

南京市不动产登记中心劳务派遣管理服务项目

竞争性磋商文件

项目编号：JSGC25G9568

采购人：南京市不动产登记中心

采购代理机构：江苏国采工程咨询有限公司

2025年12月

目 录

第一章 竞争性磋商公告	1
第二章 竞争性磋商须知	4
第三章 评标标准	12
第四章 采购项目的内容和相关技术要求等	15
第五章 合同主要条款及格式	18
第六章 附件	22

第一章 竞争性磋商公告

江苏国采工程咨询有限公司（采购代理机构）受南京市不动产登记中心（采购人）委托，就南京市不动产登记中心劳务派遣管理服务项目（项目名称）参照竞争性磋商采购，现欢迎符合资格条件的供应商参加报价和磋商。

南京市不动产登记中心劳务派遣管理服务项目的潜在供应商应在江苏国采工程咨询有限公司合法获得采购项目的竞争性磋商文件，并于 2025年12月29日9:30（北京时间）前递交响应文件。

一、项目基本情况

1. 项目编号：JSGC25G9568

2. 项目名称：南京市不动产登记中心劳务派遣管理服务项目

3. 项目预算：24 万元/3 年

项目最高限价：29 元/人/月(本项目按照单价报价，报价超过单价限价的按无效投标处理)

4. 采购需求：南京市不动产登记中心拟通过采购人力资源管理服务，使用编外人员协助开展全市不动产登记窗口服务，进一步提升不动产登记服务能力，实现人力资源的有效维系与服务队伍的顺畅执行，确保大厅窗口与后台业务得以正常、有序开展，加快不动产登记工作的创新发展，从而提升整体服务效率，提高办事企业群众满意度。

5. 合同履行期限：2026 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日。

6. 本项目不接受联合体投标。

二、供应商的资格要求

1. 参照《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（提供法人或其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明）；

(2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供参加本次采购活动前的会计报表，或银行出具的投标截止时间前六个月内银行出具的资信证明）；

(3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（根据项目需求提供履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明或证明材料）；

(4) 具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供参加本次政府采购活动前一年内至

少一个月缴纳社会保险的凭据及缴纳税收的凭据）；

（5）参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（提供承诺书，格式详见竞争性磋商文件第六章附件）；

（6）法律、行政法规规定的其他条件：无。

2. 本项目特定资格要求：供应商应具有有效期内的劳务派遣经营许可证或备案证明。（提供有效证书复印件或备案证明材料并加盖公章）。

三、获取采购文件

1. 时间：2025年12月16日17时至2025年12月23日17时（北京时间，法定节假日除外）；

2. 地点：南京市山西路8号金山大厦A座28楼2810室；

3. 方式：供应商须前往中招联合招标采购平台 <http://www.365trade.com.cn> 免费注册，注册成功在平台内参与本项目后，自行联系代理机构获取纸质版采购文件（支持现场获取或顺丰邮寄到付）。

4. 采购文件每套100元，缴纳后不退。

四、提交响应文件开始时间、截止时间和地点

1. 时间：2025年12月29日9:00-9:30（北京时间）；

2. 地点：南京市山西路8号金山大厦A座28楼2809室。

五、开启

1. 时间：2025年12月29日9:30（北京时间）；

2. 地点：南京市山西路8号金山大厦A座28楼2811室。

六、其他补充事宜

1. 本项目在南京公共采购信息网发布公告（其他媒体转载无效）。

2. 勘察现场或答疑：采购人不统一组织，有需要的供应商可自行勘察。

3. 拒绝下述供应商参加本次采购活动

（1）供应商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；

（2）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，不得参加本项目的采购活动；

（3）供应商被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn），“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。

七、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: 南京市不动产登记中心

地 址: 江苏省南京市秦淮区校场大道 36 号

联系人: 杨璇

联系电话: 025-89697011

2. 采购代理机构信息

名 称: 江苏国采工程咨询有限公司

地 址: 南京市山西路 8 号金山大厦 A 座 28 层 2810 室

邮 箱: jsgczb@sina.com

联系人: 顾诗洁 陈丹

联系电话: 025-83690579

3. 项目联系方式

项目联系人: 顾诗洁 陈丹

联系电话: 025-83690579

第二章 竞争性磋商须知

一、总 则

1. 参照法律

1. 1 本项目为限额标准以下项目，仅参照《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》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》、《财政部关于政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》等有关法律、规章和规定等。

2. 定义

2. 1 “采购人”是指南京市不动产登记中心。

2. 2 “供应商”是指参加竞争性磋商，并符合竞争性磋商文件规定资格条件的法人、其他组织或者自然人。

2. 3 “采购代理机构”是指江苏国采工程咨询有限公司。

2. 4 “货物和服务”指本竞争性磋商文件中所述产品及相关服务。

3. 政策功能

无。

二、响应文件编制

4. 响应文件的语言、计量单位、货币和编制

4. 1 供应商提交的响应文件、技术文件和资料，包括图纸中的说明，以及供应商与采购代理机构就有关磋商的所有来往函电均应使用中文。响应文件中若有英文或其他语言文字的资料，应提供相应的中文翻译资料。对不同文本响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

