

【正本】

项目名称：海淀区东升镇北部片区朱房二期城中村改造项目实施方案

参选文件

参选人全称：北京康正宏基房地产评估有限公司（盖章）

日期：2024年 4月 19日

目 录

一、参选函	2
二、参选报价明细表.....	3
三、法定代表人资格证明、法定代表人授权委托书.....	4
四、营业执照副本复印件、资质证书（如有）复印件.....	6
五、参选人资格声明书.....	8
六、拟投入本项目人员汇总表	9
七、参选人近三年（2021年至今）同类项目实施情况一览表.....	14
八、商务响应表	18
九、服务方案	19
十、其他资料	22

1、参选函

北京海开未来置业发展有限公司：

北京康正宏基房地产评估有限公司系中华人民共和国合法企业，经营地址北京市朝阳区朝外雅宝路12号华声国际大厦22层2205。

我(齐宏)系(北京康正宏基房地产评估有限公司)的法定代表人，我方自愿参加贵方组织的海淀区东升镇北部片区朱房二期城中村改造项目实施方案比选的参选，根据贵方项目比选文件，遵照国家有关法律规定，经了解项目情况和研究本比选文件的参选须知、合同条款及其他相关文件后，我方愿意以人民币 695000.00 元进行参选报价。并按本参选文件、合同条款完成上述项目的工作，并承担相应的责任和义务。

为此，我方就本次参选有关事项郑重声明如下：

- 1、我方已详细审阅全部比选文件，同意比选文件的各项要求。
- 2、我方向贵方提交的所有参选文件、资料都是准确、合法、有效的和真实的。
- 3、若中选，我方将按照比选文件和参选文件的规定履行合同。

以上事项如有虚假或者隐瞒，我方愿意承担一切后果。

参选人全称：北京康正宏基房地产评估有限公司（公章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或盖章）

日 期：2024年4月19日

2、参选报价明细表

序号	服务内容	价格（元）
1	海淀区东升镇北部片区朱房二期城中村改造项目实施方案	¥ 695000.00 元
合计		大写：人民币陆拾玖万伍仟元整

参选人全称（公章）：北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

日期：2024年4月19日

3、法定代表人资格证明、法定代表人授权委托书

(1) 法定代表人资格证明

单位名称: 北京康正宏基房地产评估有限公司

单位性质: 企业

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 室

成立时间: 2000 年 11 月 27 日

经营期限: 长期

姓 名: 齐宏 性别: 男

年 龄: 58 岁 职务: 董事长

身份证号码: 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。

参选人(公章): 北京康正宏基房地产评估有限公司

日 期: 2024年4月19日



(2) 法定代表人授权委托书

我(齐宏)系北京康正宏基房地产评估有限公司法定代表人，现授权委托我公司的(高鹏、职员)为我公司本次参选海淀区东升镇北部片区朱房二期城中村改造项目实施方案项目的授权代表，代表我方办理本次参选、签约等相关事宜，签署全部有关的文件、协议、合同并具有法律效力。

委托期限：90日历天。被授权人签署的所有文件（在授权书有效期内签署的）不因授权撤销而失效。

授权代表无权转让委托权。特此授权。

本授权委托书自2024年4月19日签字生效，特此声明。

参选人全称：北京康正宏基房地产评估有限公司（公章）

法定代表人或授权代表： （签字或盖章）

日期：2024年4月19日



4、营业执照副本复印件、资质证书（如有）复印件



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书	
REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA	
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 (执行事务合伙人)
住 所：	北京市丰台区芳城园一区 16 号楼 2 层 2 门配套公建 01
统一社会信用代码：	91110106722616974K
备 案 等 级：	一级
证 书 编 号：	建房估备字[2013 第]081 号
有 效 期 限：	2022-08-30 至 2025-08-29
	

中华人民共和国住房和城乡建设部制

5、参选人资格声明书

北京海开未来置业发展有限公司：

在参与本次项目中，我单位承诺：

- 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、参加招投标活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- 6、没有处于被责令停业，财产被接管、冻结，没有处于破产状态；
- 7、未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)信用记录失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单；
- 8、与我单位存在“单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系”的其他法人单位信息如下（如有，不论其是否参加同一合同项下的政府采购活动均须填写）：

