
竞争性磋商文件

采 购 人：陵水黎族自治县自然资源和规划局

项目名称：2019 年度陵水县建设用地土地定级及基
准地价编制项目

项目编号：HNCC-[2019]-001

代理机构：海南诚采项目管理有限公司

2019 年 7 月 2 日

目 录

第一章 磋商邀请函.....	1
第二章 供应商须知.....	5
第三章 用户需求书.....	21
第四章 合同条款及格式.....	21
第五章 磋商响应文件的格式.....	28

第一章 磋商公告

受陵水黎族自治县自然资源和规划局（以下简称“采购人”）的委托，海南诚采项目管理有限公司（以下简称“采购代理机构”）拟对**2019年度陵水县建设用地土地定级及基准地价编制项目**（项目编号：HNCC-[2019]-001）所需的服务组织竞争性磋商采购工作，兹邀请符合本次竞争性磋商采购要求的供应商参加本次磋商，有关事项如下：

一、磋商项目的名称、用途、采购预算及简要技术要求或招标性质：

- 1、项目名称：2019年度陵水县建设用地土地定级及基准地价编制项目
- 2、项目预算：72万元
- 3、资金来源：县财政资金
- 4、项目编号：HNCC-[2019]-001
- 5、简要技术要求或招标性质：见“用户需求书”
- 6、交付时间：2019年10月31日

二、供应商资格要求

1、必须在本公司报名并购买竞争性磋商文件参加本项目的，并按时提交保证金的。

2、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）；

3、有依法纳税和缴纳社会保障资金的良好记录，（提供2018年以来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）。

4、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供2018年会计师事务所出具的财务审计报告或2018年以来任意一个月（或季度）财务报表，复印件加盖公章）。

5、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。（提供海南省国土资源厅或海南省自然资源和规划厅完成备案的函）；

6、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。

7、必须为未被列入信用中国网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)渠道信用记录失信被执行人、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(网址证明截图加盖公章);

8、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。

9、本项目不接受联合体投标。

三、获取磋商文件

1、时间:2019年7月3日至2019年7月9日,工作时间(早上08:30~12:00;下午14:30~17:30,周末及法定节假日除外);

2、地点:海南省海口市美兰区国兴大道海南大厦副楼915室

方式:现场报名。报名时需提交的材料(收加盖公章复印件):

1) 营业执照副本复印件、税务登记证复印件、组织机构代码证复印件,或三证合一(一证一照)的新证复印件;

2) .公司法定代表人授权委托书原件;

售价:人民币300元/套(售后不退)

四、响应文件递交截止时间、开标时间及地点:

1、递交时间:2019年7月15日9时0分(北京时间),逾期或不符合规定的磋商响应文件恕不接收;

2、开标时间:2019年7月15日9时0分(北京时间);

3、开标地点:海秀东路74号鸿泰大厦14楼开标室5。

五、其他

5.1 公告发布媒介:中国海南政府采购网、海南省公共资源交易中心

5.2 采购项目需要落实的政府采购政策:符合相关法律法规的要求

5.3 本公告期限为5个工作日。

六、联系方式

采购人:陵水黎族自治县自然资源和规划局

地 址:海南省陵水黎族自治县自然资源和规划局307室

联系人:黄少佼

电 话：0898-83318747

代 理 机 构：海南诚采项目管理有限公司

地 址：海南省海口市美兰区国兴大道 5 号海南大厦副楼 915 室

联 系 人：王紫妮

联 系 电 话：18789754787

前 附 表

序号	项目	内 容
1	项目名称及招标编号	2019 年度陵水县建设用地土地定级及基准地价编制项目 HNCC-[2019]-001
2	采购人	陵水黎族自治县自然资源和规划局
3	招标方式	竞争性磋商
4	采购预算	采购预算：¥720000.00 元，投标总报价超过采购预算的 将视为无效投标。
5	交付时间	2019 年 10 月 31 日
6	评标办法	综合评分法
7	投标有效期	自投标文件递交截止之日起 <u>60</u> 天内有效
8	投标保证金	保证金到账截止日期：2019 年 7 月 15 日 9 时 0 分（北京 时间），投标保证金的形式： <u>网上支付</u> ，支付地址为： 缴纳投标保证金银行账户： 开户名：海南诚采项目管理有限公司 开户银行：招商银行股份有限公司海口分行 账号：898901362910902 投标保证金为： <u>¥10,000.00 元</u> 。
10	投标文件份数	投标文件一式 <u>叁</u> 份，固定装订，正本 <u>壹</u> 份，副本 <u>贰</u> 份， 电子档文件一份（光盘或 U 盘，此份电子档文件无须加密）。
11	投标文件递交截止时间	2019 年 7 月 15 日 9 时 0 分。
12	开标时间及地点	2019 年 7 月 15 日 9 时 0 分； 海秀东路 74 号鸿泰大厦 14 楼

第二章 供应商须知

（一）总则

1、适用范围

本竞争性磋商文件仅适用于本次磋商邀请中所叙述项目的货物及服务。

2、有关定义及相应职责

2.1 “采购人”系指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织。本次竞争性磋商的采购人是**陵水黎族自治县自然资源和规划局**。

