**玉溪市家园建设投资有限公司投资性房地产公允价值评估服务项目**

**竞争性比选文件**

**项目编号：YNHB-2024-12-11**

**招 标 人： 玉溪市家园建设投资有限公司**

**招标代理机构： 云南合邦工程项目管理有限公司**

**日 期： 二零二四年十二月**

**★★★ 注意事项 ★★★**

各竞标人：

为遵循招投标的有关规定，在您递交响应文件时请按下列要求携带相关证件（材料）由招标代理机构工作人员登记：

1. 法定代表人身份证明书；
2. 法定代表人居民身份证【若由法定代表人递交响应文件的】或法定代表人授权委托书及被授权人居民身份证【若由委托人递交响应文件的】；
3. 有效的营业执照或(事业单位法人证书)或其他类似的法定证明文件。

**注：所递交的证明材料，必须在发证机构核准的有效时间内，若不在有效时间内或未经年检合格的证明材料，属于无效，取消年检的地区，需提供有效证明材料。**

**目 录**

**[第一章 竞争性比选公告 4](#_Toc16378)**

**[第二章 竞标人须知](#_Toc1684) 7**

**[第三章 评审办法和标准 19](#_Toc6027)**

**[第四章 合同条款及格式 27](#_Toc24174)**

**[第五章 响应文件格式 2](#_Toc4830)8**

**[一、比选申请函部分 2](#_Toc4467)9**

**[二、商务部分 3](#_Toc22118)2**

**[三、技术部分 3](#_Toc2091)3**

**[四、资格审查部分 3](#_Toc15489)5**

# 第一章 竞争性比选公告

## 玉溪市家园建设投资有限公司投资性房地产公允价值评估服务项目

## 竞争性比选公告

项目概况：

玉溪市家园建设投资有限公司投资性房地产公允价值评估服务项目的潜在竞标单位应在云南合邦工程项目管理有限公司获取竞争性比选文件，并于2025年 01 月 03 日15点00分（北京时间）前提交响应文件。

## 一、项目概况与比选范围

1.1 项目编号：YNHB-2024-12-11

1.2 项目名称：玉溪市家园建设投资有限公司投资性房地产公允价值评估服务项目

1.3 采购方式：竞争性比选。

1.4 预算金额及最高限价：￥80000.00元（大写：人民币捌万元整）。

1.5 采购内容：针对玉溪市家园建设投资有限公司投资性房地产公允价值评估事宜，对玉溪市家园建设投资有限公司本部投资性房地产公允价值进行评估，并出具正式投资性房地产公允价值评估报告。

1.6合同履行期限：自合同签订起至完成本项目止。

1.7质量要求：符合国家及其它行业相关质量检验标准，并满足招标人的实际需求。

1.8标段划分：本项目只设一个标段。

## 二、竞标人资格

2.1竞标人应具备经行政管理部门登记注册的独立企业（事业）法人或其他组织，具备有效的营业执照或(事业单位法人证书)或其他类似的法定证明文件；

2.2具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，提供2021年至今任意一年的财务报告或财务报表【含资产负债表、利润表（或损益表）、现金流量表】（成立未满1年的，提供自成立至今的财务报表【含资产负债表、利润表（或损益表）、现金流量表】）或提供自响应文件递交截止时间前3个月内基本开户银行出具的资信证明；

2.3企业商业信誉良好，没有处于被责令停产，财产被冻结、接管、破产状态，并有良好的纳税记录，近三年在经营活动中没有重大违法记录（提供书面声明）；

2.4竞标人应信誉良好，竞标人承诺没有处于被责令停业，投标资格被取消，财产被接管、冻结、破产状态；2021 年至今内没有骗取中标和严重违约及重大工程质量事故、重大安全事故；竞标人须填写《竞标人信誉、履约情况、投标资格说明》进行说明。竞标人在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn) 中未被列入：失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单；在“中国裁判文书网（http：//wenshu.court.gov.cn）”查询中企业及法定代表人无行贿犯罪记录。（上述内容由竞标人自行承诺）

2.5**竞标人须具备评估行政管理部门出具的资产评估机构备案证明。**

2.6**项目负责人具备资产评估师执业资格证书；**

2.7本次比选不接受联合体竞标。

## 三、竞争性比选文件的获取

3.1 凡有意参加竞标者，请于**2024年 12 月 27 日至2024年 12 月 31 日**（法定公休日、节假日除外），每日上午8：30时至11：30时，下午14：30时至17：30时(北京时间，下同)；

方式：邮箱获取（1679712232@qq.com）；

获取文件时竞标人必须提供以下材料：

（1）营业执照（事业单位法人证书）或其他主体资格证明文件（复印件（扫描件）加盖公章）；

（2）法定代表人获取文件的须提供法定代表人身份证明书及本人身份证（复印件（扫描件）加盖公章），授权人获取文件的须提供法人身份证明书、授权委托书及被授权人身份证（复印件（扫描件）加盖公章）。

**以上材料不全，拒绝接收。**

3.2竞争性比选文件每套售价：**600.00元/份**，售后不退。

## 四、响应文件的递交

4.1递交响应文件截止时间为**2025年 01 月03 日15点00分（北京时间）**，地点**云南合邦工程项目管理有限公司开标厅（云南省玉溪市红塔区凤凰路104号商铺）**；

