**安庆市望湖揽胜项目一期工程**

**商品房权证委托办理**

**比 选 文 件**

**项目编号：AQJK-CG-2025-068**

**采购人： 安庆市通盛置业有限公司**

**安庆市交通控股集团有限公司集采中心**

日期：二〇二五年八月

**目 录**

[第一章 比选公告](#_Toc170) 1

[第二章 比选须知 5](#_Toc11223)

[第三章 项目需求及技术要求 1](#_Toc260)6

[第四章 合同主要条款 1](#_Toc260)8

[第五章 参选文件格式 2](#_Toc25399)8

1. **安庆市望湖揽胜项目一期工程商品房权证委托办理**

**比选公告**

安庆市交通控股集团有限公司集采中心受安庆市通盛置业有限公司委托，现对安庆市望湖揽胜项目一期工程商品房权证委托办理（项目编号：AQJK-CG-2025-068）进行比选。

**一、项目基本情况：**

项目名称：安庆市望湖揽胜项目一期工程商品房权证委托办理；

项目概况：望湖揽胜项目位于振风大道与龙眠山路交叉路口东北侧，一期工程规划建筑面积185822.93m2，规划住宅户数1165户，车位约1569个。本次比选为权证委托办理服务，成交人接受采购人委托，办理采购人开发的位于安徽省安庆市宜秀区望湖揽胜项目的住宅和非住宅商品房及车位（以下简称“安庆市宜秀区望湖揽胜项目商品房”）权证，具体详见第三章项目需求及技术要求。

最高投标限价：793470.00元。

付款方式：采购人不直接向成交人支付款项，成交人须与安庆市房地产市场管理处签订《望湖揽胜小区（一期）业主办证税费代收代缴监（托）管协议》（以下简称“监（托）管协议”），最终由安庆市房地产市场管理处根据监（托）管协议及本次成交价格向成交人支付代办费。

评标办法：最低评标价法

**二、参选人的资格要求：**

1.参选人资质要求：具有合法有效的营业执照。

2.本项目不接受联合体参选。

3.参选人有以下情形不得参与本次比选活动：

3.1被列入安庆市交通控股集团有限公司黑名单管理系统；

3.2在安庆市交通控股集团有限公司处罚限制期限内的投标人或参选人；

3.3前期参与安庆市交通控股集团有限公司组织的招标采购活动获得中标候选人资格而放弃中标资格不签订合同的投标人或参选人，在处罚期内的投标人或参选人不得参与本次比选活动。

**三、比选文件获取：**

1.潜在参选人于2025年8月15日17点30分前，每天上午8:00至12:00，下午14:30至17:30（北京时间，法定节假日除外）登录安庆市交通控股集团有限公司集采平台（http://jc.zh0556.com/）获取比选文件。

2.参选文件及相关资料工本费：不收取。

3.报名方式：将“确定参与比选的函”盖供应商公章在2025年8月15日17点30分前发邮箱1179928670@qq.com（报名截止后发送，报名无效）。

4.已发确认参与函，而放弃参加比选的参选人，须在比选时间截止日前一天以公司名义向1179928670@qq.com发送放弃参与函（格式自拟）。否则采购管理人将予拉入集团黑名单处理。

**四、比选时间及地点：**

时间：2025年8月18日15时30分

地点：安庆市大观区宜园路16号安庆交控集团二号楼一楼开标室

**五、其他补充事宜：**

1.参选人的联系人电话(手机)、电子邮箱等通讯方式在比选过程中必须保持畅通，否则因上述原因造成的后果，责任自负。

2.本项目比选实行纸质参选，比选活动线下完成。比选时参选人需要按时到达比选现场进行签到并递交投标文件，因参选人未按时到达比选现场，则视为主动放弃，对比选造成的不利后果由其自行承担。

3.成交人应在采购人要求的时间内与采购人签订合同。

（若项目有业绩要求的，中标人签合同需提供投标时的业绩原件给采购人核查，核查发现存在虚假业绩或不符合比选文件要求，采购人有权取消中标资格，采购人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单顺序依次确定其他中标候选人为中标人，或重新比选。）

