

# 金海湾城市更新项目采购前期 全过程咨询服务

## 竞争性磋商文件

采 购 人：三亚市天涯区住房和城乡建设局

采购项目名称：金海湾城市更新项目采购前期全过程咨询服务

采购编号：HNFYYC2025-08

采购代理机构：海南方与圆项目管理有限公司

二零二五年二月份

---

# 目 录

第一章	竞争性磋商公告 .....	1
第二章	供应商须知 .....	5
第三章	采购需求 .....	21
第四章	合同专用条款 .....	21
第五章	评标方法和标准 .....	24
第六章	响应文件格式 .....	33

## 第一章 竞争性磋商公告

海南南方与圆项目管理有限公司（以下简称“采购代理机构”）受三亚市天涯区住房和城乡建设局（以下简称“采购人”）委托，对金海湾城市更新项目采购前期全过程咨询服务（采购编号：HNFYYC2025-08）所需的服务进行组织国内竞争性磋商，兹邀请符合本次招标要求的供应商参加投标。有关事项如下：

项目概况：金海湾城市更新项目采购前期全过程咨询服务采购项目的潜在供应商应海口市美兰区蓝天街道35号名门广场北区B(6-9)座26楼2606房获取采购文件，并于2025年03月21日16时00分（北京时间）前递交响应文件。

### 一、 招标项目情况及委托内容

采购项目名称：金海湾城市更新项目采购前期全过程咨询服务

2、采购编号：HNFYYC2025-08；

3、项目实施地点：三亚市天涯区；

4、项目建设内容：金海湾城市更新项目：东至胜利路，西至三亚湾路，南至和平街，北至光明街，用地面积约68.54亩；城市更新项目片区采购前期全过程咨询服务。

5、服务要求：采购前期全过程咨询服务等工作（具体详见竞争性磋商文件第三章“采购需求书”）。

6、服务期限（合同履行期限）：项目遴选实施主体并印发实施方案为止（具体服务时间以签订中标合同约定为准）。

7、资金来源：社会资本投资；

8、本项目预算金额为：¥876000.00元；最高限价为¥876000.00元。超出预算金额（最高限价）的报价，按无效投标处理。

9、验收要求：按磋商文件、中标单位响应文件及国家、地方和行业的相关政策、法规及规定实施，并以采购人考核为准。

### 二、 供应商资格要求（供应商必须具备以下条件并提交相关证明资料）：

1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款规定的条件；

2、在信用中国网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）没有列入“失信被执行人名单”（或未被

---

列入中国执行信息公开网的“失信被执行人”（<http://zxgk.court.gov.cn>））、“重大税收违法案件当事人名单（或重大税收违法失信主体）”；在中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn/>）没有被列入“政府采购严重违法失信行为信息记录”名单的供应商。

3、其它要求：3.1 在中华人民共和国注册，具有独立承担民事责任能力的法人资格（需提供营业执照副本、组织机构代码证副本、税务登记证副本有效证件或提供三证合一的营业执照复印件并加盖公章）；

3.2 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：提供承诺函并加盖公章，格式自拟；

3.3 有依法缴纳社会保障资金的良好记录：提供承诺函并加盖公章，格式自拟；

3.4 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力：提供相关专业技术人员的证书或提供承诺函并加盖公章，格式自拟；

3.5 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（提供书面声明函并加盖公章，格式自拟）；

3.6 参加政府采购活动前三年内，无环保类行政处罚记录（提供声明函并加盖公章，格式自拟）；

3.7 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的政府采购活动：提供承诺函并加盖公章，格式自拟；

3.8 提供政府采购供应商信用承诺书。

### **3.9、本项目不接受联合体投标。**

### **三、获取采购文件**

1、获取时间：2025 年 03 月 10 日 09:00 至 2025 年 03 月 17 日，17:30:00，每天上午 00:00 至 12:00，下午 12:00 至 24:00（北京时间，法定节假日除外）。

2、获取地点：海口市美兰区蓝天街道 35 号名门广场北区 B(6-9)座 26 楼 2606 房。

3、获取方式：本项目采用现场报名购买。

3、标书售价：磋商文件每套售价 500 元（现场缴纳，售后不退）。

4、备注：购买磋商文件时需提供（复印件加盖公章）：

（1）法人代表授权委托书原件及法人代表身份证。

（2）授权代表须提供现公司社保证明材料及身份证。

（3）企业营业执照副本、税务登记证副本、组织机构代码证副本或“三证合一”的新

---

营业执照副本。

#### 四、响应文件提交

**截止时间：**2025 年 03 月 21 日 16:00:00（北京时间，下同）；

**开标地点（地址）：**在三亚市河东路 412 号中恒建材家居广场 3 号楼 401 室开标室 1（三亚招协招投标电子服务平台），如有变动另行通知。（适用于现场递交）

#### 五、开启

**开标时间：**2025 年 03 月 21 日 16:00:00 ；

**开标地点（地址）：**在三亚市河东路 412 号中恒建材家居广场 3 号楼 401 室开标室 1（三亚招协招投标电子服务平台），如有变动行通知。（适用于现场递交）

#### 五、公告发布媒介：

- 1、本次招标公告在中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn/>）上发布。
- 2、有关本项目竞争性磋商文件的补遗、澄清及变更信息以上述网站公告与下载为准，采购代理机构不再另行通知，竞争性磋商文件与更正公告的内容相互矛盾时，以最后发出的更正公告内容为准。
- 3、逾期送达或者未送达指定地点的响应文件，视为无效响应文件不予接收。

#### 六、公告期限

本项目采购公告不少于 5 个工作日，自 2025 年 03 月 10 日 09:00 至 2025 年 03 月 17 日，17:30 止。

#### 七、其他补充事宜

1、根据《三亚市人民政府办公室关于印发〈三亚市创建一流营商环境 2021 年实施方案〉的通知》（三府办〔2021〕44 号）和《三亚市金融发展局关于印发〈创建一流营商环境“获得信贷”指标 2021 年专项行动方案〉的通知》，三亚市在探索开展“政采贷”业务，中标或成交供应商可凭借与采购单位签订的政府采购合同向开展政府采购合同融资业务的 3 家银行（中信银行三亚分行、兴业银行三亚分行和浦发银行三亚分行）的公司业务部申请信用贷款。

2、开标的时候必须携带光盘、U 盘拷贝的电子版投标书。

---

#### 八、联系方式：

采购人：三亚市天涯区住房和城乡建设局

地址：三亚市凤凰路 319 号天涯区人民政府 A 栋一单元楼 105 室

联系人：辛工

联系方式：0898-88911086

采购代理机构：海南方与圆项目管理有限公司

地址：海口市美兰区蓝天街道 35 号名门广场北区 B(6-9)座 26 楼 2606 房

联系人：刘工

联系方式：0898-66101086

海南方与圆项目管理有限公司

2025 年 03 月 10 日

## 第二章 供应商须知

### 供应商须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
2.1	项目名称	金海湾城市更新项目采购前期全过程咨询服务
2.2	采购编号	HNFYC2025-08
2.3	采购人	采购人：三亚市天涯区住房和城乡建设局 地址：三亚市凤凰路319号天涯区人民政府A栋一单元楼105室 联系人：辛工 联系方式：0898-88911086
2.4	代理机构	名称：海南方与圆项目管理有限公司 地址：海口市美兰区蓝天街道35号名门广场北区B(6-9)座26楼2606房 联系人：刘工 联系方式：0898-66101086
2.5	采购预算	¥876000.00元，最高限价为¥876000.00元。超出预算金额（最高限价）的报价，按无效投标处理。
2.6	资金来源	社会资本投资
2.7	服务期限（合同履行期限）	项目遴选实施主体并印发实施方案为止（具体服务时间以签订中标合同约定为准）
2.8	验收要求	按磋商文件、中标单位响应文件及国家、地方和行业的相关政策、法规及规定实施，并以采购人考核为准。
2.9	供应商资格要求	<b>基本要求：</b> 1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款规定的条件； 2、在信用中国网站（ <a href="http://www.creditchina.gov.cn">www.creditchina.gov.cn</a> ）没有列入“失信被执行人名单”（或未被列入中国执行信息公开网的“失信被执行人”（ <a href="http://zxgk.court.gov.cn">http://zxgk.court.gov.cn</a> ））、“重大税收违法案件当事人名单（或重大税收违法失信主体）”；在中国政府采购