4.2竞标人的法定代表人或授权代理人应准时参加比选会议；

4.3逾期送达的或者未送达指定地点的响应文件，不予受理。

## 五、比选时间及地点

5.1比选时间为**2025年 01 月 03 日15点00分**（北京时间）；

5.2地点：云南合邦工程项目管理有限公司开标厅（云南省玉溪市红塔区凤凰路104号商铺）。

**六、公告期限**

6.1本次竞争性比选公告在玉溪市人民政府网上发布。招标人及招标代理机构对其他网站或媒体转载的公告及公告内容不承担任何责任。

6.2公告期限：自公告发布之日起3个工作日。

## 七、联系方式

招标人：玉溪市家园建设投资有限公司

地 址：云南省玉溪市红塔区李棋街道玉河社区玉河路15号

联系人：李师

联系电话：18087780032

招标代理机构:云南合邦工程项目管理有限公司

地 址：云南省玉溪市红塔区凤凰路104号商铺

联系人：李师

联系电话：18087707002

邮 箱：[1679712232@qq.com](mailto:1963552522@qq.com)

日 期：2024年 12 月 26 日

## 第二章 竞标人须知

**竞标人须知前附表**

**本前附表为竞标须知的补充、修改。如发现与竞标须知内容有矛盾的，以本前附表内容为准。**

| **条款号** | **条款名称** | **编 列 内 容** |
| --- | --- | --- |
| 1 | 项目基本  情况 | 项目名称：玉溪市家园建设投资有限公司投资性房地产公允价值评估服务项目  项目编号：YNHB-2024-12-11  招标人：玉溪市家园建设投资有限公司  招标代理机构：云南合邦工程项目管理有限公司 |
| 2 | 采购内容 | 针对玉溪市家园建设投资有限公司投资性房地产公允价值评估事宜，对玉溪市家园建设投资有限公司本部投资性房地产公允价值进行评估，并出具正式投资性房地产公允价值评估报告。 |
| 3 | 合同履行期限 | 自合同签订起至完成本项目止。 |
| 4 | 质量要求 | 符合国家及其它行业相关质量检验标准，并满足招标人的实际需求。 |
| 5 | 竞标报价 | ￥80000.00元（大写：人民币捌万元整），竞标单位报价不得高于此项目控制价，否则响应文件作无效处理。  各单位结合自身实力及市场情况，综合考虑自身风险后报价，该报价包含全过程的全部费用（含成本、利润、税金、人工费等，并考虑了应承担的风险）费用和政策性文件规定及完成本工作所需的全部费用。 |
| 6 | 竞标人资格要求 | 详见竞争性比选公告“资格要求”。 |
| 7 | 资格审查方式 | 资格后审。 |
| 8 | 竞标预备会（答疑会） | 不召开。 |
| 9 | 分包 | 不允许。 |
| 10 | 重大偏差 | 不允许。 |
| 11 | 构成竞争性比选文件的其他文件 | 招标人以书面形式发出的答疑书、补遗书或通知等。 |
| 12 | 竞标人要求澄清和修改竞争性比选文件截止时间 | 竞标截止3日前。 |
| 13 | **费用承担** | **1、竞标人应承担其参加本次招标活动自身所发生的所有费用。**  **2、竞争性比选文件费：600.00元/份。**  **3、中标服务费：¥:2000.00元（大写：人民币贰仟元整)，由中标人支付。**  **注：中标服务费缴纳方式：可用现金、银行转账或电汇的付款方式。**  **缴纳账户信息：**  **开户名：云南合邦工程项目管理有限公司**  **开户行：中国工商银行股份有限公司玉溪玉江支行**  **账 号：2517026209200045912**  **联系人：李师 联系电话：18087707002**  **注：中标人在领取《中标通知书》前应向招标代理机构缴纳中标服务费。如采用电汇或银行转账，须同时递交中标服务费缴费凭证复印件（扫描件）。** |
| 14 | 响应文件有效期 | 响应文件有效期为90日历天，自竞标之日起在此期限内，凡符合本竞争性比选文件要求的响应文件均保持有效。 |
| 15 | 响应文件份数 | 正本壹份，副本壹份；响应文件电子版（Word版、PDF版）U盘壹份。  注：PDF版为响应文件正本的完全复印件或扫描件。 |
| 16 | 是否允许递交备选方案 | 不允许。 |
| 17 | 装订要求 | 不提倡豪华装帧，响应文件的正本与副本应分别装订成册，响应文件提倡双面打印，正本与副本应采用胶装的方式装订。响应文件应编制目录，否则，招标人对由于响应文件装订松散或不符合要求而造成的丢失或其它后果不承担任何责任。 |
| 18 | 封套上写明 | （1）竞标人的地址：  （2）竞标人名称：  （3） 响应文件  （4）在 年 月 日 时 分前不得开启 |
| 19 | 响应文件递交截止时间 | **时间：2025年 01 月 03 日15点00分（北京时间）**  **地点：云南合邦工程项目管理有限公司开标厅** |
| 20 | 比选时间及地点 | **时间：2025年 01 月 03 日15点00分（北京时间）**  **地点：云南合邦工程项目管理有限公司开标厅** |
| 21 | **付款方式** | **甲乙双方协商确定。** |
| 22 | 比选小组的组建 | 比选小组构成：3人或3人以上单数组成；  比选小组成员确定方式：由招标人代表和玉溪市相关评审专家库抽取组成或玉溪市相关评审专家库抽取。 |
| 23 | 评审办法和标准 | 综合评估法。 |
| 24 | 履约担保 | 无。 |
| 25 | 需要补充的其他内容: | |
| 25.1 | 所有竞标人的响应文件必须是在接受招标人、竞争性比选文件（含合同条款、预算金额等）的基础上作出的投标承诺，若中标人对竞争性比选文件（含合同条款、预算金额等）提出修改要求，招标人可视为其不响应竞争性比选文件的实质性条款，取消其中标资格。 | |
| 25.2 | 中标人若因报价过低致使不与招标人签订合同的，或在合同签订、履行中无故要求变更投标承诺和变更中标报价的，招标人可取消其中标资格；给招标人造成的损失的，中标人应予以赔偿，相关部门给予不良市场行为记录。 | |
| 25.3 | 1、合同签订：领取中标通知书后由中标人凭中标通知书与招标人签订合同。  2、在服务过程中，若招标人发现中标人所提供的服务不能满足要求，可向中标人提出整改要求或提出警告，如中标人拒不整改或整改后依然无法满足招标人使用要求的，招标人有权提前终止合同，所造成的一切损失由中标人自行承担。 | |
| 25.4 | 本竞争性比选文件中“招标人”、“竞标人”分别对应合同中的“甲方”、“乙方”。 | |

