

南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程

土地划拨及不动产登记代理服务

招标文件

（资格后审）

采 购 单 位：南通洋吕铁路开发建设有限公司

代 理 机 构：南通海纳工程咨询有限公司

日 期：二〇二三年十一月十日

目 录

第一章 招标公告

第二章 投标供应商须知

第三章 服务项目需求和服务标准

第四章 评审方法和程序

第五章 合同主要条款

第六章 合同授予

第七章 质疑与投诉

第八章 投标响应文件组成及格式

尊敬的投标供应商（以下称投标供应商）：

欢迎参加本采购项目的公开招标。为了保证本次招标顺利进行，请在制作投标响应文件之前，仔细阅读本招标文件的各项条款，并按要求制作和递交投标响应文件。谢谢合作！

第一章 招标公告

南通海纳工程咨询有限公司（以下称代理机构）受南通洋吕铁路开发建设有限公司（以下称采购人）的委托，就南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程土地划拨及不动产登记代理服务项目组织公开招标，诚邀符合条件的潜在投标供应商参加投标。

一、项目名称：南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程土地划拨及不动产登记代理服务项目

二、招标范围：本次招标范围为南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程（全长 85.112 公里）土地划拨及不动产登记代理服务（含吕四港经济开发区 320681002001GB00155、320681002001GB00159、320681002001GB00170 地块登记）。

本项目主要服务内容详见招标文件第三章。

三、招标控制价：800000 元。

四、潜在的投标供应商资格

1、具有独立承担民事责任的能力；具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

2、法定代表人为同一个人的两个及两个以上法人，母公司、全资子公司及其控股公司，都不得在同一采购项目相同标段中同时参加投标，一经发现，将视同围标处理。

3、投标供应商必应是经国家工商行政管理部门登记注册的独立企业法人单位或事业单位，提供三证合一的营业执照（副本）原件的复印件，或事业单位法人证书原件的复印件并加盖公章。

4、投标人需具备土地规划甲级资质；且同时具备测绘乙级资质及以上资质。（投标人土地规划资质因国家机构改革，证书有效期过期未予补办，依旧视为资质有效，需提供相关主管部门出具的证明材料或公告截图）。

5、拟派项目负责人具备高级工程师及以上技术职称，自 2020 年 1 月 1 日以来（以合同签订时间为准）担任过交通运输类土地登记或用地报批或用地预审项目的项目负责

人。【提供①相关专业职称证书复印件；②项目负责人与供应商签订的有效劳动合同复印件或事业单位聘用证明复印件；③项目负责人须提供近三个月（2023年8月-2023年10月）或以上连续社保缴纳证明材料（社保缴纳证明材料需含缴费起止时间、缴费单位、缴费人员姓名并由社保机构加盖缴费证明专用章，社保机构官网上打印件与线下的盖章件具有同等效力，缴费单位须与投标人名称一致（投标人下属不具备独立法人资格的分支机构缴纳的社保视为本单位））】

6、业绩要求：投标人2020年1月1日以来（以合同签订时间为准）完成过交通运输类土地登记或用地报批或用地预审项目，提供合同复印件并加盖公章。

注：上述“交通运输类用地咨询项目”是指公路或水运或机场或铁路类用地咨询项目

7、投标供应商须提供参与本次项目政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面《无重大违法记录声明函》（格式参见第八章）。

8、关于资格文件的声明函（格式参见第八章）。

9、本项目不接受任何形式的联合体投标。

具体详见本招标文件《第八章 投标响应文件组成及格式》中的资格审查文件要求。

请投标供应商认真对照资格条件，如不符合要求的，无意或故意参与投标所产生的一切后果由投标供应商自行承担，开标过程中，投标供应商提供的相关证件为虚假或伪造，或者其他人员持法定代表人或授权委托人的身份证参与投标，一经发现则取消投标供应商资格，没收其投标保证金，该投标供应商将记入不良记录，列入采购黑名单，视情公布在相应媒介。

四、招标文件获取：

本项目投标人的资格审查采用资格后审方式，招标人不组织投标人对工程现场的集中踏勘和投标预备会。凡有意参加投标者，可按以下方式获取招标文件：

本次招标在南通沿海开发集团有限公司官网（<http://www.ncd-group.com/>）发布，招标文件的澄清、修改、补充等内容均以在南通沿海开发集团有限公司官网上发布的内容为准，修改内容作为招标文件的组成部分，具有约束作用。有意愿参与本项目投标的

单位，请登录南通沿海开发集团有限公司官网下载招标文件及构成招标文件的材料（如有），电子招标文件与纸质招标文件具有同等法律效力。

有意愿参与本项目投标的单位，请于 2023 年 11 月 20 日 9 时 30 分前缴纳招标文件服务费，缴纳完成后登录南通沿海开发集团有限公司官网下载招标文件及构成招标文件的材料（如有），电子招标文件与纸质招标文件具有同等法律效力。

投标人递交投标文件时需同时携带以下资料到场核查，否则其投标文件将被拒绝：

- （1）投标人的法定代表人或其委托代理人（如有授权）必须携带本人身份证原件；
- （2）法定代表人身份证明或授权委托书（如有授权）复印件（加盖单位公章）；
- （3）招标文件服务费转账记录复印件（加盖单位公章）；
- （4）投标保证金：投标保证金缴纳证明材料及基本账户开户许可证（或基本存款账户信息）复印件（加盖单位公章）。

