

南阳市政府采购项目 公开招标文件

项目名称：镇平县自然资源局关于2025-2026年度土地评估服务项目

项目编号：镇财采购GR-2025-60

采购人：镇平县自然资源局

采购代理机构：河南山诚工程管理有限公司



南阳市政府采购项目 公开招标文件

项目名称：镇平县自然资源局关于2025-2026年度土地评估服务项目
项目编号：镇财采购GK-2025-60
采购人：镇平县自然资源局
采购代理机构：河南山诚工程管理有限公司

目录

第一章	公开招标公告.....	2
第二章	采购需求.....	5
第三章	投标人须知.....	8
第四章	开、评标程序、评标方法和评标标准.....	13
第五章	政府采购合同（草案）.....	23
第六章	投标文件格式.....	24

第一章 公开招标公告
镇平县自然资源局关于2025-2026年度土地评估服务项目招标公告

项目概况

镇平县自然资源局关于2025-2026年度土地评估服务项目的潜在投标人应在全国公共资源交易平台（河南省·南阳镇平分平台）-交易系统获取招标文件，并于2025年10月22日09时00分（北京时间）前递交投标文件。

一、项目基本情况

- 1、项目编号：镇财采购GK-2025-60；
- 2、项目名称：镇平县自然资源局关于2025-2026年度土地评估服务项目；
- 3、采购方式：公开招标；
- 4、项目预算：3000000.00元；最高限价：3000000.00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	镇财采购GK-2025-60-1	镇平县自然资源局关于2025-2026年度土地评估服务项目一标段	1000000.00	1000000.00	是	1000000.00
2	镇财采购GK-2025-60-2	镇平县自然资源局关于2025-2026年度土地评估服务项目二标段	1000000.00	1000000.00	是	1000000.00
3	镇财采购GK-2025-60-3	镇平县自然资源局关于2025-2026年度土地评估服务项目三标段	700000.00	700000.00	是	700000.00
4	镇财采购GK-2025-60-4	镇平县自然资源局关于2025-2026年度土地评估服务项目四标段	300000.00	300000.00	是	300000.00

- 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：对镇平县政府投资项目提供项目前期的相关评估服务，根据项目内容组建专家组，对项目前期各项内容进行评估，得出结论（详见采购需求）。

- 5.2服务地点：镇平县境内；

- 5.3服务质量：合格并满足采购人实际要求；

- 5.4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；

- 5.5服务周期：2年；

- 5.6标段划分：本项目共划分为四个标段；

第一标段：拟招1家公司，服务于招拍挂出让土地评估工作，约120宗地块；

第二标段：拟招1家公司，服务于招拍挂出让土地评估工作，约110宗地块；

第三标段：拟招1家公司，服务于协议出让土地评估工作；

第四标段：拟招1家公司，服务于土地收储评估工作；

- 5.7资金来源：财政资金；

- 5.8结算标准：评估服务费用按70%结算，最终以实际成交地块数量为主；

- 6、合同履行期限：2年；

- 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、是否专门面向中小企业：是。

二、申请人资格要求：

- 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：

- 1、中小企业政策

☒ 本项目专门面向中小企业采购。即：提供的货物全部由符合政策要求的中小/微企业制造、服务全部由符合政策要求的中小/微企业承接。

2、按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》《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》《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》的规定，扶持中小企业、监狱企业和残疾人福利性单位发展。

3、本项目支持河南省政府采购合同融资政策和资格信用承诺制。

4、本项目是否属于政府购买服务：

☒ 否 ☐ 接受进口产品 ☒ 不接受进口产品

3、本项目的特定资格要求

3.1投标人须具有独立的法人资格，持有有效的营业执照或事业单位法人证书；

3.2投标人须具有省级行政主管部门颁发（出具）的土地估价机构备案函，其中第四标段投标人须同时具备省级行政主管部门颁发的房地产估价三级及以上资质；拟派项目负责人须具备注册土地估价师资格或注册房地产估价师证书；

3.3投标人应具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，须提供2024年度财务审计报告（成立不足一年度的提供成立后的财务报表）；

3.4投标人须具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供2025年01月01日以来任意连续3个月依法纳税及缴纳社保资金的证明材料；依法免税供应商，应提供相应材料证明其依法免税）；

3.5投标人在参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（提供承诺函，格式自拟）；

3.6投标人须提供无行贿犯罪记录承诺函（承诺对象包括：投标人、法定代表人、委托代理人、技术负责人），并对其真实性负责。若承诺不实，所造成一切后果由投标人承担（格式自拟）；

3.7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，对列入失信被执行人、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的供应商，拒绝参与本项目政府采购活动【查询渠道：“信用中国”网（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）】。供应商须提供在相关网页查询结果。

3.8单位负责人为同一人或存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一包的投标或者未划分包的同一招标项目的投标。违反上述规定的相关投标均无效；

3.9本项目不接受联合体投标，不得转包、分包和拆分。

三、获取招标文件

1、时间：2025年09月30日至2025年10月13日，每天上午08:00至12:00，下午12:00至18:00（北京时间，法定节假日除外。）；

2、地点：全国公共资源交易平台（河南省·南阳镇平分平台）-交易系统；

3、方式：潜在供应商通过<http://zpggzyjyzx.zhenping.gov.cn>/登录交易系统进行文件下载。

4、售价：0元。

四、投标截止时间及地点

1、时间：2025年10月22日09时00分（北京时间）；

2、地点：全国公共资源交易平台（河南省·南阳镇平分平台）-交易系统。

五、开标时间及地点

1、时间：2025年10月22日09时00分（北京时间）；

2、地点：全国公共资源交易平台（河南省·南阳镇平分平台）-不见面开标大厅。

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》、《中国招标投标公共服务平台》、《全国公共资源交易平台（河南省·南阳镇平分平台）》上发布，招标公告期限为五个工作日。

七、其他补充事宜

1、市场主体库注册

本项目只接受南阳市公共资源电子交易平台中已加入市场主体库的企业投标，未入库的投标人请及时办理入库手续。入库办理请参见南阳市公共资源交易中心网站

<https://ggzyjy.nanyang.gov.cn/>下载专区《诚信库注册手册》，企业办理诚信库不收取任何费用，不需携带原件到南阳市公共资源交易中心进行审核。因未及时办理入库手续导致无法投标的，责任自负。诚信库注册过程无需人工审核，所有资料提交后即可备案通过，并对外网公示。

2、办理标证通数字证书/CA锁数字证书

投标企业须先办理标证通数字证书或Ca数字证书实体锁之后，凭其完成市场主体库注册后，方可在网上办理招投标相关业务。标证通数字证书/CA锁数字证书办理请参见南阳市公共资源交易中心网站交易主体登录页面相关引导内容。

3、开标：采用网上不见面方式开标。投标企业登录南阳市公共资源交易中心网站，按照下载专区中操作手册的要求，做好相关准备工作。网上不见面开标大厅网址

<https://ggzyjy.nanyang.gov.cn/BidOpening/bidopeninghallaction/hall/login>

4、潜在投标人自行上传投标文件，无需寄送和递交非加密投标文件光盘等。需要注意开标前登录不见面系统进行签到；电子投标文件应在招标文件规定的投标截止时间前到达交易系统。逾期到达交易系统的电子投标文件视为放弃本次投标，招标人不予受理。

