

珠海市珠光城开板块 2026-2027 年
常年法律顾问服务（第三次）
采购文件
（适用于谈判采购）



采购人（法人章）：珠海珠光城市开发有限公司

联系人：钟肇康

联系电话：0756-3253621

编制时间：2026 年 9 月

一、采购邀请

1	项目名称	珠海市珠光城开板块 2026-2027 年常年法律顾问服务（第三次）
2	项目地址	广东省珠海市
3	采购内容	本次采购内容为珠海市珠光城开板块 2026-2027 年常年法律顾问服务（第三次），服务对象为珠光集团城开板块，包含珠海珠光城市开发有限公司本部、珠海珠光城市开发有限公司管理或控股的下属公司、珠海大横琴股份有限公司、珠海大横琴城投建设有限公司及深圳市宝鹰建设集团股份有限公司。其中针对深圳市宝鹰建设集团股份有限公司的法律需求，限于深圳市宝鹰建设集团股份有限公司因其非工程类重大事项且需经城开公司审核或出具意见的事项所产生的法律需求。 服务内容主要包括：为服务对象公司提供非工程类日常公司运营法律咨询服务（不含建设工程项目、不含投资类、资产类专项业务），包括但不限于日常法律咨询、合同或函件起草审核、规章制度审核、法律培训、纠纷前介入、参与重大会议及采购人需要律师提供的其他法律服务等。 工作量为日常法律咨询 150 件/年、合同或函件起草审核及规章制度审核 300 件/年，总工作量为 450 件/年，培训约 1 次/年。具体内容详见合同。
4	报价要求	预算金额（含税）为：200,000.00 元，含税报价≤上限 200,000.00 元，不设下限。
5	供应商资格要求	1. 供应商须为依照《中华人民共和国律师法》成立，在国家司法行政主管部门合法登记注册，持有经年检合格的律师事务所执业许可证。 2. 总所与分所或同属一总所的不同分所不得同时参与本项目投标，一经发现相关投标均作无效投标处理。 3. 供应商须为本所社会律师办理执业责任保险。 4. 供应商（自 2023 年 9 月 1 日至今）未受过司法行政部门的行政处罚或者律师协会的行业处分。 5. 本项目不接受联合体。
6	议程安排	1. 响应文件递交截止时间:2026 年 9 月 21 日 10 时 00 分(北京时间)。

		2. 谈判时间：2026 年 9 月 21 日 10 时 00 分（北京时间）。 3. 谈判地点：珠海市香洲区水湾路 368 号南油大酒店翠菊楼一楼。 4. 响应文件递交方式： 4.1 本项目接受现场递交或邮寄方式递交响应文件。 4.2 采用邮寄方式的供应商应注意： (1) 响应文件递交时间以采购人签收时间为准。 (2) 采购人对邮寄过程中可能发生的迟交、遗失或损毁不承担任何责任，相关风险由供应商自行承担。 (3) 顺丰快递（寄方付费）寄送至以下地址： 收件地址：珠海市香洲区水湾路 368 号南油大酒店（玻璃楼 2 楼 204）招标采购部 收件人：钟肇康 联系电话：13609018116 4.3 采用现场递交的，递交地址：珠海市香洲区水湾路 368 号南油大酒店翠菊楼一楼。 5. 谈判会议说明： 5.1 供应商代表需参加谈判会议，并进行签到。 5.2 如供应商代表不参加谈判会议，视为放弃后续谈判资格，按其提交的响应文件进行评审。供应商应确保响应文件所载联系电话畅通，因供应商原因导致未能及时澄清的，相应后果由供应商自行承担。
7	支付方式	第一期：法律顾问费的 50%，在成交供应商服务期满 6 个月且提交相关工作成果后支付； 第二期：法律顾问费的 50%，在成交供应商服务期届满且提交相关工作成果后支付。 具体内容详见合同。
8	履约担保	无
9	结算方式	项目含税总价包干，法律顾问费包含成交供应商完成合同约定工作所需的一切费用，合同另有约定的除外。费用不因任何原因、任何理由而增加。除按照合同约定另由采购人承担的费用外，采购人支付上述法律顾问费后，无须为实现合同项下的全部权益再向成交供应商支付

