

郑州市土地储备中心土地收购及土地供应价格
评估机构框架协议采购项目

征集文件

采购编号：郑财招标采购-2024-148



采 购 人： 郑 州 市 土 地 储 备 中 心

采购代理机构： 河 南 英 华 咨 询 有 限 公 司

日 期： 二 〇 二 四 年 八 月

目 录

第一章 征集公告.....	4
第二章 投标人须知.....	8
投标人须知前附表.....	8
1. 总则.....	12
1.1 适用范围.....	12
1.2 资金来源.....	12
1.3 采购范围、费用结算标准、框架协议服务期限及服务标准.....	12
1.4 投标人资格要求.....	12
1.5 入围投标人数量.....	13
1.6 入围费用.....	13
1.7 分包.....	13
1.8 响应和偏差.....	13
1.9 语言.....	13
1.10 货币.....	13
1.11 保密.....	13
2. 征集文件.....	13
2.1 征集文件的构成.....	13
2.2 征集文件的澄清.....	14
2.3 征集文件的修改.....	14
3. 投标文件.....	14
3.1 投标文件的组成.....	14
3.2 响应报价.....	14
3.3 投标文件有效期.....	14
3.4 入围保证金.....	15
3.5 投标人资格的证明文件.....	15
3.6 投标人技术证明文件.....	15
3.7 投标文件编制.....	15
4. 响应.....	15
4.1 投标文件的密封和标记.....	15
4.2 投标文件的提交.....	15
4.3 投标文件的修改和撤回.....	15
5. 开标、资格审查与评审.....	16
5.1 开标.....	16
5.2 资格审查工作.....	16
5.3 评审工作.....	16
5.4 保密及其它注意事项.....	17
6. 授予框架协议.....	17
6.1 入围结果公告.....	17
6.2 取消入围资格或者解除框架协议的情形.....	17
6.3 入围通知书.....	18
6.4 履约保证金.....	18
6.5 签订框架协议.....	18
6.6 第二阶段成交投标人的选定.....	18
6.7 入围投标人的清退和补充.....	19
7. 纪律和监督.....	19
8. 需要补充的其他内容.....	20
第三章 评审方法（质量优先法）.....	24

一、资格审查前附表.....	24
二、符合性审查前附表.....	24
三、详细评审标准.....	25
1. 评审方法.....	28
2. 评审标准.....	28
2.1 符合性评审.....	28
2.2 分值构成与评分标准.....	28
3. 评审程序.....	28
3.1 符合性审查.....	28
3.2 详细评审.....	28
3.3 投标文件的澄清.....	28
3.4 评审结果.....	29
第四章 政府采购框架协议文本.....	30
第一阶段框架协议文本.....	30
第二阶段×××服务委托合同.....	34
附件 1：反商业贿赂承诺书.....	37
附件 2：政府采购廉政合同.....	38
附件 3：第二阶段土地评估机构选定标准及中标规则.....	41
第五章 采购需求.....	42
第六章 投标文件格式.....	44
一、 响应函.....	47
二、 响应一览表.....	48
三、 法定代表人身份证明.....	49
四、 法定代表人(或负责人)授权委托书.....	50
五、 投标人资格证明材料.....	51
(一) 基本情况表.....	51
(二) 资格承诺声明函.....	52
2. 投标人的法定代表人或者授权代表的签字或盖章应真实、有效。.....	52
(三) 资格证明材料.....	53
六、 技术部分.....	54
(一) 技术要求偏离.....	54
(二) 技术方案.....	54
七、 商务部分.....	55
(一) 商务要求偏离.....	55
(二) 类似项目情况表.....	56
(三) 项目负责人简历表.....	58
(四) 拟派其他参审人员一览表.....	59
八、 投标人认为应附的其他材料.....	60
(一) 郑州市政府采购投标人信用承诺书.....	61
(二) 反商业贿赂承诺书.....	62
(三) 中小企业声明函(如有).....	63
(四) 残疾人福利性单位声明函(如有).....	64
(五) 监狱企业证明材料(如有).....	65

第一章 征集公告

郑州市土地储备中心土地收购及土地供应价格评估机构框架协议采购项目 征集公告

项目概况

郑州市土地储备中心土地收购及土地供应价格评估机构框架协议采购项目招标项目的潜在投标人应在登录“郑州市公共资源交易中心网（<https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn/>）”，凭企业CA锁下载招标文件。获取招标文件，并于2024年9月10日9时30分（北京时间）前递交投标文件。

一、项目基本情况

- 1、项目编号：郑财招标采购-2024-148
- 2、项目名称：郑州市土地储备中心土地收购及土地供应价格评估机构框架协议采购项目
- 3、采购方式：公开招标
- 4、预算金额：8000000.00 元
- 最高限价：8000000.00 元

序号	包号	包名称	包预算（元）	包最高限价（元）	是否专门面向中小企业	采购预留金额（元）
1	郑财招标采购-2024-148	郑州市土地储备中心土地收购及土地供应价格评估机构框架协议采购项目	8000000.00	8000000.00	是	8000000.00

5、采购需求：（包括但不限于标的的名称、数量、简要技术需求或服务要求等）

5.1 采购范围：郑州市土地储备中心关于郑州市市内五区的土地收购、供应所涉及的评估服务。

5.2 资金来源：财政资金。

5.3 采购方式：封闭式框架协议采购。

5.4 适用框架协议的服务对象范围：郑州市土地储备中心。

5.5 履行合同的地域范围：郑州市市内五区（包括二七区、金水区、中原区、管城回族区、惠济区）。

5.6 服务标准：出具的评估报告符合国家评估技术规程及相关文件要求。

5.7 框架协议期限：从框架协议签订之日起二年（每个评估项目服务期限为2-5个自然日）。

6、合同履行期限：同框架协议期限。

7、本项目是否接受联合体投标：否

8、是否接受进口产品：否

9、是否为只面向中小企业采购：是

二、投标人资格要求：

1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2、落实政府采购政策满足的资格要求：本项目执行促进中小型企业政策（监狱企业、残疾人福利性企业视同小微企业）、强制采购节能产品、优先采购节能环保产品等政府采购政策。

3、本项目的特定资格要求：

3.1 资质要求：投标人需在省级自然资源主管部门取得土地估价机构备案函。

3.2 信誉要求：根据《关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库[2016]125号）的规定，征集人将通过“中国执行信息公开网”网站（zxgk.court.gov.cn）、“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）等渠道查询投标人信用记录，被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单、严重违法失信企业名单的投标人将被拒绝参与本项目政府采购活动（截止时点：投标截止时间）。在本公告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亦不作为资格审查的依据。信用信息查询记录和证据将同采购文件等资料一同归档保存。

3.3 其他要求：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。

三、获取招标文件

1. 时间：2024年08月21日至2024年08月27日，每天上午00:00至12:00，下午12:00至23:59（北京时间，法定节假日除外）。

2. 地点：登录“郑州市公共资源交易中心网（<https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn/>）”，凭企业CA锁下载招标文件。

3. 方式：投标人凭企业CA密钥登录郑州市公共资源交易中心网站（<https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn/>），点击“交易主体登陆”下载所含格式（*.ZZZF）的采购文件及资料。

4. 售价：0元。

四、投标截止时间及地点

1. 时间：2024年9月10日9时30分（北京时间）；

2. 地点：郑州市公共资源交易中心网（<https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn/>）电子交易平台；加密的电子投标文件（.ZZTF格式）须在截止时间前通过“郑州市公共资源交易中心”电子交易平台加密上传。

五、开标时间及地点

1. 时间：2024年9月10日9时30分（北京时间）；

2. 地点：郑州市公共资源交易中心关于不见面开标大厅

(<https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn/BidOpening>)。

六、发布公告的媒介及招标公告期限

本次招标公告在《河南省政府采购网》、《郑州市政府采购网》、《郑州市公共资源交易中心网》上发布，招标公告期限为五个工作日。

七、其他补充事宜

1、根据“郑州市公共资源交易中心关于推行不见面开标服务的通知(<https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn/tzgg/20200219/7716d6a8-4a44-4583-9ff3-123667607ef5.html>)”第(一)条 投标人无需到交易中心现场参加开标会议，本项目征集文件中所要求证件、证明等，投标文件中应附相应资料清晰的扫描件，由于模糊不清导致评委无法辨别的，后果由投标人自行承担。

2、投标文件的上传：

(1) 加密电子投标文件(.ZZTF格式)须在投标截止时间前通过“郑州市公共资源交易中心(<https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn/>)”电子交易平台加密上传；

(2) 加密电子投标文件为“郑州市公共资源交易中心(<https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn/>)”网站提供的“投标文件制作工具”软件制作生成的加密版投标文件；

(3) 各投标人需使用本单位CA锁(制作投标文件时所使用的CA锁)对本单位的加密电子投标文件进行远程不见面方式解密。

3、所有投标人应提前30分钟，登录“郑州市公共资源交易中心门户网站远程开标大厅(<https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn/BidOpening>)”进行远程开标准备工作。所有投标人登录“郑州市公共资源交易中心门户网站远程开标大厅”后，须先进行签到，其后应一直保持在线状态，保证能准时参加开标大会、投标文件的解密、现场答疑澄清等活动。

4、不见面开标操作说明详见郑州市公共资源交易中心网站办事指南栏目下政府采购专区中的《郑州市公共资源交易中心不见面开标大厅操作手册(投标人)V1.0》(<https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn/bszn/009003/subpage.html>)。

5、如遇使用问题请拨打客服电话0371-96596。(详见郑州市公共资源交易中心关于《信安CA开通数字证书在线办理的通知》公告技术支持咨询电话:0371-67188807, 4009980000)

6、本项目专门面向中小企业采购，投标人应为中小微型企业、监狱企业或残疾人福利性单位。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，执行促进中小微型(监狱、残疾人福利)企业发展等相关政策。

