**攀国投集团房地产评估项目**

**比**

**选**

**文**

**件**

**攀枝花市国有投资（集团）有限责任公司**

**编制**

**二〇二三年十月**

## 目录

[第一章比选邀请 2](#_Toc30638)

[第二章比选申请人须知 4](#_Toc6932)

[第三章响应文件格式 15](#_Toc24177)

[第四章资格证明文件 25](#_Toc6624)

[第五章比选项目及要求 26](#_Toc27758)

[第六章评选办法 29](#_Toc26079)

[第七章合同主要条款（参考） 33](#_Toc26410)

# 第一章比选邀请

攀枝花市国有投资（集团）有限责任公司拟对**攀国投集团房地产评估项目**进行国内公开比选，兹邀请相关供应商参加比选。

**一、比选项目：攀国投集团房地产评估项目**

**二、资金来源：自筹资金**

**三、比选项目简介：**

本项目共1个包，采购攀国投集团房地产评估机构一家，评估期间2023年至2025年，连续三年每年对房地产年末公允价值进行评估，并出具评估报告。

**四、比选人申请人应具备的资格条件：**

（1）提供具有独立承担民事责任的能力的证明材料；

（2）提供具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

（3）提供具有履行合同所必须的设备和专业技术能力；

（4）具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

（5）提供参加本次采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

（6）授权参加本次采购活动的申请人代表证明材料；

（7）提供参加本项目采购活动的供应商及其现任法定代表人/主要负责人无行贿犯罪记录；

（8）针对本采购项目的特殊要求：具有有效的房地产估价机构三级及以上备案证书；

（9）本项目不接受联合体。

**五、资格审查：**

本项目比选供应商的资格条件在评选时进行审查。供应商应在响应文件中按比选文件的规定和要求附上所有的资格证明文件，要求提供的复印件的必须加盖单位印章，并在必要时提供原件备查。若提供的资格证明文件不全或不实，将导致其比选或中选资格被取消。

**六、报名注意事项：**

（一）报名时间自2023年10月13日-2023年10月18日每天上午9:00-12:00；下午14:00-17:00。

（二）报名方式：本项目可采取网络和现场报名。报名联系人：刘先生，联系电话：13438526658。

1.网络报名：以上材料扫描原件发送至邮箱panzhguotoucaiwubu@163.com，网络报名成功。

2.现场报名：以上材料现场提交到攀枝花市国有投资（集团）有限责任公司【攀枝花市东区三线大道北段118号国投大厦（416室）】

**七、递交响应文件：比选函+承诺函（详见比选文件第三章响应文件格式）。**

**八、报名截止时间：**2023年10月18日17时00分（北京时间）。

**九、现场比选时间、地点：**2023年10月23日15时00分（北京时间）；地点为攀枝花市国有投资（集团）有限责任公司【攀枝花市东区三线大道北段118号国投大厦（424室）】。

**十、本比选邀请在攀枝花市国有投资（集团）有限责任公司官方网站http://www.pzhguotou.com以公告形式发布。**

# 第二章比选申请人须知

## 比选申请人须知前附表

## 

| 序号 | 条款名称 | 说明和要求 |
| --- | --- | --- |
|  | 比选人 | 名称: 攀枝花市国有投资（集团）有限责任公司 |
|  | 比选联系人 | 联系人：刘先生  联系电话：13438526658 |
|  | 比选项目名称 | **攀国投集团房地产评估项目** |
|  | 最高限价 | 140000元 |
|  | 比选方式 | 公开比选 |
|  | 资格审查 | 资格后审 |
|  | 评选方法 | 综合评分法 |
|  | 交付时间、地点 | 详见比选文件第五章要求。 |
|  | 质量要求、验收标准 | 质量要求：按比选文件要求。  验收标准：按比选文件要求进行验收。 |
|  | 联合体比选 | 本次比选不接受联合体。 |
|  | 考察现场、标前答疑会 | 比选采购单位认为有必要，另行书面通知。 |
|  | 比选申请人对比选文件提出异议的时间 | 在响应文件递交截止时间3日前提出。 |
|  | 合同分包 | 不允许分包。 |
|  | 构成比选文件的其他文件 | 比选文件的澄清、修改书及有关补充通知为比选文件的有效组成部分。 |
|  | 比选有效期 | 比选截止日后90天。 |
|  | 比选保证金 | 本项目不收取。 |
|  | 备选比选方案和报价 | 不接受备选比选方案和多个报价。 |
|  | 签字盖章 | 比选申请人必须按照比选文件的规定和要求签字、盖章（法人代表的签字可用具有法定效力的签字章）。 |
|  | 比选文件份数 | 正本1份；副本1份。 |
|  | 比选文件的装订 | 正本和副本分别装订。 |
|  | 比选文件封面的标注 | 比选文件正本和副本的封面上均应标明：比选项目名称、比选编号、分包号（如有分包）、比选申请人名称、年月日；并分别在右上角标明“正本”和“副本”字样。 |
|  | 比选文件外层密封袋的标注 | 比选项目名称、比选申请人名称、年月日。 |
|  | 递交比选文件地点 | 攀枝花市国有投资（集团）有限责任公司【攀枝花市东区三线大道北段118号国投大厦】 |
|  | 采购时间和地点 | 采购时间：同比选文件递交截止时间。  采购地点：同比选会地点。 |
|  | 履约保证金 | 本项目不收取。 |

