

竞争性磋商文件

采购编号：NJZC-2025GD40-JSJ10

采购项目：南京市鼓楼区低效用地再开发专项规划编制项目

采购单位：南京市鼓楼区建设局

采购类别：服务类

南京工大建设监理咨询有限公司

二〇二五年七月

第一章 竞争性磋商邀请

项目概况

南京市鼓楼区低效用地再开发专项规划编制项目 NJZC-2025GD40-JSJ10 采购项目的潜在供应商应在南京市鼓楼区中山北路 200 号南京工业大学虹桥校区筑意四号楼 303-3 室获取采购文件，并于 2025-07-28 14:30（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：NJZC-2025GD40-JSJ10

项目名称：南京市鼓楼区低效用地再开发专项规划编制项目

采购方式：竞争性磋商

预算金额：30 万元

最高限价：30 万元

采购需求：南京市鼓楼区低效用地再开发专项规划编制项目。具体见采购需求。

合同履行期限：自合同签订之日起至 2025 年 12 月 31 日。

本项目（是/否）接受联合体：不接受联合体。

二、申请人的资格要求：

（一）满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定：

1. 具有独立承担民事责任的能力（提供法人或者其他组织的营业执照，自然人的身份证明）；
2. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度【提供参加本次采购活动前一年内（至少一个月）的会计报表，成立不满一个月的无需提供】；
3. 具有履行合同所必需的专业技术能力（根据项目需求提供履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料或声明书）；
4. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录【提供近半年内任意一个月的纳税证明文件（依法免税的应提供相应文件说明）】；并提供近半年内依法为员工缴纳社会保障资金的证明材料（任意一个月即可），证明材料可以是缴费的银行单据复印件、社保机构开具的证明（依法不需要缴纳社会保障资金的应提供相应文件说明）；
5. 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（提供参加本次政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明）；

6. 法律、行政法规规定的其他条件：无。

备注：

1. 根据《关于在政府采购活动中推行信用承诺制的通知》宁财购通〔2021〕5号规定，参加南京地区政府采购活动的供应商，应以书面形式向采购人或政府采购代理机构作出信用承诺。供应商应尽早做好承诺工作，点击‘南京公共采购信息网’首页（<https://njgc.jfh.com/>）‘南京市政府采购供应商诚信档案’系统链接打开系统页面

（http://180.101.238.212:8280/hodeframe2018_cxda/index.action;jsessionid=769BA9C8E1729422E7173B991C8EC1E5）登录（未注册的供应商应先点击‘供应商注册点这里’并按要求完成注册），然后在“信用记录”模块页面点击“信用记录打印”下载本单位《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》，由法定代表人签字并盖单位公章，随投标文件一并递交（投标文件正本中需提供由法定代表人签字并盖单位公章的原件）。

在政府采购资格审查环节，供应商只需提供书面《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》，即可替代以下证明材料：

- （1）符合国家相关规定的财务状况报告；
- （2）依法缴纳税收的证明材料；
- （3）依法缴纳社会保障资金的证明材料；
- （4）具备履行政府采购合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；
- （5）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的证明材料；

（6）未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的证明材料。供应商在中标（成交）后，应按采购文件要求，将上述由信用承诺书替代的证明材料提交采购人或采购代理机构核验。经核验无误后，由采购人或采购代理机构发出中标（成交）通知书。

2. 供应商涉及以下情形的，不适用信用承诺，仍需提供申请人的资格要求第（一）条的全部证明材料：

- （1）供应商被列入严重失信主体名单；
- （2）被相关监督部门作出行政处罚且尚处在处罚有效期内；
- （3）其他法律、行政法规规定的不适用信用承诺的情形。

3. 供应商对信用承诺内容的真实性、合法性、有效性负责。如作出虚假信用承诺，视同为“提供虚假材料谋取中标、成交”的违法行为。

（二）落实政府采购政策需满足的资格要求：

本项目整体专门面向中小企业采购服务。

（三）本项目的特定资格要求：

具有在有效期内的乙级及以上城乡规划编制资质证书（提供资质证书复印件加盖公章）。

三、获取采购文件

时间：2025 年 07 月 17 日至 2025 年 07 月 24 日，每天上午 9:00 至 11:30，下午 14:00 至 17:00
（北京时间，法定节假日除外）

地点：南京市鼓楼区中山北路 200 号南京工业大学虹桥校区筑意四号楼 303-3 室

方式：投标申请人的法定代表人或其授权的委托代理人持个人有效身份证件原件及复印件、单位授权委托书原件前往南京市鼓楼区中山北路 200 号南京工业大学虹桥校区筑意四号楼 303-3 室购买磋商文件（所有提交的复印件均须加盖公章）。

售价：100 元/份

四、响应文件提交

截止时间：2025-07-28 14:30（北京时间）

地点：南京市鼓楼区中山北路 200 号南京工业大学虹桥校区筑意四号楼二楼会议室

五、开启

时间：2025-07-28 14:30（北京时间）

地点：南京市鼓楼区中山北路 200 号南京工业大学虹桥校区筑意四号楼二楼会议室

六、公告期限

自本公告发布之日起 3 个工作日

七、其他补充事宜

1. 拒绝下述供应商参加本次采购活动：

（1）供应商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，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

（2）除单一来源采购项目外，为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。

（3）供应商被“信用中国”网站、“中国政府采购”列入失信被执行人、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。

2. 响应文件份数：纸质版响应文件一式叁份（壹份正本、贰份副本），电子版响应文件壹份（一般应为 PDF 格式、U 盘形式，同纸质文件分开提交）。当纸质正本文件与副本、电子版文件不一致时，以纸质正本文件为准。电子版文件用于存档，供应商须承担前述不一致造成的不利后果。每份纸质文件须清楚标明“正本”或“副本”字样。未按要求提交将不接收其响应文件。

3. 勘查现场或答疑：不组织集中考察。供应商请务必对项目现场和周围环境进行仔细认真地查勘，在随后的采购活动中，对现场资料和数据所作出的推论、解释和结论及由此造成的后果由供应商自行负责。

