**深铁熙府等预售项目投资验证**

**审计服务**

**比选文件**

**比 选 人：深圳地铁置业集团有限公司**

**法定代表人： 李武雄**

**2022 年 11月**

# 致参选人

本比选文件是依据有关招标参选的法律、法规、规章和规范性文件的规定，根据本比选项目的特点和需要编制的。

比选文件的编制遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则，比选文件的内容已清楚地反映了**深铁熙府等预售项目投资验证审计服务**工作内容和基本要求。我们要求参选人必须完全响应本比选文件的实质性内容。

领取了本比选文件的正式参选人，请随时查看“阳光采购平台、深铁招采网、深圳地铁官网、深铁置业微信订阅号”中有关该项目补遗文件的信息。否则，由此导致的不利后果由参选人自负。

比选人（盖章）：深圳地铁置业集团有限公司

比选人地址：深圳市福田区深南大道6011-8号深铁置业大厦51楼

邮政编码：518026

联 系 人：程小姐

联系电话：13556858620

日 期：2022年11月22日

#

# 参选文件无效和废标的情形摘要

**本章节是本比选文件中涉及的所有无效标和废标情形的摘要，除出现以下情形外，参选文件的其他任何情形均不得作无效标和废标处理。比选文件中有关无效标和废标条款的阐述与本章节不一致的，以本章节内容为准。**

**一、参选文件不予受理的情形（由比选人负责判定）:**

1.参选文件在规定的参选截止时间以后送达的或者未送达指定地点的；

2.参选文件未按规定封装和加盖参选人公章的。

二、**参选文件有下列情形之一的，初步评审不合格，应作无效标处理（由评标委员会负责判定）:**

1．参选文件未按要求加盖参选人公章的；

2．参选文件未经法定代表人或其委托代理人签字或盖章的，或由委托代理人签字但未随参选文件一起提供“法定代表人授权书”原件的；

3．对固定的参选格式文件内容进行了实质性修改，或加进额外的条件；

4．参选函中的内容未按比选文件的要求填写；

5．参选人的报价超出本项目参选总上限价及分项上限价；

6. 经审查参选人不符合资格要求的。

**三、参选文件存在下列情形的，应作废标处理（由评标委员会负责判定）：**

1. 参选人以他人的名义参选或出现串通参选、弄虚作假情形的：
2. 不同参选人的参选文件内容存在非正常一致的（包括但不限于线上递交参选文件的CPU序号、硬盘序列号、MAC地址、IP地址等）；
3. 不同参选人的参选文件错漏之处一致的；
4. 不同参选人的参选报价或者报价组成异常一致或者呈规律性变化的；
5. 不同参选人的参选文件由同一单位或者同一个人编制的；
6. 不同参选人的参选文件载明的项目负责人与主要技术人员出现同一人的；
7. 不同参选人的参选文件相互混装的；
8. 不同参选人委托同一人参选的；
9. 不同参选人聘请同一人为其参选提供技术或者经济咨询服务的，但比选项目本身要求采用专有技术的除外。

10. 参选人拒不按照评标委员会要求对参选文件进行澄清、说明、补正的。

当参选人出现上述10条的情形时，比选人将该参选人列入比选人不良诚信行为名录，并保留对外公示的权利。

**四、本项目不接受有下列情形之一的企业或从业人员参与参选：**

1、2019年1月1日以来，有串通参选不良行为记录或涉嫌串通参选，并正在接受城市主管部门调查的参选申请人；

2、2019年1月1日以来，在深圳市地铁集团有限公司或下属单位合同履约评价考核等级为D的参选申请人不得参选。

3、联合体参选申请人。

## **比选公告**

深圳地铁置业集团有限公司拟对**深铁熙府等预售项目投资验证审计服务（以下简称“本项目”）**进行公开比选，欢迎符合本比选公告公布资质要求的公司参加比选。

**一、项目名称：**

深铁熙府等预售项目投资验证审计服务

1. **项目概况**

根据深铁置业房地产项目总体开发计划，我司计划2022-2025年度申请预售项目包括深铁熙府项目、大运枢纽物业开发项目、深铁前海国际枢纽中心项目、光明新湖项目、松岗沙浦围项目、坪山坑梓项目、登良东项目、机场东项目、前海时代广场项目、深铁瑞城项目、深铁璟城项目、深铁珑境项目及未来拿地新建项目等，预计上述项目预售期次为25次。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称** | **项目概况** |
| 1 | 深铁熙府 项目 | 项目位于深圳市南山区赤湾路北侧，用地面积133173.86㎡，计容建筑面积421130㎡，其中主要为住宅166420㎡，商业3400㎡，配套84890㎡，人才房166420㎡，一期盖上人才房预计开盘时间为2022年11月。 |
| 2 | 大运枢纽物业开发项目 | 项目位于龙岗区龙飞大道与龙岗大道交汇处，用地面积56576.81㎡，规定建筑面积377758㎡，项目计划分两期开发。主要用途为商业用地和二类居住用地，其中主要包含办公174000㎡，商业69121㎡，住宅131249㎡。 |
| 3 | 前海枢纽物业开发项目 | 项目位于前海合作区桂湾片区，包含多栋甲级办公楼、国际高端五星级酒店、商务公寓、大型购物中心等，总建筑面积约为200万平方米。T2栋上盖为超高层商务公寓楼，总建筑面积为16.2万平方米，T2栋预计开盘时间2023年10月。 |
| 4 | 光明新湖项目 | 项目位于光明区光辉大道与华夏路交汇处东南角，用地面积15964.35㎡，规定建筑面积71839㎡。主要用途为商业用地和二类居住用地，其中主要包含商业7500㎡，办公31779㎡，住宅28000㎡。 |
| 5 | 松岗沙浦围项目 | 项目位于宝安区松岗街道沙浦围工业大道以西、沙江路以北、松兴路以南，总建筑面积约23万㎡，项目计划分两期开发。主要用途为商业用地+二类居住用地+教育设施用地，其中主要包含办公 56000 ㎡、商业 6528 ㎡、酒店 45000 ㎡、住宅 59909 ㎡。 |
| 6 | 坪山坑梓项目 | 项目位于坪山区坑梓街道兴创路和秋田路交汇处东北侧，用地面积21610.93㎡，规定建筑面积102680㎡。主要用途为二类居住用地，其中主要包含商业5000㎡，住宅92270㎡，6班幼儿园2200㎡。 |
| 7 | 登良东 项目 | 项目位于南山区，用地面积为 4795.79平方米，计入容积率的总建筑面积不超过27900平方米，其中： 办公25470平方米，商业1500平方米，食堂830平方米，物业服务用房100平方米。 |
| 8 | 机场东 项目 | 项目位于宝安区，根据现有的规划条件总建筑面积约68万㎡。上盖计容建筑面积约38.72万㎡，其中住宅（商品房）281968㎡，商业3000㎡，产业用房为90000㎡，18班幼儿园6000㎡，配套用房6200㎡等；白地计容建筑面积约18.6万㎡，包含住宅（保障房）、学校和公交场站等。 |
| 9 | 前海时代 项目 | 项目位于前海桂湾片区，宗地号T201-0071，总用地面积为12.01万平方米，其中：住宅22.32万平方米、办公16.94万平方米、商业5.1万平方米、商务公寓4.87万平方米、酒店2.63万平方米、学校2万平方米、其他配套0.53万平方米。4#地公寓项目预计开盘时间为2022年11月。 |
| 10 | 深铁瑞城 项目 | 项目位于光明区，售总额约156.26亿元。总用地面积为18.85万平方米，计容建面45.43万平方米，其中：住宅38.19万平方米（包括10万平方米公租房及人才房）、商业5.93万平方米、其他配套1.31万平方米。 |
| 11 | 深铁璟城 项目 | 项目位于宝安区，根据测算数据，预估总用地面积约为33.14万平方米，计容建面50.25万平方米，其中：住宅37.63万平方米、商业6.05万平方米、学校及幼儿园5.02万平方米、其他配套1.55万平方米。待补充 |

