



政府采购招标文件

*** * 投标前请认真阅读本文件 * ***

项目名称：金沙县后山镇商业门市房购置项目采购（二次）

项目编号：93ZC2022A199

采购方式：公开招标

招标人：金沙县后山镇人民政府

贵州中民信投全过程服务管理有限公司

2022 年 4 月



目 录

第一章	招标公告.....	4
第二章	招标内容.....	8
第三章	投标须知.....	10
第四章	评标方法、原则和纪律.....	17
第五章	开标程序及评标.....	22
第六章	评分标准.....	26
第七章	合同主要条款.....	31
第八章	附件.....	35

第一章 招标公告

金沙县后山镇商业门市房购置项目采购（二次）公开招标公告

投资项目统一代码：2022-522401-K70-D03-0689

项目概况

金沙县后山镇商业门市房购置项目采购（二次）招标项目的潜在投标人应在毕节市公共资源交易中心交易系统报名后下载获取招标文件，并于 2022 年 5 月 18 日 10 时 00 分（北京时间）前递交投标文件。

一、项目基本情况

项目编号：93ZC2022A199

项目名称：金沙县后山镇商业门市房购置项目采购（二次）

项目预算金额：450 万元； 商业门市房：建筑面积约 409.09 m²（含公摊面积）不超过 17 %，单价 11000 元/m²。

最高限价：450 万元； 商业门市房：建筑面积约 409.09 m²（含公摊面积）不超过 17 %，单价 11000 元/m²。

交货服务时间：签订合同后 60 日历天内完成交房。

交货地点或服务地点：金沙县范围内

本项目**不接受**联合体投标。

二、申请人的资格要求：

（1）必须符合《政府采购法》第二十二条规定；

（2）具有有效的社会信用代码营业执照、具备独立承担民事责任能力。

（3）法定代表人参加投标的必须有法定代表人身份证及身份证明，法人授权委托书参加投标的必须有法人授权委托书及被授权委托人身份证；

（4）法律、行政法规规定的其他条件：提供诚信资格证明材料：供应商信用信息：对“信用中国网站”“中国政府采购网”中被列入失信被执行人、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且还在执行

期的供应商，拒绝其参与政府采购活动。提供“信用中国”网站查询公司的内容为（包含失信被执行人、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查询渠道为“中国政府采购网”。查询时间为获取招标文件之日起至开标前一天的任意时间，查询截图编制入响应文件中，并须提供具有完整的网址、版权信息的查询截图；并承诺本公司及公司法定代表人未被列入失信、重大税收违法、政府采购严重违法失信行为记录名单中。（完整清晰）

（5）提供中国裁判文书网无行贿受贿犯罪记录证明，供应商须提供在中国裁判文书网，检索查询企业及企业法定代表人在本项目采购公告发布之日起至投标截止时间止，此前三年内没有行贿受贿记录，否则取消其投标资格，须提供完整的网址、版权信息。（完整清晰）

（6）具有房地产开发企业资质。

（7）特殊资格要求：具备“五证及批复”即《国有土地不动产权证书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》；

三、获取招标文件

时间：2022 年 4 月 27 日 09 时 00 分至 2022 年 5 月 6 日 17 时 00 分

地点：登陆毕节市公共资源交易中心网站（毕节市公共资源交易中心官网），投标人可获知注册办理毕节市公共资源交易中心电子密钥的相关事宜，按毕节市公共资源交易中心要求办理投标人电子密钥（CA）后即可参加本公司组织采购项目的网上报名、下载《招标文件》、上传《投标文件》等事项。

方式：登录毕节市公共资源交易中心交易系统报名后下载

售价：0 元

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

时间：2022 年 5 月 18 日 10 时 00 分按照系统要求上传投标文件，并于当日 10 时 20 分前解密《投标文件》。

地点：网上开标，投标人无需到场。

五、响应

时间：2022 年 5 月 18 日 10 时 00 分

地点：网上开标，投标人无需到场。

六、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

七、其他补充事宜

1. 投标保证金交纳：供应商必须在 2022 年 5 月 18 日 10 时 00 分 前从其基本账户向毕节市公共资源交易中心交纳人民币肆万元整（¥40000.00 元）且确保在 2022 年 5 月 18 日 10 时 00 分前到账并检查绑定成功，投标保证金必须从供应商基本账户一次性按本项目要求金额转入，（以到账时间为准，由于跨行转账需一定时间，为确保保证金按时到账，请提前交纳保证金）接受公司基本账户（不接受现金缴纳）或支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。

