

文昌市建设用地土地定级及基准地价 更新评估项目

项目编号：HNMYZX2019-054

磋 商 文 件

采 购 人：文昌市自然资源和规划局

采购代理机构：海南明毅咨询项目管理有限公司

2019年12月

文昌市建设用土地定级及基准地价 更新评估项目

项目编号：HNMYZX2019-054

磋商文件

采 购 人：文昌市自然资源和规划局

采购代理机构：海南明毅咨询项目管理有限公司

2019年12月

目 录

- 第一章 磋商公告
- 第二章 供应商须知前附表
- 第三章 供应商须知
- 第四章 合同条款
- 第五章 磋商响应文件格式
- 第六章 用户需求书
- 第七章 评审办法和程序

第一章 磋商公告

海南明毅咨询项目管理有限公司受文昌市自然资源和规划局委托，对文昌市建设用地土地定级及基准地价更新评估项目组织竞争性磋商，现邀请国内合格的供应商来参加密封投标。

一、项目简介

- 1、项目名称：文昌市建设用地土地定级及基准地价更新评估项目
- 2、项目登记号：
- 3、项目编号： HNMZYX2019-054
- 4、资金来源： 财政资金
- 5、采购预算： 1264000.00 元
- 6、采购需求：

采购需求，详见磋商文件“用户需求”相关部分。

- 7、项目实施地点：采购人指定地点
- 8、项目完成时间（服务期限）：
 - (1) 外业调查时间要求：2020年2月29日前完成；
 - (2) 内业测评时间要求：2020年4月30日前完成；
 - (3) 项目初步成果提交时间要求：2020年6月30日前完成。
- 9、付款方式： 按合同约定执行。
- 9、项目或项目包是否属于流标废标重新采购： 否
- 10、是否进口产品： 否
- 11、是否备案： 是
- 12、是否属于多包项目： 否
- 13、采购项目需要落实的政府采购政策：符合政府采购相关政策法规，详见磋商文件第七章评审办法和程序。

二、供应商资格要求

- 1、符合《政府采购法》第二十二条第一款规定的条件；
- 2、在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）没有列入失信被执行人、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投标人。

3、其它要求：

(1) 具有独立承担民事责任能力的在中华人民共和国境内注册的企业，具备有效的营业执照、税务登记证、组织机构代码证或者“三证合一”营业执照（提供副本复印件加盖公章）；

(2) 有依法纳税和缴纳社会保障资金的良好记录（提供 2019 年近半年任意一个月的社保缴费凭证和纳税缴费凭证，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 2019 年近半年以来任意一个月（或季度）财务报表，复印件加盖公章）。

(4) 供应商在工商登记所在地的省级国土资源主管部门进行土地估价机构备案。（提供省级国土资源厅或省级自然资源和规划厅完成备案的函，复印件加盖公章）；

(5) 提供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声明函。

(6) 供应商必须对本项目内所有的内容进行响应，不允许只对其中部分内容进行响应，否则视为无效报价。

(7) 必须在本公司报名并购买竞争性磋商文件，并按时提交保证金的。

4、是否允许联合体投标： 否

三、采购文件获取办法

1、请于 2019 年 12 月 31 日 15 时 00 分（北京时间，下同）至 2020 年 01 月 08 日 17 时 30 分，从海口市蓝天路 12 号国机中洋公馆 2 栋 602 室 获取采购文件。

磋商文件每套售价：200 元；投标保证金的金额：15000 元；

四、投标截止时间、磋商时间及地点：

1、递交投标文件截止时间：2020 年 01 月 13 日 10 时 00 分（北京时间，下同）；

2、磋商时间：2020 年 01 月 13 日 10 时 00 分；

3、递交投标文件及磋商地点：

3.1 海口蓝天路 12 号国机中洋公馆 2 栋 602 室, 如有变动另行通知；（适用于现场递交）

3.2 报名须提交以下资料：营业执照复印件、法定代表人授权委托书原件、法定代表人身份证复印件、被授权人身份证复印件，以上相关资质证明资料复印件须加盖公章。逾期或者提供的资料不齐全的将被拒绝。

五、采购信息发布媒体

1、本项目采购信息指定发布媒体为：

全国公共资源交易平台（海南省）、中国海南政府采购网。

六、公告期限及保证金到账截止日期

1、本项目采购公告不少于 5 个工作日，自 2019 年 12 月 31 日 15 时 00 分至 2020 年 01 月 08 日 17 时 30 分止。

2、投标保证金到账截止日期：2020 年 01 月 13 日 10 时 00 分

七. 联系方式

采购人名称：文昌市自然资源和规划局

地 址：海南省文昌市

联 系 人：刘女士

联系电话：18876180895

代 理 机 构：海南明毅咨询项目管理有限公司

地 址：海口蓝天路 12 号国机中洋公馆 2 栋 501 室

电 话：0898-66756837

项目联系人:林先生

第二章 供应商须知前附表

本表关于采购项目的具体要求是对供应商须知的具体补充和修改，如有矛盾，应以本表为准。

序号	内容
1	采购人名称：文昌市自然资源和规划局
2	采购代理机构名称：海南明毅咨询项目管理有限公司
3	供应商资格要求：详见磋商公告
4	磋商文件的澄清：提交响应文件截止之日 5 日前以书面形式通知 磋商文件的修改：提交响应文件截止之日 5 日前以书面形式通知
5	是否组织踏勘现场： <input type="checkbox"/> 组织， <input checked="" type="checkbox"/> 不组织
6	是否为专门面向中小企业采购： <input type="checkbox"/> 是， <input checked="" type="checkbox"/> 否
7	一、项目完成时间（服务期限）： （1）外业调查时间要求：2020 年 2 月 29 日前完成； （2）内业测评时间要求：2020 年 4 月 30 日前完成； （3）项目初步成果提交时间要求：2020 年 6 月 30 日前完成。 二、项目实施地点：采购人指定地点。
8	本项目不允许分包，不接受联合体
9	备选方案：不接受
10	磋商保证金金额：人民币壹万伍仟元整。 单位名称：海南明毅咨询项目管理有限公司 开户银行：中国光大银行海口分行营业部 帐 号：3921 0188 0001 52600 注：1、磋商保证金必须由供应商单位账户转出，并在投标文件递交截止时间前到帐；2、用途须注明用途及项目编号。
11	投标有效期：自磋商之日起60天
12	磋商响应文件份数：正本一份，副本三份，电子文档一份（U盘或光盘）。 电子文档内含磋商响应文件正本盖章签字后的扫描件一份，及可读取的磋

