

淄博市张店区房地产、土地清点评估、资产评估、评估复审及第三方检查机构采购

公开招标文件

项目编号：SDGP370303000202202000147



山东银安建设项目管理有限公司
SHANDONG YINAN CONSTRUCTION PROJECT MANAGEMENT CO. LTD

采购人：淄博市张店区财政局

采购代理机构：山东银安建设项目管理有限公司

发出日期：2022年8月26日



目 录

第一部分 投标邀请	3
第二部分 投标人须知	7
第三部分 服务需求	33
第四部分 评标方法和标准	36
第五部分 投标文件格式	44
第六部分 政府采购合同格式	62



第一章 投标邀请

项目概况

淄博市张店区房地产、土地清点评估、资产评估、评估复审及第三方检查机构采购招标项目的潜在投标人应当登录淄博市公共资源交易平台获取招标文件，并于 2022 年 9 月 16 日 09 点 00 分（北京时间）前递交投标文件。

一、项目基本情况

项目编号：SDGP370303000202202000147

项目名称：淄博市张店区房地产、土地清点评估、资产评估、评估复审及第三方检查机构采购

预算金额：350.00 万元/年，服务期三年。具体为：

包一（湖田、房镇、马尚、体育场区域房地产、土地清点评估机构采购）：80.00 万元/年；

包二（车站、公园、科苑、和平区域房地产、土地清点评估机构采购）：50.00 万元/年；

包三（湖田、房镇、马尚、体育场区域房地产、土地清点评估复审机构采购）：50.00 万元/年；

包四（车站、公园、科苑、和平区域房地产、土地清点评估复审机构采购）：50.00 万元/年；

包五（湖田、公园、车站、和平、房镇、马尚、科苑、体育场区域资产评估机构采购）：60.00 万元/年；

包六（湖田、公园、车站、和平、房镇、马尚、科苑、体育场区域资产评估机构复审机构采购）：30.00 万元/年

包七（第三方检查机构采购）：30.00 万元/年

采购需求：

1. 项目名称：淄博市张店区房地产、土地清点评估、资产评估、评估复审及第三方检查机构采购

2. 服务内容：



包一、包二：

负责落实资金的征收、收回项目成本价值的清点、评估、复审单位。选定的评估机构在实际的评估工作中应严格按法律、法规和评估规范执行，对采购人委托的征地地面建筑物、构筑物、宅基地、设备等项目进行清点、评估。

清单范围包含：集体土地征收地上附着物和青苗、国有土地收回地上附着物。

包三、包四：

负责对上述房地产和土地评估机构出具的清点价值报告、预评估结果进行复核，复核确认后由评估机构出具正式报告，以及国有土地上房屋征收预评估成本价值和正式评估汇总结果的复核，确保评估价值合理有效。

包五、包六：购买项目占地、收回土地地上附着物、机器设备、权属登记、规格数量清点登记、核算等资产评估及复审专业服务。

包七：对初评、复审、资产第三方评估机构出具的清点（评估）报告进行不定期抽查。

3. 服务质量：符合采购人要求。

合同履行期限：本项目服务期三年。合同一年一签。每年根据服务情况续签下一年的合同，如服务过程中产生不良社会影响或未达到采购人要求的，采购人可随时解除合同。

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：支持落实中小企业、监狱企业、残疾人福利性单位等政府采购政策；

3. 本项目的特定资格要求：

3.1 加载统一社会信用代码的《营业执照》有效证件；

3.2 资质要求：包一至包四：同时具备《房地产估价机构备案证书》（二级及以上）及省自然资源厅发布的土地估价机构备案函有效证件；包五至包六：具有财政部门发布的资产评估机构备案公告名单（体现报价单位名称）有效证件；包七：同时具备《房地产估价机构备案证书》（二级及以上）及省自然资源厅发布的土地估价机构备案函及财政部门发布的资产评估机构备案公告名单（体现投



标人单位名称)有效证件;

3.3 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定;

3.4 未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。

三、获取招标文件

截止时间: 2022年9月15日09点00分 (北京时间)

地点: 淄博市公共资源交易网 (<http://ggzyjy.zibo.gov.cn/>)

采购文件获取方式: ①已在淄博市公共资源交易平台 (<http://ggzyjy.zibo.gov.cn/>) 注册的供应商, 需要登录淄博市公共资源交易网网站首页点击“新系统登录入口” (<http://ggzyjy.zibo.gov.cn:9181/TPBidder>) 根据页面提示重新完善信息。完善后在登录新系统免费下载采购文件。②未注册的供应商请到淄博市公共资源交易网 (<http://ggzyjy.zibo.gov.cn:8082/>) 在网站首页点击“新系统登录入口” (<http://ggzyjy.zibo.gov.cn:9181/TPBidder>) 根据页面提示进行注册(注册类型: 交易乙方)。咨询电话: 0533-2270020、2270010、2270050, 咨询时间: 北京时间 8: 30-12: 00, 13: 30-17: 00 (法定公休日、法定节假日除外)。技术咨询电话: 400-998-0000。③为满足信息公开和供应商诚信体系建设需要, 供应商还需同时在中国山东政府采购网 (<http://www.ccgp-shandong.gov.cn/>) 进行注册。未注册的供应商须登录中国山东政府采购网点击首页右侧“系统入口”模块的“供应商注册”进行注册。

截止时间: 2022年9月16日09点00分 (北京时间)

方式: 将加密的电子投标文件在截止时间前通过淄博市公共资源交易网“上传投标文件”栏目上传完成。①拟参加本项目的投标人须办理并取得数字证书(电子签章)后, 方可加密生成及上传电子响应文件。请各投标人仔细阅读《数字证书办理注意事项及相关资料下载》(淄博公共资源交易网→办事指南→服务指南)并按照须知要求办理。②投标人可到淄博市公共资源交易中心一楼大厅办理数字证书, 也可网上办理。山东 CA (山东省数字证书认证管理有限公司) 证书办理电话为 400-607-8966, CFCA (中金金融认证中心有限公司) 证书办理电话为 0533-3590310。其他具体操作请参考“新点投标文件制作软件(淄博版)



淄博市张店区房地产、土地清点评估、资产评估、评估复审及第三方检查机构采购一招标文件
操作视频-采购类”（淄博市公共资源交易网→办事指南→服务指南），技术咨询电话：400-998-0000。

开标时间：2022年9月16日09点00分（北京时间）

地点：网上开标大厅。请各投标人在开标前登录网上开标大厅（<http://ggzyjy.zibo.gov.cn:8188/BidOpening/bidopeninghallaction/hall/login>），在线准时参加开标活动并进行投标文件解密、答疑、澄清等。

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

无

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：淄博市张店区财政局

地址：淄博市张店区新村西路228号

联系方式：0533-2860015

2. 采购代理机构信息

名称：山东银安建设项目管理有限公司

地址：淄博市张店区联通路与西五路交叉口东南角四楼

联系方式：0533-2089335

3. 项目联系方式

项目联系人：赵程程

电话：0533-2089335

发布人：山东银安建设项目管理有限公司

发布时间：2022年8月26日



第二章 投标人须知

投标人须知资料表	
条款号	内 容
1.1	采购人：淄博市张店区财政局 地址：淄博市张店区新村西路 228 号 电话：0533-2860015
1.2	采购代理机构：山东银安建设项目管理有限公司 地址：淄博市张店区联通路与西五路交叉口东南角四楼 业务联系人：赵程程 电话：0533-2089335
1.3.4	合格投标人的特定资格要求： 1. 加载统一社会信用代码的《营业执照》有效证件； 2. 资质证书：包一至包四：同时具备《房地产估价机构备案证书》（二级及以上）及省自然资源厅发布的土地估价机构备案函有效证件；包五至包六：具有财政部门发布的资产评估机构备案公告名单（体现报价单位名称）有效证件；包七：同时具备《房地产估价机构备案证书》（二级及以上）及省自然资源厅发布的土地估价机构备案函及财政部门发布的资产评估机构备案公告名单（体现报价单位名称）有效证件； 3. 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定； 4. 未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。
1.3.5	是否为专门面向中小企业采购：（是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> ）
1.3.6	采购标的所属行业：其他未列明行业
1.4	是否允许联合体投标：（是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> ）
1.4.7	联合体的其他资格要求：/
2.2	是否有分包：是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 本项目分 7 个包，预算金额为 350.00 万元/年。具体为：包一：80.00



	<p>万元/年；包二：50.00 万元/年；包三：50.00 万元/年；包四：50.00 万元/年；包五：60.00 万元/年；包六：30.00 万元/年，包七：30.00 万元/年</p> <p>本项目预算属于以下情形：</p> <p>(1) 项目为非预采购项目 <input type="checkbox"/> 预采购项目 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>(2) 项目为跨年度预采购项目，概算总金额 <u>1050.00</u> 万元，采购年限为 3 年，当年安排数 <u>350.00</u> 万元。</p> <p>根据《转发财政部关于做好政府采购信息公开工作的通知》（鲁财采〔2015〕33 号）文件规定，预采购项目有取消和终止采购的可能。</p>
5.6	<p>是否现场踏勘：（是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>）</p> <p>现场踏勘描述：统一现场考察 <input type="checkbox"/> 自行踏勘 <input checked="" type="checkbox"/></p>
8.6	<p>是否兼投不兼中：（是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>）</p> <p>说明与要求：本项目共七个包，投标人须按招标文件要求对所投的全部内容作出报价响应，否则作废标处理。</p> <p>各投标人均可就本次招标的七个包投标，但只可中标其中一个包。本项目按照包一至包七顺序依次评标，如同一投标人在两个及以上包排序中同时排名第一，则优选包号排名不变，另一包由排名第二的投标人中得，以此类推，已中标单位报价仍参与各包评标基准价的计算。</p>
11.1	<p>报价要求：</p> <p>1、所有投标报价均以人民币报价。</p> <p>2、所有投标人按照招标文件的要求依据及“收费标准”自主报出计费费率。</p> <p>包一、包二投标人所报计费费率最高限价为“收费标准”的 60.00%；包一至包二非分户结算，最终结算值不足 1000.00 元时，按 1000.00 元结算、集体土地上项目分户结算，不足 1000.00 元时，按 1000.00 元结算；</p> <p>包三、包四分两部分报价：（1）投标人所报计费费率最高限价为“收费标准”的 30.00%，（2）棚户区改造等根据采购人要求需分户结算的项目：所报计费费率最高限价为“收费标准”的 10.00%（分户结算）；包</p>



三至包四除棚户区改造等根据采购人要求需分户结算的项目外非分户结算，最终结算值不足 1000.00 元时，按 1000.00 元结算。

包五投标人所报计费费率最高限价为“收费标准”的 70.00%；按户计费，最终结算值不足¥2000.00 元的，每户为¥2000.00 元。

包六投标人所报计费费率最高限价为“收费标准”的 40.00%；按户计费，最终结算值不足¥1000.00 元的，每户为¥1000.00 元。

包七投标人所报计费费率最高限价为“收费标准”的 20.00%；非分户结算，最终结算值不足 1000.00 元时，按 1000.00 元结算。否则，其投标无效。

注：包一至包四“收费标准”为《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》（计价格[1995]971 号）。

