

# 成都市中心城区标定地价公示体系建 设采购项目

## 评 审 报 告

项目编号： 510101202100677

招 标 人： 成都市规划和自然资源局

代理机构： 中国远东国际招标有限公司

评审时间： 2021 年 08 月 04 日

15

## 评审报告

### 1、项目概况

#### 1.1 基本情况

项目名称	成都市中心城区标定地价公示体系建设采购项目				
招 标 人	成都市规划和自然资源局	代理机构	中国远东国际招标有限公司		
采购预算	2640000.00 元	资金性质	财政资金	采购方式	公开招标
公告时间	2021 年 07 月 14 日	公告媒体	四川政府采购网		
发售时间	2021 年 07 月 15 日至 2021 年 07 月 21 日（北京时间，下同）	开标时间	2021 年 08 月 04 日 10 点 00 分		
开标地点	成都市高新区应龙南一路 555 号正成南郡 1 栋 19 号[中国远东国际招标有限公司四川分公司]本项目开标大厅				

#### 1.2 评审依据

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第 87 号）等有关法律法规的规定，对本项目进行评审。

#### 1.3 获取招标文件的投标供应商名单

序号	投标人名称	联系人	联系电话	报名时间
1	宜宾兴地不动产咨询评估有限公司			2021/07/15
2	四川大成房地产土地评估有限公司			2021/07/15
3	四川银通房地产评估有限责任公司			2021/07/16
4	四川公诚信房地产土地评估有限公司			2021/07/16
5	四川恒大国源房地产土地评估咨询有限公司			2021/07/19
6	四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司			2021/07/20

7	四川维益土地评估咨询有限责任公司		2021/07/20
8	四川大友房地产评估咨询有限公司		2021/07/21

#### 1.4 递交投标文件的投标供应商名单

序号	投标人名称	联系人	联系电话	递交时间
1	宜宾兴地不动产咨询评估有限公司			09: 40
2	四川大成房地产土地评估有限公司			09: 22
3	四川银通房地产评估有限责任公司			09: 32
4	四川恒大国源房地产土地评估咨询有限公司			09: 42

#### 2、开标记录

项 目 投标人名称	投标总价 (元)	合同履行期限 (服务期限)	备注
宜宾兴地不动产咨询评估有限公司	2630000.00	本次成都市中心城区标定地价工作以2021年1月1日为估价期日,2021年12月31日前完成体系建设工作。	/
四川大成房地产土地评估有限公司	2580000.00	本次成都市中心城区标定地价工作以2021年1月1日为估价期日,2021年12月31日前完成体系建设工作。	/
四川银通房地产评估有限责任公司	2635000	本次成都市中心城区标定地价工作以2021年1月1日为估价期日,2021年12月31日前完成体系建设工作。	/
四川恒大国源房地产土地评估咨询有限公司	2620000.00	本次成都市中心城区标定地价工作以2021年1月1日为估价期日,2021年12月31日前完成体系建设工作。	

#### 3、评标记录

##### 3.1 评标委员会

根据《四川省政府采购评审工作规程（修订）》（川财采（2016）53号）及招标文件的规定，本次评标委员会由采购人代表 1 名和评标专家 4 名组成。其中 4 名评审专家从成都市财政局政府采购评审专家库中抽取。详见《四川省政府采购评审专家抽取结果记录表》。

姓 名	职务职称	在评标委员会中担任的工作
付忠	高级会计师	组长
朱令松	高级会计师	组员
李丰	会计师	组员
陈晓莲	经济师	组员
蔺昊亮	/	采购人代表

### 3.2 评标方法

本项目采用综合评分法，即投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标候选人的评标办法。

### 3.3 评标原则

1) 评标工作严格遵循《中华人民共和国政府采购法》、《四川省政府采购评审工作规程（修订）》（川财采（2016）53号）以及有关法律法规的规定。

2) 评标工作坚持“公开、公平、公正、诚实信用”的原则，综合考虑价格、商务、技术水平和服务以及业绩和经营信誉等因素，避免纯技术或纯经济的倾向，评标工作严格遵守保密的原则。

3) 评标委员会按照上述原则，对投标文件进行技术、商务和价格评比，并以综合评分法进行最后的评标工作。

### 3.4 评标标准

序号	评审因素	分值	评分标准	说明
1	报价	10分	1、满足招标文件要求且投标报价最低的价格为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算： $\text{投标报价得分} = (\text{评标基准价} \div \text{投标报价}) \times 10$ 2、小微企业（残疾人福利性单位、监狱企业视同小微企业）价格扣除按照须知附表规定执行。	共同评分因素
2	技术	工作方	根据投标人提供的工作方案，需包含①工作程	共同评