5. 因投标人无需现场参与开标，所有准备工作需要自行到位。开标过程中如遇到紧急事项，可在不见面开标大厅中进行提出异议或文字交流，严重问题可拨打技术支持电话400-998-0000。

6、不见面开标过程中，如投标人准备不到位，造成无法及时解密、网络问题等情况造成开标无法继续的，视为该投标人自动放弃投标（30分钟内），将被退回投标文件。

7、监督人：镇平县财政局；联系方式：0377-65910598。

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：镇平县自然资源局

地址：镇平县西三里河南路8号

联系人：王宏豪

联系方式：0377-65081206

2、采购代理机构信息

名称：河南山诚工程管理有限公司

地址：河南省南阳市张衡街道凤凰城花园A栋1单元2303室

联系人：李娟

联系电话：15737735663

3、项目联系方式

项目联系人：李娟

电话：15737735663

第二章 采购需求

土地价格评估服务内容

一、适用范围

适用于我县出让国有建设用地使用权涉及的地价评估，以及因调整土地使用条件、发生土地增值等情况需补缴地价款的评估；国有建设用地使用权租赁、集体建设用地使用权依法入市、国有农用地使用权出让等涉及的地价评估，可参照适用。

二、第三方服务依据

（一）法律法规

- 1、《中华人民共和国物权法》
- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 4、《中华人民共和国资产评估法》
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）
- 6、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第 39 号）
- 7、《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第 21 号）
- 8、《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第 61 号）
- 9、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15 号）
- 10、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）

（二）标准规范

- 1、GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》
- 2、GB/T 18507-2014《城镇土地分等定级规程》
- 3、GB/T 21010-2017《土地利用现状分类》
- 4、GB/T 28406-2012《农用地估价规程》
- 5、TD/T 1052-2017《标定地价规程》
- 6、TD/T 1009-2007《城市地价动态监测技术规范》
- 7、国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅发〔2018〕4 号）

三、第三方服务事项材料清单

- 1、土地委托评估函（书）。
- 2、待估宗地用地批准文件。
- 3、待估宗地规划设计条件（含规划绿线图）；待估宗地项目竣工验收建筑面积与原规划设计条件不一致的，提供竣工验收建筑面积核定材料。
- 4、待估宗地规划绿线图、设计要点、勘测定界图及坐标信息。

四、第三方服务审查标准

按照有关法律法规、技术标准和规范规程，重点审查包括：

- 1、程序合法。审查评估程序是否符合法定要求，估价报告记载的估价提起人是否适格，估价机关的确定是否合法，估价机构和工作人员是否具备估价资格，估价人与一方当事人是否有利害关系，估价过程操作是否规范，估价报告是否取得估价备案号等。
- 2、形式合法。估价报告形式是否符合法定要求，估价结论是否有合理的分析过程等。
- 3、内容合法。根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》规定，对评估确定的土地价值有异议的，可以向土地价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向土地价格评估专家委员会申请鉴定。成果内容须符合国家及地方相关法律法规要求。

五、法律效力

开展土地使用权出让地价评估，目的是为出让方通过集体决策确定土地出让底价，或核定应该补缴的地价款提供参考依据。土地估价报告是依据国务院及有关部门颁布的法律、法规，地方政府和有关部门颁布的法律、法规、通知文件等精神，且要满足本报告地价定义条件下的国有建设用地使用权价格。一般情况下估价报告自出具报告之日起六个月内有效。

六、第三方服务机构条件

承担土地价格的评估机构，应符合《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》中的相关要求。

七、第三方服务委托书

《土地委托评估函（书）》，审批机关应该采用书面的形式提出第三方服务委托书，委托书中应当根据出让地块基本情况，提出评估重点、原则。

八、工作程序

- 1、土地估价机构接受自然资源和规划主管部门（或出让方）委托，明确估价目的等基本事项；
- 2、拟订估价工作方案，收集所需背景资料；
- 3、实地查勘；
- 4、选定估价方法进行评估；
- 5、确定估价结果，并根据当地市场情况、有关法律法规和政策规定，给出底价决策建议；
- 6、撰写估价报告并由两名土地估价专业评估师签署，履行土地估价报告备案程序，取得电子备案号；
- 7、提交估价报告；
- 8、估价资料归档。

九、第三方服务期限

委托书约定：由采购人和中标人拟定

合同约定：由采购人和中标人拟定

十、第三方服务成果文件

（一）第三方服务成果文件名称

《土地估价报告书》。

（二）第三方服务成果文件的主要内容

土地估价报告备案表、土地估价报告、勘测定界图、规划绿线图、规划设计条件、估价机构资质证书、土地估价师资格证书。

（三）第三方服务成果文件编制要求

除《城镇土地估价规程》规定的附件内容外（机构依法备案的有关证明为必备要件），应视委托方提供材料情况，在土地估价报告后附具：

- 1、涉及土地取得成本的相关文件、标准，以及委托方提供的征地拆迁补偿和安置协议等资料；
- 2、已形成土地出让方案的，应附方案；
- 3、报告中采用的相关实例的详细资料（包括照片）；
- 4、设定规划建设条件的相关文件依据。

除需符合《城镇土地估价规程》规定的报告内容和格式外，出让地价的土地估价报告还应符合下列要求：

估价结果。涉及协议出让最低价标准、工业用地出让最低价标准等最低限价的，在土地估价报告的“估价结果”部分，应同时列出评估结果，以及相应最低价标准。

在土地估价报告的“估价结果”部分，应有明确的底价决策建议及理由。

（四）第三方服务文件格式与载体

土地估价报告格式内容包括封面土地估价报告备案表、土地估价报告、勘测定界图、规划绿线图、规划设计条件、估价机构资质证书、土地估价师资格证书等。

土地估价报告在审批过程中采用纸质载体形式，纸质版还用于事后存档。

十一、收费依据及标准

（一）收费项目

土地价格评估费。

（二）收费依据

由政府部门付费的，应符合政府预算支出标准。

（三）收费标准

由合同约定。

十二、主要义务和责任

（一）委托人主要义务和责任

1、提交待估宗地用地批准文件、规划设计条件（含规划绿线图）、勘测定界图等资料，并确保符合受理条件，资料齐全。

2、向承担土地价格评估的机构出具书面委托函（书），明确委托要求，包括出让地块基本情况，提出评估重点、原则和相关材料。

3、加强事中、事后监管，严格责任追究。

（二）第三方服务机构主要义务和责任

1、土地价格评估机构接受委托，应当按照委托要求，独立、公正、客观、科学地开展咨询评估工作，建立相应的工作机制和制度安排，保证评估质量和效率，并对评估结论承担责任。

