

**“高庐·紫云台”房地产开发项目**

**（二标段）开发报建咨询服务**

# **比 选 文 件**

**比选人：四川成南高速公路有限责任公司**

**2024年11月**

# 目 录

第一章	比选公告.....	2
第二章	比选申请人须知.....	4
第三章	评审办法.....	17
第四章	合同条款及格式.....	20
第五章	房地产开发报建咨询服务工作内容.....	25
第六章	比选申请文件格式.....	26

# 第一章 比选公告

## “高庐·紫云台”房地产开发项目（二标段）开发报建咨询服务

### 比选公告

#### 1. 比选条件

本比选项目高庐·紫云台房地产开发项目已由成都市发展和改革委员会以川投资备【20175101007003159372】FGQB-0308号批准建设，项目业主为四川成南高速公路有限责任公司，建设资金来自业主自筹，项目出资比例为100%，比选人为四川成南高速公路有限责任公司。项目已具备招标条件，现对该项目（二标段）开发报建咨询服务进行公开比选。

#### 2. 项目概况与比选范围

2.1 项目名称：“高庐·紫云台”房地产开发项目（二标段）开发报建咨询服务；

2.2 建设地点：成都市成华区；

2.3 建设规模：项目位于成都市成华区，总建筑面积约 19.7 万平方米（其中：二标段总建筑面积 40820.12m<sup>2</sup>，地上建筑面积 25033.6m<sup>2</sup>，地下建筑面积 15786.52m<sup>2</sup>，地下 3 层）；

2.4 比选范围：建设工程规划许可（调整或增加）、施工许可（变更或增加）、房屋预售许可、竣工并联验收及备案、不动产初始登记（大产权）等工作（详见合同条款）。

2.5 服务要求：按甲方要求，协助甲方办理项目从开发报建至不动产初始登记（大产权）完成各阶段相关验收备案手续，保证开发计划顺利实施；

2.6 服务期限：800 日历天。

#### 3. 比选申请人资格要求

3.1 具有独立法人资格，有效营业执照；

3.2 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

3.3 参加本次采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法违规记录（需提供中国执行信息公开网 <http://zxgk.court.gov.cn/>截图）；

3.4 参加本项目的比选申请人及其现任法定代表人/主要负责人不得具有行贿犯罪记录。

3.5 2021 年 1 月 1 日至今，具有一个建筑面积不低于 40000.00 m<sup>2</sup>的房地项目开发报建咨询服务业绩；

3.6 本次比选不接受联合体参选。

#### 4. 比选申请人报名及比选文件的获取

4.1 凡有意参加比选的比选申请人，请于 2024 年 11 月 9 日开始在“四川高路文化旅游发展有限责任公司网站（<http://glwl.scgs.com.cn/>）”免费匿名下载比选文件。比选人不提供其他任

何报名和比选文件获取的方式。

4.2 比选文件有关通知（如有）由比选申请人在“四川高路文化旅游发展有限责任公司网站（<http://glwl.scgs.com.cn/>）”自行查阅与下载。

4.3 比选申请人应在报价期间适时关注上述网站，并及时下载相关内容，比选人不再另行通知。如有问题或疑问，应及时与比选人联系，因未能及时下载通知书（如果有）的相关责任由比选申请人自行承担。

## 5. 比选申请文件的递交

5.1 2024年\_\_月\_\_日 10时（北京时间），比选申请人必须将按要求密封完好的比选申请文件以面交方式送达比选人指定地点：成都市武侯区二环路南四段 51 号莱蒙都会 2 栋 10 楼本项目开标室。

5.2 逾期送达的或者未送达指定地点的比选申请文件，比选人不予受理。

## 6. 发布公告的媒介

本项目比选公告在四川高路文化旅游发展有限责任公司网站（<http://glwl.scgs.com.cn/>）上发布。

## 7. 比选结果公示

开评标结束后，比选人将中选候选人的评审结果在四川高路文化旅游发展有限责任公司网站（<http://glwl.scgs.com.cn/>）上公示 3 日，公示期间接受社会公开监督。

## 8. 联系方式

比选人：四川成南高速公路有限责任公司

地 址：成都市二环路南四段 51 号莱蒙都会 2 栋 10 楼

联系人：王女士

电 话：028-85579365

## 第二章 比选申请人须知

### 比选申请人须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	比选人	比选人：四川成南高速公路有限责任公司 地 址：成都市二环路南四段51号莱蒙都会2栋10楼 联系人：王女士 电 话：028-85579365
1.1.3	比选代理机构	/
1.1.4	项目名称	“高庐·紫云台”房地产开发项目（二标段）开发报建咨询服务
1.1.5	建设地点	四川省成都市成华区
1.2.1	资金来源	业主自筹
1.2.2	出资比例	100%
1.2.3	资金落实情况	已落实
1.3.1	比选范围	建设工程规划许可（调整或增加）、施工许可（变更或增加）、房屋预售许可、竣工并联验收及备案、不动产初始登记（大产权）等工作（详见合同条款）。
1.3.2	服务期限	800 日历天
1.3.3	服务要求	按甲方要求，协助甲方办理项目从开发报建至不动产初始登记（大产权）完成各阶段相关验收备案手续，保证开发计划顺利实施。
1.4.1	比选申请人资质条件、能力和信誉	<p>1、具有独立法人资格，有效营业执照；</p> <p>2、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；</p> <p>3、参加本次采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法违规记录（需提供中国执行信息公开网 <a href="http://zxgk.court.gov.cn/">http://zxgk.court.gov.cn/</a>截图）；</p> <p>4、参加本项目的比选申请人及其现任法定代表人/主要负责人不得具有行贿犯罪记录。</p> <p>5、2021年1月1日至今，具有一个建筑面积不低于40000.00</p>