4. 2 供应商所使用的计量单位应为国家法定计量单位。

4. 3 供应商应用人民币报价。报价产品如果是进口产品的（如有），应提供人民币与外币之间的汇率；报价单位为“元”。

4. 4 响应文件应字迹清楚、内容齐全、不得涂改。如有修改，修改处须有供应商公章或投标专用章和法定代表人或委托代理人签字。

4. 5 响应文件统一用A4规格幅面打印、装订成册并编制目录，由于编排混乱导致响应文件被误读或查找不到，责任由供应商承担。

4. 6 供应商应在响应文件中写清相应的项目编号、项目名称、供应商全称、地址、电话、传真等。

5. 响应文件的组成

5.1 供应商应当根据竞争性磋商文件要求编制响应文件，并根据自己的商务能力、技术水平对竞争性磋商文件提出的要求和条件逐条标明是否响应。

5.2 响应文件由商务部分、技术部分、价格部分，以及其他部分组成。

5.3 本次采购的最小单位是包。采购项目的技术要求中未分包的，供应商对要求提供的服务不得部分投标；采购项目的技术要求中已经分包的，可以以包为单位投标。

5.4 竞争性磋商件中要求的产品品牌或型号，是采购人根据项目所要实现的功能推荐的品牌或型号，仅供供应商参考，并不是限制条件。（如有）

5.5 响应文件的商务部分

商务部分是证明供应商有资格参加磋商和成交后有能力履行合同的文件，这些文件应能满足竞争性磋商采购的要求，包括但不限于下列文件（（1）-（4）所述材料如提供不全或不满足竞争性磋商文件的实质性要求，磋商小组有权否决供应商的投标）：

- （1）竞争性磋商申请及声明；
- （2）法定代表人授权委托书及委托代理人的身份证复印件；
- （3）供应商资格证明文件：
 - ① 第一章竞争性磋商公告中二、供应商的资格要求 1. 参照《中华人民共和国政府采购法》规定的资格条件证明文件；
 - ② 第一章竞争性磋商公告中二、供应商的资格要求 2. 本项目特定资格要求证明文件（如有）；
 - （4）供应商未被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单证明文件；
 - （5）报价表；
 - （6）分项报价表（如有）；
 - （7）《商务条款偏离表》；
 - （8）供应商认为需要提供的其他资格证明文件和商务资料。

5.6 响应文件的技术部分

技术部分是证明供应商提供的服务是合格的、并符合竞争性磋商文件要求的证明文件，以及对服务的详细说明，这些文件可以是文字资料、图纸和数据等。提供的服务如与竞争性磋商文件要求有不符之处，应说明其差别之所在，并在《技术条款偏离表》中逐条予以说明。包括但不限于下列文件。

- (1) 技术说明或服务方案;
- (2) 服务承诺;
- (3) 供应商拟投入本项目的人员情况一览表;
- (4) 《技术条款偏离表》;
- (5) 供应商认为需要提供的其他技术资料。

5.7 响应文件的价格部分

- (1) 价格部分是对服务价格构成的说明, 竞争性磋商文件如没有特别说明的话, 对每一项服务仅接受一个价格。
- (2) 报价应包含与磋商项目有关的所用费用, 包含税金、风险管理金、利润以及供应商认为需要的其他费用等, 不含编外人员的工资、社保、公积金。
- (3) 供应商应以表格形式详细说明服务的价格构成, 以及价格构成各项因素的单价和总价。
- (4) 供应商应充分考虑到市场价格变动, 以及项目实施过程中的不可预见因素, 一旦成交, 总价格不变。如果有漏项, 视同让利。
- (5) 响应文件所报的投标价格不得超过竞争性磋商文件规定的预算或最高限价, 超过竞争性磋商文件规定的响应文件, 按无效投标处理。
- (6) 经磋商后, 如果成交价低于供应商在响应文件报价的话, 除特别注明外, 分项报价同比例调整。
- (7) 磋商小组认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查的供应商的报价, 有可能影响服务或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; 供应商不能证明其报价合理性的, 磋商小组应当将其作为无效投标处理。

5.8 响应文件的其他部分。其他部分由供应商根据编制响应文件需要提供的其他相关文件组成。

6. 磋商保证金

6.1 本项目不收取磋商保证金。

三、响应文件的递交

7. 响应文件的签署、密封和递交

7.1 供应商应提供纸质版一式叁份（壹份正本、贰份副本）电子版响应文件（盖章版本）壹份（一般应为 PDF 格式、U 盘形式（单独封装）、随纸质正本文件一并密封提交）。当电子版文件和纸质正本文件不一致时, 以纸质正本文件为准。电子版文件用于辅助评标和平台存档, 供应商需承担前述不一致造成的不利后果。

