

榆林高新区政府采购 项目采购需求

采购项目编号：YGX-ZFCG-2025-34 号

采购项目名称：土地增值税清算项目

采购单位（公章）：榆林高新技术产业开发区管理委员会财政金融局



采购代理机构：榆林君鹏宇润工程造价服务有限公司

编制时间：2025 年 5 月 27 日

一、采购需求

（一）技术要求

1.项目概况：1:主动发现土地增值税清算工作中存在的短板不足，妥善处理历史遗留问题。2:加大日常征收管理力度，切实做好土地增值税的清算管理工作，补齐土地增值税清算进度缓慢短板。

2.项目清单（或方案）（或服务内容、标准）：

序号	项目	工作内容
1	人员配备	每个项目配备1名项目经理，助理人员若干（根据工作量配备）
2	工作内容	1. 土地增值税清算鉴证，具体工作内容有： 了解清算项目取得土地使用权情况，以及项目立项、规划设计、施工、预售、竣工验收、工程结算等情况，掌握项目占地面积、开发项目类型、项目建设规模、项目销售情况等数据，关注是否达到清算条件，关注分期开发的项目，是否以分期项目为清算单位。 获取与项目相关的资料，包括但不限于“五证”（国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证），以及取得土地使用权所支付的地价款凭证、国有土地使用权出让合同、银行贷款利息结算通知单、项目工程合同结算单、商品房购销合同、销售明细表、房屋测绘报告、销售收款凭证、工程款支付凭证等。 销售收入的审核：1. 结合销售发票、销售合同(含房产部门网上备案登记资料)、商品房销售(预售)许可证、房产销售分户明细表及其他有关资料，重点审核销售明细表、房地产销售面积与项目可售面积的数据关联性，以核实计



		税收入;对销售合同所载商品房面积与有关部门实际测量面积不一致,而发生补、退房款的收入调整情况进行审核;对销售价格进行评估,审核有无价格明显偏低情况。2.通过实地查验,确认有无少计、漏计事项,确认有无将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币性资产等情况。 取得土地使用权所支付的金额的审核:根据国有土地使用权出让合同、土地使用权证(不动产证)、缴纳土地出让金及契税的会计记录等进行审核,关注同一宗土地有多个开发项目,是否予以分摊,分摊办法是否合理、合规,具体金额的计算是否正确。
2	工 作 内 容	土地征用及拆迁补偿费的审核:根据拆迁补偿合同及政策文件,以及会计记录进行审核,关注支付给个人的拆迁补偿款是否与拆迁(回迁)合同、签收花名册(签收凭证)等资料一一对应。 前期工程费的审核:审核规划费用、设计费用、项目可行性研究费用、勘探费用、测绘费用、七通一平费用等,关注:前期工程费是否真实发生,是否存在虚列情形,是否将房地产开发费用计入前期工程费;多个(或分期)项目共同发生的前期工程费,是否按项目合理分摊。 基础设施费的审核:审核开发小区内道路支出、供电工程支出、供水工程支出、供气工程支出、排污工程支出、照明工程支出、绿化工程支出等,关注:基础设施费是否真实发生,是否存在虚列情形,是否将房地产开发费用计入基础设施费;多个(或分期)项目共同发生的基础设施费,是否按项目合理分摊。 公共配套设施费的审核:根据规划许可证,审核物业管理用房费用、幼儿园用房费用、学校用房费用、变电站费用等,关注公共配套设施的界定是否准确,是否真实发生,有无预提情况。是否将房地产开发费用计入公共配套费;多个(或分期)项目共同发生的公共配套费,是否按项目合理分摊。 建筑安装工程费的审核:根据施工合同、监理报告、工程款结算单进行审核,关注发生的费用是否与决算报告、审计报告、工程结算报告、工程施工合



