

采购谈判文件

(三次)

项目名称：启东市 2025 年度城镇开发边界局部优化项目

启东市自然资源和规划局

2025 年 7 月 15 日

目 录

第一部分 竞争性谈判公告

第二部分 谈判须知

第三部分 项目需求

第四部分 评审方法和评审标准

第五部分 响应文件格式

第一部分 竞争性谈判公告

启东市自然资源和规划局就启东市 2025 年度城镇开发边界局部优化项目进行竞争性谈判采购，欢迎符合条件的供应商参加谈判。

项目概况

启东市 2025 年度城镇开发边界局部优化项目的潜在供应商在启东市人民政府网、启东市自然资源和规划局网获取采购文件。

一、项目基本情况

项目名称：启东市 2025 年度城镇开发边界局部优化项目

项目类型：服务

所属行业：其他未列明行业

预算金额：人民币 40 万元。

最高限价：人民币 40 万元。

采购需求：详见谈判文件，请仔细研究。

合同履行期限：详见谈判文件第三部分。

本项目是否接受联合体投标：是。

本项目是否接受分包：否。

二、供应商的资格要求

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定。

2. 供应商应为中国境内合法注册的独立企业法人或事业法人，持合法有效的营业执照或事业单位法人证书。

3. 供应商须具备土地规划或城乡规划乙级及以上资质(因政策原因导致资质证书无法延期或换证的，原资质证书视同有效，需提供相关证明材料)。

4. 未被“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)列入失信

被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重失信行为记录名单。

5. 本项目接受联合体投标，若为联合体投标，还应满足下列要求：

（1）联合体所有成员（含牵头人）数量不得超过 2 家。联合体各成员均应为中华人民共和国境内合法注册并取得营业执照或事业单位法人证书，具有独立承担民事责任能力的合法单位。

（2）联合体各方必须签订联合体协议书（格式自拟，放入响应文件中），明确联合体牵头人和各方职责分工、权利义务，各联合体成员所占合同总金额比例，并承诺就中标项目向采购人承担连带责任。

（3）由同类资质的供应商组成的联合体，按照资质等级较低的供应商确定资质等级。

（4）联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。

（5）联合体各方应共同与采购人签订合同协议书。

（6）联合体协议经采购人确认后作为合同附件。在履行合同过程中，未经采购人同意，不得修改联合体协议。

（7）商务技术部分由联合体牵头人或联合体成员提供的证明材料均予认可。

（8）响应文件由联合体牵头人编制并盖章，对联合体各成员具有约束力。

（9）联合体成员中任何一方存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

三、获取采购文件

时间：自本公告发布之日起至 2025 年 7 月 21 日 14 点 30 分（北京时间）

地点：启东市人民政府网、启东市自然资源和规划局网

方式：凡有意参与谈判的供应商须自行从启东市人民政府网、启东市自然资源和规划局网下载采购文件。本项目资料费壹佰元整（随响应文件一起递交），无论是否中标，均不退还资料费。

四、递交响应文件截止时间、开标（谈判）时间和地点

递交时间：2025 年 7 月 21 日下午 14:00-14:30（北京时间）

截止时间：2025 年 7 月 21 日下午 14:30（北京时间）

开标（谈判）时间：2025 年 7 月 21 日下午 14:30（北京时间）

开标（谈判）地点：启东市汇龙镇和平中路 810 号景都大厦北三楼江苏伟业项目管理有限公司开标室并登记（只接受直接送达），逾时则不予受理。

五、公告期限

自本公告发布之日起 3 个工作日。

六、其他补充事宜

1. 投标保证金：免收

2. 项目谈判活动模式：现场见面谈判模式，供应商须在截止时间前到达谈判地点参加谈判。

3. 对采购文件的询问、质疑请以书面形式向采购人、采购代理机构提出。

4. 供应商应依照规定提交各类声明函、承诺函，不再同时提供原件备查或提供有关部门出具的相关证明文件。但成交供应商，应做

好提交声明函、承诺函相应原件的核查准备；核查后发现虚假或违背承诺的，依照相关法律法规规定处理。

5. 谈判小组会要求供应商在规定的时间内在开标现场填写并递交最终报价。供应商递交的最终报价必须加盖供应商的公章。如供应商未按要求递交最终报价，视为供应商退出谈判，竞标无效，后果由供应商自行承担。

七、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系

1. 采购人信息

名称：启东市自然资源和规划局

联系人：黄先生

地址：启东市汇龙镇建新路 24 号

联系电话：0513-83313096

2. 采购代理机构信息

名称：江苏伟业项目管理有限公司

联系人：庄女士

地址：启东市汇龙镇和平中路 810 号景都大厦三楼

联系电话：0513-83106618

第二部分 谈判须知

一、总则

1. 采购方式

1.1 本次采取竞争性谈判方式，本谈判文件仅适用于谈判公告中所述项目。

2. 合格的谈判供应商

2.1 满足谈判公告中供应商的资格要求的规定。

2.2 满足本谈判文件实质性条款的规定。

3. 适用法律

3.1 本次采购及由此产生的合同受中华人民共和国有关的法律法规制约和保护。

4. 谈判费用

4.1 参加谈判的供应商应自行承担所有与参加谈判有关的费用，无论谈判过程中的做法和结果如何，采购人、采购代理机构在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

