

江苏如东农村商业银行股份有限公司外聘评估机构项目招标公告
(招标编号: XZP2024112100077)

项目所在地区: 江苏省南通市如东县

一、招标条件

本江苏如东农村商业银行股份有限公司外聘评估机构项目已由项目审批/核准/备案机关批准, 项目资金来源为私有资金:50万元, 招标人为江苏如东农村商业银行股份有限公司。本项目已具备招标条件, 现招标方式为公开招标。

二、项目概况和招标范围

规模: 对招标人授信、资产处置、抵押物价值复估等过程中所涉及的相关资产进行价值评估, 具体包含房地产评估服务项目、固定资产船舶类评估服务项目、固定资产海域使用权评估、林权评估、抵押物价值复估等。

范围: 本招标项目划分为1个标段, 本次招标为其中的:

江苏如东农村商业银行股份有限公司外聘评估机构项目

三、投标人资格要求

江苏如东农村商业银行股份有限公司外聘评估机构项目:

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定;
2. 落实政府采购政策需满足的资格要求: 无;
3. 本项目的特定资格要求: 投标人须同时具有有效的房地产估价机构备案证书壹级和自然资源主管部门出具的土地估价机构备案证明和财政主管部门出具的资产评估机构备案证明;
4. 落实政策需满足的资格要求: 无。
5. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商, 不得参加同一合同项下的采购活动。

本项目不 允许联合体投标。

四、招标文件的获取

获取时间: 2024-12-02 14:00到2024-12-22 17:30

获取方式: 凡有意参与投标的供应商须登录“江苏省招标投标公共服务平台”和“江苏如东农村商业银行股份有限公司官网”, 并自行下载招标文件。

五、投标文件的递交

递交截止时间: 2024-12-23 09:00

递交方式: 现场递交

六、开标时间及地点

开标时间：2024-12-23 09:00

开标地点：如东农商银行主楼十一楼11108会议室。（如东县掘港镇钟山路66号）。

七、其他

江苏如东农村商业银行股份有限公司外聘评估机构项目招标公告

项目概况

江苏如东农村商业银行股份有限公司外聘评估机构项目的潜在投标人应在“江苏省招标投标公共服务平台”和“江苏如东农村商业银行股份有限公司官网”获取招标文件，并于2024年12月23日上午9时（北京时间）前递交投标文件。

一、项目基本情况

项目名称：江苏如东农村商业银行股份有限公司外聘评估机构项目

项目类型：服务

所属行业：其他未列明行业

项目内容：对招标人授信、资产处置、抵押物价值复估等过程中所涉及的相关资产进行价值评估，具体包含房地产评估服务项目、固定资产船舶类评估服务项目、固定资产海域使用权评估、林权评估、抵押物价值复估等。

预算金额：

1、房地产评估服务项目：评估值的 万分之一 ，最低不低于300元，最高不超过4000元。其中住宅单笔评估费用原则上不超过1000元，商业用房单笔评估费用原则上不超过1500元，商业用地、工业房地产单笔评估费用原则上不超过4000元。

2、固定资产船舶类评估服务项目：单艘评估值的2%，最高不超过4000元。

3、固定资产海域使用权评估收费标准为3000元/本（海域使用权证）。

4、林权评估收费标准为4000元/本（林地使用权证）。

5、抵押物价值复估价格采取询价方式，由入围供应商最低报价者竞得。

最终报价超过预算金额的为无效投标。

招标需求：具体内容详见招标文件，请仔细研究。

合同履行期限：自合同签订之日起一年。

本项目（是/否）接受联合体投标：否。

二、申请人的资格要求：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；
2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：无；
3. 本项目的特定资格要求：投标人须同时具有有效的房地产估价机构备案证书壹级和自然资源主管部门出具的土地估价机构备案证明和财政主管部门出具的资产评估机构备案证明；
4. 落实政策需满足的资格要求：无。
5. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的采购活动。

三、获取招标文件

时间：2024年12月2日至2024年12月23日。

有关本次招标的事项若存在变动或补充更改将通过“江苏省招标投标公共服务平台”和“江苏如东农村商业银行股份有限公司官网”网站发布，投标人应在投标文件接收截止时间前关注以上网站有关本项目有无补充变更公告。如投标人未及时关注项目相关信息公告，由此造成的一切损失由投标人自行承担。

地点：“江苏省招标投标公共服务平台”和“江苏如东农村商业银行股份有限公司官网”

方式：凡有意参与投标的供应商须登录“江苏省招标投标公共服务平台”和“江苏如东农村商业银行股份有限公司官网”，并自行下载招标文件。

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

提交投标文件截止时间、开标时间：2024年12月23日上午9时

（北京时间）。

地点：如东农商银行主楼十一楼11108会议室。（如东县掘港镇钟山路66号）。

五、公告期限

自本公告发布之日起5个工作日。

六、其他补充事宜

1、投标保证金：本项目不收取投标保证金。招标文件中涉及投标保证金的事项，均按免收投标保证金执行。

2、投标文件制作份数要求：正本份数：1份，副本份数：4份。

3、对项目部分（供应商资格要求、项目要求、评分标准）的询问、质疑向采购人指出，由采购人答复；对项目投标文件的其他部分询问、质疑向代理机构指出或采购人指出。

4、说明：根据本项目评标办法，如投标单位为三家时，则全部入围；如投标单位 $\geq$ 四家单位，则确定四家单位为本项目的服务入围单位。各分项合同签订价分别为四家中标入围单位的各分项报价最低价。招标人对中标入围单位的业务进行安排，中标入围单位必须无条件服从安排，否则视为中标入围单位违约，情节严重者，将扣除其履约保证金，解除合同。

分配规则：入围评估公司采用系统轮循模式进行任务分配。

七、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。

1. 招标人信息

名 称：江苏如东农村商业银行股份有限公司

地址：如东县掘港镇钟山路

联系人：季桓萱

联系方式：18362187820

2. 代理机构信息

名 称：江苏衡晟项目管理咨询有限公司

地址：如东县城东街道

联系人：周春柳

联系方式：13625239921

3. 项目联系方式

联系人：季桓萱

联系方式：18362187820

八、监督部门

本招标项目的监督部门为江苏如东农村商业银行股份有限公司。

九、联系方式

招 标 人： 江苏如东农村商业银行股份有限公司
地 址： 如东县掘港镇钟山路
联 系 人： 季桓萱
电 话： 18362187820
电 子 邮 件： 237901949@qq.com

招 标 代 理 机 构： 江苏衡晟项目管理咨询有限公司
地 址： 如东县城街道
联 系 人： 周春柳
电 话： 13625239921
电 子 邮 件： 237901949@qq.com

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）王海军（签名）
招标人或其招标代理机构：_____（盖章）

江苏如东农村商业银行股份有限公司

招 标 文 件

招标项目名称：江苏如东农村商业银行股份有限公司外聘评估机构
项目

招标人名称：江苏如东农村商业银行股份有限公司

招标方式：公开招标

二〇二四年十二月二日

总 目 录

第一章	招标公告	2
第二章	投标须知	5
第三章	项目需求	20
第四章	评标方法与评标标准	23
第五章	投标文件格式	27
第六章	合同格式	39

第一章 招标公告

项目概况

江苏如东农村商业银行股份有限公司外聘评估机构项目的潜在投标人应在“江苏省招标投标公共服务平台”和“江苏如东农村商业银行股份有限公司官网”获取招标文件，并于2024年12月23日上午9时（北京时间）前递交投标文件。

一、项目基本情况

项目名称：江苏如东农村商业银行股份有限公司外聘评估机构项目

项目类型：服务

所属行业：其他未列明行业

项目内容：对招标人授信、资产处置、抵押物价值复估等过程中所涉及的相关资产进行价值评估，具体包含房地产评估服务项目、固定资产船舶类评估服务项目、固定资产海域使用权评估、林权评估、抵押物价值复估等。

预算金额：

1、房地产评估服务项目：评估值的万分之一，最低不低于300元，最高不超过4000元。其中住宅单笔评估费用原则上不超过1000元，商业用房单笔评估费用原则上不超过1500元，商业用地、工业房地产单笔评估费用原则上不超过4000元。

2、固定资产船舶类评估服务项目：单艘评估值的2%，最高不超过4000元。

3、固定资产海域使用权评估收费标准为3000元/本（海域使用权证）。

4、林权评估收费标准为4000元/本（林地使用权证）。

5、抵押物价值复估价格采取询价方式，由入围供应商最低报价者竞得。

最终报价超过预算金额的为无效投标。

招标需求：具体内容详见招标文件，请仔细研究。

合同履行期限：自合同签订之日起一年。

本项目（是/否）接受联合体投标：否。

二、申请人的资格要求：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：无；

3. 本项目的特定资格要求：投标人须同时具有有效的房地产估价机构备案证书壹级和自然资源主管部门出具的土地估价机构备案证明和财政主管部门出具的资产评估机构备案证明；

