**海南卫生健康职业学院**

**椰海校区小卖部房地产**

**租赁价格评估项目**

**（二次招标）**

项目编号：HNWJY-FW2025011

**竞争性谈判文件**

**采购单位：海南卫生健康职业学院**

**编制时间：2025年5月1日**

**目 录**

[目 录 - 1 -](#_Toc3643)

[第一部分 竞争性谈判公告 - 2 -](#_Toc12086)

[第二部分 开标、评标、定标 - 5 -](#_Toc2309)

[第三部分 授予合同 - 11 -](#_Toc23108)

[第四部分 项目需求及说明 - 16 -](#_Toc19372)

[第五部分 报价文件格式 - 17 -](#_Toc1144)

[一、商务部分 - 20 -](#_Toc15803)

[附件1 - 20 -](#_Toc1771)

[附件2 - 21 -](#_Toc11421)

[附件3 - 22 -](#_Toc22324)

[附件4 - 23 -](#_Toc26136)

[二、 资信部分 - 25 -](#_Toc10334)

[三、 技术部分 - 26 -](#_Toc999)

[四、报价部分 - 27 -](#_Toc31919)

[附件5 - 27 -](#_Toc22751)

[附件6 - 28 -](#_Toc30373)

[封套格式 - 28 -](#_Toc13443)

# **第一部分 竞争性谈判公告**

一、采购项目名称

椰海校区小卖部房地产租赁价格评估项目（二次招标）

二、采购项目编号

HNWJY-FW2025011

三、采购项目

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 货物  名称 | 投标人资格要求 | 预算金额(元) |
| 椰海校区小卖部房地产租赁价格评估项目 | 1.符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定，在中国境内注册的具有独立法人资格或个体户（提供营业执照）。  2.投标人具备从事房地产估价机构备案资质证书。  3.近三年内（成立时间不足三年的、自成立时间起），在经营活动中没有重大违法记录，提供声明函原件（详见附件3，重大违法记录是指供应商因违法经营受到刑事处罚或责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额等行政处罚）。  4.未被“信用中国”网站。（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重失信行为记录名单或信用报告（提供网上截图加盖公章）。  5.本项目不接受联合体参与报价，成交后不允许转包，提交承诺函。 | 5000.00 |

四、投标人须知

1.报名时间：2025年5月1日8时30分至2025年5月8日18时00分（北京时间，法定节假日除外），逾期不再受理。

2.报名方式：本次采购采用邮件报名。报名时需提供以下加盖供应商公章的扫描件一套：报名表（自行下载）、营业执照、法定代表人身份证复印件或授权委托书及委托代理人身份证。相关文件的扫描件发送至联系人邮箱，并注意查收个人邮箱收件箱确认报名信息。

3.采购文件获取方式：海南卫生健康职业学院官方网站（https://www.hnhvc.edu.cn/1036/list.htm）自行下载。

4.递交报价文件时间及地点：

4.1 时间：报价文件递交截止时间2025年5月9日上午9时30分前（北京时间），逾期未提交报价文件者视为自动放弃本项目报价资格。

4.2 地址：海口市秀英区秀华路32号海南卫生健康职业学院教职工之家-职工书屋（靠近学校西门）。

5.开标时间及地点：

5.1 时间：2025年5月9日上午9时30分（北京时间）；

5.2 地点：海口市秀英区秀华路32号海南卫生健康职业学院教职工之家-职工书屋（靠近学校西门）。

6.报价要求及成交原则：

6.1报价的供应商向采购人做出一次性书面报价（单价、总价）（均按人民币进行报价）。

6.2 成交原则：在符合本项目采购需求、质量和服务的前提下，以提出最低报价的供应商作为成交供应商,允许现场二次报价，供应商报价和承诺一经认可，即为成交的合同价。

6.3供应商如对本项目报价，即不可撤回。否则，该供应商在今后一年内不得参与本单位的采购活动。

7.报价文件编制要求：

7.1 本项目相关的资质证明材料；

7.2 近三年内，在经营活动中没有重大违法记录的声明原件；

7.3 报价文件须经法定代表人或其授权代表签字、盖章；如为授权代表签字，须附法定代表人授权书，并提交法人和其授权代表的身份证复印件。

7.4报价文件一式三份（包含相应材料，须胶装打印）电子文档1份（U盘或光盘），其中正本壹份、副本贰份（正本和副本一起密封），“正本”和“副本”之间如有差异，以正本为准。在封面上注明项目名称、编号、盖章密封后递交采购人。

