2025-2028年城镇公司、崇发置业、天生置业、天山置业开发公司土地补差资金审计项目

招标文件

（资格后审）

采购单位：南通市城镇房地产开发有限公司

南通崇发置业有限公司

南通天生置业有限公司

南通天山置业有限公司

采购代理机构：江苏海审工程咨询有限公司

二〇二五年五月三十日

**目 录**

第一章 招标公告 3

第二章 投标人须知 5

第三章 项目需求 10

第四章 评标程序和方法 12

第五章 合同的授予和履约 18

第六章 质疑与投诉 19

第七章 投标文件的组成及格式 22

尊**敬的投标响应供应商（以下称投标人）：**

**欢迎参加本采购项目的公开招标。为了保证本项目招标顺利进行，请在制作投标文件之前，仔细阅读本公开招标文件的各项条款，并按要求制作和递交投标文件。谢谢合作！**

**第一章 招标公告**

**项目概况**

**2025-2028年城镇公司、崇发置业、天生置业、天山置业开发公司土地补差资金审计项目的潜在供应商应在“南通市崇川区人民政府网 (www.chongchuan.gov.cn)→公示公告”栏内获取采购文件，并于2025年6月13日15时00分（北京时间）前提交投标文件。**

江苏海审工程咨询有限公司（以下称采购代理机构）受南通市城镇房地产开发有限公司、南通崇发置业有限公司、南通天生置业有限公司、南通天山置业有限公司（以下称采购人）的委托，就采购人所需2025-2028年城镇公司、崇发置业、天生置业、天山置业开发公司土地补差资金审计项目组织招标采购，诚邀符合资格条件的潜在供应商参加投标响应。

**一、项目基本情况：**

1.项目名称：2025-2028年城镇公司、崇发置业、天生置业、天山置业开发公司土地补差资金审计项目；

2.采购方式：公开招标；

3.采购预算：人民币27万元；

4.最高限价：人民币48元/套；

5.采购需求：2025-2028年城镇公司、崇发置业、天生置业、天山置业开发公司土地补差资金审计项目，具体详见本项招标文件第三章；

7.合同履行期限：服务期为2025年7月1日~2028年6月30日；

8.联合体：不接受多个供应商组成联合体参与本项目的采购活动。

**二、供应商资格**

1.投标人须为在中华人民共和国境内注册，具有独立承担民事责任能力的主体；具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

2.本项目的特定资格要求：

2.1、项目负责人要求：**具有有效的注册会计师职业资格证**；

2.2、项目负责人为投标人正式职工，提供投标企业与项目负责人双方签订的有效劳动合同书；

**三、招标文件的获取**

有意愿参与本项目投标的供应商，请到“南通市崇川区人民政府网 (www.chongchuan.gov.cn)→公示公告”栏内获悉本项目的招标采购信息，下载获取招标文件。

**四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点**

1.投标文件的提交

（1）接收人：采购代理机构。

（2）接收截止时间：**2025年6月13日15时00分**。

（3）接收地址：南通市城港路18号南通市城镇房地产开发有限公司8楼会议室，如有变动另行通知。

2.开标时间：**2025年6月13日15时00分**。

3.开标地点：南通市城港路18号南通市城镇房地产开发有限公司8楼会议室，如有变动另行通知。

**五、公告期限**

自本公告发布之日起5个工作日。

**六、其他补充事宜**：

1.本项目投标保证金为：人民币贰仟元整（2000元），投标保证金金额在本项目递交投标文件截止时间前缴纳。具体详见“第二部分 投标须知”。

2.供应商应依照规定提交各类声明函、承诺函的，不再同时提供原件备查或提供有关部门出具的相关证明文件。但本项目中标的供应商，应做好提交声明函、承诺函相应原件的核查准备；核查后发现虚假或违背承诺的，采购人有权取消其中标资格，并由该供应商承担由此带来可能的一切责任和损失。

**七、对本次招标提出询问，请按以下方式联系**

1.采购人信息：

名称：南通市城镇房地产开发有限公司、南通崇发置业有限公司、南通天生置业有限公司、南通天山置业有限公司；

地址：南通市城港路18号 ；

联系人：王工 ；

电话：0513-85606665 。

2.采购代理机构信息：

名称：江苏海审工程咨询有限公司；

地址：南通市崇川区星城路299号创源科技园3号楼501室；

联系人：张倩；

联系电话：18205155828。

3.联系方式：

联系人：张倩；

联系电话：18205155828。

**第二章 投标人须知**

**一、说明**

1.本招标文件仅适用于江苏海审工程咨询有限公司组织的招标采购活动。

2.本次招标采购活动及因本次招标产生的合同受中国法律制约和保护。

3.本招标文件的解释权属于本项目采购代理机构。

4.供应商在知道或应当知道本项目招标公告及招标文件中的所有内容：如内容或页码短缺、资格要求和技术参数出现倾向性或排他性等表述的，应在本项目招标公告期限及期限届满之日后的7个工作日内提出询问或以书面实名制形式提出质疑；未提出询问、质疑或是未在规定期间内提出询问、质疑的，视作供应商接受本项目招标公告及招标文件中的全部内容；投标人不得在招标活动期间及招标结束后针对本项目招标公告及招标文件中的所有内容提出质疑、投诉。非书面形式的不作为日后质疑提出的依据。

5.供应商应认真审阅本招标文件中的所有事项、格式、条款和规范要求等，如果供应商没有按照招标文件要求提交投标文件，或者投标文件没有对招标文件做出实质性响应，有可能被拒绝参与投标。