序号	单位名称	相互关系
1	无	无

上述声明真实有效，否则我方负全部责任。

参选人全称：北京康正宏基房地产评估有限公司（公章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或盖章）

日 期：2024年 4月 19日

六、拟投入本项目人员汇总表

项目名称：编制海淀区东升镇北部片区朱房四街地区棚户区改造项目实施方案

姓名	年龄	性别	职称	本项目担任职务
叶凌	53	女	房地产估价师、土地估价师	项目经理
刘朝阳	47	男	房地产估价师、土地估价师	项目人员

附人员的身份证件及相关证书（如有）。

注：在填写时，如本表格不适合参选人的实际情况，可根据本表格式自行制表填写。

参选人全称：北京康正宏基房地产评估有限公司（公章）

法定代表人或授权代表： （签字或盖章）

日期：2024年4月19日

人员的身份证及相关证书



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00222769

姓 名 / Full name

叶凌

性 别 / Sex

女



1119970111

身份证件号码 / ID No.

110105197008027748

注 册 号 / Registration No.

1119970111

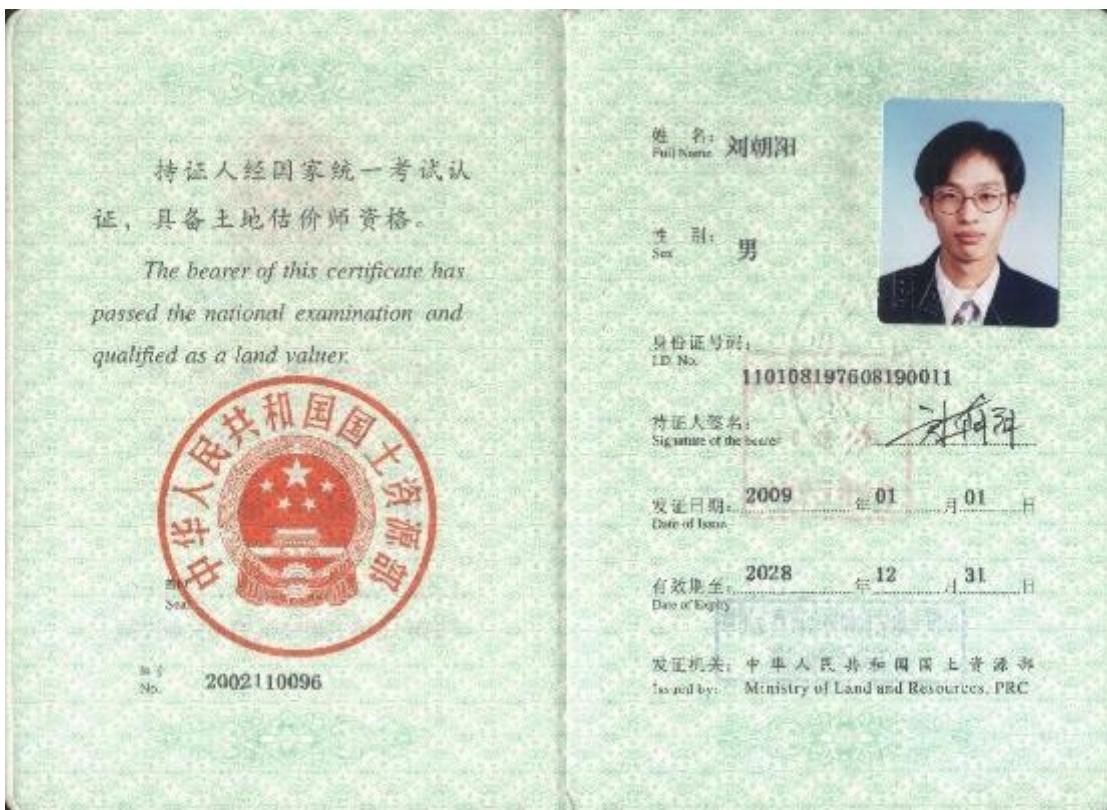
执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-10-07

