

# 广东南海农村商业银行股份有限公司

## 合作评估机构入围项目

# 招 标 文 件

采购项目编号：2025073

采购方式：公开招标

招标人（章）：广东南海农村商业银行股份有限公司

招标代理机构（章）：公诚管理咨询有限公司

2025 年 4 月

# 目 录

|                     |    |
|---------------------|----|
| 第一部分 招标公告 .....     | 3  |
| 第二部分 招标项目内容 .....   | 8  |
| 第三部分 投标人须知 .....    | 14 |
| 第四部分 合同书格式 .....    | 25 |
| 第五部分 投标文件格式 .....   | 48 |
| 附件一 年度考核表 .....     | 70 |
| 附件二 最高费率限价表 .....   | 73 |
| 附件三 外包装封面参考格式 ..... | 74 |
| 附件四 评审细则 .....      | 75 |

## 第一部分 招标公告

# 广东南海农村商业银行股份有限公司合作评估机构

## 入围项目招标公告

广东南海农村商业银行股份有限公司合作评估机构入围项目的潜在投标人应在公诚管理咨询有限公司（诚e招电子采购交易平台）获取招标文件，并于 2025年5月7日 10时 00分（北京时间）前递交投标文件。

### 一、项目基本情况

项目编号： 2025073

项目名称：广东南海农村商业银行股份有限公司合作评估机构入围项目

项目内容：为了满足招标人押品价值评估需要，现启动 2025-2026 年押品评估机构入围采购项目。根据业务需要细分为两个服务采购包（标包）。1号采购包：房地产、土地、其他资产或财产权利（不含知识产权）；2号采购包：知识产权评估。两个采购包分别独立评审，互不干预。参与1号采购包的投标人还需根据自身具备的资质情况选择相应的服务内容。入围投标人与招标人签订框架协议，入围投标人获得招标后续采购需求的参与资格，不代表已经取得或必然取得招标人单项押品价值评估的代理权，招标人不承诺任何采购业务量，具体的评估机构选用，按照招标人相关采购制度执行。入围投标人后续服务报价不得高于本次入围报价。

服务期限：自框架协议生效之日起至 2026 年 12 月 31 日，合作期间考核不合格或存在损害招标人合法权益的，招标人有权终止业务。

### 二、投标人的资格要求（适用于两采购包）

1. 投标人必须是具有独立承担民事责任能力的在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织，提供有效的营业执照或法人登记证书复印件（如国家另有规定的，则从其规定）。如为分支机构参加投标，投标人需提供总公司（总所）出具的唯一投标授权书，授权书需明确投标人的权限范围，并提交总公司（总所）有效的营业执照或法人登记证书复印件。分支机构已取得授权的，总公司（总所）取得的相关资质证书、人员及业绩对分支机构投标有效，法律法规或者行业另有规定的除外。

2. （1）参加1号采购包的投标人须满足以下条件的其中一项或多项，参加2号采购包的投标人须满足第③项：

①具备房地产评估资质在三级（含）以上，且有3名以上（含3名）注册房地产评估师员工；

②具备土地评估资质在三级（含）以上，且有3名以上（含3名）注册土地评估师员工；

③具备资产评估资质，且有5名以上（含5名）资产评估师员工。

注：需提供有效的行政部门或行业协会颁发的证书或其他有效的证明材料，同时还需提供相关人员的资质证明材料及2024年10月至开标当日任意月份投标人公司缴纳的社保证明。法律法规或者行业对等级划分另有规定的，还需提供证明其有效的材料。

3. 产权清晰、组织机构健全、各类专业技术人员齐全、有完善的内部管理制度和专业化运作模式，并非挂靠性质。（提供投标人资格声明函）

4. 严格遵循公正、客观、独立、科学、规范、谨慎的评估原则，而且收费合理、有较高的工作效率。（提供投标人资格声明函）

5. 近2年内未受到行业主管部门的行政处理或行业协会、银行监管部门惩戒处分，未被银行、同业公会列入黑名单，无发生重大违纪行为、无违约记录。未曾因违反与招标人的合作协议被招标人解除合作关系。其实际控制人、主要负责人不是曾因违反合作协议被招标人解除合作关系的评估机构的实际控制人、主要负责人。（提供投标人资格声明函）

6、投标人应未被列入“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）“记录失信被执行人或重大税收违法失信主体”记录名单。（以资格审查期间查询在“信用中国”网站相关主体信用记录结果为准。如相关失信记录已失效，投标人需在资格审查资料中附相关证明资料。）

7. 能够出具《初评报告》，提供近三年内出具的任意一份《初评报告》。

8. 能够出具《评估报告书》或《估价报告书》，提供近三年内出具的任意一份《评估报告书》或《估价报告书》。

9. 认可接受招标人规定的评估收费指导价格标准（提供投标人资格声明函）。

10. 存在直接控股、管理关系或者单位负责人为同一人的不同投标人，不得同时参与本次项目投标（提供投标人资格声明函）。

11. 本项目不接受联合体投标，不得分包或转包（提供投标人资格声明函）。

### 三、获取招标文件

1. 获取文件时间：2025年4月11日至2025年4月17日（提供期限自本公告发布之日起不得少于5个工作日），每天上午09:00至17:30（北京时间，法定节假日除外）。

2. 地点：公诚管理咨询有限公司（诚e招电子采购交易平台）。

3. 售价（元）：300

4. 通过以下方式向采购代理机构获取文件。

（1）通过“诚E招电子采购交易平台”（网址：<https://www.chengezhao.com/>）完成本项目的项目登记、招标文件的购买与下载。

（2）注册：输入网址，点击【新用户注册】（注册步骤详见门户网站：【供应商操作指南】-【注册指引】）。登陆账号后点击【常用文件】，下载《投标人&供应商-操作手册》。

（3）项目登记、购买与下载：注册成功后登录平台，点击【商机发现】，检索本项目，供应商支付文件费用及下载招标文件。

（4）疑问反馈：具体操作若有疑问，可致电客服热线：020-89524219。服务时间8:30-17:30（工作日）。

（5）支付方式（二选一）：①网上支付（微信扫码）、②电汇（须上传汇款凭证），账号信息如下：户名：公诚管理咨询有限公司，开户银行：中信银行广州花园支行，账号：3110910037672502790）。支付完成后请及时下载招标文件。

5. 报名咨询电话：详见“采购代理机构信息”。

#### 四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

2025年5月7日10时00分（北京时间）（自招标文件开始发出之日起至投标人提交投标文件截止之日止，不得少于20日）

地点：佛山市顺德区乐从镇东平社区君兰路8号前海人寿金融中心第7层会议室。

#### 五、公告期限

自本公告发布之日起不少于5个工作日。自2025年4月11日至2025年4月17日止。

#### 六、特别说明

本项目为企业自主采购，不属于政府采购范畴，不属于依法必须招标的范畴。

#### 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：广东南海农村商业银行股份有限公司

地址：广东省佛山市南海区桂城街道南海大道北26号南海农商银行大厦

联系人：简先生

联系方式：0757-86367028

## 2. 招标代理机构信息

名称： 公诚管理咨询有限公司

地址： 佛山市顺德区乐从镇东平社区君兰路8号前海人寿金融中心第7层

联系方式： 谭炳锐、黄文静 18664776525

## 3. 项目联系方式

项目联系人： 谭炳锐、黄文静

电话： 18664776525

招标人： 广东南海农村商业银行股份有限公司

招标代理机构： 公诚管理咨询有限公司

发布时间： 2025 年 4 月 10 日

## 第二部分 招标项目内容



## 一、项目概况

招标人作为区域性银行，主营业务为存款、贷款、结算、投资理财等，业务主要集中在佛山市南海区。为更好地满足招标人发展过程中的押品（资产）价值评估服务需要，防范业务风险。招标人拟引进房地产、土地、资产评估机构（下文称“评估机构”）作为合作评估机构，为招标人提供与金融业务有关的资产评估服务。≤

### ★二、项目目标

1号采购包入围家数规定：入围不超过13家评估机构为合作评估机构。若通过资格性审查及符合性审查的投标人总数大于15家的，则入围13家；总数小于或等于15家且大于等于9家的，则入围数量为总数减去2家（ $9 \leq \text{总投标家数} \leq 15$ ，入围数量=总投标家数-2）；总数小于9家，则1号采购包招标失败。

1号标包入围评估机构须至少有一家房地产评估资质为壹级，有一家土地评估资质为壹级（或至少有一家入围评估机构同时具备房地产、土地壹级资质），否则1号采购包招标失败；1号采购包入围评估机构须至少有一家具备资产评估资质，否则1号采购包招标失败。

2号采购包入围家数规定：入围不超过3家评估机构为合作评估机构。若通过资格性审查及符合性审查的投标人总数大于5家的，则入围3家；总数小于或等于5家且大于等于3家的，则入围数量为总数减去2家（ $3 \leq \text{总投标家数} \leq 5$ ，入围数量=总投标家数-2）；总数小于3家，则2号采购包招标失败。

参加1号采购包的投标人可选择全部采购服务内容投标，也可以只对标包中某一采购服务内容进行投标（如仅投标1号标包中的“房地产”服务），投标人必须具备相应资质才可选择相应采购内容，否则选择无效。

本项目允许投标人同时投标1号采购包（含某一项采购内容）和2号采购包，如果投标人同时中标1号采购包（含某一项采购内容）和2号采购包，该中标人可同时服务两采购包。

合作期为自合同签订生效之日起至2026年12月31日。

### ★三、项目要求（不可偏离）

（注：“★”号条款为实质性条款，若有任何一条负偏离或不满足则导致投标（响应）无效）

#### （一）业务需求

招标人作为银行金融机构，为满足发展过程中的押品（资产）价值评估服务需要，

防范业务风险，需投标人提供与金融业务有关的资产评估服务。

## （二）工作要求

保证评估方法选择合适，参数选择合理，评估依据充分，评估过程和评估步骤符合相应行业规范、本项目招标文件、中标人投标文件响应情况以及合作协议要求。不得隐瞒资产瑕疵、抬高或压低资产价值，并对出具的评估报告承担法律责任。严格遵守独立、客观、公正、谨慎的评估原则，保证担保物评估价值的真实性、合理性、客观性，并出具符合行业规范的评估报告。评估报告要求：

### 1. 服务和技术需求：

#### 1.1 评估目的明确。

1.2 评估对象和范围应与对应业务一致，并予以全面、详细、清晰的描述，应包括但不限于以下内容：押品权属情况、资产设计用途、实际用途及现有使用状况，房地产区位以及周边环境情况，并对评估对象权属证明材料进行真实性核验并披露。

#### 1.3 价值类型选取合适，对价值类型及选取进行说明。

1.4 评估依据引用的法律法规、行业准则、计价依据及其他参考资料和数据合理有效，出处真实可靠。

1.5 评估方法选取恰当，计算公式正确，计算过程详细正确，杜绝为高评资产价值而选择不适宜的评估方法。

1.6 评估报告所列数据均真实、客观存在，对数据资料的分析应该实事求是。评估参数需列明文件的名称、时间、发布单位等。市场数据应取自近期客观、真实成交市场案例，并通过分析成交价值类型后，合理选择参数，杜绝“以点代面”、“以偏代全”选取参数行为的产生，杜绝虚构市场价格作为可比案例。对于预测的数据需结合行业、地区与企业的现状和发展前景进行充分的分析和推断。

1.7 评估假设及限定条件合理，不得随意编造对评估结果有直接影响的假设、条件、说明。

1.8 对影响评估对象价值的因素充分揭示；对评估时点应知悉的法定优先受偿款及可能影响银行抵质押权实现的因素进行核实并扣减，并对处置变现中可能涉及的相关税费进行测算。对预期可能导致评估对象价值下跌的因素进行揭示。

1.9 投标人须按规定的时间组织踏勘项目现场，踏勘现场发生的费用自理。除招标人的原因外，投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

#### 1.10 知识产权评估服务投标人对提供给招标人作为贷款审批参考依据，且招标人

已将其作为贷款审批参考依据的资产评估报告，须向保险公司购买第一受益人为招标人的评估师执（职）业责任险作为风险保证，并将保险单正本提交招标人审核无误后收存。保险期限必须覆盖贷款期限。

## 2. 中标人的责任：

2.1 严格遵守独立、客观、公正、谨慎的评估原则，保证担保物评估行为的规范性、真实性及评估价值合理性、客观性，所提供的评估报告结果客观、有效，评估结果真实、公正、客观地反映评估对象的价值，中标人对出具的评估报告质量承担连带法律责任。

2.2 中标人应当制定专项服务方案，服务方案包括但不限于组建服务团队、定点联系人、时效性、服务跟踪和投诉解决机制等。严格履行服务责任，本着平等互利、真诚合作的原则，为招标人提供优质、专业、高效的评估服务。

2.3 不接受联合体投标，不得分包或转包。

## 3. 其他工作要求：

3.1 评估工作中遵守相关法律法规和中介准则，做到诚实正直、勤勉尽责，恪守谨慎、独立、客观、公正原则，须实地对抵（质）押物进行调查。

3.2 评估报告中评估假设、价值类型和评估方法之间的逻辑关系具有足够的合理性；评估报告中评估目的明确，能够重点揭示影响价值的因素；评估报告的信息披露充分、完整、真实；评估引用的法律、法规和国家政策及理论等恰当；影响抵（质）押物（权）价值的因素考虑周到、充分，无漏评或重评；评估报告附件齐全。

3.3 评估价值数据真实、充分、合理、可靠，不出具含有虚假、不实、有偏见或有误导性的评估报告。

3.4 对任何资料或文件的交接必须办理登记签收备案制度，确保资料和安全顺利交接，并履行国家保密制度的相关规定；同时，不得委托其他机构办理抵（质）押物评估、资料收集和交接工作。

3.5 须积极配合招标人开展核查及数据统计工作。

3.6 在实施项目评估时，若发现资产存在影响实现抵押权的重大瑕疵时，应当及时书面告知招标人（含下属机构），若发现资产存在一般瑕疵，应在评估报告中进行充分揭示，严禁对已知悉的押品瑕疵进行隐瞒或对押品价值进行高估。

3.7 评估涉及相关的政策、法律法规或行政行为发生变化、押品市场行情发生较大波动时，能够及时提供信息，主动沟通反馈。

3.8 为招标人提供日常业务咨询及行业、政策等相关培训服务。

**（三）人员要求：**

1. 需持有效评估师执业资格证书从事评估业务。
2. 恪守职业道德和执业纪律，能依法维护招标人的合法权益，无违法违纪行为。
3. 熟悉与评估业务有关的法律法规和行业知识，理论功底扎实，实践经验丰富。
4. 具有较强的专业技能及沟通协调能力。

**★（四）服务时限要求**

在接到现场评估通知后2个工作日内安排工作人员到现场对抵押物进行考察评估（押品属地为佛山市外的，5个工作日内完成评估）；在财产的有权处分人资料齐全的条件下，2个工作日内出具初评评估报告。正式评估报告由招标人另行通知后，评估机构才正式出具。

**（五）付款要求**

原则上招标人通过行内授信审批流程后才要求评估机构出具相应正式评估报告，招标人（含辖下各经营机构）按季对已出具正式评估报告的评估机构支付服务费用，初评评估报告无服务费用（招标人自有资产处置评估除外）。合作评估机构按季度填写评估费用明细表，报招标人复核无误后，出具评估费用增值税专用发票，连同加盖公章的费用明细表，向招标人提交付款申请。招标人复核无误后，支付服务费用。

**（六）服务单位选用**

招标人不承诺任何采购业务量，具体的评估机构选用由招标人内部抽签系统随机抽签产生，招标人客户经理根据中签记录联系评估机构的联系人并送达《南海农商银行评估业务中签告知表》（含电子邮件邮寄），评估公司原则上当天须对《南海农商银行评估业务中签告知表》内容进行确认，并将确认结果以回执信息（纸质盖章版或其扫描件）的方式通过邮件回复客户经理，过期不回复的视为自动放弃评估该笔业务。无正当理由，评估机构不得放弃中签评估业务，否则有可能被招标人纳入黑名单管理，影响其继续提供评估服务的资格。