八、凡对本次招标提出询问，请按照以下方式联系

1、采购人信息

名称：郑州市土地储备中心

地址：郑州市中原区桐柏南路103号

联系人：赵大鹏

联系方式：0371-67882915

2、采购代理机构信息

采购代理机构：河南英华咨询有限公司

地 址：郑州市电厂路河南省国家大学科技园（东区）16 号楼 C 座 21 层

联 系 人：杨艳红、娄利杰、闫少辉

联系方式：0371-63976218

3. 项目联系方式

项目联系人：杨艳红、娄利杰、闫少辉

电话：0371-63976218

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	采购人	名称：郑州市土地储备中心 地址：郑州市中原区桐柏南路 103 号 联系人：赵大鹏 联系方式：0371-67882915
1.1.3	采购代理机构	采购代理机构：河南英华咨询有限公司 地址：郑州市电厂路河南省国家大学科技园（东区）16 号楼 C 座 21 层 联系人：杨艳红、姜利杰、闫少辉 联系方式：0371-63976218
1.1.4	项目名称	郑州市土地储备中心土地收购及土地供应价格评估机构框架协议采购项目
1.1.5	适用框架协议的服务对象范围	郑州市土地储备中心
1.2.1	资金来源	已落实，100%财政资金
1.3.1	采购范围	郑州市土地储备中心关于郑州市市内五区的土地收购、供应所涉及的评估服务
1.3.2	框架协议期限	从框架协议签订之日起二年（每个评估项目服务期限为 2-5 个自然日）。
1.3.3	服务标准	出具的评估报告符合国家评估技术规程及相关文件要求
1.4.1	投标人资格条件	详见第一章“征集公告”中的“二、投标人的资格要求”
1.4.2	是否接受联合体	不接受
1.5	入围投标人数量	16 家，淘汰率不低于 20%，且至少淘汰 1 家。根据《政府采购框架协议采购方式管理暂行办法》的规定，提交投标文件和符合资格条件、实质性要求的投标人应当均不少于 2 家。采购人将根据评标委员会推荐的投标人排序确定综合评分排名前 16 名的为入围投标人。如合格投标人数量不足 20 家，则实际选定数量以淘汰 20%后剩余的数量为准，淘汰后入围数量取整。
1.7	分包	不允许
1.8.1	实质性偏差	不允许负偏离
2.2.1	投标人要求澄清征集文件	递交投标文件的截止之日 15 日前
2.2.2	澄清或修改征集文件的时间、形式	在郑州市公共电子交易平台发布，请登录“郑州市公共资源交易中心网站”，凭企业身份认证锁下载征集文件澄清且同时在原公告媒体发布澄清公告

		注：若澄清或修改内容对投标文件编制构成影响的，采购人应相应顺延投标截止时间，若澄清或修改内容对投标文件编制不构成影响的，采购人不再顺延投标截止时间。
2.3.2	投标人确认收到征集文件修改	投标人自行在郑州市公共资源交易中心平台交易平台系统查看，无需确认
3.2.1	最高限价	同预算价
3.3.1	投标文件有效期	提交投标文件的截止之日起 90 日历天
3.4.1	入围保证金	无
4.1.1	电子投标文件的签署及递交	电子投标文件应按征集文件及投标文件要求进行电子签字或盖章。委托代理人签字的，投标文件应附法定代表人（或负责人）签署的授权委托书。电子投标文件应在规定的投标文件递交截止时间前加密上传至郑州市公共资源交易平台。
4.2.1	投标文件提交截止时间、地点	截止时间：2024 年 9 月 10 日 9 时 30 分（北京时间）； 递交地点：郑州市公共资源交易中心网（ https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn/ ）电子交易平台。
4.2.2	投标文件提交及方式	在规定的递交截止时间前上传至郑州市公共资源交易平台。
5.1.1	开标时间及地点	时间：同投标文件递交截止时间； 地点：郑州市公共资源交易中心关于不见面开标大厅（ https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn/BidOpening ）。
5.3.1	评审小组的组建	征集小组构成：5 人； 其中采购人代表 1 人，经济技术专家 4 人； 评标专家确定方式：在河南省财政厅政府采购评标专家库中随机抽取。
6.4.1	履约保证金	无
6.6.1	第二阶段成交投标人的选定	详见附件 3：第二阶段土地评估机构选定标准及中标规则
8.1	采购代理服务费	是否由成交投标人缴纳采购代服务理费：是。 采购代理服务费支付标准：6450 元/家。 支付时间：在领取成交通知书前。 采购代理服务费收取信息： 单 位：河南英华咨询有限公司 开户行：中国银行郑州新通桥支行 账 号：262400295284
8.2	质疑	一、投标人认为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七个工作日内，按照《政府采购质疑和投诉办法》（中华人民共和国财政部令 94 号）以书面形式向征集人或采购代理机构提出质疑（邮寄件、传真件不予受理），逾期不再接收。 二、在法定质疑期内投标人针对同一采购程序环节的质疑应当一次性提出。（采购程序环节分为：征集公告、征集文件、征集过程、入围结果）
8.3	征集文件解释	构成本征集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，除征集文件中有特别规定外，仅适用于框架协议采购第一阶段的规定，按征集公告、投标人须知、评审方法、投标文件格式的先后顺序解释；同一组成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；同一组成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，由征集人负责解释。
8.4	付款方式	①土地评估费按照《关于实施〈河南省土地评估收费意见（试行）〉的通知》（豫土估协文〔2015〕04号）收费标准的7折结算。②土地收购在签订收储合同后评估费予以结算；土地供应在签订成交合同（核发划拨决定书）后，评估费用予以结算。
8.5	其他	本项目采购标的属于 其他未列明行业 。

郑州市政府采购合同融资政策告知函

各投标人：

欢迎贵公司参与郑州市政府采购活动！

政府采购合同融资是郑州市财政局支持中小微企业发展，针对参与政府采购活动的投标人融资难、融资贵问题推出的一项融资政策。贵公司若成为本次政府采购项目的中标成交投标人，可持政府采购合同向金融机构申请贷款，无需抵押、担保，融资机构将根据《河南省政府采购合同融资工作实施方案》（豫财购〔2017〕10 号）和《郑州市财政局关于加强和推进政府采购合同融资工作的通知》（郑财购〔2018〕4 号），按照双方自愿的原则提供便捷、优惠的贷款服务。

贷款渠道和提供贷款的金融机构，可在郑州市政府采购网“郑州市政府采购合同融资入口”查询联系。

1. 总则

1.1 适用范围

1.1.1 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》、《政府采购框架协议采购方式管理暂行办法》等有关法律、法规和规章的规定，就本项目进行框架协议采购。

1.1.2 采购人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本采购项目采购代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 采购项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 适用框架协议的服务对象范围：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源

1.2.1 资金来源：见投标人须知前附表。

1.3 采购范围、费用结算标准、框架协议服务期限及服务标准

1.3.1 采购范围：见投标人须知前附表。。

1.3.2 费用结算标准：按照《关于实施〈河南省土地评估收费意见（试行）〉的通知》（豫土估协文〔2015〕04号）收费标准7折结算。

1.3.3 框架协议期限：见投标人须知前附表。

1.3.4 服务标准：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人资格要求：见投标人须知前附表 1.4.1。

1.4.2 本项目不接受联合体入围。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

- (1) 为采购人不具有独立法人资格的附属机构；
- (2) 与采购人存在利害关系且可能影响采购公正性；
- (3) 与本采购项目的其他投标人为同一个单位负责人；
- (4) 与本采购项目的其他投标人存在控股、管理关系；
- (5) 为本采购项目提供过整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务；
- (6) 为本采购项目的采购代理机构；
- (7) 与本采购项目的代建人或采购代理机构同为一个法定代表人；
- (8) 与本采购项目的代建人或采购代理机构存在控股或参股关系；
- (9) 被依法暂停或者取消投标资格；
- (10) 被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；
- (11) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；
- (12) 投标人以他人名义投标、串通投标、以行贿手段牟取中标，或在投标中弄虚作假的；

(13) 在近三年内投标人有行贿犯罪行为的；

(14) 法律法规规定的其他情形。

1.5 入围投标人数量

提交投标文件和符合资格条件、实质性要求的投标人应当均不少于 2 家，淘汰比例一般不得低于 20%，且至少淘汰一家投标人。具体入围数量详见投标人须知前附表。

1.6 入围费用

投标人准备和参加入围活动发生的费用自理。

1.7 分包

不允许。

1.8 响应和偏差

1.8.1 投标人的服务技术、商务等条件不得低于采购需求。投标文件应当对征集文件的实质性要求和条件作出满足或更有利于采购人的响应，否则，投标人的投标文件将被否决。实质性要求和条件见投标人须知前附表。

1.8.2 投标人应根据征集文件的要求提供服务方案等内容以对征集文件作出响应。

1.9 语言

投标文件使用的语言文字为中文。专用术语使用外文的，应附有中文注释。

1.10 货币

结算货币为人民币。

1.11 保密

参与本项目采购活动的各方应对征集文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，否则应承担相应的法律责任。

2. 征集文件

2.1 征集文件的构成

征集文件由下述部分组成：

第一章 征集公告

第二章 投标人须知

第三章 评审方法

第四章 政府采购框架协议文本

第五章 采购需求

第六章 投标文件格式

2.1.1 投标人应仔细阅读征集文件中投标人须知、拟签订的框架协议条款的所有事项、格式要求和采购需求，按征集文件的要求提供投标文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其投标文件对征集文件做出实质性响应，否则，将承担其投标文件被拒绝或认定为投标文件无效的风险。

2.1.2 投标人制作投标文件时应充分完整理解征集文件的整体要求。

2.1.3 根据本章第 2.2 款和第 2.3 款对征集文件所做的澄清和修改，构成征集文件的组成部分。

2.2 征集文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查征集文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向采购人提出，以便补齐。如有疑问，应按投标人须知前附表规定的时间和形式将提出的问题送达采购人，要求采购人对征集文件予以澄清。

2.2.2 征集文件的澄清以投标人须知前附表规定的形式发给所有获取征集文件的投标人，同时在原公告媒体发布澄清公告，但不指明澄清问题的来源。澄清发出的时间距本章第 4.2.1 项规定的投标文件提交截止时间不足 15 日的，并且澄清内容可能影响投标文件编制的，将相应延长投标文件提交截止时间。

2.2.3 投标人在收到澄清后，应按投标人须知前附表规定通知采购人，确认已收到该澄清。

2.2.4 除非采购人认为确有必要答复，否则，采购人有权拒绝回复投标人在本章第 2.2.1 项规定的时间后的任何澄清要求。在规定的时间内未提出疑问的，将被视为对征集文件完全认可。

