

北京市丰台区时村城中村改造 项目前期咨询方案

投标文件

投 标 人：北京康正宏基房地产评估有限公司

目 录

1、投标函	1
2、法定代表人资格证明书	2
3、授权委托书	4
4、北京市丰台区时村城中村改造项目前期咨询方案报价清单.....	6
5、保密承诺书	8
6、营业执照及资质	10
7、乙方服务团队名单	13
8、业绩证明	18
9、服务承诺	21

1、投标函

北京市丰台区时村城中村改造项目前期咨询方案招标事宜

致：北京丰园永定置业有限公司：

我/我们已仔细阅读研究了全部招标文件。

我/我们（北京康正宏基房地产评估有限公司）在此谨表示要承接上述项目。

我方尊重贵方不以最低价为中标唯一因素的权利，无论何种原因造成我方投标文件不被接受，我方均表示理解。

我们已充分注意到标书中的所有内容和要求，并且充分认识到符合这些要求是我们的义务。

我/我们同意可以在收到标书后在约定时间提供投标方的资格文件全部内容，并保证完全真实有效。

我/我们同意可以在收到贵方中标通知书后3天内开始我们的服务工作。

我/我们承诺提报给贵方的合作价格已包括我方完成本合同规定的所有服务内容的全部费用（包括所有直接和间接费用、管理费、利润、税金等所有费用）。

我/我们（叶凌）以（项目经理）资格，被授权代表（北京康正宏基房地产评估有限公司），在此作出上述确认和承诺。

公司公章和签名：北京康正宏基房地产评估有限公司

地址：北京市丰台区芳城园一区16号楼2层2门配套公建01

电话： 010-8225355

传真： 010-8225355

日期： 2024 年 4 月 11 日

2、法定代表人资格证明书

法定代表人资格证明书

单位名称：北京康正宏基房地产评估有限公司

单位地址：北京市丰台区芳城园一区16号楼2层2门配套公建01

姓名：齐宏 性别：男

年龄：58 职务：总经理

身份证号：11010819660218189X

系（北京康正宏基房地产评估有限公司）的法定代表人。

特此证明！

投标人：北京康正宏基房地产评估有限公司（盖章）

日期：2024年4月11日

法定代表人身份证复印件



3、授权委托书

授权委托书

本授权委托书声明：北京康正宏基房地产评估有限公司，现授权委托 叶凌 为本公司的授权代理人。以本公司的名义与北京丰园永定置业有限公司北京市丰台区时村城中村改造项目前期咨询方案招标的投标、议标、合同谈判及业务对接工作，代理人在 投标、议标、合同谈判、业务对接等 过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我方均予以承认。授权期限：2024年4月11日—2024年5月31日。

授权代理人无转让权。特此委托。

授权代理人： 叶凌 性别： 女 年龄： 54

身份证号：110105197008027748

单位名称：北京康正宏基房地产评估有限公司

投标人：北京康正宏基房地产评估有限公司（盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

日期： 2024 年 4 月 11 日

后附：代理人身份证复印件

代理人身份证复印件



4、北京市丰台区时村城中村改造项目前期咨询方案报价清单

(一) 报价单

编号	服务内容	最终成果	数量	不含税单价（元）	不含税总价（元）
1	结合甲方需求，了解项目基本情况，编制资料清单，完成具备向政府相关部门汇报的条件的前期咨询方案	北京市丰台区时村城中村改造项目前期咨询方案	1份	424528.30	424528.30
不含税合计					424528.30 元
税额（税率 6%）					25471.70
含税合计					450000 元

(二) 项目情况

1、项目位置

时村地区位于南三环与四环之间，西侧紧邻地铁 10 号线和 8 号线换乘站大红门站，地理位置优越，交通便利。

2、项目范围

片区规划用地面积约 14.05 公顷，规划总建筑规模约 36.82 万平方米，其中居住用地约 8.71 公顷，建筑规模约 24.4 万平方米；商业用地约 5.34 公顷，建筑规模约 12.42 万平方米。以政府最终确定时村城中村改造项目范围为准。



5、保密承诺书

保密承诺书

我方作为投标人，因参与招标人 北京丰园永定置业有限公司 关于 北京市丰台区时村城中村改造项目前期咨询方案招投标 事宜，已经（或将要）知悉甲方的商业秘密。为了保证招标人的商业秘密不受侵犯以及本次招标顺利进行，现我方出具保密承诺以明确投标人的保密义务，具体如下：

