

招 标 文 件

项目编号：FSCG2018[46]

项目名称：房山区住建委房屋征收拆迁中介服务机构备选
库政府采购项目（第二包评估）

房山区政府采购中心

二〇一八年十二月



目录

第一部分	投标邀请.....	1
第二部分	投标人须知.....	3
第三部分	采购需求.....	20
第四部分	评标标准和方法.....	22
第五部分	投标文件格式.....	24
第六部分	拟签订的框架协议.....	38

第一部分 投标邀请

根据北京市房山区财政局政府采购办公室房财政采[2018] 632 号批复函 房山区政府采购中心 受 北京市房山区住房和城乡建设委员会 委托, 对下述服务进行国内 公开 招标, 邀请资格预审合格的投标人前来投标。

1. 项目编号: FSCG2018[46]

项目名称: 房山区住建委房屋征收拆迁中介服务机构备选库政府采购项目 (第二包评估)

2. 招标内容: 详见第三部分。

3. 询标

3.1 询标时间: 2018 年 12 月 26 日 9:30 (北京时间)

3.2 询标地点: 房山区政府采购中心 (房山区良乡西潞南大街 16 号)

3.3 询标内容:

对《招标文件》商务、技术等部分的提问进行现场答疑。

注: 请务必按照规定的时间参加询标, 每个投标单位限两人参加询标。(投标人代表为法定代表人本人的应出示有效身份证明, 法定代表人不能参加的应出具法定代表人授权书及被授权人有效身份证明)

询标当日投标单位可以自愿拷贝电子版招标文件, 招标文件以加盖房山区政府采购中心公章的纸质版招标文件为准。(电子版招标文件不具有法律效力)

4. 投标时间: 2018~~年~~ 1 月 15 日 9:00 (北京时间)

5. 投标地点: 房山区政府采购中心 (房山区良乡西潞南大街 16 号发改委 5 层 501)

6. 投标截止日期: 2018~~年~~ 1 月 15 日 9:30 (北京时间), 逾期送达或不符合

规定的《投标文件》恕不接受。

7. 开标时间：2018⁹年1月15日 9:30（北京时间）

8. 开标地点：房山区政府采购中心（房山区良乡西潞南大街16号发改委5层501）

联系单位：房山区政府采购中心

地址：房山区良乡西潞南大街16号501

邮政编码：102401

联系人：胡建波 窦海鹏

联系电话：010-69361138

传真：010-69361138

第二部分 投标人须知

I 投标人须知前附表

投标人应按以下要求提供《投标文件》并胶封成册（其中带★号为实质性响应条款，若未按要求响应，将做无效投标处理）

★1	投标函	原件，按招标文件提供的格式填写，投标人法定代表人及授权代表签字，并加盖投标人公章。
★2	开标一览表	原件，除投标文件中须提供外，单独密封 1 份原件，且内容须与投标文件正本中一致。未提交单独密封的投标一览表，其投标将被拒绝或作无效投标处理。按招标文件提供格式填写，投标人法定代表人或授权代表签字，并加盖投标人公章。
3	中小企业声明函或残疾人福利性单位声明函或监狱企业证明文件	按照财政部、工业和信息化部关于《政府采购促进中小企业发展暂行办法》的通知的要求，在《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）规定中符合标准的小微企业或《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）的残疾人福利性单位，按招标文件附件三（1）、附件三（2）格式提供本声明函。《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）监狱企业在附件三（3）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。
4	商务条款偏离表	按招标文件提供格式填写。
5	技术条款偏离表	按招标文件提供格式填写。
★6	投标人的情况声明	原件，按照招标文件提供格式填写。
7	招标文件中要求提供的其他文件	投标人法定代表人或授权代表签字，并加盖投标人公章。

采购人保留对中标供应商投标文件原件审核的权利，所提供材料如有虚假，移交相关部门处理，取消中标资格，并依据政府采购相关法律法规，给予相应的处罚，情节严重的移交司法部门。

II 投标人须知

一、采购人

本项目采购人为北京市房山区住房和城乡建设委员会。

二、投标人

1 合格投标人的要求

- 1.1 具有独立承担民事责任的能力。
- 1.2 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。
- 1.3 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。
- 1.4 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。
- 1.5 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。
- 1.6 法律、行政法规规定的其他条件。
- 1.7 须满足本项目的资格性、符合性要求
- 1.8 依据《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十八条规定：