6.**本采购文件内所称的“以上”、“以下”、“内”、“以内”，包括本数；所称的“不足”、“少于”，不包括本数，除非采购文件中有明确所指。**

7.法定代表人为同一个人的两个及两个以上法人，母公司、全资子公司及其控股公司，都不得在同一采购项目相同标段中同时参加投标，一经发现，将视同围标处理。

8.供应商应认真对照资格要求，如不符合要求，无意或故意参与投标响应的，所产生的一切后果由供应商承担。若投标人提供虚假材料的，将作无效响应处理。

9.非采购人的原因，中标的供应商**（以下称“中标人”）**放弃中标资格的，报相关部门将其列入采购黑名单。

10.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，不得同时参与同一采购项目相同标段的采购活动；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；如发现供应商递交的资格后审材料有弄虚作假行为，该供应商将记入不良记录，并上报有关部门，如已中标，采购人有权取消其中标资格，并由该供应商承担由此带来可能的一切责任和损失。

**11.参与本项目响应的投标人，依照规定提交各类声明函、承诺函（如涉有）的，不再同时提供原件备查或提供有关部门出具的相关证明文件。但本项目中标人，应做好提交声明函、承诺函相应原件的核查准备；核查后发现虚假或违背承诺的，将依照相关法律法规规定处理。**

**二、词语释义**

1.采购人：本项目指依法进行采购的国有企业。

2.采购代理机构：本项目指依法接受采购人委托，从事货物、工程和服务等采购业务的采购代理机构。

3.本项目采购文件内的“供应商”：指响应招标采购、参加本项目招标响应的法人或其他组织。

4.单位负责人：指单位法定代表人或者法律、行政法规规定代表单位行使职权的主要负责人。

5.直接控股：是指供应商的控股股东或者实际控制人。

6.管理关系：指不具有出资持股关系的其他单位之间存在的管理与被管理关系。

7.响应：根据采购人或采购代理机构发布的采购文件，编制响应文件并按规定参与采购活动的行为。

8.合同：采供双方根据采购文件和中标的响应文件及中标通知书规定的内容，签署的以书面形式所达成的协议，包括所有的附件、附录和构成协议的所有文件。

9.甲方（采购人）：合同中明确规定的实际购买服务的国有企业。

10.乙方（供应商）：本项目合同中规定的向采购人提供服务的法人或其他组织。

11.服务：系指本采购文件规定乙方应承担的与提供项目需求服务有关的各项服务和合同中规定乙方应承担的其他义务。

12.知识产权:指专利权、商标权、著作权等无形财产专有权的统称。

13.天:日历日；工作日：指排除国家法定节假日、休息日外的其余日历日；时间：除特别说明，均指北京时间。

14.合同价款:根据合同规定,乙方在正确地履行合同义务后甲方应支付乙方的价款。

15.不可抗力:不能预见、不能避免并且不能克服的客观情况。

16.实质性响应：满足有关本次采购标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限、履行地点和方式、违约责任和解决争议方法等要求。

17.书面形式：指书面文字、合同书、信件等可有形地表现所载内容的形式。

**三、招标文件的补充说明、澄清、修改、答疑**

1.采购代理机构有权对发出的招标文件进行必要的补充说明、澄清或修改。

2.凡涉及招标文件的补充说明、澄清或修改，均以采购代理机构在“南通市崇川区人民政府网 (www.chongchuan.gov.cn)→公示公告”内发布的信息为准。

3.采购代理机构对招标文件的补充说明、澄清或修改，将构成本招标文件的一部分，对供应商具有约束力。

4.补充说明、澄清或修改的内容可能影响到响应文件编制的，采购代理机构将在首次提交投标文件截止日5天前，发布补充说明、澄清或修改公告。不足5日的，应当顺延首次提交投标文件截止之日，在这种情况下，采购代理机构和投标人的权利和义务将受到新的截止期的约束。

5.除非采购代理机构以书面、公告的形式对招标文件做出澄清、修改、补充并通知到供应商，供应商对涉及招标文件的任何推论、理解和结论所造成的结果，均由供应商自负。

6.招标采购单位视情组织答疑会。如有产生答疑且对招标文件内容有修改，采购代理机构将按照本须知有关规定，以补充通知（公告）的方式发出并通知到供应商。

**四、投标文件的组成及装订**

1.投标文件由：**A资格后审材料文件、B价格标文件**，共2部分组成（以下由文件名称的前缀英文字母代称），**具体相关内容见本招标文件第七章**。

2.供应商按投标文件组成顺序编写响应文件，并牢固装订成册。投标文件均需采用A4纸（图纸等除外），不允许使用活页夹、拉杆夹、文件夹、塑料方便式书脊（插入式或穿孔式）装订。投标文件不得行间插字、涂改、增删。修改错漏处，**须经过供应商法人代表委托的代理人（以下称被委托授权人）签字或盖章（须加盖公章）**。

3.价格标文件中的所有报价表，必须装订成册。

**五、投标文件的份数、签署和退还**

1.投标文件中的“A”、“B”均为**一份“正本”和肆份“副本”。**

2.在每一份投标文件上要明确标注项目名称、投标文件各自对应的名称、供应商全称、“正本”、“副本”字样，“正本”和“副本”若有差异，概以“正本”为准。

3.投标文件中的所有“正本”，须为打印的，其正文内容**均由参与本项目的供应商法定代表人或被委托授权人签字（或盖章）（须加盖公章）**。

4.开标程序顺利进行后，投标文件都将作为档案保存，不论中标与否，采购代理机构均不退回（未拆封的除外）。

**六、投标文件的密封及标记**

1.供应商须将本项目投标文件：“A”、“B”**分2个部分进行独立密封**。

2.密封后，应在每一部分的密封件上明确标注招标项目名称、投标文件各自对应的名称、供应商全称及日期，同时加盖法人或其他组织的公章。

**七、关于报价**

1.本项目不接受任何有选择的报价。

2.投标报价均以人民币为报价的货币单位。

3.报价表必须加盖投标人公章且必须经法定代表人或被委托授权人签署。

4.报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

（1）投标文件中报价表（开标一览表）内容与投标文件技术响应中内容明细不一致的，以报价表（开标一览表）为准；

（2）投标文件中涉及大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

（3）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以报价表（开标一览表）的总价为准，并修改单价；

（4）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。修正后的报价应当由投标人的法定代表人或其授权的代表签字确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