2、土地价格评估机构应当遵守国家法律法规和政策要求，恪守行业规范和职业道德，积极参与和接受行业自律管理。

3、咨询成果文件应当符合委托方提出的评估重点要求，并符合国务院及有关部门颁布的法律、法规，地方政府和有关部门颁布的法律、法规、通知文件等等规定。

4、土地价格评估机构应当建立从业档案制度，将委托合同、咨询成果文件等存档备查。

5、涉密项目的咨询评估任务应按照《保守国家秘密法》及其实施条例规定进行保密管理。

十三、第三方服务禁止性行为

土地价格评估单位及其从业人员在从事土地价格评估工作中，不得有下列行为：

（一）未执行回避制度或借承担咨询评估任务之机非法获利的；

（二）弄虚作假、泄露委托方的商业秘密以及采取不正当竞争手段损害其他土地价格评估单位利益的；

（三）咨询成果存在严重质量问题的；

（四）未建立咨询成果文件完整档案的；

（五）无正当理由拒绝接受委托任务的；

（六）未在约定时限或者经协商的延期时限内完成评估任务；

（七）其他违反法律法规的行为。

第三章 投标人须知

投标人须知表

条款名称	内容
项目属性	☒ 服务 ☐ 货物 ☐ 工程
科研仪器设备	是否属于科研仪器设备采购项目： ☐ 是 ☒ 否
现场考察	☒ 不组织 ☐ 组织，考察时间：____年____月____日____点____分 考察地点：_____。
开标前答疑会	☒ 不召开 ☐ 召开，召开时间：____年____月____日____点____分 召开地点：_____。
中小企业	1、本项目采购标的按照中小企业划分标准属于： <u>其他服务业</u> ； ☒ 本项目专门面向中小企业采购。 ☐ 本项目小微企业价格折扣比例 <u>10</u> %。 2、中标供应商享受《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、采购代理机构将随中标结果公开中标供应商的《中小企业声明函》。
投标报价	投标报价的特殊规定： ☒ 无 ☐ 有，具体情形：_____
项目预算	1、第一标段：100万元； 2、第二标段：100万元； 3、第三标段：70万元； 4、第四标段：30万元；
投标有效期	开标之日起60日历日
投标文件数量	电子投标文件：1份
投标截止时间	2025年10月22日09点00分（北京时间）
开标时间	2025年10月22日09点00分（北京时间）
评标方法	☒ 综合评分法 ☐ 最低评标价法
确定中标人	采购人是否委托评标委员会直接确定中标人： ☐ 是 ☒ 否
代理费	☐ 集中采购机构不收费 收费对象： ☐ 采购人 ☒ 中标人 收费标准：《河南省招标代理服务收费指导意见》豫招协【2023】002号文件。

投标人须知

一、说明

1、采购人、采购代理机构、投标人、联合体

1.1 采购人、采购代理机构：指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织及其委托的采购代理机构。本项目采购人、采购代理机构见第一章《公开招标公告》。

1.2 投标人（也称供应商、申请人）：指向采购人提供货物、工程或者服务的法人、其他组织或者自然人。

2、资金来源、项目属性、科研仪器设备采购、核心产品

2.1 资金来源为财政资金。

2.2 项目属性见《投标人须知表》。

2.3 是否属于科研仪器设备采购见《投标人须知表》。

2.4核心产品见《投标人须知表》。

3、现场考察、开标前答疑会

3.1若《投标人须知表》中规定了组织现场考察、召开开标前答疑会，则投标人应按要求在规定的的时间和地点参加。

3.2由于未参加现场考察或开标前答疑会而导致对项目实际情况不了解，影响投标文件编制、投标报价准确性、综合因素响应不全面等问题的，由投标人自行承担不利评审后果。

4、政府采购政策（包括但不限于下列具体政策要求）

4.1采购本国货物、工程和服务

4.1.1政府采购应当采购本国货物、工程和服务。但有《中华人民共和国政府采购法》第十条规定情形的除外。

4.2中小企业、监狱企业及残疾人福利性单位

4.2.1中小企业定义：

中小企业是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。关于中小企业的相关规定依据《中华人民共和国中小企业促进法》《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库〔2022〕19号）、《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《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）执行。

供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受中小企业扶持政策：

（1）在货物采购项目中，货物由中小企业制造，即货物由中小企业生产且使用该中小企业商号或者注册商标；

（2）在工程采购项目中，工程由中小企业承建，即工程施工单位为中小企业；

（3）在服务采购项目中，服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员。

在货物采购项目中，供应商提供的货物既有中小企业制造货物，也有大型企业制造货物的，不享受中小企业扶持政策。

以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。

4.2.2在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等政府采购促进中小企业发展的政府采购政策。监狱企业定义：是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地（设区的市）监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。

4.2.3在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。残疾人福利性单位定义：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：

4.2.3.1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）；

4.2.3.2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；

4.2.3.3为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、医疗、失业、工伤和生育等社会保险费；

4.2.3.4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的月最低工资标准的工资；

4.2.3.5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）；

4.2.3.6前款所称残疾人是指法定劳动年龄内，持有《中华人民共和国残疾人证》或者《中华人民共和国残疾军人证（1至8级）》的自然人，包括具有劳动条件和劳动意愿的精神残疾人。在职职工人数是指与残疾人福利性单位建立劳动关系并依法签订劳动合同或服务协议的雇员人数。

4.2.4本项目是否专门面向中小企业预留采购份额见第一章《公开招标公告》。

4.2.5采购标的对应的中小企业划分标准所属行业见《投标人须知表》。

5、投标费用

投标人应自行承担所有与准备和招标有关的费用，无论招标的结果如何，采购人或采购代理机构在任何情况下均无承担这些费用的义务和责任。

6、采购范围及适用法律

6.1本次招标适用的法律、法规为《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》《中华人民共和国民法典》以及其他相关政府采购法律法规。

6.2“监督管理部门”是指镇平县财政局。

6.3“服务”指招标文件规定投标人应承担的对镇平县2025年1月至2026年12月土地出让评估服务。

二、招标文件

7、招标文件构成

7.1招标文件包括以下部分：

第一章 公开招标公告

第二章 采购需求

第三章 投标人须知

第四章 开、评标程序、评标方法和评标标准

第五章 政府采购合同（草案）

第六章 投标文件格式

7.2投标人应认真阅读招标文件的全部内容。投标人应按照招标文件要求提交投标文件并保证所提供的全部资料的真实性，并对招标文件做出实质性响应，否则投标无效。

8、对招标文件的澄清或修改

8.1采购人或采购代理机构对已发出的招标文件进行必要澄清或者修改的，将在原公告发布媒体上发布更正公告，不得改变采购标的和资格条件。

8.2澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分，并对所有获取招标文件的潜在投标人具有约束力。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，将在投标截止时间至少15日前，以书面形式（必须在原公告发布媒体上发布公告）通知所有获取招标文件的潜在投标人；不足15日的，将顺延提交投标文件的截止时间和开标时间。

8.3政府采购项目实行网上受理，开标前所有信息保密。因此，发布的一切公告信息（包括招标公告、更正公告、澄清公告、延期公告等）均在“河南省政府采购网”“全国公共资源交易平台（河南省·南阳镇平分平台）”发布，请潜在投标供应商随时查询有关公告信息。若因潜在投标供应商没有及时查看到公告信息而造成的投标失误，责任自负。

8.4投标人应关注是否有发布最新的澄清更正公告和更正的最新招标文件（电子答疑文件），如有则需下载最新的招标文件，并在此基础上制作最新的投标文件并上传。

三、投标文件的编制

9、投标范围、投标文件中计量单位的使用及投标语言

9.1本项目如划分采购包，投标人可以对本项目的其中一个采购包进行投标，也可同时对多个采购包进行投标。投标人应当对所投采购包对应第二章《采购需求》所列的全部内容进行投标，不得将一个采购包中的内容拆分投标，否则其对该采购包的投标将被认定为无效投标。