一、保密的内容和范围

双方确认，投标人应承担保密义务的甲方商业秘密范围包括但不限于以下内容：

- 1、招投标信息；
- 2、项目合作、开发动向、定位、产品规划等技术、经营信息；
- 3、其他在招投标以及可能的后续签约及履约过程中了解或接触到的、不能从公开途径获得的、与招标人或本项目相关的任何信息或文件。

二、投标人的保密义务

对第一条所称的商业秘密，投标人承担以下保密义务：

- 1、不得将招标人提供的项目资料上传任何网站；
- 2、不得向任何第三方披露或转让招标人的商业秘密；
- 3、不得允许或协助任何第三方使用招标人的商业秘密；
- 4、如发现商业秘密被泄露或者自己过失泄露商业秘密，应当采取有效措施防止泄密进一步扩大，并及时向招标人告知；
- 5、乙方应保证其员工（包括离职员工）承担相同的保密义务，否则同样视为乙方违反保密义务。

三、保密期限

投标人的保密义务自招标人对本协议第一条所述的商业秘密采取适当的保密措施告知或被我方知悉时开始，到该商业秘密公开时止。投标人是否中标或在履约期，均不影响保密义务的承担。

四、违约责任

(1) 如果我方不履行本协议第二条所规定的保密义务，应当承担违约责任，一次性向甲方支付违约金人民币肆拾万（¥400,000.00）元；

(2) 如果因为我方前款所称的违约行为造成甲方的损失，我方除应向甲方支付上述约定的违约金外还应赔偿甲方因此造成的相关损失。

我方保证信守以上义务，并在提供投标文件时一同提供本保密承诺书；即便投标人未提供盖章版承诺书，在进行投标的同时已视为接受本承诺书的全部内容并信守。

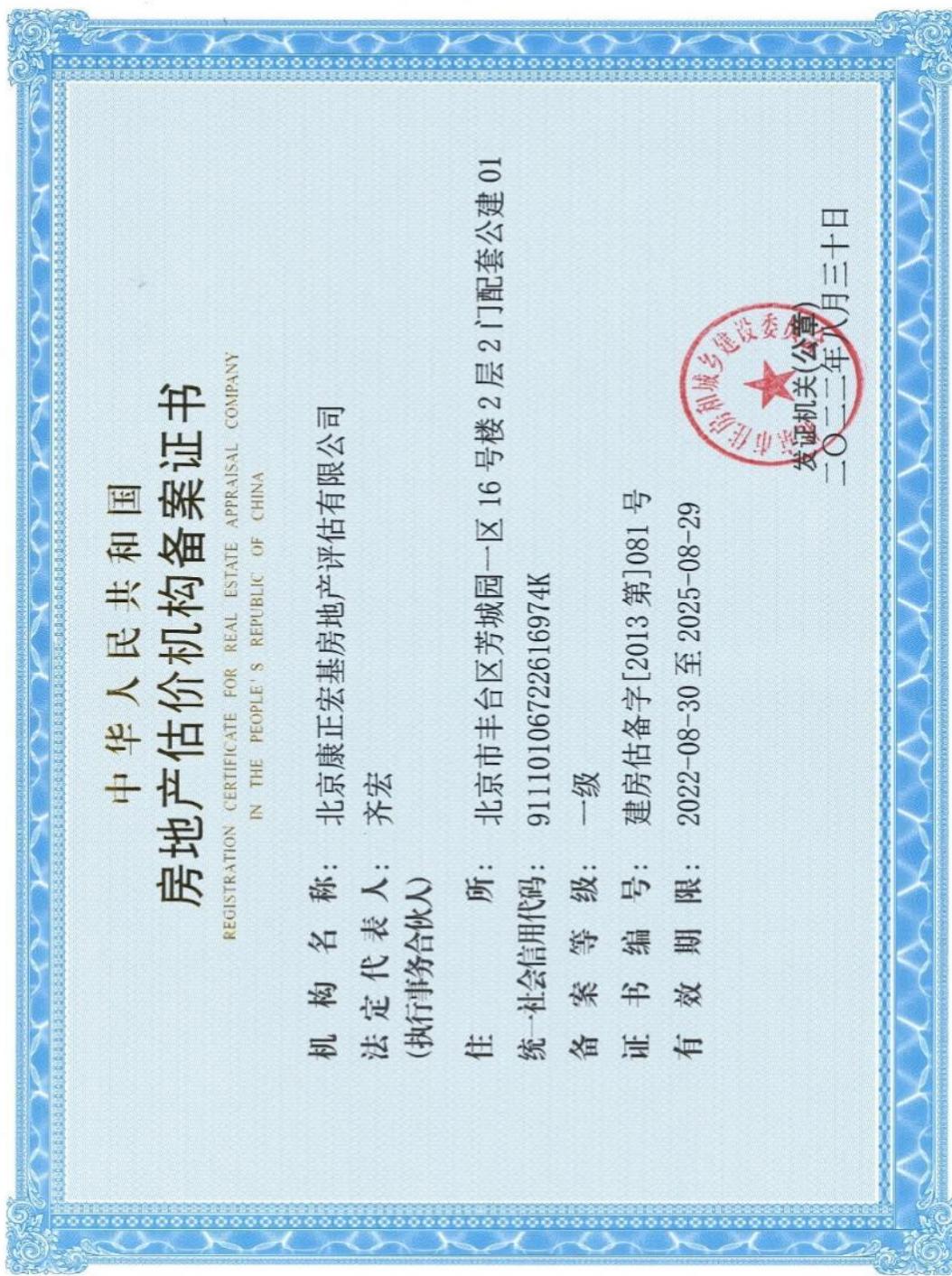
投标人（盖章）：北京康正宏基房地产评估有限公司

授权代表（签名）：

2024年 4月 11日

6、营业执照及资质







土地评估中介机构 资信等级证书

资信等级: A 级

机构名称: 北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人: 齐宏

资信年度: 2024 年度

资信编号: 2024A-025



发证单位:
二〇二四年一月一日

7、乙方服务团队名单

乙方服务团队名单

序号	姓名	技术职称	执业资格	在本项目拟任职务
1	叶凌	高级经济师	注册房地产估价师、土地估价师	项目负责人
2	高鹏	——	——	报告编制人员
