

周口市公共资源交易中心政府采购中心

竞争性谈判文件

项目名称：周口市不动产全程网办微信小程序建设的项目

项目编号：周财竞谈-2026-18

2026年9月1日

目录

第一部分	谈判采购邀请函	3
第二部分	谈判供应商须知	6
第三部分	谈判项目要求	18
第四部分	项目内容及技术要求	19
第五部分	谈判响应文件格式	20
第六部分	周口市政府采购合同（货物类）标准文本、合同签订指引、 供应商履约验收指引、周口市政府采购合同融资政策告知函	33

第一部分 谈判采购邀请函

项目概况

周口市不动产全程网办微信小程序建设的项目的潜在投标人应在周口市公共资源交易中心网（<http://jyzx.zhoukou.gov.cn>）获取招标文件，并于 2026 年 9 月 9 日 10 点 00 分（北京时间）前递交投标文件。

一、项目基本情况

项目编号：周财竞谈-2026-18

项目名称：周口市不动产全程网办微信小程序建设的项目

采购方式：竞争性谈判

预算金额：750000.00元

最高限价：750000.00元

包划分：1 个包

包号	包名称	包最高限价万元
1	周口市不动产全程网办微信小程序建设的项目	75

采购需求：不动产全程网办微信小程序建设，详见采购文件

合同履行期限：合同签订后30日历天内

是否接受进口产品：否

本项目是否接受联合体投标：否

本项目是否为只面向中小企业采购：是

二、申请人的资格要求：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

- （1）具有独立承担民事责任的能力；
- （2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- （4）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- （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；
- （6）法律、行政法规规定的其他条件。

2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：促进中小企业和监狱企业发展扶持政策、政府强制采购节能产品强制采购、节能产品及环境标志产品优先采购、促进残疾人就业政府采购政策。

3. 本项目的特定资格要求：

（1）供应商应具有独立法人资格，具备有效期内的营业执照。

（2）根据《关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库[2016]125号）和豫财购【2016】15号的规定，对列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）的“失信被执行人”、“重大税收违法失信主体”、“政府采购严重违法失信行为记录名单”和“中国政府采购”网站 www.ccgp.gov.cn）的“政府采购严重违法失信行为记录名单”的供应商，将拒绝其参加政府采购活动；在标书中附加加盖公章的供应商和法定代表人网页查询扫描件，查询日期为公告发布之日起至投标截止之日止。

三、获取采购文件

时间：2026年9月1日至2026年9月4日（北京时间，法定节假日除外）

地点：周口市公共资源交易中心网（<http://jyzx.zhoukou.gov.cn>）

方式：供应商请在网站自主注册后下载采购文件（zkzf格式）及资料，需办理CA数字证书后方可提交响应文件，具体办理事宜请查阅周口市公共资源交易中心网站。

售价：0

四、响应文件提交

截止时间：2026年9月9日10点00分（北京时间）

地点：加密电子响应文件须在投标截止时间前通过“周口市公共资源交易中心网（网址<http://jyzx.zhoukou.gov.cn>）”。

五、开启（竞争性磋商方式必须填写）

时间：2026年9月9日10点00分（北京时间）

地点：周口市公共资源交易中心开标室

六、公告期限

自本公告发布之日起3个工作日。

七、其他补充事宜

八、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名称：周口市不动产登记中心

地址：周口市

联系人：杨光

联系方式：15936066019

2. 采购代理机构信息

名称：周口市公共资源交易中心政府采购中心

地址：周口市东新区光明路和政通路交叉口北100米路东

项目联系人：王园园

联系方式：0394-8106517、19913281180

3. 监督单位：周口市财政局

联系方式：0394-8106976

周口市公共资源交易中心政府采购中心

2026年9月 1 日

第二部分 谈判供应商须知

投标须知前附表

序号	名称	内 容
1	项目名称	周口市不动产全程网办微信小程序建设的项目
2	项目编号	周财竞谈-2026-18
3	采购人	名称：周口市不动产登记中心 地址：周口市 联系人：杨光 联系方式：15936066019
4	采购代理机构	采购代理机构：周口市公共资源交易中心政府采购中心 联 系 人： 电 话：0394-8106517 联系地址：周口市东新区光明路和政通路交叉口北100米路东
5	资金来源	县财政资金
6	预算金额	750000.00
7	服务期限	合同签订后30日历天内
8	服务地点	采购人指定地点
9	采购内容	详见谈判文件第四部分项目内容及技术要求
10	供应商资格要求	见招标公告
11	投标有效期	自投标截止之日起60日历天。
12	投标保证金	不需要缴纳投标保证金（按照相关文件要求货物、服务类政府采购活动不收取投标保证金、履约、质量保证金、合同中预留资金作为质量保证金等无法律依据的保证金。政府采购工程推广以承诺书替代保证金）。
13	签字或盖章要求	本招标文件中明确需法定代表人、授权代表签字的地方内容应全姓名签署，未要求签署处不可以随意签署，签章是指签字和盖章，明确加盖单位公章的内容应加盖单位公章，不得用其它印章代替。
14	投标文件份数	1、投标文件为使用周口市公共资源交易中心提供的电子标书制作工具软件（ http://jyzx.zhoukou.gov.cn 网上下载）制作生成的电子加密文件，应在投标截止时间前通过周口市公共资源交易中心会员系统上传。投标截止时间前不上传电子投标文件或者在开标时间