## 

## （一）竞标人须知

**1.项目概况**

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对本项目进行竞争性比选招标。

1.1.2 本招标项目招标人：见竞标人须知前附表。

1.1.3 本项目招标代理机构：见竞标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称及概况：见竞标人须知前附表。

**2. 采购内容及合同履行期限**

2.1采购内容：详见竞标人须知前附表。

2.2合同履行期限：详见竞标人须知前附表。

**3. 合格的竞标人**

详见竞标人须知前附表。

**4. 预算金额及最高限价**

详见竞标人须知前附表。

**5.费用承担**

详见竞标人须知前附表。

**6.竞标人不得存在下列情形之一：**

6.1为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

6.2为本项目提供招标代理服务的；

6.3被责令停业的；

6.4被暂停或取消竞标资格的；

6.5财产被接受或取消竞标资格的；

6.6与招标人存在利害关系可能影响竞标公正性的法人、其他组织或者个人，不得参加竞标。

**7.保密**

参与招标竞标活动的各方应对竞争性比选文件和响应文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

**8.竞标纪律**

8.1凡参加此次竞标的竞标人必须遵守有关的法律、法规，一旦递交响应文件就应承担相应的法律责任。

8.2竞标人在比选截止时间后，不得更改或补充响应文件内容。

8.3竞标人应对响应文件负全部责任。当中标后由于竞标人的责任而发生费用增加的，均由竞标人自行负责，并不得提出调整原响应文件内已定的竞标价、响应文件及竞争性比选文件的实质性内容。

**8.4竞标人参加比选会议的法定代表人或委托代理人必须准时到会，迟到、中途无故退场或不参加会议的，取消其竞标资格。**

8.5竞标人串通竞标，故意抬高或压低标价、利用不正当手段破坏公平竞争的，一经查实，即被取消其竞标资格，若中标将取消中标资格，并将按有关法律、法规追究其法律责任。

## （二）竞争性比选文件

**9. 竞争性比选文件的组成**

9.1 竞争性比选文件包括本文件目录和附件所示的全部内容。

9.2 除9.1内容外,招标人发布的对竞争性比选文件澄清或修改的内容为竞争性比选文件的组成部分,对招标人和竞标人均起约束作用。

9.3竞标人获取竞争性比选文件后，应仔细检查竞争性比选文件及附带资料的所有内容，如有残缺等问题应在获得竞争性比选文件3日内向招标代理机构提出，否则，由此引起的损失由竞标人自己承担。竞标人同时应认真审阅竞争性比选文件中所有的事项、格式、条款和规范要求等，若竞标人的响应文件没有按竞争性比选文件要求递交全部资料，或响应文件没有对竞争性比选文件做出实质性响应，其风险由竞标人自行承担，并根据有关条款规定，该竞标有可能被拒绝。

**9.4竞争性比选文件解释权归属招标人。只要竞标人递交了响应文件，即意味着已经理解并同意了本竞争性比选文件的所有条文。**

**10.竞争性比选文件的澄清及修改**

10.1招标人可对竞争性比选文件进行必要的澄清或修改。并在递交响应文件截止时间**3日**前以书面形式通知所有接受竞争性比选文件的竞标人，不足3日的，应当顺延递交首次响应文件截止之日。竞标人在收到该澄清文件后应于当日内，以书面形式给予确认，该澄清文件作为竞争性比选文件的组成部分。

10.2竞争性比选文件的澄清、修改、补充等内容均以书面形式明确的内容为准。当竞争性比选文件的澄清、修改、补充等在同一内容的表述上不一致时，以最后发出的书面文件为准。

## （三）响应文件的编制

**11.响应文件的语言及度量衡单位**

11.1响应文件和与招标有关的所有文件均应使用中文。竞标人提供的支持文件、技术资料和印刷的文献等可以用其他语言，但相应内容应附有中文翻译本（应加盖竞标人公章和法定代表人或委托代理人的签字并加盖公章）。

