

永州市政府采购文件

采购项目名称：蓝山县土地评估机构资质项目
采购人：蓝山县自然资源局
采购方式：公开招标
采购代理机构：湖南明鑫项目管理有限责任公司
委托代理编号：HNMXGK-0806115
代理费收取方式：采购人支付代理费（按固定费用收取）
代理费支付标准：固定金额25,000元
专家评审费收取方式：专家评审费由采购人支付
采购计划编号：蓝财采计2025[00033]号
采购项目预期采购金额：0元
是否进行资格预审：否
需求编制时间：2025-06-23

采购人签章：
蓝山县自然资源局

需求编制人签章：
李云花

编制依据

《中华人民共和国政府采购法》（中华人民共和国国家主席令第14号修改）
《中华人民共和国政府采购法实施条例》（中华人民共和国国务院令第658号）
《政府采购非招标采购方式管理办法》（财政部令第74号）
《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第87号）
《政府采购框架协议采购方式管理暂行办法》（财政部令第110号）
财政部关于印发《政府采购需求管理办法》的通知（财库〔2021〕22号）
财政部、国家发展和改革委员会关于印发《节能产品政府采购实施意见》的通知（财库〔2004〕185号）
财政部、国家环保总局联合印发《关于环境标志产品政府采购实施的意见》（财库〔2006〕90号）
财政部关于印发《政府采购进口产品管理办法》的通知（财库〔2007〕119号）
财政部、工业和信息化部关于印发《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知（财库〔2020〕46号）
关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知（财库〔2022〕19号）
湖南省财政厅湖南省司法厅关于政府采购支持监狱企业发展的有关通知
财政部关于《推进和完善服务项目政府采购有关问题》的通知（财库〔2014〕37号）
国务院办公厅关于政府向社会力量购买服务的指导意见（国办发〔2013〕96号）
湖南省财政厅关于印发《湖南省政府采购非招标采购方式管理办法实施细则》的通知（湘财购〔2014〕15号）
其他政府采购法律法规及政策

编制基本要求

采购人在招标公告、采购需求和评审标准中不得按以下不合理的条件对供应商实行差别待遇或者歧视待遇：

- （一）就同一采购项目向供应商提供有差别的项目信息；
- （二）设定的资格、技术、商务条件与采购项目的具体特点和实际需要不相适应或者与合同履行无关；
- （三）采购需求中的技术、服务等要求指向特定供应商、特定产品；
- （四）以特定行政区域或者特定行业的业绩、奖项作为加分条件或者中标、成交条件；
- （五）对供应商采取不同的资格审查或者评审标准；
- （六）限定或者指定特定的专利、商标、品牌或者供应商；
- （七）非法限定供应商的所有制形式、组织形式或者所在地；
- （八）以其他不合理条件限制或者排斥潜在供应商。

采购人应对采购标的的市场技术或服务水平、供应、价格等情况进行市场调查，根据调查情况科学、合理确定采购需求和价格测算。

采购需求应符合国家相关法律法规和政府采购政策的规定。

采购人根据价格测算情况，可以在采购预算额度内设定最高限价，但不得设定最低限价。

采购人根据编制依据和基本要求提出采购需求，采购需求中应落实节约能源、保护环境、扶持不发达地区和少数民族地区、促进中小企业发展等政府采购政策。

采购人应就采购公告、采购需求和评分标准自行组织征询专家意见（本系统、本单位人员不得作为专家参与征询意见）。

采购需求的内容应当完整、明确，主要包括：

（一）采购需求明细包括：货物或服务名称、技术规格和技术参数、产地类型（国产或进口）、是否接受进口产品、是否为采购节能环保产品、是否为核心产品（必要时需设置同品牌淘汰策略）、技术标准或服务标准、数量、单价（元）、小计（元）、总合计（元）等。