2.2 “采购代理机构”系指受采购人的委托依法办理采购事宜的机构。本次竞争性磋商的采购代理机构是**海南诚采项目管理有限公司**。

2.3 “供应商”系指实名购买竞争性磋商文件拟参加竞争性磋商和拟向采购人提供货物及服务的供应商。其职责如下：

2.3.1 对竞争性磋商文件错、漏之处提出澄清、说明要求或质疑；

2.3.2 按要求缴纳磋商保证金；

2.3.3 按要求编制响应文件；

2.3.4 派磋商代表递交响应文件，参加磋商活动，对评审小组就响应文件提出的问题进行澄清；“磋商代表”系指在磋商过程中代表提交响应文件单位处理磋商事宜的人员，包括单位法定代表人或负责人及取得授权的单位人员；

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

2.3.6 与采购人签订采购合同，按照合同规定向采购人提供货物及服务；

2.3.7 政府采购法律法规所规定的其他职责。

2.4 合格的供应商

2.4.1 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商。

2.4.2 符合竞争性磋商文件规定的资质要求，有能力提供满足竞争性磋商文件要求的相关货物及服务的法人实体。

2.5 “成交供应商”系指经磋商小组评审，并授予合同的供应商。

3、合格的服务

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

4、投标费用

4.1 供应商应承担所有与准备和参加磋商有关的费用。不论磋商的结果如何，招标代理机构和采购人均无义务和责任承担这些费用。

4.2 招标代理机构按国家相关部门的规定标准向中标人收取招标代理服务费。

5. 竞争性磋商文件的约束力

5.1 供应商购买本竞争性磋商文件后如在响应文件提交截止时间 7 个工作日前未对采购代理提出书面质疑，即视为接受了本竞争性磋商文件中的所有条款和规定。

5.2 本竞争性磋商文件由采购代理负责解释。

(二) 竞争性磋商文件

6、竞争性磋商文件的构成

6.1 竞争性磋商文件由下列文件以及在磋商过程中发出的修正和补充文件组成：

第一章 竞争性磋商公告

第二章 供应商须知

第三章 用户需求书

第四章 合同条款及格式

第五章 磋商响应文件的格式

注：请仔细检查竞争性磋商文件是否齐全，如有缺漏，请立即与采购代理联系解决。

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

7、竞争性磋商文件的澄清

投标人在收到竞争性磋商文件后，若有疑问需要澄清，可以书面形式（包括信函、传真、电传，下同）在响应文件提交截止时间 5 日前（逾期不受理）通知采购代理机构，采购代理机构将以书面形式进行答复，同时采购代理机构有权将答复内容（包括所提问题，但不包括问题来源）分发给所有购买了本磋商文件的供应商。未对采购代理机构提出书面意见，即视为接受了本竞争性磋商文件中的所有条款和规定。

8、竞争性磋商文件的修改

8.1 在响应文件提交截止时间 5 日前，采购代理机构和采购人可主动或在解答供应商提出的澄清问题时对磋商文件进行修改。

8.2 竞争性磋商文件的修改是竞争性磋商文件的组成部分，采购代理机构将以书面或网上公告的形式通知所有购买本竞争性磋商文件的供应商，并对供应商具有约束力。供应商在收到上述通知后，应立即以书面形式向采购代理机构和采购人确认。

8.3 为使供应商准备响应文件时有充分的时间对磋商文件修改部分进行研究，采购代理机构和采购人可适当推迟响应文件提交截止时间。

8.4 本竞争性磋商文件的解释权属于采购代理机构和采购人。

（三）竞争性磋商文件的编制和数量

9、响应文件的语言

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

10、响应文件的构成

10.1 响应文件应包括资质部分、商务部分、技术部分、开标一览表等内容（凡有具体格式要求详见竞争性磋商文件“第五章 磋商响应文件的格式”，本竞争性磋商文件没有具体规定和要求的内容格式不限，由投标人自拟）。

10.2 若供应商未按竞争性磋商文件的要求提供资料，或未对竞争性磋商文件做出实质性响应，将作为无效响应文件。

10.3 资格的证明文件

响应文件由投标人的法定代表人或其授权代表（以下统称磋商申请人代表）递交，并出示本人有效身份证（或港澳台通行证、护照，下同）的原件，和授权书原件（或说明磋商授权书原件装订在响应文件内），以证明授权代表的身份和被授权范围，并由采购人验证确认。

10.4 编制在响应文件中的以上所需的各种证书、证件、证明等若系复印件，须在复印件上加盖供应商单位公章。

11、响应文件编制

11.1 供应商应完整地填写磋商文件中提供的《投标承诺函》、《开标一览表》等磋商文件中规定的所有内容。

11.2 供应商必须保证响应文件所提供的全部资料真实可靠，并接受采购代理机构对其中任何资料进一步审查的要求。

11.3 如果响应文件填报的内容不详，或没有提供磋商文件中所要求的全部资料及数据，使磋商小组无法正常评审的，由此产生的结果由供应商承担。

11.4 响应文件外形尺寸应统一为 A4 纸规格，文件所使用的印章必须为企业公章，且与投标人名称完全一致，不能以其它业务章或附属机构印章代替。需签名之处必须由当事人亲笔签署。