4. 落实政策需满足的资格要求：无。

5. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的采购活动。

三、获取招标文件

时间：2024 年 12 月 2 日至 2024 年 12 月 23 日。

有关本次招标的事项若存在变动或补充更改将通过“江苏省招标投标公共服务平台”和“江苏如东农村商业银行股份有限公司官网”网站发布，投标人应在投标文件接收截止时间前关注以上网站有关本项目有无补充变更公告。如投标人未及时关注项目相关信息公告，由此造成的一切损失由投标人自行承担。

地点：“江苏省招标投标公共服务平台”和“江苏如东农村商业银行股份有限公司官网”

方式：凡有意参与投标的供应商须登录“江苏省招标投标公共服务平台”和“江苏如东农村商业银行股份有限公司官网”，并自行下载招标文件。

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

提交投标文件截止时间、开标时间：2024 年 12 月 23 日上午 9 时（北京时间）。

地点：如东农商银行主楼十一楼 11108 会议室。（如东县掘港镇钟山路 66 号）。

五、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

六、其他补充事宜

1、投标保证金：本项目不收取投标保证金。招标文件中涉及投标保证金的事项，均按免收投标保证金执行。

2、投标文件制作份数要求：正本份数：1 份，副本份数：4 份。

3、对项目部分（供应商资格要求、项目要求、评分标准）的询问、质疑向采购人指出，由采购人答复；对项目投标文件的其他部分询问、质疑向代理机构指出或采购人指出。

4、说明：根据本项目评标办法，如投标单位为三家时，则全部入围；如投标单位 $\geq$ 四家单位，则确定四家单位为本项目的服务入围单位。各分项合同签订价分别为四家中标入围单位的各分项报价最低价。招标人对中标入围单位的业务进行安排，中标入围单位必须无条件服从安排，否则视为中标入围单位违约，情节严重者，将扣除其履约保证金，解除合同。

分配规则：入围评估公司采用系统轮循模式进行任务分配。

七、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。

1. 招标人信息

名 称：江苏如东农村商业银行股份有限公司

地址：如东县掘港镇钟山路

联系人：季桓萱

联系方式：18362187820

2. 代理机构信息

名 称：江苏衡晟项目管理咨询有限公司

地址：如东县城东中街道

联系人：周春柳

联系方式：13625239921

3. 项目联系方式

联系人：季桓萱

联系方式：18362187820

第二章 投标须知

一、总则

1. 采购方式

1.1 本次采购采取公开招标方式，本招标文件仅适用于第一章“招标公告”中所述项目。

2. 合格的投标人

2.1 满足招标公告中投标人的资格要求的规定。

2.2 满足本文件实质性条款的规定。

3. 适用法律

3.1 本次招标及由此产生的合同受中华人民共和国有关的法律法规制约和保护。

4. 投标费用

4.1 投标人应自行承担所有与参加投标有关的费用，无论投标过程中的做法和结果如何，招标人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

4.2 本次招标收取标书工本费：200 元/套，投标截止时间前由招标代理单位收取，不予退还。

4.3 本项目招标代理费由入围中标供应商支付，招标代理费共为 8000 元，每家中标供应商按“8000 元/入围家数”共同均摊支付。请各投标供应商将此费用一并考虑在投标报价中，投标时准备好代理费用，中标供应商在中标结束后向代理单位缴纳。

5. 招标文件的约束力

5.1 投标人一旦领取本招标文件并决定参加投标，即被认为接受了本招标文件的规定和约束，并且视为自招标文件领取之日起已经知道或应当知道招标文件是否损害其自身权益。投标人一旦参加本项目投标，即表明承诺接受了本招标文件中的所有条件和规定。投标人应当按照招标文件的规定制作投标文件并参加投标。

二、招标文件

6. 招标文件构成

6.1 招标文件有以下部分组成：

- (1) 招标公告
- (2) 投标须知
- (3) 项目技术需求
- (4) 评标方法与评标标准
- (5) 投标文件格式

请仔细检查招标文件是否齐全，如有缺漏请立即与代理公司联系解决。

6.2 投标人应认真阅读招标文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。按招标文件要求和规定编制投标文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其投标文件对招标文件作出实质性响应，否则其风险由投标人自行承担。

7. 招标文件的澄清

7.1 任何要求对招标文件进行澄清的投标人，均应在投标截止期十日前按招标公告中的联系方式，以书面形式提交给招标人。招标人认为已发布的招标文件确有必要澄清或者修改的，将在“江苏省招标投标公共服务平台”和“江苏如东农村商业银行股份有限公司官网”发布更正公告或就个性化的问题回复提出澄清要求的潜在投标人。

8. 招标文件的修改

8.1 在投标截止时间三天前，招标人均可以以补充文件的方式对招标文件进行修改。

8.2 招标人有权按规定要求推迟投标截止日期和开标日期。

8.3 招标文件的修改将在招标公告发布媒体公布，补充文件将作为招标文件的组成部分，并对投标人具有约束力。

三、投标文件的编制

9. 投标文件的语言及度量衡单位

9.1 投标人提交的投标文件以及投标人与招标人就有关投标的所有来往通知、

函件和文件均应使用简体中文。

9.2 除技术性能另有规定外，投标文件所使用的度量衡单位，均须采用国家法定计量单位。

10. 投标文件构成

10.1 投标人编写的投标文件包括：

- (1) 投标函
- (2) 开标一览表
- (3) 报价清单
- (4) 商务偏离表
- (5) 法定代表人身份证明书
- (6) 法人代表授权书
- (7) 投标人资格声明
- (8) 参加采购活动前三年内没有重大违法记录的书面声明
- (9) 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明
- (10) 资格证明文件（实质性资格证明文件和实质性资格证明文件）
- (11) 为完成本项目投标人认为以及满足本招标文件及评标办法所需要的其它资料。

10.2 投标人应将投标文件按顺序装订成册，并编制投标文件资料目录。

10.3 投标文件参照投标文件格式中“投标主要文件目录”的顺序制作，并请编制目录。由于不按要求编排，编排混乱等导致投标文件被误读或查找不到，责任由投标人承担。

11. 证明投标人资格及符合招标文件规定的文件

11.1 投标供应商应按要求提交资格证明文件及符合招标文件规定的文件。

11.2 投标供应商应提交招标文件要求提供的相关资格证明文件。

11.3 投标供应商除必须具有履行合同所需提供的服务的能力外，还必须具备相应的财务、技术方面的能力。

12. 投标分项报价表

12.1 投标供应商应按照招标文件规定格式填投标分项报价表，在表中标明所提供的服务的名目等中文说明。每项服务等只允许有一个报价，任何有选择的报价将不予接受。

12.2 标的物

招标人需求的货物供应、安装调试、质保售后、维护及有关技术服务等。

12.3 有关费用处理

投标报价采用总承包方式，因此投标人的报价包含完成本次采购范围内所有内容的费用，包含作业人员劳务费、交通费、评估仪器费、办公费、通讯费、税金和招标代理服务费等完成本项目所需的一切费用。

12.4 其它费用处理

招标文件未列明，而投标人认为必需的费用也须列入报价。

12.5 投标货币

投标文件中的货物或服务单价和总价无特殊规定的采用人民币报价，以报价表要求的为单位标注。招标文件中另有规定的按规定执行。

12.6 投标项目报价表上的价格应按下列方式分开填写：

(1)项目总价：为完成整个项目所产生的所有费用。

(2)项目分项报价按项目报价表中要求填报。

13. 商务条款响应及偏离表

13.1 对招标文件中的商务条款要求逐项作出响应或偏离，并说明原因；若出现缺、漏项和描述不清的均视为负偏离处理。

13.2 详细阐述所投货物的主要组成部分、实现思路及关键技术；

13.3 投标人认为需要的其他技术文件或说明。

14. 服务承诺及售后服务机构、人员的情况介绍

14.1 投标人的服务承诺应按不低于招标文件中商务要求的标准。

14.2 提供投标人有关售后服务的管理制度、售后服务机构的分布情况、售后服

务、维护人员的数量、素质、技术水平及售后服务的反应能力。

15. 投标函和开标一览表

15.1 投标人应按照招标文件中提供的格式完整、正确填写投标函、开标一览表。

15.2 开标一览表中的价格应与投标文件中的价格一致，如出现不一致的情况，虽不作为无效投标处理，但评标时一律按开标一览表中价格为准。

16. 投标保证金

16.1 本项目不收取投标保证金。招标文件中涉及投标保证金的事项，均按免收投标保证金执行。

16.2 下列任何情况发生时，投标人（中标人）违约：

- （1）投标人在投标有效期内撤回其投标；
- （2）投标人提供的有关资料、资格证明文件被确认是不真实的；
- （3）投标人之间被证实有串通（统一哄抬价格）、欺诈行为；
- （4）投标人被证明有妨碍其他人公平竞争、损害采购人或者其他投标人合法权益的；
- （5）中标人在规定期限内未能根据规定签订合同的；
- （6）中标人在规定期限内不同意交纳履约保证金；
- （7）中标人未能在规定期限内完工的，将终止合同，没收履约保证金。