9.2除招标文件有特殊要求外，本项目投标所使用的计量单位，应采用中华人民共和国法定计量单位。

9.3除专用术语外，投标文件及来往函电均应使用中文书写。必要时专用术语应附有中文解释。投标人提交的支持资料和已印制的文献可以用外文，但相应内容应附有中文翻译本，在解释投标文件时以中文翻译本为准。未附中文翻译本或翻译本中文内容明显与外文内容不一致的，其不利后果由投标人自行承担。

10、投标文件构成

10.1投标人应当按照招标文件的要求编制投标文件。投标文件应由《开标一览表及资格证明文件》、《商务技术文件》两部分构成。投标文件的部分格式要求，见第六章《投标文件格式》。如有漏项或评标委员会认为其投标文件有明显缺陷的，造成的后果由投标人自己承担。

10.2对于招标文件中标记了实质性格式文件的，投标人不得改变格式中给定的文字所表达的含义，不得删减格式中的实质性内容，不得对应当填写的空格不填写或不实质性响应，否则投标无效。未标记实质性格式的文件和招标文件未提供格式的内容，可由投标人自行编写。

10.3电子投标文件应使用CA数字证书生成并在截止时间前上传其加密版本，根据招标文件中规定的下载平台要求，具体详见《投标文件制作工具操作手册》。否则，被视为无效投标文件，将被平台系统拒绝。

10.4第四章《开评标程序、评标方法和评标标准》中涉及的证明文件。

10.5对照第二章《采购需求》，说明所提供货物和服务已对第二章《采购需求》做出了响应，或申明与第二章《采购需求》的偏差和例外。如第二章《采购需求》中要求提供证明文件的，投标人应当按具体要求提供证明文件。

10.6投标人编制投标文件时，涉及营业执照、资质、业绩、财务、社保、纳税及各类证书、报告等内容，必须是原件的扫描件。

10.7投标人认为应附的其他材料。

11、投标报价

11.1所有投标均以人民币报价。

11.2投标人的报价应包括为完成本项目所发生的一切费用和税费，采购人将不再支付报价以外的任何费用。投标人的报价应包括但不限于下列内容，招标文件中有特殊规定的，从其规定。

(1) 投标货物及标准附件、备品备件、专用工具等的出厂价（包括已在中国国内的进口货物完税后的仓库交货价、展室交货价或货架交货价）和运至最终目的地的运输费和保险费，安装调试、检验、技术服务、培训、质量保证、售后服务、税费等；报价时应详细列出所投产品的生产厂商、品牌、型号、单价、数量、总价等。

(2) 服务项目按照招标文件要求完成本项目的全部相关费用。

11.3采购人不得向供应商索要或者接受其给予的赠品、回扣或者与采购无关的其他商品、服务。

11.4投标人不能提供任何有选择性或可调整的报价（招标文件另有规定的除外），否则其投标无效。

11.5本次招标设有预算，投标人报价超过项目单价的，评标委员会将不予评议。

11.6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，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

12、投标有效期

12.1投标文件应在本招标文件《投标人须知表》中规定的投标有效期内保持有效，投标有效期少于招标文件规定期限的，其投标无效。中标人的投标有效期延长至项目验收合格之日。

12.2特别情况下，采购代理机构、采购人可于投标有效期满之前要求投标人同意延长有效期，要求与答复均为书面形式。投标人可以拒绝上述要求。对于同意该要求的投标人，既不要求也不允许其修改投标文件。

13、投标文件的签署、盖章

13.1电子投标文件必须在规定签章处电子签章或手写签字后扫描上传进投标文件。

13.2招标文件要求盖章的内容，一般通过CA加盖电子签章。

四、投标文件的提交

14、投标文件的提交

14.1电子投标文件的提交是指使用全国公共资源交易平台（河南省·南阳镇平分平台）网上交易系统在投标截止时间前完成制作软件生成的加密电子投标文件的上传。未在投标截止时间前完成上传的，视为逾期提交。逾期提交的投标文件，招标人不予受理。

14.2采购人及采购代理机构拒绝接受通过电子交易平台以外任何形式提交的投标文件。

15、投标截止时间

投标人应在招标文件要求的投标文件截止时间前，将电子投标文件提交至电子交易平台。

16、投标文件的修改与撤回

16.1在招标文件规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已上传的电子投标文件，最终电子投标文件以投标截止时间前完成上传至全国公共资源交易平台（河南省·南阳镇平分平台）系统最后一份解密投标文件为准。投标截止时间之后，投标人不得修改或撤回电子投标文件。

第四章 开、评标程序、评标方法和评标标准

一、开标

1、采购人或采购代理机构按招标公告中规定的时间开标，本项目使用不见面开标，投标人无需到开标现场。

2、开标：

2.1投标人解密：投标人制作电子投标文件时，必须使用本单位企业数字证书进行加密，投标人在开标前须自行检查数字证书的有效性。在解密时间到达后，系统做出解密提示，请各投标人自行解密即可。开标解密时未在规定时间内（30分钟）内进行解密的视为撤销其投标文件（因电子开标系统原因除外）。

2.2唱标。查看唱标信息（系统不提供语音在线播放，该页面停留1分钟供投标人查看，如无异议视为同意）。招标（采购）人、监督人员需要关注开标过程中，投标人随时在线提出的异议、问题沟通等信息，并及时做好答复工作。

2.3宣布开标结束。

二、资格审查

1、开标结束后，采购人或采购代理机构将根据资格审查要求中的规定，对投标人进行资格审查，并形成资格审查结果。

2、投标人《资格证明文件》有任何一项不符合《资格审查要求》的，资格审查不合格，其投标无效。

3、资格审查合格的投标人不足3家的，不进行评标。

资格审查要求

序号	审查因素	审查内容	备注
1	满足第一章《公开招标公告》投标人具备的资格要求	3.1 投标人须具有独立的法人资格，持有有效的营业执照或事业单位法人证书； 3.2 投标人须具有省级行政主管部门颁发（出具）的土地估价机构备案函，其中第四标段投标人须同时具备省级行政主管部门颁发的房地产估价三级及以上资质；拟派项目负责人须具备注册土地估价师资格或注册房地产估价师证书； 3.3 投标人应具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，须提供2024年度财务审计报告（成立不足一年度的提供成立后的财务报表）； 3.4 投标人须具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供2025年01月01日以来任意连续3个月依法纳税及缴纳社保资金的证明材料；依法免税供应商，应提供相应材料证明其依法免税）； 3.5 投标人在参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（提供承诺函，格式自拟）； 3.6 投标人须提供无行贿犯罪记录承诺函（承诺对象包括：投标人、法定代表人、委托代理人、技术负责人），并对其真实性负责。若承诺不实，所造成一切后果由投标人承担（格式自拟）； 3.7 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，对列入失信被执行人、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的供应商，拒绝参与本项目政府采购活动【查询渠道：“信用中国”网（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）】。供应商须提供在相关网页查询结果。 3.8 单位负责人为同一人或存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一包的投标或者未划分包的同一招标项目的投标。违反上述规定的相关投标均无效； 3.9 本项目不接受联合体投标，不得转包、分包和拆分。	投标人为企业（包括合伙企业、个体工商户）的，应提供有效的营业执照； 投标人为事业单位的，应提供有效的事业单位法人证书； 投标人是非企业机构的，应提供有效的执业许可证、登记证书等证明文件； 投标人是自然人的，应提供有效的自然人身份证明。 分支机构参加投标的，应提供该分支机构或其所属法人/其他组织的相应证明文件；同时还应提供其所属法人/其他组织出具的授权其参与本项目的授权书（格式自拟，须加盖其所属法人/其他组织的公章）；对于银行、保险、石油石化、电力、电信等行业的分支机构，可以提供上述授权，也可以提供其所属法人/其他组织的有关文件或制度等能够证明授权其独立开展业务的证明材料。
2	中小企业政策	具体要求见第一章《招标公告》	
2-1	中小企业证明文件	当本项目（包）涉及预留份额专门面向中小企业采购，此时须在《资格证明文件》中提供。 1、供应商单独参与的，应提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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。 2、如采购文件要求以联合体形式参加，则联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业具体情况须在《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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中如实填报，且满足竞争性磋商文件关于预留份额的要求。	格式见《响应文件格式》
3	本项目的其他资格要求	如有，见第一章《招标公告》	