		不进行电子投标文件解密，均视为自动放弃投标。 2、本项目实行网上远程开标无须到现场提交响应文件，未加密的电子投标文件和纸质文件不再提交。
15	投标截止时间	递交响应文件截止时间：2026年 月 日10:00时整（北京时间）
16	开标时间和地点	开标时间：2026年 月 日10:00时整（北京时间） 开标地点：周口市公共资源交易中心网 网址：周口市公共资源电子交易服务平台会员系统（网址 http://jyzx.zhoukou.gov.cn ） （本项目实行网上远程开标无须到现场提交响应文件）
17	评标委员会的 组建	评标委员会构成：3人，其中采购人代表1人，技术、经济专家2人； 评标专家确定方式：在评标前从相关专家库中随机抽取选定。
18	是否授权评标委员会确定中标人	否，由谈判小组推荐中标候选人，由采购人确定中标人
19	付款方式	项目验收完成后10日内支付全部项目款。
20	代理服务费	本项目不收取代理服务费
21	报价	多次报价
22	所属行业	软件和信息技术服务业
23	本项目招标文件最终解释权归采购人所有。	

A、说明

1、适用范围

本采购文件仅适用于本次邀请函中所述的项目的谈判。

2、定义

2.1谈判组织人——指组织本次谈判的周口市公共资源交易中心政府采购中心。

2.2谈判供应商——是指响应谈判文件、参加谈判竞争的中华人民共和国境内的法人、其它组织，向谈判组织人提交谈判文件的供应商。

2.3采购人——周口市不动产登记中心

2.4服务——指根据本谈判文件规定供应商须承担的服务以及其他类似的义务等。

2.5偏离——指响应文件的响应相对于谈判文件要求的偏差，该偏差优于谈判文件要求的为正偏离；劣于的，为负偏离。

3、谈判供应商条件

3.1 具有独立承担民事责任的能力；具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；具有完成本次谈判项目所必需的设备和专业技术能力；有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；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无诉讼声明；法律、行政法规规定的其他条件。

3.2 凡符合“谈判项目要求”条件，承认本谈判文件所有内容的供应商均为合格的谈判供应商。

3.3 谈判供应商应遵守中华人民共和国法律、法规和谈判组织人有关谈判的规定。

4、谈判费用

4.1 谈判供应商应在响应文件中保证自行承担参加谈判活动有关的全部费用，谈判组织人在任何情况下均无义务和责任承担上述费用。

4.2 本项目免收成交服务费，评标费用由采购人支付。

B、谈判文件说明

5、谈判文件的构成：

5.1谈判文件用以阐明所采购服务的内容、要求及谈判程序。谈判文件由下述部分组成：

谈判邀请函

谈判供应商须知；

谈判项目要求

项目内容及技术要求

谈判响应文件格式；

6、谈判文件的澄清

6.1参加谈判的供应商对谈判文件如有需要澄清的疑问，应在谈判截止时间前按谈判邀请函中载明的地址以书面形式通知到采购人。采购人将视情况确定采用适当方式予以澄清或以书面形式予以答复，并在其认为必要时，将不标明查询来源的书面答复或以网上公告的形式告知谈判文件的所有潜在谈判供应商。

6.2谈判组织人将视情况在认为必要时于谈判截止前答疑。

7、谈判文件的修改

7.1谈判文件的修改将构成谈判文件的一部分，对所有参加谈判的供应商均有约束力。

7.2采购人或采购中心对谈判文件进行的澄清、更正或更改，将在河南省政府采购网站及周口市公共资源交易中心网站上及时发布，投标人应主动上网查询。周口市公共资源交易中心政府采购中心或采购人不承担投标人未及时关注相关信息引发的相关责任。对竞争性谈判文件进行的澄清，以网上公告的方式通知供应商。澄清或修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人、采购代理机构应当在提交响应文件截止时间至少3日前。

7.3在投标截止时间前，采购人可以视采购具体情况，延长投标截止时间和开标时间，并在谈判文件要求提交投标文件的截止时间前，在网站上发布变更公告。在上述情况下，采购人和投标人在投标截止期方面的全部权力、责任和义务，将适用于延长后新的投标截止期。

C、谈判响应文件的编写

8、要求

8.1谈判的供应商应仔细阅读谈判文件的所有内容，按谈判文件的要求提供响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其投标对谈判文件做出实质性响应，否则，其响应可能被拒绝。

8.2谈判文件文字：谈判文件均以中文印刷体，中文以外的文字应附以中文译文，中外文不符时，以中文为准。

8.3谈判文件中计量单位：除在谈判文件的技术规格中另有规定外，计量单位使用中华人民共和国法定计量单位。

8.4谈判供应商的谈判响应文件必须加盖谈判供应商公章（指投标人的行政章）和骑缝章，采购人不接受加盖其他印鉴（如合同章、投标专用章等印鉴）的谈判文件。

8.5电子投标文件制作，见周口市公共资源交易中心网站下载中心版块《投标单位-电子投标文件视频制作手册》的相关规定。

8.6供应商不得相互串通投标报价，不得妨碍其他供应商的公平竞争，不得损害采购人或其他供应商的合法权益，供应商不得以向采购人、谈判小组成员行贿或者采取其他不正当手段谋取中标。对上述作出保证并附响应文件中，否则视为不响应竞争性谈判文件要求。

