

技术商务资信评分明细（李金新）

项目名称：杭州市土地储备交易中心（杭州市地质环境监测中心）杭州市宗地地价评估项目（ZJ-2210360）- 标项1

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	深圳世联地地产评估有限公司	桐庐信联不动产评估事务所（普通合伙）	杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司	杭州智拓土地评估有限公司	杭州信诚地产评估有限公司	浙江省地资产评估咨询有限公司
1.1.1	技术	投标人提供详细、全面的接收工作方案，且明确委派专人接到委托通知后1个工作日内接收评估资料的，得3分；工作方案有欠缺或未明确专人或接收资料时间的，得1分；两项均未明确不得分（主观分）	0-3	3	1	3	3	3	3
1.1.2	技术	投标人对采购人提供的资料及与之相关的评估中间资料和评估结果提供了切实可行的妥善保管计划的，得3分；保管计划有欠缺得1分；保管计划不可行或缺项不得分（主观分）	0-3	1	1	3	3	3	3
1.2.1	技术	投标人论述如何根据《城镇土地估价规程》等国家有关土地估价技术规程、规范独立、高效开展评估工作，服务方案详细、全面、规范、完整、可靠的，得5分；服务方案不完全符合《城镇土地估价规程》等国家有关土地估价技术规程、规范的，得3分；服务方案完全不可行不得分（主观分）	0-5	5	5	5	5	5	5
1.2.2	技术	投标人论述对评估对象、评估目的或评估资料有异议时，拟采取的消除分歧的方式、方法，方式合理、方法可行得3分；存在不足的得1.5分；不合理或不可行的不得分（主观分）	0-3	3	3	3	3	3	3
1.2.3	技术	投标人对单位或个人干扰正常评估工作的情况提出应对措施，措施得当得3分；有欠缺的得1.5分；不可行的不得分（主观分）	0-3	3	1.5	3	3	3	3
1.3.1	技术	投标人的地价评估服务方案完全满足采购人要求的限定时间，满足格式和形式要求的，得2分；限定时间或格式或形式不满足要求的，每项扣1分，扣完为止	0-2	2	2	2	2	2	2
1.3.2	技术	投标人有重大疑难项目应对能力、投标人相关说明具有针对性的，得4分，方案不完整、可行度一般的得2分，否则不得分（主观分）	0-4	4	2	4	4	4	4
1.4.1	技术	投标人提供地价集体会审（论证）汇报工作的服务方案，并针对汇报和参与的人员数量进行合理安排：方案条理清晰、内容完整、承诺符合要求得3分；有欠缺得1.5分；缺项不得分。（主观分）	0-3	3	1.5	3	3	3	3
1.4.2	技术	投标人提供完整、清晰且可行的评估结果、数据、资料整理汇总并安全移交的方案，提供采购人合理的后续结果应用和使用支持方案，为采购人后续出让、信息公开、解释咨询、报上级部门审核等提供切实可行的支持方案，且承诺在地价集体会审（论证）时可提供历史资料调阅的，得4分，有欠缺的得2分，否则不得分。（主观分）	0-4	4	4	4	4	4	4

1.5.1	技术	投标人需掌握土地估价报告编制的要求和重点、难点，具有编写商业、住宅、工业、公共服务设施和公共服务用地等不同类型土地估价报告丰富实施经验和能力，报告符合国家相关要求且具有具体应对措施，且无土地估价执业行为考核不良记录（投标文件中提供承诺，采购人另行核实）；投标人相关说明具有针对性且无不良记录的，得5分；相关说明针对性不强或有考核不良记录得3分；相关说明无针对性且有考核不良记录不得分。（主观分）	0-5	5	5	5	5	5	5
1.5.2	技术	投标人需具有土地估价报告电子化备案的丰富实施经验和能力，熟练掌握备案系统特点和难点，并具备应对措施和经验，投标人相关说明具有针对性，得5分；相关说明针对性不强得3分；无针对性不得分。（主观分）	0-5	5	3	5	5	5	5
1.5.3	技术	投标人对提交土地估价报告的时限、数量、形式等均满足采购要求的，得2分；否则不得分。	0-2	2	2	2	2	2	2
1.5.4	技术	投标人如何采取积极措施有效应对集中供地模式要求，方案具有针对性的，得3分；针对性不强得1分；无针对性不得分（主观分）	0-3	3	1	3	3	3	3
2.1	技术	投标人针对如何确保向采购人提供土地评估方面、本地区房地产市场状况、区域城市规划和土地价格信息的咨询服务的数据准确性，提出服务方案和依据：方案完整可行的，得5分；方案有欠缺得3分；方案较差得1分；方案不可行或缺项不得分。（主观分）	0-5	5	1	5	5	5	5
2.2	技术	投标人针对如何对采购人提供的资料进行保密，不向用地单位或利益相关人泄露评估结果及内容，提出服务方案及保密措施（制度）：方案完整可行、措施（制度）完善得5分；服务方案或保密措施（制度）任意一项有欠缺得3分；方案及措施（制度）均有欠缺得1分；方案不可行或缺项不得分。（主观分）	0-5	5	1	5	5	5	5
2.3	技术	投标人针对地价评估工作，建立完备、规范的管理制度，如：人事管理（用工）制度、执业质量保证制度、财务管理制度、业务档案管理制度、企业评估作业制度，完备、规范得3分；有欠缺得1.5分；制度不完备且不规范不得分；（主观分）	0-3	3	1.5	3	3	3	3
3.1	技术	针对具有地下空间、停车场、公共管理和公共服务设施用地等疑难复杂的项目，投标人应有丰富的评估经验和能力，尤其是地价评估的解决能力。投标人相关说明具有针对性的，得5分；相关说明的针对性有欠缺得3分；相关说明无针对性不得分；（主观分）	0-5	3	0	3	5	5	5
3.2	技术	投标人2019年1月1日以来（以研究成果完成时间为准，证明材料需体现以上信息）具有基准地价研究或地价评估研究或地价动态监测等领域的研究成果，每项得0.5分，最高得3分（提供相关证明材料复印件）	0-3	0	0	0.5	3	3	3
3.3	技术	投标人2019年1月1日以来（以颁发时间为准）具有涉及地价评估、研究领域（基准地价研究、地价评估研究、地价动态监测）荣誉或奖项，每项得0.5分，最高得1分（提供证书复印件或文件复印件），本项与研究成果不重复得分	0-1	0.5	0	0	0	0.5	0.5
4.1	商务资信	拟担任本项目的项目负责人和技术负责人具有土地估价师资格证书及专业相关高级职称，且具有20年及以上土地评估工作经验的，得5分；具有土地估价师资格证书，且具有15年及以上土地评估工作经验的，得3分；具有土地估价师资格证书，且具有10年及以上土地评估工作经验的，得1分；其他不得分（提供相关人员证书复印件及劳动合同（或社保缴纳凭证））	0-5	1	0	3	1	3	5

