

广东省旅游控股集团有限公司 2019 年  
物业（土地）出租租金评估机构服务库  
项目

**招标文件**  
(公开招标)

招标单位：广东省旅游控股集团有限公司

招标代理：广东科安达招标有限公司

日 期：二〇一九年一月

招标文件号：GDKAD19GZ0122-06L

# 目 录

招标公告.....	3
项目需求.....	6
<b>第一章 投标须知.....</b>	<b>9</b>
投标须知前附表.....	9
一、总 则.....	11
二、招标文件.....	12
三、投标文件的编制.....	12
四、投标文件的提交.....	14
<b>第二章 评标、定标及合同签订.....</b>	<b>16</b>
一、评标总则.....	16
二、评标方法.....	18
<b>第三章 投标文件格式.....</b>	<b>25</b>
附件 1：投标函.....	28
投 标 函.....	28
附件 2：投标报价表.....	29
附件 3：法定代表人证明书.....	30
附件 4： 法定代表人授权委托书.....	31
附件 5：企业 2015 年 1 月 1 日来主要租金评估项目一览表.....	32
附件 6：拟投入本项目人员一览表.....	33

# 招标公告

1. 项目名称：广东省旅游控股集团有限公司 2019 年物业（土地）出租租金评估机构服务库项目

2. 招标编号：GDKAD19GZ0122-06L

3. 招标方式：公开招标

4. 项目需求一览表

序号	项目内容	服务期	服务机构数量	备注
01	物业（土地）出租租金评估机构	1 年	3 家	

注：投标人必须对本项目的全部内容进行投标，如有缺漏，将导致无效投标。

5. 合格投标人的资格要求：

5.1 投标人为依据中国法律注册成立的并持有有效的营业执照的资产评估机构，须提供营业执照复印件。

5.2 持有财政部门颁发的有效的《资产评估资格证书》且入围广东省国资委省属企业资产评估机构备选库。

5.3 具备土地和房地产评估相关资质。

5.4 投标人企业目前没有处于被有权机关吊销营业执照、吊销资质、停业整顿、取消投标资格或者财产被接管、冻结、进入破产程序等状况。

5.5 投标人无论在哪里受到暂停（取消）在当地投标资格的处罚，只要在处罚期内的，都无资格参加投标。

5.6 法定代表人为同一个人的两个及两个以上法人，母公司、全资子公司及其控股公司，不得同时投标。

5.7 若投标人为分支机构，必须取得总所的授权书。

5.8 近三年内在经营活动中没有重大违法记录、没有因违规执业受到行业相关主管部门或行业协会的通报。

5.9 本次不接受联合体投标。

6. 特别声明

本项目严禁挂靠及转包，投标人须有按时独立完成工作的人员及能力，若发现挂靠或转包现象，招标人将取消其中标资格，并由其承担全部责任。

## 7. 招标文件的获取

投标人通过广东省旅游控股集团 (<http://www.gdlkjt.com>) 网站-新闻中心-集团公告处、广东科安达招标有限公司 (<http://www.gdkeanda.com/>) 招标公告处获取招标文件。

## 8. 投标报名

8.1 报名时间：2019年1月31日至2019年2月15日（节假日除外）上午8：30—12：00；下午14：30—17：30（北京时间）

8.2 报名地点：广州市越秀区中山六路232号越秀新都会大厦东座9A10室广东科安达招标有限公司（乘坐地铁1号线西门口站D出口）；

8.3 报名时须携带以下资料：

- (1) 报名登记表；
- (2) 营业执照副本（复印件加盖公章）；
- (3) 财政部门颁发的有效的《资产评估资格证书》且入围广东省国资委省属企业资产评估机构备选库（复印件加盖公章）；
- (4) 土地和房地产评估相关资质（复印件加盖公章）；
- (5) 若为分支机构，必须取得总所的授权书（复印件加盖公章）；
- (6) 经办人若是法定代表人，则需提供法定代表人证明书（原件加盖公章）及法定代表人身份证复印件（加盖公章）；经办人若是授权代表，则需提供法定代表人授权委托书（原件加盖公章）及授权代表人身份证复印件（加盖公章）。

## 9. 递交投标文件时间与开标时间

9.1 投标文件递交的截止时间（投标截止时间）为2019年2月21日上午10:00，地点为广州市越秀区环市东路367号白云宾馆（具体会议室待通知）。投标文件于截止时间前半小时内接收，逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

9.2 开标时间：2019年2月21日上午10:00。递交投标文件截止时间与开标时间是否有变化，请密切留意招标答疑中的相关信息。递交投标文件截止时间后，开标时间因故推迟的，相关评标信息仍以原递交投标文件截止时间的信息为准。

## 10. 发布公告的媒介

本次招标公告在广东省旅游控股集团 (<http://www.gdlkjt.com>) 网站-新闻中心-集团公告处、广东科安达招标有限公司 (<http://www.gdkeanda.com/>) 招标公告处