5. 谈判文件的约束力

5.1 供应商一旦参加本项目采购活动，即被认为接受了本谈判文件的规定和约束。

6. 谈判文件的解释

6.1 谈判文件由采购人解释。

二、谈判文件

1. 谈判文件构成

1.1 谈判文件由以下部分组成：

- (1) 竞争性谈判公告
- (2) 谈判须知
- (3) 项目需求
- (4) 评审方法和评审标准

(5) 响应文件格式

(6) 附件

请仔细检查谈判文件是否齐全，如有缺漏请立即与采购代理机构联系解决。

1.2 供应商应认真阅读谈判文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。按谈判文件要求和规定编制响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其响应文件对谈判文件作出实质性响应，否则其风险由供应商自行承担。

2. 谈判文件的澄清

2.1 任何要求对谈判文件进行澄清的供应商，应在递交首次谈判响应文件截止时间三个工作日前按谈判公告中的通讯地址，以书面形式通知采购人、采购代理机构。采购人有权对发出的谈判文件进行必要的澄清或修改。

2.2 采购人视情组织答疑会

3. 谈判文件的修改

3.1 在谈判响应文件递交截止时间前，采购人可以对谈判文件进行修改。

3.2 采购人有权按照法定的要求推迟响应文件递交截止日期和谈判日期。

3.3 谈判文件的修改将在启东市人民政府网、启东市自然资源和规划局网公布，补充文件将作为谈判文件的组成部分，并对供应商具有约束力。

三、响应文件的编制

1. 响应文件的语言及度量衡单位

1.1 供应商递交的响应文件以及供应商与采购人就有关谈判的所有来往通知、函件和文件均应使用简体中文。

1.2 除技术性能另有规定外，响应文件所使用的度量衡单位，均

须采用国家法定计量单位。

2. 响应文件构成

2.1 供应商编写的响应文件应包括资格证明文件、价格响应文件。供应商按“第五部分 响应文件格式”要求编写响应文件。

3. 谈判响应有效期

3.1 谈判响应有效期为采购人规定的响应文件递交截止时间后60天。谈判响应有效期比规定短的将被视为非实质性响应而予以拒绝。

4. 谈判响应有效期的延长

4.1 在特殊情况下，采购人于原谈判响应有效期满之前，可向谈判供应商提出延长谈判响应有效期的要求。这种要求与答复均应采用书面形式。供应商可以拒绝采购人的这一要求而放弃谈判响应，同意延长谈判响应有效期的供应商既不能要求也不允许修改其响应文件。受谈判响应有效期约束的所有权利与义务均延长至新的有效期。

四、响应文件的递交

1. 响应文件的盖章、签名要求

1.1 响应文件必须加盖骑缝章或每页盖章，响应文件的报价表必须盖章。

1.2 响应文件如有修改、行间内插字和增删，修改处应由供应商加盖供应商的印章。

1.3 响应文件签名使用不褪色的蓝、黑墨水笔书写，字迹应清晰易于辨认，如因响应文件字迹潦草或表达不清所引起的后果由供应商自行承担。

2. 响应文件的递交

2.1 响应文件必须提供1份正本2份副本。

2.2 响应文件由供应商的法定代表人或授权委托人递交，采购人不接收供应商邮寄响应文件。响应供应商法定代表人或其授权委托人

在采购过程中签署的文件、资料（含澄清、承诺、报价等）均作为响应文件的组成部分，具有法律效力。

2.3 响应文件均需采用 A4 纸（图纸等除外）打印并装订成册，不允许使用活页夹、拉杆夹、文件夹、塑料方便式书脊（插入式或穿孔式）装订，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。

2.4 响应文件分二包密封，一包资格证明文件、一包价格响应文件（每包内含相应文件正副本）。

2.5 供应商应在响应文件密封袋上标明：采购人名称、项目名称、供应商名称、响应文件名称（如：“资格证明文件”、“价格响应文件”）。

2.6 所有响应文件密封袋的封口处均应加盖供应商印章。

2.7 如果供应商未按上述要求密封及加写标记，将作无效响应文件处理。

3. 响应文件截止日期

3.1 供应商应将响应文件在响应文件递交截止时间前送至指定地点。供应商应充分考虑各种风险因素，如因供应商原因造成没有在递交截止时间前送达，由供应商自行承担全部责任。

3.2 采购人可以按照规定，通过修改采购文件酌情延长响应文件递交截止日期，在此情况下，供应商的所有权利和义务以及供应商受制的截止日期均应以延长后新的截止日期为准。

4. 响应文件的拒收

4.1 采购人拒绝接收在其规定的响应文件递交截止时间后送达的任何响应文件。

5. 响应文件的撤回和修改

5.1 响应文件的撤回

5.1.1 供应商可在响应文件递交截止时间前，撤回其响应文件。

5.1.2 供应商撤回响应文件,则认为其不再参与本项目谈判活动。

5.2 响应文件的修改

5.2.1 供应商可在响应文件递交截止时间前,对其响应文件进行补充、修改,供应商必须将修改响应文件的书面材料并密封后递交给采购代理机构,同时在封套上标明“修改响应文件”和“开标时启封”字样。采购代理机构可以予以接收,但不退还响应文件。补充、修改的内容应当按照采购文件要求签署、盖章、密封后,作为响应文件的组成部分。

