

南通市价格认定中心存量房基准价评估 服务项目

竞争性磋商文件

采购单位：南通市价格认定中心

代理机构：江苏大成工程咨询有限公司

二〇二五年四月

目 录

第一部分 竞争性磋商公告

第二部分 磋商须知

第三部分 项目需求

第四部分 磋商程序和内容

第五部分 合同签订与验收付款

第六部分 质疑提出和处理

第七部分 响应文件组成

第一部分 竞争性磋商公告

江苏大成工程咨询有限公司（以下简称“本公司”）受南通市价格认定中心委托，对其所需的南通市价格认定中心存量房基准价评估服务项目实施竞争性磋商方式组织采购。现公告如下：

一、项目概况

南通市价格认定中心存量房基准价评估服务项目的潜在供应商应在南通市发展和改革委员会官网（<http://fgw.nantong.gov.cn/>）获取采购文件，并于 2025 年 4 月 21 日 14:00（北京时间）前提交响应文件。

二、项目基本情况

项目名称：南通市价格认定中心存量房基准价评估服务项目。

项目工作量：预估单个评估 1100 个，批量评估观测点 200 个，具体数量以实际发生为准。

采购需求：存量房新增基准价评估服务、存量房基准价更新评估服务。服务商根据《江苏省存量房交易纳税评估系统业务规程》，参照评估报告样本，编制评估报告、填制相关表单。

（1）存量房基准价单个评估：适用于基准价单独调整、新增基准价。

（2）存量房基准价批量评估：适用于运用观测点法批量调整基准价。

详见磋商文件。

最高限价：本项目投标报价为存量房基准价单个评估服务费，最高限单价：**230 元/个**（报价为 5 元的整数倍）。最终报价超过最高限价的为无效响应文件。

服务期限：1 年，1 年合同期满后双方同意且合同价不变的情况下，可以续签 1 次。

本项目不接受联合体投标。

三、供应商的资格要求：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定（提供承诺书，格式参见第七部分）；

2. 具有独立承担民事责任的能力（提供有效的营业执照复印件并加盖公章）；

3. 法定代表人身份证明书（格式参见第七部分）或法定代表人授权委托书（格式参见第七部分）；

3. 未被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单及“中国政府采购网”网站（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单（提供网站查询截图加盖公章）；

4. 关于资格文件的声明函（格式参见第七部分）。

5. 本项目特定资格要求：

（1）具有房地产估价三级及以上资质（提供有效的资质复印件并加盖公章）；

（2）供应商需成立项目组，项目组成员不少于2名房地产估价师（提供项目组成员一览表、人员证书复印件及供应商为其缴纳2024年12月以来任意一个月社会保险证明材料并加盖公章）。

6. 法定代表人为同一个人的两个及两个以上法人，母公司、全资子公司及其控股公司，都不得在同一采购项目相同标段中同时参加投标，一经发现，将视同围标处理。

特别提醒：对报价供应商成交签约后一经发现不符合上述资格要求的，采购方将有权单方解除合同，履约保证金不予退还。

具体资格要求详见第七部分中的“资格审查证明材料”。

四、获取采购文件

时间：自本公告发布之日起至2025年4月21日

领取地点：南通市发展和改革委员会官网

方式：自行下载

五、响应文件提交

截止时间：2025年4月21日14:00（北京时间）

逾时，将拒绝接受响应文件。

地点：南通市北濠桥路10号南通市价格认定中心，如有变动另行通知。

六、开启

时间：2025年4月21日14:00（北京时间）

地点：南通市北濠桥路10号南通市价格认定中心，如有变动另行通知。

七、公告期限

自本公告发布之日起3个工作日。

八、其他补充事宜

1. 投标保证金：免收。

2. 履约保证金

2.1 本项目成交后的履约保证金为 5000 元。

2.2 成交供应商的履约保证金须在成交通知书发出 3 日内，以支票、汇票、本票、保函、保单等形式缴纳给采购单位，成交供应商凭“成交通知书”15 日内（成交通知书发出时间为准）与采购单位签订合同。超期或未有协商，则视为自动放弃成交资格。

2.3 成交供应商在按要求保质保量的完成该项目合同并通过验收后，采购单位凭成交供应商提交的申请，一次性退还该合同项目的履约保证金。

2.4 由于成交供应商原因，在签订合同后出现不按合同履行的情况，采购单位有权将履约保证金作为违约金，全额不予退还，同时采购单位亦有权终止合同，成交供应商还须承担相应的法律赔偿责任。

3. 项目磋商活动模式：本项目采用见面模式。投标供应商授权委托人（法定代表人）携带身份证原件现场递交纸质投标文件。

4. 项目演示、样品、答辩等：无

5. 对项目需求部分（供应商其他资格要求、项目需求、评分标准）的询问、质疑请向采购单位提出，由采购单位负责答复；对项目磋商文件其他部分的询问请向采购单位或项目联系人提出。

6. 供应商应依照规定提交各类声明函、承诺函，不再同时提供原件备查或提供有关部门出具的相关证明文件。但中标或成交供应商，应做好提交声明函、承诺函相应原件的核查准备；核查后发现虚假或违背承诺的，依照相关法律法规规定处理。