说明：按照南阳市财政局《关于在政府采购活动中施行供应商资格信用承诺制的通知》宛财购〔2023〕4号的要求，对于市本级政府采购项目，全部实施供应商资格信用承诺，投标人在投标时，按照规定提供“南阳市政府采购供应商信用承诺函”（详见附件）的，无需再提交序号1中1-5项证明材料”。投标人在中标后，应将上述由信用承诺书替代的证明材料提交采购人或采购代理机构，证明材料将随公告一并公示。

三、评标委员会

1、采购人、采购代理机构将根据《中华人民共和国政府采购法》的规定和招标采购项目的特点组建评标委员会，评标委员会由采购人代表和评审专家组成，成员人数应当为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。采购预算金额在1000万元以上的或者技术复杂或者社会影响较大的采购项目，评标委员会成员人数应当为7人以上单数。

2、采购人应当从省级以上财政部门设立的政府采购评审专家库，通过随机方式抽取专家。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，经主管预算单位同意，采购人可以自行选定相应领域的评审专家。但在中标结果公告评审专家名单时，对自行选定的评审专家做出标注。

3、评标委员会应当严格遵守评审纪律，现场签订评审委员会评审承诺书，并按照客观、公正、审慎的原则，根据采购文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。

4、评标委员会应当在评审报告上签字，对自己评审意见承担法律责任。

5、评审专家未完成评审工作擅自离开评审现场，或者在评审活动中有违法违规行为的，不得获取劳务报酬和报销异地评审差旅费。评审专家以外的其他人员不得获取评审劳务报酬。

6、评标委员会发现招标文件存在歧义、重大缺陷导致评标工作无法进行，或者招标文件内容违反国家有关强制性规定的，应当停止评标工作，与采购人或者采购代理机构沟通并作书面记录。采购人或者采购代理机构确认后，应当修改招标文件，重新组织采购活动。

7、评标委员会或者其成员存在下列情形导致评标结果无效的，采购人、采购代理机构可以重新组建评标委员会进行评标，并书面报告本级财政部门，但采购合同已经履行的除外：

- （1）评标委员会组成不符合本办法规定的；
- （2）政府采购货物和服务招标投标管理办法（87号令）第六十二条第一至五项情形的；
- （3）评标委员会及其成员独立评标受到非法干预的；
- （4）有政府采购法实施条例第七十五条规定的违法行为的。

有违法违规行为的原评标委员会成员不得参加重新组建的评标委员会。

8. 评审活动结束后，按照《河南省政府采购评审专家劳务报酬支付标准》的通知（豫财购〔2017〕9号）的规定，发放劳务报酬。

四、投标文件的审查

1、投标文件的符合性审查

1.1 评标委员会对资格审查合格的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求。

1.2 评标委员会根据《符合性审查要求》中规定的审查因素和审查内容，对投标人的投标文件是否实质上响应招标文件进行符合性审查，并形成符合性审查评审结果。投标人《商务技术文件》有任何一项不符合《符合性审查要求》要求的，投标无效。

符合性审查要求

序号	审查因素	审查内容
1	授权委托书	按招标文件要求提供授权委托书。
2	投标完整性	未将一个采购包中的内容拆分投标； 投标人对所投招标文件中所列的所有内容进行投标。
3	投标报价	投标报价未超过招标文件中规定的项目/采购包预算金额或者项目/采购包最高限价。
4	报价唯一性	投标文件未出现可选择性或可调整的报价（招标文件另有规定的除外）。
5	投标有效期	投标文件中承诺的投标有效期满足招标文件中载明的投标有效期的。
6	实质性格式	标记为实质性格式的文件均按招标文件要求提供且签署、盖章的。
7	报价的修正（如有）	不涉及报价修正，或投标文件报价出现前后不一致时，投标人对修正后的报价予以确认。（如有）
8	报价合理性	报价合理，或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，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，能够应评标委员会要求在规定时间内证明其报价合理性的。
9	☐ 交货时间 ☒ 服务期限	是否符合招标要求。
10	☐ 质保期 ☒ 服务质量	是否符合招标要求。
11	公平竞争	投标人遵循公平竞争的原则，不存在恶意串通，妨碍其他投标人的竞争行为，不存在损害采购人或者其他投标人的合法权益情形的。
12	串通投标	不存在《政府采购货物和服务招标投标管理办法》视为投标人串通投标的情形： （一）不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；（二）不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；（三）不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；（四）不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；（五）不同投标人的投标文件相互混装；（六）不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出；不存在南阳市财政局关于防范供应商串通投标促进政府采购公平竞争的通知（宛财购〔2022〕3号）投标人串通投标的情形： （一）不同供应商的电子投标（响应）文件上传的计算机网卡MAC地址、CPU序列号和硬盘序列号等硬件信息相同的；（二）不同供应商的投标（响应）文件由同一电子设备编制、打印、加密或上传；（三）不同供应商的投标（响应）文件由同一电子设备打印、复印；（四）不同供应商的投标（响应）文件由同一人送达或分发，或者不同供应商的联系人为同一人或不同联系人的联系电话一致的；（五）不同供应商的投标（响应）文件内容存在两处以上细节错误一致；（六）不同供应商的法定代表人、委托代理人、项目经理、项目负责人等由同一单位缴纳社会保险或者领取报酬的；（七）不同供应商投标（响应）文件中的法定代表人或负责人签名出自同一人之手；（八）其他涉嫌串通的情形。
13	附加条件	投标文件未含有采购人不能接受的附加条件的。
14	其他无效情形	投标人、投标文件不存在不符合法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

2、技术审查

审查投标人基本情况、基本设施、服务方案、人员配备方案及人员基本情况等是否符合招标要求。

3、评标委员会将通过审查确定每一投标人是否对招标文件做出了实质性响应。实质性响应的投标是指投标符合招标文件的所有条款、条件和要求，而无重大偏离和保留。重大偏离和保留是指影响到招标文件规定的范围、质量和性能，或限制了采购人的权利和投标人的义务的规定，而纠正这些偏差将影响到其它提交实质性响应投标的投标人的公平竞争地位。评标委员会判断投标文件的响应性仅基于投标文件本身内容而不靠外部证据。评标委员会将拒绝被确定为非实质性响应的投标人，投标人不得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。