		其他任何费用或款项。具体内容详见合同。
10	质量要求	1. 亲自代理义务: 成交供应商指派的代理律师必须亲自提供各种法律服务, 未经采购人同意, 不得擅自更换服务律师。 2. 诚实勤勉义务: 成交供应商律师应当勤勉、尽责地完成合同约定的法律事务工作, 不定期以书面形式报告各项工作进展、状况, 对需采购人配合的事项提出书面要求。 3. 成交供应商出具每一份合同修改意见、合同审查意见、法律咨询意见的时限一般不超过二个工作日(因特殊情况经采购人同意延长时限的除外), 若属于采购人紧急事项需要做特别处理的, 成交供应商应当在一个日历天内出具。 针对楼盘营销等相关的法律服务咨询, 此类事项通常具有紧急性, 成交供应商应安排专门律师对接采购人指定的业务经办人, 并按采购人要求的时限出具法律意见。若采购人根据事项的重要性和紧迫性单方认定属于紧急事项的, 成交供应商最长回复时间不得超过 24 小时。 4. 成交供应商律师提供法律服务时, 应当依据法律法规作出判断, 尽最大努力维护采购人利益。 5. 成交供应商律师在担任采购人法律顾问期间, 不得为采购人员个人提供任何不利于采购人的咨询意见。 6. 保密义务: 成交供应商律师对其获知的采购人一切非公开信息负有保密责任, 非由法律规定或者采购人同意, 不得向任何第三方披露。 7. 成交供应商对法律服务事项应当单独建档, 应当保存完整的工作记录, 对涉及采购人的原始证据、法律文件和财物应当妥善保管。 8. 非经采购人同意, 成交供应商不得接受与采购人有利害关系的第三方之委托, 不得为与采购人有利害关系的第三方提供法律服务或案件代理。具体内容详见合同。
11	时间要求	服务期限为 1 年, 自合同签订之日起算, 具体内容详见合同。
12	采购文件 附件清单	■ 合同文本
13	响应文件组成	1. 文件份数 (1) 纸质版正本一份、副本二份;

		(2) 电子版一份。 2. 文件内容 (1) 响应文件封面，详见响应文件格式（二）； (2) 资格证明文件，详见响应文件格式（三）； (3) 法定代表人身份证明、法定代表人授权委托书，详见响应文件格式（四）、（五）； (4) 响应承诺书，详见响应文件格式（六）； (5) 报价书，详见响应文件格式（七）； (6) 《评分细则》中需要提供的资料（八）（九）； (7) 最终报价书，详见响应文件格式（十）。 3. 文件编制及封装要求 (1) 供应商应按照采购文件提供的格式、内容和顺序编制响应文件，正、副本分别装订成册，副本可为正本复印件。 (2) 电子版以 U 盘或光盘形式存储，内容为已签字盖章的响应文件 PDF 扫描件，须与纸质版完全一致。 (3) 纸质版与电子版共同密封在不透明的封袋中，封袋包装封面详见响应文件格式（一）。 (4) 最终报价书由供应商自行打印响应文件格式（十）并带到谈判会议现场，在谈判后按规定时间提交。
14	响应有效期	响应文件递交截止之日起 90 个日历天。
15	响应保证金	☐ 有，X 元/ ☒ 无
16	响应文件 否决性条款	1. 响应文件逾期送达； 2. 响应文件未密封或封口未加盖公章； 3. 采购文件明示盖公章处未加盖公章的； 4. 采购文件明示需签字或盖章处未签字或盖章的； 5. 响应文件签字代表不是法定代表人或被授权委托人的； 6. 供应商不满足资格要求或资格证明文件不全的； 7. 未按采购文件规定格式填写； 8. 报价超过上限的，或超出报价范围的； 9. 响应文件附有采购人不能接受的条件的；