17. 投标有效期

17.1 投标有效期为招标人规定的开标之日后 90 日历日。投标有效期比规定短的将被视为非响应性投标而予以拒绝。

17.2 在特殊情况下，招标人于原投标有效期满之前，可向投标人提出延长投标有效期的要求。这种要求与答复均应采用书面形式。投标人可以拒绝招标人的这一要求而放弃投标，招标人在接到投标人书面答复后。同意延长投标有效期的投标人既不能要求也不允许修改其投标文件。

18. 投标文件份数和签署

18.1 投标人应严格按照招标公告要求的份数准备投标文件，每份投标文件须清楚地标明“正本”或“副本”字样。一旦正本和副本不符，以正本为准。

18.2 投标文件的正本和所有的副本均需打印或复印，正本由**投标人法定代表人或其授权委托人（即代理人）按招标文件要求签字或盖章**。授权委托人（即代理人）须将法定代表人以书面形式出具的“法定代表人授权委托书”（原件）附在正本投标文件中。

18.3 除投标人对错处做必要修改外，投标文件不得行间插字、涂改或增删。如有修改错漏处，必须由投标文件签署人签字或盖章。

19. 投标文件的密封和标记

19.1 投标人应将投标文件正本和所有副本密封，不符合本条规定的投标将被拒绝或做无效投标处理。

19.2 密封的投标文件应：

（1）注明投标人名称，如因标注不清而产生的后果由投标人自负。按招标公告中注明的地址送达；

（2）注明投标项目名称。

19.3 如果投标文件被宣布为“迟到”投标时，应原封退回。

19.4 未按要求密封和加盖公章，招标人对误投或过早启封概不负责。对由此造成提前开封的投标文件，招标人将予以拒绝，作无效投标处理。

19.5 不论投标人中标与否，投标文件均不退回。

四、投标文件的递交

20. 投标截止日期

20.1 招标人收到投标文件的时间不得迟于招标公告中规定的截止时间。

20.2 招标人可以按照规定，通过修改招标文件有权酌情延长投标截止日期，在此情况下，投标人的所有权利和义务以及投标人受制的截止日期均应以延长后新的截止日期为准。

21. 迟交的投标文件

21.1 招标人将拒绝并原封退回在其规定的投标截止时间后收到的任何投标文件。

22. 投标文件的修改和撤回

22.1 投标人在递交投标文件后，可以修改或撤回其投标文件，但这种修改和撤回，必须在规定的投标截止时间前，以书面形式通知招标人，修改或撤回其投标文件。

22.2 投标人的修改或撤回文件应按规定进行编制、密封、标记和发送，并应在封套上加注“修改”和“撤回”字样。修改文件必须在投标截止时间前送达招标人指定地点。

22.3 在投标截止时间之后，投标人不得对其投标文件作任何修改。

22.4 在投标截止时间至招标文件中规定的投标有效期满之间的这段时间内，投标人不得撤回其投标。

五、开标与评标

23. 开标

23.1 招标人将在招标公告中规定的时间和地点组织公开开标。投标人的法定代表人或其授权委托人（即代理人）须携带有效的身份证原件（不要密封在投标文件中）准时参加开标，参加开标的代表需签名以证明其出席。

23.2 开标仪式由招标人主持，招标人代表、监督代表、投标人代表以及有关工作人员参加。

23.3 按照规定同意撤回的投标将不予开封。

23.4 开标时请现场监督人员或投标人代表查验投标文件密封情况，确认无误后，招标人当众拆封宣读每份投标文件中“开标一览表”的报价内容，未列入开标一览表的内容一律不在开标时宣读。开标时未宣读的投标报价信息，不得在评标时采用。

23.5 招标人将指定专人负责做开标记录并存档备查，开标记录包括在开标时宣读的报价内容。

23.6 投标人在报价时不允许采用选择性报价，否则将被视为无效投标。

24. 评标委员会

24.1 开标后，招标人将立即组织评标委员会（以下简称评委会）进行评标。

24.2 评委会由专家、招标人代表组成，且人员构成符合有关规定。

24.3 评委会应以科学、公正的态度参加评审工作并推荐中标入围单位或受招标人的委托直接确定中标入围单位。评审专家在评审过程中不受任何干扰，独立、负责地提出评审意见，并对自己的评审意见承担责任。

24.4 评委会将对投标人的商业、技术秘密予以保密。

25. 评标过程的保密与公正

25.1 公开开标后，直至向中标的投标人授予合同时止，凡是与审查、澄清、评价和比较投标的有关资料以及授标建议等，均不得向投标人或与评标无关的其他人员透露。

25.2 在评标过程中，如果投标人试图向招标人和参与评标的人员施加任何影响，都将会导致其投标被拒绝。

25.3 招标人和评委会不向落标的投标人解释落标原因，也不公布评标过程中的相关细节。

25.4 本项目采用综合评分法，未中标的投标人如需了解自己的评审得分及排序情况，可于中标结果公告期限届满之日起7个工作日内，由其法定代表人或授权代表携带本人有效身份证件到招标人或招标代理机构处登记查询，逾期将不予受理。

26. 投标的澄清

26.1 评标期间，为有助于对投标文件的审查、评价和比较，评委会会有权要求投标人对其投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误等内容进行澄清，但并非对每个投标人都作澄清要求。

26.2 评委会认为有必要，可要求投标人对某些问题作出必要的澄清、说明和纠正。接到评委会澄清要求的投标人应派人按评委会通知的时间和地点做出书面澄清，书面澄清的内容须由投标人法定代表人或授权委托人（即代理人）签署，并作为投标文件的补充部分，但投标的价格和实质性的内容不得做任何更改，书面澄清的内

容不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

26.3 接到评委会澄清要求的投标人如未按规定做出澄清，将视为放弃该权利，其风险由投标人自行承担。

26.4 评委会不接受投标主动提出的澄清。

27. 对投标文件的初审

27.1 投标文件初审分为资格性检查和符合性检查。

资格性检查：依据法律法规和招标文件的规定，由招标人对投标文件中的资格证明文件进行审查。资格审查的结论，招标人以书面形式向评委会进行反馈。

符合性检查：依据招标文件的规定，从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求作出响应。

27.2 在详细评标之前，评委会将首先审查每份投标文件是否实质性响应了招标文件的要求。实质性响应的投标应该是与招标文件要求的全部条款、条件和规格相符，没有重大偏离或保留的投标。

所谓重大偏离或保留是指与招标文件规定的实质性要求存在负偏离，或者在实质上与招标文件不一致，而且限制了合同中招标人的权利或投标人的义务，纠正这些偏离或保留将会对其他实质性响应要求的投标人的竞争地位产生不公正的影响。重大偏离的认定需经过多数评委会成员的认定。评委决定投标文件的响应性只根据投标文件本身的内容，而不寻求外部的证据。

27.3 如果投标文件实质上没有响应招标文件的要求，评委会将予以拒绝，投标人不得通过修改或撤销不合要求的偏离或保留而使其投标成为实质性响应的投标。请投标人本着诚信精神，在本次投标文件的偏离表和其它偏离文件中，明确、清楚地披露各项偏离。若投标人对某一事项是否存在或是否属于偏离不能确定，亦必须在偏离表中清楚地表明该偏离事项，并可以注明不能确定的字样。任何情况下，对于投标人没有在偏离表中明确、清楚地披露的事项，包括可能属于被投标人在偏离表中遗漏披露的事项，一旦在评审中被发现存在偏离或被认定为属于偏离，则评委会会有权视具体情形予以处理，包括：按照规则扣分、在规则基础上增加扣分、在规