	商响应文件电子版一份，文件格式仅限*. doc, *. xls, *. jpg, , *. ppt, *. pdf 。
13	磋商响应文件递交地点：详见磋商公告
14	供应商在递交磋商响应文件的同时，应将投标函、 报价一览表 、磋商保证金缴纳凭证、电子版密封在一个唱标信封内，单独递交。
15	磋商时间：同磋商响应文件递交截止时间。
16	磋商地点：同磋商响应文件递交地点。
17	<p>出现以下情况将可导致供应商的投标被拒绝：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 磋商响应文件的密封、签署、盖章不符合磋商响应文件的要求； 2. 供应商的资格证明文件不符合磋商响应文件的要求； 3. 投标函或投标报价不符合磋商响应文件的要求； 4. 磋商保证金不符合磋商响应文件递交的要求； 5. 磋商响应文件的响应与磋商文件的实质性要求存在重大偏离； 6. 不符合法律、法规和磋商文件中规定的其他实质性要求。
18	磋商小组由1名业主代表，2名专家组成，专家按规定在海南省政务中心评标专家库中随机抽取。
19	推荐成交候选人3名
20	<p>项目资金预算为人民币：1264000.00元 ， 投标报价不得超过预算价，超出预算价的投标报价将被拒绝。</p> <p>注：1) 投标报价超出采购预算金额的视为无效投标，按废标处理；</p> <p>2) 投标报价应包括磋商文件所规定的采购范围的全部内容；</p> <p>3) 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。</p>
21	招标人保留招标全过程及合同履行过程，核验投标人的投标文件中所有材料真实性，及产品与投标文件描述的一致性的权力，投标人如提供虚假材料，按废标处理，并没收投标保证金；招标后发现投标人提供虚假材料或产品骗取中标的，则中标无效，签订合同的，则合同无效，并没收投标保

	证金及履约担保，并提请相关主管部门记录不良行为档案。
22	<p>信用记录查询：</p> <p>1. 采购人和采购代理机构查询供应商的信用记录。供应商存在不良信用记录的，将被认定为响应无效。</p> <p>2. 不良信用记录指：供应商在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单，或在中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)被列入政府采购严重违法失信行为记录名单。以联合体形式参加磋商的，联合体任何成员存在以上不良信用记录的，将被认定为响应无效。</p> <p>3. 查询及记录方式：采购人和采购代理机构经办人将查询网页打印、签字并存档备查。</p> <p>4. 查询时间：递交响应文件截止时间后至评审前。</p> <p>供应商不良信用记录以采购人和采购代理机构查询结果为准。</p> <p>在本磋商文件规定的查询时间之后，网站信息发生的任何变更均不再作为评审依据。供应商自行提供的与网站信息不一致的其他证明材料亦不作为资格审查的依据。</p>
23	<p>1、由成交供应商在成交通知书签发前向招标代理机构交纳代理服务费。</p> <p>2、供应商应在成交通知书签发后30天内与采购人签订合同，并在签订合同后2个工作日内将合同送到代理机构进行盖章见证和公示。</p>

第三章 供应商须知

一、总则

1、资金来源：财政资金。

1.1 采购人：见《投标须知前附表》

1.2 采购代理机构：见《投标须知前附表》

2、合格的投标人

2.1 合格的供应商：见《招标公告》及《供应商须知前附表》中规定的内容，并具备本招标文件第一章“供应商资格要求”规定的条件供应商。

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。除单一来源采购项目外，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。

2.2 如为信息系统采购项目，供应商不得为该整体项目或其中分项目前期工作提供过设计、编制、管理等服务的法人及附属单位。

2.3 联合体投标：详见《招标公告》及《供应商须知前附表》中规定的内容。

如允许联合投标时，联合体各方之间应当签订共同投标协议，明确约定联合体各方承担的工作和相应的责任，并将共同投标协议连同投标文件一并提交。联合体各方签订共同投标协议后，不得再以自己名义单独在同一项目中投标，也不得组成新的联合体参加同一项目投标。联合体中至少有一方完全满足供应商资格要求的特定条件。联合投标时，联合体内最多允许有两家单位。

2.4 供应商指按采购文件规定取得采购文件并参加交易活动的供应商，供应商应遵守中华人民共和国的有关法律、法规。

2.5 招标文件的约束力：供应商一旦参加本项目报价，即被认为接受了本供应商文件中的所有条件和规定。

2.6 供应商不良行为

供应商存在的以下情况，将被认定为不良行为：

- (1) 供应商在政府采购活动中存在违反规定提供虚假、无效证件等行为的；
- (2) 供应商有低于企业成本价，明显有恶意过高或过低报价行为的；

- (3) 供应商在参加政府采购活动时，有围标、串标、陪标等行为的；
- (4) 供应商不遵守磋商会场纪律, 扰乱政府采购秩序的；
- (5) 有其他违反行业市场及政府采购管理有关规定行为的。
- (6) 有行政监督管理部门认定的其他不良行为的；

3、合格的货物和服务

3.1 合同规定的货物和服务指其来源符招标文件规定的货物和服务。

3.2 供该条款参考，“原产地”指货物开采、生产或提供辅助服务的地方。所述的货物是指制造、加工或使用重要的和主要的部件装配而成的货物，在商业上公认的产品是指其基本特征，性能或功能与部件有着实质性区别的产品。

3.3 合格的货物必须是全新的、没有使用过的合格产品。

3.4 合格的货物：“货物”是指供应商制造或组织符合采购文件要求的货物等。采购文件中没有提及采购货物来源地的，根据《政府采购法》的相关规定均应是本国货物，另有规定的除外。供应商所响应的货物必须是其合法生产的符合国家有关标准要求的货物，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。

3.5 合格的服务：“服务”是指除货物以外的其他政府采购对象, 其中包括：供应商须承担的运输、安装、技术支持、培训以及其它类似附加服务的义务。供应商除按照采购文件的要求提供货物及服务外，还应提供下列服务：货物的现场安装、启动和试运行；提供货物组装和维修所需的工具；在质量保证期内对所交付货物提供运行监督、维修、保养等；并就货物的安装、启动、运行、维护等对采购单位人员进行必要的培训。以上服务的费用应包含在报价中，不单独进行支付。

4. 投标费用

无论投标过程中的作法和结果如何，供应商准备和参加投标活动发生的费用自理。供应商应承担所有与编写和递交磋商响应文件有关费用，采购人和采购机构在任何情况下不负担这些费用。

二、 磋商文件

5. 磋商文件的构成

5.1 磋商响应文件包括：

- 第一章 磋商公告
- 第二章 供应商须知前附表
- 第三章 供应商须知
- 第四章 合同条款
- 第五章 磋商响应文件格式
- 第六章 用户需求书
- 第七章 评审办法和程序

5.2 供应商应审阅磋商文件中所有须知、格式、条款和规格。供应商未按采购文件要求提供全部资料或提交的磋商响应文件未对磋商文件作出实质性响应，那么供应商将承担其风险并有可能根据第 23 款导致磋商响应文件被拒绝。

6. 磋商文件的澄清

任何对磋商文件提出澄清的供应商，应在《供应商须知前附表》中规定的提交响应文件截止之日前 3 日以书面形式通知采购代理机构。采购机构将视情况对提交响应文件截止之日前 5 日收到的澄清要求采用适当方式或以书面形式予以答复，并在其认为必要时，将不标明查询来源的书面答复发给每一已购买磋商文件的潜在供应商。

7. 磋商文件的修改

在提交响应文件截止之日前 5 日的任何时候，无论何故，采购人可主动地或在答复供应商提出澄清的问题时对磋商文件进行修改。

磋商文件的修改将以书面形式通知所有购买磋商文件的供应商，并对其具有约束力。供应商在接收后 1 日内应立即以传真的形式确认已收到该修改。

为使供应商在准备磋商响应文件时有合理的时间考虑磋商文件的修改，采购人可酌情推迟第 19 款中规定的提交响应文件截止之日。

三、磋商响应文件的编制

8. 磋商响应文件的组成

8.1 供应商准备的磋商响应文件应包括以下部分：

- 1) 按第五章磋商响应文件格式填写的投标函及**报价一览表**。**报价一览表**与投标函总价不符，以**报价一览表**为准。
- 2) 按第 13 款出具的，证明供应商有资格投标以及如果中标有能力履行合同的

