**深圳市住房保障署**

**完善政策性住房系列租售合同示范文本专业技术服务项目**

**招**

**标**

**文**

**件**

**深圳市住房保障署**

**2019年 11月**

**目录**

[**第一章 招标项目需求** 1](#_Toc19778219)

[**第二章 投标文件清单、格式** 9](#_Toc19778220)

# **第一章 招标项目需求**

## 一、项目背景

我市住房保障制度改革正在全面推进，已取得重要的阶段性成果。《深圳市人才住房建设和管理办法》《深圳市公共租赁住房建设和管理办法》《深圳市安居型商品房建设和管理办法》（以下简称“三个办法”）即将发布，三个办法对原有政策法规进行了完善，提出了多项改革举措。为配合三个办法的落实推进工作，深圳市住房保障署计划开展《完善政策性住房系列租售合同示范文本专业技术服务》项目，根据最新政策对目前正在使用的人才住房、公共租赁住房、安居型商品房等相关政策性住房合同示范文本进行修订，并相应新增编制合同示范文本，保证政策性住房相关租售合同内容完整、合法，维护实现合同各方当事人利益。

## 二、项目预期目标

（一）修订正在使用的《深圳市公共租赁住房租赁合同》《深圳市安居型商品房买卖合同》等合同示范文本；

（二）编制《深圳市安居型商品房租赁合同（个人）》、《深圳市人才住房租赁合同（个人》、《深圳市人才住房租赁合同（单位）》、《深圳市住房和建设局周转房租赁合同（单位）》、《深圳市人才住房买卖合同（预售）》以及《深圳市人才住房买卖合同（现售）》示范文本。

## 三、项目服务内容

《完善政策性住房系列租售合同示范文本专业技术服务》项目主要内容包括：

（一）政策准备。

深入研读三个办法，以及其他相关政策性住房政策，梳理主要拟调整的内容。

（二）修订。

1.确定修订内容。与委托人充分沟通，了解修订原因和目的，明确合同项下的权利义务关系。

2.优化结构体系。平衡章节内容，梳理条款顺序，进行合理合并与拆分。

3.完备合同条款。根据新政策补充或删减相关条款，防止出现条款间内容冲突、遗漏或重叠等情况。

4.提升表达精度。确保表达清晰，不产生歧义、模糊、混淆或争议性理解。

（三）编制。

根据法律法规和最新政策，起草《深圳市安居型商品房租赁合同》《深圳市人才住房销售合同》示范文本。

## 四、投标报价

（一）项目价格上限：本次项目的控制金额为人民币49.5万元以内，投标人的报价不可高于控制金额，否则投标人的投标文件视同无效。

（二）本项目采用包干制，应包括人工成本、法定税费和单位利润。由投标人根据招标文件所提供的资料自行测算投标报价。一经中标，投标报价总价作为中标单位与采购单位签定的合同金额，合同期限内不做调整。

（三）投标人应根据本单位的成本自行决定报价，但不得以低于其单位成本的报价投标。

（四）投标人的投标报价不得超过财政预算限额。

（五）投标人的投标报价，应是本项目招标范围和招标文件及合同条款上所列的各项内容中所述的全部，不得以任何理由予以重复。

（六）各投标人在投标报价时，应充分考虑投标报价的风险。

## 五、项目服务要求

（一）中标单位的服务期限为签订合同之日起1个月内，深圳市住房保障署可根据实际情况提出合理的进度和工期建议。

（二）中标单位应有按时完成本服务项目所需的充足人力及其它资源保障。

（三）本项目禁止进行分包、转包或者拆分。

（四）验收要求：成果验收以深圳市住房保障署审查为准。

（五）中标单位有为采购方保守秘密的义务。

## 六、投标有关事项要求

（一）投标人资格要求

1.在中华人民共和国境内注册、具有独立法人资格（要求投标单位没有外资背景，提供营业执照等法人证明扫描件，投标人符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定,且必须为未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)渠道信用记录失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的投标人），营业执照或法人登记证书中具有以下经营范围之一：住房问题研究、房地产咨询、企业管理咨询、信息咨询、咨询服务；

2.投标人单位须承诺近三年无违法违规行为，无行为处罚、惩戒等不良执业记录及不良反映，业内拥有良好的声誉；

3.投标人单位的授权代表应为该单位法人或经法人授权的该单位员工；

4.本项目不接受联合体投标，不得分包转包。

（二）投标文件的份数及装订、密封要求

1.投标人应准备投标文件正本一套和副本三套，所有封袋上都应写明投标人的名称、项目名称。文件封面须清楚地标明“正本”或“副本”，当正本与副本有一不致时，以正本为准。