九、磋商项目联系事项

1. 采购人信息

名 称：南通市价格认定中心

联 系 人：茅洪军

联系方式：15806280664

地址：南通市北濠桥路 10 号

2. 招标代理机构信息

名 称：江苏大成工程咨询有限公司

联系人：童艳

联系方式：18662908181

地址：江苏省南通市崇川区工农路 358 号 11 层

第二部分 磋商须知

一、说明

1. 本竞争性磋商文件仅适用于南通市价格认定中心存量房基准价评估服务项目采购活动。
2. 本次竞争性磋商活动及因本次招标产生的合同受中国法律制约和保护。
3. 本次竞争性磋商文件的解释权属于南通市价格认定中心。
4. 供应商下载磋商文件后，应仔细检查磋商文件的所有内容，如有内容或页码残缺、资格要求和技术参数含有倾向性或排他性等表述的，请在磋商文件发布后3个工作日内，以书面形式提出询问或疑问，未在规定时间内提出询问或疑问的，视同供应商理解并接受本磋商文件所有内容，并由此引起的损失自负。供应商不得在响应结束后针对磋商文件所有内容提出质疑事项。非书面形式的不作为日后质疑提出的依据。
5. 供应商应认真审阅磋商文件中所有的事项、格式、条款和规范要求等，如果供应商没有按照磋商文件要求提交响应文件，或者响应文件没有对磋商文件作出实质性响应，其响应将被拒绝，应由供应商自行承担。
6. 磋商文件项目需求中所涉及的要求，供应商在磋商响应文件中应满足招标人的需要。

二、磋商文件的澄清、修改、答疑

1. 招标人有权对发出的磋商文件进行必要的澄清、修改或补充。
2. 磋商文件的澄清、修改、补充等内容均以书面明确的形式发布，并以南通市发展和改革委员会官网（<http://fgw.nantong.gov.cn/>）发布的信息为准。
3. 招标人对磋商文件的澄清、修改将构成磋商文件的一部分，对响应竞争性磋商的供应商具有约束力。
4. 澄清或者修改的内容可能影响到响应文件编制的，招标人将在提交响应文件接收截止之日的5日前，发布澄清或者修改公告，不足5日的，当顺延提交响应文件接收截止之日。
5. 除非招标人以书面的形式对磋商文件作出澄清、修改及补充，供应商对涉及磋商文件的任何推论、理解和结论所造成的结果，均由供应商自负。
6. 招标采购单位视情组织答疑会。如有产生答疑且对磋商文件内容有修改，

招标人将按照本须知有关规定，以补充通知（公告）的方式发出。

三、响应文件的编写及装订

1. 供应商按磋商响应文件组成顺序编写响应文件，并牢固装订成册。磋商响应文件均需采用 A4 纸（图纸等除外），不允许使用活页夹、拉杆夹、文件夹、塑料方便式书脊（插入式或穿孔式）装订。磋商响应文件不得行间插字、涂改、增删，如修改错漏处，须经磋商响应文件签署人签字并加盖公章。

四、磋商响应文件的份数和签署

1. 磋商响应文件由：①资格审查证明材料、②商务技术响应文件、③价格响应文件，共 3 部分组成（以下由文件序号代称）。

2. 磋商响应文件中，均为 1 份“正本”和 2 份“副本”。

3. 在每份磋商响应文件上要明确标注项目名称、对应的磋商响应文件名称、招标人的全称、日期、“正本”、“副本”字样。“正本”和“副本”若有差异，概以“正本”为准。

4. 磋商响应文件中的所有“正本”，须为打印的，其正文内容由供应商法定代表人或授权人签字（或盖章）并加盖公章。“副本”可复印，但尚须加盖公章。

五、磋商响应文件的密封及标记

1. 供应商须将本项目磋商响应文件：①、②、③**分别单独密封**。

2. 密封后，应在每一密封的磋商响应文件上明确标注招标项目名称、磋商响应文件各自对应的名称、供应商的全称及日期。

3. 在边缝处加盖供应商公章，可注明于开标前不得启封。

【特别提醒】磋商响应文件中的①、②的“正本”或“副本”中，均不得含有商务报价响应文件中报价表（报价单）内的任何项目价格，否则作废标处理。

六、投标有效期

1. 投标有效期为代理机构规定的开标之日后六十（60）天。投标有效期比规定短的将被视为非响应性投标而予以拒绝。

2. 投标有效期的延长

在特殊情况下，代理机构于原投标有效期满之前，可向供应商提出延长投标有效期的要求。这种要求与答复均应采用书面形式。供应商可以拒绝代理机构的这一要求而放弃投标，同意延长投标有效期的供应商既不能要求也不允许修改其投标文件。受投标有效期约束的所有权利与义务均延长至新的有效期。

七、投标报价

1. 本项目不接受任何有选择的报价。
2. 招标响应报价均以人民币为报价的货币单位。
3. 报价表必须加盖供应商公章且必须经法定代表人或被委托授权人签署。总价和明细价的大小写金额必须一致，若有差异，以大写为准。
4. 报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。
5. 最终报价将作为招标小组评定中标供应商的依据。除非因特殊原因并经买卖双方协商同意，供应商不得再要求追加任何费用。同时，除非合同条款中另有规定，否则，供应商的最终中标价在合同实施期间不因市场变化因素而变动。

八、联合体参与招标

不接受任何形式的联合体参与本项目的招标。

九、磋商响应文件及招标费用

1. 招标程序顺利进行后，所有的磋商响应文件都将作为档案保存，不论中标与否，招标人均不退回。
2. 本项目招标代理服务费3000元，由采购人进行支付。
3. 无论磋商过程和结果如何，参加项目磋商的供应商自行承担与本次项目招标有关的全部费用。

十、未尽事宜

按照《中华人民共和国政府采购法》及《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》与其他有关法律法规的规定执行。

第三部分 项目需求

请供应商在获取磋商文件前和制作响应文件时仔细研究项目需求说明。供应商不能简单照搬照抄采购单位项目需求说明中的技术、商务要求，必须做实事求是地响应。如照搬照抄项目需求说明中的技术、商务要求的，成交后供应商在同采购单位签订合同和履约环节中不得提出异议，一切后果和损失由成交供应商承担。如供应商提供的货物和服务同采购单位提出的项目需求说明中的技术、商务要求不同的，必须在《商务部分正负偏离表》和《技术部分正负偏离表》上明示，如不明示的视同完全响应。