招标文件服务费缴纳方式：转账（公对公）

户名：南通海纳工程咨询有限公司

开户银行：工行江苏南通人民路支行

账号：1111821209000018797

注：（1）转账必须备注项目名称+费用类别+投标单位名称，如“****项目+招标文件服务费+****单位”（备注受字数限制，可简写，关键性信息需体现）。

（2）若需开具发票（发票为电子票），需从投标人基本账户汇至以上账户。若未按要求备注相关信息，则视为投标人放弃开票。

招标文件服务费用为人民币 300 元，售后不退，由投标人按规定向招标代理缴纳。未交纳招标文件费用的，视为放弃本项目投标。无论投标人是否中标，资料费概不退还。

中标单位中标后需向代理单位支付 10000 元作为项目代理费用，若中标后拒不缴纳，视为放弃中标资格。该费用由投标人在投标报价时自行考虑，不另外结算。

五、投标文件接收截止及评审开标时间：2023年11月20日9时30分。

六、投标文件递交地址（同开标地址）：南通市崇文路1号启瑞广场主楼5楼开标室，如有变动，另行通知。逾期送达的投标文件，招标人不予受理。

七、评标方法

本次招标采用综合评估法，具体详见招标文件第四章评审方法和程序。

八、招标公告发布地址

1、“南通沿海开发集团城镇建设有限公司官网 <http://www.ntyhcz.com/>”网站-“通知公告”栏目是本工程招标公告、中标公示等招标信息约定的唯一公开发布媒介。

所有信息资料在网站上一经公布，视为投标人已知悉并且按要求进行了修改，招标人无需采取其他方式另行通知。当招标文件、招标文件的澄清、修改、补充等在同一内容的表述上不一致时，以最后网上发出的文件为准。否则，由此引起的损失及责任由投标人自行承担。

2、潜在供应商在获取本次招标采购文件后，认真阅读各项内容。有意愿参与本项目投标响应的供应商须进行必要准备工作，按招标文件的要求详细填写和编制响应文件，并按招标文件确定的时间、地点准时参加本项目的招标采购活动。

九、联系方式

1、采购人联系人：吴工

联系电话：0513-69962020

地址：南通市通州湾示范区东海大道

2、代理机构：南通海纳工程咨询有限公司

联系人：杨工

联系电话：0513-69892715

地址：南通市崇文路1号启瑞广场

邮箱号码：962928889@qq.com

2023年11月10日

第二章 投标供应商须知

一、说明

1、本招标文件仅适用于南通海纳工程咨询有限公司组织的公开招标活动。

2、公开招标活动及因本次招标产生的合同受中国法律制约和保护。

3、招标文件的解释权属于南通海纳工程咨询有限公司。

4、投标供应商下载招标文件后，应仔细检查招标文件的所有内容，如有内容或页码短缺、资格要求和技术参数含有倾向性或排他性等表述的，**请于 2023 年 11 月 14 日 17 时前以书面形式提出询问或疑问（发送至邮箱 962928889@qq.com）**，未在规定时间内提出询问或疑问的，视同供应商理解并接受本招标文件所有内容，并由此引起的损失自负。投标供应商不得在招标结束后针对招标文件所有内容提出质疑事项。**非书面形式的不作为日后质疑提出的依据。**

5、投标供应商应认真审阅招标文件中所有的事项、格式、条款和规范要求等，如果供应商没有按照招标文件要求提交响应文件，或者响应文件没有对招标文件做出实质性响应，将按无效投标处理。

二、招标文件的补充说明、澄清、修改、答疑

1、代理机构有权对发出的招标文件进行必要的补充说明、澄清或修改。

2、招标文件的澄清、修改、补充等内容均以书面明确的形式发布。

3、代理机构对招标文件的补充说明、澄清或修改，将构成招标文件的一部分，对投标供应商具有约束力。

4、补充说明、澄清或修改的内容可能影响到响应文件编制的，代理机构将在提交首次响应文件截止之日 3 日前，发布补充说明、澄清或修改公告，不足 3 日的，应当顺延提交首次响应文件截止之日。

5、除非代理机构以书面的形式对招标文件作出澄清、修改及补充，投标供应商对涉及招标文件的任何推论、理解和结论所造成的结果，均由投标供应商自负。

6、采购人视情组织答疑会。如有产生答疑且对招标文件内容有修改，代理机构将按照本须知有关规定，以补充通知（公告）的方式发出。

三、投标项目涉及到的现场勘察

1、根据自身需要，投标供应商可在投标文件递交之日前对有关现场和周围环境进行勘察，以获取编制投标文件和签署合同所需的信息。勘察现场所发生的费用由投标供应商自己承担。

2、采购人向投标供应商提供的有关现场的资料和数据，是采购人现有的并认为能使投标供应商可利用的资料。采购人对投标供应商由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

3、经采购人允许，投标供应商可为勘察目的进入采购人的项目现场，但投标供应商不得因此使采购人承担有关的责任和蒙受损失。投标供应商应承担勘察现场的责任和风险。

4、投标供应商应认真踏勘现场。在现场勘察时，熟悉供货及安装现场、现场周围交通道路等情况，以获得一切可能影响其投标的直接资料。投标供应商中标后，不得以不完全了解现场情况为理由而向采购人提出任何索赔的要求，对此采购人不承担任何责任并将不作任何答复与考虑。

四、投标文件的组成及装订

1、投标文件由：①资格审查文件、②技术标、③商务标共三部分组成（以下由文件序号代称）。

2、投标供应商按招标文件要求编写投标文件，并牢固装订成册。投标文件均需采用A4纸（图纸等除外），不允许使用活页夹、拉杆夹、文件夹、塑料方便式书脊（插入式或穿孔式）装订。投标文件不得行间插字、涂改、增删，如修改错漏处，须经投标文件签署人签字并加盖公章。