4、投标文件的澄清

4.1为了有助于对投标文件进行审查、评估和比较，评标委员会有权向投标人质疑，请投标人澄清、说明或补正其投标内容。投标人须按照采购人或采购代理机构通知的时间、地点、方式指派法定代表人（负责人）或授权代表进行澄清、说明或补正。

4.2澄清、说明或补正要求。对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，评标委员会应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或补正。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其法定代表人（负责人）或授权代表签字，并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

4.3投标人的澄清、说明或补正文件是投标文件的组成部分，并取代投标文件中被澄清、说明或补正的部分。

五、评标方法和评标标准

1、本项目采用的评标方法为：

☒ 综合评分法，指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标候选人的评标方法，见《评标标准》，招标文件中没有规定的评标标准不得作为评审的依据。

2、确定中标候选人名单

2.1采用综合评分法时，投标人的排名按得分顺序从高到低排列；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，按技术指标优劣顺序排列。

2.2评标委员会要对评分汇总情况进行复核，特别是对排名第一的、报价最低的、投标文件被认定为无效的情形进行重点复核。

2.3评标委员会将根据各投标人的评标排序，依次推荐本项目的中标候选人，起草并签署评标报告。

3、报告违法行为

评标委员会在评标过程中发现投标人有行贿、提供虚假材料或者串通等违法行为时，有向采购人、采购代理机构或者有关部门报告的职责。

4、确定中标人

☒ 采购人应当在收到评标报告之日起5个工作日内，在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人。

5、投标人存在下列情况之一的，投标无效：

- (1) 投标文件未按招标文件要求签署、盖章的；
- (2) 不具备招标文件中规定的资格要求的；
- (3) 报价超过招标文件中规定的预算金额或者最高限价的；
- (4) 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；
- (5) 不符合应提交投标文件资料数量要求的；
- (6) 开标解密时未在规定时间内（30分钟）内进行解密成功的视为撤销其投标文件（因电子开标系统原因除外）；
- (7) 电子投标文件未使用CA认证并加密的；

- (8) 未在投标截止时间前完成上传的；
- (9) 法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

6、在招标采购中，出现下列情形之一的，应予废标：

- (1) 符合专业条件的供应商或者对招标文件作实质性响应的供应商不足三家的；
- (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预算金额，采购人不能支付的；
- (4) 因重大变故，采购任务取消的。

废标后，应当在指定媒体发布公告，将废标理由通知所有投标人。

评分标准

条款内容	编列内容	
分值构成 (总分100分)	报价部分：30分 技术部分：45分 其他部分：25分	
评分因素	评分标准	
报价得分（30分）	综合评分法中的价格分统一采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且最后报价最低的投标人的价格为投标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：报价得分=（评标基准价/投标报价）×价格权值×100。 项目评审过程中，不得去掉最后报价中的最高报价和最低报价。 因落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算评标基准价和投标报价。 本项目专门面向中小企业，不再执行价格评审优惠的扶持政策。 1、鼓励企业使用电子营业执照进行政府采购招投标活动。 2、采购限额标准货物服务30万元以上的、工程60万元以上的，200万元以下的货物和服务采购项目、400万元以下的工程采购项目，适宜由中小企业提供的，采购人原则上须专门面向中小企业采购。超过200万元的货物和服务采购项目、超过400万元的工程采购项目中适宜由中小企业提供的其中预留给小微企业的比例不低于60%。 3、为了促进中小企业发展，根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》第六条和《政府采购促进中小企业发展管理办法》财库〔2020〕46号、《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》财库〔2022〕19号的规定。 公开招标限额以下项目专门面向小微企业，给予小型和微型企业货物服务采购项目给予小微企业的价格扣除优惠，由财库〔2020〕46号文件规定的6%—10%提高至10%—20%。大中型企业与小微企业组成联合体或者大中型企业向小微企业分包的，评审优惠幅度由2%—3%提高至4%—6%。政府采购工程的价格评审优惠按照财库〔2020〕46号文件的规定执行。用扣除后的价格参与评审。中小企业划型标准见《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）。 《政府采购促进中小企业发展管理办法》财库〔2020〕46号第四条在政府采购活动中，供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受本办法规定的中小企业扶持政策： （一）在货物采购项目中，货物由中小企业制造，即货物由中小企业生产且使用该中小企业商号或者注册商标； （二）在工程采购项目中，工程由中小企业承建，即工程施工单位为中小企业； （三）在服务采购项目中，服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员。 在货物采购项目中，供应商提供的货物既有中小企业制造货物，也有大型企业制造货物的，不享受本办法规定的中小企业扶持政策。 以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。	
技术部分（45分）	对项目的理解及认识、重点难点的认识（8分）	对项目的理解及重点难点的认识：从服务好采购人的角度出发对项目当地城市规划、经济发展、土地市场、产业政策、房地产市场的了解程度对项目重点、难点分析认识进行叙述和分析。 第一档：叙述和分析内容能够详实的反应出当地的情况，提供的资料真实有效，具有很强的说服力，得8分； 第二档：叙述和分析内容能够较好的反应出当地的情况，提供的资料较为真实有效，具有较强的说服力，得6分； 第三档：叙述和分析内容能够反应出当地的情况，提供的资料内容一般，说服力一般，得4分； 第四档：如若缺项则得0分。
	内部管理、审核制度（8分）	如何保证评估过程的科学性和评估结果的合理性，机构的内部管理制度及报告审核制度是否完善，对项目所制定的内部管理制度，审核制度内容满足项目需求。 第一档：制度科学合理，优越性和可行性高，得8分； 第二档：制度科学性较高，优越性和可行性较高，得6分；