发布。

#### 11. 联系方式

招标人：广东省旅游控股集团有限公司

地址：广州市越秀区环市东路 367 号白云宾馆 6-8 层

联系人：许先生

电话：020-83333998-0636；传真：020-86678480

电子邮件：809912200@qq.com

招标代理机构：广东科安达招标有限公司

联系人：陈小姐、吕小姐

电话：020-86199350

传真：020-86197285

邮编：510180

联系地址：广州市越秀区中山六路 232 号越秀新都会大厦东座 9A10 室

邮 箱：gdkeanda@163.com

公司网址：<http://www.gdkeanda.com>

2019 年 月 日

# 项目需求

为统筹做好旅控集团内部物业（土地）出租租金评估工作，本项目通过公开招标方式拟选聘三家物业（土地）出租租金评估机构，根据旅控集团及下属企业工程实际需求提供物业（土地）出租租金评估服务。

**（一）项目地点：广东省旅游控股集团有限公司及下属相关企业。**

**（二）项目范围：**

物业（土地）出租租金评估：根据旅控集团物业（土地）出租有关规定，通过遴选组建租金评估库，为集团内待出租物业（土地）合理确定出租底价，为物业（土地）出租提供科学的参考依据。

**（三）项目的任务及内容**

1. 具体任务根据单项任务执行。
2. 本次招标只确认服务资格及明确服务标准，不承诺保证承接服务任务具体的业务数量，按投标人实际完成的工作量（计件）进行结算。
3. 应遵守的技术规范：按照国家相关规范、标准执行。

**（四）本项目服务要求**

1. 投标人中标后在广州市设置长期的办公场所，以满足工作需要。
2. 对招标人委托的业务必须无条件承接，不得以任何借口推脱。
3. 对招标人委托的业务必须在规定时间内报价、保质保量完成，招标人对不按时报价或者提交成果不合格的产品行为，招标人会记作不良记录，一个年度内超过 2 次招标人有权单方面解除协议，且下年度招标不予考虑。
4. 投标人须主动接受招标人的指导、检查、监督及协调。
5. 投标人须无条件接受招标人指派的工作范围和工作时间安排。
6. 招标人有需要投标人在现场服务时，投标人必须在约定时间内到达招标人指定的地点。
7. 档案保密管理：有健全的成果及资料档案管理制度、保密制度和相应的设施。
8. 中标单位根据招标人要求提供一定数量的相关专业技术人员，为招标人提供劳务服务。

**（五）其他要求**

1. 投标人在开展工作时必须遵纪守法，严格执行相关规范及细则服务，同时应当遵守相关规定和要求。
2. 投标人对招标人合作项目负有保密责任，由于合作项目的需要，招标人提供的成果

必须严格执行成果保密管理规定，相关技术人员不得对外提供，否则终止合作；

3. 与招标人合作的成果（包括过程资料、成果资料）归招标人所有，未经招标人批准不得向外提供。

#### （六）项目商务要求

1. 工期要求：根据委派任务决定。

2. 实施地点：招标人指定地点。

3. 计费依据：参照行业相关收费标准。

4. 付款方式：根据实际完成的工作量结算。

5. 业绩要求：需有同类项目的工作经验。

6. 质量要求：执行招标人的要求。

#### 7. 项目实施要求

1) 所有的技术服务实施工作必须由投标人负责，不允许分包。必须是投标人自己的专业人员、仪器设备承担，并由投标人直接进行全过程监管，承担实施全过程的相关人员的安全责任。

2) 投标人应提供技术服务的工作流程、成果报告质量控制程序和检验方法，处理关键点、难点的对策及措施，实施前须得到委托人批准方能开展工作。其内容应对所有技术服务作出详尽安排和说明，并包括参与或派出人员人数、参与时间、责任和工作内容等。

#### （七）报价要求

评估机构根据物业和土地两类，报价不得高于招标控制价，超过此招标控制价的视为无效标书。按照类型、面积区间租金评估招标控制价如下：

类型	面积（平方米）	招标控制价（元/宗）	备注
房地产	200 以内（含）	1000	报价为出具独立报告费用，如合并报告费用再行商议，给予一定折扣。
	200-500（含）	1500	
	500-1000（含）	3500	
	1000-2000（含）	4500	
	2000-3000（含）	5500	
	3000 以上	6500（面积超过 6000 平方米的费用另行商议）	

土地	500 以内（含）	1200	报价为出具独立报告费用，如合并报告费用再行商议，给予一定折扣。
	500-1000（含）	1800	
	1000-5000（含）	3500	
	5000-10000（含）	4000	
	10000 以上	5000（面积超过 30000 平方米的费用另行商议）	

注：评估服务费已包含上门服务、出具报告、因评估工作产生的费用开支（含现场踏勘、差旅费、驻场人员费等）、税费等一切支出。

#### （八）签订合同有关事项

1. 招标结果确定后，根据各项目工程实际情况，届时由项目企业与中标单位对接，签订单项合同。
2. 各项目租金评估单项合同费用不高于本次招标的评标基准价，最终结算以单项合同签订为准。