5.1	商务信 资信	1.项目组实施人员中（项目负责人和技术负责人除外），具有土地估价师资格证书10人及以上的，得2分，8人及以上得1分，8人以下不得分。（提供相关人员证书复印件） 2.项目组实施人员均具有10年及以上土地评估工作经验的，得3分；均具有8年及以上土地评估工作经验的，得2分；均具有5年及以上土地评估工作经验的，得1分；其他不得分。[提供相关人员劳动合同（或社保缴纳凭证）及履历表（格式自拟）]	0-5	3	0	5	4	4	3
6.1	商务信 资信	投标人承诺对因项目紧急，需加急评估的项目，2小时以内派项目组实施人员到招标人现场接收项目的，得2分；未承诺或未按采购要求承诺不得分	0-2	2	0	2	2	2	2
6.2	商务信 资信	投标人对可能出现的突发状况分析，提出应对突发状况的处理方法及对策，分析准确、处理方案及对策完善可行得3分；分析或方法、对策有欠缺得1分；分析及方法对策均有欠缺不得分（主观分） 投标人针对突发情况采用云上会议、线上汇报等工作方案，方案切实可行得2分；方案不可行不得分（主观分）	0-3	1	1	1	3	3	3
6.3	商务信 资信	投标人针对突发情况采用云上会议、线上汇报等工作方案，方案切实可行得2分；方案不可行不得分（主观分）	0-2	0	0	0	2	2	2
7.1	商务信 资信	投标人2019年1月1日以来（以合同签订时间或用户验收报告出具时间为准）承担土地评估类项目，每个合同或用户验收报告得0.1分，最高得1分（以合同复印件或用户验收报告复印件为准，需体现具体项目信息）。	0-1	1	0.1	0	1	1	1
8.1	商务信 资信	投标人针对如何提高服务智能化的数字大脑建设、如何提高服务环保性的数字化建设的提出合理化建议，并提供相应的软硬件设施和具体可行的解决方案的经评标委员会一致认可的，每项得1分，最高得2分	0-2	0	0	1	1	2	2
9.1	商务信 资信	投标人具有完善的地价、房价等信息数据归纳整理能力、且可为采购人提供分析管理服务，可为采购人召开地价集体会议提供支撑服务，可为采购人向上级部门汇报等提供支撑服务或其他为采购人在地价评估、地价管理提供服务，出具以上服务承诺的，每项得1分，最高得3分	0-3	1	0	1	3	3	3
合计			0-90	68.5	36.6	74.5	83	86.5	87.5

专家（签名）：

技术商务资信评分明细（鲁杨）

项目名称：杭州市土地储备交易中心（杭州市地质环境监测中心）杭州市宗地地价评估项目（ZJ-2210360）- 标项1

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	深圳世联地地产评估有限公司	桐庐信联不动产评估事务所（普通合伙）	杭州中立土地规划咨询有限公司	杭州智拓土地评估有限公司	杭州信诚地产评估有限公司	浙江省地地产评估咨询有限公司
1.1.1	技术	投标人提供详细、全面的接收工作方案，且明确委派专人接到委托通知后1个工作日内接收评估资料的，得3分；工作方案有欠缺或未明确专人或接收资料时间的，得1分；两项均未明确不得分（主观分）	0-3	3	1	3	3	3	3
1.1.2	技术	投标人对采购人提供的资料及与之相关的评估中间资料和评估结果提供了切实可行的妥善保管计划的，得3分；保管计划有欠缺得1分；保管计划不可行或缺项不得分（主观分）	0-3	3	1	3	3	3	3
1.2.1	技术	投标人论述如何根据《城镇土地估价规程》等国家有关土地估价技术规程、规范独立、高效开展评估工作，服务方案详细、全面、规范、完整、可靠的，得5分；服务方案不完全符合《城镇土地估价规程》等国家有关土地估价技术规程、规范的，得3分；服务方案完全不可行不得分（主观分）	0-5	3	3	3	3	5	5
1.2.2	技术	投标人论述对评估对象、评估目的或评估资料有异议时，拟采取的消除分歧的方式、方法，方式合理、方法可行得3分；存在不足的得1.5分；不合理或不可行的不得分（主观分）	0-3	1.5	1.5	1.5	1.5	3	3
1.2.3	技术	投标人对单位或个人干扰正常评估工作的情况提出应对措施，措施得当得3分；有欠缺的得1.5分；不可行的不得分（主观分）	0-3	1.5	1.5	1.5	1.5	3	3
1.3.1	技术	投标人的地价评估服务方案完全满足采购人要求的限定时间，满足格式和形式要求的，得2分；限定时间或格式或形式不满足要求的，每项扣1分，扣完为止	0-2	2	2	2	2	2	2
1.3.2	技术	投标人有重大疑难项目应对能力、投标人相关说明具有针对性的，得4分，方案不完整、可行性一般的得2分，否则不得分（主观分）	0-4	2	2	2	4	4	4
1.4.1	技术	投标人提供地价集体会审（论证）汇报工作的服务方案，并针对汇报和参与的人员数量进行合理安排：方案条理清晰、内容完整、承诺符合要求得3分；有欠缺得1.5分；缺项不得分。（主观分）	0-3	3	1.5	3	3	3	3
1.4.2	技术	投标人提供完整、清晰且可行的评估结果、数据、资料整理汇总并安全移交的方案，提供采购人合理的后续结果应用和使用支持方案，为采购人后续出让、信息公开、解释咨询、报上级部门审核等提供切实可行的支持方案，且承诺在地价集体会审（论证）时可提供历史资料调阅的，得4分，有欠缺的得2分，否则不得分。（主观分）	0-4	4	2	4	4	4	4

