



# 服务采购 公开招标文件 (征集意见稿)

项目编号：GDZC-21GZ344

项目名称：佛山市“互联网+不动产登记”平台

采购人：佛山市自然资源局

采购代理机构：广东中采招标有限公司

2021 年 月



# 目 录

第一章 投标邀请.....	2
第二章 投标资料表.....	4
第三章 用户需求书.....	4
第四章 评分体系与标准.....	4
第五章.....	31
投 标 人 须 知.....	31
第六章.....	50
合同条款.....	50
第七章 投标文件格式.....	错误！未定义书签。
投标文件包装封面参考.....	错误！未定义书签。
投标文件目录表.....	错误！未定义书签。



## 第一章 投标邀请

广东中采招标有限公司（以下简称“采购代理机构”）受佛山市自然资源局（以下简称“采购人”）委托，对佛山市“互联网+不动产登记”平台进行公开招标，欢迎符合资格条件的供应商投标。

一、项目编号：GDZC-21GZ344

二、项目名称：佛山市“互联网+不动产登记”平台

三、采购项目预算金额（元）：9,186,933.72

四、采购项目内容及需求：

1. 项目内容：

采购内容	服务期	最高限价
佛山市“互联网+不动产登记”平台	自合同签订生效之日起至 2022 年 8 月 31 日前完成项目建设并验收交付	人民币 9,186,933.72 元

2. 项目技术规格、参数及要求：详见本招标文件第三章《用户需求书》。

3. 需要落实的政府采购政策：《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库[2020]46号）、《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）、《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号），以上标准如有最新，以最新的为准。

4. 本项目不属于专门面向中小企业采购的项目。

五、供应商资格：

1. 具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条资格条件，提供下列材料（如是联合体投标的，须提供各方的）：

1) 有效的营业执照（或事业单位法人证书，或社会团体法人登记证书，或其他具有独立承担民事责任能力的有效证照）复印件，如投标人为自然人的需提供自然人身份证明复印件；

2) 财务会计制度情况，须提供下列任一项证明材料：

① 2020 年度经审计的财务报告及财务报表（资产负债表、利润表和现金流量表）复印件（要求：审计报告由第三方会计师事务所或其它合法审计机构出具，须包含会计师事务所或审计机构的盖章页）；

② 基本开户银行出具 2021 年度任意 1 个月的资信证明，如资信证明不能体现基本开户账户的，应另附开户许可证【无开户许可证的，可提供由银行开具的《基本存款账户信息》（公户账户主档）或其他相关证明资料，以上文件均需加盖银行公章】；

3) 2021 年度任意 1 个月依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料。如依法免税或不需要缴纳社会保障资金的，提供相应证明材料；

4) 履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明（提供《投标人资格声明函》）；

5) 参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（提供《投标人





## 第二章 用户需求书

说明：

1. 投标人须对本项目服务（技术）要求进行整体响应，不得只对其中一部分内容进行的响应。
2. 用户需求书中打“★”号条款及商务要求均为实质性条款，投标人如有任何一条负偏离则导致投标无效。
3. 项目内容

采购内容	服务期	最高限价
佛山市“互联网+不动产登记”平台	自合同签订生效之日起至 2022 年 8 月 31 日前完成项目建设并验收交付	人民币 9,186,933.72 元

### 第一部分 技术要求

#### 一、项目概况

##### （一）项目背景

近年来，党中央、国务院不断深化“放管服”改革、推进审批服务便民化等重大决策，要求各地积极推进“互联网+不动产登记”，切实解决不动产登记耗时长、办理难等问题。

2019 年 2 月，国务院办公厅下发《国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知》（国办发〔2019〕8 号），要求努力构建便捷高效、便民利民的不动产登记工作体系。同年 8 月，广东省厅下发《广东省压缩不动产登记办理时间实施方案》，要求充分利用互联网、大数据、人脸识别、在线支付等技术，推行“互联网+不动产登记”，实现“网上办”“就近办”“集中办”“马上办”。要求搭建“互联网+不动产登记”综合服务平台，连接实体窗口、政务服务网、粤省事、自助设备四类服务载体，构建“一个平台、四个入口”的“1+4”不动产登记“网上办”服务体系，实现 24 小时不打烊，随时随地可申请。

2020 年 5 月，自然资源部、国家税务总局、中国银保监会联合发出《关于协同推进“互联网+不动产登记”方便企业和群众办事的意见》（自然资发〔2020〕83 号），要求“加快建立集成统一的网上‘一窗办事’平台”，“在全面实施不动产登记、交易的缴税‘一窗受理、并行办理’基础上，推动‘互联网+不动产登记’向更高层级发展”；并对全程网办“不见面服务”提出了具体可行性的措施。

2020 年 6 月，《中共佛山市委全面深化改革委员会关于印发〈佛山市进一步深化营商环境综合改革 2020 年工作要点〉的通知》（佛改委发〔2020〕5 号）对不动产登记便利化提出了具体要求：取消企



业间办理存量非住宅交易网签并广泛宣传,逐步推进“一窗办理”,实现企业办事“只进一个门,在同一窗口,交一套材料,用一个环节,跑一次路”;推进水、电、气、网过户与登记一窗联办;推行在商业银行网点办理不动产抵押登记“不见面审批”,企业不动产抵押贷款1天办结;遵循依法、便民、高效原则,提供不动产登记资料查询服务。”

2018年以来,佛山市逐步开展“互联网+不动产登记”提升工作,在一定程度上实现了不动产登记提质增效。但按照深化“放管服”改革、持续优化营商环境、推进审批服务便民化的要求,现有不动产登记信息化体系无法有效支撑日常应用需求,需不断完善佛山市“互联网+不动产登记”体系支撑能力,持续提升服务水平,全面实现信息集成、流程集成式的不动产交易、缴税、登记、民生服务“一窗受理”,打造线上线下无差别的不动产登记“一体化”服务。

## (二) 建设目标

立足于本地企业、群众不动产登记办事过程中的痛点、堵点,基于广东省统筹建设的不动产登记“虚拟窗口”系统和“一窗受理”系统进行个性化建设,满足佛山市的个性化应用需求,通过对不动产登记系统的升级改造,深化部门协同、优化功能建设、完善信息共享,建设佛山市更加高效、便捷的“互联网+不动产登记”服务体系。满足全市域企业、群众提供互联网端、移动端、自助申报终端的不动产登记办事需求,形成不动产登记业务“线上申请、进度反馈、缴费、缴税、电子证照下载”一条龙服务,实现不动产登记业务随时随地、线上线下无差别办理。

## (三) 项目采购清单

序号	建设内容		数量
1	应用管理规范 体系建设	不动产登记业务网上办理规范	1项
2		不动产登记信息网上查询规则	1项
3		不动产抵押登记全程网办操作规范	1项
4		电子材料应用规范	1项



			制定电子材料应用管理规范。	
5		电子签章应用规范	根据《中华人民共和国电子签名法》等国家法律法规和国家有关规定，结合佛山市实际，制定电子签章应用规范。	1项
6	“互联网+不动产登记”平台建设	政务服务网不动产登记专题（佛山市）	对广东省统筹建设的政务服务网不动产登记专题系统进行本地化部署，并结合本地实际需求进行适应性定制开发，实现支持单一业务或批量业务的在线申办以及组合业务的在线申办，并根据各区业务办理的个性化收件清单进行配置。推进不动产登记服务事项接入政务服务网不动产登记专题，实现应上尽上。并定制开发企业、银行名称变更申请功能。	1项
7		不动产登记“一窗受理”系统	对广东省统筹建设的不动产登记“一窗受理”系统进行本地化部署，并结合本地实际需求进行适应性定制开发。 一是通过与一体化平台对接，实现与住建、民生服务部门的协同，支持交易与登记综合受理业务、登记与民生服务综合受理业务收件信息、材料的分发。二是定制开发领证信息上传、名称变更审核备案功能，实现线上线下的无差别办理。	1项
8		佛山通不动产服务专区	按照佛山通统一的页面UI视觉规范和接入规范，建设佛山通不动产服务专区，为社会公众提供在线预约、进度查询、登记信息查询、和电子证照查询服务，同时需按照佛山通统一身份认证规范进行接入，使得群众只需一个账号、一次登录即可完成事项办理服务。	1项
9		“不动产+金融”抵押直连服务	系统对接及管理	由不动产登记外网申报系统连接银行内部系统及不动产登记系统，将抵押类业务的申请受理前移至银行内部系统。银行内部系统根据接入要求及规范进行适应性改造后，可实现银行业务人员在银行内部系统上，实时校验押品信息，自动生成抵押合同、抵押登记申请表，提交抵押登记申请，数据经由网上外网申报系统转发，进入不动产登记系统。
10		数据加密机制升级	为保障数据交互过程的安全和电子文件生成、电子文件应用过程的安全，需对抵押直连的数据加	1项



				密机制进行升级和改造,实现数据交互过程中的加密、实现生成电子文件时的加密、完善日志及数据库敏感信息审计以及实现互联网端信息安全管理。	
11	不动产登记系统升级	新增权源数据服务		完善与“一窗受理”系统的数据对接和共享。提供标准化的数据服务,助力网上业务申请“少录入”、“零录入”;梳理申办条件校验规则标准,形成符合不动产登记所有场景的数据规则,满足网上申请的“当场、一次性”告知需求和登记办理需要。	1项
12		新增数据校验服务能力		完成与“一窗受理”系统进行实时交互;新增一窗受理端针对批量业务、组合业务的数据推送和是否满足办理条件的校验功能。	1项
13		登记系统调整完善		根据“互联网+不动产登记”、“一窗受理”业务模式的需要,对登记系统与一窗受理系统相衔接的功能调整。	1项
14		“互联网+”档案管理系统应用升级		支撑网上办事全流程“不见面审批”和“无纸化办公”模式下的档案管理扩展需要。在全电子材料的登记情形下,基于现有档案建设成果,从材料元数据管理、档案查询权限分类管理、记录档案操作审计日志等方面进行升级扩展。	1项
15	信息共享集成	内部数据交换		实现不动产登记“一窗受理”系统与不动产登记平台的对接,构建完善的不动产登记业务、“登记、交易和税务”、“登记和民生服务”综合受理业务办理流程,满足受理业务分发的需求,支撑实现产权数据的提取与自动填写、业务受理信息的分发、不动产登记电子证照的接收等。	1项
16		外部数据交换和共享	佛山市一体化平台公共支撑能力接入	按照佛山市一体化平台统一的接入规范,完成一窗受理系统与市一体化平台公共支撑能力的对接,实现号池中心、用户中心、事项中心、材料中心、办件中心、通知中心、物流中心、评价中心服务的接入。	1项
17			与住建部门对接	以广东省统筹建设的一窗受理系统与住建部门系统的标准对接接口为基础,根据佛山市一体化平台的接入要求和共享规范,结合佛山市住建部	1项



				门的实际业务需求调研结果，对接口进行本地化部署、联调测试，并对接口的入参、出参进行适应性调整。 新增限购信息查询接口。	
18			与民生服务 部门对接	根据佛山市一体化平台的接入要求，实现与自来水、燃气民生服务部门的协同共享。具体的接口标准及内容，以市一体化平台发布的最终规范为准。	1 项
19	<b>国产密码应用 与集成改造</b>			按照项目规划立项阶段编制的国产密码应用建设方案及评估报告（佛山市“互联网+不动产登记”平台密码应用解决方案、实施方案以及评估报告），依托于政数局（政务云环境）提供的密码产品和密码服务达到对应的密码应用安全要求，并利用密码中间件实现对不动产登记“一窗受理”系统的商用密码应用集成改造。	1 项

## 二、建设内容及要求

### （一）应用管理规范体系建设

为保障“互联网+不动产登记”工作模式在佛山市快速上线和建立，确保全市各区建立规范、统一的工作模式，缩小各区不动产登记业务办理效率的差距，明确相关部门间的数据共享模式及业务协同模式，指导各区业务开展，制定相应的业务管理及业务操作规范，建设严格的应用管理规范体系。

#### 1. 不动产登记业务网上办理规范

为指导各区“互联网+不动产登记”新模式下的业务办理，规范业务办理行为，维护登记安全，保护权利人合法权益，制定不动产登记业务网上办理规范，针对各个业务事项，明确业务办理流程、办理条件、收件材料、办理时限等内容。

#### 2. 不动产登记信息网上查询规则

根据《中华人民共和国民法典》、《不动产登记暂行条例》、《不动产登记资料查询暂行办法》等相关文件，结合佛山市实际情况，制定不动产登记信息网上查询规则，明确查询主体、查询内容、查询流程、查询结果应用、保密责任等内容，规范不动产登记信息网上查询行为。

#### 3. 不动产抵押登记全程网办操作规范

“不动产登记+金融机构”是“互联网+不动产登记”工作中的一项重要内容，为指导以“直连”方式接入市“互联网+不动产登记”的各家银行相关工作的开展，编制不动产抵押登记全程网办操作规范，针对“不动产登记+金融机构”业务模式下抵押类业务全程无纸化、不见面网办的应用需求，梳理业务办理流程，明确各方责任和分工，落实安全保密要求，规范抵押直连工作模式。



#### 4. 电子材料应用规范

按照《广东省自然资源厅关于进一步提升不动产登记便民服务水平的通知》（粤自然资函〔2020〕685号）中的要求，结合佛山市实际工作需要，制定电子材料应用管理规范。从电子材料的获取、应用、归档等方面，指导并规范各区在不动产登记业务办理过程中的应用，明确电子材料的应用场景、应用条件、应用流程等，保证电子材料数据的安全和规范。

#### 5. 电子签章应用规范

按照《广东省自然资源厅关于进一步提升不动产登记便民服务水平的通知》（粤自然资函〔2020〕685号）中的要求，积极推进电子签章（名）技术在不动产业务全面部署应用。根据《中华人民共和国电子签名法》等国家法律法规和国家有关规定，结合佛山市实际，制定电子签章应用规范，明确电子签章的签发主体、签发流程、应用场景、应用条件等，明确按照规范加盖电子签章所签发的电子文件、电子证照的法律效力。

### （二）“互联网+不动产登记”平台建设

#### 1. 政务服务网不动产登记专题（佛山市）

按照“广东省加快建设一体化在线政务服务平台，形成全省政务服务‘一张网’”的要求，推进不动产登记服务事项接入政务服务网不动产登记专题，实现应上尽上。

##### （1）省下发平台本地化部署

对广东省统筹建设的政务服务网不动产登记专题系统进行本地化部署、适应性配置。

##### （2）已有业务适应性配置及开发

在下发平台的基础上，根据佛山市各区业务的实际情况，对业务的表单、收件材料清单、领证方式、回执模板以及调档功能、业务校验逻辑、数据提取逻辑等的适应性开发及配置。

##### （3）扩展定制业务

按照政务服务网的统一界面组件、统一交互规范等要求，扩展组合业务在线申办服务，具体事项情形清单如下：

序号	情形名称
1	增量房转移登记(一手商品房)、房地一般/最高额抵押权首次登记组合登记
2	存量房转移登记、房地一般/最高额抵押权首次登记组合登记
3	土地、房地及在建工程抵押权注销登记、存量房转移登记、房地一般/最高额抵押权首次登记组合登记



序号	情形名称
4	土地、房地及在建工程抵押权注销登记、存量房转移登记组合登记
5	土地、房地及在建工程抵押权注销登记、房地一般/最高额抵押权首次登记组合登记
6	国有建设用地使用权产权人的名称、身份证号码、坐落、面积增加或减少、用途、期限变更登记、土地使用权一般/最高额抵押权变更登记组合登记
7	国有建设用地使用权登记及房屋所有权产权人的名称、身份证号码、坐落、面积增加或减少、用途、期限变更登记，房地一般/最高额抵押权变更登记组合登记
8	国有建设用地使用权及房屋所有权登记（注销登记）、国有土地范围内单位自建房首次登记组合登记
9	国有建设用地使用权及房屋所有权登记（注销登记）、国有土地范围内个人自建房首次登记组合登记
10	宅基地使用权及房屋所有权登记（注销登记）、宅基地上房屋所有权首次登记组合登记
11	存量房转移登记+房地一般/最高额抵押权首次登记组合登记
12	更正登记、房地一般/最高额抵押权变更登记组合登记
13	国有（集体）建设用地使用权登记及房屋所有权产权人的名称、身份证号码、坐落、面积增加或减少、用途、期限变更登记，房地一般/最高额抵押权变更登记组合登记
14	国有建设用地使用权登记及房屋所有权产权人的名称、身份证号码、坐落、面积增加或减少、用途、期限变更登记、房地一般/最高额抵押权变更登记组合登记
15	国有建设用地使用权转移登记、土地、房地及在建工程抵押权注销登记、房地一般/最高额抵押权首次登记组合登记
16	国有土地范围内不动产权证书遗失补发登记、房地一般/最高额抵押权变更登记组合登记
17	土地、房地及在建工程抵押权注销登记、国有建设用地使用权转移登记、土地使用权一般/最高额抵押首次登记组合登记
18	土地、房地及在建工程抵押权注销登记、增量房转移登记(一手商品房)、房地一般/最高额抵押权首次登记组合登记
19	土地、房地及在建工程抵押权注销登记、增量房转移登记(一手商品房)组合登记
20	抵押注销、土地使用权及房屋所有权转移（可细分买卖、继承、赠与、析产、互换等）、抵押登记组合登记