7.2 响应文件正本和所有副本均需打印或用不褪色墨水书写, 在竞争性磋商文件中注明须加盖

公章、签字的地方加盖公章，并由供应商的法定代表人或委托代理人签字，如为委托代理人签字的应附“法定代表人授权委托书”，正本必须为原件，但供应商的相关证明文件可采用复印件，采用复印件的，采购代理机构、磋商小组认为需要时，供应商应提供原件供核对。

7.3 响应文件提倡按照 A4 幅面打印或复印并进行装订，如有资料超过 A4 幅面折叠成 A4 幅面；响应文件装订提倡采用胶装的形式，密封递交。

7.4 供应商应当在竞争性磋商文件要递交响应文件的截止时间前，将响应文件密封送达指定地点。任何单位和个人不得在开标前开启响应文件。

7.5 供应商在投标截止时间前，可以对所递交的响应文件进行补充、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竞争性磋商文件要求签署、盖章、密封后，作为响应文件的组成部分。

7.6 投标截止时间之后，响应文件不得撤回。

7.7 有下列情形之一的响应文件将拒收

- (1) 未按竞争性磋商文件要求密封的；
- (2) 在竞争性磋商文件要求的递交响应文件截止时间之后送达的。

8. 诚实信用

8.1 供应商之间不得相互串通报价，不得妨碍其他供应商的公平竞争，不得损害采购人或者其他供应商的合法权益。

8.2 供应商不得以向采购代理机构工作人员、磋商小组成员行贿或者采取其他不正当手段谋取成交。

8.3 供应商不得虚假质疑和恶意质疑，并对质疑内容的真实性承担责任。供应商或者其他利害关系人通过捏造事实、伪造证明材料等方式提出异议或投诉，阻碍采购活动正常进行的，属于严重不良行为，代理机构将提请财政部门将其列入不良行为记录名单，并依法予以处罚。

8.4 供应商不得虚假承诺，否则，按照提供虚假材料谋取成交处理。

四、磋商

9. 磋商组织

9.1 在递交响应文件时间截止后，采购代理机构在规定的时间和地点组织磋商小组分别与供应商进行磋商。

9.2 磋商工作由采购代理机构负责组织，具体磋商事务由依法组建的磋商小组负责。

10. 磋商程序

10.1 响应文件的资格审查。

10.1.1 磋商小组将依法对供应商响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查。

10.1.2 资格性审查：依据法律法规和竞争性磋商文件的规定，对响应文件中的资格证明文件等进行审查，以确定投标供应商是否具备投标资格。

10.1.3 在进行资格性审查的同时，将在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）对供应商是否被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的情况进行查询，以确定投标供应商是否具备投标资格。

10.1.4 响应文件有下列情况之一的，在资格性审查时按照无效投标处理：

（1）不具备竞争性磋商文件中规定资格条件的；

（2）供应商被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的。接受联合体的项目，两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加采购活动的，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。

10.2 响应文件的符合性检查。

10.2.1 磋商小组将依据法律法规和竞争性磋商文件的规定，对响应文件的有效性、完整性和对竞争性磋商文件的响应程度进行审查，以确定是否对竞争性磋商文件的实质性要求作出响应。

10.2.2 实质性要求是指本竞争性磋商文件中用带星号（“*”）、（“★”）、“必须”或“应（应当）”等其他文字说明的商务和技术要求。

10.2.3 响应文件属下列情形之一的，按照无效响应处理：

如果响应文件实质上没有响应竞争性磋商文件的要求，磋商小组将予以拒绝，供应商不得通过修改或撤销不合要求的偏离或保留而使其投标成为实质性响应的投标。

（1）没有按照竞争性磋商文件要求密封、签署、盖章的；

（2）不具备竞争性磋商文件中规定资格要求的；

（3）投标总价超出采购项目预算或者最高限价的；

（4）不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；

（5）不同供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜；

（6）不同供应商的响应文件载明的项目管理成员为同一人；

（7）不同供应商的响应文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

（8）不同供应商的响应文件相互混装；

（9）不同供应商的负责人为同一人或者存在控股、管理关系的；

(10) 磋商小组认为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，有可能影响服务或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；供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效投标处理；

(11) 响应文件含有采购人不能接受的附加条件的；

(12) 不符合法律、法规和竞争性磋商文件规定的其他实质性要求的。

10.3 出现下列情形之一的磋商终止：

(1) 因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；

(2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的。

10.4 磋商小组审阅供应商所递交的响应文件，凡不具备资格条件的供应商不得进入磋商程序。

10.5 磋商小组所有成员有权决定是否集中与单一供应商分别就竞争性磋商采购项目的技术、商务和价格进行磋商。

10.6 磋商过程中，磋商小组可以根据竞争性磋商文件和磋商情况可能实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动竞争性磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

对竞争性磋商文件作出的实质性变动是竞争性磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。

10.7 如竞争性磋商文件有实质性变动的，供应商应当按照竞争性磋商文件的变动情况和磋商小组的要求提交响应（或补充）文件，应由其法定代表人或委托代理人签字或者加盖公章。

