

# 竞争性磋商文件



陕西猷为项目管理有限公司  
SHAANXI YOUWEI PROJECT MANAGEMENT CO.,LTD

项目编号：YWGL-2023-0024

项目名称：安居集团 2023 年度投资性房地产公允价值评估项目

采购人：西安市安居建设管理集团有限公司

采购代理机构：陕西猷为项目管理有限公司

2023年11月

# 目 录

第一章	竞争性磋商公告 .....	1
第二章	供应商须知 .....	4
一、	供应商须知前附表 .....	4
二、	总则 .....	10
三、	竞争性磋商文件 .....	10
四、	竞争性磋商响应文件 .....	11
五、	磋商与评审 .....	15
六、	签订合同 .....	18
第三章	拟签订的合同主要条款 .....	20
第四章	采购需求 .....	23
第五章	评审办法 .....	25
第六章	竞争性磋商响应文件格式 .....	35

# 第一章 竞争性磋商公告

## 项目概况

安居集团 2023 年度投资性房地产公允价值评估项目的潜在供应商应在西安市莲湖区五星街 1 号万德商务中心 6 楼 10603 室获取竞争性磋商文件，并于 2023 年 12 月 01 日 14 时 00 分（北京时间）前提交响应文件。

## 一、项目基本情况

项目编号：YWGL-2023-0024

项目名称：安居集团 2023 年度投资性房地产公允价值评估项目

采购方式：竞争性磋商

预算金额：450000.00 元

采购需求：对集团本部及 10 家子企业房产进行公允价值评估，并出具相应的报告。

## 二、申请人的资格要求：

1. 供应商须具有合法有效的营业执照；
2. 供应商提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺声明；
3. 单位负责人为同一人或存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一项目的采购活动；
4. 法定代表人直接参加磋商的，须出具法定代表人身份证明书；法定代表人授权代表参加磋商的，须出具法定代表人授权委托书；
5. 供应商须具有房地产估价三级及以上资质；

6. 本项目不接受联合体磋商。

### 三、获取竞争性磋商文件

时间：2023 年 11 月 21 日至 2023 年 11 月 27 日，每天上午 09:00 至 12:00，下午 14:00 至 17:00（北京时间，法定节假日除外）

方式：凡有意参加本项目的潜在供应商，登录安居云 MRO+供应链数智平台（<https://xaajjt.tabe.cn/>）报名，报名成功后请携带单位介绍信原件、被介绍人身份证原件及加盖供应商公章的复印件到西安市莲湖区五星街 1 号万德商务中心 6 楼 10603 室获取竞争性磋商文件。注：第一次报名的单位需先进行注册，审核通过后进行项目报名，请供应商考虑完成在线注册、审核所需的时间成本，确保竞争性磋商文件发售截止时间前成功购买竞争性磋商文件，如有疑问可拨打平台统一服务热线 029-87334386。

竞争性磋商文件售价：500 元，售后不退。

### 四、提交竞争性磋商响应文件截止时间、开标时间和地点

时间：2023 年 12 月 01 日 14 时 00 分 00 秒（北京时间）

提交响应文件地点：《安居云 MRO+供应链数智平台(tabe.cn)》（<https://xaajjt.tabe.cn/>）》电子文件递交、西安市莲湖区五星街 1 号万德商务中心 6 楼 10603 室纸质文件递交。

开标地点：西安市莲湖区五星街 1 号万德商务中心 6 楼 10603 室。

### 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. 本项目公告在《陕西采购与招标网》、《安居云 MRO+供应链数智平台》发布。

2. 其他事宜详见本项目竞争性磋商文件。

## 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：西安市安居建设管理集团有限公司

地址：西安国际港务区陆港金融小镇 B 座 19 层

联系方式：029-88078000

### 2. 采购代理机构信息

名称：陕西猷为项目管理有限公司

地址：西安市莲湖区五星街 1 号万德商务中心 7 楼 10702 室

项目联系人：邢郁苗、马妍宁

联系方式：029-87400234

陕西猷为项目管理有限公司

2023 年 11 月 20 日

## 第二章 供应商须知

### 一、供应商须知前附表

供应商须知前附表

序号	条款名称	编列内容
1	采购人	名称：西安市安居建设管理集团有限公司 地址：西安国际港务区陆港金融小镇 B 座 19 层 联系人：谢老师 电话：029-88078000
2	采购代理机构	名称：陕西猷为项目管理有限公司 地址：陕西省西安市莲湖区五星街 1 号万德商务中心 7 楼 10702 室 联系人：邢郁苗、马妍宁 电话：029-87400234
3	项目名称	安居集团 2023 年度投资性房地产公允价值评估项目
4	项目编号	YWGL-2023-0024
5	资金来源	自筹资金
6	资金落实情况	资金已落实
7	最高限价	450000.00元
8	采购需求	详见“第四章 采购需求”

