

东西湖区住房和城市更新局招标文件

项目名称：东西湖区住房和城乡建设局关于住宅小区公共收益
审计项目的招标文件

招标人（业务科室）： 物业科

联系人：熊珊珊 联系电话：027-83090618

负责人： 薛薇 联系电话： 027-83090618

2026 年 6 月 18 日

东西湖区住房和城市更新局住宅小区公共收益

审计项目招标文件

为切实规范我区住宅公共收益管理，保障业主共有权益，推动物业专项整治走深走实，拟选聘我局公共收益专项审计机构。

一、项目基本情况

本项目名称为东西湖区住房和城市更新局住宅小区公共收益审计项目，采购方式为询价采购，本次审计覆盖辖区 6 个住宅小区，分别为金珠港湾二期、美联奥林匹克花园四期、恒大城、常青花园五号小区、沿海赛洛城、怡华逸天地，审计范围包含小区公共收益及住宅专项维修资金。

为保障审计工作高效推进、采购流程公平公正，项目合理划分为 3 个采购包实施采购；项目总预算 12 万元。本项目专门面向中小微企业采购，接受联合体投标；合同履行期限自合同签订之日起至 2026 年 7 月 31 日止。

二、申请人的资格要求

1.满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定，即：

- （1）具有独立承担民事责任的能力；
- （2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- （4）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

(5) 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

(6) 法律、行政法规规定的其他条件。

2.单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加本项目同一合同项下的政府采购活动。

3.为本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，不得再参加本项目的其他招标采购活动。

4.未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体，未被列入政府采购严重违法失信行为记录名单。

5.落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目第 1 包、第 2 包、第 3 包专门面向小微企业采购。提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员，应提供有效的《中小企业声明函》，（第 1 包、第 2 包、第 3 包投标人企业类型应为小型企业或微型企业），否则将视为无效投标。本文件所称“中小企业”详见《政府采购促进中小企业发展管理办法》第二条）。

6.本项目的特定资格要求：

(1) 第 1-3 包：投标人应具有有效的会计师事务所执业证书（以联合体形式参加的，联合体中承担审计分工的成员单位须具有有效的会计师事务所执业证书）。同时，投标人（或联合体中承担造价咨询分工的成员单位）拟投入本项目的造价咨询负责人须具备有效的一级造价工程师注册证书，且注册单位与投标人

（或该成员单位）一致；投标人须在投标文件中提供该人员的注册证书复印件及近三个月内任意一个月的社保缴纳证明，以证明其为本单位在职人员。

（2）第 1-3 包：为被审计项目提供工程咨询、设计、项目管理（代建）、规范编制、监理、造价咨询、招标代理、审计等项目实施各阶段服务的单位或分支机构，不得参加本次政府采购活动（提供承诺函，格式自拟，联合体投标的各方均需满足并提供）。

三、项目内容

1.住宅小区公共收益审计：全面核查小区公共收益相关资料，涵盖公共收益各类收入凭证、支出台账、收支审批材料、资金银行账户流水及配套佐证档案等，梳理公共收益归集、管理、使用全流程情况。

2.住宅专项维修资金审计：核查住宅专项维修资金缴存凭证、分户缴存明细、维修改造立项及实施档案、资金拨付审批材料、维修资金账户收支流水、账户期末结余对账资料等，核实维修资金缴存、支取、结余管理合规性。

3.成果交付要求：完成全部审计核查工作后，按规范出具完整正式审计报告，审计工作以审计报告出具完毕作为全部服务完成节点。

四、获取项目信息

获取时间：2026 年 6 月 23 日上午 12：00 前

获取地点：武汉市东西湖区住房和城市更新局房管大楼物业科 206 办公室

获取方式：符合资格的供应商应当在获取时间内，携带以下材料领取项目信息并签到。（1）法定代表人自己领取的，凭法定代表人身份证明书、法定代表人身份证原件及公司营业执照领取。（2）法定代表人委托他人领取的，凭法定代表人授权书、受托人身份证原件及公司营业执照领取。

售价：0 元。

五、投标文件要求

1.纸质版响应文件：正本一份。

2.电子版响应文件：一份（要求以 U 盘为主，且必须为纸质版响应文件正本加盖公章后的 PDF 扫描件）。

3.投标文件应含以下内容：法定代表人授权委托书（见附件一）；承诺书（见附件二）；投标一览表（见附件三）；联合体协议书（见附件四）；中小企业声明函（见附件五）；投标人营业执照及项目拟派人员等其他资料。

4.投标文件的装订、包装、密封和标记

（1）投标文件应当按照工整、整洁的要求，按顺序装订成册。

（2）投标文件的密封与标记。

①为方便开标，投标人应将报价文件单独密封在内层包装中，并在内层包装上标明“报价文件”字样。

②外层包装应写明：注明本次招标的项目名称和在“（**月**日）之前不得启封”的字样，并根据本招标文件的规定填入开标日期和时间。所有投标文件的内层密封袋的封口处和外层密封袋的封口处必须加盖投标人印章。