		<p>网 (<a href="http://www.ccgp.gov.cn/">http://www.ccgp.gov.cn/</a>) 没有被列入“政府采购严重违法失信行为信息记录”名单的供应商。</p> <p>3、其它要求：3.1 在中华人民共和国注册，具有独立承担民事责任能力的法人资格（需提供营业执照副本、组织机构代码证副本、税务登记证副本有效证件或提供三证合一的营业执照复印件并加盖公章）；</p> <p>3.2 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：提供承诺函并加盖公章，格式自拟；</p> <p>3.3 有依法缴纳社会保障资金的良好记录：提供承诺函并加盖公章，格式自拟；</p> <p>3.4 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（提供相关专业人员的证书或提供承诺函并加盖公章，格式自拟）；</p> <p>3.5 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（提供书面声明函并加盖公章，格式自拟）；</p> <p>3.6 参加政府采购活动前三年内，无环保类行政处罚记录（提供声明函并加盖公章，格式自拟）；</p> <p>3.7 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的政府采购活动（提供承诺函并加盖公章，格式自拟）；</p> <p>3.8 提供政府采购供应商信用承诺书。</p>
4.2	是否接受联合体投标	不接受
4.3	投标预备会	不召开
8.1	答疑会和现场考察	不组织
13.3	是否允许选择性报价	不接受选择性报价
14.1	磋商保证金	不做要求
14.2	响应文件递交地点	三亚市河东路412号中恒建材家居广场3号楼401室开标室1(三亚招协招投标电子服务平台)



14.3	响应文件时间和地点	开标时间：同响应文件递交截止时间。 开标地点：同响应文件递交地点。
15.1	投标有效期	60 天
15.2	签字或盖章要求	磋商文件中明确需签字和盖章的地方均符合要求：（1）纸质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并盖单位公章。委托代理人签字的，响应文件应附法定代表人签署的授权委托书；（2）磋商文件以正本为准，副本可采用正本的复印件。响应文件正、副本均须加盖骑缝章。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并由供应商的法定代表人或其授权的代理人签字确认。没有按要求在需要签字或盖章处签字或加盖公章的磋商将会被拒绝。
16.1	响应文件份数	正本 1 份、副本 2 份、电子版投标文件 U 盘或光盘 1 份
19.3	是否退还响应文件	不退还
21.1	磋商委员会的组建	磋商小组的组建由采购人的代表和有关专家共 3 人组成，其中采购人代表 1 人，专家 2 人。专家由采购人在监督部门的监督下从三亚招协招投标电子服务平台评标专家库中按相关专业范围随机抽取产生，负责评审所有响应文件并确定成交候选人。
25.1	成交候选人数	推荐 3 名成交候选人
26.2	评审方法	本项目采用综合评分法
32.2	招标代理服务费	<p>1、招标代理机构按照国家有关规定向中标单位收取招标代理服务费。</p> <p>2、采购代理服务费的收取标准按照《海南省物价局关于降低部分招标代理服务收费标准》琼价费管[2011]225号文标准执行。</p> <p>3、缴纳服务费的形式：银行转账。</p> <p>4、代理报酬的金额为：11826.00 元，在领取中标通知书前向招标代理机构一次性支付。</p> <p>开户名：海南方与圆项目管理有限公司</p> <p>开户行：中国建设银行股份有限公司海口蓝天路支行</p>

		账 号：4605 0100 4636 0000 0600
32.2	需要补充的其他内容	<p>供应商参加开标会须携带以下证件以供审查，不提供者按废标处理：</p> <p>（1）法人授权委托书原件、受委托人身份证；（如法人到会需携带法人身份证明书及法人身份证）</p>

## A. 说明和释义

### 1 适用范围

- 1.1 本磋商文件仅适用于本次招标活动。
- 1.2 本招标活动及招标结果受中国法律的制约和保护。

### 2 采购说明

- 2.1 项目名称：见供应商须知前附表。
- 2.2 采购编号：见供应商须知前附表。
- 2.3 采购人：见供应商须知前附表。
- 2.4 采购代理机构：见供应商须知前附表。
- 2.5 采购预算：见供应商须知前附表。
- 2.6 资金来源：见供应商须知前附表。
- 2.7 供应商资格要求：见供应商须知前附表。
- 2.8 服务期限（合同履行期限）：见供应商须知前附表。

### 3 词语释义

- 3.1 响应：供应商根据磋商文件的要求，编制响应文件并按规定投标的行为。
- 3.2 合同：采供双方根据磋商文件、成交人的磋商文件及成交通知书规定的内容签署的、以书面形式所达成的协议，包括所有的附件、附录和构成协议的所有文件。
- 3.3 甲方（采购人）：合同中明确规定的实际购买货物和服务的法人、其他组织和自然人。
- 3.4 乙方（供应商）：合同中规定的向采购方提供货物和服务的法人、其他组织和自然人。
- 3.5 伴随服务：合同规定乙方应承担的与提供服务有关的辅助服务。

---

3.6 天：日历日。

3.7 交付地点：由合同约定的乙方提交的货物和服务的最终到达地点。

3.8 合同价款：由合同约定的、在乙方完全履行合同义务后甲方应支付乙方的价款。

3.9 不可抗力：不能预见、不能避免并且不能克服的客观情况。

#### 4 投标委托

4.1 供应商的法定代表人可以委托代表人处理投标事务。

4.2 委托代表人的资格条件：见供应商须知前附表。

4.3 委托代表人的代理权限：见供应商须知前附表。

4.4 委托代理人须持有法定代表人出具的符合格式要求的《授权委托书》（格式见附件）。

#### 5 磋商费用

5.1 供应商自行承担参加投标的全部费用。

### B. 磋商文件

#### 6 磋商文件的构成

6.1 磋商文件规定本次招标活动的规则，提供编制响应文件和参加投标的依据。

磋商文件包括以下内容：

- （一）竞争性磋商公告；
- （二）供应商须知；
- （三）采购需求；
- （四）合同专用条款；
- （五）评标方法和标准；
- （六）响应文件格式。

6.2 供应商应当仔细阅读、充分关注和正确理解磋商文件中陈述的所有事项，遵循格式文件的规定和签署要求。不能对磋商文件做出实质性响应的投标将被拒绝。

#### 7 磋商文件的澄清和修改

7.1 招标采购单位有权在投标截止时间前对磋商文件进行澄清或者修改。

7.2 澄清或者修改是磋商文件的组成部分。澄清或者修改以发布公告的方式通知所有供应商。

---

7.3 供应商要求对磋商文件进行澄清的，应在投标截止日 5 天前，以书面形式向采购代理机构提出。

7.4 在投标截止时间前，招标采购单位可以视采购具体情况，延长投标截止时间和开标时间。变更的投标截止时间和开标时间，将在原来规定的投标截止时间三日前，以发布变更公告的方式通知所有供应商。

## 8 答疑会和现场考察

8.1 答疑会和现场考察：见供应商须知前附表。

# C. 响应文件

## 9 响应文件计量单位和使用文字

9.1 所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

9.2 响应文件使用中文编制。响应文件部分内容必须使用其他文字的，应当附有该文字的中文译本。供应商承担未附中文译本或中文译本不准确而引起不利后果。

## 10 联合体投标

10.1 不接受联合体投标。

## 11 响应文件的组成

### 11.1 唱标信封

- 11.1.1 开标一览表；
- 11.1.2 电子版投标文件（用光盘或 U 盘作载体）；
- 11.1.3 中小企业声明函；
- 11.1.4 反商业贿赂承诺书；
- 11.1.5 诚信投标、诚信履约承诺书；

### 11.2 响应文件

- 11.2.1 供应商报价(详见磋商文件“第六章 响应文件格式”);
- 11.2.2 商务响应文件（详见磋商文件“第六章 响应文件格式”);
- 11.2.3 技术响应文件（详见磋商文件“第六章 响应文件格式”);
- 11.2.4 供应商认为需加以说明的其他内容；

## 12 响应文件编制说明

12.1 响应文件必须按照磋商文件要求的统一格式顺序编写。要求响应文件全部内容制作详细的目录（包括页码的编制），为评审时查询作索引。

---

12.2 开标一览表是开标仪式上的唱标内容，必须按规定的格式填写。

### 13 供应商报价

13.1 《开标一览表》中全部服务内容的报价，应当包括全部劳务、管理、保险、利润、税金、人工费、设备费、劳保、评估费、差旅费、食宿费、通讯费、税费、成果文本制作费等完成本项目相关的的全部费用以及合同包含的所有风险、责任等。