5.投标报价是招标文件确定的服务范围内的全部工作人员和内容的价格体现，是为完成招标文件规定的评定和估算服务工作所涉及到的一切费用。包括但不限于人员费用（工资、福利、培训、社会保险等）、专用设备及其备品、备件、易耗品耗材、通讯和专用工具费用、税费、运输、保险、验收、技术评审、售后服务及管理费用、利润、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用。

6.本招标项目仅为一次商务报价，一旦中标即为中标价。除非因特殊原因并经买卖双方协商同意，中标人不得再要求追加任何费用。同时，除非合同条款中另有规定，否则，中标人的中标价在合同实施期间不得因市场变化因素而变动。

**八、投标文件的有效期**

1.从投标文件接收截止之日算起，**45**个“日历天”内投标书应保持有效。有效期短于这个规定期限的投标，将被拒绝。

2.在特殊情况下，采购代理机构可与投标人协商延长投标书的有效期。这种要求和答复都应以书面、传真、或电报的形式进行。同意延长有效期的投标人不能修改投标文件。拒绝接受延期要求的投标人的投标将被拒绝。

**九、投标文件的修改和撤销**

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，并书面通知采购人或者采购代理机构。补充、修改的内容应当按照采购文件要求签署、盖章、密封后，作为投标文件的组成部分。

2.开标后投标人不得撤销投标。

**十、投标费用**

1.无论招标投标过程和结果如何，供应商自行承担与本项目投标有关的全部费用。

**十一、采购代理服务费**

1.无论招标投标过程和结果如何，投标人自行承担与本项目投标有关的全部费用。

2.中标人须缴纳代理服务费和评审过程中的相关费用，其中代理服务费人民币2000.00元，评审过程中的相关费用按实际发生结算，由代理机构先行代付。投标人应充分考虑到上述费用支付风险。

3.代理服务费和评审费过程中的相关费用应在领取中标通知书时一次性支付。

**十二、投标保证金**

1、本项目投标保证金为：**人民币2000元。**

2、投标保证金的缴纳形式：**现金及非现金方式。**

**现金方式包含：现金、银行汇票；非现金方式包含：保函、保险。**各投标人根据企业实际情况合理选择投标保证金的缴纳形式，各类缴纳形式具有同等法律效力。投标保证金必须由企业法人基本存款账户汇出，投标保证金的缴纳凭证须在递交投标文件时交给代理机构。

**特别提醒：**

**①如采用现金形式缴纳的，须单独密封。在开标时和投标文件同时递交，请勿和投标文件密封。**

**②如采用银行汇票形式缴纳的，投标人必须按照规定于投标文件提交截止时间前将投标保证金汇票原件递交给招标代理查验（无须密封）；投标保证金（银行汇票形式）上必须注明收款人：南通市城镇房地产开发有限公司 ，用途：投标保证金；汇款人：投标单位名称。（账户名：南通市城镇房地产开发有限公司 ，开户行：建行港闸支行，账号：32001642636052504846）。中标单位的投标保证金有效期在投标截止日后45天内有效，在缴纳履约保证金前，如投标保证金已失效，中标单位应主动延续投标保证金的有效期，否则招标人有权在保证金失效后取消中标人的中标资格；**

**③如采用保函或保险形式递交的，开具对象应为南通市城镇房地产开发有限公司，须提供保函或保险保单原件或复印件供招标人代表查验，否则其投标文件不予接收。投标保函（保险）上投保的投标保证金须在投标有效期内持续有效。**

**④保证金形式，收款人、用途、汇款人等必须符合招标文件规定，否则其投标文件不予接收。**

3、未按上述要求提交投标保证金的投标人，采购人有权拒绝其投标文件。

4、未中标的投标人的投标保证金当场退还，中标的投标人（以下称为中标人）的投标保证金将在采购人与中标人签订的合同生效后 **5个工作日内** 予以退还（无息）。

5、发生下列情况之一，投标保证金将不予退还：

（1）投标人在提交响应文件截止时间后撤回响应文件的；

（2）投标人在响应文件中提供虚假材料的；

（3）除因不可抗力或招标文件认可的情形以外，中标人不按规定缴纳履约保证金或不与采购人签订合同的；

（4）投标人与采购人、其他投标人或者代理机构恶意串通的；

（5）投标人在招标过程中有违反有关法律法规的行为；

（6）招标文件规定的其他情形的。

**第三章 项目需求**

**1、基本情况**

（1）招标范围：经南通市城镇房地产开发有限公司、南通崇发置业有限公司、南通天生置业有限公司、南通天山置业有限公司建设已经办理房屋结算的并由资产部门确认在2025年7月1日~2028年6月30日期间需进行土地补差资金审计的房源。

（2）审计要求：

每年1、3、5、7、9、11月初审计一次，出具审计报告。审计服务费每年一结。

按照中国注册会计师审计准则的规定进行审计，对以下方面发表审计意见并出具审计报告:a、对项目安置流程、依据的合理性b、销售价格计算的准确性 c、核对房征中心购房凭证、评估报告、拆迁协议的合法面积及产权人姓名；核对购房合同的产权人姓名d、更名流程的准确性和合法性e、销售房屋房款收支及账务记账的准确性f、土地补差资金计算的准确性。