9、谈判文件的组成

9.1谈判文件应包括下列部分。

详见第五章“响应文件格式”。

9.2资格证明文件包括：

法定代表人签章的营业执照复印件。

法人授权委托书。

授权代表身份证复印件。

其他有关证明复印件。

10、谈判文件格式

10.1谈判人应按谈判文件中第五部分谈判文件格式填写，谈判供应商认为需加以说明的其它内容可列备注栏。不按谈判文件内容填写或填写不完整视为无效响应。

11、谈判报价

11.1 谈判报价应按照谈判文件、补充通知、答疑纪要、承包范围，并充分考虑服

务期间各类材料、人工市场风险和国家政策性调整等风险系数，由各响应人根据自身情况，在合理范围内，自主考虑、优惠报价，但不得低于企业成本；投标报价应为交付使用前的所有费用（含材料费、施工费、税金等），以人民币为单位，投标人应当在响应文件中列出完成本项目并通过验收所需的所有各项服务等明细表及全部费用。中标人必须保证整体通过用户方及有关主管部门验收，所发生的验收费用由中标人承担；

11.2 谈判供应商应填写谈判价格一览表，如果分项报价与单价不符，则以单价为准；其它表格与谈判报价一览表不符，以谈判报价一览表为准且须在报价大写处加盖公章；小写与大写不符，以大写为准；

11.3 谈判报价执行政府采购政策，被认定为小微企业最终报价按扣除20%作为评审报价。

11.4 小微企业认定：投标人提供小微企业声明函。

11.5 供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，谈判小组应当要求其在规定的合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的，谈判小组应当将其作为无效投标处理。

11.6 网上报价，见周口市公共资源交易中心网站下载中心版块《投标单位-电子投标文件视频制作手册》中的《周口市公共资源交易系统政府采购供应商操作手册》相关规定。

12、谈判供应商资格证明文件

12.1 谈判供应商资格证明文件（扫描或影印件上传并标注与原件一致），证明谈判供应商是合格的，且一旦其响应被接受，谈判供应商有能力履行合同。

12.2 及谈判供应商认为需加以说明的其它内容。

12.3 谈判供应商应有履行合同所需的财务、技术、施工能力。

12.4 谈判供应商有能力履行谈判文件中合同条款和采购要求规定的由谈判供应商履行的服务义务。

13、谈判保证金

不需要缴纳谈判保证金

14、投标有效期

14.1 谈判响应文件有效期为自谈判之日起60天内，成交的谈判文件其有效期应延

续至合同执行结束，有效期短于这个规定期限的谈判供应商将被拒绝。

14.2 特殊情况下，采购人可于谈判供应商协商延长谈判书的有效期，要求与答复均为书面（函件、传真、电报）形式。谈判供应商可以拒绝接受延期要求而放弃谈判，谈判保证金将被尽快退回。对于同意该要求的谈判供应商，既不要求也不允许其修改谈判响应文件。

15、谈判响应文件的签署及规定

15.1 谈判响应文件中不应有加行、涂抹或改写。如有修改错漏处，必须由谈判供应商法定代表人或其委托代理人签字并加盖公章。

15.2 电报、电话、传真、电子邮件形式的投标概不接受。

15.3 按照谈判文件规定签署、签章（目前，周口市公共资源电子交易平台为每个投标单位只办理了两个CA证书，一个用于单位投标和签章，一个用于法定代表人签字。所以，在投标文件需要电子签署时，投标单位签投标单位电子章，法定代表人签法定代表人电子章；法定代表人有授权代表投标时，出具授权委托书。谈判文件所有要求授权代表签字的位置，授权代表的签字手写签署）；

D、谈判响应文件的递交

16、加密的电子投标文件的递交，见周口市公共资源交易中心网站下载中心版块《投标单位-电子投标文件视频制作手册》中的《周口市公共资源交易系统政府采购供应商操作手册》相关规定。如未在招标文件规定的投标时间截止前上传网上响应文件，投标无效。

本项目施行网上远程开标无须到现场提交响应文件（未加密的电子投标文件和纸质文件均不再提交）

17、递交谈判响应文件的截止时间

17.1 谈判响应文件须按谈判邀请函中规定的在谈判截止时间之前成功上传到指定位置。

17.2 采购人推迟谈判截止时间时，应以网上公告的形式，通知所有潜在的谈判供应商，在这种情况下，谈判组织人和谈判供应商的权利和义务将受到新的截止期的约束。

17.3 在谈判截止时间前，谈判供应商可以补充、修改或撤回已递交的谈判响应文件。补充、修改的内容为谈判响应文件的组成部分。上述补充或修改若涉及谈判报价，将视为有选择性报价。

17.4 补充、修改后的谈判响应文件须在投标截止时间前再次成功上传到网上指定位置

18、迟交的谈判响应文件

18.1 在谈判文件要求提交响应文件的截止时间之后制作上传的投标文件为无效投标文件，采购人和网上开评标系统将拒绝接收。

E、开始和谈判

19、开始

19.1 本项目施行网上远程开标并依法按照相关程序进行开标。

19.2 请各投标人在开标规定时间内进行网上远程响应文件解密，远程响应文件解密程序见“周口市公共资源电子交易服务平台（网址 <http://jyzx.zhoukou.gov.cn>）下载中心（远程在线解密操作手册）”。在规定时间内（半个小时）不进行解密的视为不提交响应文件。