投标人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。

除单一来源采购项目外，为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。

注：如出现此条款中情况，资格审核按无效申请人处理。

2 投标服务要求

按采购人要求，提供服务。

3 投标费用

- 3.1 投标人自行承担参加投标有关的全部费用。
- 3.2 房山区政府采购中心免费提供招标文件，且不收取中标服务费。

三、招标文件

4 招标文件构成

- 4.1 招标文件由招标文件总目录所列内容组成。

4.2 招标文件组成:

- 第一部分 投标邀请
- 第二部分 投标人须知
- 第三部分 采购需求
- 第四部分 评标标准和方法
- 第五部分 投标文件格式
- 第六部分 拟签订的框架协议

4.3 投标人应认真阅读招标文件中所有的事项、格式、条款和技术规范等。如投标人未按照招标文件要求提交全部资料，或者投标文件未对招标文件在各方面都做出响应是投标人的风险。

5 招标文件的澄清

任何要求对《招标文件》进行澄清的投标人，均应以书面形式通知房山区政府采购中心（并经采购中心书面签收）。

6 招标文件的修改

- 6.1 如构成对《招标文件》的修改、补充或更正，将在北京市房山区财政局政府采购办公室指定的媒体网站上发布《更正/补充公告》，并以传真或通知领取书面文件的方式通知投标人，并对其具有约束力。投标人收到通知后应于2个工作日内向房山区政府采购中心回函确认，逾期未回函视为已经确认。
- 6.2 为使投标人准备投标时有足够的时间对招标文件的修改部分进行研究，房山区政府采购中心可以视采购具体情况，决定是否延长投标截止时间和开标时间，应在招标文件要求提交投标文件截止时间前，通知所有招标文件收受人，并在规定的媒体上发布变更公告。

四、投标文件

带★号的均为实质性响应条款，若未按要求响应，将做无效投标处理

7 投标文件的语言和计量单位

7.1 投标人提交的投标文件（包括资料和图纸中的说明等）以及投标人与房山区政

府采购中心就有关投标的所有来往函电均应使用中文简体字。

7.2 投标文件所使用的计量单位，应使用中华人民共和国法定计量单位。

8 投标文件的组成

投标人提交的投标文件，应按照招标文件“投标人须知前附表”的顺序装订及招标文件附件中提供的文件格式填写。

★9 投标内容填写说明

9.1 投标人应认真阅读招标文件的全部内容。投标文件须对招标文件中的所有实质性条款做出响应，未实质响应的，按照无效投标处理。

9.2 投标文件按统一格式填写，并按“投标人须知前附表”规定的顺序排列，统一编目编码装订成册，由于编排混乱导致投标文件被误读或查找不到，其责任应当由投标人承担，装订必须采用胶装形式，不得采用活页装订，并在书脊处注明投标人名称、项目编号，未按要求按照无效投标处理。

9.3 投标文件应严格按照招标文件第五部分“投标文件格式”的要求提交，并按规定的统一格式逐项填写，不能有空项；无相应内容可填的项应填写“无”、“未测试”、“没有相应指标”等明确的回答文字。

9.4 投标人必须保证投标文件所提供的全部资料真实可靠，并接受评标委员会对其中任何资料进一步审查的要求。

9.5 全部投标文件的规格尺寸为 A4（29.7 厘米×21 厘米）纸型。附件规格幅面应与正本一致，按照招标文件规定的顺序，统一编目编码装订。投标文件中的各项表格必须按照招标文件格式要求制作。

10 投标文件附件的编制及编目

投标人还可填写认为需要提供的其他说明和资料，可视需要自行编制。规格、幅面应与正本一致，附于正文之后，与正文页码统一编目编码装订。

11 报价说明

11.1 所有报价除特殊说明外均以人民币（元）为计算单位。投标报价包含了本项目所涉及的货物、运输、安装、调试、验收、保险、售后服务、税款、质检、行

政许可证及相关证书等费用。

★11.2 房山区政府采购中心不接受可选择的投标方案,任何有选择的或可调整的投标方案将被视为非实质性响应,其投标文件无效。

11.3 最低报价不能作为中标的保证。

12 投标有效期

★12.1 投标应在规定的开标日后的 90 日内有效,投标有效期不满足要求的投标将被视为非实质性响应,其投标文件无效。

12.2 房山区政府采购中心可根据实际情况,在原投标有效期截止之前,延长投标文件的有效期。投标人的投标有效期相应自动延长,除非投标人书面声明撤销投标文件,此种情况下投标人的投标保证金将被返还。在延长的投标有效期内,投标人将不会被要求和允许修正其投标,且本须知中有关投标保证金的要求将在延长了的有效期内继续有效。

13 投标文件的密封、标记、签署及规定

13.1 投标文件应按以下方法分别装袋密封:

13.1.1 投标 1#密封袋:内装纸质《投标文件》正本 1 份。封口处加盖投标人公章。封皮上横向居中分行写明:①投标 1#袋:投标文件正本、②项目编号、③招标项目名称、④投标人名称和通信地址、⑤开标时启封。

13.1.2 投标 2#密封袋:内装纸质《投标文件》副本 6 份。封口处加盖投标人公章。封皮上横向居中分行写明:①投标 2#袋:投标文件副本、②项目编号、③招标项目名称、④投标人名称和通信地址、⑤开标时启封。

13.1.3 投标 3#密封袋:内装纸质“开标一览表”1 份,封口处加盖投标人公章。封皮上横向居中分行写明:①投标 3#袋:开标一览表、②项目编号、③招标项目名称、④投标人名称和通信地址、⑤开标时启封。

13.2 投标文件封面上应注明:①项目编号、②项目名称、③投标人名称和通信地址等。

13.2.1 因正本未按照招标文件要求编制而导致的投标文件被误读或被视为无效投

标等不利后果由投标人承担。

★13.2.2 投标文件的正本必须用不褪色的墨水填写或打印，注明“正本”字样。

★13.2.3 投标文件如有修改、错、漏处，必须由法定代表人或被授权人在修改处签字并加盖投标人公章。

13.3 投标文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由投标人负责。

★13.4 投标文件的正本中所有提交的原件及复印件等必须加盖投标人公章，以证明真实、有效，加盖的公章是复印、影印形式的，其投标文件无效。

★13.5 本招标文件中所要求的投标人公章是指投标人的“行政公章”，不得加盖其它“合同专用章、投标专用章、财务专用章”等非行政公章。否则其投标将被视为无效投标。

13.6 逾期送达或者未按照招标文件要求密封的投标文件拒收。

五、投标文件的递交

14 投标截止时间

14.1 投标人应在招标公告或投标邀请书中规定的截止日期和时间内，将投标文件递交房山区政府采购中心，递交地点应是招标公告或投标邀请书中规定的地址。

14.2 房山区政府采购中心可以视采购具体情况按本须知的规定，通过修改招标文件延长投标截止期。在此情况下，房山区政府采购中心和投标人受投标截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止期。

14.3 房山区政府采购中心将拒绝并原封退回在本须知规定的投标截止期后收到的任何投标文件。

5 投标文件的修改和撤回

15.1 投标人在投标截止时间前，可以对所递交的投标文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知采购人或者房山区政府采购中心。补充、修改的内容应当按照招标文件要求签署、盖章、密封后，作为投标文件的组成部分。

15.2 投标以后，如果投标人提出书面修改或撤标要求，在投标截止时间前送达房山区政府采购中心的，房山区政府采购中心予以接受。

15.3 在投标截止期之前，投标人对投标文件的修改或撤回通知应按本须知规定编制、密封、标记和发送。

15.4 在投标截止期之后，投标人不得对其投标文件做任何修改。

15.5 从投标截止期至投标人在投标文件格式中确定的投标有效期之间，投标人不得撤回其投标，否则其投标保证金将不予退回

六、开标及评标

16 开标

16.1 开标时，应当由投标人或者其推选的代表检查投标文件的密封情况，经确认无误后，由采购人或者房山区政府采购中心工作人员当众拆封，宣布投标人名称、投标价格和招标文件规定的需要宣布的其他内容。

投标人未参加开标的，视同认可开标结果。

16.2 房山区政府采购中心按招标公告或投标邀请书的规定，在投标截止时间的同一时间和预先确定的地点组织开标。开标时邀请所有投标人授权代表和有关方面代表参加。参加开标的投标人授权代表应签名报到以证明其出席。

★17 对投标人信用记录进行审查

17.1 采购人与房山区政府采购中心依法对投标人信用记录审查，评标当日采购人会同房山区政府采购中心对投标人“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”情况进行查证、甄别并打印存档，以评标当日查证、甄别结果作为是否拒绝供应商参与此次政府采购活动的依据。（查询渠道：通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）等查询投标人的信用记录。）

18. 组建评标委员会及对投标文件审核

18.1 评标委员会根据本项目招标采购的特点进行组建，并负责评标工作。评标委员会负责具体评标事务，并独立履行下列职责：

- （1）审查、评价投标文件是否符合招标文件的商务、技术等实质性要求；
- （2）要求投标人对投标文件有关事项作出澄清或者说明；

(3) 对投标文件进行比较和评价;

(4) 确定中标候选人名单, 以及根据采购人委托直接确定中标人;

