**江苏有线三网融合枢纽中心**

**办公用房租金评估项目**

**竞争性谈判文件**

**采购文件编号：**JSCNHQ[2024]001

**采购人：江苏省广电有线信息网络股份有限公司**

**二〇二四年一月**

**目 录**

[第一章 竞争性谈判公告 3](#_Toc499320968)

[第二章 谈判前附表 5](#_Toc499320968)

[第三章 供应商须知](#_Toc499320981) 8

[第四章 评审办法 1](#_Toc499320981)6

[第五章 合同主要条款和格式 1](#_Toc499320982)7

[第六章 服务需求书 23](#_Toc499320982)

[第七章 响应文件格式 2](#_Toc499320983)4

**第一章 竞争性谈判公告**

**一、项目概况**

项目名称：江苏有线三网融合枢纽中心办公用房租金评估项目

采购内容：三网融合枢纽中心3、5号办公楼租金评估服务

**二、资格审查方式**

资格后审。由评审委员会对供应商资格要求进行审查，以下所列供应商基本资格要求必须全部满足，才能通过资格审查；供应商资格要求有一项不满足则应判定为资格审查不合格，资格审查不合格的供应商不得参与后续评审，作无效应答处理。

**三、合格供应商基本资质要求**

1. 供应商在中华人民共和国境内依法注册、具有独立法人资格，具有合法有效的工商管理部门颁发的营业执照。
2. 供应商须具有在相应自然资源部门备案并取得资产评估资质相关备案文件（须提供复印件并加盖公章）。
3. 供应商自2021年1月1日以来（以合同签订日期为准），至少须具有1个房地产租金评估业绩案例（提供合同复印件。合同复印件必须至少包含清晰的双方印章、合同主要内容、签订时间等合同信息。上述信息缺少任何一项信息视同合同无效。）
4. 截至响应文件提交截止日，供应商未被“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人、税收违法黑名单、政府采购严重违法失信行为记录名单（提供网站查询截图）。
5. 供应商须在法律和财务上独立、合法运作并独立于采购人，不得直接或间接地与采购人公司或其附属机构有任何关联。
6. 供应商须保证，供应商在其本国使用其提供的货物/服务时，不存在任何已知的不合法的情形，也不存在任何已知的与第三方专利权、著作权、商标权或工业设计权相关的任何争议。如果有任何因采购人使用供应商提供的服务而提起的侵权指控，供应商须依法承担全部责任。

**四、竞争性谈判文件的获取**

发布及登记时间：2024年1月31日至2024年2月7日止，每日上午9：00-12：00，下午14：00-17：00（北京时间，节假日除外）。

发放方式：竞争性谈判文件在报名后自行下载，请供应商按本公告要求登记。

登记方式：请供应商将响应函（见本采购文件第28页）加盖公司公章同时发至邮箱<wangxin@jscnnet.com>，邮件标题为（本项目名称+供应商全称），超过2024年2月7日下午17:00再登记的视为无效。

项目联系人：王昕（025-87231574）

**五、响应文件的递交和谈判**

递交竞争性谈判响应文件截止时间：2024年2月8日上午9:30，逾期收到或不按照竞争性谈判文件要求密封的响应文件恕不接受。

递交竞争性谈判响应文件地点：南京市玄武区运粮河西路101号1号楼3楼会议室。

响应文件接收人：王昕，电话：025-87231579。

竞争性谈判时间：2024年2月8日上午9:30。

竞争性谈判地点：南京市玄武区运粮河西路101号1号楼3楼会议室。

**六、发布公告的媒介**

本招标公告同时在江苏省广电有线信息网络股份有限公司官网（http://www.jscnnet.com）“招标采购”栏目及中国招标投标公共服务平台（http://www.cebpubservice.com/）上发布，其他媒介转载无效。