11.5 响应文件自制部分必须打印，每页须按顺序加注页码，装订牢固且不会轻易脱落（注：如胶装）。如因装订问题而出现漏页或缺页，由此产生的一切后果由供应商

自行承担。

11.6 任何行间插字、涂改和增删，必须由供应商授权代表在旁边签字或盖章后方可有效。

12、报价

12.1 供应商应按开标一览表的要求报价。

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

13、备选方案

本次竞争性磋商只允许供应商有一个响应方案，否则视其响应文件无效。

14、磋商保证金

14.1 磋商保证金是参加本项目磋商的必要条件，每个参与磋商的供应商保证金为 **¥10,000.00 元**。

14.2 磋商保证金应在 2019 年 7 月 15 日 9 时 0 分前划入或存入招标代理机构指定的账户并注明汇款单位，同时保证金单据上必须注明“项目编号+保证金”，否则视为无效响应。

14.3 磋商保证金的退还

14.3.1 成交供应商的磋商保证金在其与采购人签订合同后 5 个工作日内无息退还。

14.3.2 落选的供应商的磋商保证金将在招标代理机构发出中标通知书后 5 个工作日内无息退还。

14.4 发生下列情况之一者，磋商保证金将不予退还：

- (1) 供应商在有效期内撤回其响应文件的；
- (2) 供应商不按本章规定签订合同的；
- (3) 供应商提供虚假材料谋取中标、成交的；
- (4) 与采购人、其它供应商或者采购代理机构恶意串通的；
- (5) 向采购人、采购代理机构、磋商小组成员行贿或者提供其他不正当利益的。

15、响应文件的数量和签署

15.1 响应文件一式叁份（正本壹份，副本贰份），固定装订（注：胶装）。

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

15.3 响应文件正本中，文字材料需打印或用不褪色墨水书写。响应文件的正本须经法定代表人或授权代表签署和加盖供应商公章。

（四）响应文件的递交

16、响应文件的密封及标记

16.1 供应商应将响应文件正本和所有副本分别密封在两个专用袋中，正本壹份共一袋（含电子档文件），副本贰份共一袋，并在专用袋上标明“正本”、“副本”字样，封口处应加盖骑缝章。封皮上均应写明：

致：海南诚采项目管理有限公司

项目名称：2019 年度陵水县建设用地土地定级及基准地价编制项目

项目编号：HNCC-[2019]-001

注明：“请勿在开启时间之前启封”

投标人名称、联系人姓名和电话

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

17、响应文件提交截止时间

17.1 供应商须在响应文件提交截止时间前将响应文件送达采购代理机构规定的地点。

17.2 供应商的授权代表须携带《法定代表人授权委托书》及个人身份证原件亲临磋商活动现场以备查验。其现场所签署确认的文件均代表供应商的决定，并作为响应文件的补充内容，具有同等法律效力。

17.3 若采购代理机构推迟了响应文件提交截止时间，应以公告的形式通知所有供应商。在这种情况下，采购代理机构、采购人和供应商的权利和义务均应以新的响应文件提交截止时间为准。

17.4 在响应文件提交截止时间后递交的响应文件，采购代理机构将拒绝接收。

（五）开标

18、开标

18.1 招标代理机构按“磋商公告”或“投标邀请函”中规定的时间和地点组织开标，采购人代表、招标代理机构有关工作人员参加。供应商应委派授权代表参加开标活动，参加开标的代表须持本人身份证签名报到以证明其出席。未派授权代表或不能证明其授权代表身份的，招标代理机构对响应文件的处理不承担责任。

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

18.3 开标时，供应商授权代表将查验响应文件的密封情况，确认无误后拆封唱标，

公布每份响应文件中“开标一览表”的内容，以及招标代理机构认为合适的其他内容，招标代理机构将作开标记录。

18.4 若响应文件未密封，招标代理机构将拒绝接收该供应商的响应文件。

18.5 根据财库〔2015〕124号《财政部关于政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》在采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有2家的，竞争性磋商采购活动可以继续进行的。

（六）磋商、评审及成交

19、磋商小组的组成

磋商小组从海南省综合评标专家库中随机抽取的相关专家3人，其中，技术、经济等方面的专家人数不得少于成员总数的2/3。磋商小组成员将按照客观、公正、审慎的原则，根据磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。

20、评审方法及评审程序

一、评审办法

1、评审办法采用综合评分法。

2、综合评分法评审步骤：先进行初步评审，再进行技术、商务的详细评审。只有通过初步评审的供应商才能进入详细的评审。

二、初步评审

1. 开标结束后，磋商小组根据“初步评审表”对响应文件的资格性和符合性进行评审，只有对“初步评审表”（附表1）所列各项作出实质性响应的响应文件才能通过初步评审。对是否实质性响应本磋商文件的要求有争议的响应文件内容，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。有以下情况的将不能通过初步评审：

