

国家税务总局南宁市税务局商业用房计税基准价 评估项目公开招标文件

项目名称：国家税务总局南宁市税务局商业用房计税基准价评估项目

项目编号：FDZX2020-G3-NN007

采购人名称：国家税务总局南宁市税务局

采购代理机构：方大国际工程咨询股份有限公司

2020 年 12 月 1 日

目 录

第一部分 商务部分	2
第一章 投标邀请	2
第二章 投标人须知	5
第三章 评标办法及标准	23
第四章 拟签订的合同文本	28
第五章 投标文件格式	40
第二部分 技术部分	61
第六章 项目采购需求	61

第一部分 商务部分

第一章 投标邀请

国家税务总局南宁市税务局商业用房计税基准价评估项目公开招标公告

根据《中华人民共和国政府采购法》等有关规定，现对国家税务总局南宁市税务局商业用房计税基准价评估项目进行公开招标，欢迎合格的供应商前来投标。

一、项目基本情况

项目编号：FDZX2020-G3-NN007

项目名称：国家税务总局南宁市税务局商业用房计税基准价评估项目

预算金额：人民币（大写）叁拾万元整（¥300000.00）

最高限价：人民币（大写）叁拾万元整（¥300000.00）

采购需求：商业用房计税基准价评估项目 1 项，详见招标文件采购需求。

合同履行期限：1 年或合同签订之日起 365 个日历天内实施完毕。

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：

（1）符合《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库〔2011〕181 号）、《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）、《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）等规定条件的供应商，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策（监狱企业、残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策）。

（2）采购人拟采购的产品属于《关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9 号）规定品目清单范围的，供应商应当提供依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书或查询网址链接，响应政府优先采购或强制采购，其中对于已列入品目清单的产品类别给予优先待遇。

3. 本项目的特定资格要求：无。

4. 本项目由符合国家有关法律法规规定、同时满足本项目资质要求、在中国境内注册的合格供应商参加投标。

5. 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和不良信用记录（在

“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)等渠道被列入失信被执行人、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的供应商将被拒绝其参与本次政府采购活动)。

6. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

7. 为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加本次政府采购活动。

三、获取招标文件

时间：2020 年 12 月 2 日至 2020 年 12 月 9 日，每天上午 8 时 30 分至 12 时，下午 14 时 30 分至 17 时 30 分（北京时间，法定节假日除外）

地点：南宁市青秀区竹园路 6 号墙改实验综合楼 A 座 2102

方式：现场报名，接受邮寄。

售价：300 元/本

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

2020 年 12 月 28 日 9 点 30 分（北京时间）

地点：南宁市青秀区金湖北路 52-1 号东方曼哈顿 3 楼广西国资招投标中心 3 号开标室

五、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

六、其他补充事宜

/

七、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名称：国家税务总局南宁市税务局

地址：广西南宁市青秀区金湖路 40 号鸿翔大厦

联系方式：0771-5525051

2. 采购代理机构信息

名称：方大国际工程咨询股份有限公司

地 址：南宁市青秀区竹园路 6 号墙改实验综合楼 A 座 2102

联系方式：0771-5825521

3. 项目联系方式

项目联系人： 许淑婷

电 话： 0771-5825521

方大国际工程咨询股份有限公司

2020 年 12 月 1 日

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

注：编列内容填写或选择。

序号	条款名称	编列内容规定
1	采购项目	项目名称：国家税务总局南宁市税务局商业用房计税基准价评估项目 项目编号：FDZX2020-G3-NN007
	采购预算	人民币（大写）叁拾万元整（¥300000.00）
	本项目设定的最高限价	☐ 无 ☒ 有，金额：人民币（大写）叁拾万元整（¥300000.00）
	核心产品（非单一产品项目，必填）	/
	公告媒体	中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）、方大国际工程咨询股份有限公司（http://www.hnfdgl.com/）
2	采购人	名称：国家税务总局南宁市税务局 地址：广西南宁市青秀区金湖路40号鸿翔大厦 电话：梁工 联系人：0771-5525051
3	采购代理机构	名称：方大国际工程咨询股份有限公司 地址：南宁市青秀区竹园路6号墙改实验综合楼A座2102 电话：0771-5825521 传真：0771-5825521 联系人：许淑婷
4	投标人资格条件（必须同时具备）	投标人资格要求： 1. 投标人必须满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定： （1）具有独立承担民事责任的能力； （2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度； （3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力； （4）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录； （5）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； （6）法律、行政法规规定的其他条件。 2. 落实政府采购政策需满足的资格要求： （1）符合《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库〔2011〕181号）、《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）、《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）等规定条件的供应商，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策（监狱企业、残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享

		受政策)。 (2) 采购人拟采购的产品属于《关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》(财库〔2019〕9号)规定品目清单范围的, 供应商应当提供依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书或查询网址链接, 响应政府优先采购或强制采购, 其中对于已列入品目清单的产品类别给予优先待遇。 3. 本项目的特定资格要求: 无 4. 本项目由符合国家有关法律法规规定、同时满足本项目资质要求、在中国境内注册的合格供应商参加投标。 5. 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和不良信用记录(在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)等渠道被列入失信被执行人、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的供应商将被拒绝其参与本次政府采购活动)。 6. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商, 不得参加同一合同项下的政府采购活动。 7. 为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商, 不得再参加本次政府采购活动。
5	项目现场勘察	☒ 不组织 ☐ 组织: _____ 1. 时间: _____ 2. 地点: _____ 3. 其他: _____
6	样品	☒ 不要求提供 ☐ 要求提供: 1. 样品制作的标准和要求: _____ 2. 样品检测报告: (□否; □是, 检测机构的要求、检测内容详见第六章项目采购需求) 3. 样品的评审方法及评审标准: 内容详见第三章评标办法及标准
7	联合体投标	☒ 不接受 ☐ 接受
	分包	☒ 不接受 ☐ 接受: 分包要求详见第六章项目采购需求
8	采购进口产品	☐ 本采购项目拒绝进口产品参加投标 ☐ 本采购项目已经财政部审核同意购买的进口产品为: _____ ☒ 其他或不适用_____
9	政府采购强制采购: 信息安全认证	☐ 否 ☐ 是, 要求如下: 根据《关于信息安全产品实施政府采购的通知》(财库〔2010〕48号)的规定, 采购产品属于信息安全产品

		的，产品供应商应提供由中国信息安全认证中心按国家标准认证颁发的有效认证证书。 ☒ 其他或不适用_____
10	政府采购强制采购：节能产品	☐ 否 ☐ 是，采购《节能产品政府采购品目清单》（财库〔2019〕19号印发）范围内的产品，实施政府优先采购或强制采购。其中，品目清单范围内以“★”标注的为政府强制采购产品，供应商应当提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品证书。 ☒ 其他或不适用_____
	政府采购优先采购：节能产品	☐ 否 ☐ 是，采购已列入《节能产品政府采购品目清单》（财库〔2019〕19号印发）的产品类别（非强制类），对符合条件的获证产品在实施政府采购评审中给予以下优先待遇（只选择其一）： 1. ☐ 在评审时予以加分，每项加____分（最低评标价法不适用） 2. ☐ 在评标时予以价格扣除，用扣除后的价格参与评审，本项目的扣除比例为：____% ☒ 其他或不适用_____
	政府采购优先采购：环境标志产品	☐ 否 ☐ 是，采购已列入《环境标志产品政府采购品目清单》（财库〔2019〕18号印发）的产品类别，对符合条件的获证产品在实施政府采购评审中给予以下优先待遇（选择其中之一）： ☐ 1. 在评标时予以加分，每项加____分（最低评标价法不适用） ☐ 2. 在评标时予以价格扣除，用扣除后的价格参与评审，本项目的扣除比例为：____% ☒ 其他或不适用_____
11	支持中小企业发展	☐ 专门面向中小企业采购项目 ☒ 非专门面向中小企业采购项目（价格扣除）： 1. 对小型和微型企业产品的价格给予6%~10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。本项目的扣除比例为：小型企业扣除<u>10%</u>，微型企业扣除<u>10%</u>。 2. 本项目接受联合体投标的，若小型和微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额30%以上的，可给予联合体2%~3%的扣除，用扣除后的价格参与评审。本项目的扣除比例为：____%。 ☐ 非专门面向中小企业采购项目（其他优惠）： _____
	支持监狱企业	☐ 专门面向监狱企业采购项目 ☒ 非专门面向监狱企业采购项目（价格扣除）：监狱企业可视同小微企业在价格评审时给予6%~10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。本项目的扣除比例为：扣除

		10%。 ☐ 非专门面向监狱采购项目（其他优惠）： _____
	残疾人福利性单位	☐ 专门面向残疾人福利性单位采购项目 ☒ 非专门面向残疾人福利性单位采购项目（价格扣除）：残疾人福利性单位可视同小微企业在价格评审时给予 6%~10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。本项目的扣除比例为：扣除 10%。 ☐ 非专门面向残疾人福利性单位采购项目（其他优惠）：_____按照《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）的规定，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。
12	其他法律法规强制性规定或扶持政策	无
13	投标人须提供的资料	投标人应根据招标文件和项目采购需求提供相关资料。 <u>除招标文件要求必要的原件核对外，对于供应商能够在线提供的材料，供应商可不提供纸质材料。</u>
14	澄清或者修改时间	澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，采购人或者采购代理机构在投标截止时间至少 15 日前，以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人；不足 15 日的，采购人或者采购代理机构顺延提交投标文件的截止时间。
15	提交投标文件的截止时间、地点	时间：2020 年 12 月 28 日 9 时 30 分(北京时间) 地点：南宁市青秀区金湖北路 52-1 号东方曼哈顿 3 楼广西国资招投标中心 3 号开标室
16	开标时间、地点	时间：2020 年 12 月 28 日 9 时 30 分(北京时间) 地点：南宁市青秀区金湖北路 52-1 号东方曼哈顿 3 楼广西国资招投标中心 3 号开标室
17	其他唱标内容	无
18	投标保证金	☒ 不要求提供
19	投标有效期	自投标文件截止时间起 90 日(日历日)
20	投标文件份数	正本 壹 份 副本 肆 份 电子文件 壹 份(☐ 扫描件, ☒ Word, 可多选)
21	封套上应载明的信息	_____(项目名称)投标文件 项目编号：_____ 在____年____月____日____时____分之前不得启封 投标人名称：_____ 其他_____
22	信用查询	采购人或采购代理机构通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询相关主体信用记录。本次查询的信用记录打印的网页版将留存在评标报告中。本项

		目信用记录查询截止时点为 <u>开标当日</u> 。
23	同品牌多家投标人处理原则	☐ 1. 最低评标价法：相同品牌产品的不同投标人参加同一合同项下投标的，以其中通过资格审查、符合性审查且报价最低的参加评标。报价相同的，按照以下方式确定一个参加评标的投标人，其他投标无效。 ☐ 随机抽取 ☐ 其他_____ ☒ 2. 综合评分法：相同品牌且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，按照以下方式确定一个投标人获得中标人推荐资格，其他同品牌投标人不作为中标候选人。 ☐ 随机抽取 ☐ 其他， <u>得分相同时，以投标报价由低到高顺序排列；得分相同且投标报价相同的，按技术指标优劣顺序排列。</u> ☐ 3. 其他或不适用_____
24	定标原则	1. 采购人在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人。 2. 中标候选人并列的，按照以下方式确定中标人。 ☐ ①最低评标价法： ☐ 随机抽取 ☐ 其他_____ ☒ ②综合评分法： ☐ 随机抽取 ☒ 其他， <u>得分相同时，以投标报价由低到高顺序排列；得分相同且投标报价相同的，按技术指标优劣顺序排列。</u>
25	交货和提供服务的时间、地点、方式、项目服务期限	交货和提供服务的时间： 1 年或合同签订之日起 365 个日历天 交货和提供服务的地点： 国家税务总局南宁市税务局 交货和提供服务的方式： 项目服务期限： 签订合同后一年
26	采购资金的支付方式及时间	签订合同之日起 30 日内预付合同总金额的 10%，初验合格并交付正常使用后 30 日内甲方向乙方支付合同总金额的 30%，终验合格并全部交付正常使用后 30 日内甲方向乙方支付合同总金额的 60 %。
27	履约保证金	不要求提供
28	招标代理服务费	（1）招标代理服务收费标准： 按国家发展计划委员会计价格〔2002〕1980 号《招标代理服务收费管理暂行办法》收费标准及发改价格〔2011〕534 号文规定的基准价下浮 20%收取，向中标人收取代理服务费用（以下费率未下浮 20%）。