一、项目需求

存量房新增基准价评估服务、存量房基准价更新评估服务。服务商根据《江苏省存量房交易纳税评估系统业务规程》，参照评估报告样本，编制评估报告、填制相关表单。

（1）存量房基准价单个评估:适用于基准价单独调整、新增基准价。

新增住宅基准价提供评估报告（含技术报告）、评估价格相关说明、楼幢信息采集表、评税小区明细汇总表、住宅小区情况采集明细汇总表、住宅标准房评估结果明细汇总表、片区划分表、片区与小区对应关系明细汇总表；新增非居住基准价提供评估报告（含技术报告）、评估价格相关说明、楼幢信息采集表、商业用房租金区段划分表、非住宅标准房评估结果明细汇总表。

单独调整住宅基准价提供评估报告（含技术报告）、评估价格相关说明、住宅标准房评估结果明细汇总表；单独调整非住宅基准价提供评估报告（含技术报告）、评估价格相关说明、非住宅标准房评估结果明细汇总表。

（2）存量房基准价批量评估:适用于运用观测点法批量调整基准价。

需提供评估报告（含技术报告）、评估价格相关说明、维护报告、观测点对应表、观测点绑定小区设定明细汇总表、观测点价格采集明细汇总、片区划分表、片区与小区对应关系明细汇总表。

二、工作要求

1. 价格评估业务工作应当严格遵守国家的有关法律、法规、制度规定及有关执业规范要求，并且不得再委托外包给其他单位实施。对提供不实或内容虚假的结果，或再委托外包给其他单位实施的，除由企业自行承担责任外，南通市价格

认定中心可依法终止合同，拒绝支付相关费用，并提请相关监管部门作出处罚；情节严重的，依法提请有关部门追究单位和相关责任人的行政及法律责任。

2. 存量房基准价评估应严格按照《江苏省存量房交易纳税评估系统业务规程》办理，事项应在约定时效内办结，评估价格合理、评估成果规范，税务部门如有新的要求以最新标准为准，新增工作量不另行结算费用。

南通市价格认定中心对存量房基准价评估服务质量实行常态化考核，考核结果与费用支付、合同履行等挂钩。

3. 成交供应商在与南通市价格认定中心签署合同时同步签署数据保密协议。成交供应商应当对存量房基础数据、基准价格等数据保密，不得用作它用。

4. 接受委托的评估机构未能在要求的时间内（含同意延长的时间）提交评估报告或因评估质量不符合要求等情形在一个合同期内累计受三次书面警告则视为违约。如有违约，南通市价格认定中心对委托评估机构可能已经发生的费用不予支付，并有依法终止合同的权利。

三、服务期限

1 年，1 年合同期满后双方同意且合同价不变的情况下，可以续签 1 次。

四、付款标准与方式：

基准价单独调整、新增基准价评估按季度结算，以实际完成报告数与单个评估服务单价确定服务价格，再按评估服务质量考核结果对应标准确定需支付的服务费用。

观测点法批量调整基准价评估按批次结算，以观测点报告个数与单个评估服务单价*1.5 确定批次服务价格，再按评估服务质量考核结果对应标准确定需支付的服务费用，费用在评估报告审核通过后三十日内支付。

五、其他相关要求

1. 成交供应商应严格按照采购文件等相关要求组织实施。

2. 项目中所产生的一切费用由成交供应商负责。

3. 成交供应商必须遵守政府有关主管部门有关保密和安全等的管理规定，如因成交供应商的原因，导致数据泄露，均由成交供应商承担负责。

4. 合同价款为全费用综合单价，包括材料费、人工费、现场勘察费、管理费、规费、利润、税金、风险费等所有费用，综合单价不作调整。

第四部分 磋商程序和内容

一、代理机构组织磋商活动

1. 成立竞争性磋商小组。竞争性磋商小组由采购人代表和评审专家共 3 人以上单数组成，其中评审专家人数不得少于竞争性磋商小组成员总数的 2/3。采购人不得以评审专家身份参加本部门或本单位采购项目的评审。代理机构人员不得参加本机构代理的采购项目的评审。

超过公开招标限额标准的项目，竞争性磋商小组应当由 5 人以上单数组成。

2. 竞争性磋商小组的职责：

评审专家应当遵守评审工作纪律，不得泄露评审情况和评审中获悉的商业秘密。

磋商小组在评审过程中发现供应商有行贿、提供虚假材料或者串通等违法行为的，应当及时向财政部门报告。

评审专家在评审过程中受到非法干涉的，应当及时向财政、监察等部门举报。

磋商小组成员应当按照客观、公正、审慎的原则，根据磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。未实质性响应磋商文件的响应文件按无效响应处理，磋商小组应当告知提交响应文件的供应商。

磋商文件内容违反国家有关强制性规定的，磋商小组应当停止评审并向采购人或者采购代理机构说明情况。

3. 竞争性磋商小组成员的义务：

遵纪守法，客观、公正、廉洁地履行职责；根据采购文件的规定独立进行评审，对个人的评审意见承担法律责任；参与评审报告的起草；配合采购人答复供应商提出的质疑；配合财政部门的投诉处理和监督检查工作。

二、供应商的法定代表人或授权人须持身份证准时参加磋商。

三、评审程序、内容

1. 磋商小组应当对响应文件进行评审，并根据磋商文件规定的程序、评定成交的标准等事项与实质性响应磋商文件要求的供应商进行磋商。未实质性响应磋商文件的响应文件按无效处理，磋商小组应当告知有关供应商。

磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错

误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

2. 磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。

3. 在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。

供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

4. 磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于 3 家。

磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的，磋商结束后，磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐 3 家以上供应商的设计方案或者解决方案，并要求其在规定时间内提交最后报价。