**六、凡对本次比选提出询问，请按以下方式联系**

1.采购人信息

名 称：安庆市通盛置业有限公司

地 址：安徽省安庆市宜秀区大桥街道振风大道与龙眠山路交叉口东北角

联 系 人：冯刘飞

联系方式：0556-8880050

2.采购管理部门信息

名 称：安庆市交通控股集团有限公司集采中心

地 址：安庆市大观区宜园路16号2号楼一层

联 系 人：王欣怡

联系方式：0556-5990510

附：

**确定参与比选的函**

安庆市交通控股集团有限公司集采中心：

我单位确定参与安庆市望湖揽胜项目一期工程商品房权证委托办理项目，并承诺按比选文件的要求，按时参与比选开标。

联系人：

联系电话：

单位名称（盖章）

年 月 日

# 第二章 比选须知

## 第一节 参选人须知前附表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 内容 | 说明与要求 |
| 1 | 项目名称 | 安庆市望湖揽胜项目一期工程商品房权证委托办理 |
| 2 | 项目编号 | AQJK-CG-2025-068 |
| 3 | 采购人 | 安庆市通盛置业有限公司 |
| 4 | 采购管理部门 | 安庆市交通控股集团有限公司集采中心 |
| 5 | 资金来源 | 自筹 |
| 6 | 最高投标限价 | 详见比选公告 |
| 7 | 资格条件 | 1.具有合法有效的营业执照。2.本项目不接受联合体。 |
| 8 | 资格审查方式 | 资格后审 |
| 9 | 招标方式 | 比选招标 |
| 10 | 参选有效期 | 90日历天（从参选文件递交截止时间算起） |
| 11 | 参选保证金 | 本项目不收取 |
| 12 | 递交参选文件 | **1.参选文件份数：壹份正本，贰份副本；****2.参选人应将参选文件的正本和副本同时装于一个袋内。包装密封，并于密封袋上加盖单位公章。密封袋上须写明：项目名称、供应商名称、项目编号。****3.参选文件正本和副本均需胶装成册并标明页码，不得采用活页或容易拆解的装订形式。****4.参选文件封面的需清楚地注明“正本”或“副本”。****5.参选人须在递交参选文件截止时间前，到达比选地点现场递交参选文件。** |
| 13 | 媒介发布 | 安庆市交通控股集团有限公司集采平台（http：//jc.zh0556.com/）发布。 |
| 14 | 参选截止时间和地点 | 时间:2025年8月18日15时30分地点:安庆市交通控股集团有限公司二号楼一楼开标室 |
| 15 | 评审方法 | 最低评标价法 |
| 16 | 履约保证金 | 是否要求投标人递交履约保证金：☑不要求□要求，具体如下：（1）比例：中标合同金额的 2 ％。（2）履约保证金形式：□银行转账□银行电汇□银行保函□担保机构担保□保证保险（3）具体要求：①采用银行保函的，应为不可撤销、不可转让的见索即付独立保函。②采用担保机构担保的，应为依法取得融资担保业务经营许可证的融资担保机构出具的不可撤销、不可转让的见索即付独立保函。③采用保证保险的，应为保险公司出具的不可撤销、不可转让的见索即付保证保险。（4）本招标项目是否减免履约保证金：□不减免减免，适用减免履约保证金的情形： / 。（5）其他要求： / 。 |
| 17 | 专家评审费（元） | 由成交人承担 |
| 18 | 付款方式 | 详见比选公告。 |
| 19 | 报价要求 | 1、报价应含参选人完成本项目所有工作内容。2、为完成本比选文件规定的义务，参选人认为有必要计入的其它费用。 |
| 20 | 说明 | 1、本比选文件的解释权归采购单位。2、成交人必须具有相应资质，不得委托或分包。3、本次采购管理部门为安庆市交通控股集团有限公司集采中心，具体合同签订主体为“安庆市通盛置业有限公司”，特此说明。 |
| 21 | 廉政监督和投诉举报 | 凡有意参加比选的单位，在参与过程中，遇排斥潜在参选人等现象，可在开标截止时间1日前向采购部门提出书面质疑。如对质疑答复不满，可在开标截止时间前不少于12小时将书面投诉材料送达至监察部门。地址：安庆市交通控股集团有限公司纪检监察室电话：0556-5595102。 |

## 第二节 参选人须知

**（一）总则**

**1、定义**

1.1、采购单位是指采购人和采购管理部门。

1.2、参选人是指对“参选人须知前附表”序号2所指的项目表现出兴趣，按照规定的程序，从采购单位获取了比选文件，并实际参与了该项目投标活动的供应商。

**2、参选人资格要求**

2.1、参与本项目的参选人必须满足的要求：详见参选人须知前附表。

2.2、参选人之间如果存在下列情形之一的，不得同时参加同一包别或者不分包别的同一项目投标：

（1）法定代表人为同一个人的两个及两个以上法人；

（2）母公司、全资子公司及其控股公司；

（3）法律和行政法规规定的其他情形。

2.3、参选人必须确保自己信息真实、准确，否则，参选人因此蒙受损失，采购单位概不负责。

**3、联合体投标**

本项目不接受联合体

**4、比选费用：**参选人必须自行承担参加比选的所有费用。不论中标与否，采购单位在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

**5、参选人有以下情形不得参与本次投标活动**

5.1被列入安庆市交通控股集团有限公司黑名单管理系统。

5.2在安庆市交通控股集团有限公司处罚限制期限内的投标人。

5.3前期参与安庆市交通控股集团有限公司组织的招标采购活动获得中标候选人资格而放弃中标资格不签订合同的投标人，在处罚期内的投标人不得参与本次投标活动。

**（二）比选文件**

**6、比选文件的构成**

6.1、比选文件包括：

（1）第一章 比选公告；

（2）第二章 参选人须知；

（3）第三章 项目需求及技术要求；

（4）第四章 合同主要条款；

（5）第五章 参选文件格式。

6.2、参选人应认真阅读和充分理解比选文件中所有的内容。如果参选人没有满足比选文件的有关要求，其风险由参选人自行承担。

6.3、参选人获取比选文件后，应仔细阅读比选文件的所有内容，如有残缺、文本不清晰、表述不一致等问题应在获得比选文件3 日内向采购单位提出，否则，由此引起的一切损失和后果由参选人自行承担。参选人同时应认真审阅比选文件中所有的事项、格式、条款和规范要求等，若参选人的参选文件没有按比选文件要求提交全部资料及自己理解产生的误差，其风险由参选人自行承担，并根据有关条款规定，该投标有可能被拒绝。

**7、比选文件的澄清**

7.1、参选人可以要求采购单位对比选文件中的有关问题进行答疑或澄清。

7.2、参选人对比选文件如有异议，应在投标截止日期前向采购单位提出。

7.3、如果参选人未在规定的时间内对比选文件有关条款提出异议，则视为充分理解比选文件所有内容。一旦提交参选文件，则认为该参选人接受比选文件的所有条款。

7.4、采购单位对在规定时间收到的且需要做出澄清的问题，将以8款所述方式进行答复，但不说明问题的来源。

**8、比选文件的修改**

8.1、采购单位可以对比选文件进行修改。

**8.2、采购单位对参选人异议的答复和对比选文件的澄清、修改、补充说明等内容均通过安庆市交通控股集团有限公司集采平台（http：//jc.zh0556.com/）招标采购栏目发布，该修改内容作为比选文件的组成部分，具有约束作用。**

8.3、当比选文件与对比选文件的澄清、修改、补充等在同一内容的表述上不一致时，以最后发出的为准。

8.4、为使参选人有充分时间对比选文件的澄清、修改、补充部分进行研究，或是由于其他原因，采购单位可以决定顺延投标截止时间，具体时间通过安庆市交通控股集团有限公司集采平台网站发布。