		<table><tr><th> 费率 中标金额 </th><th>货物 招标</th><th>服务招 标</th><th>工程招 标</th></tr><tr><td>100 万元以下</td><td>1.5%</td><td>1.5%</td><td>1.0%</td></tr><tr><td>100~500 万元</td><td>1.1%</td><td>0.8%</td><td>0.7%</td></tr><tr><td>500~1000 万元</td><td>0.8%</td><td>0.45%</td><td>0.55%</td></tr><tr><td>1000~5000 万元</td><td>0.5%</td><td>0.25%</td><td>0.35%</td></tr><tr><td>5000 万元~1 亿元</td><td>0.25%</td><td>0.1%</td><td>0.2%</td></tr><tr><td>1~5 亿元</td><td>0.05%</td><td>0.05%</td><td>0.05%</td></tr><tr><td>5~10 亿元</td><td>0.035%</td><td>0.035%</td><td>0.035%</td></tr></table> 注：招标代理服务收费按差额定率累进法计算。例如： 某工程招标代理业务中标金额为 6000 万元，计算招标 代理服务收费额如下： 100 万元×1.0%=1 万元 （500-100）万元×0.7%=2.8 万元 （1000-500）万元×0.55%=2.75 万元 （5000-1000）万元×0.35%=14 万元 （6000-5000）万元×0.2%=2 万元 合计收费=1+2.8+2.75+14+2=22.55（万元） （2）招标代理服务费汇到如下指定账户： 开户名称：方大国际工程咨询股份有限公司南宁第一 分公司 开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司南宁分行 银行账号：63010078801900002468	费率 中标金额	货物 招标	服务招 标	工程招 标	100 万元以下	1.5%	1.5%	1.0%	100~500 万元	1.1%	0.8%	0.7%	500~1000 万元	0.8%	0.45%	0.55%	1000~5000 万元	0.5%	0.25%	0.35%	5000 万元~1 亿元	0.25%	0.1%	0.2%	1~5 亿元	0.05%	0.05%	0.05%	5~10 亿元	0.035%	0.035%	0.035%
费率 中标金额	货物 招标	服务招 标	工程招 标																															
100 万元以下	1.5%	1.5%	1.0%																															
100~500 万元	1.1%	0.8%	0.7%																															
500~1000 万元	0.8%	0.45%	0.55%																															
1000~5000 万元	0.5%	0.25%	0.35%																															
5000 万元~1 亿元	0.25%	0.1%	0.2%																															
1~5 亿元	0.05%	0.05%	0.05%																															
5~10 亿元	0.035%	0.035%	0.035%																															
29	其他规定	1. 本招标文件中描述投标人的“公章”是指根据我国对公章的管理规定，用投标人法定主体行为名称制作的印章，除本招标文件有特殊规定外，投标人的财务章、部门章、分公司章、工会章、合同章、投标专用章、业务专用章等其它形式印章均不能代替公章。 2. 本招标文件中描述投标人的“签字”是指投标人的法定代表人（负责人）或被授权人亲自在招标文件规定签署处亲笔写上个人的名字的行为，私章、签字章、印鉴、影印等其它形式均不能代替亲笔签字。 3. 中标供应商为残疾人福利性单位的，中标结果将同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。																																

投标人须知正文

一、总则

1. 定义

1.1 “采购人”是指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织。本次政府采购的采购人名称、地址、电话、联系人见**投标人须知前附表**。

1.2 “采购代理机构”是指集中采购机构和集中采购机构以外的采购代理机构。本次政府采购的采购代理机构名称、地址、电话、联系人见**投标人须知前附表**。

1.3 “投标人”是响应招标文件并且符合招标文件规定资格条件和参加投标竞争的法人、其他组织或者自然人。

1.4 “供应商”是指向采购人提供货物、工程或者服务的法人、其他组织或者自然人。

1.5 “评标委员会”是依据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》有关规定组建，依法履行评审采购活动职责的评审成员。

1.6 “货物”是指各种形态和种类的物品，包括原材料、燃料、设备、产品等。

1.7 “服务”是指除货物和工程以外的其他政府采购对象。

1.8 “节能产品”及“环保产品”是指列入国务院有关部门发布的《节能产品政府采购品目清单》或者《环境标志产品政府采购品目清单》内的产品。

1.9 “进口产品”是指通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品。

2. 采购项目预算及最高限价

2.1 本项目采购资金已列入政府采购预算，预算金额见**投标人须知前附表**。

2.2 本项目最高限价要求见**投标人须知前附表**。

★3. 供应商的资格要求

3.1 供应商应当符合投标人须知前附表中规定的下列资格条件要求：

3.1.1 符合《政府采购法》第二十二条规定的供应商条件：

- (1)具有独立承担民事责任的能力；
- (2)具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- (3)具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- (4)有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- (5)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；
- (6)政府采购法律法规规定的其他条件。

3.1.2 其他特定资格条件。（详见**投标人须知前附表**）

3.2 供应商存在下列情形之一的不得参加投标：

3.2.1 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，

不得再参加该采购项目的其他采购活动。

3.2.2 因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚或者存在财政部门认定的其他重大违法记录，以及在财政部门禁止参加政府采购活动期限以内的。

4. 投标费用

4.1 投标人应自行承担所有参与投标的相关费用，不论投标的结果如何，采购人或者采购代理机构均无义务和责任承担这些费用。

★5. 授权委托书

投标人代表不是投标人的法定代表人的，应当持有法定代表人的授权委托书，同时提供投标人代表身份证明。

6. 联合体投标

6.1 本项目是否接受联合体形式参与详见**投标人须知前附表**。

★6.2 如果本项目接受联合体投标的，应遵守以下规定：

(1)联合体各方必须签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利、义务及分工、合同工作量比例；

(2)联合体各方均应当符合投标人须知前附表规定的供应商基本资格条件；

(3)除另有规定外，联合体各方中至少有一方应当符合投标须知前附表规定的供应商特定资格条件；

(4)联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级；

(5)联合体各方不得再单独或与其他供应商组成新的联合体参加同一项目的采购活动。

7. 项目现场考察

7.1 本项目是否组织现场考察详见**投标人须知前附表**。

7.2 供应商应按**投标人须知前附表**中规定的时间及地点，对采购项目现场和周围环境进行考察。供应商未在指定时间进行考察的，采购人不再另行组织。

7.3 考察现场的费用由供应商自己承担，考察期间所发生的人身伤害及财产损失由供应商自己负责。

7.4 采购人不对供应商据此而做出的推论、理解和结论负责。一旦中标，供应商不得以任何借口提出额外补偿或延长合同期限的要求。

8. 采购进口产品

8.1 本项目是否采购进口产品及相关要求见**投标人须知前附表**。

9. 政策与其他规定

★9.1 产品属于《节能产品政府采购品目清单》中强制采购的产品，应具有国家确定的认证机构

出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书，否则，投标无效；对属于《节能产品政府采购品目清单》中非强制采购的产品，依据具有国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书在评审时予以相应的加分或价格扣除。本项目的详细要求见**投标人须知前附表**。

9.2 对属于《环境标志产品政府采购品目清单》的产品，依据具有国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的环境标志产品认证证书的，在评审时予以相应的加分或价格扣除；本项目的详细要求见**投标人须知前附表**。

9.3 供应商享受支持中小企业发展政策优惠的，可用扣除后的最后报价参与价格比较。本项目价格扣除比例及相关要求见**投标人须知前附表**。

9.4 监狱企业、残疾人福利性单位视同小型、微型企业享受促进中小企业发展政策优惠，可用扣除后的最后报价参与价格比较。本项目价格扣除比例及相关要求见**投标人须知前附表**。

★9.5 采购人使用财政性资金采购信息安全产品的，应当采购经国家认证的信息安全产品，并在采购文件中载明对产品获得信息安全认证的要求，且要求产品供应商具有经中国信息安全认证中心按国家标准认证颁发的有效认证证书，本项目的详细要求见**投标人须知前附表**。

9.6 其他法律法规强制性规定或扶持政策。本项目的详细要求见**投标人须知前附表**。

二、招标文件

10. 招标文件的构成

10.1 招标文件各章节的内容如下：

第一部分 商务部分

第一章 投标邀请

第二章 投标人须知

第三章 评标方法及标准

第四章 拟签订的合同文本

第五章 投标文件格式

第二部分 技术部分

第六章 项目需求

10.2 投标人应仔细阅读招标文件的全部内容，按照招标文件要求编制投标文件。任何对招标文件的忽略或误解，不能作为投标文件存在缺陷或瑕疵的理由，其风险由投标人承担。

11. 招标文件的澄清与修改

11.1 采购人或采购代理机构对已发出的招标文件进行必要澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，应当在**投标人须知前附表**规定的提交投标文件截止时间 15 日前，在原刊登招标公告的媒体上发布更正公告，并以书面形式通知所有招标文件收受人。

11.2 内容可能影响投标文件编制的澄清或者修改，时间距本章**投标人须知前附表**规定的投标截

止时间不足 15 日，将相应顺延提交投标文件的截止时间，澄清或者修改时间具体见**投标人须知前附表**。

11.3 澄清或者修改内容为招标文件的组成部分，对所有领取了招标文件的潜在投标人均具有约束力。

12. 偏离

12.1 本条所称偏离为投标文件对招标文件的偏离，即不满足或不响应招标文件的要求。

★12.2 除法律、法规和规章规定外，招标文件中用“拒绝”“不接受”“无效”“不得”“必须”“应当”等文字规定或标注“★”符号的条款为实质性要求条款(即重要条款)，对其中任何一条的偏离，在评标时将其视为无效投标。

三、投标文件

13. 一般要求

13.1 投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，按招标文件的要求编制投标文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其投标文件对招标文件做出实质性的响应。

13.2 投标人提交的投标文件及投标人与采购人或采购代理机构、评标委员会就有关投标的所有来往函电必须使用中文。投标人可以提交其他语言的资料，但应附有中文注释，有差异时以中文为准。

13.3 除技术要求另有规定外，本文件所要求使用的计量单位均采用国家法定的度、量、衡标准单位计量。未列明时亦默认为我国法定计量单位。

13.4 供应商应按招标文件中提供的投标文件格式填写。

13.5 投标文件应采用书面形式，招标文件中要求提供电子版的，必须按要求提供。

14. 投标文件的组成

14.1 投标文件包括但不限于下列内容

14.1.1 价格及商务部分：

★(1) 投标函(含法定代表人(负责人)身份证明或授权委托书)

★(2) 开标一览表

(3) 分项价格表

★(4) 商务条款偏离表

(5) 投标保证金

★(6) 供应商符合投标人资格条件的证明文件

① 供应商基本情况表(格式见本招标文件第五章附件 6-1)；

② 有效的新版“营业执照”或《事业单位法人证书》或其他依法成立组织的证明文件(必须具有，如能够在线查询的材料，请提供国家有关部门规定查询的网址链接，**原件备查**)；

③ 有效的税务登记证(必须具有，如能够在线查询的材料，请提供国家有关部门规定查询的网址链接，**原件备查**)；(若已经取得“三证合一”的可不提供)

④投标人投标本项目时上一年度的年度财务报告复印件（如供应商为投标当年新成立公司的，应提供于公司成立之日后的财务报表），**原件备查**；

⑤投标截止之日前半年内投标人连续三个月的依法纳税的依法缴纳税费或依法免缴税费的证明（复印件，**原件备查**）；供应商无纳税记录或为新成立公司，应提供由投标人所在地主管税务机关出具的《依法纳税或依法免税证明》（复印件，**原件备查**）；

⑥投标截止之日前半年内投标人连续三个月的依法缴纳社保费的缴费凭证（复印件，**原件备查**）；供应商无缴费记录或为新成立公司，应提供由投标人所在地社保部门出具的《依法缴纳或依法免缴社保费证明》（复印件，**原件备查**）；

⑦参加采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（格式见本招标文件第五章附件 6—2—5）；

⑧联合体协议（联合体投标时必须提供，格式见本招标文件第五章附件 6—4）；

⑨特定资格条件：_____；

⑩政府采购法律法规规定的其他资格条件证明文件（包括投标人从事投标货物的生产、销售或经营、安装、集成等）。

(7)符合政府采购政策的证明材料

(8) **投标人须知前附表**要求投标人提交的其他资料

(9) 供应商认为需提供的其他资料

14.1.2 技术部分

(1) 货物说明一览表、实施方案、技术方案或服务方案

★(2) 技术条款偏离表

(3) 服务承诺

(4) 用于本项目人员简历表

(5) 投标标的物符合招标文件规定的其他证明材料

(6) 其他资料

★14.2 **投标人须知前附表**规定供应商在投标时提供样品的，供应商有以下情形之一的，在投标时将其视为无效响应文件。

(1) 未在**投标人须知前附表**规定的提交时间、地点提交的；

(2) 供应商提供的样品与投标文件中型号、规格不一致的。

14.3 在投标过程中，投标人根据评标委员会书面形式要求提供的澄清文件是投标文件的有效组成部分。

14.4 供应商无论中标与否，其投标文件不予退还。

15. 投标报价

15.1 投标人应按招标文件规定的供货及服务要求、责任范围和合同条件以人民币形式进行报价。投标报价应为完税价。

15.2 投标人必须按开标一览表和分项价格表的内容和格式要求填写各项货物及服务的分项价格和总价。投标人在**投标人须知前附表**规定的投标文件截止之日前修改开标一览表中的报价的，应同时修改其分项价格表中的报价。

★15.3 投标人对每种货物及服务只允许有一个报价，不接受可变动性报价、赠送及“零”报价，否则，在评标时将其视为无效投标。

15.4 项目有特殊要求的见**投标人须知前附表**。

16. 投标保证金

16.1 本项目是否交纳投标保证金见**投标人须知前附表**。

16.2 **投标人须知前附表**规定交纳投标保证金的，投标人应以支票、汇票、本票或金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式，在本章**投标人须知前附表**规定的投标截止时间前，采购人或采购代理机构提交**投标人须知前附表**规定的投标保证金(数额采用四舍五入，计算至元)。投标保证金有效期应与本章**投标人须知前附表**规定的投标有效期一致。投标人未按照招标文件要求提交投标保证金的，采购人或采购代理机构应当拒绝接收投标人的投标文件或评标委员会在评标时将其视为无效投标。

16.3 联合体投标的，可以由联合体中的一方或者共同提交投标保证金。以一方名义提交投标保证金的，对联合体各方均具有约束力。

16.4 未中标的投标人的投标保证金，将在中标通知书发出后 5 个工作日内退还，但因投标人自身原因导致无法及时退还的除外。

16.5 中标的投标人的投标保证金，将在政府采购合同签订后 5 个工作日内退还或者转为中标人的履约保证金。

16.6 投标人有以下情形之一的，投标保证金可以不予退还：

(1)在**投标人须知前附表**规定的投标有效期内撤销投标文件。

(2)中标后无正当理由不与采购人签订合同的。

17. 投标有效期

17.1 投标有效期见**投标人须知前附表**，在此期间投标文件对投标人具有法律约束力，以保证采购人有足够的时间完成评标、定标以及签订合同。投标有效期从**投标人须知前附表**规定的投标截止之日起计算。投标有效期不足的，在评标时将其视为无效投标。