2.3 征集文件的修改

2.3.1 采购人或者采购代理机构可以对已发出的征集文件进行必要的修改，但不得改变采购标的和资格条件，修改的内容为征集文件的组成部分。

2.3.2 采购人或采购代理机构以投标人须知前附表规定的形式修改征集文件，在原公告媒介发布变更公告。修改征集文件的时间距本章第 4.2.1 项规定的投标文件提交截止时间不足 15 日的，并且修改内容可能影响投标文件编制的，将相应延长投标文件提交截止时间。

2.3.3 投标人收到修改内容后，自行在电子化交易系统查看。

3. 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件包括下列部分：

详见“第六章 投标文件格式”

3.2 响应报价

3.2.1 最高限价详见投标人须知前附表；

3.3 投标文件有效期

3.3.1 投标文件有效期见投标人须知前附表，从提交投标文件的截止之日起算。投标文件有效期内投标人不得撤销投标文件。

3.3.2 投标文件应自提交投标文件的截止之日起，在投标人须知前附表规定的时间内保持有效。投标文件有效期不足的将被视为未响应而予以拒绝。

3.3.3 在特殊情况下，在原投标文件有效期截止之前，采购人和采购代理机构可征求投标人同意延长投标文件有效期。这种要求与答复均应以书面形式提交。投标人可以拒绝这种要求。同意延期的投标人将不会被要求也不允许修改其投标文件。

3.4 入围保证金

本次征集不收取入围保证金。

3.5 投标人资格的证明文件

依据投标人须知前附表中的要求提交相应的资格证明文件，作为投标文件的一部分，以证明其有资格进行响应和有能力履行合同。

3.6 投标人技术证明文件

3.6.1 投标人响应的服务的技术、商务等条件不得低于采购需求。

3.6.2 投标人应提交证明其符合征集文件规定的技术证明文件，作为投标文件的一部分。

3.6.3 证明文件可以是文字资料、图纸和数据。

3.7 投标文件编制

3.7.1 投标文件应按第六章“投标文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。其中，响应一览表在满足征集文件实质性要求的基础上，可以提出比征集文件要求更有利于采购人的承诺。

3.7.2 投标文件应当对征集文件有关采购范围、服务标准、服务对象范围、合同履行期限等实质性内容作出响应。

3.7.3 投标文件全部采用电子文档，除征集文件另有规定外，投标文件所附证书证件均为原件扫描件，并采用单位和个人数字证书，按征集文件要求在相应位置加盖电子印章。由投标人的法定代表人（单位负责人）签字或加盖电子印章的，应附法定代表人（单位负责人）身份证明，由代理人签字或加盖电子印章的，应附由法定代表人（单位负责人）签署的授权委托书。

4. 响应

4.1 投标文件的密封和标记

4.1.1 签字或盖章的具体要求见投标人须知前附表。投标人应当按照征集文件和电子化交易系统的要求加密投标文件，具体要求见投标人须知前附表。

4.1.2 未按本章第 4.1.1 项要求加密和盖章的投标文件，电子化交易系统将予以拒收。

4.2 投标文件的提交

4.2.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标文件提交方式、提交截止时间和地点通过下载征集文件的电子化交易系统提交电子投标文件，具体要求见投标人须知前附表。

4.2.2 投标人完成电子投标文件上传后，电子化交易系统即时向投标人发出提交回执通知。提交时间以提交回执通知载明的传输完成时间为准。

4.2.3 逾期提交的投标文件或未按规定加密的投标文件，电子化交易系统将予以拒收。

4.3 投标文件的修改和撤回

4.3.1 提交投标文件以后，如果投标人进行修改或撤回的，须在投标文件提交截止时间前通过电子化交易系统提出书面申请，并按照本章第 3.7.3 项的要求签字或盖章。修改内容为投标文件的组成部分，投标人对投标文件的修改应按本须知规定编制、密封、标记，并标明“修改”字样。

4.3.2 在投标文件提交截止时间之后，投标人不得对其投标文件做任何修改。

4.3.3 从投标文件提交截止时间至投标人在投标文件中载明的投标文件有效期满期间，投标人不得撤回其投标文件。

5. 开标、资格审查与评审

5.1 开标

5.1.1 采购代理机构在投标人须知前附表中规定的时间和地点组织公开开标。投标人不足 2 家的，不得开标。

5.1.2 投标文件开启时，投标人通过政府采购电子采购系统对已递交的电子投标文件进行解密，所有投标人当准时在线解密。因投标人原因造成投标文件未解密的，视为其撤销投标文件。解密完成后，通过电子采购系统宣读投标人名称、响应价格及征集文件规定的内容。对于投标人在投标文件递交截止时间前递交的响应声明，在开标时通过电子采购系统宣读，评审时有效。未宣读响应价格、价格折扣等实质内容，评审时不予承认。

5.1.3 投标人未参加开标的，视同认可开标结果。

5.2 资格审查工作

开标结束后，采购代理机构或采购人代表应当依法对投标人的资格进行审查，未通过资格审查的投标人不能进入评审，其响应将被认定为无效响应；合格投标人不足 3 家的，不得评审。

5.3 评审工作

5.3.1 评审小组

(1) 评审工作由采购人依法组建的评审小组负责，对所有投标人的投标文件进行审评，并按评审方法规定的方式确定入围投标人。

(2) 评审小组由采购人代表和评审专家组成，成员人数为5人以上单数，其中评审专家不得少于成员总数的三分之二。

(3) 评审专家对本单位的采购项目只能作为采购人代表参与评审，对技术复杂、专业性强的采购项目，通过随机方式难以确定合适评审专家的情形除外。

(4) 采购代理机构工作人员不得参加由本机构代理的政府采购项目的评审。

(5) 评审小组成员名单在评审结果公告前应当保密。

5.3.2 评审小组及其成员不得有下列行为：

(1) 确定参与评审至评审结束前私自接触投标人；

(2) 接受投标人提出的与投标文件不一致的澄清或者说明（对于投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评审小组以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正的除外）；

(3) 违反评审纪律发表倾向性意见或者征询采购人的倾向性意见；

(4) 对需要专业判断的主观评审因素协商评分；

(5) 在评审过程中擅离职守，影响评审程序正常进行的；

(6) 记录、复制或者带走任何评审资料；

(7) 其他不遵守评审纪律的行为。

评审小组成员有本章第 5.3.2 项第（1）至（5）行为之一的，其评审意见无效，并不得获取评审劳务报酬和报销异地评审差旅费。

5.3.3 评审小组成员对需要共同认定的事项存在争议的，应当按照少数服从多数的原则作出结论。持不同意见的评审小组成员应当在评审报告上签署不同意见及理由，否则视为同意评审报告。

5.3.4 评审

(1) 评审小组按照第三章评审方法规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。第三章评审方法没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评审依据。

(2) 评审完成后，评审小组应当向采购人提交书面评审报告和入围投标人名单。

5.4 保密及其它注意事项

5.4.1 评审是采购工作的重要环节，评审工作在评审小组内独立进行。

5.4.2 评审小组将遵照规定的评审方法，公正、平等地对待所有投标人。

5.4.3 在开标、评审期间，投标人不得向评委询问评审情况，不得进行旨在影响评审结果的活动。否则其投标文件可能被拒绝。

5.4.4 为保证评审的公正性，开标后直至授予框架协议，评委不得与投标人私下交换意见。

5.4.5 在评审工作结束后，凡与评审情况有接触的任何人不得擅自将评审情况扩散出评审人员之外。

6. 授予框架协议

6.1 入围结果公告

6.1.1 采购代理机构应当在入围投标人确定之日起 1 个工作日内，在省级以上财政部门指定的媒体上发布入围结果公告，征集文件应当随入围结果同时公告。公告期限为 1 个工作日。

6.1.2 入围结果公告内容包括采购项目名称、编号、采购人的名称、地址、联系人和联系方式、入围投标人名称、地址及排序、主要服务内容及服务标准，投标费率（若有）、评审小组成员名单、采购代理服务收费标准及金额、公告期限及省级以上财政部门规定的其他事项。

6.1.3 入围通知书发出后，采购人不得违法改变入围结果，入围投标人无正当理由不得放弃入围。

6.1.4 入围投标人为残疾人福利性单位的，采购人、采购代理机构将随入围结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。入围投标人享受《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定的中小企业扶持政策的，采购人、采购代理机构应当随入围结果公开入围投标人的《中小企业声明函》。

6.2 取消入围资格或者解除框架协议的情形

6.2.1 入围投标人有下列情形之一，尚未签订框架协议的，取消其入围资格；已经签订框架协议的，解除与其签订的框架协议：

(1) 恶意串通谋取入围或者合同成交的；

(2) 提供虚假材料谋取入围或者合同成交的；

(3) 无正当理由拒不接受合同授予的；

(4) 不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，经采购人请求履行后仍不履行或者仍未按约定履行的；

(5) 框架协议有效期内，因违法行为被禁止或限制参加政府采购活动的；

(6) 框架协议约定的其他情形。

6.2.2 被取消入围资格或者被解除框架协议的投标人不得参加同一封闭式框架协议补充征集。

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

6.3 入围通知书

在公告入围结果的同时，采购人或者采购代理机构应当向入围投标人发出入围通知书，入围通知书将作为签订框架协议的依据。

6.4 履约保证金

不要求

6.5 签订框架协议

6.5.1 采购人应当自入围通知书发出之日起 30 日内和入围投标人签订框架协议，并在框架协议签订后 2 个工作日内，将框架协议副本报本级财政部门备案。所签订的框架协议不得对征集文件确定的事项和入围投标人投标文件作实质性修改。

6.5.2 入围投标人拒绝与采购人签订框架协议或者不按本章第 6.5.1 项约定签订框架协议的，采购人将取消其入围资格，剩余入围投标人不足入围投标人总数 70%且影响框架协议执行的，框架协议有效期内，征集人可以补充征集投标人。

6.5.3 征集文件、入围投标人的投标文件和澄清文件等，均应作为签约的合同文本的基础。

6.5.4 入围投标人无正当理由，不得主动放弃入围资格或者退出框架协议。

6.5.5 采购人在框架协议签订后 3 个工作日内通过电子化交易系统将入围信息告知适用框架协议的所有采购人或者服务对象。

6.5.6 入围信息应当包括所有入围投标人的名称、地址、联系方式、入围产品信息和协议价格等内容。入围信息应当详细列明技术规格或者服务内容、服务标准等能反映产品质量特点的内容。

