

横琴国际科技创新中心项目专项法律服务采购文件 (适用于谈判采购)

采购人（法人章）： 珠海大横琴创新发展有限公司

联系人：覃晓素

联系电话：18578218677

编制时间：2026 年 9 月

一、采购邀请

1	项目名称	横琴国际科技创新中心项目专项法律服务
2	项目地址	横琴粤澳深度合作区
3	采购内容	<p>本项目采购内容为横琴国际科技创新中心项目专项法律服务。在采购人销售商品房过程中,成交供应商就本项目为采购人提供法律服务,服务内容包括:1.销售合同文件专项法律服务;2.商品房销售签约、按揭办理、办证等法律服务事项。服务范围包括项目 3-4 栋前期准备阶段、正式销售阶段、预订/认购、签约阶段、按揭贷款阶段及办理不动产权登记证阶段。</p> <p>具体详见附件合同。</p>
4	报价要求	<p>1.内地客户一次性/分期付款报价≤上限 900 元/套(含税);</p> <p>2.内地客户按揭付款报价≤上限 1000 元/套(含税);</p> <p>3.港澳台及外籍客户一次性/分期付款报价≤上限 1200 元/套(含税);</p> <p>4.港澳台及外籍客户按揭付款报价≤上限 1300 元/套(含税);</p> <p>以上均不设下限。</p>
5	供应商资格要求	<p>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(或分所)执业许可证。</p> <p>2.分所参加投标的须取得总所授权。</p> <p>3.供应商须为本所社会律师办理执业责任保险。</p> <p>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。</p> <p>5.本项目不接受联合体。</p> <p>注: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。</p>
6	议程安排	<p>1.响应文件递交截止时间:2026 年 9 月 29 日 9 时 30 分(北京时间)。</p> <p>2.谈判时间:2026 年 9 月 29 日 9 时 30 分(北京时间)。</p> <p>3.谈判地点:珠海市珠光集团控股有限公司会议室(珠海市香洲区水</p>

		<p>湾路 368 号南油大酒店玻璃楼 2 楼 204 会议室。</p> <p>4. 响应文件递交方式：</p> <p>4.1 本项目接受现场递交或邮寄方式递交响应文件。</p> <p>4.2 采用邮寄方式的供应商应注意：</p> <p>(1) 响应文件递交时间以采购人签收时间为准。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 顺丰快递（寄方付费）寄送至以下地址：</p> <p>收件地址：珠海市珠光集团控股有限公司会议室（珠海市香洲区水湾路 368 号南油大酒店玻璃楼 2 楼 204 会议室。</p> <p>收件人：覃晓素，联系电话：18578218677</p> <p>4.3 采用现场递交的，递交地址：珠海市珠光集团控股有限公司会议室（珠海市香洲区水湾路 368 号南油大酒店玻璃楼 2 楼 204 会议室。</p> <p>5. 谈判会议说明：</p> <p>5.1 供应商代表需参加谈判会议，并进行签到。</p> <p>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。</p>
7	支付方式	<p>合同服务费用由成交供应商在见证购房客户签署《商品房买卖合同》时向购房客户收取，由成交供应商向购房客户开具发票或收款凭证。如购房客户无需成交供应商提供签约办证服务的，则成交供应商无权向购房客户收取服务费用。</p> <p>具体按合同约定执行。</p>
8	履约担保	无
9	结算方式	<p>1. 本项目采用单价包干计价方式，费用不包括公证机关收取的公证费，公证费由购房客户自行支付。</p> <p>2. 购房客户可自主选择法律服务机构，成交供应商不得以合同存续为由强迫或者其他非法手段要求购房客户将成交供应商作为唯一选择的法律服务机构。</p> <p>3. 成交供应商承诺在合同约定的收费标准基础上对 5% 的购房客</p>