市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目，提交最后报价的供应商可以是 2 家。

5. 最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

6. 已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。

磋商时间由磋商小组掌握。

四、评审方法-综合评分法

经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

综合评分法，是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。

评审时，磋商小组各成员应当独立对每个有效响应的文件进行评价、打分，然后汇总每个供应商每项评分因素的得分。

（一）审查响应文件的有效性、完整性、响应程度

1. 供应商资格是否符合；
2. 响应文件是否完整；
3. 响应文件是否恰当地签署；
4. 是否作出实质性响应（是否有实质性响应，只根据响应文件本身，而不寻求外部证据）；
5. 是否有计算错误。

（二）误差纠正

1. 如果单价汇总金额与总价金额有出入，以单价金额计算结果为准；
2. 单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准；
3. 若文件大写表示的数据与数字表示的有差别，以大写表示的数据为准。

（三）出现下列情形之一的，作无效响应处理：

1. 不具备磋商文件中规定的资格要求的；
2. 响应报价超出预算的；
3. 不符合法律、法规和磋商文件中规定的其他实质性要求的。

（四）出现下列情形之一的，磋商失败

1. 符合条件的供应商或者对磋商文件作实质响应的供应商不足 3 家的（市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目可以是 2 家）；
2. 出现影响采购公正的违法违规行为的；
3. 供应商的最后报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；
4. 因重大变故，采购任务取消的。

除资格性检查认定错误、分值汇总计算错误、分项评分超出评分标准范围、客观分评分不一致、经磋商小组一致认定评分畸高、畸低的情形外，采购人、采购代理机构不得以任何理由组织重新评审。采购人、采购代理机构发现磋商小组未

按照磋商文件规定的评审标准进行评审的，重新开展采购活动，并同时书面报告本级财政部门。

五、评审标准

商务技术部分评审结束后，再开启最后报价计算分值。总分为 100 分，加分和减分因素除外。

供应商商务技术分得分为磋商小组成员的算术平均值，分值四舍五入保留两位小数。

（一） 商务技术分：70 分

评分内容	评审因素
评估资质（15 分）	供应商房地产评估资质：一级资质得 15 分；二级资质得 10 分；三级资质得 5 分。 注：提供相关资质证书复印件，复印件需加盖投标人公章
团队实力（5 分）	项目组中专职房地产估价师人数 2-3 人得 2 分，4 人以上（含 4 人）人 5 分。 注：提供项目组成员一览表、人员证书复印件及供应商为其缴纳 2024 年 11 月以来任意一个月社会保险证明材料并加盖公章。
类似业绩（15 分）	近三年（2022 年 1 月 1 日以来）从事过政府部门委托的存量房交易纳税评估系统数据维护业务、且合同期不少于 1 年的得 10 分；没有不得分。（提供不少于三份评估报告复印件） 近三年（2022 年 1 月 1 日以来）从事过存量房交易评估得 5 分；没有不得分。（提供不少于三份评估报告复印件） 注：投标人需提供以上业绩合同复印件并加盖投标人公章，否则对应项不得分。
本地服务能力（10 分）	根据投标人已设立或拟设立本地办事场所、人员配备、业务开展情况等的综合阐述，最优的得满分，其余由评委酌情评定。
工作计划方案（10 分）	磋商小组针对供应商对本项目制定的工作计划方案（包括工作进度的保证措施，要求能确保在规定的时间节点内完成工

	作任务）进行评审，从方案内容体现的工作认识程度、计划的科学性、措施的可行性方面进行评分。方案内容非常符合工作需求、计划科学、措施可行性强的得 10 分；方案内容较为符合工作需求、计划较为科学、措施较为可行的得 7 分；方案内容针对性一般、计划合理性一般、措施可行性一般的得 3 分；未提供的不得分。
评估服务质量保证措施（10 分）	磋商小组针对供应商对本项目制定的评估服务质量保证措施进行评审，从质量保证措施在加快评估时效、提升评估价格科学性、提高成果规范性等方面的针对性、可行性进行评分。保证措施完善齐全、可行性强的得 10 分；保证措施较为科学合理、较为可行的得 7 分；保证措施不够完善、可行性一般的得 3 分；未提供的不得分。
获奖情况（5 分）	近三年（2022 年 1 月 1 日以来）以来获市级行业管理部门、行业协会先进、表彰的得 3 分；近三年（2022 年 1 月 1 日以来）以来获省级行业管理部门、行业协会先进、表彰或称号的得 4 分；近三年（2022 年 1 月 1 日以来）以来获国家行业管理部门、行业协会先进、表彰或称号的得 5 分。没有不得分；（各项得分不累加，最高得分为满分 5 分）。 注：投标人需提供以上获奖情况的证明材料复印件并加盖投标人公章，否则对应项不得分。

（二）价格分：30分

综合评分法中的价格分统一采用低价优先法计算，即满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分别统一按照下列公式计算：

$$\text{磋商报价得分} = (\text{磋商基准价} / \text{最后磋商报价}) \times \text{价格权值} \times 100$$

（四舍五入保留两位小数）

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。

六、变更为其他方式采购的情形

提交响应文件截止时间时参加磋商的供应商不足 3 家的，及磋商中出现符合专业条件的供应商或对磋商文件作实质响应的供应商不足 3 家（规定可以 2 家的

情形除外），除采购任务取消外，视情采取其他方式采购。磋商文件中对供应商资质、技术等要求，将作为其他方式采购的基本要求和依据。原已经参加磋商并符合要求的供应商，根据自愿原则，参加其他方式采购。

七、出现下列情形之一的，竞争性磋商采购活动终止，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

1. 因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；
2. 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
3. 在采购过程中符合要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足 3 家的（市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目除外）。

