

博鳌镇东海村 200 米海岸带生态保护 红线范围外养殖场评估工作

采 购 文 件

采购方式：竞争性磋商

项目编号：HNZX-2022-701

项目名称：博鳌镇东海村 200 米海岸带生态保护红线
范围外养殖场评估工作

采购单位：琼海市博鳌镇人民政府

海南证信招标代理有限公司编制

2022 年 9 月



目 录

第一部分	磋商邀请函	1
第二部分	磋商须知	3
第三部分	用户需求书	12
第四部分	合同条款及格式	15
第五部分	响应文件内容及格式	17
第六部分	评审方法和程序	27

第一部分 磋商邀请函

项目概况

博鳌镇东海村 200 米海岸带生态保护红线范围外养殖场评估工作 的潜在供应商应在海南政府采购网(www.ccgp-hainan.gov.cn)-海南省政府采购电子化交易管理系统(新)获取采购文件,并于 2022 年 9 月 20 日 9 点 30 分 (北京时间)前提交响应文件。

一、项目基本情况

- 1、项目编号: HNZX-2022-701
- 2、项目名称: 博鳌镇东海村 200 米海岸带生态保护红线范围外养殖场评估工作
- 3、采购方式: 竞争性磋商
- 4、预算金额: 2836906.00 元
- 5、最高限价: 2836906.00 元
- 6、采购需求: 一批(不分包), 详见《用户需求书》
- 7、合同履行期限: 合同签订生效之日起 60 天内完成分户的初步评估结果。
- 8、本项目不接受联合体投标。

二、申请人的资格要求:

- 1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定;
- 2、落实政府采购政策需满足的资格要求: 无
- 3、本项目的特定资格要求:
 - 3.1、在中华人民共和国注册的,具有独立承担民事责任能力(提供营业执照副本,组织机构代码证副本、税务登记证副本等有效证件的复印件或多证合一有效证件复印件;事业单位提供事业单位法人证书复印件;社会组织提供社会组织登记证复印件)(加盖公章);
 - 3.2、依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录(提供本公司 2021 年至今任意 1 个月的纳税证明和社会保障缴费记录复印件)(加盖公章);
 - 3.3、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度(提供 2021 年度经会计师事务所审计的财务报告或 2021 年度至今任意一个季度的财务报表复印件)(加盖公章);
 - 3.4、具有住房和城乡建设部门颁发的《房地产估价机构备案证书》(提供复印件,加盖公章);
 - 3.5、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力(提供承诺函,加盖公章);
 - 3.6、在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)没有列入重大税收违法失信主体、在“中国政府采购网”(www.ccgp.gov.cn)没有列入政府采购严重违法失信行为记录名单、在“中国执行信息公开网”(<http://zxgk.court.gov.cn>)没有列入失信被执行人(提供信息查询结果界面截图,加盖公章);
 - 3.7、提供参加本次采购活动前三年内(成立不满三年的自公司成立之日起算),在经营活动中没有重大违法记录的声明函(加盖公章);

- 3.8、报名、购买本项目磋商文件并按时缴交保证金（提供银行转账回单）；
- 3.9、本项目不接受联合体投标，不允许转包。（提供声明函，加盖公章，格式自拟）。

三、获取采购文件

- 1、时间：2022年9月9日至2022年9月16日，每天上午00:00至12:00，下午12:00至24:00（北京时间，法定节假日除外）
- 2、地点：海南政府采购网(www.ccgp-hainan.gov.cn)-海南省政府采购电子化交易管理系统(新)
- 3、方式：网上下载

投标人须在海南政府采购网(www.ccgp-hainan.gov.cn)中的海南省政府采购电子化交易管理系统平台进行注册，登陆交易平台进行报名并下载查看电子版的竞争性磋商文件及其他文件。

- 4、售价：¥0元/份

四、响应文件提交

- 1、截止时间：2022年9月20日9点30分（北京时间）
- 2、地点：琼海市嘉积镇兴海北路商联置业A122室二楼

五、开启

- 1、时间：2022年9月20日9点30分（北京时间）
- 2、地点：琼海市嘉积镇兴海北路商联置业A122室二楼

六、公告期限：

自本公告发布之日起5个工作日。

七、其他补充事宜

公告发布媒体：海南省政府采购网。

八、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：琼海市博鳌镇人民政府
地址：海南省琼海市博鳌镇海滨路26号
联系人：凌先生
电话：15501787881

2、采购代理机构信息

名称：海南证信招标代理有限公司
地址：海南省琼海市嘉积镇兴海北路商联置业A122室2楼
联系人：张工
电话：62616699

3、项目联系方式

项目联系人：张工
电话：62616699

第二部分 磋商须知

(一) 磋商须知一览表

序号	项目	主要内容
1	采购预算金额	人民币 2836906.00 元
2	磋商保证金数额	人民币 10000.00 元
3	磋商保证金	<p>缴纳投标保证金方式：网上支付、线下银行转账支付或银行保函等非现金形式。</p> <p>缴纳保证金帐户名称：海南证信招标代理有限公司</p> <p>开户银行：琼海市农村信用合作社联合社营业部</p> <p>帐 号：1010902200000127</p> <p>注：磋商保证金须在开标前到帐。如供应商磋商保证金未按要求到帐的，视为无效投标并不接收响应文件。</p>
4	投标有效期	投标截止之日起 60 天，成交人投标有效期延续到项目验收之日。
5	响应文件数量	纸质响应文件叁册（正本一册，副本贰册）、电子版文件一份（采用光盘或 U 盘制作，电子版为已盖章及签字的 PDF 格式）。
6	评审方法	综合评分法：在最大限度地满足磋商文件实质性要求前提下，对供应商的技术、商务、价格三部分进行综合评审，综合得分前 3 名的供应商推荐为中标候选人。
7	招标代理服务费	<p>收费依据及标准：参照《关于降低部分招标代理服务收费标准的通知》（琼价费管【2011】225 号）的规定向成交人收取招标代理服务费，在成交人领取成交通知书前支付。</p> <p>开户名：海南证信招标代理有限公司</p> <p>开户银行：琼海市农村信用合作社联合社营业部</p> <p>帐 号：1010902200000127</p>
8	统一结算币种	以人民币结算（均不计息）。

