

比选文件

项目编号：JFZC-F-2024-035

项目名称：金亚·锦尚项目招标代理服务

2024 年 9 月

目 录

第一章 比选公告	1
第二章 比选须知	4
第三章 采购需求	12
第四章 比选办法	15
第五章 比选响应文件格式	19

第一章 比选公告

现对金亚·锦尚项目招标代理服务采用比选方式进行采购，欢迎符合条件的服务机构参加。

一、项目概况与采购内容

- 1、采购人：宜昌金亚房地产有限公司
- 2、项目编号：JFZC-F-2024-035
- 3、项目名称：金亚·锦尚项目招标代理服务
- 4、项目总投资：约 2 亿元
- 5、资金来源：已落实
- 6、项目地点：宜昌市夷陵区
- 7、采购内容：招标代理服务，具体详见第三章采购需求
- 8、预算金额：招标代理服务费以项目中标金额为基数，按夷财采发〔2017〕2 号文标准计费 $\times 50\%$
- 9、最高限价：招标代理服务费以项目中标金额为基数，按夷财采发〔2017〕2 号文标准计费 $\times 50\%$

二、供应商资格要求

- 1、供应商须具有工商行政主管部门核发的有效法人营业执照，供应商不得以分公司名义参加比选；
- 2、通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询，供应商未被列入信用记录失信被执行人、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；
- 3、单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本次比选；

4、与采购人存在利害关系可能影响采购公正性的法人、其他组织或者个人，不得参加本次比选；

5、本次采购活动不接受联合体。

三、比选文件的获取

本项目不进行现场报名，实行网上下载比选文件，供应商登录湖北夷陵经济发展集团有限公司官网（<http://www.hbyljf.com/index.html>）在公告附件中免费下载比选文件和相关资料。

四、比选响应文件的递交

1、开始时间：2024年9月13日上午8时30分(北京时间)

2、截止时间：2024年9月13日上午9时00分(北京时间)

3、递交地点：湖北夷陵经发控股集团有限公司开标室（宜昌市夷陵区发展大道111号24楼2404）

4、逾期送达的或者未送达指定地点的响应文件，不予受理。

五、开启

1、时间：2024年9月13日上午9时00分(北京时间)

2、地点：湖北夷陵经发控股集团有限公司评标室（宜昌市夷陵区发展大道111号24楼2404）

六、其它补充事宜

1、供应商的法定代表人或受委托代理人应携带其身份证明文件原件(法定代表人身份证明或法定代表人授权委托书)和第二代有效身份证原件准时参加会议，逾期送达响应文件的，将拒收其响应文件。

2、响应文件递交截止时间与会议时间是否有变化，请关注本次采购过程中发布的更正公告或澄清修改文件中的相关信息。

七、采购人联系方式

联系人：胡帮红

联系电话：15997660343

八、经发控股集团招标采购部联系方式

联系人：刘丛星

联系电话：13317205776

2024 年 9 月 11 日

第二章 比选须知

序列号	条款名称	编列内容规定
1	项目名称	金亚·锦尚项目招标代理服务
2	采购人	采购人:宜昌金亚房地产有限公司 联系人:胡帮红 电 话:15997660343
3	监督人	名 称:湖北夷陵经发控股集团有限公司纪委 地 址:宜昌市夷陵区发展大道111号 电 话:0717-7105830
4	供应商资格条件	1、供应商须具有工商行政主管部门核发的有效法人营业执照, 供应商不得以分公司名义参加比选; 2、通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询, 供应商未被列入信用记录失信被执行人、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; 3、单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位, 不得同时参加本次比选; 4、与采购人存在利害关系可能影响采购公正性的法人、其他组织或者个人, 不得参加本次比选; 5、本次采购活动不接受联合体。
5	联合体比选	☒ 不接受 ☐ 接受
6	备选方案	☒ 不接受 ☐ 接受

