**关于龙岗区17个保障性住房项目收购可行性研究报告编制服务采购公告**

1. **项目概况：**

深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司拟将龙岗区的中信龙盛广场、保利上城花园等17处保障性住房物业进行的收购，现需要就收购可行性进行研究，并编制保障性住房项目收购可行性研究报告。

1. **主要工作内容：**

可研报告具体研究内容如下（包括但不限于以下内容）：

（一）项目背景分析：从规划、政策等方面对项目发展的必要性、可行性等分析。

（二）市场调研：对龙岗区现阶段住房项目进行租金市场调研分析。

（三）按相关要求对拟保障性住房物业进行收购可行性研究工作，编写可行性研究报告，包含市场调研、保障性住房租赁收入、租赁税费、运营成本、融资与还款分析等，对项目的经济可行性进行分析。

（四）未来机会风险分析，防范措施等。

**备注：**

要求项目负责人须全程参与本次可行性研究论证、项目汇报工作。

1. **成果交付期限：**

合同签署之日起15个日历天内出具初步成果报告，经集团公司或政府部门（如有）审核通过后5个日历天内提供最终成果报告，纸质版5套（含EXCEL电子测算表格及word版电子报告）。

1. **合同期限：**

自合同签订之日起至完成本项目收购协议签订之日止。

1. **遴选上限价：**

本次采购含税控制价（最高限价）为10.12万元（最高限价含有响应单位支付的专家评审费（如有））。

**六、报价要求：**

响应单位在此限额下自行报价；成交供应商的响应报价即为最终合同价，根据合同节点阶段支付。

**七、响应单位资格要求：**

（一）在中华人民共和国境内注册，具有独立法人资格。

（二）具有建设行政主管部门颁发的房地产估价机构备案证书（备案等级为壹级）。

（三）具有土地评估机构备案与信用等级证书。

（四）具有资产评估机构备案证书。

（五）公司在全国投资项目在线审批监管平台备案。

（六）投标人不得以联合体形式参与本项目投标，且同一法定代表人的公司只允许一家单位投标。

**八、评审方法：**

采用综合评分法评审，经评审小组在有效响应单位中比选，评审人员在分别对响应供应商进行打分后推荐得票最高的为成交候选供应商。

**九、服务酬劳的支付：**

合同签订之日起15个日历天内，响应单位提交可行性研究初步成果报告，经集团公司或政府部门（如有）审核通过后支付合同总金额的50%，响应单位按合同约定提交可行性研究最终成果报告，经集团公司或融资机构或政府部门（如有）审核通过后支付合同总金额的40%，剩余10%为履约评价考核费，经集团公司履约评价考核后根据履约评价考核结果支付。

履约评价考核结果为优秀的【90分及以上的（含90分）】支付全部履约评价考核费用（即合同总金额的10%），结果为合格【60分以上（含60分）至90分以下】的支付50%的履约评价考核费用（即合同总金额的5%），结果为不合格【60分以下（不含60分）】的，剩余10%的履约评价考核费用（即合同总金额的10%）全部不予支付。

非因响应单位原因导致项目投资终止的，集团公司有权单方解除合同，根据上述付款节点结算款项，并根据履约评价考核情况等比例支付履约评价考核费用，剩余付款节点对应的款项及对应的履约评价考核费用不予支付，集团公司不承担其他违约责任。

**十、响应文件要求：**

1.本次公告时间从2025年1月27日—2月6日止，响应供应商应于2025年2月8日18:00前将响应文件1正4副密封（统一密封，密封处加盖公章；项目名称必须注明具体的标段，如“龙岗区17个保障性住房项目的融资可行性研究报告编制服务采购”送交或邮寄（不接受到付）到深圳市龙岗区中心城腾飞路创投大厦22楼2203（联系人：王工，28965203），逾期送达或未按要求密封将予以拒收或原封退回。

2.响应文件包含承诺函、采购人要求提供的资料等，详见附件。

3.公告期满后，若有效响应单位不足3家的，应发布二次公告（原则不少于一次公告发布时间的50%），若二次公告期满后，有效响应单位仅有2家的，可选择继续评审或组织谈判，有效响应单位仅有1家的，可直接选定成交单位。

**十一、遴选结果公示**

递交响应文件截止后，采购人将自行组织响应文件开启、评审等工作，确定成交服务单位后将在龙岗区城投企业网站进行公示。

**特别说明：1.响应单位资格不符合要求的供应商不能进入比选程序。**

**2.所有响应单位视为同意上述公告内容，确定为成交服务单位后按公告约定与采购人签署合同。**

**采购人：深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司**

**2025年1月27日**

**附件一：响应文件一览表**

**响应文件要求一览表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 文件名称 | 要求说明 |
| 1 | 基本情况资料 | 提供营业执照复印件、资质证书备案证明文件、资信证明文件复印件、全国投资项目在线审批监管平台备案打印文件、相关业绩合同复印件（根据详细评审表提供）、法定代表人证明书及身份证复印件、法定代表人授权委托书及身份证复印件。 |
| 2 | 承诺函 | 报价不得超过遴选上限价，保留小数点后2位，格式后附。 |
| 3 | 拟派遣团队 | 提供项目负责人及团队成员执业资格证书等相关证书复印件，工作经验证明、学历证书（根据详细评审表提供）复印件。 |
| 4 | 项目服务方案 | 根据本公告附件二中技术方案评审，出具服务方案，包括不限于对本项目的理解、工作计划及相关服务保证措施等。 |