八、中标人的确定

1. 评委对中标供应商报价总表和明细表进行审核，应审核供应商投标报价是否前后一致、大小写金额是否一致、总价金额与单价汇总金额是否一致。对过高过低报价的并作为中标供应商的，应重点审核报价明细表有否重大重复报价或漏项报价等情况，一经发现，现场请中标供应商予以澄清，明显过错或不能澄清的，经超半数以上评委认定，有权取消供应商中标资格，以此类推确定中标供应商。

2. 磋商小组认为投标供应商的报价明显低于其他通过符合性审查投标供应商的报价，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；投标供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效投标处理。

3. 综合得分最高的供应商推荐为项目预成交人并出具评审磋商报告。

4. 确定成交候选人的特殊情况处理：

（1）若总分相同，则按最终报价响应得分高者优先成交。

（2）若总分且最终报价响应得分相同，则采取现场抽签的方式确定（投标供应商的抽签顺序分别为各投标供应商递交响应文件签到顺序号）

九、其他注意事项

1. 在投标、开标时间，投标供应商不得向评委询问情况，不得进行旨在影响评标结果的活动。

2. 磋商小组不得向投标供应商解释落标原因。

3. 在投标、评标过程中，如果投标供应商联合故意抬高报价或出现其他不正当行为，采购人有权中止投标或评标。

4. 凡在投标、开标过程中，采购人或代理机构已提示是否异议的事项，投标供应商当时没有提出异议的，事后投标供应商不得针对上述事项提出质疑。比如：采购人或代理机构在开标中提示评委是否回避，投标供应商现场未提出异议的，事后不得针对评委回避事项提出质疑。

十、成交通知

中标结果在南通市发展和改革委员会网站上公告 1 个工作日。《中标通知书》一经发出，采购单位改变中标结果，或者中标供应商放弃中标的，各自承担相应的法律责任。《中标通知书》是采购合同的组成部分。

第五部分 合同签订与验收付款

一、中标供应商凭中标通知书于 30 日内与采购人签订采购合同。所签合同不得对采购文件作实质性修改。采购人不得向成交供应商提出不合理的要求作为签订合同的条件，不得与成交供应商私下订立背离采购文件实质性内容的协议。

二、采购人按合同约定积极配合成交供应商履约，成交供应商履约到位后，请以书面形式向采购单位提出验收申请，采购人接到申请后原则上在 5 个工作日内及时组织相关专业技术人员，必要时邀请质检等部门共同参与验收，并出具验收报告，验收合格的原则上 10 个工作日内支付相应款项。

三、采购人故意推迟项目验收时间的，与成交供应商串通或要求成交供应商通过减少货物数量或降低服务标准的，在履行合同中采取更改配置、调换物品等手段的，要求成交供应商出具虚假发票或任意更改销售发票的，谋取不正当利益的，承担相应的法律责任。

四、成交供应商出现违约情形，应当及时纠正或补偿；造成损失的，按合同约定追究违约责任；发现有假冒、伪劣、走私产品、商业贿赂等违法情形的，应由采购人移交相关行政执法部门依法查处。

五、不响应付款方式的，视同响应文件无效处理。

南通市价格认定中心存量房基准价评估服务项目

合同书

采 购 人（或称甲方）：

成交供应商（或称乙方）：

签订时间： 年 月 日

签订地点：

根据《中华人民共和国民法典》及____年__月__日的南通市价格认定中心存量房基准价评估服务项目的采购结果、采购文件，经双方协商一致，签订本合同。

一、项目需求

存量房新增基准价评估服务、存量房基准价更新评估服务。服务商根据《江苏省存量房交易纳税评估系统业务规程》，参照评估报告样本，编制评估报告、填制相关表单。

（1）存量房基准价单个评估:适用于基准价单独调整、新增基准价。

新增住宅基准价提供评估报告（含技术报告）、评估价格相关说明、楼幢信息采集表、评税小区明细汇总表、住宅小区情况采集明细汇总表、住宅标准房评估结果明细汇总表、片区划分表、片区与小区对应关系明细汇总表；新增非居住基准价提供评估报告（含技术报告）、评估价格相关说明、楼幢信息采集表、商业用房租金区段划分表、非住宅标准房评估结果明细汇总表。

单独调整住宅基准价提供评估报告（含技术报告）、评估价格相关说明、住宅标准房评估结果明细汇总表；单独调整非住宅基准价提供评估报告（含技术报告）、评估价格相关说明、非住宅标准房评估结果明细汇总表。

（2）存量房基准价批量评估:适用于运用观测点法批量调整基准价。

需提供评估报告（含技术报告）、评估价格相关说明、维护报告、观测点对应表、观测点绑定小区设定明细汇总表、观测点价格采集明细汇总、片区划分表、片区与小区对应关系明细汇总表。

二、工作要求

1. 价格评估业务工作应当严格遵守国家的有关法律、法规、制度规定及有关

执业规范要求，并且不得再委托外包给其他单位实施。对提供不实或内容虚假的结果，或再委托外包给其他单位实施的，除由企业自行承担责任外，南通市价格认定中心可依法终止合同，拒绝支付相关费用，并提请相关监管部门作出处罚；情节严重的，依法提请有关部门追究单位和相关责任人的行政及法律责任。

2. 存量房基准价评估应严格按照《江苏省存量房交易纳税评估系统业务规程》办理，事项应在约定时效内办结，评估价格合理、评估成果规范，税务部门如有新的要求以最新标准为准，新增工作量不另行结算费用。

南通市价格认定中心对存量房基准价评估服务质量实行常态化考核，考核结果与费用支付、合同履行等挂钩。

3. 接受委托的评估机构应当遵循保密协议条款，对存量房基础数据、基准价格等数据保密，不得用作它用。

4. 接受委托的评估机构未能在要求的时间内（含同意延长的时间）提交评估报告或因评估质量不符合要求等情形在一个合同期内累计受三次书面警告则视为违约。如有违约，南通市价格认定中心对委托评估机构可能已经发生的费用不予支付，并有依法终止合同的权利。

