

二、申请人的资格要求

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；
2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：按财库〔2020〕46号、黔财采〔2014〕15号、财库〔2017〕141号、财库〔2014〕68号和财政部印发“关于印发节能产品、环境标志产品政府采购品名清单的通知”执行。

3. 本项目的特定资格要求：投标人必须是在中国境内注册，并具有独立法人资格，具有有效的营业执照（经营范围须包含建设工程项目管理及咨询服务）；

第三章 采购需求

第一节 服务内容及要求

一、项目建设地点：铜兴大道西侧猫猫懂处

二、建设内容及规模：总建筑面积14.2万平方米，其中地上11万平方米，新建高层住宅、商业（包括新能源汽车展销店、4S汽车店、生活配套商业、新能源展示厅、新能源办公销售点、创业孵化基地等）；地下3.7万平方米，建设两层停车场，停车位1100个等。

三、项目控制目标

1. 项目总投资约：48000万元，总可售面积：约10.7万平方米。

2. 服务期：从合同签订到交付，另交付后6个月内履行维保的协调义务。（服务期限暂定为36个月。缺陷责任期按合同部分相关规定执行）；

3. 服务范围：本项目管理咨询服务包括但不限于以下内容：1、前期管理工作；2、规划设计管理；3、成本及运营管理；4、工程管理；5、竣工验收和交付管理；6、客户服务及房产保修管理；7、前期物业服务咨询管理及园区服务；8、档案管理；9、人力资源管理；10、行政管理。

4. 工程质量：工程质量符合设计图纸并达到国家质量标准合格要求；

5. 投资控制：投资最终以双方认可的相关审计单位审定金额为准。

6. 安全控制目标：无一般及以上安全生产事故。

7. 其它控制目标：其它招标人认为需要控制的目标

四、服务事项

1. 前期事项：

1.1 负责项目手续办理；

1.2 对项目的运营思路和方案进行统筹规划；

1.3 对各阶段各类规划设计提交建议意见，编制设计任务书，明确各类设计的范围、深度、标准、质量等具体要求，审核设计变更，对设计结果负责。

2 建设组织和管理:

- 2.1 负责对工程建设实行全过程管理, 及时向招标人通报工程建设相关情况;
- 2.2 从施工准备开始负责工程的质量、进度、投资及安全控制, 并接受委托人对施工单位的资金使用情况进行监督审查;
- 2.3 组织编制工程建设进度计划, 并报甲方批准。
- 2.4 负责本工程项目安全文明施工管理, 对项目安全生产负责; 协助委托人进行中间过程及竣工验收。
- 2.6 负责成本控制, 项目建安成本不得高于周边项目。
- 2.8 在项目移交给甲方之前, 负责前期管理及质保期的维护管理
- 2.9 收集和整理项目建设资料并形成完整资料, 向相关部门备案, 按甲方规定的时间向甲方进行实物移交和资料移交;

3、营销管理:

监督落实销售计划、销售方案, 管理销售单位, 对销售结果负责。

第二节商务要求

一、服务期及服务地点

服务期: 从合同签订到交付, 另交付后 6 个月内履行维保的协调义务。(服务期限暂定为 36 个月。缺陷责任期按合同部分相关规定执行);

服务地点: 铜兴大道西侧猫猫懂处

二、最高限价: 总管理咨询服务费暂按 23940000.00 元计 (此数据只作数据采集, 不作评审依据), 最终据实结算; 可售部分按销售额的 3%, 派驻管理咨询人员按销售额的 1.8%, 不可售部分按建安工程费 4.8%。

三、服务标准

符合委托人要求, 项目设计及施工符合国家行业相关标准和规范要求。

四、售后服务

投标供应商须承诺提供 7*24 小时项目管理咨询服务。

五、付款方式

具体付款方式以最终签订合同为准。

六、投标有效期

90 日历天

七、履约保证金

无

八、其他要求

未尽事宜, 双方合同中约定。

若投标文件中有英文或其他语种时, 请翻译成简体中文。

投标备选方案：本次投标不接受提供备选方案。

投标供应商的报价超过采购总预算或最高限价的，作无效投标处理。

投标供应商如为中小企业、微型企业，须提供财库[2011]181号文件所规定的《中小企业声明函》

评标结束后，采购人保留对投标文件的资料进一步核实的权利，若发现有弄虚作假行为的，采购人将其取消中标资格，未中标供应商将没收其投标保证金，并上报相关行政主管部门。

从采购公告发布之日起，至《中标通知书》发出之日止，任何投标供应商不得与评委、采购人及有关工作人员私下接触或联系，严禁投标供应商向采购人、评标委员会成员和与审查活动有关的其他工作人员行贿。