**9、参选文件的构成**

9.1、参选文件应该按照“参选文件格式”规定的内容和顺序进行编写。

9.2、参选人应提交“参选人须知前附表”中规定的参选文件。

9.3、参选人必须对其参选文件的真实性与准确性负责。参选人一旦中标，其参选文件将作为合同的重要组成部分。

9.4、参选人提供的货物/服务能满足比选文件约定的实质性要求。否则，其参选文件在评标时有可能被认为是对比选文件未做出实质性的响应，而被评标委员会终止对其做进一步的评审。

**10、投标报价**

10.1、参选文件的报价表上应清楚地标明参选人拟提供货物/服务的名称、价格等内容。

10.2、除非特别要求，每个项目（或每个包）只允许有一个方案、一个报价。多方案、多报价的参选文件将视为无效参选文件。

10.3、参选人的报价应包含满足本次招标需求的所有费用（包括但不限于：人工费、材料费、运输费、保险、税金等）。

10.4、投标报价高于最高投标限价为投标无效。

10.5、若参选报价函中报价的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修正单价。

10.6、参选函中报价与参选文件中相应内容不一致的，以参选函中报价为准。

**11、投标货币：**人民币。

**12、投标保证金：本项目不收取**

**13、投标有效期**

14.投标有效期见“参选人须知前附表”的规定。

14.1、在投标有效期内，参选人不得要求撤销或修改其参选文件。

14.2、投标有效期从投标截止之日算起。

14.3、在特殊情况下，采购单位可于原投标有效期满之前，向中标候选人提出延长投标有效期的要求。中标候选人可以拒绝采购单位的这种要求，但是对拒绝延长投标有效期的中标候选人，采购单位有权利拒绝其参选文件。同意延长投标有效期的中标候选人既不能要求也不允许修改比选文件和其参选文件所有内容。提出投标有效期的延长要求和中标候选人对该要求的答复均采用书面形式。

**15、参选文件的签署**

15.1、参选人应按“参选人须知前附表”约定的份数和比选文件约定的格式，编制并提交参选文件。

15.2、参选文件应由参选人的法定代表人或个体工商户经营者或授权委托人签署，并加盖单位公章。

15.3、参选文件不得行间插字、涂改或增删。如有修改错漏处，必须由参选人的法定代表人或个体工商户经营者或授权委托人签字，并加盖单位公章。

15.4、参选文件的正本和副本均需打印，字迹应清晰易于辨认、不褪色（报价可采用不褪色的墨水笔书写），正本和副本如有不一致之处，以正本为准。参选文件因字迹潦草、表达不清或文本不清晰所引起的一切后果均由参选人负责。

15.5、参选文件封面、参选函、报价表、项目内容及质量要求均应加盖参选人公章并经法定代表人或个体工商户经营者或授权委托人签字或加盖印章。参选文件封面、参选函、报价表、项目内容及质量要求不符合比选文件要求的，视为无效标。由授权委托人签字或盖章的在参选文件中须同时提交授权书。

**（三）参选文件的提交**

**16、参选文件的装订、密封和标记**

16.1、参选文件正本和副本均需胶装成册并标明页码，不得采用活页或容易拆解的装订形式。

16.2、参选人应将参选文件的正本和副本同时装于一个袋内。包装密封，并于密封袋上加盖单位公章。

**16.3、密封袋上应写明：项目名称、参选单位名称、项目编号（加盖单位公章），详见参选人须知前附表。**

16.4、未按参选人须知要求装订、密封和标记的参选文件，将认定为投标无效。

**16.5、查验证件**

**16.5.1、采购人审查参选人以下证件，若证件不全或不符合要求，则查验不合格。**

**法定代表人或个体工商户经营者应出示有效二代居民身份证、授权委托人应出示有效二代居民身份证、授权书；（授权书格式见附件）。**

**17、投标截止时间**

17.1、参选人应在参选人须知前附表中约定的投标截止时间前将参选文件提交至指定地点。逾期送达的或者未按要求送达指定地点的参选文件，采购单位不予受理。

17.2、采购人有权按本须知的约定，通过修改比选文件相关条款以延长投标截止时间。在此情况下，采购人和参选人受投标截止时间制约的所有权利和义务均应延长至新的投标截止时间。

**18、参选文件的修改与撤回**

18.1、参选人提交参选文件以后，在约定的投标截止时间之前，可以以书面形式补充修改或撤回已提交的参选文件，并以书面形式通知采购人。补充、修改的内容为参选文件的组成部分。

18.2、参选人对参选文件的修改应按参选人须知规定编制、密封、标记和提交，并在参选文件密封袋上清楚标明“补充、修改”；参选文件的撤回应在开标前，由法定代表人或个体工商户经营者应出示有效二代居民身份证、营业执照复印件或授权委托人授权书后自行拿回。