证明文件。

3) 按第 14 款出具的磋商保证金。

8.2 供应商应按第五章《磋商响应文件格式》中规定的结构和顺序编制磋商响应文件。

9. 磋商响应文件的文字及格式

9.1 磋商响应文件所有部分均应以中文编制。

9.2 供应商应按磋商响应文件第五章提供的磋商响应文件格式编制磋商响应文件。

10. 投标报价

10.1 本项目为固定预算价采购，任何有选择的报价将不予接受，只允许有一个报价。

10.2 投标总报价及分项报价应包括：采购内容的全部费用。

10.3 除非另有规定，供应商只允许出现唯一报价，不得存在多个报价。

10.4 投标函和**报价一览表**中所填的价格在合同执行过程中是固定不变的；除非另有规定，非固定的投标价将根据第 23 款规定被采购人拒绝。

10.5 其他要求见《供应商须知前附表》。

11. 投标货币

本次采购的货物以人民币进行报价，以其它货币标价的投标将被拒绝。

12. 供应商的合格性和资格的声明文件

12.1 根据第 13.2 款规定，供应商须提交证明其有资格进行投标和有能力履行合同的文件，做为磋商响应文件的一部分。

12.2 供应商提供的履行合同的资格声明文件应使采购人满意：

- 1) 供应商具有履行合同所需的财务、技术和生产能力；
- 2) 供应商应填写并提交磋商文件第五章上所附的“资格证明文件”中的所有内容。

13. 货物的合格性及符合磋商文件规定的证明文件

13.1 供应商须提交证明其拟供货物和辅助服务的合格性并符合磋商文件规定的证明文件，作为磋商响应文件的一部分。证明文件可以是文字资料、彩页和数据。

13.2 磋商文件规定的其他必要文件。

14. 磋商保证金

- 14.1 供应商投标时按《供应商须知前附表》中的规定提交磋商保证金。
- 14.2 磋商保证金是用于保护本次采购免受供应商的行为而引起的风险，根据第 14.6 款规定，发生下述行为予以没收磋商保证金。
- 14.3 磋商保证金使用投标货币表示，只能采取下列形式：电汇或转账。
- 14.4 任何未按第 14.1 款和第 14.3 款规定提交磋商保证金的投标，将被视为非响应性投标而按第 23 款予以拒绝。
- 14.5 未成交供应商的保证金在成交通知书发出后 5 个工作日退还，成交供应商的保证金在采购合同签订后 5 个工作日退还。**退保申请递交原件或扫描件发至 919357880@qq.com。财务联系人：吴小姐 0898-68556580。**
- 14.6 若发生下列情况，采购人在书面通知后有权没收磋商保证金：
- 1) 供应商在提交响应文件截止时间后撤回响应文件的；
 - 2) 供应商在响应文件中提供虚假材料的；
 - 3) 除因不可抗力或磋商文件、磋商公告认可的情形以外，成交供应商不与采购人签订合同的；
 - 4) 供应商与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；
 - 5) 中标后未按规定缴付采购代理服务费的；
 - 6) 磋商文件对履约保证金有要求，而成交供应商未按规定提交履约保证金。

15. 投标有效期

- 15.1 磋商响应文件将在磋商日期后《供应商须知前附表》中规定的时间内有效。投标有效期比规定短的可以视为非响应标予以拒绝。
- 15.2 在特殊情况下，采购人可于投标有效期满之前要求供应商同意延长有效期。要求与答复均应为书面形式往来。供应商可以拒绝上述要求而其磋商保证金不被没收。对于同意该要求的供应商，既不要求也不允许其修改磋商响应文件，但将要求其响应延长磋商保证金的有效期。

16. 磋商响应文件的式样和签署

- 16.1 供应商应按《供应商须知前附表》中规定的数量递交磋商响应文件，每一份磋商响应文件必须装订成册。并在磋商响应文件封面标明项目名称、项目编号、供应商名称及“正本”、“副本”字样，如正本和副本或电子文档有差异，以正本为准。

- 16.2 磋商响应文件正本和副本须打印或用不退色墨水书写并由供应商法定代表人或经正式授权并对供应商有合同约束力的人按要求签字及加盖公章，后者须将“授权委托书”以书面形式附在磋商响应文件中。**磋商响应文件副本可以是正本的复印件。**
- 16.3 除供应商对错处作必要修改外，磋商响应文件中不许有加行、涂抹或改写。若有修改须由签署磋商响应文件的人进行签字，并加盖公章，否则视为无效。
- 16.4 传真投标、邮寄投标概不接受。

四、磋商响应文件的递交

17. 磋商响应文件的密封和标记

- 17.1 供应商应将磋商响应文件正本和副本分别密封在两个投标专用袋（箱）中，并标明“正本”或“副本”，《投标函》、《**报价一览表**》、磋商保证金缴纳凭证和电子文档应另多制一份单独密封一份于“唱标信封”内，独立于磋商响应文件之外一同递交。“正本”、“副本”和“唱标信封”均应在密封袋两端粘贴密封条，封口处均应加盖投标单位的公章，磋商响应文件正本、副本均需加盖骑缝章。
- 17.2 “正本”、“副本”和“唱标信封”投标专用袋（箱）外包装均应：
- 1) 按《供应商须知前附表》所示注明磋商地点。
 - 2) 注明项目名称、采购编号、正本、副本或唱标信封及在磋商公告规定的磋商日期及时间前“不准启封”的字样。
 - 3) 写明供应商名称、地址、联系人和联系方式。
- 17.3 供应商应严格按照第 17.1、17.2 款规定密封和标记，未按要求密封和标记的磋商响应文件将被拒绝接收。

18. 递交磋商响应文件的截止日期

- 18.1 采购人收到磋商响应文件的时间不得迟于《供应商须知前附表》中规定的截止时间。
- 18.2 采购人可按照第 7 款的规定修改磋商文件并酌情延长提交磋商响应文件的截止时间，因此，业已规定的采购代理机构和供应商的一切权利和义务将按延期后的磋商响应文件递交截止时间履行。

19. 迟交的磋商响应文件

根据第 18 款规定，采购人将拒绝接收任何迟于《供应商须知前附表》中规定的截止时间递交的磋商响应文件。

20. 磋商响应文件的修改和撤回

20.1 供应商在提交磋商响应文件后可对其磋商响应文件进行修改或撤回，但采购人须在提交提交响应文件截止之日前收到该修改或撤回的书面通知。

20.2 供应商对磋商响应文件的修改或撤回的通知应按第 17 款和第 18 款规定进行准备、密封、标注和递送。

20.3 磋商响应文件递交截止时间后不得修改磋商响应文件。

20.4 供应商不得在磋商响应文件递交截止日起至第 15 款规定的磋商响应文件有效期期满前撤销磋商响应文件。否则采购人将按第 14.6（1）款规定没收其磋商保证金。