2.投标文件正、副本均应使用A4纸统一装订，且均应使用不能擦去的墨水书写或打印，并由投标人加盖公章和法定代表人或法定代表人委托的代理人签字。

3.投标文件的正本及所有副本必须密封，封面均须加盖投标人公章并在密封口骑缝加盖公章。

## 七、评、定标有关事项

（一）定标办法

本项目定标采用综合评分法。

综合分数=技术及商务综合实力评分（80）+价格评分（20）。

评委会在评标时，应按照以下量化的评审因素，对各投标文件进行分析和比较：

| **类别** | **评分项目** | **权重** | **评分参考及范围** |
| --- | --- | --- | --- |
| 价格标（S）(总分20分) | 投标总价 | 20 | **根据财政部令（2017）87号文件等的规定，评标基准价是指即满足招标文件要求且通过商务和技术初步审核并根据政府采购相关政策（如符合）调整后价格最低的为基准价，其价格分为满分，计算方法为：****投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×20。**注：（1）价格评分仅限于有效投标人；（2）评标价是指按照招标文件的要求通过商务和技术初步审核并调整后的最终价格，即经评审的投标报价。（3）对符合工信部联企业【2011】300号要求或财库〔2017〕141号文件要求的投标人价格给予6%的扣除，用扣除后的价格参与评审。**注：当投标人报价低于招标预算金额85%时，招标人与评标委员会应视此类报价为风险报价，此报价的投标人必须就此情况作特别说明，并由招标人与评标委员会对此报价是否能充分完成招标项目要求做出判定，如判定为否，专家可评价为“中”或“差”。** |
| 技术标（J ）(总分33分) | 实施方案 | 15 | 项目组织实施方案的内容详实完整，成果预设明确；技术路线合理可行，计划进度安排合理等进行比较，分档评分：评价为优得15分；评价为良得12分；评价为中得8分；评价为差得3分。**评价为“中”或“差”的，专家需说明情况。** |
| 质量保障措施及方案 | 7 | 根据项目进度控制措施的有效性，及保密安全措施的全面性、有效性进行分档评分：评价为优得7分；评价为良得5分；评价为中得3分；评价为差不得分。**评价为“中”或“差”的，专家需说明情况。** |
| 项目完成（服务期满）后的服务承诺 | 6 | 根据投标文件中服务承诺是否完善，具有售后服务计划，保障措施具体、合理可行性进行横向比较，分档评分：评价为优得6分；评价为良得4分；评价为中得2分；评价为差不得分。**评价为“中”或“差”的，专家需说明情况。** |
| 违约承诺 | 5 | 针对本项目研究过程及后续服务中可能出现的违约情形进行预判，并提出合理、具体的违约承诺，评审委员会依次进行评价：评价为优得5分；评价为良得4分；评价为中得2分；评价为差不得分。**评价为“中”或“差”的，专家需说明情况。** |
| 商务标（X）(总分47分) | 投标人同类项目业绩情况 | 15 | 投标人近五年（2014年1月1日至本项目招标公告发布之日，以合同签订时间为准）承担过住房保障项目，每提供1项市级政府部门委托项目得2分，每提供1项区级政府部门委托项目得1分。此项累计最多得15分。**注：要求提供合同关键页或中标通知书复印件加盖投标人公章，评分中出现无证明资料或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。** |
| 投标人获奖情况 | 2 | 投标人自2011年1月1日至本项目开标之日（具体时间以获奖文件发布日期为准），获得市级或以上人民政府颁发的重大调研课题类项目奖项：一等奖每个得2分；二等奖每个得1分；三等奖每个得0.5分；累计加分，最高得分为2分。**注：要求提供证书复印件加盖投标人公章，评分中出现无证明资料或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。** |
| 拟安排的项目负责人情况（仅1人） | 5 | 近五年内（2014年1月1日至本项目招标公告发布之日，以合同签定日期为准），参与过市级住房保障项目4个及以上的，得5分；参与过住房保障项目2个及以上的，得3分；未参与过住房保障项目的得0分。**注：提供业绩证明材料（包括合同中能体现项目负责人关键页、合同或过程文件有显示项目负责人名字的内容）和近三个月社保局出具的社保资料复印件加盖投标人公章。评分中出现无证明资料或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。** |
| 拟安排的项目团队成员情况（项目负责人除外） | 10 | 除项目负责人外，团队成员中具有全日制硕士研究生或以上学历，且近五年内（2014年1月1日至本项目招标公告发布之日，以合同签定日期为准）参与过市级政府部门住房保障研究项目经验的，每提供1人得2分。本项最多得10分。**注：要求提供学历证书、业绩证明材料（即合同中显示其作为课题组成员的关键页或过程文件签字页，若合同无法显示人员任职的，还须提供业主出具的业绩证明）和近三个月社保局出具的社保资料复印件加盖投标人公章，未提供或提供不清晰导致专家无法判断的，不得分。** |
| 服务网点 | 3 | 深圳企事业单位或其他组织，非深圳企事业单位或其他组织、但在深圳市有合法注册分支机构的，得满分；非深圳企事业单位或其他组织、但在广东省内（不含深圳）设有分支机构的，得2分；在广东省外注册的企事业单位或其他组织，得1分。 **注：须在投标文件中就设立的机构类型进行说明，并提供机构营业执照复印件或法人登记的相关证书，原件备查；否则不得分。** |
| 单位资质 | 5 | 民政部门认定的住房研究类4A级及以上社会组织，得5分。**注：须提供有效的证书复印件加盖申请单位公章** |
| 履约评价情况 | 2 | 近三年（以投标截止日期为准）在市政府采购中心有履约评价为差的记录，本项不得分，否则，得满分。**注：以提供《企业诚信声明与履约承诺》（按投标文件格式所附格式填写）为准，提供的资料字迹模糊或未按要求提供的不得分。** |
| 市财政委员会诚信管理情况 | 5 | 根据《深圳市财政委员会关于加强招投标评审环节诚信管理的通知》（深财购[2013]27号）的要求，投标人在参与政府采购活动中存在诚信相关问题且在主管部门相关处理措施实施期限内的，本项不得分，否则得满分。**注：以提供《企业诚信声明与履约承诺》（按投标文件格式所附格式填写）为准，提供的资料字迹模糊或未按要求提供的不得分。** |
| 评标总得分（N）总分100分 | N=S+J+X |