4. 采购项目需落实的政府采购政策：（1）政府采购促进中小企业发展；（2）政府采购支持监狱企业发展；（3）政府采购促进残疾人就业。

5. 是否接受进口产品：不接受。

6. 有关本次采购的事项若存在变动或修改，敬请及时关注“南京公共采购信息网”发布的信息更正公告。

八、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系

1. 采购人信息

名称：南京市鼓楼区建设局

地址：南京市鼓楼区山西路 120 号

联系人：罗科

联系方式：025-83159682

2. 采购代理机构信息

名称：南京工大建设监理咨询有限公司

地址：南京市鼓楼区中山北路 200 号

联系方式：17351799262

3. 项目联系方式

项目联系人：许睿

联系方式：17351799262

第二章 竞争性磋商须知

受南京市鼓楼区建设局（采购人）委托，对南京市鼓楼区低效用地再开发专项规划编制项目进行竞争性磋商采购，兹邀请符合条件的供应商参与投标，相关信息如下：

序号	内容
1	项目名称：南京市鼓楼区低效用地再开发专项规划编制项目
2	采购人：南京市鼓楼区建设局
3	采购代理机构：南京工大建设监理咨询有限公司
4	资金来源：财政资金；预算金额为 30 万元
5	本项目招标控制价为：30 万元（供应商投标报价超出招标控制价的，按无效投标处理）
6	投标人资格条件：与本项目竞争性磋商公告“投标人资格要求”一致
7	本次采购的内容：南京市鼓楼区低效用地再开发专项规划编制项目。具体见采购需求。
8	★合同履行期限：自合同签订之日起至 2025 年 12 月 31 日。
9	项目地点：采购人指定地点
10	★付款方式： 供应商提交的成果文件通过采购人审查并根据意见修改完善形成最终成果，报市规资局备案成功后，采购人向供应商支付合同总价 100%。 注： （1）具体付款时间变动可根据采购人项目需要或政府会议安排，进一步协商调整。 （2）在采购人付款前供应商出具有效票据。
11	☐ √（无答辩）本项目无项目负责人答辩
	☐ （有答辩）本项目拟派项目负责人须进行答辩，时间约为 15 分钟，项目负责人需携带有效身份证原件到现场核验并参加答辩。项目负责人未按要求携带证件或不参加答辩的不推荐为中标候选人
12	☐ √（无现场踏勘）本项目无现场踏勘
	☐ （有现场踏勘）报名结束后，潜在投标人自行进行现场勘查。未进行现场勘查的视为已了解现场情况，后果由投标人自行承担。
13	评标方法：综合评分法
14	投标货币：人民币
15	投标有效期：自递交投标文件之日起 90 个日历日
16	投标文件数量及封装要求： 1、投标人的纸质投标文件一式三份（正本一份，副本二份，并标注“正本“或”副本”字样），所有纸质投标文件均应密封后递交，同时应提供电子版投标文件一

	份（一般应为 PDF 格式、U 盘形式（单独封装）、U 盘标注公司名称随纸质正本文件一并提交） 2、投标文件封皮注明“项目名称、项目编号、投标人名称、开标时间前不得开启，并加盖公章”，各供应商仅对自己单位投标文件的密封情况检查，检查内容为其投标文件是否被拆封过、内容是否泄露。投标文件如存在瑕疵，但不能导致投标文件信息泄露的，视为密封合格。
17	磋商文件售价（人民币）：100 元/套。
18	投标文件递交开始时间：2025 年 07 月 28 日 14 时 00 分（北京时间） 投标文件提交截止时间：2025 年 07 月 28 日 14 时 30 分（北京时间） 投标文件递交地点：南京市鼓楼区中山北路 200 号南京工业大学虹桥校区筑意四号楼二楼会议室
19	开标日期及时间：2025 年 07 月 28 日 14 时 30 分（北京时间） 开标地点：南京市鼓楼区中山北路 200 号南京工业大学虹桥校区筑意四号楼二楼会议室
20	投标保证金：无
21	招标代理服务费： 1、招标代理费 3000 元。以上费用包含评标会务费、评标专家的差旅费、劳务费、公证费等费用。专家评审费用另按实收取。 2、评委费：评标委员会成员为不少于 3 人的单数，评委费最低 500 元/人，以实际发生为准。 3、本次招标代理服务费向中标人收取，中标人在领取中标通知时一次性支付，以上费用投标人自行考虑在投标报价中。 注：如分包招标，将按包计取招标代理服务费。
22	★根据财政部 87 号令文件第六十条规定：评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响项目（服务、产品）质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。
23	本项目其他需要说明的事项： 1、本项目不接受联合体投标； 2、本项目不要求提供履约保证金； 3、★项目为实质性要求，如不满足，按无效投标处理。
24	报价范围包括但不限于服务费、工本费、工资、奖金、奖励、管理费、利润、税金、保险费、差旅费、节日慰问费、国家强制缴纳的各种社会保障资金、各项税费、投标人认为需要的其他费用等本合同履行期间产生的所有费用，采购人不再支付任何额外费用（另有约定除外）。
25	资格审查证明材料要求： 具有独立承担民事责任的能力的证明材料： 1、如投标人是企业（包括合作企业）的，应提供在工商部门注册的有效“企业法人营业执照”或“营业执照”（法人分支机构由于不能独立承担民事责任，不能以分支机构的身份独立参加投标，只能以法人身份参加，银行、保险、石油石化、电力、电信等特殊行业的除外）； 2、如投标人是事业单位的，应提供有效的“事业单位法人证书”； 3、如投标人是非企业专业服务机构的，应提供有效的执业许可证等证明文件； 4、如投标人是个体工商户的，应提供有效的“个体工商户营业执照”； 5、如投标人是自然人的，应提供有效的自然人身份证明。
26	投标无效情形： （1）针对磋商文件中加★项要求，投标文件提供的证明材料缺失或无效的； （2）投标文件未按照磋商文件规定要求签署、盖章的；