**七、其他说明事项**

有关本次谈判的事项若存在变动或修改，敬请及时关注网上发布的信息更正公告。

**招标人**：江苏省广电有线信息网络股份有限公司

2024年1月31日

**第二章 谈判前附表**

本表关于要采购的货物及服务的具体资料是对应答供应商须知的具体补充和修改，如有矛盾，以本前附表为准。

| **序号** | **条款号** | **内容** | **说明与要求** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 1.1 | 采购人 | 江苏省广电有线信息网络股份有限公司，以下简称“采购人” |
| 2 | 1.2 | 代理机构 | 本项目无代理机构 |
| 3 | 1.3 | 合格的供应商 | 见竞争性谈判文件第一章《竞争性谈判公告》 |
| 4 | 20.1 | 保密 | 供应商在参与本项目中，对于采购人披露和提供的所有信息应作为商业秘密对待并予以保护，未经采购人授权不得将任何信息泄漏给第三方，否则采购人有权追究供应商的责任。 |
| 5 | 7.1  2） | 经第三方审计的财务报表 | 本项目未要求提供 |
| 6 | 7.1  3） | 响应文件的技术部分中必须包括的内容 | 对第五章《技术需求书》的逐项应答，逐项应答必须按照服务偏离表格式，对照竞争性谈判文件需求，依据供应商本身服务，如实逐条说明所提供产品及/或服务已对竞争性谈判文件的需求做出了实质性的响应，或申明与需求的偏差和例外。技术偏离表填报的内容必须对照报价一览表，对于可以用量化形式表示的条款，供应商必须明确回答，或以功能描述回答。 |
| 7 | 7.1  6） | 合同文本的提供 | 除了对竞争性谈判文件的逐项应答（包括第四章《合同格式》）外，供应商还应提供一份完整的合同文本，作为响应文件的一部分，该合同文本对于竞争性谈判文件第四章《合同格式》的任何负偏离均将导致响应文件被拒绝。 |
| 8 | 8.1 | 响应文件的式样和签署 | **响应文件一式4份（1份正本、2份副本），电子版本一份（电子版文件内容必须可搜索（WORD），U盘形式）**。 |
| 9 | 9.1 | 报价 | 供应商应根据本项目实际情况，充分考虑市场情况完成采购人在“技术需求书”中所确定的所有工作内容所发生的一切费用。  本项目控制价为人民币5万元。 |
| 10 |  | 响应文件的盖章或签字 | 本条款增加规定：  （1）竞争性谈判文件第六章“响应文件格式”中有单位名称和法定代表人或其委托代理人签字落款的响应文件必须加盖单位公章。  （2）除上述文件以外的其他响应文件组成部分必须加盖骑缝章（骑缝章必须覆盖所有响应文件），或由法定代表人或其委托代理人逐页手签。  （3）响应文件中所有标注“盖章”处均指单位公章，不能以“业务章”、“专用章”、“合同章”等代替；如确需要替代，则必须附公章对“业务章”、“专用章”、“合同章”等的授权（格式自制，且正本中必须附原件） |
| 11 | 10.1 | 响应有效期 | 供应商递交的响应文件应在规定的递交响应文件截止日后的90天内保持有效。 |
| 12 | 12.1 | 递交响应文件截止时间 | 见竞争性谈判文件第一章《竞争性谈判公告》 |
| 13 | 12.1 | 递交响应文件地点 | 见竞争性谈判文件第一章《竞争性谈判公告》 |
| 14 | 17.5 | 如发现下列情况之一的，其响应文件将可能被拒绝 | 1）不满足竞争性谈判文件对合格供应商的基本资质要求的；  2）供应商在响应文件中提供的服务内容及质量不能实质性满足竞争性谈判文件要求或不能提供实质性满足证明的；  3）供应商在响应文件中对于第四章《合同格式》有任何负偏离的；  4）响应函、法人代表授权书不按照第六章《附件》的格式提供的；  5）资格证明文件不全、失效或不符合竞争性谈判文件要求的；  6）响应文件无法定代表人签字，或签字人无法定代表人有效授权的；  8）响应文件或响应有效期不足的；  8）响应文件中提供虚假或失实资料的；  9）未按照竞争性谈判文件规定的方式领取竞争性谈判文件并按要求递交响应文件的；  10）评审委员会认为不能实质上满足竞争性谈判文件其它要求的。 |
| 15 | 19 | 评审 | 1）供应商的法定代表人或其授权代理应按采购人规定的时间到指定的地点，与评审委员会进行谈判并对评审委员会提出的问题作出澄清和答复；  2）谈判过程中允许各供应商调整报价，各供应商拥有平等的调整报价机会，评审委员会有权根据实际情况确定调整报价的次数，报价调整必须经过供应商授权代表签字确认。供应商应将其最终报价和相关承诺一并在规定的时间内递交。  3）供应商逾期递交的或不满足要求的最终报价和相关承诺将被拒绝，并将导致其竞争性谈判响应文件实质上没有响应竞争性谈判文件的要求。最终报价和相关承诺在递交后将不得更改，并将作为成交商的评审依据。  4）评审委员会将对参加谈判且实质上响应竞争性谈判文件要求的各谈判供应商进行评价和比较。评审的依据为谈判供应商递交的竞争性谈判响应文件和谈判后递交的最终报价及承诺。详见第三章《评审办法》。  5）评审委员会就服务、合同内容和供应商报价进行谈判，谈判后将根据综合评估结果，对供应商按综合得分从高到低排序。 |
| 16 | 22.1 | 成交  供应商数量 | 1名成交供应商。 |
| 17 | 24 | 签约 | 采购人与本次成交供应商按本竞争性谈判文件第四章合同格式签订合同。 |

**第三章 供应商须知**

**一、说明**

1.采购人及合格的供应商

1.1 采购人是指国内采购产品的国家机关、企业、事业单位或其它组织。本项目采购人（详见《供应商须知前附表》）。

1.2合格的供应商（详见《供应商须知前附表》）。

2.费用

2.1 供应商应承担所有与准备和参加竞争有关的费用。不论结果如何，采购人均无义务和责任承担这些费用。

**二、竞争性谈判文件**

3.竞争性谈判文件构成

3.1 竞争性谈判文件共六章，内容如下：

第一章竞争性谈判公告

第二章谈判前附表

第三章供应商须知

第四章评审办法

第五章合同主要格式和条款

第六章服务需求书

第七章响应文件格式

3.2 供应商应认真阅读竞争性谈判文件中所有的事项、格式、条款和技术规范等。供应商没有按照竞争性谈判文件要求提交全部资料，或者响应文件没有对竞争性谈判文件在各方面都作出实质性响应是供应商的风险，并可能导致其响应文件被拒绝。