（二）总则

1、适用范围：

本磋商文件仅适用于本次磋商邀请中所叙述的项目。

2、有关定义及相应职责

2.1 “采购人”系指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织。本次招标的采购人是**琼海市博鳌镇人民政府**。

2.2 “招标代理机构”系指受采购人的委托依法办理招标事宜的机构。本次招标的采购代理机构是**海南证信招标代理有限公司**。

2.3 “供应商”系指实名购买磋商文件拟参加投标和拟向采购人提供货物及相应服务的投标单位。其职责如下：

2.3.1 对磋商文件错、漏之处提出澄清、说明要求或质疑；

2.3.2 按要求缴纳磋商保证金；

2.3.3 按要求编制响应文件；

2.3.4 派投标代表投标（递交响应文件），参加开标活动，对评审小组就响应文件提出的问题进行澄清；“投标代表”系指在投标过程中代表投标单位处理投标事宜的人员，包括投标单位法定代表人或负责人及取得授权的投标单位人员；

2.3.5 配合相关职能部门就竞争性磋商采购项目的质疑、投诉和举报的处理工作；

2.3.6 与采购人签订采购合同，按照合同规定向采购人提供货物或服务；

2.3.7 政府采购法律法规所规定的其他职责。

2.4 合格的供应商

2.4.1 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商。

2.4.2 符合磋商文件规定的资质要求，有能力提供满足招标要求的相关货物及服务的法人（负责人）实体。

2.5 “中标人”系指经评标委员会评审，并授予合同的供应商。

3、合格的货物和服务

3.1 “货物”系指供应商制造或组织符合磋商文件要求的货物等。所投货物必须是合法生产的合格货物，并能够按照货物合同规定的品牌、产地、质量、价格和有效期等。

3.2 “服务”系指除货物以外的其他政府采购对象，其中包括：卖方须承担的运输、安装、技术支持与升级、培训、验收以及其它类似附加服务的义务。

4、投标费用

4.1 供应商应承担所有与准备和参加投标有关的费用。不论投标的结果如何，招

标代理机构和采购人均无义务和责任承担这些费用。

4.2 招标代理机构参照国家相关部门的规定标准向成交人收取招标代理服务费。

5、踏勘现场

5.1 供应商承担踏勘现场所发生的自身费用。

5.2 采购人向供应商提供的有关现场的数据和资料，是采购人现有的能被供应商利用的资料，采购人对供应商做出的任何推论、理解和结论均不负责任。

5.3 经采购人允许，供应商可为踏勘目的进入采购人的项目现场，但供应商不得因此使采购人承担有关的责任和蒙受损失。供应商应承担踏勘现场的责任和风险。

6、磋商文件的约束力

6.1 供应商购买本磋商文件后如在 3 天内未对招标代理机构提出书面意见，即视为接受了本磋商文件中的所有条款和规定。

6.2 本磋商文件由招标代理机构负责解释。

（三）磋商文件

7、磋商文件的构成

7.1 磋商文件由下列文件以及在招标过程中发出的修正和补充文件组成：

第一部分 磋商邀请函

第二部分 磋商须知

第三部分 用户需求书

第四部分 合同条款及格式

第五部分 响应文件格式

第六部分 评审方法和程序

7.2 供应商应认真阅读磋商文件中所有的事项、格式、条款和技术规范等。供应商没有按照磋商文件要求提交全部资料，或者供应商没有对磋商文件在各方面都做出实质性响应是供应商的风险，并可能导致其投标被拒绝或流标。

8、磋商文件的澄清

供应商在收到磋商文件后，若有疑问需要澄清，应于 3 天之内（逾期不受理）以书面形式向招标代理机构提出，招标代理机构将以书面形式进行答复，同时招标代理机构有权将答复内容分发给所有购买了本磋商文件的供应商。

9、磋商文件的修改

9.1 在投标截止时间前 1 天，招标代理机构和采购人可主动或在解答供应商提出的澄清问题时对磋商文件进行修改。

9.2 磋商文件的修改是磋商文件的组成部分，招标代理机构将以书面或网上公告的形式通知所有购买本磋商文件的潜在供应商，并对潜在供应商具有约束力。潜在供应商在收到上述通知后，应立即以书面形式向招标代理机构和采购人确认。

9.3 在投标截止时间前，采购人可视采购具体情况，延长投标截止时间和开标时间，并在磋商文件要求提交响应文件的截止时间前，将变更时间以书面形式通知所有购买磋商文件的供应商，同时再法定指定媒体上发布变更公告。

9.4 本磋商文件的解释权属于招标代理机构和采购人。

（四）响应文件的编制和数量

10、投标的语言

供应商提交的响应文件以及供应商与招标代理机构和采购人就有关投标的所有来往函电均应使用中文。供应商提交的支持文件和印刷的文献可以用另一种语言，但相应内容应附有中文翻译本，在解释响应文件时以翻译本为准。