**三、比选内容**

配合深铁熙府等预售项目办理房地产预售许可证，对项目投入资金进行审计，并出具投资验证报告。具体内容如下：

（一）对比选人在2022-2025年期间预售（暂按25次计）项目的资金投入进行审计；

（二）出具深圳市住房和建设局认可的投资验证审计报告。（各项目按预售期次分别出具独立的投资验证审计报告，即需出具二十伍份投资验证审计报告。）

**四、比选控制价格**

根据我司过往同类合同价格及调研结果，建议去掉最高报价，在另外三家公司报价算数平均价基础上适当调低，单次服务费用控制在1.5万元（含税）以内，总价控制在37.5万元（按4年25次）以内。

**五、参选人资格要求**

（一）参选人资质要求：参选人须为会计师事务所，且为独立法人或合伙企业。（提供营业执照或事业单位法人证等法人证明材料复印件并盖章，原件备查）。

（二）参选人业绩要求：参选单位自2020年1月1日至今在深圳地区完成的2个预售项目投资验证审计工作业绩（以合同签订时间为准，需提供合同证明材料及该业绩项目完成预售备案申请证明材料）。

（三）执业资质：具有会计师事务所执业证书或会计师事务所分所执业证书的会计师事务所。

（四）2019年1月1日以来，有串通参选不良行为记录或涉嫌串通参选，并正在接受城市主管部门调查的参选申请人不得参选。

（五）2019年1月1日以来，在深圳地铁置业集团有限公司或下属单位合同履约评价考核等级不合格的参选申请人不得参选。

（六）2019年1月1日以来，在深圳市地铁集团有限公司或下属单位合同履约评价考核等级为D的参选申请人不得参选。

（七）不接受联合体投标。

**六、参选时间、地点**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 内 容 | 时间安排 | 备 注 |
| 1 | 发布比选公告（比选文件） | 2022年11月 22日 | 阳光采购平台、深铁招采网、深圳地铁官网、深铁置业微信订阅号 |
| 2 | 截标 | 2022年 12月 2 日9:30 | 电子版参选文件递交平台：深圳地铁智能招采管理平台（https://cg.shenzhenmc.com/） |
| 3 | 开标、评标 | 2022年 12月 2 日9:30 | 开标时间地点：在深圳市福田区深南大道深铁置业大厦进行线上开评标 |

注：以上地点、时间有可能变动。如有变动，以比选人的最新通知为准。

**七、参选所需材料**

（一）参选人营业执照复印件（加盖公章）

（二）法定代表人资格证明书原件（加盖公章）

（三）法定代表人身份证复印件（加盖公章）

（四）法定代表人授权委托书原件（加盖公章）

（五）被授权人身份证复印件（加盖公章）

(如递交参选文件的参选人为参选单位的法定代表人，须携带法定代表人证明书及本人身份证原件和复印件；如递交参选文件的参选人不是法定代表人，除携带本人身份证复印件外，还需携带法定代表人证明书和法定代表人身份证复印件及授权委托书。)

（六）公司业绩等资格证明文件（加盖公章），即参选单位自2020年1月1日至今在深圳地区完成的2个预售项目投资验证审计工作业绩（需提供合同证明材料及该业绩项目完成预售备案申请证明材料）。

（七）执业资质证明材料（加盖公章）：会计师事务所执业资格证书或会计师事务所分所执业资格证明文件；

（八）根据比选文件编制的参选文件（比选文件获取：深铁招采网https://cg.shenzhenmc.com）

**八、参选联系人**

联系人：程小姐

联系电话：13556858620

深圳地铁置业集团有限公司

2022年11月22日

**第一篇 参选须知**

## **第一章 总则**

**一、项目概况**

根据深铁置业房地产项目总体开发计划，我司计划2022-2025年度申请预售项目包括深铁熙府项目、大运枢纽物业开发项目、深铁前海国际枢纽中心项目、光明新湖项目、松岗沙浦围项目、坪山坑梓项目、登良东项目、机场东项目、前海时代广场项目、深铁瑞城项目、深铁璟城项目、深铁珑境项目及未来拿地新建项目等，预计上述项目预售期次为25次。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称** | **项目概况** |
| 1 | 深铁熙府项目 | 项目位于深圳市南山区赤湾路北侧，用地面积133173.86㎡，计容建筑面积421130㎡，其中主要为住宅166420㎡，商业3400㎡，配套84890㎡，人才房166420㎡，一期盖上人才房预计开盘时间为2022年11月。 |
| 2 | 大运枢纽物业开发项目 | 项目位于龙岗区龙飞大道与龙岗大道交汇处，用地面积56576.81㎡，规定建筑面积377758㎡，项目计划分两期开发。主要用途为商业用地和二类居住用地，其中主要包含办公174000㎡，商业69121㎡，住宅131249㎡。 |
| 3 | 前海枢纽物业开发项目 | 项目位于前海合作区桂湾片区，包含多栋甲级办公楼、国际高端五星级酒店、商务公寓、大型购物中心等，总建筑面积约为200万平方米。T2栋上盖为超高层商务公寓楼，总建筑面积为16.2万平方米，T2栋预计开盘时间2023年10月。 |
| 4 | 光明新湖项目 | 项目位于光明区光辉大道与华夏路交汇处东南角，用地面积15964.35㎡，规定建筑面积71839㎡。主要用途为商业用地和二类居住用地，其中主要包含商业7500㎡，办公31779㎡，住宅28000㎡。 |
| 5 | 松岗沙浦围项目 | 项目位于宝安区松岗街道沙浦围工业大道以西、沙江路以北、松兴路以南，总建筑面积约23万㎡，项目计划分两期开发。主要用途为商业用地+二类居住用地+教育设施用地，其中主要包含办公 56000 ㎡、商业 6528 ㎡、酒店 45000 ㎡、住宅 59909 ㎡。 |
| 6 | 坪山坑梓项目 | 项目位于坪山区坑梓街道兴创路和秋田路交汇处东北侧，用地面积21610.93㎡，规定建筑面积102680㎡。主要用途为二类居住用地，其中主要包含商业5000㎡，住宅92270㎡，6班幼儿园2200㎡。 |
| 7 | 登良东 项目 | 项目位于南山区，用地面积为 4795.79平方米，计入容积率的总建筑面积不超过27900平方米，其中： 办公25470平方米，商业1500平方米，食堂830平方米，物业服务用房100平方米。 |
| 8 | 机场东 项目 | 根据现有的规划条件，总建筑面积约68万㎡。上盖计容建筑面积约38.72万㎡，其中住宅（商品房）281968㎡，商业3000㎡，产业用房为90000㎡，18班幼儿园6000㎡，配套用房6200㎡等；白地计容建筑面积约18.6万㎡，包含住宅、学校和公交场站等。 |
| 9 | 前海时代广场项目 | 项目位于前海桂湾片区，宗地号T201-0071，总用地面积为12.01万平方米，其中：住宅22.32万平方米、办公16.94万平方米、商业5.1万平方米、商务公寓4.87万平方米、酒店2.63万平方米、学校2万平方米、其他配套0.53万平方米。4#地公寓项目预计开盘时间为2022年11月。 |
| 10 | 深铁瑞城项目 | 项目位于光明区，售总额约156.26亿元。总用地面积为18.85万平方米，计容建面45.43万平方米，其中：住宅38.19万平方米（包括10万平方米公租房及人才房）、商业5.93万平方米、其他配套1.31万平方米。 |
| 11 | 深铁璟城项目 | 项目位于宝安区，根据测算数据，预估总用地面积约为33.14万平方米，计容建面50.25万平方米，其中：住宅37.63万平方米、商业6.05万平方米、学校及幼儿园5.02万平方米、其他配套1.55万平方米。 |