则基础上加倍扣分、直至对该投标予以拒绝，做无效投标处理。

27.4 评委会将对确定为实质性响应的投标进行进一步审核，看其是否有计算上或累加上的算术错误，若出现相互矛盾之处，应以排列在先的原则为准优先处理：

(1) 如果以文字表示的数据与数字表示的有差别，以文字为准修正数字。如果大小写金额不一致的，以大写金额为准。

(2) 如果单价乘以数量不等于总价，以单价为准修正总价，但单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价。如果明细价格相加不等于汇总价格，以明细价格为准。

27.5 评委会将按上述修正错误的方法调整投标文件中的投标报价，调整后的价格应对投标人具有约束力。如果投标人不接受修正后的价格，则其投标将被拒绝。

27.6 评委会将允许修正投标文件中不构成重大偏离的、微小的、非正规的、不一致的或不规则的地方，但这些修改不能影响任何投标人相应的名次排列。

28. 无效投标条款和废标条款

28.1 无效投标条款

(1) 未按照招标文件规定要求密封、签署、盖章的；投标文件未按规定的格式、内容和要求编制填写、投标文件字迹潦草、模糊、无法辨认的；

(2) 在报价时采用选择性报价；

(3) 投标报价超过采购预算的；

(4) 不具备招标文件中规定资格要求的；

(5) 对招标文件未能作出全面实质性响应或对招标文件进行实质性修改的；

(6) 不符合法律、法规和招标文件中规定的其他实质性要求的；

(7) 投标人有欺诈行为或隐瞒自身违规问题的，提供虚假材料的；

(8) 不同投标人委托同一个人办理投标事宜的；不同投标人的投标文件载明的项目管理成员为同一人的；不同投标人的投标文件异常一致的；

(9) 投标人未按照本招标文件要求携带必须提供的相关投标资料的核查原件到投标现场的；

(10) 投标人单位名称与领取招标文件时所登记的单位名称不符的；

(11) 超出经营范围投标的；

(12) 投标有效期不符合招标文件规定期限的；

(13) 其他法律、法规及本招标文件规定的属无效投标的情形；

(14) 投标人被“信用中国”网站列入失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重失信行为记录名单。或查询“信用中国”网站后发现投标人存在其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的信用记录。

(15) 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，将要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

28.2 废标条款：

(1) 符合专业条件的供应商或者对招标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) 投标人的报价均超过了采购预算的；

(4) 因重大变故，采购任务取消的。

28.3 投标截止时间结束后参加投标的供应商不足三家的处理：

如出现投标截止时间结束后参加投标的供应商或者在评标期间对招标文件做出实质响应的供应商不足三家情况，按财政部令第 87 号第四十三条的规定执行。

六、定标

29. 确定中标单位

29.1 评委会将仅对按照本须知有关规定确定为实质上响应招标文件要求的投标文件进行评价和比较。

29.2 评价和比较采用综合评分法，即在最大限度地满足招标文件实质性要求前提下，按照招标文件规定的各项因素进行综合评审后，向招标人推荐中标入围单位（如投标单位为三家时，则全部入围；如投标单位 $\geq$ 四家单位，则确定四家单位为

本项目的服务入围单位)。任何单项因素的最优不能作为中标、成交的保证。

29.3 招标人根据评委会推荐的中标候选人(多名候选人的根据排名顺序依次)确定中标人。

29.4 评审结束后,中标人名单将在“江苏省招标投标公共服务平台”和“江苏如东农村商业银行股份有限公司官网”等媒体进行公示,公示时间为1个工作日。

29.5 若有充分证据证明,中标人出现下列情况之一的,一经查实,将被取消中标资格:

- (1) 提供虚假材料谋取中标的;
- (2) 与评审专家、招标人、其他供应商或者招标人工作人员恶意串通的;
- (3) 向评审专家、招标人或招标人工作人员行贿或者提供其他不正当利益的;
- (4) 恶意竞争,投标总报价明显低于其自身合理成本且又无法提供证明的;
- (5) 不满足本招标文件规定的实质性要求,但在评标过程中又未被评委会发现的;
- (6) 不符合法律、法规的规定的其他情形。

在此情况下一经认定,报经监督管理部门批准,招标人有权重新组织采购。

30. 质疑处理

30.1 投标人认为招标文件、招标过程和招标结果使自己的权益受到损害的,可以在知道或应知其权益受到损害之日起七个工作日内,以书面形式向招标人提出质疑。上述应知其权益受到损害之日,是指:

- (1) 对可以质疑的招标文件提出质疑的,为收到招标文件之日或者招标文件公告期限届满之日;
- (2) 对招标过程提出质疑的,为各招标程序环节结束之日;
- (3) 对成交结果提出质疑的,为成交结果公告期限届满之日。

30.2 质疑必须按相关规定提交,未按上述要求提交的质疑函(含传真、电子邮件等)招标人有权不予受理。

30.3 未参加采购活动的供应商或在采购活动中自身权益未受到损害的供应商所

提出的质疑不予受理。

30.4 质疑函应当包括下列内容：

- （1）质疑供应商的名称、地址、邮编、联系人、联系电话；
- （2）具体的质疑事项及明确的请求；
- （3）认为自己合法权益受到损害或可能受到损害的相关证据材料；
- （4）提起质疑的日期；
- （5）质疑函应当署名：质疑人为自然人的，应当由本人签字并附有效身份证明；质疑人为法人或其他组织的，应当由法定代表人签字并加盖单位公章（质疑人为联合体的，则联合体各方法定代表人均须签字并加盖单位公章），未按要求签字和盖章的为无效质疑，招标人将不予受理。质疑人委托代理质疑的，应当向招标人提交授权委托书，并载明委托代理的具体权限和事项。

30.5 招标人收到质疑函后，将对质疑的形式和内容进行审查，如质疑函内容、格式不符合规定，招标人将告知质疑人进行补正。

30.6 质疑人应当在法定质疑期限内进行补正并重新提交质疑函，拒不补正或者在法定期限内未重新提交质疑函的，为无效质疑，招标人将不予受理。

30.7 对于内容、格式符合规定的质疑函，招标人将在收到参加投标人的书面质疑后七个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑供应商和其他相关供应商，答复的内容不涉及商业秘密。

30.8 供应商提出书面质疑必须有理、有据，不得恶意质疑或提交虚假质疑。否则，一经查实，招标人有权依据有关规定，报请监管部门对该供应商进行相应的行政处罚。

31. 中标通知书

31.1 中标结果质疑期满后，招标人将向中标供应商发出中标通知书。

31.2 中标供应商收到中标通知书后，须立即以书面形式回复招标人，确认中标通知书已收到。

31.3 中标通知书将是合同的一个组成部分。对招标人和中标供应商均具有法律

效力。中标通知书发出后，中标供应商放弃中标项目的，应当依法承担法律责任。

七、授予合同

32. 签订合同

32.1 中标人必须按中标通知书规定的时间、地点，按照招标文件确定的事项签订合同，且不得迟于中标通知书发出之日起十五日内，由此给招标人造成损失的，中标人还应承担赔偿责任。

32.2 招标文件、中标人的投标文件及招标过程中有关澄清、承诺文件均应作为合同附件。

32.3 在合同签订之前，招标人有权对中标单位的履约能力进行最后审查，审查方式包括询问、调查和实地考察，如发现中标单位提供的材料虚假或对标书所要求说明的情况故意隐瞒或虚报，则招标人有权取消其签约资格，并在标书有效期内另行评定中标者，或重新招标。

32.4 签订合同后，中标人不得将货物及其他相关服务进行转包。未经招标人同意，中标人也不得随意采用分包的形式履行合同，否则招标人有权终止合同，中标人的履约保证金将不予退还。转包或分包造成招标人损失的，中标人应承担相应赔偿责任。

33. 货物和服务的追加、调减

33.1 合同履行中，需追加与合同标的相同的货物和服务的，在不改变价格水平、合同及其他条款的前提下，招标人可以与中标人协商签订补充合同。

33.2 采购结束后，招标人若由于各种客观原因，必须对采购项目所牵涉的货物和服务进行适当的减少时，在双方协商一致的前提下，可以按照招标采购时的价格水平做相应的调减，并据此签订补充合同。

33.3 项目结束后，招标人若由于各种客观原因，必须对采购项目所牵涉的货物和服务进行适当的添购时，由于须保证原有采购项目一致性或者服务配套的要求，必须符合规定并经相关部门批准，可以继续从中标人处按照单一来源采购的方式进行添购，且所牵涉的货物和服务的价格水平不得超过本次公开招标的水平且低于当