**（七）退出要求**

1. 投标人在合作过程中出现以下情况的，将终止合作：

1.1 投标人由于工作效率与服务态度等方面受到投诉，经了解属实的。

1.2 在评估业务中存在评估价值严重偏离实际市场价值等失实情况，包括但不限于贷前贷后评估价值严重偏离且非市场因素导致。

- 1.3 存在私下收取评估费等不正当行为的。
- 1.4 违反法律法规或职业道德的。
- 1.5 存在泄露招标人客户信息或招标人商业秘密行为的。
- 1.6 由于资质取消或人员不足等自身原因不能继续向招标人提供服务的。
- 1.7 存在侵害消费者合法权益等违规违法行为的。
- 1.8 招标人认为不适合继续合作的。

#### **（八）考核要求**

1. 合作期限内，招标人每年度对合作评估机构进行考核，具体详见本招标文件附件二《年度考核表》，考核内容主要包括评估机构工作效率综合评价、现场调查情况、业务专业能力、收费标准等方面。综合考核得分低于60分的，解除合作。

2. 中标人若违反服务承诺响应时间的，招标人有权中止/终止与招标人的合作。

### 第三部分 投标人须知

## 投标人须知一览表

| 序号 | 项 目             | 主 要 内 容                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 采购预算            | 本次招标报价设有最高限价，详见报价表及附件三。                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2  | 招标代理服务费         | <p>1、中标人应按本招标文件中的要求和规定的金额在收到中标通知 3 日内向招标代理机构交纳招标代理服务费。中标人中标后根据招标代理机构发出的《招标代理服务费收费通知书》要求支付招标代理服务费。凭招标代理服务费发票或缴款证明材料到招标代理机构指定地点领取《中标通知书》。</p> <p>2、招标代理服务费=代理费+外部评审专家费，由所有中标人平摊。</p> <p>3、代理费按固定金额 50085 元收取。</p> <p>4、外部评审专家费按实际发生费用的 110%收取（含 10%税金）。</p> <p>5、招标代理服务费币种为人民币。</p> |
| 3  | 招标代理服务费<br>缴交方式 | <p>招标代理服务费可以现金或支票或转账形式缴交。</p> <p>招标代理机构账户：</p> <p>开户银行：中信银行广州花园支行</p> <p>账户名称：公诚管理咨询有限公司</p> <p>账号：3110910037672502790</p>                                                                                                                                                        |
| 4  | 投标保证金递交要求       | <p>一、本项目需要按所投采购包分别递交投标保证金，1 号采购包保证金金额为 ¥10000.00 元，2 号采购包保证金金额为 ¥5000.00 元。</p> <p>二、投标保证金支付要求详见附件一《采购项目投标保证金递交须知》</p>                                                                                                                                                            |
| 5  | 统一结算币种          | 均不计息,以人民币元结算                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 6  | 投标有效期           | 提交投标文件的截止之日起 90 天。中标人的投标有效期延续到合同终止日。                                                                                                                                                                                                                                              |
| 7  | 投标文件数量          | 一套投标文件须包括：投标文件-资格审查部分三份（正本一份，副本二份）、投标文件各三份（正本一份，副本二份），开标一览表一份，U 盘一份（不留密码，无病毒，不压缩。除                                                                                                                                                                                                |

|    |           |                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |           | <p>投标文件中提供的图片及相关扫描文件外，其他内容应保留 EXCEL 格式或 WORD 文档等可编辑格式文件，如投标人中标，部分内容将用于结果公告公布，纸质投标文件正副本不同，电子投标文件与纸质投标文件内容不同，以盖章的纸质投标文件正本为准）。所有纸质版投标文件需加盖骑缝章。</p> <p>投多个采购包的可只制作一套投标文件（份数须按上述要求制作），需在投标文件中标明所投采购包及提供两个采购包要求的全部资料，否则评标委员会有权否决其投标。</p> |
| 8  | 加盖单位公章说明  | <p>投标文件中凡出现投标人单位落款的地方应加盖单位公章，如使用依照国家行政部门要求已备案的投标专用章、业务专用章的，请同时提供公章授权投标专用章的文件，以及所使用印章的在公安机关合法备案证明（复印件需加盖单位公章）</p>                                                                                                                   |
| 9  | 递交投标文件时间  | 2025 年 <u>5</u> 月 <u>7</u> 日上午 <u>9:00</u> 至 <u>10:00</u> （北京时间）                                                                                                                                                                   |
| 10 | 现场考察或者答疑会 | 本项目不组织现场考察或者召开答疑会。                                                                                                                                                                                                                 |
| 11 | 本项目发布地址   | <p>中国招标投标公共服务平台（<a href="http://www.cebpubservice.com">www.cebpubservice.com</a>）</p> <p>广东南海农村商业银行股份有限公司官方网站（<a href="http://www.nanhaibank.com">www.nanhaibank.com</a>）</p>                                                      |
| 12 | 招标失败情况说明  | <p>1 号采购包若通过资格性审查及符合性审查的投标人总数小于 9 家，则 1 号采购包招标失败。</p> <p>2 号采购包若通过资格性审查及符合性审查的投标人总数小于 3 家，则 2 号采购包招标失败。</p>                                                                                                                        |



## 一、说 明

### 1. 适用范围

本招标文件适用于招标公告中所述项目的企业采购。

### 2. 定义

2.1. “招标人”是指：广东南海农村商业银行股份有限公司，简称南海农商银行。

2.2. “招标代理机构”是指：公诚管理咨询有限公司。

2.3. “招标采购单位”是指：招标人。

2.4. 合格的投标人

符合招标公告规定的投标人资格要求。

2.5. “中标人”是指经评审专家委员会通过招标文件明确的招投标程序推荐，经招标人确定并授予合同的投标人。

2.6. 合格的服务

“合格的服务”是指投标人按招标文件的规定，依据中华人民共和国的相关法律、法规、规章以及相关国家标准、行业标准或地方（或企业）标准（如有）的规定或规范要求，向招标人提供的满足招标文件规定的需求或特定目标的服务。

### 3. 投标费用

3.1. 投标人应承担所有与准备和参加投标有关的费用。不论投标的结果如何，招标代理机构和招标人均无义务和责任承担这些费用。

3.2. 中标人必须按规定向招标代理机构交纳招标代理服务费。招标代理服务费缴交方式及时间详见“投标人须知一览表”内容。

## 二、招标文件

### 4. 招标文件的构成

4.1. 招标文件由下列文件以及在招标过程中发出的修正和补充文件组成：

- (1) 招标公告
- (2) 招标项目内容
- (3) 投标人须知

(4) 合同书格式

(5) 投标文件格式

4.2. 投标人应认真阅读、并充分理解招标文件的全部内容（包括所有的补充、修改内容、重要事项、格式、条款和技术规范、参数及要求等）。投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标没有对招标文件在各方面都做出实质性响应是投标人的风险，有可能导致其投标被拒绝，或被认定为无效投标或被确定为投标无效。

4.3. 本招标文件是编制投标文件、评标、定标及中标后签订合同的重要依据。

## 5. 招标文件的澄清或者修改

5.1. 招标人或者招标代理机构可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改内容在原公告发布媒体上发布澄清公告。澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

5.2. 澄清或者修改的内容可能影响招标文件编制的，招标人或者招标代理机构在投标截止时间至少 15 日前，以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人；不足 15 日的，招标人或者招标代理机构顺延提交投标文件的截止时间。

## 三、投标文件的编制和数量

## 6. 投标的语言

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函电均应使用中文。投标人提交的支持文件或印刷的资料可以用另一种语言，但相应内容应附有中文翻译本，在解释投标文件的修改内容时以中文翻译本为准。对中文翻译有异议的，以权威机构的译本为准。

## 7. 投标文件编制

7.1. 投标人应当按照招标文件的要求编制投标文件。投标文件应当对招标文件提出的要求和条件作出明确响应。

7.2. 投标人对其投标文件的编制应按要求装订和封装。对未经装订的投标文件可能发生的文件散落或缺损，由此产生的后果由投标人承担。

7.3. 投标人应完整、真实、准确地填写招标文件中规定的所有内容。

7.4. 投标人必须对投标文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受招标人等对其中任何资料进行核实的要求。

- 7.5. 如果因为投标人投标文件填报的内容不详，或没有提供招标文件中所要求的全部资料及数据，由此造成的后果，其责任由投标人承担。
- 7.6. 投标报价是以投标人可独立履行项目合同义务，通过合理预测与准确核算后，可达致预期设计功能和常规使用效果，满足约定的验收标准和符合自身合法利益的前提下所作出的综合性合理报价，对在投标文件和合同书中未有明确列述、投标方案遗漏失误、市场剧变因素、应预见和不可预见的费用等均视为已完全考虑到并包括在投标总价之内。
- 7.7. 投标人应预见其超出常规、具有特别意义、会引起竞争非议、有可能影响产品质量或者不能诚信履约的报价会对其投标有效性造成不良影响。投标人应自觉对其作出特别说明并提供相关证明材料以证明该报价的合理性。
- 7.8. 投标人应当遵循公平竞争的原则，不得恶意串通，不得妨碍其他投标人的竞争行为，不得损害招标人或者其他投标人的合法权益。在评标过程中发现投标人有上述情形的，评标委员会认定其投标无效。

## 8. 投标要求

本项目只允许投标人有一个投标方案。

## 9. 本项目不接受联合体投标。

## 10. 投标人资格证明文件

投标人应按招标文件的要求，提交证明其有资格参加投标和中标后有履行合同能力的文件，并作为其投标文件的组成部分。资格证明文件必须真实有效，复印件必须加盖单位公章。

## 11. 投标有效期

投标有效期从提交投标文件的截止之日起算，具体单位时间详见《投标人须知一览表》的“投标有效期”内容。投标文件中承诺的投标有效期应当不少于招标文件中载明的投标有效期。

## 12. 投标保证金

12.1. 投标人应按招标文件规定递交投标保证金，投标保证金作为投标文件的组成部分，细节详见“投标人须知一览表”内容。

12.2. 投标保证金的币种为人民币。

12.3. 凡未按规定交纳投标保证金的投标，为无效投标。

12.4. 有下列情形之一的，没收投标保证金或行使保函权利：

- (1) 已递交投标文件，并在投标截止时间后，投标人撤销投标文件的；
- (2) 投标文件中提供伪造、虚假的材料或信息；
- (3) 在评标期间，使用不正当手段试图影响、改变评标结果；
- (4) 恶意串通或捏造事实，对其竞争对手进行诋毁、排挤、攻击；
- (5) 不按期签订合同，或拒绝、拖延、没有完全履行投标承诺和合同义务；
- (6) 擅自将合同项目或主体关键性内容分包转让他人；
- (7) 获中标人资格通知或公示后，无法如期按采购人要求履行承诺并提供合法有效的重要证明材料；
- (8) 违反了诚实信用、公平竞争和如实告知原则，扰乱了采购程序；
- (9) 提供虚假、恶意质疑投诉材料。

### 13. 投标文件的数量和签署

- 13.1. 投标人应编制投标文件-资格审查部分、投标文件各一式三份（其中，正本一份和副本二份），开标一览表一份，U 盘一份。
- 13.2. 投标文件的正本需打印或用不褪色墨水书写，并由法定代表人或经其正式授权的代表签字。授权代表须出具书面授权证明，其《法定代表人/负责人授权委托书》应附在投标文件中。
- 13.3. 投标文件中的任何重要的插字、涂改和增删，必须由法定代表人或经其正式授权的代表在旁边签字及加盖公章才有效。

## 四、投标文件的递交

### 14. 投标的截止期

- 14.1. 提交投标文件的截止时间详见招标公告。
- 14.2. 投标人应当在招标文件要求提交投标文件的截止时间前，将投标文件密封送达投标地点。招标人或者招标代理机构收到投标文件后，如实记载投标文件的送达时间和密封情况，签收保存，并向投标人出具签收回执。任何单位和个人不得在开标前开启投标文件。

## 15. 投标文件的密封和标记

- 15.1. 为方便开标时唱标，投标人应将《开标一览表》一份单独密封提交，并在信封上清晰标明“开标一览表”字样。
- 15.2. 投标文件-资格审查部分、投标文件上应清晰标明“正本”或“副本”字样。投标文件的副本可采用正本的复印件。若副本与正本不一致，以正本为准。建议投标人将投标文件正本和所有的副本密封包装在同一个密封袋内。
- 15.3. U 盘一份单独密封提交，并在信封上清晰标明“投标文件电子版”字样。
- 15.4. 信封或投标文件外包装上应当注明采购项目名称、采购项目编号和“在 年 月 日 时 分之前不得启封”的字样(可参考《附件三 外包装封面参考格式》)，封口处应加盖投标人印章或密封章。
- 15.5. 逾期送达或者未按照招标文件要求密封的投标文件，招标人、招标代理机构将拒收。投标人所提交的投标文件在评标结束后，无论中标与否都不退还。

## 16. 投标文件的补充、修改或者撤回

- 16.1. 投标人在投标截止时间前，可以对所递交的投标文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知招标人或者招标代理机构。补充、修改的内容应当按照招标文件要求签署、盖章、密封后，作为投标文件的组成部分。

## 五、开标、评标定标（详见附件四《评审细则》）

## 六、确定评审结果

## 17. 中标通知

- 17.1. 中标结果将在中国招标投标公共服务平台（[www.cebpubservice.com](http://www.cebpubservice.com)）及广东南海农村商业银行股份有限公司官方网站([www.nanhaibank.com](http://www.nanhaibank.com))公告，并向中标人签发《中标通知书》，不在中标名单之列者即默认为落标，对中标与落标原因不作任何解释。
- 17.2. 中标人擅自放弃中标资格，则须承担相应的违约处罚责任，并赔偿招标人由此所造成的一切经济损失。

## 18. 合同签订与跟踪

- 18.1. 中标人应按照《中标通知书》的要求与招标人签订合同。
- 18.2. 招标文件、中标人的投标文件及相关澄清材料，均作为合同订立的依据。对投标文件及澄清复件中出现歧义、不确定的内容等解释均以本项目评审专家的理解

确认为准。

18.3. 在不违背各方认可的文件内容前提下，合同当事人可对合同范本中个别非实质性条款共同协商补充修订。

18.4. 合同生效后一切行为均适用于《中华人民共和国民法典》，履约期间有违约过错的一方，须承担相应的责任。

## 七、其他

### 19. 质疑与处理

19.1. 投标人认为招标文件、招标过程、中标或者成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起7个工作日内（潜在投标人已依法获取其可质疑的招标文件的，可以对该文件提出质疑。对招标文件提出质疑的，应当在招标文件公告期限届满之日起7个工作日内提出。）以实名书面形式向招标代理机构或招标人提交质疑申诉，质疑内容不得含有虚假、恶意成份。依照谁主张谁举证的原则，提出质疑者必须同时提交相关确凿的证据材料和注明事实的确切来源，对捏造事实、滥用维权扰乱采购秩序的恶意质疑者或举证不全查无实据被驳回次数在一年内达三次以上，将纳入不良行为记录并承担相应的法律责任。

19.2. 对中标候选人或投标人之间的投标行为提出质疑时，被质疑者对举证材料须给予书面澄清回复，其投标文件内容须公开接受任何形式的审查核实。

19.3. 对出现有违公平竞争、对中标候选人提出的质疑而未获有效解决等情况时，可由相关责任归属部门组织会审，或提请评委会内的部分主要专家成员进行复审，评委会最终的表决意见报招标人批复后即作为复审结果，各当事人均予以尊重服从。

#### 19.4. 质疑函范本

##### 一、质疑投标人基本信息：

质疑投标人：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_ 邮编：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

授权代表：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_ 邮编：\_\_\_\_\_

## 二、质疑项目基本情况：

质疑项目的名称：\_\_\_\_\_

质疑项目的编号：\_\_\_\_\_ 包号：\_\_\_\_\_

采购人名称：\_\_\_\_\_

招标文件获取日期：\_\_\_\_\_

## 三、质疑事项具体内容：

质疑事项 1：\_\_\_\_\_

事实依据：\_\_\_\_\_

法律依据：\_\_\_\_\_

质疑事项 2：

.....