11.2响应文件使用的度量衡单位，均采用中华人民共和国法定计量单位。

**12.响应文件的组成**

（1）比选申请函部分；

（2）商务部分；

（3）技术部分；

（4）资格审查部分。

**13.响应文件的格式**

竞标人递交的响应文件应当按本须知规定的内容和使用本竞争性比选文件所提供的响应文件的格式（表格可以按同样格式扩展）。

**14.竞标报价**

14.1具体内容详见竞标人须知前附表。

14.2该报价应符合国内行情并能保证完成履行合同期限内所需的一切工作，恶意报价视为不能完全履行合同内容。

14.3竞标人应充分了解该项目的总体情况以及影响竞标报价的其他因素。

**14.4招标人不接受任何选择报价，只允许有一个报价，任何有选择的报价将不予接受，有两个(含两个)以上报价且未书面声明以哪个为准时，响应文件无效。**

**14.5本项目所报费用在合同实施期间，不随国家政策或法规、标准及市场等任何因素的变化而进行调整。**

**15.竞标货币**

本项目竞标报价采用的币种为人民币。

**16.响应文件有效期**

见竞标人须知前附表。在竞标有效期内，竞标人不得要求撤销或修改其响应文件。

**17.比选保证金及履约保证金**

本项目无需缴纳。

**18.响应文件的份数和签署**

18.1竞标人应递交响应文件的份数为：详见竞标人须知前附表。

18.2 响应文件的正本和副本均需打印或使用不褪色的蓝、黑墨水笔书写，字迹应清晰易于辨认。并应在响应文件封面的右上角清楚地注明“正本”或“副本”。正本和副本如有不一致之处，以正本为准。

18.3 响应文件封面、竞标函及竞争性比选文件规定要求签字盖章的处均应加盖竞标人印章并经法定代表人或其委托代理人签字或盖章。由委托代理人签字或盖章的响应文件中须同时递交响应文件签署授权委托书。响应文件签署授权委托书格式、签字、盖章及内容均应符合要求，否则响应文件签署授权委托书无效。

18.4除竞标人对错误处需修改外，全套响应文件应无涂改或行间插字和增删。如有修改，修改处应由竞标人加盖竞标人的公章或由响应文件签字人签字并加盖公章。

18.5响应文件应按“响应文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为响应文件的组成部分。

## （四）响应文件的递交

**19. 响应文件的密封与标记**

19.1竞标人应按“竞标人须知前附表”中规定的正本和副本的数量递交响应文件。

19.2竞标人应将纸质响应文件正、副本装入响应文件袋中加以密封，并在封贴处盖密封章（或公章）。

19.3响应文件封面上应标明“正本”或“副本”以及项目名称、项目编号、竞标人名称等内容。若正本和副本不符，以正本为准。

19.4竞标人在递交响应文件时，未按本须知要求密封、标记的，招标代理机构不予接收。

**20.递交响应文件截止时间和地点**

20.1响应文件的递交不得迟于“竞标人须知前附表”规定的递交响应文件截止时间。

20.2竞标人必须在规定时间内将响应文件递交到“竞标人须知前附表”规定的地点。

## （五）比选与评审

**21.比选程序**

21.1招标代理机构将在“竞标人须知前附表”规定的时间和地点进行比选，竞标人的法定代表人或其委托代理人应参加比选会议，如竞标人未出席比选会议，视为其默认现场报价结果，由此产生的后果由竞标人自行负责。

21.2比选过程：

(1)比选会议由招标代理机构主持，主持人宣布比选会议开始；

(2)介绍参加比选会议的相关部门；

(3)宣布比选会议纪律；

(4)相关人员检验响应文件的密封性；

(5)经确认无误后，当众拆封，并进行唱标；

(6)比选小组根据综合情况，得分由高到低顺序推荐3名以上中标候选人，并编写比选报告；

(7)宣布比选期间的有关事项；

(8)比选会议结束。

**22.评审**

22.1比选小组由评审专家3人或以上单数组成。由熟悉相关业务以及有关技术、经济等方面的专家组成。

22.2评审原则

评审活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

22.3评审工作程序

比选小组按照“评审办法和标准”规定的方法、评审因素、标准和程序对响应文件进行评审。

**23.响应文件如果出现计算或表达上的错误，修正错误的原则如下：**

23.1唱标时，响应文件中竞标报价一览表内容与明细表内容不一致的，以竞标报价一览表为准。

23.2响应文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

23.3对不同文字文本响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

23.4按上述修正错误的原则及方法调整或修正响应文件的竞标报价，竞标人同意后，调整后的竞标报价对竞标人起约束作用。

**24.响应文件的评审**

24.1开启响应文件后，比选小组将首先审查响应文件是否响应竞争性比选文件的要求、内容是否完整、价格构成有无计算错误等。

24.2评审时，比选小组将首先评定每份响应文件是否在实质上响应了竞争性比选文件的要求。所谓实质上响应，是指响应文件应与竞争性比选文件的所有实质性条款、条件和要求相符，无显著差异或保留，或者对合同中约定的招标人的权利和竞标人的义务方面造成重大的限制，纠正这些显著差异或保留将会对其他实质上响应竞争性比选文件要求的响应文件的竞标人的竞争地位产生不公正的影响。

24.3依据竞争性比选文件的规定，从响应文件的有效性、完整性和对竞争性比选文件的响应程度进行审查，以确定是否对竞争性比选文件的实质性要求作出响应。有下列情况之一者，响应文件无效：

**24.3.1未按规定的格式填写，内容不全或关键字迹模糊、无法辨认；**

**24.3.2竞标人递交两份或多份内容不同的响应文件，或在一份响应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；**

**24.3.3提供的相关证照不全、竞标人名称与提供证照不一致的；**

**24.3.4未按竞争性比选文件要求提供比选保证金的（本项目无需缴纳）；**

**24.3.5明显不符合质量要求与标准的；**

**24.3.6响应文件附有招标人不能接受的条件；**

**24.3.7提供虚假材料；**

**24.3.8响应文件未按规定装订、密封；**

**24.3.9所投报价高于招标人公布的控制价；**

**24.3.10无单位盖章或无法定代表人或委托代理人签字或盖章；**

**24.3.11不符合竞争性比选文件中规定的其他实质性要求。**

## （六）评审结果

**25. 中标人的确定**

25.1比选小组从质量和服务均能满足竞争性比选文件实质性响应要求的竞标人中，按照竞标人的最后得分由高到低的顺序推选出3名中标候选人，并编写比选报告。**评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。**