序号	情形名称
21	土地使用权及房屋所有权转移、抵押注销组合登记
22	购房预告转买卖转移+抵押权预告转房地一般/最高额抵押权
23	不动产权变更、抵押权变更
24	不动产权更正、抵押权变更
25	抵押注销、土地使用权及房屋所有权生效法律文书转移、抵押登记
26	土地使用权及房屋所有权生效法律文书转移、注销抵押
27	土地及房屋所有权生效法律文书转移+抵押权首次登记
28	土地使用权及房屋所有权注销+房地首次登记
29	预告登记组合期房（购房预告+抵押权预告）
30	预告登记组合现房（购房预告+抵押权预告）
31	抵押权注销、抵押权新设
32	带抵押权的不动产变更组合登记（国有（集体）土地范围内变更登记 + 抵押权变更登记）
33	一手房生效法律文书转移+预抵注销
34	预购商品房注销预告、预抵转一般抵押、生效法律文书转移
35	房屋所有权注销、抵押注销、房地首次、抵押首次
36	土地使用权变更带按面积在建工程抵押（暂时禅城）
37	增量房转移登记（一手商品房）（不带预抵押）+房地一般/最高额抵押权首次登记组合登记
38	商品房转移登记（购房预告转一手商品房转移登记）（批量）
39	预抵转一般抵押权+预告转一手房转移登记（批量）
40	购房预告转买卖转移+抵押权预告转房地一般/最高额抵押权（期房、现房）
41	买卖转移（二手买卖/赠与/析产/继承转移，原权利不带抵押）+抵押权首次登记

#### (4) 定制开发

① 定制开发业务组卷功能，将逐份录入的不动产登记申请业务信息及材料打包组卷，实现批量提交。

② 定制开发企业、银行名称变更功能。针对企业、银行的名称存在变更的情况，可通过政务服务网发起名称变更申请。



## 2. 不动产登记“一窗受理”系统

### (1) 省下发平台本地化部署

对广东省统筹建设的不动产登记“一窗受理”系统进行本地化部署、适应性配置。

### (2) 适应性调整配置及开发

主要是对业务分发逻辑的适应性调整配置及开发，包括但不限于：

- ① 批量业务分发模式需调整为批量组卷后再分发。
- ② 新增限购条件校验，通过后才能进行分发。

### (3) 功能定制开发

① 定制开发领证信息记录功能，窗口人员可通过读取领证人身份证实现领证人信息上传，并支持上传领证照片。

② 定制开发名称变更审核备案功能，实现对企业、银行提交的名称变更申请进行审核备案。

## 3. 佛山通不动产服务专区

按照统一的标准规范设计界面、设计功能及交互，建设佛山通不动产服务专区，为社会公众提供在线预约、进度查询、登记信息查询、和电子证照查询服务。

### (1) 用户体系接入

接入佛山通统一身份认证平台，免去社会公众二次登录。

### (2) 不动产登记办理预约

按照统一的页面 UI 视觉规范和接入规范，建设佛山通 APP 端的不动产登记办理预约服务。

### (3) 不动产登记办理进度查询

按照统一的页面 UI 视觉规范和接入规范，建设佛山通 APP 端的不动产登记办理进度查询服务。

### (4) 不动产登记信息查询

按照统一的页面 UI 视觉规范和接入规范，建设佛山通 APP 端的不动产登记信息查询服务。

### (5) 电子证照查询

按照统一的页面 UI 视觉规范和接入规范，建设佛山通 APP 端的不动产登记电子证照查询服务。

### (三) “不动产+金融”抵押直连服务

由不动产登记外网申报系统连接银行内部系统及不动产登记系统，将抵押类业务的申请受理前移至银行内部系统。银行内部系统根据接入要求及规范进行适应性改造后，可实现银行业务人员在银行内部系统上，实时校验押品信息，自动生成抵押合同、抵押登记申请表，提交抵押登记申请，数据经由网上外网申报系统转发，进入不动产登记系统。



## 1. 编制统一接入规范

根据抵押类业务全程无纸化、不见面网办的流程需求，梳理环节中涉及的数据对接内容，并统一制定《佛山市抵押直连接口标准规范》，所有银行系统的接入，均按照此标准规范开展。

## 2. 编制工作规范说明

根据抵押类业务全程无纸化、不见面网办的流程需求，明确银行等金融服务机构在线提交业务申请、查询申请数据的办理要求及流程规范。

## 3. 业务申请类接口开发或调用

开发支撑银行进行业务申请过程的相关系统接口服务，支持土地使用权一般/最高额抵押首次登记、房地一般/最高额抵押权首次登记、土地、房地及在建工程抵押权注销登记业务的直连办理。

实现押品信息状态的校验、权源数据提供服务、申请信息提交服务、缴费二维码服务调用、电子证照及证面信息服务调用。

## 4. 业务查询类接口开发

开发支撑银行进行信息查询的相关系统接口服务，提供查询证明的查验服务、楼盘确权状态服务、业务办理进度及审核意见服务。

## 5. 银行用户权限管理

支撑不动产登记机构进行银行用户的授权管理以及本地信息查询、业务办理情况日志查看、数据查询统计功能。

## 6. 系统日志管理

主要包含业务办理日志、接口服务日志、用户日志和系统运行日志管理。

## 7. 接口服务管理

建立统一的接口服务管理功能，支持接口服务及授权信息的个性化配置，即可根据各个区的不同情况，配置不同的接口服务和授权信息。具体功能包括接口服务授权、巡检、预警、应用监管等。

## 8. 后期接入保障

针对试点银行以外其他银行系统的接入，还需提供对接联调服务，以保障各金融服务机构的稳定接入。

## 9. 日常运维对接

对已接入的金融服务机构接口稳定性进行日常巡检，当接口出现故障或可疑情况时，与对应的金融服务机构技术负责人联系，并协助其检测问题，保障系统稳定对接。



## 10. 升级数据加密机制

“互联网+不动产登记”服务模式的推行，涉及到大量数据交互及应用，包括内外网数据交互、与协同部门间的数据交互等。为保障数据交互安全和应用安全，对抵押直连的数据加密机制进行升级和改造。主要包括数据交互过程中的加密、生成电子文件时的加密、完善日志及数据库敏感信息审计以及互联网端信息安全管理。

### （四）不动产登记平台升级改造

为更好地支撑网上“一窗办事”系统的功能应用，落实“互联网+不动产登记”服务模式，需对现有不动产登记系统进行升级改造。

#### 1. 新增权源数据服务

“互联网+不动产”系统的顺利上线应用，需不动产登记系统和互联网端应用系统的密切衔接作为支撑，实现内外网系统的数据共享交换。

针对“互联网+”端的数据应用需求，不动产登记系统需完成多类数据查询服务开发，具体包括：

- (1) 新增查询产权数据列表查询服务
- (2) 新增通过产权列表 ID 获取详细数据服务
- (3) 新增查询房屋套数服务
- (4) 新增获取预告信息数据列表服务
- (5) 新增通过预告 ID 获取预告详细数据服务
- (6) 新增获取抵押权信息数据列表服务
- (7) 新增通过抵押 ID 获取抵押详细数据服务
- (8) 新增获取查封信息列表服务
- (9) 新增通过查封 ID 获取查封详细数据服务
- (10) 新增查询不动产单元数据服务
- (11) 新增查询不动产单元状态服务
- (12) 新增查询楼盘幢信息服务
- (13) 新增查询楼盘户信息服务
- (14) 新增查看附图服务
- (15) 新增接收缴费信息服务
- (16) 新增接收新建商品房首次登记申办数据服务
- (17) 新增接收房屋登记申办数据服务



- (18) 新增接收房屋转移登记申办数据服务
- (19) 新增接收房屋转移+抵押权登记申办数据服务
- (20) 新增接收建设用地、宅基地使用权登记申办数据服务
- (21) 新增接收建设用地、宅基地使用权转移登记申办数据服务
- (22) 新增接收林权登记申办数据服务
- (23) 新增接收不动产权利注销登记申办数据服务
- (24) 新增接收在建工程抵押登记申办数据服务
- (25) 新增接收抵押权登记申办数据服务
- (26) 新增接收抵押权注销登记申办数据服务
- (27) 新增接收预售商品房预告登记申办数据服务
- (28) 新增接收预售商品房抵押权预告登记申办数据服务
- (29) 新增接收预售商品房预告+抵押权预告登记申办数据服务
- (30) 新增接收查封（轮候查封）登记申办数据服务
- (31) 新增接收解封登记申办数据服务
- (32) 新增接收免税完税信息服务
- (33) 新增接收退件数据服务
- (34) 新增获取农用地使用权信息服务
- (35) 新增获取地役权信息服务
- (36) 新增获取林地使用权信息服务
- (37) 新增获取林木所有权信息服务
- (38) 新增权源服务在政务中台的注册编目与管理维护

## 2. 新增数据校验服务能力

互联网一窗受理平台在受理各类不动产登记业务和数据查询需求时，为实现全流程不见面、“最多跑一次”的服务模式，需在响应之初，就要对所涉及的不动产单元状况结合功能场景进行综合分析，第一时间反馈是否满足业务办理条件，提供信息是否充足，是否能够支撑后续的快速审批，是否能够支撑自动填充申报表，所有这些校验均需要一系列的不动产单元数据校验服务支撑，故针对应用场景，需开发一系列的数据校验规则服务。

互联网+端应用场景数据校验服务从现有的登记系统业务办理规则出发，基于不同业务情形和审批阶段的审核要点，提炼适合互联网+端的数据校验集成规则，为“互联网+”不动产单元数据应用需



求和应用场景进行标准化校验服务构建，最终建立符合实际需要的“互联网+”数据校验服务，为大幅降低人工审核的流程耗时、人工耗时，提升审批效率和审批质量提供技术支撑。

互联网+端的数据校验服务的规则应管理需要不断更新，需将其从系统的程序代码中单独脱离出来，并支持重新组合，持续实现对互联网+端的校验服务所涉及的校验规则的维护更新管理需要。

需要建立的各类互联网+端数据校验服务具体包含对宗地单元、林地单元、房屋单元、建设用地使用权、农用地、集体土地所有权、林地使用权、林木所有权、地役权、预告登记、在建工程抵押、房屋所有权、抵押登记、查封登记、协助过户、异议登记、外网申请信息、权属来源（原权利）、组合业务规则库重组和登记审批成果等应用场景的数据应用规则梳理和校验服务能力提供。

具体包括：

- (1) 新增宗地单元互联网+端数据校验服务
- (2) 新增林地单元互联网+端数据校验服务
- (3) 新增房屋单元互联网+端数据校验服务
- (4) 新增建设用地使用权互联网+端数据校验服务
- (5) 新增农用地互联网+端数据校验服务
- (6) 新增集体土地所有权互联网+端数据校验服务
- (7) 新增预告登记互联网+端数据校验服务
- (8) 新增地役权互联网+端数据校验服务
- (9) 新增在建工程抵押互联网+端数据校验服务
- (10) 新增房屋所有权互联网+端数据校验服务
- (11) 新增抵押登记互联网+端数据校验服务
- (12) 新增查封登记互联网+端数据校验服务
- (13) 新增协助过户互联网+端数据校验服务
- (14) 新增异议登记互联网+端数据校验服务
- (15) 新增申请信息互联网+端数据校验服务

### 3. 登记系统调整完善

根据“互联网+”新业务模式对登记系统进行调整完善,包括:

- (1) 系统缴费状态验证逻辑调整
- (2) 对补正告知功能调整
- (3) 系统附件材料获取功能调整



- (4) 新增推送登记系统办理过程信息功能
- (5) 新增推送登记系统登簿信息功能
- (6) 新增推送退件信息功能
- (7) 系统流程环节功能调整
- (8) 新增组合类业务场景的申办信息获取与综合校验能力
- (9) 新增批量业务场景的申办信息获取与校验能力等。

### **(五) “互联网+”档案管理系统应用升级**

依据“互联网+不动产登记”建设目标，从现有档案系统已有功能出发，对档案移交、签收、整理、归档、入库、借阅、利用和统计等全生命周期进行管理优化，为不动产登记机构登记行为“数字留痕”，保证不动产档案活起来，及时准确地反映不动产权利的登记现状，方便有序管理和科学利用，探索建设适合于不动产登记“电子档案”的应用，为“互联网+不动产登记”提供坚实有力的档案管理支持。

#### **1. 新增档案管理系统弹窗信息提醒功能**

新建档案管理系统弹窗信息提醒功能，用户登录成功后，按照登陆人当前所需处理的各类事务全部在提醒窗口中分类显示出来，用户可用鼠标单击或双击某条目，自动打开该事务对应的管理功能。从消息提醒进入处理某类事务的功能，与在系统的菜单中选择相应的功能进入的画面完全一致。

初始化提醒内容包含：当前登录人现阶段需处理的事项总数，如档案签收人员的待签收案卷总数，档案整理人员的待整理案卷总数，当前人员的借阅案卷数量。

#### **2. 升级档案操作日志管理功能**

升级档案操作日志管理功能，能够对档案管理中各类档案操作进行日志留痕，支持对操作日志的查询跟踪和统计输出。

操作日志为系统管理员提供系统使用情况数据，包括档案维护日志、档案检索日志、档案信息和电子档案浏览日志、登记结果信息和电子档案打印日志等。分别对档案的编辑、修改的维护操作和用户档案的检索、浏览、打印等操作进行日志管理，便于系统管理员日后对用户的各项操作进行安全审计和统计提供数据依据。

需增加操作日志管理模块包含如下：

- (1) 档案查询
- (2) 档案工单（对内和对外）
- (3) 权利查询（档案）



### 3. 新增档案材料元数据管理功能

新增档案材料元数据管理功能，包括系统数据信息和电子档案的元数据采集、登记、分类、编目、命名、存储、利用、统计、鉴定、销毁、移交、备份、报表管理等功能。能够对档案系统涉及的元数据方案进行集中管理，支持对档案材料元数据的修改维护，支持查询、导入及导出，修改记录计入跟踪日志，提供元数据有效性验证机制，包括格式验证、值域验证等。按标准生成电子文件及其元数据归档数据包，或向归档接口推送电子文件及其元数据。

要采集、存储、管理各个电子签名的信息及其元数据；对系统数据信息和电子文件在各流程的传输过程实行监控和校验。

在档案签收环节按照元数据管理要求获取各类材料的元数据并进行管理，同步对元数据进行质检，满足管理需要。

元数据包括但不限于描述电子文件和电子档案的内容、背景、结构及其管理过程的数据。

完成文书类档案材料元数据标准初始化获取，按照实际管理规定进行调整，包括：题名、文件编号、电子签名信息、责任者、日期、机构、保管期限、密级、格式信息、计算机文件名、计算机文件大小、文档创建程序等文件实体元数据。

完成照片类档案材料元数据标准初始化获取，按照实际管理规定进行调整，包括：档号、年度、题名、摄影者、摄影时间、人物、地点、业务活动描述、保管期限、密级、计算机文件名、格式信息、计算机文件大小、垂直分辨率、水平分辨率、图像宽度、图像高度、色彩空间、捕获设备、固化信息，以及描述电子档案管理过程的机构人员记录或电子签名、管理活动等元数据。

### 4. 升级档案权限管理功能

升级档案权限管理功能，分为档案操作权限和档案查询权限。根据权限管理需要设置功能、角色和人员的关系，功能与角色建立关系，角色和人员建立关系，从而灵活准确配置人员与权限的关系，实现档案的精细化管理。支撑管理人员按照档案的分类及人员角色权限，独立分配不同的数字化档案权限，实现档案精细化粒度管理

### 5. 升级档案签收材料管理功能

建立档案类型标准材料管理库，并完成数据初始建库，在档案签收时实现业务材料列表与档案材料的对照展现，支持自主维护，根据材料代码完成材料的配码和排序，读取材料页数，并按顺序设置页次。

按管理需要，支持将已排序好的电子材料合并为一个 PDF 文件，同时完成加密工序，生成文件内目录，支持按照目录快读定位浏览和下载另存。



## 6. 优化档案派工环节案卷详情查看功能

优化档案派工功能，在派工案卷记录上增加可链接打开对应案卷材料详细信息的功能，支持查看档案详情和材料列表。

## 7. 增加档案归档或档案整理时获取和追加登记案卷信息和电子材料功能

为提高档案整理归档速度，进一步优化档案管理流程，增加档案归档或整理重新获取登记案卷电子材料的功能，增加批量获取、修改、上传案卷信息的功能，增加批量上传卷内文件级电子原文的功能。

