

南通市海门区价格认定中心
存量房基准价格评估项目

招 标 文 件

招 标 人： 南通市海门区价格认定中心

日 期： 2022 年 09 月 21 日

根据政府采购相关法律法规的规定，南通市海门区价格认定中心就存量房基准价格评估项目进行竞争性磋商，欢迎符合投标条件的单位前来参与投标。

一、项目名称：

南通市海门区价格认定中心存量房基准价格评估项目

二、项目概况：

根据我区房地产交易计税价格核定的需要，我中心决定不定期对海门区所有住宅小区和部分非住宅用房（合计约 500 个）的基准价格进行动态调整。

三、投标人资格要求：

1. 参加投标的机构必须在工商部门注册、具有房地产评估资质的社会中介评估机构。
2. 投标供应商应具有建设行政主管部门颁发的房地产估价机构三级及以上资质证书（须在有效期内）。
3. 有良好的信誉，无违法违纪等不良记录。

四、投标要求：

投标单位在出具评估报告时需满足以下要求：

1. 对每个小区按不同类型分别进行登记、拍照、画出小区平面图（按表格要求填写）。
2. 按房地产评估要求进行价格评估。其中，市场调查不得少于三家，价格测算符合房地产评估规范。
3. 按规范标准出具《房地产价格评估报告》和《房地产价格评估技术报告》。其中，不同类型房屋按楼幢分别出具评估报告，一价一报告，按每幢楼低层均价为基准。
4. 在规定时间内出具报告，不得延误。其中新增小区的评估报告在接到评估需求的 20 日内出具；非住宅的评估报告在接到评估需求的 10 日内出具；批量评估报告在接到评估需求的 2 个月内出具。

五、评标办法：

1. 本次标的价格按照每份评估报告单价和总价控制的原则确认，单价最高不超过 400 元/份，最低不限。本项目评标、定标办法采用 综合评估法 评标办法，根据各投标单位按照综合评估方案确定各投标单位最终得分，得分最高的 1 名单位确定为成交供应商。

2.评标程序：投标人资格审查→商务标（开标）→商务标（评审）→确定中标候选人。

3.资格审查：参加本工程投标的投标人全部进入资格审查，根据参加资格审查的投标人递交的资格审查文件，并按照本工程招标文件对投标人的资格进行审查。只有通过资格审查的投标人方可参加商务标的评标。

六、招标文件的公示

投标人在南通市海门区人民政府网站（www.haimen.gov.cn）政府信息公开栏获取招标文件。

七、报名方式

1. 本项目投标报名以纸质方式进行，请于 2022 年 9 月 28 日前送至南通市海门区价格认定中心(解放中路 479 号)。

格式如下：

南通市海门区价格认定中心存量房基准价格评估项目报名表

单位全称	注册资金	经营范围	项目负责人

单位印章

项目联系人：

联系电话：

2. 截止报名时间：2022 年 9 月 28 日 9 时前。不参加报名的，不得进行投标。

3. 联系人：沈先生 联系号码：0513-82226182

八、投标文件

1. 投标人应认真阅读招标文件所有内容，未按招标文件要求编制的投标文件将被拒绝或者作为无效投标。

2. 递交 叁 份完整的报价文件。报价文件必须加盖单位公章方为有效；所有报价文件密封在一个密封袋中，并在密封袋上标明供应商名称。

3. 提交一份海门市区范围内的住宅小区评估报告，作为综合评估中报告制作的评分依据。

4. 提交一份投标单位的基本介绍，内容包括房地产市场的评估从业时间，历年来承接及出具的评估报告数量（海门范围内的），拥有专业资质的评估师数量等。

5. 提交一份相关资格证明文件：

（1）投标供应商法定代表人开具的对本项目授权委托书及授权代表身份证明（加

盖公章);

(2) 投标供应商有效的企业营业执照(副本)复印件并加盖公章;

(3) 投标供应商的资质证书(须在有效期内)复印件并加盖公章。

九、投标注意事项:

1. 投标文件必须密封,所有投标文件的密封袋封口处均应加盖投标人印章并经法定代表人或其委托代理人签字或盖章。

2. 招标文件提供的投标文件格式投标人必须使用,但表式可以按同样格式进行扩展。

3. 全套投标文件应无修改和行间插字。如有修改,须在修改处增加投标人法定代表人或其委托代理人的签字。(此款不适用授权委托书,授权委托书不得修改)