五、联系方式

联系人：凌老师、喻老师

电话：0898-68642247、0898-68662169

邮箱：hnwjy0898@163.com

地址：海南卫生健康职业学院校长办公室(海口市秀英区秀华路32号行政办公楼3楼305办公室)

# 第二部分 开标、评标、定标

一、开标

1.按照谈判文件规定的时间、地点开标。开标由采购人主持，供应商和有关方面的代表参加。供应商法定代表人或其授权代理人应参加并签名报到以证明其出席。

2.开标时，由供应商或者其推选的代表检查响应文件的密封情况。

3.工作人员当众拆封，宣读供应商名称、投标价格和响应文件的其他主要内容。采购人在谈判文件要求提交响应文件的截止时间前收到的所有响应文件，开标时当众予以拆封、宣读。

4.记录员将唱价内容记录并由供应商法定代表人或授权代理人签字确认。

二、谈判小组

本项目将根据项目特点组成谈判小组，其成员由学校推荐专家、采购人代表、法务等组成，谈判小组负责对响应文件进行审查、质疑、评审，推荐成交候选供应商。

三、评审原则

“公平、公正、择优、效益”为本次招标的基本原则，谈判小组按照这一原则的要求，公正、平等地对待各供应商。同时，在评审过程中恪守以下原则：

1.客观性原则：谈判小组将严格按照谈判文件要求的内容，对供应商的响应文件进行认真评审；谈判小组对响应文件的评审仅依据响应文件本身，而不依靠响应文件以外的任何因素；

2.统一性原则：谈判小组将按照统一的原则和方法，对各供应商的响应文件进行评审；

3.独立性原则：评标工作在谈判小组内部独立进行，不受外界任何因素的干扰和影响，谈判小组成员对出具的专家意见承担个人责任；

4.保密性原则：谈判小组成员及有关工作人员将保守供应商的商业秘密；

5.综合性原则：谈判小组将综合分析评审供应商的各项指标，而不以单项指标的优劣评定中标人；

四、谈判程序

1.公开报价：采购人将对所有参与谈判的供应商的报价内容进行公开报价。

2.资格审查：谈判小组对供应商进行资格审查、审查供应商是否按谈判文件要求提供资质证件及有无效报价的情形，发现存在无效报价的情形存在将不再进入下一步评审和报价。供应商有下列情形之一，其报价将被视为无效报价，采购人将严格按照《中华人民共和国政府采购法》及相关法律、法规及规章制度的规定行使权利。供应商给采购人造成损失的，采购人有索赔的权利，供应商应予以赔偿。

1) 供应商提供的有关资格、资质证明文件不真实或提供虚假材料；

2) 供应商未按谈判文件要求装订的；

3) 在整个谈判过程中，供应商有企图影响采购结果公正性的任何活动；

4) 供应商以任何方式诋毁其他供应商；

5) 供应商串通报价；

6) 以他人名义报价或者以其他方式弄虚作假，骗取成交；

7) 成交供应商不按要求签订合同；

8) 提供多个报价方案的；

9) 供应商必须明确所报产品的品牌、型号及规格参数，描述不清楚的视为无效报价；

10) 法律、法规规定的其他情况。

资格审查合格供应商按照报名顺序或签到顺序确定谈判顺序。

3.谈判：谈判小组所有成员集中与单一供应商进行一对一的报价。在谈判中，报价的任何一方不得透露与报价有关的其他供应商的技术资料、价格和其他信息。响应文件有实质性变动时（仅包括采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款），谈判小组以书面形式通知所有参加谈判的供应商。