		m <sup>2</sup> 的房地产项目开发报建咨询服务业绩。
1.4.2	是否接受联合体投标	<input checked="" type="checkbox"/> 不接受。
1.4.3	限制投标的情形	比选申请人不得存在 1.4.3 的 12 项情形之一
1.9.1	踏勘现场	不组织
1.10.1	比选预备会	不召开
1.10.2	比选申请人提出问题的截止时间	比选申请人应在 2024 年 11 月 11 日前,以传真等书面形式匿名向比选人提出需要澄清的问题。比选申请人在此时间之后提出的问题,比选人不再进行澄清和答复。
1.10.3	比选人书面澄清的时间	比选截止时间 3 日前。
1.11	分包	不允许。
1.12	偏离	允许细微偏差,具体要求详见第三章《评审办法》规定。
2.1	构成比选文件的其他材料	答疑及补遗文件(如有时)
3.1.1	构成比选申请文件的其他材料	(1) 比选文件中要求的其他资料; (2) 比选申请人认为有必要提供的其他资料。
3.3.1	比选有效期	90 日历天(从比选申请文件递交的截止之日算起)
3.4.1	比选保证金	/
3.5.2	近年财务状况的年份要求	/
3.5.3	近年具备的类似项目的年份要求	2021 年 1 月 1 日至今
3.5.5	近年发生的诉讼及仲裁情况的年份要求	不要求提供诉讼及仲裁情况资料
3.6	是否允许递交备选投标方案	不允许
3.7.1	比选申请文件格式	(1) 比选申请人不得对比选文件格式中的内容进行删减或修改。 (2) 比选申请人可以在格式内容之后另行说明和增加相关的内容。另行说明或自行增加的内容、以及按比选申请文件格式在空格(下划线)由比选申请人填写的内容,不得与比选文件的强制性审查标准和禁止性规定相抵触。 (3) 按比选申请文件格式在空格(下划线)由比选申请人填写的

		<p>内容，确实没有需要填写的，可以在空格中用“/”标示，也可以不填（空白）。但比选文件中另有规定的从其规定。</p> <p>（4）比选申请文件应对比选文件提出的所有实质性要求和条件作出实质性响应，且实质性响应的内容不得互相矛盾。</p> <p>（5）比选申请文件所附证明材料应内容完整并清晰可辨。所附证明材料内容不完整或字迹模糊的，评审委员会应要求比选申请人提供原件核验。</p>
3.7.3	签字、盖章要求	<p>（1）所有要求签字的地方都应用不退色的墨水或签字笔由本人亲笔手写签字（包括姓和名），不得用盖章（如签名章、签字章等）代替，也不得由他人代签。</p> <p>（2）比选申请文件应逐页（含骑缝章）加盖投标人单位（法定名称）章，不得使用专用印章（如经济合同章、投标专用章等）或下属单位印章代替，否则视为无效标书。</p> <p>（3）比选申请文件格式中要求比选申请人“法定代表人或其委托代理人”签字的，如法定代表人亲自投标而不委托代理人投标的，由法定代表人签字；法定代表人授权委托代理人投标的，由委托代理人签字，也可由法定代表人签字。</p>
3.7.4	比选申请文件正、副本份数	<p>正本 1 份，副本 1 份，电子文档 1 份。比选申请文件在其封面清楚注明“正本”和“副本”字样。</p> <p>比选申请文件副本由其正本复制（复印）而成（包括证明文件）。当副本和正本不一致时，以正本为准，但副本和正本内容不一致造成的评审差错由比选申请人自行承担。并在比选申请文件正本中附上电子文档（U 盘或硬盘）1 份。</p>
3.7.5	装订要求	<p>比选申请文件的正本和副本一律用 A4 复印纸（图、表及证件除外）编制和复制。</p> <p>比选申请文件的正本和副本应采用粘贴方式左侧装订，不得采用活页夹等随时拆换的方式装订，不得有零散页。</p> <p>比选申请文件应严格按照第六章“比选申请文件格式”中的目录次序装订；若同一册的内容较多，可装订成若干分册，并在封面表明次序及册数。</p> <p>比选申请文件中的证明、证件及附件等的复制件应集中紧附在相应正文后面，并尽量与前面正文部分的顺序相对应。</p> <p>修改的比选申请文件的装订也应按本要求办理。</p>
4.1.1	比选申请文件的包装和	比选申请文件的正本和副本应分开包装，正本一个包装（包括配