1.5.1	技术	投标人需掌握土地估价报告编制的要求和重点、难点，具有编写商业、住宅、工业、公共服务设施和公共服务用地等不同类型土地估价报告丰富实施经验和能力，报告符合国家相关要求且具有具体应对措施，且无土地估价执业行为考核不良记录（投标文件中提供承诺，采购人另行核实）；投标人相关说明具有针对性且无不良记录的，得5分；相关说明针对性不强或有考核不良记录得3分；相关说明无针对性且有考核不良记录不得分。（主观分）	0-5	5	3	5	5	5	5
1.5.2	技术	投标人需具有土地估价报告电子化备案的丰富实施经验和能力，熟练掌握备案系统特点和难点，并具备应对措施和经验，投标人相关说明具有针对性，得5分；相关说明针对性不强得3分；无针对性不得分。（主观分）	0-5	3	3	3	5	5	5
1.5.3	技术	投标人对提交土地估价报告的时限、数量、形式等均满足采购要求的，得2分；否则不得分。	0-2	2	2	2	2	2	2
1.5.4	技术	投标人如何采取积极措施有效应对集中供地模式要求，方案具有针对性的，得3分；针对性不强得1分；无针对性不得分（主观分）	0-3	1	1	1	3	3	3
2.1	技术	投标人针对如何确保向采购人提供土地评估方面、本地区房地产市场状况、区域城市规划和土地价格信息的咨询服务的数据准确性，提出服务方案和依据：方案完整可行的，得5分；方案有欠缺得3分；方案较差得1分；方案不可行或缺项不得分。（主观分）	0-5	3	1	3	5	5	5
2.2	技术	投标人针对如何对采购人提供的资料进行保密，不向用地单位或利益相关人泄露评估结果及内容，提出服务方案及保密措施（制度）：方案完整可行、措施（制度）完善得5分；服务方案或保密措施（制度）任意一项有欠缺得3分；方案及措施（制度）均有欠缺得1分；方案不可行或缺项不得分。（主观分）	0-5	3	1	3	5	5	5
2.3	技术	投标人针对地价评估工作，建立完备、规范的管理制度，如：人事管理（用工）制度、执业质量保证制度、财务管理制度、业务档案管理制度、企业评估作业制度，完备、规范得3分；有欠缺得1.5分；制度不完备且不规范不得分；（主观分）	0-3	1.5	1.5	1.5	3	3	3
3.1	技术	针对具有地下空间、停车场、公共管理和公共服务设施用地等疑难复杂的项目，投标人应有丰富的评估经验和能力，尤其是地价评估的解决能力。投标人相关说明具有针对性的，得5分；相关说明的针对性有欠缺得3分；相关说明无针对性不得分；（主观分）	0-5	3	0	3	5	5	5
3.2	技术	投标人2019年1月1日以来（以研究成果完成时间为准，证明材料需体现以上信息）具有基准地价研究或地价评估研究或地价动态监测等领域的研究成果，每项得0.5分，最高得3分（提供相关证明材料复印件）	0-3	0	0	0.5	3	3	3
3.3	技术	投标人2019年1月1日以来（以颁发时间为准）具有涉及地价评估、研究领域（基准地价研究、地价评估研究、地价动态监测）荣誉或奖项，每项得0.5分，最高得1分（提供证书复印件或文件复印件），本项与研究成果不重复得分	0-1	0.5	0	0	0	0.5	0.5
4.1	商务资信	拟担任本项目的项目负责人和技术负责人具有土地估价师资格证书及专业相关高级职称，且具有20年及以上土地评估工作经验的，得5分；具有土地估价师资格证书，且具有15年及以上土地评估工作经验的，得3分；具有土地估价师资格证书，且具有10年及以上土地评估工作经验的，得1分；其他不得分（提供相关人员证书复印件及劳动合同（或社保缴纳凭证））	0-5	1	0	3	1	3	5

5.1	商务信 资信	1.项目组实施人员中（项目负责人和技术负责人除外），具有土地估价师资格证书10人及以上的，得2分，8人及以上得1分，8人以下不得分。（提供相关人员证书复印件） 2.项目组实施人员均具有10年及以上土地评估工作经验的，得3分；均具有8年及以上土地评估工作经验的，得2分；均具有5年及以上土地评估工作经验的，得1分；其他不得分。[提供相关人员劳动合同（或社保缴纳凭证）及履历表（格式自拟）]	0-5	3	0	5	4	4	3
6.1	商务信 资信	投标人承诺对因项目紧急，需加急评估的项目，2小时以内派项目组实施人员到招标人现场接收项目的，得2分；未承诺或未按采购要求承诺不得分	0-2	2	0	2	2	2	2
6.2	商务信 资信	投标人对可能出现的突发状况分析，提出应对突发状况的处理方法及对策，分析准确、处理方案及对策完善可行得3分；分析或方法、对策有欠缺得1分；分析及方法对策均有欠缺不得分（主观分） 投标人针对突发情况采用云上会议、线上汇报等工作方案，方案切实可行得2分；方案不可行不得分（主观分）	0-3	1	1	1	3	3	3
6.3	商务信 资信	投标人针对突发情况采用云上会议、线上汇报等工作方案，方案切实可行得2分；方案不可行不得分（主观分）	0-2	0	0	0	2	2	2
7.1	商务信 资信	投标人2019年1月1日以来（以合同签订时间或用户验收报告出具时间为准）承担土地评估类项目，每个合同或用户验收报告得0.1分，最高得1分（以合同复印件或用户验收报告复印件为准，需体现具体项目信息）。	0-1	1	0.1	0	1	1	1
8.1	商务信 资信	投标人针对如何提高服务智能化的数字大脑建设、如何提高服务环保性的数字化建设的提出合理化建议，并提供相应的软硬件设施和具体可行的解决方案的经评标委员会一致认可的，每项得1分，最高得2分	0-2	0	0	1	1	2	2
9.1	商务信 资信	投标人具有完善的地价、房价等信息数据归纳整理能力、且可为采购人提供分析管理服务，可为采购人召开地价集体会议提供支撑服务，可为采购人向上级部门汇报等提供支撑服务或其他为采购人在地价评估、地价管理提供服务，出具以上服务承诺的，每项得1分，最高得3分	0-3	1	0	1	3	3	3
合计			0-90	54	29.1	58	78	86.5	87.5