供应商未能满足供应商资格要求的；

供应商未提交法人授权委托书的；

投标有效期不足的；

服务期限不满足要求的；

响应文件未按本磋商文件规定要求填写投标内容及签名盖章的；

磋商报价不是固定价或者磋商报价不是唯一的；

不符合本磋商文件规定的其它条件。

2. 判断响应文件的响应与否只根据响应文件本身，而不寻求外部证据。

3. 磋商小组在初审中，对算术错误的修正原则如下：

（1）开标一览表内容与响应文件中明细表内容不一致的，以开标一览表为准

- (2) 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；
- (4) 单价金额小数点有明显错位的，以总价为准并修改单价。
- (5) 若供应商不同意以上修正，响应文件将视为无效。

三、详细评审

1. 磋商小组根据评审办法对通过初步评审的响应文件进行详细评审，并进行技术和商务的评审打分。

2. 技术、商务评分：具体评审的内容详见（附表 2）；

3. 价格分统一采用低价优先法计算，将通过初步评审的所有供应商的磋商报价，即满足磋商文件要求且最后报价价格最低的供应商的价格为磋商基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：

$$\text{磋商报价得分} = (\text{磋商基准价} / \text{最后磋商报价}) \times \text{价格权值} \times 100$$

在评审过程中，不得去掉最后报价中的最高报价和最低报价。

4. 技术、商务及价格权重分配

评估因素	技术、商务	价格
权重	90%	10%

5. 提交最终报价后，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。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 5 所以上成交候选供应商，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。

注：

- 1、技术项得分=（ Σ 各评委所审技术参数得分）/（评委人数）；
- 2、商务项得分=（ Σ 各评委所审商务参数得分）/（评委人数）；
- 3、价格项得分=（基准价 / 报价） \times 价格权值 \times 100；
- 4、供应商综合得分=技术项得分+商务项得分+价格项得分（保留二位小数）。

21、确定成交供应商及后续工作

21.1 采购代理机构在评审结束后 2 个工作日内将评审报告送采购人确认。

21.2 采购人将在收到评审报告后 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 5 所成交供应商。

21.3 采购人或者采购代理机构应当在成交供应商确定后 2 个工作日内，在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，并将磋商文件随成交结果同时公告。

21.4 采购人与成交供应商在成交通知书发出之日起 30 日内，按照磋商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、技术和服务要求等事项签订政府采购合同。

21.5 采购人或者采购代理机构将在采购活动结束后退还供应商的磋商保证金，因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。未成交供应商的磋商保证金在成交通知书发出后 5 个工作日内退还，成交供应商的磋商保证金在采购合同签订后 5 个工作日内退还。

附表1：初步评审表

项目名称：2019 年度陵水县建设用地土地定级及基准地价编制项目

项目编号：HNCC-[2019]-001

序号	审查项目	审查标准	投标人
1	法定代表人授权委托书	是否满足竞争性磋商文件要求	
2	在中华人民共和国注册的、具有独立承担民事责任的能力{须提供三证（营业执照副本、税务登记证、组织机构代码证）复印件加盖单位公章或具有统一社会信用代码相关证件复印件加盖单位公章或自然人身份证明复印件}；	合法有效	
3	有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录	是否满足竞争性磋商文件要求	
4	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	是否满足竞争性磋商文件要求	
5	具有履行合同所必需的设备和专业技术能力	是否满足竞争性磋商文件要求	
6	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。(提供海南省国土资源厅或海南省自然资源和规划厅完成备案的函)	是否满足竞争性磋商文件要求	
8	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（提供声明函，加盖公章。）	合法有效	
9	必须为未被列入信用中国网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)渠道信用记录失信被执行人、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(网址证明截图加盖公章)	是否满足竞争性磋商文件要求	
10	投标文件的有效性	是否符合竞争性磋商文件的式样和签署要求且内容完整无缺漏	
11	保证金	是否按要求提交保证金证明的	

12	投标有效期	是否满足竞争性磋商文件要求	
13	投标报价	投标报价是否满足竞争性磋商文件要求，不超出采购预算。	
14	交付时间	是否符合竞争性磋商文件要求	
15	其它	是否无其它无效投标资格认定条件	
16	结论		
如报名数不足 3 所或通过资格审查的会计师事务所少于 3 所，则本招标项目将作流标处理。			

