附件

中马钦州产业园区启动区标准厂房项目资产

评估服务公开比选文件

我公司拟对中马钦州产业园区启动区标准厂房项目资产评估服务事项通过公开比选选聘资产评估机构，具体事项如下：

一、项目概述

（一）标准厂房及一期设备用房（含电力改造工程）

标准厂房及一期设备用房是指坐落于钦州市广西中马钦州产业园区启动区内的1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15号厂房及一期设备用房。房屋不动产权利性质均为出让/自建房，用途均为工业用地/工业，结构为钢和钢筋混凝土，总建筑面积约137,941.08㎡。标准厂房电力改造工程位于中马钦州产业园区启动区标准厂房内，具体内容为购买及安装变压器及箱变等设备对标准厂房3#、4#、7#、9#、10#、12#、13#、14#、15#进行电力改造。除7#厂房采用箱变形式外，其余厂房均按配电房设计，总装机容量为58000KVA。

（二）5G天线实验楼

5G天线实验楼项目位于中马钦州产业园区启动区标准厂房及配套设施工程项目中心绿化带内，房屋不动产权利性质为出让/自建房，用途为工业用地/工业，结构为钢筋混凝土，总建筑面积1,812.85㎡。

（三）上述项目的费用化利息支出

指截止评估基准日，上述项目对应建设贷款产生的费用化利息支出。

二、评估机构要求

（一）依法设立并正常执业，具备独立法人资格。

（二）有固定的工作场所。

（三）具备贰级及以上等级的房地产估价机构备案证书及资产评估资质。

（四）依法纳税并为执业人员缴纳社保。

（五）近三年在执业过程中没有重大违法违规记录。

（六）具有健全的财务会计制度。

三、比选须知

（一）评估机构应根据我公司的评估需要，以及国家现行有效的房地产估价等评估规范，对启动区标准厂房项目予以客观、公正地估价并出具评估报告书。

（二）启动区标准厂房项目资产评估事项预算控制价为10.25万元。

（三）时间要求：合同签订之日起30天内出具评估报告书。

（四）接收报价文件截止日期：至2021年6月15日18:00止。

（五）报价文件资料清单**（以下文件必须提供且均需加盖公章并标注页码）**

目录

第一章、须提供的证明材料。

（一）营业执照复印件；

（二）评估机构基本情况介绍，注册执业人员登记表，执业资格证书复印件或发证机关认可的其他形式证明材料复印件；

（三）办公场所租赁合同或不动产权证复印件；

（四）贰级及以上等级的房地产估价机构备案证书，资产评估备案公告；

（五）评估机构近半年（2020年12月1日—2021年5月31日）连续3个月的完税证明及为执业人员缴纳社保的证明材料复印件；

（六）近三年（2018-2020年）在执业过程中无违法违规记录的证明；

（七）评估机构财务会计制度复印。

第二章、报价函（报包干总价（含税，税率为 %），同时附评估机构联系人、联系方式、评估机构开户银行及账号等）。

第三章、评估机构近两年（2019-2020年）已完成类似资产评估项目一览表，在一览表中注明合同名称、合作单位、合同金额等（一览表后附合同扫描件）。

 四、评审规则

（一）我公司将结合报价单位的资格条件、业绩及报价等因素，综合择优选定本项目的中选单位。

（二）如出现下列情况之一，报价文件作无效处理

    1.不响应比选文件实质性要求；

2.出现两个或两个以上报价；

3.报价超出预算控制价的；

4.报价低于控制价80%的；

5.报价文件报送时间已超过规定截止时间；

6.纸质版报价文件未按要求密封；

7.报价文件资料未加盖公司公章；

8.资格证明文件不全或不符合比选要求，或超出经营范围报价的；

9.存在其他不符合比选文件要求的行为。

 五、评分办法

本项目评审办法采用综合评分法，评委首先对报价单位进行资格审查，然后对通过资格审查的报价单位的报价、业绩等方面按十分制进行评分。

1. 商务文件（权重70%，满分7分）

根据价格的高低进行横向对比评审，报价超出预算控制价或低于控制价80%的，均作无效处理，评审按以下五个档进行：

1为不合格（得分为1/5\*7）；

2为一般（得分为2/5\*7）；

3为合格（得分为3/5\*7）；

4为良好（得分为4/5\*7）；

5为优秀（得分为5/5\*7）。

1. 技术文件（权重30%，满分3分）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 评审项目 | 权重 | 评审依据 | 评分规则 |
| 业绩 | 权重30%满分3分 | 根据所附业绩合同数量、合同金额大小、项目规模、与本服务项目的匹配度等方面进行横向对比评审，评审按五个档进行 | 1为不合格（得分为1/5\*3）；2为一般（得分为2/5\*3）；3为合格（得分为3/5\*3）；4为良好（得分为4/5\*3）；5为优秀（得分为5/5\*3）。 |