## 四、与质疑事项相关的质疑请求：

请求：\_\_\_\_\_

签字(签章)：\_\_\_\_\_ 公章：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

质疑函制作说明：

1. 投标人提出质疑时，应提交质疑函和必要的证明材料。

2. 质疑投标人若委托代理人进行质疑的，质疑函应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由质疑投标人签署的授权委托书。授权委托书应载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。

3. 质疑投标人若对项目的某一分包进行质疑，质疑函中应列明具体分包号。

4. 质疑函的质疑事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。

5. 质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。

6. 质疑投标人为自然人的，质疑函应由本人签字；质疑投标人为法人或者其他组织的，质疑函应由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

## 19.5. 质疑递交方式及质疑受理机构联系方式

质疑递交方式：邮寄或现场递交

质疑受理机构名称：公诚管理咨询有限公司

质疑受理机构电话：18664776525

质疑受理机构地址：佛山市顺德区乐从镇东平社区君兰路8号前海人寿金融中心第7层

19.6. 未按前款要求递交的质疑，招标人及招标代理机构有权不受理。

## 20. 终止招标

如发生终止招标的情况，招标人或者招标代理机构将及时在原公告发布媒体上发布终止公告，以书面形式通知已经获取招标文件的潜在投标人。

## 21. 废标处理

下列情况出现将作废标处理：

1. 招标人认为出现影响招标公正的违法、违规行为的。
2. 因不可抗力或形势变更，招标人认为需要重新组织招标的。
3. 全部投标文件都不符合法律、法规和招标文件中规定实质性要求的。
4. 全部投标报价高于招标文件设定的最高投标限价。



## 第四部分 合同书格式

采购编号： 2025073

项目名称： 广东南海农村商业银行股份有  
限公司合作评估机构入围项目

注：本合同仅为合同的参考文本，合同签订双方可根据项目的具体要求进行修订，  
招标人保留对其修改的权利。

合同一：

## 资产评估合作协议（不含知识产权）

甲方：广东南海农村商业银行股份有限公司

乙方：

为建立良好的业务合作关系，规范抵押物估价行为，保证抵质押物估价质量，维护抵质押当事人的合法权益，防范信贷风险，根据有关法律法规的规定，甲乙双方本着“互信、互助”的合作精神，就乙方为甲方客户提供授信业务抵质押价值评估合作业务有关事宜达成如下协议，并承诺严格遵守本协议中的各项条款，履行各自的义务。

一、本协议适用于除知识产权外的各类抵质押物价值评估活动，适用于甲方系统内的所有经营单位。

二、甲方向乙方提供评估资产信息，协助乙方向客户推荐乙方的评估业务。

三、乙方必须严格遵守独立、公正、客观、科学、规范的评估原则，依照相关法律法规的规定，对参与的资产评估项目提供真实、准确、合理的评估服务。

四、经甲方核准，且根据甲方的需求，乙方在以下范围（打“√”选择）为甲方提供资产评估服务：

- ☐（一）提供房地产评估服务；
- ☐（二）提供土地估价服务；
- ☐（三）提供其他资产或财产权利的估价服务。

五、乙方自接到中签通知日起，须按以下时效完成评估工作，出具评估初评报告：

- （一）佛山市内的抵质押物评估须在\_\_\_\_个工作日内完成；
- （二）佛山市外、广东省内的抵质押物评估须在\_\_个工作日内完成；
- （三）广东省外的抵质押物评估须在\_\_\_\_个工作日内完成。

如遇特殊情况，双方可进行协商。如乙方未按协议时间要求完成评估业务，且未经协商一致被甲方经营单位进行投诉的，甲方有权对乙方采取下调评级（调整评估抽签权重）、暂停业务合作、终止业务合作等措施。

六、乙方出具的报告格式和内容应符合国家和行业管理部门颁布实施的最新

规定、标准和规范撰写，必须包括完整的过程报告、结果报告和技术报告。出具的评估报告的评估依据充分，评估方法合适，评估全过程和评估步骤完整、正确，参数选择合理，评估结果公正、客观。

七、评估报告的内容必须尽可能详细反映抵押物的情况及相应的评估价值。如工业厂房，须明确评估范围（办公楼、生产车间、仓库、宿舍、星棚及其他地上建筑物）、面积、建筑结构、高度、层数、使用年限、成新率及占用形态（指自用、出租、空置）等等，并使用表格的填列方式反映相关情况。

八、报告中应附有估价对象的外观、内部状况、周围环境和景观图片。由于各种原因不能拍摄内外部状况照片的，应当在估价报告中予以说明。同时应对被评估的资产在发生转让、变现时可能补交的地价、转让税费及佣金和清偿顺序等作出适当的说明，以供甲方参考。

九、乙方估价人员应当勤勉尽责，应当对借款人提供的有关情况和资料进行核查，了解估价对象在估价时点是否存在法定优先受偿权利等情况。法定优先受偿款是指假定在估价时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程价款，已抵押担保的债权数额，以及其他法定优先受偿款；其他影响抵押物价值的权利包括但不限于房屋的租赁状况、已出租年限等。法定优先受偿权利或其他影响抵押物价值的权利等情况的书面查询资料和调查记录，应当作为估价报告的附件。

十、乙方每季向甲方提供一次甲方推荐在乙方评估的客户明细清单，包括客户姓名、贷款支行、评估标的物、评估价、评估费等业务情况，作为甲方对评估机构进行评价的参考。

十一、乙方在完成甲方委托的评估工作后，在评估报告有效期内，仍应继续对评估物进行跟踪，若发现评估物市场价值发生异常变动时，乙方有义务及时通知甲方，以便甲方有效防范信贷风险。

十二、若客户通过贷款审批，乙方必须同时向甲方提交正式的纸质报告和电子文档。

十三、在本协议的有效期内，乙方在甲方要求下，须向甲方提供以下相关的专业服务。

（一）免费提供初评报告以及评估财产快速变现价格估价报告。

《初评报告》是乙方根据甲方要求出具的，根据同地区近期市场交易价，对

评估对象提供快速变现价值的报告。报告应注明评估项目名称、处所、所有人、权证编号等基本情况，列出评估方法的具体步骤，得出快速变现价值，加盖评估机构公章并由评估人签名。《初评报告》中的评估财产快速变现价值和初评意见与完整的《评估报告书》中的评估价值和评估意见不必一致，但误差不超过±5%。乙方不能将评估财产快速变现价值估价报告的有关信息透露给客户。（具体内容及格式如附件）

（二）免费提供房地产等相关行业政策、法规；

（三）免费提供佛山各区域的房地产市场行情（租金水平及房产购置价格水平）书面反馈甲方；

（四）应甲方要求，免费提供相关业务讲座或经验交流；

（五）提供快速代办抵押登记，要求办理时间短于政府部门公开承诺的时间，收费标准按每宗：\_\_\_\_\_；

（六）其他服务：\_\_\_\_\_。

十四、在合作过程中，如果乙方相应的评估资质证书已过有效期的，在年审通过前，我行将中止与乙方该项业务的合作关系。

十五、乙方在合作过程中出现以下情况，甲方有权对乙方采取下调评级（调整评估抽签权重）、纳入黑名单、暂停业务合作、终止业务合作等措施：

（一）以公司、个人名义给予或接受甲方业务人员、评估委托人等利益相关方任何馈赠的（馈赠包括但不限于现金、支票、有价证券、信用卡、礼品、样品或其他商品、娱乐票券、会员卡等）；

（二）在评估业务中存在评估价值严重偏离实际市场价值等失实情况，经甲方核查属实的；

（三）工作质量差，评估报告要素不齐全、内容出错，经甲方多次指出仍不改正的；

（四）由于工作质量、工作效率、服务态度等因素被甲方业务人员或客户多次投诉，经甲方核查属实的；

（五）允许非本机构任职的评估师以本机构名义出具评估报告的；

（六）在准入、考评、业务评估等环节向甲方提供虚假资料的；

（七）受到监督管理机构或其他相关单位通报批评的；

（八）在服务过程中有违反职业道德或者其他损害甲方利益行为的；

- (九) 乙方在合作范围内的评估收费超出甲方规定的评估收费指导价格标准;
- (十) 存在泄露借款人/担保人、评估信息或甲方商业秘密行为的;
- (十一) 在服务过程中有侵害消费者合法权益等违法违规行为的;
- (十二) 经甲方综合考评后认为不适宜继续合作的。

注: 1. 合作期限内, 甲方每年度对乙方进行考核, 具体详见本招标文件附件二《年度考核表》, 考核内容主要包括评估机构工作效率综合评价、现场调查情况、业务专业能力、收费标准等方面。综合考核得分低于60分的, 解除合作。

2. 乙方若违反服务承诺响应时间的, 甲方有权中止/终止与甲方的合作。

十六、因乙方违约而被甲方终止合作关系的, 甲方有权提请广东省银行同业公会将乙方列入风险警示名单。

#### 十七、保证金

(一) 乙方在甲方处开立如下保证金账户(下称保证金账户)并在协议签订之日起\_\_\_\_日内存入或汇入人民币\_\_\_\_的保证金(每项合作业务需存入壹拾万元保证金), 作为乙方遵守和履行本协议以及评估质量的质押担保, 任何款项只要进入保证金账户就自然特定化, 转由甲方占有; 发生本协议约定的乙方需要承担责任的情形时, 甲方有权就保证金账户内的款项优先受偿, 并直接从保证金账户内扣划相应款项:

开户行: \_\_\_\_\_

户 名: \_\_\_\_\_

账 号: \_\_\_\_\_

(二) 保证金账户内的款项仅用作本协议项下承担担保责任时的支付, 保证金账户不得作为日常结算账户使用, 不能取现, 不能通兑; 甲方对保证金账户享有实际控制权, 担保责任解除前, 甲方以外的任何人均不得动用保证金账户内的款项。

(三) 乙方出具的标的物评估值比甲方了解的市场价格高出 20%以上, 且不能做出令甲方接受的合理解释的, 甲方有权不经乙方同意, 第一次按壹万元人民币的标准直接扣收乙方的保证金, 第二次有权终止与乙方的资产评估合作并直接扣收乙方贰万元至壹拾万元人民币的保证金。一旦保证金被扣收, 乙方应在规定时限内将扣收的钱补回保证金账户。

(四) 乙方存入我行保证金专户中的保证金, 按银行活期利率计算利息, 所

获得的利息不纳入保证金。

十八、乙方保证出具的《评估报告书》客观、公正、科学、合理、完整，并对所出具的评估报告承担法律责任。

（一）乙方允许非本机构任职的评估师以本机构名义出具评估报告的；

（二）乙方接受委托人的不合理要求或抬高评估价值或出具失实的估价报告的；

（三）乙方出具的抵质押物快速变现价值与抵质押物实拍价相差20%以上（由市场经济运行等客观因素引起的除外）；

（四）乙方出具的评估报告评估要素不全面或没有提供评估项目价值变动的资料或评估机构采用有失客观的资料；

如因乙方发生包括但不限于上述原因之一造成甲方经济损失的，乙方需对甲方就损失（评估报告快速变现价值 - 抵押物实拍价）的本息及相关的一切费用，包括但不限于涉及本金、利息（包括正常利息、逾期利息、复利和罚息等）、违约金、损害赔偿金和债权人为了实现债权及担保权而发生的一切费用（包括但不限于诉讼费、律师费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费等）承担 100% 的赔偿责任。且甲方有权从乙方在甲方设立的保证金账户中先行扣罚。

十九、乙方或乙方工作人员与被评估单位有利害关系的，应当回避，不得接受委托。

二十、乙方必须做好受托评估过程中知悉的评估信息及商业秘密的保密工作，同时不得以甲方的名义向甲方客户收取任何费用。否则，将承担相关的法律责任。

二十一、评估信息及商业秘密的保护义务不因本协议的终止而终止，双方在本协议项下的保密义务应长期有效，直至相关保密信息被合法公开为止。

（一）本协议所称的评估信息是指乙方在与甲方的业务合作过程中基于评估项目获得的信息，包括但不限于评估资产类别、权属人姓名、证照号码及信息、联系方式、地址、银行授信情况等。乙方应当按照合法、正当、必要、诚信原则收集和处理信息，不得超出评估之目的。

（二）乙方应保障协议项下评估信息的安全性并严格保密，当因乙方原因造成甲方商业秘密或者评估信息泄露的，甲方有权终止协议，同时乙方应赔偿甲方或评估信息关联人因此受到的损失。

（三）乙方应采用不低于保护自身保密信息的程度和措施保护评估信息及商

业秘密。未经书面同意，乙方及乙方员工（含离职）不得向任何第三方泄露或用于与甲方合作项目之外的用途。

（四）如协议合作终止，乙方应合法妥善保管或删除、销毁在合作期间从甲方获得的信息。

二十二、在合作期间，甲方有权监督乙方履行个人信息保护责任等消费者权益保护工作，乙方应当予以配合。

二十三、甲方在合作期间对乙方工作资质、工作质量、工作时效、费用水平、不良记录及其他相关情况进行动态考评，考评结果将作为甲方对乙方调整评级、双方延续或终止合作关系的依据。

二十四、本协议在执行过程中发生争议需要对协议中的有关条款进行修改、补充时，双方应本着平等互利、互谅互让的原则友好协商解决。其补充协议书，经双方签章后与本协议书具有同等效力。不能达成补充协议的，双方同意向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

二十五、本协议自双方签字或盖章之日起生效，有效期至 年 月 日。但根据本协议的规定终止评估合作关系或协议有效期届满的，对已合作的评估项目，乙方仍应按本协议的约定继续履行相关义务。

二十六、本协议书一式两份。甲、乙双方各执一份，具同等法律效力。

二十七、乙方开展评估业务按以下约定进行收费：

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
其他： \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

甲方（签章）：

乙方（签章）：

有权签字人（签名）：

有权签字人（签名）：

年 月 日

年 月 日



附件

## 初评报告（房地产类）

### 一、基本情况：

估价对象：\_\_\_\_\_；  
所属地段：\_\_\_\_\_；  
权属人：\_\_\_\_\_；共有人：\_\_\_\_\_；  
土地性质：\_\_\_\_\_；使用终止年限：\_\_\_\_\_；  
房地产权证：\_\_\_\_\_；土地证号：\_\_\_\_\_；  
委托人：\_\_\_\_\_；  
估价机构：\_\_\_\_\_；估价时  
点：\_\_\_\_\_；估价有效期：\_\_\_\_\_。

### 二、实物状况：

用途：\_\_\_\_\_；建筑面积：\_\_\_\_\_；套内面积：\_\_\_\_\_；  
建成年限：\_\_\_\_\_；外观成新：\_\_\_\_\_；  
建筑结构：\_\_\_\_\_；楼层/总层数：\_\_\_\_\_；  
估价对象状况（对估价对象的整体描述，如区位状况、配套设施、使用情况  
等）：\_\_\_\_\_。

### 三、估价情况（评估标的的评估价值在人民币 100 万元以上的应采取两种或以上 的评估方法。）：

估价原则：\_\_\_\_\_；  
价值定义：\_\_\_\_\_；  
估价依据及方法：\_\_\_\_\_；  
相关数据来源与确定：\_\_\_\_\_；  
估价的假设和限制条件：\_\_\_\_\_；  
估价计算过程（包括相关参数选取与运用及对下列公式中各项的诠释）：\_\_\_\_\_；  
估价计算公式（文字表述）：\_\_\_\_\_；  
估价计算公式（数字表述）：\_\_\_\_\_；  
详细的计算过程：

