

蓬莱康养综合体项目融资技术咨询及可 行性研究报告服务

询比文件

采购单位：湛江市霞发城乡发展有限公司

编制日期：2026年6月



目录

第一部分 报价邀请函	2
第二部分 采购需求	7
第三部分 报价供应商须知	14
第四部分 询比、评审、成交	21
第五部分 附件：响应文件格式	30
第六部分 采购合同（格式）	49

第一部分

报价邀请函

报价邀请函

我司对蓬莱康养综合体项目融资技术咨询及可行性研究报告服务进行询比采购，欢迎符合资格条件的供应商投标。

一、采购基本情况：

- 1、项目名称：蓬莱康养综合体项目融资技术咨询及可行性研究报告服务
- 2、预算金额：150000.00 元
- 3、采购需求：具体详见本项目采购文件《采购需求》；
- 4、合同履行期限：具体详见本项目采购文件《采购需求》；
- 5、本项目不接受联合体。

二、响应供应商的资格要求：

1、响应供应商满足的条件：

（1）响应供应商必须是在中华人民共和国境内注册的能独立承担民事责任的法人或其他组织（提供有效期内的营业执照副本，组织机构代码证副本，税务登记证副本复印件或“三证合一”新版营业执照副本复印件或事业法人登记证复印件）；

（2）响应供应商必须具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供声明函）。

（3）响应供应商有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供声明函）。

（4）具备履行合同所必需的设备和专业技术能力（提供声明函）

（5）响应供应商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（提供声明函）；

（6）响应供应商必须符合法律、行政法规规定的其他条件（提供声明函）。

2、本项目的特定资格要求：

（1）供应商未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或税收违法黑名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（提供声明函）

（2）单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同响应供应商，不得参加同一合同项下的采购活动；（提供声明函）；

(3) 响应供应商在全国投资项目在线审批监管平台完成备案登记。

三、获取询比文件

凡有意参加投标者，请于询比公告发布之日起至投标截止时间内，登录 广东省网上中介服务超市 报名并下载采购文件以及项目有关资料。

四、提交响应文件截止时间：2026 年 6 月 9 日 10 时 00 分。

五、提交响应文件地点：湛江市霞发城乡发展有限公司 2 楼会议室(湛江市霞山区龙腾路 5 号锦江花园内)

六、开标时间：2026 年 6 月 9 日 10 时 00 分。

七、开标地点：湛江市霞发城乡发展有限公司 2 楼会议室(湛江市霞山区龙腾路 5 号锦江花园内)

八、公告期限（三个自然日）：自 2026 年 6 月 5 日至年 2026 年 6 月 7 日止。

九、有关本项目的补充(更正)通知和采购结果查询请注意浏览广东省网上中介服务超市。

十、采购人联系方式

1、采购人：湛江市霞发城乡发展有限公司

2、地址：湛江市霞山区龙腾路 5 号

3、联系人：陈经理 联系电话：18927688707

发布人：湛江市霞发城乡发展有限公司

发布时间：2026 年 6 月 4 日

第二部分

采购需求

采购需求

一、项目概况：

- 1. 项目名称：蓬莱康养综合体项目融资技术咨询及可行性研究报告服务
- 2. 采购预算金额：150000.00 元
- 3. 服务内容及要求

1.1 供应商参照《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》发改投资规〔2023〕304 号等相关要求，编制蓬莱康养综合体项目融资技术咨询及可行性研究报告服务。

1.2 供应商交付的项目成果应结构完整、内容齐全、方案可行、投资估算、财务分析等科学合理，满足委托方及相关审批部门的要求。

二、主要要求

标的提供的时间	自双方签字盖章之日起生效。
标的提供的地点	湛江市霞山区
响应有效期	从提交投标（响应）文件的截止之日起 90 日历天。
付款方式	1. 甲方在乙方完成现场调研工作及咨询报告初稿出具后，应在收到乙方付款申请资料之日起__日内将首期服务费人民币__元一次性支付予乙方； 2. 甲方在确认对乙方交付的咨询报告无异议，或者在乙方交付咨询报告后的__个工作日内未提出异议，并收到乙方付款申请资料后的第__个工作日内，应将第二期服务费人民币__元一次性支付予乙方。乙方收到第二期服务费后应及时向甲方出具正式盖章版咨询报告。 3. 甲方取得金融机构关于项目融资的融资授信后，甲方应在收到乙方付款申请资料之日起__日内将第三期服务费人民币__元一次性支付予乙方。
验收要求	项目成果应结构完整、内容齐全、方案可行、投资估算、财务分析等科学合理，满足委托方及相关审批部门的要求。
其他	报价要求： 供应商的投标价格不能超出本项目采购预算金额，超出采购预算金额的为无效报价。

第三部分

报价供应商须知

采购需求

一、项目概况：

1. 项目名称：蓬莱康养综合体项目融资技术咨询及可行性研究报告服务
2. 采购预算金额：150000.00 元
3. 服务内容及要求
- 1.1 供应商参照《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》发改投资规〔2023〕304 号等相关要求，编制蓬莱康养综合体项目融资技术咨询及可行性研究报告服务。
- 1.2 供应商交付的项目成果应结构完整、内容齐全、方案可行、投资估算、财务分析等科学合理，满足委托方及相关审批部门的要求。