有责任在审计报告中指明所发现在某重大方面没有遵循企业会计准则和《会计制度》编制财务报表且未按建议进行调整的事项。

在审计过程中，若发现内部控制存在认为的重要缺陷，应提交管理建议书。

**2、履约保证金**

履约保证金的形式：银行转账（必须从投标人基本账户转出）或保函等形式，具体缴纳方式由招标人与中标单位确认后进行缴纳。

履约保证金的金额： 5000 元整。招标人发出中标通知书后5个工作日内，中标人应向招标人递交履约保证金，否则招标人有权按中标人自动放弃中标资格处理，同时投标保证金不予退还，该金额不足以弥补给招标人造成的直接和间接损失的（包括但不限于二次招标发生的招标费用、中标差价、招标代理服务费等），中标人应予补足。

**3、付款方式**

**【特别提醒】付款方式不接受负偏离及任何意图改变付款方式的意图表达，否则作无效投标处理。**

双方合同签订生效后，采购人按合同内载明的方式付款。

**第四章** **评标程序和方法**

**一、采购人委托采购代理机构组织招标**

1.本次招标由采购代理机构依法按相应的采购方式，组织项目的开标、评标。

2.供应商的法定代表人或被委托授权人须持身份证准时参加开标会。

**二、开标**

1.投标人不足3家的，不得开标。

2.采购代理机构主持开标并记录，及时处理投标人代表提出的询问或回避申请。

3.开标后投标人不得撤回投标。

4.开标后，采购人委托评标委员会根据招标文件载明的资格审查要求，对供应商的资格进行审查（含信用信息审查），合格的投标人进入评标，参与项目的评审综合环节。资格审查要求的资格材料详见本“招标文件”第七章第二条（一）项“A资格后审材料文件”。

6.资格审查时间：**开标后当即开始**。

7.资格审查中包含对投标人的信用记录进行审查：

（1）投标人存在不良信用记录的，其投标将被认定为投标无效。

（2）不良信用记录指：投标人在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）被列入信用记录失信被执行人、政府采购严重违法失信行为记录名单、重大税收违法失信主体、经营(活动)异常名录、严重失信主体名单。

（3）采购人或采购代理机构将在投标截止后1小时的时期内查询投标人的信用记录。

（4）查询及记录方式：采购人或采购代理机构经办人将查询涉及的如网页、相关记录文件等打印、签字并存档备查。投标人不良信用记录以采购人或采购代理机构查证查询核实的结果为准。

（5）在本招标文件规定的投标截止时间之后，涉有的查询网站信息或记录文件发生的任何变更均不再作为评标依据；投标人自行提供的与网站信息不一致的或其他证明材料亦不作为资格核对的依据。

**三、评标**

**（一）评标事项**

1.符合资格要求的投标人不足3家的，不得评标。

2.评标时间：**资审后当即开始。**

3.采购代理机构负责组织评标工作，并履行下列职责：

（1）核对评审专家身份，对评审专家在采购活动中的职责履行情况予以记录，并及时将有关违法违规行为向有关部门报告。

（2）宣布评标纪律。

（3）公布投标人名单，告知评审专家应当回避的情形。

（4）组织评标委员会推选评标组长，采购人代表不得担任组长。

（5）在评标期间采取必要的通讯管理措施，保证评标活动不受外界干扰；除采购人代表、评标现场组织人员外，采购人的其他工作人员以及与评标工作无关的人员不得进入评标现场。

（6）根据评标委员会的要求介绍采购相关政策法规、招标文件。

（7）维护评标秩序，监督评标委员会依照招标文件规定的评标程序、方法和标准进行独立评审，及时制止和纠正采购人代表、评审专家的倾向性言论或者违法违规行为；采购人可以在评标前说明项目背景和采购需求，说明内容不得含有歧视性、倾向性意见，不得超出招标文件所述范围。说明应当提交书面材料，并随采购文件一并存档。

（8）核对评标结果，有下列规定情形的，要求评标委员会复核或者书面说明理由，评标委员会拒绝的，则予以书面记录并向有关部门报告：

① 分值汇总计算错误的；

② 分项评分超出评分标准范围的；

③ 评标委员会成员对客观评审因素评分不一致的；

④ 经评标委员会认定评分畸高、畸低的。

（9）处理与评标有关的其他事项。

4.评标委员会负责具体评标事务：

（1）采购人依法成立评标委员会。

（2）评标委员会独立履行审查、评价合格投标人的投标文件是否符合招标文件的商务、技术等实质性要求并进行比较和评价；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，综合比较与评价并依据招标文件载明的评标方法直接确定中标人。

（3）对于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，评标委员会应当以书面形式要求投标人做出必要的澄清、说明或者补正。投标人的澄清、说明或者补正，应当采用书面形式由投标人代表签字，但不得超出招标文件的范围或者改变其实质性内容。

（4）评标委员会发现招标文件存在歧义、重大缺陷导致评标工作无法进行，或者招标文件内容违反国家有关强制性规定的，应当停止评标工作，与采购人或者采购代理机构沟通并作书面记录。采购人或者采购代理机构确认后，应当修改招标文件，重新组织采购活动。