快速变现的相关费用：\_\_\_\_\_；

#### 四、估价结果

估价时点：\_\_\_\_\_；估价目的：\_\_\_\_\_；

面积：\_\_\_\_\_；市场单价（元/m<sup>2</sup>）：\_\_\_\_\_；

评估市值（万元）：\_\_\_\_\_；快速变现价值（万元）：\_\_\_\_\_；

五、风险提示：\_\_\_\_\_

---

#### 六、提供的附件：

附土地或房地产权证复印件；

附估价对象照片（不少于四张）；

若对同一估价对象进行重新评估，请附上次报告结果。

若当地自然资源局或土地房地产拍卖网站发生与本次评估时点相近（不超过半年），用途相同的资产交易，请附相关成交价格参考数据。

参与评估人员：

公章：

审核人：

日期：

合同二：

## 资产评估合作协议（知识产权）

甲方：广东南海农村商业银行股份有限公司

乙方：

## 合 作 方 相 关 信 息

甲 方：广东南海农村商业银行股份有限公司

住 所：广东省佛山市南海区桂城南海大道北 26 号

负责人：

电 话：

传 真：

乙 方：

住 所：

法定代表人：

电 话：

传 真：

## 一、合作各方情况

(一) 甲方作为一家依法设立，具备充分实力、经验与资质的金融机构，欲致力于知识产权质押贷款业务的开展。

(二) 乙方作为依法注册的专业评估服务机构，具有为金融业务和事务提供相应评估服务所需的专业人员及业务能力，并具备金融机构对承办知识产权质押贷款业务的评估服务机构所要求的资质条件。

(三) 有鉴于此，为促进知识产权质押贷款业务操作的专业化、规范化，实现金融机构在有效防范金融风险的同时努力为各类市场主体提供优质金融服务的良好局面，为提升佛山市具自主知识产权的高新科技产业，推动中小企业高科技成果的转化与应用，以知识产权质押方式向中小企业提供贷款支持，甲、乙方本着密切合作、互补支持、共担风险、共谋发展的原则，在充分、平等、友好协商的基础上，就有关合作事项达成如下协议，以资信守。

## 二、合作事项及方式

(一) 为促进中小企业科技成果转化，支持高科技产业发展，甲方（包括甲方授权的下属单位，以下统称甲方）拟推出知识产权质押贷款业务，并就该业务与乙方进行合作。

(二) 乙方保证其具有承办甲方所开办的知识产权质押业务项下的评估服务所需之资质，并且乙方为已经向或愿意向甲方提出借款申请的借款人及担保人（含保证人、抵押人、出质人，下同）提供关于申请知识产权质押贷款充分准确的资产评估服务，并就此向甲方出具真实、公正、有效的《资产价值预评估意见书》《资产初评报告》《资产评估报告》及其他相关资料。

(三) 甲方在符合有关法律法规、国家产业政策及甲方内部信贷管理规定的前提下，独立审查本协议项下中小企业知识产权质押贷款。在参考乙方为借款人及其借款事宜出具的《资产初评报告》和《资产评估报告》后，甲方有权不予批准该借款申请人的借款申请或拒绝向该借款人发放贷款。

(四) 在甲方参考乙方为借款人及其借款事宜出具的《资产初评报告》或《资产评估报告》后，同意向借款人发放一定数额的贷款的同时，乙方就已出具的《资产初评报告》、《资产评估报告》向甲方承担责任。

该等责任的承担范围、承担方式、承担期限、效力期限等由本协议第三条的第(二)

款予以规定。

(五) 乙方向贷款申请人提供的知识产权质押贷款资产评估服务费用由甲方支付。

(六) 乙方需在甲方指定的营业部开立下列保证金专户，并在其中按本协议的约定存入保证金人民币\_\_\_\_\_万元正并予以特定化，保证金款项只要进入该账户即视为移交甲方占有，以质押的方式作为乙方遵守和履行本合同的保证：

开户银行名称：\_\_\_\_\_

账户名称（保证金专户）：\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_

若乙方未履行本合同的约定，且未作出令甲方接受的合理解释的，甲方有权不经乙方同意，第一次按\_\_\_\_\_至\_\_\_\_\_万元人民币的标准直接扣收乙方的保证金，第二次有权终止与乙方合作并直接扣收乙方\_\_\_\_\_至\_\_\_\_\_万元人民币的保证金。

(七) 乙方应就其在办理知识产权质押贷款资产评估服务中所发现的问题，接受甲方监督，接纳有关完善服务操作规程、防范贷款风险等的建议。若乙方违约，甲方扣收乙方保证金后，乙方应在甲方规定的时限内将扣收的钱补回保证金账户。若属于乙方责任，乙方需承担赔付款项的，甲方有权先从保证金账户扣收，不足部分在甲方规定时间内补足。

### 三、合作各方的职责

#### (一) 甲方主要职责。

1、甲方在参考乙方出具的《资产初评报告》、《资产评估报告》资料后，自主决定是否批准贷款申请人的借款申请和是否对贷款申请人发放一定数额的贷款。

2、甲方定期对乙方的工作进行指导、监督。

3、甲方及时就在履行本协议过程中所出现的有关问题与乙方进行沟通、协商。

4、发放贷款后，甲方应随时关注贷款申请人的借款使用情况及还贷情况，出现逾期时应及时书面通知乙方。

#### (二) 乙方主要职责。

1、乙方在本协议项下业务中，为甲方、借款人或担保人等当事人提供资产（质押物）的价值评估服务，并从法律、政策等角度，结合现行法律法规、政策性文件，对质押的知识产权可能引发产权纠纷或侵权作出相关的风险提示。

2、乙方承担本协议项下向贷款申请人提供知识产权质押贷款业务申请的资产评估

服务，应自收齐借款申请人及/或担保人申请资料后\_\_\_\_\_个工作日内完成《资产价值预评估意见书》及初评报告，并提供给甲方。待业务经甲方审批通过后，向甲方提供正式评估报告及其他相关资料。若甲方审批通过后发现预评估意见书（初评报告）与正式评估报告之间存在差异，甲方将按照正式评估报告重新审批。

3、本协议项下乙方承担资产评估服务，所出具的《资产评估报告》均须明示乙方责任有效期限。同时，该等《资产评估报告》必须由已被乙方聘用的、持有资产评估执业资格证书登记卡（尚在有效期内）且在甲方处备案的二名或二名以上资产评估师及乙方法定代表人予以签发，否则，甲方有权拒绝认可该等《资产评估报告》的效力。

4、甲方参考乙方出具的《资产价值预评估意见书》、《资产评估报告》及其他相关评估资料发放贷款，且贷款期限不超过\_\_\_\_年。发生借款人未按照借款合同约定偿还贷款本息的情形时，乙方对下列情形负赔偿责任：①经乙方评估之借款人资产价值不实或者乙方夸大评估价值致使甲方遭受损失；②其他因乙方原因导致甲方遭受损失的情形，乙方向甲方承担的赔偿责任包括但不限于借款人未按照借款合同之约定偿还的借款合同项下贷款本金、利息（包括法定利息、约定利息、复利、罚息）、违约金、损害赔偿金、汇率损失（因汇率变动引起的相关损失）以及实现债权的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、仲裁费、财产保全费、差旅费、评估费、拍卖费、公证费和执行费）、因借款人违约而给甲方造成的损失和其他所有应付费用等。

5、为降低双方风险，乙方在本协议项下向借款申请人提供资产评估服务时，如需要购买评估师责任险，须就每笔贷款逐笔投保评估师执业（职业）责任险作为风险保证，并向甲方提供投保保单正本及相关证明资料。与佛山市知识产权质押融资风险补偿资金等基金项目合作，且由政府进行担保的贷款可根据产品具体要求执行。

6、对于需要购买保险的评估业务，乙方向甲方承担的赔偿责任，应当自乙方收到甲方书面通知借款人未按照借款合同之约定偿还借款本金和/或利息之日起的\_\_\_\_个月内（不含），向甲方履行完毕。对于不需要购买保险的评估业务，乙方向甲方承担赔偿责任的履行期限及程序按照法律规定时间和程序执行。

7、责任限制。乙方因不可抗力因素造成未履行本协议项下职责时，乙方应于不可抗力发生之日起\_\_\_\_个工作日内通知甲方，并提交由当地公证部门出具的有关不可抗力的书面证明，可不承担相应的违约赔偿责任。

8、乙方需承担起协助甲方办理知识产权质押登记的责任。乙方对本协议项下甲方

发放的知识产权质押贷款，须对借款人质押物年费缴交情况进行审核、监督，如借款期间发生借款人迟交、不交质押物年费，则由乙方负责督促借款人缴交或由乙方代缴年费。

9、在甲方发放贷款后，乙方须就质押物的市场价值进行跟踪，及时将有关重大变化或危及贷款安全的情况以书面形式通报甲方，并会同甲方积极采取措施保护贷款安全。

10、借款人以知识产权质押取得甲方贷款并出现逾期等情形时，在得到甲方的书面通知后，乙方应根据甲方要求无条件协助甲方处置逾期借款合同项下的知识产权质押物。

11、当甲方对违约借款人提起法律诉讼时，乙方有义务向甲方提供知识产权（质押物）相关市场信息，并配合诉讼后期的执行。

12、乙方不得以甲方的名义向借款人或担保人等当事人收取任何费用，否则将承担相应的法律责任。

13、在合作期间，甲方有权监督乙方履行个人信息保护责任等消费者权益保护工作，乙方应当予以配合。

#### 四、服务程序及内容

##### （一）项目储备。

乙方需利用其资源优势，联合甲方确定潜在的有知识产权质押贷款需求的企业，建立充足的项目储备。

##### （二）受理。

1、无论借款人提出的借款申请是由甲方自行受理的，亦或是经乙方推荐给甲方的，甲、乙都应当首先对借款申请人的资格同时进行初审，乙方就审核情况出具《资产价值预评估意见书》，并递交给甲方。

2、甲方参考乙方出具的《资产价值预评估意见书》对借款人的资格进行初审后，认为申请人及担保人基本符合融资或贷款条件的，向乙方出具《知识产权质押资产评估服务通知书》（见附件1）。

3、乙方依据甲方的《知识产权质押资产评估服务通知书》，约见借款申请人及担保人，为借款申请人及担保人提供知识产权质押贷款的评估服务。

##### （三）服务。



1、乙方应根据甲方的要求，选定、指派已被乙方聘用的且已在甲方备案的资产评估师及其助理人员，为借款申请人及担保人提供资产评估服务。其中，资产评估师不得少于两人。

2、乙方在借款申请人及担保人提供整套借款申请委托评估的资料齐全后，应当于个工作日内完成前述评估工作，为借款申请人及其借款申请事宜出具《资产评估报告》，并将该《资产评估报告》、《评估说明》《风险提示书》一并送达甲方。

#### （四）审贷。

1、甲方可以在参考乙方出具的《资产评估报告》后，自主决定是否批准借款申请人的借款申请。

2、甲方在参考乙方出具的《资产评估报告》的过程中，认为申请人及担保人的某些情况需要进一步核实的，可以退回《资产评估报告》，同时要求乙方对该等情况进行进一步的核实，乙方可根据需要进一步核实情况，对《资产评估报告》进行补充、修改或重新出具《资产评估报告》。

#### （五）质押登记。

甲方参考乙方所出具的《资产评估报告》后，如决定向借款申请人发放一定数额贷款，则对于法律、行政法规等要求进行质押登记的担保标的，由甲方和借款人签订质押合同，并共同到国家指定的相关质押登记管理机关或部门办理相应的质押登记手续，乙方均应予以无偿协助。甲方也可委托乙方办理质押登记手续，乙方应予以无偿协助。

#### （六）评估责任保险的购买。

一旦甲方采用了乙方的《资产评估报告》，并根据该评估报告同意向借款申请人提供贷款的，乙方须向保险公司购买资产评估师职业责任险作为风险保证。与佛山市知识产权质押融资风险补偿资金等基金项目合作，且由政府进行担保的贷款可根据产品具体要求执行。

该职业责任险的保险到期日应超过甲方授信到期日。

#### （七）放款。

甲方在收取并审核由相应的质押登记管理机关或部门出具的质押权利凭证，买评估师职业责任险的还需提交保单，然后按流程向借款申请人发放贷款。若甲方还要求乙方提供专业担保公司出具的保函的，除已收齐前述资料外，还须在甲方收到相关保

函并认可后，才向借款人发放贷款。

#### （八）拒贷。

甲方认为借款申请文件、资料不符合甲方要求，或认为借款申请人因其他原因不具备借款条件的，有权自主决定不予批准该等借款申请人的借款申请或拒绝向该等借款申请人发放贷款，且无须对乙方及借款人的损失负责，但应及时书面通知乙方。

### 五、准入条件及备案文件

乙方承诺其具备甲方所要求的、评估机构承办知识产权质押贷款项下的资产评估所需的资质和相应条件。为此，乙方应当提供以下证明文件供甲方备案：

- 1、企业法人营业执照、组织机构代码证（若“三证合一”，则只需提供年审有效期内的营业执照）及资产评估机构资格证书；
- 2、法人代表人身份证复印件
- 3、公司章程
- 4、主要负责人员的简介；
- 5、专业人员配备情况，并提供资产评估师执业证书；
- 6、法定代表人签名及资产评估师印章底本；
- 7、提供注册资产评估师执业责任险投保证明及与保险公司签订的专项保险合作协议（若有购买需提供）；
- 8、甲方为开展业务需要要求乙方提供的其他资料。

### 六、风险保证与处置

#### （一）政府担保

若贷款为我行与佛山市知识产权质押融资风险补偿资金等基金项目合作的，且由政府承担部分融资贷款损失的，则可通过政府担保缓释部分信贷风险。办理及处置流程根据政府基金项目要求执行。

#### （二）购买保险

若贷款为非政府担保类贷款的，则必须通过购买评估师执业责任险进行风险缓释。办理流程如下：

- 1、乙方向甲方出具的《资产评估报告》，应逐笔投保知识产权质押资产评估服务专项执业保险。
- 2、甲方应于贷款逾期后三个工作日内及时通知乙方，由乙方无条件配合甲方处置

为该贷款质押担保的知识产权。如在三个月内处置无果或处置所得不足以偿还贷款本息，则由乙方向保险公司提出索赔。

3、经保险公司定损核赔，属于评估师执业责任险责任范围内的，由保险公司按照保单约定进行赔付，保险赔款优先用于支付贷款本息及一切相关费用，不足部分属于乙方责任的，由乙方赔偿甲方贷款本息及一切相关费用。

4、经保险公司定损核赔，不属于评估师执业责任险责任范围内并作出拒赔决定，属于乙方责任的，由乙方赔偿甲方贷款本息及一切相关费用。

5、自贷款逾期、甲方通知乙方之日起满三个月，保险公司未作出赔付决定，属于乙方责任的，由乙方全额承担甲方贷款本息及一切相关费用，乙方再与保险公司续办索赔事宜，保险受益人变更为乙方。

乙方向甲方承担赔偿责任后向保险机构索赔的，甲方应当为提供进行追索的协助和便利。

## 七、服务费

（一）乙方开展评估业务按以下约定进行收费：

---

---

---

---

---

除上述费用和国家有关主管机构按规定收取的费用外，乙方不得再以其他名目向甲方收取其他任何费用，或以甲方的名义向借款人或担保人等当事人再次收取评估费用。

（二）乙方所收取的资产评估服务费不包含为借款申请人代收代缴的各种费用，也不包含为借款人提供与该次借款申请无关的其他评估服务所产生的费用。国家有关主管机构按规定收取的费用包括但不限于：强制公证费；国家知识产权局收取的实用新型专利检索费；出具专利登记簿副本手续费；专利权维持年费。

（三）乙方所收取的资产评估服务费不包含为借款申请人提供资产评估服务而产生的去往和滞留工作地的交通、餐饮、住宿费用和为借款申请人及担保人办理相关事宜而向有权主管机关和/或部门缴纳和/或交纳的费用。

(四) 上述(二)和(三)两款所述费用乙方在办理评估业务前须提前告知借款申请人,按实际发生金额在资产评估服务费之外向借款申请人收取,并由收取方向借款申请人提供相应的发票和/或收据。

## 八、管理机制

乙方在合作过程中出现以下情况,甲方有权对乙方采取下调评级(调整评估抽签权重)、纳入黑名单、暂停业务合作、终止业务合作等措施。

1、以公司、个人名义给予甲方业务人员,或接受评估委托人任何馈赠的(馈赠包括但不限于现金、支票、有价证券、信用卡、礼品、样品或其他商品、娱乐票券、会员卡等);

2、在评估业务中存在评估价值严重偏离实际市场价值等失实情况,经甲方核查属实的;

