

启东市土地储备中心分散采购招标公告

(第二次招标)

项目名称：2020 年度启东市土地储备中心收购储备价格评估

服务采购项目

采购方：启东市土地储备中心

地 址：启东市公园中路 820 号

采购编号：启土采[2020]202003 号

2020 年 3 月

目 录

第一部分：招标采购公告

第二部分：招标采购文件

第三部分：投标文件表格

第一部分 招标采购公告

启东市土地储备中心依据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《中华人民共和国财政部令第 87 号-政府采购货物和服务招标投标管理办法》以及本市政府采购管理的有关规定，就本市土地储备中心实施的收购储备价格评估服务进行分散采购招标，欢迎符合资质的单位参加竞标。

一、采购项目名称及内容

2020 年度启东市土地储备中心收购储备价格评估服务是指 2020 年度由启东市土地储备中心组织实施的，与土地收购储备行为相关的房地产征收及资产征收价格评估。项目服务内容包括对国有建设用地、地上建构筑物、附属设施及设施设备等方面的征收评估服务。评估费用的计算以营业执照所登记的企业为单位，单个企业的评估费用的起步价为 3000 元，预计全年评估费用总额在 30 万元左右。

二、最高限价

本项目所称的土地储备中心实施的收购储备价格评估分为房地产征收评估和资产征收评估两大部分，均实行在规定的差额计费率（见以下两张表）基础上的折扣率报价，报价超过本公告所规定的折扣率上限的，为无效报价。

1、房地产征收评估费的折扣率报价是在原国家计委、建设部《关于房地产中介服务收费的通知》文件（计价格[1995]971 号）规定的房地产评估收费的差额计费率的基础上，再进行折扣率报价，报价上限不得高于 50%。

计价格[1995]971号文件规定的房地产评估收费标准		
档次	计费额度(万元)	差额计费率(‰)
1	100以下(含100)	5
2	101以上至1000	2.5
3	1001以上至2000	1.5
4	2001以上至5000	0.8
5	5001以上至8000	0.4
6	8001以上至10000	0.2
7	10000以上	0.1

2、资产征收评估费的折扣率报价是在国家发展改革委 财政部关于发布《资产评估管理收费管理办法》的通知(发改价格【2009】2914号)附件所规定的企业资产评估收费的差额计费率的基础上,再进行折扣率报价,报价上限不得高于60%。

发改价格【2009】2914号文件附件规定的企业资产评估收费标准		
档次	计费额度(万元)	差额计费率(‰)
1	100以下(含100)	9
2	101以上至1000(含1000)	3.75
3	1001以上至5000(含5000)	1.2
4	5001以上至10000(含10000)	0.75
5	10000以上至100000	0.15
6	100000以上	0.1

三、本项目实施要求

1、本项目**不接受联合体投标**。

2、本项目招标过程中的招标文件、招标资料等有关文件，均将作为正式合同的组成部分。

3、本项目中标单位**不得将本项目转包、分包**给其他技术单位实施。

4、本项目的实施应当严格遵守国家、政府及相关主管部门发布的国有土地上房屋征收与补偿的管理办法、标准和处理意见执行，评估技术方法应当遵照启东市住建部门发布的评估技术规范或启东市城建指挥部发布的搬迁补偿实施办法来执行。项目实施过程中产生的技术问题由中标方负责解决。

5、评估成果报告应当符合房地产估价报告和资产评估报告内容组成的相关规定，应当包括评估结果报告、评估技术报告以及评估对象的地形图、内外观照片等内容。

6、本项目中标方应当根据采购方的工作要求，一般在**15个工作日内完成评估服务**，并向采购方评估成果及电子文档。

7、在合同期内，因实际情况的需要，中标方对同一项目进行多次评估的，采购方只支付一次评估费用，且以最终采购方确认的评估成果为依据计算评估费用。

8、中标方对评估成果的合规性、真实性、科学性负有全部的法律法律责任。

9、在不违背相关法律法规的前提下，如中标方未按采购人的要求处理相关业务以及发生违法行为的，在采购人两次书面提醒后仍未改正的，采购人有权取消中标单位的中标资格，结算已发生的费用，履约保证金不予退还，并以本次招标第二中标候选人为中标单位。