包五至包六“收费标准”为《山东省物价局、山东省财政厅关于规范资产评估服务收费的通知》（鲁价费发[2012] 112 号）中“计件收费标准”。

包七“收费标准”为《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》（计价格[1995]971 号）。

3、各投标人的报价包含为完成本项目所有工作所需的人员工资、补助、餐饮费、交通费、办公用品、技术培训、保险、企业管理费、利润、规费税金等费用以及合同明示或暗示的所有责任、义务产生的费用。

4、投标人应充分考虑项目实施难度、周期、采购人对业务成果的特殊要求等风险，并自行考虑在投标报价中。各投标人应根据招标文件相关要求和 服务过程中的风险，并结合自身实际情况自主报价；一旦中标，中标人所报计费费率不再调整。

5、投标人应按招标文件的相关要求，填写报价及其他事项；只允许投标人提供一个报价和一个方案，任何有选择性的报价和方案将不予接收，并做无效响应文件处理。

6、最低报价不能作为中标的保证。

7、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且有可能影响服务质量或者不能诚信履约时，投标人须在 30 分钟内向评标委员会提供书面说明及相关证明材料；投标人提供的书面说明及



	<p>相关证明材料不能证明其报价合理性的，其投标文件无效。</p> <p>注：（1）书面说明和相关证明材料应包括：①成本构成。②较其他投标人且能支撑自己报更低价格的优势说明等。</p> <p>（2）各投标人可事先准备好书面说明和相关证明材料，以便及时提交评标委员会。</p>
12.4	本项目是否要求提供样品：（是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> ）
14.1	投标有效期： <u>90</u> 日历日
15.1	需自行上传的文件：加密电子投标文件 1 份
17.1	投标截止时间：2022 年 9 月 16 日 09:00
19.1	<p>开标时间：2022 年 9 月 16 日 09:00</p> <p>开标地点：网上开标大厅。请各投标人在开标前登录网上开标大厅（http://ggzyjy.zibo.gov.cn:8188/BidOpening/bidopeninghallaction/hall/login），在线准时参加开标活动并进行投标文件解密、答疑、澄清等。</p>
20.2	采购人或采购代理机构查询投标人信用记录时间：开标前、确认中标前、签订采购合同前；
25.2	评标方法：最低评标价法 <input type="checkbox"/> 综合评分法 <input checked="" type="checkbox"/>
29	<p>采购人是否委托评标委员会直接确定中标人：是<input checked="" type="checkbox"/> 否<input type="checkbox"/></p> <p>推荐中标候选投标人的数量： /</p>
33	<p>是否提交履约保证：是<input type="checkbox"/> 否<input checked="" type="checkbox"/></p> <p>履约保证的形式：履约保证金（非现金形式）、履约保函、履约担保函。</p> <p>提交履约保证的时间：</p> <p>履约保证金额：合同总价的 <u> </u> / <u> </u></p>
35.1	是否支付预付款：否 <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/>
36.3	反腐倡廉监督电话/邮箱： /



38.3	<p>质疑函接收部门、联系电话和通讯地址： 联系部门：山东银安建设项目管理有限公司 联系电话：0533-2089335 联系人：赵程程 通讯地址：淄博市张店区联通路与西五路交叉口东南角四楼</p>
39.1	<p>中标服务费：采购代理机构按固定金额向中标人收取代理服务费，具体金额为：每包¥9000.00元。 支付形式：电汇 支付时间：中标人领取中标通知书前缴纳； 收款单位：山东银安建设项目管理有限公司 开户银行：中国银行股份有限公司淄博新村西路支行 开户账号：213044229753 注：未按规定缴纳代理服务费的，采购代理机构将向采购监督部门反映将其失信行为纳入诚信记录。</p>
43	<p>招标文件解释权：解释权归采购人或采购代理机构。</p>
<p>适用于本投标人须知的额外增加的变动：</p>	
1	<p>一、投标人资格条件（提供以下资料扫描件）： 1、本项目属于专门面向中小企业采购的项目。投标人必须是符合中小企业标准的单位且提供《中小微企业声明函》（格式见附件）或监狱企业证明文件（该证明文件格式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）或残疾人福利性单位声明函（格式见附件）（提供原件扫描件或电子签章件）； 2、加载统一社会信用代码的《营业执照》副本原件扫描件； 投标人如为企业法人，须提供企业法人营业执照；投标人如为事业单位或其他组织，须提供事业单位法人证书或执业许可证或个体工商户营业执照，本条所指的其他组织不包含法人的分支机构（银行、保险、石油、石化、电力、电信等有行业特殊情况的除外）。 3、同时具备《房地产估价机构备案证书》（二级及以上）及省自然资源</p>



	<p>厅发布的土地估价机构备案函原件扫描件；（针对包一至包四）</p> <p>4、具有财政部门发布的资产评估机构备案公告名单（体现报价单位名称）原件扫描件；（针对包五、包六）</p> <p>5、同时具备《房地产估价机构备案证书》（二级及以上）及省自然资源厅发布的土地估价机构备案函及财政部门发布的资产评估机构备案公告名单（体现报价单位名称）原件扫描件；（针对包七）</p> <p>6、政府采购供应商信用承诺书原件扫描件；</p> <p>6.1 承诺具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；</p> <p>6.2 承诺依法缴纳税收和社会保障资金；</p> <p>6.3 承诺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；注：只有投标人被处以责令停产停业、暂扣或者吊销许可证或者执照、较大数额的罚款等行政处罚的，才属于《政府采购法》第二十二条第一款第五项规定的“重大违法记录”。</p> <p>7、法定代表人身份证明书、身份证原件扫描件（如委托授权代表的，则需提供法定代表人授权委托书、被授权人的身份证的原件扫描件）；</p> <p>二、资格审查时间：本项目为资格后审。开标会议结束后、评标会议开始前，采购人按有关规定对投标人进行资格审查。未通过资格审查的投标人将不再参加项目评审。各投标人将资格证明文件按招标文件要求上传至电子投标文件对应章节，上传资料要确保清晰可见，如因不清晰或缺少材料造成评审无效，一切后果由投标人负责。</p>
2	<p>是否允许投标人将项目非主体、非关键性工作交由他人完成：</p> <p>是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/></p>
3	<p>1、加密的电子投标文件（文件格式为.zbtg），在投标截止时间前通过淄博市公共资源交易平台上传；</p> <p>2、投标人中标后3日内提供纸质版投标文件一式三份，其中正本一份，副本二份。投标文件应字迹清楚、内容齐全、数字准确、不应有涂改增删处。如修改时，修改处须有投标文件全权代表签章。投标文件必须用不褪色的墨水填写或打印，并注明“正本”、“副本”字样。投标文件正副本均须采用A4纸装订且胶装成册，不得出现散页、重页、掉页现象，</p>



	不得采用活页夹装订)。
其他	
1	付款途径：电汇
2	服务期限：本项目服务期三年。合同一年一签。每年根据服务情况续签下一年的合同，如服务过程中产生不良社会影响或未达到采购人要求的，采购人可随时解除合同。
3	交付地点：采购人指定地点

一、总 则

1. 采购人、采购代理机构及投标人

1.1 采购人：是指依法开展政府采购活动的国家机关、事业单位、团体组织。本项目的采购人见投标人须知资料表。

1.2 采购代理机构：是指集中采购机构或从事采购代理业务的社会中介机构。本项目的采购代理机构见投标人须知资料表。

1.3 投标人：是指响应招标、参加投标竞争的法人、其他组织或者自然人。潜在投标人：以招标文件规定的方式获取本项目招标文件的法人、其他组织或者自然人。

1.4 中标人：系指参加本项目投标、被确定中标并与采购人签订合同的投标人（乙方）。

本项目的投标人须满足以下条件：

1.3.1 在中华人民共和国境内注册，能够独立承担民事责任，有生产或供应当能力的本国投标人。

1.3.2 具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条关于投标人条件的规定，遵守本项目采购人本级和上级财政部门政府采购的有关规定。

1.3.3 以招标文件规定的方式获得了本项目的招标文件。

1.3.4 符合投标人须知资料表中规定的其他资格要求。

1.3.5 若投标人须知资料表中写明专门面向中小企业采购的，如投标人为非中小企业且所投产品为非中小企业产品，其投标将被认定为投标无效。

1.3.6 本次采购标的所属行业详见投标人须知资料表。

1.4 如投标人须知资料表中允许联合体投标，对联合体规定如下：

1.4.1 两个以上投标人可以组成一个联合体，以一个投标人的身份投。

1.4.2 联合体各方均应当符合本须知 1.3.2 规定。

1.4.3 采购人根据采购项目对投标人的特殊要求，联合体中至少应当有一方符合相关规定。

1.4.4 联合体各方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，否则投标将被认定为投标无效。

1.4.5 大中型企业、其他自然人、法人或者其他组织与小型、微型企业组成联合体共同参加投标，共同投标协议中应当写明小型、微型企业的协议合同金额占到共同投标协议投标总金额的比例。

1.4.6 以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他投标人另外组成联合体参加本项目投标，否则相关投标将被认定为投标无效。

1.4.7 对联合体投标的其他资格要求见投标人须知资料表。

1.5 服务：本项目第三章要求的服务需求

1.6 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的政府采购活动，否则其相关投标均将被认定为投标无效。

2. 资金来源

2.1 本项目的采购人已获得足以支付本次招标后所签订的合同项下的资金（包括财政性资金和本项目采购中无法与财政性资金分割的非财政性资金，预采购项目除外）。

2.2 项目预算金额和分项或分包预算金额见投标人须知资料表。

3. 投标费用

不论投标的结果如何，投标人应当承担所有与准备和参加投标有关的费用。

4. 适用法律

本项目采购人、采购代理机构、投标人、评标委员会的相关行为均受《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第 87 号）及本项目本级和上级财



政部门政府采购有关规定的约束和保护。

二、 招标文件

5. 招标文件构成

5.1 招标文件是用以阐明所需服务的招标程序和合同格式的规范性文件。招标文件共六章，内容如下：

第一章 投标邀请

第二章 投标人须知

第三章 服务需求

第四章 评标方法和标准

第五章 投标文件格式

第六章 政府采购合同格式

5.2 招标文件中有不一致的，有澄清的部分以最终的澄清更正内容为准；未澄清的，以投标人须知资料表为准；投标人须知资料表不涉及的内容，以编排在后的描述为准。

注：如有最新的答疑后招标文件（文件格式为.zbcf，投标人必须下载并使用该文件制作电子投标文件，否则将无法完成上传、参与投标。

5.3 投标人应当认真阅读招标文件所有的事项、条款和技术规范等。如投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标文件没有对招标文件在各方面都做出实质性响应，会导致其投标被认定为投标无效，该风险由投标人承担。

5.4 招标文件以中文编印，且以中文为准。

5.5 除非有特殊要求，招标文件不单独提供招标服务使用地的自然环境、气候条件、公用设施等情况，投标人被视为熟悉上述与履行合同有关的一切情况。

5.6 现场考察或者答疑会及相关事项详见投标须知资料表。

5.6.1 招标文件投标人须知资料表规定组织踏勘现场的，采购人按规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场，踏勘现场所发生的费用由投标人承担。

5.6.2 采购人向投标人提供的有关现场的资料和数据，是采购人现有的能使投标人利用的资料，采购人对投标人由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