5.评标委员会成员独立履行以下职责与义务：

（1）遵纪守法，客观、公正、廉洁地履行职责；

（2）审查合格投标人的投标文件是否实质性响应招标文件要求，并做出评价；

（3）按照招标文件规定的评标办法和评标标准进行评标，对评审意见承担个人责任；

（4）可以要求投标人对投标文件有关事项做出解释或澄清；

（5）对评标过程和结果，以及投标人的商业秘密保密；

（6）配合相关部门的投诉处理工作；

（7）配合采购人或采购代理机构答复投标人提出的质疑。

6.除采购人代表、评标现场组织人员外，采购人的其他工作人员以及与评标工作无关的人员不得进入评标现场；有关人员对评标情况以及在评标过程中获悉的国家秘密、商业秘密负有保密责任。

7.开标后直到公告项目中标结果发出中标通知书并授予中标人合同为止，凡属于评审、澄清、评价和比较投标的所有资料及有关授予合同等的相关信息，都不应向投标人或与评标无关的其他人泄露。

8.评审期间，合格投标人的投标文件仍有可能被评标委员会根据规定判为无效投标。

9.在投标文件的评审、澄清、评价和比较的过程中，供应商对采购人和评标委员会成员有施加影响的任何行为，都将取消其投标资格。在授予合同的过程中，供应商对采购人和评标委员会成员有施加影响的任何行为，都将取消其中标资格。

10.评标委员会按招标文件规定的评标方法和标准进行详细评审后，由采购人授权评标委员会直接确定中标供应商。

**（二）评标方法和程序**

1.本项目采用 **价格单因素法** ，即指投标文件满足本项目招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标，经评审后价格标得分最高的投标人推荐为中标人的评标方法。

2.评标委员会成员：对符合资格的投标人的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；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。

3.评标委员会严格按照招标文件规定的要求、条件、评分标准，对投标人所提供的完整计划标的物的科学性、可行性、产品质量、服务质量的保证及承诺等实质性响应内容进行比较评价。

4.对投标文件的评审判定，只依据投标文件内容本身，不依靠开标后任何外来证明文件。

5、**评标程序**：

**资格符合性评审——价格标评审——确定中标人。**

（1）本次资格审查采用资格后审，各投标人资格审查通过后方能进入价格标的评标环节。

6.**本次项目价格标评审总分值为100分。**

7.评标委员会评委独立对每个进入打分程序的有效投标人的投标文件价格标以打分的形式进行评审和评价（计算结果均四舍五入保留两位小数）。

8.投标人的价格标评审得分直接计算取得，计算结果均四舍五入保留两位小数。

9.评标结果按评审后得分由高到低顺序排列推荐三名中标候选人。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。

10.评标时，评标委员会评委成员对评标细则若有争议，由评标委员会评委成员集体讨论确定并对未尽情况有最终解释权。评标委员会评委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做出结论。持不同意见的评标委员会评委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。

11.对落标的投标人不做落标原因的解释。

**（三）关于****报价评审**

1.评标委员会将审查每份投标人的报价是否实质上响应了采购文件的要求。实质性响应是指与采购文件技术要求的全部条款、条件和规格相符，没有重大负偏离或保留。所谓重大负偏离或保留是指实质上影响合同的实施范围、服务质量和性能，或者实质上与采购文件的技术要求不一致。纠正这些偏离或保留将会对其他实质性响应要求的投标人的竞争地位产生不公正的影响。如未实质性响应，则按无效投标处理。

**2.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，有可能影响服务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。**

**四、评审因素**

**价格标评分：（100分）**

**1.本项目最高限价为人民币48元/套，超过最高限价的作无效投标处理。**

**2.满足招标文件要求，所有有效报价的算术平均值为评标基准价。**

**3.投标人的投标报价与评标基准价相等的得100分。投标人的投标报价与评标基准价相比较，每上浮1%扣0.2分，每下浮1%扣0.1分。不足1%的，按插入法计算；最终得分保留小数点后两位（四舍五入计算）。**

**五、出现下列情形之一的，作无效投标处理**

1.投标文件未按招标文件要求签署、盖章的；

2.不具备招标文件中规定的资格要求的；

3.**报价超过招标文件中规定的最高限价的**；

4.投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；

5.法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

**六、有下列情形之一的，视为投标人恶意串通投标，其投标无效**

1.直接或者间接从采购人或者采购代理机构处获得其他供应商的相关情况并修改其投标文件；

2.按照采购人或者采购代理机构的授意撤换、修改投标文件；

3.与其他的供应商协商报价、技术方案等投标文件的实质性内容；

4.属于同一集团、协会、商会等组织成员的供应商，按照该组织要求协同参加采购活动；

5.供应商之间事先约定由某一特定供应商成交；

6.供应商之间商定部分供应商放弃参加采购活动或者放弃成交；

7.供应商与采购人或者采购代理机构之间、供应商相互之间，为谋求特定供应商中标或者排斥其他供应商的其他串通行为；

8.不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；

9.不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

10.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；

11.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；

12.不同投标人的投标文件相互混装。

**七、出现下列情形之一的，作废标处理**

1.符合资格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；

2.出现影响采购公正的违法违规行为的；

3.所有投标人报价超出采购预算价的；

4.评标委员会依据法律法规可以认定为废标的其他情况。

**八、因重大变故，采购任务被取消的，采购人或者采购代理机构应当终止采购活动，通知所有参加采购活动的供应商，并将项目实施情况和采购任务取消原因报送采购人的监管部门。**

**九、中标通知**

1.评标活动结束后，采购人自评标报告确定中标人之日起的3个工作日内，在指定媒体上公告中标结果，公告期限为1个工作日。

2.中标结果公告公示结束，采购人或者采购代理机构应当向中标人发放中标通知书。

3.《中标通知书》一经发出，即具有法律效力。采购人、中标人依法承担法律责任。

**第五章 合同的授予和履约**

一、中标人在接到采购代理机构发出送达的《中标通知书》后，15日内与采购人签订采购合同，所签合同不得对招、投标文件作实质性修改，否则由此给采购人造成损失的，中标人应承担赔偿责任。采购人不得向中标人提出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招、投标文件实质性内容的合同（协议）。