三、服务期限及地点

3.1 服务期限：1 年，1 年合同期满后双方同意且合同价不变的情况下，可以续签 1 次。

3.2 服务地点：甲方指定地点。

四、合同金额

本合同金额为（大写）：人民币_____（¥_____）/个。

本合同价款包括但不限于服务成本、利润等费用，以及已支付或将支付的增值税、营业税和其它税费等一切相关费用。

本合同价款还包含乙方应当提供的伴随服务费用。

本合同执行期间合同价款不变。

五、付款标准与方式

基准价单独调整、新增基准价评估按季度结算，以实际完成报告数与单个评估服务单价确定服务价格，再按评估服务质量考核结果对应标准确定需支付的服务费用。

观测点法批量调整基准价评估按批次结算，以观测点报告个数与单个评估服务单价*1.5 确定批次服务价格，再按评估服务质量考核结果对应标准确定需支付的服务费用，费用在评估报告审核通过后三十日内支付。

六、违约责任

合同一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或赔偿损失等违约责任。

6.1 甲方违约责任

6.1.1 在合同生效后，非乙方原因甲方要求退货的，应向乙方偿付合同价款的 5 %，作为违约金，违约金不足以补偿损失的，乙方有权要求甲方补足。

6.1.2 甲方违反合同规定，拒绝接收乙方交付的合格标的物，应当承担乙方由此造成的损失。

6.2 乙方违约责任

乙方不能履约，或履约不合格从而影响甲方后续工作正常开展的，应向甲方偿付合同价款的 5 %的违约金，违约金不足以补偿损失的，甲方有权要求乙方补足。

七、不可抗力

7.1 因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。但合同一方延迟履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

7.2 合同一方因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。

八、合同的解除和转让

8.1 甲方和乙方协商一致，可以解除合同。

8.2 有下列情形之一的，合同一方可以解除合同：

8.2.1 因不可抗力致使不能实现合同目的，未受不可抗力影响的一方有权解除合同。

8.2.2 因合同一方违约导致合同不能履行，另一方有权解除合同。

8.2.3 有权解除合同的一方，应当在违约事实或不可抗力发生之后三十天内书面通知对方以主张解除合同，合同在书面通知到达对方时解除。

8.3 合同的部分和全部都不得转让。

九、履约保证金

9.1 本项目成交后的履约保证金为人民币 5000.00 元。

9.2 乙方在成交通知书发出之日起 15 日内，凭“成交通知书”和“履约保证金”的缴纳凭证，与甲方签订合同，超期或未有协商，则视为自动放弃成交资格。

9.3 乙方全部履行合同义务，经甲方验收合格无质量、进度等问题的，甲方在验收合格后一次性无息退还履约保证金。

9.4 发生以下情况的，履约保证金不予退还或部分退还：

a. 签订合同后，乙方不履行合同义务的，甲方有权全额扣除履约保证金，全额不予退还，同时甲方亦有权终止合同，乙方还须承担相应的法律赔偿责任。

b. 乙方在履约过程中发生违约行为，给甲方造成损失的，甲方有权在乙方缴纳的履约保证金中予以扣款，以弥补甲方经济损失，不足的部分乙方另外补齐。

十、合同的生效

本合同在乙方缴纳全额履约保证金且甲乙双方签字盖章后生效。

十一、争议的解决

甲乙双方因合同发生争议，应在采购人的主持下进行调解，协商不成，任何一方可以向南通仲裁委员会申请仲裁解决。

十二、附则

12.1 合同份数：本合同一式肆份，采购单位、供应商各贰份。

12.2 本合同文件使用中文书写、解释和说明。

12.3 本合同履行过程中产生的纪要、协议以及成交通知书、采购响应文件和采购文件为本合同的附件，与合同具有同等效力。

12.4 未尽事宜

本合同未尽事宜应按照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国产品质量法》及其相关配套法律法规之规定解释。

采购人（或甲方）：

成交供应商（或乙方）：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

第六部分 质疑提出和处理

一、质疑的提出

(一) 质疑人的身份要求

1. 质疑人必须是直接参加本次采购活动的当事人。
2. 未参加磋商活动的供应商或在磋商活动中自身权益未受到损害的供应商所提出的质疑不予受理。

(二) 质疑提出的格式要求

1. 质疑必须按照《政府采购法》、《政府采购法实施条例》及《江苏省政府采购供应商监督管理暂行办法》的相关规定提交，质疑实行实名制，不得进行虚假、恶意质疑，未按上述要求提交的质疑函，采购人有权不予受理。

2. 质疑函应包括：

- (1) 质疑供应商的名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
- (2) 具体、明确的质疑事项及明确的请求；
- (3) 质疑的事实依据和必要的法律依据；
- (4) 提起质疑的日期；
- (5) 认为自己合法权益受到损害或可能受到损害的相关证据材料；

(6) 质疑函应当署名：质疑人为自然人的，应当由本人签字并附有效身份证明；质疑人为法人或其他组织的，应当由法定代表人签字并加盖单位公章（质疑人为联合体的，则联合体各方法定代表人均须签字并加盖单位公章），未按要求签字和盖章的为无效质疑，采购人将不予受理。质疑人委托代理质疑的，应当向采购人提交授权委托书，并载明委托代理的具体权限和事项。

3. 质疑函需遵循的原则：

提出质疑时，必须坚持“谁主张，谁举证”、“实事求是”的原则，不能臆测。属于须由法定部门调查、侦查或先行作出相关认定的事项，质疑人应当依法申请具有法定职权的部门查清、认定，并将相关结果提供给采购人。采购人不具有法定调查、认定权限。