二、主要要求

标的提供的时间	自双方签字盖章之日起生效。
标的提供的地点	湛江市霞山区
响应有效期	从提交投标（响应）文件的截止之日起 90 日历天。
付款方式	1. 甲方在乙方完成现场调研工作及咨询报告初稿出具后，应在收到乙方付款申请资料之日起__日内将首期服务费人民币__元一次性支付予乙方； 2. 甲方在确认对乙方交付的咨询报告无异议，或者在乙方交付咨询报告后的__个工作日内未提出异议，并收到乙方付款申请资料后的第__个工作日内，应将第二期服务费人民币__元一次性支付予乙方。乙方收到第二期服务费后应及时向甲方出具正式盖章版咨询报告。 3. 甲方取得金融机构关于项目融资的融资授信后，甲方应在收到乙方付款申请资料之日起__日内将第三期服务费人民币__元一次性支付予乙方。
验收要求	项目成果应结构完整、内容齐全、方案可行、投资估算、财务分析等科学合理，满足委托方及相关审批部门的要求。
其他	报价要求： 供应商的投标价格不能超出本项目采购预算金额，超出采购预算金额的为无效报价。

报价供应商须知

一、说明

1、适用范围

1.1 本询价文件仅适用于本次询价采购的采购项目。

2、定义

2.1 “采购单位”是指：湛江市霞发城乡发展有限公司。

2.2 “响应供应商”是指响应本文件要求，参加询价的法人或者其他组织。

2.3 合格的“响应供应商”是指：

- 1) 符合资格要求的供应商。
- 2) 符合询价文件规定的资格要求。
- 3) 符合本询价文件采购项目的特殊条件要求。

2.4 “成交供应商”是指经法定程序确定并授予合同的响应人。

2.5 “响应文件”是指：供应商根据本文件要求，编制包含报价、技术和商务等所有内容的实质性响应文件。

2.6 “书面形式”是指：合同书、信件和数据电文（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形地表现所载内容的形式。即法律要求信息须采用书面形式，即假若一项数据电文所含信息可以调取以备日后查用，即满足了该项要求。

2.7 本询价文件的解释权归湛江市霞发城乡发展有限公司所有。

3、合格的货物、服务和工程

3.1 “货物”是指响应供应商制造或组织符合询价文件要求的货物等。询价文件中没有提及采购货物来源地的，参考《政府采购法》的相关规定均应是本国货物。货物必须是合法生产、合法来源的符合国家有关标准要求的货物，并满足本询价文件规定的规格、参数、质量、价格、有效期、售后服务等要求。

3.2 “服务”是指除货物和工程以外的其他采购对象，其中包括：响应供应商须承担的运输、安装、技术支持、培训以及询价文件规定的其它服务。

3.3 “工程”是指满足国家相关法律、法规、规章等规定，并符合本项目相关质量要求、安全文明施工等要求的工程。

3.4 “进口产品”是指通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品。

3.4 响应供应商必须保证，采购人在中华人民共和国境内使用投标货物、资料、技术、服务或其任何一部分时，享有不受限制的无偿使用权，如有第三方向采购人提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权的主张，该责任由响应供应商承担。询比报价应包含所有应向所有权人支付的专利权、商标权或其它知识产权的一切相关费用。

4、询比费用

4.1 响应供应商承担所有与准备和参加询比有关的费用。不论询比的结果如何，采购人无义务和责任承担这些费用。

二、询比文件

1、询比文件的组成

1.1 询比文件包括以下部分：

- (1) 报价邀请函；
- (2) 采购需求；
- (3) 报价供应商须知；
- (4) 询比、评审、成交；
- (5) 响应文件格式；
- (6) 合同书格式；
- (7) 采购过程中发出的澄清更正文件等。

2、询比文件的澄清更正

2.1 询比文件进行必要的澄清更正的，在指定媒体上发布公告，该澄清更正的内容为询比文件的组成部分。

2.2 根据采购的具体情况，可延长提交响应文件截止时间和询比时间，并将变更时间在指定媒体上发布公告。

三、响应文件

1、报价的语言

1.1 响应供应商提交的响应文件以及响应供应商与采购人就有关报价的所有来往函电均应使用中文。响应供应商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，两种语言不一致时以中文翻译本为准。

2、响应文件编制

2.1 供应商应当对响应文件进行装订，对未经装订的响应文件可能发生的文件散落或缺损，由此产生的后果由供应商承担。

2.2 供应商应认真阅读、并充分理解询比文件的全部内容（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），并应完整、真实、准确的填写询比文件中规定的所有内容。供应商没有按照询比文件要求提交全部资料，或者报价没有对询比文件在各方面都作出实质性响应是供应商的风险，有可能导致其报价被拒绝，或被认定为无效响应或被确定为报价无效。

2.3 供应商必须对响应文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受采购人及监督管理部门等对其中任何资料进行核实的要求。

2.4 如果因为供应商响应文件填报的内容不详，或没有提供询比文件中所要求的全部资料及数据，由此造成的后果，其责任由供应商承担。

3、报价及计量

3.1 供应商所提供的货物和服务均应以人民币报价。

3.2 除非询比文件的技术规格中另有规定，供应商在响应文件中及其与采购人的所有往来文件中的计量单位均应采用中华人民共和国法定计量单位。

4、询比保证金

本项目不适用。

5、响应文件的数量和签署

5.1 供应商应编制响应文件（线上上传版）壹份和响应文件（线下纸质版）正本壹份和副本肆份，响应文件的副本可采用正本的复印件。每套响应文件须清楚地标明“正本”、“副本”。若副本与正本不符，以正本为准。

5.2 响应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或盖章。授权代表须出具书面授权证明，其《法定代表人授权书》应附在响应文件中。