序列号	条款名称	编列内容规定
7	信息公告媒体	湖北夷陵经济发展集团有限公司官网和魅力经发公众号
8	最高限价	招标代理服务费以项目中标金额为基数，按夷财采发〔2017〕2号文标准计费×50%
9	提交比选响应文件截止时间及地点	截止时间：2024年9月13日上午9时00分（北京时间） 提交地点：湖北夷陵经发控股集团有限公司开标室（宜昌市夷陵区发展大道111号24楼2404）
10	比选办法	☐ 最低价法 ☐ 平均值法 ☒ 综合评分法
11	比选保证金	/
12	比选响应文件份数	壹份
13	其他	本项目不进行原件审查，供应商在制作响应文件时，响应文件中提供的相关证件及证明材料文本（含资格、符合性审查）必须为原件彩色复印件（加盖公章），网页截图、电子证明材料彩色打印（加盖公章）；必须清晰可辨认且真实有效，否则评审小组和采购人将不予采信。

比选须知正文部分

1、采购方式及定义

本次采购采用公开比选方式（以下简称“比选”），本比选文件仅适用于比选公告中所述项目。

2、合格的比选供应商

2.1 满足比选公告中比选供应商（以下简称“供应商”）资格条件的规定。

2.2 满足本文件实质性条款的规定。

3、适用法律

本次比选及由此产生的合同受中华人民共和国有关的法律法规制约和保护。

4、比选费用

4.1 供应商应自行承担所有与参加比选有关的费用，无论比选过程中的做法和结果如何，采购人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

5、比选文件

5.1 比选的组成

- （1）比选公告；
- （2）比选须知；
- （3）采购需求；
- （4）评审办法；
- （5）比选响应文件格式；

根据本章 5.2 款对比选文件所作的修改，构成比选文件的组成部分。

5.2 比选文件的修改

5.2.1 提交比选响应文件截止之日前，采购人对已发出的比选文件进行必要的修改，修改的内容作为比选文件的组成部分。修改的内容可能影响比选响应文件编制的，采购人将在提交比选响应文件截止时间前，在发布比选公告的同一网站向所有供应商公布。

5.2.2 供应商应注意及时浏览网上发布的修改通知，因供应商原因未及时获知修改内容而导致的任何后果将由供应商自行承担。

5.2.3 当比选文件、修改通知相互矛盾时，以最后发出的文件为准。

6、比选报价要求

6.1 比选供应商所提供的服务均以人民币报价，报价方式详见采购需求。

6.2 该项目采用折扣率进行报价。价格包含招标代理服务 全部工作的总费用，包括但不限于人工费、资料费、报刊费（如有）、税金、管理费、利润等费用。

6.3 对于本文件中未列明，而比选供应商认为必需的费用也需列入总报价，在合同实施时，采购人将不予支付成交供应商没有列入的项目费用，并认为此项目的费用已包括在总报价中。

6.4 本次比选报价设立上限价，上限价详见须知前附表，超过上限价的报价为无效报价。

7. 比选响应文件编制

7.1 供应商应认真阅读、并充分理解本文件的全部内容（包括所有的补充、修改内容），保证所提供的全部资料的真实性，承诺并履行本文件中各项条款规定及要求。

7.2 比选响应文件必须按本文件的全部内容，包括所有的补充通知及附件进行编制，响应文件应编制详细的目录和页码。

7.3 如因供应商只填写和提供了本文件要求的部分内容和附件，而给评审造成困难，其可能导致的结果和责任由供应商自行承担。

7.4 比选响应文件应按第五章“比选响应文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为比选响应文件的组成部分。

7.5 比选响应文件应用不褪色的材料书写或打印，并由供应商的法定代表人或其委托代理人签字和加盖单位公章。委托代理人签字的，比选响应文件应附法定代表人签署的授权委托书。响应文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖单位章或由响应人的法定代表人或其授权的代理人签字确认。第五章比选响应文件格式中要求签章的地方，供应商均应签章。凡第五章比选响应文件格式中未明确要求供应商签章的地方，无需签章。

