

项目业主采购需求书

	类别	采购需求
1	采购项目名称	购置新办公场所的房地产市场价格评估
2	项目业主情况	采购人名称：茂名市国源农业投资发展有限公司 地址：广东省茂名市茂南区人民南路60号 联系人：杨小姐 联系电话：0668-2121221
3	中介服务名称	龙湖春江天玺一、二层临街商铺即茂南区大园路粤海水务对面，总面积：700平方米，其中一楼200平方米，二楼500平方米房地产市场价格评估
4	对中介服务机构的资质要求	1. 中介服务机构资质要求：具备房地产估价一级资质。 2. 需要回避的机构：与采购单位存在隶属或利害关系的评估服务机构。 3. 根据项目实际需要的其他要求：无。
5	服务内容和 服务要求	包括但不限于： 一、服务内容 1. 服务类型：房地产评估 2. 服务内容：位于龙湖春江天玺一、二层临街商铺（茂南区大园路粤海水务对面），总面积：700平方米（其中一楼200平方米，二楼500平方米）的房地产市场价格评估。 二、服务要求 1. 基本要求：独立客观公正，在资质范围内执业；成果文件数据真实准确、依据充分；严守保密、健全档案；不违规竞争、不转包。 2. 进度要求：按照合同或采购人要求推进工作。 3. 后续（售后）服务要求：对成果误差及时复核修正；做好回访跟踪。
6	合同履行地点 和方式	1. 服务时间：按合同约定时间。 2. 服务地点：茂名市。

		3. 服务方式：采用驻场服务的方式，按合同约定提供房地产评估服务；通过现场踏勘、资料收集、沟通会商、成果编制、后续答疑等形式开展工作，专人对接、及时响应，确保服务高效规范。
7	公开选取方式和计价标准	1. 公开选取方式：方案择优选取。 2. 报价方式：报总价。 3. 计价标准：合同价为包干价（含税），包含此次评估项目所涉及的成本、差旅费、住宿费等所有费用。
8	服务时间	服务期为 5 个日历天，自合同生效之日起开始计算。（最终以合同约定为准）
9	验收	以合同约定为准。
10	结算方式	成果报告经采购方书面确认验收通过，中标方按合同约定向采购人申请付款，并需同时提供等额有效的增值税专用发票；采购人在 15 个工作日内，向中标方支付本合同全部服务费用。（最终以合同约定为准）
11	违约责任	当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。（最终以合同约定为准）
12	补充合同和解决争议方式	以合同约定为准。
13	备注	具体择优评选办法详见附件 1。

茂名市国源农业投资发展有限公司

2026 年 4 月 10 日

附件 1

1. 组建方案择优选取委员会

1.1 采购人采用直接票决定标法进行方案择优选取，组建方案择优选取委员会。

1.2 方案择优选取评审小组由茂名市国源农业投资发展有限公司招标采购评审小组成员组成。

1.3 方案择优选取工作小组由茂名市国源农业投资发展有限公司招标采购工作小组组成。

2. 召开方案择优选取会

2.1 方案择优选取会召开时间：须在广东省网上中介服务超市系统截止报价时间之后举行。

2.2 方案择优选取会召开地点：采购人自行组织召开。

2.3 方案择优选取会前是否考察、质询或者清标：由采购人或方案择优选取评审小组视实际情况决定。

2.4 由方案择优选取工作小组从广东省网上中介服务超市平台下载各中介服务机构的电子响应方案并分派至方案择优选取委员会成员，若因中介服务机构自身原因导致其电子响应方案无法打开或出错等影响正常评审的，视为不响应采购文件，其响应方案文件作无效投标处理。

3. 方案择优选取方法选择为：票决定标法。

☒票决定标法。由方案择优选取评审小组以直接票决或者逐轮票决等方式确定推荐成交候选人。方案择优选取评审小组成员根据方案择优选取要素对已进入方案择优选取环节的各投标方案进行评审比较后，进行一次性票决排名。票决宜采取投票计分法，即各方案择优选取评审小组成员对所有进入方案择优选取程序的投标人进行择优排序打分，最优的 N 分（N 为方案择优选取候选人数量），其次 N-1 分，依此类推，按总分高低排序推荐成交候选人（一般选 3 名，区分第一、第二、第三，具体以项目实际而定）。得分相同且影响推荐成交候选人确定的，可由方案择优选取评审小组对总分相同的投标人进行再次票决确定排名。

