
启东市供销合作总社原万安供销社老社区宿舍
市场价值评估项目招标文件

招标人：启东市供销合作总社

日期：2024年11月8日

第一章 招标公告

启东市供销合作总社原万安供销社老社区宿舍市场价值 评估项目预选招标

1. 招标条件

本招标项目启东市供销合作总社原万安供销社老社区宿舍市场价值评估项目(项目名称)已经批准建设,项目业主为启东市供销合作总社,建设资金来自财政,项目出资比例为100%。项目已具备招标条件,现对该项目进行预选招标。

2. 项目概况与招标范围

2.1 项目概况

2.1.1 建设地点: 启东市供销合作总社资产所在地(万安)

2.1.2 建设规模: /

2.1.3 服务期: 10日历天

计划开工日期: 2024年11月

计划竣工日期: 2024年11月

2.2 招标范围: 启东市供销合作总社原万安供销社老社区宿舍市场价值评估项目。
具体工作内容以招标人委托合同为准。

3. 投标人资格要求

3.1 投标人资质类别和等级: 投标供应商资质要求: 同时取得房地产估价资质、土地估价资质、资产评估资质,项目负责人须具备房地产估价师证或资产评估从业人员资格证书。

3.2 本次招标 不接受 联合体投标。

4. 招标文件的获取

4.1 招标文件获取时间为: 自发布公告之日起至 2024年11月18日09时30分;

4.2 招标文件获取方式: 启东市人民政府网自行下载。

5. 投标截止时间

5.1 本项目于 2024年11月19日09时30分 开标,届时招标人将通过随机的方式,从建立的启东市供销合作总社2024-2025年资产评估服务机构承包商项目,依次随机抽取第一、第二、第三中标候选人,其中第一中标人为该项目评估单位。

6. 评标方法

本次招标采用 综合评估法 经评审的最低投标价法 确定发包价随机抽取 合理低价法，评标标准和方法详见招标文件第三章。

7. 发布公告的媒介

本次招标公告同时在启东市人民政府网上发布。

8. 特别提醒：招标公告系招标文件的组成部分，与招标文件具有同等法律效力。

9. 联系方式

招标人：启东市供销合作总社

地 址：启东市供销合作总社

联系人：陈天婷

电 话：15851385259

启东市供销合作总社

2024年11月8日

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

条款号	条款名称	编 列 内 容
1.1.2	招标人	招标人：启东市供销合作总社 地 址：启东市供销合作总社 联系人：陈天婷 电 话：15851385259
1.1.3	招标代理机构	/
1.1.4	招标项目及标段名称	启东市供销合作总社原万安供销社老社区宿舍市场价值评估项目
1.1.5	建设地点	启东市供销合作总社资产所在地（万安）
1.2.1	资金来源	财政资金
1.2.2	出资比例	100%
1.2.3	资金落实情况	已落实
1.2.4	工程款支付方式	见合同条款
1.3.1	招标范围	本次招标工程为_一_个标段，标段为启东市供销合作总社原万安供销社老社区宿舍市场价值评估项目。具体工作内容以招标人委托合同为准。
1.3.2	要求工期	10 日历天。
1.3.3	质量要求	质量标准：合格
1.4.1	投标人资格要求	见招标公告
1.4.2	是否接受联合体投标	见招标公告
1.9.1	踏勘现场	投标人自行踏勘
1.10	分 包	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许，分包内容要求： 分包金额要求： 接受分包的第三人资质要求：
1.11	偏 离	不允许
2.1.1	构成招标文件的其他材料	/