19.3 采购中心项目负责人在采购人和财政监督下解密所有投标文件。并通过网上开标系统公布投标人名称、投标价格，以及采购中心认为合适的其它详细内容。

20、谈判小组

20.1 采购人将根据所采购工程的特点组建谈判小组，其成员由采购方代表和技术、经济等方面的专家组成。谈判小组对谈判响应文件进行审查、质疑、评估和比较。

21、谈判响应文件的审查

21.1 谈判开始后，谈判组织人将组织审查谈判响应文件是否完整，是否有计算错误，文件是否已恰当地签署。不按谈判文件规定要求的响应为无效响应，不同供应商在同一台计算上制作的响应文件，视为无效投标。

21.2 在对谈判响应文件进行详细评估之前，谈判小组将依据谈判供应商提供的证明文件进行资格审查。如果确定谈判供应商不符合谈判文件对资格的要求，其谈判将被拒绝。

21.3 谈判小组将确定每一谈判供应商是否对谈判文件的要求做出了实质性的响应。实质性响应是指谈判供应商符合谈判文件的所有条款、条件和规定且没有重大偏离和保留。重大偏离和保留是指影响到谈判文件规定的范围、质量和性能，或限制了谈判组织人的权利和谈判供应商的义务的规定，而纠正这些偏离将影响到其它提交实质性响应的谈判供应商的公平竞争地位。

21.4 谈判小组判断谈判文件的响应性仅基于谈判响应文件本身内容而不靠外部证

据。

21.5 谈判小组将拒绝被确定为非实质性响应的谈判供应商，谈判供应商不能通过修正或撤消不符之处而使其成为实质性响应的谈判供应商。

21.6 谈判小组允许修改谈判响应中不构成重大偏离的、微小的、非正规、不一致或不规则的地方。

21.7 无效投标

遇到下列情况之一时，投标人的投标将被视为无效投标：

21.7.1 投标文件无投标人公章和法人或者法人委托人的印章或签字的；

21.7.2 投标文件未按照招标文件规定的格式填写，或者填写的内容不全，或者涂改处未加盖投标人公章及法定代表人或授权的代理人未在其身份证上签字确认的。

21.7.3 投标文件中有两个及两个以上的方案进行投标的（招标文件另有规定的除外）；

21.7.4 投标人资格条件不符合国家有关规定和招标文件要求的，或者拒不按照要求对投标文件进行澄清、说明或者补正的；

21.7.5 投标文件附有招标人不能接受的条件的；

21.7.6 投标人以他人名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以弄虚作假等方式投标的；

21.7.7 经核实两个或两个以上投标人的投标文件有雷同或有抄袭行为的；

21.7.8 投标人出现技术和参数不符合采购要求的及不响谈判文件的；

21.7.9 违反《中华人民共和国政府采购法》等法律的投标；

21.7.10 不同供应商的电子投标（响应）文件上传计算机的网卡 MAC 地址、CPU 序列号和硬盘序列号等硬件信息相同的；

21.7.11 不同供应商的投标（响应）文件由同一电子设备编制，打印、复印、加密或者上传的；

21.7.12 不同供应商的投标（响应）文件由同一人送达或者分发，或者不同供应商联系人为同一人或不同联系人的联系电话一致的；

21.7.13 不同供应商的投标（响应）文件的内容存在两处以上细节错误一致；

21.7.14 不同供应商的法定代表人、委托代理人、项目经理、项目负责人等由同一个单位缴纳社会保险或者领取报酬及供应商代表未提供劳动合同的；

21.7.15 不同供应商投标（响应）文件中法定代表人或者负责人签字出自同一人之

手。

21.7.16其它未响应招标文件而可能导致废标；

21.7.17所有投标人的投标报价均超出采购人预算的；

21.7.18具备合格投标人资格的公司不能将其资格授予下属公司使用参与投标的；

22、谈判文件响应的澄清

22.1为了有助于对谈判响应文件进行审查、评估和比较，谈判小组有权向谈判供应商质疑，请谈判供应商澄清其响应文件内容。谈判供应商有责任按照谈判小组通知的时间、地点、方式指派委托代理人进行答疑和澄清。

22.2重要澄清的答复应是书面的，并由法定代表人或其委托代理人签字。

22.3谈判供应商的澄清文件是其谈判响应文件的组成部分，并取代谈判响应文件中被澄清的部分。

22.4谈判响应文件的澄清不得对谈判响应内容进行实质性修改。

23、谈判原则和方法

23.1坚持公平、公正的原则。

23.2谈判工作在谈判小组内独立进行，遵照谈判原则，按照谈判程序及方法公正、平等地对待所有谈判响应人。

23.3谈判方法

采用最低价评审法。响应文件满足谈判文件全部实质性要求的且报价最低的谈判供应商为中标人。

谈判小组将分别与响应文件均能满足谈判文件实质性要求的供应商进行谈判，谈判采用二轮或多轮报价的方式（谈判响应函上为第一轮报价）；每轮的报价由供应商自定，谈判小组不作限制，但每次的报价不得高于上次报价（可以等于或小于）；供应商最终报价最低者为成交供应商。

通过资格性审查和符合性审查的供应商须在谈判小组设定的时间内使用本单位CA证书在网上进行二次（多次）报价。

24、保密及其它注意事项

24.1谈判小组将对谈判响应文件中有关部分分别向谈判供应商进行询问，请各谈判供应商予以答复。重要或复杂问题回答后，须补充以书面形式，并经法定代表人或其委托代理人签署。回答文件将作为谈判响应文件的组成部分。

24.2在谈判期间，谈判供应商不得向谈判小组成员询问谈判情况，不得进行旨在

影响谈判公正下交换意见。谈判供应商须在响应文件中保证不在任何阶段干扰项目工作。在谈判工作结束后，凡与谈判情况有接触的任何人不得也不应将谈判情况扩散出谈判人员之外。