2. 保证金的绑定：供应商上传《投标文件》前，必须将所交纳的保证金与本项目绑定，否则不能上传《投标文件》。

3. 投标保证金的缴纳信息：

投标保证金缴纳至毕节市公共资源交易中心

账户名称：毕节市公共资源交易中心

账号：17710121050000969

开户行：贵阳银行股份有限公司毕节分行

联系人：财务部；

联系电话（传真）：0857-8314036

4. 缴纳费用之前请确保缴费账户已在交易系统注册登记且生效，所注册的账户信息准确无误（账户类别、账户名称、账号、基本账户开户许可证号、开户银行名称及开户支行号），缴纳费用时请在银行汇款单备注、附言、用途、说明、附加信息、摘要处填写投标随机码（只填写随机码且字体清晰, 有其他汉字或字符等内容作为无效费用），否则将影响缴纳的费用到账，责任由投标人自行承担。供应商上传《投标文件》前清晰，必须确认所交纳的保证金与本项目绑定（绑定截止时间为投标保证金到账截止时间），否则不能进行《投标文件》的上传（说明：暂不支持工商银行网银及其他网银转账会自带备注内容的银行。暂不支持手机银行及第三方支付平台，关于标书费、保证金与项目的绑定方法，请认真阅读毕节市公共资源交易中心相关的指南）。

5. 供应商对采购过程相应阶段有质疑的，应在相应采购过程阶段联系本项目采购代理机构工作人员，根据财政部令第 94 号要求，当面一次性提出针对同一采购程序环节的书面质疑文件并获取本项目采购代理机构出具的质疑文件接收收据。

6. 参加投标询问或质疑联系方式：

询问联系电话：0857-7373299

质疑联系电话：18146216677

7. 办理 CA、“标信通” APP 及网上上传响应文件事宜：

7.1 办理电子密钥(CA) 联系人及联系电话

联系人:CA 办理窗口;

联系电话(传真):0857-8316572。

7.2 办理“标信通” APP 联系人及联系电话

联系人: 标信智链(杭州)科技发展有限公司

服务热线: 400-658-7878;

应急联系电话:18785066386。

7.3 制作、上传响应文件技术支持:

联系人:信源公司;

电话(传真):0857-8317294。

8. 投标人应随时关注毕节市公共资源交易公共服务平台网站及贵州省政府采购网发出的澄清与更正内容,如因投标人未及时上网查询,后果由投标人自行承担;

9. 本项目为毕节市公共资源交易公共服务平台全过程电子招标投标,投标人须按照毕节市公共资源交易公共服务平台投标人操作指南操作,否则后果由投标人自行承担;

10. 使用“标信通” APP 参与投标人,请详细了解“标信通” APP 的使用方法;

11. 其他详细事宜请见招标文件。

八、招标提出询问,请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名称:金沙县后山镇人民政府

地址:金沙县后山镇

联系方式:熊鑫 13721595533

2. 采购代理机构信息

名称:贵州中民信投全过程服务管理有限公司

地址:贵州省金沙县鼓场街道

联系方式:张光学 18146216677

敬告：投标文件的制作、上传、签到、解密必须完全符合公共资源交易中心网上交易系统要求，否则可能导致投标被拒绝。如有不明请及时详询网上投标技术支持方。

第二章 招标内容

2.1 标的物：金沙县后山镇商业门市房购置项目采购（二次），中标供应商在领取《中标通知书》时应向本代理机构交纳代理服务等，否则视为自愿放弃中标权利。

2.2 采购服务要求：商业门市房购置

2.2.1 商业门市房：建筑面积约 409.09 m²（含公摊面积）不超过 17 %，单价 11000 元/m²。

2.2.2 存量房房源无抵押、冻结、查封、权属纠纷等情况，并提供承诺；

2.2.3 所提供的商铺或门市必须是证照齐全，商铺通过相关部门验收合格，且无抵押，无欠税费。采购后立即可办理产权证！

2.2.4 提供商业门市房通过验收的证明材料或承诺在交房之前办理完验收，承诺如在交房前未通过验收，招标人有权终止合同。（验收包含水电消防等，可整体验收，也可单体验收） 原件扫描上传加盖子公章。

2.2.5 房源户型要求：房源为临街门面一层，面积 50 - 70 m²。

2.2.6 室内

（1）.地面：水泥砂浆找平层。

（2）.给水系统：水表及给水管道安装到位。

（3）.强、电弱电系统安装完成。

2.3 项目交房时间：签订合同后 60 日历天内完成交房。

2.4 交房地点：金沙县范围内

2.5 付款方式：合同约定。

敬告：



1. 供应商必须承诺按国家现行业的相关规范、标准以及采购项目的实际需求完成的相关手续服务等；
2. 供应商在其《投标文件》中对本项目涉及的服务需要的相关商铺及门市手续证书等必须满足或优于本《招标文件》的要求。

注：中标单位在领取中标通知书时须向招标代理机构递交 2 份（1 正 1 副） 与电子投标文件内容一致的纸质投标文件。

第三章 投标须知

3.1 总则

3.1.1 本招标文件由贵州中民信投全过程服务管理有限公司依照《中华人民共和国政府采购法》及相关法律、法规和规章的规定制定，仅适用于本次招标。

3.1.2 投标人必须遵守《中华人民共和国政府采购法》及相关法律、法规和规章的规定，按照本招标文件的要求参加投标并履行相应的义务。

3.1.3 定义：

(1) 《招标文件》是“政府采购公开招标文件”的简称，是本公司依法制定的关于本次招标性质、内容、程序、规则等的采购文件，是评审和评定中标的依据，是供应商参加投标应遵循的规则；