4.竞争性谈判文件的澄清

4.1 任何要求对竞争性谈判文件进行澄清的供应商，均应按规定的递交响应文件截止期五（5）天前以书面形式通知采购人。逾期的澄清要求将不被接受。

5.竞争性谈判文件的修改

5.1为使供应商准备响应文件时有充分时间对竞争性谈判文件的修改部分进行研究，采购人可自行决定是否延长递交响应文件截止时间。

5.2 在递交响应文件截止时间（包含延长了的递交响应文件截止时间）五（5）天以前的任何时候，无论出于何种原因，采购人可主动地或在解答供应商提出的澄清问题时对竞争性谈判文件进行修改。

5.3 竞争性谈判文件的修改将以书面形式在递交响应文件截止时间（包含延长了的递交响应文件截止时间）五（5）天前通知参与竞争性谈判的供应商，并对其具有约束力。供应商在收到上述通知后，应立即向采购人回函确认已收到上述通知，但是供应商的回函不作为其收到上述通知的唯一证据。

**三、响应文件的编制**

6.响应文件的语言

6.1 供应商提交的响应文件以及供应商与采购人就有关响应文件的所有来往函电均应使用中文书写。供应商提交的支持文件和印制的文献可以用另一种语言，但相应内容应附有中文的翻译本，在解释响应文件时以中文翻译本为准。

7.响应文件构成

7.1 供应商应按下列响应文件格式要求组成响应文件（对以下所要求的响应文件如有任何一项未实质性响应，将可能导致其响应文件被拒绝）：响应文件基本文件；供应商资格证明文件，证明供应商是合格的和有能力履行合同的文件；证明供应商提供的产品及/或服务的合格性和符合竞争性谈判文件规定的文件；竞争性谈判文件要求的其它文件；供应商认为其它需提供的文件。

1）响应文件基本文件

项目方案

响应函（格式见附件）

报价表（格式见附件）

2）供应商提交的证明其合格且中选后有能力履行合同的资格证明文件（详见《竞争性谈判公告》）以及供应商认为需提供的其它文件和证书

3）证明供应商所提供的产品及/或服务的合格性和符合竞争性谈判文件规定的文件，包括但不限于：对竞争性谈判文件第五章《技术需求书》的逐项应答，对于某项指标的数据存在证明文件内容不一致的情况，取指标较低的为准。（详见第五章《技术需求书》）

4）竞争性谈判文件要求的其它内容和文件

5）供应商认为其它需提供的文件或证书

6）合同文本的提供（详见《供应商须知前附表》）

7.2 供应商提供的以上材料必须真实有效，任何一项的虚假将导致其响应文件被拒绝。

8.响应文件的式样和签署（详见《供应商须知前附表》）

8.1 响应文件一式4份（1 份正本、2份副本），电子版本一份。响应文件用中文编写，A4纸胶装。其中正本必须注明“正本”字样，正、副本及电子版本内容必须保持一致，副本可以用复印件。若正本和副本或电子版本不符，以正本为准。

8.2 响应文件需由供应商法定代表人或经法定代表人正式授权并对供应商有约束力的代表在响应文件上签字。响应文件如是授权代表签字，须将“法定代表人授权书”附在响应文件中。响应文件无法定代表人签字，或签字无法定代表人有效授权，响应文件将被拒绝。

8.3 如供应商对竞争性谈判文件个别内容不能接受，应在响应文件中另做声明，否则将视为供应商接受竞争性谈判文件全部内容。

8.4 任何对响应文件行间插字、涂改和增删，必须由响应文件签字人签字或盖章后才有效。

8.5 响应文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由供应商负责。

9.报价

9.1 报价：人民币报价。供应商应按照竞争性谈判文件要求，在响应文件中报出本项目包含的所有产品和服务的报价（格式见附件）。

9.2 供应商的报价包括供应商为完成采购人的项目建设所发生的一切费用（包括全部产品及相关服务）且已包括与所报产品/服务相关的所有税费。供应商估算错误或漏项的风险一律由供应商承担。

9.3 中选的价格在合同执行过程中是固定不变的，未经采购人许可不得以任何理由予以变更。以可调整或可选择的价格提交的响应文件将作为非响应性文件而予以拒绝。

9.4 供应商根据本须知规定将报价分成几部分并按附件格式填写分项报价表，是为了方便采购人对响应文件进行比较，并不限制采购人以上述任何条件订立合同的权利。

10. 响应有效期（详见《供应商须知前附表》）

10.1供应商递交的响应文件应在规定的递交响应文件截止日后的90天内保持有效。有效期不满足要求的响应文件将被视为非响应性文件而予以拒绝。

10.2 特殊情况下，在原响应有效期截止之前，采购人可要求供应商同意延长响应有效期。这种要求与答复均应以书面形式提交。供应商可拒绝采购人的这种要求。接受延长响应有效期的供应商将不会被要求和允许修正其响应文件。