3	李诗霖	——	——	报告编制人员

叶凌





姓 名 叶凌
Full Name _____
性 别 女
Sex _____
出生日期 1970年08月
Date of Birth _____

证书编号 ZGB16003662
Certificate No. _____

经北京市高级专业技术资格评审委员会评审，持证人具备高级专业技术资格。

Approved by Beijing Senior Specialized Technique Qualification Evaluation Committee, Confirmed to be with the senior specialized technique qualification.

资格名称 高级经济师
Qualification _____
专业 房地产经济
Specialty _____
授予时间 2005年09月23日
Date of Conferment _____



本证书由中华人民共和国人事部
批准和颁发，它表明持证人通过全国
专业技术统一考试具有的资格水平。



编 号： 0003507
N.o.

This is to certify the qualifi-
cation level of speciality and te-
chnology of the bearer who has
passed the national examination.

approved & issued

by
Ministry of Personnel
People's Republic of China

姓 名 叶 婧

Full Name

性 别 女

Sex

出生年月 1970.8.2

Date of Birth

出生地点

Place of Birth



持证人签名 叶婧
Signature of the bearer

资格名称 房地产估价师
Qualification Level

授予时间 一九九七年一月
Conferment Date



专业主管部门
Conferred by

注 册 登 记

Registration Record

时间	注 册 单 位
Time	Unit
97年1月	北京京房地评估有限公司
	11979700078
2003年7月22日	北京京房地评估有限公司
	105号
	105号