9	评估报告完成期限	2024年1月31日前出具初稿报告，2月28日前出正式评估报告。
10	质量标准	达到国家相关行业合格标准及采购人要求。
11	供应商应具备的资格条件	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 供应商须具有合法有效的营业执照；</li> <li>2. 供应商提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺声明；</li> <li>3. 单位负责人为同一人或存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一项目的采购活动；</li> <li>4. 法定代表人直接参加磋商的，须出具法定代表人身份证明书；法定代表人授权代表参加磋商的，须出具法定代表人授权委托书；</li> <li>5. 供应商须具有房地产估价三级及以上资质；</li> <li>6. 本项目不接受联合体磋商。</li> </ol>
12	磋商保证金	本项目不收取磋商保证金。
13	磋商有效期	自竞争性磋商响应文件递交截止之日起90日历日。
14	是否组织磋商前答疑会	否
15	是否组织踏勘现场	否

16	是否允许分包	否
17	竞争性磋商文件的澄清和修改	时间:竞争性磋商响应文件递交截止时间5日前; 形式:书面形式发给所有获取竞争性磋商文件的潜在供应商; 竞争性磋商文件的澄清、修改及有关补充通知均为竞争性磋商文件的有效组成部分。
18	报价要求	各供应商根据竞争性磋商文件的规定,结合企业自身管理水平及市场行情自主报价,磋商报价不得超过最高限价。
19	竞争性磋商响应文件份数及其他要求	竞争性磋商响应文件正本1份、副本2份、电子版1份(U盘,需在盘面上标注供应商简称)。电子版竞争性磋商响应文件内容必须与纸质版竞争性磋商响应文件正本中的内容保持一致,以WORD版本(可编辑)和完整彩色扫描件的PDF版本(包含签字盖章内容)刻录入U盘存储。
20	封袋上应写明的内容	正本/副本/电子版 项目编号: 项目名称: 竞争性磋商响应文件 供应商名称: 在____年____月____日____时____分(竞争性磋商响

		应文件递交截止时间) 前不得开启
21	是否允许 提交备选方案	否
22	提交竞争性磋商 响应文件的 截止时间和地 点	时间:2023年12月01日14时00分(北京时间) 地点:《安居云 MRO+供应链数智平台(tabe.cn) ( <a href="https://xaajjt.tabe.cn/">https://xaajjt.tabe.cn/</a> )》电子文件递交、 西安市莲湖区五星街1号万德商务中心6楼106 03室纸质文件递交。
23	磋商时间 和地点	时间:2023年12月01日14时00分(北京时间) 地点:西安市莲湖区五星街1号万德商务中心6 楼10603室。
24	竞争性磋商响 应文件是否退 还	否
25	磋商小组	磋商小组成员人数为3人,代理机构专家库中随 机抽取。
26	是否授权 磋商小组确定 成交供应商	否,推荐前3名成交候选供应商。
27	成交公告	公告媒体:《陕西采购与招标网》、《安居云 MRO+ 供应链数智平台》 公告期限:1个工作日

28	履约保证金	无
29	采购代理服务费	<p>1. 采购代理服务费：定额收取人民币陆仟柒佰伍拾元整（¥6750.00）。</p> <p>2. 采购代理服务费账户：          公司名称：陕西猷为项目管理有限公司          账    号：213011540000064656          开户行：西安银行股份有限公司西华门西段支行</p> <p>3. 采购代理服务费由成交供应商支付，成交供应商领取成交通知书时，须一次性向采购代理机构交纳采购代理服务费。</p>
30	释义说明	<p>本文件中所涉及的“采购文件”、“磋商文件”均按“竞争性磋商文件”理解；“响应文件”、“磋商响应文件”均按“竞争性磋商响应文件”理解。</p>
31	其他事项	<p>1. 《供应商须知》正文与《供应商须知前附表》表述不一致时，以《供应商须知前附表》为准。</p> <p>2. 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，不得参加同一项目下的采购活动。供应商应在主持人宣布响应供应商名单时，主动向代理机构告知，按照响应文件递交时间，先递交的参加；如未主动告知，其磋商均视为无效磋商。</p>

		<p>3. 分公司（或其他组织）参加采购活动的，应参照采购文件给出的竞争性磋商响应文件格式制作，磋商文件凡是要求法定代表人签字或盖章或附身份证复印件之处，非法人单位的负责人均参照执行。</p>
--	--	--