		<p>户予以减收 200 元/户、对另外 5%购房客户予以收取半价的优惠，该 10%购房客户名单以采购人通知为准。</p> <p>具体按合同约定执行。</p>
10	质量要求	<p>1. 合作期限内，成交供应商派驻本项目的工作人员不能随意变动，如确因员工离职或其他原因需要调整的，成交供应商应提前两个工作日书面通知采购人并更换具有同等专业技能的工作人员接管，确保本协议的顺利履行。</p> <p>2. 成交供应商的现场办公时间为周一至周日 9:00 至 18:00，具体以采购人售楼部上下班时间为准且根据购房客户签约工作需要安排人员按正常工作时间进行接待。因个别购房客户特殊时间要求，超出上述办公时间的，成交供应商应有值班人员或临时指派工作人员及时进行处理并积极配合采购人满足购房客户需求，不得影响业务的顺利进行。</p> <p>3. 协议服务范围为横琴国际科技创新中心项目 3-4 栋住宅建筑，采购人将根据需要设置售楼处。为满足项目签约任务的需要，成交供应商应在采购人售楼处派驻不少于 1 名人员，以保质保量高效完成签约。如遇项目客流量剧增或出现大批量签约任务的情况，成交供应商应按采购人要求无条件调配、增派人员，且项目售楼处应至少派驻 2 名人员，以满足项目服务需求，保证顺利完成签约任务。项目销售周期接近尾声，经采购人、成交供应商协商一致后可按实际项目需求安排人员，完成日常的少量签约任务。</p> <p>具体按合同约定执行。</p>
11	时间要求	<p>服务期限：完成本项目范围内全部商品房销售签约办证服务时止。</p> <p>具体内容详见合同。</p>
12	采购文件 附件清单	<p>■ 合同，附件编号[1]；</p> <p>■ 项目任务书，附件编号[2]。</p>
13	响应文件组成	<p>1. 文件份数</p> <p>(1) 纸质版正本一份、副本二份；</p> <p>(2) 电子版一份。</p> <p>2. 文件内容</p>

		<p>(1) 响应文件封面，详见响应文件格式（二）；</p> <p>(2) 资格证明文件，详见响应文件格式（三）；</p> <p>(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）；</p> <p>(4) 响应承诺书，详见响应文件格式（六）；</p> <p>(5) 报价书，详见响应文件格式（七）；</p> <p>(6) 最终报价书，详见响应文件格式（八）</p> <p>(7) 《评分细则》中需要提供的资料。</p> <p>3. 文件编制及封装要求</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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）。</p> <p>(4) 最终报价书由供应商自行打印响应文件格式（八）并带到谈判会议现场，在谈判后按规定时间提交。</p>
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	<p>1. 响应文件逾期送达；</p> <p>2. 响应文件未密封或封口未加盖公章；</p> <p>3. 采购文件明示盖公章处未加盖公章的；</p> <p>4. 采购文件明示需签字或盖章处未签字或盖章的；</p> <p>5. 响应文件签字代表不是法定代表人或被授权委托人的；</p> <p>6. 供应商不满足资格要求或资格证明文件不全的；</p> <p>7. 未按采购文件规定格式填写；</p> <p>8. 报价超过上限的，或超出报价范围的；</p> <p>9. 响应文件附有采购人不能接受的条件的；</p> <p>10. 不符合法律、法规和采购文件规定的其他实质性要求的。</p>
17	有效供应商	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

	不足的处理	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/□服务方案/□其它[]
20	评审程序	<p>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。</p> <p>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 14 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

