

第三章 招标项目技术、服务、商务及其他要求

（注：当采购包的评标方法为综合评分法时带“★”的参数需求为实质性要求，供应商必须响应并满足的参数需求，采购人、采购代理机构应当根据项目实际需求合理设定，并明确具体要求。带“▲”号条款为允许负偏离的参数需求，若未响应或者不满足，将在综合评审中予以扣分处理。）

（注：当采购包的评标方法为最低评标价法时带“★”的参数需求为实质性要求，供应商必须响应并满足的参数需求，采购人、采购代理机构应当根据项目实际需求合理设定，并明确具体要求。）

3.1 采购项目概况

本项目为成都市金牛区土地资源利用发展中心采购上市地块分析服务，共1个包。

3.2 服务内容及服务要求

3.2.1 服务内容

采购包1：

采购包预算金额（元）：1,295,000.00

采购包最高限价（元）：1,295,000.00

供应商报价不允许超过标的金额

（招单价的）供应商报价不允许超过标的单价

序号	标的名称	数量	标的金额 (元)	计量 单位	所属行业	是否核心 产品	是否允许进 口产品	是否属于节 能产品	是否属于环境标 志产品
1	上市地块分 析服务	1. 00	1,295,000. 00	项	其他未列 明行业	否	否	否	否

3.2.2 服务要求

采购包1：

标的名称：上市地块分析服务

参数性质	序号	技术参数与性能指标																														
	1	<p>服务清单</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>序号</th> <th>服务内容</th> <th>单价最高限价</th> <th>数量</th> <th>备注</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>基础咨询服务</td> <td>20.5万元/年</td> <td>1</td> <td>服务费为全年包干费用</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>强排论证服务</td> <td>3万元/宗</td> <td>15</td> <td>根据全年发生服务量，成果质量评分,据实结算费用</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>研判报告服务</td> <td>10万元/宗</td> <td>2</td> <td>根据全年发生服务量，成果质量评分,据实结算费用</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>宗地论证服务</td> <td>10万元/宗</td> <td>2</td> <td>根据全年发生服务量，成果质量评分,据实结算费用</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>专题报告服务</td> <td>12万元/宗</td> <td>2</td> <td>根据全年发生服务量，成果质量评分,据实结算费用</td> </tr> </tbody> </table> <p>注：1）表中序号2-5中数量为预估数量，仅作为投标报价使用，不作为合同结算依据。结算时按实际数量为准。2）投标人应按照招标文件格式要求在投标文件中详细填写服务范围、服务要求、服务时间和服务标准等内容。</p>	序号	服务内容	单价最高限价	数量	备注	1	基础咨询服务	20.5万元/年	1	服务费为全年包干费用	2	强排论证服务	3万元/宗	15	根据全年发生服务量，成果质量评分,据实结算费用	3	研判报告服务	10万元/宗	2	根据全年发生服务量，成果质量评分,据实结算费用	4	宗地论证服务	10万元/宗	2	根据全年发生服务量，成果质量评分,据实结算费用	5	专题报告服务	12万元/宗	2	根据全年发生服务量，成果质量评分,据实结算费用
序号		服务内容	单价最高限价	数量	备注																											
1		基础咨询服务	20.5万元/年	1	服务费为全年包干费用																											
2		强排论证服务	3万元/宗	15	根据全年发生服务量，成果质量评分,据实结算费用																											
3		研判报告服务	10万元/宗	2	根据全年发生服务量，成果质量评分,据实结算费用																											
4		宗地论证服务	10万元/宗	2	根据全年发生服务量，成果质量评分,据实结算费用																											
5		专题报告服务	12万元/宗	2	根据全年发生服务量，成果质量评分,据实结算费用																											
		具体服务要求																														

（一）基础咨询服务：供应商根据采购人安排，结合房地产政策和市场情况，从市场开发企业角度对金牛区拟上市住宅、住兼商用地进行分析、判断，提供楼面地价和房价敏感分析及有关建议。根据采购人需求配合开展年度咨询服务。提交《地块研判报告》。