5.3 响应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或盖章才有效。

6、响应文件的密封和标记

6.1 供应商应将响应文件（线上上传版）扫描上传到广东省网上中介服务超市，响应文件（线下纸质版）正本和所有的副本一起密封包装。

6.2 响应文件（线下纸质版）外包装上应当注明项目名称和“在（询比文件中规定的询比日期和时

间)之前不得启封”的字样,封口处应加盖供应商印章。

6.3 如果未按要求密封和标记,采购人对误投或提前启封概不负责。

7、响应文件的递交

7.1 所有响应文件应在提交响应文件截止时间前上传或送达指定地点。

7.2 采购人将拒绝以下情况的响应文件:

(1) 迟于提交响应文件截止时间递交的。

8、响应文件的修改和撤回

8.1 供应商在提交响应文件(线下纸质版)截止时间前,可以对所递交的响应文件(线下纸质版)进行补充、修改或者撤回,并书面通知采购人。补充、修改的内容应当按询比文件要求签署、盖章,并作为响应文件的组成部分。

8.2 供应商所提交的响应文件在评审结束后,无论成交与否都不退还。

9、报价有效期

9.1 从提交响应文件截止时间起,报价有效期为 90 天。在特殊情况下,采购人可于报价有效期满之前要求响应供应商同意延长有效期,要求与答复均应以书面形式表示。响应供应商可以拒绝上述要求而其报价保证金不会被没收,同意延期的响应供应商原报价有效期内应享之权利及应负之责任也相应延续。

四、询比、评审、成交

见询比文件第四部分。

五、合同的订立和履行

1、合同的订立

1.1 采购人与成交供应商自成交通知书发出之日起十五日内,按询比文件要求和成交供应商按响应文件承诺签订采购合同,但不得超出询比文件和成交供应商响应文件的范围、也不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

2 、合同的履行

2.1 采购合同订立后,合同各方不得擅自变更、中止或者终止合同。采购合同需要变更的,采购人应将有关合同变更内容,以书面形式报公司相关部门审核,并经过审批;因特殊情况需要中止或终止合同的,采购人应将中止或终止合同的理由以及相应措施,以书面形式报公司相关部门审核,并经过审批。

第四部分

询比、评审、成交

询比、评审、成交

一、评审方法

1、评审方法采用：

☒综合评分法

通过资格审查的有效供应商方有资格提交最终报价参与评审。响应供应商一次报出不得更改的价格。评标委员按照采购文件中规定的各项评估因素和方法对投标进行综合评估后，按响应供应商综合评估的结果由优到劣的顺序推荐成交候选人名单。

☐最低评标价法

通过资格审查的有效供应商方有资格提交最终报价参与评审。响应供应商一次报出不得更改的价格。评标委员根据符合采购需求、质量和服务相等且报价最低的原则确定成交供应商。

成交候选人排序：按满足采购文件的要求的所有供应商中的报价由低至高进行排序。若出现 2 个或 2 个以上相同报价时，则通过公开随机抽取的方式确定成交候选人的排序。随机抽取程序为：1、由评标委员在评标室内通过随机抽取确定投标人的号码；2、从所确定的号码中随机抽取一位响应供应商作为第一成交候选人，并依此法排列确定其他中标候选人的顺序。

2、通过资格性和符合性审查的有效供应商方有资格提交最终报价及进入综合评审。

二、评标委员

1、本次采购按规组建评标委员。

2、评标委员将按照询比文件确定的评审方法进行评审。对询比文件中描述有歧义或前后不一致的地方，评标委员有权按法律法规的规定进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个供应商。

三、技术商务询比

1、评标委员围绕资格条件、技术、商务、合同条款等内容分别进行询比。在询比过程中，评标委员当严格遵循保密原则，未经供应商同意不得向任何人透露当事人技术、价格和其他重要信息。

2、询比文件的修正：评标委员调整或修改采购需求内容时，应取得评标委员的一致同意，并以书面形式通知所有参加询比的供应商。但任何形式的决定须以符合公平、公正原则和有利于项目的顺利实施为前提。

四、资格性和符合性评审

1、评标委员根据《初步审查表》（附表一）的内容逐条对响应文件进行评审，审查每份响应文件的相关资格证明文件是否齐全有效，资格证明文件不齐全的，能否在规定时间内补齐。审查每份响应文件是否实质上响应了询比文件的要求，只要不满足《初步审查表》所列各项要求之一的，将被

认定为无效响应。对响应有效性认定意见不一致的，评标委员按简单多数原则表决决定。

2、评标委员对各供应商进行资格性和符合性审查过程中，对初步被认定为初审不合格或无效响应者应实行及时告知，由评标委员组长将集体意见现场及时告知该供应商，以让其核证、澄清事实。

五、技术、商务及价格评审

1、评分总值最高为 100 分，评分分值（权重）分配如下：

评分项目	技术评分	商务评分	价格评分
权重	30	40	30

2、技术、商务评审

技术、商务评分项明细及各单项所占权重详见附表二：《技术商务评审表》；

（1）核实价的确定：评标委员对各供应商的报价按下述原则进行校核、评审或作出必要的修正后的价格为核实价，如果出现多种处理原则所产生的结果不一致的情况，以最高的修正价作为核实价。

（2）报价的错误修正原则

- ① 大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；
- ② 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；
- ③ 单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；
- ④ 修正价后的价格作为核实价。

（3）计算价格评分：投标报价得分=（评标基准价/投标报价）X 价格分值【注：满足询比文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价。】

（4）评审总得分及统计：各评委的评分的算术平均值即为该供应商的技术商务评分。然后，根据比价原则评出价格评分。将技术商务评分和价格评分分别乘以权重并相加得出评审总得分（评审总得分分值按四舍五入原则精确到小数点后两位）。