3、工作质量差,评估报告要素不齐全、内容出错,经甲方多次指出仍不改正的;

4、由于工作质量、工作效率、服务态度等因素被甲方业务人员或客户多次投诉,经甲方核查属实的;

5、允许非本机构任职的评估师以本机构名义出具评估报告的;

6、在准入、考评、业务评估等环节向甲方提供虚假资料的;

7、受到监督管理机构或其他相关单位通报批评的;

8、在服务过程中有违反职业道德或者其他损害甲方利益行为的;

9、乙方在合作范围内的评估收费超出甲方规定的评估收费指导价格标准;

10、存在泄露借款人/担保人、评估信息或甲方商业秘密行为的;

11、在服务过程中有侵害消费者合法权益等违规违法行为的;

12、经甲方综合考评后认为不适宜继续合作的。

注:(1)合作期限内,甲方每年度对乙方进行考核,具体详见本招标文件附件二《年度考核表》,考核内容主要包括评估机构工作效率综合评价、现场调查情况、业务专业能力、收费标准等方面。综合考核得分低于60分的,解除合作。

(2)乙方若违反服务承诺响应时间的,甲方有权中止/终止与甲方的合作。

## 九、通知

(一)乙方应负责知识产权质押贷款业务中所有文件、资料、凭证的传送及对借款申请人及担保人的各种通知,凡应转交甲方贷款经办单位的资料应以专人递送的方

式送达甲方的办公地址。

(二) 乙方应在佛山附近有办公驻地。甲方对乙方与本协议有关的通知、要求等应以书面形式发送至本条第(三)款约定的指定地址。甲方给乙方的任何电传、电报一经发出, 邮政信函送交邮局即被视为已送达对方。否则, 应自行承担因信息变更不及时而引起的责任及损失。

(三) 甲、乙方分别指定下列通讯联络信息, 任何一方变更联系人或地址的, 须及时书面通知对方。任何一方发给对方的任何通知、要求等, 均以其最后一次留存的地址资料为准。

甲方联系人: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

邮编: \_\_\_\_\_

电话: \_\_\_\_\_ 手机: \_\_\_\_\_

乙方联系人: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

邮编: \_\_\_\_\_

电话: \_\_\_\_\_ 手机: \_\_\_\_\_

#### 十、披露和保密

为实现本合作协议之目的, 双方均有义务向缔约对方披露与本合作协议项下业务有关的一切已有信息、数据和/或其他商业秘密等。

但是, 除非为实现本合作协议之目的, 双方对于获知的缔约他方的信息、数据和/或其他商业秘密等, 不得泄露、使用和/或允许缔约方以外的任何第三方泄露和/或使用。否则应当向缔约他方承担由此造成的一切损失和责任。

(一) 本协议所称的信息、数据和/或其他商业秘密是指乙方在与甲方的业务合作过程中基于评估项目获得的信息, 包括但不限于评估资产类别、权属人姓名、证照号码及信息、联系方式、地址、银行授信情况等。乙方应当按照合法、正当、必要、诚信原则收集和处理信息, 不得超出评估之目的。

(二) 乙方应保障协议项下信息的安全性并严格保密, 当因乙方原因造成甲方商业秘密或者信息泄露的, 甲方有权终止协议, 同时乙方应赔偿甲方或信息关联人因此

受到的损失。

（三）乙方应采用不低于保护自身保密信息的程度和措施保护信息及商业秘密。未经书面同意，乙方及乙方员工（含离职）不得向任何第三方泄露或用于与甲方合作项目之外的用途。

（四）如协议合作终止，乙方应合法妥善保管或删除、销毁在合作期间从甲方获得的信息。

本保密义务不因本合同的终止而终止。各方在本合同项下的保密义务应长期有效，直至相关保密信息被合法公开为止。

## 十一、争议的解决

（一）双方因本协议的履行发生异议，应首先通过协商方式解决。协商不成的，任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

（二）争议期间，除双方发生异议的条款外其余条款继续有效。

## 十二、协议的修改及解除

（一）本协议的一切条文，必须由甲、乙两方协商一致后方可作出修改。

（二）如乙方违约或丧失履行本协议的能力，甲方均有权暂停与其合作，也有权单方解除本协议。无论本协议因任何原因出现包括但不限于协议解除、被撤销、被认定无效、履行中止、终止等情形，乙方对甲方依据本协议等文件已发放的贷款都应按本协议规定继续承担相应责任。

## 十三、特别约定

本协议未尽事宜，由甲方制定《广东南海农村商业银行股份有限公司知识产权质押贷款管理办法》（以最近修订的办法为准）予以规定。该等文件可作为本协议的附件，与本协议具有同等法律效力，若有冲突，以本协议为准。

## 十四、生效、续约及文本

（一）本协议经甲、乙两方有权签字人签字或盖章后生效。本协议有效期至年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。自本协议生效之日起算。本协议期满后经协商一致的可以延长。同等条件下，甲方可给予乙方优先续约的权利。

（二）本协议有效期内，除非出现本协议第十一条第（二）款规定之情形，否则，任何一方均不得单方解除本协议。

（三）本协议及附件一式四份，由甲、乙双方各执两份，具有同等法律效力。

附：知识产权质押贷款资产评估服务通知书

（以下无正文）

甲 方：（公章）

乙 方：（公章）

有权签字人：（签名）

有权签字人：（签名）

签署时间： 年 月 日

签署地点：佛山市南海区

## 第五部分 投标文件格式

（以下投标文件格式内容如无标明采购包号，  
则适用于全部采购包）



## 投标文件-资格审查部分（格式）

### 投标文件-资格审查部分

### （正本/副本）

采购项目编号：\_\_\_\_\_

采购项目名称：\_\_\_\_\_

所投标包：☐ 1 号采购包

☐ 2 号采购包

投标人名称：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

注：资格审查时，以《投标文件—资格审查部分》的资料内容为评审依据，《投标文件—资格审查部分》中所提供的资料不符合资格审查要求的，视为不通过资格审查。投标人应仔细检查所提交的资料，因资料错放或缺失等所造成的不良后果，由投标人自行承担。

## 关于资格的声明函

致广东南海农村商业银行股份有限公司：

关于贵方广东南海农村商业银行股份有限公司合作评估机构入围项目（项目编号：2025073）投标邀请，我方愿意参加投标，如有欺诈、隐瞒事实违法行为，愿接受相关部门的依法处理。

一、我方对投标人资格条件作以下承诺：

1. 我方(填“具有”/“不具有”)独立承担民事责任的能力/取得总公司出具的唯一投标授权；
2. 我方(填“具有”/“不具有”)评估机构对服务内容相应的评估资质及人员；
3. 我方(填“符合”/“不符合”)以下要求：产权清晰、组织机构健全、各类专业技术人员齐全、有完善的内部管理制度和专业化运作模式，并非挂靠性质；
4. 我方((填“能够”/“不能够”)严格遵循公正、客观、独立、科学、规范、谨慎的评估原则，而且收费合理、有较高的工作效率；
5. 我方(填“存在”/“不存在”)以下情况：“近2年内未受到行业主管部门的行政处理或行业协会、银行监管部门惩戒处分，未被银行、同业公会列入黑名单，无发生重大违纪行为、无违约记录。未曾因违反与招标人的合作协议被招标人解除合作关系。其实际控制人、主要负责人不是曾因违反合作协议被招标人解除合作关系的评估机构的实际控制人、主要负责人。”；
6. 我方(填“能够”/“不能够”)出具《初评报告》和《评估报告书》或《估价报告书》；
7. 我方(填“认可”/“不认可”)接受招标人规定的评估收费指导价格标准；
8. 我方承诺(填“存在”/“不存在”)以下情形：与本项目招标人存在利害关系可能影响招标公正性；我方与参与本项目同一标包的其他投标人的负责人为同一人或者存在控股、管理关系，；
9. 我方(填“是”/“不是”)联合体投标，且不分包或转包。

二、我方按下表要求在本表后附所需资格证明资料(注：复印件/打印件均加盖投标人公章)，并承诺所提交资料和说明是准确和真实的。

| 序号 | 必须提交的资料                                                                               | 资料所在页码 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1  | 提供营业执照。如为分支机构参加投标，投标人需提供总公司（总所）出具的唯一投标授权书，授权书需明确投标人的权限范围，并提交总公司（总所）有效的营业执照或法人登记证书复印件。 |        |
| 2  | (1) 参加1号采购包的投标人须满足以下条件的其中一项或多项，参加2号采购包的投标人须满足第③项：                                     |        |

|   |                                                                                                                                                                                                            |  |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|   | ①具备房地产评估资质在三级（含）以上，且有3名以上（含3名）注册房地产评估师员工；<br>②具备土地评估资质在三级（含）以上，且有3名以上（含3名）注册土地评估师员工；<br>③具备资产评估资质，且有5名以上（含5名）资产评估师员工。<br>注：需提供有效的行政部门或行业协会颁发的证书或其他有效的证明材料，同时还需提供相关人员的资质证明材料及2024年10月至开标当日任意月份投标人公司缴纳的社保证明。 |  |
| 3 | 提供近三年内出具的任意一份《初评报告》                                                                                                                                                                                        |  |
| 4 | 提供近三年内出具的任意一份《评估报告书》或《估价报告书》                                                                                                                                                                               |  |
| 5 | 其他上述未提及但投标人认为需要补充提供的资料                                                                                                                                                                                     |  |

三、资格审查时，以《投标文件-资格审查部分》的资料内容为评审依据，《投标文件-资格审查部分》中所提供的资料不符合资格审查要求的，视为不通过资格审查。投标人应仔细检查所提交的资料，因资料错放或缺失等所造成的不良后果，由投标人自行承担。

投标人名称(加盖公章): \_\_\_\_\_

投标人法定代表人/负责人(或其授权委托人)签字: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

电话: \_\_\_\_\_

传真: \_\_\_\_\_

## 承诺函

致：广东南海农村商业银行股份有限公司

我方参与广东南海农村商业银行股份有限公司合作评估机构入围项目（项目编号：2025073）的招标活动，现承诺如下：

1. 我方参加本项目招标活动前两年内无行政处罚或行业处分。
2. 我方符合《中华人民共和国资产评估法》关于评估机构评估师、合伙人或股东的相关要求。
3. 我方承诺与本项目招标人存在利害关系可能影响招标公正性的法人、其他组织或者个人，不得参加投标；负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加同一标段的采购活动。

若我方以上承诺不实，自愿承担相应责任，包括取消中标资格、解除合作关系等。

承诺投标人（全称并加盖公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

投标文件（格式）

## 投 标 文 件

（正本/副本）

采购项目编号：\_\_\_\_\_

采购项目名称：\_\_\_\_\_

所投标包：☐ 1 号采购包

☐ 2 号采购包

投标人名称：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 1、符合性自查表

| 评审内容      |                | 招标文件要求                                              | 自查结论                                                     | 证明资料     |
|-----------|----------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------|
| 符合性<br>检查 | 投标函            | 按对应格式文件填写、签署、盖章<br>(原件)                             | <input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过 | 见投标文件第 页 |
|           | 法定代表人/负责人授权委托书 | 按对应格式文件签署、盖章(原件)                                    | <input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过 | 见投标文件第 页 |
|           | 保证金            | 符合“投标人须知一览表”的“投标保证金递交要求”                            | <input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过 | 见投标文件第 页 |
|           | 项目要求           | 实质性响应招标文件中的项目要求的不可负偏离条款                             | <input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过 | 见投标文件第 页 |
|           | 投标要求           | 本项目只允许投标人有一个投标方案，每个投标人只能有一个报价。投标报价不得超过招标文件中规定的最高限价。 | <input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过 | 见投标文件第 页 |
|           | 其他             | 法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。                                | <input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过 | -----    |

备注：以上材料将作为投标人合格性和有效性审核的重要内容之一，投标人必须严格按照要求在投标文件中对应如实提供，在对应的□打“☑”。

## 2、技术部分自评表

| 评审内容                | 评审子项 |  | 权重 | 自评分 | 证明文件     |
|---------------------|------|--|----|-----|----------|
| 技术部分<br>得分<br>(__分) |      |  |    |     | 见投标文件第 页 |
|                     |      |  |    |     | 见投标文件第 页 |
|                     |      |  |    |     | 见投标文件第 页 |
|                     |      |  |    |     | 见投标文件第 页 |
|                     |      |  |    |     | 见投标文件第 页 |
|                     |      |  |    |     | 见投标文件第 页 |

## 3、商务部分自评表

| 评审内容                | 评审子项 |  | 权重 | 自评分 | 证明文件     |
|---------------------|------|--|----|-----|----------|
| 商务部分<br>得分<br>(__分) |      |  |    |     | 见投标文件第 页 |
|                     |      |  |    |     | 见投标文件第 页 |
|                     |      |  |    |     | 见投标文件第 页 |
|                     |      |  |    |     | 见投标文件第 页 |
|                     |      |  |    |     | 见投标文件第 页 |

投标人法定代表人/负责人（或法定代表人/授权代表）签字：

投标人名称(加盖公章)：

日期： 年 月 日

#### 4、价格部分自评表

| 评审内容                | 评审子项 |  | 权重 | 自评分 | 证明文件     |
|---------------------|------|--|----|-----|----------|
| 价格部分<br>得分<br>(__分) |      |  |    |     | 见投标文件第 页 |
|                     |      |  |    |     | 见投标文件第 页 |
|                     |      |  |    |     | 见投标文件第 页 |
|                     |      |  |    |     | 见投标文件第 页 |
|                     |      |  |    |     | 见投标文件第 页 |

投标人法定代表人/负责人（或法定代表人/授权代表）签字：

投标人名称(加盖公章)：

日期： 年 月 日



5、关于招标采购包及服务内容的声明

关于招标采购包及服务内容的声明

致：广东南海农村商业银行股份有限公司

我司参加贵方广东南海农村商业银行股份有限公司合作评估机构入围项目（项目编号：2025073）的投标。在此，我方声明如下：

1. 我司投标的采购包及相应服务内容为（勾选参与的采购包及服务费内容）：

☐1 号采购包：☐房地产 ☐土地 ☐其他资产或财产权利（不含知识产权）

☐2 号采购包（知识产权评估）

2. 我司承诺具备所投服务内容的相应资质。

3. 我司承诺放弃未勾选采购包及服务内容的服务资格。

投标人（盖章）：

法定代表人或授权代表签字：

年 月 日

6、投标人简介

（包括但不限于以下内容）

一、公司基本情况介绍

二、与银行业的合作情况

7、投标人尽职调查函

|                |      |  |      |  |
|----------------|------|--|------|--|
| 一、<br>基本<br>情况 | 公司名称 |  |      |  |
|                | 公司地址 |  |      |  |
|                | 成立日期 |  | 法人代表 |  |

|                               |                           |  |       |  |
|-------------------------------|---------------------------|--|-------|--|
|                               | 公司性质                      |  | 注册资本  |  |
|                               | 股东构成                      |  |       |  |
|                               | 营业执照                      |  | 公司网址  |  |
|                               | 联系人                       |  | 联系人电话 |  |
|                               | 主要经营和服务范围、从业时间            |  |       |  |
|                               | 主要客户群体                    |  |       |  |
|                               | 近两年（如成立不足两年，则自成立以来）公司财务状况 |  |       |  |
|                               | 附属或关联公司情况                 |  |       |  |
| 二、技术和服<br>务能力                 | 技术能力和服务质量情况（擅长领域）         |  |       |  |
|                               | 销售及服务网络情况                 |  |       |  |
|                               | 行业市场份额及地位                 |  |       |  |
|                               | 人员数量及专业资质情况（需列明具体人员组成及数量） |  |       |  |
|                               | 风险管理能力情况（含突发事件应对能力）       |  |       |  |
| 三、信<br>誉与<br>管<br>理<br>水<br>平 | 外部专业资质认证情况                |  |       |  |
|                               | 外部评价情况（如监管部门、行业协会等）       |  |       |  |
|                               | 管理团队情况（管理团队成员简介）          |  |       |  |
|                               | 企业文化情况（如有）                |  |       |  |