	密封	套电子文档), 副本一个包装, 当副本超过一份时, 比选申请人可以每一份副本一个包装。 每一个包装都应在其封套的封口处加贴封条, 并在封套的封口处加盖比选申请人单位公章 (鲜章)。 未按要求包装及密封的比选申请文件, 将被拒绝。
4.1.2	封套上写明	比选人的地址: 比选人全称: _____ (项目名称) 比选申请文件在 2024 年 11 月 15 日 10 时前不得开启
4.2.2	递交比选申请文件地点	成都市二环路南四段 51 号莱蒙都会 2 栋 10 楼本项目开标室
4.2.3	是否退还比选申请文件	否; 比选申请文件递交的截止时间止, 比选申请人少于 3 个的, 比选人现场退还比选申请文件。
5.1	比选申请时间和地点	比选申请时间: 2024 年 11 月 15 日 10:00 (北京时间) 比选地点: 同递交比选申请文件地点
5.2	比选程序	(1) 密封情况检查: 由比选人、监督人员或比选申请人代表检查比选申请文件的密封情况, 并当场予以确认; 当比选申请文件未按第 4.1.1、4.1.2 款密封时, 将当场确认, 不予开封, 原封退还。 (2) 比选顺序: 随机。
6.1.1	评审委员会的组建	评审委员会构成: 3 人, 由比选人依法组建。
6.3	评审办法	综合评分法
7.1	是否授权评审委员会确定中选人	否, 推荐的中选候选人数: 1-3 名。当符合要求的比选申请人少于需推荐的人数, 评审委员会推荐的人数可少于需推荐的人数。
7.3.1	履约担保	无
7.4.1	签订合同	(1) 比选人将把合同授予按第 7.3 款要求提交履约担保的中选人。 (2) 在比选人发出中选通知书起 30 天内, 中选人与项目业主签订合同协议书, 同时签订第四章合同附件格式所列相关合同。 (3) 中选人拒签合同的, 比选人取消其中选资格。
7.4.3	签约合同价的确定原则	签约合同价为开标时公布的比选申请人比选函上的报价。比选报价有算术错误的, 以评标委员修正 (经申请人同意) 后的价格为准。
8.1	重新比选	有下列情形之一的, 比选人可重新比选: (1) 比选截止时间止, 递交比选文件的比选申请人少于三个的; (2) 经评标委员会评审后否决所有比选的;

		<p>(3)评标委员会推荐的中选候选人均未能与比选人签订合同协议书的；</p> <p>(4) 法律规定的其他情形。</p>
<b>10</b>	<b>需要补充的其他内容</b>	
10.1	编页码	<p>比选申请文件从目录第一页开始连续、逐页编页码（包括无任何内容的页，但不包括封三、封四[封底]），位置：页面右底端（正文以下空白处）。</p> <p>本项不作为否决投标依据。</p>
10.2	比选申请报价 (比选最高限价)	<b>325000</b> 元，比选申请报价超过该最高限价按否决投标处理
10.3	报价唯一	<p>只能有一个有效报价。即：</p> <p>(1) 比选申请报价文件（包括投标函）中的任何单价、合价或总价，不论其大写金额或小写金额均只能有一个，否则，报价评审组应否决其投标。</p> <p>(2) 其中比选申请报价的单位应与公布的招标控制价一致（即以元为单位），小数点后保留 2 位小数。</p>
10.4	低于成本报价	<p>在评审过程中，评审委员会发现比选申请人的报价（修正价）明显低于其他比选申请报价，使得其比选申请报价可能低于其个别成本的，应当要求该比选申请人作出书面说明并提供相关证明材料。比选申请人不能合理说明或者不能提供相关证明材料的，由评审委员会认定该比选申请人以低于成本报价竞标，其投标应作否决投标处理。</p>
10.5	中选价	<p>以中选比选申请人在比选申请函中大写的比选总价为准。按第三章“评审办法”评审详细程序对比选申请报价进行修正的，以比选申请人接受的修正价格为中选价。</p>
10.6	确定中选人	比选人按照评审委员会推荐中选候选人的顺序确定中选人。
10.8	合同履行过程中物价波动引起的价格调整	不允许
10.9	严禁转包和违法分包	严禁转包和违法分包。未经比选人批准，中选人不得变更项目经理。
10.10	增加工程量的管理	按相关规定执行。

10.11	比选申请文件的真实性要求	<p>比选申请人所递交的比选申请文件（包括有关资料、澄清）应真实可信，不存在虚假（包括隐瞒）。</p> <p>比选申请人声明不存在限制投标情形但被发现存在限制投标情形的，构成隐瞒，属于虚假投标行为。</p> <p>如比选申请文件存在虚假，在评审阶段，评审委员会应将该比选申请文件作否决投标处理；中选候选人确定后发现的，比选人可以取消中选候选人或中选资格。</p>
10.12	知识产权	<p>构成本比选文件各组成部分的文件，未经比选人书面同意，比选申请人不得擅自复印和用于非本比选项目所需的其他目的。比选申请人的比选申请文件一律不予退还，其技术成果或技术方案归比选人所有。</p>
10.13	其它	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 资格审查方式：资格后审。</li> <li>2. 评审方法：综合评分法。</li> <li>3. 评审结束后，进行中选通知。</li> </ol>
10.14	同义词语	<p>构成比选文件组成部分的“通用合同条款”、“专用合同条款”、“技术标准和要求”等章节中出现的措辞“发包人”和“承包人”，在比选阶段应当分别按“比选人”和“比选申请人”进行理解。</p>
<p>比选文件比选申请人须知前附表与须知正文不一致的，以比选申请人须知前附表为准。</p>		