10、本项目**履约保证金为 2 万元**。

四、投标方资格要求（在投标文件中提供，相关原件在开标时备查）

1. 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定、《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十七条的规定；

2、由住建部门颁发的房地产估价机构备案证书和由财政部门发布的资产评估机构登记备案公告文件；

3、必须在本市注册或设立分公司，且被列入由启东市房屋征收管理办公室最新公布的《房屋征收服务机构及房屋征收评估机构准入名单》中的房屋征收评估单位（本准入证明须由启东市房屋征收管理公司提供）；

4、2017年以来，在南通市范围内承担的政府部门的房屋征收评估服务项目合同三份。

五、公告期限：2020年3月18日至4月6日

六、投标及开标事宜

（一）投标事宜

1、投标文件的获得：参见本公告第二部分《招标采购文件》。

2、投标截止时间及地点

投标截止时间：2020年4月6日下午15:00（北京时间）

投标地点：启东市自然资源局四楼会议室或启东市国土资源局一楼多媒体会议室（启东市汇龙镇公园中路820号）。

（二）开标事宜

1、开标时间及地点

开标时间：2020年4月6日下午15:00（北京时间）

开标地点：启东市自然资源局四楼会议室或启东市国土资源局一楼多媒体会议室（启东市汇龙镇公园中路820号）。

七、联系方式

联系人及电话：陶先生，0513-80793252、13801464258；吴先生；13962826932。

联系地址：江苏省启东市公园中路 820 号市自然资源局 105 室。

八、其它事项

1、本次招标不设投标保证金。

2、本项目费用**按年度结算，结算日至迟为 2020 年 12 月 30 日**，结算项目及标准详见本部分第一条，结算时中标单位须提供评估服务项目明细清单及有效发票凭证。

3、如收到的投标文件或经评审后有效的投标文件少于三个的(不含三个)，如采购单位变更采购方式，将采取其他采购方式实施采购。

4、未尽事宜以《中华人民共和国财政部令第 87 号-政府采购货物和服务招标投标管理办法》的规定为准。

第二部分 招标采购文件

一、投标方须知

1、投标方一旦参加投标，即被视为接受本招标文件中所有的条款和规定。

2、本项目所有费用一次性包定，投标方将自行承担所有参与投标的费用，包括项目实施、税金等与实施本项目相关的所有费用，请各投标方在报价时请充分考虑各种因素。

3、招标文件未尽事宜可在采购合同中进一步明确。

4、投标方应认真阅读招标文件的全部内容，并在递交的投标文件中做出实质性响应。如果投标方没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标时没有对招标文件做出实质性响应，将按无效投标文件处理。

5、采购方可对招标文件用补充文件的方式进行修改，并在指定网站上进行公布，投标方可以自行下载。补充文件是招标文件的组成部分。

6、投标方对招标文件有疑问或异议的，应在本招标文件发布之日起五个工作日内前以书面形式向采购方提出，对于没有提出异议且参与了该项目投标的单位将被视为完全认同该招标文件，评标开始后不再受理相关的质疑和投诉。

二、投标文件的组成

投标文件由“资格审查证明文件”、“价格标”、“商务技术标”三部分组成，请投标方严格按照下面所列顺序要求，分别装订成册并密封。

（一）资格审查证明文件部分

包括：1、投标承诺书、授权委托书（原件）及代理人身份证复印件；

- 2、法定代表人资格证明、法定代表人身份证复印件；
- 3、营业执照或企业法人证书副本复印件；
- 4、房地产估价机构备案证书复印件、资产评估机构登记备案公告文件复印件；
- 5、由国家企业信用信息公示系统或信用中国等官网生成的信用信息报告，报告生成日期必须在 2019 年 12 月 31 日之后；
- 6、自 2017 年参加政府采购以来，在经营活动中没有重大违法记录的承诺书；
- 7、入选启东市房屋征收管理办公室公布的最新年度《房屋征收服务机构及房屋征收评估机构准入名单》的证明材料；
- 8、2017 年以来，在南通市范围内承担的政府部门的房屋征收评估服务项目合同三份。
- 9、企业基本情况简介文本，包括企业机构设置、人员及设施设备、主要工作业绩。