24.3 为保证谈判的公正性，谈判后直至授予成交供应商合同，谈判小组成员不得与谈判供应商私下交换意见。

24.4 在谈判过程中，如有谈判供应商联合故意抬高报价或其他不正当行为，谈判组织人有权终止谈判。

F、授予合同

25、成交原则

25.1 严格按照谈判文件的要求和条件进行谈判，择优确定成交供应商。

25.2 本次谈判，合同将授予符合谈判文件要求，能提供最佳服务、综合评价最优且报价最低的谈判供应商。

26、成交通知

成交供应商确定后，采购中心将成交结果在河南省政府采购网进行公告，在发出成交公告后请采购人、中标人登录周口市公共资源交易中心网自行下载成交通知书。

27、质疑处理

27.1 谈判供应商若对谈判文件、谈判结果等采购过程有疑问，在知道或应当知道自己的权益受到损害之日起7个工作日内，有权按照《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购质疑和投诉办法》等相关法律、法规的规定程序向采购人进行质疑，但须对质疑内容的真实性承担责任。如果对竞争性谈判文件没有异议，需在响应性文件中出具对竞争性谈判文件无异议承诺书，无此承诺将被视为无效。

27.2 质疑人对采购人的质疑答复不满意的，有权按规定的程序和时间实名向项目所属政府采购监管部门提出书面投诉。质疑和投诉应有具体的质疑（投诉）事项和必要的证明材料或事实根据，供应商对其质疑和投诉内容的真实性及其来源的合法性承担法律责任。

28、签订合同

28.1 成交供应商应按照成交通知规定的时间、地点与采购人签订成交合同，否则给采购人造成损失的，谈判供应商还应承担赔偿责任。

28.2 履约保证金原则上不再缴纳，具体项目由采购人和成交供应商在签订合同时约定（履约完成后履约保证金将无息退还）。

28.3 谈判组织人签发的成交通知书、谈判文件、成交供应商的谈判响应文件及其澄清文件等，均为签定合同的依据。

28.4 签订合同后，成交供应商不得将本项目及其他相关服务进行转包。未经采购人同意，成交供应商不得采用分包的形式履行合同，须在响应文件中作出保证。转包或分包造成采购人损失的，成交供应商还应承担相应赔偿责任。

28.5 如最终用户或成交供应商拒签合同，则按违约处理。采购人对违约方收取成交金额一定数额的违约金（不超过成交金额的2%）。

28.6 如成交供应商拒签合同，采购人可依次递补下一名成交候选人或依法进行二次邀请谈判。

29. 未尽事宜

29.1 按《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购非招标采购方式管理办法》及其他有关法律法规的规定执行。

30. 解释权

本谈判文件的解释权属于采购人。

第三部分 谈判项目要求

一、供应商资格要求:

二、除谈判文件有规定外，谈判供应商对项目只允许有一个报价，谈判组织人和采购人不接受有任何选择的报价响应。

三、采购人与成交供应商应当在成交通知书发出之日起三十日内，按照采购文件确定的事项签订政府采购合同，并在合同签订后2个工作日内负责将合同及验收结果在河南省政府采购网进行公示。

四、质量要求：符合现行国家及行业合格标准。

五、服务地点：采购人指定地点。

六、验收：由采购人组织验收。

七、付款方式：项目验收完成后10日内支付全部项目款。

八、本项目不接受联合体参与（提供承诺函）。

九、对其提供的产品出具《关于符合本国产品标准的声明函》或财政部会同有关部门规定的有关证明文件。

第四部分 项目内容及技术要求

建设不动产微信小程序，提供不动产业务线上办理渠道。办事群众、开发企业、银行等可通过微信小程序进行不动产登记高频事项业务申请，在线完成信息录入及电子材料上传，然后提交不动产系统进行审核，业务办理完成后，可在线查询下载电子登记证书（证明）。针对办事群众的业务查询需求，提供业务进度查询、登记证明证明查询、住房证明查询等线上查询功能。

主要业务范围：1、登记业务申请，主要包含预告登记、首次登记、转移登记、抵押登记等高频业务；2、查询功能，主要包含证书查询、证明查询、业务进度查询等；3、提供预约办事功能；4、在线缴费，可以进行线上登记费的缴纳；5、扫码功能，提供扫码缴费、扫码查看办事进度等便捷操作功能；6、后台管理功能，可以根据业务管理需要对开通的各项功能进行调整；能够对外发布办事指南等内容。

系统通过实名认证等技术手段提高线上数据查询、业务办理的安全性，保证数据安全、保护办事群众信息安全。系统要支持市县一体化部署扩展功能，同时满足信创要求。

第五部分 谈判文件格式

附件 1：

谈判响应函

致：周口市公共资源交易中心（政府采购中心）

根据贵方谈判邀请函，签字代表_____（全名、职务）经正式授权并代表谈判供应商_____（谈判供应商名称、地址）签字并提交下述文件，并对之负法律责任。

- (1) 谈判响应函
- (2) 谈判价格一览表
- (3) 技术偏差表
- (4) 服务承诺
- (5) 关于资格的声明函
- (6) 授权委托书
- (7) 资格证明文件