- （二）采购标的执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范；
- （三）采购标的所要实现的功能或目标，以及需落实的政府采购政策；
- （四）采购标的需满足的质量、安全、节能环保、技术规格、服务标准等性能要求；
- （五）采购标的的物理特性，如尺寸、颜色、标志等要求；
- （六）采购标的的数量、采购项目交付或执行的时间和地点，以及售后服务要求；
- （七）采购标的的验收标准；
- （八）采购标的的其他技术、服务等要求。

第一章 项目分包

项目简述(本项目不专门面向中小企业采购):

本项目的供应商来源为公告邀请

编号	包名	预期采购金额(元)	评审方法
1	第一包	0	综合评分法

招标文件获取方式、时间:

获取时间：详见采购公告

获取方式： 下载投标工具,安装后联网获取

项目对应的采购意向

意向项目名	涉及的预算金额（元）	采购内容概况	预期采购时间
蓝山县土地评估机构资质项目	1,500,000	蓝山县自然资源局2025年-2027年共三年的土地价格评估业务	2025-02

第二章 项目采购需求

包名：第一包 预期采购金额：0元

包概述： 蓝山县土地评估机构资质项目				
评标方法： 综合评分法	采购文件费：0元	资格合格最少供应商数： 3个	是否接受联合体： 否	是否完全面向中小企业： 否
是否接受进口产品： 否	资格预审后的合格供应商进入下一阶段投标/响应的数量限定： 不进行资格预审	期望成交供应商数： 5个	投标有效期：90个自然日	合同履约保证金：成交金额的10%
合同内容是否可变：是	需求是否可变： 否	供应商二次报价的时长限制： 供应商不需要二次报价		
本包所属行业：其他未列明行业			本包类型： 服务类	
是否设置了核心产品： 否	核心产品同品牌供应商的确定中标/成交候选人规则： 无			
特殊情况下确定成交/中标/入围供应商的约定： 本包在评审过程中，若发现中标/成交/入围候选供应商存在得分相同且报价相同的，约定由评委组长采取随机抽取方式来确定最终中标/成交/入围供应商。				
本包基本资格要求		本包基本资格证明材料上传要求		
1. 具有独立承担民事责任的能力。 2. 参加政府采购前三年内，在经营活动中无重大违法记录，有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，具有履行合同所必需的设备和专业能力。 3. 供应商不得为信用中国网站（ www.creditchina.gov.cn ）中列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的供应商，不得为中国政府采购网（ www.ccgp.gov.cn ）政府采购严重违法失信行为记录名单中被财政部门禁止参加政府采购活动的供应商（处罚决定规定的时间内）。 4. 法律、行政法规规定的其他条件。 5. 参加开标的是法定代表人（单位负责人）本人，需上传法定代表人（单位负责人）身份证复印件，若不是法定代表人（单位负责人）本人，需提供授权委托书。		1. 提供三证合一或五证合一的营业执照扫描件（加盖供应商公章）和法定代表人（单位负责人）身份证复印件（加盖供应商公章）的扫描件，若投标人是自然人的，提供身份证扫描件。具体见下述： （1）投标人为企业的，应提交营业执照或法人登记证书的复印件； （2）投标人为非法人组织的，应提交依法登记证书复印件； （3）投标人为个体工商户的，应提交个体工商户营业执照复印件； （4）投标人为自然人的，应提交自然人的身份证明复印件。 2. 投标人提供湖南省政府采购供应商资格承诺函（下载投标工具后获取），须加盖供应商公章（可在模板中填写好后打印出来加盖公章，再拍照或扫描成图片上传）。 3. 供应商无需上传证明材料，由评委在 www.creditchina.gov.cn 和 www.ccgp.gov.cn 现场联网查验。 4. 提供承诺函，承诺：投标供应商与采购人或采购代理机构不存在隶属关系或者其他利害关系；投标供应商与参加本项目的其他供应商不存在控股、关联关系，或者与其他供应商法定代表人（或者负责人）为同一人；投标供应商未为本项目前期准备提供设计或咨询服务。下载模板填写上传（模板下载投标工具安装后可见），须加盖供应商公章。 5. 下载投标工具后获取，须加盖供应商公章，可在模板中填写好后打印出来加盖公章，再拍照或扫描成图片上传。		
本包特定资格要求		本包特定资格证明材料上传要求		
投标人具有省级行政主管部门颁发的土地估价机构备案证明。		提供省级行政主管部门颁发的土地估价机构备案证明。		