专家（签名）：

技术商务资信评分明细（詹新芳）

项目名称：杭州市土地储备交易中心（杭州市地质环境监测中心）杭州市宗地地价评估项目（ZJ-2210360）- 标项1

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	深圳世联地地产评估有限公司	桐庐信联不动产评估事务所（普通合伙）	杭州中立土地规划咨询有限公司	杭州智拓土地评估有限公司	杭州信诚地产评估有限公司	浙江省地地评估咨询有限公司
1.1.1	技术	投标人提供详细、全面的接收工作方案，且明确委派专人接到委托通知后1个工作日内接收评估资料的，得3分；工作方案有欠缺或未明确专人或接收资料时间的，得1分；两项均未明确不得分（主观分）	0-3	3	1	3	3	3	3
1.1.2	技术	投标人对采购人提供的资料及与之相关的评估中间资料和评估结果提供了切实可行的妥善保管计划的，得3分；保管计划有欠缺得1分；保管计划不可行或缺项不得分（主观分）	0-3	3	1	3	3	3	3
1.2.1	技术	投标人论述如何根据《城镇土地估价规程》等国家有关土地估价技术规程、规范独立、高效开展评估工作，服务方案详细、全面、规范、完整、可靠的，得5分；服务方案不完全符合《城镇土地估价规程》等国家有关土地估价技术规程、规范的，得3分；服务方案完全不可行不得分（主观分）	0-5	5	1	3	5	5	5
1.2.2	技术	投标人论述对评估对象、评估目的或评估资料有异议时，拟采取的消除分歧的方式、方法，方式合理、方法可行得3分；存在不足的得1.5分；不合理或不可行的不得分（主观分）	0-3	3	1.5	3	1.5	3	3
1.2.3	技术	投标人对单位或个人干扰正常评估工作的情况提出应对措施，措施得当得3分；有欠缺的得1.5分；不可行的不得分（主观分）	0-3	1.5	1.5	1.5	1.5	3	3
1.3.1	技术	投标人的地价评估服务方案完全满足采购人要求的限定时间，满足格式和形式要求的，得2分；限定时间或格式或形式不满足要求的，每项扣1分，扣完为止	0-2	2	2	2	2	2	2
1.3.2	技术	投标人有重大疑难项目应对能力、投标人相关说明具有针对性的，得4分，方案不完整、可行性一般的得2分，否则不得分（主观分）	0-4	2	2	2	2	2	2
1.4.1	技术	投标人提供地价集体会审（论证）汇报工作的服务方案，并针对汇报和参与的人员数量进行合理安排；方案条理清晰、内容完整、承诺符合要求得3分；有欠缺得1.5分；缺项不得分。（主观分）	0-3	1.5	1.5	1.5	3	3	3
1.4.2	技术	投标人提供完整、清晰且可行的评估结果、数据、资料整理汇总并安全移交的方案，提供采购人合理的后续结果应用和使用支持方案，为采购人后续出让、信息公开、解释咨询、报上级部门审核等提供切实可行的支持方案，且承诺在地价集体会审（论证）时可提供历史资料调阅的，得4分，有欠缺的得2分，否则不得分。（主观分）	0-4	2	2	2	4	4	4