五、磋商

21. 磋商时间、地点及程序

21.1 供应商须在递交响应文件截止时间前将响应文件送达磋商文件规定的地点。

21.2 若磋商时间推迟（即递交响应文件截止时间），应以公告的形式通知所有供应商。在这种情况下，供应商的权利和义务均应以新的截止时间为准。

21.4 采购人将按照采购公告或更正公告约定的磋商形式、磋商时间进行磋商。采购人有权邀请政府采购监管部门、纪检、监察、审计等有关单位代表出席磋商会。

21.5 采购人采用现场磋商，供应商应派其法定代表人或其授权代表准时参加磋商会，并代表供应商进行签到等工作，否则将导致响应无效。

21.6 出席磋商现场的人员必须携带身份证。

21.7 磋商程序

到递交响应文件截止时间，递交响应文件的供应商不足三家的，按废标处理；达到三家的按以下程序进行。

（1）按采购公告或更正公告规定的时间进行签到。

（2）宣布磋商纪律及监督代表等参加人员。

（3）公布磋商供应商名称、检查响应文件的密封性。

(4) 采购人和采购代理机构对供应商的信用记录进行查询（详见第二章《供应商须知前附表》第 22 项规定）。

(5) 磋商小组对供应商递交的响应文件进行初审。

(6) 磋商小组与初审合格的供应商进行一对一磋商。

(7) 供应商根据每轮磋商要求，修改并递交其响应文件以响应磋商。

(8) 磋商小组按照磋商文件中规定的评审要求对供应商进行评审。

(9) 磋商小组推荐成交顺序，提交评审报告，评审结束。

22. 磋商响应文件的初审

22.1 采购人和采购代理机构对供应商的信用记录按要求进行查询。

22.2 磋商小组根据“初步评审表”对磋商响应文件的资格性和符合性进行评审，只有对“初步评审表”所列各项作出实质性响应的磋商响应文件才能通过初步评审。对是否实质性响应磋商文件的要求有争议的投标内容，磋商小组将以记名方式表决，得票超过半数的供应商有资格进入下一阶段的评审，否则将被淘汰。具体工作包括：

- 1) 磋商小组将审查磋商响应文件是否完整、有无提供所需的磋商保证金、是否恰当地签署、是否大致编排有序等；
- 2) 根据第 25 款规定对磋商响应文件进行详细评估之前，磋商小组将确定每一磋商响应文件是否对磋商响应文件的要求作出了实质性的响应。所谓作出实质性响应的投标指的是符合磋商响应文件要求的全部条款、条件和规格而无任何重大偏离或保留。重大偏离或保留系指实质上影响到合同项下的供货范围、质量和性能，或指与磋商响应文件有实质不一致，限制了合同项下采购人的权利和供应商的义务，或对该重大偏离的修改对提交实质性响应投标的供应商将不公平。磋商小组决定磋商响应文件的响应性是基于磋商响应文件的内容本身而不靠外部的证据。

22.3 磋商小组将拒绝被定为非响应性的投标，供应商不能通过修正或撤销不符之处而使其投标成为响应性投标。

在采购采购中，出现下列情形之一的，应予废标：

- (一) 符合专业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；
- (二) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

(三) 供应商的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；

(四) 因重大变故，采购任务取消的。

废标后，采购人或采购代理机构应当将废标理由通知所有供应商。

22.4 磋商小组将对确定为实质上响应的投标进行审核，看其是否有计算上和累加上的算术错误，修正错误的原则如下：

- 1) 磋商响应文件中**报价一览表**(报价表)内容与磋商响应文件中明细表内容不一致的，以**报价一览表**(报价表)为准；
- 2) 磋商响应文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- 3) 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；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；
- 4) 对不同文字文本磋商响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

22.5 磋商小组将按上述修正错误的方法调整磋商响应文件中的投标报价，调整后的价格应对供应商具有约束力。如果供应商不接受修正后的价格，则其投标将被拒绝，其磋商保证金将被没收。

22.6 对供应商报价经过上述修正和调整（包括缺漏项调整）后所得出的价格构成其“评标价”。

22.7 磋商小组将允许修正磋商响应文件中不构成重大偏离的、微小的、非正规的、不一致的或不规则的地方，但这些修正不能影响任何供应商相应的名次排列。

23. 磋商响应文件的澄清

对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要求供应商作出必要的澄清、说明或者纠正。供应商的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的代表签字，并不得超出磋商响应文件的范围或者改变磋商响应文件的实质性内容。

24. 磋商响应文件的详细评审：详见第七章《评审办法和程序》。

25. 确定成交供应商

磋商小组根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐 3 名成交候选供应商。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。采购代理机构应当在评审结束后 2 个工作日内将评审报告送采购人确认。采购人应当在收到评审报告后 5 个工作日内，从评审报告提出的成交候选供应商中，按照排序由高到低的原则确定成交供应商。

采购人逾期未确定成交供应商且不提出异议的，视为确定评审报告提出的排序第一的供应商为成交供应商。采购人或者采购代理机构在成交供应商确定后 2 个工作日内，在省级以上财政部门指定的政府采购信息发布媒体上公告成交结果，同时向成交供应商发出成交通知书。

六、授予合同

26. 授予合同的准则

26.1 除第 29 款规定外，合同将授予采购人确定的成交供应商。成交供应商放弃中标、或因不可抗力提出不能履行合同，或者磋商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，采购人可以与排位其后第一位的供应商签订合同，以此类推。

26.2 如采购人发现成交供应商在投标、提供资料时有弄虚作假的行为，经核实，采购人有权拒绝该成交供应商的投标。

26.3 其他规定见《供应商须知前附表》。

27. 资格后审

审查排名第一的供应商的财务、技术、和供货能力及信誉，确定其是否有资格能圆满地履行合同。如果审查通过，则将合同授予该供应商；如果审查没有通过，则拒绝其投标。在此情况下，磋商小组将对排位其后第一位的供应商的能力做类似的审查。

28. 在授予合同时变更采购数量的权利（适用）

变更不超过原合同价的 10%。

29. 接受和拒绝任何投标或所有投标的权利（适用）

29.1 供应商的报价均超过了采购预算，且采购人不能支付的，将予以废标；

29.2 因重大变故或为维护国家利益，采购人在授予合同之前仍保留接受或拒绝任何投标或所有投标的权利。

30. 成交通知

30.1 磋商响应文件有效期期满前，采购人将以书面形式通知成交供应商其投标被接受。

30.2 采购人向成交供应商发出书面通知的同时，采购人通知落选的供应商其投标未被接受，并按第 15 款规定退还其磋商保证金。

30.3 成交通知书是合同的一个组成部分。

31. 签署合同

31.1 采购人通知成交供应商中标时，将提供磋商文件中的合同格式，包括双方之间的有关协议给成交供应商。

31.2 成交供应商在收到成交通知书和合同格式后，在成交通知书上规定的时间内，应派授权代表前往采购人指定地点签订合同。

32. 履约保证金

详见《供应商须知前附表》

33. 采购代理服务费

采购代理服务费支付方式：由成交供应商支付。

七、其他

34. 质疑处理

供应商认为采购文件、采购过程和成交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，以书面形式向采购代理机构提出质疑。其中对采购文件中“供应商资格条件”及“采购需求”部分有质疑的，供应商应直接向采购人提出。