1. **服务内容**

配合深铁熙府等预售项目办理房地产预售许可证，对项目投资进行审计，并出具投资验证报告。具体内容如下：

（一）对比选人在2022-2025年期间预售项目的资金投入进行审计（暂按25次计）；

（二）出具深圳市住房和建设局认可的投资验证审计报告。（各项目按预售期次分别出具独立的投资验证审计报告，即需出具二十伍份投资验证审计报告。）

1. **工作方式及时间要求**

（一）签约主体：中选人统一与深圳地铁置业集团有限公司签订一份服务合同，中选人根据比选人要求对预项目投资进行审计并出具审计报告，每办理完合同约定任意一次房地产项目预售许可证后，中选人需按项目主体开具增值税专用发票，由项目主体支付服务费。即：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **签约主体** | **服务内容** | **项目主体** |
| 1 | 深圳地铁置业集团有限公司 | 深铁熙府项目 | 深圳市地铁集团有限公司 |
| 2 | 大运枢纽物业开发项目 | 深圳市地铁集团有限公司 |
| 3 | 前海枢纽物业开发项目 | 深圳地铁前海国际发展有限公司 |
| 4 | 光明新湖项目 | 深圳地铁前海国际发展有限公司 |
| 5 | 松岗沙浦围项目 | 深圳地铁前海国际发展有限公司 |
| 6 | 坪山坑梓项目 | 深圳地铁置业集团有限公司 |
| 7 | 登良东项目 | 深圳市地铁集团有限公司 |
| 8 | 机场东项目 | 深圳市地铁集团有限公司 |
| 9 | 前海时代广场项目 | 深圳市地铁集团有限公司 |
| 10 | 深铁瑞城项目 | 深圳市地铁集团有限公司 |
| 11 | 深铁璟城项目 | 深圳市地铁集团有限公司 |

备注：包括但不限于上述11个项目，按共25个项目预计。后续预计项目开发主体按实际情况执行。

（二）服务期限：自合同签订之日起至2025年12月31日止。

**四、参选人资格条件**

（一）参选人资质要求：参选人须为会计师事务所，且为独立法人或合伙企业。（提供营业执照或事业单位法人证等法人证明材料复印件并盖章，原件备查）。

（二）参选人业绩要求：参选单位自2020年1月1日至今在深圳地区完成的2个预售项目投资验证审计工作业绩（以合同签订时间为准，需提供合同证明材料及该业绩项目完成预售备案申请证明材料）。

（三）执业资质：具有会计师事务所执业证书或会计师事务所分所执业证书的会计师事务所。

（四）2019年1月1日以来，有串通参选不良行为记录或涉嫌串通参选，并正在接受城市主管部门调查的参选申请人不得参选。

（五）2019年1月1日以来，在深圳地铁置业集团有限公司或下属单位合同履约评价考核等级不合格的参选申请人不得参选。

（六）2019年1月1日以来，在深圳市地铁集团有限公司或下属单位合同履约评价考核等级为D的参选申请人不得参选。

（七）不接受联合体投标。

**五、比选、参选的时间安排**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 内 容 | 时间安排 | 备 注 |
| 1 | 发布比选公告（比选文件） | 2022年11月22 日 | 阳光采购平台、深铁招采网、深圳地铁官网、深铁置业微信订阅号 |
| 2 | 截标 | 暂定2022年 12月2 日9:30 | 电子版参选文件递交平台：深圳地铁智能招采管理平台（https://cg.shenzhenmc.com/） |
| 3 | 开标、评标 | 暂定2022年 12月 2日9:30 | 开标时间地点：在深圳市福田区深南大道深铁置业大厦进行线上开评标 |

注：以上地点、时间有可能变动。如有变动，以比选人的最新通知为准。

**六、参选费用**

参选人应承担所有与准备和参加参选有关的费用。无论招参选的结果如何，参选人均自行承担因参加参选而发生的一切费用。

**七、参选报价限价**

本次参选报价单次服务费用最高限价为人民币**1.5万元**（含税）**，**总控制价为37.5万元（按25次计）。参选人报价高于最高总上限价或单次上限价均将作为无效标处理。

## **第二章 比选文件**

**一、比选文件的构成**

比选文件用以阐明所需参选须知、评定标程序、**深铁熙府等预售项目投资验证审计服务**工作任务及要求、合同条款等，比选文件由下述部分组成：

致参选人

参选文件无效和废标的情形摘要

第一篇 参选须知

第二篇 参选文件格式

第三篇 合同条款

**二、比选文件的补遗、澄清、修改**

1、参选人若对比选文件有疑问，需要比选人予以澄清，应于**参选截止日5日前**以书面形式向比选人提出，送至比选文件“致参选人”中写明的比选人地址。不论是比选人根据需要主动对比选文件进行必要的澄清或是根据参选人的要求对比选文件做出澄清，比选人的补遗文件都将在**参选截止日3日前在“**阳光采购平台、深铁招采网、深圳地铁官网、深铁置业微信订阅号”向所有参选人公示。比选文件的补遗作为比选文件的组成部分，具有约束力。参选人应随时查看**“**阳光采购平台、深铁招采网、深圳地铁官网、深铁置业微信订阅号”中有关该项目补遗文件的信息。否则，由此导致的不利后果由参选人自负。比选文件的补遗作为比选文件的组成部分，具有约束力。

2、比选人对在**参选截止日5日前**收到的以书面函件的方式要求澄清的问题，将视具体情况进行澄清，比选人的澄清将通过**“**阳光采购平台、深铁招采网、深圳地铁官网、深铁置业微信订阅号”向所有参选人公示。如比选人认为参选人所提出的问题已在比选文件中明确说明，或可以根据比选文件做出明确的推断，比选人将不再予以澄清。