例如：进入择优选取环节的投标人总共为 10 家，择优选取要素有十



项，每位评委均须对投标人的各要素项进行独立评审和投票（每项要素投 0 票或 1 票），获得票数最多的投标人为最优得最高分 10 分，其次 9 分……依次此类推，若票数相（即排名相同）则得分相同且影响推荐成交候选人确定的（例如出现 2 名第二名），则对分数相同投标人进行再次票决直至不影响推荐成交候选人确定为止。对不影响推荐成交候选人的相同得分则不需要票决。

4. 方案择优选取因素。

项目业主在采购公告中明确报价要求，由中介服务机构通过中介超市信息化系统进行报价及上传响应方案。在规定报价时间结束后，项目业主根据项目实际情况、自身实际需要和报价文件响应情况，综合比较服务响应、人员、价格等因素后，评审分数最高的中介服务机构将作为最终选定的服务机构。

4.1 响应承诺，对比各中介服务机构针对项目作出的承诺情况。

4.2 企业实力包括企业规模、资质等级、专业技术人员规模、营业额、利税额、财务状况、荣誉等方面。证明材料包括提供企（事）业法人或者其他组织的营业执照等证明文件、2025 年财务审计报告等。

4.3 报价情况，报价具体，报价优惠程度等。

4.4 类似业绩情况，包括业绩类型、专业相似度、业绩履约情况，同时应重点关注近几年的不良信息，包括建设行政主管部门作出的各种处罚和不良行为记录、建设单位对其的不良行为记录、履约评价不合格记录以及其他失信记录。证明材料最多提供 5 个并提供合同关键页及履约记录。

4.5 项目负责人资历、工作经验，对项目熟悉情况及组织能力等。

4.6 服务团队情况，服务团队人数，专业水平，团队配置的合理性，默契度是否高效，投入的软硬件服务数量情况。

4.7 服务便利性，全过程驻场服务人数及时长、响应时限、对服务便利性进行比较，有无优化建议及额外服务措施等。

4.8 各成果文件完成时限情况，按时按质完成项目的的能力，措施是否得力，对未按时限完成的违约承诺。

4.9 各方案择优选取候选人的响应方案对时限、质量和廉政等方面的

保证措施、工作计划和工作方法、实施的重点、难点分析和解决方案、违约责任承诺等的充分考虑，服务方案合理性、科学性、表述清晰、完整、具体、有效并实施可行。

4.10 在同等条件下，择优的相对标准有以下几个方面：

①服务便利性好的优于服务便利差的企业；

②营业额大企业优于营业额小企业；

③类似业绩技术复杂、难度大的企业优于业绩技术相对简单、难度较小的企业；

④履约评价好企业优于履约评价差企业；

⑤无不良行为记录企业优于有不良行为记录企业，不良行为记录较轻企业优于不良行为记录较重企业；

5. 方案择优选取程序

5.1 推荐成交候选人

5.1.1 采购人在方案择优选取会上介绍项目情况、招标采购情况及对投标人的企业法定代表人或项目经理的考察、答辩情况。方案择优选取委员会成员有疑问的，可以向采购人提问。

5.1.2 方案择优选取委员会应当按照充分竞争、公平公正、合理低价的原则，依据本方案择优选取办法，在已在广东省网上中介服务超市平台递交响应方案的中介机构中按票决定标法计分从高到低排名，推荐得分排名最高的为成交候选人。

5.2 选取成交候选人

5.2.1 采购人收到方案择优选取委员会推荐的成交候选人后，按规定登录广东省网上中介服务超市平台选取已推荐的成交候选人作为最终成交候选人。

5.2.2 采购人按广东省网上中介服务超市平台要求及程序对成交候选人公示，公示期、公示内容等以平台为准。

5.2.3 后续相关事宜由采购人按广东省网上中介服务超市平台规定办理。