时的社会平均价。货物和服务的添购，应在本次合同的基础上，另行签订货物和服务的添购合同。

34. 履约保证金

34.1 成交供应商签订合同时须向招标人缴纳履约保证金为 10 万元/家，允许成交供应商自主选择以支票、汇票、本票、保函等非现金形式缴纳或提交履约保证金，在中标公示结束后 7 日内缴纳。履约保证金用以约束供应商在合同履行中的行为，弥补合同执行中由于自身行为可能给招标人带来的各种损失。如果成交人不同意按照规定去做，招标人有权取消本次采购中标决定。在此情况下，报请监管部门，招标人可重新采购。

34.2 履约保证金的退还：需要交纳履约保证金的项目在服务期结束后，成交人凭招标人签署的同意退还履约保证金的证明（证明格式自定, 加盖采购单位公章）、履约保证金收条原件，办理保证金退还手续，履约保证金予以全额无息退还。

八、其他说明

1、投标供应商如对本招标文件中的采购需求（包括详细方案、服务要求、供应商资格条件等）有疑问或不明之处，可与招标人联系。招标人对招标项目的采购需求有解释权。在招标过程中如出现投标供应商针对本项目采购需求提出质疑、疑问，由招标人负责并按规定进行答复。

第三章 项目需求

一、采购项目内容及要求

1. 采购人：江苏如东农村商业银行股份有限公司

2. 服务内容：对招标人授信、资产处置、抵押物价值复估等过程中所涉及的相关资产进行价值评估，具体包含房地产评估服务项目、固定资产船舶类评估服务项目、固定资产海域使用权评估、林权评估、抵押物价值复估等。

3. 工作要求

3.1 凡在招标人授信业务及资产处置等过程中需要对房地产、土地等各类资产进行价值评估时，中标单位在符合《房地产估价规范》（国家质量技术监督局、中华人民共和国建设部，国标 GB/T 50291-2015）、《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局，国标 GB/T 18508-2001）和《房地产抵押估价指导意见》（中华人民共和国建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会，建住房[2006]8号）等文件要求（若国家有最新文件，则以最新文件为准）的基础上还应按招标人评估有关规定要求进行评估。相关机器、设备、动产等资产评估根据国家相关资产评估规定执行。

3.2 中标单位受招标人委托完成有关委托评估事项时，应维护招标人的合法权益，不得为中标单位或任何第三方的利益而损害招标人的合法权益。如中标单位对招标人委托的资产评估价格与客观价格（该客观价格的确定按第四条第（五）款中规定程序进行）不符，中标单位应赔偿招标人因此所受到的全部直接和间接损失（包括贷款不能收回的损失）。

3.3 中标单位在对客户的抵押物及其权属进行核实后，认为不符合抵押、处置条件的，或了解到客户的各类风险信息，均有权谢绝评估，并应及时告知招标人风险管理部门。

3.4 中标单位应选派富有经验、认真负责及尽职，并且数量足够的评估师组成项目工作小组为招标人提供优质、高效的评估服务。

3.5 中标单位提供的最终评估成果应包含估价结果报告和估价技术报告。

3.6 中标单位应严格遵守国家《房地产估价机构管理办法》的规定，中标单位在

县区设立分支机构的，中标单位保证该分支机构不得以分支机构的名义而应以中标单位的名义出具有关估价报告，该估价报告应加盖中标单位公章。

3.7 中标单位将对评估工作质量和工作结果承担最终责任。

3.8 中标单位按照评估行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责原则，根据招标人的合理要求，按时向招标人提供双方约定的、合格的评估报告及其他书面文件，勤勉、谨慎、积极、负责地为完成评估事项。

3.9 根据招标人的实际工作需要，中标单位应无偿提供日常咨询等相关服务。

3.10 中标单位应积极协助招标人协调与抵押登记部门的关系，以保证及时办妥抵押登记手续。

3.11 中标单位在合作年度结束后均应向招标人提交合作年度内所有项目的收费明细。

二、合同履行期限：

自合同签订之日起一年。

招标人向中标单位提供评估相关资料；中标单位收到招标人提供的全部资料后15日内完成招标人委托的评估工作，并向招标人提供正式的评估报告书。若因不可抗力因素需延长或提前完成评估工作，双方需另行协商。

三、成果要求：提供按照行业标准出具的评估报告。评估报告一式贰份，含电子版。

1、评估报告的规范要求

评估机构出具的正式评估报告是依照《中华人民共和国标准房地产估价规范》和《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》等要求由评估机构出具的完整规范评估报告。第十四条 评估机构须按规范要求出具报告，规范评估报告内容包括但不限于下列内容：

(1)评估机构必须进行现场查勘、拍照，房地产评估须了解估价对象具体位置、周边环境、外观、结构布局、内部装修附属设施设备、使用状况(出租、自用)、物业管理等，对所收集的估计对象的坐落、四至、面积、产权、使用状况，权益状况等进行核实；

(2)对于非完全商品性质的抵质押物，评估报告应充分揭示完善或顺利处置抵质押物所需办理的相关手续，税费及其他费用、办理时间周期等内容；

(3)评估报告须了解评估对象在估价时点是否存在法定优先受偿权利等情况，并将相关书面查询资料和调查记录作为评估报告附件；

(4)正式评估报告须详述评估范围与对象、评估原则、评估依据、评估方法与评估过程，评估结果即评估单价、评估总值、评估净值，阐明评估目的为用于向银行申请授信，标明评估基准日与评估有效期，评估公司和评估师签证盖章。

四、付款条件：

评估费用由甲方支付，每季(以正式评估报告出具的日期为准)结算一次，支付前乙方应开具相应金额的发票，并附加业务清单（具体格式根据甲方要求），由甲方专员进行核对确认是否符合收费标准，若核对不一致的，以甲方台账记录为准，乙方不持异议。

五、服务地点：按采购人指定地点。

六、保密工作

在履行合同期间或合同规定期限内严格执行保密制度，不得泄露与本项目规定业务活动有关的保密资料及成果资料，一经发现，将终止与中标单位的合同关系，同时中标单位应承担所有的责任，弥补给采购单位带来的损失。

七、踏勘现场

为确保评估报告的质量，要求中标单位必须对评估项目现场环境进行认真踏勘，并形成现场踏勘影像资料，作为评估报告的附件。否则甲方不予支付评估费用，并有权单方面解除合同，损失由中标单位承担。

第四章 评标方法与评标标准

一、评标方法与定标原则

评委会将对确定为实质性响应招标文件要求的投标文件进行评价和比较，评标采用综合评分法。具体方法如下：

按评审后各评委打分算术和由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价得分由低到高顺序排列。得分且投标报得分价相同的，按项目实施工作方案得分由高到低顺序排列。评委会根据本招标文件规定评标方法与评标标准，按照各投标人的得分由高到低的顺序确定中标入围单位（如投标单位为三家时，则全部入围；如投标单位 $\geq$ 四家单位，则确定四家单位为本项目的服务入围单位）。各分项合同签订价分别为四家中标入围单位的各分项报价最低价。

评分计算方法过程中采用“四舍五入”法，并保留小数 2 位。

评标委员会认为，排在前面的中标候选供应商的最低投标价或者某些分项报价明显不合理或者低于成本，有可能影响项目质量和不能诚信履约的，应当要求其在规定的期限内提供书面文件予以解释说明，并提交相关证明材料；否则，评标委员会可以取消该投标人的中标资格。

中标人有涉及对标书实质性内容的隐瞒、欺诈或违法违规行为，将被取消中标资格。

分配规则：入围评估公司采用系统轮循模式进行任务分配。

二、评标标准

序号	评分标准	评分内容	分值
1	报价部分 (20 分)	1、 房地产评估服务项目 ：有效报价的算术平均值为评标基准价。投标报价等于评标基准价的得 5 分。投标报价与评标基准价相比，每高 1%，在 5 分的基础上扣 0.5 分。投标报价与评标基准价相比，每低 1%，在 5 分的基础上扣 0.3 分。不足 1% 的，按插入法计算，保留 2 位小数，第 3 位四舍五入。	5 分
		2、 固定资产船舶类评估服务项目 ：有效报价的算术平均值为评标基准价。投标报价等于评标基准价的得 5 分。投标报价与评标基准价相比，每高 1%，在 5 分的基础上扣 0.5 分。投标报价与评标基准价相比，每低 1%，在 5 分的基础上扣 0.3 分。不足 1% 的，按插入法计算，保留 2 位小数，第 3 位四舍五入。	5 分