 3、比选文件发出后，在**参选截止日5日前**的任何时候，确需要变更比选文件内容的，比选人可主动或在解答参选人提出的澄清问题时对比选文件进行修改。

 4、比选文件、比选文件补遗、澄清(答疑)、澄清(答疑)会议纪要、修改(补充)函件内容均以书面明确的内容为准。当比选文件、补遗、澄清(答疑)、纪要、修改(补充)函件内容相互矛盾时，以最后发出的为准。

5、为使参选人在编写参选文件时有充分时间对比选文件的补遗、修改（补充）部分进行研究，比选人有权适当延长递交参选文件的截止日期。

## **第三章 参选文件的编写**

**一、参选文件的组成及要求**

参选人应仔细阅读比选文件的所有内容，按要求提供参选文件，并保证所提供的全部资料的真实性。

参选文件格式要求：参选文件采用中文编写。

**参选文件建议按照“资格审查文件”、“商务标书”的编制要求，分成两册，按要求上传。**

**二、参选文件内容编写要求**

**（一）“资格审查文件”的编写**

参选人应按照比选文件第二篇“参选文件格式”中参选文件的要求编写，**“资格审查文件”**根据参选文件要求应包括以下几个主要内容：

1. 参选人营业执照复印件（加盖公章）；
2. 法定代表人资格证明书原件（加盖公章）；
3. 法定代表人身份证复印件（加盖公章，核验原件）；
4. 法定代表人授权委托书原件（如有，加盖公章）；
5. 被授权人身份证复印件（如有，加盖公章，核验原件）；
6. 执业资质证明材料（加盖公章）：会计师事务所执业资格或会计师事务所分所执业资格证明文件；
7. 业绩证明材料（加盖公章）：参选单位自2020年1月1日至今在深圳地区完成的2个预售项目投资验证审计工作业绩（以合同签约日期为准，需提供合同证明材料及该业绩项目完成预售备案申请证明材料）。

**（二）“商务标书”的编写**

1.商务标书应包括以下几个主要内容：

深铁熙府等预售项目投资验证审计服务商务标书

（1）参选函；（2）报价表。

2.参选报价货币为**人民币**。

3．比选人认为参选人自备设施、工作人员的保险及劳动保护等费用已包含在参选人的参选报价中。

4．比选人认为参选人为履行本合同而提供的产品和相关服务的知识产权、版权费等第三者费用、根据法律由乙方支付的税费、保险费、合同文本、研究成果等资料的印刷费等已包含在参选人的参选报价中。

5．本次参选报价单次服务费用最高限价为人民币**1.5万元**（含税）**，**总控制价为37.5万元（按25次计）。参选人报价高于最高总上限价或单次上限价均将作为无效标处理。

**三、参选人的承诺**

参选人必须对下列各项做出承诺：

1、参选人所提供的资料真实可靠，并完全接受比选人对参选文件的最终审核结果。如经审核参选人参选文件存在虚假资料，比选人有权随时终止其参选（或中选）资格，记录该参选人的不良行为，并由该参选人赔偿由此给比选人造成的损失。

2、参选人所委派的工作人员在中选后不得随意更改，如确需变更，需经比选人认可同意，如未经比选人同意，参选人自行变更参选文件中委派的主要人员（项目经理、顾问团队成员、项目组主要人员），比选人有权对参选人予以相应违约处理或终止履行合同。

3、参选人保证在参选过程中，严守国家法律、法规，本着诚实守信的原则，无互相串通参选报价、无排挤其它参选人的合法权益、无向比选人或评委成员行贿谋取中选、无以他人名义参选或以其它方式弄虚作假骗取中选的不良行为。

1. 参选人同意：①由于非比选人原因（如因国家审批或政策环境、深圳市城市规划等因素）导致该项目被取消或无法实施，比选人将否决所有参选；②比选人可以否决所有参选，终止比选而无须说明理由，比选人不承担因此给参选人造成的损失。

## **第四章 参选文件的签章及封装要求**

**一、参选文件的份数**

参选人提交的**参选文件应包含1套“资格审查文件”；1套“商务标书”**。

**二、参选文件的签章**

（一）所有参选文件均须加盖公章。

（二）参选文件均应使用不能擦去的墨水打印或书写，并由参选人正式授权人签署。有增加或修正的各项，都应由参选文件签字人签字证明。

（三）参选文件应无涂改和行间插字，除非这些删改是根据比选人指示进行，或是参选人造成的必须修改的错误。在后一种情况下，修改处应由参选文件签字人签字证明。

**三、参选文件的标识**

（一）参选文件必须按规定加盖参选人单位公章。

（二）参选人应按以下规定加写标识：

**项目名称：深铁熙府等预售项目投资验证审计服务参选文件**

**参选人（盖章）**： [参选人名称]

**法定代表人（签字或盖章）**：

**日 期**： 2022 年 月 日

## **第五章 参选文件递交**

**一、参选人应按本参选须知规定的地点、日期和时间上传递交参选文件。**

电子版参选文件递交平台：深圳地铁智能招采管理平台（https://cg.shenzhenmc.com/）。

参选文件的签署人须是法定代表人或法定代表人授权委托人。法定代表人须随身携带本人有效身份证件（原件）及法定代表人资格证明书（原件，盖公章）；或法定代表人的授权委托代理人须携带本人有效身份证件（原件）、法定代表人资格证明书（原件，盖公章）及法定代表人授权委托书（原件，盖公章）。本比选文件所述法定代表人即法定代表人或法定负责人。

**二、迟到的参选文件**

在本参选须知第一章第五条规定的参选截止期以后上传深圳地铁智能招采管理平台的参选文件将不予受理。参选人在递交参选文件时应遵照工作人员的安排有秩序地进行。

## **第六章 参选有效期**

一、自规定的参选书递交截止期限起180天内，参选书均保持有效。

二、在特殊的情况下，在原定参选有效期满之前，比选人可以根据需要以书面形式向参选人提出延长参选有效期的要求，对此要求参选人须以书面形式予以答复。同意延长参选有效期的参选人不能要求也不允许修改其参选文件。

## **第七章 开标**

一、截标后首先进入开标环节，比选人将于参选须知所规定的时间和地点公开举行开标会议，所有参选人代表均可参加。

二、若参选人参加开标现场会议，参选人只能委派一名代表，且必须是参选人法定代表人或其授权委托代理人。法定代表人须随身携带本人有效身份证件（原件）及法定代表人资格证明书（原件，盖公章）；或法定代表人的授权委托代理人须携带本人有效身份证件（原件）、法定代表人资格证明书（原件，盖公章）及法定代表人授权委托书（原件，盖公章）。