## 8、投标函

广东南海农村商业银行股份有限公司：

依据贵方广东南海农村商业银行股份有限公司合作评估机构入围项目的投标邀请，我方代表（姓名、职务）经正式授权并代表（投标人名称、地址）提交投标文件正本二份，副本三份，电子文档（U盘）二份。

在此，我方声明如下：

1. 同意并接受招标文件的各项要求，遵守招标文件中的各项规定，按招标文件的要求提供报价。

2. 投标有效期为从提交投标文件的截止之日起 90 天，中标人的投标有效期延续到合同终止日。

3. 我方已经详细地阅读了全部招标文件及其附件，包括澄清及参考文件(如有)。我方已完全清晰理解招标文件的要求，不存在任何含糊不清和误解之处，同意放弃对这些文件所提出的异议和质疑的权利。

4. 我方已毫无保留地向贵方提供一切所需的证明材料。

5. 我方承诺在本次投标文件中提供的一切文件，无论是原件还是复印件均为真实和准确的，绝无任何虚假、伪造和夸大的成份，否则，愿承担相应的后果和法律责任。

6. 我方完全服从和尊重评委会所作的评定结果，同时清楚理解到报价最低并非意味着必定获得成交资格。

7. 我方同意按招标文件规定向招标代理机构缴纳招标代理服务费。

投标人名称(加盖公章)：\_\_\_\_\_

投标人法定代表人/负责人(或其授权委托人)签字：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_ 传真：\_\_\_\_\_ 电子邮件：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_ 日期：\_\_\_\_\_

## 9、承诺与声明

致：广东南海农村商业银行股份有限公司

本公司特声明如下：

我公司保证所递交的公司介绍、资质证明文件等要求提交的文件内容真实、有效，并愿意承担因虚构数据、虚假资料及伪造资格证明等有失诚信行为所导致的一切后果。

投标人（盖章）：

法定代表人或授权代表签字：

年 月 日

## 10、法定代表人/负责人资格证明书及授权委托书

### (1) 法定代表人/负责人资格证明书

致广东南海农村商业银行股份有限公司：

\_\_\_\_\_同志，现任我单位\_\_\_\_\_职务，为法定代表人，特此证明。

签发日期：\_\_\_\_\_单位：\_\_\_\_\_（盖章）

附：代表人性别：\_\_\_\_\_年龄：\_\_\_\_\_身份证号码：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

营业执照号码：\_\_\_\_\_经济性质：\_\_\_\_\_

主营（产）：\_\_\_\_\_

兼营（产）：\_\_\_\_\_

说明：1. 法定代表人为企业事业单位、国家机关、社会团体的主要行政负责人。

2. 内容必须填写真实、清楚、涂改无效，不得转让、买卖。

3. 将此证明书提交对方作为合同附件。

（为避免废标，请投标人务必提供本附件）

法定代表人/负责人身份证复印件

## (2) 授权委托书

广东南海农村商业银行股份有限公司：

\_\_\_\_\_（投标人名称）授权\_\_\_\_\_（身份证号码为\_\_\_\_\_）为授权代表，代表我单位全权负责贵行\_\_\_\_\_项目的投标、签约等具体工作，并签署全部有关的文件、协议及合同。

我单位对授权代表的以上行为负全部责任，在有关撤销授权的书面通知到达贵行以前，本授权书一直有效。授权代表签署的所有文件（在本授权书有效期内签署的）不因授权的撤销而失效。

代理人无转委托权，特此委托。

代理人：\_\_\_\_\_（签字）性别：\_\_\_\_\_

年龄：\_\_\_\_\_

职务：\_\_\_\_\_

投标人：\_\_\_\_\_（盖章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（签字）

授权委托日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

[说明：如投标文件为法定代表人签署，投标文件签署授权委托书可省]

被授权人贴身份证复印件处(正反面), 并加盖公章

## 11、投标保证金

### (1) 投标保证金凭证

致广东南海农村商业银行股份有限公司：

（投标人全称）参加贵方组织的\_\_\_\_\_项目（项目编号： ）的招标活动。按招标文件的规定，已通过银行转账等非现金形式交纳人民币（大写） 元的投标保证金。

投标人名称：

投标人开户银行：

投标人银行账号：

说明：上述凭证内容的填写必须与投标人信息一致，采购代理机构将依据此凭证信息退还投标保证金。

投标人法定代表人/负责人（或法定代表人/负责人授权代表）签字：

投标人名称（盖单位公章）：

日期： 年 月 日

附：

银行转账凭证的复印件。

注：

1. 本文件作为退还投标保证金的信息文件，请各投标人必须准确填写；
2. 保证金退还仅按投标人名下的对公账户办理；
3. 保函形式的投标保证金不需提供本表。

## (2) 投标保函

1、投标人采用银行保函形式提交投标保证金的，保函按本内容格式或采购人、采购代理机构认可的内容格式提交，否则将作为无效投标处理；

2、保函原件须在递交投标文件时单独提交，复印件在投标文件中提供。

开具日期：        年        月        日

致：广东南海农村商业银行股份有限公司

本保函作为(投标人名称)(以下简称投标人)响应项目名称：\_\_\_\_\_ (项目编号：\_\_\_\_\_) 的投标邀请提供的投标保证金， (开具银行名称) 在此无条件及不可撤销地具结保证并承诺，本行或其后继者或受让人一旦收到贵方提出的下述任何一种情况的书面通知(贵方不需要说明理由，不需要提供证明)，立即无条件地向贵方支付人民币(大写) \_\_\_\_\_ 元整[保证金金额](小写)¥\_\_\_\_\_：

1. 投标人在投标文件中响应的投标有效期内撤回其投标；
2. 中标人在规定期限内未能根据投标人须知的规定签订合同；
3. 投标人未能及时按招标文件及中标通知书的要求交纳招标代理服务费；
4. 投标人有不真实投标或有违法违规行为的。

本保函自出具之日起至该投标有效期满后30 天内持续有效，除非贵方提前终止或解除本保函。

如果贵方和投标人同意需延长本保函有效期，只需在到期日前书面通知本行，本保函在任何延长的有效期内保持有效。本保函适用于中华人民共和国法律并按其进行解释。

银行名称(打印)(公章)：

银行地址：                      邮政编码：

联系电话：                      传真号：

法定代表人或其授权的代理人亲笔签字：

法定代表人或其授权的代理人姓名和职务(打印)：姓名\_\_\_\_\_职务\_\_\_\_\_



## 12、投标明细报价表（开标一览表）

### （1）1号采购包报价表

招标项目名称：广东南海农村商业银行股份有限公司合作评估机构入围项目

招标项目编号：2025073

投标单位名称：\_\_\_\_\_

| 采购包   | 项目名称            | 收费标准                                 |                                        |
|-------|-----------------|--------------------------------------|----------------------------------------|
|       |                 | 标准一（价格得分1）                           | 标准二（价格得分2）                             |
| 1号采购包 | 1、以房产、土地评估为主的估价 | 依据行业收费标准按比例_____%计算收费。（提示：报价不得高于30%） | 评估费封顶价格：最高不超过____元/笔。（提示：报价不得高于30000元） |
|       | 2、其他资产（不含知识产权）  | 依据行业收费标准按比例_____%计算收费。（提示：报价不得高于30%） | 评估费封顶价格：最高不超过____元/笔。（提示：报价不得高于10000元） |

注：

- 1、基准费率及报价填报说明详见“附表5 价格部分评分标准”及“附件三 最高费率限价表”。
- 2、折扣率报价的有效报价范围：折扣率及封顶金额必须为固定的报价（如25%或25.00%、1000；最多可精确到小数点后两位），不得存在区间值（如25~30%、500~1000），统一对本项目报一个固定的报价，不接受有选择性报价。
- 3、上述报价已包含服务费、税金等一切相关费用。投标人在中标后，不得在此表价格外出现其他费用。
- 4、不按上述要求填写报价或未提供报价的，投标无效。
- 5、注意：标准一是折扣比率（百分比），标准二为单价（元）。

投标人法定代表人/负责人（或法定代表人/负责人授权代表）签字：

投标人名称(加盖公章)：

日期： 年 月 日

(2) 2号采购包报价表

招标项目名称：广东南海农村商业银行股份有限公司合作评估机构入围项目

招标项目编号：2025073

投标单位名称：\_\_\_\_\_

| 采购包   | 项目名称   | 收费标准                                     |                                        |
|-------|--------|------------------------------------------|----------------------------------------|
|       |        | 标准一（价格得分1）                               | 标准二（价格得分2）                             |
| 2号采购包 | 3、知识产权 | 依据行业收费标准按比例_____%计算收费。<br>（提示：报价不得高于30%） | 评估费封顶价格：最高不超过____元/笔。（提示：报价不得高于10000元） |

注：

- 1、基准费率及报价填报说明详见“附表5 价格部分评分标准”及“附件三 最高费率限价表”。
- 2、折扣率报价的有效报价范围：折扣率及封顶金额必须为固定的报价（如25%或25.00%、1000；最多可精确到小数点后两位），不得存在区间值（如25~30%、500~1000），统一对本项目报一个固定的报价，不接受有选择性报价。
- 3、上述报价已包含服务费、税金等一切相关费用。投标人在中标后，不得在此表价格外出现其他费用。
- 4、不按上述要求填写报价或未提供报价的，投标无效。
- 5、注意：标准一是折扣比率（百分比），标准二为单价（元）。

投标人法定代表人/负责人（或法定代表人/负责人授权代表）签字：

投标人名称(加盖公章)：

日期： 年 月 日

### 13、项目要求响应、偏离说明表

招标项目名称：广东南海农村商业银行股份有限公司合作评估机构入围项目  
 招标项目编号：2025073

| 一、项目响应情况      |                                        |      |
|---------------|----------------------------------------|------|
| 序号            | 主要条款                                   | 是否响应 |
| 1.            | 完全理解并接受项目要求，全部项目要求均能完全响应               |      |
| 2.            | 完全理解并接受对投标人的各项须知、规约要求和责任义务             |      |
| 3.            | 报价内容均涵盖报价要求之一切费用和伴随服务                  |      |
| 4.            | 同意接受第四部分 合同书格式所列述的各项条款                 |      |
| 5.            | 同意接受第二部分 招标项目内容所列述的各项条款，同意按本项目要求缴付相关款项 |      |
| 6.            | 同意接受招标人发布的补充通知中各项项目要求（如有）              |      |
| 7.            | 同意招标人以任何形式对我方投标文件内容真实性和有效性进行审查、验证      |      |
| 二、偏离情况说明（如有）： |                                        |      |
|               |                                        |      |

注：

- 1、响应栏内打“√”表示完全响应；打“×”视为偏离。
- 2、若上述条款内容与“招标项目要求”列述不一致时，均以“招标项目要求”详细内容为准。
- 2、本表内容不得擅自删改。
- 3、投标文件提交的实施/售后方案等的内容中，若出现劣于本表响应情况的阐述，以本表响应情况为准。

投标人法定代表人/负责人（或法定代表人/负责人授权代表）签字：

投标人名称(加盖公章)：

日期： 年 月 日

#### 14、企业资质情况

| 序号 | 对应标包及服务内容                  | 执业范围 | 资质/备案等级 | 颁发单位 | 颁发时间 | 证明材料所在页码 |
|----|----------------------------|------|---------|------|------|----------|
| 1  | 1号采购包：房地产                  |      |         |      |      |          |
| 2  | 1号采购包：土地                   |      |         |      |      |          |
| 3  | 1号采购包：其他资产<br>财产权利（不含知识产权） |      |         |      |      |          |
| 4  | 2号采购包：知识产权<br>评估）          |      |         |      |      |          |

注：1、对应标包填写“1号采购包”，“2号采购包”。如仅投标1号采购包中部分采购项目，需列明。如投1号采购包的房地产，土地，请填写“1号采购包：房地产，土地”。

2、表格格式及内容可更改，投标人可结合评分办法内容适当调整。

投标人法定代表人/负责人（或法定代表人/负责人授权代表）签字：

投标人名称(加盖公章)：

日期： 年 月 日

#### 15、同类项目合同情况

| 序号  | 项目名称 | 签订合同时间 | 甲方全称 | 合同金额 | 证明材料所在页码 |
|-----|------|--------|------|------|----------|
| 1   |      |        |      |      |          |
| 2   |      |        |      |      |          |
| ... |      |        |      |      |          |

注：1、根据评分细则要求提供相关材料。

2、表格格式及内容可更改，投标人可结合评分办法内容适当调整。

投标人法定代表人/负责人（或法定代表人/负责人授权代表）签字：

投标人名称(加盖公章)：

日期： 年 月 日

## 16、评估人员清单

| 序号 | 姓名 | 性别 | 评估师<br>职称 | 人员证明材料页码 | 备注 |
|----|----|----|-----------|----------|----|
|    |    |    |           |          |    |
|    |    |    |           |          |    |
|    |    |    |           |          |    |
|    |    |    |           |          |    |
|    |    |    |           |          |    |
|    |    |    |           |          |    |
|    |    |    |           |          |    |

注：1、评估师职称：房地产评估师、土地评估师、资产评估师。

2、表格格式及内容可更改，投标人可结合评分办法内容适当调整。

3、根据评分标准提供证明材料。

投标人法定代表人/负责人（或法定代表人/负责人授权代表）签字：

投标人名称(加盖公章)：

日期： 年 月 日

## 17、其他评审

除上述提及的内容外，请投标人根据评分办法按提供相关评审资料，格式自拟。

注：投标人在投标文件中所提供的实施方案，在内容上如果未按上述要点的顺序编写或有缺漏的，只影响其评审得分，不构成投标无效条件。

## 附件一 采购项目投标保证金递交须知

一、投标人应将投标保证金经由投标人的银行存款账户，采用实时大额支付系统或行内电子划汇的转账方式（禁止采用现金、通存通兑等汇款方式）一次性汇入招标文件指定的任一账户或通过银行保函、担保保函任一形式递交。投标保证金的到账或保函的递交截止日期与投标截止时间一致，未能按时达账或递交的则投标无效。

### 二、递交要求

（一）投标保证金以转账形式递交的，投标人必须在招标文件规定的时间内，按要求将投标保证金一次性汇入以下账户：

户名：公诚管理咨询有限公司

账号：3110910037672502790

开户行： 中信银行广州花园支行

提示：

1、投标人可选择以上账户一次性转入投标保证金，不得将不同标段的投标保证金合并转入。

2、投标保证金的交款人与投标人的名称必须一致，非投标人缴纳的投标保证金无效。

3、若因投标人未按上述要求缴纳投标保证金而导致投标无效或不能参加投标，其后果由投标人自负。

（二）投标保证金以银行保函或者担保保函形式递交的，须在递交投标文件时单独提交保函原件（保函复印件在投标文件中提供）。保函格式按照“第五部分投标文件格式”内容或采购人、采购代理机构认可的格式，银行保函由中华人民共和国境内银行出具，担保机构出具的保函由中华人民共和国境内专业担保机构出具。保函有效期须自出具之日起至本项目投标有效期满后 30 天内持续有效。

### 三、投标保证金或保函原件的退还

1、未中标的投标人的投标保证金，采购代理机构将于采购人确认采购结果后五个工作日内通过电子银行电子汇兑方式直接将投标人的保证金划转回其原汇款账户内或将保函原件退还投标人。

2、流标项目的投标人的投标保证金，约于该项目确定流标后五个工作日内通过电子银行电子汇兑方式直接将投标人的投标保证金（原额）划转回其原汇款账户内或将

保函原件退还投标人。参与流标采购二次招标的投标人，需按二次招标的招标文件要求重新划汇投标保证金或出具保函。

3、中标投标人的投标保证金于合同签订后五个工作日内无息退回。采购代理机构将通过银行电子汇兑方式直接将投标人的投标保证金划转回其原汇款账户内。以保函形式提交保证金的，于合同签订后五个工作日将原件退回