# 第一章 投标须知

## 投标须知前附表

项目	内容	说明与要求
1	招标人名称	广东省旅游控股集团有限公司
2	项目名称	广东省旅游控股集团有限公司 2019 年物业（土地）出租租金评估机构服务库项目
3	项目地点	广东省旅游控股集团有限公司及其所属企业
4	招标范围	见招标公告
5	资金来源	自筹资金
6	项目规模	广东省旅游控股集团有限公司及其所属企业
7	投标人资质要求	资质条件：见招标公告
8	是否接受联合体 投标	<input type="checkbox"/> 接受 <input checked="" type="checkbox"/> 不接受
9	踏勘现场	<input checked="" type="checkbox"/> 不组织 <input type="checkbox"/> 组织，时间：_____ 地点：_____
10	投标答疑	1. 方式：电话答疑。 联系人：吕小姐，联系方式：020-86199350。 联系人：许先生，联系方式：020-83333998-0636。 2. 期限：投标截止前 1 日。
11	招标控制价	详见项目需求中的“报价要求”。
12	投标有效期	<u>30</u> 日历天（从投标截止之日起）
13	投标保证金	不设投标保证金。

项目	内容	说明与要求
14	投标文件 提交地点及 截止时间	<p>收 件 人：<u>广东省旅游控股集团有限公司</u></p> <p>提交地点：<u>广州市越秀区环市东路 367 号白云宾馆（具体会议室待通知）。</u></p> <p>提交时间：<u>2019 年 2 月 21 日上午 8 时 30 分</u>，过期不予受理。</p> <p>投标截止时间：<u>2019 年 2 月 21 日 上午 10 时 00 分</u></p> <p>投标人的法定代表人或其有效授权委托人须凭法定代表人证明书（原件）、法人授权委托书证明书（原件）（如有）及本人身份证（原件）提交投标文件，<b>否则其投标文件不被招标人接收。</b></p>
15	开标	<p>开标时间：2019 年 2 月 21 日上午 10 时 00 分</p> <p>地 点：<u>广州市越秀区环市东路 367 号白云宾馆（具体会议室待通知）。</u></p>
16	评标办法	综合评分法
17	其他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 投标文件语言：汉语。</li> <li>● 招标人对本次投标结果将不负任何解释责任。</li> </ul>
18	本项目服务人员 要求	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 要求投标人根据本项目特点，结合本企业的实力和资源情况，服务人员必须专业对口，精干、充足。项目实施过程中招标人或业主方可以根据现场实际情况调增，中标人应执行并不予调整酬金。</li> <li>● 备注：在服务期内，项目服务人员纳入招标人统一管理，需服从招标人工作分配。中标单位总部按项目及业主要求提供技术支持。</li> </ul>

# 一、总 则

## 1、定义

本招标文件使用的下列词语具有如下规定的意义：

- 1.1. “招标人” 指广东省旅游控股集团有限公司。
- 1.2. “招标代理机构” 指广东科安达招标有限公司。
- 1.3. “投标人” 指向招标人提交投标文件的合法当事人。
- 1.4. “中标人” 指其投标被招标人接受并与其签订合同的投标人。
- 1.5. “招标文件” 指由招标人发出的所有文件及澄清补充文件（包括文本文件、电子文档、传真）。
- 1.6. “投标文件” 指投标人根据本招标文件向招标人提交的全部文件（包括文本文件、电子文档、传真）。

## 2、招标说明

2.1 本招标项目按照《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、行政法规和部门规章，采取公开招标的办法，以便能选择有经验、有实力、社会信誉好的单位承担服务，确保本项目能按期、优质、经济地建成。

### 2.2 项目概况

- 2.2.1 项目名称：见投标须知前附表第 2 项。
- 2.2.2 项目地点：见投标须知前附表第 3 项。
- 2.2.3 本招标项目的范围：见投标须知前附表第 4 项。
- 2.2.4 资金来源：见投标须知前附表第 4 项。

## 3、投标报价

3.1 评估机构根据物业和土地两类，投标报价不得高于招标控制价，超过此招标控制价的视为无效标书。

3.2 评估服务费已包含上门提供服务、出具报告、因工作产生的费用开支（含现场踏勘、差旅费、驻场人员费等）、税费等一切支出。

## 4、合格的投标人

详见招标公告。

## 5、投标费用

5.1 不论投标结果如何，投标人应自行承担所有参加本项目投标的所有费用，招标人对

上述费用不负任何责任。

## 二、招标文件

### 6、招标文件的组成

本招标文件包括下列文件，以及所有招标答疑文件和澄清或修改

第一章 投标须知

第二章 评标及定标办法及合同签订

第三章 投标文件格式

投标人获取招标文件后，应仔细检查招标文件的所有内容，认真审阅招标文件中所有的事项、格式、条款和规范要求等，若投标人的投标文件没有按招标文件要求提交全部资料，或投标文件实质上没有响应招标文件的要求，招标人将按评标办法的规定予以拒绝，并且不允许投标人通过修改或撤消其不符合要求的差异或保留使之成为具有响应性的投标文件。

### 7、招标答疑

7.1 招标答疑采用电话答疑方式进行，在投标截止规定时间前。

### 8、招标文件的澄清与修改

招标文件发出后，在提交投标文件截止期日前，招标人可对招标文件进行必要的澄清或修改。

招标文件的修改将以书面形式发送给所有投标人或在广东省旅游控股集团有限公司 (<http://www.gdlkjt.com>) 网站、广东科安达招标有限公司 (<http://www.gdkeanda.com/>) 网站上发布时视为投标人收到。招标文件的修改内容作为招标文件的组成部分，具有约束作用。