		10. 不符合法律、法规和采购文件规定的其他实质性要求的。
17	有效供应商 不足的处理	截止至响应文件递交截止时间，提交响应文件的供应商不足两家，或有效供应商不足两家的，本次采购活动失败。
18	评审小组	评审小组由[3]名（3 人以上单数）成员组成。
19	谈判内容	本项目谈判内容为■响应报价/口服务方案/口其它[]
20	评审程序	1. 开启响应文件，评审小组对所有供应商进行资格审查，资格审查合格的供应商为有效供应商。 2. 有效供应商进入谈判环节，评审小组与单一供应商分别进行谈判，并形成谈判记录，由供应商代表及评审小组签字确认。谈判内容不得超出采购邀请第 19 项规定的范围。在谈判中，谈判的任何一方不得透露与谈判有关的其他供应商的技术资料、价格和其他信息。 3. 经谈判，对采购文件及其附件作出实质性变动的，将作为采购文件的有效组成部分，以书面形式同时通知所有有效供应商；需重新提交修正文件的，供应商应按照采购文件及其附件的变动情况和评审小组的要求重新提交，修正文件与响应文件具有同等效力。 4. 谈判结束后，谈判小组要求所有继续参加谈判的供应商在规定时间内（谈判小组视谈判进程决定）提交最终报价，最终报价是供应商响应文件的有效组成部分。 5. 已提交响应文件的供应商，在提交最终报价之前，可以根据谈判情况退出谈判。 6. 进入综合评分流程，谈判小组成员独立地根据《评分细则》的评价标准，分别对每个供应商的响应文件进行打分。将所有评价指标所得实际评价分数相加，即为该供应商得分；所有评委对同一供应商的评分的算术平均值为该供应商的综合得分。评审小组将最终得分从高至低进行排序，综合得分最高的供应商排名第一。如最终得分相同的，将依次按[商务指标、技术指标、经济报价]的单项得分从高至低进行排序，若依然相同，则采用随机摇号方式按照大号在前进行排序。 7. 采购人授权评审小组确定排名第一的有效供应商为成交供应商。 注：1. 邀请供应商未出席谈判会议的，视为该供应商放弃谈判资格。谈判结束后未在规定时间内重新提交响应文件及最终报价的，谈判小组

		以其递交的响应文件为依据进行评审打分。 2. 评审过程中如出现疑问，谈判小组可以要求供应商进行澄清说明。供应商的澄清或答辩文件应加盖供应商公章，并在规定时间内回复。澄清或答辩文件将作为供应商响应文件的有效组成部分。
21	异议及投诉	供应商或者其他利害关系人对评审结果有异议的，应当在成交结果发出后 3 日内向采购人提出，采购人应当自收到异议之日起 3 日内作出答复。 供应商或者其他利害关系人认为采购活动不符合法律、法规和规章规定的，自知道或者应当知道之日起 10 日内，向采购人提出，采购人应当自收到投诉之日起 15 个工作日内作出答复。
22	其他说明	报价需保留小数点后两位，评审时发现报价小数点未按要求保留的，视为细微偏差，按照四舍五入计算。报价大写与小写不一致的，以大写为准。报价计算有误时，在报价总价（或费率）不变的前提下，按照有利于采购人的原则进行修正。