	(3) 纸质投标文件未清楚标明“正本”或“副本”； (4) 投标文件未响应招标项目采购需求中规定的实质性要求的； (5) 投标文件未详细阐述服务内容，而是直接拷贝磋商文件技术要求的； (6) 投标总报价超过项目预算金额或最高限价； (7) 投标报价存在缺项、漏项； (8) 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他投标人的报价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，投标人未在评审现场合理的时间内提供书面说明或相关证明材料，不能证明其报价合理的； (9) 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的； (10) 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制； (11) 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜； (12) 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或联系人员为同一人； (13) 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异； (14) 不同投标人的投标文件相互混装； (15) 为本招标项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的投标人参加该招标项目的其他招标活动的； (16) 不同投标人的法定代表人或委托代理人有夫妻、直系血亲关系； (17) 不同投标人的负责人为同一人或者存在控股、管理关系的； (18) 法律、法规和磋商文件规定的其他无效情形。
--	--

一、总则

1. 适用法律

《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《政府采购非招标采购方式管理办法》等有关法律、规章和规定等。

2. 定义

2.1 “供应商”是指参加竞争性磋商，并符合磋商文件规定资格条件的法人、其他组织或者自然人。

2.2 “货物和服务”指本磋商文件中所述产品及相关服务。**本次采购不接受进口产品投标**，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。

2.3 “采购人或使用单位”是指使用货物和服务的单位。

3. 政策功能

3.1（1）中小企业划型标准按照《关于印发中小企业划型标准规定的通知（工信部联企业〔2011〕300号）》文的相关规定认定。

（2）根据“关于印发《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知”（财库〔2020〕46号）的规定，本项目整体专门面向中小企业采购服务。

（3）根据《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知（财库〔2014〕68号）》监狱企业视同小型、微型企业，享受中小企业发展的政府采购政策（监狱企业参加政府采购活动时，应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件）。

（4）根据《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知（财库〔2017〕141号）》符合条件的残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受中小企业发展的政府采购政策。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

（5）小型、微型企业提供中型或大型企业制造的货物的，视同中型或大型企业。参加政府采购活动的中小企业应当按“关于印发《政府采购促进中小企业发展暂行办法》的通知[财库〔2020〕46号]”和《财库〔2017〕141号》规定提供《中小企业声明函》和《残疾人福利性单位声明函》。

4. 参与竞争性磋商供应商资格条件

4.1 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定：

- （1）具有独立承担民事责任的能力（提供法人或者其他组织的营业执照，自然人的身份证明）；
- （2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度【提供参加本次采购活动前一年内（至少一个月）的会计报表，成立不满一个月的无需提供】；
- （3）具有履行合同所必需的专业技术能力（根据项目需求提供履行合同所必需的设备和专业技术

能力的证明材料或声明书)；

(4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录【提供近半年内任意一个月的纳税证明文件（依法免税的应提供相应文件说明）】；并提供近半年内依法为员工缴纳社会保障资金的证明材料（任意一个月即可），证明材料可以是缴费的银行单据复印件、社保机构开具的证明（依法不需要缴纳社会保障资金的应提供相应文件说明）；

(5) 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（提供参加本次政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明）；

(6) 法律、行政法规规定的其他条件：无。

备注：

(1) 根据《关于在政府采购活动中推行信用承诺制的通知》宁财购通〔2021〕5号规定，参加南京地区政府采购活动的供应商，应以书面形式向采购人或政府采购代理机构作出信用承诺。供应商应尽早做好承诺工作，点击‘南京公共采购信息网’首页（<https://njgc.jfh.com/>）‘南京市政府采购供应商诚信档案’系统链接打开系统页面

（http://180.101.238.212:8280/hodeframe2018_cxda/index.action;jsessionid=769BA9C8E1729422E7173B991C8EC1E5）登录（未注册的供应商应先点击‘供应商注册点这里’并按要求完成注册），然后在“信用记录”模块页面点击“信用记录打印”下载本单位《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》，由法定代表人签字并盖单位公章，随投标文件一并递交（投标文件正本中需提供由法定代表人签字并盖单位公章的原件）。

在政府采购资格审查环节，供应商只需提供书面《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》，即可替代以下证明材料：

- 1) 符合国家相关规定的财务状况报告；
- 2) 依法缴纳税收的证明材料；
- 3) 依法缴纳社会保障资金的证明材料；
- 4) 具备履行政府采购合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；
- 5) 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的证明材料；

6) 未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的证明材料。供应商在中标（成交）后，应按采购文件要求，将上述由信用承诺书替代的证明材料提交采购人或采购代理机构核验。经核验无误后，由采购人或采购代理机构发出中标（成交）通知书。

(2) 投标人涉及以下情形的，不适用信用承诺，仍需提供申请人的资格要求第（一）条的全部证明材料：

- 1) 供应商被列入严重失信主体名单;
- 2) 被相关监督部门作出行政处罚且尚处在处罚有效期内;
- 3) 其他法律、行政法规规定的不适用信用承诺的情形。

(3) 投标人对信用承诺内容的真实性、合法性、有效性负责。如作出虚假信用承诺, 视同为“提供虚假材料谋取中标、成交”的违法行为。

4.2 落实政府采购政策需满足的资格要求: 本项目整体专门面向中小企业采购服务。

4.3 本项目的特定资格要求: 具有在有效期内的乙级及以上城乡规划编制资质证书(提供资质证书复印件加盖公章)。

4.4 拒绝下述供应商参加本次采购活动:

(1) 供应商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, 不得参加同一合同项下的政府采购活动。

(2) 除单一来源采购项目外, 为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商, 不得再参加该采购项目的其他采购活动。

(3) 供应商被“信用中国”网站、“中国政府采购”列入失信被执行人、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。

5. 磋商供应商的义务及注意事项

5.1 集中勘查现场及答疑会: 采购人不组织集中考察。

5.2 义务

5.2.1 磋商供应商应当认真阅读本磋商文件, 完全明了本项目之名称、用途、数量、质量和交付时间, 完全明了应具备的资格条件。

5.2.2 磋商供应商应当按照磋商文件的要求编制响应性文件。响应性文件应对磋商文件提出的实质性要求和条件作出完全响应。

5.2.3 磋商供应商应在磋商截止时间前, 将密封的响应性文件送达磋商地点。

5.2.4 磋商供应商不得相互串通报价, 不得排挤其他磋商供应商的公平竞争, 损害采购人或者其他磋商供应商的合法权益。磋商供应商不得与采购人串通投标, 损害国家利益, 公众利益或者他人的合法权益。