18.3、在投标截止时间之后，参选人不得对其参选文件做任何修改。

19、在规定的投标有效期内，参选人不得撤回其参选文件。

**（四）开标**

**20、开标时间和地点：**采购单位将在监督人员监督下依据“参选人须知前附表”约定的时间和地点开标，所有参选人的法定代表人或个体工商户经营者或其授权委托人自愿参加现场开标，未参加现场开标的参选人应无条件认可整个开标过程。

**21、开标程序**

21.1、开标由采购单位代表主持，主持人按下列程序进行：

21.1.1、宣布项目名称、介绍参会人员；

21.1.2、宣布开标纪律；

21.1.3、由采购人代表和监督人员查验参选人相关证件资料并宣布查验结果；

21.1.4、参与现场开标的各参选人互相检查参选文件的密封情况，并确认参选人是否存在异议；

21.1.5、依次当众开标，公布参选人名称、报价及参选报价函其他内容，并记录在案；

21.1.6、采购人代表、监督人员、记录人等有关人员在开标记录表上签字确认；

21.1.7、进入评审阶段；

21.1.8、宣布评审结果。

21.2、参选人必须对其参选文件中所有资料的真实性负责。若发现参选人有弄虚作假行为的，投标无效，由相关管理部门按照比选文件相应条款对其做相应处罚。

**22、参选文件的有效性**

**22.1、参选文件有下列情形之一的，将不予受理：**

（1）逾期送达的或者未送达至指定地点的；

（2）未按比选文件要求包装、密封的。

**22.2、开标过程中发现有下列情况的，由评标委员会评审后，认定为投标无效：**

22.2.1、参选人未按要求参加开标会、未按要求出示材料供现场查验或经查验不合格的、参选文件份数少于比选文件要求；

22.2.2、未按约定格式提供、填写参选文件封面、参选函、报价表、项目内容及质量要求或参选文件封面、参选函、报价表、项目内容及质量要求未加盖参选人公章并经法定代表人或个体工商户经营者或授权委托人签字或加盖印章；

22.2.3、参选报价高于最高投标限价的；

22.2.4、法律法规及比选文件规定的其他情形。

**22.3、参选人存在下列情形之一，经评标委员会评审后，为参选无效：**

(1)被责令停业且处于有效期内的；

(2)被安庆市行政区域内公共资源交易监管部门限制参选资格且处于有效期内；

(3)财产被接管或冻结可能影响本项目正常实施的；

(4)法律法规规定及比选文件约定的其他情形。

**（五）评标**

**23、评标委员会**（以下简称“评委会”）：评委会依法组建。采购人代表不得担任评委会组长。评标由评委会进行，评委应坚持公正、公平、诚实守信、实事求是、独立评标的原则。

**24、评标方法：采用最低评标价法。按照合计总价进行确定成交候选人，评标价=1165户\*参选人投报的商品房权证办理单价（元/户）+1569个\*参选人投报的车位产权办理单价（元/个）。**

**25、评标程序**：评标包括参选文件符合性审查、报价评审、澄清有关问题、失信核查和确定中标候选人排序。如有任一项未通过的则不进入下一项评审。首先对参选文件进行符合性审查，只有通过参选文件符合性审查的参选人才能进入比选。

25.1、参选文件符合性审查，包括但不限于以下内容：

（1）参选人资格是否符合比选文件要求；

（2）参选文件是否按比选文件的要求进行编制、盖章和标记；

（3）比选文件要求提交的各种资格证明文件是否真实、完整、合法、有效；

（4）项目内容及质量是否完全响应或优于比选文件要求；

（5）参选文件对法律法规和比选文件其他明确要求的符合性；

（6）参选文件是否附有采购人不能接受的条件；

（7）参选文件是否存在比选文件中约定的无效参选文件的其他情形；

（8）参选文件是否符合比选文件的要求。

25.2、**参选文件所有要求提供复印件或影印件的，若在参选文件中某一页未盖章或漏页，或参选人的报价明显低于其他通过符合性审查参选人的报价，有可能影响质量或者不能诚信履约等情况，评选委员会可要求参选人在30分钟内通过书面澄清、说明或者补正，并提供相关材料加盖公章。澄清文件将作为参选文件内容的一部分。由评委会认可的资料内容，成交人须在签订合同前将原件提交给采购人，否则视为成交人自动放弃成交资格。**

25.3、报价评审：**参选人报价不得高于最高投标限价，否则为无效报价，即报价评审不通过**。

25.4、报价中包含单价与总价的，应审核总价金额与按单价汇总金额是否一致。

25.5、澄清有关问题：在评标期间，评委会有权以书面方式要求参选人对其参选文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作必要的澄清、说明或补正。参选人澄清、说明或补正应在评委会规定的时间内以书面方式进行，并不得超出参选文件范围或者改变参选文件的实质性内容。澄清文件将作为参选文件内容的一部分。

25.6、失信核查

评标委员会对推荐为中标候选人的参选人是否被列入“信用中国、中国政府采购网”政府采购严重违法失信名单进行网上核查（网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>、[http://www.ccgp.gov.cn/），若核查存在政府采购严重违法失信名单记录的参选人，评标委员会不得将其推荐为中标候选人，依序递补，并再次对递补的参选人进行核查。](http://www.ccgp.gov.cn/%EF%BC%89%EF%BC%8C%E8%8B%A5%E6%A0%B8%E6%9F%A5%E5%AD%98%E5%9C%A8%E6%94%BF%E5%BA%9C%E9%87%87%E8%B4%AD%E4%B8%A5%E9%87%8D%E8%BF%9D%E6%B3%95%E5%A4%B1%E4%BF%A1%E5%90%8D%E5%8D%95%E8%AE%B0%E5%BD%95%E7%9A%84%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BA%BA%EF%BC%8C%E8%AF%84%E6%A0%87%E5%A7%94%E5%91%98%E4%BC%9A%E4%B8%8D%E5%BE%97%E5%B0%86%E5%85%B6%E6%8E%A8%E8%8D%90%E4%B8%BA%E4%B8%AD%E6%A0%87%E5%80%99%E9%80%89%E4%BA%BA%EF%BC%8C%E4%BE%9D%E5%BA%8F%E9%80%92%E8%A1%A5%EF%BC%8C%E5%B9%B6%E5%86%8D%E6%AC%A1%E5%AF%B9%E9%80%92%E8%A1%A5%E7%9A%84%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BA%BA%E8%BF%9B%E8%A1%8C%E6%A0%B8%E6%9F%A5%E3%80%82)