5.6.3 投标人经过采购人的允许，可进入项目现场踏勘，对现场及其范围环境进行考察，以获取有关编制投标文件和签署实施合同所需的各项资料，但投标



人及其人员不得因此使采购人及其人员承担有关的责任和蒙受损失。投标人并应当对由此次踏勘现场而造成的死亡、人身伤害、财产损失、损害以及任何其它损失、损害和引起的费用和开支承担责任。

5.7 除招标文件中另有规定外，招标文件所使用的时间单位“天”、“日”均指日历天，且所有时刻均为北京时间。

5.8 参与招标投标活动的各方应当对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，违者应当对由此造成的后果承担法律责任。

5.9 投标人应当自行承担其准备和参加投标活动发生的所有费用。不论投标结果如何，采购人及采购代理机构在任何情况下无义务也无责任承担这些费用。

6. 招标文件的澄清与修改

6.1 采购人可主动或在解答投标人提出的澄清问题时对招标文件澄清或修改。采购代理机构将以发布澄清（更正）公告的方式，澄清或修改招标文件，同时，采购代理机构可将澄清或修改内容以电子形式上传至系统中，澄清或修改内容作为招标文件的组成部分。

6.2 澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，采购代理机构将应当在投标截止时间至少15日前，以书面或公告等形式通知所有获取招标文件的潜在投标人，并对其具有约束力。

投标人可登录系统查看澄清或修改内容。因潜在投标人原因或通讯线路故障导致逾期送达或无法送达，采购代理机构不因此承担任何责任，有关采购活动可以继续有效进行。

6.3 投标人认为招标文件存在歧视性条款或不合理要求等需要澄清的，应当在规定时间内提出。投标人可登录淄博市公共资源交易网“投标人系统”使用“网上提问”中的“新增提问”提出异议。如在规定时间内，投标人对招标文件中的各项条款未提出异议，即认为同意和接受招标文件。

7. 投标截止时间的顺延

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应当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，采购人或采购代理机构应当顺延提交投标文件的截止时间。



三、投标文件的编制

8. 编制要求

8.1 投标人应当仔细阅读招标文件的所有内容，按照招标文件的要求及格式编制投标文件，并保证其真实性。若投标人没有按照招标文件要求提交全部实质性要求资料或对实质性要求未作响应是投标人的风险，其投标将会被拒绝。

8.2 投标人对多个分包进行投标的，应当以分包为单位编制投标文件，每一包投标文件均需满足本招标文件对投标文件的签署要求。

8.3 电子投标文件应当按照统一的“电子投标文件制作工具”以及招标文件要求进行制作编制。

8.4 投标人应当按招标文件的要求及格式编写其投标文件；不得缺少或留空任何招标文件要求填写的表格或资料。

8.5 投标人应当编制投标文件目录、内容。

8.6 关于兼投不兼中要求详见投标人须知资料表。

8.7 投标文件中提供的扫描件应当真实、完整、清晰，由此造成的一切不利后果由投标人自行承担。

9. 投标范围及投标文件中标准和计量单位的使用

9.1 投标人可对所投标包中一个或几个分包进行投标，除非在投标人须知资料表中另有规定。

9.2 投标人应当对所投招标文件中“服务需求”所列的所有内容进行投标，如仅响应某一包中的部分内容，其该包投标将被认定为投标无效。

9.3 无论招标文件第三章服务需求中是否要求，投标人所投服务均应当符合国家强制性标准。

9.4 除招标文件中有特殊要求外，投标文件中所使用的计量单位，应当采用中华人民共和国法定计量单位。

9.5 投标文件应当以中文书写。如投标人提交的支持文件和印刷的文献使用另一种语言，应当附有相应内容的中文翻译本，在解释相应的文件时以中文翻译本为准。

9.6 对违反上述规定情形的，评标委员会有权要求投标人限期提供相应的文件或决定对其投标将予以拒绝。

10. 投标文件构成

10.1 投标人应当通过淄博市公共资源交易网下载的“电子投标文件制作工具”编写投标文件。在投标截止时间前上传经过数字证书电子签章并加密的电子投标文件（加密和解密必须使用同一数字证书）。投标文件中资格审查和符合性审查涉及的事项不满足招标文件要求的，其投标将被认定为投标无效。

10.2 上述文件应当按照招标文件的规定签署。采用公章授权方式的，应当在投标文件中附公章授权书（格式自定）。

10.3 投标人应当提交证明文件，证明其投标内容符合招标文件规定。该证明文件是投标文件的一部分。

10.4 上款所述的证明文件，可以是文字资料、图纸和数据等。

10.5 本项目采用电子投标，须使用用于证明投标人身份的单位电子签名的实名认证证书和用于投标人编制电子投标文件的制作软件。

申请办理实名认证证书的方式详见《数字证书办理注意事项及相关资料下载》（淄博市公共资源交易网→办事指南→下载园地）。

电子投标基本流程：详见“新点投标文件制作软件（淄博版）操作视频-采购类”（淄博市公共资源交易网→办事指南→下载园地）。

请确保在开标时实名认证证书在有效期内，投标人实名认证证书在续期后务必在开标前重新制作和上传电子投标文件（文件格式为.zbtf），否则将造成电子投标文件无法进行解密（加密和解密必须使用同一数字证书）。

因投标人以下原因，投标将被拒绝：

- （1）投标截止时间前，投标人未成功上传投标文件的；
- （2）对已生成的电子投标文件进行破解、修改、压缩等不当操作，或自备的解密电脑环境配置不当等原因导致无法解密的；
- （3）开标时，实名认证证书过期失效、密码丢失，或者投标人实名认证证书在续期后未在开标前重新制作和上传电子投标文件，导致无法解密的。
- （4）投标截止时间后，投标人在规定时长内未能成功解密的。

10.6 投标人提交的投标文件应当包含以下各个部分，具体组成内容见第五章投标文件格式。

10.6.1 开标一览表

10.6.2 资格证明文件

10.6.2.1

a、本项目属于专门面向中小企业采购的项目。供应商必须是符合中小企业标准的单位且提供中小微企业声明函（格式见附件）或监狱企业证明文件（该证明文件格式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）或残疾人福利性单位声明函（格式见附件）（提供原件扫描件或电子签章件）；

b、加载统一社会信用代码的《营业执照》副本原件扫描件；

投标人如为企业法人，须提供企业法人营业执照；投标人如为事业单位或其他组织，须提供事业单位法人证书或执业许可证或个体工商户营业执照，本条所指的其他组织不包含法人的分支机构（银行、保险、石油、石化、电力、电信等有行业特殊情况的除外）。

c、同时具备《房地产估价机构备案证书》（二级及以上）及省自然资源厅发布的土地估价机构备案函原件扫描件；（针对包一至包四）

d、具有财政部门发布的资产评估机构备案公告名单（体现报价单位名称）原件扫描件；（针对包五、包六）

e、同时具备《房地产估价机构备案证书》（二级及以上）及省自然资源厅发布的土地估价机构备案函及财政部门发布的资产评估机构备案公告名单（体现报价单位名称）原件扫描件；（针对包七）

f、信用承诺书原件扫描件；

g、法定代表人身份证明书、身份证原件扫描件（如委托授权代表人的，则需提供法定代表人授权委托书、被授权人的身份证的原件扫描件）；

10.6.2.1 投标人须对提交的资格证明真实性、有效性、完整性负责。

10.6.2.2 资格证明的字迹、印章必须完整、清晰，否则其投标文件将会被拒绝。

10.6.2.3 投标人应当将其资格证明文件中的相关证书（证件）的扫描件上传至电子投标文件对应当章节中，并确保清晰可见，未按要求上传或扫描件不清晰的，将导致资格审查不予通过，一切后果由投标人负责。

10.6.3 商务部分

(1) 投标函（格式见附件）



- (2) 企业基本情况表（格式见附件）
- (3) 拟派本项目专业技术人员履历表（格式见附件）
- (4) 拟投入本项目的设备情况表（格式见附件）
- (5) 服务要求偏离表（格式见附件）
- (6) 针对本项目的服务体系、各项服务制度、后续服务保障及优惠条件
- (7) 投标人近年来承接的类似项目业绩一览表（格式见附件）

10.6.4 技术部分

- (1) 项目实施总体服务方案
- (2) 项目实施过程中的主要工作任务及其重点、难点分析及控制措施
- (3) 项目实施过程中执行的工作标准、质量目标、质量控制制度和实施细则
- (4) 完成计划安排和进度保证措施
- (5) 项目实施过程中工具配备及物质保障条件
- (6) 投标人内部管理、考核制度
- (7) 人员的继续教育和业务培训方案

10.6.5 投标人认为需要其他用于评分的证明材料(包括投标人的综合能力、企业规模和信誉陈述及有效证明资料等)

11. 投标报价

11.1 投标人的报价应当包括满足本次招标全部采购需求所应当提供的服务，所有投标均以人民币报价，报价要求详见投标人须知资料表。投标人的投标报价应当遵守《中华人民共和国价格法》。

11.2 投标人应当在开标一览表上标明服务的费率。

11.3 投标人报价超过招标文件规定的预算金额的，其投标将被认定为投标无效。

11.4 中标人所报计费费率在合同履行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更。

11.5 采购人不接受具有附加条件的报价或多个方案的报价。

11.6 除投标人须知资料表另有规定外，投标人不得递交备选投标方案。允许投标人递交备选投标方案的，只有中标人所递交的备选投标方案方可予以考



考虑。评标委员会认为中标人的备选投标方案优于其按照招标文件要求编制的投标方案的，采购人可以接受该备选投标方案。

12. 电子版投标文件

12.1 投标文件内容为上述 10.6.1、10.6.2、10.6.3、10.6.4、10.6.5 条款要求内容，格式为加密的电子投标文件（文件格式为.zbtf）。

12.2 投标人应当在投标截止时间前将投标文件上传至淄博市公共资源交易平台系统上传。

12.3 无论投标结果如何，在开标后，电子版投标文件均不退回。

12.4 投标人须知资料表规定投标人应当提交样品的，样品构成投标文件的组成部分。

13. 投标保证金

本项目不收取投标保证金。

14. 投标有效期

14.1 投标应当在投标人须知资料表中规定时间内保持有效。投标有效期不满足要求的投标，其投标将被认定为投标无效。

14.2 因特殊原因，采购人或采购代理机构可以在原投标有效期截止之前，要求投标人延长投标文件的有效期。接受该要求的投标人将不会被要求和允许修正其投标。投标人也可以拒绝延长投标有效期的要求，且不承担任何责任。上述要求和答复都应当以书面形式提交。

15. 投标文件的签署及规定

15.1 投标人应当按投标人须知资料表中的规定，准备和递交加密的电子投标文件（文件格式为.zbtf），应当在投标截止时间前通过淄博市公共资源交易平台上传。

15.2 电子投标文件须按照招标文件要求在指定位置加盖投标人公章及法定代表人（非法人组织的负责人）或其授权代表签章（签字或盖章），否则将导致其投标被拒绝。

15.3 投标文件因字迹潦草、表达不清所引起的后果由投标人负责。

四、投标文件的递交

16. 投标文件的递交

16.1 本项目实行电子投标，投标人无须提交纸质投标文件。投标人应当按照本项目招标文件的要求编制、加密并递交投标文件。投标人在使用系统进行投标的过程中遇到涉及平台使用的任何问题，可致电平台技术支持热线咨询，咨询电话请见招标公告。