（二）价格标部分

投标方必须按本公告第三部分“投标文件表格”提供的“报价表”格式进行填写。

（三）商务技术标部分

请投标方严格按照本部分第六条“评标办法及细则”第（二）项“评标细则”中“技术部分”和“商务部分”所列内容，按顺序组织编制投标材料。

三、投标文件的制作与提交

1、投标文件中的“资格审查证明文件”、“价格标”、“商务技术标”必须分别密封封装，须提供 1 份正本 2 份副本。投标文件均需用 A4 纸打印并胶装装订成册，签字使用不褪色的蓝、黑墨水笔书写，字迹应清晰易于辨认，如因投标文件字迹潦草或表达不清所引起的后

果由投标方负责。

2、投标文件须每页盖章并加盖骑缝章，特别是第三部分“投标文件表格”中的报价表及其他表格必须按要求加盖单位公章和法人签字；投标文件如有修改、行间内插字和增删，修改处应由投标方加盖投标方的印章。

3、投标方必须在密封袋上标明：采购方名称、项目名称、投标方名称及“资格审查证明文件”、“价格标”或“商务技术标”字样。密封袋的右上角应清楚地注明“正本”或“副本”。正本和副本如有不一致之处，以正本为准。

4、所有投标文件的密封袋封口处均应加盖投标方印章。如果投标方未按上述要求密封及加写标记，将作无效投标文件处理。

5、采购方不接收投标方邮寄投标文件。

6、投标文件如未按本公告要求制作的，视为无效投标文件：

四、开标

开标规则根据《中华人民共和国财政部令第 87 号-政府采购货物和服务招标投标管理办法》第三十九第至第四十四条规定举行。

五、评标

1、评标规则根据《中华人民共和国财政部令第 87 号-政府采购货物和服务招标投标管理办法》第四十五第至第五十一条规定举行。

2、评标小组认为投标方的折扣率报价明显低于合理水平，有可能影响到本项目顺利实施的，将会要求投标方当场作出说明，投标方应当事先准备好书面说明材料。

六、评标办法及细则

（一）评标办法：本次招标的评标办法采用综合评分法，评分采

用百分制，分项得分保留两位小数，总分保留两位小数。评标小组按照投标方综合得分由高到低推荐三名中标候选人，得分最高的为第一中标候选人，综合得分相同的，价格低者排名优先，商务技术分及价格分均相同的，抽签确定排名，最终采购方将确定一名中标方。

(二) 评标细则：

1、价格分（总计最高 40 分）

房地产评估收费的折扣率(%)报价和资产评估收费的折扣率(%)报价各占 20 分，总分最高 40 分。

房地产评估收费的折扣率报价以满足招标文件要求的最低折扣率报价为基准折扣率，基准折扣率为满分 20 分。其他投标单位的折扣率报价得分按下列公式计算：报价得分=(基准折扣率/折扣率报价) × 20，得分采用四舍五入法保留两位小数。(最高分 20 分)

资产评估收费的折扣率报价以满足招标文件要求的最低折扣率报价为基准费率，基准折扣率为满分 20 分。其他投标单位的折扣率报价得分按下列公式计算：报价得分=(基准折扣率/折扣率报价) × 20，得分采用四舍五入法保留两位小数。(最高分 20 分)

