商文件的原义或者影响公平、公正，解释事项如果涉及供应商权益的以有利于供应商的原则进行解释。

二、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，磋商小组应当要求供应商作出必要的澄清、说明或者更正，并给予供应商必要的反馈时间。供应商应当按磋商小组的要求进行澄清、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。澄清不影响响应文件的效力，有效的澄清、说明或者更正材料是响应文件的组成部分。

三、供应商的澄清、说明或者更正需进行电子签章，应当不超出响应文件的范围、不实质性改变响应文件的内容、不影响供应商的公平竞争、不导致响应文件从不响应磋商文件变为响应磋商文件的条件。下列内容不得澄清：

- (一) 供应商响应文件中不响应磋商文件规定的技术参数指标和商务应答；
- (二) 供应商响应文件中未提供的证明其是否符合磋商文件资格、符合性规定要求的相关材料。
- (三) 供应商响应文件中的材料因印刷、影印等不清晰而难以辨认的。

四、响应文件报价出现前后不一致的情形，按照本章前述规定予以处理，不需要供应商澄清。

五、代理机构宣布评审结束之前，供应商应通过项目电子化交易系统随时关注评审消息提示，及时响应磋商小组发出的澄清、说明或更正要求。供应商未能及时响应的，自行承担不利后果。

六、磋商小组应当积极履行澄清、说明或者更正的职责，不得滥用权力。

6.3.6比较与评价

磋商小组应当按照磋商文件规定的评标细则及标准，对符合性检查合格的响应文件进行商务和技术评估，综合比较和评价。

6.3.7复核

评审结束后，磋商小组应当进行复核，特别要对拟推荐为成交候选供应商的、报价最低的、响应文件被认定为无效的的重点复核。

评审结果汇总完成后，磋商小组拟出具磋商报告前，代理机构应当组织2名以上的工作人员，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。代理机构复核过程中，磋商小组成员不得离开评审现场。

除资格检查认定错误、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，采购人或者代理机构不得以任何理由组织重新评审。采购人、代理机构发现磋商小组未按照磋商文件规定的评审标准进行评审的，应当重新开展采购活动，并同时书面报告本级财政部门。

6.3.8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如下成交候选供应商，并编写磋商报告。

采购包1： 3家； 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得分均相同的，成交候选供应商并列。

6.3.9编写磋商报告

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

- (一) 邀请供应商参加采购活动的具体方式和相关情况；
- (二) 响应文件开启日期和地点；
- (三) 获取磋商文件的供应商名单和磋商小组成员名单；
- (四) 评审情况记录和说明，包括对供应商响应文件审查情况、磋商情况、报价情况等；
- (五) 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或加盖电子签章认可。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，由磋商小组记录相关情况。磋商小组成员拒绝在磋商报告上签字或加盖电子签章又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意磋商报告。

6.3.10评审争议处理规则

在磋商过程中，对于符合性审查、对响应文件作无效响应处理的及其他需要共同认定的事项存在争议的，应当以少数服从多数的原则作出结论，但不得违背磋商文件规定。持不同意见的磋商小组成员应当在磋商报告中签署不同意见及理由，否则视

为同意评审报告。持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，应当及时向采购人或代理机构书面反映。采购人或代理机构收到书面反映后，应当书面报告采购项目同级财政部门依法处理。

6.4 评审办法及标准

一、磋商小组只对通过资格审查的响应文件，根据磋商文件的要求采用相同的评审程序、评分办法及标准进行评价和比较。

二、磋商小组成员应依据磋商文件规定的评分标准和方法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。

6.4.1 评分办法

本次评审采用综合评分法，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，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。

6.4.2 评分标准

采购包1:

评审因素		评审标准			
分值构成		详细评审90.00分 报价得分10.00分			
评审因素分类	评审项	详细描述	分值	客观/主观	关联格式
	对本项目涉及住建业务管理现状、信息化现状的理解程度	供应商对现状很熟悉，能够提出具有针对性和合理性的见解，具有前瞻性、科学性的分析。得5分。供应商对现状比较了解，能够提出合理的见解。得3分。供应商对现状不够了解，提出的见解不够具备合理性。得1分。供应商对现状不了解或未提供相关内容。得0分。	5.00	主观	商务应答表 服务方案 5技术服务方案 服务内容及服务邀请 应答表
	对本项目涉及业务的流程、管理要求的熟悉程度	供应商对流程及要求很熟悉，能够详细、具体的描述相关流程及要求，并能准确把握要点及重点。得5分。供应商基本了解业务流程及要求，提出的要点及重点不够准确。得3分。供应商对业务流程及要求不够了解，提出的要点及重点有偏差。得1分。供应商对业务流程及要求不了解或未提供相关内容。得0分。	5.00	主观	商务应答表 服务方案 服务内容及服务邀请 应答表 5技术服务方案