		第三档：制度科学合理一般，优越性和可行性一般，得4分； 第四档：如若缺项则得0分。
	项目质量保障体系、组织措施及方案内容（8分）	对项目所制定的质量保障体系、组织措施内容满足项目需求。 第一档：内容科学合理，优越性和可行性高，得8分； 第二档：内容科学合理性较高，优越性和可行性较高，得6分； 第三档：内容科学合理一般，优越性和可行性一般，得4分； 第四档：如若缺项则得0分。
	项目工作流程进度、计划措施及方案安排（7分）	对项目所制定的工作流程进度安排内容，进度计划、各阶段时间分配合理性等内容。 第一档：内容科学合理，优越性和可行性高，得7分； 第二档：内容科学合理性较高，优越性和可行性较高，得5分； 第三档：内容科学合理一般，优越性和可行性一般，得3分； 第四档：如若缺项则得0分。
	人员配备计划（5分）	对项目实施过程中，各节点人员安排分配计划合理性等内容。 第一档：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5分。 第二档：人员安排分配计划基本合理，无明显疏漏，能够基本满足实际项目需求的，得3分。 第三档：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。 第四档：如若缺项则得0分。
	评估思路与方法（5分）	根据对镇平县土地政策、产业政策等相关情况，撰写评估报告。 第一档：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5分。 第二档：评估思路与方法基本合理，符合实际要求，有评价思路，基本符合土地评估政策要求，得3分。 第三档：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。 第四档：如若缺项则得0分。
	风险防控措施（4分）	根据对该项目服务内容及在实施过程中可能产生的风险及其他情况，并对上述情况作出相应防控措施。 第一档：风险防控管理措施齐全，风险控制要点定位准确，各阶段风险控制及应急措施得力，得4分。 第二档：风险防控管理措施基本齐全，风险控制要点定位基本准确，各阶段风险控制及应急措施基本可行，得3分。 第三档：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。 第四档：如若缺项则得0分。
综合部分评分标准（25分）	项目服务机构组成	1、拟派项目负责人具有相关专业高级职称的，得2分；具有相关专业中级职称的，得1分。 2、拟派项目组其他成员（除项目负责人外）具有土地估价师资格的，每提供一个相关证书得2分，最高得8分。
	企业业绩	2022年01月01日以来（以合同签订时间为准）承担过类似项目，每提供一份得1分，最多得5分，不提供不得分。（投标文件中附加加盖公章的合同扫描件）
	服务承诺	在满足采购人的服务要求及标准前提下，比较各供应商提交的服务承诺及保障措施，根据投标人描述情况进行打分。服务承诺及保障措施具体合理，能最大程度保障采购人利益，有助于提高项目质量且有具体的处罚措施内容，如承诺若中标，无条件接受采购人按有关规定进行考评和动态管理，如有专人负责项目具体报送、洽谈、服务及专业内容等业务，服务的内容及形式。 第一档：内容科学合理，优越性和可行性高，得10分； 第二档：内容科学合理性较高，优越性和可行性较高，得8分； 第三档：内容科学合理一般，优越性和可行性一般，得5分；

六、中标通知及签订合同

1、中标通知

1.1 中标人被正式确定后，将在“河南省政府采购网”和“全国公共资源交易平台（河南省·南阳镇平分平台）”上公告中标结果，同时向中标人发出《中标通知书》。

1.2 《中标通知书》将作为签订合同的依据之一。

1.3 《中标通知书》发放办法：政府采购项目通过“全国公共资源交易平台（河南省·南阳镇平分平台）”向中标人发出电子《中标通知书》后，中标供应商可登录全国公共资源交易平台（河南省·南阳镇平分平台）会员系统，自行打印加盖电子签章的《中标通知书》。

2、签订合同

2.1 中标供应商打印《中标通知书》后及时与采购人签订政府采购合同。合同签订后，采购人应通过“河南省电子化政府采购系统”（www.hngp.gov.cn）合同管理栏目上传合同原件扫描件完成备案。

2.2 招标文件、投标文件、答疑及澄清文件，均为签订合同的依据。

七、质疑与答复

1、根据《政府采购质疑和投诉办法》（中华人民共和国财政部第94号令）的有关规定，供应商认为采购文件、采购过程、中标或者成交结果使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7个工作日内，以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑。供应商须在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

2、质疑函须按照财政部门发布的质疑函范本格式编制，质疑事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。

3、接收质疑的方式：

3.1 在线接收，请质疑人上传质疑函原件扫描件到全国公共资源交易平台（河南省·南阳镇平分平台）系统并电话通知到项目负责人。

3.2 书面提交，请质疑人将质疑函原件送达或邮寄至采购单位联系人和采购代理机构项目负责人，联系方式及地址详见采购公告。

4、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，采购人和采购代理机构可以拒收，质疑供应商将依法承担不利后果。

5、采购人和采购代理机构在收到质疑函后7个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑供应商和其他有关供应商。

八、相关注意事项

1、开标及询标时，投标人法定代表人（负责人）或授权代表务必携带有效的身份证明，否则产生的不利后果由投标人自行承担。

2、各投标人应保证：投标文件中涉及到的所有内容，不会出现因第三方提出侵权而引发法律及经济纠纷，不论何种情况下若发生此类情况，其相应责任由投标人自行承担。

3、开标、评标期间，投标人不得向评委询问评标情况，不得进行旨在影响评标结果的活动。

4、为了保证评标的公正性，除询标外，评委不得与投标人交换意见。无论评标工作结束与否，参与评标的任何人均不得私下向外透露评标中的任何情况。

5、投标人应本着公平竞争的原则参与投标，不得用任何方式对其它投标人恶意攻击。

6、投标人如有违反上述要求或违反国家法律、法规的行为，无论评标结果如何，其投标资格将被取消。

河南省政府采购合同融资政策告知函

各供应商：

欢迎贵公司参与河南省政府采购活动！

政府采购合同融资是河南省财政厅支持中小微企业发展，针对参与政府采购活动的供应商融资难、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供应商，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技术方案》（豫财购〔2017〕10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，可在河南省政府采购网“河南省政府采购合同融资平台”查询联系。

为更大力度激发市场活力和社会创造力，增强发展动力，进一步加强政府采购合同线上融资一站式服务（简称“政采贷”），有需求的供应商，可按上述通知要求办理政采贷。

第五章 政府采购合同（草案）

双方应根据招标文件、成交通知书、成交供应商的投标文件（包括澄清说明），以及本项目采购相关的资料签订采购合同。所签订的合同不得背离招标文件的实质性内容要求和投标文件的承诺。

通用合同条款参照国家现行标准执行；专用合同条款由甲乙双方协商确定。

第六章 投标文件格式

投标人编制文件须知

1、投标人按照本部分的顺序编制投标文件（资格证明文件）、投标文件（商务技术文件），编制中涉及格式资料的，应按照本部分提供的内容和格式（所有表格的格式可扩展）填写提交。

2、全部声明和问题的回答及所附材料必须是真实的、准确的和完整的。

镇平县自然资源局关于2025-2026年度土地评估服务项目

投标文件

项目编号：镇财采购GK-2025-

投标人：_____（电子签章）

法定代表人或其委托代理人：_____（电子签名）

日期：_____年____月____日

目 录

(格式自拟)

一、资格证明文件格式
1、开标一览表（如有包号自行添加行）
1.1服务类开标一览表
开标一览表

项目名称					
项目编号					
投标人					
统一社会信用代码					
注册地址					
投标报价	大写：_____				
	小写：¥_____				
服务期限					
投标质量					
服务标准					
投标有效期					
项目负责人	姓名		级别		证书编号
	身份证号				
联系人及电话					
备注					

注：“开标一览表”报总价。

投标人：_____（电子签章）
 法定代表人（负责人）或授权代表：_____（电子签名或章）
 日期：_____年_____月_____日

2、授权书格式

法定代表人（负责人）授权委托书

委托单位：_____

地址：_____

法定代表人（负责人）：_____

授权代表姓名：_____性别：_____

出生日期：_____年____月____日

所在单位：_____职务：_____

身份证：_____现住：_____

兹委托参加项目事宜，并授权其全权办理以下事宜：

1、参加投标活动；

2、签订与中标事宜有关的合同。

授权代表在办理上述事宜过程中以其自己的名义所签署的所有文件我均予以承认。

授权代表无转委托。

委托期限：至上述事宜处理完毕止。

委托单位：_____（电子签章）

法定代表人（负责人）：_____（电子签名或章）

授权代表：_____（签字）

日期：_____年____月____日

附：法定代表人（负责人）的身份证及授权代表的身份证

3、资格声明函格式

关于资格的声明函

采购人或代理机构名称：_____

关于贵方编号为_____公开招标，本签字人愿意参加投标，提供“采购内容及要求”中规定的服务，并证明提交的下列文件和说明是准确的真实的。

- 1、由_____市场监管局签发的我方工商营业执照副本。
- 2、法定代表人（负责人）授权书。
- 3、法定代表人（负责人）或授权代表身份证（答疑时出示原件）。
- 4、公司地址、联系电话、传真等。
- 5、法定代表人（负责人）或授权代表的联系电话。
- 6、招标项目要求的其他文件。
- 7、本签字人确认资格文件中的说明是真实的、准确的。