5.2.5 磋商供应商在磋商截止时间前, 对所递交的响应性文件可以补充、修改或者撤回, 并书面通知采购人。补充、修改的内容为响应性文件的组成部分。

5.3 注意事项

5.3.1 本项目采购方式是竞争性磋商，整个项目是一个整体、不可分割。供应商在参加磋商前可以向采购人了解实地情况及在项目范围内相关需求，以确保制定出合理的投标方案，否则由此引起的误投风险及相应的损失自行承担。本项目由采购人自行组织或委托第三方验收。供应商报价超过采购预算的按无效投标处理。

5.3.2 验收标准

5.3.2.1 磋商文件中明确的标准和技术要求，未明确部分按照国家最新的相关标准；

5.3.2.2 供应商随响应性文件提供的货物制造国制造及验收的官方标准或货物验收大纲，经采购单位确认后，将作为对货物的验收依据之一；

5.3.2.3 供应商在澄清响应文件时作出的承诺，经采购单位确认后，将作为对货物和服务的验收依据之一；

5.3.2.4 项目完毕后，由采购单位组织按国家相关标准进行验收。

5.3.3 供应商应认真阅读磋商文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求，如果没有按照磋商文件要求提交全部资料，或者没有对磋商文件都作出实质性响应，相应风险应由供应商自行承担，包括作无效投标处理。

5.3.4 任何供应商成交，须保证所供货物和服务能通过当地有关职能部门验收，否则采购单位有权拒绝支付合同款项。

5.3.5 供应商应保证采购人在使用该货物（服务）或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权或其他权利的起诉。一旦出现侵权，投标人应承担全部责任。

5.3.6 本次项目**不接受联合体投标**。

6. 磋商文件的澄清、修改

6.1 任何要求对磋商文件进行澄清的供应商，应在磋商文件规定的响应性文件提交**截止日期五天前**按磋商文件中的联系方式以书面形式（如传真等）通知采购代理机构，采购代理机构将及时予以答复；在磋商文件公布期间，采购代理机构可主动对磋商文件进行澄清，磋商文件实质性变动的除外。

6.2 磋商文件公布期间如有实质性变动的，采购代理机构将在原磋商采购信息发布媒体上发布变更公告，并自变更之日起公布期限顺延，相关供应商应请及时关注。如果潜在供应商因自身的原因未能及时获取相应信息，供应商将承担被拒绝参加磋商或被视为非实质性响应磋商文件的风险。

7. 磋商保证金

7.1 本项目无需缴纳磋商保证金

8. 磋商有效期

8.1 磋商有效期为磋商文件规定的磋商之日后 30 天。

8.2 在特殊情况下，采购人于原磋商有效期满之前，可向磋商供应商提出延长磋商有效期的要求。供应商可以拒绝采购人的这种要求，而不被没收磋商保证金。同意延长的供应商既不能要求也不允许修改其响应性文件，磋商保证金在延长期内继续有效。

9. 磋商费用

9.1 磋商供应商应承担所有与准备和参加磋商有关的费用，采购代理机构和采购人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

二、响应性文件的编制

10. 响应性文件的语言、计量单位、货币和编制

10.1 磋商供应商提交的响应性文件、技术文件和资料，以及磋商供应商与采购代理机构就有关磋商的所有来往函电均应使用中文。响应性文件中若有英文或其他语言文字的资料，应提供相应的中文翻译资料。对不同文本磋商响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

10.2 磋商供应商所使用的计量单位应为国家法定计量单位。

10.3 磋商供应商应用人民币报价。报价产品如果是进口产品的，应提供人民币与美元之间的汇率；报价单位为“元”。

10.4 磋商响应文件应字迹清楚、内容齐全、不得涂改。如有修改，修改处须有供应商公章或投标专用章和法定代表人或其授权磋商代表签字。

10.5 磋商响应文件应按照竞争性磋商文件规定的顺序，统一用A4规格幅面打印、装订成册并编制目录，由于编排混乱导致磋商响应文件被误读或查找不到，责任由供应商承担。

10.6 供应商应在磋商响应文件中写清相应的项目编号、项目名称、供应商全称、地址、电话、传真等。

11. 响应性文件的组成

11.1 供应商应当根据竞争性磋商文件要求编制磋商响应文件，并根据自己的商务能力、技术水平对竞争性磋商文件提出的要求和条件逐条标明是否响应。

11.2 磋商响应文件由商务部分、技术部分、价格部分，以及其他部分组成。

12. 响应性文件的商务部分：商务部分是证明供应商有资格参加磋商和成交后有能力履行合同的文件，这些文件应能满足竞争性磋商采购的要求，包括但不限于下列文件，其中加★项目不得有缺失或无效。

(1) ★第二章 4.1 《中华人民共和国政府采购法》规定的条件证明文件（复印件）并加盖公章；

(2) ★第二章 4.3 采购人根据采购项目的特殊要求提出的特定条件证明文件（复印件）并加盖公章（如有）；

- (3) ★磋商申请及声明；
- (4) ★法定代表人授权书原件；
- (5) ★《磋商报价表》；
- (6) ★《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》；
- (7) 响应供应商认为需要提供的其他证明文件和商务资料。

响应货物如果属于节能产品和环境标志产品，应在响应文件中予以明确标注，并提供相应证书的复印件。否则，磋商评审时不予认可。

13. 报价部分

13.1 价格部分是对货物和服务价格构成的说明，竞争性磋商文件如没有特别说明的话，对每一项货物和服务仅接受一个价格。

13.2 磋商报价是磋商文件所确定的采购范围内的全部货物或服务的价格体现。磋商报价：包括但不限于人员劳资、交通费、风险评估费等，应包括供应商为完成项目任务所承担的全部费用、利润、税金、政策性文件规定及合同包含内的所有风险、责任等各项应有费用，不论其在采购文件中是否有提及。响应供应商应根据上述因素自行考虑磋商报价。