## 1. 总则

### 1.1 项目概况

1.1.1 根据有关法律、法规和规章的规定，本比选项目已具备比选条件，现对本项目进行比选。

1.1.2 本比选项目比选人：见比选申请人须知前附表。

1.1.3 本比选项目名称：见比选申请人须知前附表。

1.1.4 本标段建设地点：见比选申请人须知前附表。

### 1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本比选项目的资金来源：见比选申请人须知前附表。

1.2.2 本比选项目的出资比例：见比选申请人须知前附表。

1.2.3 本比选项目的资金落实情况：见比选申请人须知前附表。

### 1.3 比选范围、计划工期和质量要求

1.3.1 本次比选范围：见比选申请人须知前附表。

1.3.2 本标段的服务期限：见比选申请人须知前附表。

1.3.3 本标段的服务要求：见比选申请人须知前附表。

### 1.4 比选申请人资格要求

1.4.1 比选申请人应具备承担本标段的资质条件、能力和信誉。

见比选申请人须知前附表。

1.4.2 比选申请人须知前附表规定接受联合体投标的，除应符合本章第 1.4.1 项和比选申请人须知前附表的要求外，还应遵守以下规定：

(1) 联合体各方应按比选文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务；

(2) 由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级；

(3) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在本项目中投标。

1.4.3 比选申请人不得存在下列情形之一：

(1) 为比选人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

(2) 为本标段前期准备提供设计或咨询服务的，但设计施工总承包的除外；

(3) 为本标段的监理人；

(4) 为本标段的代建人；

(5) 为本标段提供比选代理服务的；

(6) 与本标段的监理人或代建人或比选代理机构同为一个法定代表人的；

(7) 与本标段的监理人或代建人或比选代理机构相互控股或参股的；

(8) 与本标段的监理人或代建人或比选代理机构相互任职或工作的；

(9) 被责令停业的；

(10) 被暂停或取消投标资格的；

(11) 财产被接管或冻结的。

(12) 在最近 3 年内有骗取中选或严重违约或重大工程质量问题的。

## **1.5 费用承担**

比选申请人准备和参加投标活动发生的费用自理。

## **1.6 保密**

参与招标投标活动的各方应对比选文件和比选申请文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

## **1.7 语言文字**

除专用术语外，与招标投标有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

## **1.8 计量单位**

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

## **1.9 踏勘现场**

1.9.1 比选申请人须知前附表规定组织踏勘现场的，比选人按比选申请人须知前附表规定的时间、地点组织比选申请人踏勘项目现场。

1.9.2 比选申请人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 除比选人的原因外，比选申请人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.9.4 比选人在踏勘现场中介绍的工程场地和相关的周边环境情况，供比选申请人在编制比选申请文件时参考，比选人不对比选申请人据此作出的判断和决策负责。

## **1.10 比选预备会**

1.10.1 比选申请人须知前附表规定召开比选预备会的，比选人按比选申请人须知前附表规定的时间和地点召开比选预备会，澄清比选申请人提出的问题。

1.10.2 比选申请人应在比选申请人须知前附表规定的时间前，以书面形式将提出的问题匿名送达比选人，以便比选人在会议期间澄清。

1.10.3 比选预备会后，比选人在比选申请人须知前附表规定的时间内，将对比选申请人所提问题的澄清发布在比选文件下载网站。该澄清内容为比选文件的组成部分。

## **1.11 分包**

本项目不允许分包。

## **1.12 偏离**

比选申请人须知前附表允许比选申请文件偏离比选文件某些要求的，偏离应当符合比选文件规定的偏离范围和幅度。

## **2. 比选文件**

### **2.1 比选文件的组成**

本比选文件包括：

- (1) 比选公告；
- (2) 比选申请人须知；
- (3) 评审办法；
- (4) 合同条款及格式；

(5) 房地产开发报建咨询服务工作内容；

(6) 比选申请文件格式；

根据本章第 1.10 款、第 2.2 款和第 2.3 款对比选文件所作的澄清、修改，构成比选文件的组成部分。

## **2.2 比选文件的澄清**

2.2.1 比选申请人应仔细阅读和检查比选文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应在规定时间向比选人提出，以便补齐。如有疑问，应在比选申请人须知前附表规定的时间前以书面匿名形式（包括信函、电报、传真等可以有形地表现所载内容的形式，下同），要求比选人对比选文件予以澄清。

2.2.2 比选文件的澄清将在比选申请人须知前附表规定的比选截止时间前发布在比选文件下载网站，但不指明澄清问题的来源。如果澄清发出的时间距比选截止时间不足 3 天，相应延长比选截止时间。

2.2.3 比选申请人应关注相关网站，自行下载澄清文件。

## **2.3 比选文件的修改**

2.3.1 在比选截止时间 3 天前，比选人对比选文件有修改的，应以补遗形式发布在比选文件下载网站。并相应延长比选截止时间。

2.3.2 比选申请人收到修改内容后，应在比选申请人须知前附表规定的时间内以书面形式通知比选人，确认已收到该修改。

## **3. 比选申请文件**

### **3.1 比选申请文件的组成**

比选申请文件应包括下列内容：

3.1.1 比选申请函

3.1.2 法定代表人身份证明和法定代表人授权委托书

3.1.3 资格审查资料；

3.1.4 承诺函；

3.1.5 服务方案；

3.1.6 其他材料。

### **3.2 比选申请报价**

3.2.1 比选申请人应按第三章“评审办法”和第六章“比选申请文件格式”中“比选申请函”的要求填写，比选申请人应按本比选文件中“比选申请函”要求进行报价，不得遗漏。

### **3.3 比选有效期**

3.3.1 在比选申请人须知前附表规定的比选有效期内，比选申请人不得要求撤销或修改其比选申请文件。

3.3.2 出现特殊情况需要延长比选有效期的，比选人以书面形式通知所有比选申请人延长比选有效

期。比选申请人同意延长的不得要求或被允许修改或撤销其比选申请文件；比选申请人拒绝延长的其比选失效。

### **3.5 资格审查资料**

3.5.1 “比选申请人基本情况表”应附比选申请人营业执照副本的复印件。

3.5.3 “近年完成的类似项目情况表”应附中标（选）通知书（若有）、合同协议书的复印件，具体年份要求见比选申请人须知前附表。每张表格只填写一个项目，并标明序号。