## 8. 丰富档案材料切割展现模式应用场景

对档案材料浏览应用场景进行扩展优化，在档案质检、档案归档、档案整理和档案查询时支持针对档案成果的 PDF 文件分目录浏览与切割下载功能。

## 9. 升级数字化档案及电子档案的利用场景

根据电子档案的形成方式不同，升级档案全周期管理中各模块的数字化档案及电子档案的利用场景，区分全电子材料登记业务与传统档案材料业务，实现全电子材料登记的业务快速归档及高效利用。

### （六）信息共享集成

为提升“互联网+不动产登记”服务的质量，需强化平台本身内部系统之间的数据交互，以及和外部系统之间的信息共享。

#### 1. 内部数据交换

实现不动产登记“一窗受理”系统与不动产登记平台的对接，构建完善的不动产登记业务、“登记、交易和税务”、“登记和民生服务”综合受理业务办理流程，满足受理业务分发的需求，支撑实现产权数据的提取与自动填写、业务受理信息的分发、不动产登记电子证照的接收等。

##### （1）业务申办信息推送

① 以广东省统筹建设的一窗受理系统与不动产登记系统的标准对接接口为基础，根据对各区的实际业务需求对接口的入参、出参进行适应性调整，并新增推送物流信息、账号信息及人员名称等节点信息。

##### ② 接口定制开发

按照佛山市组合业务清单，定制开发组合业务的申办信息推送接口。

##### （2）产权数据调用

需根据实际业务需求，定制开发部分组合业务的产权数据调用接口。



### (3) 其他接口

完成接收计费信息接口、接收取消计费接口、缴税状态查询接口、接收批量业务反馈结果接口、接收不动产登记电子证照接口、查询是否可领证接口、推送领证人信息接口、公示信息获取接口的开发。

## 2. 外部单位对接

### (1) 佛山市一体化平台公共支撑能力接入

按照佛山市一体化平台统一的接入规范，完成一窗受理系统与市一体化平台公共支撑能力的对接，实现号池中心、用户中心、事项中心、材料中心、办件中心、通知中心、物流中心、评价中心服务的接入。

### (2) 与住建部门对接

以广东省统筹建设的一窗受理系统与住建部门系统的标准对接接口为基础，根据佛山市一体化平台的接入要求和共享规范，结合佛山市住建部门的实际业务需求调研结果，对接口进行本地化部署、联调测试，并对接口的入参、出参进行适应性调整。

同时，新增限购信息查询接口，满足一窗受理系统对限购状态核验的需求。

### (3) 与民生服务部门对接

根据佛山市一体化平台的接入要求，实现与自来水、燃气民生服务部门的协同共享。具体的接口标准及内容，以市一体化平台发布的最终规范为准。

## (七) 国产密码应用集成改造

按照项目规划立项阶段编制的国产密码应用建设方案及评估报告（佛山市“互联网+不动产登记”平台密码应用解决方案、实施方案以及评估报告），依托于政数局（政务云环境）提供的 SSL 安全网关、SSL VPN 客户端、服务器密码机、签名验签服务器、智能密码钥匙及用户数字证书（机构证书+机构个人证书）、电子认证服务等密码产品和密码服务，并利用密码中间件实现对不动产登记“一窗受理”系统的商用密码应用集成改造，最终达到对应的密码应用安全要求。

其中，对不动产登记“一窗受理”系统的改造包括对身份鉴别、访问控制信息完整性、数据存储安全以及日志记录完整性的改造。

## (八) 宣传推广服务采购

采购“互联网+不动产登记”专题宣传片拍摄服务，配合开展系统的社会化宣传和推广，具体工作内容包括但不限于：宣传广告片的制作投放、宣传册组织设计、宣传文案编写、操作过程视频录制等。



### 三、人员要求

(一) 中标人对本项目应设项目负责人、技术负责人和项目管理小组，确保软件开发按质、按量、按时完成，并有序的组织实施工作。项目负责人、技术负责人需对计算机网络设备、数据库具有较深认识，项目管理小组成员需对不动产登记领域有丰富经验。

(二) 投入本项目的工作人员，未经采购人同意不得调整，否则采购人有权终止合同，且中标人须承担由此给采购人造成的全部损失，采购人有权以书面形式要求中标人更换不能按规定履行合同的的人员。

(三) 采购人要求或同意更换的人员，其替代人员的资质仍应得到采购人的认可，且其资历和经验均不低于被更换人员。由此而产生的一切费用由中标人承担。

(四) 中标人应制定详尽的工作计划，全面落实执行并完成项目任务及相关工作内容。

(五) 在服务期间，中标人须承担项目人员的社会保险、意外责任、工伤责任和所有服务风险。与工作人员发生的一切劳务纠纷，由中标人负责。

(六) 投标人需承诺拟投入本项目人员不少于 30 人（投标时提供承诺函作证明材料）。

(七) 系统运维阶段及质量保证期内，项目实施现场不少于 3 个人驻场维护。

## 第二部分 商务要求

### 四、完工期要求

自合同签订生效之日起至 2022 年 8 月底前完成所有项目建设工作。

### 五、项目提交成果

项目建设成果包括开发成果和预期文档成果。

### 六、保密要求

1. 在任何情况下，中标人不得向第三方透露采购人的业务活动和商务方面的情况。
2. 中标人须和采购人就项目执行过程中可能涉及的保密内容，单独签订保密协议，对采购提供的基础数据、其他原始资料等信息保密。

### 七、报价要求

(一) 报价方式为总价包干。

(二) 报价中包含人员培训费、各种税费、合理利润、风险费用及合同签订过程中可预见和不可预见费用等。

(三) 对其他特约服务（如有）的收费价格由采购人、中标人双方协商而定。

(四) 投标人必须自行考虑本项目在实施期间的一切可能产生的费用。在合同执行过程中，采购人将不再另行支付与本项目相关的任何费用（非本项目要求的其它内容除外）



## 八、验收要求

采购人组成验收小组按国家有关规定、规范进行验收，必要时邀请相关的专业人员或机构参与验收，费用由中标人承担。

## 九、售后服务要求

（一）软件系统运维服务：自项目最终验收通过之日起，提供一年的质保免费服务。期间所发生的质量问题，由中标人负责免费解决（因采购人使用不当或其他人为因素造成的故障除外）。

（二）中标人需提供7×24小时电话技术支持（包含电话、邮件支持）。

（三）响应时间（后续服务期内）：电话即时响应；如电话响应和远程技术支持无法解决的，发出疑问或咨询后，须在4小时内赶赴现场进行处理。

## 十、系统培训要求

中标人必须分阶段、分内容向采购人提供免费培训。培训内容包括相关系统的使用、系统维护等。培训方式包括现场集中培训、实际操作，并应在进行培训之前向采购人提交一份详细的培训计划。

## 十一、付款方式

（一）第一期款：合同生效后的15个工作日内，向中标人支付合同总额的60%；

（二）第二期款：项目初步验收合格，并将项目建设成果和有关技术资料移交采购人后15个工作日内，向中标人支付合同总额的35%。

（三）第三期款：项目竣工验收合格后15个工作日内，向中标人支付合同总额的5%。

（四）中标人凭以下有效文件与采购人结算：

1. 合同；
2. 中标人开具的正式发票；
3. 中标通知书。

（五）收款方、出具发票方和合同乙方均必须与中标人名称一致。

## 十二、知识产权归属

本项目的知识产权归双方所有。中标人应保证本项目的技术、服务或其任何一部分不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其他知识产权而引起的法律和经济纠纷；如因第三方提出其专利权、商标权或其他知识产权的侵权之诉，则一切法律责任由中标人承担。项目涉及的资料数据版权及成果均属采购人，未经采购人允许，中标人不得向第三方提供。



## 第四章 评分体系与标准

1. 本评标办法采用综合评分法。
2. 评标步骤：采购人或采购代理机构对投标人资格进行审查；评标委员会对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查，对符合性审查合格的投标文件进行技术、商务及价格的详细评审最后评标委员会出具评标报告。
3. 评标委员会成员对需要共同认定的事项存在争议的，按照少数服从多数的原则作出结论。
4. 评分及其统计：按照评标程序、评分标准以及权重分配的规定，评标委员会各成员分别就各个投标人的技术状况、商务状况及其对招标文件要求的响应情况进行评议和比较，评出其技术评分和商务评分、价格评分相加得出其综合得分。

### 资格性和符合性审查条款

审查项目	评审内容	
资格性审查	与投标邀请函中“供应商资格”要求一致；	<p>供应商具备《政府采购法》第二十二条所规定的条件，投标时提交符合招标文件要求的投标人资格声明函，并提供下列材料（如是联合体投标的，须提供各方的）：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 有效的营业执照（或事业单位法人证书，或社会团体法人登记证书，或其他具有独立承担民事责任能力的有效证照）复印件，如投标人为自然人的需提供自然人身份证明复印件；</li> <li>2) 财务会计制度情况，须提供下列任一项证明材料：               <ol style="list-style-type: none"> <li>① 2020 年度经审计的财务报告及财务报表（资产负债表、利润表和现金流量表）复印件（要求：审计报告由第三方会计师事务所或其它合法审计机构出具，须包含会计师事务所或审计机构的盖章页）；</li> <li>② 基本开户银行出具 2021 年度任意 1 个月的资信证明，如资信证明不能体现基本开户账户的，应另附开户许可证【无开户许可证的，可提供由银行开具的《基本存款账户信息》（公户账户主档）或其他相关证明材料，以上文件均需加盖银行公章】；</li> </ol> </li> <li>3) 2021 年度任意 1 个月依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料。如依法免税或不需要缴纳社会保障资金的，提供相应证明材料；</li> <li>4) 履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明（提供《投标人资格声明函》）；</li> <li>5) 参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（提供《投标人资格声明函》）。</li> </ol> <p>未被列入“信用中国”网站(<a href="http://www.creditchina.gov.cn">www.creditchina.gov.cn</a>)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网(<a href="http://www.ccgp.gov.cn">www.ccgp.gov.cn</a>)“政府采购严重违法失信</p>



		<p>行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。【以采购代理机构于投标截止日当天在“信用中国”网站（www. creditchina. gov. cn）及中国政府采购网（www. ccgp. gov. cn）查询结果为准，如相关失信记录已失效，供应商需提供相关证明资料】（如联合体投标的，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。）。</p> <p>为采购项目提供整体设计、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（提供《投标人资格声明函》）（如是联合体投标的，须提供各方的）。</p> <p>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（提供《投标人资格声明函》）（如是联合体投标的，须提供各方的）。</p> <p>本项目接受联合体投标，如为联合体投标，联合体成员数量不得超过 2 家，联合体各方应签订共同签署的《联合体共同投标协议书》；联合体各方不得再以自己名义单独参与或参加其他联合体在本招标项目中的投标。</p> <p>已办理报名及登记手续购买本招标文件的供应商。</p>
<p>不能通过资格性审查的供应商，不需进行以下内容的审查。</p>		
<p>符合性审查</p>		<p>按照招标文件规定要求签署、盖章且投标文件有法定代表人签字或盖章，或签字人有法定代表人有效授权书的；</p> <p>投标函已提交并符合招标文件要求的；</p> <p>投标人按招标文件要求缴纳投标保证金的；</p> <p>投标报价未超过本项目最高限价的；</p> <p>评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，要求其在评标现场规定的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；</p> <p>投标文件完全满足招标文件的实质性条款【即标注★号条款（如有）及商务要求】无负偏离的；投标时提供 1）实质性条款响应一览表；2）招标文件规定的证明材料；</p> <p>投标文件未含有采购人不能接受的附加条件的；</p> <p>投标文件没有招标文件中规定的被视为无效投标的其它条款的；</p> <p>按有关法律、法规、规章不属于投标无效的。</p>

说明：投标人必须严格按照资格性、符合性审查条款的评审内容的要求如实提供证明材料并应加盖投标人公章,对缺漏或不符项将直接导致无效投标。



## 技术部分评分表

(45 分)

序号	评分因素	分值 (分)	评审细则
1	项目理解情况	6	<p>根据各投标人对用户建设现状、业务需求、建设目标以及建设思路、招标文件的内容及需求理解是否深入、到位，对关键问题分析是否精确，概括是否精炼、表述是否清晰进行评审：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 理解深入、分析精确、概况精炼及表述清晰，得 6 分；</li> <li>2. 理解较深入、分析较精确、概况较精炼及表述较清晰，得 3 分；</li> <li>3. 理解不够深入、分析不够精确、概况不够精炼及表述不够清晰，得 1 分；</li> <li>4. 其他情况或没有提供，得 0 分。</li> </ol>
2	系统建设方案及对用户需求的响应程度	6	<p>根据各投标人的系统建设方案（技术细节描述详细程度）及对用户需求的响应程度进行评审：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 方案可靠、先进、合理和可操作，技术细节描述详细，完全满足或优于用户需求，得 6 分；</li> <li>2. 方案较可靠、先进、合理和可操作，技术细节描述较详细，完全满足用户需求，得 3 分；</li> <li>3. 方案不够可靠、先进、合理和可操作，技术细节描述不够详细，用户需求响应程度低，得 1 分；</li> <li>4. 其他情况或没有提供，得 0 分。</li> </ol>
3	总体项目管理方案	6	<p>根据各投标人总体项目管理方案（包括项目组织管理、项目配置管理、实施阶段设计和实施进度安排等）进行评审：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 方案详细，合理，可行性高，得 6 分；</li> <li>2. 方案较详细，较合理，可行性较高，得 3 分；</li> <li>3. 方案不够详细，合理性较差，可行性较低，得 1 分；</li> <li>4. 其他情况或没有提供，得 0 分。</li> </ol>
4	质量保证措施	5	<p>根据各投标人质量保证措施（包括但不限于需求调研计划、软件质量控制、问题响应速度、软件质保期等）进行评审：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 措施详细，合理，可行性高，得 5 分；</li> <li>2. 措施较详细，较合理，可行性较高，得 3 分；</li> <li>3. 措施不够详细，合理性较差，可行性较低，得 1 分；</li> <li>4. 其他情况或没有提供，得 0 分。</li> </ol>
5	项目经理资质情况	8	<p>拟投入本项目的项目经理（1 人）的资质情况：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 具有信息系统集成及服务高级项目经理证书，得 2 分；信息系统集成及服务项目经理证书，得 1 分；本小项最高得 2 分。</li> <li>2. 具有测绘类工程师证书情况，正高级（教授级）得 3 分；正高级（教授</li> </ol>



			<p>级) 以下得 1 分; 本小项最高得 3 分。</p> <p>3. 具有注册高级项目管理师 (IPCA) 认证资质证书, 得 3 分; (同时提供相关证书复印件及人员 2021 年 3 月-2021 年 5 月在本公司任职的社保证明复印件) (若联合体投标, 联合体主体方成员具有才可得分)</p>
6	拟投入本项目主要技术人员资质情况	9	<p>拟投入本项目的主要技术人员 (除项目经理外) 资质情况:</p> <p>1. 具有计算机技术与软件专业技术资格证书 (高级信息系统项目管理师) 15 个或以上, 得 3 分; 10-14 个, 得 1 分; 其他情况不得分, 本小项最高得 3 分。</p> <p>2. 具有计算机技术与软件专业技术资格证书 (中级资格) 25 个或以上, 得 3 分; 15-24 个, 得 1 分; 其他情况不得分, 本小项最高得 3 分。</p> <p>3. 具有项目管理师资格证书 (PMP) 10 个或以上, 得 3 分。 (不包含项目经理, 同一个人具有多个资质可以重复计分。同时提供相关证书复印件及人员 2021 年 3 月-2021 年 5 月在本公司任职的社保证明复印件) (若联合体投标, 联合体主体方成员具有才可得分)</p>
7	服务便利性	5	<p>根据各投标人为本项目提供服务的便捷性、快速响应采购人服务要求的可行性及优越性等进行评审:</p> <p>1. 服务便捷性高, 响应时间迅速、服务措施合理的, 得 5 分;</p> <p>2. 服务便捷性较高, 响应时间较快、服务措施较好的, 得 3 分;</p> <p>3. 服务便捷性较差, 响应时间较慢、服务措施较差, 服务计划不够全面、简单的, 得 1 分;</p> <p>4. 其他情况或不提供不得分。 (提供相关证明材料, 如百度截图等, 不提供不得分; 若联合体投标, 联合体主体方成员提供才可得分)</p>

备注:

1. 招标文件要求提交的与评价指标体系相关的各类有效资料, 投标人如未按要求提交的, 该项评分为零分。
2. 技术评分: 所有评委评分分值的算术平均值 (四舍五入后, 小数点后保留两位有效数)。



## 商务部分评分表

(45 分)