13.2 《开标一览表》中的每一个费用单项，均应填写单价和计算总价，并由法定代表人或授权委托人签署。

13.3 本项目只允许一个报价，不接受任何有选择性的投标报价。

13.4 报价全部采用人民币表示。

13.5 超出单价的报价为无效报价。

### 14 磋商保证金（不做要求）

14.1 磋商保证金金额：见供应商须知前附表。

14.2 磋商保证金缴纳方式：见供应商须知前附表。

14.3 磋商保证金到账截止日期：见供应商须知前附表。

14.4 磋商保证金用于保护本次招标活动，防范供应商恶意利用制度缺陷扰乱开标评标秩序，避免供应商投标后随意撤回投标或随意变更应承担的相应义务，给采购项目和招标采购单位造成损失。

14.5 供应商未按磋商文件要提交磋商保证金的，投标无效。

14.6 未中标的供应商，磋商保证金将在中标通知书发出之日起5个工作日内，由招标代理机构操作退还磋商保证金。

14.7 中标的供应商，磋商保证金将在采购合同签署后5个工作日内，由招标代理机构操作退还磋商保证金。

14.8 发生下列情况之一，磋商保证金不予退还：

14.8.1 开标以后、投标有效期内，供应商撤回其投标的；

14.8.2 供应商提交磋商保证金后，至投标截止时间未参加投标，且未在投标截止时间前书面通知采购代理机构声明放弃投标的；

14.8.3 成交人不在规定期限内与采购人签订合同的；

14.8.4 由于成交人的原因未能按照磋商文件的规定交纳履约保证金；

14.8.5 供应商在本次投标过程中出现违反法律法规的行为、扰乱开标评标秩序的行为或恶意利用规则谋求不法利益的行为。

## 15 响应文件的有效期

15.1 自开标日起算 **60 天内**，投标文件应保持有效。有效期短于这个规定期限的投标，将被拒绝。

15.2 在特殊情况下，采购代理机构可与供应商协商延长投标文件的有效期。协商应当以信函、传真或电子邮件的形式进行。同意延长有效期的供应商，其磋商保证金的有效期也相应延长，但不能修改投标文件。拒绝接受延长有效期要求的供应商，其投标将被拒绝，磋商保证金将被退还。

## 16 响应文件的份数、签署和盖章要求

16.1 响应文件份数：见供应商须知前附表。

16.2 响应文件正本均须用不褪色墨水书写、打印或印刷，响应文件副本的所有资料，都可以用响应文件的正本复制。响应文件封面的右上角应当清楚地注明“正本”或“副本”。**响应文件的正本和副本内容有不一致的，以正本为准。**

16.3 响应文件正本主要内容（磋商文件格式中要求法人代表或授权委托人签字的内容和加盖投标单位公章）应由供应商的法定代表人或其授权的委托人签字（或盖章）并加盖供应商公章。

16.4 全套响应文件应无涂改、无行间插字。除非这些删改是根据采购代理机构的要求实施的，或者是供应商造成的错误且必须修改的。修改处应由响应文件签字人签字证明。

**特别说明：供应商须提交符合磋商文件要求的电子版响应文件。**

**电子版响应文件与对应的响应文件正本内容必须一致。其载体必须是可以被读取的光盘或者 U 盘。电子版投标文件提交后不予退还。**

## D. 响应文件的递交

### 17 响应文件的装订、密封及标记

17.1 所有投响应文件必须装订成册。

17.2 响应文件应按以下方法分别装袋密封：

17.2.1 供应商应将响应文件的正本单独封装，将所有副本封装为一个或多个密封袋。唱标信封单独密封提交。在密封袋上，要清楚标明“正本”、“副本”、“唱标信封”字样。

17.2.2 响应文件包装的封口处应加盖供应商公章。封皮上写明项目名称、采

---

购编号、供应商名称。

**17.2.3 供应商应参考上述要求密封及书写标记。**

17.2.4 磋商文件的装订做到整齐、干净、牢固即可。过度包装和精美装饰不是加分条件。

**18 投标截止**

18.1 响应文件截止时间：见磋商邀请函。

18.2 响应文件必须在投标截止时间前送达投标地点。

18.3 采购代理机构推迟投标截止日期或截止时间，将在不晚于原定投标截止日期的前3天发布公告。

18.4 在响应文件递交截止时间以后送达的响应文件，采购代理机构拒绝接收。

**19 响应文件的修改和撤回**

19.1 磋商以后，供应商不得修改和撤回投标文件。

19.2 开标后，供应商不得在磋商有效期内撤回磋商，否则磋商保证金不予退还。

19.3 所有响应文件均不予退还。

**E. 开标、评标和定标**

**20 开标**

20.1 采购代理机构按磋商文件规定的时间、地点公开举行开标仪式。开标仪式由采购代理机构主持，邀请采购人代表、供应商代表及有关工作人员参加。

**20.2 参加开标仪式的供应商代表应携带本人身份证和法定代表人证明（或法定代表人授权委托书）签到，未携带以上证件的人员不得进入会场。每个供应商只能派出壹名代表进入开标仪式现场。**

20.3 由供应商代表或相关监督部门查验投标文件的密封情况，经确认无误后拆封唱标。

20.4 唱标人宣读供应商的名称以及采购人认为合适的其他内容，记录人制作开标记录。

20.5 在开标时，响应文件有下列情况之一者，将被视为无效投标：

20.5.1 响应文件递交截止时间后送达的响应文件；

20.5.2 响应文件未按规定的方式密封。

**21 磋商小组**

---

21.1 磋商小组组成：见供应商须知前附表。

## 22 评标内容的保密

22.1 开标后，至正式授予成交人合同止，凡属于审查、澄清、评价和比较投标的所有资料、有关授予合同的信息等，都不能向供应商或与评标无关的其他人泄露。

22.2 在投标文件的审查、澄清、评价和比较以及授予合同的过程中，供应商对采购人、采购代理机构和磋商小组成员施加影响的任何行为，都将导致其投标资格被取消。

22.3 在评标期间，磋商小组将通过指定联络人与供应商进行联系。

## 23 对响应文件的初步审查

23.1 初步审查内容为响应文件是否实质性响应磋商文件的要求、内容是否完整、价格构成有无计算错误、文件签署是否齐全。

23.2 初步审查中，对价格的计算错误按下述原则修正：

23.2.1 响应文件中的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

23.2.2 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；

23.2.3 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。

23.2.4 供应商不同意以上修正，其投标将被拒绝。

23.3 与磋商文件有重大偏离的响应文件将被拒绝。重大偏离系指服务的质量不能满足磋商文件的要求。这些偏离不允许在开标后修正。但磋商小组将允许修改投标中不构成重大偏离的微小的、非正规的或不一致或不规则的地方。

23.4 磋商小组对响应文件的判定，只依据响应文件的内容，不依靠开标后的任何外来证明。

23.5 下列响应文件将被拒绝：

23.5.1 响应文件未按照本须知第 16 条规定签署和盖章；

23.5.2 未按规定提交资格文件；

23.5.3 与磋商文件有重大偏离；

23.5.4 供应商拒绝修正错误；

23.5.5 供应商的报价是选择性的；

23.5.6 拆包报价的。

## 24 磋商的澄清

24.1 谈判小组可以书面方式要求供应商对响应文件中含义不明确、对同类问题表



---

述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作必要的澄清、说明或者补正。澄清、说明或者补正应以书面方式进行并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。供应商必须按照谈判小组通知的时间、地点派技术和商务人员进行澄清。