持证人签名 / Bearer's signature





七、参选人近三年（2021年至今）同类项目实施情况一览表

项目名称：海淀区东升镇北部片区朱房二期城中村改造项目实施方案

招标单位名称	项目名称	合同金额 (万元)
北京城市副中心管理委员会规划和自然资源局	北京城市副中心站综合交通枢纽FZX-0101-0501地块F3其他类多功能用地国有建设用地使用权出让价格评估	评估服务费依据《国有建设用地使用权出让价格评估招标文件》。《中标通知书》及相应《合同书》中的约定，单个项目结算金额不超过20万元
河北雄安新区管理委员会规划建设局	雄安新区启动区西北居住片区二期项目(D02-03-11等9个地块)	按照《土地评估服务合同》第四款规定标准计取
北京市规划和自然资源委员会	顺义区顺义新城第2街区SY00-0002-60226023-1地块R2二类居住用地	评估服务费依据《国有建设用地使用权出让价格评估招标文件》。《中标通知书》及相应《合同书》中的约定，单个项目结算金额不超过20万元

注：参选人需提供一览表中的相应服务委托合同或中标通知书复印件并加盖单位公章予以证明。

参选人名称（公章）：北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人或其授权代表（签字或盖章）：

日期：2024年4月19日

国有建设用地使用权出让地价评估委托书

委托单位	北京城市副中心管理委员会规划和自然资源局
评估项目名称	北京城市副中心站综合交通枢纽FZX-0101-0501地块F3其他类多功能用地国有建设用地使用权出让价格评估
估价对象	北京城市副中心站综合交通枢纽FZX-0101-0501地块F3其他类多功能用地
估价目的	根据《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）及《国土资源部办公厅关于发布<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）的有关规定，按照赋权承接方案，受北京城市副中心管理委员会规划和自然资源局委托评估该宗土地使用权价格，为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据。
评估期日	2021年12月15日
时间要求	5个工作日
委托单位联系人	朱超
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、评估服务费依据《国有建设用地使用权出让地价评估招标文件》、《中标通知书》及相应《合同书》中的约定，单个项目结算金额不超过20万元。</p> <p>2、提交的报告须是在土地估价报告备案系统中的最终备案版本，未经委托方同意，不得修改或重新备案。你公司在提交最终备案版纸质报告同时，一并提交报告相同内容的PDF扫描版本。</p> <p>3、工作成果（包括但不限于土地估价报告、土地估价技术报告、测算结果及相关附件等）仅提供给委托方，未经委托方同意不得向任何第三方提供。</p> <p>4、该项目在你公司工作成果有效期内未成交需要再次评估的，你公司应免费就该项目再次开展地价评估工作。</p>

北京城市副中心管理委员会规划和自然资源局

2021年12月15日

河北雄安新区管理委员会规划建设局
河北雄安新区管理委员会规划建设局
土地评估委托函

北京康正宏基房地产评估有限公司：

依据河北雄安新区管理委员会与贵公司于2022年1月签订的《河北雄安新区管理委员会雄安新区土地评估服务合同》，现委托贵公司就下列项目组织开展国有建设用地使用权土地评估服务工作。

- 1.项目名称：雄安新区启动区西北居住片二期项目(D02-03-11等9个地块)
- 2.项目金额：以备案的土地评估报告为准
- 3.服务内容：上述项目土地价格评估
- 4.服务费用：按照《土地评估服务合同》第四款规定标准计取
- 5.其他说明事项：无

特此委托。

委托单位（盖章）：河北雄安新区管理委员会规划建设局

委托日期：____年____月____日



国有建设用地使用权出让地价评估委托书

委托单位	北京市规划和自然资源委员会
评估项目名称	顺义区顺义新城第2街区SY00-0002-6022、6023-1地块R2二类居住用地国有建设用地使用权出让价格评估
估价对象	顺义区顺义新城第2街区SY00-0002-6022、6023-1地块R2二类居住用地
估价目的	根据《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）及《国土资源部办公厅关于发布<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）的有关规定，受北京市规划和自然资源委员会委托评估该宗地土地使用权价格，为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据。
评估期日	2023年4月25日
时间要求	5个工作日
委托单位联系人	孙一铭
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. 评估服务费依据《国有建设用地使用权出让地价评估招标文件》、《中标通知书》及相应《合同书》中的约定，单个项目结算金额不超过20万元。 2. 提交的报告须是在土地估价报告备案系统中的最终备案版本，未经委托方同意，不得修改或重新备案。你公司在提交最终备案版纸质报告同时，一并提交报告相同内容的PDF扫描版本。 3. 工作成果（包括但不限于土地估价报告、土地估价技术报告、测算结果及相关附件等）仅提供给委托方，未经委托方同意不得向任何第三方提供。 4. 若因土地未成交需再次评估的，你公司应免费就该项目再次开展地价评估工作。</p>