3、投标文件的“资格审查文件”、“技术标”、“商务标”各自装订成册。特别提示：“商务标”必须单独装订和封装，不得出现在“资格审查文件”和“技术标”之中。

五、投标文件的份数、签署

1、投标供应商应准备伍份完整的投标文件，其中正本壹份，副本肆份，并标明“正本”或“副本”字样，若有差异，概以“正本”为准。

2、投标文件分三册密封。第一册为“资格审查文件”，第二册为“技术标”，第

三册为“商务标”，投标文件的第一册、第二册、第三册应分别密封，并在封袋上标明“资格审查文件”、“技术标”、“商务标”。

3、投标供应商可将投标文件正副本统一密封或分别密封，如正本和副本分别密封的，应在封袋上标明正、副本字样。

4、投标文件正本须按招标文件要求由法定代表人或被授权人签字或盖章并加盖投标供应商印章。副本可复印，但须加盖投标供应商印章。

六、投标响应文件的密封及标记

密封后应标明响应文件项目名称、供应商名称、边缝处加盖投标供应商骑缝章或骑缝签字。

七、投标报价

1、本项目不接受任何有选择的报价。

2、投标报价均以人民币为报价的币种。

3、报价表必须加盖投标供应商公章且必须经法定代表人或被授权人签字或盖章。报价表中的大写金额与小写金额、总价金额与按单价汇总金额，若有差异，将执行《政府采购货物和服务招标投标管理办法》第 59 条的规定。

4、投标报价（以人民币计价）应包含项目产生的所有费用（包括报告编制费、专家评审费、会务费等所有费用），即供应商为完成本项目规定的各项工作所承担的全部费用、利润和税金及政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用，不论其在招标文件中是否提及。

5、投标报价及对投标供应商作出的承诺在合同履行期内保持不变。

6、投标供应商应详细阅读招标文件的全部内容，根据采购项目需求，准确制定相关工作方案等，必须对本采购项目全部进行报价，如有漏项，视同对本项目的优惠。不按招标文件的要求提供响应文件，导致报价无效，按无效标处理。

八、投标保证金

1、投标保证金：人民币 8000 元整（以转账形式递交，将回执单（或电子回单）以及单位基本账户开户许可证（或基本存款账户信息）复印件在开标时和投标文件同时递交，请勿和投标文件密封）

投标保证金账户信息：

单位名称：南通海纳工程咨询有限公司

开户行：工行江苏南通人民路支行

账号：1111821209000018797

特别说明：投标单位保证金须从企业基本户汇出。转账时必须标注项目名称（可简写）及费用类别，如“*****项目投标保证金”。

九、投标文件递交时间及地址

投标供应商必须在规定的时间将投标文件送达指定地点，采购人拒绝接收在截止时间后递交的投标文件。

十、履约保证金

- 1、本项目中标后的履约保证金为合同价的 10% (银行转账或银行保函形式)。
- 2、中标供应商签订合同之前，将履约保证金打入甲方公司账户。中标供应商凭中标通知书 3 日内与采购人签订合同。超期或未有协商，则视为自动放弃中标资格。
- 3、中标供应商在按要求保质保量的完成该项目合同并通过验收后，采购人凭中标供应商提交的申请，一次性无息退还该合同项目的履约保证金。
- 4、由于中标供应商原因，在签订合同后出现不按合同履行的情况，采购人有权将履约保证金作为违约金，全额不予退还，同时采购人亦有权终止合同，中标供应商还须承担相应的法律赔偿责任。

十一、未尽事宜

按《中华人民共和国政府采购法》及其他有关的法律法规的规定执行。

第三章 服务项目需求和服务标准

一、招标范围

本次招标范围为南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程（全长 85.112 公里）土地划拨及不动产登记代理服务（含吕四港经济开发区 320681002001GB00155、320681002001GB00159、320681002001GB00170 地块登记，以下简称“三块地合宗”）。

划拨用地面积 176.2308 公顷，三块地合宗面积 33.8876 公顷，总计 210.1184 公顷。

二、服务时间

第一阶段办理土地划拨决定书服务时间由即日起至 12 月 15 日，第二阶段办理不动产权证服务时间由即日起至 4 月 30 日。

三、服务内容

第一阶段：代理南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程办理国有土地划拨决定书的办理。工作内容至少包括以下内容：

（一）开展南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程的地籍测绘和权籍调查：

1、依照有关法律程序和技术规程，查清每一宗土地的位置、界限、面积、权属、用途以及等级等基本情况，以满足土地登记的需要；

2、查清宗地权属、界址位置、用途等。地籍勘丈测量宗地界址点的平面位置、宗地形状、面积等，办理土地划拨阶段土地勘测定界成果（更新权属地类，反映最新的地形图）。

（二）办理划拨申请材料，代理南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程国有土地划拨决定书办理：

1、待确定划拨土地位置、面积及划拨价款，协助建设单位开展征地费用结算，配合自然资源主管部门进行划拨公示；

2、编制、收集相关受理材料向自然资源主管部门申请取得建设用地规划许可及国有土地划拨决定书，自然资源主管部门所需资料包含但不限于《划拨使用土

地审查受理材料清单》（见附件）。

第二阶段：代理南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程的不动产登记申请，领取不动产权证：

确认土地权属，报自然资源主管部门办理不动产登记注册，领取不动产权证。

第四章 评审方法和程序

一、采购人委托代理机构组织开标

- 1、成立评标小组，由采购人代表和有关专家依法组成。
- 2、投标供应商的法定代表人或被授权人须持身份证准时参加开标会。

二、评标小组

- 1、评标小组负责具体的评标事务，并独立履行以下职责：

- ① 审查投标文件是否符合招标文件的要求，并做出评价；
- ② 可以要求投标供应商对投标文件有关事项做出解释或澄清；
- ③ 推荐中标候选人或按次序排列的中标候选人名单；