六、定标

1、定标方法采用

☐根据评标委员的评标结果，采购委员会授权评标委员确定成交供应商。

☒评定分离

评标委员会按照综合得分由高到低的顺序推荐 3 名定标候选人，但不对定标候选人进行排序。综合得分相同时，以商务文件得分高的排列在前，再相同，以投标总价低的排列在前，再相同，以技术文件得分高的排列在前，再相同，则过随机抽取的方式确定定标候选人。

采购人负责组建 5 人定标小组（≥3 人的单数）采用 ② 确定成交供应商：

①票决定标法。由采购人组建定标小组以直接票决或者逐轮票决等方式确定成交候选人。

②集体议事法。由采购人组建定标小组进行集体商议，定标小组成员各自发表意见，由定标小组组长最终确定中标人。所有参加会议的定标小组成员的意见均应有书面记录，并由定标小组成员签字确认。

七、成交供应商的确定

1、根据评标委员（或定标小组）评标结果，采购人按规定授权评标委员（或定标小组）直接确定成交供应商。

八、发布成交结果

1、采购人将在下列媒体公告成交结果：广东省网上中介服务超市，并向成交人发出《中选通知书》。

2、《中选通知书》是合同的一个组成部分，对采购人和成交供应商具有同等法律效力。

九、替补候选人的设定与使用

1、参考《广东省实施〈中华人民共和国政府采购法〉办法》第四十四条“…中标、成交供应商放弃中标、成交或中标、成交资格被依法确认无效的，采购人可以按照排序从其他中标、成交供应商中确定中标、成交供应商，没有其他中标、成交供应商的，应当重新组织采购活动”。

十、本次询比文件是按照公司内部制度及相关规定执行，解释权属本项目采购人。

附表 1：初步评审表

初步评审表

评审内容		响应供 应商
资 格 性 审 查	1. 响应供应商必须是在中华人民共和国境内注册的能独立承担民事责任的法人或其他组织（提供有效期内的营业执照副本，组织机构代码证副本，税务登记证副本复印件或“三证合一”新版营业执照副本复印件或事业法人登记证复印件）；	
	2. 响应供应商必须具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供声明函）；	
	3. 响应供应商有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供声明函）；	
	4. 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力（提供声明函）；	
	5. 响应供应商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（提供声明函）；	
	6. 响应供应商必须符合法律、行政法规规定的其他条件（提供声明函）；	
	7. 项目（不接受）联合体投标（提供声明函）。	
	8. 供应商未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或税收违法黑名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（提供声明函）	
	9. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同响应供应商，不得参加同一合同项下的采购活动；（提供声明函）	
	10. 响应供应商在全国投资项目在线审批监管平台完成备案登记。	
符 合 性 审 查	1. 询比有效期为 90 天。	
	2. 响应文件符合询比文件签署要求。	
	3. 报价是固定唯一价且未超出本项目的采购预算价。	
	4. 响应文件实质性响应询比文件要求，且无经评委认定为无效标的内容和条款。	
结论		

注：1. 每一项符合的打“√”，不符合的打“×”。

2. “结论”一栏填写“通过”或“不通过”；任何一项出现“×”的，结论为不通过；不通过的为无效响应。

3. 汇总时出现不同意见的，评委会按简单多数原则表决决定。

4. 如果磋商小组发现响应供应商的报价明显低于其他磋商报价，使得其磋商报价可能低于其个别成本的，将要求该响应供应商作书面说明并提供相关证明材料。

附表 2：技术商务评审表

评审因素	评审标准	
分值构成	商务部分 30 分 技术部分 40 分 报价得分 30 分	
技术部分 (40 分)	对本项目的 需求理解 (8.0 分)	根据供应商对本项目采购需求理解程度（包括但不限于①从国家政策、法律法规层面，对本项目服务内容的理解、②对项目所在地发展现状及存在问题分析）进行综合评审：1、方案包括以上 2 项内容，方案科学合理，管理环节清晰，可行性强，完全满足实际需求的，得 8 分；2、方案包括以上 2 项内容，方案较科学合理，管理环节较清晰，可行性较强，基本满足实际需求的，得 6 分；3、方案包括以上 2 项内容，方案基本合理，管理环节一般，可行性一般，不满足实际需求的，得 4 分；4、方案只包括以上任意 1 项内容，方案不完整，可行性较差，得 2 分；5、没有提供相关方案，得 0 分。
	各阶段的重点、难点及合理化建议 (8.0 分)	根据供应商对本项目采购需求提供的各阶段的重点、难点及合理化建议（包括但不限于①针对本项目的特点，剖析政府投融资咨询服务各阶段的重点难点、②针对本项目提供相应合理性建议和实施策略）进行综合评审：1、方案包括以上 2 项内容，方案科学合理，管理环节清晰，可行性强，完全满足实际需求的，得 8 分；2、方案包括以上 2 项内容，方案较科学合理，管理环节较清晰，可行性较强，基本满足实际需求的，得 6 分；3、方案包括以上 2 项内容，方案基本合理，管理环节一般，可行性一般，不满足实际需求的，得 4 分；4、方案只包括以上任意 1 项内容，方案不完整，可行性较差，得 2 分；5、没有提供相关方案，得 0 分。
	总体工作服务方案 (10.0 分)	根据供应商结合采购需求编制的总体工作服务方案（包括但不限于①工作目标、内容及要求、②技术方案思路、③技术路线、④成果资料等）进行综合评审：1、方案包括以上 4 项内容，方案科学合理，管理环节清晰，可行性强，完全满足实际需求的，得 8 分；2、方案包括以上 4 项内容，方案较科学合理，管理环节较清晰，可行性较强，基本满足实际需求的，得 6 分；3、方案包括以上 4 项内容，方案基本合理，管理环节一般，可行性一般，不满足实际需求的，得 4 分；4、方案只包括以上