## 一、总则

### 1.适用范围

1.1 本比选文件仅适用于本次公开比选所叙述的货物和服务项目采购。

### 2.有关定义

2.1 “比选人”系指依法进行采购的使用者。本次比选的比选人是攀枝花市国有投资（集团）有限责任公司。

2.2 “比选采购单位”系指“比选人”统称。

2.3 “比选申请人”系指购买了比选文件拟参加比选和向比选人提供货物及相应服务的供应商。

### 3.合格的比选申请人

合格的比选申请人应具备以下条件：

（1）具备“比选邀请”第五条的基本条件；

（2）遵守国家有关的法律、法规和条例；

（3）比选文件和法律、行政法规规定的其他条件。

### 4. 比选费用

比选申请人参加比选的有关费用由比选申请人自行承担。

## 二、比选文件

### 5．比选文件的构成

5**.**1 比选文件用以阐明比选项目所需的资质、技术、服务及报价等要求、比选程序、有关规定和注意事项以及合同主要条款等。本比选文件包括以下内容：

（1）比选邀请；

（2）比选申请人须知及前附表；

（3）比选文件格式要求；

（4）比选申请人有关资格证明文件要求；

（5）比选项目及要求；

（6）评选办法；

（7）合同主要条款。

5**.**2 比选申请人应认真阅读和充分理解比选文件中所有的事项、格式条款和规范要求。比选申请人没有对比选文件全面做出实质性响应是比选申请人的风险。没有按照比选文件要求作出实质性响应的比选文件将被拒绝。

### 6. 比选文件的澄清和修改

6.1在比选申请文件递交截止时间前，比选采购单位无论出于何种原因，可以对比选文件进行澄清或者修改。

6.2在递交比选申请文件截止时间前，比选采购单位可以视采购具体情况，延长递交比选申请文件截止时间和比选会时间，并将变更时间以书面形式通知所有购买了比选文件的供应商。

### 7. 答疑会和现场考察

7.1 根据比选项目和具体情况，比选采购单位认为有必要，可以组织召开采购前答疑会或组织比选申请人对项目现场进行考察。答疑会或进行现场考察的时间，比选采购单位将以书面形式通知所有购买了比选文件的供应商。

7.2 供应商考察现场所发生的一切费用由供应商自己承担。

## 三、比选申请文件

### 8．比选申请文件的语言

8.1比选申请人提交的比选申请文件以及比选人与比选申请人就有关比选的所有来往书面文件均须使用中文。比选申请文件中如附有外文资料，主要部分对应翻译成中文并加盖比选申请人公章后附在相关外文资料后面。

8.2 翻译的中文资料与外文资料如果出现差异和矛盾时，以中文为准。但不能故意错误翻译，否则，比选申请人的响应文件将作为无效比选处理。

### 9．计量单位

除技术规格及要求中另有规定外，本采购项下的比选均采用国家法定的计量单位。

### 10. 比选货币

本次比选项目的比选均以人民币报价。

### 11. 知识产权

11.1比选申请人应保证在本项目使用的任何产品和服务（包括部分使用）时，不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权而引起的法律和经济纠纷，如因专利权、商标权或其它知识产权而引起法律和经济纠纷，由比选申请人承担所有相关责任。

11.2比选人享有本项目实施过程中产生的知识成果及知识产权。

11.3比选申请人如欲在项目实施过程中采用自有知识成果，需在比选申请文件中声明，并提供相关知识产权证明文件。使用该知识成果后，比选申请人需提供开发接口和开发手册等技术文档，并承诺提供无限期技术支持，比选人享有永久使用权。

11.4如采用比选申请人所不拥有的知识产权，则在比选报价中必须包括合法获取该知识产权的相关费用。

### 12．比选申请文件的组成

比选申请人应按照比选文件的规定和要求编制响应文件。比选申请人拟在中选后将中选项目的非主体、非关键性工作交由他人完成的，应当在比选申请文件中载明。比选申请人编写的比选申请文件应包括下列部分：

**12.1 报价部分。**本次比选报价要求：

（1）比选申请人的报价是比选申请人响应比选项目要求的全部工作内容的价格体现，包括比选申请人完成本项目所需的一切费用。

（2）比选申请人只允许有一个报价，并且在合同履行过程中是固定不变的，任何有选择或可调整的报价将不予接受，并按无效比选处理。

**12.2 技术、服务部分。**比选申请人按照比选文件要求做出的技术、服务应答，主要是针对比选项目的技术服务指标、参数和技术服务要求做出的实质性响应和满足。比选申请人的技术、服务应答应包括下列内容：

（1）比选申请人认为需要提供的文件和资料。

**12.3 商务部分。**比选申请人按照比选文件要求提供的有关资质证明文件及优惠承诺。包括以下内容：

（1）比选函；

（2）比选申请人三证合一的营业执照正（副）本复印件；

（3）法定代表人/单位负责人授权书原件；

（4）授权代表身份证复印件；

（5）证明响应货物、服务的合格性和比选申请人资格符合比选文件规定的证明文件；

（6）证明比选申请人业绩和荣誉的有关材料；

（7）商务条款偏离表；

（8）其他比选申请人认为需要提供的文件和资料。

**12.4 售后服务。**比选申请人按照比选文件中售后服务要求作出的积极响应和承诺。包括以下内容：

（1）其他有利于用户的服务承诺。

### 13．比选申请文件格式

13.1 比选申请人应严格按照比选文件第三章中提供的“响应文件格式”填写相关内容。除明确允许比选申请人可以自行编写的外，比选申请人不得以“响应文件格式”规定之外的方式填写相关内容。

