

技术商务评分明细（专家1）

项目名称：长兴县自然资源和规划局2024-2027年度土地出让评估业务委托中介服务项目（HZJQCG-2024-10）-标项1

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	江苏象仁土地 房地产资产评估 有限公司	湖州正信房地 产资产评估事 务所（普通合 伙）	湖州辰信房地 产估价事务所 （有限合伙）	湖州中地不动 产资产评估规 划有限公司
1	技术	根据投标人对长兴县地理区位及地价等级划分的熟悉程度，结合长兴县房地产市场宏观趋势及价格趋向，对长兴县土地市场宏观趋势的分析和评价。内容详尽、思路清晰、分析透彻、评价合理得10-12分。对长兴不了解或分析内容不全或不合理斟酌扣分，扣完为止。	0-12	10.0	9.0	11.0	11.0
2	技术	根据各投标人拟采用的评估实施方案从符合性、合理性、可操作性等方面进行打分。 方案完整具体、有针对性，有利于保障项目实施的得11-15分； 方案较完整具体、较有针对性，较有利于保障项目实施的得5-10分； 方案基本具体、针对性较弱，基本利于保障项目实施的得1-4分；未提供的不得分。	0-15	12.0	11.0	13.0	14.0
3	技术	1) 质量内控体系是否健全、完整得0-3分（需提供单位已行文并在实际执行的内控制度）。 2) 质量保证措施是否切实可行得0-2分。	0-5	3.5	3.0	4.0	4.0
4	技术	根据投标人提供的与委托方单位的配合措施方案进行综合评审：方案完整详细、切实可行、预计效果完好的得6分。方案存在欠缺，或不符合本项目需求的每项扣1分。扣完为止。以上内容不提供不得分。	0-6	5.0	4.0	5.0	5.0
5	技术	1) 注册土地估价师人数5分：每提供一人得1分，最高得5分； 2) 项目负责人的综合业务素质水平：根据项目负责人的学历、执业资格、从业经历、主要业绩等方面进行综合评定。0-3分； 3) 估价师的业务能力因素综合评定：应详细阐述2个及以上主要估价师的基本情况业务能力等，包括学历、从业经历、从业时间、从业资质、土地评估实践及心得。0-4分。 （本项目拟配备人员必须是投标人所属正式员工，须提供相应人员社保盖章的最近一个季度社保基金缴纳情况证明或退休聘用证明）。	0-12	10.0	0.0	10.5	11.0
6	商务	售后服务方案全面周到且具有实质性实惠措施的，得6分，售后服务不全面或实惠不明显的斟酌扣分。	0-6	4.0	3.0	5.0	5.0
7	商务	比较各投标人设立的距离本项目最近的售后服务点的情况，如地理位置、人员安排和到达现场时间、技术力量设置、投标人与售后服务点是否具有投资或控股关系等情况予以评分，0-8分。	0-8	5.0	4.0	7.5	7.0
8	商务	投标人上一年度资信等级具有省级土地估价机构二级及以上资信得3分，省级土地估价机构二级以下资信得1分。	0-3	0.0	1.0	0.0	3.0
9	商务	投标人自2021年1月1日以来（以合同或委托协议签订日为准）的类似项目（政府部门土地出让评估业务），以县级为最小单位的区域合同土，每提供一个区域合同得0.5分，本项目最高得1分。 提供合同或委托协议复印件并加盖投标人公章。	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0
10	商务	1、基础资料累计情况（一）：投标人自2021年1月1日起至2023年12月31日止（以备案时间为准）已完成土地估价报告备案数量：100-300件得1分，301-500件得2分，501-700件得3分，701-900件得4分，901-1100件得5分，1100以上得7分。本项最高得7分。 2、基础资料累计情况（二）：投标人自2021年1月1日起至2023年12月31日止（以备案时间为准）已完成土地估价总额：150-400亿得1分，401-750亿得2分，大于750亿得3分，本项最高3分。 注：证明材料以自然资源部门土地估价报告备案系统统计查询截图为准并加盖公章，未提供或提供不全的不得分。	0-10	2.0	0.0	8.0	10.0

技术商务资信评分明细表

11	商务	<p>根据成功案例提供的土地业务评估报告等资料从以下三方面评定:</p> <p>1) 估价对象界定清楚、估价目的、估价依据是否全面、土地使用权性质、年期、日期、实际开发程度与用途、设定开发程度与用途, 土地单价、总地价、大写币种等, 得0-3分。</p> <p>2) 估价对象描述及地价影响因素分析(土地位置、用途、面积、四至等, 权属、权利、年期、他项权利, 建筑总面积、建筑密度等, 影响地价宏观性的政策等, 区域界定范围是否合理、区域位置、基础设施、环境条件、产业集聚度、规划条件、区域土地利用情况等描述是否全面恰当, 最有效利用、宗地自身条件、个别开发程度), 得0-6分。</p> <p>3) 土地估价(方法选择是否得当、全面、描述是否规范、正确, 评估结果可信度分析), 得0-3分。</p>	0-12	9.0	5.0	11.0	11.0
合计			0-90	61.5	40.0	76.0	82.0