供应商所投报价应包含项目所有费用，即招标代理服务费、培训费、服务费、税费等。

三、评标方法

（一）本次评标采用综合评分法。评标以招标文件规定的条件为依据。评分比重构成如下：

评分项目	价格评分	商务资信分	技术服务分
分值	30 分	55 分	15 分

（二）投标文件差异修正原则

投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；

大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；

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；

投标文件描述内容与原始材料引述内容不一致的，以原始材料内容为准；

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；

评标委员会认定为表述不清晰或无法确定的报价均不予修正。

同时出现两种（含）以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价须经投标人确认后产生约束力，投标人确认应当以书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字；投标人不确认的，其投标无效。

（三）投标文件的澄清

1. 对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会应当书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者纠正。

2. 投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的代表签字，并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

3. 评标委员会成员均应当阅读供应商的澄清，但应独立参考澄清对投标文件进行评审，整个澄清的过程不得存在排斥潜在供应商的现象。

4. 如果投标文件实质上不响应招标文件的各项要求，评标委员会将按照招标文件要求

予以拒绝，不接受供应商通过修改或撤销其不符合要求的差异或保留，使之成为具有响应性的投标。

5. 除上述规定的情形之外，评标委员会在评审过程中，不得接收来自评审现场以外的任何形式的文件资料。

评标程序

（一）资格审查

1. 项目开标结束后，采购人或者代理机构应当依法对投标人的资格进行审查，出现不符合下列情形之一时，作无效投标处理。《资格审查表》如下：

序号	资格审查内容
1	满足以下所有要求：投标文件提交成功、解密成功、能正常导入电子开标系统，投标保证金完成交纳（如有）
2	分公司投标的，必须由具有法人资格的总公司授权
3	符合《政府采购法》第二十二条所规定的条件；根据以下信息进行评审：1.《投标人资格声明函》及其附件；
4	供应商未被列入“信用中国”网站中“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”的记录名单；不处于中国政府采购网中“政府采购严重违法失信行为信息记录”的禁止参加政府采购活动期间（以谈判小组于资格性审查时在上述网站查询结果为准，如上述网站查询结果均显示没有相关记录，视为没有上述不良信用记录。同时对信用信息查询记录和证据截图存档。如相关失信记录已失效，供应商须提供相关证明资料）

2. 采购人或者代理机构以“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）为查询渠道，对各供应商信用记录进行甄别，对列入失信被执行人、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的供应商，应当拒绝其参与政府采购活动。联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。同时对信用信息查询记录和证据截图存档。

3. 资格审查环节中如采购人或者代理机构认定供应商不合格，采购人或者代理机构需签署书面意见，并当场书面或电话告知供应商，供应商可在限定的时间内以书面或语音方式进行澄清，采购人或者代理机构不再接受其他外部材料。

4. 不通过资格审查或投标无效的，不作符合性审查。

（二）符合性审查

1. 评标委员会应当对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求，出现不符合下列情形之一时，作无效投标处理。《符合性审查表》如下：

序号	符合性审查内容
1	投标报价确定且不高于最高限价
2	有盖章、签署要求的带★格式文件已按要求盖章、签署
3	未发现属无效投标的其他情形（见表末说明）
4	符合政府采购法第二十二条规定条件

说明：以下为属无效投标的其他情形。

(1) 除联合体外，法定代表人或单位负责人为同一个人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，同时参加本项目或同一子项目投标的；

(2) 评标期间，投标人没有按评标委员会的要求提交法定代表人或其委托代理人签字的澄清、说明、补正或改变了投标文件的实质性内容的；

(3) 投标文件提供虚假材料的；

(4) 投标人以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；

(5) 投标人对采购人、代理机构、评标委员会及其工作人员施加影响，有碍招标公平、公正的；

(6) 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；

(7) 法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

2. 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

3. 对不通过符合性审查或被认定其投标无效的，评标委员会需签署书面意见，并当场书面或电话告知供应商，供应商可在限定的时间内以书面或电话方式进行澄清，评标委员会不再接受其他外部材料。