17.2 特殊情况需延长投标有效期的，采购人或采购代理机构可于投标有效期届满之前，要求投标人同意延长有效期，采购人或采购代理机构的要求与投标人的答复均应为书面形式。投标人拒绝延长的，其投标在原投标有效期届满后将不再有效，但有权收回其投标保证金；投标人同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不允许修改或撤回投标文件。

18. 投标文件的签署和规定

18.1 投标人应根据**投标人须知前附表**规定提交投标文件。纸质文件的正本和副本应装订成册。正本和副本的封面应注明“正本”或“副本”的字样，当正本和副本、电子版不一致时，以正本为准。

18.2 投标文件应用不褪色的材料打印或书写，并按招标文件要求在签字盖章处盖单位章和由法定代表人（负责人）或其授权代表签字。投标文件中的任何行间插字、涂改和增删，应加盖单位章或由投标人的法定代表人（负责人）或其授权的代理人签字确认。否则，在评标时将其视为无效投标。

19. 投标文件的密封和标记

19.1 投标文件按正本和副本分别包装，注明“正本”或“副本”，加贴封条，并在封套的封口处加盖投标人单位公章或由法定代表人或其授权的代理人签字。

19.2 投标文件封套或外包装上应载明的内容见**投标人须知前附表**。

19.3 投标文件如果未按上述规定密封，采购人或采购代理机构应当拒绝接收。

19.4 为方便开标唱标，投标人应单独将开标一览表及投标保证金交款、退款函（见招标文件附件）另行封装在同一密封套内，并标明开标一览表及投标保证金字样，投标时单独提交。

19.5 采购人或采购代理机构不得因装订、纸张、文件排序等非实质性的格式、形式问题限制和影响供应商投标（响应）。

20. 投标文件的递交

20.1 投标文件应在本章**投标人须知前附表**规定的投标截止时间之前密封送到**投标人须知前附表**指定的地点。

采购人或者采购代理机构收到投标文件后，应当如实记载投标文件的送达时间和密封情况，签收保存，并向投标人出具签收回执。任何单位和个人不得在开标前开启投标文件。

20.2 逾期送达或者未按照招标文件要求密封的投标文件，采购人、采购代理机构应当拒收。

21. 投标文件的修改和撤回

21.1 在**投标人须知前附表**规定的投标截止时间前，投标人可以书面形式修改、补充或撤回已递交的投标文件，但应以书面形式通知采购人或采购代理机构。

21.2 修改、补充的内容为投标文件的组成部分。修改、补充的投标文件应按本章第 18、19、20 项规定编制、签署、密封、标记和递交，并标明“修改、补充”字样。

21.3 投标人按本章 21.1 款撤回投标文件的，采购人或采购代理机构自收到投标人书面撤回通知之日起 5 个工作日内，退还已收取的投标保证金，但因投标人自身原因导致无法及时退还的除外。

21.4 投标人在投标有效期内不得修改、撤销其投标文件。

四、开标和评标

22. 开标

22.1 采购人或采购代理机构在**投标人须知前附表**规定的开标时间和开标地点组织公开开标，邀

请投标人参加。评标委员会成员不得参加开标活动。投标人不足 3 家的，不得开标。

22.2 开标时，公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称；由投标人或其推选的代表检查投标文件的密封情况（投标人或其授权代表不在场的，视同放弃检查，由此引起的后果由投标人负责）；经确认无误后，由采购人或采购代理机构当众拆封投标文件，宣读投标人名称、投标价格和**投标人须知前附表**规定的投标文件的其他主要内容，并记录在案。投标人若有报价和优惠未被唱出，应在开标时及时声明或提请注意，否则采购代理机构和采购人对此不承担任何责任。

22.3 未宣读的投标价格等实质性内容，评标时不予承认。

22.4 投标人代表及有关人员在开标记录上签字确认。

22.5 投标人代表对开标过程和开标记录有疑义，以及认为采购人、采购代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，应当场提出询问或者回避申请。采购人、采购代理机构对投标人代表提出的询问或者回避申请应当及时处理。

★23. 资格审查

23.1 公开招标采购项目开标结束后，采购人或者采购代理机构应当依法对投标人的资格进行审查。合格投标人不足 3 家的，不得评标。

有下列情形之一的，应在**资格审查**时按照无效投标处理：

- (1) 投标人不具备招标文件规定的投标人资格条件的；
- (2) 投标人存在失信记录的。

失信记录是指，通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询相关主体信用记录，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及其他不符合《政府采购法》第二十二条规定条件的情况。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，应当对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。失信情况查询方式详见投标人须知前附表。

23.2 已经进行资格预审的，可以不再对供应商资格进行审查，资格预审合格的供应商在评审阶段资格发生变化的，应当通知采购人和采购代理机构。

24. 评标委员会

评标由采购人或采购代理机构依法组建的评标委员会负责。评标委员会由政府采购评审专家和采购人代表组成。

25. 评标方法和标准

本项目评标方法和标准见招标文件第三章。

26. 评标程序

★26.1 投标文件的符合性审查。

26.1.1 评标委员会应当对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求。

26.1.2 有下列情形之一的，应在**符合性审查**时按照无效投标处理：

- (1) 投标文件未按照招标文件规定要求签署、盖章的；
- (2) 投标人未按照招标文件规定提交投标保证金的；
- (3) 报价超过招标文件中规定的预算金额或者最高限价的；
- (4) 不满足本招标文件中标注“★”的实质性条款要求的；
- (5) 投标有效期不足的；
- (6) 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；
- (7) 不符合法律、法规和招标文件规定的其他无效情形的。

26.2 核价原则

投标文件报价出现前后不一致的，除招标文件另有规定外，按照下列规定修正：

(1) 投标文件中开标一览表(报价表)内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表(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，以开标一览表的总价为准，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。

★同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价按照上述规定经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

26.3 投标文件澄清

26.3.1 对于投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正。

26.3.2 投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人（负责人）或其授权的代表签字。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

26.3.3 评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明。

26.3.4 有效的书面澄清材料，是投标文件的补充材料，成为投标文件的组成部分。

26.4 同品牌多家投标人处理原则

26.4.1 采用最低评标价法的采购项目，提供相同品牌产品的不同投标人参加同一合同项下投标的，以其中通过资格审查、符合性审查且报价最低的参加评标；报价相同的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照招标文件规定的方式确定一个参加评标的投标人，招标文件未规定的采取随机抽取方式确定，其他投标无效。

26.4.2 使用综合评分法的采购项目，提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照招标文件规定的方式确定一个投标人获得中标人推荐资格，招标文件未规定的采取随机抽取方式确定，其他同品牌投标人不作为中标候选人。

26.4.3 非单一产品采购项目，根据采购项目技术构成、产品价格比重等合理确定核心产品，核心产品见**投标人须知前附表**。多家投标人提供的核心产品品牌相同的，按前两款规定处理。

26.5 比较与评价

26.5.1 评标委员会应当按照招标文件中规定的评标方法和标准，对符合性审查合格的投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价。

★26.5.2 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

26.6 推荐中标候选人名单

26.6.1 采用最低评标价法的，评标结果按投标报价由低到高顺序排列。投标报价相同的并列。投标文件满足招标文件全部实质性要求且投标报价最低的投标人为排名第一的中标候选人，如果排名第一并列两个以上的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照招标文件规定的方式确定其中一个投标人为中标候选人。

26.6.2 采用综合评分法的，评标结果按评审后得分由高到低顺序排列，投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为排名第一的中标候选人。得分相同时，以投标报价由低到高顺序排列；得分相同且投标报价相同的，按技术指标优劣顺序排列。

26.7 评委表决。评标委员会成员对需要共同认定的事项存在争议的应当按照少数服从多数的原则作出结论。

27. 确定中标供应商

27.1 采购代理机构应当在评标结束之日起2个工作日内将评标报告送采购人。

27.2 采购人应当在收到评标报告之日起5个工作日内，在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人。中标候选人并列的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照**投标人须知前附表**规定的方式确定中标人。

27.3 采购人自行组织招标的，应当在评标结束后5个工作日内确定中标人。中标候选人并列的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照**投标人须知前附表**规定的方式确定中标人。

28. 废标

有下列情形之一的，招标采购单位应予废标，并将废标理由通知所有投标人：

(1)符合专业条件的投标人或者对招标文件作实质性响应的投标人不足三家的;

(2)出现影响采购公正的违法、违规行为的;

(3)投标人的报价均超过了采购预算,采购人不能支付的;

(4)因重大变故,采购任务取消的。

29. 保密

评标委员会成员以及与评标工作有关的人员不得泄露评标情况以及评标过程中获悉的国家秘密、商业秘密。

★30. 禁止行为

30.1 投标人不得与采购人、采购代理机构恶意串通;不得向采购人、采购代理机构或者评标委员会成员行贿或者提供其他不正当利益;不得提供虚假材料谋取中标;不得以任何方式干扰、影响采购工作。投标人违反政府采购法律法规相关规定的,依法追究法律责任。

30.2 投标人应当遵循公平竞争的原则,不得恶意串通,不得妨碍其他投标人的竞争行为,不得损害采购人或者其他投标人的合法权益。

有下列情形之一的,视为投标人串通投标,其投标无效:

(1)不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制;

(2)不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜;

(3)不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人;

(4)不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异;

(5)不同投标人的投标文件相互混装;

(6)不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

五、中标信息公告与签订合同

31. 中标信息公告

31.1 中标人确定之日起 2 个工作日内,采购人或者采购代理机构应将中标结果在**投标人须知前附表**中规定的公告媒体上公布。

31.2 招标文件随中标结果同时公告。但中标结果公告前招标文件已公告的,不再重复公告。

32. 中标通知

采购人或者采购代理机构应当自发布中标公告的同时,发出中标通知书,中标通知书对采购人和中标人具有同等法律效力。

中标通知书发出后,中标人无正当理由不得放弃中标。

33. 履约保证金

33.1 本项目是否缴纳履约保证金见**投标人须知前附表**。

33.2 **投标人须知前附表**规定交纳履约保证金的,中标人在签订采购合同前,向采购人提交履约保

证金。联合体成交的，履约保证金以联合体各方或联合体中牵头人的名义提交。

33.3 中标人没有按照**投标人须知前附表**的规定提交履约保证金的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还。

34. 签订合同

34.1 招标文件和中标供应商的投标文件均为签订政府采购合同的依据。

34.2 中标供应商应当在中标通知书发出之日起 30 日内，与采购人签订政府采购合同。

★34.3 采购人不得向中标供应商提出超出招标文件以外的任何要求作为签订合同的条件，不得与中标供应商订立背离招标文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等实质性内容的协议。

34.4 自政府采购合同签订之日起 2 个工作日内，本项目政府采购合同在**投标人须知前附表**规定的媒体上公告，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

六、其他规定

35. 招标代理服务费。

35.1 中标人是否交纳投招标代理服务费及相关要求见**投标人须知前附表**。

36. 询问、质疑、投诉

36.1 供应商对政府采购活动事项有疑问的，可以向采购人或采购代理机构提出询问。

36.2 供应商认为招标文件、招标过程和中标结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起 7 个工作日内，以书面形式向采购人或采购代理机构提出质疑。供应商应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。

36.3 供应商提出质疑的，应提供质疑函原件。

36.4 质疑函应当由投标人法定代表人（负责人）或其授权的投标代表签字并加盖投标人单位章，质疑函由授权的投标代表签字的应附投标人法定代表人（负责人）委托授权书。

36.5 投标人对采购人或采购代理机构的答复不满意，或采购人或采购代理机构未在规定的期限作出答复的，可在答复期满后 15 个工作日内，按政府采购法律法规规定及程序，向财政部提出投诉。

37. 其他规定。

37.1 投标文件的其他规定见**投标人须知前附表**。

38. 未尽事宜

38.1 其他未尽事宜按政府采购法律法规的规定执行。

39. 文件解释权

39.1 本招标文件的解释权归采购人(或采购代理机构)所有。

第三章 评标办法及标准

一、评标原则（采用综合评分法）

（一）评委构成：本项目评标委员会由采购人代表和评审专家组成，成员人数为 5 人单数，其中评审专家不得少于成员总数的三分之二。

（二）评标依据：评委将以招投标文件为评标依据，对投标人的投标报价、技术响应、实施响应、服务承诺、商务及信誉、政策功能等方面内容按百分制打分。

（三）评标方式：以封闭方式进行。

二、评标方法

（一）首先由采购人或采购代理机构工作人员依法对投标人的资格性进行评审，再由评委委员会对投标文件进行符合性评审，只有资格性评审、符合性评审合格的投标文件才能进入详评。

（二）对进入详评的，采用百分制综合评分法。

（三）计分办法（按四舍五入取至百分位）

1. 价格分.....10 分

（1）评标价为投标人的投标报价进行政策性扣除后的价格，评标价只是作为评标时使用。最终中标人的中标金额=投标报价。

（2）政策性扣除计算方法：

①节能产品(视具体项目适用)：供应商所投产品中，如有符合政策的节能产品（非强制类）的，对节能产品在评审时按投标人须知前附表的规定对其投标价格给予价格扣除或在评审时予以加分。供应商须在投标文件中须提供节能产品认证证书（提供复印件，原件备查，投标人如能够在线查询的材料，请提供查询网址链接，可以不用同时提供纸质材料），否则在评审时将不给予价格扣除或加分。

注：符合政策的节能产品（强制类）的在评审时不给予政策性扣除或加分。

②环境标志产品(视具体项目适用)：供应商所投产品中，如有符合政策的环境标志产品的，对环境标志产品在评审时按投标人须知前附表的规定对其投标价格给予价格扣除或在评审时予以加分。供应商须在投标文件中同时提供环境标志产品认证证书（提供复印件，原件备查，投标人如能够在线查询的材料，请提供查询网址链接，可以不用同时提供纸质材料），否则在评审时将不给予价格扣除或加分。