13.2 对于没有格式要求的响应文件格式由比选申请人自行编写。

### 14．比选有效期

14.1 比选有效期见比选申请人须知前附表。比选有效期短于此规定期限的比选，将被拒绝。

14.2 特殊情况下，比选人可于比选有效期满之前要求比选申请人同意延长有效期，要求与答复均应为书面形式。比选申请人可以拒绝上述要求。拒绝延长比选有效期的，比选申请人不得再参与该项目后续采购活动。同意延长比选有效期的，比选申请人不能修改其比选文件。

### 15．比选申请文件的印制和签署

15.1 比选申请人应按“比选申请人须知前附表”准备比选申请文件正本、副本。比选申请文件的正本和副本应在其封面清楚地标明“正本”或“副本”字样。若正本和副本有不一致的内容，以正本书面响应文件为准。

15.2 比选申请文件的正本和副本均需打印或用不褪色、不变质的墨水书写，并由比选申请人的法定代表人/单位负责人或其授权代表在规定签章处签字和盖章。比选申请文件副本可采用正本的复印件。

15.3 比选申请文件的打印和书写应清楚工整，任何行间插字、涂改或增删，必须由比选申请人的法定代表人/单位负责人或其授权代表签字或盖个人印鉴。字迹潦草、表达不清或可能导致非唯一理解的比选申请文件可能视为无效比选。

15.4 比选申请文件正本和副本必须装订成册。

15.5 比选申请文件应根据比选文件的要求制作，签署、盖章和内容应完整。

15.6 比选申请文件统一用A4幅面纸印制（图纸等除外）。

### 16. 比选申请文件的密封和标注

16.1 比选申请人应在比选申请文件正本和所有副本的封面上注明比选申请人名称、比选编号、项目名称及分包号（如有分包）。

16.2 比选申请文件包括正本、副本。**比选申请文件应当密封（可以分开密封，也可密封在一起）**。

16.3 所有外层密封袋的封口处应粘贴牢固，并加盖密封章（比选申请人印章）。

### 17．比选申请文件的递交

17.1 比选申请人应在比选文件规定的比选申请文件递交截止时间前，将比选申请文件按比选申请人须知第18条规定密封后送达比选地点。比选申请文件递交截止时间以后送达的比选申请文件将被拒绝。

17.2 本次比选不接受邮寄的比选申请文件。

### 18．比选申请文件的修改和撤回

18.1 比选申请人在递交了比选申请文件后，可以修改或撤回其比选申请文件，但必须在规定的比选申请文件递交截止时间前，以书面形式通知比选代理机构。

18.2比选申请人的修改书或撤回通知书，应由其法定代表人/单位负责人或授权代表签署。修改书应按比选须知第18条规定进行密封和标注，并在密封袋上标注“修改”字样。

18.3在递交比选申请文件截止时间之后，比选申请人不得对其递交的比选申请文件做任何修改或撤回比选。

## 四、采购和评选

### 19．采购

19.1 比选人在比选文件规定的时间和地点组织采购，比选申请人须派代表参加并签到以证明其出席。

19.2 比选会时，比选人对比选申请文件的密封情况进行检查。经确认无误后，由比选工作人员将比选申请人递交的比选申请文件当众拆封。

**19.3.“报价一览表”应编制于比选申请文件正副本内，如有遗漏，将视为无效响应（实质性要求）。**

### 20. 采购程序

比选会主持人按照比选文件规定的采购时间宣布采购，按照规定要求主持比选会。采购将按以下程序进行：

（1）宣布比选会开始。采购时间到，主持人宣布比选会开始并致辞，当众宣布参加比选会的现场监督人员、主持人等比选工作人员，根据“比选申请人签到表”宣布参加比选的比选申请人名单。

（2）宣布会场纪律和有关注意事项。

（3）当众宣布检查响应文件的密封情况。

（4）采购唱标。主持人宣布采购后，由现场工作人员按任意顺序对比选申请人的比选申请文件当众进行拆封。

（5）宣布比选会结束。主持人宣布比选会结束后，所有比选申请人代表应立即退场。

### 21. 评选

21.1 评选工作由比选人依法组建的评选委员会（以下简称评委会）负责。

21.2 评选过程严格保密。比选申请人对评委会的评选过程或合同授予决定施加影响的任何行为都可能导致其比选被拒绝。

21.3 在评选期间，评委会可要求比选申请人对其比选申请文件中非实质性的有关问题进行澄清、说明或者补正。有关澄清、说明或者补正的要求和答复应以书面形式提交。比选申请人的澄清、说明或者补正不得超出比选申请文件的范围或者改变比选申请文件的实质性内容。

21.4 评委会认定实质性响应比选文件的比选是比选申请文件与比选文件要求的全部条款、条件和规格没有实质性负偏离。评委会决定比选申请文件的响应性依据比选申请文件本身的内容，而不寻求外部的证据。

21.5比选申请文件如果没有实质性响应比选文件的要求，评委会将予以拒绝。比选申请人不得通过修正或撤消不合要求的偏离或保留从而使其比选成为实质性响应的比选。

21.6 评委会只对确定为实质性响应比选文件要求的比选申请文件，根据比选文件的要求采用相同的评选程序、评分办法及标准进行评价和比较。

21.7 比选申请文件属于下列情况的，在资格性、符合性检查时按照无效比选处理：

（1）未按照比选文件规定和要求签署、盖章的;

（2）不具备比选文件中规定的资格条件和要求的;