(2) 《投标文件》是指供应商为参加投标而上传的资格、技术、商务、报价等文件资料，也称投标书，是评标定标的依据；

(3) “招标组织机构”是指组织这次招标的贵州中民信投全过程服务管理有限公司，也称本公司；

(4) “投标人”是指向本公司获取了本《招标文件》的供应商，也称投标供应商、投标商；

(5) “甲方”是指金沙县后山镇人民政府，也称采购单位、采购人、采购方；

(6) “乙方”是指中标供应商。

3.1.4 在本次招标活动中，投标人应承诺承担与投标有关的一切费用，不管投标结果如何本公司对这些费用概不负责。评标委员会和本公司不向投标人解释不中标的原因，不退还投标文件。

3.1.5 投标保证金：

(1) 投标人必须在 2022 年 5 月 18 日 10:00 时前从其基本账户向毕节市公共资源交易中心交纳投标保证金人民币肆万元整（以到账绑定时间为准）。确定中标结果后，中标单位的投标保证金在签订采购合同后 5 日内无息退还；未中标单位的投标保证金在中标公告发出后 5 日内无息退还。毕节市公共资源交易中心退还投标保证金的方式是按原汇款账户退还，如投标人有账户改动等情况的，应及时书面告知毕节市公共资源交易中心，否则责任自负。投标人在投标活动中有违法、违规行为的，其投标保证金不予退还，还应当根据情节承担相应的经济 and 法律责任。若发生下列情况之一的，投标保证金不予退还：

(1) 交纳投标保证金后无不可抗力因素，未到开标会议现场签到的；

(2) 交纳投标保证金后，无不可抗力因素，到场参加开标会议但未递交投标文件的；

(3) 从本项目中标公告期满次日起 2 个工作日内，中标供应商未到代理机构领取《中标通知书》的；

(4) 从本项目中标公告期满次日起 2 个工作日内，中标供应商因自身原因放弃中标权利的；

(5) 中标后无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同的；

(6) 未按照本《采购文件》规定和开标会议要求签订政府采购合同或企图改变报价中原有承诺的；

(7) 签订合同后不按规定的条件、要求提供货物和服务的；

(8) 将中标项目转让给他人，或者将中标项目分包给他人的；

(9) 拒绝履行合同义务的；

(10) 擅自变更、中止或者终止政府采购合同的；

(11) 投标人在开标活动中有违法、违规、违纪行为的；

(12) 采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人的；

- (13) 投标人之间串通投标的；
- (14) 提供虚假材料骗取中标的；
- (15) 法律法规禁止的其它情形的。

3.1.6 报价：

投标人在《投标总报价书》及《报价明细表》中填报的报价即是对本项目标的物的投标报价，中标后此报价即为合同价款，在合同有效期内不受市场变化因素的影响。报价应用人民币（元）表示，其大写金额与小写金额不一致的以大写为准，单项报价计算金额与总报价不一致的以按单项报价计算金额为准。

3.1.7 本公司不接受采购单位和中标供应商与《招标文件》相违背的任何协议和要求。

3.1.8 本《招标文件》解释权属贵州中民信投全过程服务管理有限公司。

3.2 投标人资格获得

3.2.1 具有有效的社会信用代码营业执照；等证明文件。

3.2.2 必须有公告要求的资格证书；

3.2.3 在规定时间内向本公司获取了《招标文件》，并按《招标文件》要求提供（上传）了相关资料；

3.2.4 按规定向毕节市公共资源交易中心交纳了投标保证金；

3.2.5 《投标文件》的编制、上传、加解密符合本《招标文件》的要求；

3.2.6 有良好的信誉和业绩，三年来没有任何违法、违规的不良记录。

3.3 招标文件的澄清和修改

3.3.1 投标人对招标文件有疑问的，可以按政府采购法及相关法律法规规定向本公司提出书面的质疑，本公司将针对其内容进行答复。未在本公司获取招标文件或不符合政府采购法第二十二条要求的供应商对本项目提出的质疑或询问，本公司可不作答复。