24.2 供应商对响应文件的澄清、说明或者补正应有供应商代表的签署，并作为投标文件的组成部分。

## **25 定标**

25.1 招标人按照磋商小组推荐的成交候选人顺序确定成交人，磋商小组推荐成交候选人的人数见供应商须知前附表。

## **26 响应文件的评价和比较**

26.1 谈判小组将仅对按照本须知第 22 条确定为实质上响应磋商文件要求的投标文件进行评价和比较。

26.2 评审方法：见供应商须知前附表。

26.3 最低的投标报价（低于成本价除外）或最高的折扣比例是中标的重要条件，但不是唯一条件。

# **F. 授予合同**

## **27 成交人的确认**

27.1 磋商小组根据本磋商文件第五章《评标方法和标准》的规定，对供应商的资格进行审查，对响应文件进行评价和比较，按照《评标方法和标准》排序原则推荐成交候选人。

27.2 采购人在授标时可以增加中标货物和服务的数量，但增加的数量不得超过中标货物和服务数量的 10%。

27.3 磋商小组有权按磋商文件的要求评定并推荐成交候选人，也有权拒绝任何或所有不符合磋商文件要求的供应商的投标。

## **28 合同授予标准**

28.1 采购人应当把合同授予磋商小组按本须知第 25 条规定推荐的第一顺序成交候选人。被授予合同的供应商必须具有实施本合同的能力和资源。

28.2 确认成交人之前，采购人有权对成交候选人诚信履约的能力进行最后审查。审查方式包括询问、调查、考察、要求成交候选人作出履约承诺或担保等。如果发现成交候选人提供了虚假材料，在投标响应中有故意隐瞒或虚报的情节，在以往的中标项目

---

中有不诚信履约的情形，不能按采购人要求作出相应的履约承诺或担保等，采购人有权否决其中标资格，按顺序确定排名随后的成交候选人中标。

## **29 中标通知**

29.1 确定成交人后，采购代理机构在发布中标公告的同时，以书面形式向成交人发出中标通知书。中标通知书应当规定签署合同的日期和地点。

29.2 中标通知书的送达方式，包括传真、快递、电子邮件和委托代理人领取。采购代理机构可以选用其中一种或多种方式送达。

29.3 中标通知书是合同的组成部分。

29.4 采购代理机构没有对未成交人解释落标原因的义务。

## **30 签订合同**

30.1 采购人和成交人应当按照中标通知书规定的期限（5个工作日内）签订合同。

30.2 成交人拒签合同，或不能在规定的期限内与采购人签订合同，采购人有权取消其中标资格，其磋商保证金不予退还。

30.3 成交人放弃中标或被取消中标资格后，采购人有权按磋商小组推荐的顺序确定备选成交候选人中标并与之签订合同。所有被确定中标的候选成交人均放弃中标或被取消中标资格，采购人应当重新组织招标。弃标或被取消中标资格的供应商不得参加重新招标。

30.4 成交人拒签合同或放弃中标是违约行为，应当依法赔偿违约行为给采购人造成的实际损失。

30.5 前款所称“违约行为给采购人造成的实际损失”，是指顺延成交人的中标价格高于违约人中标价格的高出部分。

30.6 签订合同及合同条款应以磋商文件和成交人的投标文件为依据。

## **31 验收**

31.1 成交人与采购人应严格按照磋商文件规定的标准和响应文件承诺的条件进行验收。

31.2 采购人可以独立邀请第三方参与验收。验收出现争议时，成交人可以与采购人协商共同邀请第三方参与验收。

## **32 代理服务费**

32.1 代理服务费是采购预算的组成部分。

32.2 代理服务费以采购预算为基数，参照《海南省物价局关于降低部分招标代理

---

服务收费标准》琼价费管[2011]225 号文标准收取。本项目代理服务费金额见供应商须知前附表。

32.3 供应商的投标报价应当包含代理服务费。代理服务费由成交人代为结算。成交人中标后应先行支付。

## **G. 询问、质疑和投诉**

### **33 询问**

33.1 供应商对本采购活动事项有疑问的，应当以书面形式向采购人或采购代理机构提出询问。

33.2 询问应当用传真、信函、电子邮件等方式提出。

33.3 对询问的答复，将依据是否是重要的共性问题，决定是否同时告知其他供应商。

### **34 质疑**

34.1 供应商认为采购文件、采购过程和中标、成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向本代理机构或向采购人提出质疑。

34.2 质疑必须以书面形式提出。质疑函应当包括但不限于以下内容：供应商的名称、地址、邮编、联系人及联系电话；质疑项目的名称、编号；质疑事项；事实依据和证明材料；法律依据；提出质疑的日期。质疑函必须由提出质疑的供应商的法定代表人亲笔签署，并加盖企业法人公章。

34.3 不符合本章第 34.1 和 34.2 款规定的质疑是无效质疑，不予受理。

34.4 对于供应商的有效质疑，我们将按照《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》和《海南省实施〈中华人民共和国政府采购法〉办法》的规定及时予以答复。

34.5 供应商应当慎重使用质疑的权利。属于对政府采购活动事项产生一般疑问的，应当根据政府采购法第 52 条的规定提出询问，本代理机构有义务及时作出答复。

### **35 投诉**

35.1 供应商对质疑事项的答复不满意，或者没有在法定期限内得到答复的，可以依法向政府采购监管部门进行投诉。

35.2 供应商的投诉，应当符合《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购供应商

---

投诉处理办法》、《财政部关于加强政府采购供应商投诉受理审查工作的通知》的相关规定。

## **H. 纪律和监督**

### **36 对采购人的纪律要求**

采购人不得泄漏招标投标活动中应当保密的情况和资料,不得与供应商串通损害国家利益、社会公共利益或他人的合法权益。

### **37 对供应商的纪律要求**

不得提供虚假材料谋取中标;不得采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商;不得与招标采购单位、其他供应商恶意串通;不得向招标采购单位、磋商小组成员行贿或者提供其他不正当利益;不得拒不遵守开标纪律,故意扰乱开标会场秩序或其他无理取闹行为;不得在招标过程中与招标采购单位进行协商谈判;不得拒绝有关部门的监督检查或者向监督检查部门提供虚假情况。有上述情形之一的供应商,属于不合格供应商,其投标或中标资格将被取消。

### **38 对磋商小组成员的纪律要求**

磋商小组成员不得收受他人的财物或者其他好处,不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、成交候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中,磋商小组成员不得擅离职守,影响评标程序正常进行,不得使用本磋商文件第六部分“评标方法和标准”的规定之外的评审因素和标准进行评标。

### **39 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求**

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处,不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、成交候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中,与评标活动有关的工作人员不得擅离职守,影响评标程序正常进行。

## **40. 需要补充的其他内容**

### **政策功能**

40.1. 本项目支持节能产品管理、环境标志产品管理、中小企业发展等相关政策。

40.1.1 政策优惠条件及要求:根据财政部、工业和信息化部关于《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库【2020】46号)、财政部文件《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》(财库【2017】141号)及财政部司法部《财政部司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知书》(财库【2014】68号)等有关规定的要求,

---

以及政府关于强制采购节能产品、信息安全产品和优先采购环境标志产品的实施意见，政府采购项目的政策优惠条件及要求如下：

40.1.2 所投分包(如不分包则指本项目)的所有投标产品进入当期节能清单的，其评标价=投标报价 $\times$ （1-2%）；供应商所投产品满足此规定的，必须提供声明函并提供相关证明文件。

40.1.3 所投分包(如不分包则指本项目)的所有投标产品进入当期环保清单的，其评标价=投标报价 $\times$ （1-1%）；供应商所投产品满足此规定的，必须提供声明函并提供相关证明文件。

40.2 中小企业的认定标准：

40.2.1 中小企业是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。中小企业参加政府采购活动，应当出具《中小企业声明函》。在政府采购活动中，投标人提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受中小企业扶持政策：

①在货物采购项目中，货物由中小企业制造，即货物由中小企业生产且使用该中小企业商号或者注册商标；

②在工程采购项目中，工程由中小企业承建，即工程施工单位为中小企业；

③在服务采购项目中，服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员。

④在货物采购项目中，投标人提供的货物既有中小企业制造货物，也有大型企业制造货物的，不享受本办法规定的中小企业扶持政策。

⑤以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。

40.2.2 监狱企业视同为小型、微型企业，给予小型和微型企业价格扣除。

40.2.3 残疾人福利性单位视同为小型、微型企业，给予小型和微型企业价格扣除，必须如实填写“残疾人福利性单位的声明函”。

40.2.4 具体评审价说明：

40.2.4.1 供应商为小型或微型企业，工程项目评审价=报价 $\times$ （1-3%）；货物和服务项目评审价=报价 $\times$ （1-10%）；

---

40.2.4.2 供应商为联合体报价，联合体中有小型或微型企业且联合协议中约定小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额 40%以上的，其评审价=报价\*（1-4%）。

40.2.4.3 供应商为工信部联企业〔2011〕300 号文规定的小型 and 微型企业（含联合体）的，必须如实填写“中小企业声明函”（内容、格式详见第四部分响应文件内容及格式）。

