**项目编号：HZFZX2025001**

**惠州市房产超市项目**

**公**

**开**

**遴**

**选**

**文**

**件**

**采购人：惠州市房地产中介行业协会**

**日期：2025年5月**

**目 录**

第一章 公开遴选公告 2

第二章 采购内容及具体要求 5

第三章 申请文件要求 8

第四章 响应文件格式 11

第五章 遴选程序、标准 21

# 第一章 公开遴选公告

|  |
| --- |
| 根据《中华人民共和国政府采购法》等规定，惠州市房地产中介行业协会对“惠州市房产超市项目”进行公开遴选采购，本采购项目的潜在供应商应在惠州市房地产中介行业协会官网（网址：http://www.hzfcxh.cn/）获取采购文件，并于2025年5月30日17：00分（北京时间）前提交响应文件。 |

## 一、项目基本情况

（一）项目名称：惠州市房产超市项目

（二）预算金额：90万

（三）采购需求：（*包括但不限于标的名称、数量、简要技术需求或服务要求等*）

| **序号** | **产品（项目）名称** | **技术需求或服务要求** | **数量** | **单位** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 惠州市房产超市项目 | 详见第二章“采购内容及具体要求” | 1 | 个 |  |

（四）合同履行期限：自合同签订、盖章之日起3年

## 二、供应商资格要求

（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：无。

（三）本项目的特定资格要求：无。

（四）满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定：

1、提供在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织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复印件，如响应供应商为自然人的提供自然人身份证明复印件；如国家另有规定的，则从其规定；（如供应商为分公司，须取得具有法人资格的总公司（总所）出具给分公司的授权书，并提供总公司（总所）和分公司的营业执照（执业许可证）复印件。已由总公司（总所）授权的，总公司（总所）取得的相关资质证书对分公司有效，法律法规或者行业另有规定的除外。）

2、提供履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明；（提供《响应供应商资格声明函》）

3、提供参加采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；（提供《响应供应商资格声明函》）

4、法律、行政法规规定的其他条件。（提供《响应供应商资格声明函》）

（五）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同一合同项下的其他采购活动。（提供《响应供应商资格声明函》）

（六）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采购活动。（提供《响应供应商资格声明函》）

（七）在提交响应文件截止时间前响应供应商未被列入“信用中国”网站(w ww.creditchina.gov.cn) 以下任何记录名单之一：①失信被执行人；②重大税收违法失信主体；③政府采购严重违法失信行为。同时，不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（说明：①由采购人、采购代理机构于递交响应文件截止日在“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，如在上述网站查询结果均显示没有相关记录，视为不存在上述不良信用记录。②同时对信用信息查询记录和证据截图或下载存档。③响应供应商为分公司的，同时对该分公司所属总公司（总所）进行信用记录查询，该分公司所属总公司（总所）存在不良信用记录的，视同响应供应商存在不良信用记录。）

## 三、遴选文件的获取

时间：2025年5月21日至2025年5月30日；

地点：惠州市房地产中介行业协会官网，网址：http://www.hzfcxh.cn/；

方式：指定网址下载。

## 四、响应文件的提交

（一）提交时间：2025年5月21日（星期三）上午9:00开始（每个工作日的9:00-11:30,14:30-17:00）；

（二）提交截止时间：2025年5月30日（星期五）下午17:00；

（三）提交地点：惠州市江北街道文成路智慧停车场二层西侧物业；

（四）逾期送达的或者未送达指定地点的响应文件，不予受理。

## 五、公告期限

自本公告发布之日起10日。

## 六、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

名 称：惠州市房地产中介行业协会

地 址：江北街道文成路智慧停车场二层西侧物业

项目联系人：林辰劼

电　　 话：0752-2898346　　

# 第二章 采购内容及具体要求

## 一、采购项目需实现的功能或者目标要求

[1、本项目采购清单](file:///C:\\Users\\19874\\Documents\\temp\\采购清单" \l "【本项目采购需求之)

采购人确定本项目的核心产品的**公开事项**，包括：惠州市房产超市小程序、惠州市房产超市数据库。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 类别 | 标的名称 | 数量 | 单位 | 核心产品 |
| 1 | 服务类 | 惠州市房产超市小程序 | 1 | 套 | 是 |
| 2 | 服务类 | 惠州市房产超市数据库 | 1 | 套 | 是 |
| 3 | 服务类 | 系统集成及维护 | 3 | 年 | 否 |