当招标文件的澄清、修改、补充等在同一内容的表述不一致时，以最后发出的文件为准。

## 三、投标文件的编制

### 9、投标文件的语言及度量衡单位

投标文件和与投标有关的所有文件均应使用中文。

除工程规范另有规定外，投标文件使用的度量衡单位，均采用中华人民共和国法定计量单位。

### 10、投标文件的组成(另提供一套与下列内容相同的电子文件)

- (1) 投标文件目录。
- (2) 投标函（格式见招标文件投标文件格式的附件 1）。
- (3) 投标报价表（格式见招标文件投标文件格式的附件 2）
- (4) 资格审查部分。

①投标单位法定代表人证明书及法人授权委托书证明书（格式见招标文件投标文件格式的附件 3、4）；

②投标单位营业执照；

③投标单位资质证书；

④投标单位已按照招标公告附件一的内容签署盖章的投标申请人声明。

(5) 商务部分。

①投标单位信誉（如守合同重信用证书、企业认证体系证书等）；

②投标单位业绩（格式见招标文件投标文件格式的附件 5）；

③项目负责人资历；

④其它服务人员资历（格式见招标文件投标文件格式的附件 6）；

(6) 技术部分。

①服务方案

(7) 投标人认为有必要提供的其它证明材料。

## 11、投标文件格式

投标文件包括本须知第 10 条中规定的内容，投标人提交的投标文件应当使用招标文件附件所提供的投标文件格式（表格可以按同样格式扩展，详见招标文件第四章附件 1~6）。

## 12、投标有效期

在投标人须知前附表规定的投标有效期内，凡符合本招标文件要求的投标文件均保持有效，投标人不得要求撤销或修改其投标文件。

## 13、投标保证金

本项目不设投标保证金。

## 14、投标文件的份数和签署

投标人应提交投标文件正本 1 份，副本 4 份。

投标文件的正本需打印，副本可以为正本的复印件，并应在投标文件封面的右上角清楚地注明“正本”或“副本”。正本和副本如有不一致之处，以正本为准。

各册独立装订的投标书必须加盖单位公章并凡是招标文件要求投标人签字或盖章的地方均须由法定代表人或其委托代理人签字或盖章；由委托代理人签字或盖章的投标文件中，

须同时提交由法定代表人签署的有效的授权委托书，否则投标文件无效。

如投标文件有修改，修改处应由投标人代表盖章并加盖单位印章。

投标文件的规格：统一 A4 印刷本(纸张大小超过 A4 纸的折叠成 A4 纸的规格)，纸质封面，封面标明文件题名、投标单位、投标时间，右上角标明正本（或副本），使用书式装订，不得用活页装订。

投标文件的电子光盘一张，独立包封，封面须盖单位公章并经法定代表人或其委托代理人签字或盖章。

投标人应当对投标文件进行装订，对未经装订的投标文件可能发生的文件散落或缺损，由此产生的后果由投标人承担。

## 四、投标文件的提交

### 15、投标文件的包封、密封和标记

15.1 投标人应按以下规定包封投标文件：

所有投标文件合订在一起；

投标文件的规格：大小统一为 A4 纸(纸张大小超过 A4 纸的折叠成 A4 纸的规格)；

投标文件正本（1 本）、副本（4 本）、电子光盘一起包封为一包。

投标文件的密封要求：投标人应确保投标文件密闭封装，封口加盖骑缝公章；

投标文件的标记要求：封包上应具有以下标记：

招标人名称：

项目名称：

投标人名称：

投标人地址：

投标人电话：

传真：

提交投标文件时，如果包封上没有按上述规定密封，招标人予以拒绝，并退还给投标人。

### 16、投标文件的提交和截止时间

投标人应按投标须知前附表所规定的时间和地点提交投标文件，并办理好送达签认手续。

投标文件在投标截止时间前送达招标人（与送达签收日期为准）。逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

招标人可按本招标文件规定以修改补充通知的方式，酌情延长提交投标文件的截止时

间。在此情况下，投标人的所有权利和义务以及投标人受制约的截止时间，均以延长后新的投标截止时间为准。

到投标截止时间止，招标人收到评估机构的投标文件少于\_3\_家，招标人将依法重新组织招标。

除投标须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

## 第二章 评标、定标及合同签订

### 一、评标总则

#### 1、评标的组织

评标、资格审查工作由评标委员会负责。

由招标人依法组建评标委员会，评标委员成员的名单在中标结果确定前保密。

#### 2、评标过程的保密

属于对投标文件的审查、澄清、评价和比较等有关资料以及中标候选人的推荐情况，与评标有关的其他任何情况均严格保密。

在投标文件的评审和比较、中标候选人推荐以及授予合同的过程中，投标人向招标人和评标委员会施加不公正影响的任何行为，都将会导致其投标被拒绝。

#### 3、投标文件的澄清

为有助于投标文件的审查、评价和比较，评标委员会可以通过招标人要求投标人对投标文件含义不明确的内容作必要的澄清或说明，投标人应书面形式进行澄清或说明，但不得超出投标文件的范围或改变投标文件的实质性内容。凡属于评标委员会在评标中发现的计算错误并进行核实的修改不在此列。