条款号	条款名称	编 列 内 容
2.2.1	投标人要求澄清招标文件的截止时间	/
2.2.2	招标文件澄清发布时间	/
2.4	发包价	800 元/个
3.1.1	构成投标文件的材料	/
3.3.1	投标有效期	投标截止日后 <u>30</u> 日历天
3.4.1	投标保证金递交	/
3.5	是否允许递交备选投标方案	不允许
3.6.5	施工组织设计暗标编制要求	<input checked="" type="checkbox"/> 不采用 <input type="checkbox"/> 采用：施工组织设计内容、文字均不得出现投标单位名称、相关人员姓名等和其他可识别投标人身份的字符、徽标、人员名称等。
3.6.6	其他编制要求	/
4.2.1	投标截止时间	/
4.2.3	投标文件递交地点及截止时间	/
5.1.1	开标时间和地点	开标时间： <u>2024</u> 年 <u>11</u> 月 <u>19</u> 日 <u>09</u> 时 <u>30</u> 分 开标地点：启东市供销合作总社 1831 开标室
5.1.2	参加开标会的投标人代表	入库单位的法定代表人（或其授权委托人）携带有效身份证明出席，若未前来出席开标会，则视为默认开标结果。
5.2.1	开标程序	(1) 宣布开标纪律； (2) 分配入库单位的球号； (3) 抽取中标候选人； (4) 开标结束。
6.1.1	评标委员会的组建	/
6.3	评标方法	<input type="checkbox"/> 综合评估法 <input type="checkbox"/> 经评审的最低投标价法 <input type="checkbox"/> 合理低价法

条款号	条款名称	编 列 内 容
		<input checked="" type="checkbox"/> 确定发包价随机抽取
7.1	是否授权评标委员会确定中标人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否，推荐的中标候选人人数： <u>3</u>
7.3.1	履约保证金	/
8.5.1	异议提出的时间	(1)招标文件有异议的，应在开标截止时间3日前提出； (2)对开标有异议的，应当在开标现场提出。 (3)对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。
<p>本项目按照启公管办发〔2018〕2号关于印发《启东市限额以下政府投资工程建设项目预选招标办法》的通知执行。招标人通过随机的方式，从建立的启东市供销合作总社2024-2025年资产评估服务机构承包商项目中，抽签决定中标人。</p> <p>（一）在开标当日由单位监事会、项目管理科室通过号码球方式随机抽取，做好现场记录，抽签应当全过程录音录像。</p> <p>（二）从启东市供销合作总社2024-2025年资产评估服务机构承包商项目中，依次随机抽取第一、第二、第三中标候选人，其中第一中标人为评估单位。</p> <p>（三）抽签结束后，由招标人、监督部门代表签字确认。</p> <p>（四）如抽中的承包商候选人放弃中标，应当向招标人写出书面承诺，招标人可以在抽中的承包商候选人中依次确定中标人也可以重新抽取。中标人确定后，在启东市人民政府网发布中标结果公示。</p>		

投标人须知

1 总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》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，现对本标段施工进行招标。

1.1.2 本招标项目招标人：见“投标人须知前附表”。

1.1.3 本标段招标代理机构：见“投标人须知前附表”。

1.1.4 本招标项目及标段名称：见“投标人须知前附表”。

1.1.5 本标段建设地点：见“投标人须知前附表”。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见“投标人须知前附表”。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见“投标人须知前附表”。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见“投标人须知前附表”。

1.2.4 本招标项目的工程款支付方式：见“投标人须知前附表”。

1.3 招标范围、计划工期和质量要求

1.3.1 本次招标范围：见“投标人须知前附表”。

1.3.2 本标段的要求工期：见“投标人须知前附表”。

1.3.3 本标段的质量要求：见“投标人须知前附表”。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本项目施工的资格要求，见招标公告。

1.4.2 “投标人须知前附表”规定接受联合体投标的，除应符合本章第 1.4.1 项和“投标人须知前附表”的要求外，还应遵守以下规定：

(1) 联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务；

(2) 联合体各成员单位应当具备与联合体协议中约定的分工相适应的施工资质和施工能力；

(3) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标；

(4) 联合体各方必须指定牵头人，授权其代表所有联合体成员负责投标和合同实施阶段的主办、协调工作，并应当向招标人提交由所有联合体成员法定代表人签署的授权书；

(5) 招标人要求投标人提交投标保证金担保的，应当以联合体各方或者联合体中牵头人的名义提交投标保证金担保。以联合体中牵头人名义提交的投标保证金担保，对联合体各成员具有约束力。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

