广州南沙资产经营集团有限公司(广州南沙经发投资有限公司)及其下属公司

土地、物业年度租金评估项目

**邀请招标文件**

广州南沙资产经营集团有限公司

二〇二一年十一月

第一部分 邀请招标公告

各供应商：

经我单位研究决定，现对广州南沙资产经营集团有限公司及其下属公司土地、物业年度租金评估项目采用邀请招标形式，选定项目服务供应商。

现就服务供应商选聘，诚挚邀请符合要求的供应商参加本次招标。如你方符合供应商条件并对此项目感兴趣，请通过广州南沙资产经营集团有限公司官方网站（http://www.gnao.com.cn/）获取招标文件，具体内容如下：

一、招标人：广州南沙资产经营集团有限公司

二、招标项目名称：广州南沙资产经营集团有限公司及其下属公司土地、物业年度租金评估项目

三、评审办法：最低价评审法

四、招标内容：

招标人及其下属公司需招标选择评估中介机构，对招标人及其下属公司拟出租的土地、物业租金进行评估，以作为物业土地出租的价格参考。投标人需提供2022年度整体评估（清单中所列项目）和服务期内新增（超出清单中所列项目）的单次评估服务。2022年度整体评估清单请联系招标人联系人索要。

五、供应商要求：

1.在中华人民共和国境内注册、具有独立承担民事责任能力，持有合法有效的营业执照。

2.投标人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单。如相关失信记录已失效，投标人需提供相关证明资料）。

3.投标人应遵守有关的国家法律、法令和条例。

4.投标人近三年成功独立承担至少10个以上物业土地租金评估项目评估服务工作案例。

5.投标人投入本项目至少包含2名资产评估师，各评估师需具备此项目需要的相关资质和资产评估行业5年以上的从业经验。

6.投标人法人机构发生合法变更或重组时，应提供相关部门的合法批件或其他相关证明材料以证明其所附业绩的继承性。

六、投标报价文件递交截止时间：2021年11月29日14:30时前

七、投标份数：正本1份，副本2份，有正本电子版文件的U盘1份

八、开标时间：2021年11月29日14:30时

九、开标地点：广东省广州市南沙区海滨路171号南沙金融大厦1807室

十、联系人及联系地址

联系人：陈小姐

联系地址：广东省广州市南沙区海滨路171号南沙金融大厦11楼 风控合规部

联系电话：020-66810073

广州南沙资产经营集团有限公司

2021年11月24日

第二部分 邀请招标文件

致投标人：

广州南沙资产经营集团有限公司（以下简称招标人）经研究决定,就“广州南沙资产经营集团有限公司及其下属公司土地、物业年度租金评估项目”，采取邀请招标方式选择评估中介机构提供专项评估服务。

**一、项目概述**

招标人需招标选择评估中介机构，对招标人及其下属公司拟出租的土地、物业租金进行评估，以作为物业土地出租的价格参考。在招标之前，投标人须仔细阅读招标文件，如发现有任何疑问、冲突或技术问题，投标人须要求招标人澄清。

**二、招标要求**

（一）服务内容

中标人原则上只统一对招标人2022年需要评估的土地、物业进行一次整体评估（详见2022年度整体评估清单，以下简称“评估清单”），评估原则上定在2021年底进行，服务期限内新增的评估项目，根据实际情况统一或单独进行评估。

（二）服务期限

本次中标的评估公司统一与招标人签订合同，本次委托期自中标人收到中标通知书之日起至2022年12月31日。

（三）服务要求

1.年度整体评估：投标人须在收到招标人书面通知3个工作日内进场评估，进场后15个工作日内向招标人提交评估报告。

2.服务期内新增评估：在委托期间，中标人根据招标人的需求，在收到招标人书面通知3个工作日内进场评估，进场后7个工作日内出具评估报告。

3.评估报告采取合并出具的方式，各土地物业按运营责任主体即招标人及下属运营公司分开列示。

4.大面积物业评估时，需结合实际状况，按带装修不需重新装修就可使用，以及属于毛坯或物业陈旧需装修后才能使用等情况进行评估。

（四）服务价格

投标人全年服务费用=年度整体评估（清单中所列项目）总费用+服务期内新增（超出清单中所列项目）单次评估总费用（按实际发生次数据实结算）。其中：

1.年度整体评估（清单中所列项目），投标人报总价费用，最高限价人民币8万元（大写：人民币捌万元整）。服务费用报价包括但不限于评估服务费、交通费、住宿费等，报价均为含税总价、包干价。

2.服务期内新增的单次评估收费按《广东省物价局关于资产评估收费有关问题的通知》（粤价(2010)142号）中的计件收费标准计算且下浮率不得低于80%。服务费用投标人可以结合服务费用报价包括但不限于评估服务费、交通费、住宿费等，报价均为含税总价、包干价。