合同一式肆份，采购人贰份、中标人贰份。

二、招标文件、中标人的投标文件及评审过程中的有关书面澄清、承诺等应当作为合同附件，与合同具有同等的法律效力。

三、采购人和中标人应相互配合，中标人须按采购合同约定积极组织本项目的服务实施，确保按时履约提供评估服务。

四、采购人、中标人不按采购合同规定履约，出现违约情形，应当及时纠正或补偿，造成损失的，按合同约定追究违约责任；履约中发现有商业贿赂等违法情形的，应由采购人移交工商、质监、公安等行政执法部门依法查处。

# **合**同条款及格式

甲方（委托方）：

乙方（受托方）：

兹由甲方委托乙方对甲方已开发安置房项目土地补差资金进行审计，经双方协商，达成以下约定：

一、业务范围与审计目标：

1、乙方接受甲方委托，对甲方已开发安置房项目土地补差资金进行审计。

2、乙方通过执行审计工作，对下列方面发表审计意见：a、对项目安置流程、依据的合理性b、销售价格计算的准确性 c、核对房征中心购房凭证、评估报告、拆迁协议的合法面积及产权人姓名；核对购房合同的产权人姓名d、更名流程的准确性和合法性e、销售房屋房款收支及账务记账的准确性f、土地补差资金计算的准确性。

二、甲方的责任与义务

（一）甲方的责任

1、根据《中华人民共和国会计法》及《企业财务会计报告条例》，甲方及甲方负责人有责任保证会计资料的真实性和完整性。因此，甲方管理层有责任妥善保存和提供会计记录（包括但不限于会计凭证、会计账簿及其他会计资料），这些记录必须真实、完整地反映甲方的财务状况、经营成果和现金流量。

2、按照企业会计准则和《会计制度》的规定编制财务报表是甲方管理层的责任，这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

（二）甲方的义务

1、及时为乙方的审计工作提供其所要求的全部会计资料和其他有关资料，并保证所提供资料的真实性和完整性。

2、确保乙方不受限制地接触任何与审计有关的记录、文件和所需的其他信息。

3、甲方管理层对其作出的与审计有关的声明予以书面确认。

4、为乙方派出的有关工作人员提供必要的工作条件和协助，主要事项将由乙方于外勤工作开始前提供清单。

三、乙方的责任与义务

（一）乙方的责任

1、乙方的责任是在实施审计工作的基础上对甲方已开发安置房项目土地补差资金发表审计意见。乙方按照中国注册会计师审计准则（以下简称审计准则）的规定进行审计。审计准则要求注册会计师遵守职业道德规范，计划和实施审计工作，以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

2、审计工作涉及实施审计程序，以获取有关甲方已开发安置房项目土地补差资金的审计证据。选择的审计程序取决于乙方的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，乙方考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

3、乙方需要合理计划和实施审计工作，以使乙方能够获取充分、适当的审计证据，为甲方财务报表是否存在重大错报获取合理保证。

4、乙方有责任在审计报告中指明所发现的甲方在某重大方面没有遵循企业会计准则和《会计制度》编制财务报表且未按乙方的建议进行调整的事项。

5、由于测试的性质和审计的其他固有限制，以及内部控制的固有局限性，不可避免地存在着某些重大错报在审计后可能仍然未被乙方发现的风险。

6、在审计过程中，乙方若发现甲方内部控制存在乙方认为的重要缺陷，可向甲方提交管理建议书。但乙方在管理建议书中提出的各种事项，并不代表已全面说明所有可能存在的缺陷或已提出所有可行的改善建议。甲方在实施乙方提出的改善建议前应全面评估其影响。未经乙方书面许可，甲方不得向任何第三方提供乙方出具的管理建议书。

7、乙方的审计不能减轻甲方及甲方管理层的责任。

（二）乙方的义务

1、按照约定时间完成审计工作，出具审计报告。

2、除下列情况外，乙方应当对执行业务过程中知悉的甲方信息予以保密：

（1）取得甲方的授权；（2）根据法律法规的规定，为法律诉讼准备文件或提供证据，以及向监管机构报告发现的违反法规行为；（3）接受行业协会和监管机构依法进行的质量检查；（4）监管机构对乙方进行行政处罚（包括监管机构处罚前的调查、听证）以及乙方对此提起行政复议。

四、商定的沟通对象

双方商定，乙方主要负责人 在根据审计准则的规定与治理层沟通时，主要与甲方联系人 进行沟通。

五、审计收费及支付方式

1、本次审计服务的费用单价按每套元人民币（大写： /套）。

2、按年度结算。

每年12月底，甲方按照当年所出报告套数汇总（汇总数据需分项目）向乙方支付审计服务费用。

3、如果由于无法预见的原因，致使乙方从事本约定书所涉及的审计服务实际时间较本约定书签订时预见的时间有明显的增加或减少时，甲乙双方应通过协商，相应调整本约定书第五条第1项下所述的审计费用。

六、审计报告的出具及使用限制

1、乙方按照《中国注册会计师审计准则第1501号——审计报告》和《中国注册会计师审计准则第1502号——非标准审计报告》规定的格式和类型出具审计报告。

2、乙方向甲方致送审计报告一式叁份。

3、甲方在提交或对外公布审计报告时，不得修改乙方出具的审计报告及其附后的已审计财务数据。当甲方认为有必要修改会计数据、报表附注和所作的说明时，应当事先通知乙方，乙方将考虑有关的修改对审计报告的影响，必要时，将重新出具审计报告。