5.3 在响应文件递交截止时间之后,供应商不得对其响应文件作任何修改。

5.4 在响应文件截止时间至响应文件中规定的谈判响应有效期满之间的这段时间内,供应商不得撤回其响应文件。

五、谈判与评审

1. 谈判仪式

1.1 采购人将在谈判公告中规定的时间和地点组织谈判开始仪式。供应商的法定代表人或授权委托人参加谈判活动。

2. 竞争性谈判小组

2.1 谈判开始仪式结束后,采购人将组织竞争性谈判小组进行评审。

2.2 竞争性谈判小组由3人以上单数组成。采购代理机构不得参加本机构代理的采购项目的评审。

2.3 达到公开招标限额标准的货物或者服务采购项目,竞争性谈判小组应当由5人以上单数组成。

2.4 谈判小组独立工作,负责评审所有响应文件并确定成交候选人。

3. 谈判评审过程的保密与公正

3.1 谈判小组、采购人、采购代理机构、相关监督人员等与评审

工作有关的人员，对评审情况以及在评审过程中获悉的国家秘密、商业秘密负有保密责任。

3.2 在谈判评审过程中，谈判供应商不得以任何行为影响谈判评审过程，否则其响应文件将被作为无效响应文件。

3.3 谈判小组成员应当按照客观、公正、审慎的原则，根据谈判文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。未实质性响应谈判文件的响应文件按无效响应处理，谈判小组应当告知递交响应文件的供应商。

3.4 评审开始后，直至向成交供应商授予合同时止，凡是与审查、澄清、评价和比较响应的有关资料以及授标建议等，采购人、谈判小组、采购代理机构均不得向供应商或与评审无关的其他人员透露。

3.5 在评审期间，采购代理机构将设专门人员与供应商联系。

3.6 采购代理机构和评审小组不向未成交的供应商解释未成交原因，也不公布评审过程中的相关细节。

4、评审过程的澄清

4.1 评审期间，为有助于对响应文件的审查、评价和比较，谈判小组有权要求响应人对其响应文件进行澄清，但并非对每个供应商都作澄清要求。

4.2 接到谈判小组澄清要求的供应商应派人按谈判小组规定的时间和格式做出澄清，澄清的内容作为响应文件的补充部分，但实质性的内容不得做任何更改。

4.3 接到谈判小组澄清要求的供应商如未按规定做出澄清，其风险由供应商自行承担。

5. 对响应文件的初审

5.1 响应文件初审分为资格性审查和符合性审查。

5.1.1 资格性审查：依据法律法规和谈判文件的规定，谈判小组对响应文件中的资格审查证明材料进行审查，以确定供应商是否具备

参加谈判的资格。

注：在“信用中国”网站有不良信用记录的供应商将被取消参加谈判的资格。接受联合体的项目，两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，联合体成员中任何一方存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

5.1.2 符合性审查：依据谈判文件的规定，由谈判小组从响应文件的有效性、完整性和对谈判文件的响应程度进行审查，以确定是否对谈判文件的实质性要求作出响应。

5.1.3 未通过资格审查或符合性审查的供应商，采购代理机构将在现场告知未通过资格审查或符合性审查的原因，评审结束后，采购代理机构将不再告知未通过资格审查或符合性审查的原因。

5.2 在正式谈判之前，谈判小组将首先审查每份响应文件是否实质性响应了谈判文件的要求。实质性响应的响应文件应该是与谈判文件要求的全部条款、条件和规格相符，没有重大负偏离或保留。

所谓重大负偏离或保留是指与谈判文件规定的实质性要求存在负偏离，或者在实质上与谈判文件不一致，而且限制了合同中买方和见证方的权利或供应商的义务，纠正这些偏离或保留将会对其他实质性响应要求的供应商的竞争地位产生不公正的影响。重大偏离由谈判小组按照少数服从多数的原则认定。谈判小组决定响应文件的响应性只根据响应文件本身的内容，而不寻求外部的证据。

5.3 如果响应文件实质上没有响应谈判文件的要求，谈判小组将予以拒绝，供应商不得通过修改或撤销不合要求的偏离或保留而使其响应文件成为实质性响应的文件。

5.4 谈判小组将对确定为实质性响应的文件进行进一步审核，看其是否有计算上或累加上的算术错误，修正错误的原则如下：

(1) 响应文件中谈判报价表内容与响应文件中相应内容不一致

的，以谈判报价表为准。

(2) 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准。

(3) 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以谈判报价表的总价为准，并修改单价。

(4) 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上错误的，按照前款规定的顺序修正。

5.5 谈判小组将按上述修正错误的方法调整响应文件中的报价，并现场告知供应商，调整后的价格应对供应商具有约束力。如果供应商不接受修正后的价格，则其谈判活动将被拒绝。

5.6 谈判小组将允许修正响应文件中不构成重大偏离的、微小的、非正规的、不一致的或不规则的地方，但这些修改不能影响任何供应商相应的名次排列。

5.7 提供相同品牌相同型号产品的不同供应商参加同一合同项下谈判的，以其中通过资格审查、符合性审查且报价最低的参加谈判；报价相同的，由谈判小组按照随机抽取的方式确定一个参加谈判的供应商。

非单一产品采购项目，谈判文件中将载明其中的核心产品。多家供应商提供的核心产品品牌相同的，按前款规定处理。

5.8 供应商在评审全过程中不要离开开标现场，并应保持通讯畅通。

6. 被认定为未实质性响应谈判文件的响应文件的情形。

6.1 出现下列情形之一的，作无效响应处理。

6.1.1 响应文件未按照谈判文件的要求进行制作或密封的。

6.1.2 供应商未在截止时间前按规定方式递交响应文件的。

6.1.3 响应文件未按规定加盖供应商印章或签名，报价表未盖章或签名的。

6.1.4 响应文件的关键内容字迹模糊，无法辨认的。

6.1.5 供应商不具备谈判文件中规定的资格要求的。

6.1.6 响应文件与谈判文件有重大偏离的或未能实质性响应谈判文件要求的。

6.1.7 供应商属于投标禁止情形的。

6.1.8 响应文件除价格响应文件外出现报价的。

6.1.9 响应报价超过了采购预算或最高限价的。

6.1.10 同一供应商提交两个（含两个）以上不同的响应报价的。

6.1.11 未通过符合性检查的。

6.1.12 不符合法律、法规和谈判文件中规定的其他实质性要求的。

6.1.13 供应商被“信用中国”网站列入失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重失信行为记录名单。或查询“信用中国”网站后发现供应商存在其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的信用记录。