举例：

现有甲、乙、丙三家公司参与投标，甲方折扣率报价为 30%、乙方折扣率报价为 40%、丙方折扣率报价为 50%，甲方折扣率报价最低，以 30%为基准折扣率。

则：甲报价得分： $(30\%/30\%) \times 20=20$ 分；

乙报价得分： $(30\%/40\%) \times 20=15$ 分；

丙报价得分： $(30\%/50\%) \times 20=12$ 分。

2、商务技术分（总计最高 60 分）

项目	内容	评定细则	最高分值
商务部分（32分）	资质（6分）	房地产估价机构备案证书备案等级贰级的加3分，壹级加6分。（提供复印件）。	6分
	专业能力（12分）	1、专职注册房地产估价师人数在3人以上的，每增加1人加2分，最高得4分； 2、专职注册资产评估师的人数在3人以上的，每增加1人加2分，最高得4分； 3、获得其他与房地产、资产评估相关的省级或省级以上等级或获奖证书的，每提供一份加2分，最高得4分（提供相关证书，人员均须提供近6个月连续的社保证明，原件备查）。	12分
	主要业绩（14分）	2017年以来，在南通市范围内承担的政府部门的房屋征收评估服务项目合同三份以上的，每增加一份得2分（提供复印件）	14分
技术部分（28分）	方案的科学性（24分）	对本项目需求理解透彻，①方案编制完整可行，针对本项目设计科学的技术程序和方法，对②外业调查、③内业处理、④成果编制、⑤送报审批、⑥部门协调等方面的描述思路清晰、内容完整、技术方法可行，有⑧具体可靠的质量、进度保障措施。根据各投标单位提供的技术方案进行综合评审，优秀得19-24分，良好得13-18分，一般得7-12分，较差得0-6分。	24分
	完善的服务（4分）	对本项目的实施提出建设性改进建议的，以及可能提供的更完善的服务措施（1-4分）。	4分

七、合同签订

1、中标公示期结束后，如无异议，采购方向中标方签发中标通知书，中标方在收到中标通知书后按中标通知书规定的时间与采购方签订合同。

2、招标文件、中标方的投标文件及澄清文件等，均为签订合同的依据及附件。

3、中标方必须在签订合同前将**20000元人民币的履约保证金**汇入采购方指定帐户，履约保证金在合同期满后十个工作日内无息返还。

4、中标方因自身原因不能订立或履行政府采购合同的，采购方有权取消其成交资格，并按《政府采购法》有关规定，暂停中标单位两年内采购方的采购项目的报名资格。

5、中标方不按其承诺履行义务，采购方有权追究其违约责任，没收履约保证金。

第三部分投标文件表格

法定代表人资格证明（格式）

投标方单位名称：

投标方单位地址：

姓名： 性别： 年龄： 职务：

系 （投标方单位名称）的法定代表人。为参与 2020 年度启东市土地储备中心收购储备价格评估服务采购项目，， 签署上述项目的报价文件、进行报价、签署合同和处理与之有关的一切事务。

特此证明。

投标方单位：（盖单位公章）

日期：2020 年 月 日

注：如投标方法定代表人参加报价，必须附法定代表人身份证复印件并加盖报价人公章后装订入报价文件，且提供法定代表人身份证

授权委托书（格式）

本授权委托书声明：我（姓名）系（投标方单位名称）的法定代表人，现授权委托（姓名及身份证号）为我投标方代理人，以本单位的名义参加**2020年度启东市土地储备中心收购储备价格评估服务采购项目**。委托代理人在签署上述项目的报价文件、进行报价、签署合同和处理与之有关的一切事务，我及（投标方单位名称）均予以承认。

委托代理人无转委权。

特此委托。

投标方单位：（盖单位公章）

法定代表人：（签字）

委托代理人：（签字）

日期：2020年 月 日

注：投标方单位委托代理人参加报价的，必须附委托代理人身份证复印件并加盖投标方单位公章后放入报价文件，且提供委托代理人身份证。

无重大违法记录和失信记录承诺书

本公司郑重声明：自 2017 年参加政府采购以来，本公司在经营活动中没有因违法经营受到刑事处罚或者责令停业停产、吊销许可证或者营业执照、较大数额罚款等行政处罚。

到投标截上时间节点，本公司没有被“国家企业信用信息公示系统”、“信用中国”等相关网站列入失信被执行人、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。

如有失实，本公司将承担一切后果，并自愿无条件退出本项目招标活动。

特此承诺。

投标方单位：（盖单位公章）

法定代表人：（签字）

2020 年 月 日

报价表

序号	项目名称	采购货物 规格型号 参数及要求	数量	报价折扣 (%)
1	2020 年度启东市 土地储备中心收 购储备价格评估 服务采购项目	见公告相 关条款	房地产评估 收费折扣率 报价	小写： % 大写： 百分之
			资产征收评 估费率报价	小写： % 大写： 百分之

注：本表中的报价为综合报价，报价应包括完成本项服务工作期内的所有人工工资、社保、服装、管理、住宿、交通、利润、税金、中标服务费及政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用。投标报价表中的投标报价必须机打，手写或更改均为无效报价。

报价单位（必须盖公章）：

报价单位法人（签字或盖章）：

报价单位报价人（签字或盖章）：

联系电话（必须填写）：

日期：2020 年 月 日