## 二、采购项目主要内容

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 服务  名称 | 服务要求 | 指标说明 |
| 一、惠州市房产超市小程序 | | | |
| 1 | 信息展示板块 | 1.新房：公示合规楼盘信息，房源展示，提供图文、视频、VR全景展示，设置智能搜索与字眼筛选、地图找房  2.二手房：实名认证房源，“一房一码”核验产权信息；房源图文、视频信息展示，智能搜索与字眼筛查、地图找房  3.租赁住房：保障性租赁住房、国资委管理的物业、长租公寓、厂房、大型物业、写字楼、土地和个人发布的房源等图文、视频信息展示，智能搜索与字眼筛查、地图找房；  4、以旧换新：以旧换新政策公示，以旧换新新房楼盘项目与购房者二手房源图文、视频信息展示，智能搜索与字眼筛查、地图找房；参与以旧换新中介机构名单公布  5、房票房源库：全市范围内房票房源库项目信息房源展示，提供图文、视频、VR全景展示，设置智能搜索与字眼筛选、地图找房  6、金融服务：合作银行和正规金融机构信息展示，提供银行按揭、带押过户、装修贷款  7、家居建材：合作装修公司、家具家电、建材公司信息展示 |  |
| 2 | 用户功能模块 | 1. 普通用户：房源查找、评论、收藏、分享、咨询、预约看房、发布房源（需审核）、房源核验等功能 2. 中介机构用户：机构负责人可进行门店、经纪人、客户、业绩、机构分销合同管理，门店、经纪人增删改查；查看门店所有经纪人信息和业务数据，分配门店成员客户；二手房源（含租赁）录入与发布和管理、业主信息维护等； 3. 新房楼盘项目：管理项目基本信息和更新动态，查看合作经纪人、已报备和已成交的客户，分享楼盘信息； 4. 其他功能：因政策需要配置特殊人群或行业的使用功能； |  |
| 3 | 内容中心 | 1.发布房产政策解读、购房攻略、房产市场分析等内容。  2.设专栏定期在线答疑（如产权纠纷、合同风险）。 |  |
| 4 | 线上便民服务 | 1.在线预约看房、贷款计算器、税费估算、合同范本下载等工具。  2.对接政务系统实现网签备案、公积金提取等“一网通办”。  3.提供“资金监管”服务，杜绝中介挪用风险，保障交易资金安全。  4.从业人员信用及中介机构资质备案核查、查询等。  5.开发企业资质查询、项目预售许可证、合同备案等一手房相关信息查询。  6、提供银行按揭、带押过户、装修贷款等安家便民服务。 |  |
| 5 | 监管与信用体系 | 1.开发商/中介机构信用评分：根据投诉、违规行为动态评级并公示。  2.购房者评价反馈机制：形成双向监督。 |  |
| 二、惠州市房产超市数据库 | | | |
| 1 | 平台数据 | 平台数据分类别进行统计和汇总 |  |
| 三、系统集成及维护 | | | |
| 1 | 质保维护 | 质保维护服务三年  1.提供系统软件运维服务；  2.提供系统升级服务；  3.提供系统平台对接服务；  4.提供工程师驻场服务； |  |

## 三、采购项目成果

初步核查申报企业（机构)的家数不少于3家，并提交初步核查意见。

## 四、采购项目服务期限、地点的要求

服务期限：自合同签订、盖章之日起3年。交付地点为惠州市。

## 五、采购项目的验收标准

依据相关标准要求验收。

# 第三章 申请文件要求

## 一、遴选申请文件要求

遴选申请文件要求包括如下内容（并请严格按照如下顺序装订成册，遴选申请文件壹正贰副，副本可以是正本的复印件。如果正本与副本不符，以正本为准）：

（一）报价一览表

（二）资格审查部分

1.合格的营业执照副本（复印件加盖公章）；

2.参加本次采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录且提供了加盖本单位公章的书面声明。

3. 在提交响应文件截止时间前响应供应商未被列入“信用中国”网站(w ww.creditchina.gov.cn) 以下任何记录名单之一：①失信被执行人；②重大税收违法失信主体；③政府采购严重违法失信行为。同时，不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（说明：①由采购人、采购代理机构于递交响应文件截止日在“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，如在上述网站查询结果均显示没有相关记录，视为不存在上述不良信用记录。②同时对信用信息查询记录和证据截图或下载存档。③响应供应商为分公司的，同时对该分公司所属总公司（总所）进行信用记录查询，该分公司所属总公司（总所）存在不良信用记录的，视同响应供应商存在不良信用记录。）

（三）技术部分

1.项目实施方案

（四）商务部分

1.公开遴选响应承诺书

2.法定代表人身份证明书

3.法定代表人授权委托书

4.服务承诺

注：遴选供应商应将以上文件按顺序装订成册，并编写目录和连续页码，否则由此引起的资料丢失采购人概不负责。

## 二、遴选申请文件的递交

**（一）遴选申请文件的密封标记**

1.遴选申请文件为壹正贰副。

2.遴选供应商应将遴选申请文件的正本和副本一起密封在一个封装袋中，在封装袋上标明项目编号、项目名称、供应商名称并注明“遴选会开始时间以前不得开封（2025年5月30日（星期五）下午17:00以前不得开封）”字样。