专家(签名):

技术商务评分明细（专家2）

项目名称：长兴县自然资源和规划局2024-2027年度土地出让评估业务委托中介服务项目（HZJQCG-2024-10）-标项1

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	江苏象仁土地 房地产资产评估 有限公司	湖州正信房地 产资产评估事 务所（普通合 伙）	湖州辰信房地 产估价事务所 （有限合伙）	湖州中地不动 资产评估规划 有限公司
1	技术	根据投标人对长兴县地理区位及地价等级划分的熟悉程度，结合长兴县房地产市场宏观趋势及价格趋向，对长兴县土地市场宏观趋势的分析和评价。内容详尽、思路清晰、分析透澈、评价合理得10-12分。对长兴不了解或分析内容不全或不合理斟酌扣分，扣完为止。	0-12	10.0	9.0	10.5	11.0
2	技术	根据各投标人拟采用的评估实施方案从符合性、合理性、可操作性等方面进行打分。 方案完整具体、有针对性，有利于保障项目实施的得11-15分； 方案较完整具体、较有针对性，较有利于保障项目实施的得5-10分； 方案基本具体、针对性较弱，基本利于保障项目实施的得1-4分；未提供的不得分。	0-15	11.0	10.0	12.0	12.5
3	技术	1) 质量内控体系是否健全、完整得0-3分（需提供单位已行文并在实际执行的内控制度）。 2) 质量保证措施是否切实可行得0-2分。	0-5	3.0	3.0	4.0	4.0
4	技术	根据投标人提供的与委托方单位的配合措施方案进行综合评审：方案完整详细、切实可行、预计效果完好的得6分。方案存在欠缺，或不符合本项目需求的每项扣1分。扣完为止。以上内容不提供不得分。	0-6	4.0	3.0	4.0	5.0
5	技术	1) 注册土地估价师人数5分：每提供一人得1分，最高得5分； 2) 项目负责人的综合业务素质水平：根据项目负责人的学历、执业资格、从业经历、主要业绩等方面进行综合评定。0-3分； 3) 估价师的业务能力因素综合评定：应详细阐述2个及以上主要估价师的基本情况业务能力等，包括学历、从业经历、从业时间、从业资质、土地评估实践及心得。0-4分。 （本项目拟配备人员必须是投标人所属正式员工，须提供相应人员社保办盖章的最近一个季度社保基金缴纳情况证明或退休聘用证明）。	0-12	10.0	0.0	10.5	11.0
6	商务	售后服务方案全面周到且具有实质性实惠措施的，得6分，售后服务不全面或实惠不明显的斟酌扣分。	0-6	3.5	3.0	4.0	4.5
7	商务	比较各投标人设立的距离本项目最近的售后服务点的情况，如地理位置、人员安排和到达现场时间、技术力量设置、投标人与售后服务点是否具有投资或控股关系等情况予以评分，0-8分。	0-8	5.0	4.0	7.0	6.0
8	商务	投标人上一年度资信等级具有省级土地估价机构二级及以上资信得3分，省级土地估价机构二级以下资信得1分。	0-3	0.0	1.0	0.0	3.0
9	商务	投标人自2021年1月1日以来（以合同或委托协议签订日为准）的类似项目（政府部门土地出让评估业务），以县级为最小单位的区域合同土，每提供一个区域合同得0.5分，本项目最高得1分。 提供合同或委托协议复印件并加盖投标人公章。	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0
10	商务	1、基础资料累计情况（一）：投标人自2021年1月1日起至2023年12月31日止（以备案时间为准）已完成土地估价报告备案数量：100-300件得1分，301-500件得2分，501-700件得3分，701-900件得4分，901-1100件得5分，1100以上得7分。本项最高得7分。 2、基础资料累计情况（二）：投标人自2021年1月1日起至2023年12月31日止（以备案时间为准）已完成土地估价总额：150-400亿得1分，401-750亿得2分，大于750亿得3分，本项最高3分。 注：证明材料以自然资源部门土地估价报告备案系统统计查询截图为准并加盖公章，未提供或提供不全的不得分。	0-10	2.0	0.0	8.0	10.0

技术商务资信评分明细表

11	商务	<p>根据成功案例提供的土地业务评估报告等资料从以下三方面评定： 1) 估价对象界定清楚、估价目的、估价依据是否全面、土地使用权性质、年期、日期、实际开发程度与用途、设定开发程度与用途，土地单价、总地价、大写币种等，得0-3分。 2) 估价对象描述及地价影响因素分析（土地位置、用途、面积、四至等，权属、权利、年期、他项权利，建筑总面积、建筑密度等，影响地价宏观性的政策等，区域界定范围是否合理、区域位置、基础设施、环境条件、产业集聚度、规划条件、区域土地利用情况等描述是否全面恰当，最有效利用、宗地自身条件、个别开发程度），得0-6分。 3) 土地估价（方法选择是否得当、全面、描述是否规范、正确，评估结果可信度分析），得0-3分。</p>	0-12	9.0	5.0	11.0	11.0
合计			0-90	58.5	38.0	72.0	79.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家3）