6.5.7 征集文件和入围信息在整个框架协议有效期内随时可供公众查阅。

6.6 第二阶段成交投标人的选定

6.6.1 由采购人按照投标人须知表 6.6.1 中规定的方式确定第二阶段成交投标人。

6.6.2 采购人应当在确定成交投标人后 1 个工作日内逐笔发布成交结果公告。单笔公告包括采购人的名称、地址和联系方式、框架协议采购项目名称、编号、成交投标人名称、地址和成交金额、成交标的名称、主要服务内容及服务标准、数量、单价、公告期限。

6.6.3 服务对象采购框架协议约定的服务，应当将第二阶段的采购合同授予入围投标人。

6.6.4 同一框架协议采购应当使用统一的采购合同文本，服务对象和投标人不得擅自改变框架协议约定的合同实质性条款。

6.7 入围投标人的清退和补充

6.7.1 入围投标人无正当理由，不得主动放弃入围资格或者退出框架协议。

6.7.2 入围投标人的清退

入围投标人有下列情形之一的，尚未签订框架协议的，取消其入围资格；已经签订框架协议的，解除与其签订的框架协议：

（一）恶意串通谋取入围或者合同成交的；

（二）提供虚假材料谋取入围或者合同成交的；

（三）无正当理由拒不接受合同授予的；

（四）不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，经采购人请求履行后仍不履行或者仍未按约定履行的；

（五）框架协议有效期内，因违法行为被禁止或限制参加政府采购活动的；

（六）框架协议约定的其他情形。

6.7.3 除剩余入围投标人不足入围投标人总数 70%且影响框架协议执行的情形外，框架协议有效期内，征集人不得补充征集投标人。

7. 纪律和监督

7.1 对采购人的纪律要求

采购人不得泄露招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

7.2 对投标人的纪律要求

投标人不得相互串通投标或者与采购人串通投标，不得向采购人或者评标委员会成员行贿谋取中标不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作。

7.3 评标委员会成员不得有以下行为

（一）确定参与评标至评标结束前私自接触投标人；

（二）接受投标人提出的与投标文件不一致的澄清或者说明，87 号令第五十一条规定的情形除外；

（三）违反评标纪律发表倾向性意见或者征询采购人的倾向性意见；

（四）对需要专业判断的主观评审因素协商评分；

（五）在评标过程中擅离职守，影响评标程序正常进行的；

（六）评标委员会成员收受他人的财物或者其他好处；

（七）使用招标文件没有规定的评审因素和标准进行评标；

-
- （八）泄露评审文件、评审情况和评审中获悉的商业秘密；
 - （九）记录、复制或者带走任何评标资料；
 - （十）其他不遵守评标纪律的行为。

评标委员会成员有前款第一至七项行为之一的，其评审意见无效，并不得获取评审劳务报酬和报销异地评审差旅费。

7.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对投标文件的评审和比较、入围候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅自离职守，影响评标程序正常进行。

7.5 回避要求

在政府采购活动中，采购人员、评标委员会及相关人员与投标人有下列利害关系之一的，应当回避：

- （一）参加采购活动前 3 年内与投标人存在劳动关系；
- （二）参加采购活动前 3 年内担任投标人的董事、监事；
- （三）参加采购活动前 3 年内是投标人的控股股东或者实际控制人；
- （四）与投标人的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；
- （五）与投标人有其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系。

投标人认为采购人员及相关人员与其他投标人有利害关系的，可以向采购人或者采购代理机构书面提出回避申请，并说明理由。采购人或者采购代理机构应当及时询问被申请回避人员，有利害关系的被申请回避人员应当回避。

8. 需要补充的其他内容

见投标人须知前附表。

工信部联企业〔2011〕300 号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构及有关单位：

为贯彻落实《中华人民共和国中小企业促进法》和《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》（国发〔2009〕36 号），工业和信息化部、国家统计局、发展改革委、财政部研究制定了《中小企业划型标准规定》。经国务院同意，现印发给你们，请遵照执行。

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
二〇一一年六月十八日

中小企业划型标准规定

一、根据《中华人民共和国中小企业促进法》和《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》（国发〔2009〕36 号），制定本规定。

二、中小企业划分为中型、小型、微型三种类型，具体标准根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标，结合行业特点制定。

三、本规定适用的行业包括：农、林、牧、渔业，工业（包括采矿业，制造业，电力、热力、燃气及水生产和供应业），建筑业，批发业，零售业，交通运输业（不含铁路运输业），仓储业，邮政业，住宿业，餐饮业，信息传输业（包括电信、互联网和相关服务），软件和信息技术服务业，房地产开发经营，物业管理，租赁和商务服务业，其他未列明行业（包括科学研究和技术服务业，水利、环境和公共设施管理业，居民服务、修理和其他服务业，社会工作，文化、体育和娱乐业等）。

四、各行业划型标准为：

（一）农、林、牧、渔业。营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 500 万元及以上的为中型企业，营业收入 50 万元及以上的为小型企业，营业收入 50 万元以下的为微型企业。

（二）工业。从业人员 1000 人以下或营业收入 40000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 300 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 300 万元以下的为微型企业。

（三）建筑业。营业收入 80000 万元以下或资产总额 80000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 6000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 300 万元及以上，且资产总额 300 万元及以上的为小型企业；营业收入 300 万元以下或资产总额 300 万元以下的为微型企业。

（四）批发业。从业人员 200 人以下或营业收入 40000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 20 人及以上，且营业收入 5000 万元及以上的为中型企业；从业人员 5 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为小型企业；从业人员 5 人以下或营业收入 1000 万元以下的为微型企业。

（五）零售业。从业人员 300 人以下或营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中，从

业人员 50 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（六）交通运输业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 3000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 200 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 200 万元以下的为微型企业。

（七）仓储业。从业人员 200 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（八）邮政业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（九）住宿业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十）餐饮业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十一）信息传输业。从业人员 2000 人以下或营业收入 100000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十二）软件和信息技术服务业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 50 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 50 万元以下的为微型企业。

（十三）房地产开发经营。营业收入 200000 万元以下或资产总额 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 1000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 100 万元及以上，且资产总额 2000 万元及以上的为小型企业；营业收入 100 万元以下或资产总额 2000 万元以下的为微型企业。

（十四）物业管理。从业人员 1000 人以下或营业收入 5000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 100 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为小型企业；从业人员 100 人以下或营业收入 500 万元以下的为微型企业。

（十五）租赁和商务服务业。从业人员 300 人以下或资产总额 120000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且资产总额 8000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及

以上，且资产总额 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或资产总额 100 万元以下的为微型企业。

（十六）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。

五、企业类型的划分以统计部门的统计数据为依据。

六、本规定适用于在中华人民共和国境内依法设立各类所有制和各种组织形式的企业。个体工商户和本规定以外的行业，参照本规定进行划型。

七、本规定的中型企业标准上限即为大型企业标准的下限，国家统计部门据此制定大中小微型企业的统计分类。国务院有关部门据此进行相关数据分析，不得制定与本规定不一致的企业划型标准。

八、本规定由工业和信息化部、国家统计局会同有关部门根据《国民经济行业分类》修订情况和企业发展变化情况适时修订。

九、本规定由工业和信息化部、国家统计局会同有关部门负责解释。

十、本规定自发布之日起执行，原国家经贸委、原国家计委、财政部和国家统计局 2003 年颁布的《中小企业标准暂行规定》同时废止。

第三章 评审方法（质量优先法）

一、资格审查前附表

条款	评审因素	评审标准
资 格 审 查 标准	供应商名称	与营业执照（如有）一致
	信用承诺	详见政府采购供应商信用承诺函
	信誉要求	信用查询
	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	详见承诺书
	土地估价机构备案函	备案信息
	中小企业声明函	提供中小企业声明函

二、符合性审查前附表

条款	评审因素	评审标准
符 合 性 审 查 标准	响应文件签署、盖章	响应文件按征集文件要求签署、盖章的
	响应文件格式	符合征集文件中提供的响应文件格式
	响应承诺函	按照征集文件的规定提交响应承诺函的
	响应报价	符合征集文件的要求
	适用框架协议的服务对象范围	郑州市土地储备中心
	履行合同的地域范围	郑州市市内五区（包括二七区、金水区、中原区、管城回族区、惠济区）。
	采购范围	郑州市土地储备中心关于郑州市市内五区的土地收购、供应所涉及的评估服务。
	框架协议期限	从框架协议签订之日起二年 （每个评估项目服务期限为 2-5 个自然日）
	结算标准	按照《关于实施〈河南省土地评估收费意见（试行）〉的通知》（豫土估协文〔2015〕04 号）收费标准 7 折结算。
	服务标准	出具的评估报告符合国家评估技术规程及相关文件要求。

三、详细评审标准

条款号	分值	编列内容
分值构成	100分	技术部分：56分 商务部分：44分
条款号	评分因素	评分标准
技术部分 (56分)	对土地评估的理解和认识：7分	根据郑州市社会、经济、规划发展等城市整体情况：对土地评估有全面透彻的理解和认识、能够详细介绍土地评估工作内容的，得7分。 对土地评估有一定的了解和认识、能够介绍土地评估工作内容的，得5分。 对土地评估有基本的了解和认识、基本能够介绍土地评估工作内容的，但有一些瑕疵，得3分。 对土地评估不理解、不能够介绍土地评估工作内容的，得1分。
	人员配备计划：7分	项目实施过程中，各节点人员安排分配计划合理明确，无明显疏漏，能够完全满足实际项目需求的，得7分。 项目实施过程中，各节点人员安排分配计划合理，无明显疏漏，能够满足实际项目需求的，得5分。 项目实施过程中，各节点人员安排分配计划基本合理，有一定疏漏，能够基本满足实际项目需求的，得3分。 项目实施过程中，各节点人员安排分配计划不合理，有明显疏漏，不能基本满足实际项目需求的，得1分。
	评估思路与方法：7分	根据对郑州市土地政策、产业政策等相关情况，撰写评估报告：评估思路与方法合理科学，贴合实际要求，评价思路清晰、目标明确，符合土地评估政策要求，得7分。 评估思路与方法合理，符合实际要求，有评价思路，符合土地评估政策要求，得5分。 评估思路与方法基本合理，基本符合实际要求，有评价思路，基本符合土地评估政策要求，但有一定瑕疵，得3分。 评估思路与方法不合理，不符合实际要求，评价思路不清晰，得1分。
	评估实施方案：7分	评估实施方案科学合理，工作流程清晰准确，得7分。 评估实施方案合理，工作流程清晰准确，得5分。 评估实施方案基本合理，工作流程基本清晰准确，仍有一定瑕疵，得3分。 评估实施方案不够科学，工作流程不清晰，得1分。