对不能提供相关佐证材料的、涉及商业秘密的、非书面形式的、非送达的、匿名的《质疑函》将不予受理。相关佐证材料要具备客观性、关联性、合法性，无法查实的（如宣传册、媒体报道、猜测、推理等）不能作为佐证材料。

采购人或代理机构不负责搜集相关佐证材料等工作。

（三）质疑提出的时效要求

1. 供应商认为采购文件、采购过程和采购结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向采购人提出质疑。上述应知其权益受到损害之日，是指：

（1）对可以质疑的采购文件提出质疑的，为收到采购文件之日或者采购文件公告期限届满之日；

（2）对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；

（3）对成交或者成交结果提出质疑的，为成交或者成交结果公告期限届满之日。

供应商认为采购文件使自己的权益受到损害的，可以向采购人提出质疑；供应商认为采购过程和采购结果使自己的权益受到损害的，可以以书面形式向代理机构或采购人提出质疑。

2. 供应商应在法定质疑期一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

二、《质疑函》的受理和答复

1. 采购人收到质疑函后，将对质疑的形式和内容进行审查，如质疑函内容、格式不符合规定，采购人将告知质疑人进行补正。

2. 质疑人应当在法定质疑期限内进行补正并重新提交质疑函，拒不补正或者在法定期限内未重新提交质疑函的，为无效质疑，采购人将不予受理。

3. 采购人或采购代理机构答复供应商质疑应当采用书面方式并依法送达，质疑供应商或其委托代理人拒绝签收的视为已经送达。

三、质疑处理

1. 质疑成立的处理

（1）对于内容、格式符合规定的质疑函，采购人在收到磋商供应商的书面质疑后七个工作日内作出书面答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

（2）对采购文件提出的质疑，依法通过澄清或者修改可以继续开展采购活动的，澄清或者修改采购文件后继续开展采购活动；否则应当修改采购文件后重新开展采购活动。

（3）对采购过程、成交或者成交结果提出的质疑，合格供应商符合法定数量时，可以从合格的成交候选人中另行确定成交、成交供应商的，应当依法另行确

定成交供应商；否则应当重新开展采购活动。

质疑答复导致成交、成交结果改变的，采购人或者采购代理机构应当将有关情况书面报告本级财政部门。

2. 质疑不成立的处理

若质疑不成立，或者成立未对成交、成交结果构成影响的，继续开展采购活动。

3. 虚假质疑的处理

（1）供应商提出书面质疑必须有理、有据，不得恶意质疑或提交虚假质疑。否则，一经查实，采购人有权依据政府采购的有关规定，报请政府采购监管部门对该供应商进行相应的行政处罚。

（2）在江苏省范围内一年累计三次以上质疑，均查无实据的供应商将按失信行为记入该注册供应商诚信档案中。

第七部分 响应文件组成

响应文件由资格审查证明材料、商务技术响应文件、价格响应文件三部分组成，三部分必须分别密封。

一、资格审查证明材料（一正两副，单独密封并牢固装订）：

1. 关于资格文件的声明函（格式参见第七部分）。
2. 具有独立承担民事责任的能力（提供有效的营业执照复印件并加盖公章）；
3. 法定代表人身份证明书（格式参见第七部分）或法定代表人授权委托书（格式参见第七部分）；
4. 符合《政府采购法》第二十二条要求的承诺书（格式参见第七部分）；
5. 未被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单及“中国政府采购网”网站（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单（提供网站查询截图加盖公章）；
6. 具有房地产估价三级及以上资质（提供有效的资质复印件并加盖公章）；
7. 供应商需成立项目组，项目组成员不少于 2 名房地产估价师（提供项目组成员一览表、人员证书复印件及供应商为其缴纳 2024 年 12 月以来任意一个月社会保险证明材料并加盖公章）。
8. 供应商认为需要提交的其他资料。

二、商务技术响应文件（一正两副，单独密封并牢固装订，不能出现报价）：

1. 磋商供应商情况一览表；
2. 商务部分正负偏离表；
3. 技术部分正负偏离表；

填制正负偏离表，不完全响应的，必须在偏离表中列示；列示不全的，视同故意隐瞒。

4. 为方便评委评审，请供应商按评审办法和评审标准中所涉及的事项（报价除外）顺序进行编制，可以补充相关材料；

5. 评审办法中未涉及的事项，供应商认为需要提交的其他资料。

三、价格响应文件（一正两副，单独密封并牢固装订），不得出现在商务技术响应文件部分：

1. 磋商报价总表；

2. 磋商报价明细表；

附件：

磋商响应文件封面范例

南通市价格认定中心存量房基准价评估服务项目

竞争性磋商响应文件

对应磋商响应文件，相应填写：

- A. 资格审查证明材料
- B. 商务技术响应文件
- C. 价格响应文件

（资格后审）

供应商：参加磋商响应单位全称

二〇二五年 月 日

A、资格审查文件相关的格式文件及表格（单独密封）

1、法定代表人身份证明

（法定代表人参加竞争性磋商活动时，须出示此证明）

南通市价格认定中心：

我公司法定代表人_____参加贵单位组织的_____（采购项目名称）的项目竞争性磋商活动，全权代表我公司处理竞争性磋商活动的有关事宜。

附：法定代表人情况：

姓名：_____性别：____年龄：_____职务：

身份证号码：

手机：_____传真：

单位名称（公章）

年 月 日

法定代表人（签字或盖章）

年 月 日

法定代表人身份证正反面复印件

（粘贴此处）

2、授权委托书

（被授权人参加竞争性磋商活动时，须出示此证明）

南通市价格认定中心：

兹授权_____（被授权人的姓名）代表我公司参加_____（采购项目名称）项目的竞争性磋商活动，全权处理一切与该项目竞争性磋商活动有关的事务。其在办理上述事宜过程中所签署的所有文件我公司均予以承认。