以上所有要求提供的资格证明材料，供应商均需在电子投标工具的指定位置上传，不按指定位置上传的，将被视为无效投标。

本包服务类需求

服务编号	服务名	单位	折扣(%)	数量	小计（元）	采购品目
一	蓝山县土地评估机构资质项目	项	75	1	/	C19990000-其他专业技术服务
		子服务编号	子服务名	子服务内容		
		001	采购人的采购需求	1、本项目采购内容为：土地评估机构选择，选取五家投标人入围。如有效投标人数量为N家时，按排名顺序确定入围中标人为N-1，但最多不得超过5家入围中标人； 2、主要工任内容为：土地出让、土地收储以及改变土地性质、用途及调整容积率、竣工验收的土地出让价格评估技术等服务工作。		
		002	工作内容	1、蓝山县自然资源局的土地出让和土地收储以及改变土地性质、用途及调整容积率、竣工验收的土地出让价格评估技术等服务工作。 2、投标人对土地评估费的计价收费标准按<关于发布《湖南省土地评估收费指导意见》的通知>（湘土协发【2019】26 号）收费指导价标准的 75%作为报价上限值。（投标人的报价不能超过折扣率上限值，否则作废标处理）		
		003	土地评估及完成任务要求	1、签订评估委托合同，根据合同确定估价基本方法； 2、拟订估价作业计划，确定估价师及估价人员； 3、收集估价所需资料： ①、宗地自身资料，包括土地权属状况及实体状态资料； ②、价格影响资料； ③、土地用途、权利、区位等与待评估相同或相近的交易资料； ④、基准地价、地价指数、工程造价标准等相关资料； ⑤、图件资料； ⑥、委托方营业执照、法人身份证。 4、实地查勘。实地查勘宗地现状、周边公共配套设施条件、交通状况、道路状况、基础设施条件，宗地构筑物情况，工业用地要了解工业集聚度；		

			<p>5、待定估价方法，试算价格，确定估价结果。</p> <p>6、根据《城镇土地估价规格》撰写土地估价技术报告和土地估价报告；</p> <p>7、在委托方授领任务签订合同后3个工作日提交报告成果，特殊情况下双方另行商量，正式报告成果一式七份（含相关资料备件）；</p> <p>8、土地市场分析及其它相关技术工作。</p>
		004 其他要求及说明	<p>1. 实施地点：由蓝山县自然资源局指定地点。</p> <p>2. 结算方法</p> <p>2.1 付款人：蓝山县自然资源局</p> <p>2.2 付款方式：以单个项目按实际中标折扣结算。具体支付方式，签订合同时具体商议。</p> <p>3. 投标人需在投标文件中对采购人的时效性作出实质性响应，并承诺在服务期限规定时间内，达到24小时响应；若遇采购方紧急情况时，中标方提交的评估报告需满足采购人的时间及质量要求且采购方不再额外支付加班费用。中标单位如两次未按规定时间提交报告给采购方，或者为采购方提供的评估工作存在违法违规现象的，采购方有权单方面终止合同，取消中标单位资格并扣除所有履约保证金，不返还给中标单位。</p> <p>4. 投标人需满足并遵行《中华人民共和国资产评估法》中所有条款，并在投标文件中做出承诺。</p> <p>5. 投标人如若中标后经采购人核实近三年在省厅有不合格报告、出现重大失误、取消五等报告记录的将取消中标资格。</p> <p>6. 委托管理期限：本项目服务期为三年。</p> <p>7. 投标人在投标前，可自行踏勘现场，踏勘期间的一切费用自理。</p> <p>8. 对于上述项目要求，投标人应在投标文件中进行应，作出承诺及说明。</p>