**四、响应文件的递交**

11.响应文件的密封和标记

11.1 供应商应将响应文件正本和所有的副本、电子文档分开密封装在单独的信封中，且在信封上标明“正本”、“副本”、“电子文档”字样。

11.2内外层信封均应：

1）标明递交至“采购公告”中指明的地点。

2）注明“采购公告”中指明的项目名称、编号和“在”之前不得启封的字样，并填入“采购公告”中规定的日期和时间。

11.3 内层信封应写明供应商名称和地址，以便若其响应文件被宣布为“迟到”响应文件时，能原封退回。

11.4 如果外层信封未按本须知第12.2条要求加写标记和密封，采购人对误投或过早启封概不负责。

11.5 供应商须由其合法的授权人在递交响应文件截止时间之前将响应文件送达采购人并签字确认。供应商须承担因未送达并签字所造成的一切责任。

12.递交响应文件截止时间

12.1 采购人收到响应文件的时间不迟于（详见《竞争性谈判公告》）

12.2 采购人可以按本须知第5条规定，通过修改竞争性谈判文件自行决定酌情延长递交响应文件截止时间。在此情况下，采购人和供应商受递交响应文件截止时间制约的所有权利和义务均应延长至新的截止期。

13.迟交的响应文件

13.1 采购人将拒绝并原封退回在规定的递交响应文件截止时间后收到的任何响应文件。

14.响应文件的修改与撤回

14.1 供应商在递交响应文件后，可以修改或撤回其响应文件，但采购人必须在规定的递交响应文件截止时间之前，收到供应商发出的修改或撤回的书面通知。

14.2 供应商的修改或撤回通知应按本须知第12条规定编制、密封、标记和发送。

14.3 在递交响应文件截止时间之后，供应商不得对其响应文件做任何修改。

14.4 从递交响应文件截止时间至供应商在响应函格式中确定的响应有效期之间的这段时间内，供应商不得撤回其响应文件，否则将取消供应商参与本项目资格。

**五、评审**

15.评审委员会

15.1采购人根据要求组建评审委员会。评审委员会负责整个项目的评审工作。

16.响应文件的澄清

16.1 在评审期间，评审委员会可要求供应商对其响应文件的任何内容进行澄清或者说明，但是澄清或者说明不得超出响应文件的范围或者改变竞争性谈判文件的实质性内容。有关澄清的要求和答复均应以书面形式提交。

16.2接到评审委员会澄清要求的供应商应派人按评审委员会通知的时间和地点做出书面澄清，书面澄清的内容须由供应商法定代表人或授权代表签署，并作为响应文件的补充部分。

16.4 接到评审委员会澄清要求的供应商如未按规定做出澄清，其风险由供应商自行承担。

17.响应文件的初审

17.1 评审委员会将初步审查响应文件是否完整、总体编排是否有序、文件签署是否合格、有无计算上的错误等。只有通过初步评审的供应商才能进入资格预审的详细评审。

17.2 算术错误将按以下方法更正：若单价计算的结果与总价不一致，以单价为准修改总价；若用文字表示的数值与用数字表示的数值不一致，以文字表示的数值为准。如果供应商不接受对其错误的更正，其响应文件将被拒绝。

17.3 对于响应文件中不构成实质性偏差的不正规、不一致或不规则，评审委员会可以接受，但这种接受不能损害或影响任何供应商的相对排序。

17.4 在详细评审之前，评审委员会要审查每份响应文件是否实质上响应了竞争性谈判文件的要求。实质上响应的响应文件应该是与竞争性谈判文件要求的全部条款、条件和规格相符，没有重大偏离的响应文件。对关键条文的偏离、保留或反对，例如关于适用法律、税及关税等内容的偏离将被认为是实质上的偏离。评审委员会决定响应文件的响应性只根据响应文件本身的内容，而不寻求外部的证据。

17.5 实质上没有响应竞争性谈判文件要求的响应文件将被拒绝。供应商不得通过修正或撤消不合要求的偏离或保留从而使其响应文件成为实质上响应的响应文件。如发现下列情况之一的，其响应文件将可能被拒绝：（详见《供应商须知前附表》）

17.6采购人保留对通过初审的供应商进行进一步审查的权利。采购人在认为必要的情况下，有权要求已通过初审的供应商提交有关资质证明文件的原件，如发现供应商提供的响应文件与资质原件有不符、伪造或涂改等情况，将取消该供应商的资格。

17.7 采购人保留对通过初审的供应商进行进一步谈判或议价的权利。

**六、谈判和成交供应商评审**

18.谈判

18.1获得谈判资格的供应商应按本须知及谈判通知要求准时参加谈判，并在谈判后按要求提供递交其最终报价和相关承诺，否则将视为在报价有效期内撤回竞争性谈判响应文件，其响应文件将被拒绝。

18.2谈判开始时间预计为：递交竞争性谈判响应文件截止时间后当天（包括法定节假日，具体时间以采购人的通知为准），供应商应提前做好谈判准备。

18.3进行谈判的各供应商应由其法定代表人或本项目的授权代表作为谈判代表，谈判过程中可有商务、技术及售后服务等人员（总人数不超过5人）共同参加谈判。

18.4 评审委员会将与获得谈判资格的各供应商分别进行谈判，谈判内容包括但不限于报价、技术、实施及服务等。在谈判中，谈判的任何一方不得透漏与谈判有关的其它供应商的技术资料、价格和其它信息。

18.5 谈判后，参加谈判的供应商应当在规定的时间内按评审委员会的要求递交针对本项目的最终报价和相关承诺。最终报价和相关承诺须由法定代表人或本项目的授权代表签字。

18.6 供应商应将其最终报价和相关承诺的正本一份密封装在一个信封中，信封上标明“项目名称及编号”、“供应商名称和地址”字样，并在规定的时间内递交至采购人。

18.7 供应商逾期递交的或不满足要求的最终报价和相关承诺将被拒绝，并将导致其竞争性谈判响应文件实质上没有响应竞争性谈判文件的要求。最终报价和相关承诺在递交后将不得更改，并将作为成交供应商的评审依据。