	重难点分析：7 分	评估服务过程中，重难点分析详细明确、全面、透彻的得 7 分。 评估服务过程中，重难点分析明确、相对全面、清晰的得 5 分。 评估服务过程中，重难点分析基本明确、基本全面、清晰，仍有一部分比较笼统、模糊的得 3 分。 评估服务过程中，重难点分析不够详细的得 1 分。
	进度保障措施：7 分	进度保证措施详细、全面，时间安排科学紧凑，得 7 分。 进度保证措施较详细、全面，时间安排合理，得 5 分。 进度保证措施一般，内容基本详细、全面，时间安排基本合理，有一定瑕疵，得 3 分。 进度保证措施不够详细，时间安排不合理，得 1 分。
	评估报告审核制度：7 分	评估报告审核制度全面详细、奖惩制度分明，实施性强的，得 7 分。 评估报告审核制度详细、奖惩制度可行，具有可实施性的，得 5 分。 评估报告审核制度基本详细、奖惩制度基本可行，具有可实施性的，仍有需要补充完善，得 3 分。 评估报告审核制度不够全面详细、奖惩制度不可行，实施性差的，得 1 分。
	风险防控措施：7 分	风险防控管理措施齐全，风险控制要点定位科学准确，各阶段风险控制及应急措施得力，得 7 分。 风险防控管理措施完善，风险控制要点定位相对准确，各阶段风险控制及应急措施可行，得 5 分。 风险防控管理措施一般，风险控制要点定位一般，各阶段风险控制及应急措施基本可行，有一定瑕疵得 3 分。 风险防控管理措施不齐全，风险控制要点定位不准确，各阶段风险控制及应急措施不可行，得 1 分。
商务部分 (44 分)	拟投入人员：10 分	1. 拟投入人员应提供有效期内的土地估价师资格证书，每提供一个相关证书得 1 分，最高得 6 分，应提供在本单位缴纳的社保，否则不得分，（人员中同一个人具有两个或两个以上相关证书的，以一个证书计分）。 2. 供应商具有有效期内的中国土地估价师与土地登记代理人协会专家（含青年专家）的，每一名得 2 分；具有有效期内的省级土地估价师与土地登记代理人协会专家的，每人得 1 分，本项最高得 4 分。（提供中国土地估价师与土地登记代理人协会或

		省级土地估价师与土地登记代理人协会颁发的专家聘书扫描件，同一人员仅计一个证书）。
	服务经验：28 分	1. 供应商提供 2021 年 1 月 1 日以来（以合同签订时间为准）承担过县区级或地市级及以上基准地价项目的，每提供一份地市级及以上的得 2 分，每提供一份县区级的得 1 分，此项最多 4 分。 2. 供应商提供 2021 年 1 月 1 日以来（以合同签订时间为准）承担过县区级或地市级城市地价动态监测项目的，每提供一份地市级及以上的得 2 分，每提供一份县区级的得 1 分，此项最多 4 分。 3. 供应商提供 2021 年 1 月 1 日以来土地出让（含协议出让）、划拨评估业务报告业绩清单，每提供一份得 1 分，最多得 15 分；应提供委托合同及评估报告备案页，否则不得分。 4. 供应商提供 2021 年 1 月 1 日以来资产、房产评估业绩清单。此项最多 4 分。 4.1-提供资产评估业绩 10 份的，得 2 分，不足 10 份不得分。应同时提供委托书和中国资产评估协会资产评估业务报告备案回执； 4.2-提供房产评估业绩 10 份的，得 2 分，不足 10 份不得分。应同时提供委托书和中国房地产估价师与房地产经纪人学会“信用档案”系统中报告备案截图（http://pt.cirea.org.cn/login）。 5. 供应商同时具有省级（或省级以上）行政主管部门颁发的资产评估机构备案和省级（或省级以上）行政主管部门颁发的房产评估机构备案的得 1 分。
	其他承诺：6 分	1、供应商承诺项目评估人需亲自到场服务； 2、服务期内根据采购人需求进行方案调整或其他针对项目的定制化服务承诺及措施（有具体措施和承诺且完全满足采购人需要）； 3、在项目实施过程中，企业与拟投入人员承诺廉洁自律，能够实事求是的实施项目，出具评估报告的。 三项承诺，缺项不得分。 每项承诺科学完整符合采购人要求得 2 分；承诺一般，基本满足要求得 1 分，本项目最多得 6 分。

1. 评审方法

本次采购采用质量优先法评审，对满足采购需求按照质量评分从高到低排序，根据征集文件规定的淘汰率或者入围投标人数量上限，确定入围投标人的评审方法。

2. 评审标准

2.1 符合性评审

符合性审查标准：见评审方法前附表。

2.2 分值构成与评分标准

2.2.1 分值构成

(1) 技术部分：见评审方法前附表。

(2) 商务部分：见评审方法前附表。

2.2.2 评分标准

(1) 技术部分：见评审方法前附表。

(2) 商务部分：见评审方法前附表。

3. 评审程序

3.1 符合性审查

评审小组依据本章评审方法前附表规定的标准，对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足征集文件的实质性要求，有一项不符合评审标准的，评审小组应当认定其**投标文件无效**。

3.2 详细评审

3.2.1 评审小组按本章评审方法规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合得分。

(1) 按本章第2.2.2（1）目规定的评审因素和分值对技术标计算出得分A；

(2) 按本章第2.2.2（2）目规定的评审因素和分值对商务标计算出得分B。

3.2.2 评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.2.3 投标人得分=A+B。

3.3 投标文件的澄清

3.3.1 在评审过程中，评审小组可以书面形式要求投标人对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作必要的澄清、说明或补正。澄清、说明或补正应以书面方式进行，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字。评审小组不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.3.2 澄清、说明或补正不得超出投标文件的范围且不得改变投标文件的实质性内容，并构成投标文件的组成部分。

3.3.3 评审小组对投标人提交的澄清说明或补正有疑问的可以要求投标人进一步澄清、说明或补正，直至满足评审小组的要求。

3.4 评审结果

3.4.1 评审小组按照各评审专家质量评分的算术平均值得分由高到低的顺序推荐入围投标人，质量评分相同的，由评审小组随机抽取。

3.4.2 评审小组完成评审后，应当根据征集文件规定的淘汰率或者入围投标人数量上限，确定入围投标人并向采购人提交书面评审报告。

第四章 政府采购框架协议文本

第一阶段框架协议文本

框架协议文本

甲方：_____（主管预算单位）

地址：_____

联系方式：_____

乙方：_____（入围供应商）

地址：_____

联系方式：_____

签订时间：_____

签订地点：_____

根据《中华人民共和国民法典》、《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》、《政府采购框架协议采购方式管理暂行办法》及国家的有关法律、行政法规和本项目征集文件，甲乙双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就郑州市土地储备中心土地收购及土地供应价格评估机构框架协议采购项目公开征集入围供应商事宜协商一致，订立本框架协议。

一、甲方通过公开征集确定乙方为甲方委托项目范围的入围供应商，承担具体委托项目的服务（货物供应）工作。

二、项目基本情况

1、采购项目名称：郑州市土地储备中心土地收购及土地供应价格评估机构框架协议采购项目

2、采购项目编号：_____

3、采购需求：郑州市土地储备中心关于郑州市市内五区的土地收购、供应所涉及的评估服务。

4、评估费用结算标准：按照《关于实施〈河南省土地评估收费意见（试行）〉的通知》

（豫土估协文〔2015〕04号）收费标准7折结算

5、框架协议期限：2年

6、适用框架协议的服务对象范围：郑州市土地储备中心

7、履行合同的地域范围：郑州市市内五区（金水区、惠济区、中原区、管城回族区、二七区）

8、入围产品升级换代规则：按国家最新技术标准执行

三、双方的权利义务

（一）甲方的权利与义务

- 1、甲方为第二阶段合同授予提供工作便利。
- 2、甲方对第二阶段最高限价和需求标准执行情况进行管理。
- 3、甲方对第二阶段成交供应商的情况进行管理。
- 4、甲方根据框架协议约定，在质量不降低、价格不提高的前提下，对入围供应商因产品升级换代、用新产品替代原入围产品的情形进行审核。
- 5、建立用户反馈和评价机制，接受服务对象对入围供应商履行框架协议和采购合同情况的反馈与评价，并将用户反馈和评价情况向服务对象公开，作为第二阶段直接选定成交供应商的参考。
- 6、公开第二阶段成交结果。
- 7、办理入围供应商清退和补充相关事宜。

（二）乙方的权利与义务

- 1、被服务对象确定为成交供应商后，乙方在入围范围内取得向服务对象提供入围的服务的资格。如果成为第二阶段供应商，有签订《土地评估委托合同》的义务。
- 2、乙方保证，在质量不降低，价格不提高的前提下，对入围产品进行升级换代，用新产品代替原产品。
- 3、乙方同意甲方为实施政府采购工作的需要，可以在相关政府采购网站和相关文件上公布乙方服务价格等相关信息，且无需事先经过乙方审查同意，任何在官方媒体的信息公布均属于或均被视为符合法律程序的信息公布，均不属于对有关保密义务的违反。
- 4、乙方承诺在本项目下的任何行为均将严格遵守法律、法规的规定，包括但不限于应当符合有关依法纳税、环境保护、知识产权、童工禁用、劳动保护、劳动保险与待遇等各方面的规定。尽管乙方已做出上述保证，若一旦发生违反法律、法规、承诺之任何情形，均属乙方单方面之因素、原因、责任，任何情况下乙方均应当承担相应的法律

责任。

5、乙方有下列情形之一的，尚未签订框架协议的，取消其入围资格；已经签订框架协议的，解除与其签订的框架协议：恶意串通谋取入围或者合同成交的；提供虚假材料谋取入围或者合同成交的；无正当理由拒不接受合同授予的；不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，经采购人请求履行后仍不履行或者仍未按约定履行的；框架协议有效期内，因违法行为被禁止或限制参加政府采购活动的；被取消入围资格或者被解除框架协议的供应商不得参加同一封闭式框架协议补充征集，或者重新申请加入同一开放式框架协议。