如果投标文件实质上不响应招标文件的要求，招标人将予以拒绝，并且不允许投标人通过修改或撤销其不符合要求的差异或保留，使之成为具有响应性的投标。

#### 4、定标

4.1 招标人根据评标委员会递交的评标报告，最终审定中标人。

4.2 招标人应当确定对应排名的中标候选人为中标人。

4.3 若中标候选人之一放弃中标、或因不可抗力提出不能履行合同，招标人可以按排名顺序确定中标候选人纳入中标人之列，以此类推。

4.4 如所有中标候选人均出现前款所列的情形，最终审定中标人不足服务家数，中标人按实际产生确定。如类似情况无中标人产生，宣告为招标失败，招标人依法重新招标。

#### 5、履约担保

本次招标不设履约担保。

#### 6、合同签订

6.1 中标人依据中标通知书，按照招标文件和中标人的投标文件有关约定，视各项目需求、开展情况与项目企业签订合同。



6.2 中标人履约过程中，如将合同转包、转让的，则招标人将废除授标，同时承担给招标人和项目企业造成的损失，依法承担相应法律责任。

## 二、评标方法

### 6. 评标委员会及其职责

6.1 评标委员会由招标人根据有关规定依法组建，负责评标活动，评标委员成员的名单在中标结果确定前保密。

6.3 评标委员会应坚持“公开、公正、公平、诚信、科学、择优”的原则，根据评标办法，对投标文件进行认真评审，完成评标报告；向招标人报告评审意见，根据综合得分由高至低排序的推荐中标候选人。

### 7. 评标依据

7.1 《中华人民共和国招标投标法》；

7.2 《中华人民共和国招标投标法实施条例》

7.3 中华人民共和国国家发展计划委员会、中华人民共和国国家经济贸易委员会、中华人民共和国建设部、中华人民共和国铁道部、中华人民共和国交通部、中华人民共和国信息产业部、中华人民共和国水利部《评标委员会和评标方法暂行规定》（12号令）；

7.4 《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》；

7.5 《广东省加强建设工程招标投标监督管理的若干规定》；

7.6 本招标工程项目的招标文件；

7.7 省、市各级行政主管部门颁发的其他有关招投标相关法律法规。

### 8. 评标专家守则

8.1 所有参加评标的专家必须遵守国家、地方政府制定的有关工程招标投标的法则、规定，遵守有关工程招标投标的保密制度；如有违反者，给予行政处分；情节严重，构成犯罪的，由司法机关依法追究其刑事责任。

8.2 参与评标专家：

8.2.1 必须遵守评标纪律、不得泄密；

8.2.2 必须公正、不得循私；

8.2.3 必须科学、不得草率；

8.2.4 必须客观、不得带有成见；

8.2.5 必须平等、不得强加于人；

8.2.6 必须严谨、不得随意马虎。

## 9. 开、评标程序

9.1 开标程序：

9.1.1 开标由招标代理机构主持；

9.1.2 由招标人或其推选的代表检查投标文件的密封情况，也可以由招标人委托的公证机构检查并公证；

9.1.3 投标截止时间前，各投标人递交投标文件至招标文件规定的投标地点。投标人的法定代表人或其有效授权委托人须凭法定代表人证明书（原件）、法人授权委托书证明书（原件）及本人身份证（原件）提交投标文件，招标人进行检验确认有效后，才接收其投标文件；

9.1.4 若投标人代表对开标过程提出异议，该投标人代表须同时出示本人身份证原件；

9.1.5 开标，由招标人或招标代理机构宣读 a、投标人名称；b、标书密封情况；c、投标报价等主要内容以及开标记录表中的其他必要内容；

9.1.6 招标代理机构对开标过程进行记录，并存档备查，投标人在开标记录上签字；

9.2 招标代理机构将上述符合要求的资格审查文件和投标文件，送至评标委员会进行评审。

9.3 评标程序：

9.3.1 投标人资格审查；

9.3.2 对通过资格审查的投标人的投标文件进行符合性审查；

9.3.3 对通过符合性审查的投标文件进行综合评审；

9.3.4 计算投标人总得分；

9.3.5 完成评标报告，向招标人推荐中标候选人。

## 10. 投标文件的有效性（详见附件一《资格审查表》及附件二《符合性审查表》）

投标文件实质上响应招标文件要求的标准：投标文件中没有出现任一种属于招标文件所列出的废标或无效标情形。若出现以下情况，招标人将拒绝接收其投标文件：

- 1、在投标截止期后逾期或未在指定地点递交投标文件的；
- 2、投标文件未按招标文件要求密封或未在密封处盖章的；
- 3、投标人代表未准时出席开标会或未按要求签到的；

## 11. 评标细则

11.1 由评委对所有投标人进行资格审查（详见《资格审查表》（附件一）），对通过资格审查的投标人的投标文件进行符合性审查（详见《符合性审查表》（附件二）），对通过符合性审查的投标文件再进行综合评审。资格审查和符合性审查不进行详细打分，标准只有通过与不通过之分。评委对各投标文件评审时，对每个不通过评审的具体项目须在评标报告中详细说明。