**如有虚假骗取政策性加分的，将依法承担相应责任。**

---

## 第三章 采购需求书

### 一、项目情况

1. 项目名称：金海湾城市更新项目采购前期全过程咨询服务
2. 项目编号：HNFYYC2025-08；
3. 项目实施地点：三亚市天涯区；
4. 项目建设内容：金海湾城市更新项目：东至胜利路，西至三亚湾路，南至和平街，北至光明街，用地面积约 68.54 亩；城市更新项目片区采购前期全过程咨询服务。

### 二、服务内容

城市更新项目片区采购前期全过程咨询服务，具体如下：

- 1、城市体检报告（更新必要性分析，针对本项目范围内现状分析和存在问题及解决方案）；
- 2、投资测算与资金自平衡咨询服务（整个项目包括拆迁、补偿和后期建设经济性分析，投资测算与资金自平衡报告）；
- 3、控规调整方案（项目控规调整方案编制，包括控规调整方案及专项论证/研究等内容）；
- 4、综合整合方案。

### 三、服务成果：

《金海湾城市更新项目采购前期全过程咨询服务、综合整合方案》

### 四、采购的交付时间、地点及其他要求

（一）合同履行期限：项目遴选实施主体并印发实施方案为止（具体服务时间以签订中标合同约定为准）。

（二）付款方式：签订合同时双方另行约定。

（三）服务地点：采购人指定地点。

---

## 第四章 合同专用条款 (仅供参考)

甲方：

乙方：

甲乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国合同法》和有关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，同意按照下面的条款和条件订立本政府采购合同，共同信守。

### 一、合同内容

1、服务范围：

2、下列文件为本合同不可分割部分：

①中标通知书；

②磋商文件；

③乙方的投标文件；

④乙方在招投标过程中所作的其它承诺、声明、书面澄清等。

3、完工期；

### 二、价格与支付：

1、合同价格按此次中标价格执行，合同总金额为人民币元，投标总价一次报定，包括完成该标的物的全部服务、国家有关部门检测、强制性认证等费用，以及人工、机械、保险、运费、各种税费、劳保、专利技术及质保期间等一切费用。

2、付款方式与步骤：

中标后，甲乙双方协商确定。

三、本合同发生争议产生的诉讼，由合同签订所在地人民法院管辖。

### 四、合同生效及其它：

本合同经双方代表签字并加盖公章后生效。本合同正本一式六份，甲方留存二份，乙方留存二份，报财政主管部门一份，采购代理机构一份。

### 五、不可抗力

在合同规定的履行期限内，由于受不可抗力事件影响而不能履行合同时，受



阻一方在提供合法证明后可免予承担违约责任，本合同自行终止。不可抗力事件系指甲、乙双方在缔结合同时所不能预见的，并且它的发生及其后果是无法避免和无法克服的事件。

## 六、纠纷处理

在合同执行过程中发生的与本合同有关的争议，双方应通过友好协商解决。经协商在 60 天内不能达成协议时，按照《中华人民共和国合同法》有关条款执行。

## 七、合同的修改和补充

欲对合同条款作出任何修改和补充，均须由甲、乙双方法定代表人或其授权的代表签署书面协议。

本合同签订地点：。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

法人代表（负责人）：

法人代表（负责人）：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

账户名称：

开 户 行：

账 号：

招标代理机构声明：本合同标的经海南方与圆项目管理有限公司依法  
定程序采购，合同主要条款内容与竞争磋商文件的内容一致。

招标代理机构：海南方与圆项目管理有限公司（盖章）

经办人：

年 月 日

## 第五章 评标方法和标准

### 评标方法前附表

#### 附表 1

#### 资格性审查表

项目名称：金海湾城市更新项目采购前期全过程咨询服务

采购编号：HNFYYC2025-08

序号	评审因素	评审标准（无效投标认定条件）	供应商 1	供应商 2	供应商 3
1	供应商的资格要求	是否符合磋商文件第一章“二、供应商资格要求”中规定的要求			
2	响应文件份数	是否为正本壹份，副本贰份			
3	声明函	近三年无重大违法记录声明函			
4	声明函	近三年无环保类行政处罚记录			
5	供应商信用承诺书	提供政府采购供应商信用承诺书			
6	信用证明	是否提供信用中国网站 ( <a href="http://www.creditchina.gov.cn">www.creditchina.gov.cn</a> ) 没有列入“失信被执行人名单”（或未被列入中国执行信息公开网的“失信被执行人” ( <a href="http://zxgk.court.gov.cn">http://zxgk.court.gov.cn</a> ))、“重大税收违法案件当事人名单（或重大税收违法失信主体）”；在中国政府采购网 ( <a href="http://www.ccgp.gov.cn/">http://www.ccgp.gov.cn/</a> ) 没有被列入“政府采购严重违法失信行为信息记录”名单的供应商。（提供以上网站信息查询结果界面截图，复印件加盖公章，查询时间为公告招标文件之日起）。			
7	其它	是否有其它无效投标认定条件			
结论					

**备注：**1、表中只需填写“√/通过”或“×/不通过”。

2、在结论中按“一项否决”的原则，只有全部是√/通过的，填写“合格”；只要其中有一项是×/不通过的，填写“不合格”。

3、结论是合格的，才能进入下一轮；不合格的被淘汰。

**附表 2**

**符合性审查表**

项目名称：金海湾城市更新项目采购前期全过程咨询服务

采购编号：HNFYYC2025-08

序号	评审项目	评审标准（无效投标认定条件）	供应商 1	供应商 2	供应商 3
1	响应文件的有效性、完整性	是否符合磋商文件的式样和签署要求且内容完整无缺漏			
2	投标报价	是否是不超预算，且是唯一的、无选择性的报价			
3	投标有效期	是否满足磋商文件要求			
4	服务期限（合同履行期限）	响应文件的服务期限是否符合磋商文件要求			
5	响应文件格式	是否符合磋商文件“第六章 响应文件格式”要求			
6	其它	是否有其它无效投标认定条件			
结论					

**备注：**1、表中只需填写“√/通过”或“×/不通过”。

2、在结论中按“一项否决”的原则，只有全部是√/通过的，填写“合格”；只要其中有一项是×/不通过的，填写“不合格”。

3、结论是合格的，才能进入下一轮；不合格的被淘汰。

## 2、技术、商务评分表

序号	评分项目	评分标准	分值
<b>技术部分（满分 50 分）</b>			
1	工作实施方案 (满分 15 分)	根据供应商提供的实施方案（前期过程咨询服务、城市体检报告、投资测算与资金自平衡咨询服务、控规调整方案：项目理解性、整理的规范性，工作组织的条理性，人员职责分工的明确性，控制措施的有力性，咨询内容的全面性、切实性等）内容进行综合打分。 (优得 15 分；良得 9 分；一般得 5 分；) 不提供不得分	15 分
2	重点、难点及解决对策 (满分 10 分)	根据供应商针对本次项目中的情况，对人房地数据分析、补偿安置分析、成本及违约问题、权益分析、政府消债及时序五个重难点把握全面、剖析准确，进行综合打分。 (优得 10 分；良得 6 分；一般得 3 分) 不提供不得分	10 分
3	质量保证措施 (满分 10 分)	根据供应商提供的质量保证措施（包括但不限于质量标准、质量目标；对可能出现的质量偏差的应对措施等）内容的完整性、科学性、高效性、合理性等进行综合打分。 (优得 10 分；良得 6 分；一般得 3 分) 不提供不得分	10 分
4	进度计划与措施 (满分 10 分)	根据供应商提供的进度计划（包括进度安排，对影响因素的考虑，对关键节点的控制措施等）内容的完整性、科学性、高效性、合理性等进行综合打分。 (优得 10 分；良得 6 分；一般得 3 分) 不提供不得分	10 分
5	售后服务方案 (满分 5 分)	根据供应商提供的售后服务方案（根据响应时间、服务情况、人员配备等）内容的完整性、科学性、高效性、合理性等进行综合打分。 (优得 5 分；良得 3 分；一般得 1 分) 不提供不得分	5 分
<b>商务部分（满分 20 分）</b>			