19.成交供应商的评审

19.1 评审委员会将对参加谈判且实质上响应竞争性谈判文件要求的各供应商进行成交供应商的评价和比价。评审的依据为供应商递交的竞争性谈判响应文件和谈判后递交的谈判报价、最终报价及承诺。

19.2 谈判后，评审委员会将对参加谈判的供应商进行综合评审，采用综合评审法并考虑以下因素：

注：具体评审办法详见第三章评审办法。

19.3评审委员会将根据综合评估结果，对参加谈判且实质上响应竞争性谈判文件要求的供应商按综合得分排序向采购人推荐本项目的成交供应商候选人。

19.4评审委员会发现供应商的报价明显低于其他报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，且无法在评审现场合理的时间内提供书面说明并在必要时提交相关证明材料，以证明其报价合理性的，评审委员会认定该供应商以低于成本报价竞标，其竞争性谈判响应文件应作为无效处理。

**七、保密**

20.与采购人的接触

20.1除本须知第17条和第19条规定外，从递交竞争性谈判响应文件之日起至授予合同期间，供应商不得就与其竞争性谈判响应文件有关的事项与采购人接触。

20.2 供应商试图对评审委员会的评审、比较或授予合同的决定进行影响，都可能导致其响应文件被拒绝。

**八、合同的签订**

21. 合同的签订（详见《供应商须知前附表》）

21.1评审委员会将根据供应商综合评估结果，按综合得分排序向采购人推荐本项目的成交供应商候选人。

21.2 在签订合同前，如评审委员会发现供应商存在提供虚假不实资料的，将拒绝其响应文件，并取消供应商推荐资格，同时按综合评估排序对下一个候选人能否令人满意地履行合同作类似的审查。

22. 接受和拒绝任何或所有响应文件的权力

22.1采购人保留在签订合同之前任何时候接受或拒绝任何响应文件，以及宣布本次采购无效或拒绝所有响应文件的权力，对受影响的供应商不承担任何责任，也无义务向受影响的供应商解释采取这一行动的理由。

23.授予合同通知书

23.1 采购人确定供应商后，将向成交供应商发出授予合同通知书。

23.2 授予合同通知书是合同的一个组成部分。

24.签订合同

24.1成交供应商应按授予合同通知书规定的时间、地点与采购人签订合同（格式见第四章《合同格式》），否则按响应有效期内撤回响应文件处理。

24.2 如果成交供应商没有按照上述规定执行，采购人将有充分理由取消该中选决定。在此情况下，采购人可与下一个候选人签订合同，或重新采购。

**第四章 评审办法**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **评标项目** | **分值** | **评分要求** | **页码** |
| 价格 | 60分 | **A、评审价的计算：**  本项目评审委员会认为供应商的报价明显低于其他通过资格性审查的供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，将要求其在评审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；供应商不能证明其报价合理性的，评审委员会将否决响应。  **B、价格分的计算（保留小数点后2位）**  1、供应商的评审价=经评审的该供应商含税总价；  2、评标基准价：以有效报价的算术平均值作为评标基准价，数值四舍五入；  3、报价得分=（评标基准价/供应商报价）×60（低于基准价的得满分60分）。 |  |
| 规模资信 | 10分 | 规模资信 10分 根据供应商的企业规模、业务范围、组织机构、软硬件设施、发展情况、财务状况（总资产、负债率、利润等）和经营信誉（诉讼、荣誉奖项等）打分。  优秀8-10分；良好4-7分；一般1-3分。 |  |
| 业绩经验 | 10分 | 根据供应商自2021年1月1日以来（以合同签订时间为准），开展房地产资金评估的业绩经验进行打分。需提供合同复印件等证明材料，从第2份法人单位合同开始计分，一份得2分，最多得10分，（合同复印件必须至少包含清晰的双方印章、合同主要内容、签订时间等合同信息。上述信息缺少任何一项信息视同合同无效）。同一法人单位业绩不重复计算。 |  |
| 项目团队 | 10分 | 根据供应商为本项目拟提供的房地产估价师服务团队人数、成员的从业资格及从业年限、学历、专业背景及资格认证证书等情况打分。（须提供加盖公章的人员简历、身份证复印件、劳动合同复印件或近6个月内社保缴存记录、相关资质证书复印件等证明材料）。  优秀8-10分；良好4-7分；一般1-3分。 |  |
| 实施方案 | 10分 | 根据供应商对本项目特点提出的评估工作的具体实施方案的严谨性、可行性进行打分，包括但不限于反馈时效、评估报告内容质量等。  优秀8-10分；良好4-7分；一般1-3分。 |  |