1.5.1	技术	投标人需掌握土地估价报告编制的要求和重点、难点，具有编写商业、住宅、工业、公共服务设施和公共服务用地等不同类型土地估价报告丰富实施经验和能力，报告符合国家相关要求且具有具体应对措施，且无土地估价执业行为考核不良记录（投标文件中提供承诺，采购人另行核实）；投标人相关说明具有针对性且无不良记录的，得5分；相关说明针对性不强或有考核不良记录得3分；相关说明无针对性且有考核不良记录不得分。（主观分）	0-5	3	3	3	5	5	5
1.5.2	技术	投标人需具有土地估价报告电子化备案的丰富实施经验和能力，熟练掌握备案系统特点和难点，并具备应对措施和经验，投标人相关说明具有针对性，得5分；相关说明针对性不强得3分；无针对性不得分。（主观分）	0-5	3	3	5	5	5	5
1.5.3	技术	投标人对提交土地估价报告的时限、数量、形式等均满足采购要求的，得2分；否则不得分。	0-2	2	2	2	2	2	2
1.5.4	技术	投标人如何采取积极措施有效应对集中供地模式要求，方案具有针对性的，得3分；针对性不强得1分；无针对性不得分（主观分）	0-3	1	1	1	3	3	3
2.1	技术	投标人针对如何确保向采购人提供土地评估方面、本地区房地产市场状况、区域城市规划和土地价格信息的咨询服务的数据准确性，提出服务方案和依据：方案完整可行的，得5分；方案有欠缺得3分；方案较差得1分；方案不可行或缺项不得分。（主观分）	0-5	3	1	3	5	5	5
2.2	技术	投标人针对如何对采购人提供的资料进行保密，不向用地单位或利益相关人泄露评估结果及内容，提出服务方案及保密措施（制度）：方案完整可行、措施（制度）完善得5分；服务方案或保密措施（制度）任意一项有欠缺得3分；方案及措施（制度）均有欠缺得1分；方案不可行或缺项不得分。（主观分）	0-5	5	1	5	5	5	5
2.3	技术	投标人针对地价评估工作，建立完备、规范的管理制度，如：人事管理（用工）制度、执业质量保证制度、财务管理制度、业务档案管理制度、企业评估作业制度，完备、规范得3分；有欠缺得1.5分；制度不完备且不规范不得分；（主观分）	0-3	3	1.5	3	3	3	3
3.1	技术	针对具有地下空间、停车场、公共管理和公共服务设施用地等疑难复杂的项目，投标人应有丰富的评估经验和能力，尤其是地价评估的解决能力。投标人相关说明具有针对性的，得5分；相关说明的针对性有欠缺得3分；相关说明无针对性不得分；（主观分）	0-5	3	3	3	5	5	5
3.2	技术	投标人2019年1月1日以来（以研究成果完成时间为准，证明材料需体现以上信息）具有基准地价研究或地价评估研究或地价动态监测等领域的研究成果，每项得0.5分，最高得3分（提供相关证明材料复印件）	0-3	0	0	0.5	3	3	3
3.3	技术	投标人2019年1月1日以来（以颁发时间为准）具有涉及地价评估、研究领域（基准地价研究、地价评估研究、地价动态监测）荣誉或奖项，每项得0.5分，最高得1分（提供证书复印件或文件复印件），本项与研究成果不重复得分	0-1	0.5	0	0	0	0.5	0.5
4.1	商务资信	拟担任本项目的项目负责人和技术负责人具有土地估价师资格证书及专业相关高级职称，且具有20年及以上土地评估工作经验的，得5分；具有土地估价师资格证书，且具有15年及以上土地评估工作经验的，得3分；具有土地估价师资格证书，且具有10年及以上土地评估工作经验的，得1分；其他不得分（提供相关人员证书复印件及劳动合同（或社保缴纳凭证））	0-5	1	0	3	1	3	5

5.1	商务信 资信	1.项目组实施人员中（项目负责人和技术负责人除外），具有土地估价师资格证书10人及以上的，得2分，8人及以上得1分，8人以下不得分。（提供相关人员证书复印件） 2.项目组实施人员均具有10年及以上土地评估工作经验的，得3分；均具有8年及以上土地评估工作经验的，得2分；均具有5年及以上土地评估工作经验的，得1分；其他不得分。[提供相关人员劳动合同（或社保缴纳凭证）及履历表（格式自拟）]	0-5	3	0	5	4	4	3
6.1	商务信 资信	投标人承诺对因项目紧急，需加急评估的项目，2小时以内派项目组实施人员到招标人现场接收项目的，得2分；未承诺或未按采购要求承诺不得分	0-2	2	0	2	2	2	2
6.2	商务信 资信	投标人对可能出现的突发状况分析，提出应对突发状况的处理方法及对策，分析准确、处理方案及对策完善可行得3分；分析或方法、对策有欠缺得1分；分析及方法对策均有欠缺不得分（主观分） 投标人针对突发情况采用云上会议、线上汇报等工作方案，方案切实可行得2分；方案不可行不得分（主观分）	0-3	1	1	3	3	3	3
6.3	商务信 资信	投标人针对突发情况采用云上会议、线上汇报等工作方案，方案切实可行得2分；方案不可行不得分（主观分）	0-2	1	1	2	2	2	2
7.1	商务信 资信	投标人2019年1月1日以来（以合同签订时间或用户验收报告出具时间为准）承担土地评估类项目，每个合同或用户验收报告得0.1分，最高得1分（以合同复印件或用户验收报告复印件为准，需体现具体项目信息）。	0-1	1	0.1	0	1	1	1
8.1	商务信 资信	投标人针对如何提高服务智能化的数字大脑建设、如何提高服务环保性的数字化建设的提出合理化建议，并提供相应的软硬件设施和具体可行的解决方案的经评标委员会一致认可的，每项得1分，最高得2分	0-2	0	0	1	1	2	2
9.1	商务信 资信	投标人具有完善的地价、房价等信息数据归纳整理能力、且可为采购人提供分析管理服务，可为采购人召开地价集体会议提供支撑服务，可为采购人向上级部门汇报等提供支撑服务或其他为采购人在地价评估、地价管理提供服务，出具以上服务承诺的，每项得1分，最高得3分	0-3	1	0	1	3	3	3
合计			0-90	56.5	31.1	63.5	78	84.5	85.5