（二）保密及其它注意事项

1.评标是招标工作的重要环节，评标工作由招标人组织专家独立进行。评标工作将遵照评标原则，公正、平等地对待所有投标人。

2.评标期间，评标专家将对投标文件中有关问题分别向投标人进行询问。各投标人应予以认真答复。重要或复杂问题的答复需以书面形式，并经法定代表人或授权人签署。澄清文件将作为投标文件的组成部份。

3.在开标、投标期间，投标人不得向评标专家询问评标情况，不得进行旨在影响评标结果的活动。

4.为保证定标的公正性，在评标过程中，评标专家不得与投标人私下交换意见。在招标工作结束后，凡与评标情况有接触的任何人，不得也不应将评标情况扩散出评标人员之外。

5.评标人员不向落标方解释落标原因，不退还投标文件。

## 八、废标条款

符合下列条件之一，即可定为废标：

（一）报价文件无投标人盖章，无法定代表人或法定代表人授权代表签字或盖章的；

（二）投标文件未按规定的格式填写，内容不全或关键字迹模糊、无法辨认的；

（三）投标人递交两份或多份内容不同的投标文件，或在一份投标文件中对同一招标项目报有两个或多个报价，且未声明哪一个有效的，按招标文件规定提交备选投标方案的除外；

（四）投标报价超出最高投标限价；

（五）投标人以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；

（六）其他应当按废标情形处理的。

## 九、流标情形

符合下列情形之一，本次招标流标，需重新招标：

（一）符合招标文件规定并作出实质性响应的供应商不足三家；

（二）采购的公正性受到影响；

（三）投标报价均超过了采购预算；

（四）采购任务取消。

## 十、注意事项

（一）中标人不得将项目非法分包或转包给任何单位和个人。否则，采购单位有权即刻终止合同，并要求中标人赔偿相应损失。

（二）投标人若认为招标文件的技术要求或其他要求有倾向性或不公正性，可在招标答疑阶段提出，以维护招标行为的公平、公正。

（三）投标人使用的标准必须是国际公认或国家、或地方政府颁布的同等或更高的标准，如投标人使用的标准低于上述标准,评标委员会将有权不予接受，投标人必须列表将明显的差异详细说明。