16.2 投标人递交的电子投标文件因投标人自身原因而导致无法导入淄博网上开评标系统的，该投标文件视为无效投标文件，将导致其投标被拒绝。

17. 递交投标文件的截止时间

17.1 投标人应当在投标截止时间前，将投标文件按照招标文件要求的方式递交。投标人递交投标文件的时间和地点详见投标人须知资料表。

17.2 采购人和采购代理机构将拒绝接收在投标截止时间后递交的投标文件。

17.3 除投标人须知资料表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

18. 投标文件的接收、修改与撤回

18.1 采购人或采购代理机构将通过淄博市公共资源交易平台系统自动接收投标人上传的投标文件。

18.2 递交投标文件以后，如果投标人要进行撤回的，须在投标截止时间前在淄博市公共资源交易平台系统中进行撤回。

18.3 如果在投标截止时间前需要对已经成功生成并上传淄博市公共资源交易平台系统的电子投标文件进行修改、补充的，投标人应当先撤回原文件，使用自备计算机和投标文件制作软件重新制作生成新的电子投标文件，并在投标截止时间前重新上传。

18.4 在投标截止时间之后，投标人不得对其投标文件做任何修改。

五、开标及评标

19. 开标

19.1 采购人和采购代理机构将按投标人须知资料表规定的开标时间和地点组织开标。

本项目采用网上开标模式。各投标人无需到达开标现场，请在开标前登录淄博市公共资源交易网（<http://ggzyjy.zibo.gov.cn/TPFront/>）网上开标大厅。

投标人不足 3 家的，不得开标。

19.2 开标截止时间后，请投标人根据网上开标流程进行操作并对投标文件进行解密，以及答疑、澄清等。开标时，由各投标人在解密开始时间后 20 分钟内完成解密工作（以网上开标系统解密倒计时为准），因投标人自身原因导致未在规定时间内成功解密投标文件的，视为撤销其投标文件。

19.3 采购代理机构将对开标过程进行记录，并存档备查。

19.4 开标时，采购代理机构将通过网上开评标系统公布投标人名称、投标价格等其它内容。投标人若有报价和优惠未被唱出，应在开标系统内及时声明，否则采购代理机构对此不承担任何责任。

投标人对开标过程和开标记录有异议，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，应当在开标系统中提出询问或者回避申请。

投标人应当在开标前根据“网上开标大厅操作手册（投标人）”（具体操作请参考淄博市公共资源交易网→办事指南→服务指南→网上开标大厅操作手册（投标人））提前调试电脑，技术咨询电话：400-998-0000。

在项目开评标全过程中，投标人应当保持实时在线状态，参与远程交互的法定代表人（非法人组织的负责人）或其授权代表应当始终为同一个人，中途不得更换，在废标、澄清、提疑、传送文件等情况下需要交互时，投标人一端参与交互的人员将被视为本项目投标人的法定代表人（非法人组织的负责人）或其授权代表。评标委员会会随时通过网上开评标系统发出询标信息，投标人应当在评标委员会规定时间内通过企业会员系统进行回复，未能按时答复的，评审委员会将视同其放弃澄清、说明、补正等。

本项目下载、上传、开标均通过互联网操作，投标人应当充分考虑网络拥堵及平台操作所需时间等因素，保证在开评标期间电脑、网络、预留电话等能够正常使用。

因以上原因造成的一切后果各投标人自行承担。

20. 资格审查

20.1 采购人或采购代理机构依据法律法规和招标文件中规定的内容，对投标人的资格进行审查。未通过资格审查的投标人不进入评标；通过资格审查的投标人不足 3 家的，不得评标。

20.2 采购人或采购代理机构将按投标人须知资料表中规定的时间查询投标人的信用记录。投标人在中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）被列入政府采购严重违法失信行为记录名单，或在“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的，其投标将被拒绝。

以联合体形式参加投标的，联合体任何成员存在以上不良信用记录的，联合体投标将被拒绝。

20.3 采购人或采购代理机构将信用记录查询情况签字并存档备查。投标人信用记录情况以采购人或采购代理机构查询结果为准。投标人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。

在本招标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。

投标人自行提供的与网站信息不一致的其他证明材料不作为资格审查的依据。

21. 组建评标委员会

21.1 按照《政府采购评审专家管理办法》财库〔2016〕198号）、《山东省政府采购评审专家管理实施办法》鲁财采〔2018〕66号）、《山东省政府采购评审专家抽取规则》鲁财采〔2017〕64号）及本项目本级和上级财政部门的有关规定依法组建的评标委员会，负责评标工作。评标委员会由采购人代表1人及评审专家4人组成。

21.2 评标委员会具有依据招标文件进行独立评标的权力，且不受外界任何因素的干扰。评标委员会成员需对评标结果独立写出评审意见，并承担责任。评委成员若拒绝在评标报告上签字且不陈述其不同意理由的，视为同意和接受。

21.3 评标委员会的职责：

- (1) 审查投标文件是否符合招标文件要求；
- (2) 要求投标人对投标文件有关事项做出解释或者澄清；
- (3) 按照招标文件规定的评分标准进行评比和打分；
- (4) 推荐中标候选人名单，或者受采购人委托按照事先确定的办法直接确定中标人；
- (5) 向采购单位或者有关部门报告非法干预评标工作的行为。



21.4 评标委员会的义务：

- (1) 遵纪守法，客观、公正、廉洁地履行职责；
- (2) 按照招标文件规定的评标方法和评标标准进行评标，对评标意见承担个人责任；
- (3) 对评标过程和结果，以及投标人的商业秘密保密；
- (4) 参与评审报告的起草；
- (5) 配合采购单位答复投标人提出的质疑；
- (6) 配合财政部门的投诉处理工作。

22. 投标文件符合性审查与澄清

22.1 符合性审查是指依据招标文件的规定，从投标文件的有效性和完整性对招标文件的投标程度进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求做出响应。

22.2 投标文件的澄清

22.2.1 在评标期间，评标委员会将通过网上开评标系统要求投标人对其投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内 容，以及评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性检查投标人的报价，有可能影响履约的情况作必要的澄清、说明或补正。投标人的澄清、说明或补正应当在评标委员会规定的时间内通过网上开评标系统进行，并不得超出投标文件范围或者改变投标文件的实质性内容。

22.2.2 投标人的澄清、说明或补正将作为投标文件的一部分。

22.2.3 任何澄清和必要的解释说明的书面答复均需加盖投标人公章及法定代表人（非法人组织的负责人）或其授权代表签章，否则，评标委员会有权不予认可。

22.3 投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

- (1) 投标文件中开标一览表内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表为准；
- (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进行修正。修正后的报价按照第 22.3 条的规定经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标将被认定为投标无效。

对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

23. 投标偏离

评标委员会可以接受投标文件中不构成实质性偏离的不正规或不一致。

24. 投标无效

24.1 在比较与评价之前，根据本须知的规定，评标委员会要审查每份投标文件是否实质上响应了招标文件的要求。投标人不得通过修正或撤销不符合要求的偏离从而使其投标成为实质上响应的投标。

评标委员会决定投标的响应性只根据招标文件要求、投标文件内容。

24.2 如发现下列情况之一的，其投标将被认定为投标无效：

- (1) 不具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件；
- (2) 未按照招标文件规定要求签署、盖章的；
- (3) 投标分项报价表未按要求填写；
- (4) 未满足招标文件中商务和技术条款的实质性要求的；
- (5) 违反招标文件规定提供进口产品的；
- (6) 未按招标文件规定提供政府强制采购节能产品证明材料的；
- (7) 报价超过招标文件中规定的项目预算金额的、拒绝报价、报价不确定、无报价或未按招标文件要求报价的；
- (8) 投标有效期不足的；
- (9) 联合体投标文件未附联合体投标协议书的；
- (10) 不符合招标文件中有关分包规定的；
- (11) 属于串通投标，或者依法被视为串通投标；
- (12) 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且有可能影响服务质量或者不能诚信履约时，投标人须在 30 分钟内向评标委员会提供书面说明及相关证明材料；但该投标人未提供书面说明及相关证明材料证明其报价合理性的；



- (13) 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；
- (14) 不具备招标文件中规定的资格要求的；
- (15) 投标文件未完全满足招标文件中带有“★”号的条款或指标，或超过招标文件规定的允许出现偏差的最大范围、幅度和最高项数；
- (16) 投标文件提供虚假材料；
- (17) 对采购人、采购代理机构、评审委员会及其他工作人员施加影响，有碍公平、公正；
- (18) 投标人递交的电子投标文件均无法满足正常开标、评标使用功能的；
- (19) 由于投标人的自身原因，（包括但不限于以下情况：忘记 CA 锁密码、CA 锁过期、上传投标文件后更新 CA 锁），在规定时间内解密不成功的；
- (20) 不同投标人的投标文件存在非正常一致的；
- (21) 不同投标人的投标文件由同一单位或者同一个人编制，电子投标文件的文件制作机器码或者文件创建标识码一致的；
- (22) 上传电子投标文件的 IP 地址相同，经评审委员会认定否决其投标的；
- (23) 属于招标文件规定的其他投标无效情形；
- (24) 不符合法律法规和招标文件规定的其他实质性要求。

25. 比较和评价

25.1 经符合性审查合格的投标文件，评标委员会将根据招标文件确定的评标方法和标准，对其技术部分和商务部分作进一步的比较和评价。

25.2 评标严格按照招标文件的要求和条件进行。评审办法详见投标人须知资料表，详细评标标准见招标文件第四章。

25.3 根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46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》（财库〔2014〕68号）和《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》（财库〔2017〕141号）的规定，对满足价格扣除条件且在投标文件中提交了《中小企业声明函》或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的投标人，其投标报价扣除 10%后参与评审，对于同时属于小微企业、监狱企业或残疾人福利性单位的，不重复进行投标报价扣除。具体办法及比例详见招标文件第 4 章。



25.4 大中型企业与小微企业组成联合体或者大中型企业向一家或者多家小微企业分包的采购项目，对于联合协议或者分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额 30%以上的，应当对联合体或者大中型企业的报价给予 2%的扣除，用扣除后的价格参加评审。联合体各方均为小型、微型企业和监狱企业的，联合体视同为小型、微型企业和监狱企业。

25.5 公开发布的招标文件中的评分细则，在评标期间，不允许做出更改。

25.6 评标委员会成员应当独立对每个投标人的投标文件进行评标，系统自动汇总每个投标人的得分。

25.7 投标人得分由评标委员会成员打分的算术平均值计算得出。

25.8 评标委员会按照招标文件要求对投标人的评审结果进行复核，并签字确认。

25.9 评标委员会判断投标文件的响应性仅基于投标文件本身而不靠外部因素。评标委员会将拒绝被确定为非实质性响应的投标，投标人不能通过修正或撤销不符之处而使其投标成为实质性响应的投标。评标委员会可以允许投标人修改其投标文件中不构成实质偏离的、微小的、非正规的不一致或不规则的地方。