③对小型或微型、监狱以及残疾人福利企业，在评审时按投标人须知前附表的规定对其投标价格给予价格扣除。供应商须在投标文件中提供《中小企业声明函》（格式见“第五章 投标文件格式”）；监狱企业须在投标文件中应当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；残疾人福利企业须在投标文件中提供《残疾人福利性单位声明函》（格式见“第五章 投标文件格式”），否则在评审时将不给予价格扣除。（投标人如能够在线查询的材料，请提供查询网址链接，可以不用同时提供纸质材料。）

注：监狱企业、残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

供应商为大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织与小型、微型企业组成的联合体（若项目允许联合体报价响应的情况下），且联合体协议中约定小型、微型企业的协议合同金额（必须为小型或微型企业产品）占到联合体协议合同总金额 30%以上的，对联合体报价给予扣除。

小型或微型企业应当符合以下条件：符合小型或微型企业划型标准，提供本企业制造的货物或者提供其他小型或微型企业制造的货物；

组成联合体的大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织，与小型、微型企业之间不得存在投资关系。

（3）以进入评标的最低的评标价为评标基准价，即指满足招标文件要求且价格最低的投标报价。

（4）某投标人价格分 =（评标基准价/某投标人评标价金额）×10 分

2. 技术分.....55 分

（1）数据调查及评估服务实施方案 25 分

①项目技术措施、服务流程安排简单，各服务环节不明确，服务方案出现内容空泛、缺乏支撑、内容不详实等的得 5 分。

②简单阐述实施方案及工作安排，服务流程、人员安排、工作步骤较为合理的得 10 分。

③具备一定可行性的技术措施及基本合理的服务流程安排，各服务环节基本明确，服务实施方案基本完整的得 15 分。

④有较为合理、完善的服务方案和服务流程安排，有一定针对性的技术措施的得 20 分。

⑤实施方案除了包含项目整体认识、详细的工作措施等内容外，能够提出细致、规范的数据信息采集方案，可以采用一定的先进移动电子设备开展高效的采集工作。能够作出标准房基准价和批量评估体系构建基本方案及说明，提供有助于阐明设计思路的表单或计算书等的得 25 分

（2）数据成果及使用说明 6 分

①说明方案中体现了商业用存量房基础数据采集、归整处理等内容的得 2 分。

②说明方案中体现了商业用存量房基础数据采集、归整处理等内容，建立了数据动态更新及维护机制的得 4 分。

③说明方案中通过数据表、数据结构体现了商业用存量房基础信息、价格评估的特点，字段内容选取、表单设计等须满足房地产批量评估的要求。建立一定时期内数据动态更新及维护机制，主要为标准房客观基准价数据和价格修正体系的动态更新的得 6 分。

(3) 质量保证措施 6 分

①质量保证措施不完整，对项目工作进程当中可能出现的问题缺乏完善措施，应对方法简单，可行性不佳的得 2 分。

②质量保证措施较简单，对项目工作进程当中可能出现的问题，应对方法简单或通过方案反映的专业能力一般的得 4 分。

③质量保证措施方案完整、合理、措施完善、可行、满足需求；投入到调查项目所需区域的力量、服务能力较强，能够高效、及时地响应服务的得 6 分。

(4) 保密措施、现场管理 6 分

①无保密措施和现场管理措施的得 2 分；

②有保密措施和现场管理措施，但不详尽的得 4 分；

③有详尽严格、可执行的保密措施和现场管理措施的得 6 分。

(5) 售后服务承诺分 12 分

①投标人所提供的项目服务方案，方案包含有项目售后维护、安全性能维护、风险控制、应急保障方案，且方案可行的得4分；

②投标人所提供的项目服务方案，方案包含有项目售后维护、安全性能维护、风险控制、应急保障方案、保密承诺及廉洁承诺等，描述了项目售后维护和应急保障方案的方法以及实现方式，方案可行较详细的得8分；

③投标人所提供的项目服务方案，方案包含有项目售后维护、安全性能维护、风险控制、应急保障方案、保密承诺及廉洁承诺等，详细描述了项目售后维护和应急保障方案的方法以及实现方式，服务承诺和保障措施考虑周全完整详细的得 12 分。

4. 企业综合实力……………10 分

(1) 拟投入本项目专职房地产估价师人数：

15 名以上得 2 分，每增加一人得 0.5 分，**满分 5 分**，不足 15 名的不得分。

拟投入人员至少为 5 名十年以上执业年限的房地产估价师（足龄估价师须提供投标机

构为其缴纳社保证明文件)。

(2) 房地产价格评估专家或房地产估价行业人才库专家人数:

2 名以上得 1 分, 每增加一人得 0.5 分, **满分 2 分**, 无则不得分。

(3) 拟投入本项目的负责人是注册期十年以上的房地产估价师, 得 1 分, 且具有高级经济或工程类专业技术职称的, 得 2 分, **满分 3 分**。

5. 信誉经验业绩.....25 分

(1) 承接过存量房交易计税基准价格批量评估服务, 每获得一项计 4 分, **满分 8 分**。

(2) 2018 年至今承接过县级以上政府部门委托的房地产市场或其他相关调查项目的, 每项计 2 分, **满分 6 分**。(提供项目合同等证明材料复印件)

(3) 在公开刊物(指在经新闻出版部门批准公开发行业报纸期刊, 以及全国性相关行业协会年会论文集等)上发表房地产评估价格相关学术文章或论文的, 每获得一项计 1 分, **满分 6 分**。(需提供出处或证明复印件, 作者为供应商专职人员, 并加盖供应商单位公章)

(4) 投标人具备移动端电子采集系统, 拥有通过系统提供服务相关的记录、采集、输出的能力, **得 5 分**(提供系统截图、软件著作权证书等证明材料复印件), 没有直接计 0 分。

注: 提供相关证书复印件并加盖投标人公章, 项目业绩需提供中标/成交通知书复印件或有效合同复印件并加盖投标人公章, 原件备查, 未按要求提供者不得分。

三、中标候选人推荐原则

评标委员会将根据得分由高到低排列次序(得分相同时, 以投标报价由低到高顺序排列; 得分相同且投标报价相同的, 按技术指标优劣顺序排列)并推荐中标候选人 3 名。得分最高的中标候选人为中标人。采购人应当确定评标委员会推荐排名第一的中标候选人为中标人。排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同, 或者招标文件规定应当提交履约保证金而在规定的期限内未能提交的, 采购人可以确定排名第二的中标候选人为中标人。排名第二的中标候选人因前款规定的同样原因不能签订合同的, 采购人可以确定排名第三的中标候选人为中标人, 其余以此类推。

四、特别说明

(一) 评标委员会认为投标人的投标报价明显低于其他通过符合性审查投标人的投标报价, 有可能影响产品质量或者不能诚信履约的, 应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明, 必要时提交相关证明材料; 投标人不能证明其投标报价合理性的, 评标委员会应当将其作为无效投标处理。

（二）以上评审内容需要提供材料的，除必要的原件核对外，投标人如能够在线查询的材料，请提供查询网址链接，可以不用同时提供纸质材料。

第四章 拟签订的合同文本

(合同封面)

合同类别：技术服务类

政 府 采 购 合 同

(年 度_____)

项目名称：

(分标子项目)：

合同编号：

甲方(采购人名称)：_____

乙方(供应商名称)：_____

签 订 日 期： 年 月 日

一、合同前文

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国合同法》等法律、法规规定，按照采购文件规定采购方式、条款和成交供应商的承诺，甲乙双方经协商一致同意签订本合同。

1. 合同文件

下列文件是构成本合同不可分割的部分：

- (1) 采购（项目）需求、招标（采购）文件规定的合同条款；
- (2) 报价表；
- (3) 投标文件技术部分和商务部分；
- (4) 甲、乙双方商定确认后的补充协议
- (5) 其他(根据实际情况需要增加的内容)。

2. 合同标的(根据实际情况填写)

乙方应按照合同的规定，提供本项目采购文件中要求的服务（详见附件：服务内容一览表）。

3. 服务时间、合同金额

本合同服务时间为_____年，合同单价为_____元/年（月），合同总金额为人民币_____元（¥_____）。本合同项下所有服务的全部税费均已包含于合同价中，甲方不再另行支付。

4. 合同签订地

广西壮族自治区 市

5. 合同生效

本合同一式伍份，具有同等法律效力，甲乙双方各二份，采购代理机构一份（可根据需要另增加）。经甲乙双方法定代表人或其授权代表签字盖章，并在甲方收到乙方提交的履约保证金后生效。

甲方（盖章）：_____ 法定代表人或其授权代表签字(或签章)：

乙方（盖章）：_____ 法定代表人或其授权代表签字(或签章)：

二、合同前附表

序号	内容
1	合同名称： 合同编号：
2	甲方名称： 甲方地址： 甲方联系人： 电话： 甲方开户银行名称： 账号：
3	乙方名称： 乙方地址： 乙方联系人： 电话： 乙方开户银行名称： 账号：
4	合同金额：
5	服务时间、履行期：____年（月）或合同签订之日起____个日历天内实施完毕，具体时间从____年____月____日起至____年____月____日止，即自合同生效之日起至合同全部权利义务履行完毕之日止。 合同期满，如甲方要求乙方继续提供本合同服务的，顺延至新的中标供应商提供服务之日或者甲方通知停止服务之日止。顺延期间，原合同服务内容、服务费用以及甲、乙双方的责任和义务等内容不变，但双方另有约定的除外。
6	服务地点：
7	验收方式及标准：按照采购需求、投标(响应)文件及国家、行业规定的技术标准及规范，双方到场共同验收。
8	付款方式：（选择其中之一）： ☐ 在服务期内，甲方在每月终 30 日内向乙方支付上个月服务费，每月支付金额根据实际服务范围和内容，按照中标金额均衡支付。 ☒ 签订合同之日起 30 日内预付合同总金额的 10%，初验合格并交付正常使用后 30 日内甲方向乙方支付合同总金额的 30%，终验合格并全部交付正常使用后 30 日内甲方向乙方支付合同总金额的 60 %。 ☐ 合同签订后支付合同总金额的 %，经验收合格，第一年合同期满支付合同总金额 %，第二年合同期满支付合同总金额 %，第三年合同期满支付合同总金额 %。 ☐ 签订合同之日起 30 日内预付合同总金额的 %；运维服务期满，由采购人组织验收，并根据项目验收标准进行考核评分，按考核结果得分对合同运维服务费进行核算后，支付合同剩余运维服务费。 乙方在申请付款前将同等金额、合法有效的发票开具给甲方，甲方在收到付款申请和发票后于 30 日内支付，否则甲方有权顺延付款，甲方顺延付款无需承担任何违约责任。 备注：该付款方式缴纳、比例和缴纳方式具体由采购人根据采购需求和实际情况制定。
9	履约保证金及其返还：本项目要求乙方提供，履约保证金的数额不得超过采购合同

	金额的 10%，本项目履约保证金为合同金额的 <u>5</u>%，金额为人民币（大写）壹万伍千元（¥15000）（取整到元），提交方式为支票、汇票、本票、保函等非现金形式，乙方在签订合同前应提交履约保证金，否则，不予签订合同。采用转账、电汇方式的，由乙方在签订合同前按规定的金额从乙方银行账户直接缴入采购人账户。 合同约定服务期（或质量保质期）满且乙方完全履行了服务要求或产品质量保证义务的，甲方在收到乙方提出申请的 30 日内无息返还履约保证金；甲方如逾期退还履约保证金，每逾期一天，可按应退款项的银行同期存款利息计算违约金；乙方在合同期限和质量保证期内不能履行合同义务或违约的，履约保证金不予退还。 备注：该项缴纳是否缴纳、比例和缴纳方式具体由采购人根据采购需求和实际情况制定。
10	☒ 违约金约定：1. 乙方违约或无正当理由造成解除合同的，合同解除之日起 3 个日历日内退回甲方全部已付款并按合同价款的 10% 计算违约金。逾期退回款项及违约金的，每逾期一天，按应退款项及违约金总额的 0.5% 计算违约金。2. 其它违约行为按违约服务款额 5% 收取违约金。 ☒ 损失赔偿约定：按双方协商或经第三方评估的实际损失额进行赔偿。
11	误期违约金约定：如果乙方没有按照合同规定的时间交货和提供服务，甲方有权从货款或履约保证金中扣除误期违约金而不影响合同项下的其他补救方法。违约金按每日加收合同金额的 0.5% 计收，直至交货或提供服务为止。但误期违约金的最高限额不超过合同价的 15%。
12	合同履行期限：自合同生效之日起至合同全部权利义务履行完毕之日止。
13	合同纠纷的解决方式： 首先通过双方协商解决，协商解决不成，则通过以下途径之一解决纠纷（请在方框内画“√”选择）： ☐ 提请_____仲裁委员会按照仲裁程序在_____（仲裁地）仲裁 ☒ 向甲方所在地人民法院提起诉讼

三、合同通用条款

1. 定义

本合同下列术语应解释为：

1.1 “甲方”是指采购人。

1.2 “乙方”是指中标/成交供应商。

1.3 “合同”系指甲乙双方签署的、载明甲乙双方权利义务所达成的协议，包括所有的附件、附录和上述文件所提到的构成合同的所有文件。

1.4 “服务”是指乙方按照招标(采购)、投标(响应)文件要求，向采购人提供的技术支持服务。

1.5 “项目现场”是指甲方指定的最终服务地点。

1.6 “天”除非特别指出，“天”均为自然天。

2. 服务标准

2.1 乙方为甲方交付的服务应符合招标（采购）文件和乙方的投标（响应）文件所述的内容，如果没有提及适用标准，则应符合相应的国家标准。这些标准必须是有关机构发布的最新版本的标准。