1、表中只需填写“√/通过”或“×/不通过”。

2、在结论中按“一项否决”的原则，只有全部是√/通过的，填写“合格”；只要其中有一项是×/不通过的，填写“不合格”。

3、结论是合格的，才能进入下一轮；不合格的被淘汰。

附表2: 商务、技术评分表

序号	评审内容	评分标准	满分
1		2015年1月1日至今, 获得过中国土地估价师与土地登记代理人协会(以下简称中估协)表彰的得5分。(提供相关证明材料复印件, 原件备查)	5
2	供应商信誉 (15分)	自中估协开展土地评估机构资信等级评定工作以来, 获得中估协(含原中国土地估价师协会)评定的A级资信的每提供一次得5分, 没有获得A级资信的不得分, 本项最高得10分。(提供A级资信等级证书原件且需有最近一次, 即2018—2019年度的A级资信等级证书原件, 未提供原件的不得分)	10
3	业绩情况(需附合同等证明材料复印件, 原件备查)(26分)	<p>2015年1月1日至今, 承担过市、县土地定级及基准地价评估(或更新评估)工作的:</p> <p>(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7分, 此项最高得7分;</p> <p>(2) 承担过其它市、县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4分, 此项最高得4分;</p> <p>(3) 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7分, 此项最高得7分;</p> <p>(4) 承担过其它市、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4分, 此项最高得4分;</p> <p>(3) 承接过市、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4分, 最高得4分。</p> <p>(以上项目需提供合同复印件, 原件备查)</p>	26
4	技术实力情况 (19分)	<p>供应商专职土地估价师14名(含)以上得6分, 专职土地估价师7-13名(含)以上得4分, 6名(含)以下得2分。 (提供《中华人民共和国土地估价师资格证书》复印件(原件备查))</p> <p>2015年1月1日至今, 有省级(含)以上专家的, 最高得13分, 其中:</p> <p>(1) 土地估价师中具有中估协(含原中国土地估价师协会)授予资深会员的得5分; 没有的不得分, 本项最高得5分。</p> <p>(1) 有国家级土地评估专家2名(含)以上得4分; 1名得2分; 没有提供不得分。</p> <p>(2) 有省级土地评估专家2名(含)以上得4分, 1名的得2分, 没有提供不得分。</p> <p>(需提供相关证明材料原件, 同一名专家同时为国家级和省级专家的, 按一名计)</p>	19

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陵水县城乡一体建设用地土地定级及基准地价评估工作科学规范、操作性强，本地人员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。	30
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，对开展陵水县城乡一体建设用地土地定级及基准地价评估的技术工作有利；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。	

评分细则表

(七) 定标

20、定标

20.1 按照评标程序、评分标准以及分值分配的规定，竞争性磋商小组成员分别就各个投标人的技术、商务状况，对竞争性磋商文件要求的响应情况进行评审和比较，评出各投标人的得分。综合得分最高的投标人为第一成交候选供应商，综合得分次高的投标人为第二成交候选供应商，以此类推，竞争性磋商小组推荐出一至五名成交候选供应商。综合得分相同的，按方案由优至劣顺序排列。

如报名数不足 3 所或通过资格审查的供应商少于 3 家，则本招标项目将作流标处理。

20.2 成交候选投标人因特殊原因放弃中标或因不可抗力提出不能履行合同，才可依评标排名次序的备选成交候选投标人依次递补为中标人。

20.3 中标人确定后，招标代理机构将在政府采购指定媒体上公示中标结果。

20.4 凡是属于审查、澄清、评价和比较投标的有关资料以及授标意向等，竞争性磋商小组及有关工作人员自始至终均不得向投标人或其它无关的人员透露。

20.5 在评标期间，投标人企图影响采购人、招标代理机构和竞争性磋商小组而获得评标信息的任何活动，都将导致其投标被拒绝，并承担相应的法律责任。

21、公告

招标代理机构将在指定的网站、海南政府采购网 www.ccgp-hainan.gov.cn 上发布磋商公告、更正公告、通知、评标结果公告等招标过程中的所有信息，请务必时时关注网上公告。评标结果公告期为 1 个工作日。

22、质疑和投诉

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

22.2 招标代理机构在《中华人民共和国政府采购法》规定的时间内没有对投标人的质疑进行回复，或投标人对招标代理机构的回复不满意时，可向政府采购监管部门投诉。

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

(八) 合同

23、合同授予标准

除本须知第 12.2 条的规定之外，采购人将与中标人签订供货合同。

24、接受和拒绝任何或所有投标的权力

在特殊情况下，竞争性磋商小组、招标代理机构和采购人在报经监管部门同意后，

保留在授标之前拒绝任何投标以及宣布招标程序无效或拒绝所有投标的权力。

25、签订合同

25.1 采购人应按竞争性磋商文件和中标人的投标文件订立书面合同，不得超出竞争性磋商文件和中标人投标文件的范围，也不得另行订立背离合同实质性内容的其他协议。

25.2 采购人应在中标通知书发出之日起30天内与中标人签订政府采购合同。

26、付款

按照政府采购有关规定办理。

27、适用法律

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

28. 政策优惠条件及要求:根据财政部、工业和信息化部关于《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库【2011】181号）、财政部文件《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库【2018】141号）及财政部司法部《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书》（财库【2014】68号）等有关规定的要求，以及政府关于强制采购节能产品、信息安全产品和优先采购环境标志产品的实施意见，政府采购项目的政策优惠条件及要求如下。

28.1关于小微企业（投标人）残疾人福利性单位和监狱企业产品参与投标

根据财政部、工业和信息化部关于《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库【2011】181号）、财政部文件《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库【2018】141号）及财政部司法部《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书》（财库【2014】68号）的要求，对于非专门面对中小微企业、残疾人福利性单位及监狱企业的项目，对小型和微型企业、残疾人福利性单位和监狱企业产品的价格给予6%的扣除，投标人为联合体投标，联合体中有小型或微型企业且联合协议中约定小型、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，产品的价格给予2%的扣除。（对于同时属于小型和微型企业、残疾人福利性单位和监狱企业的，不重复享受政策），用扣除后的价格参与评审。享受政策优惠的小型、微型投标人须提供合法有效的“中小企业声明函”或“残疾人福利性单位声明函”。详见附录。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。