10.8 磋商结束后，磋商小组有权决定是否要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价。

10.9 提交最后报价的供应商不得少于3家，其中政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目）、市场竞争不充分的科研项目以及需要扶持的科技成果转化项目，在采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有2家的，竞争性磋商采购活动可以继续进行。最后报价由其法定代表人或委托代理人签字或者加盖公章，最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

10.10 磋商有效期为90天，从提交响应文件的截止之日起算。响应文件中承诺的磋商有效期应当不少于竞争性磋商文件中载明的磋商有效期。

10.11 磋商小组启动异常低价响应审查的情形和具体要求

10.11.1 评审过程中出现下列情形之一的，磋商小组应当启动异常低价响应审查程序：

(1) 响应报价低于采购项目预算50%的，即响应报价<采购项目预算×50%；

(2) 响应报价低于采购项目最高限价45%的，即响应报价<采购项目最高限价×45%；

(3) 磋商小组认定的供应商响应报价过低、有可能影响产品质量或者不能诚信履约的其他情形。

10.11.2 启动异常低价响应审查后，磋商小组应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内，提供项目具体成本测算等与响应报价合理性相关的书面说明及相关证明材料，对响应价格作出解释，由磋商小组结合同类产品在主要电商平台的价格、该行业当地薪资水平等情况，依据专业经验对供应商响应报价合理性进行判断。供应商不提供书面说明、证明材料，或者提供的书面说明、证明材料不能证明其响应报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效响应处理。审查相关情况应当在评审报告中进行记录。

11. 澄清有关问题

11.1 对于响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，磋商小组应当以书面形式要求供应商作出必要的澄清、说明或者补正。

11.2 供应商的澄清、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代表签字。供应商的澄清、说明或者补正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

11.3 响应文件报价出现前后不一致的，除采购文件另有规定外，按照下列规定修正：

- (1) 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- (2) 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以报价表的总价为准，并修改单价；
- (3) 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。修正后的报价按照前款规定经供应商确认后产生约束力，供应商不确认的，其投标无效。

12. 评分方法和标准

12.1 采用综合评分法。即在最大限度地满足竞争性磋商文件实质性要求前提下，按照竞争性磋商文件中规定的各项因素进行综合评审后，以评审总得分最高的供应商作为成交候选供应商或者成交供应商的评分方法。

12.2 评分标准详见第三章。

13. 确定成交供应商

13.1 综合比较与评价后按照得分高低顺序对供应商进行排列。评审得分相同的，按照最后报价由低到高顺序排列。评审得分且最后报价相同的，按技术指标优劣顺序排列。响应文件满足竞争性磋商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供应商为排名第一的成交供应商，经采购人授权，磋商小组将综合排名第一的成交候选供应商确定为成交供应商。

13.2 成交供应商确定后，在原公告信息发布媒体上发布成交结果，成交公告期为1个工作日，公告的同时向成交供应商发出成交通知书。

13.3 成交通知书对采购人和成交供应商具有同等法律效力。

13.4 成交通知书发出后，采购人或成交供应商拒绝签订合同的，拒绝签订合同的一方应至少向另一方支付补偿金，以及为磋商所发生的有关费用和双方商定的其他补偿，并承担相应的法律责任。

13.5 成交通知书发出后，成交供应商除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外不得放弃或拒绝签订合同的。放弃或拒绝签订合同的，情节严重的提请财政部门将其列入不良行为名单，在一至三年内不得参加政府采购活动，并予以通报。

13.6 采购代理机构对未成交的供应商不作未成交原因的解释。

13.7 所有响应文件不论成交与否，采购代理机构均不退回。

14. 编写磋商（评审）报告

14.1 磋商小组根据磋商过程和结果编写磋商（评审）报告。

15. 签订合同

15.1 成交供应商应当自成交通知书发出之日起三十日内，与采购人签订合同，所签订的合同不得对竞争性磋商文件和响应文件作实质性修改。

15.2 采购人不得向成交供应商提出任何不合理的要求作为签订合同的条件，不得与成交供应商私下订立背离合同实质性内容的协议。

15.3 成交供应商因不可抗力或者自身原因不能履行合同的，采购人可以视情与排位在成交供应商之后第一位的成交候选供应商签订合同，也可以重新开展政府采购活动。

15.4 合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的服务或货物的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与供应商协商签订补充合同，但所有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。

五、磋商费用

16. 磋商费用

16.1 本次采购，成交供应商参照《招标代理服务收费管理暂行办法》（国家发展计划委员会计价格【2002】1980号）招标收费基准费率计算，单个项目不足6000元，按照6000元支付。在领取成交通知书前向采购代理机构支付采购代理服务费。本项费用无需在投标报价表中单列。

16.2 专家评审费收费标准：参照《关于规范江苏省政府采购专家评审费标准的通知》，由采购人支付。

第三章 评标标准

本项目采用综合评分法，评分统计方法将全部评委评分直接进行算术平均，小数点后保留 2 位。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，按实施方案优劣顺序排列，由磋商小组确定成交供应商。