13.3 磋商供应商应在《磋商报价汇总表》《投标分项报价》等文件中标明拟提供货物和服务的单价、总价以及分项报价。

13.4 供应商应充分考虑到市场价格变动，以及项目实施过程中的不可预见因素，一旦成交，总价不变。如果有漏项，视同让利。

13.5 经磋商后，如果成交价高于或低于供应商在磋商响应文件报价的话，分项报价同比例调整。

13.6 报价表必须由供应商法人代表或委托授权人签字、或加盖单位公章。如有优惠条款，请单独列明，但不得影响报价，影响货物或服务整体功能。

13.7 政府采购提倡公平竞争，反对盲目压价参与磋商，任何盲目压价和低于成本报价将会被拒绝。

14. 响应文件的技术部分。技术部分是证明供应商提供的货物和服务是合格的、并符合竞争性磋商文件要求的证明文件，以及对货物和服务的详细说明，这些文件可以是文字资料、图纸和数据等。提供的货物如与竞争性磋商文件要求有不符之处，应说明其差别之所在。包括但不限于下列文件，其中加★项目不得有缺失或无效。

- (1) 项目实施方案；
- (2) 项目组成员一览表；
- (3) 质量保证及服务承诺；
- (4) 供应商认为需要提供的其他技术文件或资料等。

三、响应性文件递交

15. 响应性文件应由授权委托人在规定时间内递交至采购代理机构指定的地点。

16. 响应性文件须装订成册，密封封装，封面注明项目编号、项目名称、供应商名称、地址、电话等。响应性文件须提供正本**壹**份、副本**贰**份，且须法人代表或授权代表签署。

17. 有下列情形的磋商响应文件将拒收：

在竞争性磋商文件要求提交磋商响应文件的截止时间之后送达的。

18. 诚实信用

18.1 供应商之间不得相互串通报价，不得妨碍其他供应商的公平竞争，不得损害采购人或者其他供应商的合法权益。

18.2 供应商不得以向采购代理机构工作人员、磋商小组成员行贿或者采取其他不正当手段谋取成交。

四、磋商

19. 采购代理机构将按本磋商文件规定的时间和地点组织磋商小组分别与供应商进行磋商。

20. 磋商小组（3人以上、含3人）将由采购代理机构依法组织相关专家评委及采购人代表组成。

21. 磋商程序

21.1 响应性文件初审

21.1.1 资格性检查。依据法律法规和磋商文件的规定，对响应性文件中资格证明等进行审查，以确定磋商供应商是否具备磋商资格。

21.1.2 符合性检查。依据磋商文件规定，从响应性文件的有效性、完整性和对磋商文件的响应程度进行审查，以确定是否对磋商文件的实质性要求作出响应。实质性响应是指供应商响应性文件与磋商文件要求的全部条款、条件和规格相符，没有重大偏离或保留。所谓重大偏离或保留是指影响合同的内容、服务质量；或者在实质上与磋商文件不一致，而且限制了采购人的权利或磋商供应商的义务，纠正这些偏离或保留将会对其他实质上响应要求的供应商的竞争地位产生不公正的影响。磋商小组决定供应商的响应性只根据响应性文件本身的内容，而不寻求外部的证据。如果响应性文件实质上没有响应磋商文件的要求，磋商小组将予以拒绝，供应商不得通过修改或撤销不合要求的偏离或保留而使其成为实质上响应。磋商小组将允许修正响应文件中不构成重大偏离的、微小的、非正规的、不一致的或不规则的地方，但这些修改不能影响任何供应商相应的名次排列。

21.2 磋商和澄清。在磋商澄清环节，对响应性文件中提供的货物和服务含义不明确、同类问题表述不一致或者明显文字和计算错误的内容，磋商小组可以要求供应商作出必要的澄清、说明或者纠正。供应商的澄清、说明、补正应当采用书面形式，由其授权代表签字，但不得改变响应性文件的实质性内

容。

21.3 磋商小组所有成员集中与单一供应商分别就竞争性磋商采购项目的技术、商务和价格进行磋商，磋商的轮次由磋商小组决定。

21.4 磋商小组制定一个符合采购人要求的最优方案，或直接根据响应性文件要求所有供应商在规定时间内作最后报价。

22、评分方法和标准。

22.1 采用综合评分法。即在满足磋商文件实质性要求前提下，按照磋商文件中规定的各项因素进行综合评审后，以评审总得分最高的供应商作为成交候选供应商或者成交供应商的评分方法。

22.2 综合评分的主要因素是：详见评标标准。

22.3 评分标准详见第四章

五、无效磋商响应文件

23. 出现下列情形之一的供应商磋商响应文件按照无效处理：

- （1）未通过资格审查的；
- （2）未实质性响应采购要求的；
- （3）不符合法律、法规和竞争性磋商文件规定的其他实质性要求的。

六、成交及合同授予

24、确定成交供应商

24.1 综合比较与评价后按照得分高低顺序对供应商进行排列。得分相同的，按磋商报价由低到高顺序排列。得分且磋商报价相同的，按技术指标优劣顺序排列。**综合排名第一名的供应商确定为成交供应商。**磋商小组认为，排在前面的成交候选供应商的最低报价或者某些分项报价明显不合理或者低于成本，有可能影响服务质量和不能诚信履约的，应当要求其在规定的期限内提供书面文件予以解释说明，并提交相关证明材料；否则，磋商小组可以取消该供应商的成交候选资格，按顺序由排在后面的成交候选供应商递补，以此类推。

24.2 成交供应商确定后，采购人或者采购代理机构将在省级以上财政部门指定的政府采购信息发布媒体上公告成交结果，同时向成交供应商发出成交通知书。

24.3 成交通知书对采购人和成交供应商具有同等法律效力。

24.4 成交通知书发出后，采购人或成交供应商拒绝签订合同的，拒绝签订合同的一方应至少向另一方支付与保证金相等的补偿金，以及磋商过程所发生的有关费用和双方商定的其他补偿。

24.5 成交通知书发出后，成交供应商除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外不得放弃或拒绝签订合同。放弃或拒绝签订合同的，磋商保证金不予退还，情节严重的，财政部