三、开标会议由比选人主持。

四、由比选人监审人员及参选人监督检查所有参选文件的密封情况，也可以由比选人委托的公证机构进行检查并公证。

五、经确认无误后，由比选人按各参选单位签到的先后时间顺序，当众拆封所有参选文件。比选人工作人员宣读参选人名称、参选报价等。

六、比选人将作开标记录，以存档备查。

七、按本须知规定宣布为不予受理情形的参选文件，不予送交评标委员会评审。

八、开标结束后，进入评标环节。比选人将比选文件移交评标委员会评审。

**九、参选文件有下列情形之一的，比选人将不予受理：**

（1）参选文件在规定的参选截止时间以后送达的或者未送达指定地点的；

（2）参选文件未按规定密封和加盖参选人公章的；

（3）如果外层包封没有按上述规定密封并加写标记，比选人将不承担参选文件错放或提前开封的责任，由此造成的提前开封的参选文件，比选人予以拒绝，并退还给参选人。

**参选人如对比选文件及参选文件的编制有疑问，请主动及时地联系比选人。**

## **第八章 评标**

一、开标完成结束后，进入评标环节。评标委员会由比选人组建，采用“最低价法”的方式进行评分。

二、评标

1. 评标委员会对参选文件的**“资格审查文件”**进行资格审查，并完成资格审查评审表（详见评标附表）。只有通过资格审查的参选文件才有资格进入下一环节评**“商务标书”的评审**。资格审查评审后，若合格参选人少于3家 ，则不再进行后续评标程序，比选人将重新组织比选。

（二）商务标评审

开标工作人员将商务标书移交评标委员会，评标委员会对参选人的参选报价逐一单独进行评审。

1.对所有参选人的报价由低到高进行排序（报价最低的排名第一，报价次低的排名第二，以此类推），推荐排名第一的参选人为中选候选人。

2.评选过程中，如参选人已通过资格审查，在商务标评选中，评委判定其不符合商务标评选（包括但不限于，不按要求提交商务标书，修改商务标书、商务报价高于控制价等情况），则该参选人不参与商务标评选。

以上环节若出现两家或以上参选人所报价格均为最低时，则抽签确定中选候选人（特别提示：当报价的数字与中文大写不一致时，以价低者为准）。

中选人如不按规定与比选人签订合同，则比选人将有充分的理由废除中选，保留要求乙方赔偿损失、承担相应法律责任的权力。比选人可以按比选工作小组提出的中选候选人名单得分排名，依次重新确定该包的中选人候选人。依次确定其他中选候选人与比选人预期较大，或者对比选人明显不利的，比选人可以对该包进行重新比选。

（三）经商务标初步审查，评标委员会作出无效标或者废标处理，致有效参选人不足3家，比选人宣布本次比选失败，重新组织比选。

（四）参选人的参选报价中如出现算术错误，将按以下方法进行调整：
①参选文件中大写金额与小写金额不一致的，以价低金额为准；
②总价金额与按单价计算的总金额不一致的，以单价计算的总金额为准。除非单价有明显的小数点错误，此时应以合价金额为准，调整单价；
 按照本规定的调整方法确定的调整后报价，须取得参选人同意并书面签字确认。如果参选人拒不接受调整方法以及调整后的报价的，其参选将被拒绝。
 中选人的参选报价是按照本节规定进行了调整的，其中选价按就低不就高的原则确定。如果参选人拒不接受的，其参选将被拒绝。
 参选人的参选报价的总价小于调整后的报价，中标价即为投标人的参选报价的总价；参选报价的总价大于调整后的报价，中选价仍为参选人的参选报价的总价，调整后的报价与参选报价的总价之间的差值部分则计入暂列金额。

（五）若各参选人的报价，出现税率不一致的情况，则以不含税总价作为参选人的报价进行商务标分数计算；若税率一致，则以含税总价作为参选人的报价进行商务标分数计算。

(六)其他情况均按照价格审核计算后，以不利于参选人的原则予以调整。

## **第九章 确定中选人**

一、比选人根据评标委员会提出的书面评标报告，在对推荐的中选候选人的参选文件进行审核后，确定中选人。

二、比选人在发出中选通知书前的任何时候，有权依据评标委员会的评标报告接受或拒绝任何参选，而且比选人不承担因此产生的任何责任，也无须将这样做的理由通知参选人。

三、在参选有效期内，比选人将中选结果在“深圳地铁官网”、“国资委阳光采购平台”、“深铁招采网”公示，公示**3个工作日**无异议的，比选人将向中选候选人发出中选通知书。

## **第十章 合同的授予**

一、比选人与中选人将于中选通知书发出之日起**30天**内，根据比选文件和中选人的参选文件签订合同。

二、比选人与中选人签订的合同必须遵守本比选文件的合同条件，并且对合同条款不做实质性更改。

三、中选人如不按规定与比选人签订合同，则比选人将有充分的理由废除中选，保留要求乙方赔偿损失、承担相应法律责任的权力。比选人可以按比选工作小组提出的中选候选人名单排名，依次重新确定中选人候选人。依次确定其他中选候选人与比选人的预期差距较大的，或者对比选人明显不利的，比选人可以重新比选。

四、中选人统一与深圳地铁置业集团有限公司签订一份服务合同，中选人根据比选人要求对预项目投资进行审计并出具审计报告，比选人每办理完合同约定任意一次房地产预售许可证后，中选人需按项目主体开具增值税专用发票，由项目主体支付服务费。即：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **签约主体** | **项目名称** | **项目主体** |
| 1 | 深圳地铁置业集团有限公司 | 深铁熙府项目 | 深圳市地铁集团有限公司 |
| 2 | 大运枢纽物业开发项目 | 深圳市地铁集团有限公司 |
| 3 | 前海枢纽物业开发项目 | 深圳地铁前海国际发展有限公司 |
| 4 | 光明新湖项目 | 深圳地铁前海国际发展有限公司 |
| 5 | 松岗沙浦围项目 | 深圳地铁前海国际发展有限公司 |
| 6 | 坪山坑梓项目 | 深圳地铁置业集团有限公司 |
| 7 | 登良东项目 | 深圳市地铁集团有限公司 |
| 8 | 机场东项目 | 深圳市地铁集团有限公司 |
| 9 | 前海时代广场项目 | 深圳市地铁集团有限公司 |
| 10 | 深铁瑞城项目 | 深圳市地铁集团有限公司 |
| 11 | 深铁璟城项目 | 深圳市地铁集团有限公司 |

后续预计拿地项目开发主体按实际情况执行。

##  附件：评标办法

**一、总则**

为了保证本次比选参选工作的公开、公平和公正，使评标工作规范化、标准化、科学化，选择有经验、有实力、社会信誉好的单位承担本项目任务，依据相关招参选的法律、法规，特制定本评标办法。本办法作为比选文件的一部分，一切与评标工作有关的人员在评标过程中必须遵守本方法的各项规定。

**二、评定标组织**

（一）评标委员会组成

由比选人在开标前成立评选委员会。评标委员会由5人组成。

（二）评标委员会职责

评标委员会负责依据比选文件、本评标原则与程序对参选文件进行客观公正的评审；负责评标过程中的质疑；根据评审标准及答疑结果对参选人的参选文件进行评审；编写评标报告，推荐中选候选人。

（三）评标过程由比选人派出监督专员负责监督比选、评标全过程。

（四）评标过程的会务工作由本次比选工作小组成员负责。

**三、评标方法与程序**

（一）本次评标采用“最低价法”，评标委员会将各参选人报价汇总，按照参选人的最终报价由低到高排列名次。以最低报价作为中选候选人，若最低报价相同的，以抽签的形式确定中选候选人。最终，评委推荐1名中选候选人中选（具体根据最终评标结果确定），并形成评标报告。