序号	评分因素	评审标准	分值
1	价格 (15 分)	采用低价优先法计算，即满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：磋商报价得分=（磋商基准价/最后磋商报价）×15（小数点后保留两位）。	15
2. 1	履约能力 (19 分)	(1) 拟投入的项目负责人具有高级人力资源师职称证书的得 2 分，具有中级及以上人力资源师职称证书的得 1 分；本小项最高得 2 分。 (2) 拟投入的项目负责人为法律专业或具有国家认可的法律资格证书的得 2 分。 (提供证书复印件及供应商为其缴纳的投标前近 3 个月任意一个月的社会保险证明加盖公章，未提供不得分）。	4
2. 2		项目团队成员（不含项目负责人）具有二级及以上企业人力资源管理师证书，每提供一个证书得 3 分，最高 15 分。 (提供证书复印件及供应商为其缴纳的投标前近 3 个月任意一个月的社会保险证明加盖公章，未提供不得分）。	15
3	业绩 (9 分)	供应商自 2022 年 1 月 1 日（含）以来，具有类似劳务派遣服务业绩的，单个合同劳务派遣人数超过 150 人（含）以上的，每提供一个业绩得 3 分，最多得 9 分。 (提供合同复印件加盖公章，须能体现服务内容、劳务派遣人数、签订日期等与评分项相关的信息，未按要求提供不得分。)	9
4. 1	服务方案 (57 分)	评委根据供应商针对整体项目提供的整体人力资源管理服务方案进行打分： 包括项目管理制度管理（3 分）、组织架构及服务人员分工安排（3 分）、工作组织方案（3 分）、编外人员人事档案管理方案（3 分） 具体评分标准如下：	12

	<p>内容涵盖全面，理解准确，针对本项目可实施性强，完全满足采购需求的，得 3 分/项；</p> <p>有提供对应方案，但与本项目内容有偏差或内容笼统没有针对性，得 2 分/项；</p> <p>上述四项中缺少对应方案的，对应项不得分。</p>	
4. 2	<p>评委根据供应商提供的支持与服务组织机构方案进行打分：</p> <p>包括人力资源储备（2 分）、专业服务内容（2 分）、客户服务（2 分）、客户意见反馈（2 分）、改进机制（2 分）具体评分标准如下：</p> <p>内容涵盖全面，理解准确，针对本项目可实施性强，完全满足采购需求的，得 2 分/项；</p> <p>有提供对应方案，但与本项目内容有偏差或内容笼统没有针对性，得 1 分/项；</p> <p>上述五项中缺少对应方案的，对应项不得分。</p>	10
4. 3	<p>评委根据供应商提供的人员上岗前培训方案与绩效考评方案进行评分：</p> <p>包括岗前制度培训（3 分）、风险防范培训（3 分）、人员激励机制（3 分）、服务人员行为规范（3 分）、考核考评制度（3 分）具体评分标准如下：</p> <p>内容涵盖全面，理解准确，针对本项目可实施性强，完全满足采购需求的，得 3 分/项；</p> <p>有提供对应方案，但与本项目内容有偏差或内容笼统没有针对性，得 1 分/项；</p> <p>上述五项中缺少对应方案的，对应项不得分。</p>	15
4. 4	<p>评委根据供应商提供的应急保障方案进行评分：</p> <p>包括突发性事件及应急事件的应急预案（2 分）、工伤事故处理方案（2 分）、群体性事件解决方案（2 分）、密集工作时间的人员调配方案（2 分）、应急响应时间（2 分）具体评分标准如下：</p> <p>内容涵盖全面，理解准确，针对本项目可实施性强，完全满足采购</p>	10

	需求的，得 2 分/项； 有提供对应方案，但与本项目内容有偏差或内容笼统没有针对性，得 1 分/项； 上述五项中缺少对应方案的，对应项不得分。	
4.5	<p>评委根据供应商提供的用 工 人 员 成 本 与 相 关 权 益 保 障 方 案 进 行 评 分：</p> <p>包括劳动关系争议预案（2 分）、劳资纠纷（2 分）、调解流程（2 分）、调解不成的应诉方案及流程（2 分）、纠纷解决后的善后或回访措施（2 分）具体评分标准如下：</p> <p>内容涵盖全面，理解准确，针对本项目可实施性强，完全满足采购需求的，得 2 分/项； 有提供对应方案，但与本项目内容有偏差或内容笼统没有针对性，得 1 分/项； 上述五项中缺少对应方案的，对应项不得分。</p>	10
5	合计	100

说明：

1. 所有认证、证明和业绩均需提供有效的复印件（扫描件），原件备查。
2. 提供以上评标标准每项内容在响应文件中响应部分的页码。

第四章 采购项目的内容和相关技术要求等

一、项目概况

南京市不动产登记中心成立于 2015 年 10 月，隶属于南京市规划和自然资源局，公益一类自收自支事业单位。主要承担主城区国有土地范围不动产登记、不动产权籍调查及国土测绘、不动产登记档案管理与查询利用、不动产登记基础信息平台建设，并对各区不动产登记相关业务工作进行指导。