3.遴选申请文件密封口处应加盖遴选供应商公章或密封章，未按规定密封和标记的将被视为无效遴选响应文件。

4.遴选申请文件应按指定的时间和地点由法定代表人或其授权的委托代理人送交或通过快递送达。

**（二）遴选申请文件递交截止日期**

1.遴选响应文件必须按遴选公告规定的遴选申请文件递交截止时间前送达遴选地点，超过截止时间送达的遴选申请文件将被拒绝。

2.推迟遴选申请文件递交截止时间将以公告形式通知所有遴选供应商。

**（三）遴选申请文件的修改和撤回**

1.遴选申请文件递交截止时间前，遴选供应商可以对其所提交的响应文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知采购人。补充、修改的内容应当按遴选文件要求签署、盖章，并作为响应文件的组成部分，补充、修改的内容与响应文件不一致的，以补充、修改的内容为准。

2.遴选供应商的遴选申请文件补充文件必须按规定进行密封和标记。

3.响应文件有效期内，遴选供应商不得撤回其遴选申请文件。

## 三、遴选报价

1.报价应为人民币报价。

2.供应商应在其报价文件中的报价一览表中标明拟提供服务的单价和总价。

3.报价必须为一次性人民币包干报价，所投报价包括但不限于人工费用、管理费、利润、保险、税收、售后服务费、成交服务费等所有成本费用。各遴选供应商在报价时将所有费用考虑进遴选报价，并分摊入各涉及服务报价中，不再单独列出。采购方不再承担遴选报价以外的任何费用。

# 

# 第四章 响应文件格式

## 响应文件封面格式

|  |
| --- |
| **响 应 文 件**  口 单独密封资料  口 正本  口 副本  项目编号： **HZFZX2025001**  项目名称：惠州市房产超市项目  供应商名称：  供应商地址： |

**响应文件目录**

**目 录**

（格式自拟）

## 遴选报价一览表

**项目名称：**

**项目编号： 单位：人民币**

**供应商全称（加盖公章）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项 目 名 称** | **数量** | **单价** | **总价（元）** |  | **备 注** | |
|  |  |  |  |  |  |  | |
|  |  |  |  |  |  |  | |
|  |  |  |  |  |  |  | |
| **总报价（小写）￥： 元 （大写）：** | | | | | | |

**备注：1.此表格式可扩展，且应放在《响应文件》目录后第一页，以方便查找**

## 资格证明文件

**一、具有独立承担民事责任的能力**

说明：提供有效的营业执照等证明文件复印件，复印件上应加盖单位公章。

**二、在经营活动中没有重大违法记录**

提供参加本次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。

**三、在经营活动中没有失信行为记录**

提供在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）及中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)等下载供应商是否存在失信行为记录的截图并盖章。

## 无重大违法记录的声明

致： 惠州市房地产中介行业协会

我公司（单位)参加本项目采购活动前3年内未出现因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚，如有虚假，愿承担所有法律责任及后果。

特此声明。

供应商名称（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

**注：此声明为格式文件，当供应商实际情况与格式内的承诺内容不一致时，请据实填写。**

## 项目实施方案及人员配置情况

一、实施方案格式由供应商根据附件一采购要求，结合自身情况编制。

二、编制实施方案的内容可以包括（但不限于）：

工作计划、进度控制措施、质量保证措施等；

三、人员配备情况（自拟）

## 公开遴选响应承诺书

**致： 惠州市房地产中介行业协会**

我单位（公司）决定参加贵方采购的“惠州市房产超市项目”的公开遴选采购活动，并同时由法定代表人\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（或法定代表人正式授权的委托代理人\_\_\_\_\_\_\_\_\_）提交响应文件三份（1正2副）。

我单位（或公司）同意以下事项：

一、本项目总报价为：￥\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

二、我方已经详细地阅读了全部遴选文件及其附件，包括澄清及参考文件(如果有的话)。将自行承担因对全部遴选文件理解不正确或误解而产生的现有后果。

三、我方承诺已具备遴选文件规定的供应商资格条件。

四、在本次响应文件中提供的一切文件，无论是原件还是复印件均为真实和准确的，绝无任何虚假、伪造和夸大的成份，否则，愿承担相应的后果和法律责任。

五、如我方递交的响应文件被接受，我方将按遴选文件的规定履行合同责任和义务，保证在合同约定的期限内按时、按质、按量地完成合同内容。

六、本响应文件自贵方收到之日生效，有效期至开标后60日，在此期间本响应文件之规定对我方具有约束力。

七、如果我方响应文件被接受，则至合同履行完成和服务期满为止，本响应文件保持有效。

供应商全称（加盖公章）：

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）： 日 期：

地 址： 电 话：

邮 编： 传 真：

## 法定代表人身份证明书

姓名： 性别： 年龄： 职务：

系 (供应商单位名称) 的法定代表人。

特此证明。

供应商全称： （盖公章）

日 期： 年 月 日

|  |
| --- |
| **粘贴法定代表人身份证复印件（正、反面）** |

## 法定代表人授权委托书

本授权委托书声明：我 （姓名） 系 （供应商名称） 的法定代表人，现授权委托 （单位名称） 的（姓名） 为我公司（单位）代理人，以公司（单位）名义参加 “惠州市房产超市项目”公开遴选活动。