（二）评标程序

1、评标委员会对参选文件的**“资格审查文件”**进行初步评审（有效性审查），并完成初步评审表（详见评标附表）。只有通过初步评审的参选文件才有资格进入下一环节评“商务标书”的评审。

**2、商务标评审：**

开标工作人员将商务标书移交评标委员会，评标委员会对商务标部分进行初步评审（有效性审查），只有通过初步评审的商务标文件才有资格进入下一步的详细评审。

（1）对所有参选人的报价由低到高进行排序（报价最低的排名第一，报价次低的排名第二，以此类推），推荐排名第一的参选人为中选候选人。

（2）评选过程中，如参选人已通过资格审查，在商务标评选中，评委判定其不符合商务标评选（包括但不限于，不按要求提交商务标书，修改商务标书、商务报价高于控制价等情况），则该参选人不参与商务标评选。以上环节若出现两家或以上参选人所报价格均为最低时，则抽签确定中选候选人（特别提示：当报价的数字与中文大写不一致时，以价低者为准）。

（3）经商务标初步审查，评标委员会作出无效标或者废标处理，致有效参选人不足3家，比选人宣布本次比选失败，重新组织比选。

（4）参选人的参选报价中如出现算术错误，将按以下方法进行调整：

参选文件中大写金额与小写金额不一致的，以价低金额为准；

总价金额与按单价计算的总金额不一致的，以单价计算的总金额为准。除非单价有明显的小数点错误，此时应以合价金额为准，调整单价；

（5）按照本规定的调整方法确定的调整后报价，须取得参选人同意并书面签字确认。如果参选人拒不接受调整方法以及调整后的报价的，其参选将被拒绝。
 （6）中选人的参选报价是按照本节规定进行了调整的，其中选价按就低不就高的原则确定。如果参选人拒不接受的，其参选将被拒绝。
 参选人的参选报价的总价小于调整后的报价，中标价即为投标人的参选报价的总价；参选报价的总价大于调整后的报价，中选价仍为参选人的参选报价的总价，调整后的报价与参选报价的总价之间的差值部分则计入暂列金额。

（7）若各参选人的报价，如出现税率不一致的情况，则以不含税总价作为参选人的报价；若税率一致，则以含税总价作为参选人的报价。

(8)其他情况均按照价格审核计算后，以不利于参选人的原则予以调整。

3、商务标初步审查后，评标委员会对通过初步审查的参选人的报价由低到高进行排序（报价最低的排名第一，报价次低的排名第二，以此类推），推荐排名第一的参选人为中选候选人。若有两个及以上同为最低价报价的，则以抽签的形式确定中选候选人。

最终，评委推荐1名中选候选人，并形成评标报告。

**四、评审标准**

初步评审及详细标准详见附件。

**五、中选价确定原则**

中选人的单次服务费用报价即为中选价，合同总价为单次服务费用\*服务次数。

**六、定标**

比选人在评标工作结束后，将根据评标委员会提交的评标报告，对推荐的中选候选人进行参选文件审核，确定中选人。

**七、评标守则**

（一）必须遵守评定标纪律，不得泄密；

（二）必须公正、公平，不得徇私；

（三）必须科学严谨，不得草率马虎；

（四）必须客观，不得带有成见；

（五）必须平等，不得强加于人。

**所有与比选评标活动有关的人员必须遵守国家、地方政府制定的法律、法规和市建设行政主管部门的相关规定，遵守保密制度；如有违犯，将按有关规定给予行政处分；情节严重、构成犯罪的，交由司法机关依法追究其法律。**

**附表1：参选人简称表**

**参选人签到表**

日期： 年 月 日

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **参选人全称** | **参选人简称** | **参选人签字** | **备注** |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |
| 工作人员(签名)：监督(签名)： |

**附表2： 开标记录表**

**开标记录表**

**项目名称：深铁熙府等预售项目投资验证审计服务** 日期： 2022年 月 日

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **参选人名称** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **1** | 参选文件在截止时间前上传 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **2** | 总报价（元） |  |  |  |  |  |  |  |  |

**记录人签名：**

**复核人签名：**

**监督人签名： 日期：** 年 月 日

**附表3: 资格审查文件评审表**

**资格审查文件评审表**

**项目名称：深铁熙府等预售项目投资验证审计服务**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** |  **参选人 评审项目**  | **参选人名称** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | 参选文件按要求加盖参选人公章； |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | 参选文件经法定代表人或其委托代理人签字或盖章，或由委托代理人签字并随参选文件一起提供“法定代表人授权书”原件； |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 | 参选人须为会计师事务所，且为独立法人或合伙企业（提供营业执照或事业单位法人证等法人证明材料复印件并盖章，原件备查）； |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 | 参选单位自2020年1月1日至今在深圳地区完成的2个预售项目投资验证审计工作业绩（以合同签约日期为准，需提供合同证明材料及该业绩项目完成预售备案申请证明材料）； |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5 | 具备会计师事务所执业证书或会计师事务所分所执业证书的会计师事务所。 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **评审结论：** |  |  |  |  |  |  |  |  |

**说明：**1、评审通过的用“√”表示，未通过的用“×”表示。结论用“合格”或“不合格”表示。

2、只有以上项目全部通过，评审结论为“合格”，否则结论为“不合格”。

**比选工作小组（签名）： 监督（签名）： 日期：2022年 月 日**

 **附件4：商务标初步评审表**

**商务标初步评审表**

**项目名称：深铁熙府等预售项目投资验证审计服务**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 |  参选人  项目名称 | 参选人名称  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | 商务标文件按要求加盖参选人公章  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | 《参选函》中的内容按比选文件的要求填写并签字盖章 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 | 参选人的报价不高于控制价 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **评 审 结 论** |  |  |  |  |  |  |  |  |

**说明：**1、评审通过的用“√”表示，未通过的用“×”表示。结论用“合格”或“不合格”表示。

2、只有以上项目全部通过，评审结论为“合格”，否则结论为“不合格”。

**比选工作小组（签名）：**

**监督（签名） 日期：** 年 月 日

|  |
| --- |
| **附件5：参选人最终排序表****参选人最终排序表****项目名称：深铁熙府等预售项目投资验证审计服务**评审日期：2022年11月 日 |
| **序号** | **参选人** | **排名** | **报价** | **备注** |
| 1 |  | 1 |  | 按照参选人的报价由低到高排列名次。 |
| 2 |  | 2 |  |
| 3 |  | 3 |  |
| 4 |  | 4 |  |
| 5 |  | 5 |  |
| 6 |  | 6 |  |
| 7 |  | 7 |  |
| 评委(签名)：监督（签名）： |

**附件6（此表由评委或参选人填写）**

**投标文件无效/作废情况说明表**

项目名称：**深铁熙府等预售项目投资验证审计服务**

日期：2022年 月 日

|  |  |
| --- | --- |
| 参选人名称 |  |
| 无效情况说明 |  |
| 参选人受理记录 |  |
| 评标委员会意见 |  |
| 需要说明的其他情况 |  |
| 评委签字 |  |