在报价范围及技术要求不变的前提下，最终报价不得高于初始报价，否则按照无效报价处理。谈判重点：主要针对供应商所投货物性能特点、质量等是否满足采购人的要求进行报价。

1）供应商所报货物的性能特点、质量；

2）商务条款的陈述；

3）专家针对各供应商响应文件对谈判文件的响应情况提问；

4）谈判结束后，谈判小组要求所有参加报价的供应商在规定的时间内进行最后报价及有关承诺。如果报价过程未对文件做实质性变动，供应商的最后报价不得高于其初始报价。

4.谈判评审方法

1）谈判小组应当从质量和服务均能满足采购文件实质性响应要求的供应商中，按照最后报价总分值由低到高的顺序提出3名成交候选人，并编写评审报告。若最后报价出现两家或两家以上供应商最低时，谈判小组可以视情况要求最后报价最低的两家或两家以上供应商再一次进行报价。采购人应当在收到评审报告后3个工作日内，从评审报告提出的成交候选人中，根据质量和服务均能满足采购文件实质性响应要求且最后报价最低的原则确定成交供应商，也可以书面授权报价小组直接确定成交供应商。采购人逾期未确定成交供应商且不提出异议的，视为确定评审报告提出的最后报价最低的供应商为成交供应商。

2）如出现供应商达不到法定数量、全部不符合谈判文件要求、串通报价、报价均超项目预算，导致谈判小组无法评审时，谈判小组有权停止本次谈判采购，否决所有供应商的报价，采购人有权改用其它采购方式进行采购。

3）禁止供应商相互串通报价：

有下列情形之一的，属于供应商相互串通报价：

（1）供应商之间协商报价等响应文件的实质性内容；

（2）供应商之间约定成交供应商；

（3）供应商之间约定部分供应商放弃报价或者成交；

（4）属于同一集团、协会、商会等组织成员的供应商按照该组织要求协同报价；

（5）供应商之间为谋取成交或者排斥特定供应商而采取的其他联合行动。

4）有下列情形之一的，视为供应商相互串通报价：

（1）不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；

（2）不同供应商委托同一单位或者个人办理报价事宜；

（3）不同供应商的响应文件载明的项目管理成员为同一人；

（4）不同供应商的响应文件异常一致或者报价呈规律性差异；

（5）不同供应商的响应文件相互混装；

5）弄虚作假的行为

使用通过受让或者租借等方式获取的资格、资质证书报价的。

以其他方式弄虚作假的行为：

（1）使用伪造、变造的许可证件；

（2）提供虚假的财务状况或者业绩；

（3）提供虚假的项目负责人或者主要技术人员简历、劳动关系证明；

（4）提供虚假的信用状况；

（5）其他弄虚作假的行为。

五、废标

在招标采购中，出现下列情形之一的，应予废标：

1.符合专业条件的供应商或者对谈判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预算金额（备注：设定最高限价的，本项内容改为最高限价），招标人不能支付的；

4.因重大变故，采购任务取消的；

5.法律、法规规定的其他情况。

6.在开标后如发现一方直接或者间接持有另一方的股份总和达到25%以上的，双方直接或者间接同为第三方所持有的股份达到25%以上的，一律按否决其投标处理；或双方存在持股关系或者同为第三方持股，虽持股比例未达到25%以上，但一方的购买、销售、接受劳务、提供劳务等经营活动由另一方控制的，一律按否决其投标处理。

7.不同单位的法定代表人、负责人、董事或监事有夫妻、直系血亲关系、其他抚养或赡养关系的，应主动向招标人告知，否则事后一经查实，一律视投标人在投标中弄虚作假，已经中标的则取消中标资格并承担相应法律责任。