门将其列入不良行为名单，在一至三年内不得参加南京市政府采购活动。

24.6 代理机构对未成交的供应商不作未成交原因的解释。

24.7 所有磋商响应文件都将作为档案保存，不论成交与否，均不退回。

25、编写磋商（评审）报告

磋商小组根据磋商过程和结果编写磋商（评审）报告。

26、签订合同

29.1 成交供应商应当自成交通知书发出之日起三十日内，与采购人签订政府采购合同，所签订的合同不得对竞争性磋商文件和竞争性磋商响应文件作实质性修改。

29.2 采购人不得向成交供应商提出任何不合理的要求作为签订合同的条件，不得与成交供应商私下订立背离合同实质性内容的协议。

29.3 成交供应商因不可抗力或者自身原因不能履行政府采购合同的，采购人可以视情与排位在成交供应商之后第一位的成交候选供应商签订政府采购合同，以此类推。

29.4 政府采购合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的 10%。

七、无成交供应商原因

30. 出现下列情形之一的本次采购无成交供应商：

- （1）所有供应商的磋商响应文件被磋商小组认定为无效的；
- （2）出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- （3）供应商的最终报价超过采购预算，且采购人不能支付的；
- （4）因重大变故，采购任务取消的；
- （5）采购人需求发生重大变化暂时不能确定或供应商提供的服务不能满足需求等

八、质疑和投诉

28. 质疑

28.1 供应商认为磋商文件、磋商过程和中标、成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向采购代理机构提出质疑。

28.2 供应商应知其权益受到损害之日，是指：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；对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；对中标或者成交结果提出质疑的，为中标或者成交结果公告期限届满之日。

28.3 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。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。

28.4 供应商可以委托代理人进行质疑。其授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人签字或者盖章，并加盖公章。代理人提出质疑和投诉，应当提交供应商签署的授权委托书。

28.5 供应商质疑应当有明确的请求和必要的证明材料。供应商必须在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

28.6 质疑函的主要内容须按照财政部制定的质疑函范本（财政部指定中国政府采购网发布）填写；供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

28.7 质疑函应当使用中文。相关当事人提供外文书证或者外国语视听资料的，应当附有中文译本，由翻译机构盖章或者翻译人员签名。

28.8 质疑函应当现场书面提交至采购代理机构联系人（详见竞争性磋商公告）处，提交时应出示有效身份证明。

29. 投诉

29.1 供应商对采购代理机构的答复不满意或者采购代理机构未在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内向同级政府采购监督管理部门投诉。

29.2 供应商投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。供应商投诉的事项不得超出已质疑事项的范围。

29.3 投诉人对政府采购监督管理部门的投诉处理决定不服或者政府采购监督管理部门逾期未作处理的，可以依法申请行政复议或者向人民法院提起行政诉讼。

29.4 投诉人在全国范围12个月内三次以上投诉查无实据的，由财政部门列入不良行为记录名单。

29.5 投诉人有下列行为之一的，属于虚假、恶意投诉，由财政部门列入不良行为记录名单，禁止其1至3年内参加政府采购活动：

（1）捏造事实；

（2）提供虚假材料；

（3）以非法手段取得证明材料。证据来源的合法性存在明显疑问，投诉人无法证明其取得方式合法的，视为以非法手段取得证明材料。

29.6 任何单位和个人对代理机构在招标采购活动中的违法行为，有权控告和检举。

九、诚实信用

30.1 供应商之间不得相互串通报价，不得妨碍其他供应商的公平竞争，不得损害采购人和其他供

应商的合法权益。

30.2 供应商不得以向采购代理机构工作人员、磋商委员会成员行贿或者采取其他不正当手段谋取成交。经查实供应商有此行为的，将在本项目发布媒体上进行公告，政府采购管理部门将供应商列入不良行为记录名单，按照《中华人民共和国政府采购法》有关规定处理。

30.3 供应商不得虚假质疑和恶意质疑，并对质疑内容的真实性承担责任。供应商或者其他利害关系人通过捏造事实、伪造证明材料等方式提出异议或投诉，阻碍采购活动正常进行的，属于严重不良行为，采购代理机构将提请财政部门将其列入不良行为记录名单，并依法予以处罚。

30.4 供应商不得虚假承诺，否则，按照提供虚假材料谋取成交处理。

30.5 供应商应自觉遵守磋商、评审纪律，扰乱磋商、评审现场秩序的，属于失信行为，根据《江苏省政府采购供应商监督管理暂行办法》，失信行为将被记入供应商诚信档案。

第三章 磋商项目需求

一、项目名称：南京市鼓楼区低效用地再开发专项规划编制项目

二、项目编号：NJZC-2025GD40-JSJ10

三、招标范围：开展鼓楼区低效用地再开发专项规划编制工作，专项规划应明确重点区域，合理确定空间单元，明确规划目标任务、规模布局和时序安排，作为南京市盘活存量资产资源的规划依据。

四、技术要求

1、编制依据

- (1) 《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2023〕171号）；
- (2) 《自然资源部关于扩大深化低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2025〕83号）；
- (3) 《城市存量空间盘活优化规划指南》（报批稿）；
- (4) 《江苏省低效用地再开发专项规划和年度实施计划编制指南（试行版）》；
- (5) 《江苏省低效用地再开发调查入库技术要点（试行）》；
- (6) 《南京市国土空间规划条例》（南京市人大常委会第56号公告）；
- (7) 《市政府办公厅关于印发南京市低效用地再开发试点实施方案的通知》（宁政办发〔2025〕13号）；
- (8) 《南京市国土空间专项规划编制技术指引（试行）》；
- (9) 《南京区级城市更新专项规划技术要点（试行）》；
- (10) 《城镇更新区划定技术导则》（T/UPSC 0014-2023）；
- (11) 其他法律法规和政策文件。

2、规划定位

(1) 构建国土空间总体规划、低效用地再开发专项规划、空间单元实施层面控制性详细规划的规划体系。

(2) 依据国土空间总体规划，衔接城市更新等专项规划，编制鼓楼区低效用地再开发专项规划和空间单元内实施层面控制性详细规划。专项规划应摸清低效用地底图底数，明确重点区域，合理划定再开发空间单元，明确规划目标任务、规模布局和时序安排。