★供应商须对第四章《评审办法》中的评分要求逐项说明在响应文件中的装订页码，并将该页装订在响应文件的首页。

**第五章 合同主要条款和格式**

甲方：

乙方：

根据《中华人民共和国民法典》及国家有关法律、法规，结合本项目的具体情况，为明确责任，协作配合，确保工作质量，经甲方、乙方协商一致，签订本合同，共同遵守。

**第一条 委托标的及范围**

甲方委托乙方承担江苏有线三网融合枢纽中心3、5号楼办公用房租金评估咨询服务工作。结合评估标的实际情况及甲方要求，3、5号楼各出具2份租金价格评估报告。

**第二条 评估费用及支付方式**

**评估打包总费用为¥ 元【大写： 】。乙方完成全部评估工作出具正式评估报告，向甲方开具正规发票后，甲方于10个工作日内向乙方一次性支付全部费用。**

**第三条 甲方的权利和义务**

1.甲方有权依据评估业标准规范和本协议条款对乙方的评估质量进行监督和审查，必要时乙方应配合提供相应材料。

2.甲方为乙方开展评估调查工作提供必要的配合，包括但不限于协调甲方客户为评估调查工作提供相关材料。

3.甲方有权要求乙方按照有关法律规定，客观、公正地评估甲方委托资产。如甲方对评估结论有异议，乙方需作出客观的解释说明，解释说明不清的，甲方有权要求乙方对评估标的重新进行评估或更换其他评估机构进行评估。

4.甲方有权要求乙方独立完成评估业务，未经甲方书面同意不得将评估项目另行委托或与其他评估机构合作完成。

**第四条 乙方的权利和义务**

1.乙方应按国家相关制度政策、行业准则、本协议约定，以及甲方评估有关规定要求开展相关评估工作。

2.乙方接到评估任务后，应及时接受委托，组织评估，评估师需深入实地进行现场勘查。乙方在资料收集齐全，并核实其真实有效的基础上，按照国家相关制度政策、行业准则以及甲方评估有关规定要求进行评估测算并出具评估报告。评估应当遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则。

3.乙方完成有关委托评估事项时，应维护甲方的合法权益，不得为乙方或任何第三方的利益而损害甲方的合法权益。

4.乙方将评估所需资料收集完备后，应及时出具报告，最长不得超过X个工作日，若乙方逾期提供评估报告的，每逾期一天，按照本协议约定的评估总费用的1％支付违约金。评估报告中必须包含评估标的的基本状况、评估设定、内外部照片，应当全面、详细地界定估价对象的范围和在估价时点的法定用途、实际用途以及区位、实物状态、权益状况等，并对处置时可能受到的限制，未来可能发生的风险和损失作出必要的风险提示。

5.乙方为甲方的评估业务提供服务的评估师需向甲方备案，如需进行人员调整则必须提前5个工作日书面通知甲方，并经甲方同意后方可调整。备案服务人员清单见附件一。乙方或乙方评估师持有甲方客户股票、债券或与甲方客户有其他经济利益关系的，以及存在可能直接或间接影响执业公正的利害关系的，应当回避。

6.乙方出具预评估函不收取费用，出具正式报告，按约定价格收取费用。

7.乙方指定评估师应当具备相关金融专业知识和相应的市场分析能力，持有有效的相应评估资格证书。

**第五条 违约情形及处理**

**乙方有下列情形之一的，构成或视为乙方在本协议项下违约事件：**

1．乙方所出具的评估报告中对评估标的的结构、面积、位置、周边环境等属性描述错误或未附标的物照片。

2．乙方所使用的评估方法和技术路线不符合法定程序和评估规范。

3．乙方未按规定安排已向甲方备案的评估师为甲方服务。

4．评估价值与公允价值明显偏差或严重偏差。

5．乙方在评估过程及评估报告中的其他明显过失。

6．乙方与甲方客户接触过程中存在欺诈、误导、泄露客户信息、乱收费等情况的，以及影响甲方声誉的各种行为。

7.乙方向其他公司转包甲方委托的业务。

8.乙方及乙方为甲方评估业务提供服务的评估师丧失评估业的相关资质或资质等级降低。

9．乙方违反商业合作诚信原则。

出现前款规定的违约事件时，甲方有权视具体情形分别或同时采取下列措施：

1.要求乙方限期纠正其违约行为。

2.缩减合作范围甚至停止合作。

3.宣布本协议提前到期并终止。

4.取消乙方作为外聘评估机构备选单位的资格。

5.如因乙方违约给甲方造成损失的，要求乙方赔偿全部损失。

**第六条 保密条款**

1.乙方在履行本协议过程中所获知的所有甲方信息，应无条件满足甲方在安全和保密方面的相关规定, 对包括但不限于项目方案、技术资料、客户和业务数据等方面的信息均负有保密义务。严禁乙方在协议允许范围外使用或者披露所有信息，以防止信息被非授权的使用，否则应承担违约责任并向甲方支付全部经济损失。

2.乙方不得以甲方的名义开展活动。

3.乙方有义务在履行本协议过程中所获得的所有甲方及甲方客户的资料予以保密。未经甲方事先书面同意，乙方不得将客户资料用于为本协议目的使用之外的任何用途，也不得直接或间接地以任何方式提供或披露给任何第三方。因乙方原因给甲方造成的损失或使甲方的客户信息安全和客户权利受到损害的，乙方应承担赔偿责任，并且甲方有权随时终止本协议。

4.以上保密义务自本协议生效之日起执行，不受本协议的变更、解除或终止的影响。

**第七条 协议的生效**

1．本协议经甲、乙双方法定代表人或授权代理人签章并加盖公章或合同专用章后生效，本协议一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

2．本协议期限为1个月，即自 年 月 日起至 年 月 日止。

3．本协议未尽事宜，由甲、乙双方另行商定，作为本协议的补充，与本协议具有同等法律效力。

**第八条 其他条款**

1.本协议适用中华人民共和国法律并依其解释。

2.因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，双方应友好协商解决，如协商不成，可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