- 2、评标小组成员应当履行下列义务：

- ① 遵纪守法，客观、公正、廉洁地履行职责；
- ② 按照招标文件规定的评标办法和评标标准进行评标，对评审意见承担个人责任；
- ③ 对评标过程和结果，以及投标供应商的商业秘密保密；
- ④ 配合相关部门的投诉处理工作；
- ⑤ 配合采购人答复投标供应商提出的质疑。

3、公开招标开标后，直到公示项目中标结果发出中标通知书并授予中标供应商合同为止，凡属于评审、澄清、评价和比较投标的所有资料及有关授予合同等的相关信息，都不应向投标供应商或与评标无关的其他人泄露。

4、在投标文件的评审、澄清、评价和比较以及授予合同的过程中，投标供应商对采购人和评标小组成员有施加影响的任何行为，都将取消其中标资格。

三、评审原则

1、本项目采用 综合评分法，即指在最大限度地满足招标文件实质性要求的前提下，按照本招标文件中规定的评标办法和评分标准及其他各项因素进行综合评审后，以评标综合得分最高的投标供应商作为中标候选人的评标方法。

2、由评标小组对资格审查合格的投标供应商所提供的技术标文件进行评选。

3、评标小组严格按照招标文件的规定要求、条件、评分标准，对投标供应商所提供的完整计划标的物的科学性、可行性、产品质量、服务质量的保证及承诺等实质性响应内容进行比较评价。

4、评标小组对投标文件的判定，只依据投标内容本身，不依靠开标后的任何外来证明。

四、评审方法

1、评标程序：

资格符合性评审——技术标评审——商务标评审——确定中标候选人。

本次资格审查采用资格后审，各投标供应商资格审查通过后方能进入技术标的开标。先开技术标，技术标打分结束后再开商务标。

2、评标小组将仅对按本招标文件载明的方法与规定，为实质上响应招标文件要求的投标文件评审并进行评价和比较。

3、本次项目的技术标和商务标评审总分为 100 分。两部分评审因素比重如下：

技术标分值占总分值的比重为 40%（权重）（计算结果均四舍五入保留两位小数）；

商务标分值占总分值的比重为 60%（权重）（计算结果均四舍五入保留两位小数）；

4、评标小组严格按照招标文件的要求、条件、评分标准，对投标供应商所提供货物或服务的先进性、可靠性、售后服务承诺、质量保证承诺等实质性响应内容进行比较。

5、评标小组构成共 5 人，评标小组由采购人组建。评标小组各成员独立对每个进入打分程序的有效投标供应商的投标文件的技术部分以打分的形式进行评审和评价。技术标分值取所有评委技术标打分的算术平均值（计算结果均四舍五入保留两位小数）。

6、技术标评审结束后，开启投标供应商的商务标，投标供应商的商务标得分直接计算取得，与技术标得分相加为投标供应商的综合得分（计算结果均四舍五入保留两位小数）。

7、综合得分排名第一名的供应商推荐为第一中标人并出具评审报告。

五、评审评分项

（一）技术标评分：（40 分）

评审项	评分细则	满分 分值
人员证书实力	项目负责人自 2020 年 1 月 1 日以来（以合同签订时间为准），满足资格条件要求的，有一个得 2 分，最多得 6 分。提供有效的相关证书复印件并加盖公章，否则不得分。 注：已作为资格条件业绩的不计分。 拟派项目组成员具有城乡规划、土地、测绘相关专业高级工程师及以上职称，每有 1 人得 2 分，最高得 6 分。提供有效的相关证书复印件社保、并加盖公章，否则不得分。	12 分
业绩	投标人 2020 年 1 月 1 日以来（以合同签订时间为准）满足资格条件要求的，有一个得 3 分，最多得 9 分。 注：已作为资格条件业绩的不计分；同一项目仅计一次（即：若投标人在同一项目中分别与发包人签订土地登记代理或用地组卷报批或用地预审合同，仅计一次分）。	9 分
服务方案	（1）工作的程序与方法（6 分）： 针对本项目服务内容提出的方案、方法、指导思想、取得成果的可行性、针对性和可靠性，及对策措施的可行性理解准确及解决措施等方面进行评分。 （2）工作服务的目标及保证措施（6 分）： 工作服务的目标、服务承诺、保证土地咨询服务的技术措施、工作计划及保证进度的措施、质量与服务保证措施、安全生产管理措施等方面进行评分。 （3）本项目的重点和难点分析及对策措施（7 分）： 针对本项目的土地咨询服务的重点和难点分析及对策措施等方面进行评分。	19 分

（二）商务标评分：（60 分）

A、本次招标设立最高控制价，最高控制价为：800000 元。

B、有效报价：指投标报价都低于招标控制价的报价，投标报价高于或等于招标控制价作废标处理。

C、评标基准价：以有效投标文件的评标价算术平均值 A 作为评标基准价（若有效投标文件 ≥ 5 家时，去掉其中的一个最高价和一个最低价后取算术平均值）。

D、商务报价得分：投标人的投标报价与评标基准价相等的得满分，与评标基准价相比较，每上浮 1%扣 0.2 分，每下浮 1%扣 0.1 分。（不足 1%的，采用插入法，得分采用四舍五入法保留两位小数）。

说明：评标结束后，除确认存在计算错误外，评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其他任何情形而改变。