4. 不通过资格审查、符合性审查或投标无效的，不进入技术、商务和价格等的评分程序。

说明：政府采购法第二十二条规定如下：

供应商参加政府采购活动应当具备下列条件：

(一) 具有独立承担民事责任的能力；

(二) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

(三) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

(四) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

(五) 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；

(六) 法律、行政法规规定的其他条件。

评分标准细则

1、 报价分 （30 分）

评分内容	评分标准	满分
价格分	报价 1：可售部分投标报价得分：（评标基准价/投标报价）×10； 报价 2：派驻管理咨询人员报价得分：（评标基准价/投标报价）×10； 报价 3：不可售部分报价得分：（评标基准价/投标报价）×10；	30 分

	投标报价总得分=报价 1+报价 2+报价 3 ①评标基准价指满足采购文件要求且投标价格最低的投标报价，投标报价指满足采购文件要求的各投标供应商的投标报价。 ②对小型、微型企业（含监狱企业）产品的价格给予 6%的扣除，用扣除后的价格参与评审，但须提供中小企业声明函，严格按照财库〔2011〕181 号《政府采购促进中小企业发展暂行办法》执行。提供的声明函必须真实，如有虚假（按照（工信部联企业[2011]300 号），将依法承担相应责任。	
--	---	--

2、商务分 （55 分）

序号	评分因素	分值	评分标准
1	投入项目团队人员	37分	1. 投标供应商为本项目每提供 1 名高级及以上工程师或一级及以上注册建造师得 5 分，最多得 10 分； 2. 投标供应商为本项目每提供 1 名中级工程师得3 分，最多得 9分； 3. 投标供应商为本项目每提供 1 名经济师或中级及以上人力资源管理师得 3分，最多得 9 分； 投标供应商为本项目每提供 1 名中级及以上会计师得 3 分，最多得 9 分。 注：以上人员不重复计分，证明材料以 2021年6月起-至今任意三个月投标供应商为其所缴纳的社保证明材料（成立未满三个月的投标供应商提供自成立以来为其所缴纳的社保证明材料）及人员资格证、职称证的复印件或扫描件加盖投标人公章为准。
2	项目服务人员配置承诺	5分	根据项目需要，项目管理咨询服务人员将随时根据工作内容需要派往现场，以保证服务工作的顺利开展，投标人提供承诺书的得5分，否则按0分计
3	业绩证明	10	提供近三年内完成造价大于等于1亿的在建或已完建筑工程的项目管理咨询业绩。提供委托合同作凭证。1个得5分，本项满分10分。
4	投标文件的规范性	3分	投标文件制作规范，没有细微偏差情形的得3分；有一项细微偏差扣0.5分，直至该项分值扣完为止。

3、技术分（15 分）

序号	评分因素	评分标准	分值
1	技术部分	根据投标供应商针对本项目提供的服务方案、实施服务安排等方面进行横向比较后综合评定：0—5分	0—5分
		投标人提供完整的管理咨询制度进行横向综合评审（0—10分） （至少包含：公司组织架构、财务管理制度、差旅管理制度、行政管理制度、考勤管理制度、人事管理制度、薪酬福利制度、档案管理制度）缺一项扣5分，扣完为止。	0—10分

4、政策性加分（5分）（本项目为服务项目，不适用）

1	投标产品属于“节能产品清单”或“环保产品清单”有效期内中的产品（强制采购产品除外），在招标采购评审工作过程中，给予适当加分，即在总得分基础上，每一项加0.3分；如投标产品同时属于“节能产品清单”和“环保产品清单”两个清单中产品的，每一项加0.5分，最高不得超过2分。	2分
2	对产品原产地在少数民族地区的投标主产品（不含附带产品）在总得分基础上加3分。 ①少数民族地区：内蒙古自治区、新疆维吾尔自治区、宁夏回族自治区、广西壮族自治区、西藏自治区； ②享受少数民族自治待遇的省份：青海省、云南省、贵州省	3分

1. 投标人投标报价超过财政控制值、未按招标文件要求进行报价或评标委员会认为投标人的报价低于成本价，低于成本价的投标人必须提供相应资料证明其报价的合理性，否则将视为有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，投标人的价格分作0分处理。

2. 根据财库〔2017〕141号文件要求，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受相应国家政策优惠。评标委员会依据投标人填写的《残疾人福利性单位声明函》（如有）。

