

杭州市政府采购项目 采购需求

采购单位： 杭州市规划和自然资源局富阳分局

项目名称：继承（受遗赠）不动产登记委托公证服务项目

编制单位：_____

编制时间：2025 年 6 月

一、需求调查情况

(一) 本项目是否需要开展需求调查：☒是 ☐否

(二) 本项目是否属于可以不再重复开展需求调查情形：☐是 ☒否

(三) 需求调查方式

☒咨询 ☒论证 ☐问卷调查 ☐其他方式 (_____)

(四) 需求调查对象

浙江省杭州市临安公证处

浙江省桐庐县公证处

(五) 需求调查结果

1. 相关产业发展情况

富阳区“继承（受遗赠）不动产登记委托公证服务项目”根据营商环境创新试点工作要求，杭州市局出台了《关于印发杭州市继承（受遗赠）不动产登记作业指导书（试行）的通知》，制订“申请人无法提交经公证的材料或者生效的法律文书办理继承（受遗赠）不动产登记”的操作规范。通过政府购买服务的方式由公证处提供不动产继承公证服务。

2. 市场供给情况

《公证程序规则》第三章第十四条

公证事项由当事人住所地、经常居住地、行为地或者事实发生地的公证机构受理。

3. 同类采购项目历史成交信息情况

浙江省杭州市临安公证处11999760(元)（2021-2023年）

浙江省桐庐县公证处1600000(元)（2021-2022年）

4. 可能涉及的运行维护、升级更新、备品备件、耗材等后续采购情况

无

5. 其他相关情况

无

二、采购需求内容

（一）项目概况

根据营商环境创新试点工作要求，杭州市局出台了《关于印发杭州市继承（受遗赠）不动产登记作业指导书（试行）的通知》，制订“申请人无法提交经公证的材料或者生效的法律文书办理继承（受遗赠）不动产登记”的操作规范。改变了原来办理继承不动产需提供继承公证或生效法律文书的做法。

本项目是在不动产登记时，提供以下的服务

- 1、开展不动产继承（受遗赠）登记等业务审查工作，并出具审查意见书或公证文书。
- 2、协助办理不动产继承（受遗赠）登记等业务引起的信访、复议诉讼等纠纷调处工作以及复议诉讼应诉工作。
- 3、开展不动产继承（受遗赠）登记等法律咨询、培训及政策宣传工作。
- 4、协助制订不动产继承（受遗赠）登记等业务的规章制度、法律文书，参与有关业务会审等工作。

（二）预算金额（元）： 1800000.00

（三）需满足的政府采购政策目标和具体支持对象

☐扶持中小企业 ☐节能环保 ☒其他（符合法律法规要求）

（四）采购标的是否进口产品：☐进口 ☒国产

（五）拟采购标的的技术要求

拟采购标的（1）

标的内容	继承（受遗赠）不动产登记委托公证服务项目		
数量	1	单位	项
功能和质量 要求	详见采购需求		

（六）拟采购标的的商务要求

1. 交付（实施）的时间（期限）： 服务期限一年
2. 交付（实施）的地点（范围）： 杭州市富阳区
3. 付款条件（进度和方式）

序号	付款比例（%）	付款方式
1	每季度按工作量结算	每季度按工作量结算
2		
3		

4. 售后服务要求

- 1、开展不动产继承（受遗赠）登记等业务审查工作，并出具审查意见书或公证文书。
- 2、协助办理不动产继承（受遗赠）登记等业务引起的信访、复议诉讼等纠纷调处工作以及复议诉讼应诉工作。
- 3、开展不动产继承（受遗赠）登记等法律咨询、培训及政策宣传工作。
- 4、协助制订不动产继承（受遗赠）登记等业务的规章制度、法律文书，参与有关业务会审等工作。