备注：以上提供资料均须加盖公章，未加盖公章资料视为无效资料。

**附件二：详细评审表**

| **序号** | **评审**  **项目** | **评审标准** | **证明材料** | **分值** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 同类业绩情况 | 1、近三年内，具有可行性项目研究业绩，每个得5分，最多得10分；  2.如具有保障性住房项目可行性研究业绩，每项得5分，最多得15分； | 提供相应合同文件复印件，并加盖公章 | 25分 |
| 2 | 项目负责人（仅限1人） | （一）评审标准：  投标人安排本项目经理须为投标人自有员工，否则本项得分为0分：  1.持有房地产估价师注册证书或土地估价师注册证书或资产评估师注册证中的三证，得10分，持二证得5分，执一证的得0分；  2.有作为项目经理或主持人，主持过类似项目的工作经验的，每个项目得5分，最高得15分； | （二）证明材料：  1.提供证书扫描件及行业协会网站查询截图；  2.须提供距开标日前3个月的社保证明。  3.应提供作为证明项目经理材料及对对应项目合同关键页（含项目名称、服务内容、签订日期的关键页）。  以上证明材料均需加盖公章。 | 25分 |
| 2 | 团队成员配置评分 | 1.项目团队成员中有注册房地产估价师或土地估价师或资产评估师证的之一，每个得2分，最多得6分；  2.项目团队成员中有3年以上工作经验，每个加1分，最多加4分。  以上2项中的同一人可重复计分。 | 提供团队成员相关证书复印件，工作经验证明（持证人员可用持证时间证明）加盖公章 | 10分 |
| 3 | 技术服务方案评审 | 1. 针对本项目工作内容的理解是否全面、准确； 2. 项目的难点及应对措施是否与项目相符； 3. 提出的可行性研究方案是否全面、详尽。   进行横向比较评分：优得20～15分、中得14～10分、差得9～0分； | 提供服务方案，并加盖公章 | 20分 |
| 4 | 报价  得分 | 价格分计算方法：报价为平均数为最高分即满分。  假设供应商的报价结果分别为B1、B2、B3……Bn， 则报价的平均数为C=[B1＋B2＋B3＋……＋Bn]÷n，供应商n的报价得分=20×{1-(∣Bn－C∣)÷C} | 提供响应报价，并加盖公章 | 20分 |
| 合计 | | | | 100分 |
| **拟推荐成交候选供应商（原则推荐评审综合得分最高的单位）** | | | |  |

备注：1.各项评审打分按照四舍五入，小数点后保留2位进行计算；

2.若出现拟推荐成交候选供应商得分相同的情况，抽签确定成交候选供应商。

3.不同响应单位的响应文件载明的拟派遣团队成员出现同一人的，双方涉及团队评分项均为0分。

**附件三：承诺函**

承诺函

致采购人： 深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司

为了确保本项目可行性研究论证工作顺利进行，我方将严格执行建设工程招标投标管理的法律法规，并完全接受龙岗区17个保障性住房项目的融资可行性研究报告编制服务采购遴选公告的所有内容及要求，为此作出如下承诺：

1. **根据企业自身情况，理性报价，不会以低于成本的报价竞标，并愿以 万元，按照采购人要求承包本项目工作，并签署服务合同。否则，我方愿意承担任何风险。（响应供应商填写）**
2. 一旦我方中选，将与委托单位友好合作，并以不低于自身已有同类工作案例中最优的质量标准、进度要求、团队配置执行委托工作任务，自觉接受委托单位的日常监管和履约评价，为委托单位提供优质、高效服务，确保承接工作质量。
3. 我方承诺履行项目管理班子配备义务，不擅自更换遴选时的项目团队（注册执业人员），如不能继续履行职责确需更换的，所更换人员为我单位职工，其从业资格不低于遴选时承诺条件。
4. 如果违反本承诺书中任何条款，我方愿意接受：

（1）视作我方单方面违约，并按照合同规定向贵方支付违约金或解除合同；

（2）履约评价评定为合格及以下；

（3）贵方今后可拒绝我方参与投标；

（4）建设行政主管部门或相关主管部门的不良行为记录、行政处罚。

承诺单位（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签字或盖私章）：

签署日期： 年 月 日