25.10 评标过程要求：电子开标、评标如出现下列情形，导致网上开评标系统无法正常运行或无法正常评审时，应当采取应当急措施。

- (1) 系统服务器发生故障，无法访问或无法使用系统；
- (2) 系统的软件或数据库出现错误，不能进行正常操作；
- (3) 系统发现有安全漏洞，存在潜在的泄密危险；
- (4) 病毒发作或受到外来病毒的攻击；
- (5) 出现其他不可抗拒的客观原因造成网上开评标系统无法正常使用。

出现上述情况时，应当对未开标的暂停开标。已在系统内开标、评标的立即停止。采取应急措施时，必须对原有资料及信息作出妥善保密处理。

26. 废标

在招标采购中，出现下列情形之一，应当予以废标：

- (1) 符合专业条件的投标人或者对招标文件做实质性响应的投标人不足 3 家；
- (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。

27. 保密要求

27.1 评标将在严格保密的情况下进行。

27.2 有关人员应当遵守评审工作纪律，不得记录、复制或者带走任何评标资料，不得泄露评审文件、评审情况和评审中获悉的商业秘密。

六、确定中标

28. 确定中标人

评标委员会将根据评标标准，根据采购人的委托直接确定中标人。

29. 采购任务取消

因重大变故采购任务取消时，采购人有权拒绝任何投标人中标，且对受影响的投标人不承担任何责任。

30. 中标通知书

在法定期限内，中标人确定后，采购人或者采购代理机构按照规定发布中标公告，应当同时公告投标人未中标的原因，在公告中标结果的同时，向中标人发出中标通知书，中标通知书是合同的组成部分。

31. 签订合同

31.1 中标人应当自发出中标通知书之日起 10 个工作日内，与采购人签订合同。

31.2 招标文件、中标人的投标文件及其澄清文件等，均为签订合同的依据。

31.3 如中标人拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评审报告推荐的中标候选人名单排序，确定下一中标候选人为中标人，也可以重新开展政府采购活动。

31.4 当出现法规规定的中标无效或中标结果无效情形时，采购人依规可与排名下一位的中标候选人另行签订合同，或依法重新开展采购活动。

32. 履约保证金

中标人应当按照投标人须知资料表规定向采购人提交履约保证。

33. 政府采购融资担保

有融资需求的投标人在签订《政府采购合同》后，可依据《山东省政府采购



《合同融资管理办法》（鲁财采〔2018〕17号）有关规定，通过全省统一的信息化平台自行选择符合自身需要的金融产品，提供金融机构要求的相关材料，发起融资申请，也可通过淄博市公共资源交易中心金融服务平台进行融资贷款。

34. 预付款

34.1 预付款是在指政府采购合同签订后、履行前，采购人向中标人预先支付部分合同款项，具体执行见投标人须知资料表。

35. 廉洁自律规定

35.1 采购人、采购代理机构不得与投标人恶意串通操纵政府采购活动。

35.2 采购人、采购代理机构不得接受投标人组织的宴请、旅游、娱乐，不得收受礼品、现金、有价证券等，不得向投标人报销应当由个人承担的费用。

35.3 为强化政府采购活动的监督，投标人可按投标人须知资料表中的监督电话和邮箱，反映采购人、采购代理机构的廉洁自律等问题。

36. 人员回避

投标人认为采购人员及其相关人员有法律法规所列与其他投标人有利害关系的，可以向采购人或采购代理机构书面提出回避申请，并说明理由。

37. 质疑与接收

37.1 投标人认为招标文件、招标过程和中标结果使自己的权益受到损害的，可以根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》和《政府采购质疑和投诉办法》的有关规定，依法向采购人或其委托的采购代理机构提出质疑。

37.2 质疑投标人应当按照财政部制定的《政府采购质疑函范本》格式（可从财政部官方网站下载）和《政府采购质疑和投诉办法》的要求，在法定质疑期内以书面形式提出质疑，针对同一采购程序环节的质疑应当一次性提出。

超出法定质疑期的、重复提出的、分次提出的或内容、形式不符合《政府采购质疑和投诉办法》的，质疑投标人将依法承担不利后果。

37.3 采购人或采购代理机构质疑函接收部门、联系电话和通讯地址，见投标人须知资料表。

37.4 质疑应当按照法律、法规规定，以书面形式向采购代理机构或采购人提出，并办理签收手续，未以书面形式向提交的视为无效质疑。

37.5 质疑函应当包括以下主要内容：

(1) 质疑人和被质疑人的名称、法定代表人、住所、电话、邮编、联系人及联系电话等；

(2) 采购项目名称、项目编号及包号；

(3) 具体、明确的质疑事项以及与质疑事项相关的诉求；

(4) 法律依据、事实与理由。按照“谁主张、谁举证”的原则，质疑书应当提供事实依据及相关证明材料，否则质疑将视为无有效证据支持，将被予以驳回。

(5) 提出质疑的日期。

质疑函应当据实署名。质疑人为自然人的，应当由本人签字并附有效身份证明；质疑人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人（非法人组织的负责人）签字并加盖公章，同时一并提交营业执照和法定代表人（非法人组织的负责人）有效身份证明。无法提供证件原件的，应当提供真实有效的复印件，并签字或者盖章。质疑人可以委托代理人办理质疑事项，代理人办理质疑事项时，除提交质疑书外，还应当提交质疑人的授权委托书及代理人的有效身份证明，授权委托书应当载明委托代理的具体权限、期限和事项。

37.6 质疑有以下情形之一的，采购代理机构应当予以书面回复并说明原因：

(1) 质疑人不是参与该本项目政府采购活动投标人的（潜在投标人对其已依法获取的可质疑的招标文件的质疑除外）；

(2) 质疑人与质疑事项不存在利害关系的；

(3) 所有质疑事项均不符合相关法律、法规的；

(4) 提起质疑的时间超过规定规定期限的；

(5) 质疑答复后，同一质疑人就同一事项再次提出质疑的；

(6) 其他不符合受理条件的情形。

37.7 采购代理机构将在受理质疑后七个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑人和其他有关投标人。

37.8 质疑人对答复不满意以及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 15 个工作日内向监督管理部门投诉。



38. 项目其他相关费用

38.1 中标服务费

中标服务费收取标准详见投标人须知资料表。

中标人应按照投标人须知资料表规定的时间和方式缴纳中标服务费。

38.2 政府采购专家评审费

由采购人承担，按照山东省有关规定的标准执行。

39. 合同公示

采购人应当自政府采购合同签订之日起2个工作日内，在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

40. 验收

采购人或者采购代理机构应当按照政府采购合同规定的技术、安全标准组织对投标人履约情况进行验收，并出具验收书。验收书应当包括每一项技术、安全标准的履约情况。

41. 履约验收公示

采购人、采购代理机构应当在采购合同履行验收结束后3个工作日内，将验收报告予以公开发布。

42. 招标文件解释权

见投标人须知资料表。



第三章 服务需求

本次采购共七个包,投标人必须按招标文件要求对所报项目的全部内容做出报价响应,否则作废标处理。

1、项目地址:淄博市张店区

2、工作内容:

包一包二:

负责落实资金的征收、收回项目成本价值的清点、评估、复审单位。选定的评估机构在实际的评估工作中应严格按法律、法规和评估规范执行,对采购人委托的征地地面建筑物、构筑物、宅基地、设备等项目进行清点、评估。

清单范围包含:集体土地征收地上附着物和青苗、国有土地收回地上附着物。

包三、包四:

负责对上述房地产和土地评估机构出具的清点价值报告、预评估结果进行复核,复核确认后由评估机构出具正式报告,以及国有土地上房屋征收预评估成本价值和正式评估汇总结果的复核,确保评估价值合理有效。

包五、包六:购买项目占地、收回土地地上附着物、机器设备、权属登记、规格数量清点登记、核算等资产评估及复审专业服务。

包七:对初评、复审、资产第三方评估机构出具的清点(评估)报告进行不定期抽查。

3、工作范围:

包一:湖田、房镇、马尚、体育场区域房地产、土地清点、评估机构采购

包二:车站、公园、科苑、和平区域房地产、土地清点、评估机构采购

包三:湖田、房镇、马尚、体育场区域房地产、土地清点、评估复审机构采购

包四:车站、公园、科苑、和平区域房地产、土地清点、评估复审机构采购

包五:湖田、公园、车站、和平、房镇、马尚、科苑、体育场区域资产评估机构采购

包六:湖田、公园、车站、和平、房镇、马尚、科苑、体育场区域资产评估机构复审机构采购

包七:第三方检查机构采购

4、采购要求：

(1) 依据国家有关法律法规和估价规范，本着“公开、公平、公正”的原则，对采购人委托的房地产、土地项目进行清点、评估、核实。

(2) 本项目清点、评估、复审工作量大、情况复杂，评估、复审单位应成立工作领导小组，配备相应专业人员，落实责任，确保工作详实，数据有效、可靠，高质量完成相应工作。

(3) 投标人雇佣从事本项目的所有人员在服务期间发生任何人身伤亡、人身疾病及财产损失或涉及其他法律问题的，与采购人无关，均由中标人承担全部责任并自行负责解决，采购人不承担任何法律责任和费用。

(4) 对成果资料和采购人提供的所有资料负有保密责任。未经采购人同意，不得将采购人提供的资料再次提供与本项目无关的任何单位及个人使用。中标人要妥善保管采购人提供的资料。如因中标人原因丢失，应当负责赔偿采购人相关的经济损失。

(5) 中标人对采购人和委托单位提出的问题及时解答，对提出的要求及时落实解决。因中标人人员对法规、制度掌握不准，业务不熟悉的，采购人有权要求中标人更换人员或终止合同，且不予支付服务费。造成工作延误或业务成果错误给采购人造成损失的，中标人应承担相应赔偿责任和法律责任。

(6) 采购人对中标人的服务质量、进度等方面进行全过程监督。

(7) 中标人在接到采购人、委托人的需求电话后，要求 30 分钟内响应并到达现场。

(8) 投标人在实际的评估工作中应严格按法律、法规和评估规范执行，坚持质量第一的原则，全程参与，互相监督，实地配合，及时完成清点、评估和复核工作。初评费用按照复核确认后的价值计算。初评中标人对复核结果不认可，由第三方检查机构进行认定。具体措施如下：

1. 增量地中凡初评值被复核中标人复核核减值达 5%及以上者，存量地中凡初评值被复核中标人复核核减值达 10%及以上者，初评中标人本次评估费不予支付，奖励给复核中标人。

2. 初评、复核中标人评估价值存在虚高或虚低，与实际价值背离较大的，经第三方检查机构抽查，不维持其评估结果的，不予支付评估费，相关评估费奖励



给第三方检查机构。

3. 中标人在具体项目评估过程中如出现漏评、清点和评估价值不合理、记录性错误等问题，采购人有权要求中标人要承担违约责任并赔偿因此造成的损失。

4. 中标人应做好清点评估结果的保密工作，未经采购人批准，一律不得外传。若出中标人未经批准私自向外泄露评估结果等损害采购人所在区域公共利益情况的，采购人有权要求中标人要承担违约责任并赔偿因此造成的损失。

(9) 第三方检查机构的抽查结果若存在虚高或虚低，与实际价值背离较大的，不维持初评或复核评估结果的，须提报土地成本审核联席会议审核，第三方检查机构在抽查评估工作中应严格遵守法律、法规和评估规范执行。