南京市不动产登记中心拟通过采购人力资源管理服务，使用编外人员协助开展全市不动产登记窗口服务，进一步提升不动产登记服务能力，实现人力资源的有效维系与服务队伍的顺畅执行，确保大厅窗口与后台业务得以正常、有序开展，加快不动产登记工作的创新发展，从而提升整体服务效率，提高办事企业群众满意度。

中心编外员额为 264 名，目前在岗人数为 243 人，其中 231 名为劳务派遣用工，多从事不动产登记窗口服务相关工作和其他技术和辅助类业务工作。供应商需提供 231 名编外人员的人力资源管理服务。

二、技术要求

（一）项目具体内容与要求

劳务派遣人员主要从事不动产登记技术和辅助类业务相关工作，需具备良好的心理素质、责任心和耐心细致沟通的能力；遵纪守法，身体健康，思维敏捷，无不良嗜好。

（二）项目服务标准

1. 供应商根据采购人的要求提供专业的人力资源管理服务，具体内容包括：劳动政策咨询、人事档案管理、劳动合同签订、代缴社会保险、公积金、劳动纠纷处理、录用退工办理、社保、公积金基数申报等，并根据采购人委托和要求，提供招聘、培训，及时为编外人员办理合法用工手续，签订、续订劳动合同。

2. 供应商应保障编外人员的合法权益，维护编外人员的工作安全性、稳定性、积极性。及时做好编外人员入职、离岗手续办理及交接工作，配合做好用工过程中员工需求的各项手续办理，维护和保障员工的合法权益。及时按月代缴编外人员的社保、公积金，不得拖欠（发放明细须经采购人审查）。

3. 供应商应为本项目配备项目团队，至少包含 1 名项目负责人及若干名项目实施人员，其中项目负责人需精通劳动法律法规，出现劳动争议时给出专业意见和建议，协助用工单位构建和谐劳动

关系。项目团队人员薪酬福利以及协议实施过程中所发生的人员招聘、劳务管理、风险管理等全部费用均由供应商负责，采购人不再另行支付本项目管理服务费之外的费用。

3.1 项目负责人。负责编外人员的日常管理事务，并向采购人提供用工相关政策法规方面的咨询。在服务协议期内，不经采购人许可不得随意变更项目负责人，如特殊情况需要调整项目负责人的，应提前一个月书面通知，并获得采购人的确认后才能安排调整。若项目负责人在协议履行期间不符合采购人要求的，采购人有权要求更换项目负责人。

（三）服务方案

为保障人力资源管理服务队伍的顺畅执行，供应商需在响应文件中提供相关服务方案，并确保逻辑清晰、可操作性强：

1. 人事档案管理方案。供应商应为本项目制定完备的人事档案管理方案，实现编外人员人事信息动态管理，及时维护人员人事信息表。包括但不限于编外人员花名册、身份证及学历证复印件、考勤、考核、教育培训、奖惩等资料情况等。

2. 应急处突方案。供应商应根据本次的招标范围、内容，结合项目的情况及要求，为本项目制定劳动关系争议、突发性事件及应急事件的应急预案，能够维持应急或突发情况下工作正常开展。要求应急方案细致完整、针对性强、措施有力。

3. 工伤事故处理方案。如编外人员发生工伤事故或患职业病的，采购人将按规定及时给予救助；供应商应负责工伤申报，协调各方事务，家属安抚等工作供应商应结合本项目需求及应履行职责，制定工伤事故处理方案。要求方案细致完善，可行性强，措施有力。

（四）其他要求

1. 供应商开展人力资源管理服务活动应按照人社部《人力资源服务机构管理规定》执行，依法进行许可备案等手续；

2. 供应商需确保服务及时响应，在发生突发事件时应在 2 小时内进行响应；

3. 供应商协助采购人完成本项目人力资源管理服务项目的各项业务工作时，必须严格遵守国家有关法律法规、行业规章制度以及采购人制订的相关规章制度、服务规范、考核办法，规范履行职责，并接受采购人的考核；

4. 供应商应教育、督促本项目相关服务人员不得以任何形式向他人提供或泄露采购人的行业秘密，确保采购人利益不受损失。同时，对采购人各类业务中涉及的客户资料、业务数据等应按照采购人相关文件及工作要求执行保密工作；

5. 供应商需按采购人要求，督促教育本项目相关服务人员严格遵守采购人的规章制度和管理规程、忠于职守、文明礼貌、严格遵守劳动纪律、服从和执行采购人作出的工作安排和调度；

6. 其他未尽事宜，在不改变实质性内容的前提下，以双方合同签订时约定为准。

三、商务要求

（一）服务期限

2026年1月1日至2028年12月31日。

（二）付款方式

1. 本项目服务费均以人民币支付。

2. 付款方式：合同签订后采购人根据人员到岗情况按月据实支付合同款项，每次付款前成交供应商均需开具相应金额发票，如成交供应商迟延开具发票，采购人有权迟延支付相应的款项并无需承担违约责任。