28.2 关于强制采购节能产品、信息安全产品和优先采购环境标志产品的要求

28.2.1节能产品是指列入财政部、国家发展和改革委员会制定的《节能产品政府采购清单》（中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn/>）等网站发布），且经过认定的节能产品；信息安全产品是指列入国家质检总局、财政部、认监委《信息安全产品强制性认证目录》，并获得中国国家信息安全产品认证证书的产品；环境标志产品是指列入财政部、国家环保总局制定的《环境标志产品政府采购清单》（中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn/>）等网站发布），且经过认证的环境标志产品。对于节能产品、信息安全产品和环境标志产品的投标单价给予1%的扣除（同时属于节能产品、信息

安全产品和环境标志产品的，投标单价只能给予1%的扣除），用扣除后的价格参与评审。

28.2.2提供的产品属于信息安全产品的，投标人应当选择经国家认证的信息安全产品投标，并提供有效的中国国家信息安全产品认证证书复印件并加盖单位公章。

28.2.3提供的产品属于政府强制采购节能产品的，投标人应当选择《节能产品政府采购清单》中的产品投标，并提供有效的节能产品认证证书复印件并加盖单位公章。

28.2.4提供的产品属于优先采购环境标志产品的，投标人应当选择《环境标志产品政府采购清单》中的产品投标，并提供有效的环境标志产品认证证书复印件并加盖单位公章。

附录 1

中小企业声明函

本公司郑重声明，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，本公司为_____（请填写：中型、小型、微型）企业。即，本公司同时满足以下条件：

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，本公司为_____（请填写：中型、小型、微型）企业。

2. 本公司参加_____单位的_____项目采购活动提供本企业制造的货物，由本企业承担工程、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。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人名称（盖章）：

日期：_____年____月____日

附录2

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〔2018〕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。

投标人名称（盖章）：

日期：_____年____月____日

第三章 用户需求书

一、项目概况

- 1、项目名称：2019 年度陵水县建设用地土地定级及基准地价编制项目
- 2、项目编号：HNCC-[2019]-001
- 3、采购单位：陵水黎族自治县自然资源和规划局
- 4、交付时间：2019 年 10 月 31 日
- 5、付款方式：签订合同后按合同约定执行

二、项目内容

（一）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，对陵水县城镇基准地价进行全面更新，建立集体建设用地基准地价体系。

（二）根据产业类别，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。

（三）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片区的地价图；

（四）完成陵水县建设用地土地定级及基准地价工作报告和技术报告；

（五）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。

三、工作范围

陵水黎族自治县城乡一体建设用地土地定级及基准地价体系建设项目工作范围包括城镇国有建设用地和农村集体建设用地两部分，具体工作范围如下：

（一）城镇国有建设用地的工作范围

结合陵水县实际情况，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椰林镇、英州镇、光坡镇、新村镇、三才镇、国际旅游岛先行试验区、提蒙乡、文罗镇、本号镇、隆广镇、群英乡镇区的建成或规划区，具体工作范围参照陵水县城市总体规划及各区域控制性详细规划界定范围最终确定。

（二）农村集体建设用地的工作范围

本次农村集体建设用地土地定级及基准地价评估的范围为上述城镇国有建设用地基准地价更新评估范围以外，陵水县椰林镇、光坡镇、三才镇、英州镇、隆广镇、文罗镇、本号镇、新村镇、黎安镇、提蒙乡、群英乡等城镇行政范围内行政村存量农村集体建设用地。

四、技术路线要求

参考国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）和《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），结合陵水县实际，采用技术路线，制定陵水县城乡一体建设用地土地定级与基准地价评估成果。

（一）土地定级技术路线：参考《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014），结合陵水县特点，选取经济、社会和自然条件等能够体现土地质量差异的因素，划分基本定级单元，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，依次划分商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务用地的

土地级别。

(二) 基准地价评估技术路线：采取以土地定级为基础，充分收集并整理各类土地市场交易样点、土地成本、相关税费标准以及经济指标，参照《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)的技术要求，以级控价，以价验级的技术路线，利用“样点地价与样点所在的网格单元定级因素总分值建立数字模型”和“样点地价评估路线价”相结合来评估商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务用地基准地价。