11、响应文件的构成

供应商编制的响应文件应包括但不限于下列内容（详见第五部分）：

- （1）资格证明文件（磋商文件“磋商邀请函”中“供应商资格要求”）
- （2）竞争性磋商承诺函
- （3）法定代表人（负责人）身份证明及法定代表人（负责人）授权委托书
- （4）报价一览表
- （5）投标分项报价表
- （6）需求响应情况表
- （7）服务承诺
- （8）供应商简介
- （9）供应商认为应该附上的其它文件、资料

12、响应文件编制

12.1 供应商对磋商文件中多个包进行投标的，其响应文件的编制应按各个包的要求分别装订和封装。

12.2 供应商应完整地填写磋商文件中提供的《竞争性磋商承诺函》、《报价一览表》等磋商文件中规定的所有内容。

12.3 供应商须提交证明所递交的资料均为真实、准确的证明材料，作为磋商响应文件的一部分。证明材料可以是文字资料、彩页和数据。

12.4 如果响应文件填报的内容不详，或没有提供磋商文件中所要求的全部资料及

数据，使评标委员会无法正常评审的，由此产生的结果由供应商承担。

12.5 响应文件外形尺寸应统一为 A4 纸规格，文件所使用的印章必须为企业公章或投标专用章。需签名之处必须由当事人亲笔签署。

12.6 响应文件自制部分必须打印，每页须按顺序加注页码，装订牢固且不会轻易脱落（注：胶装）并加盖骑缝章，未按要求编制产生的一切后果由供应商自行承担。

12.7 任何行间插字、涂改和增删，必须由供应商被授权人在旁边签字或盖章后方可有效。

12.8 所有密封文件封套正面须按“文件袋封面标贴”格式进行标贴（详见第五部分）。

13、投标报价

13.1 报价均须以人民币为计算单位。

13.2 报价应包括全部货物、服务的价格及相关税费、运输到指定地点的装运费用（如有）、安装调试（如有）、培训（如有）、售后服务等其它有关的所有费用。

13.3 供应商应按报价一览表、投标分项报价表的要求报价，不能提供有选择的报价。

13.4 中标候选供应商的报价如超过预算且采购人不能支付的，采购人有权拒绝而递选下一个顺位的候选供应商。

13.5 供应商只允许有一个报价，并且在合同履行过程中是固定不变，任何有选择或可调整的报价将不予接受，并按无效投标处理。

14、备选方案

本次招标只允许供应商有一个投标方案，否则，其响应文件无效。

15、磋商保证金

15.1 磋商保证金是参加本项目投标的必要条件，每个投标单位**¥10000.00 元**。

15.2 磋商保证金应在投标截止时间前划入指定的账户并注明汇款单位，同时保证金单据上必须注明项目编号或项目名称。如供应商磋商保证金未按要求到账的，视为无效投标并不接收响应文件。

15.3 磋商保证金的退还

15.3.1 中标人的磋商保证金在其与采购人签订合同后 5 个工作日内无息退还。

15.3.2 落标的供应商的磋商保证金将在代理机构发出中标通知书后 5 个工作日内无息退还。

15.4 发生下列情况之一者，磋商保证金将不予退还：

（1）供应商在投标有效期内撤回其响应文件的；

- (2) 供应商不按本章规定签订合同的；
- (3) 供应商提供虚假材料谋取中标、成交的；
- (4) 与采购人、其它供应商或者代理机构恶意串通的；
- (5) 向采购人、招标代理机构、评标委员会成员行贿或者提供其他不正当利益的。

16、响应文件的有效期

16.1 响应文件应自开标之日起 60 个日历日内保持有效。投标有效期不足的投标，将被视为无效投标。

16.2 特殊情况下，在原投标有效期截止之前，招标代理机构和采购人可要求供应商延长投标有效期。这种要求与答复均应以书面形式提交。供应商可拒绝招标代理机构和采购人的这种要求，但其投标在原投标有效期满后将不再有效。同意延长投标有效期的供应商将不会被要求和允许修正其投标。

17、响应文件的数量和签署

17.1 响应文件一式叁份（正本壹份，副本贰份），固定装订（注：胶装）并加盖骑缝章。电子版文件壹份。

17.2 响应文件须按磋商文件的要求执行，每份响应文件均须在封面上清楚标明“正本”或“副本”字样，“正本”和“副本”具有同等的法律效力；“正本”和“副本”之间如有差异，以正本为准。

17.3 响应文件正本中，文字材料需打印或用不褪色墨水书写。响应文件的正本须经法人（负责人）代表或被授权人签署和加盖供应商公章。

（五）响应文件的递交

18、响应文件的密封及标记

18.1 供应商应将响应文件正本和所有副本分别密封在两个投标专用袋（箱）中（正本壹份共一袋，副本贰份共一袋）、电子版文件一份，密封于正本封袋中，并在投标专用袋（箱）上标明“正本”、“副本”字样，封口处应加盖骑缝章。封皮上均应写明：

致：海南证信招标代理有限公司

项目名称：博鳌镇东海村 200 米海岸带生态保护红线范围外养殖场评估工作

项目编号：HNZX-2022-701

注明：“请勿在开标时间之前启封”