## 二、总则

### （一）适用范围

本竞争性磋商文件仅适用于本项目。

### （二）名词解释

1. 采购人：西安市安居建设管理集团有限公司

2. 采购代理机构：陕西猷为项目管理有限公司

3. 供应商：是指响应磋商文件要求、参加竞争性磋商采购的法人、其他组织或者自然人。

4. 供应商代表：是指参加采购项目中代表供应商的法定代表人或被授权人，供应商代表是唯一的。

### （三）供应商应具备的资格条件

详见《供应商须知前附表》。

## 三、竞争性磋商文件

### （一）竞争性磋商文件的组成

1. 本项目竞争性磋商文件包括以下内容：

（1）竞争性磋商公告

（2）供应商须知

（3）拟签订的合同主要条款

（4）采购需求

（5）评审办法

（6）竞争性磋商响应文件格式

2. 供应商须从采购代理机构指定渠道获取竞争性磋商文件，供应

商自行转让或复制的竞争性磋商文件视为无效文件。

3. 竞争性磋商文件内容与现行相关法律法规不相符的或竞争性磋商文件未规定的，以现行相关法律法规为准。

## **（二）竞争性磋商文件的澄清和修改**

1. 提交竞争性磋商响应文件截止之日前，采购人或采购代理机构可以对已发出的竞争性磋商文件进行澄清或修改，澄清或修改的内容为竞争性磋商文件的组成部分。

2. 当竞争性磋商文件需要澄清或修改时，采购代理机构将在提交竞争性磋商响应文件截止之日 5 日前，在《陕西采购与招标网》、《安居云 MRO+供应链数智平台》网站上发布变更公告；不足 5 日的，顺延提交竞争性磋商响应文件截止时间。

3. 采购代理机构在《陕西采购与招标网》、《安居云 MRO+供应链数智平台》网站上发布变更公告后，不再另行通知供应商。

## **四、竞争性磋商响应文件**

### **（一）竞争性磋商响应文件的编写原则和要求**

#### **1. 真实性原则**

（1）供应商应保证所提供的竞争性磋商响应文件和所有资料真实、准确和完整。

（2）供应商在采购过程中提供不真实材料的，无论其材料是否重要，经查实后，供应商需承担相应的后果及法律责任。

#### **2. 语言文字**

供应商递交的竞争性磋商响应文件以及供应商与采购代理机构

就有关磋商的所有来往书面文件均须使用简体中文。

### 3. 计量单位

竞争性磋商文件已有明确规定的，使用竞争性磋商文件规定的计量单位；竞争性磋商文件没有规定的，应采用中华人民共和国法定计量单位(国际单位制和国家选定的其他计量单位)。

## (二) 竞争性磋商响应文件的组成

1. 各供应商应根据竞争性磋商文件要求编制竞争性磋商响应文件。

2. 竞争性磋商响应文件应包括下列内容：

- (1) 响应函
- (2) 响应报价表
- (3) 供应商资格证明文件
- (4) 采购需求偏离表
- (5) 方案说明
- (6) 其他应说明的事项

## (三) 磋商保证金

本项目免交保证金。

## (四) 磋商报价

1. 磋商报价只接受人民币报价。
2. 本项目磋商报价为完成全部工作内容的总报价。供应商漏报或不报，采购人将视为有关费用已包括在磋商总报价中。
3. 因供应商对竞争性磋商文件阅读不深、理解不透、误解、疏漏

或因市场行情了解不清造成的不利后果和风险，由各供应商自行负责。

4. 采购人不接受具有附加条件的报价或多个方案的报价。

### **（五）磋商有效期**

1. 自竞争性磋商响应文件递交截止之日起 90 日历日。竞争性磋商响应文件中的磋商有效期不少于竞争性磋商文件中载明的磋商有效期。否则，其竞争性磋商响应文件视为无效文件。成交供应商的竞争性磋商响应文件有效期顺延至合同执行完毕。

2. 特殊情况下，采购人可于磋商有效期满之前要求供应商同意延长有效期，要求与答复均应以书面形式出具。

### **（六）竞争性磋商响应文件的编制和签署**

1. 竞争性磋商响应文件正本 1 份、副本 2 份、电子版 1 份（U 盘，需在盘面上标注供应商简称）。电子版竞争性磋商响应文件内容必须与纸质版竞争性磋商响应文件正本中的内容保持一致，以 WORD 版本（可编辑）和完整彩色扫描件的 PDF 版本（包含签字盖章内容）刻录入 U 盘存储。

2. 纸质版响应文件的正本和所有副本均须编制目录、标明页码、胶装成册。为节约纸张，建议采用 A4 纸张双面打印，副本可以是正本的复印件。

3. 供应商须按照竞争性磋商文件的规定和要求在竞争性磋商响应文件中指定的页面落款处盖章、签字。

4. 竞争性磋商响应文件的打印应清楚工整。因字迹潦草、表述不

清或不按竞争性磋商文件格式编制的竞争性磋商响应文件，所引起对供应商的不利后果，由供应商自行负责。

### **（七）竞争性磋商响应文件的密封**

供应商应自行将竞争性磋商响应文件的正本、副本、电子版各自单独封装。各封袋上须写明的内容详见《供应商须知前附表》，各封袋须加贴封条密封完好，在密封处加盖供应商公章。

### **（八）竞争性磋商响应文件的递交**

1. 供应商在竞争性磋商响应文件递交截止时间前，将竞争性磋商响应文件密封送达磋商地点。代理机构接收后，在竞争性磋商响应文件递交截止时间前，任何单位和个人不得开启竞争性磋商响应文件。