7.6 比选响应文件壹份，见比选须知前附表。

7.7 比选响应文件应胶装成册。

8. 比选响应文件的密封和标记

8.1 比选供应商应将响应文件密封，密封袋上标明项目名称；封口处加盖单位公章。

8.2 如果未按上述规定进行密封和标记，采购人对比选响应文件的误投或提前拆封不负责任。

9. 比选响应文件递交方式

9.1 供应商应按照前附表须知规定的时间和地点递交比选响应文件，逾期送达的或者未送达指定地点的响应文件，采购人不予受理。

9.2 采购人将拒绝或原封退回在其规定的递交比选响应文件截止

时间之后收到的任何比选响应文件。

10. 成立比选小组

10.1 比选小组由采购人代表和湖北夷陵经济发展集团有限公司评标（审）人员库人员共 3 人以上单数组成，其中湖北夷陵经济发展集团有限公司评标（审）人员库人员人数不得少于比选小组成员总数的 2/3。

10.2 比选小组成员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。

10.3 比选小组成员应当按照客观、公正、审慎的原则，根据比选文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。

10.4 比选响应文件的审核，比选小组根据比选原则及标准对比选供应商递交的比选响应文件进行资格和符合性审查，以确定其比选供应商是否具备参加比选资格。

11. 比选办法

比选小组按照本比选文件第四章“比选办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对比选响应文件进行评比。“评审办法”中没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评比依据。

12. 终止比选活动条款

出现下列情形之一的，采购人将终止比选活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展比选活动：

12.1 因情况变化，不再符合规定的比选采购方式适用情形的；

12.2 出现影响比选公正的违法、违规行为的。

13. 确定成交供应商

13.1 比选小组按照本比选文件第四章“比选办法”规定的方法

确定成交供应商。

13.2 采购人收到比选小组确定的供应商名单后，在发布比选公告的同一网站发布成交公告。

14. 公示或公告

成交供应商确定后，湖北夷陵经发控股集团有限公司招标采购部将在湖北夷陵经济发展集团有限公司官网和魅力经发公众号上发布成交公告，公示期结束后向成交供应商发出《成交通知书》。《成交通知书》是合同的组成部分，对成交供应商和采购人具有同等法律效力。

15. 签订合同

15.1 采购人与成交供应商应当在成交通知书发出之日起 30 日内签订合同。

15.2 成交供应商拒绝签订合同的，采购人重新开展采购活动。拒绝签订合同的供应商不得参加对该项目重新开展的采购活动，并列入湖北夷陵经发控股集团有限公司黑名单。

15.3 签订合同后，成交供应商不得将相关服务进行转包，也不得采用分包的形式履行合同，否则采购人有权终止合同。转包或分包造成采购人损失的，成交供应商应承担相应赔偿责任。

16、质疑

16.1 如果供应商对此次比选活动有疑问，可依据相关规定，在成交公告发布之日 1 日内以书面形式向采购人提出质疑。质疑文件必须是比选供应商法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章的原件。

16.2 公告期内如有质疑，采购人将依法给与答复，并将结果告知所有当事人。

16.3 质疑供应商对采购人答复不满意，可在 1 日内向湖北夷陵经发控股集团有限公司监督部门投诉。

16.4 供应商的质疑和投诉应有事实依据，若为无效投诉，湖北夷陵经发控股集团有限公司监督部门将按有关规定给予处罚。

第三章 采购需求

一、项目基本情况：金亚·锦尚项目招标代理服务。金亚·锦尚项目总投资约2亿元。该项目包含监理、施工等招标代理服务。

二、服务内容：

2.1 委托招标代理事项：

2.2 委托招标代理事项：委托的招标代理工作内容包括但不限于：
(1)完成项目报建、交易登记；(2)编制招标公告（或投标邀请函）及招标文件（资格预审文件）；(3)发布招标公告（或发出投标邀请函）；
(4)发放招标文件和相关图纸资料；(5)对投标疑问予以解答；(6)组织开标、评标、定标会议；(7)协助处理异议或者投诉；(8)整理招投标资料；
(9)签发中标通知书；(10)协助招标人签订合同；(11)协助招标人办理有关手续。