二、评分细则

序号	评价指标	分值	评分细则
一、技术部分（40 分）			
1	服务方案及述标	40 分	1. 根据各供应商的服务方案介绍（从对项目需求的理解、工作思路、工作程序、工作时间、拟投入的团队实力、风险防控、保密制度、保密措施等方面）进行综合评审： 优[40-30）分：对项目需求理解深刻，服务方案全面详细，流程清晰、拟派团队与项目适配度高，响应机制健全可靠； 良[30-20）分：对项目需求理解较深入，服务方案比较全面、流方法较合理，拟派团队适配度较好； 中[20-10）分：对项目需求理解基本准确、服务方案基本详细、流程基本合理，拟派团队适配度中等； 差[10-0]分：对项目需求理解肤浅或存在偏差，服务方案内容较简单笼统、拟派团队适配度一般。 2. 供应商需派出负责本项目的团队负责人（首席律师）或执业年限 5 年以上的主办律师对所提供的服务方案进行现场述标（从对项目需求的理解、工作思路、工作程序、工作时间、拟投入的团队实力、风险防控、保密制度、保密措施等方面进行介绍）及问题答疑。 注：1. 未提供服务方案不得分。 2. 服务方案中需提供团队成员配备表，格式见采购文件附件，未按要求该项按中评分。 3. 未述标该项按差评分。 4. 述标方式：多媒体、幻灯片等不限。述标时间不超过 8 分钟，不包括评审小组提问时间。 5. 设备：电脑等设备由供应商自带（或采用 U 盘方式提供文件）。
二、商务部分（40 分）			
1	常年法律顾	15 分	供应商拟派律师团队 2023 年 9 月 1 日至今承接过常年法律顾问

	问服务业绩		服务，且服务内容明确包含商业地产（写字楼/商业综合体/产业园）的物业运营管理、融资租赁业务或房地产开发经营领域的，每个业绩得 3 分。若该业绩的服务对象为行政机关、事业单位或央企、国企的，每个业绩再加 2 分。本项最多计 3 项业绩，满分 15 分。 注：1. 响应文件中需提供法律服务业绩数量证明表，格式见采购文件附件，并提供法律服务业绩的证明材料（合同/委托协议）关键页包括但不限于服务内容、单位名称、项目委派律师、客户企业类型、合同签订时间、落款盖章等能证明委托法律关系的证明材料的复印件加盖供应商公章，未按要求提供则不予计分。 2. 时间以合同签订时间为准。 3. 纯住宅类物业管理、业主委员会纠纷或住宅物业费催缴业绩不予计分。
2	专项法律服务业绩	15 分	1. 供应商拟派律师团队 2023 年 9 月 1 日至今承接过大宗商品房买卖（非住宅类）、以房抵债纠纷或商业地产（写字楼/商业综合体/产业园）租赁纠纷、融资租赁合同纠纷、国有企业作为融资方/担保方的债权债务纠纷的专项（诉讼或仲裁）法律服务，每个业绩得 2 分。若该业绩为本项目拟派的团队负责人（首席律师）经办并作为代理律师出庭的，每个业绩加 1 分。若该业绩的服务对象为行政机关、事业单位或央企、国企的，每个业绩再加 1 分。本项最多计 3 项业绩，满分 12 分。 2. 供应商拟派律师团队 2023 年 9 月 1 日至今承接过因企业改制、裁员、高管离职引发的劳动争议或群体性劳动纠纷领域的专项（诉讼或仲裁）法律服务，每个业绩得 1 分。本小项最多计 3 项，满分 3 分。 注： 1. 响应文件中需提供法律服务业绩数量证明表，格式见采购文件附件，并提供法律服务业绩的证明材料（委托代理合同/裁判文书）关键页（包括但不限于服务内容、单位名称、合同签订时间、案由或裁判文书落款时间、落款盖章等）未按要求提供则不得分。