			3、固定资产海域使用权评估：有效报价的算术平均值为评标基准价。投标报价等于评标基准价的得5分。投标报价与评标基准价相比，每高1%，在5分的基础上扣0.5分。投标报价与评标基准价相比，每低1%，在5分的基础上扣0.3分。不足1%的，按插入法计算，保留2位小数，第3位四舍五入。	5分
			4、林权评估：有效报价的算术平均值为评标基准价。投标报价等于评标基准价的得5分。投标报价与评标基准价相比，每高1%，在5分的基础上扣0.5分。投标报价与评标基准价相比，每低1%，在5分的基础上扣0.3分。不足1%的，按插入法计算，保留2位小数，第3位四舍五入。	5分
2	技术部分 (80分)	项目实施工作方案 (50分)	(1) 房地产评估服务项目、固定资产船舶类评估服务项目、固定资产海域使用权评估、林权评估、抵押物价值复估等评估咨询服务技术路线和说明：（10分） 方案有针对性、详细、内容完整、科学合理的得10分； 方案一般详细，科学性一般的得6分； 内容较为简单，描述不够详尽的得3分； 内容明显欠缺的不得分。 (2) 房地产评估服务项目、固定资产船舶类评估服务项目、固定资产海域使用权评估、林权评估、抵押物价值复估等评估咨询服务组织方案：（10分） 方案有针对性、详细、内容完整、科学合理的得10分； 方案一般详细，科学性一般的得6分； 内容较为简单，描述不够详尽的得3分； 内容明显欠缺的不得分。 (3) 服务响应方案：（10分） 根据投标单位的服务承诺、响应时间、响应方式、与采购方的配合工作等进行打分： 方案详细、内容完整、科学合理的得10分；	50分

			方案一般详细，科学合理性一般的得 6 分； 内容较为简单，描述不够详尽的得 3 分； 内容明显欠缺的不得分。 （4）保密性承诺方案：（10 分） 根据投标单位针对本项目实际操作过程中制定的履行保密义务的方案： 方案详细、内容完整、科学合理的得 10 分； 方案一般详细，科学合理性一般的得 6 分； 内容较为简单，描述不够详尽的得 3 分； 内容明显欠缺的不得分。 （5）投标单位履约服务能力说明：（10 分） 根据投标人本地化服务及针对本项目拟投入的人员配备、业务开展工作安排、服务工作响应时间等的综合阐述： 方案详细、内容完整、科学合理的得 10 分； 方案一般详细，科学合理性一般的得 6 分； 内容较为简单，描述不够详尽的得 3 分； 内容明显欠缺的不得分。 注：以上各项未提供不得分。	
3		业绩（12 分）	1、提供自 2020 年 1 月 1 日以来出具的为金融行业服务的资产评估报告且在资产评估协会备案的业绩，每提供一个项目得 1 分，最多得 6 分。业绩须提供委托合同、中国资产评估协会全国统一编码回执复印件并加盖投标人公章。 2、提供自 2020 年 1 月 1 日以来出具的为金融行业服务的房地产估价报告，每提供一个项目得 0.5 分，最多得 3 分。业绩须提供委托合同复印件并加盖投标人公章。 3、提供自 2020 年 1 月 1 日以来出具的为金融行业服务的土地评估报告且在自然资源部（或原国土资源部）土地估价报告备案系统备案的业绩，每提供一个项目得 0.5 分，最多得 3 分。业绩须提供委托合同、自然资源部（或原国土资源部）备案二维码封面并加	12 分

			盖投标人公章。	
4		项目组人员实力（10分）	1、拟派项目负责人： （1）项目负责人同时具备资产评估师资格及注册房地产估价师资格的得2分，项目负责人同时具备资产评估师资格、注册房地产估价师及土地估价师资格的得3分；此项最多3分。 （2）项目负责人具备土地（不动产）登记代理人资格的得2分；此项最多2分。 2、拟派项目组成员：项目组成员（不含项目负责人）具有资产评估师或注册房地产估价师资格的不得少于4人（含4人），多于4人的每多提供一个的得1分，最多得5分，少于4人的不得分。 注： 投标时提供项目组人员汇总表（格式见附件），表后附投标人为项目负责人及相应人员缴纳的社保证明复印件（2024年8月-2024年10月三个月中至少一个月，不提供视为未响应）、个人资格证书复印件及相关的文件，以上复印件需加盖投标人公章。未提供不得分。	10分
5		企业实力（8分）	供应商通过质量管理体系认证证书 ISO9001 得2分，环境管理体系认证证书 ISO14001 得2分；职业健康安全管理体系认证证书 ISO45001 得2分；通过 AAA 信用企业认证证书的得2分；本项最高得8分； 注：须提供以上相关证书复印件，复印件加盖投标人公章。未提供不得分。	8分

备注：

1. 请各投标供应商按照招标文件要求顺序制作投标文件，特别是评分标准中所涉及的内容请做出明确的标注，以最大限度的避免造成评委误判或漏判。
2. 以上评分所需提供的原件须携带至开标现场核查，不提供或提供不全的不得分。若弄虚作假将取消该投标供应商在如东农商行一年内投标资格。
3. 请各投标供应商按照以下文件的要求格式、内容，顺序制作投标文件，并请

编制目录及页码，以最大限度的避免造成评委误判或漏判。由于不按要求编排，编排混乱等导致投标文件被误读或查找不到，责任由投标供应商承担。

第五章 投标文件格式

(正本或副本)

投 标 文 件

(封面参考格式)

项 目 名 称：_____

投标人名称：_____

日 期：_____

投标文件封面应注明投标项目名称、投标人名称、投标日期等内容。

投标主要文件目录

- 1、投标函
- 2、开标一览表
- 3、商务偏离表
- 4、法定代表人身份证明书
- 5、法人代表授权书
- 6、投标人资格声明
- 7、参加采购活动前三年内没有重大违法记录的书面声明
- 8、具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明
- 9、投标人实质性资格证明文件目录

（1）营业执照复印件；

（2）投标人须同时具有有效的房地产估价机构备案证书壹级和自然资源主管部门出具的土地估价机构备案证明和财政主管部门出具的资产评估机构备案证明复印件；

10、投标人非实质性资格证明文件目录（根据评分标准要求的内容自行制作）

（1）项目实施工作方案；

（2）业绩；

（3）项目组人员实力；

（4）企业实力；

（5）为完成本项目投标人认为以及满足本招标文件及评标办法所需要的其它资料。

11、为完成本项目投标人认为以及满足本招标文件及评标办法所需要的其它资料。

5.1 投标函格式

致：江苏如东农村商业银行股份有限公司

根据贵方的招标文件，正式授权_____（姓名和职务）代表我方_____

_____（投标人的名称），全权处理本次项目投标的有关事宜。我方现就有关事项郑重承诺如下：

1. 按招标文件规定的各项要求，向招标人提供所需货物与服务。
2. 我方完全理解报价最低并非意味着必定获得中标的资格。
3. 我方已详细审核全部招标文件及其有效补充文件（若有），包括投标文件修改书（如有）、参考资料及有关附件，确认无误。
4. 我方完全理解全部招标文件内容及相关的补充文件（若有），不存在任何误解之处，同意放弃提出异议和质疑的权利。
5. 我方同意从规定的开标日期起遵循本投标文件，并在规定的投标有效期期满之前均具有约束力。
6. 如果在开标后规定的投标有效期内撤回投标或中标后拒绝签订合同。
7. 我方承诺：招标人若需追加采购本项目招标文件所列货物及相关服务的，在不改变合同其他实质性条款的前提下，按相同或更优惠的折扣率保证供货。
8. 同意向贵方提供贵方可能另外要求的与投标有关的任何证据或资料，并保证我方已提供和将要提供的文件是真实的、准确的，绝无任何遗漏、虚假、伪造和夸大的成份，若出现违背诚实信用和无如实告知之处，同意被废除投标资格和相关的处罚。
9. 一旦我方中标，我方将根据招标文件的规定，严格履行合同的职责和义务，并保证在招标文件规定的时间完成项目，交付招标人验收、使用。
10. 遵守招标文件中要求的收费项目和标准且无任何异议。

如果我方违反上述承诺，或承诺内容不属实，我方愿意承担一切不利的法律后果。

与本投标有关的正式通讯地址为：

地 址：

邮 编：

电 话： 传 真：

投标人开户行：

账 户：

法定代表人或被授权人（签字或盖章）：

供应商名称（公章）：

日 期： _____年____月____日

5.2 开标一览表

投标供应商全称（加盖公章）：

项目名称		江苏如东农村商业银行股份有限公司外聘评估机构项目
投标 报价	房地产评估服务项目	评估值的万分之____，最低不低于 300 元，最高不超过 4000 元。其中住宅单笔评估费用原则上不超过 1000 元，商业用房单笔评估费用原则上不超过 1500 元，商业用地、工业房地产单笔评估费用原则上不超过 4000 元。
	固定资产船舶类评估服务项目	单艘评估值的____%，最高不超过 4000 元。
	固定资产海域使用权评估	海域使用权评估收费标准为____元/本（海域使用权证）。
	林权评估	林权评估收费标准为____元/本（林地使用权证）。
	抵押物价值复估	抵押物价值复估价格采取询价方式，由入围供应商最低报价者竞得。