6	项目管理人员 (满分 15 分)	1、项目负责人须具备相关专业执业资格的得 10 分； 证明材料：须提供中华人民共和国相关工程师登记证书复印件并加盖单位公章）。 2、项目团队成员具备经济类相当于中级职称的得 5 分； 证明材料：提供岗位证书及人员身份证复印件加盖公章。	15 分
7	企业证书 (满分 5 分)	三标体系认证证书（质量、环境、职业健康）得 5 分，缺少一项不得分（满分 5 分）。 证明材料：（提供相关证书的复印件并加盖章、不提供不得分）。	5 分
价格部分（满分 30 分）			
8	价格分 (满分 30 分)	1、即满足招标文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算： 磋商报价得分=(磋商基准价 / 最后磋商报价) × 价格权值 × 100 2、属于小型、微型企业及小型、微型企业产品的或符合残疾人企业等优惠条件的投标人，价格给予 10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。 磋商小组认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，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；供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效投标处理。	30 分
总分：100			

## 一、总则

1.1 根据《中华人民共和国政府采购法》和《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等法律和规章，结合本采购项目特点制定本评标办法。

1.2 磋商工作由招标采购单位负责组织，具体评标事务由招标采购单位依法组建的磋商小组负责。磋商小组由有关技术、经济等方面的专家组成。

1.3 遵循公平、公正、科学、择优的原则，以相同的评审程序和标准对待所有的供应商。

1.4 反对不正当竞争，反对恶意压低投标价格。

---

1.5 磋商小组按照磋商文件规定的评标方法和标准进行评标，并独立履行下列职责：

- (1) 审查响应文件是否符合磋商文件要求，并作出评价；
- (2) 要求投标供应商对响应文件有关事项作出解释或者澄清；
- (3) 推荐中标候选供应商名单，或者受采购人委托按照事先确定的办法直接确定中标供应商；
- (4) 向招标采购单位或者有关部门报告非法干预评审工作的行为。

1.6 评标过程严格保密。供应商对磋商小组的评标过程或合同授予决定施加影响的任何行为都可能导致其投标被拒绝。

1.7 磋商小组决定响应文件的响应性依据投标文件本身的内容，而不寻求外部的证据。

1.8 磋商小组发现磋商文件表述不明确或需要说明的事项，可提请招标采购单位书面解释说明。

## 二、评标方法

### (一) 评审规则

2.1.1、本招标项目的评审办法采用综合评分法，满分为 100 分。

2.1.2、综合评分的因素包括以下内容：价格、服务、业绩、对磋商文件的响应程度等。

2.1.3、评审步骤：先进行初步评审，再进行详细评审。初步评审包括资格评审和形式评审，详细评审是对技术、商务及价格因素的评审。只有通过初步评审的供应商才能进入详细评审。

2.1.4、综合评分及其统计：按照评审程序、评分标准以及权重分配的规定，磋商小组成员分别就各个供应商的技术状况、商务状况、对磋商文件要求的响应情况等等进行评议和比较，赋予技术分和商务分。各评委赋分的算术平均值，即为该供应商的技术得分或商务得分。按综合评分法的报价计算方法计算各供应商的价格得分。将技术得分、商务得分和价格得分相加得出每个供应商的综合得分。

2.1.5、综合得分按由高到低顺序排列。综合得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。综合得分和投标报价均相同的，按技术指标由优至劣顺序排列。

2.1.6、综合得分最高的供应商为第一成交候选人，综合得分次高的供应商为第二成交候选人，依次类推。

---

## （二）初步评审

1、磋商小组根据磋商文件要求，对供应商的资格和响应文件的符合性进行评审。只有对《初步评审表》所列各项目做出实质性响应的响应文件才能通过初步评审。对投标是否实质性响应磋商文件的要求产生争议的，磋商小组以记名方式票决。得票超过半数的供应商有资格进入下一阶段的评审，否则被淘汰。

2、磋商小组将审查响应文件是否完整、有关资料证明文件是否真实有效、是否提交磋商保证金、文件签署是否合格、投标有效期是否满足要求、投标文件的总体编排是否基本有序等。

3、在详细评审之前，磋商小组要审查每份响应文件是否实质上响应了磋商文件的要求。实质上响应的投标，应该是符合磋商文件重要条款、条件和规格的要求，没有重大偏离或保留的投标。所谓重大偏离或保留，是指实质上影响合同的采购范围、质量等；或者实质上与磋商文件不一致，而且限制了合同中采购人的权利或供应商的义务；纠正这些偏离或保留，将会对其他实质上的响应要求的供应商的竞争地位产生不公正的影响。磋商小组认定响应文件是否响应磋商文件的要求，只根据投标文件本身的内容，而不寻找外部的证据。

### 4、无效投标的认定

评审过程中，投标文件出现（但不限于）下列情况的，将被认定为无效投标：

- 1) 供应商未提交磋商保证金或磋商保证金金额不足的；
- 2) 投标有效期不足的；
- 3) 投标文件未按磋商文件规定要求填写投标内容及签名盖章的；
- 4) 投标报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；
- 5) 投标报价明显过低，可能低于其成本，而供应商不能作出合理说明的；
- 6) 供应商未按磋商文件要求提供有效的营业执照或事业单位法人证书的；
- 7) 磋商小组认为投标未实质性响应磋商文件要求的。

## （三）详细评审

详细评审是对通过初步评审的投标进行技术、商务和价格的评审。

### 1、 价格评审

#### （1）价格得分计算公式

评标基准值=满足磋商文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价。

磋商报价得分=(磋商基准价 / 磋商报价) × 30% × 100

注：有效供应商是指实质上响应磋商文件要求并通过实质性审核未被废标的所有供应商。报价分取小数点后 2 位，小数点后第三位四舍五入。

(2) 根据《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)和《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕46 号)的规定，本项目对小型和微型企业产品的价格给予 10%的扣除，用扣除后的价格参与价格评审。

(3) 扣除后的价格仅用来计算价格得分，中标金额以原投标报价为准。

(4) 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。

## 2、商务评审

磋商小组对供应商的财务状况、人员配置、供应商的资格、业绩合同等情况进行比较和评价。

## 3、技术评审

磋商小组将根据供应商所提供的技术服务方案进行比较和评价。

注：商务评标因素和技术评标因素的分值取小数点后 2 位，小数点后第三位四舍五入。

## 4、编写评审报告

评审报告是磋商小组根据全体评标成员签字的原始评标记录和评标结果编写的报告，其主要内容包括：

- (1) 招标公告刊登的媒体名称、开标日期和地点；
- (2) 获取磋商文件的供应商名单和磋商小组成员名单；
- (3) 评标方法和标准；
- (4) 开标记录和评标情况及说明，包括投标无效供应商名单及原因；
- (5) 评审结果和中标候选供应商排序表；
- (6) 磋商小组的授标建议。

## 5、废标

本次政府采购活动中，出现下列情形之一的，予以废标：

- (1) 符合专业条件的供应商或者对磋商文件作实质响应的供应商不足三家的；
- (2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- (3) 供应商的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；



---

(4) 因重大变故，采购任务取消的。

废标后，采购代理机构将在指定媒体发布公告，并公告废标的理由。

## **6、 定标**

6.1. 定标原则：磋商小组依据评审结论推荐 3 名中标候选供应商。采购人根据磋商小组推荐的成交候选人名单，按顺序确定成交人。

### **6.2. 定标程序**

6.2.1 磋商小组将评审情况写出书面报告，推荐成交候选人，并按照综合得分高低标明排列顺序。综合得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的，按技术指标优劣顺序排列。

6.2.2 采购代理机构在评标结束后 2 个工作日内将评审报告送采购人。

6.2.3 采购人在收到评审报告后 2 个工作日内，按照评审报告中推荐的成交候选人顺序确定成交人。

6.2.4 根据采购人确定的成交人，采购代理机构在原公告媒体上发布中标公告，同时向成交人发出中标通知书。

6.2.5 招标采购单位不解释中标或落标原因，不退回投标文件和其他投标资料。

6.2.6 成交人放弃中标或因故不能履行合同的，按照《政府采购货物和服务招标投标管理办法》第六十条规定处理。

## **7、 评审委员承担以下义务：**

7.1 遵纪守法，客观、公正、廉洁地履行职责。

7.2 按照政府采购法律法规和采购文件的规定要求对供应商的资格条件和供应商提供的产品价格、技术、服务等方面严格进行评判，提供科学合理、公平公正的评审意见，参与起草评审报告，并签字确认。