4. 递交投标文件时,文件递交人必须是经授权的本投标单位的内部员工(需提供本单位为其交纳6个月以上的社保证明)或投标单位的法定代表人,投标时还需携带有效身份证件、授权委托书原件同时到场,否则其投标文件将被拒绝。

5. 除不可抗力情况外,中标人出现下列情形之一的,招标人必须取消其中标资格:

(1) 投标文件中有虚假材料;

(2) 投标人在投标有效期内撤回其投标文件;

(3) 中标人无正当理由拒绝签订合同;

(4) 若经查实,中标人在招投标过程中有串标、围标行为。

投标人(中标人)存在前款所述情形的,招标投标行政监督部门应当将其记入不良行为记录,在一年内其它政府投资项目的招标人可以据此不接受其投标。

十、投标文件有下列情况之一的,属于重大偏差,视为未能对招标文件作出实质性响应,应当作无效投标予以否决:

1. 投标文件中的投标函未加盖投标人的公章;

2. 投标文件中的投标函未加盖企业法定代表人(或企业法定代表人委托代理人)印章(或签字)的;

3. 如投标函加盖企业法定代表人委托代理人印章(或签字)的,企业法定代表人委托代理人没有合法、有效的委托书(原件)的;

4. 其他投标文件中要求投标人签字盖章而未签字盖章的;

5. 投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的;

6. 投标人名称或组织结构与资格审查时不一致的;

7. 明显不符合技术规范、技术标准的要求的;

8. 不同投标人的投标文件以及投标文件制作过程出现了评标委员会认为不应当雷同的情况的；

9. 以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；

十一、付款方式：

提交所有评估报告并审核通过后三十日内通过银行转账的方式支付全部费用。

十二、投标文件提交地点及截止时间：

地点：南通市海门区价格认定中心（南通市海门区解放中号 479 号），联系人：沈先生 0513-82226182

截止时间：2022 年 9 月 28 日 9 时 00 分

十三、开标地点：

开标地点：南通市海门区价格认定中心（南通市海门区解放中号 479 号）

开标时间：同投标文件提交截止时间

投标文件格式

*****项目

投标文件 (商务标)

投标人（盖公章）：_____

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：_____

日 期：_____年_____月_____日

法定代表人身份证明书

投标人名称：_____

单位性质：_____

地 址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓 名：_____性别：_____年龄：_____

职务：_____系：_____（投标人单位名称）

_____的法定代表人。

特此证明

投标人(盖公章)：_____

日 期：_____年_____月_____日

附法定代表人身份证复印件：

法定代表人身份证复印件粘贴处

授权委托书

本授权委托书声明：我_____ (姓名) 系_____ (投标人名称) 的法定代表人，现授权委托_____ (单位名称) _____ (姓名) 为我单位的合法代理人，以本公司的名义参加_____ (招标人名称) 的项目投标。代理人所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予承认。

委托期限：_____

代理人无转委托，特此委托。

投标人(盖公章)：_____

法定代表人(签字)：_____

身份证号码：_____

委托代理人(签字)：_____

身份证号码：_____

授权日期： 年 月 日

报价表

招标项目名称	
投标综合单价	¥_____元/份，人民币大写：_____。
备注	

投标报价方式：固定单价报价方式，投标单价为出具每份评估报告的全费用综合单价，包括材料费、人工费、现场勘察费、管理费、规费、利润、税金、风险费等所有费用，结算时以实际提供的报告份数按实结算，综合单价不作调整。投标单位有其他报价方式可在备注栏中注明。