8.供应商（投标人）之间存在关联关系采购人有权根据学校采购有关规定取消其投标（或取消其提交响应文件），由此产生的一切后果均由相关供应商（投标人）承担。

六、中标通知书

1.评标结束后，由采购人向中标人签发《中标通知书》。

2.中标人收到中标通知书后，应于指定的时间、地点与招标人签订采购合同。

3.谈判文件及其补充、中标人的报价文件及澄清文件等，均为签订合同的依据。

# 第三部分 授予合同

一、签订合同

1.评审工作结束后，采购人向成交供应商签发《中标通知书》，在7个工作日内，由采购人和成交供应商签订合同。合同签订的内容不能超出谈判文件和响应文件的实质性内容。

2.谈判文件、采购人的报价文件及评审过程中有关澄清文件等均可为合同附件。

二、合同格式

详见附件

**甲方合同编号：**

**乙方合同编号：**

**房地产估价委托书**

**甲方：海南卫生健康职业学院**

**乙方：**

**签订日期：　 年 　 月　　日**

**房地产估价委托书**

**委托评估方（甲方）：海南卫生健康职业学院**

**评估机构（乙方）：**

根据国家评估相关规定，甲乙双方经过充分协商，就项目房地产估价事宜订立本协议书，内容如下：甲方因房地产租赁 的需要，委托乙方对位于海口市龙华区白水塘路48号海南卫生健康职业学院一楼小卖部建筑面积为24.72㎡的房地产市场租金价值进行评估。

**一、有关日期的约定**

在甲方提供完全部评估所需资料后的7个工作日内，乙方向甲方提交房地产估价报告征求意见稿，待接到甲方关于可出具正式报告的通知后，乙方在3个工作日内提交正式的房地产估价报告。

**评估基准日： 年 月 日。**

**二、正确使用估价报告**

1、估价报告一式肆份，乙方存档壹份，送甲方叁份。

2、甲方应当按照评估业务约定书中约定的估价报告使用范围正确使用估价报告书，因甲方超出范围使用而造成的后果，与房地产估价师及其所在的公司无关。

**三、评估收费**

1、按海南省物价局琼价费管【2012】354号有关规定和海南省房地产估价与经纪业协会文件琼估协【2016】7号有关规定，根据项目繁简程度、时间要求、专业技能水平、服务质量等情况，经双方协商一致，本次总评估费为人民币 元整（￥元），在乙方提交正式评估报告后5日内由甲方或甲方指定的单位向乙方一次性付清。

2、在甲方支付评估费用前，乙方需提供等额增值税发票。

**四、责任与义务**

1、甲方

1.1建立和健全内部控制制度，保证资产的安全、完整、保证所提供资料的完整、客观、合法。

1.2及时提供评估工作所必须的资料，并积极配合乙方的评估工作。

1.3由于甲方的原因造成评估工作的停顿或者估价报告的失实，由此而引起的法律责任由甲方负责。

2、乙方

2.1乙方按约定的时间完成评估业务，出具估价报告，并对估价报告客观性、真实性、合法性负责。

2.2乙方对在执业过程中所知悉的有关甲方的商业秘密及其他的不宜公开的隐秘负有保密责任，不得将知悉的秘密和隐秘告知他人和谋取私利。

2.3乙方必须对评估结果保密，评估结果只能提供给甲方，非经甲方同意，不得擅自公开或泄露给他人，但按规定接受行业检查，依法提取的除外。

**五、其他约定事项**

1、甲方如果中途提出中断委托请求，乙方已经工作过半，则甲方应付给乙方全部的评估服务费；若乙方的工作尚未过半，甲方则应付给乙方全部评估费的50%，或预付的评估费不予退还；乙方违约则双倍退还预付评估费。

2、甲方接到乙方提交的估价报告书次日起七天内，如对评估结果有异议且有正当理由，可向乙方提交书面异议书；乙方在接到书面异议书之日起四个工作日内进行复检、解释、或对估价报告书作出修正。甲方逾期未提出者。估价报告书生效。