7.3 保守秘密。不得透露采购文件咨询情况，不得泄露供应商的投标文件及知悉的商业秘密，不得向供应商透露评审情况。

7.4 发现供应商在政府采购活动中有不正当竞争或恶意串通等违规行为，及时向政府采购评审工作的组织者或财政部门报告并加以制止发现采购人、政府采购代理机构及其工作人员在政府采购活动中有干预评审、发表倾向性和歧视性言论、受贿或者接受供应商的其他好处及其他违法违规行为，及时向财政部门报告。

7.5 解答有关方面对政府采购评审工作中有关问题的询问，配合采购人或者

---

政府采购代理机构答复供应商质疑，配合财政部门的投诉处理工作等事宜。

7.6 法律、法规和规章规定的其他义务。

**8、 评审委员应当遵守以下工作纪律：**

8.1 应邀按时参加评审和咨询活动。遇特殊情况不能出席或途中遇阻不能按时参加评审或咨询的，应及时告知财政部门或者采购人或者采购代理机构，不得私自转托他人。

8.2 不得参加与自己有利害关系的政府采购项目的评审活动。对与自己有利害关系的评审项目，如受到邀请，应主动提出回避。财政部门、采购人或采购代理机构也可要求该评审专家回避。

有利害关系是指三年内曾在参加该采购项目的供应商处任职(包括一般工作)或担任顾问，配偶或直系亲属在参加该采购项目的供应商中任职或担任顾问，与参加该采购项目供应商发生过法律纠纷，以及其他可能影响公正评审的情况。

8.3 评审或咨询过程中关闭通讯设备，不得与外界联系。因发生不可预见情况，确实需要与外界联系的，应当在现场工作人员陪同下联系。

8.4 评审过程中，不得发表影响评审公正的倾向性、歧视性言论；不得征询或者接受采购人的倾向性意见；不得以任何明示或暗示的方式要求参加该采购项目的供应商以澄清、说明或补正为借口，表达与其原投标文件原意不同的新意见；不得以采购文件没有规定的方法和标准作为评审的依据；不得违反规定的评审格式评分和撰写评审意见；不得拒绝对自己的评审意见签字确认。

8.5 有关部门规定的其他评审工作纪律。

---

## 第六章 响应文件格式

(正本/副本)

# 响应文件

采购人：

项目名称：

采购编号：

供应商：（盖章）

地 址：

---

日期：2025 年 月 日

## 一、报价文件格式

### 1、投标书格式

#### 投标书

海南南方与圆项目管理有限公司：

我们仔细阅读并全面研究了金海湾城市更新项目采购前期全过程咨询服务  
(采购编号：HNFYYC2025-08)磋商文件，决定响应磋商文件的邀请，参加本项目投标。

1、我们自愿按照磋商文件规定的各项要求向采购人提供所需货物及伴随服务。我们提供的《开标一览表》的报价，包括全部劳务、管理、保险、利润、税金、人工费、设备费、劳保、评估费、差旅费、食宿费、通讯费、税费、成果文本制作费等等完成该项目全部内容的一切费用。我们的投标总价为人民币（¥：      ）。

2、我们充分理解并完全接受合同专用条款的各项约定，没有任何异议，不附加任何条件。

3、如果我们被授予合同，我们将严格履行合同规定的责任和义务，保证按期、按质、按量完成合同义务。

4、我们完全理解贵方不一定接受最低投标报价，即最低投标价不是中标的保证。

5、我们愿意提供招标方在磋商文件中要求的所有资料。

6、我们愿意遵守招标公告及磋商文件中明示的收费标准。

7、我们承诺该项投标在开标后至投标有效期截止日起算60天保持有效，不作任何更改和变动。

供应商：（填写名称并盖章）

法定代表人或授权委托人：（签字或盖章）

地址：

联系人：

联系电话：

邮政编码：

电子邮件：

2、开标一览表格式

开标一览表

项目名称：金海湾城市更新项目采购前期全过程咨询服务

采购编号：HNFYYC2025-08

金额单位：元

包号	项目内容	投标总报价 (人民币/元)	服务期限 (合同履行期限):	投标有效期	备注
项目本身	金海湾城市更新项目采购前期全过程咨询服务				
投标合计（人民币/元）：_____ 大写：_____					

- 注：1. 投标报价为完成本项目所有服务内容在内的一切费用的总报价。
2. 一次报出不得更改的价格。
3. “开标一览表”为多页的，每页均需由法定代表人或授权代表签字并盖供应商印章。
4. “开标一览表”以包为单位填写。

供应商：（填写名称并盖章）

法定代表人或授权委托人：（签字或盖章）

日期： 2025 年 月 日

## 2.1 分项报价明细表

项目名称：金海湾城市更新项目采购前期全过程咨询服务

采购编号：HNFYYC2025-08

序号	项目名称	服务内容	数量/单位	单价	总价：元
.....					
报价总计	(小写)：¥_____				
	(大写)：_____				

供应商单位：\_\_\_\_\_（公章）

法定代表人（或授权代理人）：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

日期：    年    月    日

### 注

1、供应商必须按“分项报价明细表”的格式详细报出投标总价的各个组成部分的报价，否则作无效投标处理。

2、“分项报价明细表”各分项报价合计应当与“开标一览表”报价合计相等。

---

### 3、中小企业声明函

#### 中小企业声明函（如有）

本公司(联合体)郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕46号)的规定，本公司(联合体)参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，提供的货物全部由符合政策要求的中小企业制造。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；制造商为（企业名称），从业人员    人，营业收入为    万元，资产总额为    万元<sup>1</sup>，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；制造商为（企业名称），从业人员    人，营业收入为    万元，资产总额为    万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

注：

1、从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

2、符合中小企业划型标准的企业请提供本函，不符合的可不提供此项声明。

---

#### 4、监狱企业证明文件

享受政策优惠的监狱企业须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。

供应商名称：\_\_\_\_\_（盖公章）

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

注：如不是监狱企业则不需提供此项。



---

## 5、残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加\_\_\_\_\_单位的\_\_\_\_\_项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：

日 期：

注：1、残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等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。

2、供应商为非残疾人福利性单位的，可不提供此声明。

---

## 二、商务响应文件

### 1、法定代表人身份证明和授权委托书格式

#### 法定代表人身份证明

供应商名称：

单位性质：

地址：

成立时间： 年 月 日

经营期限：

姓名： 性别： 年龄： 职务：

系（供应商名称）的法定代表人。

特此证明。

供应商：（盖单位章）

2025 年 月 日

说明：须附法定代表人身份证加盖公章复印件。

## 授权委托书

本授权委托书声明：我（姓名）系（投标单位名称）的法定代表人，现授权委托（被授权人姓名及身份证号码）为我公司的代理人，以本公司的名义参加海南方与圆项目管理有限公司组织的金海湾城市更新项目采购前期全过程咨询服务，采购编号为 HNFYC2025-08 的招标活动，处理与本招标活动有关的一切事务。被授权人在开标、评标、合同签订过程中所签署的一切文件，我均予以承认。

与本项目有关的质疑、投诉事项，我将亲自处理或另行特别授权。

本授权委托书的效力自签署日起至合同履行完毕止。

被授权人无转委托权。特此委托。

本授权书于 2025 年    月    日签字生效，特此证明。

注：须附法定代表人及被授权人身份证加盖公章复印件。

供应商：（填写名称并盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

被授权人：（签字或盖章）

2025 年    月    日

## 2、采购需求响应表

**说明：**供应商应对磋商文件“第三章 采购需求”中所投分包的内容进行响应，并将需求里所有技术参数/服务要求列入下表。供应商必须根据实际情况如实填写，如发现有虚假描述的，该响应文件无效，并报政府采购主管部门严肃处理，并没收其投标保证金。

项目名称：金海湾城市更新项目采购前期全过程咨询服务

采购编号：HNFYYC2025-08

序号	磋商文件采购需求	响应文件响应情况	响应/偏离	备注
	.....	未列入本表的条款	全部接受	

- 1. 采购需求的要求列入此表。
- 2. 按照采购需求书要求的顺序对应应答。
- 3. 供应商必须据实填写，不得虚假填写，否则将取消其投标或中标资格。

供应商名称：\_\_\_\_\_（盖公章）

法定代表人或授权代表人签字：

2025 年    月    日

### 3、供应商基本情况表

供应商名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电话		
	传真			网址		
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	
成立时间				员工总人数：		
企业资质等级				其中	项目经理	
营业执照号					高级职称人员	
注册资金					中级职称人员	
开户银行					初级职称人员	
账号					普通职工	
经营范围						
备注						