3.3.2 供应商需现场踏勘的，请自行安排踏勘；因踏勘产生的一切费用、责任均由踏勘人自行负责。

3.3.3 投标人对招标文件没有提出质疑的，将被视为完全认同招标文件。

3.3.3 在开标期间，招标文件中存在的瑕疵或疏漏由评标委员会进行明确或澄清，但不得对招标文件作实质性的修改。

3.4 投标文件的编制要求

敬告：投标文件的制作必须完全符合毕节市公共资源交易中心交易网络系统要求，否则可能导致投标被拒绝。

3.4.1 投标文件的构成和格式：

(1) 投标文件由《技术与商务投标书》和《投标报价书》两部分文件构成；

(2) 供应商必须保证上传的《投标文件》中的全部文件资料真实、合法、有效；

(3) 《投标文件》应用中文表述、中华人民共和国法定计量单位、清晰可读。《投标文件》封面应标明项目名称、编号，必须加盖电子公章（资格审查项）。

3.4.2 投标文件的构成（包含但不限于）：

1. 《技术与商务投标书》的内容：

(1) 资格文件：

A. 必须符合《政府采购法》第二十二条规定；

B. 有效的社会信用代码营业执照、具备独立承担民事责任能力。

C. 法定代表人参加投标的必须有法定代表人身份证及身份证明，法人授权委托书人参加投标的必须有法人授权委托书及被授权委托人身份证；

D. 法律、行政法规规定的其他条件：提供诚信资格证明材料：供应商信用信息：对“信用中国网站”“中国政府采购网”中被列入失信被执行人、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且还在执行期的供应商，拒绝其参与政府采购活动。提供“信用中国”网站查询公司的内容为（包含失信被执行人、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查询渠道为“中国政府采购网”。查询时间为获取招标文件之日起至开标前一天的任意时间，查询截图编制入响应文件中，并须提供具有完整的网址、版权信息的查询截图；并承诺本公司及公司法定代表人未被列入失信、重大税收违法、政府采购严重违法失信行为记录名单中。（完整清晰）

E. 提供中国裁判文书网无行贿受贿犯罪记录证明，供应商须提供在中国裁判文书网，检索查询企业及企业法定代表人在本项目采购公告发布之日起至投标截止时间止，此前三年内没有行贿受贿记录，否则取消其投标资格，须提供完整的网址、版权信息。（完整清晰）

F. 具有房地产开发企业资质。

G. 特殊资格要求：具备“五证及批复”即《国有土地不动产权证书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》；

（2）技术文件：

A. 参加投标说明：简要介绍投标人的基本情况和对《招标文件》的响应程度；《供应商基本情况表》：按本招标文件“附件 3”制作；（符合性审查）

B. 《技术情况说明书》基本内容包括本项目相关资料（自行编辑）。

C. 投标人认为应该提交的技术文件及资料。

（3）商务文件：

A. 房屋质量保证措施：投标人应提交商铺、门市质量保证措施承诺函（符合性审查）

B. 具有履行合同所必须的相关能力（承诺函）

C. 投标人承诺特殊资格要求须提供“五证及批复原件”在中标后 10 个工作日内提交采购人审查（符合性审查）。

D. 投标人认为应该提交的商务文件及资料。

2. 《投标报价书》的内容：

A. 《投标总报价书》：必须按本《招标文件》“附件 1”的格式填写；
（报价符合性审查）

B. 投标人认为应该提交有关本项目报价说明。

3.4.3 投标文件的提交：

(1) 投标人应将《技术与商务投标书》和《投标报价书》按系统按要求进行编制导出后加密上传。

(2) 投标人只有按要求交纳投标保证金才能按照系统要求上传投标文件，
上传投标文件时间：2022 年 5 月 18 日 10:00 时前，并于当日 10:20 时前解密投标文件。

3.5 投标

3.5.1 投标人必须由经法定代表人授权并在毕节市公共资源交易中心系统注册登记的操作员作为代表上传投标文件；

3.5.2 投标人必须按本招标文件规定的时间上传投标文件；

3.5.3 投标人必须保证承诺投标文件中的全部文件资料是真实、合法、有效的提供承诺函。

3.6 投标资格的丧失

3.6.1 投标人没有按要求向毕节市公共资源交易中心交纳投标保证金的，投标人将不能获得投标资格；

3.6.2 投标人的《投标书》中无属于资格审查项内容或资格审查项所列内容不符合招标文件要求承诺的，投标人将丧失投标资格；

3.6.3 投标人的《投标书》中无属于符合性审查项内容或符合性审查项所列内容不符合招标文件要求的，视为未对招标文件作实质性响应。

3.6.4 投标文件格式、盖章要求，响应文件必须符合招标文件中指定格式要求制作，审查项要求加盖电子印章或鲜章的必须按要求盖章，没有具体要求的须加盖供应商电子公章及法定代表人电子印章。

3.6.5 投标人须承诺若提供虚假证明文件，将取消投标资格，没收其保证金，并予以政府采购网上通报。

第四章 评标方法、原则和纪律

4.1 评标方法

4.1.1 本次招标采用的是 100 分制最高分确定中标的综合评分法，由评标委员会在开评标会议上现场评定中标候选人。

4.1.2 投标人的技术与商务分由评标委员会根据其提交的《技术与商务投标书》按照本招标文件规定的评分标准评出后的算术平均值。评标委员会成员对投标人给予的技术商务分值与算术平均值的比值超过 $\pm 30\%$ （含 30%）时，该成员应对其评分作出说明，评标委员会其他成员和监督席不认可其说明时，该评分无效。投标人的价格分将由自己在《投标报价书》中填报的投标报价按照本招标文件规定的计算方法计算获得；综合分为投标人的技术与商务分与报价分之和。