25.2招标人从比选报告提出的中标候选人中，根据质量和服务均能满足竞争性比选文件实质性响应要求且综合评估最高的原则确定中标人。

**26.授标时更改招标内容的权力**

招标人在授予合同时有权对“技术要求”中规定的服务内容予以增加或减少，但不得对单价或其它实质性条款或条件做任何改变。

**27. 中标通知书**

27.1中标结果由招标代理机构向中标人发出中标通知书。

27.2中标通知书是合同的一个组成部分。

27.3招标代理机构无义务向未中标竞标人解释落标原因和退回响应文件。

**28. 签订合同**

28.1中标人收到中标通知书后，按竞争性比选文件、响应文件及有关澄清承诺书的要求与招标人签订合同。

28.2招标人与中标人必须按照竞争性比选文件规定和响应文件承诺的内容，条件和价格签订合同，合同价应当与中标价一致，招标人和中标人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

**29.签约合同价的确定原则如下：**

29.1招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起30天内，根据竞争性比选文件和中标人的响应文件订立书面委托协议书。中标人无正当理由拒签委托协议书的，招标人取消其中标资格；给招标人造成的损失的，中标人应当予以赔偿；

29.2竞标人中标后，不得违反《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国民法典》等相关法规及合同约定。

## （七）重新招标和不再招标

**30.1 重新招标**

有下列情形之一的，招标人将重新招标：

（1）经比选小组评审后否决所有竞标的；

（2）中标候选人均未与招标人签订合同的；

（3）法律规定的其他情形。

**30.2 不再招标**

重新招标仍失败的，招标人报相关部门备案后可不再进行竞争性比选。

## （八）纪律和监督

**31.1 对招标人的纪律要求**

招标人不得泄露招标竞标活动中应当保密的情况和资料，不得与竞标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

**31.2 对竞标人的纪律要求**

竞标人不得相互串通竞标或者与招标人串通竞标，不得向招标人或者比选小组成员行贿谋取中标，不得以他人名义竞标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；竞标人不得以任何方式干扰、影响评审工作。

**31.3 对比选小组成员的纪律要求**

比选小组成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对响应文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评审有关的其他情况。在评审活动中，比选小组成员不得擅离职守，影响评审程序正常进行，不得使用第三章“评审办法和标准”没有规定的评审因素和标准进行评审。