2.2 除非技术要求中另有规定，计量单位均采用中华人民共和国法定计量单位。

3. 服务

3.1 乙方应按照合同的规定，提供下列服务甲方提供符合要求的服务。

4. 知识产权

4.1 乙方应保证所提供的服务免受第三方提出侵犯其知识产权(专利权、商标权、版权等)的起诉。因侵害他人知识产权而产生的法律责任，全部由供应商承担。

4.2 甲方委托乙方开发的产品，甲方享有知识产权，未经甲方许可不得转让任何第三人。

5. 保密条款

5.1 甲乙双方应对在本合同签订或履行过程中所接触的对方信息，包括但不限于知识产权、技术资料、技术诀窍、内部管理及其他相关信息，负有保密义务。

5.2 乙方在使用甲方为乙方及其工作人员提供的数据、程序、用户名、口令、资料及甲方相关的业务和技术文档，包括税收政策、方案设计细节、程序文件、数据结构，以及相关业务系统的硬软件、文档、测试和测试产生的数据时，应遵循以下规定：

(1)应以审慎态度避免泄露、公开或传播甲方的信息；

(2)未经甲方书面许可，不得对有关信息进行修改、补充、复制；

(3)未经甲方书面许可，不得将信息以任何方式(如E-mail)携带出甲方场所；

(4) 未经甲方书面许可，不得将信息透露给任何其他人；

(5) 甲方以书面形式提出的其他保密措施。

5.3 保密期限不受合同有效期的限制，在合同有效期结束后，信息接受方仍应承担保密义务，直至该等信息成为公开信息。

5.4 甲乙双方如出现泄密行为，泄密方应承担相关的法律责任，包括但不限于对由此给对方造成的经济损失进行赔偿。

6. 服务质量保证

6.1 乙方应保证所提供的服务，符合合同规定的技术要求。如不符时，乙方应负全责并尽快处理解决，由此造成的损失和相关费用由乙方负责，甲方保留终止合同及索赔的权利。

6.2 乙方应保证通过执行合同中全部方案后，可以取得本合同规定的结果，达到本合同规定的预期目标。对任何情况下出现问题的，应尽快提出解决方案。

6.3 如果乙方提供的服务和解决方案不符合甲方要求，或在规定的时间内没有弥补缺陷，甲方有权采取一切必要的补救措施，由此产生的费用全部由乙方负责。

7. 履约保证金

7.1 乙方应在签署合同前，以银行保函、银行电汇或履约担保函形式向甲方提供。

7.2 履约保证金具体金额及返还要求见合同条款前附表。

7.3 如乙方未能履行合同规定的义务，甲方有权按照本合同的约定从履约保证金中进行相应扣除。乙方应在甲方扣除履约保证金后 15 天内，及时补充扣除部分金额。

7.4 乙方不履行合同，或者履行合同义务不符合约定使得合同目的不能实现，履约保证金不予退还，给甲方造成的损失超过履约保证金数额的，还应当对超过部分予以赔偿。

8. 服务时间、地点与验收

8.1 服务地点：合同条款前附表指定地点。

8.2 服务时间：合同条款前附表指定时间。

8.3 甲方应在乙方完成相关服务工作后及时对服务质量、技术指标、服务成果进行验收。

9. 违约责任

9.1 服务缺陷的补救措施和索赔

(1) 如果乙方提供的服务不符合本合同约定以及招标文件、投标文件关于服务的要求和承诺，乙方应按照甲方同意的下列一种或几种方式结合起来解决索赔事宜：

① 乙方同意将服务款项目退还给甲方，由此发生的一切费用和损失由乙方承担。如甲方以适当的条件和方法购买与未履约标的相类似的服务，乙方应负担新购买类似服务所超出的费用。

② 根据服务的质量状况以及甲方所遭受的损失，经过甲乙双方商定降低服务的价格。

(2) 如果在甲方发出索赔通知后 10 日内乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如果乙方

未能在甲方发出索赔通知后 10 日内或甲方同意延长的期限内，按照上述规定的任何一种方法采取补救措施，甲方有权从应付服务款中扣除索赔金额或者不退还履约保证金，如不足以弥补甲方损失的，甲方有权进一步要求乙方赔偿。

9.2 迟延履行违约责任

(1) 乙方应按照本合同规定的时间、地点提供服务。

(2) 在履行合同过程中，如果乙方遇到可能妨碍按时提供服务的情形时，应及时以书面形式将迟延的事实、可能迟延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否同意延期提供服务。

(3) 除甲乙双方另有约定外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，且没有在甲方同意的延长的期限内进行补救时，甲方有权从服务款、履约保证金中扣除或要求乙方另行支付误期违约金而不影响合同项下的其他补救方法。误期违约金按每日加收合同金额的 0.5% (各单位可根据实际情况重新设定) 计收，直至交货或提供服务为止。但误期违约金的最高限额不超过合同价的 15% (各单位可根据实际情况重新设定)。

(4) 如果乙方延迟履约超过 30 日，甲方有权终止全部或部分合同，并依其认为适当的条件和方法购买与未履约类似的服务，乙方应负担购买类似服务所超出的费用。但是，乙方应继续执行合同中未终止的部分。

9.3 未履行合同义务的违约责任

(1) 守约方有权终止全部或部分合同。

(2) 不予退还全额履约保证金。

(3) 由违约一方支付违约金，违约金标准见合同条款前附表 (各单位可根据实际情况自行约定)。

(4) 违约金不足以弥补守约方实际损失、可预见或者应当预见的损失，由违约方全额予以赔偿。损失赔偿约定：按双方协商或经第三方评估的实际损失额进行赔偿。

9.4 本条违约责任没有约定的违约行为的违约责任应按照合同前附表约定的违约责任执行。

10. 不可抗力

10.1 如果合同双方因不可抗力而导致合同实施延误或合同无法实施，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。

10.2 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的客观情况，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震等。

10.3 在不可抗力事件发生后，当事方应及时将不可抗力情况通知合同对方，在不可抗力事件结束后 3 日内以书面形式将不可抗力的情况和原因通知合同对方，并提供相应的证明文件。合同各方应尽可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的措施履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行的协议。

11. 合同纠纷的解决方式

11.1 合同各方应通过友好协商，解决在执行合同过程中所发生的或与合同有关的一切争端。如协商 30 日内(根据实际情况设定)不能解决，可以按合同规定的方式提起仲裁或诉讼。

11.2 仲裁裁决应为最终裁决，对双方均具有约束力。

11.3 仲裁费除仲裁机关另有裁决外应由败诉方负担。

11.4 诉讼应由服务所在地人民法院管辖。诉讼费除人民法院另有判决外应由败诉方负担。

11.5 如仲裁或诉讼事项不影响合同其他部分的履行，则在仲裁或诉讼期间，除正在进行仲裁或诉讼的部分外，合同的其他部分应继续执行。

12. 合同修改或变更

12.1 如无重大变故，甲方双方不得擅自变更合同。

12.2 如确需变更合同，甲乙双方应签署书面变更协议。变更协议为本合同不可分割的一部分。

12.3 在不改变合同其他条款的前提下，甲方有权在合同价款 10%的范围内追加与合同标的相同的货物或服务，并就此与乙方签订补充合同，乙方不得拒绝。

13. 合同中止

13.1 合同在履行过程中，因采购计划调整，甲方可以要求中止履行，待计划确定后继续履行；合同履行过程中因供应商就采购过程或结果提起投诉的，甲方认为有必要或财政部责令中止的，应当中止合同的履行。

14. 违约终止合同

14.1 若出现如下情况，在甲方对乙方违约行为而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可向乙方发出书面通知书，提出终止部分或全部合同。

14.1.1 如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供服务；

14.1.2 因乙方技术人员自身技术能力、经验不足等原因造成甲方硬件设备、应用系统发生重大紧急故障或应用系统数据丢失，带来重大影响和损失的；

14.1.3 乙方对甲方硬件设备、应用系统重大紧急故障没有及时响应，或不能在规定时间内解决处理故障，恢复系统正常运行的；

14.1.4 不能满足本项目技术需求的管理要求和规范，且经多次（3 次及以上）整改无明显改进，仍然不能满足要求的；

14.1.5 在合同规定的每个服务年度(12 个自然月)内，在运行维护支持服务过程中，出现 2 次经甲乙双方确认的违规操作的。

14.2 如果甲方根据上述第 14.1 条的规定，终止了全部或部分合同，甲方可以适当的条件和方法购买乙方未能提供的服务，乙方应对甲方购买类似服务所超出的费用负责。同时，乙方应继续执行合同中未终止的部分。

15. 破产终止合同

15.1 如果乙方破产或无清偿能力，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。

15.2 该终止协议将不损害或影响甲方已经采取或将要采取的任何行动或补救措施的权利。

16. 其他可以终止合同的情况

16.1 若合同继续履行将给甲方造成重大损失的，甲方可以终止合同而不给予乙方任何补偿。

16.2 乙方在执行合同的过程中发生重大事故，对履行合同有直接影响的，甲方可以终止合同而不给予乙方任何补偿。

16.3 甲方因重大变故取消或部分取消原来的采购任务，导致合同全部或部分内容无须继续履行的，可以终止合同而不给予乙方任何补偿。

17. 合同转让和分包

17.1 乙方不得以任何形式将合同转包，或部分或全部转让其应履行的合同义务。

17.2 除经甲方事先书面同意外，乙方不得以任何形式将合同分包。

18. 适用法律

18.1 本合同适用中华人民共和国现行法律、行政法规和规章，如合同条款与法律、行政法规和规章不一致的，按照法律、行政法规和规章修改本合同。

19. 合同语言

19.1 本合同语言为中文。

19.2 双方交换的与合同有关的信件和其他文件应用合同语言书写。

20. 合同生效

20.1 本合同应在双方签字盖章和甲方收到乙方提供的履约保证金后生效。

21. 合同效力

21.1 除本合同和甲乙双方书面签署的补充协议外，其他任何形式的双方约定和往来函件均不具有合同效力，对本项目无约束。

22. 检查和审计

22.1 在本合同的履行过程中，甲方有权对乙方的合同履约情况进行阶段性检查，并对乙方投标（响应）时提供的相关资料进行复核。

22.2 在本合同的履行过程中，如果甲乙双方发生争议或者乙方没有按照合同约定履行义务，乙方应允许甲方检查乙方与实施本合同有关的账户和记录，并由甲方指定的审计人员对其进行审计。

四、合同补充条款（双方据实商定）

五、合同附件（与正件装订成册）

- （一）服务内容一览表（乙方填制）；
- （二）投标（响应）文件报价表部分（乙方提供）；
- （三）投标（响应）文件技术部分和商务部分（乙方提供）；
- （四）采购需求（与采购文件一致）；
- （五）合同验收书格式（验收时填制，供参考）；
- （六）政府采购项目履约保证金或质量保证金退付意见书（供参考）。

（一）服务内容一览表（乙方填制）

服务名称	单位	数量	金额（元）	具体服务承诺(包括但不限于服务内容、范围 and 基本要求)
...				

（二）投标（响应）文件报价表部分（乙方提供）

由乙方按照投标（响应）文件提供，并保持与投标（响应）文件一致。

（三）投标（响应）文件技术部分和商务部分（乙方提供）

由乙方按照投标文件提供，并保持与投标文件一致。

（四）采购需求（与采购文件一致）

（五）合同验收书格式（验收时填制，供参考）

政府采购合同验收书（初验或终验）

根据_____（合同名称）（合同编号：_____）的约定，合同甲方对本合同进行了验收，验收情况如下：

序号	名称	服务内容、标准	数量	金额
1				
2				
合计				
合计大写金额： 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元				
验收具体内容	按招标(采购)文件、投标(响应)文件及验收方案			
验收结论性意见： 验收小组成员(签字或盖章)： 乙方(签字或盖章)：				

(六) 政府采购项目履约保证金或质量保证金退付意见书（供参考）

供 应 商 申 请	项目编号：
	项目名称：
	该项目已于_____年____月____日验收并交付使用。根据合同规定，该项目的履约保证金（或质量保证金），期限于_____年____月____日已满，请将履约保证金(或质量保证金)人民币(大写)_____（¥_____）退付到达以下帐户。 单位名称： 开户银行： 帐 号： 联系人及电话： 供应商签章： 年 月 日
采 购 人 意 见	退付意见：（是否同意退付履约保证金或质量保证金及退付金额） 联系人及电话： 采购人签章 年 月 日

第五章 投标文件格式

第一部分 商务部分

一、资格和报价部分

（一）投标函（格式附后）

附件 1—1 法定代表人（负责人）身份证明复印件（法定代表人参加投标）

附件 1—2 法定代表人（负责人）授权书（授权代表参加投标）

附件 1—3 授权委托书（格式二）（适用于自然人委托投标）

（二）开标一览表（格式附后）

（三）分项价格表（格式附后）

（四）投标保证金

（五）供应商的资格证明材料

1. 供应商基本情况表(附件 5—1)

2. 参加政府采购活动的供应商应当具备《政府采购法》第二十二条第一款规定的条件，提供下列材料：

附件 5—2—1 法人或者其他组织的营业执照副本复印件或自然人的身份证明复印件；

附件 5—2—2 法人或者其他组织的税务登记证副本复印件(按规定可不进行税务登记的不提供)；

附件 5—2—3 投标人财务状况报告、依法缴纳税收和社会保障资金等相关材料（提供材料要求附后）；

附件 5—2—4 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料(由供应商根据项目需求提供说明材料)；

附件 5—2—5 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的书面声明。

3. 符合投标文件要求的供应商特定资格条件的证明材料(由采购人或采购代理机构根据项目具体要求填列)

附件 5—3 符合招标文件要求的供应商特定资格条件的证明材料。

4. 联合体协议(格式附后)

二、商务部分

（六）商务条款偏离表(格式附后)

（七）提供符合政府采购政策的证明材料

附件 7—1 中小企业声明函(格式附后)

附件 7—2 “节能产品”“环境标志产品”、信息安全认证产品、监狱企业等政府采购法律法规要求的其他证明材料

附件 7—3 残疾人福利性单位声明函(格式附后)