5. 其他商务要求（包装和运输、保险等）

无

（七）采购项目的其他要求

1. 服务供应商的运行状况要求：具有科学合理的组织架构，严格的管理细则和岗位责任制度。具有提供完善的后勤管理和保障服务的能力。

2. 服务供应商应针对本次招标项目特点编写公司中标后拟采取的管理方案。包括组织计划、人员安排、时间安排等，遇重大、紧急事项的应急措施等。

三、合同订立安排

（一）采购项目预（概）算（元）：1800000.00，最高限价（元）：1800000.00。

（二）开展采购活动的时间安排：预计 2025 年 7 月开展采购

（三）采购组织形式：☐集中采购 ☒分散采购

（四）委托代理安排

☐集中采购机构 ☐部门集中采购机构

☒采购代理机构 ☐自行采购（含电子卖场）

（五）采购包划分：☐分标项 ☒不分标项

（六）合同分包：☐允许分包 ☒不允许分包

（七）供应商资格条件

1. 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定。

2. 投标人不得为列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商。

1) 信用信息查询渠道：“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）。

2) 信用信息查询截止时点：同投标截止期，即由招标人或招标代理查询投标人截止到投标截止期的信用信息记录。

3) 信用信息查询记录和证据留存的具体方式：信用信息查询记录将以网站截图打印稿形式与其他采购文件一并保存。

4) 信用信息的使用规则：如投标人为“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）中列入失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单的供应商，或为中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单中被财政部门禁止参加政府采购活动的供应商，则其投标将被拒绝。

3. 本项目不允许联合体投标。

（八）采购方式

- ☐ 公开招标 ☐ 邀请招标 ☐ 竞争性谈判
- ☒ 竞争性磋商 ☐ 询价 ☐ 单一来源采购
- ☐ 电子卖场 ☐ 其他采购方式（_____）

（九）选择采购方式的理由

根据《公证程序规则》第三章第十四条规划定

第三章 公证执业区域，第十四条 公证事项由当事人住所地、经常居住地、行为地或者事实发生地的公证机构受理。

涉及不动产的公证事项，由不动产所在地的公证机构受理；涉及不动产的委托、声明、赠与、遗嘱的公证事项，可以适用前款规定。

为此，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库[2020]46号）文件第六条（一）法律法规和国家有关政策明确规定优先或者应当面向事业单位、社会组

织等非企业主体采购的，可不专门面向中小企业预留采购份额。同时由于公证属于特殊行业，竞争性不充分，采购方式采用竞争性磋商。

(十) 竞争范围： ☒ 公开发布 ☐ 电子卖场

(十一) 评审规则： ☒ 综合评分 ☐ 最低价中标 ☐ 其他 ()

二、合同管理安排

(一) 合同类型

☐ 货物合同 ☒ 服务合同

☐ 建设工程合同 ☐ 其他 ()