北京市规划和自然资源委员会

2023年4月24日

8、商务响应表

项目名称：海淀区东升镇北部片区朱房二期城中村改造项目实施方案

项目	比选文件要求	是否响应
1	比选内容及要求	是，全部响应
2	比选文件全部内容	是，全部响应

参选人名称（公章）：北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人或其授权代表（签字或盖章）：

日期：2024年4月19日

9、服务方案

A、项目的服务内容要求

项目主要分布在北五环内外，其中属于“综规”范围内的用地位于北五环外（以下简称北部片区），呈点、片状分布在由安宁庄、毛纺路，清河路，建材城西路，黑泉路合围的范围内，包括通厦四拨子、海升、永泰东村、永泰生态园、于家坟片区等：

1. 对本项目开展前期调研；
2. 对本项目所在地区开展调研；
3. 对相关政策开展调研；
4. 针对本项目的项目基本情况介绍、前期费用方案、征地实施方案、腾退实施方案、安置房建设方案、市政基础设施建设方案、项目整体开发进度及土地供应方案、资金平衡方案等方面展开说明及测算；
5. 最终形成海淀区东升镇北部片区朱房四街地区棚户区改造项目实施方案报告，提交给比选人。

B、项目的详细工作实施方案

1. 进度管理

出具项目实施方案一般历经以下几个步骤：接受委托、现场勘查及资料收集、方案确定、内业撰写、报告审核、提交报告、应委托方要求修改和释疑、文件归档。

按照我公司的估价经验，合理规划估价各阶段工作，分配参与人员，按项目时间要求提交报告。

2. 人员分工

根据我们以往所作项目的经验，结合项目的特点，我公司人员安排如下：安排具有项目经理人1人，项目组员1人。如项目需要，我公司承诺将安排足够数量的评估人员以配合委托方及项目需要。

3. 工作流程

(1) 接受委托

在接到委托信息后，我公司会在第一时间与该项目的负责人员进行联系，了解项目的基本情况以及相关企业的联系方式；公司内部进行项目登记及项目分派；根据初步联络所得信息，初步判断项目的可行性，拟定项目所需资料清单；主动与相关企业进行初步沟通，约定现场勘查时间。

(2) 现场勘查及资料收集

现场勘察是评估的一个重要环节，包括了对估价对象本身和周边情况的考察，收集有关资料及市场调研工作。

(3) 测算方案确定

在完成现场勘察后，所有参与人员应共同明确项目的测算方案。该阶段工作分为两部分：由负责人及评估工作组人员共同拟定方案，由审核人员负责最终审定方案。

根据项目的总进度要求，拟定工作时间节点。

估价方案拟定后，审核人员和项目组共同确认测算方案，确认估价人员拟定的测算方案中各种方法、参数、初步计算结果。修改完善方案；与委托方核实补充资料。

(4) 内业撰写

结合前期对项目的了解及实地查勘工作，完善市场调查。确定技术路线、完成测算、文字撰写等工作。

(5) 方案审核

方案以三级审核最终定稿。一级审核由项目组工作人员负责；二级审核由项目负责人负责；三级审核由审核人负责。

各级审核认真填写《审核表》。

(6) 提交方案报告

根据委托方的要求，出具方案报告。

(7) 应委托方要求对方案报告进行修改和释疑

委托方会在收到报告时对估价报告初步审核，我公司估价人员会主动配合委托方，对报告进行解释说明，并应委托方要求修改完善。

(8) 文件归档

a. 归档方案

我们在以往大量的实施方案测算工作中已形成了严格的文件归档制度，包括电子文件和纸张文件的归档，并有专人负责档案的管理。

(9) 后续回访跟踪

报告发出后，项目组应注重委托方及相关单位的后续维护，已发出的正式报告应主动询问后续是否顺利，跟踪项目后续进展。

十、其他资料