		任意 1-3 项内容，方案不完整，可行性较差，得 2 分； 5、没有提供相关方案，得 0 分。
	服务质量及保证措施 (8.0 分)	根据供应商制定的服务质量及保证措施（包括但不限于①服务质量保证措施、②项目进度保障措施等、③应急（突发事件）处理措施）进行综合评审： 1、方案包括以上 3 项内容，方案科学合理，管理环节清晰，可行性强，完全满足实际需求的，得 8 分； 2、方案包括以上 3 项内容，方案较科学合理，管理环节较清晰，可行性较强，基本满足实际需求的，得 6 分； 3、方案包括以上 3 项内容，方案基本合理，管理环节一般，可行性一般，不满足实际需求的，得 4 分； 4、方案只包括以上任意 1-2 项内容，方案不完整，可行性较差，得 2 分； 5、没有提供相关方案，得 0 分。
	服务承诺 (8.0 分)	根据供应商针对本项目采购需求提供的服务承诺（包括但不限于①服务质量承诺、②工作时效承诺、③成果保障承诺、④廉洁自律承诺等）进行综合评审： 1、方案包括以上 4 项内容，方案科学合理，管理环节清晰，可行性强，完全满足实际需求的，得 8 分； 2、方案包括以上 4 项内容，方案较科学合理，管理环节较清晰，可行性较强，基本满足实际需求的，得 6 分； 3、方案包括以上 4 项内容，方案基本合理，管理环节一般，可行性一般，不满足实际需求的，得 4 分； 4、方案只包括以上任意 1-3 项内容，方案不完整，可行性较差，得 2 分； 5、没有提供相关方案，得 0 分。
商务部分 (30 分)	项目业绩经验(10.0 分)	提供近三年(2022 年 5 月至 2025 年 5 月)以来同类项目业绩的，每一个有效业绩得 2 分，最多得 10 分。 注：提供合同关键页复印件加盖公章，否则不得分。
	项目负责人资质 (6.0 分)	根据供应商拟投入本项目的项目负责人（仅限一人，不得兼任）进行评审，项目负责人具有以下任意证书，可得相应的分值，本项满分 6 分： 1、项目负责人具备中级职称证书的，得 1 分，项目负责人具有副高级职称证书的，得 2 分，项目负责人具备正高级职称证书的，得 4 分。项目负责人具备多个职称不重复计分，按最高级别计分，本小项最高得 4 分。 2、项目负责人具备注册咨询工程师（投资）的，得 2 分，本小项最高得 2 分。

		注：须提供项目负责人对应评审要求的相关证明材料复印件、身份证复印件及在投标截止日前3个月内任意1个月供应商为项目负责人购买社保证明文件并加盖公章，如未按要求提交或提供的证明材料不全或不能反映相关评审内容的，该项不得分。
	拟投入本项目人员情况 (14.0分)	根据供应商拟投入本项目的团队人员（项目负责人除外）进行评审，一人多证不重复得分，本项满分14分： （1）拟投入团队人员具备注册咨询工程师（投资）证书的，每提供一人，得2分； （2）拟投入团队人员具备中级职称证书的，每提供一人，得1分，拟投入团队人员具备副高级职称证书的，每提供一人，得2分，具有正高级职称证书的，得4分。一人多个职称不重复计分，按最高级别计分。 注：上述人员不重复得分。须提供团队人员对应评审要求的相关证明材料复印件、身份证复印件及在投标截止日前3个月内任意1个月供应商为上述人员购买社保证明文件并加盖公章，如未按要求提交或提供的证明材料不全或不能反映相关评审内容的，该项不得分。
投标报价	投标报价得分 (30分)	投标报价得分 = (评标基准价 / 投标报价) × 价格分值【注：满足询价文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价。】最低报价不是中标的唯一依据。

注：1、响应文件要求提交的与评价指标体系相关的各类有效资料，供应商如未按要求提交的，该项评分为零分。

2、所有评委按规定的范围内进行量化打分并统计总分。（四舍五入后小数点后保留两位有效数）。

第五部分

响应文件格式

响 应 文 件

(正本/副本)

项目名称:

响应供应商名称:

联系人及联系方式:

日期: 年 月 日

响应文件目录表

项目名称:

文件类型	序号	文件名称	提交情况		页码范围	备注
			有	无		
初审文件 (加盖响 应供应商 公章)	1	报价函				
	2	法定代表人授权委托书				
	3	法定代表人证明书				
	4	报价一览表				
	5	响应供应商必须是在中华人民共和国境内注册的能独立承担民事责任的法人或其他组织(提供有效期内的营业执照副本,组织机构代码证副本,税务登记证副本复印件或“三证合一”新版营业执照副本复印件或事业法人登记证复印件;				
	6	响应供应商必须具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度(提供声明函);				
	7	响应供应商有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录(提供声明函);				
	8	具备履行合同所必需的设备和专业技术能力(提供声明函);				
	9	响应供应商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(提供声明函);				
	10	响应供应商必须符合法律、行政法规规定的其他条件(提供声明函)。				
	11	单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商,不得同时参加本采购项目(或采购包)投标(响应)。为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商,不得再参与本项目投标(响应)(提供声明函)。				