（八）投标人须知前附表要求的其他投标资料

（九）供应商认为需提供的其他资料

注：以上条款需要提供材料的，除必要的原件核对外，投标人如能够在线查询的材料，需提供查询网址链接，可以不用同时提供纸质材料。

第二部分 技术部分

- 一、货物说明一览表、服务方案、实施方案及技术方案
- 二、技术响应与偏离表
- 三、投标人服务承诺（应包含售后服务承诺）
- 四、用于本项目人员简历表
- 五、投标标的物符合招标文件规定的证明文件
- 六、其他资料

政府采购投标文件

(商务部分)

项目名称：_____

项目编号：_____

投标人名称：_____

_____年____月____日

目录

（可由投标人自拟，应有页码）

一、资格和报价部分

(一) 投标函

投 标 函

致_____ (采购人或采购代理机构):

根据_____ (项目名称) (项目编号: _____) 的投标邀请, _____ (姓名、职务) 代表投标人
_____ (投标人名称、地址) 参加本项目招标的有关活动。据此函, 作如下承诺:

1. 同意在本项目招标文件中规定的开标日起_____ 天遵守本投标文件中的承诺, 且在期满之前均具有约束力。

2. 具备政府采购相关法律法规规定的参加政府采购活动的供应商应当具备的条件:

- (1) 具有独立承担民事责任的能力;
- (2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度;
- (3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力;
- (4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录;
- (5) 参加此项采购活动前 3 年内, 在经营活动中没有重大违法记录。

3. 具备本项目招标文件中规定的其他资格条件。

4. 提供投标人须知规定的全部投标文件, 包括投标文件正本_____ 份, 副本_____ 份, 电子文档
_____ 份, 开标一览表(投标报价表、投标保证金)_____ 份。

5. 已详细审阅全部招标文件(包括招标文件澄清函), 理解投标人须知的所有条款。

6. 完全理解贵方“最低报价不能作为中标的保证”的规定。

7. 接受招标文件中全部合同条款, 且无任何异议; 保证忠实地执行双方所签订的合同, 并承担合同规定的责任和义务。

8. 完全满足和响应招标文件中的各项商务和技术要求, 若有偏差, 已在投标文件中明确说明。

9. 如果在开标后规定的投标有效期内撤回投标, 贵方可不予退还我方的投标保证金。

10. 愿意提供任何与投标有关的数据、情况和技术资料等。

11. 我方已详细审核全部投标文件、参考资料及有关附件, 确认无误。

12. 对本次招标内容及与本项目有关的知识产权、技术资料、商业秘密及相关信息保密。

13. 与采购人和采购代理机构无任何的隶属关系或者其他利害关系。

附件 1—1: 法定代表人(负责人)身份证明复印件(法定代表人参加投标)

附件 1—2: 法定代表人(负责人)授权书(授权代表参加投标)

附件 1—3: 授权委托书(自然人提供)

投标人名称: _____ 投标人公章: _____

投标人地址: _____ 邮编: _____

电话: _____ 传真: _____

法定代表人(负责人)或投标人代表(签字或盖章): _____

联系电话: _____

日期: _____

附件 1—1 法定代表人（负责人）身份证明复印件(法定代表人参加投标的)

法定代表人（负责人）身份证明复印件

附件 1—2 法定代表人（负责人）授权委托书(授权代表参加投标的)

法定代表人（负责人）授权委托书(格式一)(适用于法人投标)

_____ (投标人名称) 的法定代表人（负责人）_____ (姓名、职务) 授权_____ (投标人代表姓名、职务) 为本公司的投标人代表，就_____ (项目名称) 投标及相关事务代表本公司处理与之一切有关的事宜。

委托期限：_____。

代理人无转委托权。

本授权书于_____年_____月_____日签字生效，特此声明。

授权代表身份证明复印件

投标人名称(公章)：_____

法定代表人或负责人(签字或盖章)：_____

授权代表(签字或盖章)：_____

_____年_____月_____日

附件 1—3

授权委托书(格式二)(适用于自然人投标)

致：_____ (采购人或采购代理机构)

我_____ (姓名) 系自然人，现授权委托_____ (姓名) 以本人名义参加_____ (项目名称) 的投标活动，并代表本人全权办理针对上述项目的投标、签约等具体事宜和签署相关文件。

本人对被授权人的签字事项负全部责任。

授权委托代理期限：从_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

代理人无转委托权，特此委托。

我已在下面签字，以资证明。

自然人签字并在签名处加盖食指指印：

_____年_____月_____日

（二）开标一览表

开标一览表

(服务类项目适用)

序号	项目名称	项目编号
1	包号	
2	报价	大写：人民币_____元 小写：¥_____
3	服务期	
4	质保期	
5	...	
	备注	

说明：

1. 所有价格均用人民币表示，单位为元，精确到小数点后两位数。
2. 此表的总报价是所有需采购方支付的本次采购标的金额总数，即投标总价。投标总价须包含完成用户需求要求所有内容的全部费用。

投标人名称(公章)：_____

法定代表人或其授权代表签字：_____

日期：_____年____月____日

开标一览表

(货物类项目适用)

序号	项目名称	项目编号
1	包号	
2	总报价人民币	大写：人民币_____元 小写：¥_____
3	供货期限	
4	质保期	
5	...	
	备注	

说明：

1. 所有价格均用人民币表示，单位为元，精确到小数点后两位数。
2. 此表的总报价是所有需采购方支付的本次采购标的金额总数，即投标总价。投标总价须包含完成用户需求要求所有内容的全部费用。

投标人名称(公章)：_____

法定代表人或其授权代表签字：_____

日期：_____年____月____日

（三）分项价格表

分项价格表

（服务类项目适用）

项目名称：

项目编号：

包号：

金额单位：元

序号	服务内容	报价	备注 (收费依据、收费标准等)
1			
2			
3			
4			
5			
6			
总计		大写：人民币_____元 小写：¥_____	

1. 如本表格不适合投标单位的实际情况，可根据本表格式自行制表填写。
2. 投标报价包含实施和完成本项目需求要求所有内容的全部费用，此表报价应与“开标一览表”投标报价相一致。

供应商(公章)：_____

法定代表人或其授权代表(签字或盖章)：_____

日期：_____年____月____日

分项价格表

(货物类项目适用)

项目名称: _____

项目编号: _____

包号: _____

金额单位: 元

序号	货物名称	品牌	生产厂家	规格型号	单价	数量	合计	中小企业	政策功能类型及编号
1									
2									
3									
⋮									
备品备件(包括专用工具等)									
耗材									
货物费合计									
包装运输费	包装费					安装调试费	安装费		
	运输费						调试费		
	装卸费						…		
	保险费						小计		
	…					售后服务费	培训费		
	小计						技术服务费		
其他费用	代理费					售后服务费	…		
	…								
	小计						小计		

说明:

1. 如本表格不适合投标单位的实际情况, 可根据本表格式自行制表填写。
2. 投标报价包含实施和完成本项目需求要求所有内容的全部费用, 此表报价应与“开标一览表”投标报价相一致。
3. 本表中的中小企业是指制造厂商为“中型企业”或者“小型、微型企业”, 政策功能类型及编号是指产品在节能、环保政府采购品目清单编号。

供应商名称(盖公章): _____

法定代表人或授权代表(签字或盖章): _____

日期: _____年____月____日

（四）投标保证金

说明：可提供付款凭证或金融机构、担保机构出具的保函原件。

保证金汇款声明函(适用银行转账)

致：_____ (采购人或采购代理机构)

我方为_____ (项目名称) (项目编号：_____) 递交保证金人民币_____元 (大写(人民币 元)已于_____年____月____日以银行主动划账方式划入你方账户。

详见附件：银行出具的汇款单或转账凭证复印件。

退还保证金时请按以下内容划入我方账户。若因内容不全、错误、字迹潦草模糊导致该项目保证金未能及时退还或退还过程中发生错误，我方将承担全部责任和损失。

投标保证金交款、退款函

项目编号			项目名称			请 将 保 证 金 交 款 凭 证 复 印 件 贴 于 下 面
交款单位				联系人及电话		
保证金金额	¥		1. 若我单位不中标请采购人或采购代理机构于该项目中标通知书发出后5个工作日内将保证金退回 <u>原交款人</u> 。 2. 若我单位中标，请采购人或采购代理机构收到我单位提交的合同后5个工作日内将保证金退回 <u>原交款人</u> 。 投标单位盖章：_____ 年 月 日			
退款信息						
户名						
账号						
汇入地点	省 市 (县)					
开户银行						
备注：保证金交纳到以下账户						
户 名：						
开户行：						
帐 号：						
是否为中标单位（该项由采购人填写）						
采购人签名：						

附：投标保证金交款凭证复印件

注：1、此函一式两份，一份在参加开标时将此函交给工作人员，投标保证金退还帐户必须与交款帐户一致，否则由此造成投标保证金不能及时退还或退错的后果由投标人自负。

2、以电汇方式递交投标保证金须在电汇凭据附言栏中写明采购编号、包号及用途(投标保证金)。

汇款单或转账凭证复印件

（五）投标人具备投标资格的证明文件

附件 5—1

供应商基本情况表

供应商：（公章）

供应商名称		法定代表人	
统一社会信用代码		邮政编码	
授权代表		联系电话	
电子邮箱		传真	
上年营业收入		员工总人数	
基本账户开户行及账号			
税务登记机关			
资质名称	等级	发证机关	有效期
备注			

附件 5—2—1 法人或者其他组织的营业执照副本复印件或自然人的身份证明复印件

（示例略，投标人如能够在线查询的材料，请提供查询网址链接，可以不用同时提供纸质材料，原件备查）

附件 5—2—2 法人或者其他组织的税务登记证副本复印件（按规定可不进行税务登记的不提供）

（示例略，投标人如能够在线查询的材料，请提供查询网址链接，可以不用同时提供纸质材料，原件备查）

附件 5—2—3 财务状况报告复印件、依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料；

（示例略）

备注：

1. 投标人提供财务状况报告应为投标本项目时上一年度的年度财务状况报告，包括资产负债表、损益表等复印件。（如供应商为新成立公司的，应提供公司成立之日后的财务报表）

2. 投标人提供依法缴纳税收和社会保障资金证明材料应为投标截止之日前半年内投标人连续三个月的依法缴纳税收和社会保障资金证明材料的复印件；供应商无纳税记录或为新成立公司，应提供由投标人所在地主管税务机关出具的《依法纳税或依法免税证明》；供应商无缴费记录或为新成立公司，应提供由投标人所在地社保部门出具的《依法缴纳或依法免缴社保费证明》（复印件，原件备查）。

附件 5—2—4 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料(由供应商根据项目需求提供说明材料)
(示例略)

附件 5—2—5

参加政府采购活动前三年内在经营活动中

没有重大违法记录的书面声明

本单位郑重声明：

我单位在参加采购活动前三年内在经营活动中没有《政府采购法》第二十二条第一款第(五)项所称重大违法记录，包括：

我单位或者其法定代表人（负责人）、董事、监事、高级管理人员未因经营活动中的违法行为受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。

特此声明！

投标人名称(公章)：_____

法定代表人（负责人）或其授权代表(签字或盖章)：_____

日期：_____年____月____日

附件 5—3 符合招标文件要求的供应商特定资格条件的证明材料(由采购人或采购代理机构根据项目具体要求填列)
(示例略)

联合体协议

致_____ (采购人或采购代理机构):

经研究,我方决定自愿组成联合体共同参加_____ (项目名称、项目编号)项目的投标。现就联合体投标事宜订立如下协议:

一、联合体成员:

1. _____

2. _____

3. _____

二、_____ (某成员单位名称)为_____ (联合体名称)牵头人。

三、联合体牵头人合法代表联合体各成员负责本项目投标文件编制活动,代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示,并处理与投标有关的一切事务;联合体中标后,联合体牵头人负责合同订立和实施阶段的主办、组织和协调工作。

四、联合体将严格按照招标文件的各项要求,递交投标文件,参加投标,履行中标义务和中标后的合同,并向采购人承担连带责任。

五、联合体各成员单位内部的职责分工如下:_____。按照本条上述分工,联合体成员单位各自所承担的合同工作量比例如下:_____。

六、本协议书自签署之日起生效,合同履行完毕后自动失效。

七、本协议书一式_____份,联合体成员和采购人各执一份。

牵头人名称(公章): _____

法定代表人或其授权代表(签字或盖章): _____

成员名称(公章): _____

法定代表人或其授权代表(签字或盖章): _____

_____年____月____日

备注:本协议书由授权代表签字的,应附法定代表人签字的授权委托书。

二、商务部分

(六) 商务条款偏离表

商务条款偏离表

项目名称:

项目编号:

包号:

序号	招标文件条目号	招标文件的商务条款	投标文件的商务条款	偏离	说明

说明: (1) 投标人应按项目采购需求中的商务条款要求, 结合自身投标情况对商务条款逐条响应。

(2) 当投标文件响应的商务内容完全响应招标文件要求时, 投标人应注明“无偏离”; 低于招标文件要求时, 应注明“负偏离”; 优于招标文件要求的, 应注明“正偏离”。

投标人名称(公章): _____

法定代表人(负责人)或其授权代表(签字或盖章): _____

日期: _____年____月____日

(七) 提供符合政府采购政策的证明材料

附件 7-1

中小企业声明函

本单位郑重声明, 根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》(财库〔2011〕181号)的规定, 本单位为_____ (请填写: 中型、小型、微型) 企业。即, 本单位同时满足以下条件:

1. 根据《工业和信息化部 国家统计局 国家发展和改革委员会 财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》(工信部联企业〔2011〕300号)规定的划分标准, 本单位为_____ (请填写: 中型、小型、微型) 企业。

2. 本单位参加_____ 单位的_____ 项目采购活动提供本企业制造的货物, 由本企业提供服务, 或者提供其他_____ (请填写: 中型、小型、微型) 企业制造的货物。本条所称货物不包括使用大型企业注册商标的货物。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假, 将依法承担相应责任。

企业名称(公章): _____

日期: _____

备注:

填写前请认真阅读《工业和信息化部 国家统计局 国家发展和改革委员会 财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》(工信部联企业〔2011〕300号)和《财政部 工业和信息化部关于印发〈政府采购促进中小企业发展暂行办法〉的通知》(财库〔2011〕181号)相关规定。