（3）比选文件规定的其他无效比选情形；

（4）不符合法律法规和比选文件中规定的其他实质性要求的。

## 五、定选

### 22. 定选原则

根据评委会推荐的中选候选人名单，按顺序确定中选人。

### 23. 定选程序

23.1 评委会按照综合得分高低标明排列顺序。综合得分相同的，按比选报价由低到高顺序排列。得分且比选报价相同的，按技术指标优劣顺序排列。

23.2根据比选人确定的中选人，在攀枝花市国有投资（集团）有限责任公司发布中选结果公告，并向中选人发出中选通知书。

23.3 比选采购单位不解释中选或落选原因，不退回比选申请文件和其他比选资料。

### 26．中选通知书

26**.**1 中选通知书为签订采购合同的依据，是合同的有效组成部分。

26.2 中选通知书对比选人和中选人均具有法律效力。中选通知书发出后，比选人改变中选结果，或者中选人无正当理由放弃中选的，应当承担相应的法律责任。

26．3中选人的比选申请文件本应作为无效比选处理或者有比选采购法律法规规章制度规定的中选无效情形的，比选代理机构在取得有权主体的认定以后，应当宣布发出的中选通知书无效，并收回发出的中选通知书（中选人也应当缴回），依法重新确定中选人或者重新开展采购活动。

**六、签订及履行合同和验收**

### 27. 签订合同

27.1 中选人在收到《中选通知书》后，应在30日内与比选人签订采购合同。由于中选人的原因逾期未与比选人签订采购合同的，将视为放弃中选，取消其中选资格并将按相关规定进行处理。

27.2 比选人不得向中选人提出任何不合理的要求作为签订合同的条件，不得与中选人私下订立背离合同实质性内容的任何协议，所签订的合同不得对比选文件和中选人比选申请文件作实质性修改。

27.3 中选人因不可抗力原因不能履行采购合同或放弃中选的，比选人可以与排在中选人之后第一位的中选候选人签订采购合同，以此类推（或重新开展采购活动）。

### 28. 合同分包（本项目不适用）

28.1 经比选人同意，中选人可以依法采取分包方式履行合同。这种要求应当在合同签订之前征得比选人同意，并且分包供应商履行的分包项目的品牌、规格型号及技术要求等，必须与中选的一致。

28.2 采购合同实行分包履行的，中选人就采购项目和分包项目向比选人负责，分包供应商就分包项目承担责任。

### 29. 比选人增加合同标的权利

采购合同履行过程中，比选人需要追加与合同标的相同的货物或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与中选供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十。

### 30. 履约保证金（本项目不适用）

30.1 如果中选人在规定的合同签订时间内，没有按照比选文件的规定交纳履约保证金，且又无正当理由的，将视为放弃中选，其交纳的比选保证金将不与退还。

### 31. 履行合同

31.1 中选人与比选人签订合同后，合同双方应严格执行合同条款，履行合同规定的义务，保证合同的顺利完成。

31.2 在合同履行过程中，如发生合同纠纷，合同双方应按照《民法典》的有关规定进行处理。

## 七、比选纪律要求

### 33. 比选申请人不得具有的情形

比选申请人参加比选不得有下列情形：

（1）提供虚假材料谋取中选；

（2）采取不正当手段诋毁、排挤其他比选申请人；

（3）与比选采购单位、其他比选申请人恶意串通；

（4）向比选采购单位、评选委员会成员行贿或者提供其他不正当利益；

（5）在比选过程中与比选采购单位进行协商谈判；

（6）拒绝有关部门的监督检查或者向监督检查部门提供虚假情况。

有上述情形之一的比选申请人，属于不合格比选申请人，其比选或中选资格将被取消。

# 

# 第三章响应文件格式

## 一、比选函

攀枝花市国有投资（集团）有限责任公司：

我方全面研究了“XXX”项目比选文件，决定参加贵单位组织的本项目比选。

我方授权XXX（姓名、职务）代表我方XXX（比选申请人名称）全权处理本项目比选的有关事宜。

1、我方自愿按照比选文件规定的各项要求向比选人提供所需货物/服务。

2、一旦我方中选，我方将严格履行合同规定的责任和义务。

3、我方为本项目提交的比选申请文件正本1份，副本1份。

4、我方承诺比选有效期为比选截止日后XXX天（日历日）。

5、我方愿意提供贵公司可能另外要求的，与比选有关的文件资料，并保证我方已提供和将要提供的文件资料是真实、准确的。

6、我方完全理解比选人不一定将合同授予最低报价的比选申请人的行为。

比选申请人名称：（盖章）

法定代表人/单位负责人或授权代表（签字）：

通讯地址：

邮政编码：

联系电话：

传真：

日期：

# 二、法定代表人/单位负责人授权书

攀枝花市国有投资（集团）有限责任公司：

本授权声明：XXX（比选申请人名称）XXX（法定代表人/单位负责人姓名、职务）授权XXX（被授权人姓名、职务）为我方“XXX”项目（比选编号：XXX）比选活动的合法代表，以我方名义全权处理该项目有关比选、签订合同以及执行合同等一切事宜。

特此声明。

法定代表人/单位负责人签字：

授权代表签字：

比选申请人名称：（盖章）

日期：

附：法定代表人/单位负责人和授权代表人身份证复印件（正反面）

## 三、承诺函

致：攀枝花市国有投资（集团）有限责任公司

本单位XXX（比选申请人名称）参加XXX（项目名称）的比选活动，现承诺我单位满足以下要求：

（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；

（五）参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录，遵守相关的法律和法规；

（六）未参与本采购项目前期咨询论证，不属于禁止参加比选的供应商。

（七）法律、行政法规规定的其他条件；

（八）根据采购项目提出的特殊条件；

（九）提供参加本项目政府采购活动的供应商及其现任法定代表人/主要负责人无行贿犯罪记录

如违反以上承诺，本单位愿承担一切法律责任。

比选申请人（全称并盖章）：

法定代表人/单位负责人或授权代表（签字或加盖个人名章）：

日期：

注：

1.本承诺函可自行提供具有有效签字盖章的格式。

2.重大违法记录中的较大数额罚款的具体金额标准是：若采购项目所属行业行政主管部门对较大数额罚款金额标准有明文规定的，以所属行业行政主管部门规定的较大数额罚款金额标准；若采购项目所属行业行政主管部门对较大数额罚款金额标准未明文规定的，以四川省人民政府规定的行政处罚罚款听证标准金额。