2. 供应商递交的竞争性磋商响应文件概不退还。

3. 本次磋商不接受邮寄的竞争性磋商响应文件。

4. 竞争性磋商响应文件有下列情形之一的，代理机构应当拒收：

（1）在竞争性磋商响应文件递交截止时间后送达的竞争性磋商响应文件；

（2）未按照竞争性磋商文件要求密封或加写标记的；

（3）递交的竞争性磋商响应文件与本项目不相符的；

（4）供应商名称与获取竞争性磋商文件时名称不相符的。

### **（九）竞争性磋商响应文件的补充、修改和撤回**

1. 供应商在递交竞争性磋商响应文件截止时间前，可以对所递交的竞争性磋商响应文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知代理机构。补充、修改的内容作为竞争性磋商响应文件的组成部分。

2. 供应商提出补充、修改竞争性磋商响应文件要求的，须在磋商截止时间前密封送到代理机构指定地点。供应商提出“撤回”竞争性磋商响应文件要求的，代理机构现场记录后，将竞争性磋商响应文件（含纸质和电子版）退还供应商。

3. 竞争性磋商响应文件递交截止时间后，供应商不得补充、修改、撤回竞争性磋商响应文件。

## **五、磋商与评审**

### **（一）磋商程序**

1. 磋商会议在竞争性磋商文件规定的时间和地点公开进行，采购代理机构邀请采购人、供应商代表参加并签到以证明其出席。

2. 磋商会议由采购代理机构主持。主持人宣布磋商会议开始，宣读会议纪律。

3. 供应商认为采购人及采购代理机构相关工作人员与其他供应商有利害关系的，应当场向采购人或者采购代理机构提出回避申请，并说明理由。但不得干扰、阻挠磋商工作的正常进行。

4. 供应商代表与监标人检查竞争性磋商响应文件的密封情况，经检查无误后，签字确认。

5. 采购代理机构工作人员现场启封各供应商纸质版竞争性磋商响应文件并公布份数。

6. 供应商对磋商会议程序有异议的，应当场提出，但不得干扰、阻挠磋商工作的正常进行。若供应商未提出异议（或未回复“无异议”），则默认对本项目磋商会议程序无异议。

7. 磋商会议由采购代理机构工作人员专人记录。

8. 主持人宣布磋商会议结束。

## （二）磋商小组的组成

本项目磋商小组成员人数为 3 人，代理机构专家库中随机抽取。

## （三）磋商小组、代理机构参会人员工作纪律和保密责任

1. 磋商小组成员和代理机构参会人员应当遵守评审工作纪律。

2. 在采购结果公告发布前，采购人、磋商小组成员和代理机构参会人员，不得泄露磋商小组名单，不得泄露评审文件、评审情况以及在评审过程中获悉的商业秘密。

## （四）评审办法

按照《西安市安居建设管理集团有限公司非工程类（服务类）项目采购管理办法（试行）》的有关规定，本项目采用综合评分法。

## （五）评审程序

评审程序：资格审查--符合性审查--分别磋商--最后报价（注：“响应函”视为第一轮报价）--综合评审--推荐成交候选人名单--出具评审报告。上一环节评审未通过的供应商不得进入下一环节的评审。

### 1. 资格审查

磋商小组负责资格审查工作。

### 2. 符合性审查

磋商小组负责符合性审查工作。

### 3. 分别磋商

磋商小组集中与各供应商分别进行磋商，并给所有参加磋商供应商平等的磋商机会。

#### 4. 最后报价

4.1 竞争性磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，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后报价，提交最后报价的供应商不得少于 3 家。

4.2 最后报价是供应商竞争性磋商响应文件的有效组成部分。

4.3 最后报价按给定的格式内容填写。

#### 5. 竞争性磋商响应文件的评审

5.1 磋商小组依据竞争性磋商文件中规定的评审办法和标准，对通过资格审查、符合性审查的竞争性磋商响应文件进行综合评审。

5.2 磋商小组只根据竞争性磋商响应文件本身的内容进行综合比较与评价，不寻求外部的证据。

### （六）确定成交供应商

1. 磋商小组根据评审办法，对供应商提交的竞争性磋商响应文件进行综合评审，按照评审得分由高到低顺序推荐前 3 名成交候选人，编写评审报告。

2. 采购代理机构在评审结束后 1 个工作日内，将评审报告报送采购人。采购人自收到评审报告之日起 4 个工作日内，在评审报告推荐的成交候选人名单中，确定排序第一名的供应商为成交供应商。