		同记载的内容相符；自购建筑材料时，自购建材费用是否重复计算扣除项目；参照当地当期同类开发项目单位平均建安成本或当地建设部门公布的单位定额成本，验证建筑安装工程费支出是否存在异常，采用自营方式自行施工建设的，关注有无虚列、多列施工人工费、材料费、机械使用费等情况。 开发间接费的审核：审核项目管理人员工资、福利费支出，项目用固定资产折旧费、项目办公费、水电费、周转房摊销等，关注是否存在将企业行政管理部门(总部)为组织和管理生产经营活动而发生的管理费用记入开发间接费用的情形，开发间接费用是否真实发生，有无预提开发间接费用的情况，取得的凭证是否合法有效。
2	工 作 内 容	借款利息的审核：根据借款合同、银行利息结算通知单、支付利息会计凭证等进行审核，关注是否将利息支出从房地产开发成本中调整至开发费用，分期开发项目或者同时开发多个项目的，其取得的一般性贷款的利息支出，是否按照项目合理分摊，利用闲置专项借款对外投资取得收益，其收益是否冲减利息支出。
		面积的审核：通过检查规划许可证、建设工程许可证、房屋测绘报告、销售明细表，以及实地查看等程序，审核总占地面积、总建筑面积、可售建筑面积、已售建筑面积、不可售建筑面积等。
		与转让项目有关的税金的审核：根据项目销售情况及会计记录，审核应缴的城建税、教育费附加、地方教育附加，以及实际缴纳情况。
		房地产开发费用的审核：审核利息费用是否可以扣除，房地产开发费用扣除是否符合规定，计算是否正确等。
		国家规定的其他扣除项目的审核：审核其他扣除项目是否符合规定，计算是否正确等。
		预缴土地增值税的审核：根据项目销售情况、完税凭证等审核是否已按照规定预缴土地增值税，缴纳的金额计算是否正确等。
		增值率的审核：根据收入、扣除项目的审核，审核项目增值额以及增值率



		计算是否正确。
		应补（退）土地增值税的审核：根据审核的项目应缴土地增值税、已缴土地增值税，审核应缴（退）土地增值税金额是否正确。
		2. 核查企业所得税情况：在土地增值税清算审核的同时，根据项目销售情况，以及审核销售费用、管理费用、财务费用等期间费用的合理性，审核项目各年度的企业所得税的应缴及实缴情况。
		3. 审核项目增值税情况：在土地增值税清算审核的同时，审核项目增值税应缴及实缴情况。

（二）商务要求

1.采购时间：预计 2025 年 6 月

2.采购地点：采购人指定地点

3.采购项目意向是否公开： ☒是 ☐否

4.意向公开时间：2025 年 4 月

5.项目所属分类： ☐货物 ☒服务 ☐工程

6.付款条件（进度、方式）：1：合同签订后 7 个工作日之内甲方支付合同价款的 30%；2：乙方完成总工作量的 80%，甲方支付至合同价款的 80%；3：乙方交付成果后甲方验收完毕，7 个工作日之内支付剩余 20%的合同价款。

7.交付（实施）时间（期限）：自合同签订之日起至 2025 年 12 月 31 日。

8.交付（实施）地点（范围）：甲方指定地点

9.包装和运输要求：本项目不涉及；



10.售后服务要求：服务期内乙方对甲方提出的服务响应不得超出 24 小时。

11.保险要求：由乙方对服务期内的安全保险事项全权负责。

12.其他要求：（1）验收标准、规范以国家有关部门最新颁布的相应标准及规范为准，并满足采购人的使用要求。

（2）采购标的服务要求：乙方应按照合同约定的要求完成甲方的委托工作。

（3）质量要求：合格并所有服务质量必须符合国家法律法规规定执行国家相关标准、行业标准、地方标准等标准规范。

二、采购计划

（一）合同订立安排

1.项目预（概）算：榆横财发〔2025〕30 号

2.最高限价（元）：1215000.00 元

3.采购活动的时间安排：预计 2025 年 6 月进行

4.合同履约期限：自合同签订之日起至 2025 年 12 月 31 日

5.组织形式：委托代理招标

6.委托代理计划：社会中介代理机构

代理机构名称：榆林君鹏宇润工程造价服务有限公司



负责人： 张燕 联系方式： 15029880990

7.供应商资格条件：（1）本项目专门面向中小企业采购，供应商应为中型企业或小型、微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位（提供《中小企业声明函》或者《残疾人福利性单位声明函》或者《监狱企业声明函》）；