③招标人和招标代理机构对未按上述要求加写标记和密封的投标文件的误投或过早启封概不负责。

六、报价说明

1.审计咨询服务费合理上限值确定如下：

按照《湖北省物价局省住建厅关于调整工程造价咨询服务收费标准的通知》鄂价工服规[2011]23 号标准取费为 24 万元（总审计额约 4800 万元×5%），拦标价为 12 万元整，拦标折扣约为 50.00% 。

2.报价范围：固定总价报价，投标报价应包括审计服务的所有相关费用。

3.招标人对报价说明享有最终解释权。

七、付款方式

按签订的合同进行付款。

八、开标时间及地点

开标时间及地点另行通知

九、中标方式

本次评标采用最低价中标的原则。

十、废标条件

（一）服务费报价未响应报价说明第 1 条规定的取费标准及合理上限值的投标为废标。

（二）未严格按报价说明要求进行报价，有与说明不符或有争议的为废标。

（三）投标文件有下列情形之一的，属于重大偏差，视同未能对招标文件作出实质性响应，按废标处理：

1.投标文件未按照招标文件的要求予以密封的；

2.未按招标文件规定的格式填写，内容不全或关键字迹模糊、无法辨认的；

3.投标人递交两份或多份内容不同的投标文件，或在一份投标文件中对同一招标项目报有两个或多个报价，且未声明哪一个有效，按招标文件规定提交备选投标方案的除外；

4.投标文件中的投标函未加盖投标人的公章及企业法定代表人印章的，或者企业法定代表人委托代理人没有合法、有效的委托书（原件）及委托代理人印章的；

5.投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；

6.投标文件载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限；

7.以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；

8.法律、法规规定的其他废标情形或本招标文件使用的有关文件中约定的其他废标情形。

十一、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系

名称：武汉市东西湖区住房和城乡建设局

地址：东西湖区住房和城乡建设局

联系人：熊珊珊

联系方式：027-83090618

东西湖区住房和城乡建设局

2026 年 6 月 18 日

（一）法定代表人授权书（如适用）

本人_____（姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人，现委托_____（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改_____（项目名称）投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：_____

代理人无转委托权。

附：法定代表人身份证明

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

身份证号码：_____

委托代理人：_____（签字或盖章或印刷体）

身份证号码：_____

_____年____月____日

附：授权代表身份证复印件

--

（二）承诺书

（投标人应根据本单位实际情况进行声明）

我单位满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条、《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十八条的规定：

- （一）具有独立承担民事责任的能力；
 - （二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
 - （三）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
 - （四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录且无纳税、社保的失信记录；
 - （五）参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
 - （六）与其他参加该项目同一合同项下政府采购的供应商负责人不是同一人，且与其他参加该项目同一合同项下政府采购的供应商不存在直接控股关系或管理关系；
- 未参与该项目的整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务。
- （七）法律、行政法规规定的其他条件。

若有虚假，一经查实，我单位承担一切责任，并承担由此造成的一切损失。

特此承诺。

招 标 人：

项目名称：

包 号：

投标人名称：

日期：

（三）报价一览表

项目名称：_____

所投包号：_____

投标总报价	(单位：万元)
合同履行期限	
投标有效期	
备注	

投标人名称：

日期：

（四）联合体协议书（如适用）（需联合体各方均盖章及签字）

（所有成员单位名称）自愿组成_____（联合体名称）联合体，共同参加（项目名称）（标包号）服务的投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

1、_____（某成员单位名称）为_____（联合体名称）牵头人。（牵头人名称）所占的联合体协议合同总金额比例为_____%，（成员一名称）所占的联合体协议合同总金额比例为_____%，（成员二名称）所占的联合体协议合同总金额比例为_____%。

2、联合体牵头人合法代表联合体各成员负责本招标（采购）项目投标（响应）文件编制和合同谈判活动，并代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示，并处理与之有关的一切事务，负责合同实施阶段的主办、组织和协调工作。

3、联合体各方授权联合体牵头人代表其对投标（响应）文件进行盖章及签署。联合体牵头人所盖章签署的文件，联合体各方均认可，并承担相应法律责任（招标（采购）文件中另有标注需联合体各方盖章的，按招标（采购）文件要求执行）。

4、联合体将严格按照招标（采购）文件的各项要求，递交投标（响应）文件，履行合同，并对外承担连带责任。

5、联合体各成员单位内部的职责分工如下：

……。

6、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

7、本协议书一式份，联合体成员和采购人各执一份。

注：本协议书由委托代理人签字的，应附各成员法定代表人签字的授权委托书。

牵头人名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

成员一名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

成员二名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

_____年_____月_____日

（五）中小企业声明函

中小企业声明函（服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加_____（单位名称）的_____（项目名称）采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. 购买财务会计和造价咨询方面的协审服务，属于租赁和商务服务业；承接企业为_____（企业名称），从业人员_____人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元，属于_____（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

备注：

1、从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

2、以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。

3、在服务采购项目中，服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员。

4、符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。