高鹏



李诗霖



8、业绩证明

(1) 海淀区海淀镇树村 5 号地按规划文件签订补充协议项目

国有建设用地使用权出让地价评估委托书

委托单位	北京市土地利用事务中心
评估项目名称	海淀区海淀镇树村5号地南地块按规划文件签订补充协议项目
规划文件数据	收件编号：XK20210100233 北京华大基业房地产开发有限责任公司的海淀区海淀镇树村5号地南地块按规划文件签订补充协议项目。 合同号：京地出[合]字（2004）第1384号。 宗地面积：60461.7m ² 。 土地用途：住宅、商业、综合、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库。 总建筑面积：121547.97m ² ；地上66533m ² ，其中住宅51607.64m ² ，综合8290m ² ，商业6455.06m ² ，办公（公共服务设施）101.68m ² ，人防出入口78.62m ² ；地下55014.97m ² ，其中地下办公（公共服务设施）50.63m ² 。地下商业3434.08m ² ，地下仓储20244.13m ² ，地下车库23373.33m ² ，非经营性用途7912.8m ² 。
估价目的	对估价对象土地使用权出让价格进行评估，为北京市规划和自然资源委员会办理该项目土地协议出让后按规划文件签订补充协议提供参考依据。
评估期日	2021年8月4日
工作要求	1. 为保证委托方的工作质量，受托方应至少指定1名土地估价师作为项目负责人全程参与完成土地估价工作（包括土地估价报告的制作、报送、修改，参加地价评审专家会）；本项目自2021年8月4日（含）起5个工作日内（特殊情况除外）提交评估报告（包括一份在自然资源部备案的完整的土地估价报告和一张相同内容的光盘）；未能按委托时限提交评估报告或指定土地估价师不能全程完成土地估价工作的，严格按照《土地估价机构评估服务委托合同》违约条款执行。 2. 评估报告修改次数不超过三次，每次3个工作日。 3. 未经委托方同意，受托估价机构不得将土地估价报告及相关附件对外提供，违反规定者，委托方将视情节作出处理；受托估价机构不能配合委托方完成委托工作的，委托方将取消其委托资格，并将处理结果通报有关部门。
受托土地估价机构	北京康正宏基房地产评估有限公司
备注	1. 联系人：刘雷18600050929 2. 依据《土地估价机构评估服务委托合同》，按单一项目委托评估收费标准计费。



(2) 海淀区清河嘉园西区6号、7号楼按实测数据签订补充协议项目

国有建设用地使用权出让地价评估委托书

委托单位	北京市土地利用事务中心
评估项目名称	海淀区清河嘉园西区6号、7号楼按实测数据签订补充协议项目
实测数据	<p>收件编号：XK20210100206 北京强佑房地产开发有限公司的海淀区清河嘉园西区6号、7号楼按实测数据签订补充协议项目。 合同号：京地出〔合〕字〔2002〕第0196号。 宗地面积：5960.96m²（分摊）。</p> <p>土地用途：住宅、配套商业、办公（公共服务设施）、地下仓储。 总建筑面积：48095.73m²；地上41226.58m²，其中住宅38338.45m²，配套商业2561.68m²；办公（公共服务设施）291.62m²，人防34.83m²；地下6869.15m²，其中地下办公（公共服务设施）1002.43m²，地下仓储2152.12m²，人防3202.49m²，非经营性用途512.11m²。</p>
估价目的	对估价对象土地使用权出让价格进行评估，为北京市规划和自然资源委员会办理该项目土地协议出让后按实测数据签订补充协议提供参考依据。
评估期日	2021年8月10日
工作要求	<p>1. 为保证委托方的工作质量，受托方应至少指定1名土地估价师作为项目负责人全程参与完成土地估价工作（包括土地估价报告的制作、推送、修改，参加地价评审专家会）；本项目自2021年8月10日（含）起5个工作日内（特殊情况除外）提交评估报告（包括一份在自然资源部备案的完整的土地估价报告和一张相同内容的光盘）；未能按委托时限提交评估报告或指定土地估价师不能全程完成土地估价工作的，严格按照《土地估价机构评估服务委托合同》违约条款执行。</p> <p>2. 评估报告修改次数不超过三次，每次3个工作日。</p> <p>3. 未经委托方同意，受托估价机构不得将土地估价报告及相关附件对外提供。违反规定者，委托方将视情节作出处理；受托估价机构不能配合委托方完成委托工作的，委托方将取消其委托资格，并将处理结果通报有关部门。</p>
受托土地估价机构	北京康正宏基房地产评估有限公司
备注	<p>1. 联系人：李涛18511373426 2. 依据《土地估价机构评估服务委托合同》，按单一项目委托评估收费标准计费。</p>



