

竞争性谈判文件

编号：GYBG-CQ-03-01-018（2025）

东莞迎宾馆酒店有限公司为办理酒店一期建筑不动产权证，需开展权籍调查、房屋结构安全鉴定，现将采购项目情况介绍如下：

一、项目名称及内容

1、项目名称：

（1）标包 1：东莞迎宾馆一期建筑权籍调查项目；

（2）标包 2：东莞迎宾馆一期建筑房屋结构安全鉴定项目；

*本项目允许响应人就上述一个或两个服务项目进行报价，但须对所投的每个项目分别报价。谈判小组将对各响应人进行评审，对每个服务项目，推荐满足竞争性谈判文件全部实质性要求且报价最低的响应人为成交候选供应商。

2、采购范围：详见谈判文件《用户需求及技术规范要求书》；

3、项目地点：东莞迎宾馆；

4、项目面积：酒店一期建筑共 16 栋，总面积采购人自测约 46722 m²，总面积供响应人参考，建议响应人自行现场踏勘并综合考虑报价，项目实施过程中若非出现实质性变更，最终结算金额不作变更。

二、项目发布

本采购项目信息在东莞实业投资控股集团有限公司网站（<http://www.dgsy.com.cn/>）发布（参照《东实集团招标采购管理办法》、《工程招标实施细则》、《采购实施细则》要求执行）。

★三、响应人资格要求

1、响应人须为在中华人民共和国境内登记注册的具有独立承担民事责任能力的法人或其他组织。【提供《营业执照》复印件（加盖

公章)或《事业单位法人证书》复印件(加盖公章)或其他主体证书复印件(加盖公章)】

2、资质要求:

(1) 标包 1 权籍调查项目响应人资质要求: 具备自然资源主管部门颁发的乙级(或以上)《测绘资质证书》(专业须包含: 界线与不动产测绘、工程测量), 且在有效期以内。【提供公司营业范围、营业资质等证明复印件(加盖公章)】

(2) 标包 2 房屋安全鉴定项目响应人资质要求: 1. 响应人须在东莞市住房与城乡建设局备案且处于可用状态; 2. 鉴定机构须具有甲级资质(或者乙级及以上资质)的设计院或设计公司。【提供公司营业范围材料复印件(加盖公章)】

3、未被列入东实集团及下属企业招采黑名单。【以东莞实业投资控股集团有限公司发文(东实通〔2021〕44号)、(东实通〔2021〕98号)为准】

四、采购内容及要求

具体要求详见本竞争性谈判文件《技术规范书》。响应人须仔细阅读本技术规范书, 因未详细了解本技术规范书造成报价项目遗漏, 由响应人自行负责。

五、完成时间

完工期: 标包 1 权籍调查合同签订后 5 天内, 提交初步实测成果; 标包 2 鉴定合同签订后 7 天内, 提交初步检测鉴定成果。两个标包均需在合同签订后 3 个月内提交经采购人验收合格的最终成果, 并协助采购人取得不动产权证。

六、支付方式

1、提交初步实测成果、初步检测鉴定成果，经采购人确认后，支付每个标包项目总价的 30%；

2、协助采购人根据法律法规、《广东省自然资源厅关于加快解决国有建设用地上不动产登记若干历史遗留问题的指导意见》（粤自然资规字〔2025〕2 号）等政策文件理顺不动产登记问题并提出相应解决方案，标包 1 中标人负责处理规划手续问题，标包 2 中标人负责处理竣工验收备案问题。采购人取得本项目不动产权证后，支付每个标包剩余项目总价的 70%。

注：每次付款前，乙方应向甲方提供请款申请、符合付款条件的材料和合格的增值税专用发票，否则采购人有权拒绝付款。。

★采购人开展本次采购活动的目的是办理不动产权证，若因标包 1 中标人提交的测绘成果存在质量问题（包括但不限于……等）导致政府主管部门不予受理、要求补正或无法通过审核，中标人应在采购人通知后 5 日内无偿完成修改并重新提交；若因标包 2 中标人提交的房屋结构安全鉴定成果存在质量问题（包括但不限于数据错误、格式不符、不符合相关政策法规等）导致政府主管部门不予受理、要求补正或无法通过审核，中标人应在采购人通知后 5 日内无偿完成修改并重新提交。若某一标包的中标人无法按招采文件要求向采购人提交相应问题的有效解决方案，则该标包剩余项目总价的 70%不再支付。

七、报价

1、标包 1 权籍调查项目采购限价：¥127000.00 元（含税）。

2、标包 2 房屋结构安全鉴定项目采购限价：¥303600.00 元（含税）。

3、本项目价格方式为固定总价包干，实行固定价格报价，包括但不限于：完成本项目的成本、利润、税金等在项目实施过程中可能产生的一切费用。响应人已充分考虑了本项目服务内容及要求描述工作量可能与最终实际工作量存在差距的风险，充分考虑了采购人办理不动产权证可能面临的法律、政策等风险。

八、定标

谈判小组所有成员集中与各供应商分别进行两轮谈判(含唱标报价)，所有参加最后一轮谈判的供应商在规定的统一截止时间前提交最终密封报价。

谈判文件有实质性变动的，谈判小组应以书面形式通知所有参加谈判的供应商。供应商应当按照采购文件的变动情况和谈判小组的要求重新提交响应文件（或补充书面材料），并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。

经谈判确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，谈判小组根据符合采购需求、质量和服务均能满足采购文件实质性响应要求且最终不含税报价最低的原则按顺序排列推荐每个标包的候选供应商。

谈判结束后，招标采购工作小组将相关谈判情况按程序审批并确定成交人。

本项目兼投兼中。项目分 2 个包组采购，分别为标包 1 和标包 2。投标人可同时参加两个标段的投标，本项目依次从标包 1 到标包 2 的顺序进行评审，投标人在一个标包被推选为第一中标候选人之后仍能参与另一个包组的投标，并保留推荐为中标候选人的资格。

九、采取的合同文本

合同签订的依据为竞争性谈判文件、报价文件及补充说明等。确

定成交单位后，成交单位在 10 天内与采购人签订合同。

★十、响应文件的组成部分（响应文件本项资料如有不全，则作无效报价处理）

- 1、报价函（模板）及报价清单（清单自拟）；
- 2、法定代表人身份证明（模板）以及法定代表人身份证复印件；
- 3、法人授权书（模板）及被委托人身份证复印件；
- 4、承诺函（模板）；
- 5、响应人认为需要提供的其他资料。

响应人须严格按照采购人提供的表单格式报价，响应文件必须装订完整，于骑缝处加盖投标单位企业公章。装有响应文件的文件袋须贴有密封条，于骑缝处加盖企业公章。

十一、响应文件份数

正本一份。

十二、开标时间及地址

1、开标时间：2025 年 12 月 5 日（星期 五）上午 9: 30 分。

2、开标地址：东莞迎宾馆行政楼会议室

联系人：严先生

联系电话：0769-38883999

十三、注意事项

- 1、若响应人未按规定时间将文件送达现场，视为放弃投标资格。
- 2、采购人向响应人提供的有关资料和数据，是采购人现有的能使响应人利用的资料，采购人对响应人由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

3、本项目执行过程中将遵循国家、省、市有关法律、法规、标

准、技术规范和规范性文件的最新规定。

4、成交单位对采购文件中技术条款作出的负偏离，采购人如不接受，可要求成交单位以采购文件的要求为准，如成交单位拒绝的，采购人有权取消其成交资格或取消合同。采购人不作任何补偿。

东莞迎宾馆酒店有限公司
2025年11月28日