(5) 向采购人、采购代理机构或者有关部门报告评标中发现的违法行为。

18.2 评标委员会应当对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查, 以确定其是否满足招标文件的实质性要求:

18.2.1 符合性检查, 依据招标文件的规定, 从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查, 以确定是否对招标文件的实质性要求做出响应。

★18.3 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。

18.4 评标委员会对投标文件的判定, 只依据投标文件本身及评标委员会要求提供的有关补充材料。

19. 投标文件的澄清

19.1 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, 评标委员会应当以书面形式要求投标人做出必要的澄清、说明或者补正。

19.2 投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式, 并加盖公章, 或者由法定代表人或其授权的代表签字。投标人的澄清、说明或者补正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。

19.3 澄清文件将作为投标文件内容的一部分。

★19.4 投标文件中开标一览表(报价表)内容与投标文件中相应内容不一致的, 以开标一览表(报价表)为准; 大写金额和小写金额不一致的, 以大写金额为准; 单价金额小数点或者百分比有明显错位的, 以开标一览表的总价为准, 并修改单价; 总价金额与按单价汇总金额不一致的, 以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上不一致的, 按照前款规定的顺序修正。修正后的报价按照

19.2 的规定经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

20. 投标偏离与非实质性响应

20.1 在比较与评价之前，根据本须知的规定，评标委员会要审查每份投标文件是否实质上响应了招标文件的要求。评标委员会决定投标的响应性只根据投标文件本身的内容，而不寻求外部的证据。

★20.2 实质上没有响应《招标文件》要求的投标作无效投标处理。投标人不得通过修正或撤销不符合要求的偏离或保留从而使其投标成为实质上响应的投标。如发现下列情况之一的，其投标将被拒绝或认定为无效投标：

- (1) 未按照招标文件的规定提交投标保证金的；
- (2) 投标文件未按招标文件要求签署、盖章的；
- (3) 不具备招标文件中规定的资格要求的；
- (4) 报价超过招标文件中规定的预算金额或者最高限价的；
- (5) 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；
- (6) 法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

21. 比较与评价

21.1 综合评分法，是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。评标时，评标委员会各成员应当独立对每个投标人的投标文件进行评价，并汇总每个投标人的得分。

21.2 使用综合评分法的采购项目，提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，由评标委员会采取随机抽取方式确定，其他同品牌投标人不作为中标候选人。

多家投标人提供的核心产品品牌相同的，按上条款规定处理。

21.3 评标委员会应当按照招标文件中规定的评标方法和标准，对符合性审查合格的投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价。

21.4 评标方法：综合评分法，具体评标原则：满分 100 分。详细评分细则见招标文件评分表。

价格分应当采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，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：

投标报价得分 = (评标基准价 / 投标报价) × 100

评标总得分 = $F_1 \times A_1 + F_2 \times A_2 + \dots + F_n \times A_n$

F_1 、 F_2 …… F_n 分别为各项评审因素的得分；

A_1 、 A_2 、…… A_n 分别为各项评审因素所占的权重 ($A_1 + A_2 + \dots + A_n = 1$)。

评标过程中，不得去掉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。

22. 评标过程保密

22.1 开标之后，直到授予中标（未中标）通知前，凡属于审查、澄清、评价和比较投标的有关资料以及授标意向等，评标委员会均不得向投标人或其他无关的人员透露。

22.2 在评标期间，投标人任何企图影响评标委员会的言行，将导致投标被拒绝，并承担相应的法律责任。

七、确定中标供应商

23. 确定中标候选供应商

23.1 评标委员会根据《招标文件》要求，对《投标文件》进行符合性检查，对符合性检查合格的投标人根据评分标准进行综合打分并按评审后得分由高到低顺序排列。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并列。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排名在前。

24. 确定中标供应商

24.1 采购人应当自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。中标候选人并列的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照招标文件规定的方式确定中标人；招标文件未规定的，采取随机抽取的方式确定。

24.2 采购人在收到评标报告 5 个工作日内未按评标报告推荐的中标候选人顺序确定中标人，又不能说明合法理由的，视同按评标报告推荐的顺序确定中标候选人为中标人。

25. 中标、未中标通知

25.1 房山区政府采购中心将在公告中标结果的同时以书面形式将结果通知所有投标人。

25.2 《中标通知书》将是合同的组成部分。

八、签订合同

26. 采购人应当自中标通知书发出之日起 30 日内，按照招标文件和中标人投标文件的规定，与中标人签订书面合同。所签订的合同不得对招标文件确定的事项和中标人投标文件作实质性修改。