25.7、确定中标候选人排序：评委会对通过参选文件符合性审查、报价评审和失信核查的参选人，根据最低价由低至高的顺序排列，报价最低者为第一中标候选人。若出现两家或两家以上参选人报价最低且相等，则由采购人采取现场随机抽取的方式确定中标候选人排序。

**26、开标评标异常情况处理**

26.1、在招标采购中，出现下列情况之一的，应予废标，采购单位重新组织采购：

(1)提交参选文件的参选人不足3家的；

(2)出现影响采购公正的违法、违规行为的；

(3)参选人的报价均高于最高投标限价的；

(4)因重大变故，采购任务取消的。

**27、评标过程的保密性**

27.1、开标后，直到授予中标人合同止，凡是与参选文件审查、澄清、评价、比较以及授标建议等评审方面的情况，均不得向参选人或其他无关的人员透露。

27.2、在评标过程中，参选人如向评委会成员施加任何影响，都将会导致其参选文件被拒绝。

27.3、中标人确定后，采购单位不对未中标人就评标过程以及未能中标原因作出任何解释。参选人不得向评委会组成人员或其他有关人员询问评标过程的情况和要求提供材料。

27.4、中标通知书

中标候选人确定后，采购单位将在安庆市交通控股集团有限公司集采平台（http：//jc.zh0556.com/）上公示，参选人如有异议，必须在公示期内向有关部门提出。

公示期满无异议，且未发现中标人在比选活动中有违法行为的，采购人将向中标人发出中标通知书。

**（六）合同授予**

28.1、签订合同

28.1.1、中标人的中标价即为合同价款。

28.1.2、中标人应在中标通知书发出之日起30日内，根据比选文件和中标人的投标文件签订书面合同。中标人无正当理由拒签合同,在签订合同时向招标人提出附加条件,或不按照招标文件要求提交履约保证金的，采购人有权取消其中标资格。

28.1.3、中标人（中标候选人）被取消中标资格的，采购人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，或重新组织采购。

#  项目需求及技术要求

**一、服务要求**

本次比选为权证委托办理服务，成交人接受采购人委托，办理采购人开发的位于安徽省安庆市宜秀区望湖揽胜项目的住宅和非住宅商品房及车位（以下简称“安庆市宜秀区望湖揽胜项目商品房”）权证，具体委托事项如下：

1. 成交人受采购人委托为相关买受人（指“购房客户”，下同）办理安庆市宜秀区望湖揽胜项目商品房的《不动产权登记证书》《抵押登记》，采购人提供真实有效的材料给成交人，由成交人安排人员具体办理。
2. 成交人受采购人委托为相关买受人办理安庆市宜秀区望湖揽胜项目商品房的《不动产权证书》，具体包括：
3. 收集买受人办理《不动产权登记证书》的相关材料；
4. 代买受人办理所购商品房的住宅专项维修资金缴纳相关事项；
5. 代买受人办理所购商品房是否唯一住房的查询证明；
6. 代买受人办理所购商品房的契税缴纳相关事项；
7. 代买受人办理所购商品房的产权登记及代为缴纳登记费的相关事项；
8. 代买受人缴纳登记费、工本费及印花税的相关事项。

注：以上相关税费，在采购人集中交房或零散交付时，成交人根据最新法规政策规定的计算标准进行核算业主缴纳的税费，由成交人代为收取，代收代缴（多退少补），由采购人和成交人双方共同监管。

1. 领取买受人所购商品房的《不动产权登记证书》。
2. 领取《不动产权登记证书》后成交人负责将《不动产权登记证书》的原件移交指定银行办理正式抵押手续。

**二、项目要求**

1. 服务期限：从成交通知书发放之日起至买受人购买的采购人开发的安庆市宜秀区望湖揽胜项目商品房及附属用房的权属登记、《不动产权登记证书》及银行抵押手续全部办理完毕为止。
2. 税费：采购人集中交付时，成交人派工作人员到现场协助采购人现场收取资料，整理，核算每户费用，按国家政府部门规定买受人所需缴纳的税费等相关费用由成交人代收取。收取后统一转入安庆市住建局市场处指定的监管专户，保证专款专用。非集中交房时，如有其他买受人需要办理相关业务的，由采购人通知成交人人员至采购人交房现场为相关买受人办理相关业务手续。
3. 代办费：买受人委托成交人办理《不动产权登记证书》的，成交人按本次成交单价乘以买受人代办户数向买受人收取代办费（注：为确保以按揭付款方式购房的买受人及时办理正式抵押手续，规避采购人隐形风险，采购人指定由成交人代为办理《不动产权登记证书》和负责代收代缴买受人的办证税费及相关手续，全款付款方式购房的买受人可选择自行办理或自愿委托代为办理）。
4. 代理开支：成交人具体工作人员的开支及日常支出由成交人负责支付，采购人不另行支付成交人其他任何费用。
5. 报价：参选人需按参选文件格式对合计总价及分项单价进行报价，住宅户数及车位数量仅为计算评标价使用，不作为最终结算数量，最终结算数量以成交人与购房客户签订的自愿委托协议书为准。