(10) 出现初评投标人对复核投标人的复核结果不认可时，须由第三方检查机构进行认定。

5、周期要求：本项目评估与评估复审工作采用压茬工作方式。

服务工作结束后，10 日历天内出具报告，具体的时间、份数等均以采购人要求为准。

6、勘察现场：采购人不统一组织，投标人自行勘察现场，费用自理。

7、项目部人员配备：由投标人根据满足项目能够顺利实施情况的前提下自行安排人员。项目组成员中具有执业资格人员不少于 3 人，**否则按废标处理。**

8、项目执行过程中，中标人未按招标文件及投标文件执行的，采购人有权扣减或不支付相关费用。

9、服务期限：本项目服务期三年。合同一年一签。每年根据服务情况续签下一年的合同，如服务过程中产生不良社会影响或未达到采购人要求的，采购人可随时解除合同。

第四章 评标方法和标准

本项目将按照招标文件第二章投标人须知中“五、开标及评标”、“六、确定中标”及本章的规定评标。

一、支持中小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位发展的鼓励优惠政策

1、本项目属于专门面向中小企业采购的项目。供应商必须是符合中小企业标准的单位且提供中小微企业声明函（格式见附件）或监狱企业证明文件（该证明文件格式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）或残疾人福利性单位声明函（格式见附件）（以上材料提供原件扫描件或电子签章件）。

2、专门面向中小企业采购的项目，不再执行价格评审优惠的扶持政策。

2.1 中小企业政策有关说明：

2.1.1 根据工信部等部委发布的《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），按照本次采购标的所属行业的划型标准，符合条件的中小企业按照招标文件格式要求提供《中小企业声明函》，本次采购具体执行以下标准：

（1）本次采购标的所属行业的划型标准：其他未列明行业。

从业人员 300 人以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下的为微型企业。

（2）本次采购标的预留中小企业份额措施：

本项目专门面向中小企业采购；预留采购预算金额：350.00 万元。

2.2 依据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。

2.3 中标人享受中小企业扶持政策的，采购人、采购代理机构应当随中标结果公开成交供应商的《中小企业声明函》。供应商按照本办法规定提供声明函内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。

3、监狱企业

投标人为监狱企业的，按照财政部、司法部发布的《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》的规定，在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业，可参与本项目投标。

4、残疾人福利性单位

4.1 供应商为残疾人福利性单位的，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）规定，在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，可参与本项目投标。向残疾人福利性单位采购的金额，计入面向中小企业采购的统计数据。

4.2 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的条件要求详见：《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）规定。符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，提供《残疾人福利性单位声明函》（见附件），并对声明的真实性负责。任何单位或者个人在政府采购活动中均不得要求残疾人福利性单位提供其他证明声明函内容的材料。

4.3 中标人为残疾人福利性单位的，采购人或者其委托的采购代理机构应当随中标结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

注：供应商在响应文件中提供的涉及到政策加分项目的相关资料须一次性上传提交出示，不接受二次提交材料验证，由磋商小组检查验证。供应商所提供的资料或填写的内容必须真实、可靠，如有虚假或隐瞒，一经查实将导致响应被拒绝，并按照《中华人民共和国政府采购法》第七十七条第一款“提供虚假材料谋取中标的”进行处罚，给采购人造成损失的应承担赔偿。

二、评审办法

本次采用综合评分法。评标委员会将依据投标人投标文件对其服务、技术方案、价格、业绩等各项因素进行评价，综合评选出最佳报价方案。每一投标人的最终得分为所有评委评分的算术平均值。评标结果按评审得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的，按技术指标优劣由高到低顺序排列。



三、评标标准

(一) 初步评审

评审方式	序号	评审因素	评审标准
符合性 评审	1	投标人名称	与营业执照一致
	2	投标文件签署	按招标文件要求加盖公章及法定代表人或其授权代表签章
	3	投标方案	只有一个方案
	4	投标报价	只有一个有效报价
	5	投标有效期	符合招标文件规定
	6	服务期限、地点或付款方式	符合招标文件的要求

(二) 详细评审

包一、包二、包五至包七

评分项目	评审因素	分值	打分说明
价格 (10分)	投标 报价	10	以满足招标文件要求且各投标人费率报价最低的报价为基准价，其价格分为满分10分，其他投标人的价格分统一按照下列公式计算： 报价得分 = (基准价 / 各投标人费率报价) × 10% × 100 (得分保留两位小数)。
技术部分 (68分)	项目实施总体服务方案	10	根据投标人的项目实施总体服务方案进行分析、比较后打分： ①项目实施总体服务方案完善、可行性强、进度计划及保证措施科学合理、措施有力、方案详细得8.1-10分； ②项目实施总体服务方案不够完善、进度计划及保证措施基本满足项目需求，但不够明晰，针对性存在瑕疵得4.1-8分； ③项目实施总体服务方案存在漏洞，进度计划及保障措施无针对性，不能满足项目需求得0.1-4分，缺项得0分。
	项目实施过	10	根据投标人项目实施过程中的主要工作任务及其重



	程中的主要工作任务及其重点、难点分析及控制措施		<p>点、难点分析及控制措施进行分析、比较后打分：</p> <p>①主要工作任务及其重点、难点分析透彻及控制措施严谨、切实有效的得 8.1-10 分；</p> <p>②主要工作任务及其重点、难点分析较透彻及控制措施符合项目情况，但不够完善的得 4.1-8 分；</p> <p>③主要工作任务及其重点、难点分析不清晰及控制措施不明确的得 0.1-4 分；缺项得 0 分。</p>
	项目实施过程中执行的工作标准、质量目标、质量控制制度和实施细则	10	<p>根据投标人项目实施过程中执行的工作标准、质量目标、质量控制制度和实施细则进行分析、比较后打分：</p> <p>①执行的工作标准、质量目标、质量控制制度和实施细则详细、健全的得 8.1-10 分；</p> <p>②执行的工作标准、质量目标、质量控制制度和实施细则较常规的得 4.1-8 分；</p> <p>③执行的工作标准、质量目标、质量控制制度和实施细则不合理、不健全的得 0.1-4 分；缺项得 0 分。</p>
	完成计划安排和进度保证措施	10	<p>对本项目的完成计划安排和进度保证措施进行分析、比较打分：</p> <p>①项目完成计划安排合理、进度保证措施切实可行得 8.1-10 分；</p> <p>②项目完成计划安排及进度保证措施基本符合项目服务周期，但项目节点衔接不够紧密得 4.1-8 分；</p> <p>③项目完成计划安排不全面、进度保证措施不可行得 0.1-4 分；缺项得 0 分。</p>
	项目实施过程中工具配备及物质保障条件	10	<p>对各投标人的项目实施过程中工具配备及物质保障条件进行分析、比较：</p> <p>①投标人针对本项目提供的设备、工具配备情况及物质品目齐全，数量充足 8.1-10 分；</p> <p>②投标人的针对本项目提供的设备、工具配备情况及物质保障条件基本符合项目情况得 4.1-8 分；</p> <p>③投标人的针对本项目提供的设备、工具配备情况及物质保障条件不足，不能满足项目需求得 0.1-4 分；缺项得 0 分。</p>
	内部管理、考核制度	10	<p>对各投标人内部管理制度、内部考核奖惩制度进行分析、比较：</p> <p>①投标人内部管理制度健全、内部考核奖惩制度严密得 8.1-10 分；</p> <p>②投标人内部管理制度基本合理、内部考核奖惩制度较严密得 4.1-8 分；</p> <p>③投标人内部管理制度不完善、内部考核奖惩制度不严密得 0.1-4 分；缺项得 0 分。</p>



	人员的继续教育和业务培训方案	8	<p>对各投标人所配备人员的继续教育和业务培训方案进行分析、比较：</p> <p>①投标人所配备人员的继续教育和业务培训方案结合项目实际，方案完善得 5.1-8 分；</p> <p>②投标人所配备人员的继续教育和业务培训方案基本符合项目要求，但不够透彻、不深入得 2.1-5 分；</p> <p>③投标人所配备人员的继续教育和业务培训方案不完整或出现套用其他项目情况的得 0.1-2 分；缺项得 0 分。</p>
其它条件（22分）	拟派本项目的人员配置情况	9	<p>根据投标人拟派本项目的人员配置情况进行分析、比较打分：</p> <p>①人员配备充足，分工合理，专业能力强，从业经验丰富，岗位责任制健全，完全满足本项目要求得 6.1-9 分；</p> <p>②人员配备较为合理，但项目部实力和专业技术人员经验有欠缺，基本满足本项目要求得 3.1-6 分；</p> <p>③人员配备不合理，岗位责任制不健全，人员配备无法满足本项目要求得 0.1-3 分；缺项得 0 分。</p>
	服务体系、各项服务制度、后续服务保障及优惠条件	8	<p>对各投标人对本项目的服务体系、各项服务制度、后续服务保障及优惠条件等进行分析、比较后打分：</p> <p>①项目服务体系健全、各项服务制度完善，能够提供优质的后续服务以及实用的优惠条件得 5.1-8 分；</p> <p>②为本项目建立的服务体系合理，有基本的服务制度，但不够实用、不够全面，后续服务保障有利于整体项目的完成，但优惠条件力度较小，难以落到实处得 2.1-5 分；</p> <p>③项目服务体系不健全、各项服务制度不完善，后续服务保障和优惠条件均有所提及，但不切实际，没有实用性得 0.1-2 分；缺项得 0 分。</p>
	企业信誉、履约能力	5	<p>对各投标人的企业信誉、履约能力进行分析、比较后打分：</p> <p>①投标人的企业信誉高、履约能力强得 4.1-5 分；</p> <p>②投标人的企业信誉及履约能力有局限，有经验但与本项目关联性不大的得 2.1-4 分；</p> <p>③投标人的企业信誉低及履约能力差得 0.1-2 分；缺项得 0 分。</p>

以上内容缺项得 0 分。

包三、包四

评分项目	评审因素	分值	打分说明
价格 (15分)	投标 报价 1	10	以满足招标文件要求且各投标人费率报价最低的报价为基准价，其价格分为满分 10 分，其他投标人的价格分统一按照下列公式计算： 报价得分 = (基准价/各投标人费率报价 1) × 10% × 100 (得分保留两位小数)。
	投标 报价 2	5	以满足招标文件要求且各投标人费率报价最低的报价为基准价，其价格分为满分 10 分，其他投标人的价格分统一按照下列公式计算： 报价得分 = (基准价/各投标人费率报价 2) × 5% × 100 (得分保留两位小数)。
技术部分 (68分)	项目实施总体服务方案	10	根据投标人的项目实施总体服务方案进行分析、比较后打分： ①项目实施总体服务方案完善、可行性强、进度计划及保证措施科学合理、措施有力、方案详细得 8.1-10 分； ②项目实施总体服务方案不够完善、进度计划及保证措施基本满足项目需求，但不够明晰，针对性存在瑕疵得 4.1-8 分； ③项目实施总体服务方案存在漏洞，进度计划及保障措施无针对性，不能满足项目需求得 0.1-4 分，缺项得 0 分。
	项目实施过程中的主要工作任务及其重点、难点分析及控制措施	10	根据投标人项目实施过程中的主要工作任务及其重点、难点分析及控制措施进行分析、比较后打分： ①主要工作任务及其重点、难点分析透彻及控制措施严谨、切实有效的得 8.1-10 分； ②主要工作任务及其重点、难点分析较透彻及控制措施符合项目情况，但不够完善的得 4.1-8 分； ③主要工作任务及其重点、难点分析不清晰及控制措施不明确的得 0.1-4 分；缺项得 0 分。
	项目实施过程中执行的工作标准、质量目标、质量控制制度和实施细则	10	根据投标人项目实施工程中执行的工作标准、质量目标、质量控制制度和实施细则进行分析、比较后打分： ①执行的工作标准、质量目标、质量控制制度和实施细则详细、健全的得 8.1-10 分； ②执行的工作标准、质量目标、质量控制制度和实施细则较常规的得 4.1-8 分； ③执行的工作标准、质量目标、质量控制制度和实施细则不合理、不健全的得 0.1-4 分；缺项得 0 分。