4.2 定标原则

4.2.1 最低报价不作为中标的保证。

4.2.2 按各投标人的综合分从高到低排序，前 3 名分别为本次招标的第 1、2、3 中标候选人。评标报告提交采购人后，采购人按排序确定本次招标的中标供应商。当第 1 中标候选人因自身原因或不可抗力因素不能按期签约时，采购人可确定排序下一名中标候选人为中标供应商（以采购人、本公司能接受其报价且报经同级财政部门同意为前提），以此类推至第 3 中标候选人。当两家及其以上投标人的综合分相等时，以报价分高者排名在先。当两家及其以上投标人的综合分、报价分、技术与商务分都相等时，由评标委员会全体成员投票决定排名先后。对招标文件未作实质性响应的作无效投标处理，报价超过采购预算的投标人不列为中标候选人。

4.2.3 在此次招标采购中，出现下列情形之一的予以废标：

(1) 符合专业条件的投标人或对招标文件作实质响应的投标人不足三家的；(2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；(3) 招标文件要求承诺未进行响应的(4) 因重大变故，采购任务取消的。

4.3 中标通知

确定了中标结果后，本公司将在相关媒体上发出中标公告（7 个工作日），并向中标供应商发出《中标通知书》。《中标通知书》一经发出即具有法律效力，采购单位改变中标结果或中标单位在中标公告期终了之日起 7 个工作日内未领取《中标通知书》（视为放弃中标权利）的，除了应当赔偿本公司在组织此次招标活动中产生的直接费用外，还应当视其情节承担相应的经济 and 法律责任。

4.4 评标纪律

4.4.1 评标工作应严格遵守《中华人民共和国政府采购法》及相关法律、法规和规章的规定，坚持公平、公正、择优、保密的原则。

4.4.2 开评标会议由招标代理机构派专员主持。评标工作由本公司组织的评标委员会进行。评标委员会由采购单位委托代表 1 名、技术和经济等方面专家共 5 人组成。专家由采购单位代表在监督部门代表的监督下，会前临时随机从政府采购专家库中随机抽取。

4.4.3 评标委员会成员的义务：

- (1) 遵纪守法，客观、公正、廉洁地履行职责；
- (2) 按照招标文件规定的评标方法和评标标准进行评标，对评审意见承担个人责任；
- (3) 对评标过程和结果，以及投标人的商业秘密保密；
- (4) 参与评标报告的起草；
- (5) 配合财政部门的投诉处理工作；
- (6) 配合招标采购单位答复投标人提出的质疑。

4.4.4 评标委员会成员与投标人有法律规定的直接利益关系的，必须实行回避。采购单位、监督部门和本公司的参会人员中与本项目有利害关系的应主动提出回避。凡到投标人进行过考察的人员，不得出席开标会议，更不得参加评标委员会。

4.4.5 评标期间，评标委员会和所有参会人员必须严格遵守采购工作纪律和保密规定，不得以任何形式将评审情况透露给与投标有关的单位和个人。

4.4.6 评标工作在评标委员会内独立进行，评标委员会以外的任何人不得发表诱导性意见和倾向性意见，不得影响或干预评标委员会成员评审。

4.4.7 评标的标准是招标文件的所有规定和要求，依据是投标人提交的投标文件。评标委员会成员必须严格按照招标文件的评标方法、评标原则和评分标准独立对投标人的投标文件进行审查、综合比较、评价与评分，不得有倾向性、歧视性或随意性。评标委员会成员对自己的评审行为独立承担责任。

4.4.8 在评标过程中，对相关法律法规不清楚的，由财政部门代表或请示权威部门作出解释；对招标文件不清楚的，由本公司负责解释。

4.4.9 参加评标会议人员必须对所有的评审文件保密，不得在会后泄露评标情况和投标文件中所涉及的商业秘密，有关文字记录应在评标会议结束后全部交本公司归档。

4.4.10 评标工作接受同级财政等部门的监督。

4.5 会场须知

4.5.1 所有参会人员应准时到场就座、签到，服从本公司的调度与安排；

4.5.2 评审会场内必须保持肃静、有序，不得高声喧哗，不得走动串位，不得随意进出；

4.5.3 所有参会人员在会场内严禁使用任何通讯工具。进入评标室的评标委员会成员、采购单位代表、监督部门代表和毕节市公共资源交易中心参会人员等手机必须关闭并统一存放。