6.1.14 响应文件含有采购人不能接受的附加条件的。

6.1.15 谈判小组认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，将现场要求其在合理的时间内提供说明，必要时递交相关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的，谈判小组应当将其作为无效响应处理。

6.1.16 本项目采购产品被财政部、国家发展和改革委员会、生态环境部等列入“节能产品品目清单”、“环境标志产品品目清单”强制采购范围，而供应商所投标产品不在强制采购范围内的。（所投产品如属于政府强制采购节能产品品目清单范围内，响应文件中必须提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的该节能产品认证证书图片）。

6.1.17 其他法律、法规及本谈判文件规定的属无效响应的情形。

6.2 出现下列情形之一的，谈判失败。

6.2.1 符合条件的供应商或者对谈判文件作实质响应的供应商不足3家的，符合《政府采购非招标采购方式管理暂行办法》第二十七条第二款规定情形：技术复杂或者性质特殊，不能确定详细规格或者具体要求的，递交最后报价的供应商可以为2家。

6.2.2 出现影响采购公正的违法违规行为的；

6.2.3 因重大变故，采购任务取消的。

6.2.4 谈判小组认定谈判文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行。

6.3 响应文件递交截止时间结束后参加谈判的供应商不足三家的处理：

6.3.1 如出现响应文件递交截止时间结束后参加谈判的供应商或者在评审期间对谈判文件做出实质响应的供应商不足三家情况，按政府采购相关规定执行。

六、成交

1. 确定成交单位

1.1 成交候选供应商的选取原则和数量见谈判文件第四部分规定。

1.2 采购人从评审报告提出的成交候选供应商中，根据质量和价格均能满足采购文件实质性响应要求且最后报价最低的原则确定成交供应商。

1.3 采购人将在启东市人民政府网、启东市自然资源和规划局网发布成交结果公告，公告期限为1个工作日。

1.4 若有充分证据证明，成交供应商出现下列情况之一的，一经查实，将被取消成交资格：

1.4.1 提供虚假材料谋取成交的。

1.4.2 向采购人行贿或者评审专家提供其他不正当利益的。

1.4.3 恶意竞争，最终总报价明显低于其自身合理成本且又无法提供证明的。

1.4.4 属于本文件规定的无效条件，但在评审过程中又未被谈判小组发现的。

1.4.5 与采购人或者其他供应商恶意串通的。

1.4.6 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的。

1.5. 有下列情形之一的，视为供应商串通参与谈判，响应无效：

1.5.1 不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；

1.5.2 不同供应商委托同一单位或者个人办理谈判事宜；

1.5.3 不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

1.5.4 不同供应商的响应文件异常一致或者响应报价呈规律性差异。

2. 质疑处理

2.1 提出质疑的供应商应当是参与所质疑项目采购活动的供应商。潜在供应商依法获取其可质疑的谈判文件的，可以对谈判文件提出质疑。

2.2 供应商认为谈判文件、采购过程和采购结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向采购代理机构、采购人提出质疑。上述应知其权益受到损害之日，是指：

2.2.1 对可以质疑的谈判文件提出质疑的，为收到谈判文件之日或者谈判文件公告期限届满之日；

2.2.2 对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；

2.2.3 对成交结果提出质疑的，为成交结果公告期限届满之日。

供应商应当在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

2.3 质疑函必须按照本谈判文件中《质疑函范本》要求的格式和内容进行填写。供应商如组成联合体参加谈判，则《质疑函范本》中要求签名、盖章、加盖公章之处，联合体各方均须按要求签名、盖章、加盖公章。

2.4 对采购方式、采购文件、成交结果等的质疑请向采购人、采购代理机构提出。供应商于法定期限内提起质疑，向采购人、采购代理机构以书面形式提交质疑函。

采购人、采购代理机构质疑接收人及联系方式，见谈判文件第一部分。

2.5 以下情形的质疑不予受理

2.5.1 内容不符合《政府采购质疑和投诉办法》第十二条规定的质疑。

2.5.2 超出政府采购法定期限的质疑。

2.5.3 未参加谈判活动的供应商或在谈判活动中自身权益未受到损害的供应商所提出的质疑。

2.5.4 供应商组成联合体参加谈判，联合体中任何一方或多方未按要求签名、盖章、加盖公章的质疑。

2.6 供应商提出书面质疑必须有理、有据，不得捏造事实、提供虚假材料进行恶意质疑。否则，一经查实，采购人有权依据政府采购的有关规定，报请政府采购监管部门对该供应商进行相应的行政处罚和记录该供应商的失信信息。

3. 成交通知书

3.1 成交结果确定后，采购人将向成交供应商发出成交通知书。

3.2 成交通知书将是合同的一个组成部分。对采购人和成交供应商均具有法律效力。成交通知书发出后，采购人改变成交结果的，或者成交供应商放弃谈判项目的，应当依法承担法律责任。

七、授予合同

1. 签订合同

1.1 成交供应商应当在成交通知书发出之日起三十日内，按照谈判文件确定的事项与采购人签订政府采购合同。

1.2 谈判文件、成交供应商的响应文件及谈判过程中有关澄清、承诺文件均应作为合同附件。

1.3 签订合同后，成交供应商不得将货物及其他相关服务进行转包。未经采购人同意，成交供应商也不得采用分包的形式履行合同，否则采购人有权终止合同，成交供应商的履约保证金将不予退还。采购合同分包履行的，成交供应商就采购项目和分包项目向采购人负责，分包供应商就分包项目承担责任。转包或分包造成采购人损失的，成交供应商应承担相应赔偿责任。