			2. 业绩时间以合同签订时间或裁判文书落款时间为准。 3. 同一业绩如同时符合上述两项及以上评分情形的，按对应分值最高的一项计分，不重复计分，不累计得分。 4. 若以团队负责人（首席律师）经办业绩加分的，需提供能体现该律师为案件经办人或出庭代理人的证明材料（如裁判文书载明的代理人信息、委托代理合同载明的指派律师信息等）。 5. 住宅类二手房买卖纠纷、个人之间的租赁纠纷、普通单一员工工伤或工资拖欠纠纷不予计分。
	拟派团队实力	10 分	根据团队成员执业年限、人数及学历进行评审： 1. 律师团队负责人（首席律师）执业年限在 15 年（含）以上的，得 2 分；执业年限在 15 年以下、10 年（含）以上的，得 1 分；执业年限在 10 年以下的，不得分； 2. 拟派律师团队成员（不含负责人）中，5 人（含）以上执业年限 5 年（含）以上的，得 3 分； 3. 团队成员 10 人（含）以上，得 2 分； 4. 团队成员中有 5 人（含）以上，学历均为全日制本科（含）以上的，得 2 分； 5. 团队负责人（首席律师）学历是全日制法学或法律硕士（含）以上的，得 1 分。 注：1. 响应文件中需提供以下资料扫描件加盖供应商公章： （1）团队成员配备表； （2）需提供团队成员及团队负责人（首席律师）的学历证明文件； （3）拟派律所团队成员的律师执业证书。未按要求提供则不得分。 2. 执业年限以律师执业证书上执业证号第 6-9 位所载时间起计，如因异地执业等原因导致首次执业时间与执业证书所载时间不一致的，可同时提供司法部门网站（或律协网站）关于律师信息查询网页截图加盖供应商公章或司法行政机关出具的执业时间证明文件扫描件加盖供应商公章

三、经济报价（20 分）			
1	经济报价	20 分	各投标人的报价得分按以下公式进行计算： $\text{报价得分} = \text{评审基准价} / \text{投标人含税报价} * 20$ 注： 1. 投标人报价均以含税报价计算得分。 2. 评审基准价：为所有有效投标人含税报价的最低值。 说明：报价得分只保留小数点后两位有效数值，超过小数点后两位的数值视为细微偏差，按照四舍五入处理。

三、响应文件格式

（一） 包装封面

_____年__月__日__时__分之前不得开启。

项目名称：珠海市珠光城开板块 2026-2027 年常年法律顾问服务（第三次）

供应商（法人公章）：

法定代表人或被授权委托人（签名或签章）：

通讯地址：

邮政编码：

联系人：

联系电话：

联系邮箱：

(二) 响应文件封面

响 应 文 件

项目名称：珠海市珠光城开板块 2026-2027 年常年法律顾问服务（第三次）

供应商（法人公章）：

法定代表人或被授权委托人（签名或签章）：

联系人：

联系电话：

联系邮箱：

（三）资格证明资料

1. 提供经年检合格的《律师事务所执业证书》正本及副本；
2. 提供为本所社会律师办理执业责任保险的相关文件，包括但不限于保单凭证、缴费记录、投保协议等；
3. 提供律师事务所（自 2023 年 9 月 1 日至今）于全国律师执业诚信信息公示平台网站的行政处罚信息栏目及行业处分信息栏目查询网页截图。（查询网址：<https://credit.acla.org.cn/>）

以上文件均提供复印件，复印件均需加盖供应商公章。

（四）法定代表人身份证明

法定代表人身份证明

_____（法定代表人姓名）系_____（供应商名称）法定代表人。

特此证明。

供应商（公章）：

年 月 日

法定代表人身份证正反面复印件

(五) 法定代表人授权委托书

法定代表人授权委托书

本人（法定代表人姓名）系（供应商名称）的法定代表人，现委托
（被授权委托人姓名）代表本人负责参加珠海珠光城市开发有限公司组织的
珠海市珠光城开板块 2026-2027 年常年法律顾问服务（第三次）的采购
活动，参加谈判会议及处理与之相关的事务。