(3) 依据我市“三级三类”国土空间规划体系，鼓楼区低效用地再开发专项规划要落实区级国土空间总体规划（分区规划）、市级低效用地再开发专项规划等相关要求，与详细规划相统筹。

3、编制原则

(1) 以人为本、和谐发展。应以优化人居环境、提高生活质量、提升城市品位、完善城市功能、保护历史风貌为目的，以保障和促进科学发展为主线，充分考虑人民利益，促进经济社会事业又好又快发展。

(2) 规划引领、结构优化。有效衔接国土空间总体规划、相关专项规划和详细规划，促进国土空间布局更合理、结构更优化、功能更完善、设施更完备，增加建设用地有效供给，大幅提高利用存量用地的比重，统筹低效用地再开发系统性、差异化、可持续推进。

(3) 因地制宜、分类施策。坚持生态文明、高质量发展的理念，在低效用地再开发中要保护、传承历史文化遗产，保护特色城乡风貌；根据不同区域的特点，科学评估、分区分类、因地制宜制定改造策略和控制标准，优化城市战略布局和发展空间。

4、规划范围与期限

(1) 编制范围：鼓楼区全域范围；

(2) 规划期限：应衔接国土空间规划期限和南京市盘活低效用地试点期限，近期至 2027 年，中期至 2030 年，远期至 2035 年。

5、供应商需在 2025 年 12 月 31 日前编制完成，上报南京市规划和自然资源局通过初检，并通过鼓楼区人民政府审批。

五、编制程序

1、前期准备：制定规划编制工作方案。准备工作主要包括确定专项规划编制团队、召开规划编制动员会、制定规划编制技术方案、确定规划编制进度计划等。

2、基础调查及分析评价：主要包括基础资料收集、座谈与调研、发展现状分析、规划实施评估及相关规划解读等。

(1) 基础资料收集。根据规划编制需要，有针对性地搜集相关基础资料。主要包括：

①经济社会状况资料包括人口、经济发展、产业结构、区位交通等；

②土地利用现状资料包括最新年度国土变更调查数据、遥感影像数据、低效用地调查成果等；

③土地节约集约利用水平资料包括工业企业用地更新调查、存量建设用地调查、开发区集约利用评价、建设用地节约集约利用详细评价等成果；

④相关规划、计划资料包括国土空间总体规划、产业发展规划、城市更新规划、村庄规划、土地储备规划、城中村改造计划、土地利用年度计划、土地储备计划等；

⑤根据低效用地再开发专项规划图件编制要求，选择和准备其他基础图件；

⑥其他资料包括相关政策性文件、政府重点工作报告等。

（2）现状座谈与调研：与区相关部门及镇（街道）开展座谈交流，并开展详细调查，结合现场踏勘、入户走访、发放问卷等形式，详细了解区域发展情况，充分听取部门、镇（街道）以及公众诉求。

（3）发展现状分析：对区域经济社会发展概况、低效用地再开发状况、低效用地调查现状分析等进行分析总结。

（4）规划实施评估与相关规划解读：解读上级规划，对现行低效用地再开发规划实施情况进行分析评价，总结成效与不足，结合发展现状分析提出本次专项规划编制的建议。

3、编制规划方案：结合区域发展实际情况，参照《关于加快推进低效用地再开发专项规划编制工作的函》（宁规划资源函〔2025〕56号）编制专项规划方案。

4、公众参与和规划审查：专项规划编制过程中，编制单位应当广泛征询相关部门、专家和社会公众的意见建议。

六、编制内容

1、现状分析与形势研判

（1）区域发展概况

重点阐述分析区域发展阶段、社会经济发展水平、土地节约集约利用现状、城市更新、全域整治等情况。

（2）规划实施评估

对十四五低效用地再开发规划实施情况进行评估，并总结规划编制、实施、管理过程中的经验和问题，提出本次低效用地再开发专项规划编制建议。

（3）形势研判

结合发展形势与相关规划，分析规划期内实施低效用地再开发面临的机遇与挑战。

2、梳理低效用地潜力

以集约节约利用、推动城市高质量发展为导向，梳理区内旧居住、旧厂矿、旧商服与其他低效用地，以最新年度国土变更调查数据为基础，结合 1:1000 地形图、影像图等进行细化，从现状问题、规划要求等维度识别低效用地潜力地块，并明确潜力地块的分布、边界、规模、类型、利用情况等特征，形成空间数据成果。

3、明确规划目标策略

（1）再开发目标。应根据鼓楼区地方人口、经济、社会等实际因素和国土空间总体规划明确的功能定位和发展要求，提出专项规划在城镇高质量发展、产业升级转型和人居环境提升等方面的目标。

①定性目标。应根据鼓楼区人口状况、区域经济发展、产业升级、文化特色、人居环境改善等实际出发，结合低效用地的类型，确定在城乡建设、产业发展、基础设施和公共设施建设、环境整治、生态

保护、文化遗产、城市更新等方面的低效用地再开发需求和分阶段目标。

②定量目标。提出规划期内分阶段低效用地再开发总规模、各类型低效用地规模、土地利用强度和土地投入产出强度提升、设施改善程度、生态环境改善等方面的量化目标。

(2) 再开发规划策略。以低效用地为基础，落实国土空间总体规划等上位规划要求，从城乡功能再造、产业结构调整、人居环境改善、生态环境保护、历史文化遗产等方面，分析空间发展和土地开发存在的问题，结合空间发展诉求和低效用地资源分布，提出再开发规划策略。结合再开发需求或城镇体系，根据鼓楼区不同职能和特征提出再开发策略。

4、空间布局优化

(1) 用地结构优化

应根据规划目标，结合低效用地现状用地结构，充分考虑低效用地再开发区域的道路交通、公共设施配套、产业发展、生态环境等规划约束，合理安排各类建设用地规模，明确再开发项目的用地结构调整优化方向，各用途规划和现状面积及比例的变化情况。