# 第四章 商品房权证委托办理合同

委托人（甲方）：安庆市通盛置业有限公司

受托人（乙方）：

1. **订立合同的基础和目的**

依据国家有关法律、法规和有关规定，甲、乙双方在自愿、平等和协商一致的基础上，就乙方接受甲方委托，办理甲方开发的位于安徽省安庆市宜秀区望湖揽胜项目的住宅和非住宅商品房及车位（以下简称“安庆市宜秀区望湖揽胜项目商品房”）权证委托办理等相关服务事项达成一致意见，以资共同遵守。

**第二条 代理事项**

鉴于买受人（指“购房客户”，下同）向甲方购买的由甲方开发的安庆市宜秀区望湖揽胜项目商品房，需要办理权属登记等事项，现由甲方委托乙方代为办理，甲乙双方就具体委托事项约定如下：

1.乙方受甲方委托为相关买受人办理安庆市宜秀区望湖揽胜项目商品房的《不动产权登记证书》《抵押登记》，甲方提供真实有效的材料给乙方，由乙方安排人员具体办理。

2.乙方受甲方委托为相关买受人办理安庆市宜秀区望湖揽胜项目商品房的《不动产权证书》，具体包括：

（1）收集买受人办理《不动产权登记证书》的相关材料。

（2）代买受人办理所购商品房的住宅专项维修资金缴纳相关事项。

（3）代买受人办理所购商品房是否唯一住房的查询证明。

（4）代买受人办理所购商品房的契税缴纳相关事项。

（5）代买受人办理所购商品房的产权登记及代为缴纳登记费的相关事项。

（6）代买受人缴纳登记费、工本费及印花税的相关事项。

注：以上相关税费，在甲方集中交房或零散交付时，乙方根据最新法规政策规定的计算标准进行核算业主缴纳的税费，由乙方代为收取，代收代缴（多退少补），甲乙双方共同监管。

3.领取买受人所购商品房的《不动产权登记证书》。

4.领取《不动产权登记证书》后乙方负责将《不动产权登记证书》的原件移交指定银行办理正式抵押手续。

**第三条 合作期限**

**1.本合同有效期限：**从成交通知书发放之日起至买受人购买的由甲方开发的安庆市宜秀区望湖揽胜项目商品房及附属用房的权属登记、《不动产权登记证书》及银行抵押手续全部办理完毕为止，且最长不超过【叁】年。若因乙方原因导致逾期超过【陆】个月，甲方有权单方面解除合同。

2.在本合同有效代理期内，除非甲方或乙方违约，双方不得单方面终止本合同。

3.在本合同有效代理期内，甲方不得指定其他代理人。

**第四条 费用负担**

**1.税费：**甲方集中交付时，乙方派工作人员到现场协助甲方现场收取资料，整理，核算每户费用，按国家政府部门规定买受人所需缴纳的税费等相关费用由乙方代收取。统一转入安庆市住建局市场处指定的监管专户，保证专款专用。非集中交房时，如有其他买受人需要办理相关业务的，由甲方通知乙方人员至甲方交房现场为相关买受人办理相关业务手续。

**2.代办费：**买受人委托乙方办理《不动产权登记证书》的，乙方收取买受人每户 元代办费；车位产权代办费 元/个，由买受人自愿选择是否委托代为办理；（注：①若因政策调整或成本上升需调整收费标准，乙方应提前30日书面通知甲方，并取得甲方书面同意后方可执行。②为确保以按揭付款方式购房的买受人及时办理正式抵押手续，规避甲方隐形风险，甲方指定由乙方代为办理《不动产权登记证书》和负责代收代缴买受人的办证税费及相关手续，全款付款方式购房的买受人可选择自行办理或自愿委托代为办理）。

**3.代理开支：**乙方具体工作人员的开支及日常支出由乙方负责支付，甲方不另行支付乙方其他任何费用。

**4.费用支付。**甲方不直接向乙方支付任何款项，乙方须与安庆市房地产市场管理处签订《望湖揽胜小区（一期）业主办证税费代收代缴监（托）管协议》（以下简称“监（托）管协议”），最终由安庆市房地产市场管理处根据监（托）管协议及本合同约定价格向乙方支付代办费。

**第五条 双方当事人权利义务**

**1.甲方充分授权乙方：**在合同生效之后，甲方对乙方在授权范围内的活动，不能恶意干涉，双方遇有问题可随时研究协商；如买受人取得甲方书面同意，则可自行办理其所购房屋相关手续，乙方不得加以干涉。

**2.乙方遵守诚实信用原则：**乙方应认真负责行使甲方授予的权利，不得弄虚作假，更不得与第三人恶意通谋，欺骗被代理人。

3.在乙方代办过程中，如果由于甲方所提供的资料不完备而导致不能办证，甲方应积极配合乙方补充所缺资料。乙方对在办证期间收取的全部资料负有保管和保密责任，如发生资料遗失，在不影响上述委托办证期限的前提下，及时补办完毕相关手续，因补办资料而造成相关费用均由乙方承担。如因乙方资料遗失导致买受人信息泄露并因此造成买受人利益损害的，由乙方承担相关所有责任。

4.乙方在收齐买受人相关办证资料及全额办证费后，应自资料及费用齐全之日起15个工作日将《不动产权证书》办理完毕并完成移交银行等相关工作。

5.《不动产权证书》办理完毕或银行/公积金等机构完成相关抵押手续后，乙方应及时通知甲方，并进行相关《不动产权证书》原件交接手续，同时与客户结清所有办证税费。

6.因乙方原因导致逾期办理《不动产权证书》或相关手续的，每逾期一日，乙方应按该户代办费总额的【万分之五】向甲方支付违约金；逾期超过【30】日的，甲方有权解除合同并要求乙方赔偿全部损失（包括但不限于甲方支付的赔偿金、诉讼费、律师费、差旅费等），并承担因此发生的一切费用。