<p>对本项目系统的熟悉程度</p>	<p>供应商对系统各部分的内容能够精准把握，分析出各部分的工作重点及难点。得5分。供应商对系统各部分的内容基本熟悉，提出的重点及难点不够准确。得3分。供应商对系统各部分的内容不够熟悉，提出的重点及难点有偏差。得1分。供应商对系统不熟悉或未提供相关内容。得0分。</p>	<p>5.00</p>	<p>主观</p>	<p>商务应答表 服务方案 服务内容及服务邀请 应答表 5技术服务方案</p>
<p>技术方案的完整性、先进性</p>	<p>供应商提供详细具体、完整的方案，贴合采购要求，方案先进，能够根据使用需求不断优化更新。得4分。供应商提供的方案较完整，能够延展项目要求的能力较弱。得3分。供应商提供的方案单薄，延展项目要求得能力较差。得1分。供应商提出的方案不完整或未提供相关内容。得0分。</p>	<p>4.00</p>	<p>主观</p>	<p>商务应答表 服务方案 服务内容及服务邀请 应答表 5技术服务方案</p>
<p>技术方案的安全性</p>	<p>供应商提供详细具体、完整的方案，符合国家标准。得4分。供应商提供的方案较完整，符合国家标准。得3分。供应商提供的方案不够完整。得1分。供应商提出的方案不完整或未提供相关内容。得0分。</p>	<p>4.00</p>	<p>主观</p>	<p>商务应答表 服务方案 服务内容及服务邀请 应答表 5技术服务方案</p>
<p>技术方案的业务满足程度</p>	<p>供应商提供的方案详细具体，贴合采购需求，并能提供合理科学的增值方案等。得4分。供应商提供的方案较完整，满足采购需求。得3分。供应商提供的方案不够完整，部分满足采购需求。得1分。供应商提出的方案不完整或未提供相关内容。得0分。</p>	<p>4.00</p>	<p>主观</p>	<p>商务应答表 服务方案 服务内容及服务邀请 应答表 5技术服务方案</p>

详细评审	方案的技术水平	<p>供应商提供的方案详细具体、贴合采购需求，符合国家标准，实用性强。得 4 分。供应商提供的方案较完整，符合国家标准，实用性较弱。得 3 分。供应商提供的方案不够完整，实用性较差。得 1 分。供应商提出的方案不完整或未提供相关内容。得 0 分。</p>	4.00	主观	<p>商务应答表 服务方案 服务内容及服务邀请 应答表 5技术服务方案</p>
	其他业务需求满足程度	<p>供应商提供的方案详细具体，贴合采购需求，并能提供合理科学的增值方案等。得4分。供应商提供的方案较完整，满足采购需求。得3分。供应商提供的方案不够完整，部分满足采购需求。得1分。供应商提出的方案不完整或未提供相关内容。得0分。</p>	4.00	主观	<p>商务应答表 服务方案 服务内容及服务邀请 应答表 5技术服务方案</p>
	项目实施方案的完整性、科学性、成熟性	<p>供应商提供的服务方案内容丰富全面，实施内容科学、先进、可操作性强、运用成熟。得5分。供应商提供的服务方案内容较完整，实施内容合理，能够保障项目的实施。得3分。供应商提供的服务方案内容不够完整，实施内容不够合理。得1分。供应商提出的方案不完整或未提供相关内容。得0分。</p>	5.00	主观	<p>商务应答表 服务方案 服务内容及服务邀请 应答表 5技术服务方案</p>
	项目管理能力，进度安排的合理性、可行性	<p>供应商提供详细具体的管理及实施方案，高效、合理，管理清晰。得 5分。供应商提供的方案较完整，进度安排合理，能够保障项目的实施。得3分。供应商提供的方案内容不够完整，管理及进度安排不够合理。得1分。供应商提出的方案不完整或未提供相关内容。得0分。</p>	5.00	主观	<p>商务应答表 服务方案 服务内容及服务邀请 应答表 5技术服务方案</p>

项目组织机构的合理性、可行性	<p>供应商提供详细具体的方案，组织机构安排合理、科学、可行性强，能够保障项目的实施。得4分。供应商提供的方案较完整，安排较合理。得2分。供应商提供的方案不够完整，可行性较弱。得1分。供应商提出的方案不完整或未提供相关内容。得0分。</p>	4.00	主观	商务应答表 服务方案
项目经理是否具有类似本项目的实施经验及项目组成员的能力及经验	<p>人员配备满足且高于采购需求，且提供丰富的相关证明资料。得4分 人员配备基本满足采购需求，提供部分证明资料。得2分。人员配备部分满足采购需求，提供的部分证明资料。得1分。人员不满足采购需求，或未提供相关内容。得0分。</p>	4.00	客观	商务应答表 服务方案 服务内容及服务邀请 应答表 5技术服务方案
培训方案是否详细、科学、合理	<p>供应商提供的方案内容详细具体，科学、合理，可操作性强。得5分， 供应商提供的方案内容较完整，较为合理，可操作。得3分。供应商提供的方案内容不够完整，可操作性较差。得1分。供应商提供的方案不完整或未提供相关内容。得0分。</p>	5.00	主观	商务应答表 服务方案 服务内容及服务邀请 应答表 5技术服务方案
服务团队	<p>技术开发和服务团队(要求提供人员名单、供应商为其人员缴纳的 2023年1月1日以来至少6个月的社保证明和大专及以上学历证明、以及项目经理及主要开发人员软件开发经历)。至少提供6名驻场人员，每增加1名驻场人员人加3分，每增加1名非驻场人员加1分，满分15分。驻场人员少于等于6人，得0分。(响应文件附相关证明材料的复印件加盖供应商公章为准)。</p>	15.00	客观	商务应答表 服务方案 服务内容及服务邀请 应答表 5技术服务方案