序号	评分因素	分值 (分)	评分细则
1	投标人综合实力 1	6	投标人具有有效的质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证证书、信息安全管理体系认证证书和 IT 服务管理体系认证证书、知识产权管理体系认证证书的，每提供一项得 1 分，最高得 6 分。 <b>注：须同时</b> 提供相关证书复印件及在中国国家认证认可监督管理委员会官方网站 ( <a href="http://www.cnca.gov.cn">www.cnca.gov.cn</a> ) 查证为“有效”状态官网截图，已失效、撤销或不提供不得分。
2	投标人综合实力 2	13	1. 投标人具有创新型企业证书情况：省级或以上得 3 分；市级得 1 分；本小项最高得 3 分。 2. 投标人具有信息安全服务资质认证证书情况：资质认证包含软件安全开发得 3 分；包含信息系统安全集成得 3 分，本小项最高得 6 分； 3. 投标人具有有效的信息技术服务运行维护标准符合性证书 (ITSS)，得 4 分。 (提供相关证书复印件作证明材料)
3	同类项目经验	14	投标人自 2018 年 1 月 1 日至今承接过互联网+不动产登记建设项目的，每个得 2 分，最高得 14 分。 (提供合同复印件作证明材料，须在合同标注具体服务内容位置)
4	不动产软件领域的研发实力情况	6	投标人具有中国软件行业协会颁发的“不动产权籍调查测绘软件”、“不动产权籍管理系统”、“不动产登记业务管理系统”优秀软件产品证书，每个得 2 分，最高得 6 分； (提供证书复印件作证明材料)
5	投标人曾完成的相关项目的获奖情况	6	1. 投标人曾完成的不动产登记信息化项目获得中国地理信息产业优秀工程金奖，得 3 分；银奖或以下，得 1 分；本小项最高得 3 分； 2. 投标人曾完成的不动产登记平台获得中国地理信息产业协会颁发的地理信息科技进步奖贰等奖 (或以上)，得 3 分；叁等奖，得 1 分；其他情况不得分，本小项最高得 3 分。 (提供证书复印件作证明材料)

备注：

1. 招标文件要求提交的与评价指标体系相关的各类有效资料，投标人如未按要求提交的，该项评分为零分。
2. 商务评分：所有评委评分分值的算术平均值（四舍五入后，小数点后保留两位有效数）。



- 
3. 联合体投标的，商务部分的上述所有评审内容依据联合体主体方提供有效文件作为评审依据。



## 价格评分表

(10分)

### 1. 价格核准:

1.1. 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价,有可能影响产品质量或者不能诚信履约的,要求其在评标现场规定的时间内提供书面说明,必要时提交相关证明材料;投标人不能证明其报价合理性的,评标委员会将其作为无效投标处理。

1.2. 按下列第3点小型和微型企业产品价格进行价格扣除。

2. 综合评分法中的价格分统一采用低价优先法计算,即满足招标文件要求(通过资格性、符合性审查)且投标价格最低的有效投标报价(指价格核准后的价格,下同)为评标基准价,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:

$$\text{投标报价得分} = (\text{评标基准价} / \text{投标报价}) \times \text{价格权值} \times 100$$

备注:投标报价得分四舍五入后,小数点后保留两位有效数;

### 3. 小型和微型企业产品价格扣除

3.1. 根据财政部、工业和信息化部印发的《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕46号)的规定,对小型和微型企业产品的价格给予C1的扣除(C1的取值为6%),即:评标价=核实价(经初审进行必要的更正后的投标报价)-小微企业核实价×C1;

3.2. 《政府采购促进中小企业发展管理办法》所称中小企业(含中型、小型、微型企业,下同)应当同时符合以下条件:

3.2.1. 符合中小企业划分标准;

3.2.2. 提供本企业制造的货物、承担的工程或者服务,或者提供其他中小企业制造的货物。本项所称货物不包括使用大型企业注册商标的货物。

中小企业划分标准以《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》(工信部联企业〔2011〕300号)规定的划分标准为准。

小型、微型企业提供中型企业制造的货物的,视同为中型企业。

3.3. 参加政府采购活动的中小企业应当提供《中小企业声明函》(格式见第七章投标文件格式)

3.4. 监狱企业视同小型、微型企业,享受评审中价格扣除。

3.4.1. 监狱企业是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象,且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局,各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局,各地(设区的市)监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所,以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。

3.4.2. 监狱企业参加政府采购活动时,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,否则不予认可。

3.5. 残疾人福利性单位,享受评审中价格扣除。

3.5.1. 政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件:

- 1) 安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于 25% (含 25%), 并且安置的残疾人人数不少于 10 人 (含 10 人);
- 2) 依法与安置的每位残疾人签订了一年以上 (含一年) 的劳动合同或服务协议;
- 3) 为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费;
- 4) 通过银行等金融机构向安置的每位残疾人, 按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资;
- 5) 提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务 (以下简称产品), 或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物 (不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物)。

前款所称残疾人是指法定劳动年龄内, 持有《中华人民共和国残疾人证》或者《中华人民共和国残疾军人证 (1 至 8 级)》的自然人, 包括具有劳动条件和劳动意愿的精神残疾人。在职职工人数是指与残疾人福利性单位建立劳动关系并依法签订劳动合同或者服务协议的雇员人数。

4. 投标人同时为小型、微型企业和监狱企业 (或残疾人福利性单位) 的, 评审中只享受一次价格扣除。不重复进行价格扣除。



## 第五章 投标人须知



## 一、说明

### 1 采购项目与采购当事人说明

- 1.1. 采购人指依法进行政府采购的国家机关、事业单位和团体组织。本招标文件**投标资料表**中所述的采购人已拥有一笔财政性资金/贷款。采购人计划将一部分或全部资金/贷款用于支付本次招标后所签订合同项下的款项。
- 1.2. 本次采购项目的采购代理机构的名称、地址、电话、传真和电子邮箱见**投标资料表**。
- 1.3. 本次采购项目资金性质见**投标资料表**。

### 2 定义及解释

- 2.1. 服务：投标人按招标文件规定完成的全部服务内容，其中包括完成服务所需的货物，以及须承担的技术支持、培训和其它伴随服务。
- 2.2. 货物：投标人制造或组织符合招标文件要求的货物等。投标的货物必须是其合法生产、合法来源的符合国家有关标准要求的货物，并满足招标文件规定的规格、参数、质量、价格、有效期、售后服务等要求。
- 2.3. 招标采购单位：采购人和采购代理机构。
- 2.4. 监管部门：同级或以上人民政府财政部门。
- 2.5. 评标委员会：是依法组建的、负责本次采购的评标工作的临时性机构。
- 2.6. 中标人：经法定程序确定并授予合同的投标人。
- 2.7. 日期：指公历日。
- 2.8. 合同：依据本次货物及服务招标采购结果签订的协议。
- 2.9. 招标文件中的标题或题名仅起引导作用，而不应视为对招标文件内容的理解和解释。

### 3 合格的投标人

- 3.1. 投标人是响应招标、已在采购代理机构处成功办理报名登记及购买招标文件并参加投标竞争的中华人民共和国境内的法人、其他组织或者自然人。
- 3.2. 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定：
  - 3.2.1. 具有独立承担民事责任的能力。
  - 3.2.2. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。
  - 3.2.3. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。
  - 3.2.4. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。
  - 3.2.5. 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。
  - 3.2.6. 法律、行政法规规定的其他条件。
- 3.3. 只有在法律上和财务上独立、合法运作并独立于采购人和采购代理机构的供应商才能参加投标。
- 3.4. 法定代表人或单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同单位，不得同时参与同



一采购项目包组投标，共同组成联合体投标的除外。

- 3.5. 符合第一章投标邀请函“供应商资格”的特殊条款。
- 3.6. 若分公司投标：供应商为非独立法人(即由合法法人依法建立的分公司)，须同时提供总公司的营业执照副本复印件及总公司对分公司出具的有效授权书原件。分公司已获得总公司有效授权的，总公司取得的相关资质证书对分公司有效。若法律法规或招标文件另有规定的从其规定。  
(适用于特殊行业：电信行业、石油行业、保险行业等行业才接受分公司投标。否则不适用)

#### 4 合格的货物和服务

- 4.1. “货物”是指投标人制造或组织符合招标文件要求的货物等。投标的货物必须是其合法生产、合法来源的符合国家有关标准要求的货物，并满足招标文件规定的规格、参数、质量、价格、有效期、售后服务等要求。
- 4.2. “服务”是指除货物和工程以外的其他政府采购对象，其中包括：投标人须承担的运输、安装、技术支持、培训以及招标文件规定的其它服务。
- 4.3. 政府采购应当采购本国产品，确需采购进口产品的，依据《政府采购进口产品管理办法》执行。
- 4.4. 本文件所称进口产品是指通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品。
- 4.5. 采购人采购进口产品时，应当坚持有利于本国企业自主创新或消化吸收核心技术的原则，优先购买向我方转让技术、提供培训服务及其他补偿贸易措施的产品。

#### 5 禁止事项

- 5.1. 采购人、投标人和采购代理机构不得相互串通损害国家利益、社会公共利益和其他当事人的合法权益；不得以任何手段排斥其他投标人参与竞争。
- 5.2. 投标人不得向采购人、采购代理机构、评标委员会的组成人员行贿或者采取其他不正当手段谋取中标。
- 5.3. 除投标人被要求对投标文件进行澄清外，从开标之时起至授予合同止，投标人不得就与其投标文件有关的事项主动与评标委员会、采购人以及采购代理机构接触。
- 5.4. 《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》及相关法规规定的其他禁止行为。

#### 6 保密事项

- 6.1. 由采购人向投标人提供的用户需求书等所有资料，投标人获得后，应对其保密。除非采购人同意，投标人不得向第三方透露或将其用于本次投标以外的任何用途。开标后，应采购人要求，投标人须归还采购人认为需保密的文件和资料，并销毁所有需保密的备份文件和资料。

#### 7 投标费用

- 7.1. 投标人应承担所有与准备和参加投标有关的费用。不论投标的结果如何，招标采购单位均无义务和责任承担这些费用。

#### 8 知识产权

- 8.1. 投标人必须保证，采购人在中华人民共和国境内使用响应货物、资料、技术、服务或其任何一



部分时，享有不受限制的无偿使用权，如有第三方向采购人提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权的主张，该责任应由投标人承担。

- 8.2. 投标报价应包含所有应向所有权人支付的专利权、商标权或其它知识产权的一切相关费用。
- 8.3. 系统软件、通用软件必须是具有在中国境内的合法使用权或版权的正版软件，涉及到第三方提出侵权或知识产权的起诉及支付版税等费用由投标人承担所有责任及费用。

## 9 其它

- 9.1. 供应商（投标人）向我司咨询的有关项目事项，一切以法律法规的规定和本公司书面答复为准，其他一切形式均为个人意见，不代表本公司的意见。

## 二、 招标文件

### 10 招标文件的编制依据与构成

- 10.1. 本招标文件的编制依据是《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》及其配套的法规、规章、政策等。
- 10.2. 要求提供的货物、采购过程和合同条件在招标文件中均有说明。招标文件以中文文字编写。
- 10.3. 招标文件共七章，由下列文件以及在招标过程中发出的澄清、修改和补充文件组成，内容如下：
  - 第一章 投标邀请
  - 第二章 投标资料表
  - 第三章 用户需求书
  - 第四章 评分体系和标准
  - 第五章 投标人须知
  - 第六章 合同条款
  - 第七章 投标文件格式
- 10.4. 投标人应认真阅读、并充分理解招标文件的全部内容（包括所有的补充、修改内容重要事项、格式、条款和技术规范、参数及要求等）。投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标文件没有对招标文件在各方面都作出实质性响应是投标人的风险，有可能导致其投标被拒绝，或被认定为无效投标或被确定为投标无效。
- 10.5. 本招标文件的解释权归“广东中采招标有限公司”所有。

### 11 招标文件的澄清或修改

- 11.1. 采购人或者采购代理机构可以对已发出的招标文件、投标邀请进行必要的澄清（含答疑）或者修改。澄清（含答疑）或者修改的内容为招标文件、投标邀请的组成部分，具有约束作用。
- 11.2. 澄清（含答疑）或者修改的内容影响投标文件编制的，采购人或者采购代理机构应当在投标截止时间至少15日前，以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人【注：澄清（含答疑）或者修改在投标资料表规定的媒体上发布，一经发布，视作已书面形式发放给所有潜在投标人】；



不足十五天的，采购人或者采购代理机构应当顺延提交投标文件的截止时间。采购人或采购代理机构发出澄清（含答疑）或者修改文件的时间距投标截止时间不足十五天的，投标人一致认为澄清（含答疑）或者修改的内容不影响投标文件编制的，在征得已获取招标文件的投标人同意并书面确认后（传真有效），可不改变投标截止时间。

- 11.3. 投标人在收到澄清（含答疑）或者修改文件后，应于二十四小时内予以书面回复收悉。若投标人在规定时间内没有回复收悉的，视为已充分知悉该澄清（含答疑）或修改通知的内容，并放弃对该澄清（含答疑）或修改通知的内容是否知悉的质疑权。
- 11.4. 投标人在规定的时间内未对招标文件提出质疑或要求澄清的，视为对招标文件无异议。对招标文件中描述有歧义或前后不一致的地方，评标委员会有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个投标人。
- 11.5. 采购人或者采购代理机构发出的澄清或修改的内容为招标文件的组成部分，并对投标人具有约束力。

#### 12 招标文件的答疑或现场考察

- 12.1. 除非**投标资料表**中另有规定，本项目不举行集中答疑会或现场考察。如有必要，投标人可以自行考察现场情况、周围环境及交通等状况。如举行集中答疑会或现场考察，则按以下规定：
  - 12.1.1. 在**投标资料表**中规定的日期、时间和地点组织公开答疑会或现场考察；
  - 12.1.2. 潜在投标人对本项目提出的疑问，需在答疑会或现场考察召开日前至少一个工作日将问题清单以书面形式（加盖公章）提交至采购代理机构，潜在投标人代表于上述的时间和地点出席答疑会或现场考察。
- 12.2. 已购买招标文件的投标人如不出席答疑会或现场考察视为对招标文件所有内容无任何异议。

### 三、 投标文件的编制

#### 13 投标的语言及度量衡单位

- 13.1. 投标人提交的投标文件以及投标人与招标采购单位就有关投标的所有来往函电均应使用中文书写。投标人提交的支持资料和已印刷的文献可以用另一种语言，但相应内容应附有中文翻译本，在解释投标文件的修改内容时以中文翻译本为准。对中文翻译有异议的，以权威机构的译本为准。
- 13.2. 除非招标文件的**技术规格**中另有规定，投标人在投标文件中及其与采购人和采购代理机构的所有往来文件中的度量衡单位均应采用中华人民共和国法定计量单位。

#### 14 投标文件的构成

- 14.1. 投标人编写的投标文件应包括初审（资格性和符合性）文件、技术文件、商务文件，编排顺序参见投标文件格式。
- 14.2. 投标文件的构成应符合法律法规及招标文件的要求。



## 15 投标文件的编写

- 15.1. 投标人对招标文件中多个包组进行投标的，其投标文件的编制可按每个包组的要求分别装订和密封。投标人应当对投标文件进行装订，对未经装订的投标文件可能发生的文件散落或缺损，由此造成的后果和责任由投标人承担。
- 15.2. 投标人应按照招标文件“第七章 投标文件格式”完整地填写投标函、开标一览表(报价表)、投标分项报价表（如适用）以及招标文件中规定的其它所有内容。
- 15.3. 投标人应当对投标文件进行装订，对未经装订的投标文件可能发生的文件散落或缺损，由此造成的后果和责任由投标人承担。
- 15.4. 投标人必须对投标文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受招标采购单位及监管部门等对其中任何资料进行核实的要求。
- 15.5. 如果因为投标人的投标文件只填写和提供了本招标文件要求的部分内容和附件，或没有提供招标文件中所要求的全部资料及数据，由此造成的后果和责任由投标人承担。

## 16 投标报价

- 16.1. 投标人应按照“第三章 用户需求书”中采购项目技术规格、参数及要求规定的内容、责任范围进行报价。并按《开标一览表(报价表)》及《投标分项报价表》（如适用）的要求报出总价和分项价格。投标总价中也不得缺漏招标文件所要求的内容，否则，被视为包含在投标报价中。
- 16.2. 投标总价中不得包含招标文件要求以外的内容，否则，在评标时不予核减。
- 16.3. 投标分项报价表内容应包含：
  - 16.3.1. 从中华人民共和国关境内制造的货物：
    - 16.3.1.1. 报所供货物的货价；
    - 16.3.1.2. 报向中华人民共和国政府缴纳的增值税和其它税、货物在制造或者组装时使用的部件和原材料是从关境外进口的已交纳或应交纳的全部关税、增值税和其它税。
    - 16.3.1.3. 如果**投标资料表**中有规定，报货物运至最终目的地的关境内运输、保险和伴随货物的有关费用。
    - 16.3.1.4. 报**投标资料表**中列出的其他伴随服务的费用（如有）。
  - 16.3.2. 从中华人民共和国关境外制造的货物（适用于若项目采购包组允许采购进口的情形）
    - 16.3.2.1. 报所供货物的货价；
    - 16.3.2.2. 报向中华人民共和国政府缴纳的增值税和其它税、货物在关境外进口时已交纳或应交纳的全部关税、增值税和其它税；
    - 16.3.2.3. 如果**投标资料表**中有规定，报货物运至最终目的地的关境内运输、保险和伴随货物的有关费用。
    - 16.3.2.4. 报**投标资料表**中列出的其他伴随服务的费用（如有）。
- 16.4. 对于报价免费的内容须标明“免费”。
- 16.5. 投标人根据本须知第16.3条的规定将投标报价分成几部分，只是为了方便对投标文件进行比较，