# 第二篇 参选文件格式

每一对“[ ]”及其中间的内容，均应由参选人在编制参选文件时根据情况以适当的内容代替。每一对“{ }”及其中间的内容，参选人在编制参选书时应予以删除。在留有的空白或下划线上或…均应由参选人填入适当内容。

**第一章**

**深铁熙府等预售项目投资验证审计服务**

参选文件

**（资格审查文件）**

**参选人(盖章)： [参选人名称]**

**法定代表人或其委托代理人(签字或盖章)：**

**日 期： 年 月 日**

资格审查文件提供材料的目录

1. **参选人营业执照复印件（加盖公章）**

**二、法定代表人资格证明书原件（加盖公章）**

**三、法定代表人身份证复印件（加盖公章）**

**四、法定代表人授权委托书原件（加盖公章）**

**五、被授权人身份证复印件（加盖公章）**

**六、公司业绩等资格证明文件（清晰的复印件，加盖公章）**

**七、**参选单位需有会计师事务所执业资格或会计师事务所分所执业资格证明**（清晰的复印件，加盖公章）**

特别说明：

项目资料真实性及业绩由参选人负责核实，以上提供的证书（证件等）必须在有效期内，并加盖公章。若比选人查实上述信息不真实，参选人将负全责，比选人有权按照“不利于参选人”的原则处理。

###

### 一、参选人营业执照复印件（加盖公章）

### 二、法定代表人资格证明书（加盖公章）

法定代表人资格证明书

单位名称：

地 址：

姓 名： 性 别：

年 龄： 职 务：

系 的法定代表人。

特此证明。

参选人（盖章）： [参选人名称]

日期： 年 月 日

### 三、法定代表人身份证复印件（盖章）

### 四、法定代表人授权委托书（如有）

法定代表人授权委托书

本授权委托书声明：我 [姓名] 系 [参选人名称] 的法定代表人，现授权委托 [单位名称] 的 [姓名] 全权代表我公司参选项目、代表我公司签署参选文件的法定代表人的授权委托代理人，我承认代理人全权代表我所签署的参选文件的内容、我承认代理人全权代表我司的参选任何行为。

授权有效期由 年 月 日至 年 月 日。

代理人无转委托权，特此委托。

代理人： 性别： 年龄：

身份证号码： 职务：

参选人（盖章）： [参选人名称]

法定代表人（签字或盖章）：

授权委托日期： 年 月 日

### 五、被授权人身份证复印件（如有）

### 六、公司业绩等资格证明文件，即参选单位自2020年1月1日至今在深圳地区完成的2个预售项目投资验证审计工作业绩（需提供合同证明材料及该业绩项目完成预售备案申请证明材料）。

**七、参选单位需有会计师事务所执业资格或会计师事务所分所执业资格证证明文件。**

**第二章**

**深圳地铁置业集团有限公司**

**深铁熙府等预售项目投资验证审计服务**

参 选 文 件

**商务标书**

**参选人(盖章)： [参选人名称]**

**法定代表人或其委托代理人(签字或盖章)：**

**日 期：2022年 月 日**

商务标书目录

1. **参选函（加盖公章）**
2. **报价表（加盖公章）**

**一、参选函格式**

**参选函**

致：深圳地铁置业集团有限公司

1.经分析研究了贵司提供的比选文件，经研究后，我方愿以单价\_\_\_\_万元/次（含税）（大写:\_\_\_\_\_\_\_\_\_），25次总价\_\_\_\_万元（含税）（大写:\_\_\_\_\_\_\_\_\_）作为**深铁熙府等预售项目投资验证审计服务**项目报价，并按合同条件、比选文件、参选文件以及国家和地方有关规定的要求，承担并完成本项目的任务。

2.我方对贵司比选文件中的合同条件无保留、无条件同意，特此声明及承诺。

3.如果贵公司接受我方的参选，我方保证按合同规定的期限完成**深铁熙府等预售项目投资验证审计服务**等相关工作。

4.我方同意在规定的递交参选书截止之日起180天内遵守本参选。在该期限期满之前，本报价对我方始终有约束力，并可随时被接受。

5.如果我方中选，我方保证在接到比选人通知中规定的日期内开始**深铁熙府等预售项目投资验证审计服务**相关工作，并在规定的期限内提供相应的服务。

6.我方承诺：参选人所委派的项目组主要人员在中标后不得任意更改，如确需变更，需经比选人认可同意，如未经比选人同意，我方自行变更参选文件中委派的主要人员（项目负责人、项目组主要人员），自愿接受相应处罚。

7.若我方中选本项目，我方承诺本项目可开具增值税专用发票，按合同约定于申请付款前向比选人提供正式的增值税专用发票，否则比选人有权拒绝付款，且并不因此承担任何违约责任。

8.我方保证：在参选过程中，我方严守国家法律、法规，本着诚实守信的原则，无互相串通参选报价、无排挤其它参选人的合法权益、无向比选人或评委成员行贿谋取中标、无以他人名义参选或以其它方式弄虚作假骗取中标的不良行为。

9.我方同意：比选人可以在参选有效期截止前，要求延长参选有效期并取得参选人或中标候选人同意。

10.我方同意：在比选人授标前任何时候，不论任何原因，比选人有权接受或拒绝任何参选，宣布比选程序无效，或拒绝所有参选，并对由此引起的对参选人的影响不承担任何责任，也无须将这样做的理由通知受影响的参选人。

参选人：**（盖章）** [参选人名称]

法人代表或授权委托代理人： 联 系 人：

电 话： 传 真：

日 期：

1. **报价单****（加盖公章）**

**深铁熙府等预售项目投资验证审计服务报价表**

 货币单位：人民币（元）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **不含税单价** | **税率 %** | **含税单价** | **含税总价（25次）** |
|  |  |  |  |

注：

1. 报价采用人民币报价，报价保留至小数点后两位。
2. 报价包含本采购文件所要求的完成本项目以及伴随服务等全过程产生的所有成本和费用以及一切税费。
3. 所有供应商必须按采购文件要求逐项报价。如出现缺项、漏项、少报、错报时，相应的费用视为包含在报价的其他项目价格中，合同总价不予增加。
4. 供应商必须提供增值税专用发票。
5. 报价中的不含税单价在合同执行期间是固定的，不得以任何理由变更。合同的增值税率按照国家税收法规政策变动而调整。

参选人（盖章）： [参选人名称]

法定代表人（签字或盖章）：

日 期： 2022 年 月 日

深铁熙府等预售项目投资验证审计服务合同

合同编号：

甲 方：深圳地铁置业集团有限公司

乙 方：

2022 年 月

委托方（甲方）： 深圳地铁置业集团有限公司

受托方（乙方）：

本合同甲方委托乙方完成深铁熙府等预售项目投资验证工作并出具验证报告，并支付审计费用。双方经过平等协商，在真实、充分地表达各自意愿的基础上，根据《中华人民共和国合同法》及相关法律、法规的规定，达成如下协议，并由双方共同恪守。