附件 7-2 “节能产品”“环境标志产品”、信息安全认证产品、监狱企业等政府采购法律法规规定的其他证明材料文件

说明：

1. 供应商提供的产品属于《节能产品政府采购品目清单》内产品，供应商应具有由国家确定的认证机构出具的处于有效期之内的节能产品认证证书，否则在评审时将不给予价格扣除或加分，如属于强制采购的节能产品即作无效响应处理。（投标人如能够在线查询的材料，请提供查询网址链接，可以不用同时提供纸质材料，原件备查）

2. 供应商提供的产品属于《环境标志产品政府采购品目清单》内产品，供应商应提供由国家确定的认证机构出具的处于有效期之内的环境标志产品认证证书，否则在评审时将不给予价格扣除或加分。（投标人如能够在线查询的材料，请提供查询网址链接，可以不用同时提供纸质材料，原件备查）

3. 供应商提供的产品属于信息安全认证产品的，应提供相关证明。（投标人如能够在线查询的材料，请提供查询网址链接，可以不用同时提供纸质材料，原件备查）

4. 监狱企业参加政府采购活动时，应当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。（投标人如能够在线查询的材料，请提供查询网址链接，可以不用同时提供纸质材料，原件备查）

5. 未按上述要求提供、填写的，评标时不予以考虑。

（示例略）

附件 7-3

残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，根据《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》（财库〔2017〕141 号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____单位的_____项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：

日 期：

备注：

1. 填写前请认真阅读财库〔2017〕141 号《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》相关规定，并对声明的真实性负责。

2. 中标供应商为残疾人福利性单位的，中标结果将同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

（八）投标人须知前附表要求的其他投标文件
(示例略)

（九）供应商认为需提供其他资料
(示例略)

政府采购投标文件

（技术部分）

项目名称：_____

项目编号：_____

投标人名称：_____

_____年____月____日

目录

（可由投标人自拟，应有页码）

一、货物说明一览表、服务方案、实施方案及技术方案

货物说明一览表（货物类项目适用）

项目名称：

项目编号：

包号：

序号	货物名称	制造商名称	型号规格	主要技术参数和技术指标	备注

备注：货物的主要技术参数和技术指标可另页描述。

投标人名称(公章)：_____

法定代表人或其授权代表(签字或盖章)：_____

日期：_____年____月____日

服务方案说明（服务类项目适用）

服务类项目供应商应根据第六章项目采购需求编写服务方案说明。服务方案说明包括但不限于：

- (1) 服务目标、范围和任务；
- (2) 服务方案；
- (3) 服务团队组织安排计划；
- (4) 工作流程；
- (5) 进度计划及保证措施；
- (6) 质量保证措施；
- (7) 合理化建议；
- (8) 其他。

实施方案

(示例略)

技术方案

(示例略)

二、技术响应与偏离表

技术响应与偏离表

项目名称：

项目编号：

包号：

品目号	货物或服务名称	招标规格	技术指标要求	投标响应情况	偏离	说明

说明：（1）投标人应按项目采购需求中的技术要求，结合自身投标情况对技术条款逐条响应。（2）当投标文件响应的技术条款完全响应招标文件要求时，投标人应注明“无偏离”；低于招标文件要求时，应注明“负偏离”；优于招标文件要求的，应注明“正偏离”。

投标人名称（公章）：_____

法定代表人（负责人）或其授权代表（签字或盖章）：_____

日期：_____年____月____日

三、投标人服务承诺（应包含售后服务承诺）

(示例略)

四、用于本项目人员简历表

用于本项目人员简历表

序号	姓名	年龄	学历	专业及职称	持何种资格证书(证书号)	从事本工作时间	近 X 年来承担类似项目名称	本项目拟任职务

注：可附人员职称证书、资格证书、执业注册证、毕业证书等复印件，以及参保缴费证明复印件等证明材料并加盖公章（投标人如能够在线查询的材料，请提供查询网址链接，可以不用同时提供纸质材料）。

供应商名称（公章）：_____

法定代表人（负责人）或授权代表（签字或盖章）：_____

日期：_____年____月____日

五、投标标的物符合招标文件规定的证明文件

（示例略）

备注：提供第二章**投标人须知前附表**和第六章“项目需求”规定（包括投标货物的强制性认证、注册等）的证明材料复印件（投标人如能够在线查询的材料，请提供查询网址链接，可以不用同时提供纸质材料）。

第二部分 技术部分

第六章 项目采购需求

说明：

1、招标文件中标注“★”符号的条款为实质性要求条款（即重要条款），对其中任何一条的负偏离，在评标时将其视为无效投标。

2、投标人必须自行为其投标产品侵犯其他投标人或专利人的专利成果承担相应法律责任；同时，具有产品专利的投标人应在其投标文件中提供与其自有产品专利相关的有效证明材料，否则，不能就其产品的专利在本项目投标过程中被侵权问题提出异议。

3、招标文件中所要求提供的证明材料，如为英文文本的请同时提供中文翻译文本。

4、投标人所投标产品或服务如国家有强制性要求的应按国家规定执行，并提供相关证明材料。

5、本项目采购需求中内容如与第四章“政府采购合同书”合同条款及格式相关条款不一致的，以本表为准。

一、服务（技术）要求			
项号	采购标的内容	数量	服务项目要求（或技术参数需求）
1	国家税务总局南宁市税务局商业用房计税基准价评估项目	1 项	详细的服务项目要求（或技术参数需求）见附件：“国家税务总局南宁市税务局商业用房计税基准价评估项目技术服务需求”。 备注：投标人针对本项目服务技术需求自行编写项目实施方案、评估技术方案、售后服务等内容。
二、涉及项目的其他要求			
采购预算		人民币叁拾万元整（¥300000.00）	
为落实政府采购政策需满足的要求		具体见本招标文件“投标人须知”及“评标办法及评分标准”。	
规范标准		采购标的需执行的国家标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范。	
采购标的需满足的质量、安全、技术规格、物理特性等		见本表“服务项目要求（或技术参数需求）”。	
采购标的验收标准		双方到场共同验收。按照采购需求、投标（响应）文件及国家、行业规定的技术标准及规范验收，中标人应保证估值结果合理性。	
其他技术及服务要求		无	

三、商务条款	
★交付时间及地点	1. 交付时间：自签订合同之日起，根据项目技术服务需求按时完成各项工作内容，并通过验收、交付使用。 （1）10个工作日内采集并建立不少于2000套标准房实例； （2）45个工作日内提交不少于6万套商业性存量房的基础数据； （3）30个工作日内完成标准房更新全部工作，向采购人提交全市的商业性存量房基础数据（12万套以上），并编制提交与之对应的商业性存量房修正体系。 2. 交付地点：广西区内（采购人指定地点）。
★付款方式	☒ 签订合同之日起30日内甲方向乙方第一次支付合同总金额的10%，初验合格并交付正常使用后30日内甲方向乙方支付合同总金额的30%，终验合格并全部交付正常使用后60日内甲方向乙方支付合同总金额的60%。
★投标报价要求	投标报价为全包价，以人民币为结算单位，包括了投标人完成本项目所需的一切工作内容而发生的所有直接费用、间接费用、其它费用、税金等全部费用和投标人要求获得的利润以及应由投标人承担的义务、责任和风险所发生的一切费用。
★售后服务要求	1. 维护服务期限（质量保证期）：自交付使用之日起1年。 2. 维护服务期内处理问题响应时间：接到采购人通知起1小时内响应，通过到达指定现场、电话、E-mail等方式为采购人处理问题，提供相关评估技术支持服务，解答相关疑问等。 3. 争议业务经核实为基础数据或评估技术问题，中标人需及时调整评估模型，修正相应的评估价格。 4. 根据城市发展、部分地区规划变化以及房地产价格市场变动等因素发生较大变化，经采购人与中标人商议一致后，不定期对部分商业用房评估基准价进行调整更新。
★其他要求	一、知识产权保护要求： 投标人应对投标内容所涉及的专利、著作权承担责任，并负责保护采购人的利益不受任何损害，未经采购人允许不能私自推广使用。一切由于文字、商标、技术和专利、软件著作权授权引起的法律裁决、诉讼和赔偿费用均由投标人负责。 二、保密与安全要求： 1. 中标人应无条件接受采购人的保密约定，包括在合同期结束后承诺保密义务，并承担相应的涉密责任。 2. 在服务过程中，采购人应当采取适当劳动安全保护措施，因履行服务或意外发生的任何人身伤亡事故有中标人自行负责。

附件：国家税务总局南宁市税务局商业用房计税基准价评估项目技术服务需求

一、项目概况

本项目工作目标为建设和更新南宁市商业用存量房基础数据库，在此基础上形成覆盖南宁市范围的最新基准价格体系，同时实现基准价格体系和修正体系在税收征管系统、评估系统中的应用，提高房地产交易税收一体化征管水平，完善以存量房交易计税基准价为主要征收依据的征管模式，实现存量房交易税收征管的便捷、高效、利民。

二、项目需求

（一）服务范围

主要包括南宁市城区范围（青秀区、兴宁区、西乡塘区、江南区、良庆区、邕宁区、武鸣区）。

（二）商业用存量房类型

经营性房屋（商铺）、办公用房等商业用房、车位、车库。

（三）服务内容

结合南宁市的实际情况，完成南宁市商业用存量房交易计税基准价更新工作。具体工作内容包括：

1. 完成片区划分更新

根据南宁市城区范围（青秀区、兴宁区、西乡塘区、江南区、良庆区、邕宁区、武鸣区）的道路网格、经济繁荣程度（商圈）、税收管辖权、地理位置相近等情况，评定和调整片区划分。须在签订合同之日起 10 个工作日内完成。

（1）评估区位划分的目的

城市区位是指城市中的不同地段，长期受自然、经济、社会、文化等因素的影响而形成的特殊地域、地段环境。影响区位的因素主要有：城市规划、商业服务繁华程度、市政设施、交通运输、公用设施、土地等级、房地产成交价格、生态环境、人口密度及有关政策法规等。

划分评估区位目的主要是屏蔽商业用存量房市场法评估中的一些修正因素，减少和精选可比实例。

（2）评估区位体系的构成

评估区位体系由行政区域、片区、分区构成。行政区域是指区。每个行政区域可划分为若干个片区，每个片区可划分为若干个分区。片区的划分应根据实际情况采用以下方法

之一进行，也可综合各方法进行，做到无遗漏、无空白、不重叠，科学命名编码。

- ① 运用道路网络进行区分，边界区分要求按有明确名称的道路进行划分；
- ② 按经济繁荣程度（商圈）不同进行划分；
- ③ 按税收管辖权进行划分，一般只考虑到区分局的管辖范围；
- ④ 按地理位置相近原则进行划分。

（3）评估区位划分的方法

① 临街商铺评估区位划分

评估区位由行政区域、片区、分区构成。

行政区域是指区。

根据商业用地的土地级别划分片区，同一行政区域同一土地级别的区域，根据商铺类存量房价的聚类情况以及街道等自然界限，可以划分为若干个片区。

采用批量评估技术时，对于住区商铺的分区，分区名称可表述为住区名称，住区可以是居住区、居住小区或居住组团。对于非住区的分区，分区名称可表述为街道名称，根据实际情况，街道可以是主干道，也可以是次干道。对于暂时无法实现批量评估的片区，分区名称应包括分区内所有商铺的坐落地址信息。

② 商场商铺评估区位划分

评估区位由行政区域、片区、分区构成。

行政区域是指区。

根据商业用地的土地级别划分片区，同一行政区域同一土地级别的区域，根据商铺类存量房价的聚类情况以及街道等自然界限，可以划分为若干个片区。

采用批量评估技术时，一个商场作为一个分区，分区名称可以表述为商场的名称。对于暂时无法实现批量评估的片区，分区名称应包括分区内所有商铺的商铺号信息，商铺号原则上应与产权产籍资料中的表述一致。

③ 办公用房评估区位划分

评估区位由行政区域、片区、分区构成。

行政区域是指区。

根据商业用地的土地级别划分片区，同一行政区域同一土地级别的区域，根据办公类存量房价的聚类情况以及街道等自然界限，可以划分为若干个片区。

采用批量评估技术时，一幢办公用房作为一个分区，分区名称可以表述为办公用房的名称，产权信息应与产权产籍资料中的表述一致。

④车位、车库评估区位划分

评估区位由行政区域、片区、分区构成。

行政区域是指区。

根据商业用地的土地级别划分片区，同一行政区域同一土地级别的区域，根据物业小区存量房价格的聚类情况以及街道等自然界限，可以划分为若干个片区。

采用批量评估技术时，一个物业小区作为一个分区，分区名称可以表述为**小区或**街**号小区的名称，产权信息应与产权产籍资料中的表述一致。

（4）评估区位划分的结果

评估区位划分的结果以电子表格的格式提交。

2. 完成标准房更新

标准房应为最能反映片区内商业或办公特征及最具代表性的房屋，采集并建立的标准房实例总量应不少于 4500 套。

须在签订合同之日起 10 个工作日内，采集并建立不少于 2000 套标准房实例；须在签订合同之日起 45 个工作日内，完成标准房更新全部工作。

3. 完成基准价及修正体系更新

在基础数据调查和分析的基础上，全面更新南宁市商业用存量房交易计税基准价，建立以沿街商铺（包括外、中、内）、零售商业中心、专业批发市场、办公用房等不同用途为基础，兼顾临路状况、楼层比价关系等的基准价体系，并编制与之对应的商业用存量房修正体系。须在签订合同之日起 30 个工作日内完成。

4. 建立商业用存量房基础信息数据库

投标人应具备移动端电子采集系统，具有提供服务相关的记录、采集、输出能力。尚未具备移动端电子采集系统的，须在签订合同之日起 3 个工作日内完成开发并上线使用。主要利用移动互联网技术，让作业人员使用移动终端设备对查勘物业资料快速采集、回传，从而提升作业效率，以及查勘数据的格式化积累和归档。该系统需具备地图标注、电子查勘表、拍照、拍摄视频、高速传输等功能。