专家（签名）：

技术商务资信评分明细（周晓峰）

项目名称：杭州市土地储备交易中心（杭州市地质环境监测中心）杭州市宗地地价评估项目（ZJ-2210360）- 标项1

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	深圳世联地地产评估有限公司	桐庐信联不动产评估事务所（普通合伙）	杭州中立土地规划咨询有限公司	杭州智拓土地评估有限公司	杭州信诚评估有限公司	浙江省地咨产评估中心有限公司
1.1.1	技术	投标人提供详细、全面的接收工作方案，且明确委派专人接到委托通知后1个工作日内接收评估资料的，得3分；工作方案有欠缺或未明确专人或接收资料时间的，得1分；两项均未明确不得分（主观分）	0-3	1	1	3	3	3	3
1.1.2	技术	投标人对采购人提供的资料及与之相关的评估中间资料和评估结果提供了切实可行的妥善保管计划的，得3分；保管计划有欠缺得1分；保管计划不可行或缺项不得分（主观分）	0-3	1	1	1	3	3	3
1.2.1	技术	投标人论述如何根据《城镇土地估价规程》等国家有关土地估价技术规程、规范独立、高效开展评估工作，服务方案详细、全面、规范、完整、可靠的，得5分；服务方案不完全符合《城镇土地估价规程》等国家有关土地估价技术规程、规范的，得3分；服务方案完全不可行不得分（主观分）	0-5	3	3	3	5	5	3
1.2.2	技术	投标人论述对评估对象、评估目的或评估资料有异议时，拟采取的消除分歧的方式、方法，方式合理、方法可行得3分；存在不足的得1.5分；不合理或不可行的不得分（主观分）	0-3	1.5	1.5	1.5	3	3	3
1.2.3	技术	投标人对单位或个人干扰正常评估工作的情况提出应对措施，措施得当得3分；有欠缺的得1.5分；不可行的不得分（主观分）	0-3	1.5	1.5	3	3	3	3
1.3.1	技术	投标人的地价评估服务方案完全满足采购人要求的限定时间，满足格式和形式要求的，得2分；限定时间或格式或形式不满足要求的，每项扣1分，扣完为止	0-2	2	2	2	2	2	2
1.3.2	技术	投标人有重大疑难项目应对能力、投标人相关说明具有针对性的，得4分，方案不完整、可行性一般的得2分，否则不得分（主观分）	0-4	2	2	4	4	4	2
1.4.1	技术	投标人提供地价集体会审（论证）汇报工作的服务方案，并针对汇报和参与的人员数量进行合理安排；方案条理清晰、内容完整、承诺符合要求得3分；有欠缺得1.5分；缺项不得分。（主观分）	0-3	1.5	1.5	1.5	3	3	3
1.4.2	技术	投标人提供完整、清晰且可行的评估结果、数据、资料整理汇总并安全移交的方案，提供采购人合理的后续结果应用和使用支持方案，为采购人后续出让、信息公开、解释咨询、报上级部门审核等提供切实可行的支持方案，且承诺在地价集体会审（论证）时可提供历史资料调阅的，得4分，有欠缺的得2分，否则不得分。（主观分）	0-4	2	2	2	2	4	4

1.5.1	技术	投标人需掌握土地估价报告编制的要求和重点、难点，具有编写商业、住宅、工业、公共服务设施和公共服务用地等不同类型土地估价报告丰富实施经验和能力，报告符合国家相关要求且具有具体应对措施，且无土地估价执业行为考核不良记录（投标文件中提供承诺，采购人另行核实）；投标人相关说明具有针对性且无不良记录的，得5分；相关说明针对性不强或有考核不良记录得3分；相关说明无针对性且有考核不良记录不得分。（主观分）	0-5	3	3	5	5	5	5
1.5.2	技术	投标人需具有土地估价报告电子化备案的丰富实施经验和能力，熟练掌握备案系统特点和难点，并具备应对措施和经验，投标人相关说明具有针对性，得5分；相关说明针对性不强得3分；无针对性不得分。（主观分）	0-5	3	3	3	5	5	5
1.5.3	技术	投标人对提交土地估价报告的时限、数量、形式等均满足采购要求的，得2分；否则不得分。	0-2	2	2	2	2	2	2
1.5.4	技术	投标人如何采取积极措施有效应对集中供地模式要求，方案具有针对性的，得3分；针对性不强得1分；无针对性不得分（主观分）	0-3	1	1	1	3	3	3
2.1	技术	投标人针对如何确保向采购人提供土地评估方面、本地区房地产市场状况、区域城市规划和土地价格信息的咨询服务的数据准确性，提出服务方案和依据：方案完整可行的，得5分；方案有欠缺得3分；方案较差得1分；方案不可行或缺项不得分。（主观分）	0-5	3	1	3	3	5	5
2.2	技术	投标人针对如何对采购人提供的资料进行保密，不向用地单位或利益相关人泄露评估结果及内容，提出服务方案及保密措施（制度）：方案完整可行、措施（制度）完善得5分；服务方案或保密措施（制度）任意一项有欠缺得3分；方案及措施（制度）均有欠缺得1分；方案不可行或缺项不得分。（主观分）	0-5	3	1	3	5	5	5
2.3	技术	投标人针对地价评估工作，建立完备、规范的管理制度，如：人事管理（用工）制度、执业质量保证制度、财务管理制度、业务档案管理制度、企业评估作业制度，完备、规范得3分；有欠缺得1.5分；制度不完备且不规范不得分；（主观分）	0-3	1.5	1.5	3	3	3	3
3.1	技术	针对具有地下空间、停车场、公共管理和公共服务设施用地等疑难复杂的项目，投标人应有丰富的评估经验和能力，尤其是地价评估的解决能力。投标人相关说明具有针对性的，得5分；相关说明的针对性有欠缺得3分；相关说明无针对性不得分；（主观分）	0-5	3	0	3	3	5	5
3.2	技术	投标人2019年1月1日以来（以研究成果完成时间为准，证明材料需体现以上信息）具有基准地价研究或地价评估研究或地价动态监测等领域的研究成果，每项得0.5分，最高得3分（提供相关证明材料复印件）	0-3	0	0	0.5	3	3	3
3.3	技术	投标人2019年1月1日以来（以颁发时间为准）具有涉及地价评估、研究领域（基准地价研究、地价评估研究、地价动态监测）荣誉或奖项，每项得0.5分，最高得1分（提供证书复印件或文件复印件），本项与研究成果不重复得分	0-1	0.5	0	0	0	0.5	0.5
4.1	商务资信	拟担任本项目的项目负责人和技术负责人具有土地估价师资格证书及专业相关高级职称，且具有20年及以上土地评估工作经验的，得5分；具有土地估价师资格证书，且具有15年及以上土地评估工作经验的，得3分；具有土地估价师资格证书，且具有10年及以上土地评估工作经验的，得1分；其他不得分（提供相关人员证书复印件及劳动合同（或社保缴纳凭证））	0-5	1	0	3	1	3	5