### **3.6 备选投标方案**

比选申请人不得递交备选投标方案。

### **3.7 比选申请文件的编制**

3.7.1 比选申请文件应按第六章“比选申请文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为比选申请文件的组成部分。其中，比选申请函附录在满足比选文件实质性要求的基础上，可以提出比比选文件要求更有利于比选人的承诺。

3.7.2 比选申请文件应当对比选文件有关工期、比选有效期、质量要求、技术标准和要求、比选范围等实质性内容作出响应。

3.7.3 比选申请文件应用不褪色的材料书写或打印，并由比选申请人的法定代表人或其委托代理人签字或盖单位章。委托代理人签字的，比选申请文件应附法定代表人签署的授权委托书。比选申请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或由比选申请人的法定代表人或其授权的代理人签字确认。签字或盖章的具体要求见比选申请人须知前附表。

3.7.4 比选申请文件正本一份，副本份数见比选申请人须知前附表。正本和副本的封面上应清楚地标记“正本”或“副本”的字样。当副本和正本不一致时，以正本为准。

3.7.5 比选申请文件的正本与副本应分别装订成册，并编制目录，具体装订要求见比选申请人须知前附表规定。

## **4. 投标**

### **4.1 比选申请文件的密封和标记**

4.1.1 比选申请文件的正本与副本应分开包装，加贴封条，并在封套的封口处加盖比选申请人单位章。

4.1.2 比选申请文件的封套上应清楚地标记“正本”或“副本”字样，封套上应写明的其他内容见比选申请人须知前附表。

4.1.3 未按本章第4.1.1项要求密封的比选申请文件，比选人不予受理。

### **4.2 比选申请文件的递交**

4.2.1 比选申请人应在规定的比选申请时间前递交比选申请文件。

4.2.2 比选申请人递交比选申请文件的地点：见比选申请人须知前附表。

4.2.3 除比选申请人须知前附表另有规定外，比选申请人所递交的比选申请文件不予退还。

4.2.4 比选人收到比选申请文件后，向比选申请人出具签收凭证。

4.2.5 逾期送达的或者未送达指定地点的比选申请文件，比选人不予受理。

### **4.3 比选申请文件的修改与撤回**

4.3.1 在规定的比选申请时间前，比选申请人可以修改或撤回已递交的比选申请文件，但应以书面形式通知比选人。

4.3.2 比选申请人修改或撤回已递交比选申请文件的书面通知应按照本章第 3.7.3 项的要求签字或盖章。比选人收到书面通知后，向比选申请人出具签收凭证。

4.3.3 修改的内容为比选申请文件的组成部分。修改的比选申请文件应按照本章第 3 条、第 4 条规定进行编制、密封、标记和递交，并标明“修改”字样。

## **5. 比选**

### **5.1 比选申请时间和地点**

比选人在规定的比选申请文件递交的截止时间（比选申请时间）和比选申请人须知前附表规定的地点公开比选，并邀请所有比选申请人的法定代表人或其委托代理人准时参加。

### **5.2 比选程序**

主持人按下列程序进行开标：

- (1) 宣布开标纪律；
- (2) 公布在比选申请时间前递交比选申请文件的比选申请人名称，并点名确认比选申请人是否派人到场；
- (3) 宣布开标人、唱标人、记录人、监标人等有关人员姓名；
- (4) 按照比选申请人须知前附表规定检查比选申请文件的密封情况；
- (5) 按照比选申请人须知前附表的规定确定并宣布比选申请文件比选顺序；
- (6) 按照宣布的比选顺序当众开标，公布比选申请人名称、标段名称、比选申请报价、质量目标、工期及其他内容，并记录在案；
- (7) 比选申请人代表、比选人代表、监标人、记录人等有关人员在开标记录上签字确认；
- (8) 比选结束。

## **6. 评审**

### **6.1 评审委员会**

6.1.1 评审由比选人依法组建的评审委员会负责。评审委员会成员人数以及确定方式见比选申请人须知前附表。

6.1.2 评审委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

- (1) 比选人或比选申请人的主要负责人的近亲属；
- (2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员；
- (3) 与比选申请人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；
- (4) 曾因在比选、评审以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的。

### **6.2 评审原则**

评审活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

### **6.3 评审**

评审委员会按照第三章“评审办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对比选申请文件进行评审。第三章“评审办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评审依据。

## **7. 合同授予**

### **7.1 定标方式**

除比选申请人须知前附表规定评审委员会直接确定中选人外，比选人依据评审委员会推荐的中选候选人确定中选人，评审委员会推荐中选候选人的人数见比选申请人须知前附表。

### **7.2 中选通知**

在本章第 3.3 款规定的比选有效期内，比选结果公示结束后比选人以书面形式向中选人发出中选通知书。

### **7.3 履约担保**

本项目不收取履约担保。

### **7.4 签订合同**

7.4.1 项目业主和中选人应当在比选有效期内自中选通知书发出之日起 30 天内，根据比选文件和中选人的比选申请文件订立书面合同。中选人无正当理由拒签合同的，比选人取消其中选资格；给比选人、项目业主造成的损失予以赔偿。

## **8. 重新比选和不再比选**

### **8.1 重新比选**

有下列情形之一的，比选人将重新比选：

- (1) 比选申请时间止，递交比选申请文件的比选申请人少于 3 个的；
- (2) 经评审委员会评审后否决所有投标的；
- (3) 评审委员会推荐的中选候选人均未能与比选人签订合同协议书的；
- (4) 若有比选申请人须知前附表规定的其他情况的；
- (5) 法律规定的其他情形。