投标单位名称、被授权人姓名和电话

18.2 响应文件未按上述规定书写标记和密封者，招标代理机构不对响应文件被错放或先期启封负责。

19、投标截止时间

19.1 供应商须在投标截止时间前将响应文件送达招标代理机构规定的地点。

19.2 若招标代理机构推迟了投标截止时间，应以公告的形式通知所有供应商。在这种情况下，招标代理机构、采购人和供应商的权利和义务均应以新的投标截止时间为准。

19.3 在投标截止时间后递交的响应文件，招标代理机构将拒绝接收。

(六) 开标

20、开标

20.1 招标代理机构按“招标公告”或“磋商邀请函”中规定的时间和地点组织开标，采购人代表、招标代理机构有关工作人员参加。供应商应委派被授权人参加开标活动，参加开标的代表须持本人身份证件签名报到以证明其出席。未派被授权人或不能证明其被授权人身份的，招标代理机构对响应文件的处理不承担责任。

20.2 政府采购主管部门、监督部门、国家公证机关公证员由其视情况决定是否派代表到现场进行监督。

20.3 开标时，供应商被授权人将查验响应文件的密封情况，确认无误后拆封，采购代理机构将对“投标一览表”的内容，以及采购代理机构认为合适的其他内容，作好记录。

20.4 若响应文件未按要求标记和密封，招标代理机构将拒绝接收该供应商的响应文件。

(七) 评标委员会的组成和评标方法

21、评标委员会的组成

评标委员会由采购人代表和从评标专家库中随机抽取的相关专家共 3 人以上单数组成，其中，技术、经济等方面的专家人数不得少于成员总数的 2/3。该评标委员会独立工作，负责评审所有响应文件并确定成交候选人，提交评标报告。

22、评标方法和标准

22.1 根据财政部、工业和信息化部 2020 年 12 月 18 日颁布的《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）第九条规定，对小、微企业予以价格评分适当优惠。若供应商为小型或微型企业者，其参与评分的投标报价取值按投标报价扣除 10%后计算。

22.2 根据财政部、环保总局文件 2006 年 10 月 24 日颁布《关于环境标志产品政府采购实施的意见》财库[2006]90 号第五条规定政府采购属于节能清单中产品时，在技术、服务等指标同等条件下，应当优先采购节能清单所列的节能产品（需提供相关证明材料）。

22.3 根据财政部、司法部自 2014 年 6 月 10 日发布的《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库[2014]68 号）的有关规定，在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业。监狱企业是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地（设区的市）监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。监狱企业投标时，提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件，不再提供《中小微企业声明函》。

22.4 根据财库〔2017〕141 号《财政部民政部中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》，在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》所列条件。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责。

22.5 本标采用综合评分法：即先进行初步评审，再进行技术、商务的详细评审。详见“第六部分 评审方法和程序”。

22.6 评标过程中遇到特殊情况，由评标委员会遵循公平、公正原则，采取记名投票方式按照少数服从多数原则决定。

（八）定标

23、定标

23.1 评标委员会依据对各响应文件的评审结果，提出书面评标报告，并根据磋商文件的规定，推荐排名前 3 的供应商为中标候选供应商，排名第一的为中标候选供应商，排名靠后的前 2 名为备选中标候选供应商。

23.2 中标候选供应商因特殊原因放弃中标或因不可抗力提出不能履行合同，才可依评标排名次序的备选中标候选供应商依次递补为中标人。

23.3 中标人确定后，代理机构将在政府采购指定媒体上公示中标结果。

23.4 凡是属于审查、澄清、评价和比较投标的有关资料以及授标意向等，评标委员会及有关工作人员自始至终均不得向供应商或其它无关的人员透露。

23.5 在评标期间，供应商企图影响采购人、代理机构和评标委员会而获得评标信息的任何活动，都将导致其投标被拒绝，并承担相应的法律责任。

24、公告

招标代理机构将在指定的网站（海南省政府采购网 www.ccgp-hainan.gov.cn）上发布招标公告、更正公告、通知、评标结果公告等招标过程中的所有信息，请务必时时关注网上公告。

25、质疑和投诉

25.1 如果供应商对本次招标活动有疑问，可依据《中华人民共和国政府采购法》和相关规定，向招标代理机构提出质疑。

25.2 招标代理机构在《中华人民共和国政府采购法》规定的时间内没有对供应商的质疑进行回复，或供应商对招标代理机构的回复不满意时，可向政府采购监管部门投诉。

25.3 供应商如认为磋商文件、招标过程和中标结果使自己的权益受到损害的，应在知道或应知其权益受到损害之日起7个工作日内，以书面形式向招标代理机构提出质疑。匿名、非书面形式、7个工作日之外的质疑均不予受理。

（九）合同

26、合同授予标准

采购人将与中标人签订供货合同（合同内容由采购人跟中标人拟订，但内容必须符合本次招标的内容及国家法律法规）。

27、接受和拒绝任何或所有投标的权力

在特殊情况下，评标委员会、招标代理机构和采购人在报经监管部门同意后，保留在授标之前拒绝任何投标以及宣布招标程序无效或拒绝所有投标的权力。

28、签订合同

28.1 采购人应按磋商文件和中标人的响应文件订立书面合同，不得超出磋商文件和中标人响应文件的范围，也不得另行订立背离合同实质性内容的其他协议。

28.2 采购人应在中标通知书发出之日起30天内与中标人签订政府采购合同。

28.3 采购人和中标人必须按照采购法的相关规定签订政府采购合同。

29、付款

按照政府采购有关规定办理。

30、适用法律

采购人、招标代理机构及供应商的一切招标投标活动均适用于《中华人民共和国政府采购法》及相关规定。

第三部分 用户需求书

用户需求一览表

序号	采购品目名称	项目详细需求	单位	数量
1	博鳌镇东海村 200 米海岸带生态保护红线范围外养殖场评估工作	详见附件	项	1

附件：

一、估价对象基本情况：土地总面积 830562m²（折合 1245.22 亩），高位养殖水塘面积 253806m²（折合 380.712 亩），养殖池面积 321082m²（折合 481.62 亩，19280 个），看护房（混合结构）面积 31135.72m²，机房（混合结构）面积 9099.12m²，厂棚 430079.48m²，水泥地板 133070.25m²（折合 199.61 亩），其他附属设施（铁棚、厕所、简易房、楼梯、在建房屋）4222.19m²，空地 86232.93m²。