（四）投标人所提交的投标文件对技术参数和各项要求的响应应是列出具体内容。如果投标人只注明“符合”或“满足”，将被视为“不符合”，并可能严重影响评标结果。

#

# **第二章 投标文件清单、格式**

## 一、投标文件清单

（一）价格标部分

1.项目报价表

2.其它招标文件要求的内容及投标人认为需要补充的内容（格式自定）

（二）技术标部分

1.实施方案

2.质量保障措施及方案

3.项目完成（服务期满）后的服务承诺

4.违约承诺

5.其它招标文件要求的内容及投标人认为需要补充的内容（格式自定）

（三）商务标部分

1.法定代表人资格证明书

2.投标文件签署授权委托书

3.授权委托代理人联系方式

4.投标人同类项目业绩情况介绍

5.投标人获奖情况

6.拟安排的项目负责人情况

7.拟安排的项目团队成员（项目负责人除外）情况

8.投标人单位资质情况

9.企业诚信声明与履约承诺

10.其它招标文件要求的内容及投标人认为需要补充的内容（格式自定）

## 二、投标文件格式

（一）价格标部分

**1.项目报价表**

项目名称：

项目编号：

单位： 人民币元

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 投标总价 | 服务期限（月） | 备注 |
|  | 大写：小写： |  |  |

注：(1)价格应按“招标文件”中规定的货币单位填写。

(2)本项目服务期限要求为x月。

**(3)投标总价低于预算限额的85%的，供应商必须对该报价做出合理说明。如该报价成为中标价格，该项目将成为重点监管、重点验收项目。**

**(4)投标人如果需要对报价或其它内容加以说明，可在备注栏填写。**

**2.其它招标文件要求的内容及投标人认为需要补充的内容（格式自定）**

（二）技术标部分

**1.实施方案**

**2.质量保障措施及方案**

**3.项目完成（服务期满）后的服务承诺**

**4.违约承诺**

**5.其它招标文件要求的内容及投标人认为需要补充的内容（格式自定）**

（三）商务标部分

**1.法定代表人资格证明书**

同志，现任我单位职务，为法定代表人，特此证明。

有效日期： 签发日期： 单位：

附：

营业执照号码： 经济性质：

主营：

兼营：

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。

**2.投标文件签署授权委托书**

本授权委托书声明：我（姓名）系（投标人名称）的法定代表人，现授权委托（单位名称）的（姓名）为我公司签署本项目已递交的投标文件的法定代表人的授权委托代理人，代理人全权代表我所签署的本项目已递交的投标文件内容我均承认。

代理人无转委托权，特此委托。

代理人：

投标人：

法定代表人：

授权委托日期：年月 日

**3.授权委托代理人联系方式**

代理人：

性别：

年龄：

联系电话：

手机：

身份证号码：

职务：

投标人：

法定代表人：

授权委托日期：年月 日

**4.投标人同类项目业绩情况介绍**

**5.投标人获奖情况**

**6.拟安排的项目负责人情况**

**7.拟安排的项目团队成员（项目负责人除外）情况**

**8.投标人单位资质情况**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项 目** | **内容及说明** | **备注** |
| **一** | **营业执照** | 提供扫描件 |
| 1 | 注册年度及注册编号 |  |  |
| 2 | 注册资金（万元） |  |  |
| 3 | 经营场所 |  |  |
| 4 | 有效期 |  |  |
| **二** | **税务登记证** | 提供扫描件 |
| 1 | 税务登记证编号 |  |  |
| 三 | **资格（质）证书（**若有其他资质证书，可按表格格式扩展**）** | 提供扫描件 |
| 1 | 证书名称 |  |  |
| 2 | 批准单位 |  |  |
| 3 | 等级 |  |  |
| 4 | 批准时间及编号 |  |  |
| 5 | 有效期 |  |  |
| **四** | **其他**（投标人认为需补充的其他说明） |  |
| 1 |  |  |  |

注：

(1)在按要求填写好此表格后，各投标单位可以用其它的方式，就自身整体情况作出详细的介绍。

(2)提供招标公告中的相关证明材料扫描件。

**9. 企业诚信声明与履约承诺**

致：深圳市住房保障署

我单位承诺：

1.对本招标项目所提供的服务未侵犯知识产权。

2.我公司参与该项目投标，严格遵守政府采购相关法律，投标做到诚实，不造假，不围标、串标、陪标。我公司已清楚，如违反上述要求，其投标将作废，被列入不良记录名单并在网上曝光。

3.如果中标，做到守信依照本项目招标文件需求内容、签署合同及本公司在投标中所作的一切承诺履约。项目验收达到合格，力争优良。

以上承诺，如有违反，愿依照国家相关法律处理，并承担由此给采购人带来的损失。

 投标单位名称：

 法人代表签字：

 **2019年 月 日**

**10.其它招标文件要求的内容及投标人认为需要补充的内容（格式自定）**