34.1 其中对采购文件提出质疑的，“应知其权益受到损害之日”为供应商确认投标之日。

34.2 质疑函的递交

递交方式及所需证件：质疑人根据“质疑函范本”的要求递交纸质质疑函（质疑函范本请登录中国海南政府采购网下载，下载网址：

<http://www.ccgp-hainan.gov.cn/wjxz/929.jhtml>）；

34.3 递交地点：采购代理机构或采购人详见采购公告相关联系方式。

34.4 采购代理机构应当在收到供应商的书面质疑后7个工作日内，依照政府采购法第五十一条、第五十三条的规定就采购单位委托授权范围内的事项，以书面

形式向质疑供应商和其他有关供应商做出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

35、投诉

质疑供应商对采购人、采购代理机构的答复不满意或者采购人、采购代理机构未在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内向政府采购监督管理部门投诉。

36、解释权

构成本采购文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准；除采购文件中有特别规定外，仅适用于评审阶段的规定，按采购公告、供应商须知、评审方法、响应文件格式的先后顺序解释；同一文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准。按本款前述规定仍不能形成结论的，由采购代理机构和采购单位负责解释。

第四章 合同条款

文昌市建设用地土地定级及基准地价更新评估项目政府采购合同

需方（甲方）：_____

供方（乙方）：_____

文昌市自然资源和规划局（以下简称“甲方”）通过政府采购确认 XXXX 公司（以下简称“乙方”）为《文昌市建设用地土地定级及基准地价更新评估项目》中标人，承担文昌市建设用地土地定级及基准地价更新评估项目工作。根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国政府采购法》和相关法律法规，按照平等互信原则并经双方友好协商，订立本政府采购合同，共同信守。

第一条、合同内容

1、合同文件

合同文件包含本政府采购合同各项条款、中标通知书、甲方的招标文件、乙方的投标文件。招标文件与投标文件中的条款与本政府采购合同条款有明确抵触的，以本政府采购合同条款为准，在合同履行中如有增补或变更条款的，需经供需双方协商一致并达成书面意见。

2、采购内容

乙方参照《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18508-2014）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18507-2014）的技术要求，按本政府采购合同约定时间完成工作范围内城镇国有建设用地、农村集体建设用地的土地级别及基准地价编制工作。

（1）工作范围

①城镇国有建设用地的工作范围

结合文昌市实际情况，确定本次城镇国有建设用地土地定级及基准地价更新评估的范围包括：文城镇、铺前镇、锦山镇、东郊镇、文教镇、昌洒镇、潭牛镇、东路镇、龙楼镇、蓬莱镇、冯坡镇、抱罗镇、会文镇、公坡镇、东阁镇、翁田镇、重兴镇及国营农场场部，主要旅游区开发区，具体工作范围参照文昌市城市规划各区域控制性详细规划界定范围最终确定。

②农村集体建设用地的的工作范围

本次农村集体建设用地土地定级及基准地价更新评估的范围为上述城镇国有建设用地基准地价更新范围以外，文昌市文城镇、铺前镇、锦山镇、东郊镇、文教镇、昌洒镇、潭牛镇、东路镇、龙楼镇、蓬莱镇、冯坡镇、抱罗镇、会文镇、公坡镇、东阁镇、翁田镇、重兴镇等乡镇行政辖区范围内所有总体规划中已经划定为集体建设用地的区域。

(2) 工作任务要求

对工作范围内的土地级别及基准地价进行编制。主要完成以下工作任务：

①以 2019 年 7 月 1 日为基准日，结合社会经济发展水平、土地市场情况、总体规划和“多规合一”成果，分别对文昌市城镇国有建设用地和农村集体建设用地基准地价进行全面更新。

②根据海南省及文昌市的产业类别，完善商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务用地的用途修正体系，细化各类产业用地基准地价，研究制定有针对性的基准地价适用技术方法。

③制作土地级别图，基准地价图，主要商业街道的路线价图，主要商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务用地用地片区的地价图；

④完成文昌市建设用地土地定级及基准地价工作报告和技术报告。

(3) 评估基准日：二〇一九年七月一日

(4) 提交成果要求

①文昌市建设用地土地定级及基准地价工作报告和技术报告；

②文昌市建设用地土地级别及基准地价图件成果；

③项目初步成果提交时间：2020 年 6 月 30 日前。

第二条、甲方的职责

1、提供与本项目工作相关的法规、政策文件，并提供政策咨询。

2、提供乙方进行外业调查时所需的行政支持和帮助。

3、提供乙方开展本项目所必须的基础数据资料。

4、按照本合同约定及时足额向乙方支付项目经费。

5、组织对乙方提交的项目成果进行论证、听证、评审验收工作，上报省政府批准公布实施。

第三条、乙方的职责

1、成立本项目技术小组，配置足够的精干技术人员，严格按照本政府采购合同规定的时间要求开展本项目工作；

2、接受甲方工作指导与检查，定期向甲方报告工作进度情况；

3、保质保量完成本项目工作，按照本政府采购合同约定的成果要求提交成果；

4、配合甲方完成项目的论证、听证、评审验收工作，并进行相应的修改、完善；

5、乙方必须对甲方提供的基础数据资料实行严格保密，不得扩散，乙方保证不伤害甲方及关联单位的利益；

6、如因不可抗力、土地管理政策调整、项目经费未能及时足额落实、项目所必须的基础数据资料无法收集或收集不全等原因造成工作延迟的，则乙方的项目工作时间顺延。

第四条、项目经费与支付方式

1、合同价格按中标价格执行，总项目经费为人民币大写 XXXX 万元整（¥XX.00 万元），该总项目经费已包含了乙方因履行合同而需支付的各项成本和费用、管理费、税费，以及利润，除此之外，乙方不再要求甲方支付其他费用。

2、付款方式与步骤：

本项目采用分期付款方式：

（1）第一期付款：合同签订之日起 7 个工作日内甲方支付乙方项目总价款的 40%作为项目启动经费，计人民币大写 XXXX 元整（¥XXXX 万元）；

（2）第二期付款：完成听证之日起 7 个工作日内甲方支付乙方项目总价款的 40%，计人民币大写 XXXX 元整（¥XXXX 万元）；

（3）第三期付款：通过评审验收之日起 7 个工作日内甲方支付乙方项目总价款的 20%，计人民币大写 XXXX 元整（¥XXXX 万元）。

甲方支付任何一期款项前，乙方均应当事前依规定提交等额的税务发票，否则，甲方有权顺延支付而无需承担逾期付款的违约责任，乙方不得以此为由不履行本合同。

第五条、违约责任

1、乙方不履行与甲方签订的本政府采购合同，或非不可抗力原因，未能按照本政府采购合同约定的时间向甲方提交本政府采购合同所确定的项目文字报告、附件等成果，甲方有权解除合同，并有权要求乙方退还甲方已付的工作费用，非