7.如因乙方原因引起纠纷致使甲方承担责任的，则乙方构成违约，乙方应向甲方支付代办收费总价款 10%的违约金，造成甲方损失的，还应赔偿甲方实际损失，损失包括但不限于甲方因此支付的违约金或赔偿款（违约金或赔偿款的资金占用利息按月息2%计算）、诉讼费用、财产保全责任保险费、律师代理费用、调查取证费用、差旅费用等。

**第六条 违约责任**

**1.违约行为：**如遇下列任何情形，均构成根本违约，任何一方均有权解除合同。

（1）逾期完成合同约定事项或违反合同约定的；

（2）擅自解除合同的；

（3）与他人私下串通，损害对方利益的；

（4）其他过失严重损害对方利益的。

（5）对委托代为办理的买受人，合同期内，乙方不得擅自调高代办费标准。若乙方单方面提高价格，须按【1000元/户×违约户数】支付违约金给甲方，并立即退还多收费用；同时，甲方有权要求乙方继续履行原合同或解除合同。

**2.违约责任：**如发生上述违约行为，违约方应向守约方赔偿违约金，具体按照对方所受的损失程度及法律、法规有关规定予以赔偿。

**第七条 声明及保证**

**1.甲方陈述及保证：**

（1）甲方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。

（2）甲方签署和履行本合同所需的一切手续均已办妥并合法有效。

（3）在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对甲方履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

（4）甲方为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是甲方的法定代表人或授权代表人。本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。

**2.乙方声明及保证：**

（1）乙方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。

（2）乙方签署和履行本合同所需的一切手续均已办妥并合法有效。

（3）在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对乙方履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

（4）乙方为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是乙方的法定代表人或授权代表人。本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。

**第八条 不可抗力**

本合同所称不可抗力是指不能预见、不能克服、不能避免并对一方当事人造成重大影响的客观事件，包括但不限于自然灾害如洪水、地震、火灾和风暴等以及社会事件如战争、动乱、政府行为等。如遇不可抗力事件，导致不能按本合同约定履行受托事项，则根据实际情况，由甲乙双方充分友好协商解决，如确实不可归责于任何一方，双方均予以免责。

1. **争议的处理**
2. **法律适用：**本合同适用中华人民共和国法律，并按其进行解释。
3. **争议管辖：**如本合同在履行过程中发生的争议，应首先由双方当事人协商解决，协商不成的依法向项目所在地人民法院起诉。
4. **解释**

合同的理解与解释应依据合同目的和文本原义进行，本合同的标题仅是为了阅读方便而设，不应影响本合同的解释。

1. **补充与附件**

本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，甲乙双方可以达成书面补充协议。本合同的附件和补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

1. **合同效力**

本合同自双方加盖公章之日起生效。本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份。

1. **附件**

附件1：廉政协议书

以下无正文，为合同签署页。

**甲方（盖章）： 乙方（盖章）：**

**签 约 日 期： 签 约 日 期：**

**本合同签订地点：安徽省安庆市**

**附件1：廉政协议书**

发包人：安庆市通达置业有限公司

承包人：

为促进双方诚信经营、廉洁从业，防范商业贿赂，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关法律法规和安徽省、项目所在地廉政建设的规定，双方特此订立本责任书共同遵照执行。

第一条 甲乙双方的权利和义务

（一）甲乙双方自觉遵守《中华人民共和国反不正当竞争法》、国家工商行政管理局《关于禁止商业贿赂行为的暂行规定》、国家最高人民检察院、最高人民法院《关于办理受贿刑事案件适用法律若干问题的意见》及相关法律法规和廉政建设的规定。

（二）严格执行 商品房权证委托办理 合同要求，自觉履行合同约定的相关义务。

（三）在业务活动中坚持公开、公正、诚信、透明的原则，不得损害国家、集体利益。

（四）建立健全廉政制度，开展廉政教育，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。

（五）发现对方在业务活动中有违反廉政规定的行为，应及时提醒对方纠正。情节严重的，应向其上级有关部门举报、建议给予处理，并有权要求告知处理结果。

第二条 甲方的义务

(一)甲方及其工作人员不得索要或接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由甲方单位或个人支付的费用等。

（二）甲方工作人员不得参加乙方安排的可能影响相关业务公开、公正、公平性的宴请和娱乐活动；不得参与任何形式的赌博，严禁通过赌博方式取得乙方及其工作人员的财物；不得接受乙方提供的通讯工具和高档办公用品等。