《地块研判报告》包含但不限于以下内容：

- （1）项目周边土地市场情况梳理；
- （2）项目周边楼盘销售市场情况梳理；
- （3）项目建议静态收益测算；
- （4）房地价敏感分析；
- （5）项目起拍价建议。

《地块研判报告》应在采购人提供拟上市宗地信息、规划条件、建设条件、红线图、测算所需相关资料、提出服务需求等后，十五个工作日内向采购人提交书面工作成果报告及电子文档，并按照采购人的要求开展现场成果汇报。

（二）强排论证服务：供应商根据采购人的安排，从市场开发企业角度对拟上市宗地进行强排论证，并出具书面《强排论证方案》。

《强排论证方案》包含但不限于以下内容：

- （1）场地踏勘及规划条件分析；
- （2）项目周围控规分析；
- （3）项目总图方案建议及方案指标；
- （4）项目户型及业态建议；
- （5）项目日照分析；
- （6）项目地下室排布方案。

《强排论证方案》应在采购人提供拟上市宗地信息、规划条件、建设条件、红线图、测算所需相关资料、提出服务需求等后，十五个工作日内向采购人提交书面工作成果报告及电子文档，并按照采购人的要求开展现场成果汇报。采购人根据供应商书面工作成果报告、现场汇报等，公平公正情况下为供应商服务内容评分、出具服务质量评分表。

（三）研判报告服务：供应商根据采购人安排，从市场开发企业角度对商业、商兼住用地进行市场分析、业态判断、盈利情况测算等，并向采购人提出工作建议，提交《商业、商兼住用地研判报告》。

《商业、商兼住用地研判报告》包含但不限于以下内容：

- （1）项目周边土地市场情况梳理；
- （2）项目周边楼盘销售市场情况梳理；
- （3）项目周边商业租金情况梳理；
- （4）产业条件、规划条件、建设条件梳理（如有）；
- （5）设计方案、货值测算、成本测算；
- （6）地下室排布方案；
- （7）开发收益及敏感分析；
- （8）综合分析及方案比选。

《商业、商兼住用地研判报告》应在采购人提供拟上市宗地信息、规划条件、建设条件、红线图、测算所需相关资料、提出服务需求等后，十五个工作日内向采购人提交书面工作成果报告及电子文档，并按照采购人的要求开展现场成果汇报。采购人根据供应商书面工作成果报告、现场汇报等，公平公正情况下为供应商服务内容评分、出具服务质量评分表。

（四）宗地论证服务：供应商根据采购人安排，从市场开发企业角度对拟调规宗地进行方案论证、可行性分析、盈利情况测算等，并向采购人提出工作建议，提交《拟调规宗地论证报告》。

2

《拟调规宗地论证报告》包含但不限于以下内容：

- (1) 现状用地性质的销售市场预期判断；
- (2) 调规后用地性质，可开发产品市场调研；
- (3) 调规后宗地设计强排、开发收益、成本测算等；
- (4) 综合建议。

《拟调规宗地论证报告》应在采购人提供拟上市宗地信息、规划条件、建设条件、红线图、测算所需相关资料、提出服务需求等后，十五个工作日内向采购人提交书面工作成果报告及电子文档，并按照采购人的要求开展现场成果汇报。采购人根据供应商书面工作成果报告、现场汇报等，公平公正情况下为供应商服务内容评分、出具服务质量评分表。

(五) 专题报告服务：供应商根据采购人安排，向采购人提交房地产行业相关专题报告。

房地产行业相关专题报告包括但不限于以下内容：

- (1) 板块研究报告；
- (2) 区域销售市场报告；
- (3) 土拍市场复盘报告。

专题报告应在采购人提出服务需求等后，十五个工作日内向采购人提交书面工作成果报告及电子文档，并按照采购人的要求开展现场成果汇报。采购人根据供应商书面工作成果报告、现场汇报等，公平公正

