

项目名称：2022-2025 年度土地评估服务

项目编号：N5101122022000299

磋商 商 报 告

四川新叁陆零工程项目管理有限公司



一、采购活动基本情况介绍

(一) 采购项目基本情况介绍

- 1、项目名称：2022-2025 年度土地评估服务
- 2、项目编号：N5101122022000299
- 3、本项目采购预算：85 万元/年（大写：人民币捌拾伍万元整/年）
- 4、本项目最高限价：85 万元/年（大写：人民币捌拾伍万元整/年）
- 5、本次磋商共 1 个包，详见磋商文件第五-七章。

(二) 采购过程基本情况介绍

- 1、经批准，成都市龙泉驿区规划和自然资源局对“2022-2025 年度土地评估服务”进行竞争性磋商采购，本次磋商委托四川新叁陆零工程项目管理有限公司代理。
- 2、竞争性磋商采购公告于 2022 年 10 月 24 日在“四川政府采购网”官方网站上发布。
- 3、获取磋商文件时间为：2022 年 10 月 25 日至 2022 年 10 月 31 日上午 00:00-12:00，下午 12:00-23:59:59（北京时间）

二、评审方法和标准

(一) 评审方法名称

综合评分法

(二) 评分因素

报价，技术、服务要求，项目需求分析，实施方案，技术方案，项目管理制度，业绩等。

(三) 评分标准及权值

序号	评分因素及权重	分值	评分标准	备注
1	报价 10%	10 分	以有效响应文件中最低折扣率的供应商价格为磋商基	

			<p>准价，其价格分为满分，其他供应商报价得分=磋商基准价/折扣率×10。</p> <p>注：折扣率报价区间为 0%<折扣率≤100%，折扣率>100%为无效响应。</p>
2	<p>技术、服务要求</p> <p>42%</p>	42分	<p>技术、服务要求完全满足采购文件要求的得 42 分；低于采购文件要求的（负偏离）每有一项扣 1.75 分，直至本项扣完为止。</p> <p>【注：“X、”项后无细分项的，以每个“X、”为一项，“X、”项后有细分项的，以每个“(X)”为一项，共 24 项】</p>
3	<p>项目需求分析</p> <p>4%</p>	4分	<p>供应商针对本项目提供的项目需求分析包含：①项目所在区域市场整体分析，②土地评估事项重难点和关键技术问题分析。方案满足以上要求的，最高得 4 分，缺一项扣 2 分，每一项方案中存在缺陷的扣 1 分。</p> <p>【缺陷是指：套用其他项目方案、内容前后矛盾或不一致、涉及的规范及标准错误、地点区域错误、内容不完整或缺少关键节点等任意一种情形。】</p>
4	<p>实施方案</p> <p>12%</p>	12分	<p>供应商针对本项目提供的实施方案包含：①评估流程，②评估进度计划，③人员配置，④评估进度控制及保障措施，⑤响应时间，⑥保密措施。方案满足以上要求的，最高得 12 分，缺一项扣 2 分，每一项方案中存在缺陷的扣 1 分。</p> <p>【缺陷是指：套用其他项目方案、内容前后矛盾或不一致、涉及的规范及标准错误、地点区域错误、内容不完</p>



			整或缺少关键节点等任意一种情形。】
5	技术方案 20%	20分	<p>供应商针对本项目提供的技术方案包含：①评估技术路线，②资料收集方案，③评估工作程序，④评估方法，⑤评估成果。方案满足以上要求的，最高得20分，缺一项扣4分，每一项方案中存在缺陷的扣2分。</p> <p>【缺陷是指：套用其他项目方案、内容前后矛盾或不一致、涉及的规范及标准错误、地点区域错误、内容不完整或缺少关键节点等任意一种情形。】</p>
6	项目管理制度 8%	8分	<p>供应商针对本项目提供的项目管理制度包含：①质量控制制度，②日常运行管理制度，③档案管理制度，④风险防范制度。方案满足以上要求的，最高得8分，缺一项扣2分，每一项方案中存在缺陷的扣1分。</p> <p>【缺陷是指：套用其他项目方案、内容前后矛盾或不一致、涉及的规范及标准错误、地点区域错误、内容不完整或缺少关键节点等任意一种情形。】</p>
7	业绩 4%	4分	<p>供应商自2019年1月1日以来(以合同签订时间或中标/成交通知书发出时间为准)，具有类似项目业绩，每提供一个得2分，本项最多得4分。</p> <p>【提供合同复印件或中标/成交通知书并加盖供应商公(鲜)章，否则不得分。】</p>

注：评分的取值按四舍五入法，保留小数点后两位。



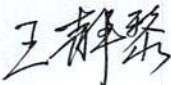

三、磋商地点和磋商小组成员名单

(一) 评审地点：四川新叁陆零工程项目管理有限公司

(二) 评审委员会成员名单。

根据相关法律法规规定，本项目成立了由3人组成的评审委员会（其中，在评审专家库抽取技术方面评审专家2人，由采购人委托采购人代表1人）负责本次采购项目的评审工作。

组长：

评审小组成员： 

四、磋商情况

(一) 截止 2022年10月31日23时59分59秒，有 17 家供应商领取磋商文件。至递交响应文件截止时间 2022年11月04日10时00分，有 5 家供应商递交了响应文件。

(二) 供应商情况汇总表

序号	供应商名称	是否通过资格性/符合性审查	未通过资格性/符合性审查原因
1	四川国通土地房地产资产评估有限公司	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
2	成都金彭房地产土地评估有限公司	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
3	四川大成房地产土地评估有限公司	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
4	四川恒通房地产土地资产评估有限公司	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
5	深圳市世联土地房地产评估有限公司	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	中小企业信用证不合格

通过资格审查的供应商是否达到三家： 是 否

通过符合性审查的供应商是否达到三家： 是 否

本次采购活动是否终止： 是 否



(三) 磋商情况、报价情况记录

磋商文件实质性内容是否有变动: 是, 详见附件 否

供应商响应文件内容是否有变动: 是, 详见附件 否

本次竞争性磋商采购, 磋商轮次为 1 轮, 报价轮次为 2 轮。

参加报价的供应商名单、报价情况:

单位: (折扣率%)

序号	供应商名称	首轮报价	最终报价	评审价	报价得分
1	四川国通土地房地产资产评估有限公司	70%	30%	30%	10.00
2	成都金彭房地产土地评估有限公司	80%	40%	40%	7.50
3	四川大成房地产土地评估有限公司	50%	32%	32%	9.38
4	四川恒通房地产土地资产评估有限公司	42%	42%	42%	7.14
5	深圳市世联土地房地产评估有限公司				

未允许参加报价的供应商名单及原因

序号	供应商名称	原因
1	深圳市世联土地房地产评估有限公司	资格审查不通过

本次政府采购活动是否需要终止: 是, 终止原因:

否

五、磋商结论

磋商小组根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐两名以上成交候选供应商，一致推荐拟成交供应商如下：

推荐的成交候选供应商或者直接确定的成交供应商名单				成交排序
供应商 1	四川大成房地产土地评估有限公司	综合得分	290.14	1
供应商 2	四川国通土地房地产资产评估有限公司	综合得分	281.00	2
供应商 3	成都金彭房地产土地评估有限公司	综合得分	273.50	3
推荐成交人	四川大成房地产土地评估有限公司	综合得分	290.14	1

推荐理由（仅最高价成交时填写）：

无

六、磋商小组成员有不同意见的说明

本成员对评审过程和评审结果有不同意见，特说明如下：

无

磋商小组成员签字：

肖永红

王静琴

邵

监督代表签字：

陈军