（合同签署页，无正文）

|  |  |
| --- | --- |
| 采购单位/甲方（盖章）： 江苏省广电有线信息网络股份有限公司  单位地址：南京市麒麟科技创新园运粮河西路101号江苏有线三网融合枢纽中心  法定代表人或授权代表（签字）：  电话：025-XXXXXXXX  传真：  邮箱：  开户银行：  账号：  税号：  邮政编码： | 供货单位/乙方：（盖章）：  单位地址：  法定代表人或授权代表（签字）：  电话：  传真：  邮箱：  开户银行：  账号：  税号：  邮政编码： |

附件：备案评估师名单

**为江苏有线办公用房租金评估业务备案评估师名单**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **姓名** | **估价师资格证书** | **取得资格年限** | **职务** | **学历** | **年龄** | **签字样本** |
| 1 |  | 房产□土地□资产□ | 房产 年 土地 年 资产　年 | 评估师 |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

（盖章）

年　 月　 日

## **第六章 服务需求书**

**无**

## **第七章 响应文件格式**

注：请供应商按照以下文件的要求格式、内容，顺序制作响应文件，并请编制目录及页码，否则可能将影响对响应文件的评价。

**竞争性谈判响应文件格式**

江苏有线三网融合枢纽中心

办公用房租金评估项目

竞争性谈判响应文件

供应商：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

年月日

## **评审索引**

**为了便于评审高效有序进行，请供应商提供如下索引表，并请将该索引表置于应答文件首页。请供应商按照索引表及竞争性谈判文件要求提供相关材料。供应商没有按照竞争性谈判文件要求提交全部资料，或者应答没有对竞争性谈判文件做出实质性响应是供应商的风险，并可能导致其响应文件作否决处理。**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **评审因素** | **证明材料对应页码** |
| 1 |  |  |
| 2 |  |  |
| 3 |  |  |
| 4 |  |  |
| 5 |  |  |
| 6 |  |  |
| 7 |  |  |
| 8 |  |  |
| 9 |  |  |
| 10 |  |  |
| 11 |  |  |
| 12 |  |  |
| 13 |  |  |
| 14 |  |  |
|  |  |  |

（说明：此表按照采购文件中评审办法逐项填写）

### 

### 详细评审索引表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **评标项目** | | **评分要求** | **响应文件响应的页码** |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |
| 3 |  |  |  |
| 4 |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

## 

## 附件1：响应函

响应函

江苏省广电有线信息网络股份有限公司：

（供应商全称）授权（全权代表姓名、职务、职称）为全权代表，参加贵方组织的（采购编号、项目名称）的有关活动，为此：

（1）提供供应商须知规定的全部响应文件（正本[ 1 ]份，副本[2]份、电子版[ 1 ]份）。

（2）供应商将按竞争性谈判文件的规定履行全部责任和义务。

（3）供应商已详细审查全部竞争性谈判文件，我们完全理解并同意放弃对竞争性谈判文件提出质疑及/或争议的权利。

（4）本供应商递交响应文件的有效期为自递交响应文件截止日起90个日历日。

（5）如果在规定的递交响应文件截止时间后，供应商在谈判有效期内撤回响应文件，将取消供应商参与本项目资格。

（6）愿意向贵方提供任何与该项响应文件有关的数据、情况和技术资料，完全理解贵方不一定接受最低价的响应文件或收到的任何响应文件。

（7）我方授权贵方查询或调查我们递交的与本响应文件有关的声明、文件和资料，并同意在贵方的要求下提供相关文件或证书的原件及其他相关书面材料，以及通过我们的开户银行和客户澄清响应文件中有关财务和技术方面的问题。

（8）我方在法律和财务上独立、合法运作并独立于采购人。

（9）我方承诺：采购人在其本国使用我方提供的产品及服务时，不存在任何已知的不合法的情形，也不存在任何已知的与第三方专利权、著作权、商标权或工业设计权相关的任何争议。如果有任何因采购人使用我方提供的产品及服务而提起的侵权指控，我方将依法承担全部责任。

（10）我方具有较大规模的销售和售后服务的组织机构及完善快捷的技术支持能力，承诺在南京地区拥有固定可靠的有效服务网点。

（11）根据本项目要求，我单位委派（姓名）（身份证号）作为本项目的项目负责人。

（12）与本响应文件有关的一切往来通讯请寄：

地址传真：

电话电子函件：

供应商代表（签字）： 日期：

## 附件2：报价表(格式)

**报价一览表**

项目名称:江苏有线三网融合枢纽中心办公用房租金评估项目

采购文件编号：JSCNHQ[2024]001

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 |  | 编号 |  |
| 询价申请人名称 |  | | |
| 项目负责人 |  | | |
| 打包价格 | 小写： ，大写： | | |
| 评估报告出具时间 | 天内出具评估报告 | | |