（三）评标争议

评标时评委对评标的细则若有争议，由评标小组评委集体讨论确定。

（四）落标原因

评标小组不对落标的投标供应商做落标原因的解释。

六、评审程序

1、评标小组依据招标文件的规定和要求，对投标供应商提供的资格证明材料是否齐全、是否满足招标文件的要求进行审查，合格的进入下面阶段评标。

2、评标小组对符合资格条件的投标供应商的投标响应文件进行审查。重点审查投标响应文件的有效性、完整性和实质性响应程度等。

3、评标小组如遇投标响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，可向投标供应商质询。投标供应商的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的代表签字。但不得超出招标文件的范围或者改变其实质性内容。

4、投标中的任何一方不得透露与评标有关的其他投标供应商技术资料、报价和其他信息。招标文件有实质性变动的，评标小组应以书面形式通知所有投标供应商。

5、评标小组按招标文件规定的评标方法和标准，对资格性检查和符合性检查合格的投标供应商的投标响应文件进行技术评估，综合比较与评价确定其技术标得分。

6、评标小组依据投标供应商的商务标得分，结合技术标得分，确定中标候选人，并将结果通知所有投标供应商。

7、确定中标候选人的特殊情况处理：

（1）若总分相同，则按技术标得分高者优先中标。

（2）若总分且技术标得分相同，则采取现场抽签的方式确定（投标供应商的抽签顺序分别为各投标供应商递交投标文件签到顺序号）。

七、出现下列情形之一的，作无效投标处理

- 1、投标响应文件未按规定要求装订、密封、签署、盖章的；
- 2、投标响应文件资格审查文件、技术标部分出现报价的内容；
- 3、不具备招标文件规定的资格要求的；
- 4、不符合法律、法规和招标文件中规定的其他实质性要求的；
- 5、没有按照招标文件要求提交响应文件，或者响应文件没有对招标文件做出实质性响应
- 6、评标小组可以认定为无效投标的其他情况。

八、出现下列情形之一的，作废标处理

- 1、符合资格条件或者对招标文件作实质响应的投标供应商不足 3 家的；
- 2、出现影响采购公正的违法违规行为的；
- 3、投标供应商最终报价均超出采购限价的；
- 4、因重大变故，采购任务被取消的；
- 5、评标小组依据法律法规可以认定为废标的其他情况。

九、中标通知

- 1、投标结束后，采购人将中标结果在指定媒体上公示 3 日。
- 2、公示期满，如无异议的，采购人向中标人发出《中标通知书》。
- 3、《中标通知书》一经发出，即具有法律效力。采购人、中标人依法承担法律责任。

第五章 合同主要条款

合同编号：

项目名称：南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程土地
划拨及不动产登记代理服务

甲 方：

乙 方：

签署日期：

合同条款

根据《中华人民共和国民法典》的有关规定，通过 公开招标 采购（项目编号： ），经过评委的严格审核评定，确定乙方为本次成交供应商。现就本次服务事宜订立如下合同：

一、项目名称：南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程土地划拨及不动产登记代理服务

二、主要内容与要求：

第一阶段：完成代理南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程办理国有土地划拨决定书的办理。工作内容至少包括以下内容：

（一）开展南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程的地籍测绘和权籍调查：

1、依照有关法律程序和技术规程，查清每一宗土地的位置、界限、面积、权属、用途以及等级等基本情况，以满足土地登记的需要；

2、查清宗地权属、界址位置、用途等。地籍勘丈测量宗地界址点的平面位置、宗地形状、面积等，办理土地划拨阶段土地勘测定界成果（更新权属地类，反映最新的地形图）。

（二）办理划拨申请材料，代理南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程国有土地划拨决定书办理：

1、待确定划拨土地位置、面积及划拨价款，协助建设单位开展征地费用结算，配合自然资源主管部门进行划拨公示；

2、编制、收集相关受理材料向自然资源主管部门申请取得建设用地规划许可及国有土地划拨决定书，自然资源主管部门所需资料包含但不限于《划拨使用土地审查受理材料清单》（见附件）。

第二阶段：代理南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程的不动产登记申请，领取不动产权证：

确认土地权属，报自然资源主管部门办理不动产登记注册，领取不动产权证。

三、履行期限、地点和方式

1. 服务期：自本协议签订之日起至 12 月 15 日前完成土地划拨决定书办理，自本协议签订之日起至 4 月 30 日完成不动产权证办理。

2. 服务地点：南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线。

四、甲方（合同履约方）的责任、义务

1. 甲方在验收时对不符合招标文件要求的服务有权拒绝验收和追究违约责任。

2. 甲方按本合同规定的内容，在规定的时间内向乙方提交基础资料及文件，并对其完整性、正确性及时限负责。

3. 甲方在合同规定期限内履行付款责任。

4. 甲方对乙方的技术及商业机密予以保密。

五、乙方的责任、义务

1. 乙方应根据本合同工程项目的特点和具体情况，充分考虑到本项目的复杂性和不确定性，按照国家、自规、交通等部门关于土地报批、用地计划等方面现行的法律、法规、标准、规范、规程、办法、示例等有关规定，在合同约定的时间内完成本合同工程的咨询服务工作。

2. 乙方应按相关规定做好质量管理工作，建立健全质量保证体系，加强全过程的质量控制，建立完整的文件的编制、复核、审核、会签和批准制度，明确各阶段的责任人，并对本合同工程的咨询服务质量负责。

3. 乙方必须根据业主提供的规划文件、设计文件及其它资料，如果咨询服务过程中，缺少与项目有关的资料，应及时与业主协商借阅或购买，除业主提供的资料外，乙方应根据工作要求收集相关资料。