据此函，签字代表宣布同意如下：

- 1、所附谈判响应报价表中规定的应提供和交付的货物总价为：____人民币，即（大写）。
- 2、如果我们的谈判响应文件被接受，我们将履行谈判文件中规定的每一项要求，按期、按质、按量履行合同。
- 3、我方愿按《中华人民共和国民法典》履行我方的全部责任。
- 4、谈判供应商已详细审查全部谈判文件，包括修改文件以及全部参考资料和有关附件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力。
- 5、如果在规定的谈判时间后，我方在谈判响应有效期内撤回谈判响应文件，谈判保证金将被贵方没收。
- 6、谈判供应商同意提供按照贵方可能要求的与其谈判有关的一切数据或资料，理解贵方不一定要接受最低价的谈判。
- 7、我方保证谈判响应文件中的所有资料均为真实、有效的，如有虚假，我方承诺谈判响应文件无效并愿承担一切责任。

8、与本谈判有关的一切正式往来请寄：

地址： 邮政编码：

电话： 传真：

谈判供应商代表姓名、职务：

供应商电子公章：

日期：

附件2:

谈判价格一览表

谈判供应商名称:

单位: 元

项目编号	项目名称	投标报价	交货期
一			
投标总价(人民币大写): ¥ 元			

谈判供应商代表签字:

供应商电子签章:

日期:

附件3:

谈判响应报价表

谈判供应商名称:

单位: 元

序号	服务项目名称	单位	数量	单价	小计
	总价(人民币大写): ¥ 元				

谈判供应商代表签字:

谈判供应商电子签章:

日期:

附件4:

技术偏差表

谈判供应商名称:

采购编号: 号

序号	名称	技术参数及要求		偏差
		谈判文件	响应文件	

谈判供应商代表和法人签章:

日期:

注: 1. “偏差描述” 栏中详细注明响应文件参数与谈判文件中要求有何不同, 并说明其符合性。

2. 谈判供应商可根据需要自行增减表格行数。

附件5:

服务承诺

谈判供应商代表签名:

供应商电子签章:

附件6:

关于资格的声明函

周口市政府采购中心:

关于贵方的项目谈判邀请, 本签字人愿意参加谈判, 提供谈判项目一览表中规定的货物, 并声明提交的下列文件是准确和真实的。

- 1、企业法人营业执照。
- 2、税务登记证（多证合一的不需要）。
- 3、组织机构代码证（多证合一的不需要）。
- 4、法定代表人授权委托书。
- 5、委托代理人身份证。
- 6、其它证明文件或证件。

本人签字确认资格文件中的说明是真实的、准确的。

供应商电子签章: （签章）

地址: 邮政编码:

签字人姓名, 职务（印刷体）:

电话: 传真:

日期:

附件7:

授权委托书

委托单位:

地址: 法定代表人:

受托人姓名: 性别: 出生日期: 年月日

所在单位: 职务:

身份证: 现住:

兹委托受托人代表我单位参加项目谈判事宜, 并授权其全权办理以下事宜:

- 1、参加谈判活动。
 - 2、出席谈判会议。
 - 3、确定谈判采购的最终报价。
 - 4、签订与成交事宜有关的合同。
 - 5、负责合同的履行、服务以及在合同履行过程中有关事宜的洽谈和处理。
- 受托人在办理上述事宜过程中以其自己的名义签署的所有文件我单位均予以承

认。

受托人无转委托权。

委托期限: 年月日签字生效之日起至上述事宜处理完毕止。

委托单位: (电子公章)

法定代表人: (电子签章)

受托人: _____

年月日

附: 法定代表人和被授权人身份证复印件

附件8:

资格证明文件

营业执照、开标日前六个月内任意一个月纳税和社保缴纳凭证、2025年度财务审计报告、信用中国、中国政府采购网查询截图、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书面声明等材料。

附件9:

中小企业声明函（工程、服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接）。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员____人，营业收入为____万元，资产总额为____万元¹，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员____人，营业收入为____万元，资产总额为____万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；……

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

注：1. 从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

2. 本项目如是只面向中小企业采购的应当必须提供。

附件10:

其他资料（如需）

附件11:

政府采购供应商诚信承诺书

我公司自愿参与政府采购活动，严格遵守《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规的规定，坚守公平竞争，并无条件地遵守采购活动的各项规定，我们郑重承诺：如果在政府采购招标活动中有以下情形的，愿接受政府采购监管部门给予相关处罚并承担法律责任。

- （一）提供虚假材料谋取中标；
- （二）采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商；
- （三）与招标采购单位、其他投标人恶意串通；
- （四）向招标采购单位或提供其他不正当利益；
- （五）在招标过程中与招标采购单位进行协商谈判、不按照招标文件和投标文件订立合同，或者与采购人另立背离合同实质性内容协议；
- （六）开标后擅自撤销投标，影响招标继续进行的或领取招标文件纳投标保证金后不投标导致废标；
- （七）中标后无正当理由，在规定时间内不与采购单位签订合同；
- （八）将中标项目转让给他人或非法分包他人；
- （九）无正当理由，拒绝履行合同义务；
- （十）无正当理由放弃中标（成交）项目；
- （十一）擅自或与与采购人串通或接受采购人要求，在履约合同中通过减少货物数量，更换品牌、降低配置、技术要求、质量和服务标准等，却仍按原合同进行虚假验收或终止政府采购合同；
- （十二）与采购人串通，对尚未履约完毕的采购项目出具虚假验收报告；
- （十三）无不可抗力因素，拒绝提供售后服务、售后服务态度恶劣、故意提高维修配件价格（高于市场平均价）；
- （十四）开标后对招标文件的相关内容再进行质疑；
- （十五）恶意投诉的行为：投诉经查无实据的、捏造事实或者提供虚假设诉材料；
- （十六）拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况；
- （十七）政府采购监管部门认定的其他政府采购活动中的不诚信行为。