（三）报价要求

1. 本项目预算金额为24万元，是根据采购单位现有劳务派遣人数（231人）估算所得出的3年管理费，项目实施期间每月劳务派遣人员数量会因编外人员新进或离职等原因不一，实际与成交供应商按月、按实际劳务派遣人员数量据实结算管理费用。**预算金额用于支付供应商管理服务费用（包含税金、风险管理金、利润等，不含编外人员的工资、社保、公积金）。**

2. 由供应商自行报价，如服务期内出现员工增减，按投标单价报价与实际人员数量进行结算。

3. 供应商应承担所有与准备和参加投标有关的费用，无论采购结果如何，采购代理机构和采购人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

第五章 合同主要条款及格式

采 购 合 同

合同编号 : _____

项目名称 : _____

采购人（甲方） : _____

供应商（乙方） : _____

签订日期 : _____

合同编号：

采购人（以下称甲方）：

供应商（以下称乙方）：

住所地：

住所地：

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，甲乙双方按照采购代理机构的采购结果签订本合同。

第一条 合同标的

乙方根据甲方要求提供下列服务：_____

服务内容详见竞争性磋商文件及乙方响应性文件等。

第二条 合同总价款

本合同项下服务单价为_____元/人/月。

第三条 组成本合同的有关文件

竞争性磋商文件和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。

第四条 权利保证

乙方应保证为甲方提供货物或服务任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权或其他权利的起诉。一旦出现侵权，乙方应承担全部责任。

第五条 质量保证

乙方提供的服务必须全部达到竞争性磋商文件各项要求，国家或行业有规定的，还要符合相应规定。

第六条 交付使用和验收

1. 乙方应当在甲方规定的时间内完成竞争性磋商文件规定的项目并交付甲方使用，不得影响项目的进度计划。竞争性磋商文件有约定的，从其约定。
2. 甲方自行组织或视情邀请相关专家或国家认可的质量检测机构参加验收，乙方提供的服务不符合竞争性磋商文件和合同规定的，甲方有权拒收，乙方承担验收费用等。

第七条 合同款支付

1. 本合同项下所有款项均以人民币支付。
2. 本合同项下的采购资金由甲方自行支付，乙方向甲方开具发票。
3. 付款方式：合同签订后甲方根据人员到岗情况按月据实支付合同款项，每次付款前乙方均需开具相应金额发票，如乙方迟延开具发票，甲方有权迟延支付相应的款项并无需承担违约责任。

第八条 违约责任

1. 甲方无正当理由拒绝验收或拒付款的，甲方向乙方偿付合同总价的 5%违约金。
2. 甲方未按合同规定的期限向乙方支付合同款的，每逾期 1 天甲方向乙方偿付欠款总额的 5% 滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的 5% 。
3. 如乙方不能按期交付服务的，甲方有权扣留全部履约保证金（如有）；同时乙方应向甲方支付合同总价 5%的违约金。
4. 乙方逾期交付的，每逾期 1 天，乙方向甲方偿付合同总额的 5‰的滞纳金。如乙方逾期交付达 10 天，甲方有权解除合同，解除合同的通知自到达乙方时生效。乙方逾期交付的，今后参加政府采购信誉将受到影响。
5. 乙方在承担违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（甲方解除合同的除外）。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方该项或其他违约责任。
6. 乙方虚假承诺，或经权威部门检测提供的货物或服务不能满足竞争性磋商文件要求，或是由于乙方的过错造成合同无法继续履行的，乙方履约保证金（如有）不予退还外，还应向甲方支付不少于合同总价 30%赔偿金。

第九条 合同的变更和终止

1. 除《政府采购法》第 50 条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。
2. 除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外，甲乙双方不得放弃或拒绝履行合同。

第十条 合同的转让

乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

第十一条 争议的解决

1. 因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下第（1）种方式解决争议：
 - （1）向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；
 - （2）向南京仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。
2. 在诉讼期间，本合同应继续履行。

第十二条 诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照竞争性磋商文件要求和承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

第十三条 合同生效及其他

1. 本合同自签订之日起生效。
2. 本合同一式四份，甲乙双方各执两份。
3. 本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

(以下无正文)

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

法定代表人或委托代理人：

法定代表人或委托代理人：

电话：

电话：

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

第六章 附件

(项目名称)

响应文件

供应商：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或签章）

年 月 日

目录

注：供应商根据响应文件编制顺序制作目录（须生成页码）

评分索引表（可根据评分标准进行编写）

附件一、竞争性磋商申请及声明

竞争性磋商申请及声明

致：南京市不动产登记中心

江苏国采工程咨询有限公司

根据贵方_____（项目名称）_____（项目编号）竞争性磋商公告，正式授权
下述签字人_____（姓名和职务）代表_____（供应商名称），
提交响应性文件并参加磋商。