4. 乙方应按业主要求的数量提供咨询服务报告书及相关文件，接受业主或上级主管部门及相关主管部门的审查，并对相关问题做出澄清和解答。

5. 人员保证与变更

5.1 乙方应安排投标函中承诺的人员投入工作，并在服务过程中和服务期内保持人员的相对稳定。

5.2 如果项目服务人员不能胜任工作、渎职或从事其他违法违规活动，甲方有权以书面形式提出更换要求，乙方应立即派出具有同等资历的人员替换；若非因上述原因，乙方有权拒绝。

5.3 乙方的工作进度没有达到投标函中承诺的进度计划时，甲方有权提出要求增加服务人员，乙方应立即安排，其费用被认为已包含在合同价格之中，甲方不再另行支付。

5.4 乙方在编制咨询服务报告书的过程中，如果因其采用的技术方案等方面发生侵犯知识产权的行为而引起索赔或诉讼，则乙方应承担全部责任，并保障甲方免于承担由此造成的一切损害和损失，如因此导致甲方产生损失或费用的，乙方应当全额赔偿。乙方采用其它未中标人投标文件中技术方案的，应当征得未中标人的书面同意，并支付合理的使用费。

5.5 乙方除需承担在工作过程中的决策和指导责任外，对其工作范围外的工作不承担任何责任。

5.6 对于乙方在咨询服务过程中发生的人员伤亡，或者造成第三方的人员伤亡，或财产损失，或由此而引起的其他一切损害和损失，业主均不承担责任。

5.7 咨询服务过程中，乙方为完成咨询服务项目，而购买或收集的一切资料 and 文件的所有权为乙方与业主共有。

5.8 本项目成果须按甲方要求的时间完成。同时，根据政府对本项目的批复情况，甲方可能会调整项目的阶段工作周期，对本项目实行分段实施，乙方应无条件服从，响应甲方要求，由此增加的相关费用已含在投标报价中，甲方不另行支付。

5.9 本项目按期取得相关主管部门的批复文件所需一切工作和费用均由乙方负责和承担。

六、技术情报和资料的保密

成果由双方按有关规定保管，未经对方同意，不得提供给第三方。

七、报酬及其支付方法

1. 总价款：本项目费用总价款为人民币_____元（¥：_____）。

2. 项目合同价包括项目产生的所有费用（包括报告编制费、专家评审费、会务费等

所有费用），即乙方为完成本项目规定的各项工作所承担的全部费用、利润和税金及政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用，不论其在招标文件中是否提及。

3. 支付方式：乙方完成第一阶段办理土地划拨决定书办理手续后，甲方支付合同金额的 40%；乙方完成第二阶段所有工作领取不动产权证交付甲方，并经甲方确认后，甲方一次性支付余款。甲方每次付款之前，乙方均应提供相应金额的增值税专用发票，否则甲方有权不予支付且不承担任何责任，乙方不得以此为由拒绝或迟延履行本合同。

八、违约金或损失赔偿的计算方法

1. 甲方违约：

合同生效后，因甲方原因，甲方提出终止合同，甲方应对乙方完成的实际工作量支付费用。

2. 乙方违约：

（1）如乙方未能按照本合同约定时间完成任一阶段工作并提交工作成果的（因甲方原因导致的延误除外），则每延误 7 天（不足 7 天按 7 天计），甲方有权按照本合同约定总价的 2%收取乙方违约金。延误达 14 日，甲方有权解除本合同、不予支付费用，且乙方应向甲方支付相当于本合同约定总价 10%的违约金。

（2）如果乙方将本合同项下服务内容转包或者未经甲方同意分包的，甲方有权解除本合同、不予支付费用，且乙方应向甲方支付相当于本合同约定总价 10%的违约金。

（3）乙方未按照国家现行的标准或规范开展工作，或未根据甲方的指令进行变更的，甲方有权按合同价的 5%~10%收取乙方的违约金。

（4）合同生效后，如乙方提出终止合同，应向甲方支付相当于本合同约定总价 10%的违约金。

（5）若发生上述（2）—（4）情况中任一款，除乙方需按上述约定承担违约责任外，甲方还有权取消已委托乙方的全部或部分工作，乙方无条件接受。

（6）本合同约定的乙方需向甲方支付的违约金如不足以弥补甲方因乙方违约所受损失的，乙方应继续赔偿直至甲方免受损失。乙方需向甲方支付的违约金、损失赔偿金，甲方有权从乙方缴纳的履约保证金及甲方需向乙方支付的任何款项中直接扣除。如甲方

付款时未直接扣除违约金、损失赔偿金的，不代表甲方对任何权利的放弃，甲方仍有权向乙方索赔或主张违约责任。

九、争议的解决办法：双方本着友好合作的态度，对合同履行过程中发生的违约行为进行及时的协商解决，如不能协商解决可向甲方所在地人民法院提起解决。

十、不可抗力：甲方由于不可抗力或其他的原因不能履行合同时，应及时向乙方通报不能履行或不能完全履行的理由；乙方由于不可抗力或其他的原因不能履行合同时，应在服务时间到期以前及时向甲方通报不能履行或不能完全履行的理由；在取得有关主管部门证明以后，可以签订延期合同或补充合同或者不履行合同，并根据情况承担部分违约责任或全部免于承担违约责任。

十一、其它有关约定事项

1、本合同经双方代表签章后生效，至双方规定的权利和义务完成时自行终止。

2、本成果的权益属甲乙双方。

3、本项目的招标文件、投标响应文件等是本合同的附件，与合同具有同等的法律效力。

4、其它未尽事宜，由甲乙双方友好协商解决，并参照《中华人民共和国民法典》有关条款执行。经双方协商一致，签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