(1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

(2) 为本招标项目的监理人、代建人、项目管理人，以及为本招标项目提供招标代理、设

计服务的；

(3) 与本招标项目的监理人、代建人、招标代理机构同为一个法定代表人的，或者相互控股、参股的；

(4) 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；

(5) 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位；

(6) 处于被责令停业、财产被接管、冻结和破产状态，以及投标资格被取消或者被暂停且在暂停期内；

(7) 因拖欠工人工资或者发生质量安全事故被有关部门限制在招标项目所在地承接工程的；

(8) 投标人近 5 年内有行贿犯罪行为且被记录，或者法定代表人有行贿犯罪记录且自记录之日起未超过 5 年的。

1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.6 保密

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标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。

1.7 语言文字

除专用术语外，与招标投标有关的语言均使用中文，必要时专用术语应附有中文注释。

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

1.9.1 投标人根据需要自行踏勘项目现场。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

投标人务必自行认真踏勘现场条件，应仔细阅读和检查招标文件所有内容。如有疑问，请在招标文件规定的时间前提出，否则视同认可。一旦中标不得对现场条件提出额外要求，不得要求增加费用。

1.10 投标预备会

1.10.1 投标人须知前附表规定召开投标预备会的，招标人按投标人须知前附表规定的时间和地点召开投标预备会，澄清投标人提出的问题

1.10.2 投标人应在投标人须知前附表规定的时间前，以书面形式将提出的问题送达招标人，以便招标人在会议期间澄清

1.10.3 投标预备会后，招标人在投标人须知前附表规定的时间内，将对投标人所提问题的澄清，以书面方式通知所有购买招标文件的投标人。该澄清内容为招标文件的组成部分。

2 招标文件

2.1 招标文件的组成

2.1.1 本招标文件包括：

- (1) 招标公告；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) “投标人须知前附表”规定的其他材料

2.1.2 根据本章第 2.2 款和第 2.3 款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。招标文件的澄清、修改内容前后相互矛盾时，以发布时间在后的文件为准。

2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容，投标人如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间提交，要求招标人对招标文件予以澄清。

投标人不在澄清期限内提出，招标人有权不予答复。

2.2.2 招标文件的澄清将在投标人须知前附表规定时间前通过“启东市人民政府网站”发给所有投标人，但招标人不指明澄清问题的来源，招标人不再另行通知。

2.2.3 澄清文件按本章第 2.2.2 款规定发出之时起，视为投标人已收到该澄清文件。

2.3 招标文件的修改

2.3.1 招标文件发布后，招标人确需对招标文件进行修改的，招标人将通过启东市人民政府网发给所有投标人。

2.3.2 修改文件按本章第 2.3.1 款规定发出之时起，视为投标人已收到该修改文件。投标人未及时通过“启东市人民政府网查阅招标文件的修改，由此造成的后果由投标人自行承担。

3 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件组成见“投标人须知前附表”；

3.1.2 “投标人须知前附表”规定不接受联合体投标的，或投标人没有组成联合体的，投标文件不包括本章第 3.1.1（1）中所指的联合体协议书。

3.2 投标报价

3.2.1 投标报价应包括完成招标文件所确定的委托监理的范围和监理业务所需的全部费用。

3.2.2 本工程投标报价采取固定费率形式，监理费系数 1.20%。计算基数为监理范围内施工中标价。

3.3 投标有效期

/

3.4 投标保证金： /

3.5 备选投标方案： /

3.6 投标文件的编制： /

4 投标： /

5 开标

5.1 开标时间、地点

招标人在投标人须知前附表规定的时间和地点公开开标。

6 评标

6.1 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.2 评标

按照第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

6.3 评标结果公示

6.3.1 招标人在收到评标报告后在本招标项目招标公告发布的同一媒介发布评标结果公示，公示期不少于 1 个工作日。

6.3.2 投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在公示期间提出。招标人自收到异议之日起 3 日内作出答复。对招标人答复不满意或招标人拒不答复的，投标人可按照本章第 8.5 条的规定程序向有关行政监督部门投诉。