据此函，签字人兹宣布同意如下：

1. 我们的资格条件完全符合本次采购要求，我们同意并向贵方提供了与本次采购活动有关的所有证据和资料。
2. 按采购要求，我们报价为_____元/人/月。
3. 本项目交付时间为：_____满足竞争性磋商文件要求_____。
4. 我们已详细阅读全部竞争性磋商文件及其有效补充文件，我们放弃对竞争性磋商文件任何误解的权利，提交响应文件后，不对竞争性磋商文件本身提出质疑。
5. 一旦我方成交，我方将根据竞争性磋商文件的规定，严格履行合同，并保证于承诺的时间完成相关服务，交付采购人验收、使用。
6. 我方决不提供虚假材料谋取成交、决不采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商、决不与采购人、其它供应商或者采购代理机构恶意串通、决不向采购人、采购代理机构工作人员和磋商小组进行商业贿赂、决不拒绝有关部门监督检查或提供虚假情况，如有违反，无条件接受贵方及相关管理部门的处罚。

7. 我方正式通讯方式为：

地 址：_____

电 话：_____

传 真：_____

8. 我方正式开户银行和账号为：

开户银行：_____

账 号：_____

供应商委托代理人姓名（签字或签章）：_____

供应商名称（公章）：_____

日 期：_____年____月____日

附件二、法定代表人授权委托书格式

法定代表人授权委托书

致：南京市不动产登记中心

江苏国采工程咨询有限公司

本授权书声明：注册于_____（供应商住址）的_____（供应商名称）法定代表人_____（法定代表人姓名、职务）代表本公司授权在下面签字的_____（供应商代表姓名、职务）为本公司的合法代理人，就贵方组织的_____（项目名称），_____（项目编号）竞争性磋商，以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于 年 月 日签字或签章生效，特此声明。

法定代表人签字或签章：

委托代理人签字或签章：

日 期： 年 月 日

法定代表人身份证件的复印件：

委托代理人身份证件的复印件：

附件三、 资格证明文件

1. 第一章竞争性磋商公告中二、供应商的资格要求1. 参照《中华人民共和国政府采购法》规定的资格条件证明文件；
2. 第一章竞争性磋商公告中二、供应商的资格要求2. 本项目特定资格要求证明文件（如有）；
3. 供应商未被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单证明文件。

附件四、报价表

报 价 表

项目名称:

项目编号:

投标报价	合计	小写: 人民币 大写: 人民币	元/人/月	备注
服务时间/交付使用 时间		满足竞争性磋商文件要求		

供应商（盖章）: _____

委托代理人（签字或签章）: _____

日 期: 年 月 日

附件五、分项报价表格

分项报价表

项目名称:

项目编号:

说明：分项报价格式自拟，如果行数不够，请自行增加。

供应商（盖章）：_____

委托代理人（签字或签章）：

附件六、技术规格偏离表格式

技术条款偏离表

项目名称：

项目编号：

序号	竞争性磋商文件要求的技术条款	投标响应	偏离

说明：如果行数不够，请自行增加。

供应商（盖章）：_____

委托代理人（签字或签章）：_____

附件七、商务条款偏离表格式

商务条款偏离表

项目名称:

项目编号:

序号	竞争性磋商文件要求的商务条款	投标响应	偏离

说明: 如果行数不够, 请自行增加。

供应商 (盖章) : _____

委托代理人 (签字或签章) : _____

附件八、技术说明或服务方案

技术说明、服务方案应根据采购人对项目的要求、竞争性磋商文件技术部分、评标标准的要求及项目本身的特点编写。

附件九、拟参与本项目服务人员一览表

拟参与本项目服务人员一览表

项目名称:

项目编号:

序号	姓名	性别	年龄	专业	学历	执业资格	证书号	技术职称	相关工作年限	备注

说明: 拟参与本项目服务人员一览表格式和内容自拟, 上表可供参考, 如果行数不够, 请自行增加。

供应商（盖章）: _____

委托代理人（签字或签章）: _____

附件十、供应商类似业绩情况表

供应商类似业绩情况表

项目名称:

项目编号:

序号	项目名称	采购单位	合同金额	合同签定时间	联系人及电话	备注

说明: 供应商根据本格式要求如实填写业绩情况表, 并根据竞争性磋商文件要求附业绩证明材料。

供应商（盖章）: _____

委托代理人（签字或签章）: _____

附件十一、无重大违法记录声明格式

无重大违法记录声明

致：南京市不动产登记中心

江苏国采工程咨询有限公司

我单位（供应商名称）郑重声明：

参加采购活动前 3 年内在经营活动中_____（在下划线上如实填写：有或没有）重大违法记录。

（说明：政府采购法第二十二条第一款第五项所称重大违法记录，是指供应商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。）

声明人：（盖章）

日期： 年 月 日

附件十二、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明格式

具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明

致：南京市不动产登记中心

江苏国采工程咨询有限公司

我单位（供应商名称）郑重声明：

我公司具备履行本项采购合同所必需的设备和专业技术能力，为履行本项采购合同我单位具备如下主要设备和主要专业技术能力：

主要设备有：_____。

主要专业技术能力有：_____。

声明人（盖章）：

日期： 年 月 日