备注：本表后应附企业法人营业执照（副本）并加盖公章复印件。

供应商：（填写名称并盖章）

法定代表人或授权代表：（签字或盖章）

2025 年      月      日

---

#### 4、供应商必须具备的资格条件中所有材料加盖公章

注：具体详见竞争性磋商文件第一章中的“二、供应商资格要求”要求的各项证明材料，  
(格式自拟)

---

## 5、无重大违法记录的书面声明函

致：三亚市天涯区住房和城乡建设局

我单位（供应商名称）郑重声明：

我单位参加本次政府采购活动前三年内在经营活动中（在下划线上如实填写：有或没有）  
重大违法记录，特此声明。

（说明：政府采购法第二十二条第一款第五项所称重大违法记录，是指供应商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。）

声明人：（填写名称并盖章）

法定代表人或授权代表：（签字或盖章）

日期：2025 年    月    日

---

## 6、无环保类行政处罚记录书面声明函

（格式自拟）



---

## 7、未被列入失信名单的承诺函

致：三亚市天涯区住房和城乡建设局

为响应贵公司组织的（项目名称）（项目编号：）（包号：）的招标采购活动，我司承诺如下：在“中国执行信息公开网”（<http://zxgk.court.gov.cn>）未被列入“失信被执行人”及信用中国网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）未被列入“重大税收违法失信主体”、“政府采购严重违法失信名单”和中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）未被列入“政府采购严重违法失信行为记录名单”；若提供虚假承诺，我司愿承担相应的法律责任和经济处罚。

特此承诺。

供应商：（填写名称并盖章）

法定代表人或授权代表：（签字或盖章）

日期：2025 年 月 日

## 8、政府采购供应商信用承诺书

承诺主体名称：

统一社会信用代码：

管理部门：三亚市天涯区财政局

采购项目名称：金海湾城市更新项目采购前期全过程咨询服务

采购项目编号：HNFYYC2025-08

为维护公平竞争、规范有序的市场秩序,营造诚实守信的信用环境,共同推进社会信用体系建设完善,树立企业诚信守法形象,本企业对本次采购活动郑重承诺如下:

(一) 对提供给注册登记部门、行业管理部门、司法部门、行业组织以及在政府采购活动中提交的所有资料的合法性、真实性、准确性和有效性负责;

(二) 严格按照国家法律、法规和规章开展采购活动,全面履行应尽的责任和义务,全面做到履约守信,具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款规定的条件;

(三) 严格依法开展生产经营活动,主动接受行业监管,自愿接受依法开展的日常检查;违法失信经营后将自愿接受约束和惩戒,并依法承担相应责任;

(四) 自觉接受行政管理部门、行业组织、社会公众、新闻舆论的监督;

(五) 自觉做到自我约束、自我管理,不制假售假、商标侵权、虚假宣传、违约毁约、恶意逃债、偷税漏税、垄断和不正当竞争,维护经营者、消费者的合法权益;

(六) 提出政府采购质疑和投诉坚持依法依规、诚实信用原则,在全国范围 12 个月内没有三次以上查无实据的政府采购投诉;

(七) 严格遵守信用信息公示相关规定;

(八) 同意将承诺内容在“信用海南省”网站公示,接受社会监督;

(九) 如违反承诺,将依法依规承担相应责任,并自愿接受部门联合惩戒,纳入行业失信重点关注名单,由财政厅部门负责管理;

(十) 本承诺书自签订之日起生效。

承诺单位(签章):

法定代表人(负责人):

2025 年      月      日

---

## 9、信用查询

### 供应商信用信息查询渠道

1、在“信用中国网站 ([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)) 没有列入“失信被执行人名单”（或未被列入中国执行信息公开网的“失信被执行人” (<http://zxgk.court.gov.cn>)）、“重大税收违法案件当事人名单（或重大税收违法失信主体）”；在中国政府采购网 (<http://www.ccgp.gov.cn/>) 没有被列入“政府采购严重违法失信行为信息记录”名单的供应商。（提供以上网站信息查询结果界面截图清晰可见，复印件加盖公章，查询时间为公告招标文件之日起）。

2、提供供应商信用信息查询记录页面，并截图打印，并加盖公章放于投标文件中。

## 10、供应商类似项目业绩一览表

年份	用户名称	项目名称	完成时间	合同金额	完成项目质量	备注

注：供应商（仅限于供应商自己实施的）以上业绩需提供合同复印件。

供应商：（填写名称并盖章）

法定代表人或授权代表：（签字或盖章）

投标日期：2025 年    月    日

---

## 11、反商业贿赂承诺书格式

### 反商业贿赂承诺书

#### 我公司郑重承诺：

在具体服务起止时间以合同约定为准招标活动中，我公司保证做到：

一、公平竞争参加本次招标活动。

二、杜绝任何形式的商业贿赂行为。不向国家工作人员、政府采购代理机构工作人员、评审专家及其亲属提供礼品礼金、有价证券、购物券、回扣、佣金、咨询费、劳务费、赞助费、宣传费和宴请等；不为其报销各种消费凭证，不支付其旅游、娱乐等费用。

三、若出现上述行为，我公司及参与投标的工作人员愿意接受按照国家法律法规等有关规定给予的处罚。

供应商：（填写名称并盖章）

公司法人代表：（签字或盖章）

法定代表人或授权代表：（签字或盖章）

2025 年    月    日

## 12、诚信投标、诚信履约承诺书

### 诚信投标、诚信履约承诺书

**致：三亚市天涯区住房和城乡建设局**

我方就本次投标活动向贵方郑重承诺：

一、我们已经充分理解了磋商文件规定的所有招标要求、中标条件和合同条款，没有任何异议。

二、我们在投标文件中提交的所有商务文件和资格证明文件都是真实有效的；我们做出的所有技术响应都是真实可信、可以实现、并经得起验收检验的。我们保证所有的投标响应在投标有效期内不发生任何变更。

三、我们的投标报价包含了履行合同所需的全部费用。不论何种原因造成的报价漏项损失，我方全部承担，不会提出任何增加费用的要求。

四、我们知道，如果中标后放弃中标，不论原因何在，都是不诚信投标的行为，都会给采购项目造成损失。如果采购人将本合同授予我们，我们将承担所有的潜在合同风险，绝不以任何理由弃标。

五、我们知道，中标后拒签或故意拖延签署合同、拒绝履行或故意拖延履行合同，不论原因何在，都是不诚信履约的行为。如果采购人将本合同授予我们，我们将如约在规定的期限内签署合同，在规定的期限内履行合同。

六、我们声明：我方在溯往两年内的政府采购活动中，没有中标后放弃中标、拒签或故意拖延签署合同、拒绝履行或故意拖延履行合同的不诚信行为。

以上承诺，能够经受来自任何方面的审查和监督。如有虚假或背离，我方愿承担由此引发的一切不利后果，无条件接受采购人的处置和政府采购监管单位的处罚。

供应商：（填写名称并盖章）

法定代表人或授权代表：（签字或盖章）

日期：2025 年    月    日

---

## 三、技术响应文件

### 1、投标方案详细说明

（供应商应根据磋商文件要求自行编写，格式、内容自拟）

### 2、供应商认为需要提供的其它文件证明材料

## 第二次报价（格式）

项目名称：金海湾城市更新项目采购前期全过程咨询服务

采购编号：HNFYYC2025-08

投标总价 (人民币/元)	大写	
	小写	
服务期限 (合同履行期限)	项目遴选实施主体并印发实施方案为止（具体服务时间以签订中标合同约定为准）	

供应商全称（加盖公章）：

全权代表或法定代表人(签字)：

日期：2025 年    月    日

说明：

- 1、本表价格一栏空白，落款处供应商名称（盖章）处由供应商事先加盖公章，单独准备，不与竞争性磋商响应文件一同装订，由供应商代表随身携带至谈判现场。
- 2、本表中谈判报价在开标后，由供应商根据现场开标情况，在谈判现场手工填写作为供应商对本项目的最终报价。
- 3、开标现场招标代理工作人员通知开始第二次报价时，供应商方可填写第二次报价函，由授权代表签字并按手印确认。并递交招标代理公司工作人员，如未填写此第二次报价函，视为放弃本项目投标。

（零、壹、贰、叁、肆、伍、陆、柒、捌、玖、拾、仟、佰、万）