		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	<p>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。</p> <p>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。</p>
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（50 分）			
1	项目重难点分析	10 分	<p>根据供应商对本项目服务实施过程中的重难点分析（如商品房销售合同文本的合规性审查要点、住房限购及购房资格政策在销售环节的适用、港澳台及外籍客户购房的合规要求、向购房客户收取服务费的信息披露、集中签约现场的法律风险防控等）进行综合分析与评审：</p> <p>优[10-6]分：对本项目各项重难点识别全面、分析深入，能够清晰阐述各重难点的成因与影响，应对措施针对性强、切实可行。</p> <p>良(6-3]分：对本项目大部分重难点有所识别，分析较为合理，应对措施基本可行，但在分析深度或针对性上有所欠缺。</p> <p>一般(3-0]分：对本项目重难点识别不清或分析浅显，应对措施空泛或缺乏针对性。</p>
2	销售合同文件专项法律服务方案	10 分	<p>根据供应商针对商品房销售合同文件专项法律服务提供的方案（如销售合同示范文本及补充协议的拟定与审核机制、格式条款与免责条款的合规性审查、购房须知与信息披露文件的合法性审查、合同签署流程与见证安排、合同文本的版本管理与迭代机制等）进行综合分析与评审：</p> <p>优[10-6]分：方案内容完整、逻辑清晰、方法科学，各项实施路径明确、可操作性强，时间安排紧凑合理。</p> <p>良(6-3]分：方案内容较为完整，方法基本合理，具备一定可操作性，但部分环节不够细化或存在优化空间。</p> <p>一般(3-0]分：方案内容简略、方法欠妥，关键环节缺失或可操作性差。</p>
3	现场签约组织与流程衔接方案	15 分	<p>根据供应商针对商品房销售现场签约服务提供的组织与实施方案（如集中签约现场的流程设计与分区、驻场律师配置与排班安排、签约高峰的应急增援机制、按揭办理与合同备案及不动产权证办理等环节的衔接安排、与销售代理机构的协作机制等）进行</p>

			<p>综合分析评审：</p> <p>优[15-10]分：方案组织周密、流程清晰，人员配置与排班安排合理，各环节衔接顺畅，应急机制针对性强、可操作。</p> <p>良(10-5]分：方案较为完整，人员配置与流程安排基本合理，具备一定可操作性，但部分环节的衔接或应急安排不够具体。</p> <p>一般(5-0]分：方案组织粗放、流程不清，人员配置或应急安排缺失，可操作性差。</p>
4	质量保证与风险防控措施	15 分	<p>根据供应商对服务成果质量与执业风险的控制措施（如内部复核与质量控制流程、法律意见与合同文本的审核机制、服务响应时限承诺与考核安排、购房客户投诉及纠纷的应对预案、保密管理及购房客户个人信息保护措施、廉洁从业与利益冲突防控机制等）进行综合分析评审：</p> <p>优[15-10]分：质量保证体系健全，内部复核与审核机制严谨，各项服务成果均有明确质量标准和保障措施，投诉应对与补救改进机制有效。</p> <p>良(10-5]分：具备基本质量保证措施和内部审核流程，制度较为合理，但部分环节的保障措施不够具体。</p> <p>一般(5-0]分：质量保证措施缺失或不完善，缺乏明确审核机制和质量标准。</p>
二、商务部分（20 分）			
1	类似业绩	12 分	<p>供应商自 2021 年 9 月 1 日以来（以合同签订时间为准）承接的商品房（含住宅、公寓）及办公、商业物业（含商铺等）项目销售环节专项法律服务业绩（服务内容涵盖销售合同文件审核、现场签约办理、按揭及办证配合等），每项得 3 分，最多计 4 项，本项满分 12 分。</p> <p>注：1、响应文件中须提供业绩合同关键页（含合同封面、合同内容、合同双方签署盖章页、合同签订时间）复印件并加盖供应商公章，未按要求提供的不予计分。</p> <p>2、服务内容与时间以合同或供应商出具的服务成果文件所载为</p>

			<p>准。</p> <p>3、分所提交总所、总所其他分所业绩的，该项不予计分；总所提交分所业绩的，该项不予计分。</p>
2	拟派项目团队实力	8 分	<p>1、拟派项目负责人执业年限：执业满 8 年得 2 分，自第 9 年起每增加 1 年加 0.5 分，本项最高计 3 分。</p> <p>2、拟派项目负责人自 2023 年 9 月 1 日以来（以合同签订时间为准）主持办理的商品房（含住宅、公寓）及办公、商业物业（含商铺等）销售或租售环节专项法律服务业绩：每项得 1 分，最多计 2 项，本项最高计 2 分。</p> <p>3、拟派服务团队成员配置（不含拟派项目负责人）：每配置 1 名执业律师得 1 分，本小项最高 2 分；上述成员中每有 1 名执业满 5 年（含）以上的，另加 0.5 分，最多加 1 分。本项最高计 3 分。</p> <p>注：（1）响应文件须提供拟派项目负责人及团队成员列表、律师执业证复印件并加盖供应商公章，以及供应商为其缴纳的社会保险证明（以社保机构出具的响应截止日期前 3 个月内任意 1 个月社保证明为准），以证明其系供应商所属人员。</p> <p>（2）项目负责人业绩须提供合同关键页或服务成果文件复印件并加盖供应商公章，且材料须体现其在该项目中担任项目负责人，未能体现的可提供合同甲方证明材料等。</p> <p>（3）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。</p> <p>上述资料未按要求提供的相应得分项不得分。</p>
三、经济报价（30 分）			
1	经济报价	30 分	<p>经济报价得分=四项单价报价得分之和，各项单价报价得分按以下公式计算：</p>