**31.4串标**

有下列情形之一的，经比选小组集体表决后认定，视作串通竞标处理，并提请相关监督部门依法予以处罚：

（1）不同竞标人的竞标内容存在非正常一致的；

（2）不同竞标人的响应文件两处以上错漏一致的；

（3）不同竞标人的竞标报价或者报价组成异常接近或者呈规律性变化的；

（4）不同竞标人的响应文件由同一企业或者同一人编制的；

（5）不同竞标人的响应文件载明的项目管理班子成员出现同一人的；

（6）不同竞标人的响应文件相互混装的；

（7）不同竞标人的响应文件由同一台电脑编制或者同一台附属产品打印的；

（8）不同竞标人委托同一人竞标的；

（9）比选小组依法认定的其他串通竞标情形。

**31.5 投诉**

竞标人和其他利害关系人认为本次招标活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。

## （九）其他事项

需要补充的其他内容：见“竞标人须知前附表”。

# 

# 第三章 评审办法和标准

### 比选办法前附表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **条款号** | | | **评审因素** | | | **评审标准** |
| **1** | | **评审方法** | 中标候选人排序方法 | | | 按照评分由高到低的顺序推荐三名中标候选人。比选小组将按详细评审标准中规定的各项分值进行打分并计算出各竞标人的综合得分，按综合得分由高到低推荐中标候选人排序；综合得分相同的，按竞标报价得分由高到低顺序排列；综合得分且竞标报价得分相同的，由比选小组按记名投票的方式推荐中标候选人。 |
| 2 | | 资格审查评审标准 | 具有独立承担民事责任的能力 | | | 竞标人应具备经行政管理部门登记注册的独立企业（事业）法人或其他组织，具备有效的营业执照或(事业单位法人证书)或其他类似的法定证明文件；  **审核材料：**营业执照（或(事业单位法人证书)）或其他主体资格证明文件；  **是否需要核验原件：**□是 ■否，审核附在响应文件中扫描件（复印件）加盖公章。 |
| 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度 | | | 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，提供2021年至今任意一年的财务报告或财务报表【含资产负债表、利润表（或损益表）、现金流量表】（成立未满1年的，提供自成立至今的财务报表【含资产负债表、利润表（或损益表）、现金流量表】）或提供自响应文件递交截止时间前3个月内基本开户银行出具的资信证明；  **审核材料：**财务报告或财务报表或资信证明；  **是否需要核验原件：**□是 ■否，审核附在响应文件中扫描件（复印件）加盖公章。 |
| 信誉承诺 | | | 1、没有处于被责令停产，财产被冻结、接管、破产状态，并有良好的纳税记录，近三年在经营活动中没有重大违法记录；  2、竞标人应信誉良好，竞标人承诺没有处于被责令停业，投标资格被取消，财产被接管、冻结、破产状态；2021 年至今内没有骗取中标和严重违约及重大工程质量事故、重大安全事故；竞标人须填写《竞标人信誉、履约情况、投标资格说明》进行说明。竞标人在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn) 中未被列入：失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单；在“中国裁判文书网（http：//wenshu.court.gov.cn）”查询中企业及法定代表人无行贿犯罪记录。（上述内容由竞标人自行承诺）；  **审核材料：**承诺书或声明书；  **是否需要核验原件：**□是 ■否，审核附在响应文件中扫描件（复印件）加盖公章。 |
| **资质证书** | | | **1、竞标人须具备评估行政管理部门出具的资产评估机构备案证明；**  **2、项目负责人具备资产评估师执业资格证书；**  **审核材料：**相关证书复印件（加盖公章）。  **是否需要核验原件：**□是 ■否，审核附在响应文件中扫描件（复印件）加盖公章。 |
| **条款号** | | | **评审因素** | | | **评审标准** |
| 3 | | 响应性审查标准 | 签字盖章 | | | 响应文件是否按竞争性比选文件要求进行签字或盖章。 |
| 响应文件格式 | | | 响应文件是否按第五章“响应文件格式”的要求填写；是否存在内容不全，或关键字迹模糊、无法辨认的。 |
| 报价 | | | 不高于控制价或没有报价，完整且只有一个有效报价。 |
| 合同履行期限 | | | 响应文件载明的合同履行期限超过竞争性比选文件规定的期限的。 |
| 比选有效期 | | | 是否符合竞争性比选文件要求。 |
| 实质性条件 | | | 是否符合法律、法规和竞争性比选文件要求。 |
| **条款号** | | | **条款内容** | | | **编列内容** |
| 4 | | | 分值构成  (总分100分) | | | 本项目采用综合评估法，各部分所占分值比例为：  1、商务部分（20分）  2、技术部分（80分） |
| 4.1 | | | **商务部分（20分）** | | | |
| 4.1.1 | | | 竞标报价  (20分) | 通过响应性审查的所有竞标人的报价参与计算，报价最低的竞标人的报价为评审基准价，其价格分为满分。其他竞标人的价格分统一按照下列公式计算：  报价得分=（评审基准价/有效报价）×20 | | |
| 4.2 | | | **技术部分（80分）** | | | |
| 1 | 对本项目的理解  （满分10分） | | | | 第一档次：对项目背景、重点、难点等进行分析说明，分析理解透彻，结合自身类似工作经验，对项目重点难点把握准确、分析内容具体，应对措施合理可行、针对性强，项目情况描述全面完整的，得7-10分；  第二档次：对项目背景、重点、难点等进行分析说明，分析理解简单，结合自身类似工作经验，对本项目重点难点基本掌握、分析内容简单，应对措施基本可行、欠缺针对性，项目情况描述基本完整的，得4-6分；  第三档次：对项目背景、重点、难点等进行分析说明，分析理解粗略，结合自身类似工作经验，对本项目重点难点把握不到位、分析内容粗略，应对措施空洞、没有针对性，项目情况描述不完整的，得1-3分；  第四档次：未提供相关内容不得分。 | |
| 2 | 服务方案  （满分25分） | | | | 第一个档次（16-25分）：竞标人针对评估服务工作制定了全面的工作实施方案，完整详细介绍了评估的工作内容、工作流程、实施方案、工作细节等，内容具体、重点突出，符合项目实际情况，针对性、操作性强的；  第二个档次（11-15分）：竞标人针对评估服务工作制定了全面的工作实施方案，基本完整介绍了评估的工作内容、工作流程、实施方案、工作细节等，符合项目实际情况，具有一定针对性，切实可行；  第三个档次（6-10分）：竞标人针对评估服务工作制定了全面的工作实施方案，基本完整介绍了评估的工作内容、工作流程、实施方案、工作细节等，与实际情况部分偏离，对招标人具有一定参考性；  第四个档次（1-5分）：竞标人制定了工作实施方案，简单介绍了评估的工作内容、工作流程、实施方案、工作细节等，内容不完整或描述简略，无法体现竞标人对实际情况的理解。 | |
| 3 | 服务承诺及保证措施（满分15分） | | | | 第一档次（11-15分）：服务承诺内容完整、详细，承诺响应及时、措施完善、针对性强，针对项目履约过程各工作环节违约的情况有具体、可行的惩罚措施，完全满足招标人实际需求；  第二档次（6-10分）：服务承诺较详细，有一定可行性，服务承诺内容较完整，承诺响应较为及时、措施较完善、有一定的针对性，针对项目履约过程各工作环节违约的情况有具体的惩罚措施，满足招标人实际需求；  第三档次（1-5分）：服务承诺基本详细，服务承诺内容基本完整，承诺响应较慢、措施完善缺乏、针对性一般，针对项目履约过程各工作环节违约的情况有惩罚措施，基本满足招标人实际需求。 | |
| 4 | 项目组织人员、配置方案  （满分15分） | | | | 第一档次(11-15分):竞标人对本项目投入人员情况合理，符合项目实际情况，项目服务团队配置科学合理，完全能满足项目开展实施的；  第二档次(6-10分):竞标人对本项目拟投入人员情况符合项目实际情况、项目服务团队配置有欠缺，基本能满足项目开展实施的；  第三档次(1-5分):竞标人对本项目拟投入人员情况一般，基本符合项目实际情况、项目服务团队配置欠缺。 | |
| 5 | 时间进度计划  （满分10分） | | | | 第一档(7-10分):工作时间进度计划内容完整详细、合理对各环节工作内容有详细完整的时间计划，内容完整，重点突出，针对性强，高效及时，可行性强；  第二档次(4-6分):工作时间进度计划内容完整、合理对各环节工作内容有完整的时间计划，内容完整，重点较突出，针对性一般，高效及时，可行性强；  第三档次(1-3分):工作时间进度计划内容较完整、合理对各环节工作内容有较完整的时间计划，方案内容较完整，重点较突出，时间较及时，针对性、可行性较强。 | |
| 6 | 类似业绩  （满分5分） | | | | 提供2021年01月01日至今完成过的类似业绩。有一个资产评估类似业绩得3分，每增加一个类似业绩得1分，满分5分。  注：业绩证明材料以附在响应文件中的中标通知书或合同协议书或相关部门出具的证明材料为准。 | |