**第一条** 工作内容

甲方深铁熙府等预售项目办理房地产预售许可证，需要乙方对该项目投资进行审计，并出具投资验证报告。具体内容如下：

1、对深铁熙府等预售项目的资金投入进行审计；

2、出具深圳市住房和建设局认可的投资验证报告。

**第二条** 合同价款

本合同为单价合同，共包含 次投资验证审计，暂定含税总价人民币 （小写： 元），其中不含税价人民币 （小写 元），增值税税额人民币 （小写： 元），税率 。单次投资验证审计价格为人民币 （小写： 元），其中不含税价人民币 （小写： 元），增值税税额人民币 （小写： 元），税率 。合同增值税率根据国家税收法规政策变动而调整，不含税价不随增值税率的变化进行调整。合同价格为包干价，含人工费、资料费、差旅费、税费等所有费用。合同费用清单及提供咨询服务人员安排详见附件1、附件2。

如预售项目超过 次办理预售许可证，第 次及以后预售许可证办理时相关投资验证审计事项由甲方另行处理。合同期内乙方须按甲方要求进行验资审计，甲方按实际次数支付费用。

**第三条** 合同支付

1、乙方出具合同约定任意一个项目的投资验证审计报告且经甲方验收通过，并配合甲方办理完该项目的房地产预售许可证后，由乙方提出申请并经甲方批准后二十一个工作日内，甲方支付该次投资验证审计服务费人民币 （小写： 元，含税）。

2、乙方需按项目主体开具增值税专用发票，由项目主体支付服务费（包括但不限于下列项目）。即：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
| 1 | 深圳地铁置业集团有限公司 | 深铁熙府项目 | 深圳市地铁集团有限公司 |
| 2 | 大运枢纽物业开发项目 | 深圳市地铁集团有限公司 |
| 3 | 前海枢纽物业开发项目 | 深圳地铁前海国际发展有限公司 |
| 4 | 光明新湖项目 | 深圳地铁前海国际发展有限公司 |
| 5 | 松岗沙浦围项目 | 深圳地铁前海国际发展有限公司 |
| 6 | 坪山坑梓项目 | 深圳地铁置业集团有限公司 |
| 7 | 登良东项目 | 深圳市地铁集团有限公司 |
| 8 | 机场东项目 | 深圳市地铁集团有限公司 |
| 9 | 前海时代广场项目 | 深圳市地铁集团有限公司 |
| 10 | 深铁瑞城项目 | 深圳市地铁集团有限公司 |
| 11 | 深铁璟城项目 | 深圳市地铁集团有限公司 |

3、最后一次付款申请之前需先完成合同结算，合同结算总价不得超过合同暂定总价。

 **第四条**  服务期限

服务期限暂定自 年 月起至2025年12月止，以实际工作需求为准。

**第五条** 乙方收款账户名称、开户行、账号

开户名称：

开户银行：

银行账号：

**第六条** 双方确定，按以下标准和方式对乙方完成的咨询工作成果进行提交:

1、乙方提交投资验证报告的形式：乙方每次完成预售项目投资验证报告终稿，应向甲方提交每次投资验证报告终稿纸质版十份（乙方审核并盖章），内容可拷贝的电子文本一式二份（PDF、WORD、EXCEL格式，光盘形式提交）。

2、工作成果提交的时间和地点：依工作进度，深圳市。

**第七条** 知识产权

1、因履行本合同所产生的研究成果及其相关知识产权权利归属甲方所有，乙方未经甲方书面允许不得擅自使用或提供给第三方。乙方应保证其向甲方提交的成果或服务（包括阶段性和最终成果）不侵犯任何第三人的合法权益。乙方向甲方提交的成果或服务（包括阶段性和最终成果）使用第三人专利、专有技术、技术秘密、商业秘密、著作权、商标权等知识产权的，乙方应向甲方说明所涉知识产权权利人名称等权利情况。

2、乙方提供的成果或服务，如使用第三人专利、专有技术、技术秘密、商业秘密、著作权、商标权等知识产权的，应当在提交初步成果时向甲方提交权利人同意使用其知识产权的《使用许可》（书面形式），相关知识产权使用费由乙方承担。如乙方提供的成果或服务，不涉及第三人权利使用，乙方应当在提交初步成果时向甲方提交未使用第三人知识产权的《承诺书》。

3、甲方因使用乙方提交的成果或服务被第三人指控侵权、提出异议或权利主张的，乙方应当积极协助解决，并承担由此给甲方造成的所有利益损失（包括但不限于甲方实际损失、赔偿、诉讼费用及律师费等）。此种情况下，甲方有权解除合同。

4、在甲方遵守本合同规定的前提下，因乙方提交的成果或服务导致第三人的任何专利、专有技术、技术秘密、商业秘密、著作权、商标权等知识产权及其他相关权利受到侵犯或声称受到侵犯，乙方应保证甲方免受第三人追偿。因乙方侵犯第三人权利导致甲方的任何利益损失，乙方承诺予以偿还。

5、乙方违反上述条款有关约定的，单次违约应当向甲方支付合同价款20%的违约金。

**第八条** 保密条款

乙方应当妥善保管甲方提供的资料，保守甲方的各项秘密。未经甲方同意，不得利用知悉的属于甲方的成果和资料为自己或第三方谋取利益。

**第九条** 本合同变更必须由双方协商一致，并以书面形式确定。

**第十条** 双方确定：任何一方违反本协议约定，造成审计工作停滞、延误或终止的，按以下约定承担违约责任：

1、甲方违反本合同规定的，单次违约应当支付合同额5%违约金。

2、乙方违反本合同规定的，单次违约应当支付合同额5%违约金。

3、乙方所有的违约金由甲方在应支付的服务费中扣除，违约金额不超过甲方已支付给乙方的咨询服务费用。

**第十一条** 双方确定，因发生不可抗力致使本协议的履行成为不必要或不可能的，双方应及时协商解决。本条所指不可抗力包括因战争、动乱或其他非甲乙方责任造成的爆炸、火灾及其他不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

**第十二条** 双方因履行本协议而发生的争议，应协商、调解解决。协商、调解不成的，双方同意向项目所在地法院提起诉讼解决。

**第十三条** 本协议正本一式贰份，甲乙双方各执壹份；副本一式拾份，甲方执玖份，乙方执壹份。正本与副本具有同等法律效力。

**第十四条** 本协议经双方签字盖章后生效至合同费用结清为止。

**（此页无正文）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **甲方(公章)：** |  | **法定代表人或授权代表：** |  |
| 住 所： |  |  |  |
| 电 话： |  | 传 真： |  |
| 开户银行： |  | 开户全名： |  |
| 账 号： |  | 邮政编码： |  |
| 项目主管部门经办人及电话： |  | 项目主管部门审核人： |  |
| 合约部门经办人及电话: |  | 合约部门审核人： |  |
|  |  |  |
| **乙方(公章)：** |  | **法定代表人或授权代表：** |  |
| 住 所： |  |  |  |
| 电 话： |  | 传 真： |  |
| 开户银行： |  | 开户全名： |  |
| 账 号： |  | 邮政编码： |  |
| 乙方经办人： |  | 乙方经办人电话： |  |
| **合同签署地点：** | **深 圳** |  |  |
| **时 间：** | **2022年 月 日** |  |  |