## 附件二 年度考核表

| 评审事项         | 评审内容                                  | 权重（分） | 得分 | 备注 |
|--------------|---------------------------------------|-------|----|----|
| 工作效率<br>综合评价 | 评估效率、态度和评估质量                          | 40    |    |    |
| 现场调查情况       | 是否实施现场调查，对现场状况描述是否详实                  | 10    |    |    |
| 业务专业能力       | 评估价值的合理性及评估方法的科学性                     | 30    |    |    |
| 收费标准         | 收费是否合理                                | 20    |    |    |
| 扣分项          | 是否存在的违规行为或受到我行上级机构或监管机构的通报批评、行政部门的处罚。 | -20   |    |    |
| 业务支持         | 帮助招标人开展其他标的物价值询问和其他业务支持的情况            | 5     |    |    |
| 总分           |                                       |       |    |    |



## 附件三 最高费率限价表

| 房<br>地<br>产 | 评估价值<br>总额（万<br>元）        | 国标费<br>率(‰) | 最高折<br>扣系数 | 土<br>地 | 评估价值总<br>额（万元）      | 国标费<br>率(‰) | 最高折<br>扣系数 | 知<br>识<br>产<br>权<br>及<br>其<br>他<br>资<br>产 | 评估价值总额<br>（万元）       | 国标费<br>率(‰) | 最高<br>折扣<br>系数 |
|-------------|---------------------------|-------------|------------|--------|---------------------|-------------|------------|-------------------------------------------|----------------------|-------------|----------------|
|             | 100 以下<br>（含 100）         | 5           | 不高于<br>30% |        | 100 以下<br>（含）       | 4           | 不高于<br>30% |                                           | 100 以下（含）            | 10          | 不高于<br>30%     |
|             | 100 以上<br>至 1000<br>（含）   | 2.5         |            |        | 100-200 部<br>分（含）   | 3           |            |                                           | 100 以上-1000<br>（含）   | 4.5         |                |
|             | 1000 以上<br>至 2000<br>（含）  | 1.5         |            |        | 200-1000 部<br>分（含）  | 2           |            |                                           | 1000 以上<br>5000（含）   | 1.5         |                |
|             | 2000 以上<br>至 5000<br>（含）  | 0.8         |            |        | 1000 2000<br>部分（含）  | 1.5         |            |                                           | 5000 以上<br>-10000（含） | 1           |                |
|             | 5000 以上<br>至 8000<br>（含）  | 0.4         |            |        | 2000-5000<br>部分     | 0.8         |            |                                           | 10000-100000<br>（含）  | 0.2         |                |
|             | 8000 以上<br>至 10000<br>（含） | 0.2         |            |        | 5000-10000<br>部分（含） | 0.4         |            |                                           | 100000 以上            | 0.15        |                |
|             | 10000 以<br>上              | 0.1         |            |        | 10000 以上<br>部分      | 0.1         |            |                                           |                      |             |                |

1、若客户提供不同类型的押品，原则上须按照同类押品进行集中评估，得出评估价值总额后参照国标付费标准乘以折扣系数，最终算出实际付费金额，招标人作为评估业务的委托人进行统一付费。招标人按折扣率支付评估费用，投标人填报的最高折扣率不得高于 30%，折扣率高于 30% 的标书无效。投标人出正式报告后招标人支付评估费用（初评不支付费用，另有约定除外）。

2、二手房按揭评估按投标人报价付费标准支付，封顶 1500 元/宗。

3、招标人自有物业资产价值评估和出租租金评估、营业办公场所租赁租金参照投标人报价标准执行，但实施最高限额。其中自有物业资产价值评估初评收费额超 1000 元/宗，按 1000 元/宗支付；正式评估收费额超 10000 元/宗，按 10000 元/宗支付。自有物业出租和营业办公场所租赁的租金评估初评收费或正式评估收费超 1000 元/宗，均按 1000 元/宗支付（若同一宗地或同一楼盘、小区有多个房产的，需分别估价，评估价值累加后按 1 宗业务计算实际付费金额和实施最高限额）。

4、不良资产处置评估按以下标准执行（在投标人报价折扣系数基础上再按 2.5 折计算支付）：

| 序号 | 评估类型  | 资产情况                               | 报告类型    | 列支标准                                          |
|----|-------|------------------------------------|---------|-----------------------------------------------|
| 1  | 抵押物评估 |                                    | 抵押物初评报告 | 固定 1000 元/户                                   |
| 2  | 债权评估  | 名下无任何资产                            | 债权评估报告  | 固定 1000 元/户                                   |
| 3  | 债权评估  | 房地产类（含商品房、公寓、写字楼、车位、商铺、别墅）         | 债权评估报告  | 按债权价值评估收费标准的 2.5 折支付，保底 1000 元/户、封顶 4000 元/户  |
| 4  | 债权评估  | 商住、工业房地产类（含土地、土地及地上建筑物）            | 债权评估报告  | 按债权价值评估收费标准的 2.5 折支付，保底 1000 元/户、封顶 6000 元/户  |
| 5  | 债权评估  | 单项资产类（含机器设备、股权、商标、专利等）             | 债权评估报告  | 按债权价值评估收费标准的 2.5 折支付，保底 1000 元/户、封顶 8000 元/户  |
| 6  | 债权评估  | 整体资产类（企业整体资产评估，至少包含序号 2 至 4 中任意两项） | 债权评估报告  | 按债权价值评估收费标准的 2.5 折支付，保底 1000 元/户、封顶 10000 元/户 |

5. 折扣系数由投标人提供（即评估费用由投标人报价）。

## 附件四 外包装封面参考格式

# 投标文件-资格审查部分 / 投标文件 / 开标一览表 / 投标文件电子版

采购项目编号：\_\_\_\_\_

采购项目名称：\_\_\_\_\_

采购包： ☐ 1号采购包

☐ 2号采购包

投标人名称：\_\_\_\_\_

投标人地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

在 年 月 日 时 分之前不得启封

注：以上“投标文件-资格审查部分/投标文件/开标一览表/投标文件电子版”标记的位置，根据“投标文件-资格审查部分”、“投标文件”、“开标一览表”、“投标文件电子版”实际内容分别标记于不同信封或文件袋中。

## 附件五 评审细则

# 评审细则

招标项目编号：2025073

项目名称：广东南海农村商业银行股份有限公司合作评估机构入围项目

## 一. 说明

### 1. 概述

在保证广东南海农村商业银行股份有限公司合作评估机构入围项目（以下简称项目）招标公开、公平、公正的基础上，结合项目的技术（服务）和商务需求并兼顾价格因素，制定本评审细则，内容包括本次评标的评审过程和方法。

### 2. 定义

招标人：广东南海农村商业银行股份有限公司。

招标代理机构：公诚管理咨询有限公司。

### 3. 评标委员会组成

评标由招标代理机构组建的评标委员会负责。评标委员会成员由招标人代表和（技术、经济等）方面的评审专家组成，招标人代表人数、专家人数及专业构成按招标人要求确定。评标委员会专家成员从采购代理专家库中随机抽取。

## 二. 评标须知

### 1. 关于评标纪律

（1）评标委员会成员不得与任何投标人或者与招标结果有利害关系的人进行私下接触，不得收受投标人、中介人、其他利害关系人的财物或者其他好处；

（2）评委应本着客观、公正的原则独立给出评价意见；

（3）评委之间不得相互串通进行评分；

（4）评委不得试图影响其他评委的评价意见。

### 2. 关于评标责任

（1）评委应在其书面评审意见上签字确认；

（2）评委对其所提出的评审意见承担个人责任。

（3）评标委员会成员不得参加开标活动。

### 3. 关于回避

有下列情形之一的，不得担任评标委员会成员，如事先不知情的，应在宣读投标人名单及评标纪律后主动提出回避：

- （1）是投标人或者投标人主要负责人的近亲属；
- （2）与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；
- （3）曾因在招标、评标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。

### 4. 关于保密

评标委员会成员和与评标活动有关的工作人员不得透露对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐情况以及评标有关的其他情况。

前款所称与评标活动有关的工作人员，是指评标委员会成员以外的因参与评标监督工作或者事务性工作而知悉有关评标情况的所有人员。

## 三. 评标原则

评标工作应依据采购人内部采购制度的有关规定，遵循“公平、公正、科学、择优”的原则。

评标委员会成员对需要共同认定的事项存在争议的，应当按照少数服从多数的原则作出结论。持不同意见的评标委员会成员应当在评标报告上签署不同意见及理由，否则视为同意评标报告。

## 四. 开标

1. 招标人在《招标公告》中规定的日期、时间和地点组织公开开标。开标由招标代理机构主持，邀请投标人参加。

2. 开标时，应当由投标人或者其推选的代表检查投标文件的密封情况；经确认无误后，由招标人、招标代理机构工作人员当众拆封，宣布投标人名称、投标价格和招标文件规定的需要宣布的其他内容。

3. 1号采购包递交投标文件的投标人少于9家的或2号采购包递交投标文件的投标人少于3家的，对应采购包不开标，且将该采购包密封投标文件退还给投标人。

4. 开标过程由招标人、招标代理机构负责记录，由参加开标的各投标人代表和相关工作人员签字确认后随招标文件一并存档。

5. 投标人代表对开标过程和开标记录有疑义，以及认为招标人、招标代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，应当场提出询问或者回避申请。招标人、招标代理机构对投标人代表提出的询问或者回避申请应当及时处理。

6. 投标人未参加开标的，视同认可开标结果。

## 五. 资格审查

公开招标项目开标后，评标委员会应当依法对投标人的资格进行审查。评标委员会主要审查投标人资格是否符合招标文件要求，不符合招标文件资格要求的，投标无效。若1号采购包合格的投标人少于9家或2号采购包合格的投标人少于3家的，对应采购包不再进行下一阶段的评审工作。资格审查标准详见《附表1 资格审查标准》。

## 六. 符合性检查

1. 评标委员会对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求。符合性审查标准详见《附表2 符合性审查标准》。

2. 投标人存在下列情况之一的，投标无效：

- ① 投标文件未按招标文件要求签署、盖章的；
- ② 同一投标人提交两个以上不同的投标文件或者投标报价，但招标文件要求提交备选投标方案的除外；
- ③ 投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应；
- ④ 投标人有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为；
- ⑤ 不符合法律、法规和招标文件中规定的其他实质性要求的；
- ⑥ 报价超过招标文件中规定的最高限价的；
- ⑦ 投标文件含有招标人不能接受的附加条件的；
- ⑧ 法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

3. 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，应当要求投标人在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。

4. 在评标过程中发现投标人有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标无效：

- ① 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
- ② 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- ③ 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- ④ 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
- ⑤ 不同投标人的投标文件相互混装；

5. 对于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的内容，评标委员会应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正。

6. 投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字。投标人的澄清、说明或者补正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。

7. 投标文件报价出现前后不一致的，除招标文件另有规定外，按照下列规定修正：

- ① 投标文件中开标一览表内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表为准；
- ② 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- ③ 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；
- ④ 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价按照前款的规定经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

## 七. 综合比较与评价

1. 本次招标的评标方法采用综合评分法，总分为 100 分。

2. 评标委员会应当按照招标文件中规定的评标方法和标准，对符合性审查合格的投标文件进行技术、商务和价格等方面评估，综合比较与评价。

3. 评标时，评标委员会各成员应当独立对每个投标人的投标文件进行评价，并汇

总每个投标人的得分。

4. 评分应考虑到投标文件与招标文件之间的细微偏差。细微偏差是指投标文件在实质上响应招标文件要求，但在个别地方存在漏项或者提供了不完整的技术信息和数据等情况，并且补正这些遗漏或者不完整不会对其他投标人造成不公平的结果。细微偏差不影响投标文件的有效性。在详细评审时对细微偏差作不利于该投标人的量化。

技术、商务、价格评分应分别考虑下列因素(计算得分均保留小数点后2位，第3位四舍五入)：

| 评分项目 | 技术部分 | 商务部分 | 价格部分 |
|------|------|------|------|
| 分数分配 | 37   | 28   | 35   |

(1) 技术评分(评审因素内容详见《附表3 技术部分评分标准》)

计算公式：技术得分=各评委评分之和/评委人数

(2) 商务评分(评审因素内容详见《附表4 商务部分评分标准》)

计算公式：商务得分=各评委评分之和/评委人数

(3) 价格评分

具体计算规则详见《附表5 价格部分评分标准》。

综合得分=技术部分得分+商务部分得分+价格部分得分

5. 评标结果按评审后综合得分由高到低顺序排列。综合得分相同的，按价格得分部分由低到高顺序排列。综合得分且价格得分部分相同的，按技术部分得分由高到低顺序排列。投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审后综合得分由高到低顺序依次确定投标人为中标人。

6. 注：推荐中标候选人数量同中标人数量。

7. 评标结果汇总完成后，除下列情形外，任何人不得修改评标结果：

- ① 分值汇总计算错误的；
- ② 分项评分超出评分标准范围的；
- ③ 评标委员会成员对客观评审因素评分不一致的；
- ④ 经评标委员会认定评分畸高、畸低的。

评标报告签署前，经复核发现存在以上情形之一的，评标委员会应当当场修改评标结果，并在评标报告中记载；评标报告签署后，招标人或者招标代理机构发现存在以上情形之一的，应当组织原评标委员会进行重新评审，重新评审改变评标结果的，



书面报告采购人。

投标人对本条第一款情形提出质疑的，招标人或者招标代理机构可以组织原评标委员会进行重新评审，重新评审改变评标结果的，应当书面报告招标人。

8. 评标委员会发现招标文件存在歧义、重大缺陷导致评标工作无法进行，应当停止评标工作，与招标人或者招标代理机构沟通并作书面记录。招标人或者招标代理机构确认后，应当修改招标文件，重新组织采购活动。

9. 评分结束后，招标人对评标报告推荐的中标候选人实施走访核查，核查内容包括投标人提交的招标材料是否真实有效，是否存在违反招标要求等情况。

## 八. 定标和授标

1. 招标代理机构应当在评标结束后 2 个工作日内将评标报告送招标人。

2. 招标人应当自收到评标报告之日起 20 个工作日内完成对评标报告推荐的中标候选人进行走访核查，核查内容包括投标人提交的招标材料是否真实有效，是否存在违反招标要求等情况。如被查实存在影响中标结果的行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以取消其中标候选人资格，自完成核查走访工作之日起 5 个工作日内在招标文件指定的媒体上公示中标候选人（走访核查过程中被取消中标候选人资格的投标人将不予公示），公示期不得少于 3 日。

3. 招标人应在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人（不含走访核查期间排除的不符合资质投标人，且中标人在走访名单中选取）。招标人应当接受评标委员会推荐的中标候选人，不得在评标委员会推荐的中标候选人之外确定中标人。采购人应当按照中标候选人排名顺序依次确定中标人，中标人数量具体详见招标文件规定；该排名内的中标候选人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同，或者中标人提供伪造、虚假的材料或信息的，招标人可以取消其中标人资格。

4. 招标人或者招标代理机构应当在中标人确定后，在招标文件指定的媒体上公告中标结果。

5. 招标人将向中标人发送《中标通知书》，向未中标的投标人发送《落标通知书》。

6. 中标人须在《中标通知书》规定日期前来协商签订合同事宜，否则视为违约，将承担违约责任。

7. 《中标通知书》发出之日起 30 日内，中标人与招标人应以招、投标文件为基础，

签订合同。中标人拖延、拒签合同的，招标人有权取消其中选资格。

8. 如中标候选人因自身原因放弃中标，将承担违约责任，若因此造成招标人损失的，应赔偿招标人全部损失。

## 九. 附表

|      |          |
|------|----------|
| 附表 1 | 资格审查标准   |
| 附表 2 | 符合性审查标准  |
| 附表 3 | 技术部分评分标准 |
| 附表 4 | 商务部分评分标准 |
| 附表 5 | 价格部分评分标准 |