(二) 定价方式

☐ 固定总价 ☒ 固定单价

☐ 成本补偿 ☐ 绩效激励

(三) 合同文本的主要条款

1. 合同主要标的

标的内容 1	继承（受遗赠）不动产登记委托公证服务项目		
数量	1	单位	项
功能和质 量要求	详见采购需求		

2. 履行时间（期限）： 12 个月（具体以合同签订为准）

3. 履约地点和方式： 富阳区

4. 价款或者报酬：按中标价格

5. 考核要求和付款进度安排

序号	付款比例（%）	付款方式
1	每季度按工作量结算	每季度按工作量结算
2		
3		

6. 资金支付方式：转账支付

7. 验收、交付标准和方法

按合同要求。

8. 质量保修范围和保修期：无

9. 知识产权归属、处理方式：无

10. 成本补偿、风险分担约定

无

11. 违约责任与解决争议的方法：

（1）合同在履行过程中发生争议时，甲方与中标人及时协商解决。协商不成时，提请富阳区人民法院裁决。

（2）对于因违反或终止合同而引起的损失、损害的赔偿，由甲方与中标人友好协商解决，经协商仍未能达成一致的，提交富阳区人民法院裁决。

12. 其他条款

无

三、履约验收方案

（一）履约验收主体

1. 采购单位：杭州市规划和自然资源局富阳分局

2. 是否选择代理机构：☐是 ☒否

3. 是否邀请本项目的其他供应商：☐是 ☒否

4. 是否邀请专家：☐是 ☒否

5. 是否邀请服务对象：☐是 ☒否

6. 其他

甲方有专职人员负责管理，对服务质量进行检查，发现问题及时督促整改，若发现违反合同和任务书规定的事项，按要求进行处罚。

（二）履约验收时间：按合同要求

（三）履约验收方式：☒简易程序 ☐一般程序

（四）履约验收程序：☐一次性验收 ☐分段验收 ☒分期验收

（五）履约验收内容

1. 技术履约内容

服务内容达到采购人的采购需求标准及国家标准

2. 商务履约内容

按照每件实际收费季结的形式

（六）履约验收标准

服务内容达到采购人的采购需求标准及国家标准

(七) 履约验收其他事项

无

四、风险控制措施和替代方案

该采购项目按照《政府采购需求管理办法》第二十五条规定，是否需要组织风险判断、提出处置措施和替代方案： ☒是 ☐否

(一) 国家政策变化应对措施

按国家政策执行

(二) 实施环境变化应对措施

无

(三) 重大技术变化应对措施

无

(四) 预算项目调整应对措施

无

(五) 因质疑投诉影响采购进度应对措施

与原合同履行单位签订补充协议，直至新招标结束

(六) 采购失败应对措施

与原合同履行单位签订补充协议，直至新招标结束

(七) 不按规定签订或者履行合同应对措施

按照国家法律法规进行，若重新招标，与原合同履行单位签订补充协议，直至新招标结束

(八) 出现损害国家利益和社会公共利益情形应对措施

按照国家法律法规执行

(九) 其他采购和合同履行过程的风险及应对措施

按照国家法律法规执行

五、采购需求

一)、采购对象

公证机构。

二)、法律服务时间

合同签订后一年。

三)、法律服务内容

- 1、开展不动产继承(受遗赠)登记等业务审查工作,并出具审查意见书或公证文书。
- 2、协助办理不动产继承(受遗赠)登记等业务引起的信访、复议诉讼等纠纷调处工作以及复议诉讼应诉工作。
- 3、开展不动产继承(受遗赠)登记等法律咨询、培训及政策宣传工作。
- 4、协助制订不动产继承(受遗赠)登记等业务的规章制度、法律文书,参与有关业务会审等工作。

四)、费用支付

结算时按照每件实际收费季结的形式。

五)、其它

- 1、投标人应根据本需求书,结合项目实际情况对本项目服务重点难点提出相应的应对措施等内容。
- 2、投标人可根据对本需求书的理解提出项目的合理化建议。
- 3、投标人在投标(开标)一览表中填报个人普通住宅公证法律服务每平方米投标单价、

非住宅公证法律服务每平方米投标单价、农村的农民自有住宅公证法律服务每平方米投标单价。投标单价包括投标人认为完成本项目所需的一切费用。中标后个人普通住宅公证法律服务每平方米中标单价、非住宅公证法律服务每平方米中标单价、农村的农民自有住宅公证法律服务每平方米中标单价一次性包干不作调整，投标人应自行承担报价风险。结算依据实际完成的服务量乘以服务中标单价作为最终项目结算价，结算价最高不超过本项目预算价。

政府采购项目采购需求 审查意见

采购单位：杭州市规划和自然资源局富阳分局

项目名称：继承（受遗赠）不动产登记委托公证服务项目

第三方机构：_____

审查时间：2025 年 6 月

一、审查项目名称

项目名称：继承（受遗赠）不动产登记委托公证服务项目

二、参与审查人员名单

序号	姓名	单位	内部处室	职务/职称	联系方式	备注
1	孙华鑫	富阳区数据局		高级工程师	15857182299	
2	毕旭斌	富阳区财政局		经济师	18969059528	
3	张源	公安富阳分局		主任	13968177866	

三、一般性审查情况

审 查 内 容		审查情况
1	采购需求是否符合预算、资产、财务等管理制度规定。	☒ 是 ☐ 否
2	对采购方式、评审规则、合同类型、定价方式的选择是否说明适用理由。	☒ 是 ☐ 否
3	属于按规定需要报相关监管部门批准、核准的事项，是否作出相关安排。	☒ 是 ☐ 否
4	采购实施计划是否完整。	☒ 是 ☐ 否