	保障方案	针对本项目及采购人实际需求提供详细具体可行的持续质量保障体系、质量保障方案及承诺。 供应商提供的内容详细全面、贴合项目、可行性强，有完善的保障体系等。得5分。 供应商提供的内容较完整，可行性较弱，具有保障体系等。得3分。 供应商提供的内容不够完整，可行性较差，质量保障能力欠缺。得1分 供应商提供的方案不完整或未提供相关内容。得0分。	5.00	主观	商务应答表 服务方案 服务内容及服务邀请 应答表 5技术服务方案
	业绩	提供自2021年1月1日以来同类项目的业绩合同及验收证明，评审时以业绩证明文件复印件加盖公章为计分依据，每出一份业绩证明文件得2分，满分10分。	10.00	客观	3业绩
	商务条款响应	满足合同文本，并附有条款详细说明确的得2分； 满足合同文本，但无条款详细说明确得1分。不满足合同及说明得0分	2.00	客观	商务应答表
价格分	价格分	价格分统一采用低价优先法计算，即满足磋商文件要求且磋商价格最低的投标报价为评审基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：磋商报价得分=(评审基准价 / 磋商报价)×10。计算分数时四舍五入取小数点后两位。	10.00	客观	报价表 标的清单

价格扣除

序号	情形	适用对象	比例	说明	关联格式
无					

6.5 终止采购活动

出现下列情形之一的，采购人或者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：

（一）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；

（二）出现影响采购公正的违法、违规行为的；

（三）除《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第二十一条第三款规定的情形外，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（财政部另有规定的除外）；

（四）法律法规规定的其他情形。

6.6 确定成交供应商

一、评审结束后，代理机构在评审结束之日起2个工作日内将磋商报告及有关资料送交采购人。

二、采购人在收到磋商报告后5个工作日内，在磋商报告确定的成交候选供应商名单中按顺序确定成交供应商。成交候选供应商并列的，由采购人采取随机抽取的方式确定成交供应商。

三、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。

四、根据采购人确定的成交供应商，代理机构在陕西省政府采购网上发布成交结果公告，同时向成交供应商发出成交通知书。

6.7 评审专家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，根据采购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) 及时向监督管理部门报告评审过程中的违法违规情况，包括采购组织单位向评审专家作出倾向性、误导性的解释或者说明情况，供应商行贿、提供虚假材料或者串通情况，其他非法干预评审情况等；

(五) 发现采购文件内容违反国家有关强制性规定或者存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行时，停止评审并通过项目电子化交易系统向采购组织单位书面说明情况，说明停止评审的情形和具体理由；

(六) 配合答复处理供应商的询问、质疑和投诉等事项；

(七) 法律、法规和规章规定的其他义务。

6.8 评审专家在政府采购活动中应当遵守以下工作纪律

(一) 遵行《中华人民共和国政府采购法》第十二条和《中华人民共和国政府采购法实施条例》第九条及财政部关于回避的规定。

(二) 评审前，应当将通讯工具或者相关电子设备交由采购组织单位统一保管。

(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，不得干预或者影响正常评审工作，不得发表倾向性、引导性意见，不得修改或细化磋商文件确定的评审程序、评审方法、评审因素和评审标准，不得接受供应商主动提出的澄清和解释，不得征询采购人代表的意见，不得协商评分，不得违反规定的评审格式评分和撰写评审意见，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) 服从评审现场采购组织单位的现场秩序管理，接受评审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，不得接受采购组织单位的请托。

第七章 响应文件格式

采购包1:

分册名称: 投标响应文件分册

详见附件: 响应文件封面

详见附件: 响应函

详见附件: 中小企业声明函

详见附件: 残疾人福利性单位声明函

详见附件: 监狱企业的证明文件

详见附件: 供应商应提交的相关资格证明材料

详见附件: 服务内容及服务邀请应答表

详见附件: 商务应答表

详见附件: 报价表

详见附件: 标的清单

详见附件: 服务方案

详见附件: 1资格证明文件

详见附件: 2供应商企业关系关联承诺书

详见附件: 3业绩

详见附件: 4拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书

详见附件: 5技术服务方案

第八章 拟签订采购合同文本

详见附件：西安市住建局房产综合业务管理系统技术支持服务项目-合同文本（改）.docx