11.2 综合评审采用百分制评分法，主要对投标人的价格部分、商务部分、技术部分三方面进行评议。（具体详见《综合评分表》（附件三））。

### 11.3 报价的算术复核

投标文件符合性审查后综合评审前，评标委员会将对确定为实质上响应招标文件要求的投标文件中的报价进行复核，出现以下情况时，应如下处理：

11.3.1 用数字表示的数额与用文字表示的数额不一致时，以文字数额为准。

### 11.4 综合评分要求

11.4.1 评委应严格按照本评标办法对投标文件独立进行评议，作出个人评价。

11.4.2 评委按照个人评议情况对各分项内容进行各自记名打分。

11.4.3 投标人的综合得分为各评委的评分算术平均分（分数出现小数点时，保留小数点后二位，第三位小数四舍五入）。

11.5 评审过程中，评标委员会可在必要时安排投标人对有关细节加以澄清，但这种澄清不应使其它投标人处于不公平的地位。

11.6 评标委员会依据有关法律、法规和招标文件的规定对投标文件进行评审，通过资格审查或经评定的有效投标人，评估机构不足3家时，招标人应当重新组织招标。

11.7 评分汇总：取最后总得分，并按照总分从高到低排列先后次序。总分相同的，以报价低的排先；总分和报价均相同的，以技术部分得分高的排先。

## 12. 推荐中标候选人

12.1 评标结束后，评标委员会应在通过投标文件符合性审查的投标人中，按照原评标排序，推荐排序 1-3 名依次为第一中标候选人至第三中标候选人，并编制评标报告。

## 13. 审定中标人

招标人根据评标委员会递交的评标报告，最终依法审定中标人。但在签订合同前的任何时候，评委、招标人以及其他人员发现投标人在招标过程有弄虚作假行为、虚报资料情况，一经查实，立即取消其中标人资格。

附件一：资格审查表

**资格审查表**

序号	评审项目	投标人 1	投标人 2	.....
1	投标单位参加投标的意思表达清楚，投标人代表被授权有效。			
2	投标人为依据中国法律注册成立的并持有有效的营业执照的资产评估机构，须提供营业执照复印件。			
3	持有财政部门颁发的有效的《资产评估资格证书》且入围广东省国资委省属企业资产评估机构备选库。			
4	具备土地和房地产评估相关资质。			
5	投标单位已按照招标公告附件一的内容签署盖章的投标申请人声明。			
6	本项目不允许联合体投标。			
7	结论（通过/不通过）			

备注：

1、每一项目符合的打“○”，不符合的打“×”；如果投标人的投标文件其中有一项不符合要求的，即可认为该投标文件不通过资格审查；

2、半数以上的评委认为投标文件通过资格审查，则该投标文件通过，并进入下一阶段的评审；否则，不予通过，且不能参与下一阶段的评审。

评委签名：

日期：

附件二：《符合性审查表》

符合性审查表

序号	投标单位			
	评审内容			
1	投标文件所列投标人名称与投标报名时不一致；			
2	投标文件中没有有效的法定代表人证明书原件，或由委托代理人签署的投标文件中没有法定代表人授权书原件；			
3	投标文件的封面没有加盖投标单位的法定印章；			
4	投标报价高于招标文件规定的招标控制价的；			
5	投标文件未按规定的格式填写，内容不全或关键字迹模糊、无法辨认的；			
6	对同一招标项目出现两个或以上的投标报价，且修正无依据的；			
7	存在串通投标情形（串通投标情形以《中华人民共和国招标投标法实施条例》规定为准）；			
	结论（通过/不通过）			