	12	项目（不接受）联合体投标（提供声明函）。				
	13	供应商未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“记录失信被执行人或税收违法黑名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（提供声明函）				
	14	单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同响应供应商，不得参加同一合同项下的采购活动；（提供声明函）				
	15	响应供应商在全国投资项目在线审批监管平台完成备案登记。				
响应供应商应提交的技术商务文件 （加盖响应供应商公章）	1	响应供应商对本项目的需求理解				
	2	响应供应商对各阶段的重点、难点及合理化建议				
	3	响应供应商的总体工作服务方案				
	4	响应供应商的服务质量及保证措施				
	5	响应供应商对的服务承诺				
	6	响应供应商的项目业绩经验				
	7	响应供应商的项目负责人资质				
	8	响应供应商的拟投入本项目人员情况				
	9	响应供应商认为需要的其它技术商务文件				

附件一

报价函

致：__

为响应你方组织的__（项目名称）__项目的采购，我方愿参与报价。

我方确认收到贵方提供的__（项目名称）__询比文件的全部内容。

我方在参与报价前已详细研究了询比文件的所有内容，包括澄清、修改文件（如果有）和所有已提供的参考资料以及有关附件，我方完全明白并认为此询比文件没有倾向性，也不存在排斥潜在供应商的内容，我方同意询比文件的相关条款，放弃对询比文件提出误解和质疑的一切权力。

（供应商名称）作为供应商正式授权__（授权代表全名，职务）__代表我方全权处理有关本报价的一切事宜。

在此提交的响应文件，正本一份，副本肆份。

我方已完全明白询比文件的所有条款要求，并申明如下：

（一）按询比文件提供的全部货物与相关服务的报价总价详见《报价一览表》。

（二）本响应文件的有效期为提交响应文件截止时间起 90 天。如成交，有效期将延至合同终止日为止。在此提交的资格证明文件均至报价截止日有效，如有在报价有效期内失效的，我方承诺在成交后补齐一切手续，保证所有资格证明文件能在签订采购合同时直至采购合同终止日有效。

（三）我方明白并同意，在规定的磋商日之后，报价有效期之内撤回报价或成交后不按规定与采购人签订合同，则贵方将不予退还磋商保证金。

（四）我方同意按照贵方可能提出的要求而提供与报价有关的任何其它数据、信息或资料。

（五）我方理解贵方不一定接受最低报价或任何贵方可能收到的报价。

（六）我方如果成交，将保证履行询比文件及其澄清、修改文件（如果有）中的全部责任和义务，按质、按量、按期完成《采购项目内容》及《合同书》中的全部任务。

（七）如我方被授予合同，我方承诺支付就本次采购应支付或将支付的成交服务费（详见按询比文件要求格式填写的《成交服务费支付承诺书》）。

（八）我方是在法律、财务和运作上独立于采购人、采购代理机构的供应商，在此保证所提交的所有文件和全部说明是真实的和正确的。

（九）我方报价已包含应向知识产权所有权人支付的所有相关税费，并保证采购人在中国使用我方提供的货物时，如有第三方提出侵犯其知识产权主张的，责任由我方承担。

（十）我方对在本函及响应文件中所作的所有承诺承担法律责任。

（十一）所有与本询比有关的函件请发往下列地址：

地 址： _____

邮政编码： _____

电 话： _____

传 真： _____

代表姓名： _____

职 务： _____

响应供应商名称（盖公章）： _____

法定代表人或响应供应商授权代表（签名或盖章）： _____

日期： _____

附件二

法定代表人资格证明书

致：

__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）

营业执照号码：__

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，请响应供应商务必提供下列附件）

法定代表人二代身份证复印件（双面）

附件三

法定代表人授权委托书

致：

兹授权_同志，为我方签订经济合同及办理其他事务代理人，其权限是：

。

授权单位：_（盖章）_ 法定代表人：_（亲笔签名或盖私章）_ 响应供应商授权代表：_（亲笔签名）_

有效期限：至_年_月_日 签发日期：_

营业执照号码：_

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。

4. 授权权限：全权代表本公司参与上述采购项目的投标响应，负责提供与签署确认一切文书资料，以及向贵方递交的任何补充承诺。

5. 有效期限：与本公司响应文件中标注的投标有效期相同，自本单位盖公章之日起生效。

6. 投标签字代表为法定代表人，则本表不适用。

代理人二代身份证复印件（双面）

附件四

声明函

:

关于贵公司____年____月____日发布_____的采购公告，本公司（企业）愿意参加
投标，并声明：

（1）本公司（企业）具备……

（2）……

（3）……

（4）……

（5）……

以上内容如有虚假或与事实不符的，采购人可将我方做无效投标处理，我方愿意承担相应的法律
责任。我方对在本函及响应文件中所作的所有承诺承担法律责任。

特此声明！

响应供应商名称（盖公章）：

法定代表人或响应供应商授权代表（签名或盖章）：

单位地址：

邮政编码： 日期：

联系电话：

附件五

报价一览表

项目名称	(项目名称)
投标报价	¥_____元（大写人民币 _____）

注：

- 1. 响应供应商须按要求填写所有信息，不得随意更改本表格式。
- 2. 此表须附在响应文件中。

供应商法定代表人（或法定代表人授权代表）：_（签字或盖章）

供应商名称：_（单位名称）_（盖章）

日期：年月日

附件六

同类业绩情况一览表

项目名称：

序号	业主名称	项目名称	服务内容	合同总价	签约及完成时间	单位联系人及电话
1						
2						
3						
...						

备注：根据评审表提供相关证明资料。

响应供应商名称（盖公章）：_____

法定代表人或响应供应商授权代表（签名或盖章）：_____

日期：_____

附件七

拟投入本项目人员情况一览表

项目名称：

序号	姓名	性别	年龄	学历	职称	专业	经验年限	拟担任职务或承担工作内容
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
...								