四、第一阶段的入围服务内容、服务标准及协议价格

服务内容：郑州市土地储备中心关于郑州市市内五区的土地收购、供应所涉及的评估服务。

服务标准：出具的评估报告符合国家评估技术规程及相关文件要求

协议价格：按照《关于实施〈河南省土地评估收费意见（试行）〉的通知》（豫土估协文〔2015〕04号）收费标准7折结算。

五、确定第二阶段成交供应商的方式

详见征集文件附件3。

六、资金支付方式、时间和条件

①土地评估费按照《关于实施〈河南省土地评估收费意见（试行）〉的通知》（豫土估协文〔2015〕04号）收费标准的7折结算。②土地收购在签订收储合同后评估费予以结算；土地供应在签订成交合同（核发划拨决定书）后，评估费用予以结算。

七、入围供应商清退和补充规则

1、入围供应商无正当理由，不得主动放弃入围资格或者退出框架协议。

2、如发现乙方以下情况，甲方有权要求乙方退出框架协议：

（1）如乙方公司有工商信息（单位名称、法定代表人等）、项目联系人及联系方式等信息发生变更，须及时向甲方报备，**发生变更后30日内**未及时报备的直接退出框架协议。

（2）如乙方因项目规模及金额较小或因乙方其他原因出现拒绝服务情况，将直接退出框架协议。

（3）征集文件“第六章 用户反馈和评价机制”明确的相关内容。

3、剩余入围供应商不足入围供应商总数70%且影响框架协议执行的，框架协议有效期内，征集人可以补充征集供应商。征集人补充征集供应商的，补充征集的条件、程序、评审方法和淘汰比例与初次征集相同。补充征集遵守原框架协议的有效期。补充征集期间，原框架协议继续履行。

七、违约责任

入围供应商无正当理由放弃入围资格或者退出封闭式框架协议的，依照政府采购法等有关法律、行政法规追究法律责任。

甲乙双方应遵守法律法规和本合同规定，否则，将承担相应的法律责任。因违约造成经济损失的，由违约方承担。

八、其他

1、本框架协议一式二份，其中，甲方一份，乙方一份。

2、本框架协议有效期为 年 月 日至 年 月 日，双方签字盖章后生效。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

第二阶段×××服务委托合同

采购合同文本

土地评估委托合同

甲方：_____（委托人）

地址：_____

联系方式：_____

乙方：_____（被委托人）

地址：_____

联系方式：_____

根据 **号宗地出让/划拨评估项目征集入围结果，甲乙双方依据《中华人民共和国民法典》的有关规定，经甲乙双方平等友好协商，达成以下合同条款。

一、委托事项：甲方委托乙方对**号宗地出让/划拨评估项目土地进行评估，乙方同意接受甲方的委托，依照相关评估准则规定的程序、规范，完成委托事项，出具评估报告。

二、评估费用及支付时间和方式：

1、本合同书项下的评估服务费用为人民币（大写）（¥_____），乙方为完成本项目所发生的所有差旅食宿、交通、通讯及增值税等费用，均包括在上述费用中，甲方不再另行支付其他费用；

2、甲方应按照下列约定时间，向乙方支付评估费用：

（1）参照框架协议约定的时间和方式执行。

（2）乙方应向甲方提供正规发票；

3、甲方按合同约定时间及金额将款项支付至乙方下列指定账户，乙方提供并确认以下收款账户信息准确无误，并承担账号错误导致的损失。乙方账户信息如下：

账户名称：_____

开户行：_____

账 号：_____

注：乙方若变更收款账户，应以书面加盖公章方式发函给甲方；因乙方账户问题造成付款未及时到账，甲方不承担任何责任。

三、具体内容：出具正式评估报告，其中土地估价纸质报告两份，土地估价技术报告（工作底稿）一份

四、服务质量、技术标准：出具的评估报告符合国家评估技术规程及相关文件要求。

五、合同履行地点及进度

合同生效后，乙方应于_____年__月__日前按甲方要求在（甲方指定的地点）完成所需服务内容。

六、验收要求：估价程序、技术路线、估价方法合理

（一）甲方权利和义务

1、甲方和其他相关当事人应于乙方开始评估工作前，对被评估资产进行全面的清查核实，并依照土地评估法、评估准则及乙方的要求，填报土地评估明细表，向乙方提供所需的各项资料；

2、甲方应为乙方合理开展评估服务提供必要的工作条件，并给予充分的配合与协助；

3、甲方应当根据此次评估业务的需要，负责乙方评估专业人员与相关当事人之间的协调；

4、甲方不得向乙方做虚假、误导性陈述，不得干涉乙方土地评估专业人员的工作；

5、甲方应确保乙方能够不受限制的接触到本次评估所需要的被评估有关的资料 and 人员；

6、甲方应按照本合同约定的评估服务费金额、支付时间和支付方式，向乙方按时、足额支付评估服务费用；

7、甲方应合理的使用评估报告和评估结论；

（二）乙方权利和义务

1、乙方应遵守相关法律、法规和估价规范，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并出具评估报告；

2、乙方指派_____为本次评估负责人，执行本次评估业务；

-
- 3、乙方不得向甲方或相关当事人提出与本次土地评估工作不相关的要求；
 - 4、乙方应按照本合同约定的时间按时完成土地评估工作，提交评估报告；
 - 5、乙方在执行评估业务过程中，对甲方提供的资料负有妥善保管的义务；
 - 6、协助甲方处理与本次土地评估相关的其他事宜。

八、 保密责任

乙方评估专业人员对在评估工作过程中接触到的涉及甲方或者相关当事人重大经营决策、商业及其他秘密资料和信息负有保密的义务；乙方评估专业人员在评估报告中依据资产评估法、评估准则和其他法律、行政法规的规定披露有关问题或者依照法律、行政法规的规定向特定的部门和人士汇报情况、交换意见、协调沟通，不应视为泄密；本合同终止后，乙双方应当继续履行上述保密义务。

九、违约责任

1、乙方所提供的土地估价报告不符合国家技术标准及合同要求的，应当及时进行修改，修改后仍未符合国家技术标准及合同要求，甲方有权解除合同，并另行委托框架协议内其他入围机构进行评估。

2、甲乙双方应严格遵守相关要求，如有违反，按相关的规定处理。

3、因履行合同发生的争议，由甲乙双方友好协商解决，如协商不成的，在甲方所在地法院诉讼。

十、本合同未尽事宜，甲乙双方可签订补充协议，与本合同具有同等法律效力。

十一、本合同一式二份，其中，甲方一份，乙方一份。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

时间：

时间：

附件 1：反商业贿赂承诺书

反商业贿赂承诺书

在_____招标活动中，我单位郑重承诺：

一、公平竞争参加本次招标活动。

二、杜绝任何形式的商业贿赂行为。不向国家工作人员、政府采购代理机构工作人员、评审专家及其亲属提供礼品、有价证券、购物券、回扣、佣金、咨询费、劳务费、赞助费、宣传费、宴请；不为其报销各种消费凭证，不支付其旅游、娱乐等费用。

三、若出现上述行为，我单位及参与投标的工作人员愿意接受按照国家法律法规等有关规定给予的处罚。

承诺人：单位名称（公章）

法定代表人（或负责人）或委托代理人：（签字或盖章）

年 月 日

附件 2：政府采购廉政合同

政府采购廉政合同

甲方（咨询方）：

乙方（委托方）：

为促进甲乙双方廉洁高效合作，促使甲乙双方工作人员廉洁从业，不断推动党风廉政建设工作，按照《中华人民共和国民法典》和国家其他有关法律法规、廉政规定，经甲乙双方协商一致，自愿签订以下廉政合同。

第一条：甲乙双方的权利和义务

（一）严格遵守党和国家有关法律法规及党风廉政建设各项规定。

（二）严格履行《中华人民共和国反不正当竞争法》、《关于禁止商业贿赂行为的暂行规定》各项约定，杜绝违约行为的发生。

（三）双方的业务活动坚持公开、公平、公正、诚信的原则（除法律认定的商业秘密和合同文件另有规定之外），严禁损害国家和集体利益，违反法律法规及规章制度。

（四）建立健全党风廉政建设各项制度，开展党风廉政建设宣传教育，加强对本方工作人员的监督检查。

（五）发现对方在业务活动中有违反廉政规定和本合同约定的行为时，有及时提醒和督促对方纠正的权利和义务。

（六）发现对方在业务活动中有违反廉政规定和本合同约定的行为时，有权向对方主管部门或有关机构检举、揭发。

（七）经济合同变更时廉政合同内容也应做相应调整，并履行有关手续。

第二条：乙方在廉政建设方面义务

（一）乙方不准以任何形式向甲方及其工作人员馈赠礼金、礼品、有价证券、支付凭证、贵重物品等财物；

（二）乙方不准以任何名义为甲方及其工作人员报销应由甲方或个人支付的任何费用。

（三）乙方不准以任何理由邀请甲方工作人员参加有影响合作业务的宴请及娱乐活动；不准为其提供通讯工具、交通工具、高档办公用品等。

（四）乙方不准为甲方工作人员在住房装修、婚丧嫁娶、配偶、子女、亲友出国（境）旅游提供方便；不准为甲方工作人员的配偶、子女及有利害关系的人员安排工作或劳务。

（五）乙方及其工作人员不准与监管单位串通，违反有关规定和程序，损害甲方利益。

（六）不得有其他违反法律法规、党纪政纪行为。

第三条：甲方在廉政建设方面的义务

（一）甲方及其工作人员不得干扰乙方正常的生产经营活动，不得以任何理由要挟乙方从事不

属于乙方义务的工作。

（二）甲方及其工作人员不得索要或接受乙方的礼金，有价证券、支付凭证、贵重物品等财物。

（三）甲方及其工作人员不得在乙方报销应由甲方或个人支付的任何费用。

（四）甲方工作人员不得参加乙方提供的宴请、娱乐活动、高档消费；不得要求乙方提供交通工具、通讯工具、高档办公用品等。

（五）甲方及其工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶、配偶、子女、亲友出国（境）旅游等违反规定的相关活动提供方便。