3. 评标委员会成员对于节能、环保产品或小型、微型企业的价格扣除，依据投标人填写的《产品适用政府采购政策情况表》（如有）。

对投标产品属于“节能产品清单”或“环保产品清单”有效期内中的产品（强制采购产品除外），在招标采购评审工作过程中，给予适当加分，即在总得分基础上，每一项加0.3分；如投标产品同时属于“节能产品清单”和“环保产品清单”两个清单中产品的，每一项加0.5分，最高不得超过2分。

对于非专门面向中小微企业采购的项目，依照《政府采购促进中小企业发展暂行办法》的规定，凡符合要求的有效投标人，按照以下比例给予相应的价格扣除：

序号	情形	价格扣除比例	计算公式
----	----	--------	------

1	非联合体供应商 (供应商须为小型、微型企业)	对小型和微型企业产品的价格扣除 6%	评标价 = 总投标报价 - 小型和微型企业产品的价格 × 6%
2	联合体各方均为小型、微型企业	对小型和微型企业产品的价格扣除 6% (不再享受序号 3 的价格折扣)	
3	联合体一方为小型、微型企业且小型、微型企业协议合同金额占联合体协议合同总金额 30% 以上的	对联合体总金额扣除 2%	评标价 = 总投标报价 × (1 - 2%)

注：（1）中型企业不享受以上优惠；

（2）小型、微型企业提供中型企业制造的货物的，视同为中型企业。

（3）小型和微型企业产品包括货物及其提供的服务与工程，无法认定小型和微型企业的，不享受价格扣除。

（4）监狱企业视同小微企业，监狱企业投标的提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件，不再提供《中小微企业声明函》。

（5）残疾人福利性单位视同小型、微型企业，残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供《残疾人福利性单位声明函》。

（四）综合评分的计算

1. 综合评分 = 价格评分 + 技术服务评分 + 商务资信评分 + 政策性加分

2. 各项得分按四舍五入原则精确到小数点后两位。将综合评分由高到低顺序排列。综合评分相同的，按评标价由低到高顺序排列；综合评分相同，且评标价相同的，按技术评分由高到低顺序排列。综合评分相同，且评标价和技术评分均相同的，名次由评标委员会抽签决定。

（五）中标候选人推荐

1. 评标委员会按上述排列向采购人推荐三名中标候选人，推荐综合得分排名第一的供应商为第一中标候选人。第一中标候选人不得随意放弃中标资格。

2. 本项目使用综合评分法，提供相同品牌产品的不同投标人参加同一合同项下投标的，通过资格审查、符合性审查且评审后得分最高的同品牌投标人获得中标候选人推荐资格；评审得分相同的，由评标委员会抽签确定一个投标人获得中标候选人推荐资格，其他同品牌投标人不作为中标候选人。

项目废标处理

根据《政府采购法》第三十六条规定，本项目或子项目下列情况出现将作废标处理：

（一）符合专业资格条件的投标人或者对招标文件作实质响应的有效投标人不足三家的（说明：使用综合评分法的采购项目，提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算）；

（二）出现影响采购公正的违法、违规行为的；

（三）投标人的报价均超过了采购预算或最高限价，采购人不能支付的；

（四）因重大变故，采购任务取消的。

定标

（一）代理机构应当在评标结束后2个工作日内将评标报告送采购人，采购人应当自收到评标报告之日起5个工作日内，在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人。

第一中标候选人因不可抗力因素放弃中标或被依法认定中标无效的，采购人可以按顺序选择第二中标候选人或者重新招标。

（二）采购结果确认后，代理机构将中标结果在采购信息发布网站上进行公告。不在中标名单之列者即为落标人，代理机构不再以其它方式另行通知。

（三）中标结果公告后，中标人须向代理公司领取招标通知书，《中标通知书》将作为授予合同资格的唯一合法依据。

（四）中标人除因不可抗力因素外放弃中标的，应当依法承担相应的法律责任。

（五）凡发现中标人有下列行为之一的，将移交政府采购监督管理部门依法处理。

- （1）提供虚假材料谋取中标的；
- （2）采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；
- （3）与采购人、其他供应商或者代理机构工作人员恶意串通的；
- （4）向采购人、代理机构工作人员行贿或者提供其他不正当利益的；
- （5）在招标采购过程中与采购人进行协商谈判的；
- （6）拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的；
- （7）有法律、法规规定的其他损害采购人利益和社会公共利益情形的。