备注：根据评审表提供相关证明资料。

响应供应商名称（盖公章）：_____

法定代表人或响应供应商授权代表（签名或盖章）：_____

日期：_____

第六部分

合同书格式

(蓬莱康养综合体项目)

融资技术咨询及可行性研究服务协议

委托方（甲方）：

受托方（乙方）：

湛江市蓬莱康养综合体项目融资技术咨询及可行性研究服务协议

本协议由以下双方于 2026 年【 】月【 】日在【 】市【 】区签署。

甲方：

法定代表人或负责人：

地址：

乙方：

法定代表人或负责人：

地址：

鉴于：

1.甲方系于 2010 年 3 月成立的有限责任公司，注册资本人民币 10,000 万元，是位于湛江市霞山区的蓬莱康养综合体项目（简称“目标项目”或“项目”）的建设及经营主体。

2.乙方系于【 】年【 】月成立的有限责任公司，注册资本人民币【 】万元，是【 】，可提供可行性研究服务等专业咨询服务。

现基于甲方融资业务需要，甲方拟委托乙方提供不动产领域融资技术咨询及可行性研究服务，要求乙方出具一份目标项目之不动产专业咨询报告；乙方同意接受该委托，在本协议服务期限内，保证按时完成本协议的服务内容并及时提交相应的工作成果。

各方经过友好协商，在平等自愿的基础上，订立本协议，各方共同遵守。

第一条 总则

1.1 各方在履行本合同过程中均须以中华人民共和国的法律法规为依据，任何一方均无权要求另一方从事法律法规所禁止的行为。

1.2 各方应秉持平等互利、诚实信用的基本原则，忠实履行各自的义务，不得采取

欺诈胁迫、恶意串通第三方以及其他非法手段来损害对方的利益或者为己方谋取不正当利益。

1.3 甲方应在乙方开展工作中提供必要支持，避免乙方因掌握项目资料、信息不完整或不真实，导致各项评估的准确性受到影响。乙方应以正当、合理谨慎的方式来处理受聘业务，并保证咨询意见和专业服务合乎法律法规、商业惯例。

1.4 乙方在其服务过程中以口头或者书面形式向甲方提供的所有咨询、建议、策划意见、报告等，均不构成对甲方的实质性约束，乙方亦不对甲方据此行事所产生的法律后果承担任何责任。

第二条 乙方服务内容

2.1 乙方提供不动产专业咨询报告的主要内容包括：

服务内容	内容描述
不动产基础盘点调研	综合盘点调研项目整体的开发管理、经营管理等方面的运作情况。
不动产开发专业分析	- 项目开发建设情况分析； - 项目后续开发计划分析。
不动产成本专业分析	- 项目成本费用分析； - 项目目标成本及后续待投入费用分析。
不动产经济效益分析	- 项目经济效益测算； - 项目敏感性分析。

2.2 甲方同意就乙方提供第 2.1 条相关服务进行配合，及时提供乙方合理要求的资料、信息。

2.3 乙方在完成各阶段工作后，最终服务工作成果体现为一份不动产专业咨询的中文工作成果报告（下称“咨询报告”），乙方应按甲方要求提交一份盖章版 A4 幅面彩色打印纸质咨询报告及一份转换为 PDF 格式的电子版咨询报告。

第三条 服务期限及工作进度、方式安排

3.1 服务期限自本协议签订生效之日起算，至乙方提交最终服务工作成果且经甲方

确认之日为止。

3.2 甲方应自本协议签订生效且乙方完成目标项目进场调研之日起____日内提供乙方所需的全部资料；乙方应在甲方提供该全部资料后的____个工作日内向甲方交付包含2.1条服务内容的咨询报告初稿。如甲方未提出异议，则乙方应在收到甲方支付的第二期服务费后及时向甲方出具正式盖章版咨询报告。

3.3 各方建立有效沟通机制：甲方指定【 】为项目联系人，负责收集项目相关资料并向乙方提供，协调并配合乙方开展项目调研工作，签收乙方发送的文件、配合乙方的工作计划实施，并及时处理工作中有关事务；乙方指定【 】为项目联系人，负责签收有关文件，及时处理工作中其他有关事务。各方联系人的联络方式详见本协议第十二条。

3.4 乙方出具的正式盖章版咨询报告以专人寄送的方式（如EMS快递、顺丰快递或其他快递方式）送达至本协议第十二条指定甲方收件地址，电子版咨询报告发送至本协议第十二条指定甲方收件邮箱。

第四条 服务费用及支付方式

4.1 甲方应就乙方根据本协议第二条提供的服务，向乙方支付服务费用（简称“服务费”），服务费的费用标准为____元。该服务费为含税价，相关税费依法律规定由乙方自行承担。

4.2 乙方应于甲方支付服务费前，向甲方提供税率为____%的足额、合法、真实、有效的增值税专用发票，否则甲方有权顺延付款。

4.3 服务费为分三期支付，支付节点约定为：

（1）甲方在乙方完成现场调研工作及咨询报告初稿出具后，应在收到乙方付款申请资料之日起____日内将首期服务费人民币____元一次性支付予乙方；

（2）甲方在确认对乙方交付的咨询报告无异议，或者在乙方交付咨询报告后的____个工作日内未提出异议，并收到乙方付款申请资料后____个工作日内，应将第二期服务费人民币____元一次性支付予乙方。乙方收到第二期服务费后应及时向甲方出具正式盖章版咨询报告。