3. 采购代理机构自成交供应商确定之日起 1 个工作日内，在《陕西采购与招标网》、《安居云 MRO+供应链数智平台》发布成交结果

公告。

## **(七) 废标及重新组织招标**

1. 出现下列情形之一的，本项目按废标处理：

(1) 符合条件的供应商或者对磋商文件作实质响应的供应商不足三家的；

(2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

(3) 因重大变故，采购任务取消的；

废标后，采购代理机构应在《陕西采购与招标网》、《安居云MRO+供应链数智平台》网站上发布废标公告。

2. 废标后，除采购任务取消外，本项目将重新组织采购活动。

3. 磋商小组发现竞争性磋商文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行或者竞争性磋商文件内容违反国家有关强制性规定的，应当与代理机构沟通暂停评审工作，并作书面记录，经采购人同意后，中止评审工作。

## **六、成交通知书**

(一) 采购代理机构在发布成交结果公告的同时向供应商发出《成交通知书》。

(二) 成交供应商在领取《成交通知书》时，须向采购代理机构一次性支付代理服务费(具体收费标准、金额，详见本项目成交结果公告)。

## **七、签订合同**

(一) 采购人与成交供应商按照竞争性磋商文件和竞争性磋商响

应文件确定的事项签订合同。所签订的合同不得对竞争性磋商文件和竞争性磋商响应文件确定的事项做实质性修改。

(二)成交供应商无正当理由拒签合同或在签订合同时向采购人提出附加条件的,采购人有权取消其成交资格,给采购人造成损失的,由成交供应商予以赔偿。

### 第三章 拟签订的合同主要条款

甲方（采购人）：\_\_\_\_\_

乙方（供应商）：\_\_\_\_\_

依据安居集团 2023 年度投资性房地产公允价值评估项目竞争性磋商文件、乙方竞争性磋商响应文件，经甲乙双方协商，签订本合同，共同信守。

#### 一、服务内容

\_\_\_\_\_

#### 二、合同价款

（一）成交优惠率：\_\_\_\_\_

（二）合同总价款包括但不限于以下费用：\_\_\_\_\_

#### 三、款项结算

（一）付款时间：\_\_\_\_\_

（二）支付方式：银行转账。

（三）甲方付款前，乙方须开具等额发票。

#### 四、服务期限及服务地点

服务期限：\_\_\_\_\_

服务地点：\_\_\_\_\_

#### 五、双方的权利和义务

双方确定，在本合同有效期内，甲方指定\_\_\_\_\_为甲方项目联系人（电话：\_\_\_\_\_，电子邮箱：\_\_\_\_\_），乙方指定\_\_\_\_\_为乙方项目联系人（电话：\_\_\_\_\_，电子邮箱：\_\_\_\_\_）。

一方变更项目联系人的，应当及时以书面形式通知另一方。未及时通知并影响本合同履行或造成损失的，应承担相应的责任。

**(一) 甲方的权利和义务**

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_

**(二) 乙方的权利和义务**

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_

**六、知识产权**

(一) 本项目知识产权归甲方所有。

(二) 乙方为执行本合同而提供的技术资料使用权归甲方所有。

(三) \_\_\_\_\_

**七、保密规定**

\_\_\_\_\_

**八、验收**

(一) 验收标准： \_\_\_\_\_

(二) 验收方式： \_\_\_\_\_

(三) 验收依据： 竞争性磋商文件、乙方竞争性磋商响应文件等。

**九、违约责任**

(一) 合同期内，任何一方无正当理由不得单方终止合同。

(二) 合同期内，如因不可抗力导致本合同无法履行的，双方应

妥善处理终止合同所涉及的相关事宜，互不追究对方责任。

(三) \_\_\_\_\_

## 十、争议解决方式：

(一) 在执行本合同中发生的或与本合同有关的争议，双方应友好协商解决；协商不成时，任何一方均可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；

(二) \_\_\_\_\_

## 十一、合同生效

(一) 本合同经甲、乙双方签字盖章后生效。

(二) 本合同一式\_\_\_\_份，甲乙双方各执\_\_\_\_份，代理机构留存壹份。

(三) 本合同如有未尽事宜，甲、乙双方协商解决。

甲方：

乙方：

地址：

地址：

法定代表人或授权代表：

法定代表人或授权代表：

电话：

电话：

日期：

日期：

## 第四章 采购需求

### 一、服务内容：

按照采购人要求出具评估报告。

集团本部及 10 家子企业房产进行公允价值评估，具体如下：

序号	项目	项目个数	账面价值
1	集团本部	137	约 500 亿
2	子企业	25	
合计		162	

二、服务期限：合同签订日起，至评估报告出具后。

三、评估报告完成期限：2024 年 1 月 31 日前出具初稿报告，2 月 28 日前出正式评估报告。

四、付款方式：本合同签订并生效后，由成交供应商提供与评估收费等额的增值税专用发票（税率 6%）和正式的评估报告，采购人在取得发票和正式的评估报告后 15 个工作日内一次性支付所有评估费。

### 五、服务要求：

1. 掌握政策的要求。应熟悉国家、省、市、区有关评估方面的法律法规及相关政策，并具有相关工作经验。
2. 按照评估的工作程序和纪律，独立规范地开展工作，在规定期限内完成任务，对出具报告的客观公正性、检查数据和材料的真实性、完整性等负责；依法开展相关的工作，对工作情况、成果的真实性、准确性负责。
3. 评估机构应组织专门的评价团队，团队负责人及团队其他人员应具