十二、本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份。

十三、备注 无。

甲方（合同履约方）（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

（或）委托代理人（签字）：

（或）委托代理人（签字）：

开户银行：

开户银行：

帐 号：

帐 号：

日期： 年 月 日

第六章 合同授予

一、中标供应商凭中标通知书 3 日内与采购人签订合同。合同一式五份，采购人、供应商各两份、代理公司一份，所签合同不得对采购文件作实质性修改。采购人不得向中标供应商提出不合理的要求作为签订合同的条件，不得与中标供应商私下订立背离采购文件实质性内容的协议。

二、采购人按合同约定积极配合中标供应商履约，中标供应商履约到位后，请以书面形式向采购人提出验收申请，采购人接到申请后原则上在 5 个工作日内及时组织相关专业技术人员，必要时邀请政府相关部门共同参与验收，并出具验收报告。

三、采购人故意推迟项目验收时间的，与中标供应商串通或要求中标供应商降低服务标准的，要求中标供应商出具虚假发票或任意更改销售发票的，谋取不正当利益的，承担相应的法律责任。

四、中标供应商出现违约情形，应当及时纠正或补偿；造成损失的，按合同约定追究违约责任；发现有假冒、伪劣、走私产品、商业贿赂等违法情形的，应由采购人移交工商、质监、公安等行政执法部门依法查处。

五、不响付款方式的，视同响应文件无效，按无效响应文件处理。

六、付款方式详见招标文件第五章，以上项目款的支付不计息。

第七章 质疑与投诉

一、质疑的提出

(一) 质疑人的身份要求

1. 提出质疑的供应商应当是参与所质疑项目采购活动的供应商。

2. 潜在供应商已依法获取其可质疑的采购文件的，可以对该文件提出质疑。对采购文件提出质疑的，应当在获取采购文件或者采购文件公告期限届满之日起7个工作日内提出。

(二) 质疑提出的格式要求

1. 质疑应参照《政府采购法》、《政府采购法实施条例》及《江苏省政府采购供应商监督管理暂行办法》的相关规定提交，质疑实行实名制，不得进行虚假、恶意质疑，未按上述要求提交的质疑函，采购人有权不予受理。

2. 质疑函应包括：

(1) 质疑供应商的名称、地址、邮编、联系人及联系电话；

(2) 具体、明确的质疑事项及明确的请求；

(3) 质疑的事实依据和必要的法律依据；

(4) 提起质疑的日期；

(5) 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；

(6) 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，未按要求签字和盖章的为无效质疑，采购人将不予受理。质疑人委托代理质疑的，应当向采购人提交授权委托书，并载明委托代理的具体权限和事项。

3. 质疑函需遵循的原则：

提出质疑时，必须坚持“谁主张，谁举证”、“实事求是”的原则，不能臆测。属于须由法定部门调查、侦查或先行作出相关认定的事项，质疑人应当依法申请具有法定职权的部门查清、认定，并将相关结果提供给招标人。招标人不具有法定调查、认定权限。

(三) 质疑提出的时效要求

1. 供应商认为采购文件、采购过程和采购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，以书面形式向采购人或采购人提出质疑。上述应知其权益受到损害之日，是指：

（1）对可以质疑的采购文件提出质疑的，为收到采购文件之日或者采购文件公告期限届满之日；

（2）对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；

（3）对成交或者成交结果提出质疑的，为成交或者成交结果公告期限届满之日。

供应商认为采购文件使自己的权益受到损害的，可以按照招标公告第八项要求向采购人提出质疑；供应商认为采购过程和采购结果使自己的权益受到损害的，可以以书面形式向采购人或采购人提出质疑。

2. 供应商应在法定质疑期一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

二、《质疑函》的受理和答复

1. 采购人收到质疑函后，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，采购人将告知质疑人进行补正。

2. 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，采购人将不予受理。

3. 采购人或采购代理机构答复供应商质疑应当采用书面方式并依法送达，质疑供应商或其委托代理人拒绝签收的视为已经送达。

三、质疑处理

1. 质疑成立的处理

（1）对于内容、格式符合规定的质疑函，采购人在收到磋商供应商的书面质疑后七个工作日内作出书面答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

（2）对采购文件提出的质疑，依法通过澄清或者修改可以继续开展采购活动的，澄清或者修改采购文件后继续开展采购活动；否则应当修改采购文件后重新开展采购活动。

（3）对采购过程、成交或者成交结果提出的质疑，合格供应商符合法定数量时，可以从合格的成交候选人中另行确定成交、成交供应商的，应当依法另行确定成交供应

商；否则应当重新开展采购活动。

质疑答复导致成交、成交结果改变的，采购人或者采购代理机构应当将有关情况书面报告本级财政部门。

2. 质疑不成立的处理

若质疑不成立，或者成立未对成交、成交结果构成影响的，继续开展采购活动。

3. 虚假质疑的处理

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，采购人有权依据相关规定，报请主管部门对该供应商进行相应的处罚。

第八章 投标响应文件组成及格式

一、投标响应文件组成

投标响应文件由资格审查文件、技术标、商务标三部分组成。本次招标应采用资格后审方式，投标供应商须将资格审查文件作为响应文件组成部分，按招标文件要求装订密封后一起递交。