被授权人无转委托权。特此委托。

附：被授权人情况：

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：

身份证号码：

手机：_____传真：

单位名称（公章）

年 月 日

法定代表人（签字或盖章）

年 月 日

法定代表人身份证正反面复印件

（粘贴此处）

被授权人身份证正反面复印件

（粘贴此处）

三、关于资格文件的声明函

南通市价格认定中心：

本公司愿就由贵单位组织实施的_____（项目名称）的竞争性磋商活动进行响应。本公司所提交的磋商响应文件中所有关于响应磋商资格的文件、证明和陈述均是真实的、准确的。若与真实情况不符，本公司愿意承担由此而产生的一切后果。

投标供应商单位公章：（盖章）

法定代表人或授权人（签字）：

日期：

四、符合《政府采购法》第二十二条要求的承诺函

南通市价格认定中心：

我单位参加_____（项目名称）投标活动。针对《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定做出如下声明：

- 1、我单位具有独立承担民事责任的能力；
- 2、我单位具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- 3、我单位具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- 4、我单位有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

5、我单位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. 供应商在参加政府采购活动前三年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限届满的，可以参加政府采购活动。2. 《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十九条第一款规定的“较大数额罚款”认定为 200 万元以上的罚款，法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于 200 万元的，从其规定。）

- 6、我单位满足法律、行政法规规定的其他条件。

（供应商）公章：

法定代表人（签字或盖章）：

年 月 日

B、商务技术响应文件（单独密封）

一、响应人情况一览表

单位名称							
单位优势及特长							
单位概况	职工总数	人	上一年主要经济指标	营业额		实现利润	
	流动资金	万元		主要产品	1.		
	固定资产（万元）	原值： 净值：			2.		
	占地面积	M ²			3.		
本次响应产品情况	本次响应产品名称	型 号		上年产销量	产品技术先进水平	曾获何级何种奖励	主要用户名称
其他	近 3 年完成及正在执行的合同中发生的由于响应人违约或部分违约而引起诉讼和受到索赔的案件具体情况及结果（须如实填写，若对此进行隐瞒，而后再被采购人或采购代理机构发现，或被他人举证成立，其响应资格将被取消）。				如有名称变更（非因该单位出现了与资格预审（如果经此程序）时的营业性质的根本改变以至不再满足本次磋商的要求），说明原名称因何原因变更为现名称，并提供由工商管理部门出具的变更证明文件。		

二、商务部分正负偏离表

(由响应人据实提交，表格不够自行添加)

序号	货物或服务名称	磋商文件要求	响应文件响应情况	偏离说明
1				
2				
3				

注：

1. 供应商提交的响应文件中应将招标文件第三部分“项目需求说明”中的商务、技术部分逐条填列在偏离表中。
2. “偏离说明”一栏选择“正偏离”、“负偏离”、“无偏离”进行填写。
正偏离的确认和负偏离的是否相应磋商文件，经三分之二评委认定。
3. 响应人如果虚假响应，将承担被没收全额/部分响应保证金或被暂停参加招标单位组织采购活动的风险。
4. 供应商若提供其他增值服务，可以在表中自行据实填写。

三、技术部分正负偏离表

(由响应人据实提交, 表格不够自行添加)

序号	货物或服务名称	磋商文件要求	响应文件响应情况	偏离说明
1				
2				
3				

注:

1. 供应商提交的响应文件中应将招标文件第三部分“项目需求说明”中的商务、技术部分逐条填列在偏离表中。
2. “偏离说明”一栏选择“正偏离”、“负偏离”、“无偏离”进行填写。正偏离的确认和负偏离的是否相应磋商文件, 经三分之二评委认定。
3. 响应人如果虚假响应, 将承担被没收全额/部分响应保证金或被暂停参加招标单位组织采购活动的风险。
4. 供应商若提供其他增值服务, 可以在表中自行据实填写。

C、商务报价磋商响应文件（单独密封）

一、磋商响应报价总表

1. 我方已仔细研究了_____（项目名称）的竞争性磋商文件的全部内容，愿意就该项目给出如下报价：

磋商报价（首次）：大写为每个_____元

小写为¥_____元/个

注：1. 第二次报价将在开标现场填写，且不得超过首次报价，否则作无效标处理。响应文件密封提交时只需填写磋商报价（首次）。

2. 本项目按存量房基准价单个评估服务费单价报价(报价为 5 元的整数倍)，存量房基准价批量评估服务费按批次观测点个数计算、服务单价按存量房基准价单个评估服务单价的 1.5 倍计算。

3. 本项目采用固定单价报价，上述单价为全费用综合单价，包括材料费、人工费、现场勘察费、管理费、规费、利润、税金、风险费等所有费用，综合单价不作调整。

4. 我方承诺在服务期限内，按竞争性磋商文件的规定履行合同责任和义务。

5. 我方承诺在竞争性磋商文件规定的投标有效期内不修改、撤销响应文件。

6. 我方中标：

（1）我方承诺在收到成交通知书后，在成交通知书规定的期限内与你方签订合同。

（2）我方将严格履行本响应文件中的全部承诺和责任，并遵守竞争性磋商文件中对投标单位的所有规定。

投标供应商单位公章：（盖章）

法定代表人或授权人（签字）：

日期：

二、磋商报价明细表

项目名称：

序号	名称	服务范围	服务要求	服务时间	金额	备注
1						
2						
3						
4						
...						
合计						

投标供应商：（盖章）

法定代表人或被授权人（签字或盖章）：

日期：

注：

1. 本表格式，可根据实际报价的明细需要自行添加。