（三）甲方及其工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等。

（四）甲方工作人员不得在乙方有股权关联的企业兼职，不得向乙方介绍家属或者亲友从事与甲方业务有关的经济活动。

（五）甲方工作人员不得以明显低于市场的价格向乙方购买房屋、汽车等物品；不得以明显高于市场的价格向乙方出售房屋、汽车等物品；不得以其他交易形式非法收受请托人财物。

（六）甲方工作人员不得利用职务之便收受乙方以回扣、手续费、加班费、咨询费、劳务费、协调费、辛苦费等各种名义给予或赠送的钱物。

（七）甲方工作人员不得接受乙方给予或赠送的干股或红利。

（八）甲方任何人不得以个人的名义向乙方推荐设备、部件等供货商以及其他合作单位。

第三条 乙方的义务

(一)乙方不得以任何理由向甲方及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。

（二)乙方不得以任何名义为甲方及其工作人员报销应由甲方单位或个人支付的任何费用。

(三)乙方不得以任何理由安排甲方工作人员参加可能影响相关业务公开、公正、公平性的宴请及娱乐活动。

（四）乙方不得为甲方单位和个人购置或提供通讯工具和高档办公用品等物品，也不得为甲方提供与工作无关的房屋、汽车等。

（五）乙方不得与甲方工作人员就合同中的质量、数量、价格、工程量、验收等条款进行私下商谈或者达成默契。

（六）乙方不得以回扣、手续费、加班费、咨询费、劳务费、协调费、辛苦费等各种名义向甲方工作人员给予或赠送钱物。

（七）乙方不得向甲方工作人员提供干股或红利。

（八）乙方须按 安庆市安通建设集团有限公司 专项纪检监察工作组(如有)要求开展相关工作。

第四条 违约责任

（一）甲方及其工作人员违反本协议第一、二条规定。甲方按管理权限，对相关责任人依据有关规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

甲方投诉联系部门：前期工作部（纪检监察），联系电话：0556-8880050。

（二）乙方及其工作人员违反本协议第一、三条规定。根据具体情节和造成的后果，甲方有权对乙方采取以下一种或多种处理办法：

1. 全额收取乙方合同履约保证金不予退还；

2. 追究乙方其他违约责任；

3. 终止或解除双方已签订的包括本合同在内的所有合同；

4. 乙方一定期限内（6个月至3年，具体由甲方根据情况而定）不得参与甲方作为发包人（业主）的工程项目投标。

甲方作出的处理意见，乙方应无条件接受并承担给甲方造成的损失，全额返还通过不正当手段从甲方获取的非法所得，并承担相应的法律责任。

第五条 双方约定

本协议由双方或双方上级单位负责监督。可由甲方或甲方上级单位的纪检监察部门约请乙方或乙方上级单位的纪检监察部门对本协议履行情况进行检查，提出在本协议规定范围内的裁定意见。

第六条 本协议有效期为甲乙双方签署之日起至合同终止。

第七条 本协议作为合同的附件，与本合同具有同等法律效力。

（以下无正文，为合同签署页）

**甲方（盖章）： 乙方（盖章）：**

**签 约 日 期： 签 约 日 期：**

# 第五章 参选文件格式

**（项目名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）**

**（项目编号:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）**

**参**

**选**

**文**

**件**

**采购人名称：**

**参选人名称： （盖 章）**

**法定代表人或委托代理人： (签字或盖章)**

**日期： 年 月 日**

**目 录**

一、参选函

二、报价表

三、分项报价表

四、相关证明文件

### 一、参选函

致：安庆市通盛置业有限公司

1、根据贵方比选公告，我方决定参加贵方组织的 安庆市望湖揽胜项目一期工程商品房权证委托办理 的比选活动。我方授权 (姓名和职务)代表我方 （参选人的名称）全权处理本项目投标的有关事宜。

2、我方充分了解并完全响应比选文件的全部内容，愿意按照比选文件规定的各项要求，向采购人提供所需服务，比选报价为（大写）：人民币 元；(小写）￥ 元。

3、一旦我方成交，我方将严格履行合同规定的责任和义务，保证该项目应达到的时间及质量要求。

4、我方保证按照本项目比选文件要求提交参选文件。

5、我方愿意提供贵方可能另外要求的、与比选有关的文件资料，并保证我方已提供和将要提供的文件是真实的、准确的。

参选人： （盖章）

单位地址：

法定代表人或委托代理人： （签字或盖章）

日期： 年 月 日

**二、报价表**

项目名称：

项目编号：

|  |  |
| --- | --- |
| 报价：（合计总价） | 大写：人民币 元 |
| 小写：￥ 元 |
| 注：1、参选人报价不得高于比选最高投标限价。 |

**（注：此表须法定代表人签字或盖章，并加盖参选人公章）**

参选人： （盖章）

法定代表人： （签字或签章）

日 期： 年 月 日

**三、分项报价表**

项目名称：

项目编号：

|  |  |
| --- | --- |
| 报价 | 大写：（1）商品房权证办理：人民币 元/户；（2）车位产权办理：人民币 元/个。 |
| 小写：（1）商品房权证办理：￥ 元/户；（2）车位产权办理：￥ 元/个。 |

**（注：此表须法定代表人签字或盖章，并加盖参选人公章）**

参选人： （盖章）

法定代表人： （签字或签章）

日 期： 年 月 日

**四、相关证明文件**

1、营业执照副本复印件；

2、税务登记证副本复印件；（如为三证合一的，只需提供三证合一的营业执照复印件）

3、法定代表人身份证明书（格式见附件）及其有效二代居民身份证；

4、法定代表人授权委托书（格式见附件）及委托代理人有效二代居民身份证，若法定代表人本人参与比选则不需此件；

5、参选人认为提供的其他材料；

6、须提供上述证明文件复印件或扫描件或影印件。

**附件：**

**法定代表人身份证明书**

参选人名称：

单位性质：

地址：

姓名： 性别： 年龄： 职务：

系 （参选人名称）的法定代表人。

联系方式（移动电话）：

电子邮箱：

特此证明

参选人： （盖单位章）

 年 月 日

**法定代表人授权委托书**

本人 （姓名）系 （参选人名称）的法定代表人，现委托 （姓名）为我方委托代理人。委托代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、提交、撤回、修改 （项目名称）参选文件、签订合同等一切事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：

委托代理人无转委托权，特此委托。

委托代理人： 性别： 年龄：\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码： 职务：

联系方式（移动电话）：

电子邮箱：

参选人： （盖章）

法定代表人： （签字或盖章）

授权委托日期： 年 月 日