5.1	商务信 资信	1.项目组实施人员中（项目负责人和技术负责人除外），具有土地估价师资格证书10人及以上的，得2分，8人及以上得1分，8人以下不得分。（提供相关人员证书复印件） 2.项目组实施人员均具有10年及以上土地评估工作经验的，得3分；均具有8年及以上土地评估工作经验的，得2分；均具有5年及以上土地评估工作经验的，得1分；其他不得分。[提供相关人员劳动合同（或社保缴纳凭证）及履历表（格式自拟）]	0-5	3	0	5	4	4	3
6.1	商务信 资信	投标人承诺对因项目紧急，需加急评估的项目，2小时以内派项目组实施人员到招标人现场接收项目的，得2分；未承诺或未按采购要求承诺不得分	0-2	2	0	2	2	2	2
6.2	商务信 资信	投标人对可能出现的突发状况分析，提出应对突发状况的处理方法及对策，分析准确、处理方案及对策完善可行得3分；分析或方法、对策有欠缺得1分；分析及方法对策均有欠缺不得分（主观分） 投标人针对突发情况采用云上会议、线上汇报等工作方案，方案切实可行得2分；方案不可行不得分（主观分）	0-3	2	2	2	3	3	3
6.3	商务信 资信	投标人针对突发情况采用云上会议、线上汇报等工作方案，方案切实可行得2分；方案不可行不得分（主观分）	0-2	2	2	2	2	2	2
7.1	商务信 资信	投标人2019年1月1日以来（以合同签订时间或用户验收报告出具时间为准）承担土地评估类项目，每个合同或用户验收报告得0.1分，最高得1分（以合同复印件或用户验收报告复印件为准，需体现具体项目信息）。	0-1	1	0.1	0	1	1	1
8.1	商务信 资信	投标人针对如何提高服务智能化的数字大脑建设、如何提高服务环保性的数字化建设的提出合理化建议，并提供相应的软硬件设施和具体可行的解决方案的经评标委员会一致认可的，每项得1分，最高得2分	0-2	0	0	1	1	2	2
9.1	商务信 资信	投标人具有完善的地价、房价等信息数据归纳整理能力、且可为采购人提供分析管理服务，可为采购人召开地价集体会议提供支撑服务，可为采购人向上级部门汇报等提供支撑服务或其他为采购人在地价评估、地价管理提供服务，出具以上服务承诺的，每项得1分，最高得3分	0-3	1	0	1	3	3	3
合计			0-90	47.5	32.1	60.5	77	86.5	83.5

专家（签名）：

技术商务资信评分明细（刘洪军）

项目名称：杭州市土地储备交易中心（杭州市地质环境监测中心）杭州市宗地地价评估项目（ZJ-2210360）- 标项1

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	深圳世联地地产评估有限公司	桐庐信联不动产评估事务所（普通合伙）	杭州中立土地规划咨询有限公司	杭州智拓土地评估有限公司	杭州信诚地产评估有限公司	浙江省地地产评估咨询有限公司
1.1.1	技术	投标人提供详细、全面的接收工作方案，且明确委派专人接到委托通知后1个工作日内接收评估资料的，得3分；工作方案有欠缺或未明确专人或接收资料时间的，得1分；两项均未明确不得分（主观分）	0-3	3	1	3	3	3	3
1.1.2	技术	投标人对采购人提供的资料及与之相关的评估中间资料和评估结果提供了切实可行的妥善保管计划的，得3分；保管计划有欠缺得1分；保管计划不可行或缺项不得分（主观分）	0-3	3	0	1	3	3	3
1.2.1	技术	投标人论述如何根据《城镇土地估价规程》等国家有关土地估价技术规程、规范独立、高效开展评估工作，服务方案详细、全面、规范、完整、可靠的，得5分；服务方案不完全符合《城镇土地估价规程》等国家有关土地估价技术规程、规范的，得3分；服务方案完全不可行不得分（主观分）	0-5	3	3	5	5	5	5
1.2.2	技术	投标人论述对评估对象、评估目的或评估资料有异议时，拟采取的消除分歧的方式、方法，方式合理、方法可行得3分；存在不足的得1.5分；不合理或不可行的不得分（主观分）	0-3	0	0	1.5	1.5	1.5	3
1.2.3	技术	投标人对单位或个人干扰正常评估工作的情况提出应对措施，措施得当得3分；有欠缺的得1.5分；不可行的不得分（主观分）	0-3	1.5	1.5	3	3	3	3
1.3.1	技术	投标人的地价评估服务方案完全满足采购人要求的限定时间，满足格式和形式要求的，得2分；限定时间或格式或形式不满足要求的，每项扣1分，扣完为止	0-2	2	2	2	2	2	2
1.3.2	技术	投标人有重大疑难项目应对能力、投标人相关说明具有针对性的，得4分，方案不完整、可行性一般的得2分，否则不得分（主观分）	0-4	2	2	2	4	4	4
1.4.1	技术	投标人提供地价集体会审（论证）汇报工作的服务方案，并针对汇报和参与的人员数量进行合理安排；方案条理清晰、内容完整、承诺符合要求得3分；有欠缺得1.5分；缺项不得分。（主观分）	0-3	1.5	1.5	1.5	3	3	3
1.4.2	技术	投标人提供完整、清晰且可行的评估结果、数据、资料整理汇总并安全移交的方案，提供采购人合理的后续结果应用和使用支持方案，为采购人后续出让、信息公开、解释咨询、报上级部门审核等提供切实可行的支持方案，且承诺在地价集体会审（论证）时可提供历史资料调阅的，得4分，有欠缺的得2分，否则不得分。（主观分）	0-4	0	0	2	4	4	4