（五）支付方式

服务费用由招标人或其下属公司支付，即各公司按评估中所涉及物业分摊承担，实际费用在中标人计算分摊后，由招标人或其下属公司直接支付给中标人。服务费用在中标人出具正式评估报告且支付人收到中标人开具的足额发票后十个工作日内支付。

**三、投标人资格要求**

投标人必须同时符合以下所有资格条件：

1.在中华人民共和国境内注册、具有独立承担民事责任能力，持有合法有效的营业执照。

2.投标人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单。

3.投标人应遵守有关的国家法律、法令和条例。

4.投标人近三年成功独立承担至少10个以上物业土地租金评估项目评估服务工作案例。

5.投标人投入本项目至少2名资产评估师，需具备相关的资质和5年以上的从业经验。

6.投标人法人机构发生合法变更或重组时，应提供相关部门的合法批件或其他相关证明材料以证明其所附业绩的继承性。

**四、对投标文件的要求**

（一）投标文件必须包括以下内容：

1.投标人营业执照复印件；

2.有效的法定代表人证明书原件；

3.授权委托书（若非法定代表人签署投标书）；

4.投标人未被列入“信用中国”网站“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”的承诺书。

5.业绩材料：近三年承担至少10个以上物业土地租金评估项目评估报告的封面及资产评估师签字页；

6.至少2名注册资产评估师职业资格证书；

7.项目报价材料。

（二）投标文件应符合以下要求：

1.投标文件一式三份，其中正本1份和副本2份，投标文件的副本可采用正本的复印件，每套投标文件须清楚标明“正本”、“副本”，若副本与正本不符，以正本为准。

2.投标文件必须密封装订，加盖投标单位公章并在封袋上写明“广州南沙资产经营集团有限公司及下属公司物业土地年度租金评估项目投标文件”。投标书须加盖公章，须有法定代表人或其授权人签字，并装订在投标文件首页。

3.文件正本应用不褪色的墨水书写或打印，字迹清晰可辨，任何一页都不应涂改，不应有行间插字或删除。如果出现上述情况，不论何种原因造成，均应由法定代表人或其授权人在改动处签名或盖法人章。

**五、投标人须知**

（一）投标人应依据国家相关取费标准，并结合现行市场价格水平，自行测算完成本招标项目工作内容所需全部费用，进行总价报价。报价包含但不限于完成本策划方案即实施发生的文件编制费、文件资料搜集、整理费与策划方案实施的人工费、材料费、交通费、管理费、加班费、利润、税金等全部费用。

（二）项目报价须按照标书内容进行报价；投标人报价应具有合理性，禁止恶性杀价和不正当竞争。

（三）投标单位提供的价格必须用人民币报价，投标文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；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；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准，如果投标人不接受对其错误的改正，其投标将被拒绝。

（四）投标人一旦成交，双方将严格按照成交价格及收费标准签订、执行服务合同。各投标人应本着长期合作、专业服务的精神，以优惠的价格投标，但亦应严格保证业务质量。

（五）投标人未按本招标文件规定所投的投标文件无效。无论成交与否，各投标文件及相关资料恕不退回，由招标人存档备查，招标人将对投标人资料予以保密。

（六）不论结果如何，投标人均需自行承担所有与编写和递交投标文件及所有参与过程中的全部费用。

（七）招标人有权在招投标期间内的合适时间发布澄清及参考文件，投标人在收到上述通知后，应立即向招标人回函确认。

（八）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招标人，招标人对其收到的书面的对招标文件的澄清要求均已书面形式予以答复，同时将书面答复投递给每个获取招标文件的投标人（答复中不包含问题来源）。投标人在收到上述答复后，应立即向招标人回函确认，该答复作为招标文件的一部分，对投标人有约束力。

（九）招标人在规定的截止时间前，可以对招标文件进行修改，并以官网公示通知所有投标人，投标人应立即以书面形式回复确认收到修改文件。

（十）投标人自行对现场及其周围环境进行考察，查明或核实有关编制投标文件和签订合同所必需的资料。现场考察期间的交通和食宿由投标人自行安排，费用自理。

（十一）招标人可以试采购具体情况，延长投标截止时间和开标时间，但至少应当在招标文件要求提交投标文件的截止时间3日前，并将变更时间书面通知所有获取招标文件的收受人。

（十二）若第一中标候选人存在放弃中标资格或未按照合同履约等情况，导致需要更换供应商的情况，招标人采用顺延的方式，按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人；若招标人认定没有合格的中标候选人时，招标人重新开展招标活动。