有相应的技术能力，从业经验丰富。

## 第五章 评审办法

### 一、总则

（一）按照《西安市安居建设管理集团有限公司非工程类（服务类）项目采购管理办法（试行）》的有关规定，结合本项目实际情况制定本评审办法。

（二）评审工作由磋商小组负责。

（三）评审工作应遵循公平、公正、科学及择优的原则，以相同的评审程序和标准对待所有供应商。

（四）磋商小组按照竞争性磋商文件规定的评审办法和标准进行评审。

（五）评审工作中获取的各方信息应严格保密。

（六）磋商小组只根据竞争性磋商响应文件本身的内容进行综合比较与评价，不寻求外部的证据。

（七）磋商小组发现竞争性磋商文件表述不明确或需要说明的事项时，代理机构应出具书面说明。

### 二、评审办法

本项目评审办法为：综合评分法。

综合评分法为：对竞争性磋商响应文件满足竞争性磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。

（一）若出现综合得分并列第一时，比较技术得分，此分项得分高者排序在前；若技术得分仍相同，比较价格得分，此分项得分高者

排序在前；若价格得分仍相同，则由全体评审小组成员无记名投票，以得票高者排序在前。

（二）评标过程中，若出现特殊情况时，由评审小组集体讨论，形成书面决议并签字确认。

（三）各种计算采用插入法，数字均保留两位小数，第三位“四舍五入”。

### 三、评审程序

（一）竞争性磋商响应文件初审。初审分为资格审查和符合性审查。

1. 资格审查：本项目由磋商小组对供应商提交的竞争性磋商响应文件资格部分进行审查，审查是否满足竞争性磋商文件的要求。**审查内容详见附件 1。**

2. 符合性审查：本项目由磋商小组对供应商提交的竞争性磋商响应文件进行符合性审查，审查是否满足竞争性磋商文件的要求。**审查内容详见附件 1。**

3. 在竞争性磋商响应文件初审过程中，如果出现磋商小组成员意见不一致的情况，在不得违背评审基本原则和竞争性磋商文件规定的情况下，按照少数服从多数的原则进行审查，并出具全体磋商小组成员签字确认的书面说明。

（二）澄清：对竞争性磋商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内容，磋商小组可以书面形式（由磋商小组成员签字）要求供应商作出必要的澄清、说明。供应商

的澄清、说明不得超出竞争性磋商响应文件的范围或者改变竞争性磋商响应文件的实质性内容。磋商小组不接受供应商主动提出的澄清、说明。

### （三）分别磋商

磋商小组集中与各供应商分别进行磋商，并给所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。

### （四）最后报价

1. 竞争性磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，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后报价，提交最后报价的供应商不得少于 3 家。

2. 最后报价是供应商竞争性磋商响应文件的组成部分。

3. 最后报价按给定的格式内容填写。

### （五）比较与评价

1. 磋商后，磋商小组按照竞争性磋商文件中规定的评审办法和标准，对提交最后报价的供应商的竞争性磋商响应文件进行综合比较与评价。

2. 磋商小组各成员按照《评审因素量化赋分表》规定的内容，独立进行评价打分。

（六）推荐成交候选供应商名单：磋商小组根据综合评审情况，按照评审得分由高到低顺序推荐前 3 名成交候选供应商，并编写评审报告。

（七）评审报告：评审报告由磋商小组全体人员签字。对评审报告有异议的磋商小组成员，应当在评审报告上签署不同意见并说明理

由，由磋商小组书面记录相关情况。磋商小组成员拒绝在评审报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意评审报告。

#### 四、评审规则及标准

(一) 供应商有下列情况之一的，按无效响应处理：

1. 竞争性磋商响应文件未按竞争性磋商文件要求签署、盖章的；
2. 磋商报价超过竞争性磋商文件公布的最高限价的；
3. 竞争性磋商响应文件含有采购人不能接受的附加条件的；

4. 磋商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，有可能影响服务（含产品）质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评审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；供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组应将其作为无效响应处理。

5. 不同供应商的竞争性磋商响应文件由同一单位或者个人编制；

6. 不同供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜；

7. 不同供应商的竞争性磋商响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

8. 不同供应商的竞争性磋商响应文件异常一致或者磋商报价呈规律性差异。

9. 相关法律法规及竞争性磋商文件规定的其他无效情形。

(二) 书写错误的评审标准

1. 磋商小组在评审过程中，发现竞争性磋商响应文件出现下列情况之一者，按以下原则修正：

(1) 图表与文字不符时，以文字为准；

(2) 对不同文字文本竞争性磋商响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准；

2. 竞争性磋商响应文件中响应报价表内容与竞争性磋商响应文件中相应内容不一致的，以响应报价表为准。

附件 1:

初步审查要素表

评审因素		评审内容
资格 审查 标准	主体资格证明 文件	具有合法有效的营业执照；
	承诺声明	提供具有履行合同所必需的设备和技术能力的承诺声明。
	控股、管理关 系声明	单位负责人为同一人或存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一项目的采购活动。
	法定代表人或 其授权委托书	法定代表人直接参加磋商的，须出具法定代表人身份证明书；法定代表人授权代表参加磋商的，须出具法定代表人授权委托书。
	企业资质	供应商须具有房地产估价三级及以上资质；
	本项目不接受 联合体磋商	供应商提供非联合体磋商的声明。
<p>注：（1）承诺声明、法定代表人身份证明书和法定代表人授权委托书应按给定的格式填写；（2）以上供应商必备资格条件必须齐全、真实、有效，若不符合要求，按无效响应处理。</p>		

评审因素		评审内容
符合性审查标准	磋商响应文件的签署盖章	须符合竞争性磋商文件要求的签字、盖章的要求。
	磋商响应文件格式	须符合“竞争性磋商响应文件格式”要求。
	报价唯一	只能提交一个有效总报价，不得提交有选择性的总报价，且总报价不得超过采购预算和最高限价。
	磋商响应文件内容	1. 竞争性磋商响应文件中项目名称、项目编号与本项一致。 2. 竞争性磋商响应文件内容须包括但不限于：响应函、响应报价表、供应商资格证明文件、采购需求偏离表、方案说明。
	采购需求响应	须完全响应竞争性磋商文件采购需求，无负偏离；响应内容不得含有采购人不能接受的附加条件。
	磋商有效期	须符合竞争性磋商文件中的规定。

附件 2:

评审因素量化赋分表

评分项	评分标准	分值
磋商报价	<p>1. 经初审合格的磋商响应文件，其磋商报价（优惠率）为有效磋商报价（优惠率）。</p> <p>2. 满足磋商文件实质性要求且优惠率最高的为磋商基准优惠率，其价格分为满分 10 分。</p> <p>3. 磋商优惠率得分=（（1-最高优惠率）/（1-最终优惠率））×10。</p> <p>4. 磋商优惠率不完整的，不进入磋商基准价的计算，本项得 0 分。</p>	10 分
服务方案	<p>供应商提供符合国家相关标准、规范的服务方案（至少包括评估流程）：</p> <p>服务方案内容详细、可行，优于本项目要求，得 16-25 分；</p> <p>服务方案基本本项目要求，得 8-16 分；</p> <p>服务方案描述简单粗略，未完全满足本项目要求，得 1-8 分。</p>	25 分
进度保障方案	<p>供应商提供对本项目制订的进度计划表及进度保障方案；</p> <p>进度计划表内容详实合理，且进度保障方案合理的，得 6-10 分；</p>	10 分

	<p>进度计划表内容较合理，且进度保障方案较合理的，得 3-6 分；</p> <p>进度计划表内容不合理，无进度保障方案的，得 1-3 分。</p>	
重点难点分析	<p>供应商提供针对本项目的关键点、难点分析并提出具有针对性的解决措施。</p> <p>根据所提关键点、难点的准确性、全面性及解决措施的实际性、全面性等方面得 1-10 分。</p>	10 分
服务承诺	<p>服务承诺方案非常满足磋商文件需求，完全符合本项目要求，保障措施可行性强的，得 6-10 分；</p> <p>承诺方案基本满足磋商文件需求，对项目要求理解一般，保障措施基本可行的，得 3-6 分；</p> <p>对项目内容理解较差，可行性较差的，得 1-3 分。</p>	10 分
项目人员配备	<p>供应商有针对本项目的专业服务团队，组织结构合理，项目组成成员专业配备齐全，人员分工明确，按其响应程度得 1-10 分。</p>	10 分
质量保证措施	<p>针对本项目提供质量保证措施赋分。</p> <p>根据质量保证措施得详细程度、完整程度、可行性、适用性，得 1-10 分。</p>	10 分
管理制度	<p>管理规章制度严格及档案资料管理完善合理、档案管理匹配度高、适用性强，赋 7-10 分；</p> <p>基本制订有管理规章制度，档案资料管理比较</p>	10 分

	完善合理，档案管理匹配度一般、适用性较差，赋 4-7 分； 无管理规章制度，档案资料管理不够完善合理，档案管理匹配度和适用性差，得 1-4 分。	
业绩	提供 2020 年 1 月 1 日至响应文件递交截止时间类似项目合同，每提供 1 个得 1 分，本项满分 5 分。	5 分
<p>1. 若出现综合得分并列第一时，比较技术得分（除报价外的总得分项），此分项得分高者排序在前；若技术得分仍相同，比较价格得分，此分项得分高者排序在前；若价格得分仍相同，则由全体评委成员无记名投票，以得票高者排序在前。</p> <p>2. 磋商小组成员打分不得超过得分上限。</p> <p>3. 分值计算结果保留两位小数，第三位“四舍五入”。</p>		