4.5.4 从会议开始到主持人宣布散会期间，评标委员会成员、采购单位代表、毕节市公共资源交易中心参会人员的所有活动必须在监督人员的监督下进行；

4.5.5 评标委员会成员就座后原则上不得相互商量，不得发表对投标人或投标文件的观点和看法；

4.5.6 采购人代表对评标委员会作出的评审结果应签名确认，拒绝签名或拒绝评审经主持人劝告仍坚持意见的，将被记录在案，报行业主管部门和纪检监察机关进行处理。

第五章 开标程序及评标

5.1 组成评标委员会的专家在开标前 1 小时从政府采购评审专家库抽取。

5.1.2 评标委员会组建：按照《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购评审专家管理办法》（财库〔2016〕198 号）和国家有关规定，依法组建评标委员会。评标委员会由采购人在贵州省专家库中随机抽取有关技术、经济等方面专家组成（其中技术、经济等方面的专家不少于成员的三分之二，评标委员会依据评标办法及定标原则对投标文件进行评审）。

5.2 评标委员会、监督人员登录系统签到。

5.3 主持人宣布本次开标开始，简要介绍项目的基本情况，介绍参加会议的监督部门人员，介绍评标委员会的组成情况。宣读《评标纪律》（播放录音）。

5.4 熟悉招标文件：评标委员会和监督人员熟悉招标文件，并就不清楚的地方向本公司询问，本公司对其进行说明和解答。

5.5 开启技术与商务标：

5.5.1 各供应商解密投标文件后，代理机构解密投标文件

5.5.2 评标委员会评技术与商务标：

5.6 投标文件审查：

5.6.1 资格性审查：评标委员会根据招标文件的规定对各投标人《技术与商务投标文件》所载资格文件进行审查，以确认投标人是否具备投标资格，只有审查合格的投标人才能进入下一程序。

5.6.2 技术与商务标符合性审查：

评标委员会按照招标文件的要求对各投标人《技术与商务投标文件》的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确认投标人是否对招标文件作出了实质性响应。只有对招标文件作出实质性响应的《投标文件》才能进入下一程序。

5.7 比较与评价：

5.7.1 评标委员会成员按照本招标文件的评标方法、评标原则和评分标准,对符合要求的《投标书》进行技术与商务评估、综合比较与评价，独立评出各投标人的技术与商务分。评分完毕提交汇总统计，得出各投标人的技术与商务分（每位评标委员会成员评分的算术平均值）。

5.8 投标报价书符合性审查：评标委员会根据招标文件的规定对投标人《投标报价书》的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确认投标人《投标报价书》是否对招标文件作出了实质响应。对通过审查的《投标报价书》系统自动计算价格分。

5.9 汇总报价符合性审查结果和综合得分。汇总统计各投标人的技术与商务分、报价得分（系统计算）和综合得分，汇总表经评标委员会成员和监督席签名确认。

5.10 根据评标委员会评审的综合得分排序编写《评标报告》，列出中标候选人，经评标委员会成员、监督人员签名确认；

5.11 在线公布中标候选人结果；

5.12 开标、评标结束。

第六章 评分标准

报价评分标准				
序号	评审因素	分值标准	评分标准说明	备注
1	投标报价	30 分	经评标委员会审核，满足招标文件要求且投标报价最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。 其他投标人报价得分=（评标基准价/投标人报价） × 30%×100，超出采购预算价或最高限价的投标报价为无效报价。（上列得分保留小数两位）	
技术部分评分标准（满分 45 分）				
序号	评审项目	评分项及分值		得分
1	技术方案 (25 分)	1、公司管理制度方案（0.1-6 分） 2、投标人物业管理服务方案（0.1-6 分） 3、安全保障方案（0.1-7 分） 4、应急处理措施方案（0.1-6 分）		0-25
2	售后服务 承诺方案 (10 分)	根据承诺方案的具体性、合理性、针对性等进行综合评审： （1）承诺方案完美具体、合理可行、针对性强的，7-10 分； （2）（2）承诺方案较为具体、针对性一般的， 3-6.9 分； （3）承诺方案一般、针对性差的， 0.1-2.9 分。		0-10 分
3	投资商业 价值评估 方案	投标人开发小区门市、商铺目前及后期前景价值观等综合分析方案，0.1-10 分。		0-10 分
商务部分评分标准（满分 25 分）				
序号	评审项目	评分项及分值		得分
1	优惠承诺 (15 分)	1、投标人承诺 1 年内物业管理费下浮 20%收取的得 5 分。 2、投标人承诺 2 年内物业管理费下浮 20%收取的得 10 分。 3、投标人承诺 3 年内物业管理费下浮 20%收取的得 15 分。		0-15 分
2	业绩	须是以投标人名称签定的同类型，合同业绩方为有效业绩，否则不得分。 1、提供 2017 年以来签订同类门市或商铺销售合同，提供一个得 2.5 分，满分 10 分。 注：以上提供的业绩合同均已复印件扫描上传提交。		0-10 分
(1) 价格扣除政策 根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）、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)、关于促进残疾人就业政府采购政策的通知(财库〔2017〕141号)及相关规定,在技术、商务等均满足采购需求的前提下,本项目对享受价格扣除政策企业的产品给予6%的价格扣除,用扣除后的价格参与评审(说明:监狱企业视同小型、微型企业,享受预留份额、评审中价格扣除等政府采购促进中小企业发展的政府采购政策,残疾人福利性单位属于小型、微型企业的,不重复享受政策)。《残疾人福利性单位声明函》和中小企业须提供《中小企业声明函》且声明函所载内容必需真实,如有虚假,将依法承担相应责任,包括取消中标资格等。中小企业划分标准依照工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部联合下发的《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)执行。价格扣除只针对磋商报价未超过财政控制值的供应商有效