须在签订合同之日起 15 个工作日内，向采购人提交不少于 6 万套商业用存量房的基础数据（数据至少包括所在城区、片区、坐落、小区（楼盘名称）、楼幢号、楼层、房号、面积、结构、层高、朝向、建成年代、内/中/外铺）。

在签订合同之日起 30 个工作日内，向采购人提交全市的商业用存量房基础数据（12 万套以上）。以电子表单形式提供，采购人提出需提供纸质资料的，应予满足。

5. 提供服务期内售后服务

在售后服务期内新增存量房（包括遗漏房和新增房）时，及时对新增存量房进行数据采集，并按已实施的方案得出基准价（整个服务期期间）。在售后服务期内须对房地产属性信息有误、比价关系建立不合理、特殊房地产需要特殊处理等问题进行专项服务。

6. 技术参数要求

（1）标准房的选取原则上应符合以下要求：

- ① 楼层：临街商业原则上标准房为一层，如遇特殊情况具体处理并做说明；办公用房应对选取位于中间楼层且无附加值的办公单元房作为标准房。
- ② 面积：标准房一般选择该片区内该类房地产的平均水平面积。
- ③ 形状：标准房一般选择形状规则的房地产。
- ④ 位置：临街商铺位置应选择单面临街，且所临街道为片区内楼栋所临的主要街道；办公用房应选择相对一般的位置。
- ⑤ 开面数：标准房一般选择单开面。
- ⑥ 业态：不同业态限制的经营性房屋（商铺），原则上采集不同的标准房。
- ⑦ 标准房数量：经营性房屋（商铺）的标准房数量，原则上每个小区标准房数量不应少于2个。

（2）标准房基准价的测算方法

根据商业和办公房地产区别于住宅房地产的特点、摸清商业和办公房地产价格影响机制，对于测算标准房基准价具有重要意义。原则上应采用两种以上评估方法测算标准房基准价。

采用比较法时，修正系数包括：交易情况修正系数、交易日期修正系数、存量房状况调整系数。存量房状况调整系数包括：区位状况调整系数、实体状况调整系数、权益状况调整系数。由于是正常交易和完全产权，交易情况修正系数、权益状况调整系数可不予考虑。通过评估区位的划分可屏蔽一些区位状况调整因素和实体状况调整因素。

各类商业用存量房修正因素的类型见下表：

各类商业用存量房修正因素类型表

临街商铺	商场商铺	办公用房
交易日期	交易日期	交易日期
楼层	楼层	楼层
临街类型	底层主干道	建筑朝向
临街面数	主通道	
面宽	电梯口（楼梯口）	
进深		

在运用收益法评估时，为了满足利用评估系统批量评估的需要，采用直接资本化法。由于直接资本化法利用的是某一年的收益来资本化，所以要求有较多与估价对象的净收益流模式相同的类似存量房来求取资本化率，对可比实例的依赖很强。采用间接比较法，通过评估区位划分和标准存量房设立，可满足可比实例与估价对象的净收益流模式相同。

收益法的基本公式如下：
$$V = \frac{A}{R}$$

V—估价对象价格（元/m²）；

A—估价时点所在年份估价对象年净收益（元/m²）；

R—资本化率（%）。

净收益是由有效毛收入扣除合理运营费用后得到的归属于存量房的收益。有效毛收入是由潜在毛收入扣除正常的空置、拖欠租金以及其他原因造成的收入损失后所得到的收入。潜在毛收入是假定存量房在充分利用、无空置状态下可获得的收入。

由于受到政策限制、金额限制、税费限制等各方面的限制，商业和办公房地产交易活跃性较差，实际市场多以租为主，已售为辅，可比案例缺失。住宅批量评估中的多元回归模型特别在对商铺进行评估时，由于案例不足造成模型拟合度不高，指导性不强。因此，要求在全面采集、分析基础数据的基础上，研究商业和办公房地产评估方法的适用性（特别是商铺），构建评估模型进行测算。

（3）批量评估的模型设计

由于本次项目涉及大范围房地产税基评估，因此要求以批量评估技术结合电子化勘测技术结合作业。

实施批量评估的主要模型可根据评估方法适用性进行分类，可分为标准价调整法、多元回归分析法，以及基于市场法的批量评估模型、基于收益法的批量评估模型以及基于成

本法的批量评估模型等。

标准价调整法：先对确定估价范围内的所有被估价房地产进行分组，使同一组内的房地产具有相似性，再在每组内设定标准房地产并测算其价格，然后利用楼层、朝向等调整系数，将标准房地产价格调整为各宗被估价房地产的价格。

多元回归分析法：先对确定估价范围内的所有被估价房地产进行分组，使同一组内的房地产具有相似性，再在每组内把房地产价格作为因变量，把影响房地产价格的若干因素作为自变量，设定多元回归模型，搜集大量房地产成交价格及其影响因素，经过试算优化和分析检验，确定多元回归模型，然后利用该模型计算出各宗被估价房地产的价值。

基于市场法的批量评估模型：该模型通过统计分析类似法定的销售价格来测算待估房地产的价格，其可以进一步细分为多元回归分析法和标准价调整法。多元回归分析法是将影响房地产价值的若干因素作为自变量，通过设定多元回归模型以计算待估房地产的价格；标准价调整法是依据市场交易案例测算出组内标准房地产的价格及价格影响因素修正系数，再将标准房地产价格调整为待估房地产的价格。主要适用于房地产分组内存在充足交易案例的房地产评估。

基于收益法的批量评估模型：该模型要求在房地产分组内收集大量的房地产收益与费用数据，利用适当的统计分析方法和专家经验进行整理分析，测算出组内标准房地产的基准收益、收益影响因素修正系数，并估算组内房地产运营费用率及资本化率。房地产收益水平的确定一般可参考市场法模型，基于收益法的批量评估模型适用于居住、商业、工业和综合用途房地产的评估，经营性房地产如商业街商铺、大型购物中心、裙楼商铺等首选该模型。

基于成本法的批量评估模型：该模型通过确定待估房地产重置成本或重建成本来实现价格评估，运用该模型进行评估时，应根据当地情况制定分类型造价表、年度折旧表及其他相关参数表。原则上商业用存量房评估不采用此方法批量评估模型，该模型主要适用于生产用途的工业房地产评估，权利有限制或者瑕疵的房地产也可采用该模型。

为确保评估结果的准确、公平，在正式应用批量评估模型之前，需对其进行校准与检验，只有通过多重校准与检验的模型才可以用于评估工作。

校准技术可采用多元回归分析、回馈技术、时间趋势分析、人工神经网络模拟等。

① 多元回归分析技术：采用最小二乘法对假定的变量、误差进行回归分析和拟合优度检验，得到拟合因变量与自变量的关系：线性或者非线性，在此基础上建立模型。

② 回馈技术：基本思想可以表述为在每一幢大楼内，选择一个标准房地产，将整幢

房地产与标准房地产进行比较，建立修正系数体系。在价值时点通过评估标准房地产的价格，达到对整幢大楼的价值评估。

③ 时间趋势分析技术：依据待估房地产过去的评估值或售价进行相关预测，推算出其在价值时点的价值。其应用主要基于两大假设：第一，假定生活中的经济活动是具有周期性和重复性的，即事物的发展具有特定规律，现实是历史发展的必然结果，通过对于历史的分析与研究可以对其未来进行预测；第二，事物发展过程中除了遵循某些规律之外，还受到突发的其他因素影响，这些因素在统计上近似呈正态分布，通过采用适当的规则，可以保证预测结果尽量准确。

④ 人工神经网络模拟技术：是一种用于批量评估的新兴技术，其主要原理是信息处理过程中，加入类似神经网络结构的处理方法，预计不同参数系数，构建评估模型的方法。其结构主要由输入层、隐藏层和输出层三部分组成。

检验主要分为经济意义检验、统计检验和计量经济学检验三个方面。其中统计检验包括拟合优度（ R^2 ）检验、参数显著性（T）检验、方程显著性（F）检验。

① 经济意义检验：对回归分析后得到的参数是否与人类通常的合理预期相一致，即相关关系等是否符合现实情况。经济意义检验是判断结果是否合理的初步检查。

② 统计检验：一般包括拟合优度（ R^2 ）检验、参数显著性（T）检验和总体显著性（F）检验，具体检验标准为：

拟合优度（ R^2 ）检验：主要考察模型的残差，可以保证回归分析得到的表达式与现实数值保持比较好的拟合程度。拟合优度可以说明变量对因变量的影响能力，其结果越靠近1，结果的可信度越高。

参数显著性（T）检验：考察针对某一因素变量对结果变量影响程度的大小，即保持其他因素变量不变，待检验的自变量经回归分析后所得参数值是否在合理范围内。为在给定的显著水平 α 情况下，若 $|t| > t_{\alpha/2}(n-k-1)$ ，则变量显著，通过T检验；若 $|t| < t_{\alpha/2}(n-k-1)$ ，变量不显著，通不过T检验。

方程显著性（F）检验：考察所有选定的因素变量对因变量的整体影响程度大小。在给定的显著水平 α 情况，如果 $F \geq F_{\alpha}(n-k-1)$ ，则方程显著，即总体线性关系明显，通过F检验；若 $F < F_{\alpha}(n-k-1)$ ，则方程不显著，即总体线性关系不明显。

③ 计量经济学检验：可以保证所得出的结果符合计量经济学要求，检查方法有随机误差项自相关检验和变量间的共线性检验。

随机干扰项自相关检验是为了保证输出结果的误差对模型准确性产生的影响在某一

合理区间内，一般通过 D-W 检测值考察。

多重共线性检验是为了保证各因素间没有相关性，增加结论的准确性。若变量间有相关关系，参数评估值将没有参考意义。检测共线性的指标为方差膨胀值（VIF），若 $VIF > 5$ ，则因素间有相关性。

在实际操作中，具体采用何种模型应根据采集的数据进行判断选择。在符合批量评估原则的前提下，也可以建立其他批量评估模型，便于高效地完成大范围房地产评估工作，然后利用适应估价技术及时调整模型参数以保证评估结果与市场价值的吻合。

（4）修正体系及其应用

为更好地发挥商业用存量房交易计税基准价的作用，满足采购人日常业务及管理需求，采用比较法等原理，编制出标准房基准价在不同因素条件下修正商业用存量房价格的系数体系，以便能在标准房条件调查的基础上，按对应的修正系数，快速、高效、及时地评估出每套商业用存量房价格。

原则上在采集大量样本的基础上，提取被评估对象的样本特性，运用德尔菲法等方法确定影响被评估对象的价格的主要因素，根据影响程度，筛选、形成影响因素的指标体系，依靠因变量与自变量关系建立特征价格函数，并对各种函数形式进行拟合，选出最优效度函数形式建立多元回归模型，再对模型进行检验和优化，确定最终多元回归模型，利用该模型构建商业用用房的评估修正体系。

在建立模型时，要根据所采用的评估方法来选择相应的模型。根据采用的数学方程不同，建立的模型可以分为加法模型、乘法模型和混合模型。

① 加法模型

$$Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 \cdots + b_nX_n$$

其中，Y 表示待估房地产的评估值， X_1 、 X_2 、 $\cdots$ 、 X_n 表示影响房地产价值的各项因素。

② 乘法模型

$$Y = b_0 \times b_1X_1 \times b_2X_2 \cdots \times b_nX_n$$

乘法模型是非线性模型，优势是能获取到房地产市场中的非线性关系，劣势在于不能表示加法关系，无法区分开土地和建筑物的价值，一般适用于交易价格区间变动很大的房地产评估。

③ 混合模型

$$Y = (b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 \cdots + b_iX_i) \times b_{i+1}X_{i+1} \times b_{i+2}X_{i+2} \cdots \times b_{i+n}X_{i+n}$$

7. 设计免费服务期内服务

本项目正式上线运行过程中，对房产属性信息有误、比价关系建立不合理、特殊房产需要特殊处理等问题，设计售后服务方案（提交投标资料时交付）。

8. 验收

服务成果须通过相关论证测试，并根据运用情况及时补充、修正、完善数据信息，确保系统正常运用。试运行 1 个月后采购人开始验收，验收合格后正式交付使用。

（四）其他服务说明

1. 投标人须根据招标文件结合本身从业经验，作出服务方案及说明，详细阐述该方案设计原则、依据、功能、性能及所设计系统的技术先进性、科学性、合理性和操作的便捷性，提供有助于阐明设计思路的表单和计算书等。

2. 采购需求只是提出广西南宁市商业用存量房交易计税基准价系统的一些原则性规定和思路，并不是详尽的要求，无论某些需求是否被明细列在招标文件中，投标人均有责任完善整个方案设计。

3. 本方案所指的基准价是指由中标单位根据市场比较法原理，以 2020 年 月 日为评估基准日，提供给招标人的一个模拟市场价格；计税基准价是指根据上述基准价及征收机关确定的偏低幅度通过计算机自动计算最低计税价，即核定计税价。

三、服务成果提交要求

（一）标准房基准价格及价格修正体系成果

各项调查和评估指标数据的工作成果，EXCEL 数据表电子版方式提供。

（二）商业用存量房计税基准价评估成果报告

成果分析报告（提供 4 份纸质材料、1 份电子光盘）

四、入场服务要求

（一）签订合同后能确保驻场实施和实时售后现场服务响应（提供本地服务机构详细的联系地址、联系电话），经采购人确认。

（二）中标机构需派驻至少 5 名从事十年以上房地产评估、具有独立工作能力和经验的工作人员入场服务（投标时须提供近一年投标人为其购买社保的相关证明资料），需确保入场后于投标人员相符，如需更换服务人员需提前 7 日向采购人报备，采购人同意后才能变更。

（三）中标机构参与本项目成员结构及专业配置规模适度，结构合理，与项目服务需求相适应。

