**天津恒祥陈塘产业服务有限公司 项目投资评估服务单位比选项目**

**比选文件**

（项目编号：HX-BX-20241125）

采购单位：天津恒祥陈塘产业服务有限公司

2024年11月25日

**第一章 比选须知**

比选须知前附表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项号 | 内容 | 说明与要求 |
| 1 | 项目名称 | 天津恒祥陈塘产业服务有限公司项目投资评估服务单位比选项目 |
| 2 | 服务周期 | 一年，具体以合同日期为准（如遇特殊情况，甲方有权延长或缩短服务期限）。 |
| 3 | 项目概括 | 为天津恒祥陈塘产业服务有限公司提供项目投资评估等服务。 |
| 4 | 比选范围 | 提供项目所需要的房地产、土地、资产评估等相关服务（以项目实际需求为准) |
| 5 | 资金来源 | 国有资金、财政资金和其他政府类资金。 |
| 6 | 比选响应单位  资格条件 | 1、营业执照副本复印件加盖公章；  2、提供比选申请截止时间前近3个月内的依法缴纳税收和社会保障资金的相关证明材料复印件并加盖公章。依法免税或不需要缴纳社会保障资金的报名单位，应提供税务机关出具的依法免税的证明文件或社会保险基金管理部门出具的不需要缴纳社会保障资金的证明文件；  3、 比选申请截止时间前3年在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（截至比选日成立不足3年的比选申请单位可提供自成立以来无重大违法记录的书面声明）。  注：按照《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125号）的要求，实际查询结果以比选当日、比选时间之前打印的信用中国、中国政府采购网的查询结果为准。  4、本项目不接受联合体形式的报名。 |
| 7 | 评审方法  及标准 | 综合评审法，详见比选文件第三章。 |
| 8 | 中选单位 | 以综合评审得分的第一名比选响应单位确定为项目最终中选单位。 |
| 9 | 比选时间  及地点 | 比选时间: 2024年11月28日 上午10:00  比选地点: 天津市河西区洞庭路20号陈塘科技商务区办公楼316会议室。 |
| 10 | 保证金 | 本项目不收取保证金。 |

**1、比选文件**

比选响应单位应仔细阅读比选文件，按比选文件的规定和本比选文件第二章要求的格式编写比选响应文件。

**2、比选响应文件**

2.1 比选响应文件的编制

2.1.1 比选响应文件的格式

比选响应文件应按第二章“比选响应文件格式”进行编写。本比选文件要求的证明文件比选响应单位必须提供，本比选文件没有要求的证明文件，比选响应单位认为需要提供的，也可以提供。

2.1.2 比选响应文件应全部使用不褪色的墨水（粉）书写或打印、逐页编码，不得有任何涂改。比选响应文件副本及光盘应由正本复制而成（包括证明文件）。

2.1.3 比选响应文件正本一份、副本两份，电子版光盘一份。正本和副本的封面上应清楚的标记“正本”和“副本”的字样。正副本内容应完全一致，如不一致时，以正本为准。

2.1.4 比选响应文件的正、副本应分别胶装成册，并编制目录，散页无效。

2.2 比选响应文件的签署

2.2.1 比选响应单位应在比选响应文件封面加盖单位公章，法定代表人应签字或加盖印鉴，否则比选响应文件无效。

2.3 比选响应文件的密封与标识

2.3.1 比选响应文件的正、副本、光盘应一起包装，比选响应文件的外包装应保证其密封性，在密封的骑缝处加盖比选响应单位公章。封套上应清楚地载明项目名称、比选响应单位的名称、地址、电话及联系人。

2.3.2 未按以上要求密封和加写标记的比选响应文件将不予受理。

**3、评审**

3.1评审委员会

评审工作由采购单位组建的评审委员会负责。评审委员会由采购单位代表和有关技术、经济等方面的专家组成，成员人数为五人或五人以上单数。

3.2评审程序

采购单位在比选文件规定地点、时间当场开封所有比选响应文件，按照以下程序进行：

（一）对比选文件进行符合性审查，剔除无效的比选响应文件，作废处理。

符合下列条件之一的为无效比选响应文件：

（1）未按规定时间送达比选地点的；

（2）未按2.3条要求密封和标识的；

（3）营业执照和资质不符合比选文件要求的；

（4）未按2.2.1条规定盖章或签字的；

（5）发现在比选过程中有弄虚作假情形的。

比选响应单位在递交比选响应文件时应同时递交下列证明文件原件，交与评审委员会审核，如未能提供原件可提供复印件证明，但须加盖公章。

**资质审查合格条件标准表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 证件名称 | 合格条件 |
| 1 | 企业营业执照副本 | 营业执照的名称与比选响应单位名称一致。 |
| 2 | 参选代表身份证明 | 法定代表人参加比选的，需提供本人身份证原件；委托代理人参加比选的需提供法定代表人身份证复印件、法定代表人授权委托书和本人身份证原件。 |
| 3 | 联合体报名 | 本项目不接受联合体报名。 |