### **8.2 不再比选**

重新比选后比选申请人仍少于 3 个或者所有投标被否决的，属于必须审批或核准的工程建设项目，经原审批或核准部门批准或相关主管部门后不再进行比选。

## **9. 纪律和监督**

### **9.1 对比选人的纪律要求**

比选人不得泄露招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与比选申请人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

### **9.2 对比选申请人的纪律要求**

比选申请人不得相互串通投标或者与比选人串通投标，不得向比选人或者评审委员会成员行贿谋取中选，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中选；比选申请人不得以任何方式干扰、影响评审工作。

### **9.3 对评审委员会成员的纪律要求**

评审委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对比选申请文件的评审和比较、中选候选人的推荐情况以及评审有关的其他情况。在评审活动中，评审委员会成员不得擅离职守，影响评审程序正常进行，不得使用第三章“评审办法”没有规定的评审因素和标准进行评审。

#### **9.4 对与评审活动有关的工作人员的纪律要求**

与评审活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对比选申请文件的评审和比较、中选候选人的推荐情况以及评审有关的其他情况。在评审活动中，与评审活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评审程序正常进行。

#### **9.5 投诉**

比选申请人和其他利害关系人认为本次比选活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。

#### **10. 需要补充的其他内容**

需要补充的其他内容：见比选申请人须知前附表。

## 第三章 评审办法（综合评分法）

### 一、总则

- 1、本次评审活动采用综合评分法，遵循公平、公正、科学、择优的原则。
- 2、比选人将在比选申请文件递交截止的同一时间,公开对各比选申请人的报价等内容进行宣读，并作记录，经比选申请人签字确认后，交由评审委员会进行评审。在本文件规定的提交截止时间后提交的比选申请文件，比选人将拒绝接收。

### 二、评审委员会

- 1、本项目的评审委员会由比选人按照相关规定组建。
- 2、评审委员会成员应当客观、公正地履行职责，遵守职业道德，对所提出的评审意见承担个人责任。
- 3、评审程序：资格审查---符合性评审---详细评审---推荐中选候选人。
- 4、在评审过程中，凡未通过上一评审程序的比选申请文件，不再进入后续评审程序。

### 三、资格审查

评审委员会首先对所有比选申请文件进行资格审查，资格审查实行强制性合格条件标准（见下表），凡有一项不合格则不能通过。资格审查未通过的不再进入下步评审。

资格审查强制性合格条件

序号	审查内容	合格条件	备注
	营业执照	具有独立法人资格，有效营业执照	
	设备和专业技术能力	具有履行合同所必需的设备和专业技术能力	提供承诺函及截图
	重大违法违规记录	参加本次采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法违规记录（需提供中国执行信息公开网 <a href="http://zxgk.court.gov.cn/">http://zxgk.court.gov.cn/</a> 截图） 参加本项目的比选申请人及其现任法定代表人/主要负责人不得具有行贿犯罪记录	
	业绩	2021年1月1日至今，具有一个建筑面积不低于40000.00m <sup>2</sup> 的房地产项目开发报建咨询服务业绩；	提供合同协议书
	联合体	本次比选不接受联合体参选	提供承诺函
	结论	以上条件必须全部通过。	

### 四、符合性评审

- 1、符合性评审主要为评审委员会对各比选申请文件是否在实质上响应了比选文件要求进行评审。
- 2、若比选申请文件有下表中所列任何一种情况的，则视为未能在实质上响应比选文件，属重大偏差，将不进入详细评审。

**比选申请文件符合性评审表**

序号	重大偏差情况	是否存在重大偏差（填写“是”或“否”）
1	比选申请人名称与营业执照一致	
2	比选申请文件签字盖章不符合比选文件要求的	
3	比选申请文件格式不符合比选文件要求的	
4	比选申请报价不符合比选文件要求的	
结论（应填写“通过”或“不通过”）		

3、上述重大偏差之外的偏差为细微偏差。评审专家应当书面要求存在细微偏差的比选申请人在详细评审前予以补正。拒不补正的，在量化评分评审时可以对细微偏差作不利于比选申请人的处理。有关澄清说明与答复，比选申请人应以书面形式进行，但对报价等实质性的内容不得更改。澄清问题作为比选申请文件的组成部分。

**五、详细评审**

评审委员会对通过资格审查和符合性评审的合格比选申请人进行详细评审，详细评审标准见量化评分标准、评分依据表。

**六、推荐中选候选人**

评审委员会按综合得分由高到低的排名顺序依次推荐前 1-3 名比选申请人为中选候选人，若出现比选申请人最终综合得分相同时，则比选申请人报价低的排名应靠前。

**详细评审表**  
量化评分标准、评分依据

序号	评分子项	评分标准	标准分
一	企业实力	满足资格审查业绩要求：得 10 分。除资格审查业绩外，2021 年 1 月 1 日至今，每增加一个 <u>建筑面积不低于 40000.00m<sup>2</sup> 的房地产项目开发报建咨询</u> 服务业绩，加 5 分。本项最多得 20 分。	20