1.5.1	技术	投标人需掌握土地估价报告编制的要求和重点、难点，具有编写商业、住宅、工业、公共服务设施和公共服务用地等不同类型土地估价报告丰富实施经验和能力，报告符合国家相关要求且具有具体应对措施，且无土地估价执业行为考核不良记录（投标文件中提供承诺，采购人另行核实）；投标人相关说明具有针对性且无不良记录的，得5分；相关说明针对性不强或有考核不良记录得3分；相关说明无针对性且有考核不良记录不得分。（主观分）	0-5	3	3	3	5	5	5
1.5.2	技术	投标人需具有土地估价报告电子化备案的丰富实施经验和能力，熟练掌握备案系统特点和难点，并具备应对措施和经验，投标人相关说明具有针对性，得5分；相关说明针对性不强得3分；无针对性不得分。（主观分）	0-5	3	3	3	5	5	5
1.5.3	技术	投标人对提交土地估价报告的时限、数量、形式等均满足采购要求的，得2分；否则不得分。	0-2	2	2	2	2	2	2
1.5.4	技术	投标人如何采取积极措施有效应对集中供地模式要求，方案具有针对性的，得3分；针对性不强得1分；无针对性不得分（主观分）	0-3	1	1	1	3	3	3
2.1	技术	投标人针对如何确保向采购人提供土地评估方面、本地区房地产市场状况、区域城市规划和土地价格信息的咨询服务的数据准确性，提出服务方案和依据：方案完整可行的，得5分；方案有欠缺得3分；方案较差得1分；方案不可行或缺项不得分。（主观分）	0-5	3	1	3	5	5	5
2.2	技术	投标人针对如何对采购人提供的资料进行保密，不向用地单位或利益相关人泄露评估结果及内容，提出服务方案及保密措施（制度）：方案完整可行、措施（制度）完善得5分；服务方案或保密措施（制度）任意一项有欠缺得3分；方案及措施（制度）均有欠缺得1分；方案不可行或缺项不得分。（主观分）	0-5	3	1	3	5	5	5
2.3	技术	投标人针对地价评估工作，建立完备、规范的管理制度，如：人事管理（用工）制度、执业质量保证制度、财务管理制度、业务档案管理制度、企业评估作业制度，完备、规范得3分；有欠缺得1.5分；制度不完备且不规范不得分；（主观分）	0-3	1.5	0	1.5	3	3	3
3.1	技术	针对具有地下空间、停车场、公共管理和公共服务设施用地等疑难复杂的项目，投标人应有丰富的评估经验和能力，尤其是地价评估的解决能力。投标人相关说明具有针对性的，得5分；相关说明的针对性有欠缺得3分；相关说明无针对性不得分；（主观分）	0-5	3	0	3	5	5	5
3.2	技术	投标人2019年1月1日以来（以研究成果完成时间为准，证明材料需体现以上信息）具有基准地价研究或地价评估研究或地价动态监测等领域的研究成果，每项得0.5分，最高得3分（提供相关证明材料复印件）	0-3	0	0	0.5	3	3	3
3.3	技术	投标人2019年1月1日以来（以颁发时间为准）具有涉及地价评估、研究领域（基准地价研究、地价评估研究、地价动态监测）荣誉或奖项，每项得0.5分，最高得1分（提供证书复印件或文件复印件），本项与研究成果不重复得分	0-1	0.5	0	0	0	0.5	0.5
4.1	商务资信	拟担任本项目的项目负责人和技术负责人具有土地估价师资格证书及专业相关高级职称，且具有20年及以上土地评估工作经验的，得5分；具有土地估价师资格证书，且具有15年及以上土地评估工作经验的，得3分；具有土地估价师资格证书，且具有10年及以上土地评估工作经验的，得1分；其他不得分（提供相关人员证书复印件及劳动合同（或社保缴纳凭证））	0-5	1	0	3	1	3	5

5.1	商务信 资信	1.项目组实施人员中（项目负责人和技术负责人除外），具有土地估价师资格证书10人及以上的，得2分，8人及以上得1分，8人以下不得分。（提供相关人员证书复印件） 2.项目组实施人员均具有10年及以上土地评估工作经验的，得3分；均具有8年及以上土地评估工作经验的，得2分；均具有5年及以上土地评估工作经验的，得1分；其他不得分。[提供相关人员劳动合同（或社保缴纳凭证）及履历表（格式自拟）]	0-5	3	0	5	4	4	3
6.1	商务信 资信	投标人承诺对因项目紧急，需加急评估的项目，2小时以内派项目组实施人员到招标人现场接收项目的，得2分；未承诺或未按采购要求承诺不得分	0-2	2	0	2	2	2	2
6.2	商务信 资信	投标人对可能出现的突发状况分析，提出应对突发状况的处理方法及对策，分析准确、处理方案及对策完善可行得3分；分析或方法、对策有欠缺得1分；分析及方法对策均有欠缺不得分（主观分） 投标人针对突发情况采用云上会议、线上汇报等工作方案，方案切实可行得2分；方案不可行不得分（主观分）	0-3	1	1	1	2	3	3
6.3	商务信 资信	投标人针对突发情况采用云上会议、线上汇报等工作方案，方案切实可行得2分；方案不可行不得分（主观分）	0-2	2	2	2	2	2	2
7.1	商务信 资信	投标人2019年1月1日以来（以合同签订时间或用户验收报告出具时间为准）承担土地评估类项目，每个合同或用户验收报告得0.1分，最高得1分（以合同复印件或用户验收报告复印件为准，需体现具体项目信息）。	0-1	1	0.1	0	1	1	1
8.1	商务信 资信	投标人针对如何提高服务智能化的数字大脑建设、如何提高服务环保性的数字化建设的提出合理化建议，并提供相应的软硬件设施和具体可行的解决方案的经评标委员会一致认可的，每项得1分，最高得2分	0-2	0	0	1	1	2	2
9.1	商务信 资信	投标人具有完善的地价、房价等信息数据归纳整理能力、且可为采购人提供分析管理服务，可为采购人召开地价集体会议提供支撑服务，可为采购人向上级部门汇报等提供支撑服务或其他为采购人在地价评估、地价管理提供服务，出具以上服务承诺的，每项得1分，最高得3分	0-3	1	0	1	3	3	3
合计			0-90	47	25.1	56	80.5	85	87.5

专家（签名）：