十、政策要求

27. 根据《国务院办公厅关于建立政府强制采购节能产品制度的通知》（国办发[2007]51 号）和财政部、国家发展改革委发布的《关于调整公布第二十四期节能产品政府采购清单的通知》文件的规定，台式计算机，便携式计算机，平板式微型计算机，激光打印机，针式打印机，显示设备，制冷压缩机，空调机组，专用制冷、空调设备，镇流器，空调机，电热水器，普通照明用双端荧光灯，电视设备，视频设备，便器，水嘴等品目为政府强制采购的节能产品，须在中华人民共和国财政部网站（<http://www.mof.gov.cn>）、中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn>）、国家发展改革委网站（<http://www.ndrc.gov.cn>）和中国质量认证中心网站（<http://www.cqc.com.cn>）上发布的“节能产品政府采购清单”目录中。

28. 根据财政部《政府采购进口产品管理办法》（财库【2007】119号）文件的规定，本项目投标产品仅限于产自中国境内。
29. 依据“财政部、工业和信息化部关于印发《政府采购促进中小企业发展暂行办法》的通知”（财库【2011】181号）及“北京市财政局、北京市经济和信息化委员会转发财政部、工业和信息化部关于印发《政府采购促进中小企业发展暂行办法》的通知”（京财采购【2012】75号）和财政部、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）及《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）文件精神，本项目对小型和微型企业产品、监狱企业、残疾人福利性单位的价格给予6%的扣除，属于其中一种的企业不重复享受政策，用扣除后的价格参与评审。小型和微型企业的标准根据《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）的规定执行。
- 小型、微型企业提供中型企业制造的货物的，视同为中型企业。

十、质疑和投诉

30. 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。供应商对采购需求、中标结果等提出质疑的，由采购人受理并负责答复；对采购执行程序提出质疑的，由采购中心受理并负责答复。

采购文件可以要求供应商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。

接收质疑函的方式：供应商以纸质书面形式当面递交。

采购人联系人：李琳

采购人联系电话：010-89356026

采购人通讯地址：北京市房山区良乡政通路 7 号

采购中心联系人：胡建波、窦海鹏

采购中心联系电话：010-69361138

采购中心通讯地址：房山区政府采购中心（房山区良乡西潋南大街 16 号）

31. 提出质疑的供应商应当是参与所质疑项目采购活动的供应商。

潜在供应商已依法获取其可质疑的采购文件的，可以对该文件提出质疑。对采购文件提出质疑的，应当在获取采购文件或者采购文件公告期限届满之日起 7 个工作日内提出。

32. 供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括以下内容：

- （一）供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
- （二）质疑项目的名称、编号；
- （三）具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；
- （四）事实依据；
- （五）必要的法律依据；
- （六）提出质疑的日期。

供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

33. 质疑供应商对采购人、采购代理机构的答复不满意，或者采购人、采购代理机构未在规定时间内作出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向《政府采购质疑和投诉办法》（财政部 94 号令）第六条规定的财政部门提起投诉。

质疑函范本

一、质疑供应商基本信息

质疑供应商：

地址： 邮编：

联系人： 联系电话：

授权代表：

联系电话：

地址： 邮编：

二、质疑项目基本情况

质疑项目的名称：

质疑项目的编号： 包号：

采购人名称：

采购文件获取日期：

三、质疑事项具体内容

质疑事项 1：

事实依据：

.....

法律依据：

.....

质疑事项 2

.....

四、与质疑事项相关的质疑请求

请求：

签字(签章)：

公章：

日期：

质疑函制作说明：

1. 供应商提出质疑时，应提交质疑函和必要的证明材料。
2. 质疑供应商若委托代理人进行质疑的，质疑函应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由质疑供应商签署的授权委托书。授权委托书应载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。
3. 质疑供应商若对项目的某一分包进行质疑，质疑函中应列明具体分包号。
4. 质疑函的质疑事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。
5. 质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。
6. 质疑供应商为自然人的，质疑函应由本人签字；质疑供应商为法人或者其他组织的，质疑函应由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。
7. 以联合体形式参加政府采购活动的，其投诉应当由组成联合体的所有供应商共同提出。

附件：

法定代表人授权书

房山区政府采购中心：

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）项目的质疑，以本公司名义处理一切与之有关的事务，签署与质疑有关的文件。法定代表人保证被授权人的签字与法定代表人的签字具有同等法律效力。我方承认对我方的约束力。