二、估价对象：包括项目范围内涉及的国有土地和集体土地上的房屋、构筑物、附属物及相关的配套设备设施。

三、估价目的：为征收部门与被征收人确定被征收的地上房屋、构筑物、附属物及相关的配套设备设施的补偿价值提供价格参考依据。

四、服务内容及要求：

1、时间要求：具体时间按项目委托实施单位的要求，在签订的项目委托合同中明确。

2、质量要求：满足项目委托实施单位的要求，符合房地产估价规范国家标准 GB/T50291-2015 和最新行业相关法律法规要求。

3、人员要求：估价机构应该指派与房屋征收评估项目工作量相适应的足够数量的专业人员开展评估工作，每组人员里需至少配备一名房地产评估师（结合项目的情况，拟分为两个工作组）。

4、要求按照每户单独出具《房地产征收估价报告》进行存档。

5、价值时点：被征收房屋价值时点为房屋征收决定公告之日。

6、估价机构应当安排注册房地产估价师对被征收房屋及附属物进行实地查勘，调查被征收房屋及附属物状况，拍摄反映被征收房屋内外部状况及附属物的照片等影像资料，做好实地查勘记录，并妥善保管。

7、注册房地产估价师应当根据评估对象和当地房地产市场状况，对市场法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法进行适用性分析后，选用其中一种或者多种方法对被征收房屋价值进行评估。

8、被征收房屋价值评估应当考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、室内装饰装修价值、建筑面积、设备设施的规格大小等影响被征收房屋价值的因素。

9、房屋征收评估价值应当以人民币为计价的货币单位，精确到元。

10、估价机构应当按照房屋征收评估委托书或委托合同的约定，向项目委托实施单位提供分户的初步评估结果。分户的初步评估结果应该包括评估对象的构成及其基本情况和评估价值。项目委托实施单位应当将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人示。公示期间，估价机构应当安排注册房地产估价师对分户的初评估结果进行现场解释。存在错误的，应当修正。

11、分户初步评估结果公示期满后，估价机构应当向委托实施单位提供委托评估范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。项目委托实施单位应当向被征收人转交分户评估提报告。报告包括房屋价值和附属物及装饰补偿价、房产建筑面积、附属房面积、简易房面积、房屋结构、分户评估报告等。

12、整体评估报告和分户评估报告应当由负责房屋征收评估项目的两名以上注册房地产估价师签字，并加盖估价机构公章。不得以印章代替签字。

13、房屋征收评估业务完成后，估价机构应当将评估报告及相关资料立卷、归档保管，及时按照项目委托实施单位要求的份数提交完整的相关资料。

14、被征收人或者项目委托实施单位对评估报告有疑问的，估价机构应当向其作出解释和说明。

15、被征收人或者项目委托实施单位对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向估价机构申请复核评估。估价机构自收到书面复核评估申请之日起 10 日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报

告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。

16、如需对估价机构做出的复核结果进行鉴定的，鉴定过程中，估价机构应当按照评估专家委员会要求，就鉴定涉及的评估相关事宜进行说明。需要对被征收房屋进行实地查勘和调查的，有关单位和个人应当协助。房屋征收鉴定费用由委托人承担。但鉴定改变原评估结果的，鉴定费用由原估价机构承担。

第四部分 合同条款及格式

合同（参考文本）

甲方：

乙方：

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，双方在 XXX 及有关事宜协商一致，共同达成以下协议：

一、项目概况：

项目名称：XXX

项目内容：XXX

服务期限：XXX

二、项目总价：

序号	采购品目名称	项目内容	单位	数量	单价 (元)	总价 (元)
1						
2						
3						
4						
5						
6	...					
总 计		(小写)： _____ (大写)： _____				

项目成交总金额为：人民币¥XXX.00（XXX元整）。

三、双方责任：

XXX XXX

四、违约责任：

XXX XXX

五、项目验收：

1、项目在 XXX 时间组织验收。

2、验收方式：XXX

第五部分 响应文件内容及格式

请供应商按照以下文件要求的格式、内容制作响应文件，并按以下顺序编制目录及页码，否则可能将影响对响应文件的评价：

- 1、竞争性磋商承诺函（表1）
- 2、法定代表人（负责人）身份证明及法定代表人（负责人）授权委托书（表2）
- 3、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明函（表3）
- 4、无重大违法记录的声明函（表4）
- 5、其他资格证明材料（表5）
- 6、报价一览表（表6）
- 7、投标分项报价表（表7）
- 8、需求响应情况表（表8）
- 9、供应商简介
- 10、供应商认为需要的其它材料

注：以上复印件均需要加盖公章。

(表 1)