注:投标报价金额大写与小写不一致的,以大写为准,按单价计算金额与总报价不一致的,以按单价计算金额为准。投标人《投标文件》中的《投标总报价书》没有按《招标文件》“附件1”的格式填报并盖章签名的无效。

第七章 合同主要条款（参考格式）

7.1 乙方应在《中标通知书》下达之日起 30 日内与甲方签订采购合同。

甲乙双方签订的合同必须符合《中华人民共和国政府采购法》、《民法典》和相关法律、法规的规定，必须符合《招标文件》的要求和投标人优于《招标文件》的承诺条件。甲方应在合同签订后 7 个工作日内将合同副本和本公司对合同提出的书面意见一并送本公司备案。

7.2 乙方应按合同的约定履行义务，完成成交项目。乙方不得向他人转让成交项目，也不得将成交项目肢解后分别向他人转让。

7.3 服务时间、地点、付款方式及违约责任：

7.3.1 交房时间：签订合同后 60 日历天内完成交房。

7.3.2 地点：金沙县范围内

7.3.3 甲乙双方签订的合同不能有背离《招标文件》的协议或约定的项目。

7.3.4 付款方式：合同约定

7.3.5 违约责任：

甲方无正当理由拒签合同的，甲方应向乙方承担相应的经济和法律責任，造成项目重新采购的甲方还必须赔偿我公司在本次采购活动中产生的一切费用；乙方未按约定期限签订合同的，除了要赔偿甲方和本公司在本次招标活动

中产生的一切费用外，本公司还将报请政府采购监督管理部门按相关法律法规规定对乙方追究相应的经济和法律责任。

7.3 违约责任和未尽事宜甲乙双方协商在合同中约定。

注意事项：本合同条款未尽事宜，由甲乙双方以补充合同约定，原则上不能超越和违背招标文件及补充文件、投标文件及有关承诺的范围及内容。

第八章 附件

附件 1（指定格式）：

投标总报价书

致：贵州中民信投全过程服务管理有限公司

我方已收到贵单位制发的_____号《招标文件》，遵照《中华人民共和国政府采购法》及有关法律、法规和规章的规定，愿意按《招标文件》的要求作如下承诺：

一、提交：

1、《技术与商务投标书》；

2、《投标报价书》；

二、我方愿意以小写：_____元（人民币）大写：_____（人民币）（商业门市房：建筑面积约_____m²（含公摊面积）不超过_____%，单价元/m²；）同时根据单价据实结算，单价乘以面积的总和价格高于采购人最高限价的最终按采购人最高限价结算。此报价包含办理房产证和相关税费及其他前期全部费用的投标总报价向采购方提供《招标文件》中全部内容，并完全满足《招标文件》对采购标的服务等方面的要求。如果我方中标，愿意按《招标文件》的规定向采购代理机构交纳招标服务费。

三、我方愿意向毕节市公共资源交易中心交纳投标保证金_____元（人民币）。如果我方在投标活动中有违法、违纪和违规行为的，贵方将不退还我方缴纳的投标保证金，我方将永远放弃向贵单位追索投标保证金的权利。因我方的代表不能按时到会造成本次招标会议不能正常召开的，贵单位可以扣除我方投标保证金的部分或全部以弥补因此造成的损失。

四、如果我方中标，我方将完全按《招标文件》的规定履行责任和义务。如我方中标后不在规定期限与采购单位签订合同的，贵方将不予退还我方的投标保证金，且有权视其情节追究我方的经济 and 法律责任。如我方因自身原因不

能履行合同的，贵方将不予退还我方的履约保证金，我方将承担相应的经济和法律责任。

五、我方已详细阅读了全部《招标文件》（包括修改文件、参考资料和有关附件），我方认为《招标文件》所有的条款是合理、公平、公正的，我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。