乙方原因的情况除外。

2、甲方应按照合同约定的工作进度向乙方提供项目资金和履行相应的职责，否则造成工作延误由甲方承担。

3、乙方对在项目建设期间所获取甲方的基础数据资料有保密义务，泄漏秘密应根据国家有关保密法律法规承担相应的法律责任。

4、在合同规定的履行期限内，由于受不可抗力事件影响而不能履行合同时，受阻一方在提供合法证明后可免于承担违约责任，本政府采购合同自行终止。不可抗力事件系指供、需双方在缔结合同时不能预见的，并且它的发生及其后果是无法避免和无法克服的事件，这些事件包括但不限于：战争、火灾、洪水、台风、地震以及其它双方商定的事件。

第六条、甲方委托乙方承担本合同内容以外的工作服务，需另行签订协议并支付费用。

第七条、本政府采购合同自甲、乙双方签字盖章，自正式签字加盖公章之日起生效。

第八条、因本合同而引发的争议，双方尽可能通过协商解决，协商不成，任何一方若通过司法途径解决的，应当向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第九条、本政府采购合同一式陆份，甲、乙双方各执贰份，采购代理机构备案贰份。

需方（公章）：_____

供方（公章）：_____

法定代表人或授权代表人（签字）：

法定代表人或授权代表人（签字）：

地址：_____

地址：_____

联系人：_____

联系人：_____

电话：

电话：

传真：

传真：

邮编：

邮编：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

声明：本合同标的经政府采购代理机构依法定程序采购，合同主要条款内容

与采购文件、响应文件的内容一致。

政府采购代理机构：_____（盖章）

第五章 磋商响应文件格式

竞争性磋商响应文件

文昌市建设用地土地定级及基准地价更新评估项目

项目编号：HNMYZX2019-054

供应商名称（公章）：

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

年 月 日

目 录

附件 1 投标函（格式）	页码
附件 2 报价一览表（格式）	页码
附件 3 技术、商务响应表（格式）	页码
附件 4 资格证明文件	页码
附件 5 投标方案	页码
附件 6 采购代理服务费用承诺书（格式）	页码
附件 7 供应商认为需要提供的用于参与评审其他相关资料	页码

- 注：1、投标文件应在文档页脚设置页码；
2、投标文件的目录应有页码索引，以便查询。

附件 1 投标函（格式）

投 标 函

致：_____（采购代理公司）

贵公司（项目名称）磋商文件（包括更正公告，如果有的话）收悉，我们经详细审阅和研究，现决定参加投标。

（1）我们郑重承诺：我们是符合《政府采购法》第 22 条规定的供应商，并严格遵守《政府采购法》第 77 条的规定。

（2）我们接受磋商文件的所有的条款和规定。

（3）以_____形式出具的磋商保证金，金额为人民币（大写）元（¥ （小写）元）。

（4）附投标价格表中规定的应提交和交付的货物投标报价为_____（用文字和数字表示的投标总价）。

（5）我们同意按照磋商文件第二部分“供应商须知”第 15.1 款的规定，本磋商响应文件的有效期为磋商之日起计算的_____天，在此期间，本磋商响应文件将始终对我们具有约束力，并可随时被接受。如果我们中标，本磋商响应文件在此期间之后将继续保持有效。

（6）我们同意提供采购人要求的有关本次采购的所有资料。

（7）我们理解，你们无义务必须接受投标价最低的投标，并有权拒绝所有的投标。同时也理解你们不承担我们本次投标的费用。

（8）如果我们中标，为执行合同，我们将按采购有关要求提供必要的履约保证金。

9. 与本投标有关的一切正式往来信函请寄：

供应商名称（全称）：_____（公章）

地址：_____

供应商法定代表人或授权代表签字：_____

电话：_____

日期：_____

附件 2 报价一览表

条款名称	约定内容
项目名称	
投标总报价	大写： 小写：
项目完成时间（服务期限）	
项目实施地点	
其他承诺	

注：本次采购的服务报价单位为：人民币元。

供应商名称：_____（盖章）

供应商授权代表(签字)：_____

注：1、 投标报价应包括磋商文件所规定的采购范围的全部内容；

2、 磋商小组发现供应商的报价明显低于其他投标报价，或者其投标报价可能低于其成本的，应当要求该供应商作出书面说明并提供相应的证明材料。供应商不能合理说明或者不能提供相应证明材料的，由磋商小组认定该供应商以低于成本报价竞标，其投标作废标处理。

附件3 技术、商务响应表

说明：供应商必须仔细阅读磋商文件中所有技术规范条款和相关功能要求，并对所有技术规范和功能偏离的条目列入下表。

序号	磋商文件所要求商务、技术规范主要条款描述	供应商响应的商务、技术条款描述	偏离情况说明 (+/-/=)	备注
1				
2				
3				
4				

注：其他未列入本表的条款，我司全部接受，完全响应。

投标单位全称（公章）：_____

供应商授权代表(签字)：_____

注：1、此表为表样，行数可自行添加，但表式不变。

2、供应商根据磋商文件要求执行添加的条款也请列出。

3、是否偏离用符号“+、=、-”分别表示正偏离、完全响应、负偏离。

附件 4 资格证明文件

详见第一章磋商公告以及第二章供应商须知前附表及磋商文件的相关要求

注：以上资料要求提供复印件的，需加盖单位公章

附件 4. X 法定代表人身份证明及授权书（格式）

法定代表人身份证明

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。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件

供应商：_____（盖单位章）

_____年___月___日

法定代表人授权书

本授权书声明：注册于（国家或地区的名称）的（公司名称）的在下面签字的（法人代表姓名、职务）代表本公司授权在下面签字的（被授权人的姓名、职务）为本公司的合法代理人，就（项目名称）投标，以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于_____年____月____日签字生效,特此声明。

授权书有效期：自磋商之日起_____天有效（应与投标有效期一致）

法定代表人签字_____

被授权人签字_____

公司名称（盖章）：

附：法人及被授权人身份证复印件

附件 4X、供应商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声明函（成立不足三年的自成立之日起算）（格式）

无重大违法记录的声明函

海南明毅咨询项目管理有限公司：

本公司_____（供应商名称）参加_____（项目名称）的竞争性磋商活动，我方在此声明：

1、 我公司参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大事故、违法记录。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。

2、 投标资格没有被取消、暂停；

3、 没有处于被责令停业、财产被接管、冻结、破产状态；

4、 未在被行政主管部门作出取消投标资格处罚期内。

5、 没有被诉讼的情况。

我方保证上述信息的真实和准确，并愿意承担因我方就此弄虚作假所引起的一切法律后果。

特此声明

供应商名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

_____年_____月_____日

附件 5 投标方案

(根据磋商文件要求自行编写可附相关证明资料，并加盖公章)

附件6 采购代理服务费用承诺书（格式）

承诺书

致：海南明毅咨询项目管理有限公司：

我们在贵公司组织的_____项目采购中若获中标（磋商文件编号：_____），我们保证在收到付款通知书后按磋商文件的规定，以支票、汇票或现金方式，向贵公司一次性支付应该交纳的采购代理服务费用。

特此承诺！

承诺方法定名称：

地址：

电话：

承诺方授权代表签字：（承诺方盖章）

承诺日期：

附件 7 供应商认为需要提供的用于参与评审其他相关资料

第六章 用户需求书

项目概况：为贯彻落实《海南省人民政府关于支持产业项目发展规划和用地保障的意见（试行）》（琼府〔2019〕13号）和《海南省自然资源和规划厅关于建立和完善城乡一体基准地价体系的通知》（琼自然资用〔2019〕5号）等有关文件精神，文昌市自然资源和规划局组织开展文昌市建设用地土地定级及基准地价更新评估项目工作。