本包服务类需求的实质性评审(标)规则

服务编号	服务名	子服务编号	子服务名	是否需要提供证明材料	证明材料类型	提供证明材料要求
一	蓝山县土地评估机构资质项目	001	采购人的采购需求	详见子服务内容	详见子服务内容	详见子服务内容
		002	工作内容	详见子服务内容	详见子服务内容	详见子服务内容
		003	土地评估及完成任务要求	详见子服务内容	详见子服务内容	详见子服务内容

		004	其他要求及说明	详见子服务内容	详见子服务内容	详见子服务内容
--	--	-----	---------	---------	---------	---------

本包其他评审要求

序号	需求名	需求类型	需求描述
1	服务方案	技术	投标人需根据本项目的服务要求编写被估价项目的服务方案(至少应包含：①详细工作流程，②进度安排措施③人员配备计划措施④服务质量保障措施⑤服务目标承诺书⑥应急保障方案⑦项目的主要问题、重点及难点分析计划) 本项满分为28分,每缺少一项内容扣4分，每一项内容有缺陷的扣2分，直至本项目扣完为止，未提供的不计分。
2	服务技术保障	技术	1、投标人获得湘土协会公示的省一级资信土地估价机构的计5分，省二级资信土地估价机构的计3分；省三级资信土地估价机构的计1分；不累计计分。（以《关于公布2024年土地估价机构资信评级结果的通知》湘土协发〔2024〕22号的证明资料为准）。 2、投标单位每具有一名执业土地估价师的计0.5分，累计最多计2分（以自然资源部土地估价行业信息公示系统网站查询结果为准，并提供估价师资格证书扫描件，否则不计分）。
3	类似业绩	商务	投标人提供2022年5月至今（以合同签订时间或评估委托书出具时间为准）的类似业绩（土地出让评估、土地挂牌出让评估、土地协议出让评估），每提供一个计3分，累计最多计9分。
4	企业荣誉	商务	1、投标人在项目所在地市区内有办公场所的计5分，市外省内的计3分；省外的计1分，不累计计分。（提供营业执照为准）。 2、投标人从2020年起获得国家政府部门或行业协会表彰或通报表扬的的计2分，（提供证明材料复印件）。
5	企业实力	商务	投标人在省级土地估价师与土地登记代理人协会2021年以来土地估价报告抽查评审结果中具有一等报告的计3分；二等报告的计2分；三等报告的计1分；其他等别不计分，不累计计分。
6	服务响应	商务	投标人需根据本项目特点编写服务响应方案（至少应包含：①服务响应速度（承诺能够2小时内响应并抵达项目现场）②服务响应体系完整性③服务响应具体措施)来进行综合评价。 本项满分为6分,每缺少一项内容的扣2分，每一项内容有缺陷的扣1分，直至本项目扣完为止

			，未提供的不计分。 注:内容缺陷是指:非专门针对本项目或不适用项目特性的情形内容不完整或缺少关键节点、套用其他项目方案、内容前后矛盾，涉及的规范及标准错误、不利于项目实施、不可能实现的情形等任意一种情形。
7	合同	商务 /	