投标人：_____（电子签章）

法定代表人（负责人）或授权代表：_____（电子签名或章）

日期：_____年_____月_____日

说明：供应商承诺不实的，依据《中华人民共和国政府采购法》第七十七条提供虚假材料谋取中标、成交的有关规定予以处理。

4、承诺函格式

投标人承诺函

采购人或代理机构名称：_____

很荣幸能参与项目编号为_____项目的投标。

我代表_____（投标人名称），在此做如下承诺：

1、完全理解和接受本项目招标文件的一切规定和要求；

2、我方递交的投标文件中所有的资料均为真实的、准确的，无任何虚假内容。若存在有虚假内容，我方愿意承担法律责任。

3、若中标，我方将按照招标文件的具体规定与采购人签订供货安装调试或服务合同，并且严格按合同履行义务，按时交付使用，保证设备或服务符合招标文件要求，并提供优质服务。如果在合同执行过程中，发现问题，我方一定尽快对其进行调整，并承担相应的经济责任；

4、若中标，本承诺将成为合同不可分割的一部分，与合同具有同等的法律效力。

5、我方同意招标文件所附的合同文本作为与采购方签约的合同文本，非经双方一致同意，不得改变原合同文本的条款。

6、我方保证，严格遵守《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》及其他相关法律法规的规定，若有违反上述法律法规的行为，愿意接受处罚并承担相应的法律责任。

投标人：_____（电子签章）

法定代表人（负责人）或授权代表：_____（电子签名或章）

日期：_____年_____月_____日

**5、营业执照副本或其他资格证明文件
投标人基本情况表**

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		
组织结构						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数：			
资质等级			其中	项目经理		
营业执照号				高级职称人员		
注册资金				中级职称人员		
开户银行				初级职称人员		
账号				技 工		
经营范围						
备注						

备注：本表后应附营业执照副本或资格证明文件

6、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺

（提供承诺函，格式自拟）

7、依法缴纳税收和社会保障资金的缴费凭证

说明：须提供2025年01月01日以来任意3个月依法纳税及缴纳社保资金的证明材料；依法免税供应商，应提供相应材料证明其依法免税）

8、良好的商业信誉和健全的财务会计制度的证明文件

说明：（1）须提供2024年度财务审计报告，成立不足一年度的提供成立后的财务报表。
（2）投标人提供企业有关财务会计制度。

9、投标人出具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的书面声明

（提供承诺函，格式自拟）

10、投标人诚信承诺书

诚信承诺书

为维护市场公平竞争，营造诚实守信的公共资源交易环境，本公司郑重承诺：

1、本次投标在电子投标文件中的所有信息均真实有效，提交的材料无任何伪造、修改或虚假成分，材料所述内容均为本公司真实拥有。若违反本承诺，一经查实，本公司愿意接受公开通报，自愿退出所有正在进行的交易项目，按照《中华人民共和国政府采购法》第七十七条和《中华人民共和国政府采购法实施条例》等相关法律规定，主动接受处罚，并承担相应法律责任；

2、本公司在参加本项目过程中严格遵守各项诚信廉洁规定，如有违反，自愿按规定接受处罚。

承诺人法定名称：_____（电子签章）

承诺人法定地址：_____

授权代表：_____（签字或盖章）

电话：_____

日期：_____年____月____日

11、投标人出具信用记录查询结果及网页截图

说明：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，对列入失信被执行人、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的供应商，拒绝参与本项目政府采购活动【查询渠道：“信用中国”网（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）】。供应商须提供在相关网页查询结果。

12、其他资格证明材料

镇平县政府采购供应商信用承诺函

致____（采购人或采购代理机构）：

单位名称：_____

统一社会信用代码：_____

法定代表人：_____

联系地址和电话：_____

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，坚守公开、公平、公正和诚实信用的原则，依法诚信经营，无条件遵守本次政府采购活动的各项规定。并且郑重承诺，本单位符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件：

- （一）具有独立承担民事责任的能力；
- （二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （三）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- （四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- （五）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；
- （六）法律、行政法规规定的其他条件。

我单位保证上述承诺事项的真实性，如有弄虚作假或其他违法违规行为，愿意承担一切法律责任，并承担因此所造成的一切损失。

投标人：_____（企业电子章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或电子印章）

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招标文件要求，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，如由授权代表签字或盖章的，应提供“法定代表人授权书”。

二、商务技术文件格式

1、投标书格式

投标书

致：_____（采购人或采购代理机构）

根据贵方招标编号为（_____）的公开招标公告，签字代表_____（全名、职务）经正式授权并代表投标人_____（投标人名称、地址）提交电子投标文件一份，并对之负法律责任。

投标文件组成资格证明文件第1至____项，商务技术文件第1至____项。据此函，签字代表宣布同意如下：

1、所附服务报价以开标一览表为准。

2、如果我们的投标书被接受，我们将履行招标文件中规定的每一项要求，按期、按质、按量履行合同。

3、我方愿按《中华人民共和国政府采购法》和《中华人民共和国民法典》履行我方的全部责任。

4、我方已详细审查全部招标文件，包括修改文件以及全部参考资料和有关附件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。

5、本投标自开标之日起有效期为60天。

地址：_____

电话（传真）：_____

法定代表人（负责人）或授权代表：_____（电子签名或章）

投标人名称：_____（电子签章）

日期：_____年_____月_____日

2、项目服务方案、措施计划等
(参考评分准技术部分编制)

3、商务偏差表格式
商务偏差表

项目名称: _____

项目编号: _____

序号	招标文件商务条款	投标文件商务条款	偏差描述	结论

注：根据招标文件要求如实填写，可自行增加或删减。

投标人: _____（电子签章）
法定代表人（负责人）或授权代表: _____（电子签名或章）
日期: _____年_____月_____日

4、服务承诺
(格式自拟)

5、相关业绩要求

6、拟投入本项目人员情况表
拟投入本项目人员组成表

序号	拟派职务	姓名	证书名称	证号	备注

投标人名称：_____（电子签章）
法定代表人或其授权委托人：_____（电子签名）
日期：_____年_____月_____日

7、其他材料
(一) 中小企业声明函(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、(项目名称)_____,属于_____ (招标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、(项目名称)_____,属于_____ (招标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:

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。

（二）残疾人福利性单位声明函格式

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(请选择)：

☐不属于符合条件的残疾人福利性单位。

☐属于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（盖章）：_____

日期：_____年_____月_____日

（三）监狱企业声明函格式

本企业郑重声明，根据《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），本企业_____（是、不是）监狱企业。后附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证明文件。

本企业对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：_____

日期：_____年_____月_____日

8、招标文件要求的其他材料及投标人认为有必要提供的材料