（一）资格审查文件（单独装订密封）

1、资格声明函原件；

2、授权委托书、法定代表人身份证明原件；

3、投标供应商必须经国家工商行政管理部门登记注册的独立企业法人单位或事业单位，提供三证合一的营业执照（副本）原件的复印件，或事业单位法人证书原件的复印件。

4、投标供应商应具备行政主管部门核发的测绘乙级及以上资质（专业包括不动产测绘），提供资质复印件并加盖公章。

5、投标人 2020 年 1 月 1 日以来（以合同签订时间为准）至少完成过不少于一项工程不动产登记代理服务业绩，提供合同复印件并加盖公章。

注：以上材料如为复印件均需加盖投标供应商公章。

（二）技术标（单独装订密封）

1、投标响应函（格式参见第八章）。

2、评标办法中所涉及的事项需提供的所有资料。

3、评标办法中未涉及的事项，投标供应商认为需要提交的其他资料。

4、招标文件中要求提供的其他材料。

注：为方便评委评审，请投标供应商按评标办法中所涉及的事项顺序进行编制，可以补充相关材料；

特别提醒：“资格审查文件”、“技术标”所须提供的材料（须加盖投标供应商公章）按招标文件要求装订，密封，递交。“资格审查文件”、“技术标”涉及的相关原件请带至开标现场备查。未携带原件或因携带原件不全所引起的后果由投标供应商自行承担。

担。

（三）商务标（单独装订密封）。

1、投标响应报价总表（格式参见第八章）；

2、投标响应报价明细表（格式自拟）。

附件：

封面范例

(项目名称)

投 标 文 件

(资格审查文件/技术标/商务标)

投标人：_____
(盖单位公章)

法定代表人或其委托代理人：_____
(签字或盖章)

日期：

A 资格审查文件相关的格式文件及表格（单独密封）

1、资格声明函

南通洋吕铁路开发建设有限公司：

我单位（单位名称）认真对照_____（项目名称）_____项目招标文件（含所有澄清、修改文件），符合贵方提出的资格要求，自愿报名参加响应，并郑重声明：

1、我单位具有独立承担民事责任的能力；

我单位具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

我单位具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

我单位有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

2、我单位参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中（在下划线上如实填写：有或没有）重大违法记录（说明：政府采购法第二十二条第一款第五项所称重大违法记录，是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。）

3、本公司所提交的投标文件中所有关于投标资格的文件、证明和陈述均是真实的、准确的。若与真实情况不符，本公司愿意承担由此而产生的一切后果。

投标供应商（盖单位公章）

年 月 日

2、法定代表人身份证明

南通洋吕铁路开发建设有限公司：

我公司____投标供应商名称____法定代表人____，年龄____，性别____，职务____，参加贵单位组织的____（招标项目名称）的项目投标活动，全权代表我公司处理投标的有关事宜。

附：法定代表人情况：

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

身份证号码:

手机: _____ 传真: _____

投标供应商名称（公章）

年 月 日

法定代表人（签字或盖章）

年 月 日

法定代表人身份证正反面复印件（加盖公章）

(粘贴此处)

注:如为法定代表人参加投标时,须将身份证原件带至开标现场备查。

3、授权委托书

（被授权人参加投标时，须出示此证明）

南通洋吕铁路开发建设有限公司：

本人_____（姓名）系_____（投标供应商）的法定代表人，现授权_____（被授权人的姓名）代表我公司参加_____（招标项目名称）项目的投标活动，全权处理一切与该项目投标有关的事务。其在办理上述事宜过程中所签署的所有文件我公司均予以承认。

被授权人无转委托权。特此委托。

附：被授权人情况：

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：

身份证号码：

手机：_____传真：

投标供应商名称（公章）

年 月 日

法定代表人（签字或盖章）

年 月 日

法定代表人身份证正反面复印件（加盖公章）

（粘贴此处）

被授权人身份证正反面复印件（加盖公章）

（粘贴此处）

注：如为被授权人参加投标时，须将身份证原件带至开标现场备查。

B 技术标（单独密封）

1、投标响应函（格式不得变动）

南通洋吕铁路开发建设有限公司：

依据贵单位_____（招标项目名称）项目公开招标采购的邀请，我方授权（姓名）_____（职务）为全权代表参加该项目的投标工作，全权处理本次投标的有关事宜。同时，我公司声明如下：

1、我方愿意按照招标文件的一切要求，提供完成该项目的全部内容，我方的投标报价包含在合同期内完成服务内容所需要的一切费用，包括但不限于项目开始至结束产生的所有费用，即供应商为完成本项目规定的各项工作所承担的全部费用、利润和税金及政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用，不论其在招标文件中是否提及。

2、我方已经详细审查了全部招标文件，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。

3、我方愿意提供采购人在招标文件中要求的所有资料。

4、我方承诺在本次招标响应中提供的一切文件，无论是原件还是复印件均真实有效，绝无任何虚假、伪造和夸大的成分。否则，愿承担相应的后果和法律责任。

5、我方尊重评标小组所作的评定结果，同时也清楚理解到投标报价最低并非意味着必定获得中标资格。

6、我方愿意按招标文件的规定交纳投标保证金，并同意招标文件中关于没收投标保证金的规定。

7、一旦我方中标，我方愿意在根据招标文件规定的期限和金额支付履约保证金。

8、一旦我方中标，我方将根据招标文件的规定，严格履行招标文件中规定的每一项要求，按期、按质、按量履行合同的义务。

投标供应商：_____（加盖公章）

法定代表人或被授权人：_____（签字或盖章）

年 月 日

2、评标办法涉及的其他内容（格式自拟）

C 商务标（单独密封）

1、投标响应报价总表

项目名称	
投标报价（含税） （总价）	人民币（大写）____元，小写（¥____元）； 除税价（小写）¥____元； 增值税税率为____%。

投标供应商：（盖章）

法定代表人或被授权人（签字或盖章）：

日期：