三、服务要求：

3.1 招标代理机构应严格按照国家、省市区及湖北夷陵经发控股集团有限公司（下称集团）有关招标采购管理规定，以及投标承诺，在其经营许可的范围内从事招标代理活动，并严格遵循独立、客观、公正、诚实信用的原则，不得损害社会公共利益和他人的合法权益。

3.2 招标代理机构应廉洁自律、诚实信用，严格履行投标承诺，不得向相关各方进行商业贿赂或提供不正当利益，自觉接受有关行政监督部门依法实施的监督。

3.3 招标代理机构需安排专人负责项目招标工作，若无特别原因不得更换招标负责人。如工作能力达不到要求，采购人或实际项目业主有权要求更换项目负责人。

3.4 招标代理机构招标负责人必须参加由采购人或实际项目业主组织的招标文件讨论会，不得请假，不得他人代为参加。招标文件讨论会结束后，招标负责人负责根据讨论会通过的内容对招标文件进行调整。

3.5 项目进度要求按采购人或项目实际业主要求执行。

3.6 招标代理机构完成招标代理服务后，其服务成果须在项目完成后整理成册递交给委托单位，包括纸质版和电子版。

3.7 招标代理机构应严格按照相关法律法规、规范性文件及招标人的相关制度开展服务，保守秘密，不得将项目信息及文件信息用于服务合同无关目的，不得向任何无关人员泄露，更不得与投标单位串通。

3.8 招标代理机构有下列情形之一的，一经核实，取消集团内业务承接资格，列入集团黑名单，不得承担集团内招标采购代理业务：

(1)采取行贿、提供回扣或者给予其他不正当利益等手段承接代理业务的；

(2)泄露应当保密的与项目有关的情况和资料的，或者与他人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益情节严重的；

(3)将招标文件用于与项目招采无关的事项，造成不良影响的；

(4)严重违反行业规定，发生违纪违法行为，被司法机关判罚、行业主管部门处罚或列入黑名单的；

(5)因工作失误对集团造成严重影响或重大损失的；

(6)拒绝接受集团招标管理部门的管理、指导、考核的。

(7)拒绝更换工作能力不能胜任或工作态度不能满足招标人需求的人员造成招标工作延误的。

四、报价要求

4.1 该项目招标代理服务费采用折扣率进行报价，最多保留 2 位小数。

4.2 根据经发集团建设项目中介费用计取指导表要求：该项目单项招标无需进入公共资源交易中心招标且收费不足 2500 元的，按 2500 元取费；该项目单项招标进入公共资源交易中心招标且收费不足 5000 元的，按 5000 元取费。

4.3 因招标代理机构原因导致招标失败的，一律不增加招标代理费用。因非招标代理机构原因招标失败需再次对本项目招标时（因参与投标单位数量不足导致招标失败的情形除外），除按原合同执行外，另增加专家评委费 500 元/次·人（进场交易）、300 元/次·人（非进场交易）。

第四章 比选办法

一、评审方法

本次评审采用综合评分法。

二、评审步骤

响应文件的评审分为资格性审查、符合性检查、综合评分评审。
响应供应商不足三家，重新采购。

（一）资格和符合性审查：

1. 资格性审查：

①比选小组根据比选文件规定的资格性审查内容进行资格审查，对供应商的响应文件进行资格审查。资格性审查不合格的供应商的响应文件将视为无效响应文件。

②比选小组在进行资格审查时，不得改变比选文件中已载明的资格条件、标准和办法。

③供应商在递交响应文件的同时，应逐项对照上述资格性审查要求提供相应的证明材料和资格证明文件供比选小组审查，否则比选小组将不予采信。

④比选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。

2. 符合性检查：

通过资格性审查的合格供应商，其响应文件方可进入下一个审查阶段。比选小组根据比选文件规定的符合性审查内容进行符合性审查，对供应商的响应文件进行符合性审查。符合性审查不合格的供应商的