★采购金额：1264000.00元

采购方式：竞争性磋商。

★1、工作任务

（1）以2019年7月1日为基准日，结合社会经济发展水平、土地市场情况、总体规划和“多规合一”成果，分别对文昌市城镇国有建设用地和农村集体建设用地基准地价进行全面更新；

（2）根据海南省产业类别，完善商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务用地的用途修正体系，细化各类产业用地基准地价，研究制定有针对性的基准地价适用技术方法。

（3）制作土地级别图，基准地价图，主要商业街道的路线价图，主要商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务用地用地片区的地价图；

（4）完成文昌市建设用地土地定级及基准地价工作报告和技术报告；

（5）组织对基准地价成果的听证、评审验收和上报省政府批准公布实施。

★2、工作范围

（1）城镇国有建设用地工作范围

结合文昌市实际情况，确定本次城镇国有建设用地土地定级及基准地价更新评估的范围包括：文城镇、铺前镇、锦山镇、东郊镇、文教镇、昌洒镇、潭牛镇、东路镇、龙楼镇、蓬莱镇、冯坡镇、抱罗镇、会文镇、公坡镇、东阁镇、翁田镇、重兴镇及国营农场场部，主要旅游区开发区，具体工作范围参照文昌市城市规划各区域控制性详细规划界定范围最终确定。

（2）农村集体建设用地工作范围

本次农村集体建设用地土地定级及基准地价更新评估的范围为上述城镇

国有建设用地基准地价更新范围以外，文昌市文城镇、铺前镇、锦山镇、东郊镇、文教镇、昌洒镇、潭牛镇、东路镇、龙楼镇、蓬莱镇、冯坡镇、抱罗镇、会文镇、公坡镇、东阁镇、翁田镇、重兴镇等乡镇行政辖区范围内所有总体规划中已经划定为集体建设用地的区域。

★3、评估基准日

二〇一九年七月一日

4、技术思路

(1) 土地定级的技术思路

按以下技术思路分别对文昌市城镇国有建设用地及农村集体建设用地进行土地级别评定：按照《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014），结合文昌市特点，选取经济、社会和自然条件等能够体现土地区位差异的因素，以定级单元为基础，采用多因素综合评定法确定基本定级单元作用总分值，根据模糊聚类原理，采用总分频率法确定土地级别界限分值，依次划分各类用地的土地级别。

(2) 基准地价评估的技术思路

根据调查收集的地价样点资料、各类用途建设用地经营成本等数据，按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）的相关要求，采用不同评估方法，测算样点地价，结合土地定级的成果数据，利用计算机 arcgis、spss 等辅助软件，通过科学方法，求取出各评估区域各类用地的基准地价区片价及城镇国有建设用地路线价。

★5、工作时间要求

- (1) 外业调查时间要求：2020年2月29日前完成；
- (2) 内业测评时间要求：2020年4月30日前完成；
- (3) 项目初步成果提交时间要求：2020年6月30日前完成。

6、其他要求

★（1）中标供应商须对由政府相关职能部门提供的信息实行严格的保密，并保证不伤害采购单位及关联单位的利益。

★（2）通过招标确认的中标供应商应按采购单位提供的业务要求独立开展工作，不得将本项目工作肢解分包或转包。

- (3) 其他未尽事宜由供需双方在采购合同中详细约定。

注：“★”条款为不允许偏离的实质性要求和条件，如不满足则认定其响应无效。

第七章 评审办法和程序

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. 本次评审是以磋商文件，磋商响应文件和磋商承诺文件和最终报价为依据，按公正、科学、客观、平等竞争的要求，推荐技术先进、报价合理、经验丰富、信誉良好、售后服务好、及综合实力强的成交供应商。

3. 参加磋商工作的所有人员应遵守《中华人民共和国政府采购法》以及国家和地方政府采购的有关规定，严格保密，确保竞争性磋商工作公平、公正，任何单位和个人不得无理干预磋商小组的正常工作。

4. 本次招标采用综合评分法，是指响应文件满足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。

5、需要落实的采购政策：符合政府采购相关政策法规

1、本项目非专门面向中小企业的项目，对小型和微型企业产品的价格给予6%的扣除，用扣除后的价格参与评审（其参与评分的投标报价取值按投标报价的94%计），若本项目所有投标人均属小型、微型企业的，按原报价进行评审。

中小微企业投标是指符合《中小企业划型标准规定》的投标人，通过投标提供本企业制造的货物、承担的工程或者服务，或者提供其他中小微企业制造的货物。本项所指货物不包括使用大型企业注册商标的货物。中小微企业投标应提供《中小微企业声明函》；提供其他中小微企业制造的货物的，应同时提供制造商的《中小微企业声明函（制造商）》。

根据财库〔2014〕68号《财政部 司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》，监狱企业视同小微企业。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》。

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。

2、根据财政部、环保总局文件规定政府采购属于当期节能清单、当期环保清单中产品时，在技术、服务等指标同等条件下，应当优先采购节能、环保清单所列的节能、环保产品（需提供相关证明材料）。

3、根据国家中华人民共和国政府采购法实施条例中，支持少数民族地区，贫困地区的相关政策，少数民族地区，贫困地区的企业投标，在技术、服务等指标同等条件下，应当优先采购。

如有虚假骗取政策性加分，将依法承担相应责任。

4、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。

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。

二、磋商程序、评审程序和评审方法

1、磋商程序

按采购人须知 21 条进行磋商流程。

2、评审程序

(1)采购人和采购代理机构对供应商的信用记录按要求进行查询，满足要求的供应商才能进入初步评审。

(2)磋商小组对供应商递交的响应文件进行初步评审。

磋商小组阅读竞争性磋商文件，了解本次招标的范围和需求，熟悉评标方法；磋商小组先对供应商的磋商响应文件进行初步评审。磋商小组将根据评审办法的规定和附表 1 的内容，对磋商响应文件进行初步评审。

若出现以下情况，则磋商响应文件将被认定为不满足采购需求而不能通过初步审查：

- 1) 磋商响应文件无法定代表人签字，或签字人未经法定代表人授权的；
- 2) 供应商未按磋商文件要求的金额提交磋商保证金的；
- 3) 超出经营范围报价的；
- 4) 投标有效期不足的；
- 5) 磋商小组根据磋商文件检查磋商响应文件提供的资格证明材料不齐全、不满足磋商文件的要求，并在磋商小组规定的时间未能补充齐全的；
- 6) 磋商小组根据磋商文件对磋商响应文件的商务和技术部分进行初步审查，检查磋商响应文件提交的内容不齐全、不能证明有能力承担本项目的任务、未按磋商响应文件的要求作出相应的承诺的；
- 7) 报价过低，明显不合理，采购人认为无法保障质量而供应商不能合理说明的；
- 8) 主要技术规格和参数不满足技术参数要求以及商务有重大负偏离的；
- 9) 磋商小组认为报价未实质性响应磋商响应文件的要求的；
- 10) 没有按时作最终报价或最终报价超过采购预算且采购人无法接受的；
- 11) 违反国家和地方政府采购法律法规的；
- 12) 不满足磋商文件规定的其它条件的。