（六）甲方及其工作人员不得要求乙方为其配偶、子女及有利害关系的人员安排工作或劳务；不得违反规定从事与乙方项目有关的供应、分包等经济活动。

（七）甲方应根据经济合同约定进度付款，不得以不正当理由拖欠款项，不得超进度拨付款。

第四条：违约责任

（一）乙方违反本《廉政合同》规定义务的，须向甲方承担经济合同总额 3%的经济违约责任。

（二）乙方发生多次违反廉政合同约定内容，甲方有权将乙方列入黑名单，禁止 3-5 年内进入甲方作业市场；给甲方造成经济损失、社会影响较大的，甲方有权终止履行合同。

（三）甲方若违反本《廉政合同》有关规定的，对违法违纪人员，由甲方主管部门依据有关规定查处，给乙方造成的损失，按有关规定予以赔偿。

第五条：检查方式

本合同的履约情况由甲乙双方共同派员监督，检查方式为座谈、问卷调查、查看资料或由双方约定的其他方式等。检查时间、次数、方式、检查结论等由双方协商确定。

第六条：本合同有效期同经济合同期限。

第七条：本合同为经济合同附件，与主合同具有同等法律效力，甲、乙双方签署后生效。

第八条：本合同一式三份，甲、乙双方、采购办各一份。

甲方单位：（盖章）

乙方单位：（盖章）

法定代表人

法定代表人

（或授权代理人）签字：

（或授权代理人）签字：

单位地址：

单位地址：

联系电话：

联系电话：

附件 3：第二阶段土地评估机构选定标准及中标规则

在框架协议约定范围内，在入围土地评估机构范围内按以下标准和规则确定第二阶段的中选土地评估机构。

一、选定标准

1. 在同一委托评估期内，原则上 1 宗地为 1 个轮次；对于同一项目含多宗土地的，定义为 1 个轮次。
2. 自委托周期开始起算，第 1 宗土地为第 1 轮次，第 2 宗土地为第 2 轮次；原则上 2 个轮次为 1 个周期；
3. 第 1 轮次从 16 家入围土地评估公司中随机抽取 6 家，开展第 1 宗土地的评估工作；第 2 轮次从剩余 10 家入围土地评估公司中随机抽取 6 家，开展第 2 宗土地的评估工作；剩余 4 家评估机构，该周期轮空；若因个别或部分入围土地评估机构取消委托资格、入围资格，致使该周期最后一个轮次剩余不足 6 家评估机构时，该轮次轮空，重新开始新的周期。
4. 住宅类政府储备地每次从 16 家随机抽取 3 家。

二、中标规则

1. 住宅类政府储备地专家选定、专家评审、中标规则等按照郑州市人民政府《关于加强土地出让管理工作的意见》（郑政〔2021〕4 号）、市自然资源和规划局《关于印发〈郑州市储备土地评估实施办法（试行）〉〈郑州市土地估价评审专家库管理办法（试行）〉的通知》（郑自然资文〔2021〕86 号）文件执行。未设置专家评审的土地评估按照以下规则执行。

随机抽选的 6 家土地评估机构评估结果，去掉最高值和最低值，剩余 4 家取平均值（在同一委托评估期内，同一项目含多宗土地的，按多宗土地的综合评估结果取平均值），并确定平均值上、下浮动 20%为选取范围，若出现超出选取范围的评估结果，则视为无效结果。若 4 家评估结果均有效，确定绝对值最接近平均值的评估结果为中标结果，土地供应以评估结果高的为中标结果，土地收购以评估结果低的为中标结果。若绝对值最接近平均值的评估结果有 2 家的，采取抽签方式确定中标结果；若有 3 家及以上的绝对值出现上述情况，则本次评估结果无效，重新随机抽取评估机构启动评估程序；若同时出现并列最高或最低评估结果，致使有效评估结果低于 3 家时，则本次评估结果无效，重新随机抽取评估机构启动评估程序。

2. 评审小组在对土地评估机构之间存在重大分歧的评估结果审查中，发现存在明显瑕疵或适用参数有误的，该投标结果不再参与评标，对全部投标结果均存在同一瑕疵的，则从下一轮次重新随机抽取评估机构启动评估程序。原有参与的评估机构跳过此周期。
3. 对于确定采用的评估结果，使用时超出了评估结果有效期的，按照规则重新抽选土地评估机构进行评估。

三、费用结算

1. 土地评估费按照《关于实施〈河南省土地评估收费意见（试行）〉的通知》（豫土估协文〔2015〕04号）收费标准的7折结算。

2. 不需专家评审的评估项目，中标评估机构按照该项目核定评估费总额的70%支付评估费用。报价最高值和最低值被去掉的评估机构，不支付费用；未中标的评估机构，每家评估机构按照该项目核定评估费总额的10%支付评估费用；需要专家评审的评估项目，中标评估机构按照该项目核定评估费总额的80%支付评估费用，未中标的评估机构，每家评估机构按照该项目核定评估费总额的10%支付评估费用。

3. 土地供应评估费用在签订合同（核发划拨决定书后）予以结算；土地收购评估费用在土地储备入库后予以结算。土地供应未成交、未完成收储的，不支付费用。

四、惩处机制

入围供应商按照以下标准建立惩处机制。

第一条 入围土地评估机构有下列情形之一的，予以通报，并停标1次：

1. 参加开标会迟到10分钟以上的；
2. 评标现场发现一般性错误的（不影响开标结果）；
3. 不按规定时间踏勘现场的；

第二条 入围土地评估机构有下列情形之一的，取消当次委托资格，并停标2次：

1. 无正当理由超过委托时限仍未提交工作成果的；
2. 评估结果超出选取范围造成评估结果无效的；
3. 评标结束后经核查发现存在明显瑕疵或适用参数有误影响评估结果的。

第三条 入围土地评估机构有下列情形之一的，取消委托资格6个月，不足6个月的直接取消入围资格：

1. 无故不参加开标会的；
2. 因违规操作受到有关部门处罚的；
3. 已经抽选确定或中标结果，无正当理由不接受委托的。

第四条 入围土地评估机构有下列情形之一的，直接取消入围资格：

1. 不遵守保密规定，向用地单位、个人和无关人员透露、商量评估价格的；
2. 土地评估机构与用地单位、土地评估机构之间以不正当形式交流、私下串通的；
3. 有社会投诉并经查证属实等违法违规行为的；
4. 存在泄密等问题，导致重大项目受到影响的。

第五条 第一条累计5次、第二条累计4次、第三条和第四条累计1次的，在下一周期征集入围供应商时，取消其入围资格。

第五章 采购需求

(一)项目概况

根据《国有建设用地使用权出让低价评估技术规范》(国土资厅发[2018]4号)、《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》(自然资办函[2019]922号)等要求,进一步规范土地出让、划拨过程中地价评估行为,对郑州市市属五区范围内的土地出让、划拨及处置的低价评估(企业改制设计国资部门的委托土地评估和不改变用途转让的不适用);现拟通过框架协议采购的方式确定第一阶段入围投标人并签订框架协议,同时根据业务需求确定第二阶段成交投标人,开展土地评估工作。

(二)采购项目预(概)算

总预算: 8000000 元

包 1 预算: 8000000 元

(三)采购标的汇总表

包号	序号	标的名称	品目分类编码	计量单位	数量	是否进口
1	1	土地评估服务	C0805	项	1	否

(四)技术商务要求

(1)技术要求

服务内容: 郑州市土地储备中心关于郑州市市内五区的土地收购、供应所涉及的评估服务。

服务标准: 出具的评估报告符合国家评估技术规程及相关文件要求。

技术保障: 具备满足工作要求的场地、车辆、设备等。

服务人员组成: 具备满足工作要求的专职土地估价师。

实施的地域范围: 郑州市市内五区(包括二七区、金水区、中原区、管城回族区、惠济区)。

技术服务成果交付: 接受委托的土地评估机构在 2 至 5 个自然日内提供评估结果及相关材料的演示和说明。评估结果应加盖机构印章。

(2)商务要求

序号	名称	内容
1	预计采购时间	2024 年 8 月-9 月
2	项目地点	郑州市市内五区(包括二七区、金水区、中原区、管城回族区、惠济区)
3	服务标准	出具的评估报告符合国家评估技术规程及相关文件要求
5	资金来源	本项目采购资金为财政资金, 出资比例 100%, 资金已落实

6	合同履行期限	按照合同约定条款执行
7	服务期	从框架协议签订之日起二年（每个评估项目服务期限为 2-5 个自然日）。

第六章 投标文件格式

_____项目

投标文件

采购编号：

（封面）

响应人：（盖章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

日期：_____年____月____日

投标文件目录

- 一、响应函
- 二、响应一览表
- 三、法定代表人身份证明
- 四、法定代表人(或负责人)授权委托书
- 五、投标人资格证明材料
- 六、技术部分
- 七、商务部分
- 八、投标人认为应附的其他材料

一、 响应函

致：郑州市土地储备中心

1. 我方已仔细研究了_____（项目名称）征集文件的全部内容，愿意提供本项目采购范围内的技术服务并按采购人要求提供相关成果文件，按合同约定履行义务。
2. 投标文件有效期为提交投标文件的截止之日起90日历天。我方承诺在投标文件有效期内不修改、撤销投标文件。
3. 我方已详细审查全部征集文件，包括修改文件（如有）以及全部参考资料和有关附件，我方完全接受征集文件中所规定的合同条款及其他部分的全部内容，若我方中标，将完全响应其规定。
4. 我方同意提供按照贵方可能要求的与响应有关的一切数据或资料，完全理解贵方不一定要接受最低价的投标或收到的任何投标。
5. 我方在此声明，所提交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确，且不存在第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形。
6. 我方承诺如果我方中标，按征集文件要求向采购代理机构一次性支付代理服务费。
7. _____（其他补充说明）。
8. 与本投标有关的一切正式往来通讯请寄：

地址：

邮编：

电子邮箱：

电话：

传真：

投标人名称：（电子公章）

法定代表人（或负责人）或其授权代表：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

二、 响应一览表

项目名称	郑州市土地储备中心土地收购及土地供应价格评估机构框架协议采购项目		
投标人名称			
项目负责人		证书编号	
适用框架协议的服务对象范围	郑州市土地储备中心		
履行合同的地域范围	郑州市市内五区（包括二七区、金水区、中原区、管城回族区、惠济区）。		
采购范围	郑州市土地储备中心关于郑州市市内五区的土地收购、供应所涉及的评估服务。		
框架协议期限	从框架协议签订之日起二年 （每个评估项目服务期限为 2-5 个自然日）		
结算标准	按照《关于实施〈河南省土地评估收费意见（试行）〉的通知》（豫土估协文〔2015〕04 号）收费标准 7 折结算。		
服务标准	出具的评估报告符合国家评估技术规程及相关文件要求。		
其他			