并不限制采购人以上述任何条件订立合同的权利。

16.6. 除**投标资料表**中另有规定，投标人所报的投标价在合同执行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更。任何包含价格调整要求的投标被认为是非实质性响应投标而予以拒绝。

16.7. 除**投标资料表**中允许有备选方案外，本次招标不接受选择性报价，否则将被视为无效投标。

16.8. 除**投标资料表**另有规定外，本次招标不接受具有附加条件的报价，否则将被视为无效投标。

## 17 投标货币

17.1. 投标人提供的货物及服务在投标时必须用人民币报价。否则，将导致其投标无效。

## 18 联合体投标

18.1. 除非**投标邀请函**中另有规定，不接受联合体投标。如果**投标邀请函**中规定允许联合体投标的，则必须满足：

18.1.1. 以联合体形式参加投标的，联合体各方均必须符合本须知“合格的投标人”的一般规定，并至少有一方符合“供应商资格”的特殊条款要求；

18.1.2. 联合体投标的，必须提供各方签订的共同投标协议，明确约定各方承担的工作和相应的责任。联合体投标文件由联合体各方或主体方盖章，否则，将导致其投标无效。联合体各方签订共同投标协议后，不得再以自己名义单独在同一采购项目包组中投标，也不得组成新的联合体参加同一采购项目包组投标。

18.1.3. 联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级。

18.1.4. 联合体投标的，可以由联合体中的一方或者共同提交投标保证金，以一方名义提交投标保证金的，对联合体各方均具有约束力。

18.1.5. 联合体中标的，联合体各方应当共同与采购人签订合同。

## 19 证明投标人合格和资格的文件

19.1. 投标人应提交证明其有资格参加投标和中标后有能力履行合同的文件，并作为其投标文件的一部分。本次招标是否允许联合体投标见**投标邀请函**，如果允许联合体投标，应提交联合体各方的资格证明文件、共同投标协议并注明主体方及各方拟承担的工作和责任，并承诺一旦中标联合体各方将向采购人承担连带责任。否则，将导致其投标无效。

19.2. 投标人提交的资格证明文件应证明其满足本须知定义的合格投标人。

## 20 证明货物的合格性和符合招标文件规定的文件

20.1. 投标人应提交证明文件，证明其拟投标的货物和服务的合格性符合招标文件规定。该证明文件作为投标文件的一部分。

20.2. 货物和服务合格性的证明文件应包括投标分项报价表中对货物和服务原产地的说明。

20.3. 证明货物和服务与招标文件的要求相一致的文件，可以是文字资料、图纸和数据，它包括：

20.3.1. 货物主要技术指标和性能的详细说明；

20.3.2. 采购人在《用户需求书》规定的周期内正常、连续地使用服务所必需的备品备件、专用工具



的清单，包括其货源及现行价格；

- 20.3.3. 对照招标文件技术规格，逐条说明所提供货物和服务已对招标文件的技术规格作出了实质性的响应，并申明与技术规格条文的偏差和例外。特别对有具体参数要求的指标，投标人须提供所投设备的具体参数值。投标人在阐述时应注意招标文件的技术规格中指出的工艺、材料和设备的标准。投标人在投标中要实质上满足或超过招标文件的要求。

## 21 投标保证金

- 21.1. 投标人应按**投标资料表**中规定的金额和期限缴纳投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。
- 21.2. 如无质疑或投诉，未中标的投标人保证金，在中标通知书发出后五个工作日内不计利息原额退还；如有质疑或投诉，招标采购单位将在质疑和投诉处理完毕后不计利息原额退还。
- 21.3. 中标人的投标保证金，在中标人与采购人签订采购合同并将合同副本向采购代理机构备案之日起在五个工作日内不计利息原额退还。
- 21.4. 下列任一情况发生时，投标保证金将不予退还：
- 21.4.1. 投标人在招标文件中规定的投标有效期内撤销其投标；
  - 21.4.2. 中标后无正当理由放弃中标或中标人拒绝与采购人签订合同；
  - 21.4.3. 依法取消中标资格；
  - 21.4.4. 将中标项目转让给他人，或者在投标文件中未说明，且未经采购人同意，违反招标文件规定，将中标项目分包给他人的；
  - 21.4.5. 中标人在规定期限内未能按规定提交履约保证金；
  - 21.4.6. 中标人未按本须知规定缴纳招标代理服务费。

## 22 投标有效期

- 22.1. 投标应自**投标资料表**中规定的投标文件递交截止时间起，并在**投标资料表**中所述期限内保持有效。投标有效期不足的投标将被视为非实质性响应，视为无效投标。
- 22.2. 特殊情况下，在原投标有效期截止之前，采购代理机构可要求投标人延长投标有效期。这种要求与答复均应以书面形式提交。投标人可拒绝采购代理机构的这种要求，其投标保证金将予以退还，但其投标在原投标有效期期满后将不再有效。同意延长投标有效期的投标人将不会被要求允许修正其投标，而只会被要求相应地延长其投标保证金的有效期。在这种情况下，本须知有关投标保证金的退还和没收的规定将在延长了的有效期内继续有效。

## 23 投标文件的式样和签署

- 23.1. 投标人应准备一份投标文件正本和**投标资料表**中规定数目的副本，投标文件原则上采用 A4 纸制做。每份投标文件必须分别固定装订成册（不得采用活页形式），并在投标文件封面上清楚地标明“正本”或“副本”字样。若正本和副本不符，以正本为准。投标人应按**投标资料表**的规定，同时提交电子介质的投标文件。电子介质的投标文件与纸质投标文件具有同等的法律效力。除非**投标资料表**中另有规定，电子介质的投标文件与纸质投标文件不一致时，以纸质投标文件为准。



- 23.2. 电子介质的投标文件：是指将按招标文件要求签署、盖章后的正本投标文件扫描 PDF 格式后拷贝至无病毒无密码的 U 盘或光盘。电子介质与开标一览表（报价表）、投标保证金缴付凭证、退投标保证金说明一起密封。
- 23.3. 投标文件正本须用不褪色墨水书写或打印，格式规定签字或盖章处须由投标人的法定代表人或经其正式授权的代表亲笔签署本人姓名或印盖本人姓名章，不得加盖合同专用章、投标人专用章、或其他电子制版章等各种形式的专用章。**投标文件正本每一页均要求加盖投标人公章**，副本应为正本复印件，与正本具有同等法律效力。授权代表须将以书面形式出具的《法定代表人授权委托书》附在投标文件中。
- 23.4. 投标文件中的任何重要的插字、涂改和增删，必须由法定代表人或经其正式授权的代表在旁边亲笔签署本人姓名或印盖本人姓名章才有效。

## 四、 投标文件的递交

### 24 投标文件的密封和标记

- 24.1. 为方便开标时唱标，投标人还应将开标一览表（报价表）、投标保证金缴付凭证、退投标保证金说明、电子介质单独一起作为开标信封内容密封提交，若本采购项目包组接受联合体投标，则联合体投标，应将各方共同签署的联合投标协议和投标联合体授权主体方协议书一并单独密封提交，并在信封上标明“**开标信封**”字样。投标人应将投标文件正本和所有的副本分开密封装在单独的信封中，且在信封上标明“**正本**”、“**副本**”字样。采购人或采购代理机构有权拒收不按招标文件要求密封的投标文件。“开标信封”是投标文件的组成部分。
- 24.2. 不足以造成投标文件可从外包装内散出而导致投标文件内容泄密的，不被认定为投标文件未密封。
- 24.3. 信封均应：
- 24.3.1. 清楚注明递交至投标邀请函中指定的地址；
  - 24.3.2. 信封或外包装上应当注明采购项目名称、采购项目编号、包组号(如有)、投标人名称、联系人、地址、电话和“在（招标文件中规定的开标日期和时点）之前不得启封”、投标地址的字样，封口处应加盖投标人公章。
  - 24.3.3. 如果未按要求密封和标记，采购代理机构将有权予以拒收。

### 25 投标截止期

- 25.1. 投标人应在不迟于投标邀请函中规定的截止日期和时间将投标文件递交至采购代理机构，递交地点应是投标邀请函中指定的地址。
- 25.2. 为使投标人准备投标时有充分时间对招标文件的修改部分进行研究，招标采购单位可适当推迟投标截止期，但应发布公告并书面通知所有购买招标文件的潜在投标人。在此情况下，招标采



购单位和投标人受投标截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止期。

25.3. 采购代理机构将拒收在招标文件规定的投标截止时间之后送达的投标文件。

## 26 投标文件的修改和撤回、撤销

26.1. 投标人在投标截止时间前，可以对所递交的投标文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知招标采购单位。

26.2. 投标人补充、修改或撤回通知应按招标文件要求编制、签署、密封、标记、盖章和递交，并作为投标文件的组成部分。

26.3. 在投标截止时间之后，投标人不得对其投标文件做任何修改和补充。

26.4. 从投标截止时间至投标人在投标文件中确定的投标有效期期满这段时间内，投标人不得撤销其投标文件，否则其投标保证金将按照投标人须知的规定不予退还。

# 五、 开标、评标

## 27 开标

27.1. 采购代理机构在投标邀请函中规定的日期、时间和地点组织公开开标。参加开标的代表应签名报到以证明其出席。投标人未参加开标的，视同认可开标结果。

27.2. 递交投标文件的投标人不足3家的，不进行开标，现场当场宣布采购失败并退还已递交的投标文件。

27.3. 开标时，由投标人或者其推选的代表检查投标文件的密封情况；经确认无误后由采购人或者采购代理机构工作人员当众拆封，宣布投标人名称、投标价格和招标文件规定的需要宣布的其他内容，现场记录人员将做开标记录，并打印出纸质文件给各投标人法定代表人或授权代表及相关与会代表签名确认（各投标人法定代表人或授权代表应对唱标内容及记录结果当场进行校核），投标人代表对开标过程和开标记录有疑义，以及认为采购人、采购代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，应当场提出询问或者回避申请。采购人、采购代理机构对投标人代表提出的询问或者回避申请应当及时处理。投标人未参加开标的，视同认可开标结果。

27.4. 投标人代表对开标过程和开标记录有疑义，以及认为采购人、采购代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，应当场提出询问或者回避申请，否则视为无疑义。

27.5. 未宣读的投标价格和招标文件允许提供的备选投标方案等实质内容，评标时不予承认。

## 28 评标委员会的组成

28.1. 评标由依照政府采购法律、法规、规章、政策的规定，组建的评标委员会负责。评标委员会成员按政府采购规定由采购人代表和评审专家组成，采购人代表人数、专家人数构成将按照**投标资料表**中确定。评标委员会成员依法从政府采购专家库中随机抽取。

28.2. 评标委员会名单在评审结果确定前严格保密。评审专家有下列情形之一的，受到邀请应主动提出回避，采购当事人也可以要求该评审专家回避：



- 28.2.1. 参与招标文件、进口产品论证的；
  - 28.2.2. 参加采购活动前3年内与供应商存在劳动关系；
  - 28.2.3. 参加采购活动前3年内担任供应商的董事、监事；
  - 28.2.4. 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；
  - 28.2.5. 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；
  - 28.2.6. 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。
- 28.3. 评标委员会和有关工作人员不得透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及与评标有关的其他情况。
- 28.4. 评标委员会依法根据招标文件的规定对投标文件进行评审、提交书面评标报告。
- 28.5. 评标委员会负责具体评标事务，并独立履行下列职责：
- 28.5.1. 审查、评价投标文件是否符合招标文件的商务、技术等实质性要求；
  - 28.5.2. 要求投标人对投标文件有关事项作出澄清或者说明；
  - 28.5.3. 对投标文件进行比较和评价；
  - 28.5.4. 确定中标候选人名单，以及根据采购人委托直接确定中标人；
  - 28.5.5. 向采购人、采购代理机构或者有关部门报告评标中发现的违法行为。

## 29 评标方法

- 29.1. 本次招标的评标方法在“**投标资料表**”中规定。
- 29.2. **综合评分法**：是指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标候选人的评标方法。
- 29.3. **最低评标价法**：是指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且投标报价最低的投标人为中标候选人的评标方法。
- 29.4. 在评标期间，评标委员会可要求投标人对其投标文件进行澄清，但不得寻求、提供或允许对投标价格等实质性内容做任何更改。有关澄清的要求和答复均以书面形式提交。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明。

## 30 投标文件的初审

- 30.1. 采购人或采购代理机构对投标人资格进行审查，对初步被认定为资格性审查不合格的，可实行告知投标当事人，以让其核证、澄清事实。未通过资格性审查的投标人，不进入符合性审查。通过资格审查的投标人由评标委员会对其投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求。评标委员会对初步被认定为符合性审查不合格或无效投标者可实行告知投标当事人，由评标委员会主任或采购人代表将集体意见现场及时告知投标当事人，以让其核证、澄清事实。未通过符合性审查的投标人，不进入技术、商务和价格评审。
- 30.2. 评标委员会将依法审查投标文件是否完整、文件签署是否合格、投标有效期是否满足要求、投标人是否缴纳了投标保证金、有无计算上的错误等。



- 30.3. 开标时，投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价按照本章31.1条规定经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。
- 30.4. 评标委员会将允许并书面要求投标人修正投标文件中不构成实质性偏离的、微小的、非正规的、不一致的或不规则的地方，但这些修正不能影响任何投标人相应的名次排序。
- 30.5. 在详细评标之前，评标委员会要审查每份投标文件是否实质上响应了招标文件的要求。实质上响应的投标文件应该是与招标文件要求的关键条款、条件和规格相符或优于，没有重大偏离的投标。所谓重大偏离或保留是指实质上影响合同的供货范围、质量和性能；或者实质上与招标文件不一致，而且限制了合同中采购人的权利或投标人的义务；纠正这些偏离或保留将会对其他实质上响应要求的投标人的竞争地位产生不公正的影响。评标委员会决定投标的响应性只根据投标文件本身的真实无误的内容，而不依据外部的证据，但投标有不真实不正确的内容时除外。
- 30.6. 实质上没有响应招标文件要求的投标将被视为无效投标。投标人不得通过修正或撤销不合要求的偏离或保留从而使其投标成为实质上响应的投标。
- 30.6.1. 在资格性审查、符合性检查时，未能通过资格性、符合性审查被认定为无效投标，只有全部满足《资格性和符合性审查条款》所列各项要求的投标才是有效投标，只要不满足资格性和符合性条款中所列各项要求之一的，将被认定为无效投标。对投标有效性认定意见不一致的，评标委员会按简单多数原则表决决定。无效投标不能进入技术、商务及价格评审。具体条款详见招标文件《资格性和符合性评审条款》。**

### 31 投标文件的澄清

- 31.1. 评标期间，对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会将以书面形式（应当由评标委员会专家签字）要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。
- 31.2. 投标人的澄清文件是其投标文件的组成部分。
- 31.3. 实质性响应：是指符合招标文件的关键性和重要要求、条款、条件、规定，且没有不利于项目实施质量效果和服务保障的重大偏离或保留。实质性条款包括但不限于本文件涉及的“商务要求中的各项条款”及其它带“★”标注的强制响应条款。
- 31.4. 重大偏离或保留：是指影响到招标文件规定的范围、质量和性能或限制了采购人的权力和投标人义务的规定，而调整纠正这些偏离将直接影响到其它投标人的公平竞争地位。
- 31.5. 轻微偏离：是指投标文件能够实质上响应招标文件要求，但在个别地方存在漏项或者提供了不



完整的技术信息和数据等情况，并且补正这些遗漏或者不完整不会对其他投标人造成不公平的结果。它包括负偏离（劣于）和正偏离（优于）。

### 32 投标文件详细评价

32.1. 评标委员会将按照招标文件中规定的评标方法和标准，对符合性审查合格的投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价。

32.2. 具体条款详见招标文件“**第四章 评分体系与标准**”。

### 33 授标与定标原则

33.1. 评标委员会按照招标文件确定的评标方法、步骤、标准，对投标文件进行评审，提出书面评标报告。

33.2. 采用综合评分法的，评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的并列。投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为排名第一的中标候选人。除**投标资料表**另有规定的，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。

33.3. 采用最低评标价法的，评标结果按投标报价由低到高顺序排列。投标报价相同的并列。投标文件满足招标文件全部实质性要求且投标报价最低的投标人为排名第一的中标候选人。

33.4. 使用综合评分法的，单一产品采购项目提供相同品牌产品（或非单一产品采购项目多家投标人提供的核心产品品牌相同的）且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一项目/包组投标的，按一家投标人计算，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列；得分且投标报价相同的，由采购人委托评标委员会采取随机抽取方式确定，其他同品牌投标人不作为中标候选人。