3.供应商在参加采购活动前，被纳入法院、工商行政管理部门、税务部门、银行认定的失信名单且在有效期内，或者在前三年采购合同履约过程中及其他经营活动履约过程中未依法履约被有关部门处罚（处理）的，不能认定为具有良好的商业信誉。

## 四、报价一览表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 服务内容 | | 工 期（天） | 报价（万元） |
| 1 |  | |  |  |
| 报价总价 | | **人民币大写：（人民币小写： 万元）** | | |

注：1.比选申请人的报价是比选申请人响应比选项目要求的全部工作内容的价格体现，包括比选申请人完成本项目所需的一切费用。

**2.“报价一览表”应编制于比选申请文件正副本内，如有遗漏，将视为无效响应（实质性要求）。**

**3.本项目不需要提供单独密封的“报价一览表”。若比选申请人提供有单独密封的“报价一览表”，该单独密封的“报价一览表”不作为比选会、唱标及评选的依据，但比选申请人在规定的递交比选申请文件截止时间前，按比选文件要求补充、修改比选申请文件中“比选一览表”内容的除外。**

比选申请人名称：（盖章）

法定代表人/单位负责人或授权代表（签字）：

比选日期

## 五、商务要求偏离表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 比选要求 | 响应内容 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

注：1.比选申请人需根据比选文件第五章商务要求据实逐条填写，不得虚假响应，虚假响应的，其比选申请文件无效并按规定追究其相关责任。

比选申请人名称：（盖章）

法定代表人/单位负责人或授权代表（签字）：

比选日期:

## 六、比选申请人基本情况表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比选申请人名称 |  | | | | | | | |
| 注册地址 |  | | | | 邮政编码 |  | | |
| 联系方式 | 联系人 |  | | 电话 | |  | | |
| 传真 |  | | 网址 | |  | | |
| 组织结构 |  | | | | | | | |
| 法定代表人 | 姓名 |  | 技术职称 |  | | 电话 | |  |
| 技术负责人 | 姓名 |  | 技术职称 |  | | 电话 | |  |
| 成立时间 |  | | 员工总人数： | | | | | |
| 企业资质等级 |  | | 其中 | 项目经理 | | |  | |
| 营业执照号 |  | | 高级职称人员 | | |  | |
| 注册资金 |  | | 中级职称人员 | | |  | |
| 开户银行 |  | | 初级职称人员 | | |  | |
| 账号 |  | | 技工 | | |  | |
| 经营范围 |  | | | | | | | |
| 备注 |  | | | | | | | |

比选申请人名称：（盖章）

法定代表人/单位负责人或授权代表（签字）：

比选日期：

## 七、比选申请人类似项目业绩一览表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **年份** | **用户名称** | **项目名称** | **完成时间** | **合同金额** | **备注** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

注：比选申请人以上业绩需提供有关书面证明材料。（若提供委托书复印件为佐证材料的须加盖公章）

比选申请人名称：（盖章）

法定代表人/单位负责人或授权代表（签字）：

日期：

## 八、技术、服务要求偏离表

比选编号：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 比选文件要求 | 响应内容 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

注：比选申请人需根据比选文件第五章技术、服务要求据实逐条填写，不得虚假响应，虚假响应的，其比选申请文件无效并按规定追究其相关责任。

比选申请人名称：（盖章）

法定代表人/单位负责人或授权代表（签字）：

日期：

## 九、比选申请人本项目管理、技术、服务人员情况表

比选编号：

包号：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 类别 | 职务 | 姓名 | 职称 | 常住地 | 资格证明（附复印件） | | | |
| 证书名称 | 级别 | 证号 | 专业 |
| 管  理  人  员 |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 技  术  人  员 |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 售后  服务  人员 |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