3、其他未尽事宜由甲、乙双方另行约定。

4、本约定书签订之日起生效。

5、本协议一式伍份，甲方叁份，乙方贰份。

**六、违约责任**

甲乙双方依据本约定履行各自义务，违约则依据本约定承担违约责任，本约定书约定的依照《民法典》有关规定执行。

甲方: 乙方:

法定代表人或授权代表: 法定代表人或授权代表：

年 月 日 年 月 日

# 第四部分 项目需求及说明

**一、项目概况及预算情况**

1.项目名称：椰海校区小卖部房地产租赁价格评估项目（二次招标）。

2.项目总预算：5000.00元。

3.对位于海口市龙华区白水塘路48号海南卫生健康职业学院一楼小卖部建筑面积为24.72㎡的房地产市场租金价值进行评估。

二、商务需求

1.评估日期：自合同签订日起一周内。

2.提供估价人员资格证书复印件加盖公章。

3.付款方式：乙方提供《房地产估价业务协议书》附送估价相关基本资料复印盖章件，并对提供的基本资料真实性负责。由乙方向甲方开出同等额税票后甲方再进行一次性支付全额合同总款 元。  
 4.配合本次房地产估价工作，确保房地产估价客观、公正、合理、顺利的完成，随《房地产估价业务协议书》附送估价相关基本资料复印盖章件，并对提供的基本资料真实性负责。

# 第五部分 报价文件格式

一、商务部分

1.★投标函（详见附件1）

2.★如为授权代表签字，提供法定代表人授权书（详见附件2）

3.★近三年内，在经营活动中没有重大违法记录的声明（详见附件3）

4.★商务响应表（详见附件4）

5.谈判文件中规定或供应商认为其它应介绍或提交的资料和文件

二、资信部分

1.★提供投标人资格要求里的证明材料复印件

三、技术部分

1.对本项目的技术服务类总体要求的理解（如有）

2.项目总体架构及技术解决方案、技术保证措施、供货方案等（如有）

3.投标货物产品图片等证明货物的合格性和符合谈判文件规定的技术资料。

4.供应商或制造商在采购人所属地区的售后服务维修机构数量及分布情况（如有）。

5.技术服务、技术培训、售后服务的内容和措施

6.供应商同类项目实施情况一览表并提供能证明其业绩属实的合同复印件（如有）。

7.选配件、专用耗材、售后服务优惠表（如有）。

8.谈判文件规定或供应商认为其它应介绍或提交的资料和文件。

四、报价部分

1.★报价一览表（详见附件5）

五、特别说明

以上格式中标注“★”的，供应商必须提供，未提供或未按要求提供的，一律为无效投标。

**附件**

**报价文件封面格式**

**正本或副本**

**（项目名称）**

**（项目编号）**

**报价文件**

**投标人名称： （盖单位公章）**

**法定代表人或其委托代理人：**

**地 址:**

**电 话：**

# 一、商务部分

## **附件1**

**投标函**

海南卫生健康职业学院：

经研究，我们决定参加 （项目名称/项目编号）并报价。为此，我方郑重声明以下诸点，并负法律责任。

1.我方提交的报价文件，正本一份，副本二份。

2.如果我方的报价文件被接受，我们将履行谈判文件中规定的每一项要求，并按我方报价文件中的承诺按期、保质、保量完成项目的实施。

3.我们理解，最低报价不是中标的唯一条件，同时认可本次谈判文

件中谈判小组选择中标候选人的方式和权利。

4.我们承诺，报价文件不存在复制、粘贴谈判文件主要规格技术参数的情况。

5.我方已详细检查所有报价文件、附件以及所提供的参考文件，有模糊和误解产生的一切后果，由我方自负。

6.报价文件在公开报价后90日内有效。

7.我们同意按照谈判文件的要求，提供与递交报价文件有关的数据和资料。

8.我方愿按《中华人民共和国合同法》履行自己的全部责任。

地址：

邮政编码：

电话：

传真：

投标人全称（公章）：

法定代表人或授权代理人签字：

日 期：年 月 日

## **附件2**

**法定代表人授权委托书**

海南卫生健康职业学院：

我 （姓名）系 （投标人名称）法定代表人，现授权委托我公司的 （姓名、职务或职称）为我单位本次项目的全权代表，以本公司的名义参加海南卫生健康职业学院组织的 （项目名称/项目编号）的招标，全权处理招标过程有关的一切事务。