代理人在参加本项目遴选活动过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予以承认。

代理人无转委托权，特此委托。

代理人（签字）： 性别： 年龄：

部 门： 职务： 身份证号码：

供应商全称（盖章）： 法定代表人（签字）：

日期： 年 月 日

|  |
| --- |
| **粘贴被授权代理人身份证复印件（正、反面）** |

## 服务承诺

承诺函

致：惠州市房地产中介行业协会：

我司承诺在中标惠州市房产超市项目后，按询价文件规定的要求向贵单位提供服务，承诺如下：

（一）我司将按合同要求对惠州市房地产中介行业协会惠州市房产超市项目将为本项目指派固定的项目负责人，如需更换项目管理负责人，必须经得贵单位同意。

（二）在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合作协议；

（三）参与本项目无分包或转包；

（四）在协议约定的期限内完成协议规定的全部义务。

特此承诺！

供应商名称（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

日期： 年 月 日

# 第五章 遴选程序、标准

## 一、遴选机构

本项目遴选机构为遴选小组，遴选小组由采购人按规定组成。

## 二、遴选程序

资格和符合性评审→综合评审→遴选报告。

## 三、遴选评审标准

本项目采用“综合评分法”进行评审。综合评分法，是指响应文件满足遴选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人的评审方法。

**（一）资格和符合性评审**

1.有下列情形之一的响应文件不能通过资格和符合性评审，未通过资格和符合性评审的响应文件将不能进入下一评审阶段：

（1）响应文件未按要求密封的

（2）没有遴选报价的

（3）响应文件未按要求签字盖章的

（4）未按遴选文件要求提供资格、资质证明文件的

（5）响应文件未按规定的格式、内容和要求填写的

（6）响应文件书写潦草、字迹模糊不清难以辨认的

（7）法定代表人的委托代理人，但无法定代表人授权委托书的

（8）遴选文件或相关法律法规约定的其他无效情形

**(二)综合评审**

1.遴选小组对通过初步评审的响应文件按照综合评分法进行商务和技术评估，综合比较与评价，并按照评分细则一览表的要求进行打分、汇总;

2.评分细则一览表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **评分**  **因素** | **分值** | **评分项目** | **评 分 标 准** |
| **价格**  **部分**  **（A）** | **满分40分** | **报价得分**  **(满分40分)** | **一、评审报价的确定：**  **响应文件报价即为评审报价。**  **二、评审基准价：**  满足遴选文件要求且评审报价最低的评审报价即为评审基准价。  **三、报价得分计算（保留小数点后两位）：**  报价得分（A）＝（评审基准价/评审报价）×40  **四、供应商提交的报价超出项目预算金额的，该项不得分**。 |
| **技术**  **部分**  **（B）** | **满分60分** | **B1、实施方案**  **(满分40分)** | 一档（20分）：工作计划基本合理，进度控制措施、质量保证措施基本可行但是不具体，方案基本合理，基本可操作。  二档（30分）：工作计划较合理，进度控制措施、质量保证措施可行，方案较合理。  三档（40分）：对工作开展措施具体有效，工作思路清晰，准确；进度计划合理，质量保证措施具体可行。  注：无实施方案的，不得分。 |
| **B2、人员配置情况（满分：20分）** | 拟派服务团队具有专科以上学历的，每具有1人得5分，最高得20分。  （提供“中国高等教育学生信息网（学信网）”的《教育部学历证书电子注册备案表》或学历证书复印件） |
| **技术部分得分（B） = B1+ B2** | |
| **评审总得分 Z = A + B** | | | |

3.统分原则

（1）除响应人价格得分（A）外，其余部分由各评委自主评分并签字确认;

（2）各档次分值不得超过评分标准规定的分值界限;

（3）所有评委评分的算术平均值即为响应人该项得分（保留小数点后两位）。

## 四、成交推荐

遴选小组将根据评审后的评审总得分情况由高到低的顺序推荐1～3名成交候选人；评审总得分相等时，按最终报价由低到高顺序排列；评审总得分相等且最终报价相同时，由遴选小组投票决定。

## 五、评定成交的原则

响应文件能够全部满足遴选文件实质性要求且评审总得分最高。