	完成计划安排和进度保证措施	10	对本项目的完成计划安排和进度保证措施进行分析、比较打分： ①项目完成计划安排合理、进度保证措施切实可行得 8.1-10 分； ②项目完成计划安排及进度保证措施基本符合项目服务周期，但项目节点衔接不够紧密得 4.1-8 分； ③项目完成计划安排不全面、进度保证措施不可行得 0.1-4 分；缺项得 0 分。
	项目实施过程中工具配备及物质保障条件	10	对各投标人的项目实施过程中工具配备及物质保障条件进行分析、比较： ①投标人针对本项目提供的设备、工具配备情况及物质品目齐全，数量充足 8.1-10 分； ②投标人的针对本项目提供的设备、工具配备情况及物质保障条件基本符合项目情况得 4.1-8 分； ③投标人的针对本项目提供的设备、工具配备情况及物质保障条件不足，不能满足项目需求得 0.1-4 分；缺项得 0 分。
	内部管理、考核制度	10	对各投标人内部管理制度、内部考核奖惩制度进行分析、比较： ①投标人内部管理制度健全、内部考核奖惩制度严密得 8.1-10 分； ②投标人内部管理制度基本合理、内部考核奖惩制度较严密得 4.1-8 分； ③投标人内部管理制度不完善、内部考核奖惩制度不严密得 0.1-4 分；缺项得 0 分。
	人员的继续教育和业务培训方案	8	对各投标人所配备人员的继续教育和业务培训方案进行分析、比较： ①投标人所配备人员的继续教育和业务培训方案结合项目实际，方案完善得 5.1-8 分； ②投标人所配备人员的继续教育和业务培训方案基本符合项目要求，但不够透彻、不深入得 2.1-5 分； ③投标人所配备人员的继续教育和业务培训方案不完整或出现套用其他项目情况的得 0.1-2 分；缺项得 0 分。
其它条件（17分）	拟派本项目的人员配置情况	7	根据投标人拟派本项目的人员配置情况进行分析、比较打分： ①人员配备充足，分工合理，专业能力强，从业经验丰富，岗位责任制健全，完全满足本项目要求得 4.1-7 分； ②人员配备较为合理，但项目部实力和专业技术人员经验有欠缺，基本满足本项目要求得 2.1-4 分； ③人员配备不合理，岗位责任制不健全，人员配备无

			法满足本项目要求得 0.1-2 分；缺项得 0 分。
	服务体系、各项服务制度、后续服务保障及优惠条件	5	对各投标人对本项目的服务体系、各项服务制度、后续服务保障及优惠条件等进行分析、比较后打分： ①项目服务体系健全、各项服务制度完善，能够提供优质的后续服务以及实用的优惠条件得 3.1-5 分； ②为本项目建立的服务体系合理，有基本的服务制度，但不够实用、不够全面，后续服务保障有利于整体项目的完成，但优惠条件力度较小，难以落到实处得 2.1-3 分； ③项目服务体系不健全、各项服务制度不完善，后续服务保障和优惠条件均有所提及，但不切实际，没有实用性得 0.1-2 分；缺项得 0 分。
	企业信誉、履约能力	5	对各投标人的企业信誉、履约能力进行分析、比较后打分： ①投标人的企业信誉高、履约能力强得 3.1-5 分； ②投标人的企业信誉及履约能力有局限，有经验但与本项目关联性不大的得 2.1-3 分； ③投标人的企业信誉低及履约能力差得 0.1-2 分；缺项得 0 分。

以上内容缺项得 0 分。

投标报价直接计算得分；其他部分由各评委在充分审阅投标人投标文件的基础上，按照评标办法对每个投标人进行打分，取评委打分的算术平均值为该投标人的评议得分，报价得分和评议标书得分相加合计为各投标人的最终得分（四舍五入，小数点后保留 2 位有效数字），取得分最高者为中标人，若出现两家或两家以上的投标人得分均为最高分的情况，取报价低者为中标人，若价格也相同，由评委投票决定中标人。

各投标人均可就本次招标的七个包投标，但只可中标其中一个包。本项目按照包一至包七顺序依次评标，如同一供应商在两个及以上包排序中同时排名第一，则优选包号排名不变，另一包由排名第二的投标人中得，以此类推，已中标单位报价仍参与各包评标基准价的计算。

四、结果确认

本项目按照投标人须知资料表由采购人委托评标委员会直接确定中标人。



第五章 投标文件格式

一、开标一览表

1. 开标一览表（包一、包二）

项目名称	淄博市张店区房地产、土地清点评估、资产评估、评估复审及第三方检查机构采购（包 ）
项目编号	
投标报价 (计费费率)	为《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》（计价格[1995]971号）文件规定收费标准的____%；
项目联系人	姓名： 身份证号： 联系方式：
拟派其他专业人员	姓名： 联系方式：
其他承诺	____ 日历天内出具报告，具体的份数、时间等均以采购人要求为准。
备注	如在本项目的多个包号中同时排名第一，优先选择的中标顺序为包： 、包： 、包： 、包： 、包： 、包： 。（如此处投标人未按要求填写，则由采购人按照包一、包二、包三、包四、包五、包六、包七的顺序依次确定中标人）
本单位完全认同招标文件的各项条款要求。	

投标人名称（公章）： _____

法定代表人（非法人组织的负责人）或其授权代表（签章）： _____

日 期： 年 月 日



开标一览表（包三、包四）

项目名称	淄博市张店区房地产、土地清点评估、资产评估、评估复审及第三方检查机构采购（包 ）
项目编号	
投标报价 (计费费率)	投标价格 1：为《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》（计价格[1995]971 号）文件规定收费标准的____%； 投标价格 2：棚户区改造等根据采购人要求需分户结算的项目：为《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》（计价格[1995]971 号）文件规定收费标准的____%；
项目联系人	姓名： 身份证号： 联系方式：
拟派其他专业 人员	姓名： 联系方式：
其他承诺	____ 日历天内出具报告，具体的份数、时间等均以采购人要求为准。
备注	如在本项目的多个包号中同时排名第一，优先选择的中标顺序为包： 、包： 、包： 、包： 、包： 、包： 。（如此处投标人未按要求填写，则由采购人按照包一、包二、包三、包四、包五、包六、包七的顺序依次确定中标人）
本单位完全认同招标文件的各项条款要求。	

投标人名称（公章）： _____

法定代表人（非法人组织的负责人）或其授权代表（签章）： _____

日 期： 年 月 日



开标一览表（包五、包六）

项目名称	淄博市张店区房地产、土地清点评估、资产评估、评估复审及第三方检查机构采购（包 ）
项目编号	
投标报价 (计费费率)	为《山东省物价局、山东省财政厅关于规范资产评估服务收费的通知》（鲁价费发[2012] 112号）文件规定中“计件收费标准”的_____%
项目联系人	姓名： 身份证号： 联系方式：
拟派其他专业 人员	姓名： 联系方式：
其他承诺	____ 日历天内出具报告，具体的份数、时间等均以采购人要求为准。
备注	如在本项目的多个包号中同时排名第一，优先选择的中标顺序为包： 、包： 、包： 、包： 、包： 、包： 。（如此处投标人未按要求填写，则由采购人按照包一、包二、包三、包四、包五、包六、包七的顺序依次确定中标人）
本单位完全认同招标文件的各项条款要求。	

投标人名称（公章）： _____

法定代表人（非法人组织的负责人）或其授权代表（签章）： _____

日 期： 年 月 日



开标一览表（包七）

项目名称	淄博市张店区房地产、土地清点评估、资产评估、评估复审及第三方检查机构采购（包 七）
项目编号	
投标报价 (计费费率)	为《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》（计价格[1995]971号）文件规定收费标准的_____%；
项目联系人	姓名： 身份证号： 联系方式：
拟派其他专业人员	姓名： 联系方式：
其他承诺	____ 日历天内出具报告，具体的份数、时间等均以采购人要求为准。
备注	如在本项目的多个包号中同时排名第一，优先选择的中标顺序为包： 、包： 、包： 、包： 、包： 、包： 。（如此处投标人未按要求填写，则由采购人按照包一、包二、包三、包四、包五、包六、包七的顺序依次确定中标人）
本单位完全认同招标文件的各项条款要求。	

投标人名称（公章）： _____

法定代表人（非法人组织的负责人）或其授权代表（签章）： _____

日 期： 年 月 日



二、资格证明文件

1. 本项目属于专门面向中小企业采购的项目。供应商必须是符合中小企业标准的单位且提供《中小微企业声明函》（格式见附件）或监狱企业证明文件（该证明文件格式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）或残疾人福利性单位声明函（格式见附件）（提供原件扫描件或电子签章件）；

（1）中小企业声明函

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1、（标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承接企业为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

注：从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

（2）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扫描件（若有）



(3) 残疾人福利性单位声明函

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，服务全部由本单位提供。

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。

供 应 商（签章）：

法定代表人（非法人组织的负责人）或其授权代表（签章）：

日期：年月日

2. 加载统一社会信用代码的《营业执照》副本原件扫描件；

3. 资质证书：包一至包四：同时具备《房地产估价机构备案证书》（二级及以上）及省自然资源厅发布的土地估价机构备案函原件扫描件；

包五至包六：具有财政部门发布的资产评估机构备案公告名单（体现报价单位名称）原件扫描件；

包七：同时具备《房地产估价机构备案证书》（二级及以上）及省自然资源厅发布的土地估价机构备案函及财政部门发布的资产评估机构备案公告名单（体现报价单位名称）原件扫描件；



4. 政府采购供应商信用承诺书原件扫描件;

政府采购供应商信用承诺书

本公司郑重声明:

- 1、承诺具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度;
- 2、承诺依法缴纳税收和社会保障资金;
- 3、承诺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;