序号	评分子项	评分标准	标准分
二	服务方案（内容及增值服务）	<p>1) 服务方案工作内容：好得 8 分，较好的 7.5 分，一般得 6.5 分，差得 4.8 分，无得 0 分；</p> <p>2) 服务方案完整性：好得 8 分，较好的 7.5 分，一般得 6.5 分，差得 4.8 分，无得 0 分；</p> <p>3) 从项目的重点难点分析，保障措施是否满足比选文件要求等方面进行综合评价：好得 8 分，较好的 7.5 分，一般得 6.5 分，差得 4.8 分，无得 0 分；</p> <p>4) 从组织机构及人员配备、服务承诺等的科学性、完善性、合理性、可行性方面进行综合评价：好得 8 分，较好的 7.5 分，一般得 6.5 分，差得 4.8 分，无得 0 分；</p> <p>5) 增值服务：好得 8 分，较好的 7.5 分，一般得 6.5 分，差得 4.8 分，无得 0 分；</p>	40
三	报价	<p>通过符合性评审的有效报价的算术平均值（低于最高限价 90%的报价不计入算术平均价的计算）为评审基准价 A，其他有效报价为：A1、A2、A3……An。有效报价等于评审基准价得满分 20 分，其他有效报价 An 与评审基准价 A 相比，每高 1%扣 1 分，每低 1%扣 0.5 分，扣完为止。不足 1%按直线插入法计。</p> <p>比选申请报价得分=20-  （有效比选申请报价-评审基准价）/评审基准价 *100*1（或 0.5）</p> <p>计算结果保留两位小数。</p>	20
四	合计		100





- 1.预售许可系统填报指导
- 2.预售许可属地征询与价格体系指导
- 3.预售许可预售方案指导（如有）
- 4.预售许可证办理

#### （四）竣工验收与交付部分

- 1.国家安全专项验收
- 2.规划核实与国土验收（含国土竣工变审换证）
- 3.多测合一（房产部分）内容指导
- 4.多测合一（不动产部分）内容指导
- 5.竣工并联验收（含建信网验收填报指导）
- 6.竣工备案手续
- 7.住宅项目附属设施交付备案证办理指导

#### （五）不动产登记部分

- 1.多测合一（楼盘表部分）内容指导
- 2.维修资金归集内容指导
- 3.不动产首次登记（大产权）

本合同附加服务内容不包含：办理项目质量及安全监督手续、消防审查及验收手续、人防验收手续、水电气网、小市政等配套设施手续、城建档案进馆手续以及不违背国家法律及属地相关条例之工作。

### 三、合同价格及付款

#### （一）合同方式与价格

本合同为固定价格合同。含税合同价格为\_\_\_\_\_元，大写：\_\_\_\_\_，税率为\_\_%。不含税价格为\_\_\_\_\_元，税费\_\_\_\_\_元。

合同履行期间，本合同不含税价格保持不变，如国家税收法

规政策变化导致税率发生变化，自新税率实施之日起，应按新税率调整税金进而相应调整合同价格。

## （二）付款方式

1.合同签订后10个工作日内，甲方向乙方支付合同价格的10%作为乙方咨询事务的启动资金。

2.乙方协助完成《建设工程规划许可证》（临时售楼部）后15个工作日内，甲方支付至合同价格的20%。

3.乙方协助完成《建设工程施工许可证》（增项或变更）后15个工作日内，甲方支付至合同价格的30%。

4.乙方协助取得《商品房预售许可证》后15个工作日内，甲方支付至合同包干总价的60%。

5.乙方协助甲取得《竣工备案证明》（成都市建设工程并联并行验收备案申请表）后15个工作日内，甲方支付至合同包干总价的80%。

6.乙方协助取得不动产首次登记（大产权）并办理结算后15个工作日内，甲方支付至合同结算金额的100%。

乙方在申请付款时应同时提供发票，并承担开具发票的所有税费。各阶段咨询服务达到支付条件时，乙方以书面形式提出支付申请，待甲方审核完成后支付。

## 四、合同期限

房地产开发报建咨询服务工作自合同签订之日始，至本项目不动产初始登记（大产权）办理完成止。

## 五、权利与义务

### （一）甲方权利与义务

1.按乙方提供的资料清单向乙方提交真实完整准确的资料、图纸及文件。

2.有权就技术文件的一些技术问题向乙方咨询。

3.负责按合同约定支付费用。

4.甲方要求变更委托内容时,应在技术服务开始前书面通知乙方,由双方协商解决并签订补充协议,必要时双方重签服务合同。

5.甲方应向乙方阐明技术服务的主要内容、及时完整并真实地向乙方提供技术文件编制所需的资料、相关背景材料,以及与该项目相关的政府文件及会议纪要等资料,甲方应对提供的资料和材料的真实性、完整性、准确性负责。

6.甲方应按乙方要求提供必备的工作条件和环境条件。

7.甲方指定专人与乙方保持沟通,并负责相关资料准备、发送和传递。如联系人及联系方式发生变化,应及时通知乙方。

## (二) 乙方权利与义务

1.必须遵守职业道德和执业纪律,对甲方的商业秘密承担保密义务。

2.乙方负责针对甲方所提交的项目资料进行分析并给出项目建议,负责协助甲方针对本事项进行材料的准备、递交以取得各项证照。

3.因项目本身受国家宏观调控和行业政策限制等原因或涉及相关法律障碍原因造成无法完成合同约定事项,由甲乙双方协商对实际完成的内容支付相应费用。

## 六、违约责任

合同双方有权提出变更或解除合同的请求,变更或解除本合同的通知或协议,应当采取书面形式提前5个工作日通知对方,

并且双方就此达成一致意见。

如甲方因自身原因，在技术服务过程中单方提出中止服务或解除合同，甲方仍应足额支付本合同约定费用，并承担违约责任。

甲方要求乙方比合同规定时间提前取得证照时，须征得乙方同意，不得严重背离合理取得时间。

## 七、其他

合同自双方法定代表人或其委托代理人签字并加盖公章之日起生效。

本合同未尽事宜，需双方协商，另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律效力。

本合同如发生纠纷，当事人双方应当及时协商解决，协商不成时，向甲方所在地人民法院提起诉讼。

本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，各具同等法律效力。

（以下为签署部分）

## 第五章 比选申请文件格式

\_\_\_\_\_（项目名称）

# 比选申请文件

比选申请人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

# 目 录

一、比选申请函 .....	( )
二、法定代表人身份证明和法定代表人授权委托书 .....	( )
三、资格审查资料.....	( )
四、承诺函 .....	( )
五、服务方案.....	( )
六、其他材料 .....	( )