	方案	案 10 分	序；②周期安排；③各项工作环节衔接；④工作内容等四个方面，且四个方面均描述详尽，条理清晰，理解正确的得 10 分；每缺少一个方面或每有一个方面与本项目无关的扣 2.5 分，每有一个方面描述不清晰扣 1.25 分；每有一个方面理解存在偏差的扣 1.25 分，扣完为止。	分因素
		标 定 地 价 公 示 技 术 方 案 12 分	根据投标人提供的标定地价公示技术方案，需包含①技术路线与程序；②标定地价公示范围的确定；③标定区域的划分；④标准宗地的设立；⑤标定地价的评估与确定；⑥标定地价成果等六个方面，且六个方面均描述详尽，条理清晰，理解正确的得 12 分；每缺少一个方面或每有一个方面与本项目无关的扣 2 分，每有一个方面描述不清晰扣 1 分；每有一个方面理解存在偏差的扣 1 分，扣完为止。	共 同 评 分 因 素
		质 量 保 证 及 后 续 服 务 措 施 10 分	根据投标人提供的质量安全管理方案，对可能出现的安全与质量问题的①事前预防机制；②事中管理机制；③事后控制机制；④整体处理措施等四个方面，且四个方面均描述详尽，条理清晰，理解正确的得 10 分；每缺少一个方面或每有一个方面与本项目无关的扣 2.5 分，每有一个方面描述不清晰扣 1.25 分；每有一个方面理解存在偏差的扣 1.25 分，扣完为止。	共 同 评 分 因 素
3	履 约 能力	20 分	<p>1、2019 年 1 月 1 日（含 1 日）至今，投标人每提供 1 个地级市标定地价类似项目业绩的得 3 分，本项最多得 18 分；</p> <p>注：需提供合同复印件加盖投标人公章。</p> <p>2、投标人具有有效期内的质量管理体系认证证书的得 2 分。</p>	共 同 评 分 因 素

			注：需提供有效证书复印件并加盖投标人公章。	
4	人 员 配置	16 分	<p>1、拟派本项目人员中每具有一名注册土地估价师得 0.5 分，本项最高得 13 分。</p> <p>2、投标投标人为本项目配备的项目负责人具有国土资源管理类专业高级及以上职称加 3 分。</p> <p>注：投标人需提供有效证书复印件及在职证明材料并加盖投标人公章，以上人员不重复计分，不提供不得分。</p>	共 同 评 分因素
5	成 都 市 房 地 产、 土 地 市 场 状 况	20 分	<p>根据投标人提供的状况分析，包括但不限于①成都市房地产市场状况了解及分析；②成都市土地市场状况了解及分析等两个方面，且两个方面均描述详尽，条理清晰，理解正确的得 20 分；每缺少一个方面或每有一个方面与本项目无关的扣 10 分，每有一个方面描述不清晰扣 5 分；每有一个方面理解存在偏差的扣 5 分，扣完为止。</p>	共 同 评 分因素
6	响 应 文 件 的 规 范 性	2 分	<p>响应文件制作规范，没有细微偏差情形的得 2 分；有一项细微偏差扣 0.5 分，直至该项分值扣完为止。</p>	共 同 评 分因素

注：评分的取值按四舍五入法，保留小数点后两位。

### 3.5 评标程序

#### 1) 资格性审查

根据《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》（财政部令第 87 号）和有关法律法规的规定，本次项目资格性审查由代理机构 3 名工作人员组成资格审查小组，对投标人的资格部分进行审查。本次审查共 4 家单位，其中 4 家符合要求，0 家未通过资格性审查。（详见资格审查报告）

序 号	投标人名称	结 论	原因
-----	-------	-----	----

18

1	宜宾兴地不动产咨询评估有限公司	通过	/
2	四川大成房地产土地评估有限公司	通过	/
3	四川银通房地产评估有限责任公司	通过	/
4	四川恒大国源房地产土地评估咨询有限公司	通过	/

## 2) 符合性审查

评审委员会根据资格评审报告，对通过资格性审查的投标人进行符合性评审。其中 4 家符合要求，0 家未通过符合性审查，原因如下。

序 号	投标人名称	结 论	原因
1	宜宾兴地不动产咨询评估有限公司	通过	/
2	四川大成房地产土地评估有限公司	通过	/
3	四川银通房地产评估有限责任公司	通过	/
4	四川恒大国源房地产土地评估咨询有限公司	通过	/

## 3) 投标人存在问题的澄清说明

经评标委员会评审，投标人均无需要澄清说明的问题。

## 4) 比较和评价

按招标文件中规定评标办法和标准，评标委员会对通过符合性审查的投标人的投标文件中价格、商务和技术等内容进行综合分析比较与评价，采用综合评分法进行评审和打分，各投标人的综合得分如下：

序 号	投标人名称	投标报价 (元)	综合得分 (分)	排名
1	宜宾兴地不动产咨询评估有限公司	2630000.00	57.41	4
2	四川大成房地产土地评估有限公司	2580000.00	98.05	1
3	四川银通房地产评估有限责任公司	2635000.00	66.14	2
4	四川恒大国源房地产土地评估咨询有限公司	2620000.00	60.20	3

#### 4、推荐的中标候选人名单

评标委员会根据招标文件的规定推荐三名中标候选人,中标候选人按综合得分最高的前三名进行依次排序,具体如下:

第一中标候选人:	四川大成房地产土地评估有限公司		
投 标 报 价 (元):	2580000.00	综 合 得 分:	98.05 分

第一中标候选人是否为最高价，如是，应进行说明：\_\_\_\_\_

第二中标候选人:	四川银通房地产评估有限责任公司		
投 标 报 价 (元):	2635000.00	综 合 得 分:	66.14 分

第三中标候选人:	四川恒大国源房地产土地评估咨询有限公司		
投 标 报 价 (元):	2620000.00	综 合 得 分:	60.20 分

评标委员会组长签字: \_\_\_\_\_ 托,

评标委员会成员签字: 

\*后附专家资格证书。