		<p>各项得分=该项评审基准价/该供应商该项报价×该项满分。</p> <p>四项单价报价的权重具体如下：</p> <p>(1) 内地一次性/分期付款：权重 30%，满分 9.0 分；</p> <p>(2) 内地按揭付款：权重 60%，满分 18.0 分；</p> <p>(3) 港澳台及外籍一次性/分期付款：权重 5%，满分 1.5 分；</p> <p>(4) 港澳台及外籍按揭付款：权重 5%，满分 1.5 分。</p> <p>注：1. 评审基准价为所有有效供应商该项含税单价报价的最低值。</p> <p>2. 任一项单价报价未填报、为零或高于该项控制价的，作无效报价处理。</p>
备注		<p>1、证明材料由供应商自行确定并提供，如因证明材料提供不全导致评标委员会无法判定是否符合得分条件，由此可能不予计分的后果由供应商自行承担。</p> <p>2、小括号表示不包括边界数值，中括号表示包括边界数值。</p>

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：横琴国际科技创新中心项目专项法律服务

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：横琴国际科技创新中心项目专项法律服务

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. 提供律师事务所（或分所）执业许可证正本及副本复印件；
2. 提供为本所社会律师办理执业责任保险的相关文件（保单凭证或缴费记录或投保协议）；
3. 提供律师事务所（或分所）（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/>）

说明：上述证明材料均提供清晰复印件且需加盖供应商公章。

（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大横琴创新发展有限公司组织
的横琴国际科技创新中心项目专项法律服务采购活动，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一切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投标文件的，则不需提供本授权委托书。

（六）响应承诺书

响应承诺书

珠海大横琴创新发展有限公司：

我司已详细阅读了横琴国际科技创新中心项目专项法律服务的采购文件，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。

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

我司自愿参加珠海大横琴创新发展有限公司组织的横琴国际科技创新中心项目专项法律服务采购活动，接受采购文件的全部内容，我司的报价如下：

序号	项目内容	含税单价(元/套)	备注
1	内地客户一次性/分期付款		内地客户一次性/分期付款报价 ≤上限 900 元/套(含税)
2	内地客户按揭付款		内地客户按揭付款报价≤上限 1000 元/套(含税)
3	港澳台及外籍客户一次性/分期付款		港澳台及外籍客户一次性/分期 付款报价≤上限 1200 元/套(含 税)
4	港澳台及外籍客户按揭付款		港澳台及外籍客户按揭付款报 价≤上限 1300 元/套(含税)
备注：上述报价均为含税报价，增值税税率为：_____ %			

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) 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大横琴创新发展有限公司组织的横琴国际科技创新中心项目专项法律服务采购活动, 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:

序号	项目内容	含税单价 (元/套)	备注
1	内地客户一次性/分期付款		内地客户一次性/分期付款报价 ≤ 上限 900 元/套 (含税)
2	内地客户按揭付款		内地客户按揭付款报价 ≤ 上限 1000 元/套 (含税)
3	港澳台及外籍客户一次性/分期付款		港澳台及外籍客户一次性/分期付款报价 ≤ 上限 1200 元/套 (含税)
4	港澳台及外籍客户按揭付款		港澳台及外籍客户按揭付款报价 ≤ 上限 1300 元/套 (含税)
备注: 上述报价均为含税报价, 增值税税率为: _____ %			

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