2. 货物和服务的追加、减少和添购。

2.1 采购合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的货物和服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与成交供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不超过原合同金额 10%。

2.2 采购结束后，采购人若由于各种客观原因，必须对采购项目所牵涉的货物和服务进行适当的减少时，在双方协商一致的前提下，可以按照采购时的价格水平做相应的调减，并据此签订补充合同。

第三部分 项目需求

供应商在制作响应文件时仔细研究项目需求说明。项目需求包括技术要求和商务要求：技术要求是指对采购标的的功能和质量要求，包括性能、材料、结构、外观、安全，或者服务内容和标准等；商务要求是指取得采购标的的时间、地点、财务和服务要求，包括交付（实施）的时间（期限）和地点（范围），付款条件（进度和方法），包装和运输，售后服务，保险等。

供应商不能简单照搬照抄谈判文件项目需求说明中的技术、商务要求，必须作实事求是的响应。如供应商提供的货物和服务同采购人提出的项目需求说明中的技术、商务要求不同的，必须在《商务部分正负偏离表》和《技术部分正负偏离表》上明示。

一、采购项目的内容及服务要求

（一）项目概况

根据《中共中央办公厅国务院办公厅关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》（厅字〔2019〕48号）、《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（自然资发〔2023〕193号）、《江苏省自然资源厅关于进一步做好城镇开发边界管理的通知》（苏自然资发〔2024〕122号）等文件要求，在严格落实耕地保护优先序，确保新增城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数不突破的前提下，为适应经济社会发展需要和近期重大项目实施，解决城镇开发边界零星矛盾，衔接永久基本农田核实处置成果，推动城镇开发边界精准落地，提高城镇开发边界集约节约利用水平，开展启东市城镇开发边界局部优化工作，完成城镇开发边界局部优化报告的编制。

（二）服务内容

1. 全面分析了解启东市现行城镇开发边界划定情况，以及在规划实施中存在的问题，需要局部优化的理由，为优化方案提供支撑。

2. 维护“三区三线”划定成果的严肃性和权威性，合理把握规划新增城镇建设用地的使用时序，引导城镇建设用地集中布局，明确启东市城镇开发边界调整中的重难点内容。

3. 规划服务方案

(1) 优化方案报告。应包括：1) 城镇开发边界在规划实施中存在的问题，需要局部优化的理由；2) 调入城镇开发边界的地块面积和布局、规划用途、规划分区、举证材料等情况；调入地块与周边区域、与城镇空间结构的衔接关系，与公共服务设施、安全等限制性要素是否协调。调出城镇开发边界的地块面积、原规划用途、原规划分区、调出后的规划用途等。3) 城镇开发边界外新增零星城镇建设用地（如有）的地块面积和布局、规划用途、选址综合论证等情况；城镇开发边界外已批用地情况。4) 局部优化方案的合规性分析。包括城镇建设用地调进、调出的面积，局部优化前后的城镇建设用地总面积、新增城镇建设用地情况；局部优化后的城镇开发边界方案合理性；分析的结论。

(2) 举证材料。举证材料应有目录和页码，按省里要求的《城镇开发边界局部优化方案情况表》中优化类型分类别组织，材料顺序与清单一一对应。举证材料涉及城镇开发边界局部优化、零星城镇建设用地中涉及的各类情况。

(3) 数据库。汇交的局部优化更新数据包应以最新的城镇开发边界数据为基础制作，包括城镇开发边界更新、城镇开发边界调整和城镇开发边界外零星城镇建设用地（以下简称“边界外零星城镇建设用地”，该图层为条件可选）三个图层。其中，更新层主要用于更新数据库，调整层主要用于记录局部优化理由及相关举证材料，边界外零星城镇建设用地区主要用于记录城镇开发边界外规划布局的有特定选址要求的零星城镇建设用地。

4. 配合采购人完成与本项目相关的其他工作。

（三）服务期限

自合同签订之日起 60 天内完成成果制作及省、市、区对接与修改，并通过省自然资源厅审查。

注：采购人如对以上时间节点有调整，以采购人的要求为准。供应商需无条件积极配合采购人的进度要求，通过增派技术人员、设备设施等方式按时提交相应成果。

（四）服务地点

启东市。

（五）提交成果（包括但不限于以下成果）

主要成果包括文字报告、表格、图件和数据库等相关材料，须包含报上级审查所需的所有材料。

注：以上最终成果的提交类型、内容、格式以上级部门的最新要求为准，提交成果的数量以采购人的要求为准。若采购人对本项目有后续要求时，成交供应商必须无条件配合。

（六）质量标准

成交供应商对提交的成果信息的质量严格把关。提交的最终成果必须符合国家、行业、主管部门的相关标准和规范（在服务过程中，如果国家或有关部门颁布了新的技术标准或规范，则成交供应商应采用新的标准或规范开展工作），且必须完全满足采购文件要求及符合上级部门的标准规范并最终通过省自然资源厅审查。成交供应商应按规定的内容、要求、质量标准向采购人提供服务，提供有效的技术支援，并积极配合采购人开展与本项目有关的其他工作。

（七）安全与保密

本项目所产生的一切数据、资料等均需严格保密，供应商应严格执行保密的相关规定，不得以任何方式向除采购人外的任何第三方提供任何与本项目有关的数据信息。如违反保密规定，采购人有权追究成交供应商的相关法律责任。