3.2.3人员配置要求 情况下为供应商服务内容评分、出具服务质量评分表。

采购包1：

供应商需为本项目配备1名项目负责人（负责总体把控项目文档整理、质量、进度、成果提交及汇报各个环节，以及与采购人的沟通协调工作）和5名服务人员（在项目实施过程中的资料收集、整理、分析工作）的服务团队。

3.2.4设施设备配置要求

采购包1：

具体详见采购需求。

3.2.5其他要求

采购包1：

(1)服务过程中，供应商须严格按照相关规定，维护采购人的合法权益，不得从事任何损害采购人合法权益的行为。(2) 供应商应保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专利权、商标权或著作权。(3) 接受项目行业管理部门及政府有关部门的指导，接受采购人的监督。(4) 供应商定期及时向采购人通告本项目服务范围内有关服务的重大事项及其进度。

(5) 供应商具有针对本项目的需求分析、服务方案、进度控制措施、质量保证措施。(6) 供应商有履约能力，有从事类似服务项目的业绩。

3.3商务要求

3.3.1服务期限

采购包1：

自合同签订之日起365日

3.3.2服务地点

采购包1：

成都市金牛区土地资源利用发展中心

3.3.3考核（验收）标准和方法

采购包1：

履约验收主体：采购人；履约验收时间：供应商提出验收申请之日起14日内组织验收；履约验收组织方式：自行验收；履约验收程序：分段/分期验收；履约验收内容：技术服务履约验收、商务及其他要求的内容履约验收；履约验收标准：采购人将严格按照《财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见》（财库〔2016〕205号）等政府采购相关法律法规的要

求进行验收。

3.3.4支付方式

采购包1:

分期付款

3.3.5.支付约定

采购包1: 付款条件说明: 按季度支付, 根据供应商实际提供的服务内容, 经采购人对其服务成果质量验收合格进行评分(详见附件一)后, 最终据实结算金额按服务费用结算金额与服务成果质量评分对应结算关系(详见附件二)确认, 在第一季度第三个月末进行支付, 采购人在收到发票及凭证资料后14日内向供应商进行结算, 达到付款条件起14日, 支付合同总金额的20.00%。

采购包1: 付款条件说明: 按季度支付, 根据供应商实际提供的服务内容, 经采购人对其服务成果质量验收合格进行评分(详见附件一)后, 最终据实结算金额按服务费用结算金额与服务成果质量评分对应结算关系(详见附件二)确认, 在第二季度第三个月末进行支付, 采购人在收到发票及凭证资料后14日内向供应商进行结算, 达到付款条件起14日, 支付合同总金额的25.00%。

采购包1: 付款条件说明: 按季度支付, 根据供应商实际提供的服务内容, 经采购人对其服务成果质量验收合格进行评分(详见附件一)后, 最终据实结算金额按服务费用结算金额与服务成果质量评分对应结算关系(详见附件二)确认, 在第三季度第三个月末进行支付, 采购人在收到发票及凭证资料后14日内向供应商进行结算, 达到付款条件起14日, 支付合同总金额的30.00%。

采购包1: 付款条件说明: 按季度支付, 根据供应商实际提供的服务内容, 经采购人对其服务成果质量验收合格进行评分(详见附件一)后, 最终据实结算金额按服务费用结算金额与服务成果质量评分对应结算关系(详见附件二)确认, 在第四季度第三个月末进行支付, 采购人在收到发票及凭证资料后14日内向供应商进行结算, 达到付款条件起14日, 支付合同总金额的25.00%。

3.3.6违约责任与解决争议的方法

采购包1:

具体详见采购合同。

3.4其他要求

★(一) 报价要求 最高限价: 本项目最高限价为人民币129.5万元。单价最高限价详见服务清单。投标人总报价高于最高限价或单价报价高于单价最高限价的, 则其投标文件按无效处理。供应商报价应包含完成本项目所需的一切费用。(二) 履约合同要求 (1) 本项目不允许分包、转包。(2) 供应商提供的服务未达到文件规定要求, 且对采购人造成损失的, 由供应商承担一切责任, 并赔偿所造成的损失。