比选申请人名称：（盖章）

法定代表人/单位负责人或授权代表（签字）：

日期：

# 第四章资格证明文件

**一、比选申请人（供应商）应提交的资格证明材料**

（1）提供具有独立承担民事责任的能力的证明材料（提供三证合一的营业执照复印件）

（2）提供具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供承诺函）；

（3）提供具有履行合同所必须的设备和专业技术能力（提供承诺函）；

（4）具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供承诺函）。

（5）提供参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（提供承诺函）；

（6）授权参加本次采购活动的申请人代表证明材料；

（7）提供参加本项目政府采购活动的供应商及其现任法定代表人/主要负责人无行贿犯罪记录（提供承诺函）；

（8）针对本采购项目的特殊要求：具有有效的房地产估价机构三级及以上备案证书（提供复印件加盖供应商公章）；

（9）本项目不接受联合体。

（10）法定代表人/单位负责人授权书原件（①附法定代表人/单位负责人身份证明材料复印件；②法定代表人/单位负责人参与比选时不需要提供）；

（11）被授权代表的身份证明材料复印件；

说明：

**1）供应商提供的以上资格证明材料为复印件的（除身份证明材料复印件）均应加盖供应商公章(鲜章)。**

**2）供应商应对其所提供的资格证明材料来源的合法性、真实性负责。**

# 第五章比选项目及要求

## 一、项目背景

本项目共1个包，采购**攀国投集团房地产评估项目**评估机构一家，最终以实际委托评估面积和产权数为准，采购预算为140000元。

1.评估范围：

1.1评估资产概况：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **评估单位范围** | **不动产资产产权数量（个）** | **建筑面积**  **（平方米）** | **土地分摊面积**  **（平方米）** |
| 攀枝花市国有投资（集团）有限责任公司 | 1,626 | 386,133 | 645,983 |
| 攀枝花市金鼎担保有限责任公司 | 9 | 1,730 | 493 |
| 攀枝花市金惠农担有限责任公司 | 9 | 722 | 116 |
| 攀枝花市金沙产业投资有限责任公司 | 128 | 54,392 | 549,672 |
| 攀枝花市现代农业有限责任公司 | 14 | 2,908 | 10,784 |
| **合计** | **1,786** | **445,885** | **1,207,048** |

1.2资产位置概况：行政办公用房和住宅商铺718处，基本位于攀枝花市东区，少数分散在西区和仁和区；国投大厦1068处，独栋办公楼，位于攀枝花市东区。

## \*二、商务要求

1.付款方式：对公转账，按合同约定。

2.出具报告期限：在合同签订之日起45个日历天内。

3.服务地点：四川省攀枝花市。

4.验收方法和标准：参照财政部《关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见》（财库〔2016〕205号）文件规定及国家和地方相关的法律、规范及行业标准执行。

5.报价要求：一次报价。

## \*三、技术、服务要求

1.中选人在资产评估工作中，应坚持独立、客观、公正的原则，认真执行法律和行政法规，对出具的《评估报告》承担相应的法律责任。中选人有义务指派专人指导采购人，进行财产清查、编制资产清查评估申报表、搜集有关评估资料，并作好协调工作。

2.中选人在执业过程中应遵守职业道德，对知悉的采购人的商业秘密保密，对评估结果等，未经采购人同意，不得将该项资料泄露给第三者。

3.对中选人资产评估服务项目的结果，涉及国家监察机关、审计机关、国资管理部门、有关部门需要查证、检查、核实的，中选人应按采购人的通知指派专人协助采购人就中选人开展资产评估的程序、内容、结果等进行说明。

4.拟派人员要求：项目须组建专业团队，必须与比选申请文件中提供的人员一致，若人员有变化，需经过书面申请并通过采购人同意后方可更换；人员不得少于3人（含项目负责人1名），在服务期内接到采购人安排服务项目的电话通知后，在12小时内指派专业技术人员到达采购人指定的办公场地。

5.评估机构开展评估工作应遵守以下规定：

（1）建立健全评估资料管理制度，不得遗失、篡改、编造评估资料；

（2）依法进行评估，遵守廉政纪律、恪守职业道德，严格执行回避、保密等各项规定；

（3）对评估过程中重大争议事项进行详尽调查并及时向委托单位报告；

（4）确保出具书面报告的合法合理、公平公正和准确。

6.评估机构有下列情形的，采购人经调查核实，视其情况予以约谈、扣减评估费用、取消任务、解除服务合同等处理：

（1）在企业资质、业绩、执业人员等方面弄虚作假、提供不真实信息资料的；

（2）违反有关法律、法规，被司法机关、行政机关等部门处罚或行业自律组织处理的；

（3）评估结果或报告严重失实或质量低下的；

（4）逾期不提交评估报告的，每逾期1个工作日，扣减服务费10%；累计3次不按时完成任务的，解除服务合同；

（5）评估机构累计 3 次不按规定时间到达并核对接受评估资料，采购人将解除服务合同；

（6）违反廉政纪律的；

（7）不履行合同义务的；

（8）有其他违法违规行为。

7.服务质量要求：在项目的合同期内，中选人需遵循比选文件及合同约定的工作内容及要求完成各项咨询服务任务，并按采购人要求按期提交成果资料。

8.服务范围调整：采购人有权对评估范围中的房地产项目及面积进行适当调整，评估面积变化在10%（含本数）以内的，则结算价为中选价格；若评估总面积变化超过10%的，则评估费用及评估面积同比例增加或扣减变化面积超过10%以上部分的评估费用。

9.其他权利义务违约责任在合同中约定。

# 第六章评选办法

**1. 总则**

1.1比选人将根据比选项目特点组建评选委员会，采取综合评分法。

1.2 评选工作应遵循公平、公正、科学及择优的原则，并以相同的评选程序和标准对待所有的比选申请人。

1.3 评选委员会按照比选文件规定的评选方法和标准进行评选，并独立履行下列职责：

（1）审查比选申请文件是否符合比选文件要求，并作出评价；

（2）要求参加比选供应商对比选申请文件有关事项作出解释或者澄清；

（3）推荐中选候选供应商名单，或者受比选人委托按照事先确定的办法直接确定中选供应商；

（4）向比选采购单位或者有关部门报告非法干预评选工作的行为。

**2. 评选程序**

2.1比选申请文件初审。初审分为资格性检查和符合性检查。

2.1.1资格性检查。依据法律法规和比选文件的规定，对比选申请文件中的资格证明等进行审查，以确定比选供应商是否具备比选资格。

2.1.2符合性检查。依据比选文件的规定，从比选申请文件的有效性、完整性和对比选文件的响应程度进行审查，以确定是否对比选文件的实质性要求作出响应。

2.2澄清有关问题。对比选申请文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评选委员会可以书面形式要求比选申请人作出必要的澄清、说明或者纠正。比选申请人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的代表签字，并不得超出比选申请文件的范围或者改变比选申请文件的实质性内容。