委托期限（ ）年（ ）月（ ）日起至响应有效期截止日。

被授权委托人无转让委托权。

被授权委托人在以上期限之内从事授权范围之内的相关活动引起的一切
法律责任均由供应商承担。

附件：法定代表人身份证明

供应商（公章）：

法定代表人（签名或签章）：

被授权委托人（签名或签章）：

年 月 日

被授权委托人身份证正反面复印件

备注：法定代表人作为代表签署响应文件的，则不需提供本授权委托书。

（六）响应承诺书

响应承诺书

珠海珠光城市开发有限公司：

我司已详细阅读了珠海市珠光城开板块 2026-2027 年常年法律顾问服务（第三次）的采购文件，自愿参加上述项目采购活动，现就有关事项向采购人郑重承诺如下：

1. 接受采购文件全部内容。遵守相关工作会议现场纪律。
 2. 响应有效期为响应文件递交截止之日起 90 个日历天。
 3. 保证响应文件内容无任何虚假。若评审过程中查出有虚假，同意作无效响应文件处理，若成交之后查出有虚假，同意废除成交资格。
 4. 保证响应文件不存在低于成本的恶意报价行为。
 5. 保证按采购文件及成交通知书的规定内容商签合同，完全接受采购文件所附合同文本。
 6. 保证按合同约定完成合同范围内的全部内容。
 7. 保证成交之后安排专业技术人员开展工作。
 8. 保证按采购文件及合同约定的原则处理费用事宜，不发生签署合同之后恶意提高费用的行为。
 9. 保证具备采购文件要求的全部资格条件且相关资质均在有效期内。
- 若有违反以上任意一条，同意被废除成交资格。

供应商 （公章）：

法定代表人或被授权委托人（签名或签章）：

年 月 日

(七) 报价书

报价书

我司自愿参加珠海珠光城市开发有限公司组织的珠海市珠光城开板块 2026-2027 年常年法律顾问服务（第三次）采购活动，接受采购文件的全部内容，我司的报价如下：

项目名称	不含税报价 (元)	税率 (%)	增值税额 (元)	含税报价 (元)	备注
珠海市珠光城开板块 2026-2027 年常年法律顾问服务（第三次）					

注：经济报价得分以珠海市珠光城开板块 2026-2027 年常年法律顾问服务（第三次）含税报价进行评审。

供应商（公章）：

法定代表人或被授权委托人（签名或签章）：

年 月 日

（八）法律顾问服务业绩一览表

（常年法律顾问服务业绩、专项法律服务业绩请分别制表）

序号	指派 律师	涉及 领域	客户 名称	客户企业性质 (央企/国企 /大型 上市公司/行 政机关 /事业单位)	业绩项目名称 (合同/委托协议/ 裁判文书等)	合同签订时间/裁判 文书落款时间	备注
1.1							
...							
2.1							
...							
3.1							
...							
4.1							
...							
5.1							

注：供应商对其所提供资料的真实性负责。在评标过程中乃至评标后，如发现供应商所提供的资料不合法或不真实，则其投标将作无效投标处理。

供应商（公章）：

法定代表人或被授权委托人（签名或签章）：

年 月 日

(九) 拟派律所团队成员配备一览表。

序号	职务	姓名	联系方式	执业年限	执业证书编号	备注
1	团队负责人					
2	团队成员 1					
3	团队成员 2					
4	...					
5	...					
...	...					

供应商（公章）：

法定代表人或被授权委托人（签名或签章）：

年 月 日

(十) 最终报价书（谈判后按规定时间提交）

最终报价书

我公司已完全理解珠海珠光城市开发有限公司组织的珠海市珠光城开板块 2026-2027 年常年法律顾问服务（第三次），接受采购文件及谈判后的全部内容，经充分考虑决定，我司最终报价如下：

项目名称	不含税报价 (元)	税率 (%)	增值税额 (元)	含税报价 (元)	备注
珠海市珠光城开板 块 2026-2027 年常 年法律顾问服务（第 三次）					

注：1. 除非在谈判中谈判小组调整或修改采购需求内容，否则采购人不接受高于第一次报价的最终报价。

2. 请供应商自行打印，加盖供应商公章并由法定代表人或被授权委托人签字后带到谈判会议现场，按谈判小组要求在规定时间内现场进行填写并提交。

供应商（公章）：

法定代表人或被授权委托人（签名或签章）：

年 月 日