（2）具有独立承担民事责任能力的法人、事业法人、其他组织或自然人。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及 2024 年或 2023 年度企业年度报告；事业法人应提供事业单位法人证书；其他组织应提供合法登记证明文件；自然人应提供身份证；

（3）税收缴纳证明：提供 2025 年 1 月至今已缴纳的至少连续三个月的纳税证明（银行缴费凭证）或完税证明，依法免税的单位应提供相关证明材料；

（4）社保缴纳证明：提供 2025 年 1 月至今已缴纳的至少连续三个月的社会保障资金银行缴费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（加盖公章的复印件）；

（5）财务状况报告：提供 2024 年或 2023 年度完整的财务审计报告，2025 年至今新成立公司须提供银行资信证明、企业基本开户许可证及成立以来的财务报表，至少包括资产负债表、利润



表、现金流量表。其他组织和自然人提供银行出具的资信证明；

(6) 对列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人、重大税收违法失信主体”记录名单；中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”的单位，应当拒绝参与政府采购活动。提供加盖供应商公章（鲜章）的“信用中国”网站、中国政府采购网站的网页截图及信用中国信用信息报告（查询日期为从公告发布之日起至响应文件递交截止日前）；

(7) 提供榆林市政府采购服务类项目供应商信用承诺书（格式详见竞争性磋商文件）；

(8) 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；

(9) 本项目采用信用承诺书代替磋商保证金（格式详见竞争性磋商文件）；

(10) 供应商须具有税务师事务所具有省级税务部门颁发的行政登记证书，或会计师事务所且具有省级财政部门颁发的执业证书（需提供资质证书复印件）

(11) 项目负责人须具有注册会计师或注册税务师资格。

备注：（1）本项目不接受联合体，单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本项目竞争性谈判；



违反规定的，其谈判无效。（2）一个供应商只能参与采购人同期公告一个项目的磋商申请，如同时参与两个及以上项目的磋商申请时，视为不响应公告要求，所提出的谈判申请均无效，所递交的响应文件不参与评审。

（3）事业单位法人参与投标可不提供财务状况报告和社会保障资金缴纳证明及税收缴纳证明。

8.采购包划分：☐分包采购 ☒不分包采购

包一为 / ，包含 / ，预算 / ；

包二为 / ，包含 / ，预算 / ；

9.合同分包：☐分包采购 ☒不分包采购

10.是否支持联合体投标：☐是 ☒否

11.采购方式：

☐公开招标 ☐邀请招标 ☐竞争性谈判

☐询价 ☐单一来源 ☒竞争性磋商 ☐框架协议采购

12.评审规则：

（1）评审方法：☐综合评分法 ☒最低评标价法

（2）推荐中标候选人方式：

☒方式一：综合评分法：推荐综合得分排名第一的投标人为第一中标候选人，排名第二的投标人为第二中标候选人，排名第三的投标人为第三中标候选人。

□方式二：最低评标价法：按照投标报价由低到高的顺序推荐 3 名中标候选人。

(3) 评审因素及对应的分值、权重(综合性评分法需填写):

评审因素	评审标准	
分值构成	详细评审 90.0000 分 报价得分 10.0000 分	
评审项	分值	详细描述
报价评审	15	①将满足磋商文件实质性要求，且最终报价最低的供应商的价格确定为磋商基准价，其价格分为满分 15 分。 ②磋商报价得分=（磋商基准价/最终磋商报价）×15。 ③最终报价得分保留 1 位小数。
服务方案	25	评审内容：供应商须针对本项目的审计内容阐述具体实施方案。方案要求全面具体，内容完整，条理清晰。包括但不限于：审计工作的目的、范围、内容等。横向对比方案描述的详尽满分性、全面性； 评审标准： 方案详尽全面，包含内容齐全，综合赋（18-25）分；方案较全面，基本包含本项目要求的内容，综合赋（9-17）分；方案粗略简易，内容简单，综合赋（1-8）分。未提供不得分。
项目重难点及应对措施	10	评审内容：①针对本项目会涉及的重点、难点分析②重点、难点的应对措施。 评审标准： 以上内容切合本项目实际情况及实施要求，内容与要点相符、每个要点均有展开详细的阐述的满分得 10 分；评审内容有缺失、缺陷时扣 1-10 分。未提供不得分。
工作质量保障措施	12	评审内容：供应商须针对采购要求对工作方案及报告建立健全的质量控制体系以及质量保证措施。 评审标准： 横向对比，根据供应商的描述自主赋（1-12）分；未提