2.3比较与评价。按比选文件中规定的评选方法和标准，对资格性检查和符合性检查合格的比选申请文件进行商务和技术评估，综合比较与评价。

2.4推荐中选候选供应商名单。中选候选供应商数量应当根据采购需要确定，但必须按顺序排列中选候选供应商。

2.5编写评选报告。评选报告是评选委员会根据全体评选成员签字的原始评选记录和评选结果编写的报告。

## 3. 定选及定选程序

3.1 评委会按照综合得分高低标明排列顺序。综合得分相同的，按比选报价由低到高顺序排列。得分且比选报价相同的，按技术指标优劣顺序排列。

3.2根据比选人确定的中选人，在攀枝花市国有投资（集团）有限责任公司官网公告，向中选人发出中选通知书。

3.5 比选采购单位不解释中选或落选原因，不退回比选申请文件和其他比选资料。

## 4. 评选方法

（见比选申请人须知前附表）

## 5. 评选细则及标准（综合评分法）

5.1 本次综合评分的主要因素是：价格、人员配置、业绩、服务方案、综合实力。

5.2 除价格因素外，评委会成员应依据比选文件规定的评分标准和方法独立对其他因素进行打分。

5.3 在评选过程中，比选申请文件响应比选文件出现的偏离，分为实质性偏离和非实质性偏离。

5.3.1实质性偏离是指比选申请文件未能实质响应比选文件的要求。以下情况属于重大偏离：

（1）比选函、法定代表人/单位负责人授权委托书、报价一览表没有按比选文件的规定和要求签字或盖章；

（2）比选申请文件中附有比选人不能接受的条件；

（3）响应产品的技术/服务规格、标准明显不符合比选项目的要求；

（4）不符合比选文件规定的其他实质性要求。

比选申请文件有上述情形之一的，作无效比选处理。

5.3.2非实质性偏离是指比选申请文件在实质上响应比选文件的要求，但在个别地方存在一些不规则、不一致、不完整的内容，并且澄清、说明或者补正这些内容不会改变比选申请文件的实质性内容。以下情况属于非实质性偏离：

（1）文字表述的内容含义不明确；

（2）同类问题表述不一致；

（3）有明显文字和计算错误；

（4）提供的技术信息和数据资料不完整；

（5）评选委员会认定的其他非实质性偏离。

比选申请文件有上述（1）--（4）情形之一的，评选委员会应当要求比选申请人在规定的时间内予以澄清、说明或补正。比选申请人拒不或在规定的时间内没有进行澄清、说明或补正或澄清、说明、补正的内容也不能说明问题的，视为比选申请文件制作不规范，按每一项非实质性偏离进行扣分处理，直至该项分值扣完为止。评选委员会不接受比选申请人主动提出的澄清、说明或补正。

5.4 在比选申请文件初审过程中，如果出现评选委员会成员意见不一致的情况，按照少数服从多数的原则确定。

5.5综合评分明细表

5.5.1综合评分明细表的制定以科学合理、降低评选委员会自由裁量权为原则。

5.5.2综合评分明细表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 评审因素  及权值 | 分值 | 评审标准 |
| 报价50% | 50分 | 满足比选文件要求且一次性报价最低的供应商的价格为比选基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一 按照下列公式计算：报价得分=(基准价/报价)×50%×100；计算结果保留小数后两位。 |
| 专业技术  力量10% | 10分 | 具备注册房地产估价师执业资格人数增加1人得2分，本项最多得10分。 |
| 公司业绩20% | 20分 | 供应商自 2020年1月1日至递交比选文件截止日止每具有1个类似项目业绩的得5分,本项最多得20分； 提供中标(成交)通知书或委托书或合同复印件或报告等证明材料加盖公章。 |
| 服务方案20% | 工作方案10分 | 根据响应供应商提供的整体工作方案进行评分,包含：①评估程序2.5分；②时间安排2.5分；③进度控制及保障2.5分；④配备人员分工2.5分。方案完全满足项目实施要求的得10分，每缺少一项内容的扣2.5分，每有一项不满足或有缺陷的（指内容粗略或内容出现错误或存在无关的事项或不符合项目相关要求或存在不适用项目实际情况、内容前后不一致或前后逻辑错误或涉及的规范及标准错误）扣2分；扣完为止。 |
| 技术方案10分 | 根据响应供应商提供的项目技术方案进行评分, 包含：①评估技术路线2.5分；②资料收集2.5分；③评估方法选用2.5分；④评估成果确定2.5分。方案完全满足项目实施要求的得10分，每缺少一项内容的扣2.5分分，每有一项不满足或有缺陷的（指内容粗略或内容出现错误或存在无关的事项或不符合项目相关要求或存在不适用项目实际情况、内容前后不一致或前后逻辑错误或涉及的规范及标准错误）扣2分；扣完为止。 |

注：评分的取值按四舍五入法，保留小数点后两位。

### 6．计算错误的修改

6.1 比选申请文件中如果出现计算上或累加上的算术错误，可按以下原则进行修改：

（1）大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

（2）总价金额与按单价计算的汇总金额不一致的，以单价计算的汇总金额为准；

（3）单价金额有明显小数点错误的，以总价为准，并修改单价。

6.2 按上述修正错误的方法调整的比选报价应对比选申请人具有约束力。如果比选申请人不接受修正后的价格，其比选将被拒绝。

## 7. 评选专家在比选采购活动中承担以下义务：

7.1 遵纪守法，客观、公正、廉洁地履行职责。

7.2 按照比选文件的规定要求对比选申请人的资格条件和供应商提供的产品价格、技术、服务等方面严格进行评判，提供科学合理、公平公正的评审意见，参与起草评审报告，并予签字确认。