注：（）内应标注每部分的起始页码。

## 一、 比选申请函

致：\_\_\_\_\_

1、我方在充分理解比选文件要求的基础上，结合企业自身情况及管理经验，愿意以人民币总价\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_），税率\_\_\_\_\_的价格作为本次项目的合同规定工作内容的全部费用，我公司不再以任何理由向你方收取其它任何费用。

服务期限：\_\_\_\_\_

服务要求：\_\_\_\_\_

2、我方完全同意自行承担为本项目比选所发生的一切费用。

3、我方承诺在比选申请有效期内不修改、不撤销比选申请文件。

4、除非另外达成协议并生效，你方的中选通知书和我方的比选申请文件将构成约束我们双方的合同。

5、我方完全同意比选文件合同条款内容，并承诺中选后严格按该合同约定完成相应的工作内容，承担相应的义务和责任。

6、我方承诺：如我方提供的服务不能满足比选人的要求，比选人可随时更换，我方对此无异议。

7、我方所递交的比选申请文件已充分考虑了各种外部因素对报价的影响；我方完全同意比选文件规定的比选申请截止时间；完全同意比选文件的规定，若我方擅自放弃比选申请、递交比选申请文件后擅自撤回比选申请文件或是由于自身的过错而不能缔结合同，及比选人发现我方的比选申请文件资料有隐瞒、欺诈行为的，将取消比选申请资格。

8、我方愿意提供贵公司可能另外要求的与比选申请有关的文件资料，并保证我方已提供和将要提供的文件资料是真实、准确的。

比选申请人：\_\_\_\_\_（全称、盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 二、法定代表人身份证明和法定代表人授权委托书

### (一) 法定代表人身份证明

比选申请人单位名称： \_\_\_\_\_

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 \_\_\_\_\_（比选申请人名称）的法定代表人。

特此证明。

比选申请人： \_\_\_\_\_（全称、盖章）

\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

附：法定代表人有效身份证复印件（加盖单位公章）。

## （二）法定代表人授权委托书

本人\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_（比选申请人名称）的法定代表人，现授权（姓名）为我方委托代理人，以我方的名义参加四川成南高速公路有限责任公司的（项目名称）的比选活动。委托代理人以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改比选申请文件、确认最终报价以及合同谈判过程中所签署的文件和处理与之有关的事宜，我方均予以承认并承担其产生的权利和义务，其法律后果由我方承担。

委托期限：本项目比选期内。

被授权代理人无转委托权。

特此委托。

比选申请人：\_\_\_\_\_（全称、盖章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（签字）

身份证号码：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

身份证号码：\_\_\_\_\_

授权日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

注：（1）比选申请人的法定代表人直接参加比选活动的，不需要提供授权书；

（2）委托代理人只能是一个人，且不能再授予他人，否则比选人将认为其授权无效；

（3）授权人及被授权人均须在本格式中亲笔签名，并附法定代表人及委托代理人身份证复印件（加盖单位公章），保证清晰有效，否则不能通过符合性评审。

### 三、资格审查资料

#### (一) 比选申请人基本情况表

比选申请人名称						
注册地址					邮政编码	
联系方式	联系人				电话	
	传真				网址	
组织结构						
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				技工		
经营范围						
备注						

注：在本表后应附企业有效营业执照副本复印件并加盖比选申请人单位公章。

比选申请人： \_\_\_\_\_（全称、盖单位章）

法定代表人或其委托代理人： \_\_\_\_\_（签字）

日期： \_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日

## (二) 业绩证明材料

序号	项目名称	业主名称	合同签订时间	建筑面积	合同内容(简要描述)

注： 1、类似项目业绩须附中标（选）通知书（若有）、合同协议书的复印件并加盖比选申请人公章。  
2、类似项目业绩的合同协议书法体现比选文件要求的金额、建筑面积或服务内容等的，则比选申请人还需提交发包人出具的证明文件并加盖公章。

比选申请人： \_\_\_\_\_（全称、盖单位章）

法定代表人或其委托代理人： \_\_\_\_\_（签字）

日期： \_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日

## 四、承诺函

本公司\_\_\_\_（比选人单位名称）参加\_\_\_\_（项目名称）的比选活动，现根据比选文件关于比选申请人资格要求的相关规定，特别针对以下条款，郑重承诺：

- 1、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- 2、参加本次采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法违规记录（需提供中国执行信息公开网 <http://zxgk.court.gov.cn/>截图）；
- 3、参加本项目的比选申请人及其现任法定代表人/主要负责人不得具有行贿犯罪记录。
- 4、非联合体参选本项目比选。

如违反以上承诺，本公司愿承担一切法律责任。

比选申请人：\_\_\_\_\_（全称、盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附：中国执行信息公开网截图

## 五、服务方案

从工作内容、方案完整性、项目重难点分析、组织机构及人员配备、服务承诺、增值服务等方面编写服务方案，格式自拟。

六、其他材料（若有）  
（比选申请人认为需提供的其它材料）