33.5. 采用最低评标价法的，单一产品采购项目提供相同品牌产品的不同投标人参加同一项目/包组投标的（或非单一产品采购项目多家投标人提供的核心产品品牌相同的），以其中通过资格审查、符合性审查且报价最低的参加评标；报价相同的，由采购人委托评标委员会采取随机抽取方式确定，其他投标无效。

33.6. 评标委员会决定投标的响应性只根据投标文件中提供的材料内容，而不依据外部的材料证据。

33.7. 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

33.8. 评标委员会成员对需要共同认定的事项存在争议的，应当按照少数服从多数的原则作出结论。持不同意见的评标委员会成员应当在评标报告上签署不同意见及理由，否则视为同意评标报告。

33.9. 评标委员会提交评标报告和推荐中标意见报采购人确认，采购人在收到评标报告后的法定时间内，在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人，也可以事先授权评标委员会直接确定中标人。中标候选人并列的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照招标文件规定的方式确定中标人；招标文件未规定的，采取随机抽取的方式确定。确认后采购代理机构将在刊登



本项目招标公告的法定媒体上发布中标公告。不在中标名单之列者即为未中标人，采购代理机构不再以其他方式另行通知。

- 33.10. 因不可抗力或自身原因不能履行政府采购合同的、不按要求与采购人签订政府采购合同、中标人放弃中标、中标资格被依法确认无效的，采购人可以与排位在中标人之后第一位的中标候选人签订政府采购合同，也可以重新开展政府采购活动。

### 34 废标

#### 34.1. 在招标采购中，出现下列情形之一的，应予废标。

- 34.1.1. 符合专业条件的供应商或者对招标文件作实质响应的供应商不足三家的；
- 34.1.2. 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- 34.1.3. 投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；
- 34.1.4. 因重大变故，采购任务取消的。

### 35 串通投标和无效投标

#### 35.1. 有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标无效：

- 35.1.1. 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
- 35.1.2. 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- 35.1.3. 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- 35.1.4. 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
- 35.1.5. 不同投标人的投标文件相互混装；
- 35.1.6. 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出；
- 35.1.7. 法律、法规和招标文件规定的其他情形。

#### 35.2. 投标人存在下列情况之一的，投标无效：

- 35.2.1. 未按照招标文件的规定提交投标保证金的；
- 35.2.2. 投标文件未按招标文件要求签署、盖章的；
- 35.2.3. 不具备招标文件中规定的资格要求的；
- 35.2.4. 报价超过招标文件中规定的预算金额或者最高限价的；
- 35.2.5. 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；
- 35.2.6. 法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

### 36 询问、质疑、投诉

#### 36.1. 询问

- 36.1.1. 供应商对政府采购活动事项有疑问的，可以向招标采购单位提出询问，询问可以口头方式提出，也可以书面方式提出。
- 36.1.2. 如采用书面方式提出询问，供应商为自然人的，询问函应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人或授权代表签字或者盖章，并加盖公章。中标人递交询问函时非法定代表人亲自办理的需提供法定代表人授权委托书（应载明授权代表的



姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项)及授权代表身份证复印件。

36.1.3. 采购人或者采购代理机构在三个工作日内对供应商依法提出的询问作出答复。

## 36.2. 质疑

### 36.2.1. 质疑期限:

36.2.1.1. 供应商认为招标文件的内容损害其权益的,应在收到招标文件之日或者招标文件公告期限届满之日起七个工作日内(供应商购买招标文件之日早于招标文件公告期限届满之日的,则以供应商购买招标文件之日为质疑时效期间的起算日期;否则,以采购文件公告期限届满之日为质疑时效期间的起算日期)。

36.2.1.2. 供应商认为采购过程损害其权益的,应在各采购程序环节结束之日起七个工作日内。

36.2.1.3. 供应商认为中标或者成交结果损害其权益的,应在中标或者成交结果公告期限届满之日起七个工作日内。

### 36.2.2. 提交要求:

36.2.2.1. 以书面形式(加盖投标人公章,不得加盖合同专用章、投标专用章等各种形式的专用章)向采购人或者采购代理机构一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。供应商以电话、传真或电邮形式提交的质疑属于无效质疑。

36.2.2.2. 以联合体形式参加政府采购活动的,其质疑应当由组成联合体的所有供应商共同提出。

36.2.2.3. 质疑函内容:应包括具体的质疑事项、事实依据及相关确凿的证明材料、明确的请求、供应商名称及地址、授权代表姓名及其联系电话、质疑日期。质疑函应当署名并由法定代表人或授权代表签署本人姓名(或印盖本人姓名章)并加盖公章。质疑供应商递交质疑函时需提供质疑函原件、法定代表人授权委托书(应载明委托代理的具体权限及事项)及授权代表身份证复印件。

36.2.2.4. 质疑函原件可采取当面递交或邮寄、快递的方式送达采购代理机构。以邮寄、快递方式递交的,质疑提起日期应当以邮寄件上的戳记日期、邮政快递件上的戳记日期或非邮政快递件上的签注之日起计算,收到日期则以采购代理机构收到质疑函原件之日计算。

36.2.2.5. 供应商质疑应当有明确的请求和必要的证明材料,质疑函及有关材料是外文的,质疑供应商应当提供中文简体字译本。捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料不能作为质疑的证明材料。

36.2.2.6. 采购人或者采购代理机构在收到质疑供应商的书面质疑后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投标人,但答复内容不涉及商业秘密。质疑供应商须提供相关证明材料,包括但不限于权益受损害的情况说明及受损害的原因、证据内容等,并对质疑内容的真实性承担责任。

36.2.2.7. 质疑供应商需要修改、补充质疑函的,应当在质疑有效期内提交修改或补充材料。质疑函收到日期以提交修改或补充的质疑函原件之日计算。

36.2.3. 质疑的时效期间从起算日期的次日开始计算。



### 36.3. 投诉

- 36.3.1. 质疑供应商对招标采购单位的质疑答复不满意，或招标采购单位未在规定期限内作出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内向同级监管部门提出投诉。

## 六、 授予合同

### 37 中标人的确定

- 37.1. 采购人根据评标委员会提出的书面评标报告和推荐的中标候选人确定中标人。采购人也可以授权评标委员会直接确定中标人。
- 37.2. 确认后采购代理机构将在刊登本项目招标公告的法定媒体上发布中标公告。

### 38 中标通知书

- 38.1. 中标公告发布的同时，采购代理机构以书面形式向中标人发出《中标通知书》，向采购人及未中标人发出《招标结果通知书》，《中标通知书》对中标人和采购人具有同等法律效力。
- 38.2. 《中标通知书》发出后，采购人改变中标结果，或者中标人放弃中标的，均应承担相应的法律责任。
- 38.3. 《中标通知书》将作为授予合同资格的合法依据，是合同的一个组成部分。

### 39 合同的订立

- 39.1. 除非**投标资料表**另有规定，采购人应当自中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件和中标人投标文件的约定，与中标人签订书面合同。所签订的合同不得对招标文件和中标人投标文件作实质性修改。
- 39.2. 招标采购单位不得向中标人提出任何不合理的要求，作为签订合同的条件，不得与中标人私下订立背离合同实质性内容的协议。
- 39.3. **自政府采购合同签订之日起2个工作日内，采购人应将政府采购合同在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告**，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。
- 39.4. 政府采购合同签订之日起七个工作日内，采购人应将政府采购合同副本报同级监管部门备案和有关部门备案。

### 40 合同的履行

- 40.1. 政府采购合同订立后，合同各方不得擅自变更、中止或者终止合同。政府采购合同需要变更的，采购人应将有关合同变更内容，以书面形式报同级监管部门备案；因特殊情况需要中止或终止合同的，采购人应将中止或终止合同的理由以及相应措施，以书面形式报同级监管部门备案。
- 40.2. 政府采购合同履行中，采购人需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，可以与供应商签订补充合同，但所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。签订补充合同的必须按规定备案。

#### 41 履约保证金

41.1. 中标人应按照**投标资料表**规定的金额，采用招标文件中提供的履约保证金保函格式或采购人可以接受的其他形式向采购人提交履约保证金。

#### 42 招标代理服务费

42.1. 中标人应按照招标文件**投标资料表**中的规定缴纳招标代理服务费。否则，不予退还其投标保证金。

42.2. 服务费按差额定率累进法计算。

费率 中标金额	服务招标
100 万元以下	1.27%
100~500 万元	0.68%
500~1000 万元	0.38%
1000~5000 万元	0.22%
5000 万元~1 亿元	双方协商

42.3. 经依法取消中标资格的，招标代理服务费不予退还。

#### 43 询问函、质疑函格式

说明：本部分格式为投标人提交询问函、质疑函时使用，不属于投标文件格式的组成部分。

1: 询问函格式

##### 询问函

广东中采招标有限公司：

我单位已报名并准备参与 (项目名称) 项目（项目采购编号：）的投标（或报价）活动，现有以下几个内容（或条款）存在疑问（或无法理解），特提出询问。

一、\_\_\_\_\_（事项一）

(1) \_\_\_\_\_（问题或条款内容）

(2) \_\_\_\_\_（说明疑问或无法理解原因）

(3) \_\_\_\_\_（建议）

二、\_\_\_\_\_（事项二）

.....

随附相关证明材料如下：（目录）。

询问人：（公章）

法定代表人（授权代表）：

地址/邮编：

电话/传真：

年月日



2: 质疑函格式

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:

附件:

序号	证明材料名称	证明材料来源	证明对象
1			
2			
.....			



**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。
7. 供应商应在提交的证明材料中对质疑点的内容作出相应的标识或以醒目的方式标明。



## 第六章 合同条款

注：本合同仅为合同的参考文本，合同签订双方可根据项目的具体要求进行修订。



甲方（采购人）：\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_ 传 真：\_\_\_\_\_ 地 址：\_\_\_\_\_

乙方（中标人）：\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_ 传 真：\_\_\_\_\_ 地 址：\_\_\_\_\_

项目名称：佛山市“互联网+不动产登记”平台 项目编号：GDZC-21GZ344

根据 \_\_\_\_\_ 项目的采购结果，按照《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规的规定，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同如下。

### 一、下列文件均为本协议不可分割部分：

（一）项目编号GDZC-21GZ344招标项目，由广东中采招标有限公司发给乙方的中标通知书；

（二）项目编号GDZC-21GZ344招标项目，乙方（中标人）中标的投标文件及相关服务承诺；

（三）项目编号GDZC-21GZ344招标文件；

（四）在执行本合同的过程中，所有经双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来信函）

### 二、合同金额

合同金额为（大写）：人民币\_\_\_\_\_元。

（一）包含人员培训费、各种税费、合理利润、风险费用及合同签订过程中可预见和不可预见费用等。

（二）对其他特约服务（如有）的收费价格由甲方、乙方双方协商而定。

（三）在合同执行过程中，甲方将不再另行支付与本项目相关的任何费用（非本项目要求的其它内容除外）

### 三、项目概况

#### （一）项目背景

近年来，党中央、国务院不断深化“放管服”改革、推进审批服务便民化等重大决策，要求各地积极推进“互联网+不动产登记”，切实解决不动产登记耗时长、办理难等问题。

2019年2月，国务院办公厅下发《国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知》（国办发〔2019〕8号），要求努力构建便捷高效、便民利民的不动产登记工作体系。同年8月，广东省厅下发《广东省压缩不动产登记办理时间实施方案》，要求充分利用互联网、大数据、人脸识别、在线支付等技术，推行“互联网+不动产登记”，实现“网上办”“就近办”“集中办”“马上办”。要求搭建“互联网+不动产登记”综合服务平台，连接实体窗口、政务服务网、粤省事、自助设备四类



服务载体，构建“一个平台、四个入口”的“1+4”不动产登记“网上办”服务体系，实现24小时不打烊，随时随地可申请。

2020年5月，自然资源部、国家税务总局、中国银保监会联合发出《关于协同推进“互联网+不动产登记”方便企业和群众办事的意见》（自然资发〔2020〕83号），要求“加快建立集成统一的网上‘一窗办事’平台”，“在全面实施不动产登记、交易的缴税‘一窗受理、并行办理’基础上，推动‘互联网+不动产登记’向更高层级发展”；并对全程网办“不见面服务”提出了具体可行性的措施。

2020年6月，《中共佛山市委全面深化改革委员会关于印发〈佛山市进一步深化营商环境综合改革2020年工作要点〉的通知》（佛改委发〔2020〕5号）对不动产登记便利化提出了具体要求：取消企业间办理存量非住宅交易网签并广泛宣传，逐步推进“一窗办理”，实现企业办事“只进一个门，在同一窗口，交一套材料，用一个环节，跑一次路”；推进水、电、气、网过户与登记一窗联办；推行在商业银行网点办理不动产抵押登记“不见面审批”，企业不动产抵押贷款1天办结；遵循依法、便民、高效原则，提供不动产登记资料查询服务。”

2018年以来，佛山市逐步开展“互联网+不动产登记”提升工作，在一定程度上实现了不动产登记提质增效。但按照深化“放管服”改革、持续优化营商环境、推进审批服务便民化的要求，现有不动产登记信息化体系无法有效支撑日常应用需求，需不断完善佛山市“互联网+不动产登记”体系支撑能力，持续提升服务水平，全面实现信息集成、流程集成式的不动产交易、缴税、登记、民生服务“一窗受理”，打造线上线下无差别的不动产登记“一体化”服务。

### （二）建设目标

立足于本地企业、群众不动产登记办事过程中的痛点、堵点，基于广东省统筹建设的不动产登记“虚拟窗口”系统和“一窗受理”系统进行个性化建设，满足佛山市的个性化应用需求，通过对不动产登记系统的升级改造，深化部门协同、优化功能建设、完善信息共享，建设佛山市更加高效、便捷的“互联网+不动产登记”服务体系。满足全市域企业、群众提供互联网端、移动端、自助申报终端的不动产登记办事需求，形成不动产登记业务“线上申请、进度反馈、缴费、缴税、电子证照下载”一条龙服务，实现不动产登记业务随时随地、线上线下无差别办理。

### （三）项目采购清单

序号	建设内容			数量
1	应用管理规范体系建设	不动产登记业务网上办理规范	为指导各区“互联网+不动产登记”新模式下的业务办理，规范业务办理行为，制定不动产登记	1项



			业务网上办理规范。	
2		不动产登记信息网上查询规则	根据《中华人民共和国民法典》、《不动产登记暂行条例》、《不动产登记资料查询暂行办法》等相关文件，结合佛山市实际情况，制定不动产登记信息网上查询规则。	1项
3		不动产抵押登记全程网办操作规范	为指导以“直连”方式接入佛山市“互联网+不动产登记”的各家银行相关工作的开展，编制不动产抵押登记全程网办操作规范。	1项
4		电子材料应用规范	按照《广东省自然资源厅关于进一步提升不动产登记便民服务水平通知》（粤自然资函〔2020〕685号）中的要求，结合佛山市实际工作需要，制定电子材料应用管理规范。	1项
5		电子签章应用规范	根据《中华人民共和国电子签名法》等国家法律法规和国家有关规定，结合佛山市实际，制定电子签章应用规范。	1项
6	“互联网+不动产登记”平台建设	政务服务网不动产登记专题（佛山市）	对广东省统筹建设的政务服务网不动产登记专题系统进行本地化部署，并结合本地实际需求进行适应性定制开发，实现支持单一业务或批量业务的在线申办以及组合业务的在线申办，并根据各区业务办理的个性化收件清单进行配置。推进不动产登记服务事项接入政务服务网不动产登记专题，实现应上尽上。并定制开发企业、银行名称变更申请功能。	1项
7		不动产登记“一窗受理”系统	对广东省统筹建设的不动产登记“一窗受理”系统进行本地化部署，并结合本地实际需求进行适应性定制开发。 一是通过与一体化平台对接，实现与住建、民生服务部门的协同，支持交易与登记综合受理业务、登记与民生服务综合受理业务收件信息、材料的分发。二是定制开发领证信息上传、名称变更审核备案功能，实现线上线下的无差别办理。	1项
8		佛山通不动产服务专区	按照佛山通统一的页面UI视觉规范和接入规范，建设佛山通不动产服务专区，为社会公众提供在线预约、进度查询、登记信息查询、和电子证照查询服务，同时需按照佛山通统一身份认证规范	1项