七、本约定书的有效期间

本约定书自签署之日起生效，并在双方履行完毕本约定书约定的所有义务后终止。

八、约定事项的变更

如果出现不可预见的情况，影响审计工作如期完成，或需要提前出具审计报告，甲、乙双方均可要求变更约定事项，但应及时通知对方，并由双方协商解决。

九、终止条款

1、如果根据乙方的职业道德及其他有关专业职责、适用的法律法规或其他任何法定的要求，乙方认为已不适宜继续为甲方提供本约定书的审计服务时，乙方可以采取向甲方提出合理通知的方式终止履行本约定书。

2、在终止业务约定的情况下、乙方有权就其于本约定书终止之日前对约定书的审计服务项目所做的工作收取合理的审计费用。

十、违约责任

甲、乙双方按照《中华人民共和国民法典》的规定承担违约责任。

十一、适用法律和争议解决

本约定书的所有方面均应适用中华人民共和国法律进行解释并受其约束。本约定书履行地为乙方出具审计报告所在地，因本约定书所引起的或与本约定书有关的任何纠纷或争议（包括关于本约定书条款的存在、效力或终止，或无效之后果），双方选择以下第 1 种解决方式：

1、向有管辖权的人民法院提起诉讼；

2、提交南通市仲裁委员会仲裁。

十二、双方对其他有关事项的约定

本约定书一式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等的法律效力。

甲方： 乙方：

法定代表人（签章）： 法定代表人（签章）：

授权代表（签章）： 授权代表（签章）：

年 月 日 年 月 日

**第六章 质疑与投诉**

**一、质疑的提出**

1.提出质疑的供应商（以下称质疑人）必须是直接参加本项目采购活动的当事人。

2.下招标文件的供应商应根据第二章“投标人须知”中第一条第4款的约定提出；投标文件接收截止后，供应商未进行投标登记的，不能就投标文件接收截止后的评标过程、中标结果提出质疑；在评标过程中，凡主持人或评标委员会明确提出须由供应商确认的事项，供应商当场无异议的，事后不得提出质疑。

3.对招标文件、评标过程、或者中标结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起7个工作日内，以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑。

**4.供应商应当在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。**

5.提出质疑时，必须坚持“谁主张，谁举证”、“实事求是”的原则，不能臆测。属于须由法定部门调查、侦查或先行做出相关认定的事项，质疑人应当依法申请具有法定职权的部门查清、认定，并将相关结果提供给采购单位或采购代理机构。采购单位或采购代理机构不具有法定调查、认定权限。

6.对本次采购有质疑的，实行实名制，不得进行虚假、恶意质疑。质疑人应在质疑有效期内以书面形式提交《质疑函》，其内容应包括：

（1）供应商的姓名或者名称（以营业执照副本复印件为准）、地址、邮编、联系人及联系电话；

（2）质疑项目的名称、编号；

（3）具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；

（4）事实依据；

（5）必要的法律依据；

（6）提出质疑的日期。

7.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，或者其授权代表（须提交供应商签署的授权委托书，其授权委托书应当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。）签字或者盖章，并加盖公章。同时，质疑人应保证其提出的质疑内容及相关佐证材料的真实性及来源的合法性，并承担相应的法律责任。

8.与事实依据相关的佐证材料要具备客观性、关联性、合法性，无法查实的（如宣传册、媒体报道、猜测、推理等）不能作为佐证材料。

9.采购人或采购代理机构不负责搜集与事实依据相关的佐证材料等工作。

10.对不能提供与事实依据相关的佐证材料的、涉及商业秘密的、非书面形式的、非送达的、匿名的《质疑函》将不予受理。

11.接收质疑函的方式：书面形式（当场送达或邮寄方式）。

12.联系方式：

（1）采购人

名称：南通市城镇房地产开发有限公司、南通崇发置业有限公司、南通天生置业有限公司、南通天山置业有限公司；

地址：南通市城港路18号；

联系人：王工 ；

电话：0513-85606665。

（2）采购代理机构信息：

名称：江苏海审工程咨询有限公司；

地址：南通市崇川区星城路299号创源科技园3号楼501室；

联系人：张倩；

联系电话：18205155828。

**二、《质疑函》的受理和回复**

1.对符合提出质疑要求的，采购人或采购代理机构签收并出具《质疑受理通知书》。在处理过程中，发现需要质疑人进一步补充相关佐证材料的，质疑人应当在规定的时间内提供，质疑回复时间相应顺延。质疑人不能按时提供相关佐证材料的，视同放弃质疑。

2.对不符合提出质疑要求的，出具《质疑退回通知书》并提出相关补充材料要求，质疑人未在规定的时间内提供补充佐证材料的，视同放弃质疑。

3.采购人或采购代理机构有权将质疑人的质疑相关材料提供给相关专家或评标委员会审核，并将审核意见回复质疑人。

必要时，可向被质疑的供应商（以下称被质疑人）转发《质疑函》及相关佐证材料。被质疑人应当在要求的日期时间内，以书面形式做出说明，并提交相关证据。被质疑人在规定时间内，无正当理由未提交说明或相关证据的，视同放弃说明权利，认可被质疑事项。

4.因质疑情况复杂的，组织论证或审查时间较长的，采购人或采购代理机构以书面形式通知质疑人，可适当延长质疑回复处理时间。

**三、质疑处理**

1.质疑成立的处理：

采购人或采购代理机构终止采购，并建议监管部门给相关当事人予以处理。

2.质疑不成立的处理：

（1）质疑人书面《申请撤回质疑函》的，不作违约处理。

（2）质疑人在规定的时间内不配合进行质疑调查处理的，按自动撤回《质疑函》处理。

（3）质疑人虽提供了与事实依据相关的佐证材料，但不能证明其质疑成立的，采购人或采购代理机构请质疑人补充相关佐证材料，但仍不能证明其质疑成立的，依法回复质疑不成立。