被授权人在授权书有效期内 年 月 日至 年 月 日签署的所有文件不因授权的撤消而失效。

全权代表无转委托权。特此委托。

（附法定代表人、授权代理人身份证明复印件）

投标人（盖章）：

法定代表人：（签字）：

授权代理人：（签字）：

日期： 年 月 日

## **附件3**

**近三年内，在经营活动中没有重大违法记录的声明函**

致：海南卫生健康职业学院

我单位近三年内在经营活动中没有重大违法记录，特此声明。

若招标采购单位在本项目采购过程中，发现我单位近三年内在经营活动中有重大违法记录，我单位将无条件退出本项目的报价，并承担因此引起的一切后果。

供应商（公章）：

法人代表或其授权人（签字）：

日 期：

解释：《中华人民共和国政府采购法实施条例》条例第十九条 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。供应商在参加政府采购活动前3年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限届满的，可以参加政府采购活动。

## **附件4**

商务响应表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **谈判文件要求** | **响应程度** | **正偏离理由** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| …… |  |  |  |

注：1.按照谈判文件第四部分商务需求的顺序对应逐条应答，对照谈判文件要求在“响应程度”栏填写“无偏离”或“正偏离”或“负偏离”。

2.供应商必须据实填写，不得虚假填写，否则将取消其报价或中选。

供应商（公章）：

法人代表或其授权人（签字）：

日 期：

1.提供估价人员资格证书复印件加盖公章

# 资信部分

1.符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定，在中国境内注册的具有独立法人资格或个体户（提供营业执照）。

2.投标人具备从事房地产估价机构备案资质证书。

3.未被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重失信行为记录名单（提供网上截图加盖公章）或信用报告。

4.承诺函(样本)

承诺函

致：海南卫生健康职业学院

我单位不是联合体参与报价，我单位承诺成交后不转包、不分包，并承担因此引起的一切后果。

供应商（公章）：

法人代表或其授权人（签字）：

日 期：

# 技术部分

1.对本项目的技术服务类总体要求的理解（如有）

2.项目总体架构及技术解决方案、技术保证措施、供货方案等（如有）

3.投标货物产品图片等证明货物的合格性和符合谈判文件规定的技术资料（如有）。。

4.供应商或制造商在采购人所属地区的售后服务维修机构数量及分布情况（如有）。

5.技术服务、技术培训、售后服务的内容和措施（如有）。

6.供应商同类项目实施情况一览表并提供能证明其业绩属实的合同复印件（如有）。

7.选配件、专用耗材、售后服务优惠表（如有）。

8.谈判文件中规定或供应商认为其它应介绍或提交的资料和文件（供应商认为对响应有利的其他证明材料）

# 四、报价部分

## 附件5

**报价一览表**

项目编号：

项目名称：

|  |  |
| --- | --- |
| 投标人名称 |  |
| 总报价  （人民币/元） | 大写：  小写： |
| 评估日期 |  |
| 对谈判文件的  认同程度 |  |
| 备注 |  |

投标人名称（公章）：

法定代表人或授权代理人（签字）：

年 月 日

## 附件6

## 封套格式

|  |
| --- |
| 报价文件（正本/副本）/电子文档  项目编号：  项目名称：  投标人名称（公章）：  地址：  电话：  传真： |

|  |
| --- |
| ………于2025年 月 日 时之前不准启封（公章）……… |