（八）其他要求

1. 本项目实施过程中需使用的所有设备、设施、耗材等均由供应商自行提供，所需全部费用包含在报价内，供应商应对工作过程中需使用的设备、设施、耗材等有充分的准备，对本项目的基本情况及工作量予以充分考虑，成交后不能以任何理由拖延项目工期、降低项目质量或提出增加经费等不合理要求，必须按采购文件的要求完成全部工作。

2. 供应商不能简单照搬照抄采购单位项目需求说明中的技术、商务要求，必须作实事求是的响应。如照搬照抄项目需求说明中的技术、商务要求的，成交供应商在同采购单位签订合同和履约环节中不得提出异议，一切后果和损失由成交供应商承担。

3. 为规范和促进本项目的正常实施和推进，需有序高效、安全稳定、常态化运行，供应商要有明晰的组织机构，成立独立的项目组，项目实施人员齐全，配备经验丰富的专职项目负责人、核心技术团队及技术支持团队，岗位职责明确，能高标准的实施项目管理，确保项目顺利完成。未经采购人同意，不得更换项目组成员。根据采购人要求，供应商无偿提供驻场技术支持、咨询等服务。

4. 供应商在成交后应在规定的时间内，按质按量完成全部工作，所需的全部费用都包含在报价中。

5. 在项目实施期间，成交供应商应遵守项目现场及采购单位的各项规章制度。无条件的接受采购单位的监督管理，对提出的问题要及时整改，整改完毕后通知采购单位检查，合格后书面报送采购单位备案。否则，采购单位可以进行处罚。

6. 供应商应当按照国家有关规定，妥善保管好所有工作底稿及相关资料，并做好归档管理工作，以备查用。

7. 供应商必须开展安全作业，应保尽保。如果发生交通、作业质量缺陷、或安全措施不全等造成财产损失和人员伤亡等事故的，其责

任概由供应商承担，采购人不承担任何责任。

8. 供应商必须对所提供服务等知识产权、第三方专利权、商标权、设计权、版权等方面的一切产权关系负全部责任，由此而引起的法律纠纷以及费用等一切后果，全部由供应商承担。

9. 采购文件的有关要求只是对本项目的一些原则性要求，并不是详尽的要求，供应商必须按照国家规定的方法进行相关工作，并对项目成果负责。在服务过程中如遇到国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范发生修改、变化的，以最新要求为准；如相关内容有相互矛盾，以高标准高要求为准。

10. 供应商遵守职业道德和工作纪律规定。

11. 采购人有权随时召集成交供应商相关人员就项目相关事宜进行工作汇报或开会讨论。

12. 上报的成果在核查等过程中发现问题的，成交供应商需对疑问部分再次进行详细核查及修改直至成果通过采购人和上级部门核查。

13. 根据上级部门和采购人要求完成与本项目相关的其他任务。

14. 采购人协助成交供应商提供相关基础资料，如基础资料不全，由成交供应商自行补充调查完善。

15. 未尽事宜按有关规定执行。

二、报价要求

1. 供应商应仔细阅读采购文件的所有内容，按采购文件的要求提供响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其投标对采购文件作出实质性响应。

2. 报价应是供应商中标后为完成本项目所有工作内容和提交完整的项目成果及后续服务所需的一切费用，包括但不限于勘测费、调查费、劳务费、交通费、咨询费、差旅费、通讯费、食宿费、会务费、印刷费、出版费、管理费、报告方案编制费、技术成果评审费、资料

收集与分析、专家审查、成果验收、设施、设备、耗材、利润、税金、保险、招标代理费等与此有关的一切费用，以及根据国家、省、市、项目所在地政府及相关部门的规定缴纳有关费用。除双方另有约定外，采购人无须向成交供应商支付其他任何费用。

3. 本项目的招标代理费（按计价格[2002]1980号及发改价格[2011]534号文规定计取，低于2100元的按2100元收取）等与本项有关的费用由成交供应商在签订合同前支付，此费用由供应商综合考虑在报价中，不单独立项。

4. 本项目采用固定总价报价方式。供应商报价时应充分考虑现场环境以及国家政策性调整等风险因素，在合同实施期间，合同价不随国家政策或法规、标准及市场因素的变化而进行调整，也不因实际咨询服务周期的延长或缩短而调整，由此产生的相关风险由供应商自行承担。

5. 供应商应按相关规定完成所有工作并提交全部成果，因此发生的一切费用包含在报价中。

6. 报价中的计价一律采用人民币。

三、付款方式

支付方式：银行转账。

本项目提交的所有成果通过省自然资源厅审查后一次性付清。

注：供应商申请付款的程序应符合采购人的财务规定。

四、履约保证金

1. 本项目成交后的履约保证金为项目成交价的10%，成交供应商的履约保证金须在中标通知书发出之日起至合同签订前汇入采购单位账户（缴纳形式：银行转账或银行汇票或履约保函），成交供应商凭成交通知书与采购单位签订合同。超期或未有协商，则视为自动放弃中标资格。

2. 成交供应商全部履行合同义务，提交的所有成果通过省自然资

源厅审查后，采购人一次性退还履约保证金。

3. 发生以下情况的，履约保证金不予退还或部分退还：

a. 签订合同后，成交供应商不履行合同义务的，采购单位有权全额扣除履约保证金，全额不予退还，同时采购单位亦有权终止合同，成交供应商还须承担相应的法律赔偿责任。

b. 成交供应商在履约过程中发生违约行为，给采购单位造成损失的，采购单位有权在成交供应商缴纳的履约保证金中予以扣款，以弥补采购单位经济损失，不足的部分成交供应商另外补齐。