（4）经采购人或采购代理机构、相关专家或评标委员会认定无事实依据的质疑，经其他供应商举证无依据的质疑，依法回复质疑不成立。

（5）质疑人明显有违事实的、使用虚假材料捏造事实的，以恶意方式质疑的，承担法律责任，采购人视情在区、市、省、国家级等相关媒体予以披露，并建议监管部门对该等质疑人依法予以处理，如列入失信名单等。

**四、关于投诉**

质疑供应商对采购人或采购代理机构的答复不满意的，采购人或代理机构未在规定的时间内做出答复的，可以在答复期满后15个工作日内向采购人的监督管理部门投诉。

**第七章 投标文件的组成及格式**

**一、投标文件的组成**

1.A资格后审材料文件（密封件，内含：1份“正本”和4份“副本”。）

2.B价格标文件（密封件，内含：1份“正本”和4份“副本”。）

**二、投标文件的内容**

**（一）“A资格后审材料文件”的内容**

**【特别提醒】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，不得同时参与同一采购项目相同标段的采购活动；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；如发现供应商递交的资格后审材料有弄虚作假行为，该供应商将记入不良记录，并上报有关部门，如已成交，招标采购单位有权取消其中标资格，并由该供应商承担一切责任和损失。**

1.提供投标人有效的《营业执照》原件的复印件（须加盖公章）。

2.提供投标人的法定代表人身份证明（须加盖公章）。

3.除法定代表人参与本项目投标响应外，如为被委托授权人参与投标响应的，须提供法定代表人签字或印章的授权委托书（须加盖单位公章）。

4.投标人须提供《资格文件的声明函》（须加盖单位公章）。

5.提供项目负责人要求：具有有效的注册会计师职业资格证复印件（须加盖公章）。

6.项目负责人为投标人正式职工，提供投标企业与项目负责人双方签订的有效劳动合同书复印件（须加盖公章）。

7.其它需要提交的资格审查证明材料。

**（二）“B价格标文件”的内容**

**【特别说明】价格标文件中的报价，包括本采购文件规定涵盖的所有范围及相应说明的全部内容涉及到的费用。**

1.投标响应报价总表；

**三、投标响应文件封面范例**

2025-2028年城镇公司、崇发置业、天生置业、天山置业开发公司土地补差资金审计项目

投标文件

对应投标文件，相应填写：A资格后审材料文件

B价格标文件

（资格后审）

供应商：参加投标响应单位全称

二〇二五年 月 日

**四、投标文件涉及格式和相应内容**

**1.资格后审材料相关格式文件**

**（1）法定代表人身份证明**

南通市城镇房地产开发有限公司、南通崇发置业有限公司、南通天生置业有限公司、南通天山置业有限公司：

（先生／女士）现任我单位 职务，为法定代表人，特此证明。

身份证号码：

供应商（盖章）

年 月 日

**法定代表人身份证复印件**

（粘贴此处）

**注：**

**（1）提供法定代表人的身份证复印件（正、反面）并加盖公章。**

**（2）法定代表人授权委托书**

南通市城镇房地产开发有限公司、南通崇发置业有限公司、南通天生置业有限公司、南通天山置业有限公司：

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 （姓名）为我公司为被委托授权人，以本公司的名义参加 2025-2028年城镇公司、崇发置业、天生置业、天山置业开发公司土地补差资金审计项目 的采购响应投标活动。被委托授权人在开标、评标、合同谈判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。

被委托授权人无转委权。特此委托。

法定代表人签字或盖章：

被委托授权人身份证号：

被委托授权人签字或盖章：

供应商（盖章）

年 月 日

**被委托授权人身份证复印件**

（粘贴此处）

**注：**

**提供被委托授权人的身份证（正、反面）复印件盖公章。**

**（3）资格文件的声明函**

（招标人）：

我单位参加 （项目名称）投标活动。根据招标文件及相关规定做出如下声明：

1.我单位具有独立承担民事责任的能力；

2.我单位具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

3.我单位具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

4.我单位有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

5.我单位参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

6.我单位满足法律、行政法规规定的其他条件。

声明人：（法人单位加盖公章）

年 月 日

**（二）B价格标文件（密封件，内含：1份“正本”和4份“副本”。）**

**【特别说明】价格标文件中的报价，包括本采购文件规定涵盖的所有范围及相应说明的全部内容涉及到的费用。**

**1.投标响应报价总表**

**投标响应报价总表**

项目名称：2025-2028年城镇公司、崇发置业、天生置业、天山置业开发公司土地补差资金审计项目

|  |  |
| --- | --- |
| **项目名称** | **投标总价** |
| 2025-2028年城镇公司、崇发置业、天生置业、天山置业开发公司土地补差资金审计项目 | 人民币大写：每套  人民币小写¥： /套 |

投标人：（须盖公章）

法定代表人或被委托授权人（签字或盖章）：

日期：2025年 月 日

**注：**

**（1）本表为格式表，不得改动，必须提供，否则视为未实质性响应招标文件。**

**（2）报价单必须由法定代表人或委托代理人签字或盖章，并加盖投标人公章方为有效，否则报价无效。**

**（3）投标响应报价是招标文件确定的服务范围内的全部工作和内容的价格体现，是为完成招标文件规定的审计服务工作所涉及到的一切费用。**

**……全文结束……**