项目名称：长兴县自然资源和规划局2024-2027年度土地出让评估业务委托中介服务项目（HZJQCG-2024-10）-标项1

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	江苏象仁土地 房地产资产评估 有限公司	湖州正信房地 产资产评估事 务所（普通合 伙）	湖州辰信房地 产估价事务所 （有限合伙）	湖州中地不动 资产评估规划 有限公司
1	技术	根据投标人对长兴县地理区位及地价等级划分的熟悉程度，结合长兴县房地产市场宏观趋势及价格趋向，对长兴县土地市场宏观趋势的分析和评价。内容详尽、思路清晰、分析透澈、评价合理得10-12分。对长兴不了解或分析内容不全或不合理斟酌扣分，扣完为止。	0-12	9.0	8.0	11.0	11.0
2	技术	根据各投标人拟采用的评估实施方案从符合性、合理性、可操作性等方面进行打分。 方案完整具体、有针对性，有利于保障项目实施的得11-15分； 方案较完整具体、较有针对性，较有利于保障项目实施的得5-10分； 方案基本具体、针对性较弱，基本利于保障项目实施的得1-4分；未提供的不得分。	0-15	13.0	12.0	13.0	13.0
3	技术	1) 质量内控体系是否健全、完整得0-3分（需提供单位已行文并在实际执行的内控制度）。 2) 质量保证措施是否切实可行得0-2分。	0-5	4.0	3.5	4.0	4.0
4	技术	根据投标人提供的与委托方单位的配合措施方案进行综合评审：方案完整详细、切实可行、预计效果完好的得6分。方案存在欠缺，或不符合本项目需求的每项扣1分。扣完为止。以上内容不提供不得分。	0-6	5.0	4.5	5.0	5.0
5	技术	1) 注册土地估价师人数5分：每提供一人得1分，最高得5分； 2) 项目负责人的综合业务素质水平：根据项目负责人的学历、执业资格、从业经历、主要业绩等方面进行综合评定。0-3分； 3) 估价师的业务能力因素综合评定：应详细阐述2个及以上主要估价师的基本情况业务能力等，包括学历、从业经历、从业时间、从业资质、土地评估实践及心得。0-4分。 （本项目拟配备人员必须是投标人所属正式员工，须提供相应人员社保办盖章的最近一个季度社保基金缴纳情况证明或退休聘用证明）。	0-12	10.0	0.0	10.5	11.0
6	商务	售后服务方案全面周到且具有实质性实惠措施的，得6分，售后服务不全面或实惠不明显的斟酌扣分。	0-6	5.0	4.5	5.0	5.0
7	商务	比较各投标人设立的距离本项目最近的售后服务点的情况，如地理位置、人员安排和到达现场时间、技术力量设置、投标人与售后服务点是否具有投资或控股关系等情况予以评分，0-8分。	0-8	6.0	6.5	8.0	7.0
8	商务	投标人上一年度资信等级具有省级土地估价机构二级及以上资信得3分，省级土地估价机构二级以下资信得1分。	0-3	0.0	1.0	0.0	3.0
9	商务	投标人自2021年1月1日以来（以合同或委托协议签订日为准）的类似项目（政府部门土地出让评估业务），以县级为最小单位的区域合同土，每提供一个区域合同得0.5分，本项目最高得1分。 提供合同或委托协议复印件并加盖投标人公章。	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0
10	商务	1、基础资料累计情况（一）：投标人自2021年1月1日起至2023年12月31日止（以备案时间为准）已完成土地估价报告备案数量：100-300件得1分，301-500件得2分，501-700件得3分，701-900件得4分，901-1100件得5分，1100以上得7分。本项最高得7分。 2、基础资料累计情况（二）：投标人自2021年1月1日起至2023年12月31日止（以备案时间为准）已完成土地估价总额：150-400亿得1分，401-750亿得2分，大于750亿得3分，本项最高3分。 注：证明材料以自然资源部门土地估价报告备案系统统计查询截图为准并加盖公章，未提供或提供不全的不得分。	0-10	2.0	0.0	8.0	10.0

技术商务资信评分明细表

11	商务	<p>根据成功案例提供的土地业务评估报告等资料从以下三方面评定： 1) 估价对象界定清楚、估价目的、估价依据是否全面、土地使用权性质、年期、日期、实际开发程度与用途、设定开发程度与用途，土地单价、总地价、大写币种等，得0-3分。 2) 估价对象描述及地价影响因素分析（土地位置、用途、面积、四至等，权属、权利、年期、他项权利，建筑总面积、建筑密度等，影响地价宏观性的政策等，区域界定范围是否合理、区域位置、基础设施、环境条件、产业集聚度、规划条件、区域土地利用情况等描述是否全面恰当，最有效利用、宗地自身条件、个别开发程度），得0-6分。 3) 土地估价（方法选择是否得当、全面、描述是否规范、正确，评估结果可信度分析），得0-3分。</p>	0-12	10.0	5.0	11.0	11.0
合计			0-90	65.0	45.0	76.5	81.0

专家（签名）：