**统计分数原则：计算平均分值为竞标人的得分（保留小数点后两位）。**

### 

### 1. 评审方法

**1.1评审办法**

1.1.1本次比选评审采用综合评估法。比选小组对满足竞争性比选文件实质性要求的响应文件，按照本章第4款规定的评分标准进行打分，并按照综合得分由高到低的顺序推荐三名中标候选人。比选小组将按详细评审标准中规定的各项分值进行打分并计算出各竞标人的综合得分，按综合得分由高到低推荐中标候选人排序；综合得分相同的，按竞标报价得分由高到低顺序排列；综合得分且竞标报价得分相同的，由比选小组按记名投票的方式推荐中标候选人。

**1.2评审原则**

1.2.1评审活动遵循公平、公正、科学、择优的原则。

1.2.2比选小组应当根据本评审办法的规定，对响应文件进行系统地评审和比较。

**1.3评审机构**

1.3.1招标人组建比选小组，成员人数为3人以上（含3人）单数，由专家库随机抽取的有关技术、经济等方面的专家组成。

1.3.2比选小组负责本次比选的评审工作。

**1.4评审纪律**

1.4.1比选小组的成员应严格遵守保密规定，严格自律，自觉接受有关部门的监督。

1.4.2比选小组的成员必须对评审情况和评审结果保密，不得向竞标利害关系人泄露对响应文件的评审、比较，中标人的推荐以及与评审有关的其他情况。

1.4.3评审完成后所有评审材料应如数交还。

1.4.4评审期间，与会人员不得随意外出、缺席，因公有事确需外出，必须征得同意。

1.4.5与会人员违反上述规定对评审造成不良影响的，后果由责任者承担。

### 2. 评审标准

**2.1 初步评审标准**

2.1.1 资格评审标准：见比选办法前附表。

2.1.2 响应性评审标准：见比选办法前附表。

**2.2 分值构成与评分标准**

2.2.1 分值构成

（1）技术部分：见比选办法前附表；

（2）竞标报价：见比选办法前附表；

2.2.2评分标准

（1）技术部分评分标准：见比选办法前附表；

（2）竞标报价评分标准：见比选办法前附表；

### 3. 评审程序

**3.1 初步评审**

3.1.1 比选小组可以要求竞标人提交第二章“竞标人须知”规定的有关证明或证件的原件，以便核验。比选小组依据本章第 2、3款规定的标准对响应文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，比选小组应当否决其响应文件。

3.1.2 竞标人有以下情形之一的，比选小组应当否决其响应文件：

（1）响应文件没有对竞争性比选文件的实质性要求和条件作出响应，或者对竞争性比选文件的偏差超出竞争性比选文件规定的偏差范围或最高项数；

（2）有串通竞标、弄虚作假、行贿等违法行为。

3.1.3 竞标报价有算术错误及其他错误的，比选小组按以下原则要求竞标人对竞标报价进行修正，并要求竞标人书面澄清确认。竞标人拒不澄清确认的，比选小组应当否决其响应文件：

（1）响应文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

（2）总价金额与单价金额不一致的，以单价金额为准，但单价金额小数点有明显错误的除外。

**3.2 详细评审**

3.2.1 比选小组按本章第4 款规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分。

3.2.2 评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.2.3 竞标人得分=技术部分+竞标报价部分。

3.2.4 比选小组发现竞标人的报价明显低于其他竞标报价，使得其竞标报价可能低于其个别成本的，应当要求该竞标人作出书面说明并提供相应的证明材料。竞标人不能合理说明或者不能提供相应证明材料的，比选小组应当认定该竞标人以低于成本报价竞标，并否决其响应文件。

3.2.5技术部分统计分原则：当评委有效评分份数在5份以上（含5份）时，去掉最高和最低评分后计算平均分值为竞标人技术部分得分；当评委有效评分份数少于5份时，计算算术平均分值为竞标人的技术部分得分（保留小数点后两位）。

**3.3 响应文件的澄清**

3.3.1 在评审过程中，比选小组可以书面形式要求竞标人对响应文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作必要的澄清、说明或补正。澄清、说明或补正应以书面方式进行。比选小组不接受竞标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.3.2 澄清、说明或补正不得超出响应文件的范围且不得改变响应文件的实质性内容，并构成响应文件的组成部分。

3.3.3 比选小组对竞标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求竞标人进一步澄清、说明或补正，直至满足比选小组的要求。