## 第六章 竞争性磋商响应文件格式

项目编号：YWGL-2023-0024

# 安居集团 2023 年度投资性房地产公允价值 评估项目

## 竞争性磋商响应文件

供应商名称（公章）：

年 月 日

# 目 录

- 一、响应函
- 二、响应报价表
- 三、供应商资格证明文件
- 四、采购需求偏离表
- 五、方案说明
- 六、其他应说明的事项

## 一、响应函

西安市安居建设管理集团有限公司：

我公司获取到贵单位关于安居集团 2023 年度投资性房地产公允价值评估项目（项目编号：YWGL-2023-0024）竞争性磋商文件，经研究，决定参加本次采购活动。为此，我公司郑重声明以下诸点，并负法律责任。

1. 我公司已详细审阅竞争性磋商文件全部内容，无任何疑义。

2. 磋商有效期：自竞争性磋商响应文件递交截止之日起\_\_\_\_个日历日。我公司若在规定的磋商有效期内撤回竞争性磋商响应文件，自愿接受不利后果。

3. 我公司同意提供贵单位可能另外要求的与本项目采购活动和履约有关的资料。

4. 我公司承诺，在获得成交资格后：

（1）按照规定签订采购合同，履行并承担采购合同规定的责任和义务。

（2）按照规定向采购代理机构支付招标代理服务费。

（3）竞争性磋商响应文件有效期延长至采购合同履行完毕。

5. 与本项目竞争性磋商有关的一切正式往来通讯为：

供应商名称（公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人或被授权人（盖章或签字）：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 二、响应报价表

项目名称：安居集团 2023 年度投资性房地产公允价值评估项目

项目编号：YWGL-2023-0024

优惠率 (%)	_____ %
服务期限	
备注	

注：报价参照国家计划委员会、建设部《关于〈房地产中介服务收费〉的通知》（计价格[1995]971号）相关规定。

供应商名称（公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人或被授权人（盖章或签字）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

### 三、供应商资格证明文件

1. 供应商须具有合法有效的营业执照；
2. 提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺声明；
3. 单位负责人为同一人或存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一项目的采购活动；
4. 法定代表人直接参加磋商的，须出具法定代表人身份证明书；法定代表人授权代表参加磋商的，须出具法定代表人授权委托书；
5. 供应商须具有房地产估价三级及以上资质；
6. 本项目不接受联合体磋商。

备注：后附部分格式。





附件二：

### 履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺声明

西安市安居建设管理集团有限公司：

我公司作为     (项目编号、项目名称)     的供应商，在此郑重声明：我公司具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。

以上声明如有不实，我公司自行承担不利后果。

特此声明。

供应商名称（公章）： \_\_\_\_\_

法定代表人或被授权人（盖章或签字）： \_\_\_\_\_

日期： \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附件三：

供应商控股、管理关系说明

我公司在此主动说明：

1. 管理关系说明：

我公司管理的具有独立法人的下属单位有：\_\_\_\_\_。

我公司的上级管理单位有\_\_\_\_\_。

2. 股权关系说明：

我公司控股的单位有\_\_\_\_\_。

我公司被\_\_\_\_\_单位控股。

3. 我公司\_\_\_\_\_（是或否）为本项目提供过整体设计、规范编制或项目管理、监理、检测等服务的供应商。

4. 其他与本项目有关的利害关系说明：

\_\_\_\_\_。

以上说明如有不实，我公司自行承担不利后果。

供应商名称（公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人或被授权人（盖章或签字）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

#### 四、采购需求偏离表

项目名称：

项目编号：

序号	竞争性磋商文件要求	竞争性磋商响应文件的响应	偏离	说明

供应商名称（公章）： \_\_\_\_\_

法定代表人或被授权人（盖章或签字）： \_\_\_\_\_

日期： \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

注：本表只填写磋商响应文件中与磋商文件有偏离（包括正偏离和负偏离）的内容，磋商响应文件与磋商文件第四章要求完全一致的，不用在此表中列出，但须提交空白表。

## 五、方案说明

供应商根据竞争性磋商文件内容自行编写。

## 六、其他应说明的事项

根据磋商文件要求，供应商认为有必要说明的其他内容。

附件：

## 不参与采购告知函

陕西猷为项目管理有限公司：

我公司于 \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日，获取\_\_\_\_\_项目名称、项目编号  
竞争性磋商文件。

经研究，决定不参与本项目后续采购活动。

公司名称（盖章）： \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

注：1. 供应商获取磋商文件后，如不继续参与本项目采购，须在递交竞争性磋商响应文件截止时间前，将《不参与投标告知函》盖章后，以 PDF 格式提交代理机构邮箱（1428862354@qq.com），同时电话告知采购代理机构。

2. 供应商继续参与采购活动的，提交的竞争性磋商响应文件内不编列《不参与投标告知函》。