供应商名称：（盖章）

法人代表或授权委托人：（签章）

日期： 年 月 日

第六部分 周口市政府采购合同（服务类）标准文本

政府采购项目名称：

政府采购项目编号：

采 购 人：

供 应 商：

合 同 签 订 地：

合 同 签 订 时 间：

合同签订指引

一、采购人在签订合同时应提供的资料：

- 1、该政府采购项目的招标采购文件（以网上发布内容为准）；
- 2、该政府采购项目招标文件的澄清和修改内容（公告内容）；
- 3、该政府采购项目评审报告；
- 4、采购单位法人授权委托书（法人到场并签字的除外）；
- 5、采购单位被授权人身份证件（法人到场并签字的除外）；
- 6、采购人和中标供应商（或服务商，下同）约定的其它内容（不得超出招标采购文件实质性内容）。

二、供应商在签订合同时应提供的资料：

- 1、该政府采购项目的投标文件（纸质或DPF格式的电子投标文件）；
- 2、针对该项目评审时评审委员会提出的质询答复（纸质并签章）；
- 3、该政府采购项目中标通知书；
- 4、供应商法人授权委托书（法人到场并签字的除外）；
- 5、供应商被授权人身份证件（法人到场并签字的除外）；
- 6、供应商和采购人约定的其它内容（不得超出招标采购文件实质性内容）。

三、本合同签订后二个工作日内有采购人在“周口市政府采购网”上进行合同公示。

供应商履约验收指引

- 1、供应商不得擅自变更合同标的服务内容；
- 2、不得以次充优，随意降低服务标准和水平；
- 3、对因客观上采购人采购需求发生变化造成的，应提供采、供双方的纸质备忘录材料；
- 4、在满足验收条件5个工作日内通知采购人组织验收；
- 5、供应商应提供需验收服务的清单、标准、达到的水平等量化资料；
- 6、采、供双方约定的验收机构及相关人员组成情况。
- 7、督促采购人在项目验收结束并达到相关要求后一个工作日内，在“周口市政府采购网”上进行“履约验收”公示。

服务合同内容

采购人（甲方）：

供应商（乙方）：

签订地点：

项目名称：

项目编号：

财政委托号：_____（财政资金项目必须填写）

本项目经批准采用_____采购方式，经本项目评审委员会认真评审，决定将采购合同授予乙方。为进一步明确双方的责任，确保合同的顺利履行，根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》之规定，经甲乙双方充分协商，特订立本合同，以便共同遵守。

第一条 服务的内容、标准、数量和价格：（若服务项目过多则见附表，如有附表则必须加盖印章）

服务内容	标准水平	单 位	数 量	单 价	小计	备注
合同总价款（大小写）： 备注：上述服务包含相关设备购置、人员工资及售后服务、税金、劳保基金、人员培训等费用。						

第二条 服务标准（包括达到的水平要求），按下列第（ ）项执行：

- ①按国家标准执行；②按部颁标准执行；③若无以上标准，则应不低于同行业服务标准；
④有特殊要求的，按甲乙双方在合同中商定的要求执行；

乙方提供的服务标准和水平应与招标采购文件规定的标准和水平相一致。

第三条 服务的方式、方法、地点和期限

1、服务方式：

2、服务方法：

2、服务地点：

3、服务期限：

第四条 费用及支付方式

(一)本项目费用有以下组成：

- 1、XX 万元；
- 2、XX 万元；
-

(二)费用支付方式:

- 1、XXXX；
- 2、XXXX ；

3、在支付前甲方对乙方的服务进行考核或验收，合格的支付相应款 项。乙方须向甲方出具合法有效完整的完税发票及凭证资料进行支付结算。

第五条 付款条件

本合同以人民币付款。

该项目是否实行预付款：

实行预付款的条件和比例：

合同款项结算方式和支付比例：

(具体付款方式按投标人须知前附表以及采、购双方的具体约定)

第六条 验收方法

1. 甲、乙双方应严格履行合同有关条款，如果验收过程中发现乙方在没有征得采购人同意的情况下擅自变更合同服务内容，将拒绝通过验收，由此引起的一切后果及损失由乙方承担。

2. 甲方应承担项目验收的主体责任。项目验收时，应成立三人以上（由甲、乙双方、管理人员、技术人员、纪检等相关人员组成）验收小组，明确责任，严格依照采购文件、中标（成交）通知书、政府采购合同及相关验收规范进行核对、验收、签字形成验收结论，并出具书面验收报告。验收人员有不同意见的，按少数服从多数的原则，但在验收报告上应注明不同意见的内容。

3、甲方视情况可以邀请参加本项目的其他投标人或者第三方机构参与验收，参与验收的投标人或者第三方机构的意见作为验收书的参考资料一并存档。

4、涉及安全、消防、环保等其他需要由质检或行业主管部门进行验收的项目，必须邀请相关部门或相关专家参与验收。涉及社会化服务的项目，甲方将要求社会公众人员参与验收。

检测、验收费用承担方式：

第七条 知识产权

乙方应保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专利权、商标权或著作权。

第八条 无产权瑕疵条款

乙方保证所提供的服务的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。如有产权瑕疵的，视为乙方违约。乙方应负担由此而产生的一切损失。