投标供应商（公章）： _____

委托代理人（签字或盖章）： _____

日期： _____年____月____日

诚信承诺书

致：_____（招标人名称）
_____（投标人名称） 参与_____（项目名称）投
标，我单位愿意作出以下承诺：

1、我单位参与本项目投标，提交的投标文件及参与投标的人员真实可信。所有证件及有关附件是真实的，绝无弄虚作假行为。

2、我单位参与本项目投标绝无借资质、挂靠行为。

3、我单位参与本项目投标绝无串标、围标行为。

4、我单位参与本项目投标的项目负责人为本单位正式人员，绝非兼职人员（即：执业证书注册在我单位，而实际工作在机关、事业单位和国有企业的人员）。

5、我单位参与本项目投标中标后，严格按招标文件规定的时限办理中标通知书。

若我单位未能兑现以上承诺，愿意放弃收回投标保证金的权利，愿意接受业主和监管部门的处罚，并愿意承担因违反上述承诺内容所引发的一切责任与后果。

投标申请人（盖公章）：_____

法定代表人（签字或盖章）：_____

_____年____月____日

存量房价格委托评估合同

甲方（委托单位）：南通市海门区价格认定中心

乙方（评估单位）：

根据《中华人民共和国合同法》和有关法律法规，乙方通过投标中得海门市区存量房价格评估，经甲乙双方充分协商，就相关评估事宜签订本合同。

第一条 甲方委托乙方完成以下项目：

1、对每个小区按不同类型分别进行登记、拍照、画出小区平面图（按表格要求填写）。

2、按房地产评估要求进行价格评估。其中，市场调查不得少于三家，价格测算符合房地产评估规范。

3、按规范标准出具《房地产价格评估报告》和《房地产价格评估技术报告》。其中，不同类型房屋按楼幢分别出具评估报告，一价一报告，按每幢楼低层均价为基准。

4、在规定时间内出具报告，不得延误。其中新增小区的评估报告在接到评估需求的20日内出具；非住宅的评估报告在接到评估需求的10日内出具；批量评估报告在接到评估需求的2个月内出具。

第二条 项目计费标准

每个项目评估费为每份报告人民币叁佰元整（¥300.00），以最终项目数结算。

第三条 甲方义务

1. 甲方应当提供评估必要的资料，配合乙方向有关部门、单位或个人调查所必需的资料。

2. 在乙方按照合同约定保质、保量完成评估工作的前提下，甲方应按时向乙方支付服务费。

第四条 乙方义务

1. 乙方应按时间节点保质、保量完成评估工作，对上报审批过程中存在的问题及时修正；

2. 乙方对甲方委托评估所提供的文件资料应妥善保管，对评估结果尽保密义务，未经甲方同意不得擅自公开或泄露给他人。

第五条 款项支付

提交所有评估报告并审核通过后三十日内通过银行转账的方式支付全部费用。

第六条 本合同执行过程中的未尽事宜，双方应本着实事求是友好协商的态度加以解决。双方协商一致的，签订补充协议。补充协议与本合同具有同等效力。

第七条 违约责任

- 1.甲方未配合乙方完成评估工作造成评估结束日期延后的由甲方承担责任；
- 2.乙方未按约定要求及时完成全部评估工作，每延期一天，支付合同总金额百分之五的违约金。

第八条 解决合同纠纷的方式：本合同在履行过程中发生争议，由当事人双方协商解决。若未能达成一致意见，则通过南通仲裁委员会申请仲裁。

第八条 附则

本合同于 2022 年 月 日由双方代表签字，加盖双方公章即生效。全部成果交接完毕和项目费支付完成后，本合同终止。

本合同一式三份，甲方二份，乙方一份。

甲 方(公章)：

乙 方(公章)：

法定代表人(签字或盖章)：

法定代表人(签字或盖章)：

____年____月____日

____年____月____日

综合评估评审方案

一、投标报价（50 分）

根据各投标单位报价计算综合单价从低到高进行排名，排名第一的投标单位得 50 分，其余投标单位按照排名，每低一个排名减 5 分。

二、报告制作（30 分）

根据各投标单位提供的存量房评估报告进行综合评价排名，排名第一的投标单位得 30 分，其余投标单位按照排名，每低一个排名减 5 分。评估报告综合评价主要参考以下标准：

根据评估小区提供网上挂牌价均价，估价对象现场拍摄小区照片；小区评估案例不少于 4 个，案例来源不少于 2 种；房地产估价报告加盖评估机构印章、评估人员签字；报告中所有涉及到认定价格的地方，加盖评估机构公章；估价对象位置与相关场所的距离和实际情况相符；房屋结构、楼层、面积、建成年代等信息与实际情况一致；所有附件为彩色（可为照片或扫描件）清晰图像。

三、评估业绩（20 分）

根据各单位对海门房地产市场评估业绩进行综合打分，评估业绩主要参考以下标准：

对海门房地产市场的熟悉程度，房地产市场的评估从业时间，房地产估价机构资质等级，历年来在海门承接及出具的评估报告数量，拥有专业资质的评估师数量等。

四、根据投标报价和报告制作得分进行汇总排名，汇总分数为综合评估的最终得分。