本授权书于_____年_____月_____日签字生效,特此声明。

法定代表人（签字）：

申请人（公章）：

被授权人(签字)：

身份证号码：

手 机：

第三部分 采购需求

第二包：评估

为进一步促进我区房屋征收拆迁市场平稳健康发展，吸纳更多资质信誉好、服务质量佳的企业服务于我区发展建设，按照区财政局《住建委房屋征收拆迁中介服务机构备选库招标项目政府采购方式批复函》（房财政采[2018]632号）相关规定，结合当前实际，我委计划委托贵单位以公开招标方式实施采购，对我区房屋征收拆迁中介服务机构备选库（评估）进行扩招，计划扩增房地产价格评估服务机构≤20家。

权利义务

（一）本次政府采购活动不与实际项目挂钩，中标单位入库后，需通过公开摇号、公开招标等方式依法接受委托，在房山行政辖区内参与房屋拆迁项目的房地产价格评估工作。

（二）入库中介机构享有以下权利：

1. 依法接受委托，在资质许可范围内承担相应业务，并按合同约定收取服务费；
2. 依法独立进行相关业务活动；
3. 其他法律、法规、规章、政策规定的权利。

（三）入库中介机构应履行以下义务：

1. 严格执行相关法律、法规、规章和有关政策规定，承接业务后须积极推进工程进展，认真履行职责，遵守职业道德；
2. 提供的信息、资料及出具的书面文件应当真实、有效、合法，且符合行业技术标准，档案信息发生变化时，应及时告知库管理单位。
3. 对执业过程中知悉的商业秘密及其他秘密事项予以保密。
4. 自觉接受和协助相关行政监管部门的依法监督、检查，及时向行政监管部门反映或举报执业过程中发现的违法违规和不正当行为；
5. 其他法律、法规、规章、政策规定的义务。

管理机制

房山区房屋征收拆迁中介服务机构备选库（评估）按照政府主导、行业自律、社会监督相结合的方式实施动态管理，以事前提醒、事中事后监管、违规退出为原则。有下列情形之一的，立即清除出库，并计入企业诚信档案，相关部门不得委托其承担房山行政辖区范围内的相关业务，涉及违法犯罪的，移交有关部门严肃处理：

- （一）存在串通围标行为的；
- （二）借用他人资质投标的；
- （三）转让所承接业务的；
- （四）中介机构及其工作人员在工作中存在弄虚作假、虚报瞒报等违法、违纪行为的；
- （五）出现重大安全事故的；
- （六）工作人员因违法、违规行为引起群诉群访或其他群体性事件，造成恶劣影响的；
- （七）有其他严重违法违纪行为；
- （八）法律法规及规章制度中的其他情形。。

库的更新

房山区房屋征收拆迁中介服务机构库（评估）原则上每两年更新一次。因房山区建设发展需要，或因企业退出等原因确需更新的，由区住建委另行制定方案并组织更新重建。

本方案由房山区住建委负责解释。

第四部分 评标标准和方法

评标采用综合评分法。满分为 100 分：

评分项名称	评分标准	分值
投标报价	价格分统一采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分按照下列公式计算：投标报价得分 = (评标基准价 / 投标报价) × 价格权值 × 100。	10
对招标文件响应程度	1. 投标文件装订良好、投标文件目录页码对应准确。得 4 分。 2. 响应完整，运用图、表等进行说明。得 1 分。	5
投标人履约能力	具有有效的质量管理体系认证得 3 分，不具有不得分；具有有效的环境管理体系认证得 3 分，不具有不得分；具有有效的职业健康管理体系认证得 3 分，不具有不得分。 (复印件并加盖投标人公章) 担任本企业注册房地产估价师，每有一人得 2 分，满分 6 分。(投标人提供本单位房地产估价师证书复印件并加盖投标人公章及投标前近三个月在本企业社会保障资金缴纳记录复印件并加盖投标人公章)	15
投标人方案	内容包括针对本项目的： 前期沟通服务方案得 4 分； 人员配置方案得 4 分； 安全保密方案得 4 分； 紧急业务的应急方案得 4 分； 对客户投诉的解决方案得 4 分。 (方案原件并加盖投标人公章)	20
投标人承诺	一、投标人承诺： 1. 响应时限：单项评估项目在 1 个小时之内到达采购人指定的地点。 2. 人员配备要求：配备专职人员为本项目进行服务。 3. 设立服务专柜，专人接待。 4. 报送材料：应采购人要求提供免费上门报送关于对应项目材料服务。	15