第四部分 评审方法和评审标准

一、谈判方式

现场谈判，供应商按照谈判公告的要求准时到达指定地点参加谈判活动。

二、谈判程序及评审方法和标准

采购代理机构现场打开供应商的响应文件，谈判小组审查供应商资格，符合资格的供应商接受谈判小组的各轮谈判，在质量和服务相等的前提下，最后报价最低者为成交供应商。

最后报价将作为评审价。所有的响应供应商须在 20 分钟内在开标现场填写并递交最后报价，未在规定时间内递交最后报价或超过第一轮报价的，视作无效响应处理。

最后报价是供应商响应文件的有效组成部分，递交最后报价的供应商不得少于 3 家；只有符合《政府采购非招标采购方式管理暂行办法》第二十七条第二款规定情形的，递交最后报价的供应商可以为 2 家。

各供应商最后报价结束后，如谈判小组认为最后最低的供应商的报价明显低于其自身成本，涉嫌恶意竞争，有可能影响商品质量和不能诚信履约的，则有权要求其在合理的时间内现场提供说明，必要时递交相关证明材料。若该供应商拒绝说明或未在规定期限内提供说明，或虽有书面说明但仍无法证明其报价合理性的，则谈判小组有权取消其谈判成交资格，按顺序由最后报价次低的供应商递补，以此类推。

评委在认真审阅响应文件的基础上，根据各响应文件的响应程度独立评判。

（一）谈判小组对供应商资格进行审查。

供应商资格不合格的，其响应文件判定为无效响应文件。

（二）谈判小组对符合资格供应商的响应文件进行符合性审查。

未通过符合性审查的响应文件，将被判为不满足谈判文件实质性要求。

（三）成交供应商的确定

谈判小组将从质量和服务均能满足采购文件实质性响应要求的供应商中，按照最后报价由低到高顺序推荐 1 名成交候选供应商，若报价相同时则通过抽签方式随机确定排名顺序，并编写评审报告。

采购人应按照谈判小组推荐的成交候选供应商确定成交供应商。

当成交供应商毁标或在中标结果公示期间被查证确实存在影响中标结果的违法违规行为等情形，不符合成交条件的，记不良记录一次，同时，采购人依法重新采购。

（四）公告成交结果

自确定成交供应商之日起 2 个工作日内，在启东市人民政府网、启东市自然资源和规划局网公告成交结果，公告期限为 1 个工作日。

（五）发放成交通知书

公告成交结果的同时，向成交供应商发放成交通知书。

成交通知书发出后，采购人不得违法改变成交结果，成交供应商无正当理由不得放弃成交。

第五部分 响应文件格式

响应文件由资格证明文件、价格响应文件二部分组成。

一、资格证明文件（不能出现价格文件）

1. 投标人符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的承诺函（格式见附件 1）（如分公司参加投标的，另需提供总公司的授权证明）。

2. 法定代表人身份证明书（格式见附件 2）。

3. 法定代表人授权委托书原件（格式见附件 3，法定代表人参加的，无需提供授权委托书），谈判代表本人身份证复印件。

4. 供应商信用承诺书（格式见附件 4）。

5. 合法有效的企业法人营业执照或事业单位法人证书复印件。

6. 合法有效的资质证书复印件。

7. 谈判响应函（格式见附件 5）。

8. 商务部分正负偏离表（格式见附件 6）；技术部分正负偏离表（格式见附件 7）；填制正负偏离表，完全响应的，请以空白表列示。不完全响应的，必须在偏离表中列示；列示不全的，视同故意隐瞒。

9. 联合体协议书（如有，格式自拟）。

10. 提供供应商通过“信用中国”下载的信用信息报告（报告生成日期为本公告发布之日起至截止时间止）。

注意：上述复印件均需加盖单位公章，否则资格审查不通过。

二、价格响应文件

1. 报价表（格式见附件 8）；

2. 最后报价一览表（格式见附件 9）供应商须签名并加盖单位公章，供最后报价时使用；

注意：最后报价一览表无需密封在价格响应文件内，须带至开标现场，由供应商在开标现场填写。

附件 1

投标人符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的
声明函

我单位参加_____（项目名称）投标活动。针对《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定做出如下声明：

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

5. 我单位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；（1. 供应商在参加政府采购活动前三年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限届满的，可以参加政府采购活动。2. 《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十九条第一款规定的“较大数额罚款”认定为 200 万元以上的罚款，法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于 200 万元的，从其规定。）

6. 我单位满足法律、行政法规规定的其他条件。

承诺人名称（公章）：

日期：_____年____月____日

附件 2

法定代表人身份证明

_____先生/女士，身份证号码：_____， 现任我
单位_____职务，为法定代表人，特此证明。

单位名称（盖公章）：

日期： 年 月 日

附：法定代表人的身份证正反面复印件盖单位公章

附件 3

法定代表人授权委托书

本人_____（姓名）系_____（授权单位名称）的法定代表人，现委托_____（姓名）（身份证号_____）为我方代理人，以我方名义全权处理与_____采购项目有关的一切事务，其法律后果由我方承担。

本授权书于_____年_____月_____日起生效。代理人无转委托权。

代理人(被授权人)（签名）：_____

授权单位名称（盖章）：_____

授权单位法定代表人（签名或盖章）：_____

_____年_____月_____日

附：代理人(被授权人)身份证正反面复印件盖公章

附件 4

供应商信用承诺书

为营造公开、公平、公正的交易环境，树立诚信守法的投标人形象，本人代表本单位作出以下承诺：

一、本单位对所提交的单位基本信息、单位负责人、项目负责人、技术负责人、从业资质和资格、业绩、财务状况、信誉等所有资料，均合法、真实、准确、有效，无任何伪造、修改、虚假成分；