			进行接入，使得群众只需一个账号、一次登录即可完成事项办理服务。	
9	“不动产+金融”抵押直连服务	系统对接及管理	由不动产登记外网申报系统连接银行内部系统及不动产登记系统，将抵押类业务的申请受理前移至银行内部系统。银行内部系统根据接入要求及规范进行适应性改造后，可实现银行业务人员在银行内部系统上，实时校验押品信息，自动生成抵押合同、抵押登记申请表，提交抵押登记申请，数据经由网上外网申报系统转发，进入不动产登记系统。	1项
10		数据加密机制升级	为保障数据交互过程的安全和电子文件生成、电子文件应用过程的安全，需对抵押直连的数据加密机制进行升级和改造，实现数据交互过程中的加密、实现生成电子文件时的加密、完善日志及数据库敏感信息审计以及实现互联网端信息安全管理。	1项
11	不动产登记系统升级	新增权源数据服务	完善与“一窗受理”系统的数据对接和共享。提供标准化的数据服务，助力网上业务申请“少录入”、“零录入”；梳理申办条件校验规则标准，形成符合不动产登记所有场景的数据规则，满足网上申请的“当场、一次性”告知需求和登记办理需要。	1项
12		新增数据校验服务能力	完成与“一窗受理”系统进行实时交互；新增一窗受理端针对批量业务、组合业务的数据推送和是否满足办理条件的校验功能。	1项
13		登记系统调整完善	根据“互联网+不动产登记”、“一窗受理”业务模式的需要，对登记系统与一窗受理系统相衔接的功能调整。	1项
14		“互联网+”档案管理系统应用升级	支撑网上办事全流程“不见面审批”和“无纸化办公”模式下的档案管理扩展需要。在全电子材料的登记情形下，基于现有档案建设成果，从材料元数据管理、档案查询权限分类管理、记录档案操作审计日志等方面进行升级扩展。	1项
15	信息共享集成	内部数据交换	实现不动产登记“一窗受理”系统与不动产登记平台的对接，构建完善的不动产登记业务、“登	1项



			记、交易和税务”、“登记和民生服务”综合受理业务办理流程，满足受理业务分发的需求，支撑实现产权数据的提取与自动填写、业务受理信息的分发、不动产登记电子证照的接收等。		
16		外部数据交换和共享	佛山市一体化平台公共支撑能力接入	按照佛山市一体化平台统一的接入规范，完成一窗受理系统与市一体化平台公共支撑能力的对接，实现号池中心、用户中心、事项中心、材料中心、办件中心、通知中心、物流中心、评价中心服务的接入。	1项
17			与住建部门对接	以广东省统筹建设的一窗受理系统与住建部门系统的标准对接接口为基础，根据佛山市一体化平台的接入要求和共享规范，结合佛山市住建部门的实际业务需求调研结果，对接口进行本地化部署、联调测试，对接口的入参、出参进行适应性调整。 新增限购信息查询接口。	1项
18			与民生服务部门对接	根据佛山市一体化平台的接入要求，实现与自来水、燃气民生服务部门的协同共享。具体的接口标准及内容，以市一体化平台发布的最终规范为准。	1项
19	国产密码应用与集成改造			按照项目规划立项阶段编制的国产密码应用建设方案及评估报告（佛山市“互联网+不动产登记”平台密码应用解决方案、实施方案以及评估报告），依托于政数局（政务云环境）提供的密码产品和密码服务达到对应的密码应用安全要求，并利用密码中间件实现对不动产登记“一窗受理”系统的商用密码应用集成改造。	1项

#### 四、建设内容及要求

##### （一）应用管理规范体系建设

为保障“互联网+不动产登记”工作模式在佛山市快速上线和建立，确保全市各区建立规范、统一的工作模式，缩小各区不动产登记业务办理效率的差距，明确相关部门间的数据共享模式及业务协同模式，指导各区业务开展，制定相应的业务管理及业务操作规范，建设严格的应用管理规范体系。

##### 1. 不动产登记业务网上办理规范

为指导各区“互联网+不动产登记”新模式下的业务办理，规范业务办理行为，维护登记安全，保护权利人合法权益，制定不动产登记业务网上办理规范，针对各个业务事项，明确业务办理流程、办理条件、收件材料、办理时限等内容。



## 2. 不动产登记信息网上查询规则

根据《中华人民共和国民法典》、《不动产登记暂行条例》、《不动产登记资料查询暂行办法》等相关文件，结合佛山市实际情况，制定不动产登记信息网上查询规则，明确查询主体、查询内容、查询流程、查询结果应用、保密责任等内容，规范不动产登记信息网上查询行为。

## 3. 不动产抵押登记全程网办操作规范

“不动产登记+金融机构”是“互联网+不动产登记”工作中的一项重要内容，为指导以“直连”方式接入市“互联网+不动产登记”的各家银行相关工作的开展，编制不动产抵押登记全程网办操作规范，针对“不动产登记+金融机构”业务模式下抵押类业务全程无纸化、不见面网办的应用需求，梳理业务办理流程，明确各方责任和分工，落实安全保密要求，规范抵押直连工作模式。

## 4. 电子材料应用规范

按照《广东省自然资源厅关于进一步提升不动产登记便民服务水平通知》（粤自然资函〔2020〕685号）中的要求，结合佛山市实际工作需要，制定电子材料应用管理规范。从电子材料的获取、应用、归档等方面，指导并规范各区在不动产登记业务办理过程中的应用，明确电子材料的应用场景、应用条件、应用流程等，保证电子材料数据的安全和规范。

## 5. 电子签章应用规范

按照《广东省自然资源厅关于进一步提升不动产登记便民服务水平通知》（粤自然资函〔2020〕685号）中的要求，积极推进电子签章（名）技术在不动产业务全面部署应用。根据《中华人民共和国电子签名法》等国家法律法规和国家有关规定，结合佛山市实际，制定电子签章应用规范，明确电子签章的签发主体、签发流程、应用场景、应用条件等，明确按照规范加盖电子签章所签发的电子文件、电子证照的法律效力。

### （二）“互联网+不动产登记”平台建设

#### 1. 政务服务网不动产登记专题（佛山市）

按照“广东省加快建设一体化在线政务服务平台，形成全省政务服务‘一张网’”的要求，推进不动产登记服务事项接入政务服务网不动产登记专题，实现应上尽上。

##### （1）省下发平台本地化部署

对广东省统筹建设的政务服务网不动产登记专题系统进行本地化部署、适应性配置。

##### （2）已有业务适应性配置及开发

在下发平台的基础上，根据佛山市各区业务的实际情况，对业务的表单、收件材料清单、领证方式、回执模板以及调档功能、业务校验逻辑、数据提取逻辑等的适应性开发及配置。

**(3) 扩展定制业务**

按照政务服务网的统一界面组件、统一交互规范等要求，扩展组合业务在线申办服务，具体事项情形清单如下：

序号	情形名称
1	增量房转移登记(一手商品房)、房地一般/最高额抵押权首次登记组合登记
2	存量房转移登记、房地一般/最高额抵押权首次登记组合登记
3	土地、房地及在建工程抵押权注销登记、存量房转移登记、房地一般/最高额抵押权首次登记组合登记
4	土地、房地及在建工程抵押权注销登记、存量房转移登记组合登记
5	土地、房地及在建工程抵押权注销登记、房地一般/最高额抵押权首次登记组合登记
6	国有建设用地使用权产权人的名称、身份证号码、坐落、面积增加或减少、用途、期限变更登记、土地使用权一般/最高额抵押权变更登记组合登记
7	国有建设用地使用权登记及房屋所有权产权人的名称、身份证号码、坐落、面积增加或减少、用途、期限变更登记，房地一般/最高额抵押权变更登记组合登记
8	国有建设用地使用权及房屋所有权登记（注销登记）、国有土地范围内单位自建房首次登记组合登记
9	国有建设用地使用权及房屋所有权登记（注销登记）、国有土地范围内个人自建房首次登记组合登记
10	宅基地使用权及房屋所有权登记（注销登记）、宅基地上房屋所有权首次登记组合登记
11	存量房转移登记+房地一般/最高额抵押权首次登记组合登记
12	更正登记、房地一般/最高额抵押权变更登记组合登记
13	国有（集体）建设用地使用权登记及房屋所有权产权人的名称、身份证号码、坐落、面积增加或减少、用途、期限变更登记，房地一般/最高额抵押权变更登记组合登记
14	国有建设用地使用权登记及房屋所有权产权人的名称、身份证号码、坐落、面积增加或减少、用途、期限变更登记、房地一般/最高额抵押权变更登记组合登记
15	国有建设用地使用权转移登记、土地、房地及在建工程抵押权注销登记、房地一般/最高额抵押权首次登记组合登记



序号	情形名称
16	国有土地范围内不动产权证书遗失补发登记、房地一般/最高额抵押权变更登记组合登记
17	土地、房地及在建工程抵押权注销登记、国有建设用地使用权转移登记、土地使用权一般/最高额抵押首次登记组合登记
18	土地、房地及在建工程抵押权注销登记、增量房转移登记(一手商品房)、房地一般/最高额抵押权首次登记组合登记
19	土地、房地及在建工程抵押权注销登记、增量房转移登记(一手商品房)组合登记
20	抵押注销、土地使用权及房屋所有权转移(可细分买卖、继承、赠与、析产、互换等)、抵押登记组合登记
21	土地使用权及房屋所有权转移、抵押注销组合登记
22	购房预告转买卖转移+抵押权预告转房地一般/最高额抵押权
23	不动产权变更、抵押权变更
24	不动产权更正、抵押权变更
25	抵押注销、土地使用权及房屋所有权生效法律文书转移、抵押登记
26	土地使用权及房屋所有权生效法律文书转移、注销抵押
27	土地及房屋所有权生效法律文书转移+抵押权首次登记
28	土地使用权及房屋所有权注销+房地首次登记
29	预告登记组合期房(购房预告+抵押权预告)
30	预告登记组合现房(购房预告+抵押权预告)
31	抵押权注销、抵押权新设
32	带抵押权的不动产变更组合登记(国有(集体)土地范围内变更登记+抵押权变更登记)
33	一手房生效法律文书转移+预抵注销
34	预购商品房注销预告、预抵转一般抵押、生效法律文书转移
35	房屋所有权注销、抵押注销、房地首次、抵押首次
36	土地使用权变更带按面积在建工程抵押(暂时禅城)
37	增量房转移登记(一手商品房)(不带预抵押)+房地一般/最高额抵押权首次登记组合登记
38	商品房转移登记(购房预告转一手商品房转移登记)(批量)



序号	情形名称
39	预抵转一般抵押权+预告转一手房转移登记（批量）
40	购房预告转买卖转移+抵押权预告转房地一般/最高额抵押权（期房、现房）
41	买卖转移（二手买卖/赠与/析产/继承转移，原权利不带抵押）+抵押权首次登记

#### (4) 定制开发

① 定制开发业务组卷功能，将逐份录入的不动产登记申请业务信息及材料打包组卷，实现批量提交。

② 定制开发企业、银行名称变更功能。针对企业、银行的名称存在变更的情况，可通过政务服务网发起名称变更申请。

### 2. 不动产登记“一窗受理”系统

#### (1) 省下发平台本地化部署

对广东省统筹建设的不动产登记“一窗受理”系统进行本地化部署、适应性配置。

#### (2) 适应性调整配置及开发

主要是对业务分发逻辑的适应性调整配置及开发，包括但不限于：

- ① 批量业务分发模式需调整为批量组卷后再分发。
- ② 新增限购条件校验，通过后才能进行分发。

#### (3) 功能定制开发

① 定制开发领证信息记录功能，窗口人员可通过读取领证人身份证实现领证人信息上传，并支持上传领证照片。

② 定制开发名称变更审核备案功能，实现对企业、银行提交的名称变更申请进行审核备案。

### 3. 佛山通不动产服务专区

按照统一的标准规范设计界面、设计功能及交互，建设佛山通不动产服务专区，为社会公众提供在线预约、进度查询、登记信息查询、和电子证照查询服务。

#### (1) 用户体系接入

接入佛山通统一身份认证平台，免去社会公众二次登录。

#### (2) 不动产登记办理预约

按照统一的页面 UI 视觉规范和接入规范，建设佛山通 APP 端的不动产登记办理预约服务。

#### (3) 不动产登记办理进度查询

按照统一的页面 UI 视觉规范和接入规范，建设佛山通 APP 端的不动产登记办理进度查询服务。



#### (4) 不动产登记信息查询

按照统一的页面 UI 视觉规范和接入规范，建设佛山通 APP 端的不动产登记信息查询服务。

#### (5) 电子证照查询

按照统一的页面 UI 视觉规范和接入规范，建设佛山通 APP 端的不动产登记电子证照查询服务。

### (三) “不动产+金融”抵押直连服务

由不动产登记外网申报系统连接银行内部系统及不动产登记系统，将抵押类业务的申请受理前移至银行内部系统。银行内部系统根据接入要求及规范进行适应性改造后，可实现银行业务人员在银行内部系统上，实时校验押品信息，自动生成抵押合同、抵押登记申请表，提交抵押登记申请，数据经由网上外网申报系统转发，进入不动产登记系统。

#### 1. 编制统一接入规范

根据抵押类业务全程无纸化、不见面网办的流程需求，梳理环节中涉及的数据对接内容，并统一制定《佛山市抵押直连接口标准规范》，所有银行系统的接入，均按照此标准规范开展。

#### 2. 编制工作规范说明

根据抵押类业务全程无纸化、不见面网办的流程需求，明确银行等金融服务机构在线提交业务申请、查询申请数据的办理要求及流程规范。

#### 3. 业务申请类接口开发或调用

开发支撑银行进行业务申请过程的相关系统接口服务，支持土地使用权一般/最高额抵押首次登记、房地一般/最高额抵押权首次登记、土地、房地及在建工程抵押权注销登记业务的直连办理。

实现押品信息状态的校验、权源数据提供服务、申请信息提交服务、缴费二维码服务调用、电子证照及证面信息服务调用。

#### 4. 业务查询类接口开发

开发支撑银行进行信息查询的相关系统接口服务，提供查询证明的查验服务、楼盘确权状态服务、业务办理进度及审核意见服务。

#### 5. 银行用户权限管理

支撑不动产登记机构进行银行用户的授权管理以及本地信息查询、业务办理情况日志查看、数据查询统计功能。

#### 6. 系统日志管理

主要包含业务办理日志、接口服务日志、用户日志和系统运行日志管理。



## 7. 接口服务管理

建立统一的服口服务管理功能，支持接口服务及授权信息的个性化配置，即可根据各个区的不同情况，配置不同的接口服务和授权信息。具体功能包括接口服务授权、巡检、预警、应用监管等。

## 8. 后期接入保障

针对试点银行以外其他银行系统的接入，还需提供对接联调服务，以保障各金融服务机构的稳定接入。

## 9. 日常运维对接

对已接入的金融服务机构接口稳定性进行日常巡检，当接口出现故障或可疑情况时，与对应的金融服务机构技术负责人联系，并协助其检测问题，保障系统稳定对接。

## 10. 升级数据加密机制

“互联网+不动产登记”服务模式的推行，涉及到大量数据交互及应用，包括内外网数据交互、与协同部门间的数据交互等。为保障数据交互安全和应用安全，对抵押直连的数据加密机制进行升级和改造。主要包括数据交互过程中的加密、生成电子文件时的加密、完善日志及数据库敏感信息审计以及互联网端信息安全管理。

### （四）不动产登记平台升级改造

为更好地支撑网上“一窗办事”系统的功能应用，落实“互联网+不动产登记”服务模式，需对现有不动产登记系统进行升级改造。

### 1. 新增权源数据服务

“互联网+不动产”系统的顺利上线应用，需不动产登记系统和互联网端应用系统的密切衔接作为支撑，实现内外网系统的数据共享交换。

针对“互联网+”端的数据应用需求，不动产登记系统需完成多类数据查询服务开发，具体包括：

- (1) 新增查询产权数据列表查询服务
- (2) 新增通过产权列表 ID 获取详细数据服务
- (3) 新增查询房屋套数服务
- (4) 新增获取预告信息数据列表服务
- (5) 新增通过预告 ID 获取预告详细数据服务
- (6) 新增获取抵押权信息数据列表服务
- (7) 新增通过抵押 ID 获取抵押详细数据服务
- (8) 新增获取查封信息列表服务



- (9) 新增通过查封 ID 获取查封详细数据服务
- (10) 新增查询不动产单元数据服务
- (11) 新增查询不动产单元状态服务
- (12) 新增查询楼盘幢信息服务
- (13) 新增查询楼盘户信息服务
- (14) 新增查看附图服务
- (15) 新增接收缴费信息服务
- (16) 新增接收新建商品房首次登记申办数据服务
- (17) 新增接收房屋登记申办数据服务
- (18) 新增接收房屋转移登记申办数据服务
- (19) 新增接收房屋转移+抵押权登记申办数据服务
- (20) 新增接收建设用地、宅基地使用权登记申办数据服务
- (21) 新增接收建设用地、宅基地使用权转移登记申办数据服务
- (22) 新增接收林权登记申办数据服务
- (23) 新增接收不动产权利注销登记申办数据服务
- (24) 新增接收在建工程抵押登记申办数据服务
- (25) 新增接收抵押权登记申办数据服务
- (26) 新增接收抵押权注销登记申办数据服务
- (27) 新增接收预售商品房预告登记申办数据服务
- (28) 新增接收预售商品房抵押权预告登记申办数据服务
- (29) 新增接收预售商品房预告+抵押权预告登记申办数据服务
- (30) 新增接收查封（轮候查封）登记申办数据服务
- (31) 新增接收解封登记申办数据服务
- (32) 新增接收免税完税信息服务
- (33) 新增接收退件数据服务
- (34) 新增获取农用地使用权信息服务
- (35) 新增获取地役权信息服务
- (36) 新增获取林地使用权信息服务
- (37) 新增获取林木所有权信息服务