注：

1、报价超过预算的为无效投标。

2、项目总费用包含完成本次采购范围内所有内容的费用，包含作业人员劳务费、交通费、评估仪器费、办公费、通讯费、税金等完成本项目所需的一切费用。

3、本项目招标代理费由入围中标供应商支付，招标代理费共为 8000 元，每家中标供应商按“8000 元/入围家数”共同均摊支付。请各投标供应商将此费用一并考虑在投标报价中，投标时准备好代理费用，中标供应商在中标结束后向代理单位缴纳。

供应商名称（盖章）：_____

法定代表人或法定代表授权人(签字或盖章)：_____

日期： 年 月 日

5.3 商务偏离表

投标人名称:

包号	招标文件 条目号	招标文件 商务条款	投标文件 商务条款	偏 离	说明

注：如无偏离，则必须注明无偏离。本项目仅接受正偏离、无偏离。不接受负偏离。

供应商全称（盖单位公章）：_____

法定代表人或法定代表授权人（签字或盖章）：_____

日期：_____年____月____日

5.4 法定代表人身份证明书

单位名称：_____
地 址：_____
成立时间：_____年_____月_____日
经营期限：_____
姓 名：_____性别：_____
职务：_____系：_____（投标单位名称）
_____的法定代表人。

特此证明

供应商(加盖公章)：_____

年 月 日

附法定代表人身份证复印件

5.5 法人代表授权书

本授权书声明：_____（投标人单位名称）_____（法定代表人姓名、职务）授权_____（被授权人的姓名、职务）为我方就_____项目投标活动的合法代理人，以本公司名义全权处理一切与该项目投标有关的事务。

本授权书于_____年____月____日签字或盖章生效，特此声明。

被授权人无转委托权，特此委托。

法定代表人签字或盖章：_____

职 务：_____

单位名称：_____

代理人（被授权人）签字或盖章：_____

职 务：_____

单位名称：_____

投标人名称（公章）：_____

日 期：_____

附：代理人（被授权人）身份证复印件（加盖投标人公章）

5.6 投标人资格声明

企业名称			
地址			
法定代表人			
注册时间			
近三年内有经营活动中有无重大违法纪录			
是否依法缴纳税收		是否依法缴纳社会保障资金	
单位概况	注册资本	万元	
	经营范围是否包含本项目		
	是否符合本项目资格要求		
	是否具备履行本项采购合同所必需的设备和专业技术能力		
备注			

我公司（单位）投标文件中所有关于投标资格的文件、证明、陈述均是真实的、准确的。

若有违背，我公司（单位）愿意承担由此而产生的一切后果。我们同意如贵方要求，可以出示相关证明文件。

法定代表人或授权委托人签字：_____

供应商名称（公章）：_____

日期：_____年____月____日

5.7 参加采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

致_____ (招标人):

我单位在参加采购活动前三年内在经营活动中没有政府采购法第二十二条第一款第(五)项所称重大违法记录, 包括:

(一) 我单位或者其法定代表人、董事、监事、高级管理人员因经营活动中的违法行为受到行政处罚, 但警告和罚款额在三万元以下的行政处罚除外;

(二) 我单位或者其法定代表人、董事、监事、高级管理人员因经营活动中的违法行为受到刑事处罚。

特此声明!

供应商全称(盖单位公章): _____

法定代表人(签字或盖章): _____

日期: _____ 年____月____日

5.8 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明

我单位郑重声明：我单位具备履行本项采购合同所必需的设备和专业技术能力，为履行本项采购合同我公司具备如下主要设备和主要专业技术能力（自行填写）：

主要设备有：_____。

主要专业技术能力有：_____。

供应商全称（盖章）：

法定代表人或授权代表签字：

日期：_____年_____月_____日

5.9 项目组人员汇总表

序号	姓名	性别	学历	在本项目拟任职务
				项目负责人
				项目组成员
				

表后附投标人为项目负责人及相应人员缴纳的社保证明复印件（2024 年 8 月-2024 年 10 月三个月中至少一个月，不提供视为未响应）、个人资格证书复印件及相关的文件，以上复印件需加盖投标人公章。

5.10 实质性资格证明文件

投标人实质性资格证明文件：

（1）营业执照复印件；

（2）投标人须同时具有有效的房地产估价机构备案证书壹级和自然资源主管部门出具的土地估价机构备案证明和财政主管部门出具的资产评估机构备案证明复印件；

5.11 投标人非实质性资格证明文件：（根据评分标准要求的内容自行制作）

（1）项目实施工作方案；

（2）业绩；

（3）项目组人员实力；

（4）企业实力；

（5）为完成本项目投标人认为以及满足本招标文件及评标办法所需要的其它资料。

5.12 为完成本项目投标人认为以及满足本招标文件及评标办法所需要的其它资料。

第六章 合同格式

江苏如东农村商业银行股份有限公司外聘评估机构项目合作协议

甲 方：江苏如东农村商业银行股份有限公司

负责人：

住 所：如东县掘港镇钟山路 66 号

乙 方：

负责人：

住 所：

经甲方审定，乙方被列入江苏如东农村商业银行股份有限公司外聘评估机构备选库，为了发挥各自优势，促进双方业务的发展，本着优势互补、平等互利的原则，双方经充分协商，共同达成本协议，并自愿全面遵守执行。

第一条 合作内容

甲方选定乙方作为外聘评估机构备选单位，针对具体项目，在甲方委托的情况下，对甲方授信、资产处置、抵押物价值复估等，具体包含房地产评估服务项目、固定资产船舶类评估服务项目、固定资产海域使用权评估、林权评估、抵押物价值复估等过程中所涉及的相关资产进行价值评估。

第二条 甲方的权利与义务

（一）甲方有权要求乙方按照有关法律规定、相关评估规则等，客观、公正地评估甲方委托的资产。如甲方对评估结论有异议，乙方需作出客观的解释说明并提供相关补充依据，解释说明不清的，甲方有权要求乙方对评估标的重新进行评估。

（二）甲方有权要求乙方独立完成评估业务，未经甲方书面同意不得将评估项目另行委托或其它评估机构合作完成。

（三）如甲方需要，乙方应无偿提供甲方委托评估项目的预评估报告，经甲方审核通过后再出具正式评估报告，乙方的预评估报告原则上应与正式评估报告的要素基本一致，可适当简化，包括估值分析信息、相关风险提示信息、并且不应省略相应的分析及计算内容，采用市场比较法的必须在报告中列举三家以上类似押品的成交价格信息（应通过当地房管局、

房产中介、评估机构、司法拍卖网站搜集信息），采用收益法的必须采用可比押品真实租金价格，并后附租金合同复印件。评估价值必须采用扣除相关税费后的净值，包括增值税及附加、印花税、交易手续费、土地增值税、所得税、处置费用等。

（四）甲方有权依据评估业标准规范和本协议条款对乙方的评估质量进行监督和审查。

（五）甲方可协助乙方完成资产评估的各项工作，包括与乙方沟通，交流意见，提供相关资料。

第三条 乙方的权利与义务

（一）凡在甲方授信业务及资产处置等过程中需要对房地产、土地等各类资产进行价值评估时，乙方在符合《房地产估价规范》（国家质量技术监督局、中华人民共和国建设部，国标 GB/T 50291-2015）、《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局，国标 GB/T 18508-2001）和《房地产抵押估价指导意见》（中华人民共和国建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会，建住房[2006]8号）等文件要求（若国家有最新文件，则以最新文件为准）的基础上还应按甲方评估有关规定要求进行评估。相关机器、设备、动产等资产评估根据国家相关资产评估规定执行。

（二）乙方受甲方委托完成有关委托评估事项时，应维护甲方的合法权益，不得为乙方或任何第三方的利益而损害甲方的合法权益。如乙方对甲方委托的资产评估价格与客观价格（该客观价格的确定按第四条第（五）款中规定程序进行）不符，乙方应赔偿甲方因此所受到的全部直接和间接损失（包括贷款不能收回的损失）。