1 竞争性磋商承诺函

致：海南证信招标代理有限公司

根据贵单位_____项目，编号为_____的磋商邀请函，正式授权下述签字人（姓名）_____（职务）_____代表供应商（投标单位名称）_____，提交投标文件。

根据此函，我们宣布同意如下：

- 1、我方接受磋商文件的所有的条款和规定。
- 2、我方同意按照磋商文件第二章“磋商须知”的规定，本响应文件的有效期为从投标截止日期起计算的__60__天，在此期间，本投标文件将始终对我方具有约束力，并可随时被接受。
- 3、如果在开标后规定的投标有效期内撤回投标，我方的投标保证金可被贵方没收。
- 4、我方完全理解贵方不一定要接受最低投标价的投标，即**最低投标价不是中标的保证**。
- 5、如果我方被授予合同，我们将根据磋商文件的规定严格履行自己的责任和义务。

供应商名称：_____（公章）

地址：_____ 邮编：_____

电话：_____ 传真：_____

法定代表人（负责人）：_____（签字或私章）

被授权人：_____（签字或私章）

日期：_____

(表 2)

2 法定代表人（负责人）身份证明

供应商名称： _____

单位性质： _____

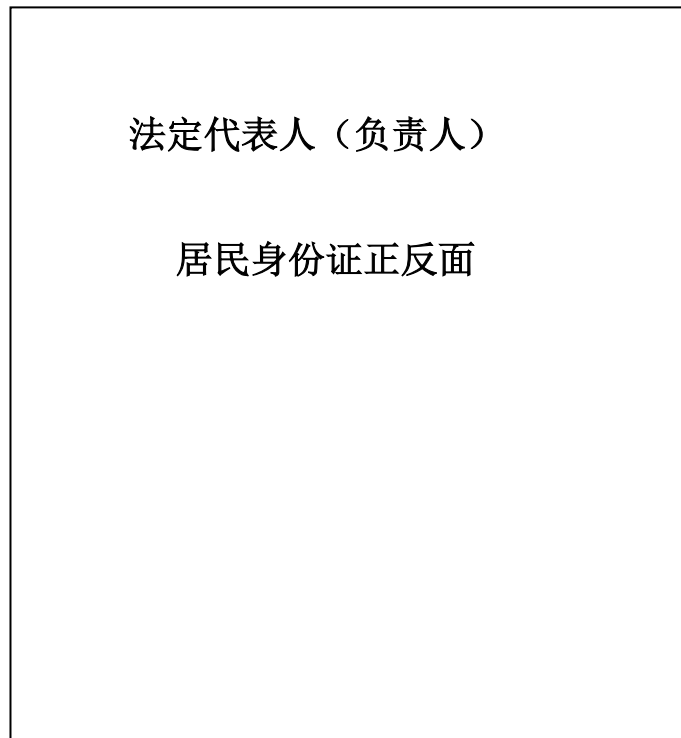
地址： _____

成立时间： _____年____月____日

经营期限： _____

姓名： _____ 性别： _____ 年龄： _____ 职务： _____ 系（供应商名称）
的法定代表人（负责人）。

特此证明。



供应商名称： _____（公章）

日 期： _____年____月____日

法定代表人（负责人）授权委托书

致：海南证信招标代理有限公司

（供应商名称）在下面签字的（法定代表人（负责人））姓名： 职务：
代表本单位授权下面签字的（被授权人）姓名： 职务： 为本单位的
合法代理人，就 项目，编号为 进行投标，以本单
位的名义处理一切与之相关的事务。

本授权书自 年 月 日至 年 月 日内签字有效，特此声明。

被授权人： （签字或私章） 联系电话：

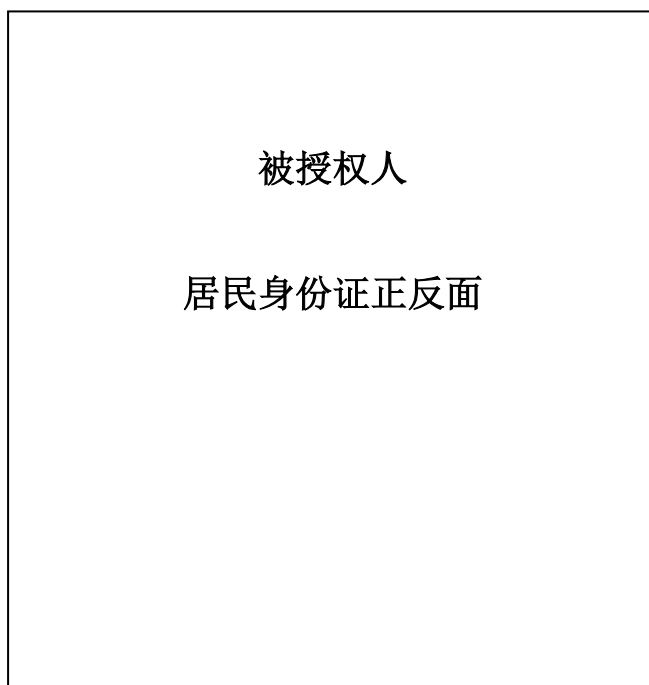
职 务： 身份证号码：

供应商名称： （公章） 营业执照号码：

法定代表人（负责人）： （签字或私章） 联系电话：

职 务： 身份证号码：

生效日期： 年 月 日



注：本授权书内容不得擅自修改，如是供应商的法定代表人（负责人）参加开标及签署投标文件，则不需要提交本授权委托书。

(表 3)