（十三）本次招标采用邮寄或直接送达方式投递投标文件，招标人自行安排开标评标，投标人对此无异议。

**六、投标评审**

（一）投标文件符合性审查

对投标文件进行符合性审查，若符合要求，则进入下一阶段评审；若不符合要求，则不得进入下一阶段评审。

（二）最低价评审法

**本次招标将年度整体评估报价和服务期内新增的单次评估收费下浮率的加权平均得分最高者定为项目中标单位（详见评分表），**符合性审查通过的单位，根据投标人得分由高到低进行排名，确定投标人的顺序。排名第一的为第一中标候选人，以次类推。

当出现相同报价的，按照以下标准选择（1优先于2,2优先于3，3项兼备的为最优，以此类推）：

1.在投标文件中，对招标人需出租的物业（或土地）进行租金评估，承诺出具评估报告时间最短的。

2.在南沙有服务机构的。

3.项目负责人执业时间最长的。

（三）中标公示及中标通知书

投标结果公示期结束后，如无异议，评分排名第一的中标人确定为中标人。招标方将及时向中标人发出中标通知书，中标人接到通知书后应在24小时以内予以书面确认。

（四）合同谈判与签订

中标人应该在中标通知书中载明的时间内与招标人商谈有关事宜并签订合同协议书。

**七、招标人对本次招标活动及相关的文件资料拥有最终的解释权。**

广州南沙资产经营集团有限公司

2021年11月24日

附件：

1.投标文件格式

1.1封面（格式）

1.2投标书（格式）

1.3法定代表人证明书（格式）

1.4法定代表人授权书（格式）

1.5报价表

1.6资格证明文件（营业执照、资质证书、业绩文件等，投标人自备）

1.7其他相关文件

2.符合性审查表

3.评分表

**1.投标文件格式**

1.1封面（格式）

**广州南沙资产经营集团有限公司及下属公司**

**物业土地年度租金评估项目**

**投标文件**

本（正本或副本）

投 标 人： （公章）

投标人地址：

**二〇二一年十一月**

1.2投标书（格式）

**投 标 书**

致：

1、我们收到贵方  的招标邀请。经研究，愿以年度整体评估人民币 元（大写）和单次评估费用下浮率   %进行报价（备注：如上述下浮率为80%，则报价为上述计件收费标准的20%，以此类推）。

2、如果贵方接受我方投标，我方保证按邀请招标文件的要求完成服务工作。

3、如果我方在中标通知书写明的期限内未能或拒绝与你单位签订合同协议书，你单位有权另选中标单位。

4、一旦我方中标，我方将按照相关的法律法规和签订的合同来履行自己的责任和义务。除非另外达成协议并生效，你方的邀请招标文件和中标通知书以及本项目服务方案将构成约束我们双方的合同。

5、我方理解，贵方可选择任何部分或全部项目与投标人签约，接受最低标价的投标。同时也理解，你单位不负担我们的任何投标费用。

6、我方承诺，在收到招标人书面通知后，对贵方需出租的物业（或土地）进行租金评估并在 个工作日内出具评估报告。

7、我方在南沙 （有或无）服务机构。

8、我方项目负责人执业时间 年。

|  |  |
| --- | --- |
| 投标人地址：  电 话：  传 真：  邮政编码： | 投标人名称： (盖章)  法人代表或授权代表  职务、姓名 （签字）  日 期：2021年 月 日 |

备注：投标报价时提交1.3法定代表人证明书

**法定代表人证明书**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_同志，现任我单位 职务，为法定代表人，特此证明。

本证明书自签发之日起生效，有效期： 。

附：

营业执照（注册号或统一社会信用代码）：

经济性质：

经营范围：

法定代表人

居民身份证复印件粘贴处

（正面）

法定代表人

居民身份证复印件粘贴处

（反面）

单位名称（盖公章）：

日期： 年 月 日

1.4法定代表人授权委托书

**法定代表人授权委托书**

本人 （姓名）是 （投标人名称）的法定代表人，现委托 (姓名)为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改 （项目名称）投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限： 。

代理人无转委托权。

投标人： （盖单位章）

法定代表人： （签字）

身份证号码：

委托代理人： （签字）

身份证号码： 附身份证复印件

委托代理人

居民身份证复印件粘贴处

（正面）

委托代理人

居民身份证复印件粘贴处

（反面）

年 月 日

1.5报价表

**项目报价表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目一 | 年度整体评估（清单中所列项目） | 报价 | 元 |
| 即大写人民币 元整。 | | | |
| 项目二 | 服务期内新增单次评估 | 下浮率 | 按《广东省物价局关于资产评估收费有关问题的通知》（粤价(2010)142号）计件收费标准计算，下浮率  %。 备注：如上述下浮率为80%，则报价为上述计件收费标准的20%，以此类推。 |
| 服务费用报价包括但不限于评估服务费，交通费，住宿费等，报价均为含税总价、包干价。 | | | |