本包其他评审要求的实质性评审(标)规则

序号	需求名	需求类型	是否需要上传证明材料	上传证明材料类型	上传证明材料要求
1	合同	商务	否	无	无

本包的评分规则

序号	分数性质	分数类型	分值	是否需要上传证明材料	上传证明材料类型	评分规则描述和上传证明材料要求
1	客观分	报价分	40	否	无	【报价】的评分规则：报价得分=(评标基准价/投标报价)*报价分
2	主观分	技术分	28	否	无	【服务方案】的评分规则：投标人需根据本项目的服务要求编写被估价项目的服务方案(至少应包含：①详细工作流程，②进度安排措施③人员配备计划措施④服务质量保障措施⑤服务目标承诺书⑥应急保障方案⑦项目的主要问题、重点及难点分析计划)本项满分为28分,每缺少一项内容扣4分，每一项内容有缺陷的扣2分，直至本项目扣完为止，未提供的不计分。
3	客观分	技术分	7	是	图片	【服务技术保障】的评分规则：1、投标人获得湘土协会公示的省一级资信土地估价机构的计5分，省二级资信土地估价机构的计3分；省三级资信土地估价机构的计1分；不累计计分。（以《关于公布2024年土地估价机构资信评级结果的通知》湘土协发（2024）22号的证明资料为准）。 2、投标单位每具有一名执业土地估价师的计0.5分，累计最多计2分（以自然资源部土地估价行业信息公示系统网站查询结果为准，并提供估价师资格证书扫描件，否则不计分）。 【服务技术保障】的上传证明材料要求：需提供以上证明资料扫描件。
4	客观分	商务分	9	是	图片	【类似业绩】的评分规则：投标人提供2022年5月至今的类似业绩（土地出让评估、土地挂牌出让评估、土地协议出让评估），每提供一个计3分，累计最多计9分。 【类似业绩】的上传证明材料要求：以合同签订时间为准，投标人需提供中标（成交

						）通知书或合同复印件加盖投标单位公章。
5	客观分	商务分	7	是	图片	<p>【企业荣誉】的评分规则：1、投标人在项目所在地市区内有办公场所的计5分，市外省内的计3分；省外的计1分，不累计计分。（提供营业执照为准）。2、投标人从2020年起获得国家政府部门或行业协会表彰或通报表扬的计2分，（提供证明材料扫描件）。</p> <p>【企业荣誉】的上传证明材料要求：需提供以上证明材料并加盖投标人公章，否则不计分。</p>
6	客观分	商务分	3	是	图片	<p>【企业实力】的评分规则：投标人在省级土地估价师与土地登记代理人协会2021年以来土地估价报告抽查评审结果中具有一等报告的计3分；二等报告的计2分；三等报告的计1分；其他等别不计分，不累计计分。</p> <p>【企业实力】的上传证明材料要求：以上证明材料须提供相关复印件且加盖投标人公章，否则不计分。</p>
7	主观分	商务分	6	否	无	<p>【服务响应】的评分规则：投标人需根据本项目特点编写服务响应方案（至少应包含：①服务响应速度（承诺能够2小时内响应并抵达项目现场）②服务响应体系完整性③服务响应具体措施）来进行综合评价。本项满分为6分，每缺少一项内容的扣2分，每一项内容有缺陷的扣1分，直至本项目扣完为止，未提供的不计分。注：内容缺陷是指：非专门针对本项目或不适用项目特性的情形内容不完整或缺少关键节点、套用其他项目方案、内容前后矛盾，涉及的规范及标准错误、不利于项目实施、不可能实现的情形等任意一种情形。</p>

本包执行的优惠政策

优惠政策	优惠方式	供应商所需出示材料	优惠比例 (或分数)	备注
小型企业优惠	总报价减免优惠	提供小型企业自我声明函	10%	评标方法为综合评分法或者最低评标价法时，小型企业享受报价扣除优惠，扣除比例为10%
微型企业优惠	总报价减免优惠	提供微型企业自我声明函	10%	评标方法为综合评分法或者最低评标价法时，微型企业享受报价扣除优惠，扣除比例为10%
残疾人企业优惠	总报价减免优惠	提供残疾人企业自我声明函	10%	评标方法为综合评分法或者最低评标价法时，残疾人企业享受报价扣除优惠，扣除比例为10%
监狱企业优惠	总报价减免优惠	提供监狱企业自我声明函	10%	评标方法为综合评分法或者最低评标价法时，监狱企业享受报价扣除优惠，扣除比例为10%