**3.4 评审结果**

3.4.1 除第二章“竞标人须知”前附表授权直接确定中标人外，比选小组按照得分由高到低的顺序推荐中标候选人，并标明排序。

3.4.2 比选小组完成评审后，应当向招标人提交书面评审报告和中标候选人名单。

# 第四章 合同条款及格式

（具体由招标人及中标人最终商定，但不能改变竞争性比选文件、响应文件实质性条件）

## 第五章 响应文件格式

**玉溪市家园建设投资有限公司投资性房地产公允价值评估服务项目**

**响 应 文 件**

**项目编号：**

竞标人(盖章):

竞标人地址：

法定代表人或其委托代理人(签字或盖章):

日期: 年 月 日

## 一、比选申请函部分

### （一）比选申请函

（招标人名称） ：

1．我方已仔细研究了 （项目名称）竞争性比选文件的全部内容，愿意以人民币（大写） （¥ ）的竞标总报价，合同履行期限 ，按合同约定实施和完成本项目，质量承诺： 。

2．我方承诺在比选申请有效期内不修改、撤销响应文件。

3．如我方中选：

（1）我方承诺在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与发起人指定单位签订合同。

（2）我方承诺在竞争性比选文件规定的工作完成期限内完成比选招标内容内的全部工作。

4.我方在此声明，所递交的响应文件及有关资料内容完整、真实和准确。

5.我方承诺对所知悉的商业秘密承担保密义务。未经同意,不得以任何形式泄露给第三方或使用。

6. （其他补充说明）。

竞标人： （盖单位章）

法定代表人（或委托代理人）： （签字或盖章）

地 址：

电 话：

传 真：

邮 政 编 码：

日 期： 年 月 日

**（二）法定代表人身份证明书**

单位名称：

单位性质：

地 址：

成立时间： 年 月 日

经营期限：

姓 名： 性别： 年龄： 职务：

系 （竞标人单位名称） 的法定代表人。

特此证明。

**附：法定代表人有效身份证正面、背面复印件（扫描件）**。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

竞标人： （盖单位公章）

日 期： 年 月 日

### （三）授权委托书

本人 （姓名）系 （竞标人名称）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）比选响应文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

代理人： 性别： 年龄：

部 门： 职务：

委托期限：

代理人无转委托权。

附：委托代理人有效身份证正面、背面复印件（扫描件）。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

竞 标 人： （盖单位章）

法定代表人： （签字或盖章）

日期： 年 月 日

**二、商务部分**

### （一）竞标报价（唱标）一览表

项目名称：

项目编号：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 内容 | 说明 |
| 1 | 竞标报价（元） |  |  |
| 2 | 合同履行期限承诺 |  |  |
| 3 | 质量承诺 |  |  |
| 4 | 项目负责人 |  |  |
| 5 | 其他 |  |  |

注：为方便工作人员唱标，请**将此页同时放置于响应文件第一页**。

竞标人（盖单位公章）：

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

日期：　　　年　　月　　日

## 三、技术部分

### （一）对本项目的理解

格式及内容由竞标人自行拟定。

### （二）服务方案

格式及内容由竞标人自行拟定。

### （三）服务承诺及保证措施

格式及内容由竞标人自行拟定。

### （四）项目组织人员、配置方案

格式及内容由竞标人自行拟定。

**（五）时间进度计划**

格式及内容由竞标人自行拟定。

### （六）类似业绩情况表（如有）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 委托单位 | 委托（合同签订）时间 | 合同（服务）期限 | 合同  金额 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

竞标人（盖单位公章）：

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

日期：　　　年　　月　　日

**注：**竞标人应随此表附类似项目业绩证明材料加盖单位公章【以中标通知书或合同或其他相关证明材料为准】。

## 

## 四、资格审查部分

### （一）竞标人一般情况表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 企业名称： | |
| 2 | 总部地址： | |
| 3 | 当地代表处地址： | |
| 4 | 电话： | 联系人： |
| 5 | 传真： | 电子邮箱： |
| 6 | 注册地： | 注册年份： |
| 7 | 公司所具备资质及证书编号： （如有，请附有关证书的复印件） | |
| 8 | 主营范围  1、  2、  3、  4、  …  … | |
| 9 | 其他需要说明的情况 | |

注：1、企业营业执照（或(事业单位法人证书)）、资质证书等资料的扫描件；

2、本表格中的具体内容竞标人可根据实际情况进行修改，但应包含上述内容。

3、此表所列情况应为竞标人的真实情况。

竞标人（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

### **具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度**

### 提供2021年至今任意一年的财务报告或财务报表【含资产负债表、利润表（或损益表）、现金流量表】（成立未满1年的，提供自成立至今的财务报表【含资产负债表、利润表（或损益表）、现金流量表】）或提供自投标文件递交截止时间前3个月内基本开户银行出具的资信证明。

### 竞标人信誉、履约情况、投标资格说明

致：（招标人名称）

1、企业商业信誉良好，没有处于被责令停产，财产被冻结、接管、破产状态，并有良好的纳税记录，近三年在经营活动中没有重大违法记录；

2、我公司参加（项目名称）的投标活动，当前竞标人承诺没有处于被责令停业，投标资格被取消，财产被接管、冻结、破产状态；2021 年至今内没有骗取中标和严重违约及重大工程质量事故、重大安全事故；竞标人须填写《竞标人信誉、履约情况、投标资格说明》进行说明。竞标人在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn) 中未被列入：失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单；在“中国裁判文书网（http：//wenshu.court.gov.cn）”查询中企业及法定代表人无行贿犯罪记录。

附：相关材料（如有）。

竞标人（盖单位公章）：

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

日期：　　　年　　月　　日

**（四）其他**

竞标人认为还应该提供的其他资料，如没有填“无”。