初步评审采用“一项否决”的原则，只有全部符合要求的才能通过初步评审。

3. 磋商程序

磋商小组所有成员与初审合格的供应商进行一对一磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，修改并递交其响应文件以响应磋商，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分。

供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

4. 最后报价

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（**小型或微型企业用扣除后的报价参与评比**），提交最后报价的供应商不得少于 3 家。最后报价是报价人响应文件的有效组成部分。已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。采购人、采购代理机构应当退还退出磋商的供应商的磋商保证金。（最终报价表格式见附表 2）

5. 综合评审

经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，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后报价进行综合评分。（评审标准详见附表 3）

6. 推荐成交供应商

磋商小组应当根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐 3 名成交候选供应商，并编写评审报告。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。

三、磋商、评审过程的保密性

1. 接受报价后，直至成交供应商与买方签订合同后止，凡与磋商、审查、澄清、评价、比较、确定成交人意见有关的内容，任何人均不得向供应商及与磋商评审无关的其他人透露。
2. 从磋商响应文件递交截止时间起到确定成交供应商之日止，供应商不得与参加磋商、评审的有关人员私下接触。在磋商评审过程中，如果供应商试图在

磋商响应文件审查、澄清、比较及推荐成交供应商方面向参与磋商评审的有关人员和采购人施加任何影响，其磋商响应文件将被拒绝。

四、接受和拒绝任何或所有报价的权利

采购人保留在成交之前任何时候接受或拒绝任何报价，以及宣布竞争性磋商无效或拒绝所有磋商响应文件的权力，对受影响的供应商不承担任何责任。

五、变更技术方案的权利

在竞争性磋商过程中，采购人有权变更技术方案或采购数量，但不超过原合同采购金额的百分之十，如果供应商根据采购人提出的变更要求调整方案或价格后未能获得合同，采购人和采购代理机构不承担任何责任。

附表 1

初步评审表

评委：

日期

序号	审查项目	评议内容			
		(无效磋商响应文件认定条件)			
1	供应商的资格	是否符合供应商资格要求			
2	磋商响应文件的有效性	是否符合磋商文件的式样和签署要求且内容完整无缺漏			
3	保证金	是否提交足额磋商保证金证明的			
4	投标有效期	投标有效期是否满足			
5	项目完成时间 (服务期限)	是否满足磋商文件要求			
6	项目实施地点	是否满足磋商文件要求			
7	其它	是否有其它无效磋商响应文件认定条件			
		结论			

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，才能通过初步评审。

附表 2 商务技术评分表

序号	评审内容	评分标准	满分
1	企业资质 (4分)	2015年至今,获得中国土地估价师与土地登记代理人协会(含原中国土地估价师协会)评定的A级资质的每提供一次得2分,本项最高得4分。(提供A级资信等级证书复印件,原件核查,未提供不得分)	4
3	业绩情况 (29分)	2015年至今,承担过市、县土地定级及基准地价评估(或更新评估)工作的: (1)承担过任意一个省会城市城镇土地定级及基准地价评估(或更新评估)项目工作的得6分,此项最高得6分; (2)承担过任意一个省会城市集体建设用地土地定级及基准地价评估项目工作的得6分,此项最高得6分; (3)承担过市或县集体(经营性)建设用地土地定级及基准地价评估项目工作的得3分,此项最高得3分; (4)承担过其它市、县(省会城市除外)城镇土地定级及基准地价评估(或更新评估)项目工作的,每个市、县得3分,此项最高得3分; (5)承接过其它市或县农用地土地定级及基准地价评估项目工作的,每个市、县得3分,最高得3分。 (以上项目需提供合同复印件,原件核查,未提供不得分)	21
		2015年至今,承接过省会城市地价动态监测数据采集与地价监测点维护工作的,得8分。(提供合同复印件,原件核查,未提供不得分)	8
4	技术实力 情况 (27分)	2015年至今,供应商有省级(含)以上专家,本项最高得6分。其中: (1)有中国土地估价师与土地登记代理人协会专家(国家级)得4分;没有提供不得分; (2)有海南土地估价师与土地登记代理人协会专家(省级)得2分,没有提供不得分。 (需提供相关证明材料原件核查,未提供不得分。国家级和省级专家为同一人的不得重复计算)	6
		2015年至今,供应商有中国土地估价师与土地登记代理人协会(含原中国土地估价师协会)授予的资深会员(估价方向)的得3分;没有提供不得分。本项最高得3分。	3
		供应商有专职土地估价师14名(含)以上得6分,专职土地估价师7-13名(含)以上得3分,6名(含)以下得1分。本项最高得6分。(提供《中华人民共和国土地估价师资格证书》复印件、原件核查,未提供不得分)	6
		2015年至今,经省级(含)以上土地估价师与土地登记代理人协会或省级(含)以上土地估价师协会抽查土地估价报告评议结果得过一等的,每得一次4分,最高得12分;得过二等的,每得一次1分,最高得3分;三等及以下或没有提供相关证明材料的不得分。本项最高得12分。(提供省级(含)以上土地估价师与土地登记代理人协会出具的相关证明原件,未提供不得分)	12
5	项目工作 实施方案 (15分)	项目组织实施、技术人员队伍保障的综合对比、评价:工作实施方案对开展文昌市建设用地土地定级及基准地价更新评估项目工作科学规范、操作性强,人员本地化配备充分及分工合理(需为公司正式员工),实施组织步骤、进度计划满足工期需求,保障措施积极有效。综合评比:A、优:11~15分,B、良:6~10分,C、一般:1~5分,D、差不得分。	15
6	项目工作 技术方案 (15分)	项目工作技术方案对项目需求的理解情况及用户需求的吻合程度较高,对开展文昌市建设用地土地定级及基准地价更新评估项目工作的技术工作有利;项目工作技术方案具体完善、先进合理、完整可行。综合评比:A、优:11~15分,B、良:6~10分,C、一般:1~5分,D、差不得分。	15
7	投标报价 (10分)	满足磋商文件要求且投标价格最低作为评标基准价:价格得分=(磋商基准价/最后磋商报价)×100×10%	10

评委：

附表 3 最终报价表

供应商名称：

供应商承诺（最终报价）：

人民币大写：_____元

小写：¥_____元

供应商承诺的其他条件：

法人或授权代表签字：

日 期：2020 年 月 日

注：此表无须附在响应文件中，由进行最终报价时现场提供。

附：

保证金退还申请书

致：海南明毅咨询项目管理有限公司

我司参加贵公司代理的_____（项目名称）投标，并于 202x 年月日向贵公司指定账户提交了该项目招标的投标保证金人民币_____（大写：_____）。请贵司退还时划到以下账户：

开 户 名 称			
开户银行全称		联 系 人	
银 行 账 号		联系电话	

供应商名称：_____（公章）

被授权人：_____（亲笔签名）

日 期： 年 月 日

注：1、此退保申请书在递交投标文件/响应文件时同时另行递交；或扫描件发至 919357880@qq.com。财务联系人：吴小姐 0898-68556580
2、未成交供应商：待成交通知书发出之后，为您办理保证金退还手续。
3、成交供应商：在收到成交供应商提供的①采购合同原件（或复印件）一份、②保证金退还申请书后为您办理保证金退还手续。