四、重点审查情况

审 查 内 容		审查情况
(一) 非歧视性审查 (主要审查是否指向特定供应商或者特定产品)	资格条件设置是否合理	■是 □否
	要求供应商提供超过 2 个同类业务合同的, 是否具有合理性	■是 □否
	技术要求是否指向特定的专利、商标、品牌、技术路线等	□是 ■否
	评审因素设置是否具有倾向性	□是 ■否
	将有关履约能力作为评审因素是否适当	□是 ■否
(二) 竞争性审查 (主要审查是否确保充分竞争)	应当以公开方式邀请供应商的, 是否依法采用公开竞争方式	■是 □否
	采用单一来源采购方式的, 是否符合法定情形	■是 □否
	采购需求的内容是否完整、明确	■是 □否
	采购需求的内容是否考虑后续采购竞争性	■是 □否
	评审方法、评审因素、价格权重等评审规则是否适当	■是 □否
(三) 采购政策审查	进口产品的采购是否必要	■是 □否
	是否落实支持创新政府采购政策要求	■是 □否
	是否落实绿色发展、节能环保政府采购政策要求	■是 □否

	是否落实中小企业发展政府采购政策要求	☒ 是 ☐ 否
	是否落实支持监狱发展政府采购政策要求	☒ 是 ☐ 否
	是否落实促进残疾人就业政府采购政策要求	☒ 是 ☐ 否
(四) 履约风险 审查	合同文本是否按规定由法律顾问审定	☒ 是 ☐ 否
	合同文本运用是否适当	☒ 是 ☐ 否
	是否围绕采购需求和合同履行设置权利义务	☒ 是 ☐ 否
	是否明确知识产权等方面的要求	☒ 是 ☐ 否
	履约验收方案是否完整、标准是否明确	☒ 是 ☐ 否
	风险处置措施和替代方案是否可行	☒ 是 ☐ 否
(五) 采购人或者主管预算单位认为应当审查的其他内容	采购人或者主管预算单位认为应当审查的其他内容 1	☐ 是 ☒ 否
	采购人或者主管预算单位认为应当审查的其他内容 2	☐ 是 ☒ 否
	采购人或者主管预算单位认为应当审查的其他内容 3	☐ 是 ☒ 否
	采购人或者主管预算单位认为应当审查的其他内容 3	☐ 是 ☒ 否

审查结果： ☒通过 ☐不通过

采购需求专业人员论证意见

专业人员信息	姓 名	孙华鑫
	职 称	高级工程师
	工作单位	杭州市富阳区数据资源管理局
项目信息	继承（受遗赠）不动产登记委托公证服务	
专业人员 论证意见	1. 该项目符合国家法律法规要求； 2. 项目需求内有关在不动产登记时，要求提供的服务能够满足采购人的服务要求； 3. 采购需求内的售后服务实施时间、履约时间、验收方法无不当之处； 4. 采购需求无指向性、歧视性、不合理性、合法性； 5. 根据《公证程序规则》第十四条，公证事项由当事人所在地、经常居住地、行为地或者事实发生地的公证机构受理，因此符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）文件第六条第一款的规定，可不专门预留采购份额；	
专业人员签字	孙华鑫	
时间	2025. 6. 26	

采购需求专业人员论证意见

专业人员信息	姓 名	张源
	职 称	高工
	工作单位	富阳区公安分局
项目信息	继承(受遗赠)不动产登记委托公证服务	
专业人员 论证意见	根据《中华人民共和国公证法》第二十五条，“申请办理涉及不动产公证应当向不动产所在地的公证机构提出，申请办理涉及不动产的委托、声明赠与、遗嘱的公证，可以适用前款规定”，故根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）文件第六条（一）法律法规和国家有关政策明确规定优先或者应当面向事业单位、社会组织等非企业主体采购的，可不专门面向中小企业预留采购份额。	
专业人员签字	张源	
时间	2025.6.20	

采购需求专业人员论证意见

专业人员信息	姓 名	王旭文斌
	职 称	会计师
	工作单位	区法院
项目信息	继承（受遗赠）不动产登记委托公证服务	
专业人员	1. 该项目采购需求拟确定的供应商参加采购活动的资格条件符合政府采购法二十二条规定的资格条件要求。 2. 该项目采购需求所设置的项目资格条件、技术参数、招标方式及各项要求等符合相关规定，无指向性与歧视性条款。	
论证意见	3. 公证是一个特殊行业，由专门指定的公证机关进行相关公证业务。根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）文件第六条（一）、法律法规和国家有关政策明确规定优先或者应当面向事业单位、社会团体等非企业主体采购的，可不专门面向中小企业预留和采购。	
专业人员签字	王旭文斌	
时间	2025年6月20日	