备注：1、“是否通过并进入下一阶段评审”一栏应写“通过”“不通过”。

2、未出现上述情况的打“○”，出现的打“×”。

3、经评标委员会审核后，出现一个“×”的结论为“不通过”，即按废标处理。

4、表中全部条件满足为“通过”，同意进入下一阶段评审。

5、若评委意见不一致时，则按少数服从多数的原则，决定该投标人是否通过符合性审查，进入下一阶段评审。

评委签名：

日期：

## 综合评分表

评审内容	评审项目	分数	评分细则
价格 (60分)	报价 (60分)	60	<p>(1) 确定评标基准价</p> <p>评标基准价的确定：通过资格、符合性评审的有效投标人大于 5 家时，去掉一个最高报价和一个最低报价，然后计算余下投标报价的算术平均值作为评标基准价 A；当投标单位小于 5 家或等于 5 家时，取所有有效投标报价的算术平均值作为评标基准价 A（四舍五入不保留小数）。</p> <p>(2) 各投标人有效投标报价 <math>A_n</math> 与评标基准价 A 相比，相等的得 60 分，每高于基准价 1%扣 3 分，每低于基准价 1%扣 2 分，不足 1%部分按直线插入法同比率计算得分(四舍五入保留两位小数)。计算公式如下：</p> <p>当投标报价 <math>A_n</math> 高于评标基准价 A 时，价格得分=<math>60-100*3 \times  A_n-A /A</math>；</p> <p>当投标报价 <math>A_n</math> 低于评标基准价 A 时，价格得分=<math>60-100*2 \times  A_n-A /A</math>。</p>
商务部分 (20分)	投标人信誉 (6分)	3	<p>投标人获得“守合同重信用”或“重合同守信用”证书：连续 10 年或以上的得 3 分；连续 5-9 年的得 2 分；连续 4 年以下的得 1 分；没有提供不得分。</p> <p>注：“守合同重信用”或“重合同守信用”证书以工商（市场）监督部门或工商（市场）相关的行业协会颁发的为准。行业协会须在民政管理部门登记备案。</p>
		3	<p>投标人 2010 年至 2018 年获得省级或以上诚信示范企业，期间有七年或以上（含七年）的得 3 分，有四年（不含四年）以上七年以下（不含七年）的得 2 分，有一年（含一年）以上四年以下（含四年）的得 1 分，没有的不得分。</p>
	投标人租金 评估业绩 (6分)	6	<p>根据各投标人提供 2015 年至今同类型项目业绩的数量情况进行评审打分，每提供一项得 1 分，最高得 6 分。</p> <p>注：提供中标通知书或合同关键页复印件，无提供证明文件不得分。</p>
	项目负责人 资历和业绩 (4分)	4	<p>项目负责人对本项目所属于的行业具有丰富的从业经验，评委会对比所有投标人项目负责人的从业年限、专业特长、学历、同类项目工程经验进行评审打分。优：4 分；良：2 分；一般：1 分。</p> <p>注：须提供相关证明文件以及近三个月社保缴纳证明或劳动合同等证明材料，无提供相关证明文件不得分。</p>

	项目人员配置 (4分)	4	<p>评标委员会对比投标人为本项目按要求安排拟派出人员的从业年限、专业特长、学历、同类项目工程经验进行评审打分（不含项目负责人）。优：4分；良：2分；一般：1分。</p> <p>注：须提供相关证明文件以及近三个月社保缴纳证明或劳动合同等证明材料，无提供相关证明文件不得分。</p>
技术部分 (20分)	服务方案 (20分)	10	<p>服务内容及总体要求：</p> <p>1、服务实施方案详细、合理可行，优于招标文件的要求，得10分；</p> <p>2、服务实施方案合理可行，满足招标文件的要求，得7分；</p> <p>3、服务实施方案基本可行，基本满足招标人需求，得4分；</p> <p>4、无保障措施，不能满足招标文件要求或无相关保障措施不得分。</p>
		5	<p>组织安排、服务质量管理：</p> <p>1、满足或优于招标文件的要求，保障措施详细、合理可行得5分；</p> <p>2、保障措施基本可行，基本满足招标文件要求，得3分；</p> <p>3、不能满足招标文件要求或无相关保障措施不得分。</p>
		5	<p>投标人针对本项目提出的其他特色服务方案对比：</p> <p>1、投标人有针对本项目提出特色服务方案对比较优，得5分；</p> <p>2、投标人有针对本项目提出特色服务方案对比良，得3分；</p> <p>3、投标人有针对本项目提出特色服务方案对比差，得0分。</p>



### 第三章 投标文件格式

## 技术评审自查表

序号	评审分项	内容	证明文件（如有）
1	服务方案 (20分)	<p>服务内容及总体要求：</p> <p>1、服务实施方案详细、合理可行，优于招标文件的要求，得 10 分；</p> <p>2、服务实施方案合理可行，满足招标文件的要求，得 7 分；</p> <p>3、服务实施方案基本可行，基本满足招标人需求，得 4 分；</p> <p>4、无保障措施，不能满足招标文件要求或无相关保障措施不得分。</p>	见投标文件（）页
2		<p>组织安排、服务质量管理：</p> <p>1、满足或优于招标文件的要求，保障措施详细、合理可行得 5 分；</p> <p>2、保障措施基本可行，基本满足招标文件要求，得 3 分；</p> <p>3、不能满足招标文件要求或无相关保障措施不得分。</p>	见投标文件（）页
3		<p>投标人针对本项目提出的其他特色服务方案对比：</p> <p>1、投标人有针对本项目提出特色服务方案对比较优，得 5 分；</p> <p>2、投标人有针对本项目提出特色服务方案对比良，得 3 分；</p> <p>3、投标人有针对本项目提出特色服务方案对比差，得 0 分。</p>	见投标文件（）页