六、我方的报价承诺从填报之日起至合同终止期间有效，如果我方在合同终止前撤回承诺将承担违约责任。

七、与本次报价有关的一切正式往来文件请寄：

地址：邮编：

电话：传真：

法定代表人或授权人（电子印章）：

投标单位全称（电子公章）：

年 月 日

附件 2（参考格式）：

法定代表人身份证明

致（贵州中民信投全过程服务管理有限公司）：

（竞标供应商全称） 法定代表人姓名（身份证号码：），参加贵方组织的
项目名称（项目编号：）的招标竞标活动，代表本公司处理招标竞标活动中的一切事宜。

法定代表人（电子印章）：

投标单位全称（电子公章）：

年月日

授权委托书

致：贵州中民信投全过程服务管理有限公司

兹委派我单位（被委托操作员姓名）参加贵方组织的（项目名称、招标编号）公开招标采购活动，全权代表我单位处理本次投标中的有关事务。本授权书于本单位盖章和法定代表人签字或盖章之日生效。

特此委托

附被委托人情况：

姓名： 性别： 身份证号码：

部门： 职务：

通讯地址：

邮政编码：

电话： 传真：

其他联系方式：

法定代表人（电子印章）：

投标单位全称（电子公章）：

被授权代表签字：

年月日

附件 3（参照格式）：

供应商基本情况表

供应商名称					
注册地址					
法定代表人 姓名		技术职称		电话	
技术负责人 姓名		技术职称		电话	
企业资质等级			资格证书编 号		
营业执照号			注册资本金		
基本账户银行			账号		
联系方式	联系人		电话		
	传真		电子信箱		
经营范围					
备注					

法定代表人（电子印章）：

投标单位全称（电子公章）：

年月日

附件 4

无重大违法记录的声明函

致：（采购人或采购代理机构）

（供应商全称），参加贵单位组织的交易编号为：_____，项目名称：_____的政府采购活动，在此郑重声明：我单位在参加本项目政府采购活动前 3 年内在经营活动中未因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。

法定代表人（电子印章）：

投标单位全称（电子公章）：

年月日

附件 5

竞标人遵守政府采购法规的声明承诺函

致：采购人名称

我公司自愿参加 _____（采购人名称） 的 _____（项目名称、品目编号及名称）的投标，并慎重作出如下声明承诺：

一、针对《中华人民共和国政府采购法》

第七十七条 供应商有下列情形之一的，处以采购金额千分之五以上千分之十以下的罚款，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，由工商行政管理部门吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）提供虚假材料谋取中标、成交的；
- （二）采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；
- （三）与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；
- （四）向采购人、采购代理机构行贿或者提供其他不正当利益的；
- （五）在招标采购过程中与采购人进行协商谈判的；
- （六）拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的。

供应商有前款第（一）至（五）项情形之一的，中标、成交无效。

二、《中华人民共和国政府采购法实施条例》

第七十二条 供应商有下列情形之一的，依照政府采购法第七十七条第一款的规定追究法律责任：

- （一）向评标委员会、评审小组成员行贿或者提供其他不正当利益；
- （二）中标或者成交后无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同；
- （三）未按照采购文件确定的事项签订政府采购合同；
- （四）将政府采购合同转包；
- （五）提供假冒伪劣产品；
- （六）擅自变更、中止或者终止政府采购合同。

供应商有前款第一项规定情形的，中标、成交无效。评审阶段资格发生变化，供应商未依照本条例第二十一条的规定通知采购人和采购代理机构的，处以采购金额 5% 的罚款，列入不良行为记录名单，中标、成交无效。

第七十三条 供应商捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉的，由财政部门列入不良行为记录名单，禁止其 1 至 3 年内参加政府采购活动。

第七十四条 有下列情形之一的，属于恶意串通，对供应商依照政府采购法第七十七条第一款的规定追究法律责任，对采购人、采购代理机构及其工作人员依照政府采购法第七十二条的规定追究法律责任：

(一) 供应商直接或者间接从采购人或者采购代理机构处获得其他供应商的相关情况并修改其投标文件或者响应文件；

(二) 供应商按照采购人或者采购代理机构的授意撤换、修改投标文件或者响应文件；

(三) 供应商之间协商报价、技术方案等投标文件或者响应文件的实质性内容；

(四) 属于同一集团、协会、商会等组织成员的供应商按照该组织要求协同参加政府采购活动；

(五) 供应商之间事先约定由某一特定供应商中标、成交；

(六) 供应商之间商定部分供应商放弃参加政府采购活动或者放弃中标、成交；

(七) 供应商与采购人或者采购代理机构之间、供应商相互之间，为谋求特定供应商中标、成交或者排斥其他供应商的其他串通行为。

我公司声明承诺本项目的政府采购投标活动，严格遵守以上政府采购相关法律对供应商投标行为的规定，如声明承诺不实，将承担由此发生的全部法律责任。

法定代表人（电子印章）：

投标单位全称（电子公章）：

年月日

附件 6

标的物清单

序号	品目名称	地址	规格型号	数量	所投详细技术参数	备注

法定代表人：（电子印章）
供应商：（电子公章）

年 月 日

附件 7

开标一览表

序号	品目名称	地址	规格型号	数量	单价	总价	所投详细技术参数	备注

法定代表人：（电子印章）

供应商：（电子公章）

年 月 日