投标人应当遵循诚实信用原则,不得作出虚假承诺,若承诺不实的,属于提供虚假材料谋取中标、成交,应当依法承担相应的法律责任。

投标人名称(公章): _____

法定代表人(非法人组织的负责人)或其授权代表(签章): _____

日期: _____年____月____日

说明: (1) 投标人应按照相关法规规定如实作出说明。

(2) 自然人响应的只需签章即可。



5. 法定代表人身份证明书、身份证原件扫描件（如委托授权代表人的，则需提供法定代表人授权委托书、被授权人的身份证的原件扫描件）；

法定代表人（非法人组织的负责人）身份证明书

【注：自然人响应的无需提供】

致：（采购人单位名称）

投标人名称：

单位性质：

地址：

成立时间：年月日

姓名：性别：年龄：职务：（董事长、总经理等）

系（投标人名称）的法定代表人（非法人组织的负责人）。

特此证明。

附：法定代表人（非法人组织的负责人）身份证扫描件

法定代表人（非法人组织的负责人）身份证原件扫描件
（正面、背面）

投标人：（公章）

日期：年 月 日



法定代表人授权书

【注：自然人响应的无需提供】

（采购人单位名称）：

本授权书声明：注册于（国家或地区的名称）的（投标人名称）的在下面签字的（法定代表人（非法人组织的负责人）姓名、职务）代表我单位授权（投标人名称）的在下面签字的（被授权人的姓名、职务）为我单位的合法代理人，就（项目名称、项目编号）的（合同名称/（项目名称、包号**））响应，以我单位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。

被授权代表人身份证扫描件，可另外单页提供
（正面、背面）

附：

投标人（公章）：

法定代表人（非法人组织的负责人）（签章）：

法定代表人（非法人组织的负责人）身份证号码：

授权代表：（姓名）

授权代表身份证号码：

详细通讯地址：

邮 政 编 码：

传 真：

电 话：



三、 商务及技术文件

1. 投标函

致：_____（采购人）

_____（投标人全称）法定代表人_____授权_____（被授权代表人姓名）全权参加贵方组织的_____（招标项目编号、项目名称）招标的有关活动，并对_____（招标项目名称）进行投标，提交加密电子投标文件___份。

据此，签字代表宣布同意如下：

- （1）投标报价详见开标一览表。
- （2）本投标有效期为自投标截止之日起___个日历日。
- （4）已详细审查全部招标文件，包括所有补充通知（如果有的话），完全理解并同意放弃对这方面有不明、误解和质疑的权力。
- （3）联合体中的大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织，与联合体中的小型、微型企业之间_____（存在、不存在）投资关系（如有）。
- （5）我方不是为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的投标人，我方不是采购代理机构的附属机构。
- （6）按照贵方可能要求，提供与其投标有关的一切数据或资料，完全理解贵方不一定接受最低价的投标或收到的任何投标。
- （7）在领取中标通知书的同时按招标文件规定的形式，向采购代理机构一次性支付中标服务费。
- （8）按照招标文件的规定履行合同责任和义务。

与本投标有关的一切正式往来信函请寄：

地址：_____ 传真：_____

电话：_____ 电子函件：_____

投标人名称(公章)：_____

法定代表人（非法人组织的负责人）或其授权代表(签章)：_____

日期：_____年___月___日



2. 企业基本情况表

企业基本情况表

单位名称				邮政编码	
地址				联系电话	
法人代表		公司负责人		营业执照 号码	
注册资金		所有制性质		资质及等级	
注册机关		注册时间			
人员 情况					
业务 开展 情况					
内部 机构 设置 情况					
财务 状况 说明					



3. 拟派本项目专业技术人员履历表

3.1、项目负责人履历表

姓名		性别		年龄	
职务		职称		学历	
在本项目中任职				从事专业工作年限	
资格证书编号					
已完成类似项目情况					
采购单位	项目名称	项目规模	项目任职	完成日期	备注

注：须附项目负责人职称证书、执业资格证书、劳动合同、养老保险手册（或社保机关出具的证明）等资料原件扫描件（加盖公章）。

本表可依样扩展使用。

投标人名称(公章)：_____

法定代表人或其授权代表(签章)：_____

日期：_____年____月____日



3.2、其他专业技术人员一览表

姓名		性别		年龄	
职务		职称		学历	
在本项目中任职				从事专业工作年限	
资格证书编号					
已完成类似项目情况					
采购单位	项目名称	项目规模	项目任职	完成日期	备注

注：须附其他专业技术人员职称证书、执业资格证书、劳动合同、养老保险手册（或社保机关出具的证明）等资料原件扫描件（加盖公章）。

本表可依样扩展使用。（一人一表）

投标人名称(公章)：_____

法定代表人或其授权代表(签章)：_____

日期：_____年____月____日



5. 服务要求偏离表

服务要求偏离表

项目编号：

项目名称：

序号	招标文件条款号	招标文件要求	投标文件响应	偏差内容	说明

服务要求偏离表需按照招标文件项目说明中技术参数部分逐项列明，存在偏离的注明偏离情况，无偏离的写明“无”。

投标人名称(公章)：_____

法定代表人或其授权代表(签章)：_____

日期：_____年____月____日

6. 针对本项目的服务体系、各项服务制度、后续服务保证及优惠条件



8. 技术部分

- (1) 项目实施总体服务方案
- (2) 项目实施过程中的主要工作任务及其重点、难点分析及控制措施
- (3) 项目实施过程中执行的工作标准、质量目标、质量控制制度和实施细则
- (4) 完成计划安排和进度保证措施
- (5) 项目实施过程中工具配备及物质保障条件
- (6) 投标人内部管理、考核制度
- (7) 人员的继续教育和业务培训方案

9. 投标人认为需要其他用于评分的证明材料(包括投标人的综合能力、企业规模和信誉陈述及有效证明资料等)

第六章 政府采购合同格式

(包一至包七通用)

甲 方(采购人): _____

乙 方(中标人): _____

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《中华人民共和国民法典》等法律、法规的规定,为明确甲乙双方责任、权利和义务,经甲、乙双方充分协商,特订立本合同,以资共同遵守。

一、合同文件

1、下列文件构成本合同的组成部分:

- A. 中标通知书
- B. 投标文件 (见投标文件)
- C. 开标一览表 (见投标文件)
- D. 招标技术规范 (见招标文件第三部分)
- E. 其他在履行合同过程中形成的书面补充协议

2、合同范围和条件

本合同的范围和条件与上述合同文件中规定内容一致。

3、工作范围

(各包工作范围详见招标文件)

4、工作内容

包一、包二:

负责落实资金的征收、收回项目成本价值的清点、评估、复审单位。选定的评估机构在实际的评估工作中应严格按法律、法规和评估规范执行,对采购人委托的征地地面建筑物、构筑物、宅基地、设备等项目进行清点、评估。

清单范围包含:集体土地征收地上附着物和青苗、国有土地收回地上附着物。

包三、包四:

负责对上述房地产和土地评估机构出具的清点价值报告、预评估结果进行复核,复核确认后由评估机构出具正式报告,以及国有土地上房屋征收预评估成本价值和正式评估汇总结果的复核,确保评估价值合理有效。

包五、包六: 购买项目占地、收回土地地上附着物、机器设备、权属登记、



规格数量清点登记、核算等资产评估及复审专业服务。

包七：对初评、复审、资产第三方评估机构出具的清点（评估）报告进行不定期抽查。

5、周期要求：本项目评估与评估复审工作采用压茬工作方式。

服务工作结束后，____日历天内出具报告，具体的时间、份数等均以采购人要求为准。

6、服务期限：本项目服务期三年。合同一年一签。每年根据服务情况续签下一年的合同，如服务过程中产生不良社会影响或未达到采购人要求的，采购人可随时解除合同。

7、质量保证及服务承诺：

（详见投标文件）

8、合同价格

包一至包四计费费率为《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》（计价格[1995]971号）文件规定收费标准的（中标计费费率）；

包五至包六计费费率为《山东省物价局、山东省财政厅关于规范资产评估服务收费的通知》（鲁价费发[2012]112号）文件中“计件收费标准”的（中标计费费率）。

包七计费费率为《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》（计价格[1995]971号）文件规定收费标准的（中标计费费率）；

9、付款方式

甲方根据乙方已完成工作内容每半年审核一次费用，审核完成后按照资金计划拨付。

包一至包四服务费=根据实际完成工作量和《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》（计价格[1995]971号）文件中计算的服务费*（中标计费费率）。

包五至包六服务费=根据实际完成工作量和《山东省物价局、山东省财政厅关于规范资产评估服务收费的通知》（鲁价费发[2012]112号）文件中“计件收费标准”计算的服务费*（中标计费费率）。

包七服务费=根据实际完成工作量和《国家计委建设部关于房地产中介服务



收费的通知》（计价格[1995]971号）文件规定中计算的服务费*（中标计费费率）。

10、甲方责任及权利

10.1 甲方为乙方提供必要的工作支持。

10.2 甲方根据工作安排，向乙方提出工作完成的时限和需要出具的报告份数。

10.3 对乙方的服务进行监督、考核，并对乙方提交的文件进行评审。

10.4 合同实施过程中，甲方认为乙方工作人员不能胜任工作并要求乙方更换人员时，乙方应无条件服从。

10.5 项目实施过程中，乙方必须服从甲方工作安排；否则，甲方有权解除合同或将乙方的相关工作安排其他单位实施并由其他单位计费。

11、乙方责任及权利

11.1 乙方须按照本合同约定完成各项工作。

11.2 乙方须积极采纳在合同实施期间甲方提出的合理建议与意见。

11.3 在合同实施期间中，乙方服务人员须为投标文件中承诺的人员，不得擅自更换人员。如确需更换，须提供相应的更换人员并经甲方书面同意后方可更换，否则乙方应承担违约责任并接受甲方处罚。

11.4 乙方应指定专职人员配合甲方的管理工作，并负责与甲方的日常工作衔接，协调双方之间的各项事务。

11.5 乙方须接受甲方对服务过程中的管理,严格执行行业规范,接受甲方监督。

11.6 乙方应严格执行国家有关政策以及相关准则、制度。因乙方人员原因造成错误的，甲方有权要求乙方更换人员或终止合同，并不予支付服务费。

11.7 乙方应严格按照有关规定管理资料及档案，不能出现泄密、遗失、损坏等现象。

11.8 乙方如无特殊原因和正当理由，不得迟于本合同规定的时间交付成果报告,每延迟一天罚款 1000 元。

11.9 甲方接到乙方提交的成果报告后，如对乙方提交的成果报告有异议，甲方有权要求乙方重新出具成果报告。



11.10 乙方不得将本合同进行转包、分包，否则甲方有权解除本合同，不予支付服务费，并要求乙方承担本包预算金额 100%的违约金。

12、保密

双方均应保护对方的知识产权，未经对方同意，任何一方均不得对对方的资料及文件擅自修改、复制或向第三人转让或用于本合同项目外的项目。如发生以上情况，泄密方承担一切由此引起的后果并承担赔偿责任。

13、违约责任

合同生效后，如乙方违约，甲方有权终止合同，由乙方赔偿本次和再次采购所发生的所有费用及影响正常使用所造成的一切损失。

14、争议解决

本合同在履行过程中发生争议，双方协商解决；协商不成，双方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

15、合同的生效

本合同自三方代表签字盖章之日起生效。签订合同后，甲乙双方应严格履行各项约定。合同执行期内，双方均不得随意变更或解除合同。

16、本合同如有未尽事宜，须经双方共同协商解决；协商结果经备案部门审核通过作为补充合同；补充合同与本合同具有同等法律效力。

17、合同份数

本合同一式陆份，甲方执贰份、乙方执贰份、备案部门、代理机构各执壹份。

甲 方：（公章）

乙 方：（公章）

法定代表人

法定代表人

或其授权人：（签章）

或其授权人：（签章）

地 址：

地 址：

电 话：

电 话：

备案部门：（公章）

地 址：

电 话：