响应文件作无效响应文件。

（二）综合评分评审

比选小组只对资格性和符合性审查合格的响应文件进行综合标
评议，并依据“评审标准”中的分值进行评分。

（三）确定成交候选供应商

比选小组应当根据综合评审情况，按照评审得分，分值最高者为
成交候选供应商，并编写评审报告。评审得分相同时，按照以下顺序
确定成交供应商：

1. 价格最低的；
2. 价格相同时，以递交响应文件先后排列最前者。

四、评审标准

（一）资格和符合性审查内容及标准

审查内容		审查标准
资 格 性 审 查	营业执照	供应商须具有工商行政主管部门核发的有效法人营业执照, 供应商不得以分公司名义参加比选（提供营业执照彩色复印件）。
	信用记录	通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询，供应商未被列入信用记录失信被执行人、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（提供查询网页彩色截图）。
	公正性	单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本次；与采购人存在利害关系可能影响采购公正性的法人、其他组织或者个人，不得参加本次比选（提供承诺函，承诺函格式自拟）。
	联合体投标	本项目不接受联合体投标，投标人应以独立身份参与本项目投标。
符 合 性 审 查	供应商名称	供应商名称是否与营业执照一致。
	响应文件	响应文件签署是否按比选文件要求加盖公章和法人签字或签有法人有效授权代表签字，响应文件格式是否符合比选文件要求。
	报价	只有一个有效报价且未超过上限价。
	其它	是否符合法律、法规和文件中规定的其它实质性要求。

（二）综合评分评审内容及标准

审查内容		分值	审查标准
商务评议 (20 分)	企业业绩	12	比选供应商自 2021 年 1 月 1 日以来(以招标公告发布时间为准)承担过单项金额在 400 万元及以上的公开招标代理业务, 每提供一个业绩得 3 分, 最多得 12 分。(提供招标代理合同原件彩色复印件、公共资源交易网或政府采购网上发布的招标公告、中标结果公告网页截图, 且应能完全反应上述考核内容, 否则还应提供其他有效补充证明材料)
	项目负责人	5	1. 拟派本项目负责人自 2021 年 1 月 1 日以来(以招标公告发布时间为准)以项目负责人身份完成过单项金额在 400 万元及以上的公开招标代理业务, 得 3 分。(提供招标代理合同原件彩色复印件、公共资源交易网或政府采购网上发布的招标公告、中标结果公告网页截图, 且应能完全反应上述考核内容, 否则还应提供其他有效补充证明材料) 2. 拟派本项目负责人自 2023 年 1 月 1 日以来(以证书上的时间为准)参加过省级及以上行业主管部门或行业协会组织的招标采购培训并取得相应证书, 得 2 分。(提供证书彩色复印件)
	办公场所	3	比选供应商在宜昌城区或夷陵区具备建筑面积 ≥ 200 平方米的办公场所得 3 分, $200 > \text{建筑面积} \geq 100$ 平方米的办公场所得 2 分, 100 平方米以下得 1 分。 (提供评标场所房屋产权证书(或租赁合同)和全景照片等能完全反映上述内容的证明材料复印件, 产权证书或租赁合同上的名称应为供应商名称或其分公司名称)
技术评议 (40 分)	招标代理服务方案	20	评审人员根据提交的招标代理服务流程、内部质量审核流程、档案管理制度进行综合评价: 1. 比选供应商应提供招标项目招标代理工作流程, 针对流程的可落实性、完整性、规范性、合理性进行综合评价, 优秀得 8-10 分, 良好得 4-7 分, 一般得 1-3 分, 差的或未提供不得分。 2. 比选供应商有完善的内部质量审核流程并提供不少于 3 个项目的招标(采购)文件内控审核记录, 针对流程和审核记录的完整性、规范性、合理性进行综合评价, 优秀得 4-5 分, 良好得 2-3 分, 一般得 1 分, 差的或未提供不得分。 3. 比选供应商有规范的招标采购档案管理制度, 针对制度的可落实性、完整性、规范性、合理性进行综合评价, 优秀得 4-5 分, 良好得 2-3 分, 一般得 1 分, 差的或未提供不得分。