（二）由评审委员会按照评审办法计算比选响应文件的得分。

（三）汇总各评委打分表，将各评委打分取算数平均值作为各比选响应单位的最终得分。按照得分高低确定中选候选人。

3.3 评审标准

凡评审标准中没有列出的评定内容在评审时不得作为打分的依据。评审委员会及其成员不得增加、减少和另外细化本比选文件中规定的标准和方法，也不得要求（或接受）比选响应单位提供额外（比选文件以外）的资料和说明。

**4、质询与中选**

汇总各评委打分表并计算出各比选响应单位的最终得分后，按照得分高低确定中选候选人。

按照最终得分的高低依次对中选候选人进行质询，若候选人主动放弃中选（应提供盖章的书面声明）或提出不能在服务周期内随时保证接受采购单位委托的，则视为放弃。采购单位应按照最终得分排序依次递补中选人。如分数相同（精确到小数点后两位），则由评委投票决定，得票数多者中选。

本次比选以综合评审得分的第一名比选响应单位确定为项目最终中选服务单位。

**第二章 比选响应文件**

1、比选响应单位在编制比选响应文件时必须使用本章所附格式并符合有关要求；本章未规定格式的，由比选响应单位根据实际情况自主编制。

2、比选响应单位应按本章所附格式的先后顺序编制比选响应文件。

3、比选响应文件应在比选响应文件封面和《法定代表人授权书》中的“比选响应单位”一栏填上比选响应单位的全称并在名称上加盖比选响应单位公章。

4、比选响应文件中的表格或空格如填写不下，可编辑扩展或另附页。除形式外，比选响应单位不得改变其内容要求。本章所附格式，比选响应单位为编制比选响应文件可以进行复印或编辑。

5、比选响应单位应按照比选响应文件格式的要求编制比选响应文件，比选响应文件密封后按规定的时间和地点提交。

6、比选响应文件各组成部分和评分表评分依据中述及的文件复印件应加盖比选响应单位公章，一同封入比选响应文件中。

7、比选响应文件须包括资质证明文件、业绩情况及证明文件、收费标准等竞争性文件。

**1、比选响应文件封面**

正本（或副本）

**天津恒祥陈塘产业服务有限公司 项目投资评估服务单位比选项目**

**比选响应文件**

比选响应单位：（全称并加盖公章）

法定代表人：（盖章或签字）

日期： 年 月 日

**2、报价单格式**

**天津恒祥陈塘产业服务有限公司项目投资评估服务单位**

**比选项目收费标准**

致：（采购单位）

我公司承诺费用按照《国家计委、国家土地管理局关于土地价格评估收费的通知》（计价格[1994]2017号）、国家计委、建设部《关于房地产中介服务收费的通知》（计价格(1995)971号）、国家发展改革委、财政部关于发布《资产评估收费管理办法》的通知（发改价格[2009]2914号）文件收费标准，折扣为 折进行取费。

比选响应单位名称（全称并加盖单位公章）

法定代表人或授权代表签字： （签字）

日期： 年 月 日

**3、 法定代表人授权书**

本授权委托书声明：我（姓名）系（比选响应单位）的法定代表人，现授权（姓名/职务） 为我公司委托代理人，以本公司的名义参加 （项目名称） 的比选活动。委托代理人在该比选活动和委托合同谈判过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我及我公司均予以承认并全部承担其所产生的所有权利和义务。

委托代理人无转委托权。特此委托。

委托代理人： （签字） 性别：年龄： .