注：本项目结合自身实力和市场因素进行报价。

报价单位（公章）：

日期：

1.6 资格证明文件

**投标人综合概况**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 单位名称 |  | | | | 组织机构代码 | | |  | |
| 注册地址 |  | | | | 注册登记号 | | |  | |
| 单位性质 |  | | | | 税务登记证号 | | |  | |
| 经营范围 |  | | | | 注册资本 | | |  | |
| 分支机构地址 |  | | | | 营业期限 | | | 年 月- 年 月 | |
| 评估资质证号、范围和等级 | |  | | | | | | | |
| 其他资质证号、范围和等级 | |  | | | | | | | |
|  | | | | | | | |
|  | | | | | | | |
| 员工数量 | | 共 人，其中资产评估师 人，房地产估价 人，土地估价 人 | | | | | | | |
| 联络人 | |  | | 手机号码 | | |  | | |
| 联系电话 | |  | | 传真 | | |  | | |
| 本项目评估师1情况 | | | | | | | | | |
| 姓 名 |  | | 职业资格证书编号 |  | | 学 历 | | |  |
| 本项目评估师2情况 | | | | | | | | | |
| 姓 名 |  | | 职业资格证书编号 |  | | 学 历 | | |  |
| 投标单位简介（请简要说明单位情况，包括成立时间、业务范围、专业构成、规模）：  （单位盖章） | | | | | | | | | |
| 投标单位完成本项目所独有的有利条件及相关评估的专业特长： | | | | | | | | | |

注：企业资质、营业执照需要附上复印件。

1.7 其他相关文件

**业绩一览表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 委托人 | 项目名称 | 评估报告出具时间 |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |
| 3 |  |  |  |
| 4 |  |  |  |
| 5 |  |  |  |
| 6 |  |  |  |
| 7 |  |  |  |
| 8 |  |  |  |
| 9 |  |  |  |
| 10 |  |  |  |

注：业绩证明资料须提供：1.近三年承担的物业土地租金评估项目评估报告的封面，以及资产评估师签字页；2.至少10个项目。

投标人名称（盖章）：

授权代表（签名）：

职 务： 日 期： 年 月 日

2. 符合性审查表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 编号 | 投标人名称  审查项目 | A | B | C | D | E | F | G | H |
| 1 | 投标文件中提供了有效的营业执照复印件、法定代表人证明书原件，或由委托代理人签署的投标文件中没有法定代表人授权书原件； |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | 投标文件的封面有加盖投标单位的法定印章； |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 | 投标文件按规定的格式填写，不存在内容不全或关键字迹模糊、无法辩认的情况； |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 | 有提供信用承诺材料； |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5 | 有提供至少10个评估项目的有效业绩材料； |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6 | 有提供至少2名评估师的有效证照材料的，及从业经验满足要求； |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7 | 年度整体评估（清单中所列项目）投标人报总价费用不超过人民币8万元；年中单次评估服务投标报价下浮率不低于80%。 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 结论 | 是否通过并进入下一阶段评审 |  |  |  |  |  |  |  |  |

**广州南沙资产经营集团有限公司及下属公司物业年度土地租金评估项目符合性审查表**

备注：1、“是否通过并进入下一阶段评审”一栏应写“通过”“不通过”。

2、符合上述情况的打“○”，不符合的打“×”。

3、出现一个“×”的结论为“不通过”，全部为”○”的结论为“通过”。

评审人员签名： 日期：

3.综合评分表

# 综合评分表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称：广州南沙资产经营集团有限公司(广州南沙经发投资有限公司)及其下属公司土地、物业年度租金评估项目 | | | | | |
| 评估项目 | 评分规则 | 基准分 | 候选者及其得分 | | |
| 1 | 2 | 3 |
| 报价 （满分100分） | 年度整体评估（清单中所列项目）非专项基础服务收费有效投标价的最低价为基准价，当投标人投标报价等于基准价的，得80分；当投标人投标报价高于基准价的，按每高于基准价的1%的扣减1分（保留到小数点后2位），扣分最高不超过80分。 | 80 |  |  |  |
| 服务期内新增专项服务费用最高下浮率（如报价中下浮率为90%，则报价为计件收费标准的10%）为基准价，当投标人投标下浮率等于基准价的，得20分；当投标人投标下浮率低于基准价的，按每低1%扣减1分（保留到小数点后2位），扣分最高不超过20分。 | 20 |  |  |  |
| 总得分 | | 100 |  |  |  |

（举例：1.先确定基准价。如通过拆开标书后得知所有投标单位中对项目一的年度整体评估投标报价最低为7万元；对项目二的新增专项服务最高下浮率90%。2.评分。投标人A对项目一年度整体评估服务报价为7.5万元，项目二新增专项服务报价下浮率为85%，则投标人总得分为88分。）

评审人员签名： 日期：