	常见工作 难点分析	20	1. 对防范围标串标、质疑投诉处理等工作的重点和难点分析，有独到见解、观点明确、表述清晰、针对性强进行综合评价，优秀得 8-10 分，良好得 4-7 分，一般得 1-3 分，差的或未提供不得分。 2. 对造成废标、流标的原因分析并提出有效控制措施，分析透彻、见解独到，措施有效进行综合评价，优秀得 8-10 分，良好得 4-7 分，一般得 1-3 分，差的或未提供不得分。
价格评议 (40 分)	价格分	40	1. 确定评标基准价：比选小组只对资格和符合性检查合格的响应文件进行价格评议，满足比选文件要求的所有供应商投标报价的算数平均值为评标基准价。投标报价等于评标基准价的得满分 40 分，每高于评标基准价 1%扣 1.2 分，每低于评标基准价 1%扣 0.8 分，扣完为止，计算结果保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。 2. 计算公式如下： ①当投标报价大于评标基准价时，报价得分=40-（投标报价-评标基准价）/评标基准价×100×1.2； ②当投标报价小于评标基准价时，报价得分=40-（评标基准价-投标报价）/评标基准价×100×0.8。

备注：

1. 结果统计时，供应商商务、技术评审的最终得分为各评审小组成员评分的算术平均值。

2. 比选小组组长负责对各比选小组成员的评分进行复核和汇总，各项统计结果均四舍五入取至小数点后两位。

3. 比选小组负责对评分的汇总情况进行复核，特别是对排名第一的、响应文件被认定为无效的情况进行复核，并根据评审结果确定成交供应商，起草评审报告。

4. 评审结果汇总完成后，采购人和比选小组均不得修改评审结果或者要求重新评审。但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、经小组一致认定评分畸高、畸低的情形除外。

第五章 比选响应文件格式

比选响应文件

项目编号：_____

项目名称：_____

供应商名称：_____（盖章）

日 期： 年 月 日

目 录

- 一、报价函；
- 二、法定代表人授权书；
- 三、资格证明资料；
- 四、供应商认为需要提供的有关资料。

一、报价函

(采购人)_____:

1. 根据已收到的_____(项目名称)____的比选文件, 我公司愿以
项目中标金额为基数, 按夷财采发〔2017〕2号文标准计费× %
作为该项目招标代理服务费报价, 并按比选文件要求完成全部工作内容。

2. 我公司承诺将按比选文件的约定履行合同责任和义务;

3. 已详细审查比选文件全部内容, 包括答疑澄清资料; 我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力;

4. 同意提供按照采购人可能要求的与其比选有关的一切数据或资料。

供应商名称(盖章): _____

供应商法定代表人或授权代表(签字或盖章): _____

电话: _____ 电子函件: _____

日期: _____年____月____日

二、法定代表人授权书

(采购人)_____:

兹授权_____同志为我公司参加贵单位组织的(项目名称)比选活动的比选代表人,全权代表我公司处理在该项目活动中的一切事宜。代理期限从_____年____月____日起至_____年____月____日止。

授权单位(盖章): _____

法定代表人(签字或盖章): _____

签发日期: _____年____月____日

代理人(签字或盖章): _____

工作单位: _____ 性别: _____

身份证号码: _____

粘贴法定代表人身份证正反面

粘贴代理人身份证正反面

备注: 比选供应商的比选代表必须是法定代表人或授权代表。

三、资格证明资料

营业执照、相关证明截图、其它供应商认为需要提供的资料
等按照文件要求提交；