附表 1 资格审查标准

| 评审内容                                        | 招标文件要求                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>资 格 性 审 查</p> <p>准入条件<br/>(关于资格的声明函)</p> | <p>1. 投标人必须是具有独立承担民事责任能力的在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织，提供有效的营业执照或法人登记证书复印件（如国家另有规定的，则从其规定）。如为分支机构参加投标，投标人需提供总公司（总所）出具的唯一投标授权书，授权书需明确投标人的权限范围，并提交总公司（总所）有效的营业执照或法人登记证书复印件。分支机构已取得授权的，总公司（总所）取得的相关资质证书、人员及业绩对分支机构投标有效，法律法规或者行业另有规定的除外。</p> <p>2. (1) 参加 1 号采购包的投标人须满足以下条件的其中一项或多项，参加 2 号采购包的投标人须满足第③项：</p> <p>①具备房地产评估资质在三级（含）以上，且有 3 名以上（含 3 名）注册房地产评估师员工；</p> <p>②具备土地评估资质在三级（含）以上，且有 3 名以上（含 3 名）注册土地评估师员工；</p> <p>③具备资产评估资质，且有 5 名以上（含 5 名）资产评估师员工。</p> <p>注：需提供有效的行政部门或行业协会颁发的证书或其他有效的证明材料，同时还需提供相关人员的资质证明材料及 2024 年 10 月至开标当日任意月份投标人公司缴纳的社保证明。</p> <p>3. 产权清晰、组织机构健全、各类专业技术人员齐全、有完善的内部管理制度和专业化运作模式，并非挂靠性质。（提供投标人资格声明函）</p> <p>4. 严格遵循公正、客观、独立、科学、规范、谨慎的评估原则，而且收费合理、有较高的工作效率。（提供投标人资格声明函）</p> <p>5. 近 2 年内未受到行业主管部门的行政处理或行业协会、银行监管部门惩戒处分，未被银行、同业公会列入黑名单，无发生重大违纪行为、无违约记录。未曾因违反与招标人的合作协议被招标人解除合作关系。其实际控制人、主要负责人不是曾因违反合作协议被招标人解除合作关系的评估机构的实际控制人、主要负责人。（提供投标人资格声明函）</p> <p>6、投标人应未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“记录失信被执行人或</p> |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>重大税收违法失信主体”记录名单。（以资格审查期间查询在“信用中国”网站相关主体信用记录结果为准。如相关失信记录已失效，投标人需在资格审查资料中附相关证明资料。）</p> <p>7. 能够出具《初评报告》，提供近三年内出具的任意一份《初评报告》。</p> <p>8. 能够出具《评估报告书》或《估价报告书》，提供近三年内出具的任意一份《评估报告书》或《估价报告书》。</p> <p>9. 认可接受招标人规定的评估收费指导价格标准（提供投标人资格声明函）。</p> <p>10. 存在直接控股、管理关系或者单位负责人为同一人的不同投标人，不得同时参与本次项目投标（提供投标人资格声明函）。</p> <p>11. 本项目不接受联合体投标（提供投标人资格声明函）</p> |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

注：所提交的资格证明材料必须满足“关于资格的声明函”的要求。

附表2 符合性审查标准

| 评审内容           | 招标文件要求                                              |
|----------------|-----------------------------------------------------|
| 投标函            | 按对应格式文件填写、签署、盖章(原件)                                 |
| 法定代表人/负责人授权委托书 | 按对应格式文件签署、盖章(原件)                                    |
| 保证金            | 符合“投标人须知一览表”的“投标保证金递交要求”                            |
| 项目要求           | 实质性响应招标文件中的项目要求的不可负偏离条款                             |
| 投标要求           | 本项目只允许投标人有一个投标方案，每个投标人只能有一个报价。投标报价不得超过招标文件中规定的最高限价。 |
| 其他             | 法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。                                |

附表 3 技术部分评分标准（37 分）

| 评审内容           | 评审分项   | 评分标准                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 分值   |
|----------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 技术部分<br>(37 分) | 服务总体方案 | <p>投标人针对本项目实际情况制作的服务方案,从评估服务团队组建、服务时效性(包含时效性控制措施、紧急重大项目的人员增配保障、技术保障、设施保障)、评估业务总体控制的专业性、完整性、合理性、可操作性等方面进行综合评定。</p> <p>1、服务方案分析情况</p> <p>(1) 分析清晰完整 6 分;</p> <p>(2) 分析较为完整 4 分;</p> <p>(3) 分析基本完整 2 分;</p> <p>(4) 分析不完整 1 分;</p> <p>(5) 其他或未提供 0 分;</p> <p>2、服务方案内容阐述情况</p> <p>(1) 内容阐述清楚 5 分;</p> <p>(2) 内容阐述较为清楚 3 分;</p> <p>(3) 内容阐述模糊不太清楚 2 分;</p> <p>(4) 内容阐述不清楚 1 分;</p> <p>(5) 其他或未提供 0 分;</p> <p>3、服务方案逻辑性</p> <p>(1) 逻辑合理 5 分;</p> <p>(2) 逻辑较为合理 3 分;</p> <p>(3) 逻辑不太合理 2 分;</p> <p>(4) 逻辑不合理 1 分;</p> <p>(5) 其他或未提供 0 分;</p> | 16 分 |
|                | 内部管理   | <p>根据投标人提供的内部管理制度,包含但不限于工作流程、质量保障、人员控制等进行综合评分:</p> <p>优秀:内容全面、规范、合理、可实施性强,得 4 分;</p> <p>良好:内容较全面、较规范、较合理、可实施性较强,得 2 分;</p> <p>一般:内容不全面、规范性一般、合理性一般,可实施性一般,得 1 分;</p> <p>较差:内容不全面、规范性较差、合理性较差、可实施性较差,得 0 分。</p> <p>注:其他或未提供,均不得分。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4 分  |
|                | 服务团队   | <p>1. 在满足资格要求的人数基础上,每多 1 名注册房地产估价师,得 0.5 分,最高得 3 分;</p> <p>2. 在满足资格要求的人数基础上,每多 1 名土地估价师,得 0.5 分,最高得 3 分。</p> <p>3. 在满足资格要求的人数基础上,每多 1 名资产评估师,得 0.5 分,最高得 3 分。</p> <p>注:需提供相关人员的资质证明材料及 2024 年 10 月至开标当日任意月份投标人公司缴纳的社保证明,未提供或提供的证明文件无法评定的均不得分。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 9 分  |

|  |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |    |
|--|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|  | 应急处理方案 | <p>考察投标人针对本项目提供的应急处理方案是否及时、有效、合理，能够保证项目及时实施。</p> <p>优秀：应急处理方案及时性很好、有效性很好、合理性很好，能够保证项目及时实施，得4分；</p> <p>良好：应急处理方案及时性较好、有效性较好、合理性较好，能够保证项目及时实施，2分；</p> <p>一般：应急处理方案及时性一般、有效性一般、合理性一般，基本或不能能够保证项目及时实施，1分；</p> <p>较差：应急处理方案及时性较差、有效性较差、合理性较差，基本或不能能够保证项目及时实施，得0分。</p> <p>注：其他或未提供，均不得分。</p> | 4分 |
|  | 增值服务   | <p>根据投标人提供对招标人实质有利的增值服务（如提供评估、权利登记、课税、处置等相关政策，市场数据、初评估值的咨询等）进行评审：</p> <p>对招标人实质有利的增值服务承诺多，且能针对增值服务承诺制定完善且切实可行的落地保障措施，得4分；</p> <p>对招标人实质有利的增值服务承诺一般，能针对增值服务承诺制定较为完善且较为切实可行的落地保障措施，得2分；</p> <p>对招标人实质有利的增值服务承诺少，能针对增值服务承诺制定落地保障措施，但落地保障措施片面可行性低，得1分；</p> <p>其他或者未提供得0分。</p>              | 4分 |

附表4 商务部分评分标准（28分）

| 评审内容          | 评审分项 | 评分标准                                                                                                                                                                                                                                      | 分值 |
|---------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 商务部分<br>(28分) | 业绩   | <p>根据投标人提供的2022年1月1日至开标当日（以合同签订时间为准）同类（评估服务类）项目经验进行评分：</p> <p>（1）能提供与金融机构合作的同类项目经验，每一个得1分，最高得6分。</p> <p>（2）提供评估过的评估价值超1亿元以上（含）评估案例，每一个案例得0.5分，最高得2分。</p> <p>注：①同一家金融机构合作经验（含不同层级、不同年份）仅计算一次得分。</p> <p>②合作经验需提供合同复印件（可脱敏），日期以合同签订日期为准，</p> | 8分 |

|  |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |
|--|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|  |        | 未提供或提供的证明文件无法评定的均不得分。<br>③评估案例需提供评估报告（可脱敏），日期以评估报告出具日期为准，未提供或提供的证明文件无法评定的均不得分。                                                                                                                                                                                                                |     |
|  | 服务支撑能力 | <p>投标人就近提供及时、便捷的后续服务。根据投标人服务机构分支机构数量及分布设置与服务沟通的便捷性、及时性进行综合评分：</p> <p>优秀：便捷性很好、及时性很好，能够提供及时、便捷的后续服务，得12分；</p> <p>良好：便捷性较好、及时性较好，能够提供及时、便捷的后续服务，得8分；</p> <p>一般：便捷性一般、及时性一般，基本或不能够提供及时、便捷的后续服务，得4分；</p> <p>较差：便捷性较差、及时性较差，基本或不能够提供及时、便捷的后续服务，得2分。</p> <p>注：须提供服务机构数量及分布设置相关证明文件，其他或未提供，均不得分。</p> | 12分 |
|  | 评估资质   | <p>1、具有有效的房地产评估资质一级得4分、二级得3分、三级得1分；</p> <p>2、具有有效的土地评估资质一级得4分、二级得3分、三级得1分。</p> <p>注：需提供有效的行政部门或行业协会颁发的证书或其他有效的证明材料，未提供或提供的证明文件无法评定的均不得分。法律法规或者行业对等级划分另有规定的，还需提供证明其有效的材料</p>                                                                                                                   | 8分  |

注：以上要求提供的复印件及打印件必须加盖投标人公章，不提供注明材料或注明材料不满足评审因素要求，或证明材料不清晰以致不能清晰辨认出其具体内容的，均不能计入核算范围。

附表 5 价格部分评分标准（35 分）

本项目价格得分由三个部分价格得分组成，各部分内容行业收费标准（基准价）如下：

（1）以房地产评估为主的估价行业标准收费参考《国家计委、建设部关于房地产中介服务收费的通知》（计价格第 971 号），如下表：

| 档次 | 房地产价值分段计费(万元) | 累进计费率(‰) |
|----|---------------|----------|
| 1  | 100 以下        | 5        |
| 2  | 101-1000      | 2.5      |
| 3  | 1001-2000     | 1.5      |
| 4  | 2001-5000     | 0.8      |
| 5  | 5001-8000     | 0.4      |
| 6  | 8001-10000    | 0.2      |
| 7  | 10000 以上      | 0.1      |

（2）以土地评估为主的估价行业标准收费参考《关于土地价格评估收费的通》（计价格[1994]2017 号），如下表：

| 档次 | 土地价值分段计费(万元) | 累进计费率(‰) |
|----|--------------|----------|
| 1  | 100 以下       | 4        |
| 2  | 101-200      | 3        |
| 3  | 201-1000     | 2        |
| 4  | 1001-2000    | 1.5      |
| 5  | 2001-5000    | 0.8      |
| 6  | 5001-10000   | 0.4      |
| 7  | 10000 以上     | 0.1      |

（3）其他资产评估行业标准收费参考《广东省物价局关于资产评估收费有关问题的通知》（粤价〔2010〕142 号），如下表：

| 档次 | 分段计费额度(万元)                | 差额计费率(‰) |
|----|---------------------------|----------|
| 1  | 100 以下(含 100)             | 10       |
| 2  | 100 以上-1000(含 1000)       | 4.5      |
| 3  | 1000 以上-5000(含 5000)      | 1.5      |
| 4  | 5000 以上-10000(含 10000)    | 1        |
| 5  | 10000 以上-100000(含 100000) | 0.2      |
| 6  | 100000 以上                 | 0.15     |



价格考评标准：

| 项目名称            | 收费标准                                 |                          |
|-----------------|--------------------------------------|--------------------------|
|                 | 标准一（价格得分1）                           | 标准二（价格得分2）               |
| 1、以房产、土地评估为主的估价 | 依据行业收费标准按比例 xx% 计算收费。（提示：报价不得高于 30%） | 评估费封顶价格：最高不超过 30000 元/笔。 |
| 2、其他资产（不含知识产权）  | 依据行业收费标准按比例 xx% 计算收费。（提示：报价不得高于 30%） | 评估费封顶价格：最高不超过 10000 元/笔。 |
| 3、知识产权          | 依据行业收费标准按比例 xx% 计算收费。（提示：报价不得高于 30%） | 评估费封顶价格：最高不超过 10000 元/笔。 |

说明：

（1）“[”和“]”的数值表示包含在所在区间内，区间内最多保留两位小数。

（2）结算方式：结算价=依据行业收费标准所计收费\*中标收费比例（如：中标人中标收费比例为 30%，中标封顶价格为 25000 元。①某房产评估项目按照行业收费标准所计收费为 30000 元，则结算价=30000\*30%=9000 元；②如某房产评估项目按照行业收费标准所计收费为 150000 元，则结算价=150000\*30%=45000 元，超过其中标封顶价格 25000 元，则以中标封顶价格 25000 元计为结算价。）

（3）采购服务包中每个子项投标人最低的报价为各子项评审基准价。

（4）注意：标准一是折扣比率（百分比），标准二是单价（元）。

#### （一）1 号服务采购包

（1）整体投标 1 号采购包或仅投标 1 号采购包中的房产、土地评估业务

##### 价格部分 1（价格分值 29 分）：

其中以房产、土地估价为主的收费比例与其他资产估价为主的收费比例报价的价格分权重分别为 90%、10%，按对应类别最低的有效评标收费比例报价为评审基准价，其他投标单位的价格分按照下列公式计算（计算结果四舍五入保留两位小数）：

以房产、土地估价得分①=（评审基准价/投标报价）×29×90%

以其他资产估价得分②=（评审基准价/投标报价）×29×10%

说明：如投标人不具备本采购包中关于资产评估机构的要求，则此处“以其他资产估价得分②”为 0 分，其针对“其他资产”所报的收费比例不作为有效评标收费比例。

价格部分 1 得分=以房产、土地估价得分①+以其他资产估价得分②

##### 价格部分 2（价格分值 6 分）：

以房产、土地估价和其他资产估价的折后评估费单价最高限价的权重分别为 90%、10%；

折后房产、土地估价单价最高限价：单笔贷款业务评估费用不超过 30000 元/笔；

折后其他资产估价单价最高限价：单笔贷款业务评估费用不超过 10000 元/笔。

按最低的报价为评审基准价，其他投标单位的价格分按照下列公式计算（计算结果四舍五入保留两位小数）：

以房产、土地估价得分①=（评审基准价/单价投标报价）×6×90%

以其他资产估价得分②=（评审基准价/单价投标报价）×6×10%

价格部分 2 得分=以房产、土地估价得分①+以其他资产估价得分②

说明：如投标人不具备本采购包中关于资产评估机构的要求，则此处“以其他资产估价得分②”为 0 分，其针对“其他资产”所报的投标报价不作为有效报价。

总价格分=价格部分 1 得分+价格部分 2 得分

（2）仅投标 1 号采购包中的其他资产估价业务

价格部分 1（价格分值 29 分）：

价格部分 1 得分=（评审基准价/投标报价）×29×90%

价格部分 2（价格分值 6 分）：

折后评估费单价最高限价：单笔贷款业务评估费用不超过 10000 元/笔。

按最低的报价为评审基准价，其他投标单位的价格分按照下列公式计算（计算结果四舍五入保留两位小数）：

价格部分 2 得分=（评审基准价/单价投标报价）×6×90%

总价格分=价格部分 1 得分+价格部分 2 得分

## （二）2 号采购包

价格部分 1（价格分值 29 分）：

价格部分 1 得分=（评审基准价/投标报价）×29

价格部分 2（价格分值 6 分）：

折后评估费单价最高限价：单笔贷款业务评估费用不超过 10000 元/笔。

按最低的报价为评审基准价，其他投标单位的价格分按照下列公式计算（计算结果四舍五入保留两位小数）：

价格部分 2 得分=（评审基准价/单价投标报价）×6

总价格分=价格部分 1 得分+价格部分 2 得分