五、提交成果要求

(一) 陵水黎族自治县城乡一体建设用地土地定级与基准地价评估工作报告书；

(二) 陵水黎族自治县城乡一体建设用地土地定级与基准地价评估技术报告书；

(三) 陵水黎族自治县城乡一体建设用地基准地价修正体系成果；

(四) 陵水黎族自治县城乡一体建设用地土地级别及基准地价图件成果。

六、时间要求

交付时间：2019年10月31日

七、其他

(一) 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。

(二) 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。

(三) 其他未尽事宜由供需双方在采购合同中详细约定。

第四章 合同条款及格式

2019 年度陵水县建设用地土地定级及基准地价编制项目 采购合同（仅供参考）

项目编号： HNCC-[2019]-001

项目名称： 2019 年度陵水县建设用地土地定级及基准地价编制项目

合同编号： _____

甲方： 陵水黎族自治县自然资源和规划局

乙方： 中标人

签订日期： _____年____月____日

甲方： 陵水黎族自治县自然资源和规划局

乙方： 中标人

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国合同法》之规定，本合同当事人在平等、自愿基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同(以下为合同基本格式，签约各方根据采购项目具体情况对条款细化补充)。

第一条 项目名称、服务内容及合同价。

第二条 交付地点、时间（或交付时间）。

第三条 质量标准和要求：乙方所出售标的物的质量标准按照国家标准或行业标准或企业标准确定。没有国家标准、行业标准和企业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。

第四条 权利瑕疵担保

4. 1 乙方保证对其出售的标的物享有合法的权利；

4. 2 乙方应保证在其出售的标的物上不存在任何未曾向甲方透露的担保物权，如抵押权、质押权、留置权等；

4. 3 乙方应保证其所出售的标的物没有侵犯任何第三人的知识产权和商业秘密等权利。

4. 4 如甲方使用该标的物构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

第五条 甲方权利和义务

第六条 乙方权利与义务

第七条 验收要求

第八条 付款

8. 1 本合同以人民币付款。

8. 2 具体的付款条件、方式与期限

第九条 合同转让和分包

9. 1 乙方不得全部或部分转让合同。除甲方事先书面同意外，不得分包其应履行的合同义务。

第十条 违约责任

第十一条 解决争议的方法

11.1 合同各方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。

11.2 如从协商开始十天内仍不能解决，可以向_____提请调解。

11.3 调解不成则提交海口市仲裁委员会根据其仲裁规则和程序进行仲裁,仲裁是终局的。

11.4 如仲裁事项不影响合同其它部分的履行,则在仲裁期间,除正在进行仲裁的部分外,本合同的其它部分应继续执行。

第十二条 不可抗力

12.1 如果合同各方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话,不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。

12.2 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的事件,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、国家政策的重大变化,以及其它双方商定的其他事件。

12.3 在不可抗力事件发生后,当事方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。合同各方应尽实际可能继续履行合同义务,并积极寻求采取合理的方案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合同的协议。

第十三条 合同生效

13.1 本合同自双方签字及盖章之日起生效。

13.2 本合同一式伍份,甲乙双方各贰份,招标代理机构存档一份。

第十四条 合同附件

14.1 本合同附件包括:本项目的采购文件、中标(成交)方投标文件、中标(成交)通知书等,本合同附件与合同具有同等效力。

14.2 本合同格式未尽事宜可签订补充协议,补充协议具有同等法律效力。

14.3 合同文件应能相互解释,互为说明。若合同文件之间有不明确或不一致之处,以合同约定次序在后者为准。

十五、合同备案

本合同一式伍份,中文书写。甲方、乙方各执贰份,壹份由招标代理机构备案。

十六、合同转让和分包

乙方不得全部或部分转让合同。除非甲方事先书面同意外,不得分包其应履行的合同义务。

甲方: _____ (盖章)

地址: _____

法定（授权）代表人： _____（签字）

签订日期： _____年____月____日

乙方： _____（盖章）

地址： _____

法定（授权）代表人： _____（签字）

银行户名： _____

开户银行： _____

银行账号： _____

签订日期： _____年____月____日

招标代理机构： 海南诚采项目管理有限公司（盖章）

经办人： _____

签订日期： _____年____月____日

第五章 磋商响应文件的格式

请投标人按照以下文件要求的格式、内容制作投标文件，并按以下顺序编制目录及页码，否则将影响对投标文件的评价：

- 1、开标一览表
- 2、投标承诺函
- 3、法定代表人授权委托书
- 4、资格申明信
- 5、投标人应当提供的资格、资信证明文件
- 6、拟派绩效评价人员情况表（含项目负责人）
- 7、项目业绩情况表
- 8、工作实施方案和质量保证措施
- 9、竞争性磋商文件要求的、投标人认为有必要提供的其它资料
- 10、最后投标报价（单独准备，不与投标文件内容一起封装）

竞争性磋商响应文件

采购项目名称： _____

项目编号： _____

投标人名称（加盖单位公章）： _____

法定授权代表签字： _____

_____年____月____日

1、开标一览表

项目名称：2019 年度陵水县建设用地土地定级及基准地价编制项目

项目编号：HNCC-[2019]-001

项目名称	2019 年度陵水县建设用地土地定级及基准地价编制项目	备注
投标报价	(小写) : ¥ 元 (大写) : _____	
交付时间		

投标人名称:(盖章) _____ 法定授权代表签字: _____

日期: _____年____月____日

注:

1. 开标一览表应准确填写，若开标一览表与投标文件不符时，以开标一览表为准。
2. 所报价格应包含：所配备的工作人工工资、差旅费、报告的编制及制作、对报告内容的必要解释或咨询等售后服务、以及可预见及不可预见的相关费用。
3. 在报价表内未有明确列述的项目费用应视为包括在报价之内。

2、投标承诺函

致：（采购人）

根据贵单位 2019 年度陵水县建设用地土地定级及基准地价编制项目（项目编号：HNCC-[2019]-001） 的投标邀请函，正式授权姓名： 职务： 为 （投标人名称）全权代表，提交纸质投标文件正本一式一份，副本一式贰份。

本公司谨此承诺并声明：

1、同意并接受竞争性磋商文件的各项条款要求，遵守文件中的各项规定，按竞争性磋商文件的要求投标。

2、本投标文件的有效期为从投标截止日期起计算的 天，在此期间，本投标文件将始终对我们具有约束力，并可随时被接受澄清。如果我们中标，本投标文件在此期间之后将继续保持有效。

3、我方已经详细地阅读了全部竞争性磋商文件及其附件，包括澄清及参考文件。我方已完全清晰理解竞争性磋商文件的要求，不存在任何含糊不清和误解之处，同意放弃对这些文件所提出的异议和质疑的权利。

4、我方已毫无保留地向贵方提供一切所需的证明材料。不论在任何时候，将按贵方要求如实提供一切补充材料。

5、我方承诺在本次投标中提供的一切文件，无论是原件还是复印件均为真实和准确的，绝无任何虚假、伪造和夸大的成份，否则，愿承担相应的后果和法律责任。

6、我方完全服从和尊重评审小组所作的评审结果，同时清楚理解到投标报价最低并不一定获得中标资格。

7、我方同意按竞争性磋商文件规定向贵司缴纳投标保证金，如果获得中标并按《中标通知书》的要求，如期签订合同并履行其一切责任和义务。

8、我方在参与本次竞争性磋商采购活动中，不以任何不当手段影响、串通、排斥有关当事人或谋取、施予非法利益，如有不当行为，愿承担此行为所造成的不利后果和法律责任。

投标人名称： （公章） 法定代表人： （签字）

被授权人： （签字） 职 务：

承诺日期： 年 月 日

3、法定代表人授权委托书

致：（采购人）

（投标人名称）在下面签字的（法定代表人）姓名：_____ 职务：_____ 代表本公司授权下面签字的（被授权代表）姓名：_____ 职务：_____ 为本公司的合法代理人，就陵水黎族自治县自然资源和规划局的 2019 年度陵水县建设用地土地定级及基准地价编制项目项目（项目编号：HNCC-[2019]-001）进行投标，以本公司的名义处理一切与之相关的事务。

本授权书自_____年____月____日至_____年____月____日内签字有效，特此声明。

投标人名称：_____（公章）

法定代表人：_____（签字）

职 务：_____

被授权人：_____（签字）

职 务：_____

生效日期：_____年____月____日

附：法人代表人和授权人身份证复印件

4、资格申明信

致：（采购人）

为响应贵公司组织的2019年度陵水县建设用地土地定级及基准地价编制项目项目
（项目编号：HNCC-[2019]-001）货物及服务的招标采购活动，我公司愿意参与投标。

我公司在法律、财务和运作上符合竞争性磋商文件对投标人的资格要求，提供“用户需求书”中全部的货物及相关服务，提交的所有文件和全部说明是真实的和正确的。

我公司理解贵公司可能还要求提供更进一步的资格资料，并愿意应贵公司的要求提交。

我公司在参加本次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。

投标人名称： _____（公章）

法定代表人或被授权人： _____（签字）

申明日期： _____年____月____日

5、投标人应当提供的资格、资信证明文件

- 1、必须在本公司报名并购买竞争性磋商文件参加本项目的，并按时提交保证金的。
- 2、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）；
- 3、有依法纳税和缴纳社会保障资金的良好记录，（提供 2018 年以来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）。
- 4、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供 2018 年会计师事务所出具的财务审计报告或 2018 年以来任意一个月（或季度）财务报表，复印件加盖公章）。
- 5、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。（提供海南省国土资源厅或海南省自然资源和规划厅完成备案的函）；
- 6、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。
- 7、必须为未被列入信用中国网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)渠道信用记录失信被执行人、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(网址证明截图加盖公章)；
- 8、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。
- 9、本项目不接受联合体投标。

6、工作实施方案和质量保证措施

根据项目要求、国家及行业要求、自身情况提供方案。

投标人名称： _____（公章）

法定代表人或被授权人： _____（签字）

日期： _____年____月 ____日

7、竞争性磋商文件要求的、投标人认为有必要提供的其它资料

8、最后投标报价

项目名称：2019 年度陵水县建设用地土地定级及基准地价编制项目

项目编号：HNCC-[2019]-001

项目名称	2019 年度陵水县建设用地土地定级及基准地价编制项目	备注
投标报价	(小写) : ¥ 元 (大写) : _____	
交付时间		

投标人名称:(盖章) _____ 法定授权代表签字: _____

日期: _____年____月____日

注:

说明: 本部分单独准备, 在第二次报价时现场填写