二、严格依照国家和省、市、县关于招标投标等方面的法律、法规、规章、规范性文件，参加招标投标活动；积极履行社会责任，促进廉政建设；

三、严格遵守即时信息公示规定，及时更新相关信息库中信息；

四、自我约束、自我管理，守合同、重信用，不参与围标串标、弄虚作假、骗取中标、干扰评标、违约毁约、恶意投诉等行为，主动维护招标投标的良好秩序；

五、本单位自愿接受招标投标有关行政监督部门的依法检查。如发生违法违规或不良行为或存在其他法律法规对招标投标行为予以限制的情形，自愿接受招标投标有关行政监督部门依法给予的行政处罚（处理），并依法承担相应的法律责任；

六、自觉接受政府部门、行业组织、社会公众、新闻舆论等监督；

七、上述承诺已向本单位员工作了宣传教育；

如有违反上述承诺的不良行为，本单位同意将其予以上网公示。

投标供应商全称(盖公章)：

法定代表人（签名或盖章）：

时间： 年 月 日

附件 5

谈 判 响 应 函

致：_____（采购人名称）

根据贵方的_____（项目名称）谈判文件，正式授权下述_____（被授权人姓名）代表我方_____（供应商的名称），全权处理本次项目谈判的有关事宜。

据此函，_____（被授权人姓名）兹宣布同意如下：

1. 按谈判文件规定的各项要求，向买方提供所需货物、服务（包含与货物相关的服务及与服务相关的货物）。

2. 我们已详细审核全部谈判文件及其有效补充文件，我们知道必须放弃提出含糊不清或误解问题的权利。

3. 我们同意从规定的开标日期起遵循本响应文件，并在规定的谈判有效期期满之前均具有约束力。

4. 同意向贵方提供贵方可能另外要求的与谈判有关的任何证据或资料，并保证我方已提供和将要提供的文件是真实的、准确的。

5. 一旦我方成交，我方将根据谈判文件的规定，严格履行合同的义务，并保证在谈判文件规定的时间完成项目，交付买方验收、使用。

6. 我方与本谈判有关的正式通讯地址为：

地址： 邮编： 电话： 传真：

供应商开户行： 账号：

供应商（盖公章）：_____

被授权人（签名）：_____

日 期： 年 月 日

附件 6

商务部分正负偏离表

(由供应商据实填写，表格不够自行添加)

序号	货物或服务名称	谈判文件要求的商务条款	响应文件响应情况	偏离说明
1				
2				
3				
4				

注：

1. 供应商提交的响应文件中与谈判文件第三部分“项目需求”中的商务部分的要求，应逐条填列在偏离表中。

2. “偏离说明”一栏选择“正偏离”、“无偏离”、“负偏离”进行填写。正偏离、无偏离的确认和负偏离的是否响应谈判文件，由谈判小组认定。

3. 供应商若提供其他增值服务，可以在表中自行据实填写。

附件 7

技术部分正负偏离表
(由供应商据实填写, 表格不够自行添加)

序号	货物或服务名称	谈判文件要求的技术要求	响应文件响应情况	偏离说明
1				
2				
3				
4				

注:

1. 供应商提交的响应文件中与谈判文件第三部分“项目需求”中的技术部分的要求, 应逐条填列在偏离表中。
2. “偏离说明”一栏选择“正偏离”、“无偏离”、“负偏离”进行填写。正偏离、无偏离的确认和负偏离的是否响应谈判文件, 由谈判小组认定。
3. 供应商若提供其他增值服务, 可以在表中自行据实填写。

报 价 表

项目名称	启东市 2025 年度城镇开发边界局部优化项目
报价	人民币大写： (¥:)
备注	

注：本表报价须为打印，手写无效。

供应商（盖章）：

法定代表人或被授权人（签名或盖章）：

年 月 日

附件 9

最后报价一览表

启东市自然资源和规划局：

根据启东市 2025 年度城镇开发边界局部优化项目采购文件上明确的各项要求，本人经请示公司领导同意并代表本公司对本项目做出最后报价如下：

最后报价：人民币大写：

（¥： ）

相关补充说明：（如有）

供应商名称（盖公章）：

法定代表人或被授权人（签名）：

日期：

说明：供应商按以上格式制作“最后报价一览表”，签名并加盖单位公章，供最后报价时使用。注意：最后报价一览表无需密封在价格响应文件内，最后报价一览表须带至开标现场，由供应商在开标现场填写。

附件 10

质疑函范本

一、质疑供应商基本信息

质疑供应商：

地址： 邮编：

联系人： 联系电话：

授权代表：

联系电话：

地址： 邮编：

二、质疑项目基本情况

质疑项目的名称：

质疑项目的编号： 包号：

采购人名称：

采购文件获取日期：

三、质疑事项具体内容

质疑事项 1：

事实依据：

法律依据：

质疑事项 2

.....

四、与质疑事项相关的质疑请求

请求：

签名(签章)：

公章：

日期：

质疑函制作说明：

1. 供应商提出质疑时，应递交质疑函和必要的证明材料。
2. 质疑供应商若委托代理人进行质疑的，质疑函应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中递交由质疑供应商签署的授权委托书。授权委托书应载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。
3. 质疑供应商若对项目的某一分包进行质疑，质疑函中应列明具体分包号。
4. 质疑函的质疑事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。
5. 质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。
6. 质疑供应商为自然人的，质疑函应由本人签名；质疑供应商为法人或者其他组织的，质疑函应由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签名或者盖章，并加盖公章。