		供不得分。
工作进度保障措施	12	评审内容：供应商须提供针对本项目的进度保证措施。 评审标准：措施得当、合理、可行，能够按照规定时间完成任务，制定具有可操作性的进度控制措施，具备承担相应风险的能力等，横向对比，综合赋 1-12 分；未提供不得分。
人员岗位及职责安排	8	评审内容：供应商须提供针对本项目的详细人员配备情况，派驻团队需包含至少 2 名熟悉土地增值税政策的专业人员（需提供简历及资格证书）。 评审标准：要求拟派项目成员相关专业人员搭配合理、职能健全，岗位分工明确、职责清晰，包括人员配备情况及水平、人员安排、专业配置、从业经历、参与工作经验等方面，均应满足本

☐非专门面向中小企业采购 原因:

注: 监狱企业和残疾人福利单位视同小微企业。

15.是否采购环境标识产品: ☐是 ☒否

16.是否采购节能产品: ☐是 ☒否

17.是否采购进口产品: ☐是 ☒否

18.采购标的是否属于政府购买服务: ☒是 ☐否

政府购买服务的分类(选“是”时填写以下内容)

☒政府履职所需辅助性服务

☐政府向社会公众提供的公共服务

19. 落实政府采购政策:

- 1.《节能产品政府采购实施意见》(财库〔2004〕185号);
- 2.《环境标志产品政府采购实施的意见》(财库〔2006〕90号);
- 3.《国务院办公厅关于建立政府强制采购节能产品制度的通知》(国办发〔2007〕51号);

4.根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕46号);

5.根据《陕西省财政厅关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》(陕财办采〔2022〕5号);

6.根据《榆林市财政局关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》(榆政财采发〔2022〕10号);

7.《陕西省财政厅关于印发陕西省中小企业政府采购信用融资办法的通知》(陕财办采〔2018〕23号)相关政策、业务流程、办理平台(<http://www.ccgp-shaanxi.gov.cn/zcdservice/zcd/shanxi/>);



8. 财政部司法部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）；
9. 《财政部民政部中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）；
10. 《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）；
11. 其他需要落实的政府采购政策；

20. 是否属于一签多年的项目： ☐是 ☒否

（二）合同管理安排

1. 合同类型：委托合同（按照政府采购限额标准执行，本项目实行委托服务）

2. 定价方式：☒固定总价 ☐固定单价 ☐成本补偿 ☐绩效激励

3. 合同文本的主要条款：（可单附合同模版）

合同主要条款

甲方（采购人）：榆林高新技术产业开发区管理委员会

乙方（成交供应商）：

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等相关法律，

甲、乙双方就（项目名称、采购编号），经平等协商达成合同如下：

一、合同文件

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分，组成合同的各项文件应互相解释，互为说明，解释合同文件的优先顺序如下：

（一）合同格式以及合同条款

（二）成交通知书



(三) 成交供应商在结算审核过程中做出的有关澄清、说明、 承诺或者补正文件

(四) 成交供应商响应文件

(五) 磋商文件

(六) 本合同附件

同一层次的合同文件规定有矛盾的以较后时间制定的为准。

二、合同的范围和条件

本合同的范围和条件应与上述合同文件的规定相一致。

三、服务项目

本合同所提供的服务项目名称：_____（与磋商文件中 服务明细表一致）。

四、合同金额

合同金额为人民币_____万元，大写：_____。

五、付款途径：采用银行转账支付；

六、付款方式：

1：合同签订后 7 个工作日之内甲方支付合同价款的 30%；2：乙方完成总工作量的 80%，甲方支付至合同价款的 80%；3：乙方交付成果后甲方验收完毕，7 个工作日之内支付剩余 20%的合同价款。