7.3 保守秘密。不得透露比选文件咨询情况，不得泄漏供应商的比选申请文件及知悉的商业秘密，不得向供应商透露评审情况。

## 8.重新比选或终止比选

本次比选活动中，出现下列情形之一的，予以重新比选或终止比选：

（1）通过资格性审核和符合性审查供应商数量不足的；

（2）出现影响比选采购公正的违法、违规行为的；

（3）因重大变故，比选采购任务取消的；

重新比选或终止比选的，比选采购单位应在中国招标投标公共服务平台上公告，并公告详细理由

# 第七章合同主要条款

甲方（委托人）：攀枝花市国有投资（集团）有限责任公司

乙方(资产评估机构)：

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估准则——基本准则》以及《资产评估执业准则——资产评估委托合同》，为维护社会公共利益和资产评估各方当事人合法权益，明确评估机构和委托人及被评估单位的权利义务，经双方协商一致，订立资产评估委托合同(以下简称“委托合同”)，对评估事项做如下约定：

**一、评估目的**

甲方拟在2023年至2025年期间连续三年每年对名下房地产资产对进行公允价值评估，委托乙方对涉及资产的市场价值进行评估并出具评估报告，为甲方后续管理提供价值参考依据。

**二、评估对象和评估范围：**

甲方委托乙方评估资产的对象和范围为上述公司所有的资产（房屋建筑物、土地使用权）。详见甲方提供的评估明细表、清单、合同、协议等资料。

**三、评估基准日**

根据本次评估目的，经双方协商确定评估基准日。

**四、评估报告使用范围**

评估报告仅供甲方及甲方确定的其他评估报告使用者使用，法律、法规另有规定除外。

**五、评估报告提交期限和方式**

乙方在收到甲方提供的本次评估所需的全部资料后60日内完成受托的评估工作，向甲方提供正式的《资产评估报告书》，若因不可抗力因素需延长或提前完成评估工作，双方需另行协商。

**六、评估服务费总额、支付时间和方式**

经协商收取评估服务费含税价总额为**￥ 元**（大写：人民币 ）。包含办公费、食宿费、交通费、人工费以及采购文件规定以外的其它未涉及费用，甲方不再支付其他费用。

付款方式：甲乙双方签订合同后，乙方每年按甲方要求出具评估报告，经甲方审查确认通过后的10个工作日内，甲方每年支付合同总评估费用的三分之一，第三年付完。

**七、甲方的权利和义务**

1、甲方应当为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；根据评估业务需要，负责乙方及其资产评估专业人员与相关当事方之间的协调工作。

2、在评估人员的指导和参与下，甲方对委托评估资产进行全面清查并按评估要求提供有关资料。

3、甲方根据乙方要求收集提供评估所需的有关资料，包括乙方所需的会计资料、评估对象法律权属资料和与评估目的相关的经济情形的批准文件等，甲方应保证提供资料的真实性、合法性和完整性，如因提供的资料虚假或不准确而造成评估结果失真，由甲方负责。

4、甲方应当对其提供的评估申报明细表及相关证明材料以签字、盖章或者法律允许的其他方式进行确认。

5、恰当使用评估报告是甲方和相关当事方的责任。未征得乙方同意，评估报告的复印件不具有法律效力。

6、按评估委托合同规定及时足额支付评估费用。

**八、资产评估机构的权利和义务**

1、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，对评估结论的合理性承担责任。

2、对在评估过程中知悉的关于甲方（产权持有者）的商业和技术秘密保密。

3、遵守职业道德，未经甲方书面许可，乙方及乙方工作人员不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

4、资产评估师和乙方对甲方和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

5、甲方因自身原因提前终止业务、解除合同的，甲方无须承担任何违约责任，但甲方应当与乙方协商，按照开展业务已经完成的工作量支付相应的服务费用，最高不超过合同评估服务费的50%，已支付费用超过总评估费用50%的，不再支付剩余费用。

6、乙方应按约定时间向甲方出具资产评估报告书，并对报告的质量负责。

7、乙方按约定时间提交《资产评估报告书》。若因甲方不能按规定时间提供评估所需的全部材料，乙方有权延长交付报告书的时间。

8、在评估过程中，若因甲方原因提出重大更改，造成乙方返工，双方应另行协商加收评估费用和延长出具《资产评估报告书》的时间。

**九、委托合同的变更**

1、甲方和乙方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的、可以协商对委托合同的相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订委托合同。

2、评估目的、评估对象、评估基准日发生变化或者评估范围发生重大变化，双方应当签订补充协议或者重新签订委托合同。

**十、违约责任**

1、双方如一方违反委托合同，应根据《中华人民共和国合同法》有关规定，向对方支付违约金，违约金按评估服务费10%支付。造成经济损失的，还应向对方赔偿损失。

2、双方因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

**十一、争议解决**

本委托合同的所有方面均应适用中华人民共和国法律进行解释并受其约束，因本委托合同所引起的或与本委托合同有关的任何纠纷或引起争议(包括关于本委托合同条款的存在、效力或终止，或无效之后果)应及时协商解决，如未能达成一致，可提交有关主管部门调解；协商或调解不成的，按下列第 1 种方式解决：

1、向有管辖权的人民法院提起诉讼；

2、提交仲裁委员会仲裁。

**十二、其他有关事项的约定**

本委托合同一式肆份，甲方和乙方各执两份，自签订之日起生效。委托合同未尽事宜，由双方协商解决。

**委托人 (盖章)： 资产评估机构(盖章)：**

代表人(签章)： 代表人(签章)：

联系电话： 联系电话：