注：投标人应根据《技术评审表》的各项内容填写此表。

投 标 人（法人公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

日 期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 商务评审自查表

序号	评审分项	内容	证明文件（如有）
1	投标人信誉 (6分)	<p>投标人获得“守合同重信用”或“重合同守信用”证书：连续10年或以上的得3分；连续5-9年的得2分；连续4年以下的得1分；没有提供不得分。</p> <p>注：“守合同重信用”或“重合同守信用”证书以工商（市场）监督部门或工商（市场）相关的行业协会颁发的为准。行业协会须在民政管理部门登记备案。</p>	见投标文件（）页
		<p>投标人2010年至2018年获得省级或以上诚信示范企业，期间有七年或以上（含七年）的得3分，有四年（不含四年）以上七年以下（不含七年）的得2分，有一年（含一年）以上四年以下（含四年）的得1分，没有的不得分。</p>	见投标文件（）页
2	投标人租金 评估业绩 (6分)	<p>根据各投标人提供2015年至今同类型项目业绩的数量情况进行评审打分，每提供一项得1分，最高得6分。</p> <p>注：提供中标通知书或合同关键页复印件，无提供证明文件不得分。</p>	见投标文件（）页
3	项目负责人 资历和业绩 (4分)	<p>项目负责人对本项目所属于的行业具有丰富的从业经验，评委会对比所有投标人项目负责人的从业年限、专业特长、学历、同类项目工程经验进行评审打分。优：4分；良：2分；一般：1分。</p> <p>注：须提供相关证明文件以及近三个月社保缴纳证明或劳动合同等证明材料，无提供相关证明文件不得分。</p>	见投标文件（）页
4	项目人员配 置 (4分)	<p>评标委员会对比投标人为本项目按要求安排拟派出人员的从业年限、专业特长、学历、同类项目工程经验进行评审打分（不含项目负责人）。优：4分；良：2分；一般：1分。</p> <p>注：须提供相关证明文件以及近三个月社保缴纳证明或劳动合同等证明材料，无提供相关证明文件不得分。</p>	见投标文件（）页

注：投标供应商应根据《商务评审表》的各项内容填写此表。

投 标 人（法人公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

日 期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附件 1：投标函

## 投 标 函

广东省旅游控股集团有限公司：

1. 我方已仔细研究了广东省旅游控股集团有限公司 2019 年物业（土地）出租租金评估机构服务库项目招标文件的全部内容，愿意参与投标。投标报价不超过本项目的招标控制价。评估服务费已包含上门提供服务、出具报告、因评估工作产生的费用开支（含现场踏勘、差旅费、驻场人员费等）、税费等一切支出。

2. 我方承诺在投标有效期内不修改、不撤销投标文件。

3. 如我方中标：

(1) 我方承诺在收到中标通知书后，根据贵司与贵司下属企业需求，与项目企业签订合同。

(2) 我方承诺在合同约定的期限内完成全部合同项目。

(3) 各项目租金评估单项合同费用不高于本次招标的评标基准价。

(4) 我方在此声明，所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确。

(5)（其他补充说明）

投标人：（盖章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

地 址：

邮 编：

电 话：

传 真：

年 月 日

附件 2：投标报价表

## 投标报价表

类型	面积（平方米）	招标控制价(元/宗)	投标报价（元/宗）	备注
房地产	200 以内（含）	1000		报价为出具独立报告费用，如合并报告费用再行商议，给予一定折扣。
	200-500（含）	1500		
	500-1000（含）	3500		
	1000-2000（含）	4500		
	2000-3000（含）	5500		
	3000 以上	6500（面积超过6000平方米的费用另行商议）		
土地	500 以内（含）	1200		报价为出具独立报告费用，如合并报告费用再行商议，给予一定折扣。
	500-1000（含）	1800		
	1000-5000（含）	3500		
	5000-10000（含）	4000		
	10000 以上	5000（面积超过30000平方米的费用另行商议）		

注：评估服务费已包含上门提供服务、出具报告、因评估工作产生的费用开支（含现场踏勘、差旅费、驻场人员费等）、税费等一切支出。

投 标 人（法人公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

日 期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附件 3：法定代表人证明书

## 法定代表人证明书

(可采用工商局印制的格式)

单位名称：

单位性质：

地 址：

成立时间：

经营期限：

姓 名：

性别：

年龄：

职务：

为我单位法定代表人，特此证明。

投标人：(盖章)

日 期： 年 月 日

附件 4： 法定代表人授权委托书

## 法定代表人授权委托书

(可采用工商局印制的格式)

（招标人）\_\_\_\_\_：

现委派参加贵司组织的项目招标活动，全权代表我司处理招标活动中的一切事宜。

本授权有效期： 年 月 日至 年 月 日

附：全权代表姓名： 性别： 年龄：

职务： 身份证号码：

通讯地址：

邮政编码：

电话： 电传：

单位名称（印章）：

法定代表人（签字或盖章）：

日 期： 年 月 日

附件 5：企业 2015 年 1 月 1 日来主要租金评估项目一览表

企业 2015 年 1 月 1 日来主要租金评估项目一览表

序号	项目名称	委托单位	委托单位联系人 电话	服务合同 总价	服务内容	备注
1						
2						
3						
...						

注：企业的业绩证明文件是指：

- (1) 业绩证明文件：提供评估合同加盖评估单位公章。
- (2) 业绩金额和日期以评估成果证明文件为准。

投 标 人（单位公章）：

法定代表人（或委托代理人）：

日期： 年 月 日



附件 6：拟投入本项目人员一览表

## 拟投入本项目人员一览表

(包括项目负责人、团队人员)

序号	姓名	性别	学历	职称/资质	专业	经验 年限	本项目担任职务	备注
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
...								

注：

(1) 上表列出的人员，须附其相关证书（毕业证、职称证、工程师资格证等证书）的复印件，以及投标截止前三个月内的社保证明文件复印件。

(2) 投标人须承若项目服务人员与后期实操人员一致，招标人将在履约时进行考核，严禁挂名投标。

投 标 人（单位公章）：

法定代表人或委托代理人  
（签字或盖章）：

日 期： 年 月 日