(3) 海淀区志新路 16 号 15 号楼 1 层 15-1 至 15-6 现状其他商服用地项目

国有建设用地使用权出让地价评估委托书

委托单位	北京市土地利用事务中心
评估项目名称	海淀区志新路16号15号楼1层15-1至15-6现状其他商服用地项目
估价对象	收件编号 XK20210100148 北京市新志商场申请位于海淀区志新路16号15号楼1层15-1至15-6现状其他商服用地项目。地籍号：110108010001GR00479 土地用途：其他商服。出让宗地面积59.58（分摊）m ² ；总建筑面积735.8 m ² ，其他商服735.8m ² 。
估价目的	对估价对象土地使用权出让价格进行评估，为北京市规划和自然资源委员会办理该项目土地协议手续提供参考依据。
评估期日	2021年4月15日
工作要求	1. 为保证委托方的工作质量，受托方应至少指定1名土地估价师作为项目负责人全程参与完成土地估价工作（包括土地估价报告的制作、报送、修改，参加地价评审专家会）；本项目自2021年5月12日（含）起5个工作日内（特殊情况除外）提交评估报告（包括一份在自然资源部备案的完整土地估价报告和一张相同内容的光盘）；未能按委托时限提交评估报告或指定土地估价师不能全程完成土地估价工作的，严格按照《土地估价机构服务委托合同》违约条款执行。 2. 评估报告修改时限：修改次数不超过三次，每次3个工作日。 3. 未经委托方同意，受托估价机构不得将土地估价报告及相关附件对外提供，违反规定者，委托方将视情节作出处理；受托估价机构不能配合委托方完成委托工作的，委托方将取消其委托资格，并将处理结果通报有关部门。
受托土地估价机构	北京廉正宏基房地产评估有限公司
备注	1、踏勘联系人：王春红13426411718 2、依据《土地估价机构评估服务委托合同》，按单一项目委托评估收费标准计费。



9、服务承诺

9.1. 质量服务体系

我公司已建立了一套完整的质量服务体系。由于我公司长期向客户提供房地产服务相关的顾问咨询工作，所以比较重视客户关系的维护，并建立了贯穿项目始终的客户满意度回访。

此外我公司也非常重视工作的流程管理，并建立了与之相匹配的办公系统。工作流程分为：

业务承接→制定工作计划→编写报告方案→方案审核→实施方案提交。

9.2. 严格的内部管理

为了保证工作质量、提高工作效率，我公司专门自行研发了内部管理系统。历经多年的检验，功能已相当完善。通过该系统，可以实时调取项目的承接情况及业务类型，监控项目的完成进度，明晰工作人员的责任，实现成果的多重审核，方便业务的统计与分析。

9.3. 三级审核制度

为了保证项目建议书（代可研）方案质量，我公司建立了严格的内部审核制度，由项目组审核负责人，公司内责任心强、业务水平高的专业人员牵头，按实施方案编制要求，从形式到内容进行全面、认真、细致的检查，确认实施方案写的客观合理性，提出审核意见。具体制度如下：

(1) “一审”的内容

责任人为项目审核负责人。由项目组内审核负责人及审核人员在领受项目及完成撰写项目建议书（代可研）方案期间进行过程审核，一审应包括以下内容：

① 参与人员的审核

首先要审核项目参与者与该项目是否有利益冲突，如有必要请相关人员回避。

② 资料的审核

对委托方提供的资料逐一审核，以确保资料的准确、全面、合法。

③ 实施方案基本情况内容的审核

是否按照实施方案编制目的撰写，内容中对项目建议书（代可研）方案所应

涵盖的要素是否有遗漏。

④ 文字与排版的审核

排版必须按提交实施方案的标准格式化，字体、颜色、段落、文字表达必须清晰、准确，避免出现错别字。

(2) “二审”的内容

责任人为部门经理。审核的侧重点为：

项目宏观定义审核

对项目实施的目的及意义、项目实施的必要性、项目现状与所在区域功能定位与规划实施情况的相符程度、项目所在区域的未来经济发展规划等描述与实际是否相符。

项目实施思路的审核

项目的规划范围内的分片区或分期实施情况、同步实施整理地区如何实施等情况是否与委托方进行过沟通，是否符合项目未来实际实施的安排。

项目描述的审核

对项目的区域状况、现状土地权属状况、现状土地利用状况、其他现状基本情况、规划经济技术指标等陈述清楚。

附件及依据文件的审核

附件和依据文件是否适用该项目建议书，是否缺少或多余。

(3) “三审”的内容

责任人为公司质量审核部总负责人。主要审核内容：

项目建议书（代可研）方案风险控制的审核

就方案编制目的、政策法规依据、测算结果综合考虑，判断该项目建议书（代可研）方案的出具可能会带来的影响和风险。

成本项及资金平衡项的审核

对方案中的投资成本及资金平衡等结果进行横向（同期的不同区域）和纵向（不同期的同区域）的比较和权衡，判定合理性、准确性。

审核完成后，审核人员签字确认，公司建立责任制，审核人与报告完成人共同对报告承担责任。