六、中选候选人推荐原则

我公司招采人员按照比选公告的要求，写出评审报告，拟定综合评分表。评审表标明报价单位的报价、对评审中各分项得分的统计和说明。经评审综合总得分最高者为第一中选候选人，总得分第二高者为第二中选候选人，总得分第三高者为第三中选候选人。第一中选候选人确定为中选人（按评审后得分由高到低顺序排列；得分相同的，按报价由低到高顺序排列；得分且报价相同的，按技术指标优劣顺序由参与评审人员投票确定）。因中选候选人放弃采购或者因不可抗力的提出不能履行合同时，采购人依序确定其他中选候选为中选人。

附件：房地产估价合同

 广西中马钦州产业园区开发有限公司

                      2021年6月8日

附件

**房地产估价合同**

 编号： CMQIPCW20210XX

**委托估价方:** 广西中马钦州产业园区开发有限公司 (以下简称甲方)

**受理估价方:**  (以下简称乙方)

甲乙双方经充分协商，兹就房地产估价事宜订立本合同，内容如下：

一、**估价基本事项：**

1、**估价目的：** 资产转让 ；

2、**估价基准日：** 2021年 月 日 ；

3、**估价对象：**

本次评估对象为钦州市广西中马钦州产业园区启动区内的下列房地产及配套设施：

（1）1、2、3、4、5、6、7 、8、9、10、11、12、13、14、15号标准厂房及一期设备用房（含电力改造工程）；

（2）5G 天线实验楼；

（3）上述项目的费用化利息支出。

**二、**甲方应于 2021 年 月 日以前将委估对象估价所必要的资料提交给乙方并对提供资料的真实性、完整性和合法性负责。甲方应提交的资料具体如下（复印件）：

□营业执照 □身份证 🞎土地使用证 □房产证/不动产权证书 🞎总平面图 □工程结算资料 🞎其他：

**三、**评估服务费总包干价人民币 **元整**（￥ 元 ），该总包干价包括乙方完成本合同约定的评估工作的全部费用及乙方应缴纳的税、费。

四、乙方根据甲方估价需要，根据国家现行有效的房地产估价等评估规范对上列估价对象予以客观、公正地估价并于合同签订之日起30天内出具评估报告书正本一式肆份，即于2021年 月 日以前交付甲方。甲方对于评估报告的依据、内容与结果有疑问或异议时，乙方还应以书面形式向甲方作出解释并对评估报告进行必要的修订。

五、乙方应委派具有相应经验和资质的资产评估师承办本项业务，确保工作进度和质量，并接受甲方关于工作进度的了解和监督，乙方对甲方提供的评估资料负有保密责任。未经资料提供者同意，乙方不得将该资料提供给任何第三方。

**六、**甲方应在收到乙方出具的正式评估报告之日起10个工作日付清全部评估服务费。甲方付款前，乙方应向甲方提交开票人为乙方、票面金额为本合同约定的评估费用金额的增值税专用发票（含第二联抵扣联与第三联发票联），乙方未提供符合约定的发票的，甲方有权延迟支付评估费用且不承担逾期付款的违约责任。

七、若乙方逾期提交评估报告的，每逾期一日，应向甲方支付评估费用千分之三的逾期违约金，甲方有权在支付评估费用时扣除乙方应付逾期违约金，且乙方提交的增值税专用发票的票面金额仍应为本合同约定的评估费用金额。

若甲方逾期支付评估费用的，每逾期一日，应向乙方支付应付而未付评估费用千分之三的逾期违约金。

**八**、因本合同产生的争议，双方协商不成的，向甲方所在地人民法院起诉。

**九、**本合同经甲、乙双方各自法定代表人或其授权代表签字并加盖双方各自公章或合同专用章后生效。本合同未尽事宜，经双方协商一致后可签订补充协议，补充协议与本合同的内容不一致的，以补充协议的内容为准。

**十、**本合同一式4份，甲、乙双方各执2份。

**十一**、签约地点：广西中马钦州产业园区

甲方： 乙方：

地址： 法定代表人：

法定代表人： 开户银行：

联系人及电话： 户名：

账号：

地址：

联系人及电话：

合同签订日期： 年 月 日