3 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明函

致：海南证信招标代理有限公司

我司承诺，如我单位在本次采购活动中获得成交资格，保证提供履行合同所必需的设备和专业技术能力的人员。

如违反以上承诺，我单位愿承担一切法律责任。

供应商名称：_____（公章）

法定代表人（负责人）或被授权人（签字或私章）：_____

日 期：_____年_____月_____日

(表 4)

4 无重大违法记录的声明函

致：海南证信招标代理有限公司

我公司在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。社会信誉良好。同时也满足本项目法律法规规章规定关于供应商的其他资格性条件，未参与本采购项目前期咨询论证，不属于禁止参加投标的供应商。

如违反以上承诺，我单位愿承担一切法律责任。

供应商名称：_____（公章）

法定代表人（负责人）或被授权人（签字或私章）：_____

日 期：_____年_____月_____日

5 其他资格证明材料

- 1、在中华人民共和国注册的，具有独立承担民事责任能力（提供营业执照副本，组织机构代码证副本、税务登记证副本等有效证件的复印件或多证合一有效证件复印件；事业单位提供事业单位法人证书复印件；社会组织提供社会组织登记证复印件）（加盖公章）；
- 2、具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供本单位 2021 年至今任意 1 个月的纳税证明和社会保障缴费记录复印件）（加盖公章）；
- 3、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供 2021 年度经会计师事务所审计的财务报告或 2021 年度至今任意一个季度的财务报表复印件）（加盖公章）；
- 4、具有住房和城乡建设部门颁发的《房地产估价机构备案证书》（提供复印件，加盖公章）；
- 5、在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）没有列入重大税收违法失信主体、在“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）没有列入政府采购严重违法失信行为记录名单、在“中国执行信息公开网”（<http://zxgk.court.gov.cn>）没有列入失信被执行人（提供信息查询结果界面截图，加盖公章）；
- 6、报名、购买本项目磋商文件并按时缴交保证金（提供银行转账回单）；
- 7、本项目不接受联合体投标，不允许转包。（提供声明函，加盖公章，格式自拟）。

(表 6)

6 报价一览表

项目名称	
投标报价总计	(小写): _____ (大写): _____
合同履行期限	
服务地点	琼海市
投标有效期	

供应商名称: _____ (公章)

法定代表人 (负责人) 或被授权人 (签字或私章): _____

日期: _____年____月____日

注:

- 1、供应商须按要求填写所有信息，不得随意更改本表格式。若报价一览表与响应文件不符时，以报价一览表为准；
- 2、最终报价单待开标当天通过资格审查的供应商进入下一轮时由代理机构派发。

(表 7)

7 投标分项报价表

项目名称:

项目编号:

序号	采购品目名称	项目详细需求	单位	数量	单价 (元)	总价 (元)
1						
2						
3						
4						
5						
6	...					
投标报价总计		(小写): _____ (大写): _____				

供应商名称: _____ (公章)

法定代表人 (负责人) 或被授权人 (签字或私章): _____

日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日

注:

- 1、此表为表样，行数可自行添加，但表式不变；
- 2、相关所有费用由投标人自行计算填列；
- 3、总价=单价×数量，总价由供应商自行计算并填表；
- 4、“投标分项报价表”中“投标报价总计”数应当等于“投标一览表”中“投标报价总计”数。

(表 8)

8 需求响应情况表

项目名称：

项目编号：

序号	采购品目名称	原需求主要条款描述	供应商响应描述	偏离情况说明 (+/-/=)
1				
2				
3				
4				
5				
...				

供应商名称：_____（公章）

法定代表人（负责人）或被授权人（签字或私章）：_____

日期：_____年_____月_____日

注：

1、此表为表样，供应商必须把用户需求书中的全部需求内容列入此表，并进行逐一应答，行数可自行添加，但表式不变。

2、是否偏离用符号“+、=、-”分别表示正偏离、完全响应、负偏离，必须逐次对应响应。

3、供应商必须据实填写，不得虚假填写，否则将取消其投标或中标资格。

第六部分 评审方法和程序

一、评审原则

1、本次采购采用竞争性磋商方式进行，评审由依法组成的磋商小组负责完成。

评审基本原则：评审工作应依据《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》以及国家和地方政府采购的有关规定，遵循“公开、公平、公正、择优、诚实信用”的原则。

2、本次竞争性磋商采购的评审采用综合评分法。

二、磋商程序和评审方法

1、磋商小组对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查，如发现响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的等内容，可以要求供应商作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

2、磋商小组根据磋商文件的内容，对响应文件进行初步评审，只有通过初步评审的供应商才能继续进行磋商程序。初审分为资格性检查和符合性检查。

2.1 资格性检查。依据法律法规和招标文件的规定，对投标文件中的资格证明、投标保证金等进行审查，以确定投标供应商是否具备投标资格。供应商投标文件属于下列情况之一的，在资格性检查时按照无效投标处理：

- (1) 未按照招标文件规定交纳投标保证金的；
- (2) 不具备招标文件第三章中规定的资格要求的；
- (3) 未按照招标文件规定的格式要求编制，且影响投标文件的资格性的；
- (4) 供应商投标报价超出本项目预算价，且采购人无法支付的；
- (5) 招标文件规定的其他无效投标情形；

2.2 符合性检查。依据招标文件的规定，从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求作出响应。供应商投标文件属于下列情况之一的，在符合性检查时按照无效投标处理：