7 合同授予

7.1 定标方式

招标人按招标文件中推荐的中标候选人确定中标人，推荐中标候选人的人数见“评标办法”。

7.2 中标通知及中标结果公告

评标结果公示期满无异议或投诉的，招标人向中标人发出中标通知书。

7.3 履约保证金： /

7.4 签订合同

7.4.1 招标人和中标人应当在投标有效期内以及中标通知书发出之日起 30 天内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同的，招标人取消其中标资格，由监管部门对其记不良记录一次。

7.4.2 本工程第一中标候选人原则上为中标人。当第一中标候选人放弃中标、因不可抗力等原因不能履行合同，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，对中标结果造成实质性影响，且不能采取补救措施予以纠正的，招标人可以按照中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可依法重新招标。

7.4.3 中标结果公示结束后，招标人应当及时向中标人发出中标通知书。招标人和中标人还应当自中标通知书发出之日起 30 日内，按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。招标人和中标人不得再订立背离合同实质性内容的其他协议。中标人在中标通知书发出后 30 日内不与招标人签订施工合同的，视为自动放弃中标资格。

8 纪律和监督

8.1 对招标人的纪律要求

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

8.2 对投标人的纪律要求

投标人不得相互串通投标或者与招标人串通投标，不得向招标人行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作。

8.3 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

8.4 异议与投诉

8.5.1 异议

投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应在投标人须知前附表规定的时间前提出。招标人应当自收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

投标人或者其他利害关系人对依法必须进行招标的项目的评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。

8.5.2 投诉

投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，可以在知道或者应当知道之日起十日内向“投标人须知前附表”明确的招投标监督管理部门提出书面投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。就第 8.5.1 项规定事项提出投诉的，应先向招标人提出异议。

投标人提出的异议或投诉须符合苏建规字【2016】4 号文的相关规定，并以书面形式递交，提交时另须提交法人授权委托书、被授权人的身份证复印件、联系方式、企业所在地社保机构出具的由企业为被授权人缴纳的养老保险证明材料原件（近三月），如法定代表人提交的，则另须提交法定代表人身份证明、身份证及复印件、联系方式、企业所在地社保机构出具的由企业为法定代表人缴纳的养老保险证明原件（近三月），否则，不予受理。

9 解释权

构成本招标文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准，且以专用合同条款约定的合同文件优先顺序解释；除

招标文件中有特别规定外，仅适用于招标投标阶段的规定，按招标公告（投标邀请书）、投标人须知、评标办法、投标文件格式的先后顺序解释；同一组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一组成文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准。按本款前述规定仍不能形成结论的，由招标人负责解释。

第三章 评标办法（确定发包价随机抽取中标人）

本项目按照启公管办发〔2018〕2号关于印发《启东市限额以下政府投资工程建设项目预选招标办法》的通知执行。招标人通过随机的方式，从建立的启东市供销合作总社2024-2025年资产评估服务机构承包商项目中，抽签决定中标人。

（一）在开标当日由单位监事会、项目管理科室通过号码球方式随机抽取，做好现场记录，抽签应当全过程录音录像。

（二）从启东市供销合作总社2024-2025年资产评估服务机构承包商项目中，依次随机抽取第一、第二、第三中标候选人，其中第一中标人为评估单位。

（三）抽签结束后，由招标人、监督部门代表签字确认。

（四）如抽中的承包商候选人放弃中标，应当向招标人写出书面承诺，招标人可以在抽中的承包商候选人中依次确定中标人也可以重新抽取。中标人确定后，在启东市人民政府网发布中标结果公示。