开标一览表中投标报价一栏中同一填写 70%

投标人名称：（电子公章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

年 月 日

三、 法定代表人身份证明

投标人名称：

姓名： 性别： 年龄： 职务：
系 （投标人名称）的法定代表人（或负责人）。

特此证明。

附：法定代表人身份证正、反面扫描件。

投标人名称（电子公章）：

法定代表人（或负责人）（签字或盖章）：

年 月 日

四、 法定代表人(或负责人)授权委托书

本人_____（姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人（单位负责人），现委托_____（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清确认、递交、撤回、修改_____（项目名称）投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限： 投标截止日起 90 日历天。

代理人无转委托权。

附：法定代表人（单位负责人）身份证原件扫描件及委托代理人身份证原件扫描件

投标人： _____（企业电子签章）

法定代表人（单位负责人）： _____（个人电子签章）

身份证号码： _____

委托代理人： _____（签字或盖章）

身份证号码： _____

_____年_____月_____日

五、 投标人资格证明材料

（一）基本情况表

投标人名称				
注册地址		邮政编码		
联系方式	联系人		电 话	
	传 真		网址	
法定代表人	姓名		电话	
项目负责人	姓名		电话	
营业执照号			员工总人数：	
注册资本				
成立日期				
基本账户开户银行				
基本账户银行账号				
经营范围				
备注				

注：本表后应附企业法人营业执照或事业单位法人证书及资格要求等材料的原件扫描件。

（二）资格承诺声明函

致（本项目采购单位）及郑州市公共资源交易中心：

我单位自愿参加本次政府采购活动，严格遵守《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规，依法诚信经营，依法遵守本次政府采购活动的各项规定。我单位郑重承诺声明如下：

一、我单位全称为_____，注册地点为_____，统一社会信用代码为_____，法定代表人（单位负责人）为_____，联系方式为_____。

二、我单位具有独立承担民事责任的能力。

三、我单位具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。

四、我单位具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。

五、我单位有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

六、我单位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。（重大违法记录，是指投标人因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。）

七、我单位具备法律、行政法规规定的其他条件。

我单位保证上述声明的事项都是真实的，符合《中华人民共和国政府采购法》规定的投标人资格条件。如有弄虚作假，我单位愿意按照“提供虚假材料谋取中标、成交”承担相应的法律责任，同意将违背承诺行为作为失信行为记录到社会信用信息平台，并承担因此所造成的一切损失。

承诺单位（盖章）：

法定代表人或授权代表（签名或盖章）：

日期： 年 月 日

注：1. 投标人须在投标文件中按此模板提供承诺函，未提供视为未实质性响应征集文件要求，按无效投标处理。

2. 投标人的法定代表人或者授权代表的签字或盖章应真实、有效。

(三) 资格证明材料

按《投标人须知前附表》1.4.1 项要求附相关证明材料

六、 技术部分

（一）技术要求偏离

投标人针对第五章采购需求，逐项对“技术要求”进行响应，负偏离的响应将导致其投标文件无效。

（二）技术方案

格式自拟。

七、 商务部分

（一）商务要求偏离

招标投标人对第五章采购需求，逐项对“商务要求”进行响应，**负偏离的响应将导致其投标文件无效。**

（二）类似项目情况表

1. 供应商提供 2021 年 1 月 1 日以来（以合同签订时间为准）承担过县区级或地市级及以上基准地价项目的，每提供一份地市级及以上的得 2 分，每提供一份县区级的得 1 分，此项最多 4 分。

基准地价项目

序号	委托单位	项目名称	项目金额	合同签订时间	项目类别	备注
					县区级/地市级 (根据项目情况选择)	
...	...	...	...	...		

2. 供应商提供 2021 年 1 月 1 日以来（以合同签订时间为准）承担过县区级或地市级城市地价动态监测项目的，每提供一份地市级及以上的得 2 分，每提供一份县区级的得 1 分，此项最多 4 分。

城市地价动态监测项目

序号	委托单位	项目名称	项目金额	合同签订时间	项目类别	备注
					县区级/地市级 (根据项目情况选择)	
...				...		

3. 供应商提供 2021 年 1 月 1 日以来土地出让（含协议出让）、划拨评估业务报告业绩清单，每提供一份得 1 分，最多得 15 分；应提供委托合同及评估报告备案页，否则不得分。

土地评估业务项目

序号	委托单位	项目名称	项目金额	合同签订时间	项目类别	备注
					土地出让（含协议出让）、 划拨评估（根据项目情况选择）	

...	...	...	...	...		

4. 供应商提供 2021 年 1 月 1 日以来资产、房产评估业绩清单。此项最多 4 分。

4.1-提供资产评估业绩 10 份的，得 2 分，不足 10 份不得分。应同时提供委托书和中国资产评估协会资产评估业务报告备案回执；

4.2-提供房产评估业绩 10 份的，得 2 分，不足 10 份不得分。应同时提供委托书和中国房地产估价师与房地产经纪人学会“信用档案”系统中报告备案截图 (<http://pt.cirea.org.cn/login>)。

资产评估项目

序号	委托单位	项目名称	项目金额	合同签订时间	项目类别	备注
					资产评估	
...	...	...	...		资产评估	

房产评估项目

序号	委托单位	项目名称	项目金额	合同签订时间	项目类别	备注
					房产评估	
...	...	...	...		房产评估	

5. 供应商同时具有省级（或省级以上）行政主管部门颁发的资产评估机构备案和省级（或省级以上）行政主管部门颁发的房产评估机构备案的得 1 分。

注：投标人按“第三章 评审办法前附表 服务经验”中要求的填写并附相关证明材料。

(三) 项目负责人简历表

姓名		年龄		执业资格证书名称	
职称		学历		执业资格证书取得年限	
工作年限				从事本行业工作年限	
毕业学校	年毕业于 学校 专业				
主要工作经历					
时 间	参加过的类似项目			担任职务	委托人及联系电话

注：投标人按“第三章 评审办法前附表 投标人履约能力”中要求的填写并附相关证明材料。

(三) 拟派其他参审人员一览表

1. 拟投入人员应提供有效期内的土地估价师资格证书，每提供一个相关证书得1分，最高得6分，应提供在本单位缴纳的社保，否则不得分，（人员中同一个人具有两个或两个以上相关证书的，以一个证书计分）。

序号	姓名	性别	年龄	职称、执业资格	证书编号	从业时间	备注

2. 供应商具有有效期内的中国土地估价师与土地登记代理人协会专家(含青年专家)的，每一名得 2 分；具有有效期内的省级土地估价师与土地登记代理人协会专家的，每人得 1 分，本项最高得 4 分。（提供中国土地估价师与土地登记代理人协会或省级土地估价师与土地登记代理人协会颁发的专家聘书扫描件，同一人员仅计一个证书）。

序号	姓名	性别	年龄	职称、执业资格	证书编号	从业时间	备注

注：投标人按“第三章 评审办法前附表 投标人履约能力”中要求的填写并附相关证明材料。

八、 投标人认为应附的其他材料

（一）郑州市政府采购投标人信用承诺书

市场主体名称：

证件类型：（统一社会信用代码）

证件号码：

行政区划代码：

主管部门：

承诺内容：

为维护公开、公平、公正的政府采购市场秩序，树立诚实守信的政府采购投标人形象，本单位自愿做出以下承诺：

一、本单位严格遵守国家法律、法规和规章，全面履行应尽的责任和义务，全面做到履约守信，具备《政府采购法》第二十二条第一款规定的条件。

二、本单位提供给注册登记部门、行业管理部门、司法部门、行业组织以及在政府采购活动中提交的所有资料均合法、真实、有效，无任何伪造、修改、虚假成份，并对所提供资料的真实性负责。

三、本单位不与其他政府采购当事人相互串通损害国家利益、社会公共利益和其他当事人的合法权益；不得以任何手段排斥其他投标人参与竞争；不以向其他政府采购当事人行贿或者采取其他不正当手段谋取中标或者成交。

四、本单位开标后不得擅自撤销投标，对招标文件的相关内容不再进行质疑；同意财政监管部门予以公示且一年内不参与郑州市政府采购项目。

五、本单位中标后积极与采购单位签订合同、履行合同义务；不得擅自变更、中止或者终止合同；不将中标项目转让给他人或非法转包他人。

六、本单位对政府采购质疑和投诉坚持依法依规、诚实信用，不存在无实据、捏造事实或提供虚假材料的恶意投诉行为。

七、本单位积极配合相关部门监督检查，不提供虚假材料和情况。

八、本单位遵守政府采购相关法律法规规定需要作出的其他承诺。

九、本单位同意承诺内容在“信用河南”及相关网站公示，接受社会监督。

承诺单位（盖章）：

法定代表人或负责人（签字或盖章）：

承诺日期：

（二）反商业贿赂承诺书

在_____（项目名称）招标活动中，我单位郑重承诺：

一、公平竞争参加本次招标活动。

二、杜绝任何形式的商业贿赂行为。不向国家工作人员、政府采购代理机构工作人员、评审专家及其亲属提供礼品、有价证券、购物券、回扣、佣金、咨询费、劳务费、赞助费、宣传费、宴请；不为其报销各种消费凭证，不支付其旅游、娱乐等费用。

三、若出现上述行为，我单位及参与投标的工作人员愿意接受按照国家法律法规等有关规定给予的处罚。

承诺人：单位名称（公章）

法定代表人（或负责人）或委托代理人：（签字或盖章）

年 月 日

（三）中小企业声明函（如有）

中小企业声明函（工程、服务）

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，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：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）；承建（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）；

2. _____（标的名称），属于_____（采购文件中明确的所属行业）；承建（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：

说明：

（1）如果投标人不满足中小企业的认定标准，则不需要提供《中小企业声明函》。否则，因此导致虚假响应的后果由投标人自行承担。

（2）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。

（3）监狱企业视同小型、微型企业，需提供省级及以上监狱管理局、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。

（四）残疾人福利性单位声明函（如有）

残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加单位的 项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（公章）：

日 期：

说明：

《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：

一、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以下条件：

（一）安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于 25%（含 25%），并且安置的残疾人人数不少于 10 人（含 10 人）；

（二）依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；

（三）为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费；

（四）通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资；

（五）提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），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）。

注意：如果投标人不是残疾人福利性单位，则不需要提供《残疾人福利性单位声明函》。否则，因此导致虚假响应的后果由投标人自行承担。

（五）监狱企业证明材料（如有）

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。