(38) 新增权源服务在政务中台的注册编目与管理维护

## 2. 新增数据校验服务能力

互联网一窗受理平台在受理各类不动产登记业务和数据查询需求时，为实现全流程不见面、“最多跑一次”的服务模式，需在响应之初，就要对所涉及的不动产单元状况结合功能场景进行综合分析，第一时间反馈是否满足业务办理条件，提供信息是否充足，是否能够支撑后续的快速审批，是否能够支撑自动填充申报表，所有这些校验均需要一系列的不动产单元数据校验服务支撑，故针对应用场景，需开发一系列的数据校验规则服务。

互联网+端应用场景数据校验服务从现有的登记系统业务办理规则出发，基于不同业务情形和审批阶段的审核要点，提炼适合互联网+端的数据校验集成规则，为“互联网+”不动产单元数据应用需求和应用场景进行标准化校验服务构建，最终建立符合实际需要的“互联网+”数据校验服务，为大幅降低人工审核的流程耗时、人工耗时，提升审批效率和审批质量提供技术支撑。

互联网+端的数据校验服务的规则应管理需要不断更新，需将其从系统的程序代码中单独脱离出来，并支持重新组合，持续实现对互联网+端的校验服务所涉及的校验规则的维护更新管理需要。

需要建立的各类互联网+端数据校验服务具体包含对宗地单元、林地单元、房屋单元、建设用地使用权、农用地、集体土地所有权、林地使用权、林木所有权、地役权、预告登记、在建工程抵押、房屋所有权、抵押登记、查封登记、协助过户、异议登记、外网申请信息、权属来源（原权利）、组合业务规则库重组和登记审批成果等应用场景的数据应用规则梳理和校验服务能力提供。

具体包括：

- (1) 新增宗地单元互联网+端数据校验服务
- (2) 新增林地单元互联网+端数据校验服务
- (3) 新增房屋单元互联网+端数据校验服务
- (4) 新增建设用地使用权互联网+端数据校验服务
- (5) 新增农用地互联网+端数据校验服务
- (6) 新增集体土地所有权互联网+端数据校验服务
- (7) 新增预告登记互联网+端数据校验服务
- (8) 新增地役权互联网+端数据校验服务
- (9) 新增在建工程抵押互联网+端数据校验服务
- (10) 新增房屋所有权互联网+端数据校验服务
- (11) 新增抵押登记互联网+端数据校验服务



(12) 新增查封登记互联网+端数据校验服务

(13) 新增协助过户互联网+端数据校验服务

(14) 新增异议登记互联网+端数据校验服务

(15) 新增申请信息互联网+端数据校验服务

### 3. 登记系统调整完善

根据“互联网+”新业务模式对登记系统进行调整完善,包括:

- (1) 系统缴费状态验证逻辑调整
- (2) 对补正告知功能调整
- (3) 系统附件材料获取功能调整
- (4) 新增推送登记系统办理过程信息功能
- (5) 新增推送登记系统登簿信息功能
- (6) 新增推送退件信息功能
- (7) 系统流程环节功能调整
- (8) 新增组合类业务场景的申办信息获取与综合校验能力
- (9) 新增批量业务场景的申办信息获取与校验能力等。

#### (五) “互联网+”档案管理系统应用升级

依据“互联网+不动产登记”建设目标,从现有档案系统已有功能出发,对档案移交、签收、整理、归档、入库、借阅、利用和统计等全生命周期进行管理优化,为不动产登记机构登记行为“数字留痕”,保证不动产档案活起来,及时准确地反映不动产权利的登记现状,方便有序管理和科学利用,探索建设适合于不动产登记“电子档案”的应用,为“互联网+不动产登记”提供坚实有力的档案管理支持。

#### 1. 新增档案管理系统弹窗信息提醒功能

新建档案管理系统弹窗信息提醒功能,用户登录成功后,按照登陆人当前所需处理的各类事务全部在提醒窗口中分类显示出来,用户可用鼠标单击或双击某条目,自动打开该事务对应的管理功能。从消息提醒进入处理某类事务的功能,与在系统的菜单中选择相应的功能进入的画面完全一致。

初始化提醒内容包含:当前登录人现阶段需处理的事项总数,如档案签收人员的待签收案卷总数,档案整理人员的待整理案卷总数,当前人员的借阅案卷数量。

#### 2. 升级档案操作日志管理功能

升级档案操作日志管理功能,能够对档案管理中各类档案操作进行日志留痕,支持对操作



日志的查询跟踪和统计输出。

操作日志为系统管理员提供系统使用情况数据，包括档案维护日志、档案检索日志、档案信息和电子档案浏览日志、登记结果信息和电子档案打印日志等。分别对档案的编辑、修改的维护操作和用户档案的检索、浏览、打印等操作进行日志管理，便于系统管理员日后对用户的各项操作进行安全审计和统计提供数据依据。

需增加操作日志得管理模块包含如下：

- (1) 档案查询
- (2) 档案工单（对内和对外）
- (3) 权利查询（档案）

### 3. 新增档案材料元数据管理功能

新增档案材料元数据管理功能，包括系统数据信息和电子档案的元数据采集、登记、分类、编目、命名、存储、利用、统计、鉴定、销毁、移交、备份、报表管理等功能。能够对档案系统涉及的元数据方案进行集中管理，支持对档案材料元数据的修改维护，支持查询、导入及导出，修改记录计入跟踪日志，提供元数据有效性验证机制，包括格式验证、值域验证等。按标准生成电子文件及其元数据归档数据包，或向归档接口推送电子文件及其元数据。

要采集、存储、管理各个电子签名的信息及其元数据；对系统数据信息和电子文件在各流程的传输过程实行监控和校验。

在档案签收环节按照元数据管理要求获取各类材料的元数据并进行管理，同步对元数据进行质检，满足管理需要。

元数据包括但不仅限于描述电子文件和电子档案的内容、背景、结构及其管理过程的数据。

完成文书类档案材料元数据标准初始化获取，按照实际管理规定进行调整，包括：题名、文件编号、电子签名信息、责任者、日期、机构、保管期限、密级、格式信息、计算机文件名、计算机文件大小、文档创建程序等文件实体元数据。

完成照片类档案材料元数据标准初始化获取，按照实际管理规定进行调整，包括：档号、年度、题名、摄影者、摄影时间、人物、地点、业务活动描述、保管期限、密级、计算机文件名、格式信息、计算机文件大小、垂直分辨率、水平分辨率、图像宽度、图像高度、色彩空间、捕获设备、固化信息，以及描述电子档案管理过程的机构人员记录或电子签名、管理活动等元数据。

### 4. 升级档案权限管理功能

升级档案权限管理功能，分为档案操作权限和档案查询权限。根据权限管理需要设置功能、角



色和人员的关系，功能与角色建立关系，角色和人员建立关系，从而灵活准确配置人员与权限的关系，实现档案的精细化管理。支撑管理人员按照档案的分类及人员角色权限，独立分配不同的数字化档案权限，实现档案精细化粒度管理

#### 5. 升级档案签收材料管理功能

建立档案类型标准材料管理库，并完成数据初始建库，在档案签收时实现业务材料列表与档案材料的对照展现，支持自主维护，根据材料代码完成材料的配码和排序，读取材料页数，并按顺序设置页次。

按管理需要，支持将已排序好的电子材料合并为一个 PDF 文件，同时完成加密工序，生成文件内目录，支持按照目录快读定位浏览和下载另存。

#### 6. 优化档案派工环节案卷详情查看功能

优化档案派工功能，在派工案卷记录上增加可链接打开对应案卷材料详细信息的功能，支持查看档案详情和材料列表。

#### 7. 增加档案归档或档案整理时获取和追加登记案卷信息和电子材料功能

为提高档案整理归档速度，进一步优化档案管理流程，增加档案归档或整理重新获取登记案卷电子材料的功能，增加批量获取、修改、上传案卷信息的功能，增加批量上传卷内文件级电子原文的功能。

#### 8. 丰富档案材料切割展现模式应用场景

对档案材料浏览应用场景进行扩展优化，在档案质检、档案归档、档案整理和档案查询时支持针对档案成果的 PDF 文件分目录浏览与切割下载功能。

#### 9. 升级数字化档案及电子档案的利用场景

根据电子档案的形成方式不同，升级档案全周期管理中各模块的数字化档案及电子档案的利用场景，区分全电子材料登记业务与传统档案材料业务，实现全电子材料登记的业务快速归档及高效利用。

### （六）信息共享集成

为提升“互联网+不动产登记”服务的质量，需强化平台本身内部系统之间的数据交互，以及与外部系统之间的信息共享。

#### 1. 内部数据交换

实现不动产登记“一窗受理”系统与不动产登记平台的对接，构建完善的不动产登记业务、“登记、交易和税务”、“登记和民生服务”综合受理业务办理流程，满足受理业务分发的需求，支撑实



现产权数据的提取与自动填写、业务受理信息的分发、不动产登记电子证照的接收等。

### (1) 业务申办信息推送

① 以广东省统筹建设的一窗受理系统与不动产登记系统的标准对接接口为基础，根据对各区的实际业务需求对接口的入参、出参进行适应性调整，并新增推送物流信息、账号信息及人员名称等节点信息。

#### ② 接口定制开发

按照佛山市组合业务清单，定制开发组合业务的申办信息推送接口。

### (2) 产权数据调用

需根据实际业务需求，定制开发部分组合业务的产权数据调用接口。

### (3) 其他接口

完成接收计费信息接口、接收取消计费接口、缴税状态查询接口、接收批量业务反馈结果接口、接收不动产登记电子证照接口、查询是否可领证接口、推送领证人信息接口、公示信息获取接口的开发。

## 2. 外部单位对接

### (1) 佛山市一体化平台公共支撑能力接入

按照佛山市一体化平台统一的接入规范，完成一窗受理系统与市一体化平台公共支撑能力的对接，实现号池中心、用户中心、事项中心、材料中心、办件中心、通知中心、物流中心、评价中心服务的接入。

### (2) 与住建部门对接

以广东省统筹建设的一窗受理系统与住建部门系统的标准对接接口为基础，根据佛山市一体化平台的接入要求和共享规范，结合佛山市住建部门的实际业务需求调研结果，对接口进行本地化部署、联调测试，并对接口的入参、出参进行适应性调整。

同时，新增限购信息查询接口，满足一窗受理系统对限购状态核验的需求。

### (3) 与民生服务部门对接

根据佛山市一体化平台的接入要求，实现与自来水、燃气民生服务部门的协同共享。具体的接口标准及内容，以市一体化平台发布的最终规范为准。

## (七) 国产密码应用集成改造

按照项目规划立项阶段编制的国产密码应用建设方案及评估报告（佛山市“互联网+不动产登记”平台密码应用解决方案、实施方案以及评估报告），依托于政数局（政务云环境）提供的 SSL 安全网



关、SSL VPN 客户端、服务器密码机、签名验签服务器、智能密码钥匙及用户数字证书（机构证书+机构个人证书）、电子认证服务等密码产品和密码服务，并利用密码中间件实现对不动产登记“一窗受理”系统的商用密码应用集成改造，最终达到对应的密码应用安全要求。

其中，对不动产登记“一窗受理”系统的改造包括对身份鉴别、访问控制信息完整性、数据存储安全以及日志记录完整性的改造。

#### **（八）宣传推广服务采购**

采购“互联网+不动产登记”专题宣传片拍摄服务，配合开展系统的社会化宣传和推广，具体工作内容包括但不限于：宣传广告片的制作投放、宣传册组织设计、宣传文案编写、操作过程视频录制等。

### **五、人员要求**

（一）乙方对本项目应设项目负责人、技术负责人和项目管理小组，确保软件开发按质、按量、按时完成，并有序的组织实施工作。项目负责人、技术负责人需对计算机网络设备、数据库具有较深认识，项目管理小组成员需对不动产登记领域有丰富经验。

（二）投入本项目的工作人员，未经甲方同意不得调整，否则甲方有权终止合同，且乙方须承担由此给甲方造成的全部损失，甲方有权以书面形式要求乙方更换不能按规定履行合同的人员。

（三）甲方要求或同意更换的人员，其替代人员的资质仍应得到甲方的认可，且其资历和经验均不低于被更换人员。由此而产生的一切费用由乙方承担。

（四）乙方应制定详尽的工作计划，全面落实执行并完成项目任务及相关工作内容。

（五）在服务期间，乙方须承担项目人员的社会保险、意外责任、工伤责任和所有服务风险。与工作人员发生的一切劳务纠纷，由乙方负责。

（六）拟投入本项目人员不少于 30 人。

（七）系统运维阶段及质量保证期内，项目实施现场不少于 3 个人驻场维护。

### **六、完工期要求**

自合同签订生效之日起至 2022 年 8 月底前完成所有项目建设工作。

### **七、项目提交成果**

项目建设成果包括开发成果和预期文档成果。

### **八、保密要求**

1. 在任何情况下，乙方不得向第三方透露甲方的业务活动和商务方面的情况。
2. 乙方须和甲方就项目执行过程中可能涉及的保密内容，单独签订保密协议，对采购提供的基础数



据、其他原始资料等信息保密。

## 九、验收要求

甲方组成验收小组按国家有关规定、规范进行验收，必要时邀请相关的专业人员或机构参与验收，费用由乙方承担。

## 十、售后服务要求

(一) 软件系统运维服务：自项目最终验收通过之日起，提供一年的质保免费服务。期间所发生的质量问题，由乙方负责免费解决（因甲方使用不当或其他人为因素造成的故障除外）。

(二) 乙方需提供 7×24 小时电话技术支持（包含电话、邮件支持）。

(三) 响应时间（后续服务期内）：电话即时响应；如电话响应和远程技术支持无法解决的，发出疑问或咨询后，须在 4 小时内赶赴现场进行处理。

## 十一、系统培训要求

乙方必须分阶段、分内容向甲方提供免费培训。培训内容包括相关系统的使用、系统维护等。培训方式包括现场集中培训、实际操作，并应在进行培训之前向甲方提交一份详细的培训计划。

## 十二、付款方式

(一) 第一期款：合同生效后的 15 个工作日内，向乙方支付合同总额的 60%；

(二) 第二期款：项目初步验收合格，并将项目建设成果和有关技术资料移交甲方后 15 个工作日内，向乙方支付合同总额的 35%。

(三) 第三期款：项目竣工验收合格后 15 个工作日内，向乙方支付合同总额的 5%。

(四) 乙方凭以下有效文件与甲方结算：

1. 合同；
2. 乙方开具的正式发票；
3. 中标通知书。

(五) 收款方、出具发票方和合同乙方均必须与乙方名称一致。

## 十三、知识产权归属

本项目的知识产权归双方所有。乙方应保证本项目的技术、服务或其任何一部分不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其他知识产权而引起的法律和经济纠纷；如因第三方提出其专利权、商标权或其他知识产权的侵权之诉，则一切法律责任由乙方承担。项目涉及的资料数据版权及成果均归属甲方，未经甲方允许，乙方不得向第三方提供。

## 十四、违约责任与赔偿损失



(一) 乙方提供的服务不符合采购文件、投标文件或本合同规定的，甲方有权拒收，并且乙方须向甲方支付本合同总价 5%的违约金。

(二) 乙方未能按本合同规定的交货时间提供服务，从逾期之日起每日按本合同总价 3%的数额向甲方支付违约金；逾期半个月以上的，甲方有权终止合同，由此造成的甲方经济损失由乙方承担。

(三) 甲方无正当理由拒收接受服务，到期拒付服务款项的，甲方向乙方偿付本合同总的 5%的违约金。甲方逾期付款，则每日按本合同总价的 3%向乙方偿付违约金。

(四) 其它违约责任按相关法律法规处理。

## 十五、 争端的解决

合同执行过程中发生的任何争议，如双方不能通过友好协商解决，按相关法律法规处理。

## 十六、 不可抗力

任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应在不可抗力事件结束后 1 日内向对方通报，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或修订合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

## 十七、 税费

在中国境内、外发生的与本合同执行有关的一切税费均由乙方负担。

## 十八、 其它

(一) 本合同所有附件、采购文件、投标文件、中标通知书均为合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

(二) 在执行本合同的过程中，所有经双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来信函）即成为本合同的有效组成部分。

(三) 如一方地址、电话、传真号码有变更，应在变更当日内书面通知对方，否则，应承担相应责任。

(四) 除甲方事先书面同意外，乙方不得部分或全部转让其应履行的合同项下的义务。

## 十九、 合同生效：

(一) 本合同在甲乙双方法人代表或其授权代表签字盖章后生效。

(二) 合同壹式\_\_\_\_份，其中甲乙双方各执\_\_\_\_份，采购代理机构执壹份，政府采购监督管理部门\_\_\_\_份。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：



代表：

代表：

签定地点：

签定日期：        年     月     日

签定日期：        年     月     日

开户名称：

银行账号：

开 户 行：

见证单位（盖章）：广东中采招标有限公司

与采购文件确定的事项相符

代表：

日期：        年     月     日