	5. 合同期内免费上门提供关于对应项目业务咨询服务。 6. 客户投诉和回访、24 小时服务电话：及时处理客户投诉，到采购人单位定期回访。公布服务电话、投诉电话，服务电话 24 小时有人值班。 7. 报告质量要求：按照相关法律制度出具规范、合理、合法的项目报告。 8. 信息报送：具备在互联网上按时报送相关信息的网络条件，按时向采购人单位报送统计信息，接受采购人监督检查。 9. 紧急项目应采购人要求的时限完成，不收取额外的服务费用。 投标人每进行一条承诺得 1 分，满分 9 分。（投标人承诺函格式自拟，并加盖投标人公章。） 二、在以上投标人承诺的基础上，每增加一项与本项目有关的服务承诺得 1 分，满分 6 分。（投标人承诺函格式自拟，并加盖投标人公章。） 注：投标人中标后如在为采购人提供实际评估项目服务中未履行任何上述承诺的（包括投标人自行承诺内容），取消其中标资格，并依据政府采购相关法律法规，给予相应的处罚。	
投标人服务管理制度及保障措施	投标人提供本单位服务管理制度及保障措施，每提供一个得 1 分，满分 15 分。（复印件并加盖投标人公章）	15
投标人业绩	投标人提供 2016 年 1 月 1 日至开标截止日类似项目业绩，每个得 2 分，满分 20 分。（投标人提供服务合同复印件，并加盖投标人公章）	20

备注：评标标准和方法中所涉及的所有内容，供应商应在投标文件中提供相关对应材料，未提供的不得分。

第五部分 投标文件格式

一、投标人提交文件须知

- 1、投标人应严格按照以下顺序填写和提交下述规定的全部格式文件以及其他有关资料，混乱的编排以致投标文件被误读或查找不到有效文件，后果由投标人承担。
- 2、投标人提交的材料将被保密保存，但不退还。

二、投标文件组成

附件一

投标函

房山区政府采购中心：

_____（投标人全称）授权_____（授权代表姓名）_____（职务、职称）为授权代表，参加贵方组织的_____政府采购项目（项目编号：FSCG2018[]）招标的有关活动，并对此项目进行投标，签署与项目有关的文件。我方保证授权代表的签字与法定代表人的签字具有同等法律效力，我方承认对我方的约束力。为此：

一、我方同意在本项目招标文件中规定的开标日起 90 天内遵守本投标文件中的承诺且在此期限期满之前均具有约束力。我方同意并遵守本招标文件“投标人须知”中第 12 条第 2 款关于延长投标有效期的规定。

二、我方承诺具备《中华人民共和国政府采购法》中规定的参加政府采购活动的供应商应当具备的条件：

1. 具有独立承担民事责任的能力；
2. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
3. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
4. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
5. 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；
6. 法律、行政法规规定的其他条件。

三、我方已详细阅读全部《招标文件》及全部参考资料和有关附件。我方已经完全理解了《招标文件》中的各项内容和招标人的各项权利义务的真实含义，并承诺在发生争议时不会对《招标文件》存在误解、不明白的条款为由，对贵中心行使任何法律上的抗辩权。

- 四、提供投标须知规定的全部投标文件，包括投标文件正本 1 份，副本 6 份、开标一览表 1 份（除装订在投标文件中外，还须单独密封 1 份）。
- 五、按招标文件要求提供和交付的货物和服务的投标报价详见投标文件。
- 六、保证忠实地执行双方所签订的协议和合同，并承担协议和合同规定的责任和义务。
- 七、承诺完全满足和响应招标文件中的各项商务和技术要求，若有偏差，已在投标文件中显著处予以明确特别说明。
- 八、保证提供的投标文件均按招标文件规定的格式填写。
- 九、保证遵守招标文件的规定。
- 十、如果在开标后规定的投标有效期内撤回投标，我方同意贵方有关投标保证金不予退还的规定。
- 十一、我方同意最低价不作为中标保证的规定。
- 十二、我方愿意如实提供任何与本项投标有关的数据、情况和技术资料。
- 十三、我方已详细审核全部投标文件，包括投标文件修改书（如有的话）、参考资料及有关附件，确认无误。
- 十四、我方将严格遵守《中华人民共和国政府采购法》的有关规定，若有下列情形之一的，将被有关部门列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动；有违法所得的，并处没收违法所得；情节严重的，由工商行政管理机关吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任：
1. 提供虚假材料谋取中标的；
 2. 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；
 3. 与采购人、其他供应商或房山区政府采购中心恶意串通的；
 4. 向采购人、房山区政府采购中心工作人员行贿或提供其他不正当利益的；