七、服务期限、地点

1、服务期限：____年__月__日至 2025 年 12 月 31 日。

2、服务地点： 榆林高新区

八、质量

乙方提供的服务应符合国家（或行业）规定标准。

九、知识产权

乙方应保证甲方所使用的服务成果不受第三方提出的侵犯 其知识产权的诉讼。

十、违约条款

1、乙方延迟提供服务，每延迟一日，按合同总金额万分之五的的违约金；若迟



延三日以上，甲方有权解除合同，乙方应返还甲方已付款项，并承担因此而给甲方造成的损失。

2、一方不按期履行合同，并经另一方提示后 ____日内仍不履行合同的，守约方有权解除合同，违约方要承担相应的法律责任。

3、如因一方违约，双方未能就赔偿损失达成协议，引起诉讼或仲裁时，违约方除应赔偿对方经济损失外，还应承担因诉讼或仲裁所支付的律师代理费等相关费用。

4、其它应承担的违约责任，以《中华人民共和国民法典》和其它有关法律、法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

5、按照本合同规定应该偿付的违约金、赔偿金等，应当在明确责任后____日内，按银行规定或双方商定的结算办法付清，否则按逾期付款处理。

十一、不可抗力条款

因不可抗力致使一方不能及时或完全履行合同的，应及时通知采购代理机构及另一方，双方互不承担责任，并在____天内提供有关不可抗力的相应证明。合同未履行部分是否继续履行、如何履行等问题，可由双方协商解决。

十二、争议的解决方式

合同发生纠纷时，双方应协商解决，协商不成可以采用下列方式解决：

- 1、提交榆林仲裁委员会仲裁；
- 2、向甲方所在地人民法院诉讼。

十三、补充协议

合同未尽事宜，经双方协商可签订补充协议，所签订的补充协议与本合同具有同等的法律效力，补充协议的生效应符合本合同的有关规定。合同补充条款应同时报政府采购监督管理部门备案。

十四、合同保存

本合同一式 ____份，甲方 ____份，乙方 ____份，采购代理机构 ____份，市、县、区）政府采购监督管理部门 ____份。

十五、其他需要补充的内容



1、乙方应按磋商文件响应标文件及乙方在磋商过程中做出的书面说明或承诺提供及时、快速、优质的服务。

2、其他服务内容。

4.履约验收方案：

(1) 履约验收主体：采购人

(2) 履约验收时间：/

(3) 履约验收方式：采用现场验收方式

(4) 履约验收程序：成立验收小组→制定验收方案→验收小组组长牵头组织进行履约验收→出具验收报告→资料备案与归档

(5) 履约验收内容：采购清单所有内容

(6) 验收标准：合格，满足采购人的需求

(7) 是否邀请参加本项目的其他供应商参与验收，相关验收意见作为验收的参考资料。 ☐是 ☒否

(8) 是否邀请第三方专业机构及专家参与验收，相关验收意见作为验收的参考资料。☐是 ☒否

5.风险管控措施：采购过程和合同履行过程中的风险包括国家政策变化、实施环境变化、重大技术变化、预算项目调整、因质疑投诉影响采购进度、采购失败、不按规定签订或者履行合同、出现损害国家利益和社会公共利益情形等；若出现以上风险，我



单位严格把控，把风险降到最低。

6.其他要求： /

三、风险控制（一般性审查）

（一）审查情况

- 1.审查时间：2025 年 5 月 29 日
- 2.审查地点：榆林高新区创业大厦
- 3.审查人员：高瑜

序号	姓名	单位	部门	职务/职称	联系方式
1	高瑜	榆林高新区税务局	高新区 税务局	联系人	15529798625

（二）审查意见

1.采购需求是否符合预算、资产、财务等管理制度规定？

☒是 ☐否

2.对采购方式、评审规则、合同类型、定价方式的选择是否说明适用理由？

☒是 ☐否

3.属于按规定需要报相关监管部门批准、核准的事项，是否作出相关安排？

☒是 ☐否

4.采购实施计划是否完整？

☒是 ☐否

5. 审查结论

☒通过

☐不通过