第九条 履约（或质量）保证金

1. 本项目不收取履约保证金。确需收取履约保证金的，甲方不得要求乙方以现款的形式提供。乙方提供的履约保证金按规定格式以银行保函形式提供，与此有关的费用由服务方承担。

2. 若确需质量保证金的，质量保证金不得超过合同总价款的5%
3. 如乙方未能履行其合同规定的任何义务，甲方有权从履约保证金中取得补偿。

第十条 甲方的权利和义务

1、甲方有权对合同规定范围内乙方的行为进行监督和检查，拥有监管权。有权定期核对乙方提供服务所配备的人员数量。对甲方认为不合理的部分有权下达整改通知书，并要求乙方限期整改。

2、甲方有权依据双方签订的考评办法对乙方提供的服务进行定期考评。当考评结果未达到标准时，有权依据考评办法约定的数额扣除履约保证金。

- 3、负责检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。
- 4、根据本合同规定，按时向乙方支付应付服务费用。
- 5、国家法律、法规所规定由甲方承担的其他责任

第十一条 乙方的权利和义务

- 1、对本合同规定的委托服务范围内的项目享有管理权及服务义务。
- 2、根据本合同的规定向甲方收取相关服务费用，并有权在本项目管理范围内管理及合理使用。
- 3、及时向甲方通告本项目服务范围内有关服务的重大事项，及时配合处理投诉。
- 4、接受项目行业管理部门及政府有关部门的指导，接受甲方的监督。
- 5、国家法律、法规所规定由乙方承担的其它责任。

第十二条 违约责任

- 1、甲乙双方必须遵守本合同并执行合同中的各项规定，保证本合同的正常履行。
- 2、甲方逾期付款的，除应及时付足款项外，应向乙方偿付欠款总额万分之 /天的违约金；逾期付款超过 天的，乙方有权终止合同。
- 3、如因乙方工作人员在履行职务过程中的疏忽、失职、过错等故意或者过失原因给甲方造成损失或侵害，包括但不限于甲方本身的财产损失、由此而导致的甲方对任何第三方的法律责任等，乙方对此均应承担全部的赔偿责任，须在响应文件中作出保证，否则视为不响应。
- 4、变更、中止或者终止合同，有过错的一方应当承担赔偿责任，双方都有过错的，各自承担相应的责任。

第十三条 转让与分包

1. 除甲方事先书面同意外，乙方不得部分转让或全部转让其应履行的合同义务。
2. 乙方应在投标文件中或以其他书面形式对甲方确认本合同项下所授予的所有分包合同。但该确认不解除乙方承担的本合同下的任何责任或义务。意即在本合同项下，乙方对甲方负总责。

第十四条 合同文件及资料的使用

1. 乙方在未经甲方同意的情况下，不得将合同、合同中的规定、有关计划、图纸、样本或

甲方为上述内容向乙方提供的资料透露给任何人。

2. 除非执行合同需要，在事先未得到甲方同意的情况下，乙方不得使用前款所列的任何文件和资料。

第十五条 不可抗力事件处理

1. 如果双方任何一方由于受诸如战争、严重火灾、洪水、台风、地震等不可抗力的事故，致使影响合同履行时，履行合同的期限应予以延长，延长的期限应相当于事故所影响的时间。不可抗力事故系指买卖双方缔结合同时不能预见的，并且它的发生及其后果是无法避免和无法克服的事故。

2. 甲乙双方的任何一方由于不可抗力的原因不能履行合同时，应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，在取得有关部门证明以后，允许延期履行、部分履行或者不履行合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

第十六条 合同纠纷调处

1. 按本合同规定应该偿付的违约金、赔偿金、保管保养费和各种经济损失，应当在明确责任后10天内，按银行规定的结算办法付清，否则按逾期付款处理。

2. 本合同如发生纠纷，当事人双方应当及时协商解决，协商不成时，任何一方均可请本项目政府采购监督管理部门调解，调解不成，按以下第（ ）项方式处理：①根据《中华人民共和国仲裁法》的规定向周口仲裁委员会申请仲裁。②向合同签订地有级别管辖权的人民法院起诉。

3、甲、乙双方均有权利向本项目具有监管职能的政府采购监督管理部门举报反映对方在合同履约中的违法违纪行为。

第十七条 其他

下列关于周口市公共资源交易中心政府采购代理机构名称某项目（项目编号：某编号）的采购文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：①招标文件；②乙方提供的投标文件；③服务承诺；④甲乙双方商定的其他文件。以上附件顺序在前的具有优先解释权。

本合同一式____份，甲乙双方各执____份，自双方当事人签字盖章之日起生效。

采购人（甲方）： （公章）

供货人（乙方）： （公章）

地址：

地址：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电话：

电话：

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

_____年_____月_____日

_____年_____月_____日

周口市政府采购合同融资政策告知函

各供应商：

欢迎贵公司参与周口市政府采购活动！

政府采购合同融资是河南省财政厅支持中小微企业发展，针对参与政府采购活动的供应商融资难、融资贵问题推出的一项融资政策。贵公司若成为本次政府采购项目的中标成交供应商，可持政府采购合同向金融机构申请贷款，无需抵押、担保，融资机构将根据《河南省政府采购合同融资工作实施方案》（豫财购〔2017〕10号），按照双方自愿的原则提供便捷、优惠的贷款服务。

贷款渠道和提供贷款的金融机构，可在河南省政府采购网“河南省政府采购合同融资平台”查询联系。谈判供应商须将此告知函放进响应文件里。