委托代理人（电话）（手机）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

授权人（法定代表人）： （签字）

比选响应单位： （全称并加盖单位公章）

日期： 年 月 日

注：1、附法定代表人及委托代理人身份证复印件。

1. 比选响应单位的法定代表人直接参加比选活动的，不需要提供授权书。

**4、公司组织结构及资质信息**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 企业登记信息 | | | | | | |
| 企业法人名称 |  | | | | | |
| 注册地址 |  | | | | | |
| 法定代表人 |  | | | | | |
| 组织机构代码 |  | | | | | |
| 资质情况 | 资质等级 | 证书编号 | | 发证机关 | | 有效期 |
|  |  | |  | |  |
|  |  | |  | |  |
|  |  | |  | |  |
| 电话 |  | | | | | |
| 传真 |  | | | | | |
| 邮箱 |  | | | | | |
| 企业类型 |  | | | | | |
| 办公地址 |  | | 邮政编码 | |  | |

5**、公司简介**

|  |
| --- |
|  |

注：简介中应包含企业的资质证书、获奖情况、人员资格，并后附上述内容的证明文件。

**6、拟投入项目专职人员情况汇总表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 姓名 | 拟任职务 | 资格 | 职称 | 备注 |
| 1 |  | 项目负责人 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| ... |  |  |  |  |  |

**7、服务方案**

|  |
| --- |
|  |

注：格式自拟，要求详见评分表。

**8、服务业绩**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 已完成项目的详细清单 | | |
| 起止时间 | 项目名称 | 评估规模 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

   注：上述业绩以合同签订时间为准，须提供业绩证明材料。

**第三章 评审办法**

本次比选评审采用综合评分法。

**1、基本流程（详见第一章2和3）**

评审委员会首先对比选响应文件进行符合性审查（详见第一章2），通过符合性审查的，评委按照评分标准（见后附评分表）依次对比选响应单位的比选响应文件进行打分，将评委的打分取算术平均值作为比选响应单位的最终得分。按比选响应单位的最终得分高低顺序进行排序，按照得分高低确定中选候选人。

中选候选人主动放弃中选（应提供盖章的书面声明）或提出不能在服务周期内随时保证接受采购单位委托的，则视为放弃。采购单位应按照最终得分排序依次递补中选人。如分数相同（精确到小数点后两位），则由评委投票决定，得票数多者中选。

本次比选以综合评审得分的第一名比选响应单位确定为项目最终中选服务单位。

1. **评分表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评分项目 | 评分标准 | 满分 |
| 1 | 同类业绩 | 具有近三年内同类项目业绩资料，提供合同复印件加盖公章，每个得3分，最高得15分。 | 15 |
| 2 | 资信证书 | 投标人须同时提供如下备案证明材料：  ①根据财资【2017】26号，投标人须具备所在地省级财政部门备案的备案公告；  ②中华人民共和国房地产估价机构一级备案证书；  ③土地估价机构备案，提供复印件加盖公章，得2分。  无以上资信证书或资信证书不在有效期内的得0分。 | 2 |
| 3 | 管理体系认证 | 具有在有效期内的质量管理体系认证、职业健康安全管理体系认证、环境管理体系认证证书，提供复印件加盖公章，得3分。  无以上管理体系认证证书或认证证书不全或不在有效期内的，得0分。 | 3 |
| 4 | 项目服务方案 | （1）项目实施方案全面周到、具有详细内容，可行性强，得21-30分；  （2）项目实施方案较全面、有具体内容，有一定可行性，得11-20分；  （3）项目实施方案有内容，但欠全面，不具备可行性，得0-10分。 | 30 |
| 5 | 工作质量保证措施 | （1）工作质量保证措施具体可靠，可实施性强，得15-20分；  （2）工作质量保证措施较具体，可实施性基本可行，得6-15分；  （3）工作质量保证措施不具体，可实施性不可行，得0-6分。 | 20 |
| 6 | 工作进度计划 | （1）工作进度计划及成果资料提交计划全面周到、具有详细内容，可行性强，得15-20分；  （2）工作进度计划及成果资料提交计划较全面、有具体内容，有一定可行性，得6-15分；  （3）工作进度计划及成果资料提交计划有内容，但欠全面，不具备可行性，得0-6分。 | 20 |
| 7 | 比选报价评分标准 | 价格分仅对折扣率进行评分。  参照《国家计委、国家土地管理局关于土地价格评估收费的通知》（计价格[1994]2017号）、国家计委、建设部《关于房地产中介服务收费的通知》（计价格(1995)971号）、国家发展改革委、财政部关于发布《资产评估收费管理办法》的通知（发改价格[2009]2914号）文件收费标准折扣进行报价。  评标基准价=所有比选报价的算术平均数；（评标基准价保留小数点后两位）  当比选报价与评标基准价相同时得10分；当比选报价高于评标基准价时，每高出评标基准价1%减0.2分，当比选报价低于评标基准价时，每低出评标基准价1%减0.1分；中间值采取插值法保留两位小数，减满为止（保留两位小数）。比选报价最低得0分。 | 10 |
| 合计 | | | 100 |