5. 在招标采购过程中与采购人进行协商谈判的；

6. 拒绝有关部门监督检查或提供虚假情况的。

十五、我方承诺：我方在本项目投标中的陈述和本投标文件的一切资料均为真实合法，没有不实的描述、承诺或者伪造、变造的情形。如果我方在本项目投标中做虚假陈述或者在投标文件中提供虚假资料，本投标文件无效，并自愿接受有关处罚，及由此带来的法律后果。

与本投标有关的一切往来通讯请寄：

地址：_____ 邮编：_____

电话：_____ 传真：_____

投标人法定代表人（签字）：

投标人授权代表（签字）：

投标人（公章）：

日 期： 年 月 日

附件二

开标一览表

项目编号：

项目名称：

序号	采购项目名称	折扣率 (%)	优惠率 (%)
1	房山区住建委房屋征收拆迁中介服务 机构备选库 政府采购项目 (第二包评估)		

注：1. 未按格式填报的按无效投标处理；2. 折扣率 (%) = 政府采购实际报价 / 市场价 * 100%；3. 优惠率 (%) = 1 - 折扣率 (%)

投标人名称（公章）：

投标人法定代表人或授权代表（签字）：

附件三

中小企业声明函或残疾人福利性单位声明函或监狱企业证明文件

附件三（1）

中小企业声明函

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库〔2011〕181号）的规定，本公司为_____（请填写：中型、小型、微型）企业。即，本公司同时满足以下条件：

1. 根据《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）规定的划分标准，本公司为_____（请填写：中型、小型、微型）企业。

2. 本公司参加_____单位的_____项目采购活动提供本企业制造的货物，由本企业承担工程、提供服务，或者提供其他_____（请填写：中型、小型、微型）企业制造的货物。本条所称货物不包括使用大型企业注册商标的货物。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人名称（盖章）：

日期：

附件三（2）

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。

投标人名称（盖章）：

日期：

附件三（3）

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

附件四

商务条款偏离表

投标人名称: _____

项目编号: _____

序号	招标文件商务条款	投标文件商务条款	偏离
...	...	...	...

注：偏离情况栏中填写：“正偏离、无偏离、负偏离”

投标人法定代表人或授权代表签字: _____

投标人(盖章): _____

日 期: _____

附件五

技术条款偏离表

投标人名称：_____

项目编号：_____

序号	采购内容	采购内容要求	投标文件响应内容	偏离
...	...	...	...	...

注：偏离情况栏中填写：“正偏离、无偏离、负偏离”

投标人法定代表人或授权代表签字：_____

投标人(盖章)：_____

日 期：_____

附件六

投标人的情况声明

1、名称及概况：

(1) 投标人名称：_____

(2) 地址：_____

(3) 邮编：_____

(4) 成立和注册日期：_____

(5) 公司性质：_____

(6) 法定代表人姓名：_____

(7) 职员人数：_____

(8) 近期资产负债表(到____年____月____日止)

〈1〉 固定资产：_____

原值：_____

净值：_____

〈2〉 流动资金：_____

〈3〉 长期负债：_____

〈4〉 短期负债：_____

〈5〉 资金来源：

自有资金：_____

银行贷款：_____

2、最近三年的年度总营业额

年份	国内	出口	总额
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

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。

投标人法定代表人或授权代表签字：_____

投标人(盖章)：_____

日 期：

附件七

招标文件中要求提供的其他文件

第六部分 拟签订的框架协议

政 府 采 购 框 架 协 议

协议编号：2018-

项 目 名 称：_____

项 目 编 号：_____FSCG2018[]_____

甲 方（采 购 人）：_____

乙 方（中标供应商）：_____

为加强和规范房山区房屋征收拆迁中介服务机构备选库管理，积极引导中介服务企業诚信经营，创建公平的市场秩序，有效推动征收拆迁工作顺利开展，甲乙双方本着自愿、平等、友好协商的原则，达成如下协议：

甲方：北京市房山区住房和城乡建设委员会

乙方：

一、甲方通过政府采购中心以公开招标的形式确定备选库，根据政府采购中心的中标通知书，乙方可参与具体征收拆迁项目的招投标活动。乙方承诺服务费优惠率为__%。

二、乙方保证在承接房山区征收拆迁项目的委托服务中提供真实、优质、高效的服务，并遵守国家法律、法规和相关規定，确保服务质量。

三、甲方有权对乙方工作情况进行检查，必要时可调取、查阅、复制在委托范围内乙方形成的相关工作资料，询问相关工作人员，乙方应积极配合。

四、备选库的审验有效期为三年，自签订合同之日起算。

甲方：（公章）

乙方：（公章）

甲方代表（签字）

乙方代表（签字）

签订日期：

签订日期：