（三）乙方在对客户的抵押物及其权属进行核实后，认为不符合抵押、处置条件的，或了解到客户的各类风险信息，均有权谢绝评估，并应及时告知甲方风险管理部门。

（四）乙方应选派富有经验、认真负责及尽职，并且数量足够的评估师组成项目工作小组为甲方提供优质、高效的评估服务。

（五）乙方提供的最终评估成果应包含估价结果报告和估价技术报告。

（六）乙方应严格遵守国家《房地产估价机构管理办法》的规定，乙方在县区设立分支机构的，乙方保证该分支机构不得以分支机构的名义而应以乙方的名义出具有关估价报告，该估价报告应加盖乙方公章。

（七）乙方将对评估工作质量和工作结果承担最终责任。

(八) 乙方按照评估行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责原则，根据甲方的合理要求，按时向甲方提供双方约定的、合格的评估报告及其他书面文件，勤勉、谨慎、积极、负责地为完成评估事项。

(九) 如乙方违反本合同项下的义务，甲方有权取消乙方作为外聘评估机构备选单位的资格，有权解除具体评估项目的合作协议。如因乙方违约给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方赔偿相关损失。

(十) 根据甲方的实际工作需要，乙方应无偿提供日常咨询等相关服务。

(十一) 乙方应积极协助甲方协调与抵押登记部门的关系，以保证及时办妥抵押登记手续。

(十二) 乙方在每个合作年度结束后均应向甲方提交合作年度内所有项目的收费明细。

(十三) **分配规则：入围评估公司采用系统轮循模式进行任务分配。**

(十四) **成果要求：**提供按照行业标准出具的评估报告。评估报告一式贰份，含电子版。

1、评估报告的规范要求

评估机构出具的正式评估报告是依照《中华人民共和国标准房地产估价规范》和《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》等要求由评估机构出具的完整规范评估报告。第十四条 评估机构须按规范要求出具报告，规范评估报告内容包括但不限于下列内容：

(1) 评估机构必须进行现场查勘、拍照，房地产评估须了解估价对象具体位置、周边环境、外观、结构布局、内部装修附属设施设备、使用状况(出租、自用)、物业管理等，对所收集的估计对象的坐落、四至、面积、产权、使用状况，权益状况等进行核实；

(2) 对于非完全商品性质的抵质押物，评估报告应充分揭示完善或顺利处置抵质押物所需办理的相关手续，税费及其他费用、办理时间周期等内容；

(3) 评估报告须了解评估对象在估价时点是否存在法定优先受偿权利等情况，并将相关书面查询资料和调查记录作为评估报告附件；

(4) 正式评估报告须详述评估范围与对象、评估原则、评估依据、评估方法与评估过程，评估结果即评估单价、评估总值、评估净值，阐明评估目的为用于向银行申请授信，标明评估基准日与评估有效期，评估公司和评估师签证盖章。

第四条 过失事项

（一）在乙方所出具的评估报告中未揭示出评估标的的真实权属（包括抵押权）或揭示不够充分。

（二）乙方所出具的评估报告中对抵押物属性描述错误或不够充分或未附内外结构的照片。

（三）乙方所使用的评估方法和技术不符合法定程序和评估规范。

（四）由于乙方出具的评估存在瑕疵而影响甲方业务进程或造成银企矛盾。

（五）评估价值明显偏差的。

（六）乙方在评估过程及评估报告中其他明显过失。

（七）乙方与甲方客户接触过程中存在欺诈、误导、泄露客户信息、乱收费等情况的，以及影响甲方声誉的各种行为。

（八）乙方向其他公司转包甲方推荐或委托的业务。

（九）乙方违反商业合作的诚信原则的其他过失行为。

（十）不积极配合甲方工作。

（十一）与甲方或相关利益人员内外勾结损害甲方利益。

（十二）泄露甲方商业秘密及其他需要保密的信息。

（十三）出具虚假报告的。

（十四）其他违反本合同义务的行为或者严重损害甲方利益的行为。

第五条 违约责任

（一）若甲方发现乙方的各类过失，甲方有权暂停乙方在甲方的外聘评估机构准入资格，缩减合作范围直至停止合作，并宣布本协议提前到期并终止，情节严重的保留诉讼权利。

（二）乙方及其下属人员丧失评估业的相关资质或资质等级降低，则甲方有权缩减合作范围直至停止合作，并宣布协议提前到期并终止。

（三）与甲方合作的评估机构，有下列情况之一的，将解除与本行的合作关系，并在全行进行通报：

- （1）吸纳本行员工或其亲属在入聘评估机构投资入股；
- （2）与本行员工或相关利益人员内外勾结损害本行利益；
- （3）严重不配合本行工作；
- （4）利用掌握的信息，恶意提高收费标准等恶劣行为；

(5) 出具虚假评估报告,能够认定其评估结果使本行授信保障程度降低或发生潜在风险或造成损失的;

(6) 泄露本行商业秘密及其它需要保密的信息,造成严重不良影响的;

(7) 对评估标的不认真做市场调研,评估值过高或过低或其它方面原因,能够认定其评估结果使本行授信保障程度降低或发生潜在风险或造成损失的;

(8) 其它严重损害本行利益或违反与本行签署的《合作协议》相关条款的行为。

(三) 本协议生效后,双方应严格执行协议条款,任何一方未履行本协议约定的任何一项条款均视为违约,违约方应承担由此给守约方造成的全部损失。

第六条 履约保证金、收费标准及支付方式

1、履约保证金:

乙方签订合同时须向甲方缴纳履约保证金为 10 万元/家,允许乙方自主选择以支票、汇票、本票、保函等非现金形式缴纳或提交履约保证金,在中标公示结束后 7 日内缴纳。履约保证金用以约束乙方在合同履行中的行为,弥补合同执行中由于自身行为可能给甲方带来的各种损失。如果乙方不同意按照规定去做,甲方有权取消本次采购中标决定。在此情况下,报请监管部门,甲方可重新采购。

履约保证金的退还:需要交纳履约保证金的项目服务期结束后,乙方凭招标人签署的同意退还履约保证金的证明(证明格式自定,加盖甲方公章)、履约保证金收条原件,办理保证金退还手续,履约保证金予以全额无息退还。

2、收费标准

(1) 房地产评估服务项目:评估值的万分之____,最低不低于 300 元,最高不超过 4000 元。其中住宅单笔评估费用原则上不超过 1000 元,商业用房单笔评估费用原则上不超过 1500 元,商业用地、工业房地产单笔评估费用原则上不超过 4000 元。

(2) 固定资产船舶类评估服务项目:单艘评估值的____‰,最高不超过 4000 元。

(3) 固定资产海域使用权评估收费标准为____元/本(海域使用权证)。

(4) 林权评估收费标准为____元/本(林地使用权证)。

(5) 抵押物价值复估价格采取询价方式,由入围供应商最低报价者竞得。

3、支付方式

评估费用由甲方支付,每季(以正式评估报告出具的日期为准)结算一次,支付前乙方应

开具相应金额的发票，并附加业务清单（具体格式见附件），由甲方专员进行核对确认是否符合收费标准，若核对不一致的，以甲方台账记录为准，乙方不持异议。乙方确认甲方将评估费支付至以下账户：

户名：

账号：

开户行：

第七条变更与解除

本协议经双方加盖公章，可以修改、补充或解除。本协议的修改或补充构成本协议的重要组成部分，具有与本协议的同等效力。

第八条协议生效

本协议自 年 月 日起生效，有效期一年。协议有效期内双方可协商变更或终止本协议。任何一方需终止本协议的，应提前 1 个月向另一方发出通知（乙方出现第五条所列违约责任的除外）。甲方向乙方提供评估相关资料；乙方收到甲方提供的全部资料后 15 日内完成甲方委托的评估工作，并向甲方提供正式的评估报告书。若因不可抗力因素需延长或提前完成评估工作，双方需另行协商。

第九条保密条款

在履行合同期间或合同规定期限内严格执行保密制度，不得泄露与本项目规定业务活动有关的保密资料及成果资料，一经发现，将终止与中标单位的合同关系，同时中标单位应承担所有的责任，弥补给采购单位带来的损失。

第十条争议解决

双方应协商解决因履行本协议而产生的争议，协商不成，可向人民法院起诉。本协议的管辖法院为甲方所在地人民法院。

第十一条其他

（一）因不可抗力不履行或不能适当履行本协议的义务，应尽快通知对方，并采取合理措施避免或减少损失。提出免责的一方应提供有权机关书面证明。

（二）在协议有效期间，不论项目金额大小，对于甲方委托乙方评估的具体项目，应积极响应。

本协议一式肆份，双方各执两份，具有同等效力。

（以下无正文）

签字盖章页

甲方：江苏如东农村商业银行股份有限公
司（公章）

乙方：（公章）

负责人或

负责人或

授权签字人（签章）：

授权签字人（签章）：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日