注：1.供应商须按照竞争性谈判文件要求，提供本项目全部内容的含税价。

2.报价时请仔细阅读竞争性谈判文件《竞争性谈判须知》中关于报价的要求。

3.供应商应按照竞争性谈判文件中要求提供的服务内容报价。未在表中明确列出的服务项，采购人将视作供应商免费提供。

4.本项目控制价为人民币5万元。

供应商名称（公章）：

供应商代表签字：

日期：

## 、

## 附件3：商务条款偏离表(格式)

**商务条款偏离表**

项目名称： 项目编号：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 采购文件  条目号 | 采购文件的  商务条款 | 响应文件的  商务条款 | 说明 |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 | 付款方式 | 见本文件相关内容 |  |  |
| 3 | 格式合同 | 详见采购文件第5章 |  |  |
| …… | …… | …… |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

我方承诺：除上表中的偏离外，完全响应采购文件的其他条款。

日期：

注：1、对采购文件的主要商务要求（如交货期、付款方式、履约保证、质保期等）须逐条作出响应，而不应以“全部符合”等字样来响应。

2、其他商务偏离也须在上表中逐条列明。  
3、如响应文件不符合上述要求，供应商将承担其响应被拒绝的风险。

## 附件4：技术条款偏离表(格式)

#### /

## 附件5：法定代表人身份证明及授权委托书(格式)

供应商名称：

单位性质：

成立时间：年月日

经营期限：

姓名：性别：年龄：职务：

系（供应商名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件（需同时提供正面及背面）

法定代表人身份证背面复印件

法定代表人身份证正面复印件

供应商名称：（盖单位公章）

年月日

本授权书声明：注册于[国家或地区的名称]的[公司名称]的在下面签字（或签章）的[法定代表人姓名、职务]代表本公司授权[单位名称]的在下面签字的[被授权人的姓名、职务]为本公司的合法代理人，就[项目名称、采购编号]参与谈判，以本公司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。

附：委托代理人身份证复印件(需同时提供正面及背面)

委托代理人身份证背面复印件

委托代理人身份证正面复印件

供应商名称（盖章）：

法定代表人签字（或签章）：

被授权人签字：

## 

## 附件6：资格证明文件

填写须知

1. 供应商应填写和提交下述规定的全部格式以及其它有关资料。
2. 所附格式中要求填写的全部问题和/或信息都必须填写。
3. 本资格声明的签字人应保证全部声明和填写的内容是真实的和正确的。
4. 采购人将应用供应商提交的资料根据自己的判断和考虑决定供应商履行合同的合格性及能力。
5. 供应商提交的材料将被保密，但不退还。
6. 全部文件应按规定的语言和份数提交。

**6-1 资格声明**

致：江苏省广电有线信息网络股份有限公司：

**资格声明**

尊敬的女士/先生：

为响应你方[]年[]月[]日的[采购编号]采购公告，下述签字人自愿参与谈判，提供竞争性谈判文件技术需求书中规定的[服务名称]，提交下述文件并声明全部说明是真实的和正确的。下述签字人将就下述文件中存在的虚假或不真实内容对代理机构和采购人承担法律责任。

1. 我方的资格声明，各有[]份正本，[]份副本。
2. 下述签字人证明本资格文件中的内容是真实的和正确的。
3. 下述签字人知道，采购人可能要求其提供进一步的资格材料并同意按采购人的要求提交。

**供应商**授权签署本资格文件

名称（盖章）签字人姓名、职务（印刷字体）

地址：

传真签字：

邮编电话：

## **附件7：项目业绩及证明文件**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目**  **名称** | **项目负责人** | **项目委托日期** | **需求方名称** | **需求方联系人姓名** | **需求方联系人电话** | **项目规模**  **（单位：万元）** | **备注** |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **合计** | | | | | | | **0.00** |  |

供应商名称（公章）：供应商代表签字：

填表说明：1.供应商须根据合格供应商和评审办法关于业绩的要求，在响应文件中如实提供相应数量的合同复印件或其它证明文件。

1. 供应商需按照表格的顺序装订合同复印件，合同装订顺序须与表中所列项目顺序一致。

**7-2 供应商资格声明**

1、名称及概况：

1. 名称：
2. 总部地址：

电传/传真/电话号码：

1. 成立和/或注册日期：
2. 实收资本：
3. 近期资产负债表（到年月日止）

1）固定资产：

2）流动资产：

3）长期负债：

4）流动负债：

5）净值：

1. 主要负责人名称：（可选填）
2. 简介（包括但不限于业务范围、注册资本、所有权状况、公司的场地环境和软硬件设施、组织机构及职能、人员构成、素质、从业经历、内部工作流程及风险控制措施等）：
3. 在南京地区的分公司、办事处信息

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 地区 | 分公司办事处地址联系电话 | 负责人 | 技术人  员数量 | 商务人  员数量 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

2. 诉讼及违法记录情况（在近3年内合同执行过程中或目前正在进行的合同中所介入过的诉讼和仲裁的资料及违法记录等）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 年份 | 胜诉、败诉或正在执行中的诉讼（如果有） | 用户名称、诉讼原因和争议的问题 | 纠纷金额（人民币） |
|  |  |  |  |
| 年份 | 违法记录  （如果有） | 用户名称、违法原因和处理的结果 | 涉及金额（人民币） |
|  |  |  |  |

3.有关开户银行的名称和地址：

4.所属的集团公司，如有的话：

5.其他情况：

兹证明上述声明是真实、正确的，并提供了全部能提供的资料和数据，我们同意遵照贵方要求出示有关证明文件。

名称（公章）

签署人姓名和职务

签署人签字或签章

日期

传 真

电 话

电子函件