(1) 投标产品的技术规格、技术标准明显不符合招标项目的要求，且招标采购人无法接受的；

(2) 未载明或者载明的招标项目履约时间、方式、数量及其他政府采购合同实质性内容与招标文件要求不一致，且招标采购人无法接受的；

(3) 附有采购人不能接受的条件或者不符合招标文件规定的其他实质性要求。

2.3 在响应文件初审过程中，如果出现磋商小组意见不一致的情况，按照少数服从多数的原则投票推荐供应商在规定时间内提交最后报价，但不得违背政府采购基本原则和招标文件规定。

根据《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第三条第四项情形的“市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目”，提交最后报价的供应商可以为 2 家。

根据《财政部关于政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》“采用竞争性磋商采购方式采购的政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目），在采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有 2 家的，竞争性磋商采购活动可以继续。采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有 1 家的，采购人（项目实施机构）或者采购代理机构应当终止竞争性磋商采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动。”

3、磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商。

4、磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最终报价。最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

已提交响应文件的供应商，在提交最终报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。

5、经磋商确定最终采购需求和提交最终报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最终报价进行综合评分。

6、本项目综合评分具体评审的内容详见（综合评分表），技术、商务及价格权重分配如下：

评分项目	技术、商务项	价格项
权重	90%	10%

7、综合评分及其统计：按照评标程序、评分标准以及分值分配的规定，评标委员会成员分别就各个供应商的技术、商务状况，其对磋商文件要求的响应情况进行评议和比较，评出各供应商的综合得分。综合得分最高的供应商为第一中标候选供应商，综合得分次高的供应商为第二中标候选供应商，以此类推。

附 1

初步审查表

项目名称：博鳌镇东海村 200 米海岸带生态保护红线范围外养殖场评估工作

项目编号：HNZX-2022-701

序号	审查项目	评议内容（无效投标认定条件）	供应商1	供应商2	供应商3
1	供应商的资格	是否符合供应商资格要求			
2	响应文件的有效性、完整性	是否符合磋商文件的样式和签署要求且内容完整无缺漏			
3	报价项目完整性	是否对本项目内所有的内容进行投标，漏报其投标将被拒绝			
4	投标有效期	是否满足磋商文件要求			
5	合同履行期限	是否满足磋商文件要求			
6	响应文件数量	是否满足磋商文件要求			
7	磋商保证金	是否按照磋商文件要求交纳保证金			
8	其它	是否无其它无效投标认定条件			
结 论					

注：

- 1、表中只需填写“√”通过”或“×”不通过”；
- 2、在结论中按“一项否决”的原则，只有全部是“√”通过的，填写“合格”；只要其中有一项是“×”不通过的，填写“不合格”；
- 3、结论是合格的，才能进入下一轮，不合格的被淘汰。

专家签名：

项目单位代表签名：

日期：

附 2

综合评分表

项目名称：博鳌镇东海村 200 米海岸带生态保护红线范围外养殖场评估工作

项目编号：HNZX-2022-701

序号	评分项目	评分标准	分值
一、技术部分与商务部分			90
1	技术指标	依据投标人对采购需求进行详细的逐点应答评分，完全满足得满分 20 分，指标不满足每个扣 1 分，扣完为止。	20
2	技术团队	项目技术团队中具有注册房地产估价师的，每提供 1 人得 5 分，满分 20 分。 证明材料： 提供人员注册房地产估价师证书复印件及 2022 年至今人员在本单位任意 1 个月的社保缴纳凭证复印件，未提供不得分。	20
3	项目理解与需求分析	根据供应商提供的项目理解与需求分析综合评分，内容包括但不限于现状分析、评估的方法、风险评估、重难点分析及对应措施等： A. 项目需求的理解情况及用户需求的吻合程度较高，对本项目的技术工作有利；技术方法具体完善、先进合理、完整可行，得 15 分； B. 项目需求、用户需求的理解较好，对本项目的技术工作比较有利；技术方法基本完善、合理可行，得 10 分； C. 项目需求、用户需求理解一般，对开展本项目的技术工作基本可行，技术方法不完整、不合理，得 5 分； D. 未提供得 0 分。	15
4	实施方案	根据供应商提供的项目实施方案综合评分，内容包括但不限于评估程序、工作流程与方法、人员配备情况、进度保障措施等： A. 实施方案内容完整、科学规范、操作性强，工作人员配备充分合理，实施组织步骤及安排具体合理，保障措施积极有效，得 20 分； B. 实施方案内容基本完整、符合规范、操作性较强，工作人	20

		<p>员配备比较合理，实施组织步骤及安排符合要求，保障措施可行，得 13 分；</p> <p>C. 实施方案内容基本完整、基本符合规范、操作性一般，工作人员配备不足或基本符合要求，实施组织步骤及安排一般，保障措施不足或基本满足要求，得 6 分；</p> <p>D. 未提供得 0 分。</p>	
5	质量保障方案	<p>根据供应商提供的项目质量保障方案综合评分，内容包括但不限于质量保证措施、人员管理、档案管理等：</p> <p>A、质量保障方案内容完整、操作性强，具体及切合本项目服务能够根据实际情况制定得 15 分；</p> <p>B、质量保障方案基本能够满足采购需求，不够具体，操作性一般，得 10 分；</p> <p>C、质量保障方案不合理，操作性较差，得 5 分；</p> <p>D、不提供不得分。</p>	15
二、价格部分			10
1	价格分	<p>满足招标文件要求且价格最低的投标价为基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：</p> <p>价格分=(基准价 / 投标报价) × 价格权值 × 100</p>	10
总 分			100

专家签名：

日期：