（3）甲方取得金融机构关于项目融资的融资授信后，甲方应在收到乙方付款申请资料之日起____日内将第三期服务费人民币____元一次性支付予乙方。

4.4 甲方发票信息及乙方收款账户信息如下：

(1) 甲方发票信息：

名称：

地址：

电话：

纳税人识别号：

开户行：

账号：

(2) 乙方收款账户信息：

公司名称：

纳税人识别号：

开户行：

账号：

4.5 如果由于甲方原因，致使乙方人员抵达项目现场并开展咨询服务工作后，本协议约定所涉及的咨询服务终止，甲方不得以乙方未出具咨询报告或甲方未能落实融资合作为由拒绝支付服务费用，甲方应根据乙方已提供的服务内容支付相应的服务费用。

第五条 报告的使用

5.1 乙方所出具的咨询报告仅能用于甲方融资合作事项沟通之目的而被使用。任何与前述目的不符的使用，均与乙方无关。

5.2 甲方有责任确保咨询报告用于适当的用途。如果甲方不当地使用，乙方对此产生的一切后果概不承担任何责任。

第六条 甲方的权利和义务

6.1 甲方有权要求乙方及时完成本协议第二条所述各项工作。

6.2 甲方应向乙方及时如实地提供开展不动产专业咨询服务工作所必需的相关资料，并对所提供资料的真实性、准确性、完整性负责。

6.3 甲方应为乙方提供履行本协议所必需的工作便利。

6.4 对乙方出具的咨询报告，甲方承诺，甲方只用于本协议第五条所约定的用途。

6.5 甲方应按本协议约定按时向乙方支付服务费。

第七条 乙方的权利和义务

7.1 乙方有权按照本协议的约定收取服务费，并按甲方要求向甲方提供等额有效的增值税专用发票。

7.2 乙方有权要求甲方提供不动产专业咨询服务工作所必需的相关资料等工作便利。

7.3 乙方应严格依甲方的授权履行提供不动产专业咨询服务职责。

7.4 乙方对有关甲方的任何事项和提供的材料，以及乙方根据本协议出具的工作成果，负有保密义务。未经甲方许可，乙方不得向任何其他第三方披露上述有关事项、材料和商业秘密，但基于以下情形除外：

（1）各方保证保密信息仅披露给受聘于一方并且由于工作需要而必须知悉此等保密信息的雇员和代理人，在上述人员知悉保密信息前，披露方应向其提示保密信息的保密性和应承担的义务，并在披露方的指导下以对披露方的保密信息同样的保护措施和审慎程度进行保密。

（2）此等保密信息的任何披露应在法律或监管部门要求或征得对方同意后。

（3）保密信息在一方提供给对方时，已经公开或能从公开领域获得的。

（4）向法院或者根据任何诉前披露程序或类似程序的要求，或根据所采取的法律程序所进行的与本协议有关的披露。

第八条 违约责任

8.1 乙方如未按本协议履行或履行不当给甲方造成实际损失的，甲方有权要求乙方承担损失赔偿责任，赔偿金额不超过乙方已收取的服务费。

8.2 乙方能够证明开展本协议第二条所述各项工作必须依赖的甲方提供的相关资料存在真实性、准确性、完整性问题，则乙方对因此所产生的咨询成果差错无过错责任。

8.3 乙方向甲方提交最终的咨询报告后，甲方应根据本协议第四条向乙方支付服务

费用。

第九条 争议解决和法律适用

9.1 各方就本协议的解释和履行发生的任何争议，应通过友好协商方式解决。未能通过友好协商解决的争议，各方均可向甲方所在地有管辖权的法院提起诉讼。

9.2 本协议的有效性、解释、执行及争议解决应适用中华人民共和国（香港、澳门和台湾除外）现行法律、行政法规之规定。

第十条 不可抗力

10.1 本协议所指不可抗力系指：地震、风暴、水灾或其他自然灾害等瘟疫、战争、暴乱、敌对行动、公共骚乱、公共敌人的行为、政府或公共机关禁止、国家法律法规变更、政策调整、监管部门的相关规定或指令调整等任何一方无法预见、无法控制和无法避免的情况。

10.2 若不可抗力事件导致任何一方不能履行其任何的契约性义务，该等义务应在不可抗力事件存在时暂停，而义务的履行期应自动按暂停期顺延。

10.3 遭遇不可抗力的一方应在发生不可抗力事件后的 10 日内书面通知对方，并向对方提供发生不可抗力及其持续期的适当证明，并应尽其最大努力终止不可抗力事件或减少其影响。

10.4 不可抗力事件结束后，双方应立即磋商以寻求一个公平的解决方法，并应尽所有合理努力以减轻不可抗力的影响。

第十一条 协议的变更、终止

11.1 本协议生效后，未经各方协商一致，达成书面协议，任何一方不得擅自变更本协议。如需变更本协议条款或就未尽事项签署补充协议，应经各方共同协商达成一致，并签署书面文件。

11.2 本协议履行期间，因国家有关法规、政策变化，致使本协议任何条款无法继续履行或者履行已无意义的，不影响本协议其他条款的效力；在出现这种情况时，各方应立即协商，谈判修改该条款。

第十二条 通知和通讯

12.1 甲方的联络方法

地址：

联系人：

电话：

邮箱：

12.2 乙方的联络方法

地址：

联系人：

电话：

邮箱：

第十三条 附则

13.1 本协议签署前形成的任何文件如与本协议相冲突，以本协议为准。

13.2 本协议自各方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

13.3 本协议采用中文订立，一式肆份，具同等法律效力。甲方持贰份，乙方持贰份。

（以下无正文）

（本页无正文，为《湛江市蓬莱康养综合体项目融资技术咨询及可行性研究服务协议》之签署页）

甲方：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

乙方：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

签约时间：2026 年【 】月【 】日

签约地点： 市 区