(2) 土地利用强度优化

应根据规划目标，在与国土空间规划充分衔接前提下，按照国家、省建设项目节约集约利用相关标准要求，充分挖掘低效用地潜力，合理确定再开发项目区土地开发利用强度目标，特别是应明确规划前后容积率、建筑密度、地均固定资产投资等强度指标变化的情况。

(3) 再开发空间单元指引

鼓励实施成片集约改造，打破土地权属性质的界限，归并零散地块，统一土地整理、统一规划、统一公共基础设施配套，在保证城市公共功能得到保障的前提下实现片区的统筹再开发。

识别低效用地潜力聚集区，在充分保障公共利益、充分考虑实施可行性的前提下，统筹划定再开发空间单元，进一步区分重点单元和一般单元。根据再开发目标和再开发策略，针对各空间单元存在的问题与需求，提出空间单元的目标和重点任务。针对有单独再开发需求的低效用地也可以结合实际情况提出再开发目标和任务等。

5、近期项目筹划

遵循“市民有需要、经济有拉动、项目出示范、近期出成效”的原则，落实南京市低效用地再开发试点政策导向和时序计划，充分衔接相关规划和部门计划，结合鼓楼区的国土空间规划、城镇发展战略、产业提质增效目标及片区迫切解决的短板问题，筹划低效用地再开发近期项目库，体现近期建设项目的重要程度、建设内容以及项目推进情况等信息。

6、实施效益评价

规划应结合规划目标就低效用地再开发可能带来的城市功能提升、产业结构升级、人居环境改善和

历史人文景观保护等社会、经济、生态效益进行综合分析。对照现状及规划用地强度及投入产出变化，城市用地强度及投入产出平均水平，国家和省有关节约集约标准，分析规划实施对提高土地利用强度及投入产出水平的影响；对比现状及规划基础设施配套情况，分析基础设施配套完善的程度。

7、实施保障

应落实南京低效用地盘活试点工作要求，结合地方低效用地再开发政策障碍，根据不同类型的再开发项目改造需求，积极开展土地整备、规划管控、土地供应与交易、审批程序等方面的试点政策探索，有针对性地提出政策处理方案建议。围绕规划目标，结合行政、法律、经济和技术等方面的条件，提出各项保障措施，确保规划有效实施。

七、成果要求

主要包括文本、附表、图件、数据库等，具体以相关标准及采购人要求为准。

八、其他说明

1、报价范围包括但不限于服务费、工本费、工资、奖金、奖励、管理费、利润、税金、保险费、差旅费、节日慰问费、国家强制缴纳的各种社会保障资金、各项税费、投标人认为需要的其他费用等本合同履行期间产生的所有费用，采购人不再支付任何额外费用（另有约定除外）。

2、编制程序及编制技术要点遵循《关于加快推进低效用地再开发专项规划编制工作的函》（宁规划资源函〔2025〕56号）。

九、付款方式

供应商提交的成果文件通过采购人审查并根据意见修改完善形成最终成果，报市规资局备案成功后，采购人向供应商支付合同总价 100%。

注：

- （1）具体付款时间变动可根据采购人项目需要或政府会议安排，进一步协商调整。
- （2）在采购人付款前供应商出具有效票据。

第四章 评分标准

评分方法和标准：本项目采用综合评分法，评分统计方法采用百分制（满分 100 分）。按评审后得分由高到低顺序排列，得分相同的，按磋商报价由低到高顺序排列，得分且磋商报价相同的，按技术指标优劣顺序排列，由评标委员会依次推荐三家中标候选供应商。第二名为备选供应商，当成交供应商不能履行其义务时，由备选供应商顶替，成为新的成交供应商，采购人也可以重新采购。

序号	评分因素	评审标准	分值
价格（15 分）			
1	价格	采用低价优先法计算，即满足竞争性磋商文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×15（小数点保留两位）。（评标委员会认为供应商的报价明显低于其他通过审查供应商的报价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标环节合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。）	15
技术方案（50）			
2.1	项目理解	根据供应商提供的对项目理解程度（包括但不限于项目需求理解、方案编制、工作要求、工作内容、成果要求等）进行综合评分： 对项目需求理解透彻，方案编制完整、可行，明确了工作要求、工作内容和成果要求等内容，充分响应得 10 分； 对项目需求理解较透彻，方案编制较完整、可行，工作要求、工作内容和成果要求等部分内容较为明确的得 7 分； 对项目需求理解不太透彻，方案编制不太完整、可行，工作要求、工作内容和成果要求等内容阐述不清晰的得 4 分； 对项目需求理解不透彻，方案编制不完整、不可行，未明确工作要求、工作内容和成果要求等内容的得 1 分； 未提供相应内容，得 0 分。	10
2.2	技术路线	根据供应商提供的技术路线（包括但不限于技术路线安排，进度保障措施等）进行综合评审： 项目实施计划技术路线安排合理，工作思路清晰，进度保障措施全面，完全满足和实现采购需求的，得10分； 项目实施计划技术路线安排较合理，工作思路较清晰，进度保障措施较全面，基本满足和实现采购需求的，得7分； 项目实施计划技术路线安排不够合理，工作思路不够清晰，进度保障措施不够全面，较难满足和实现采购需求的，得4分； 项目技术路线安排不合理，工作思路不清晰，进度保障措施不全面，不能满足和实现采购需求的得1分； 未提供相应内容，得0分。	10
2.3	技术重点难点分析	根据供应商提供的技术重点难点分析（包括但不限于重点与难点要素分析、解决方案等）进行综合评审： 对本项目重难点分析非常明确，能提出非常可行解决方案的，得 10 分； 对本项目重难点分析较明确，能提出较可行解决方案的，得 7 分； 对本项目重难点分析一般，能提出基本解决方案的，得 4 分； 对本项目重难点分析不明确，提出的解决方案不可行的，得 1 分； 未提供相应内容，得 0 分。	10

2.4	服务承诺	根据供应商提供的服务承诺（包括但不限于工期、工作质量、工作成果、误期赔偿等）进行综合评分： 服务承诺非常全面、可行的得 10 分； 服务承诺较全面、较可行的得 7 分； 服务承诺基本全面、基本可行的得 4 分； 服务承诺不太全面、不太可行得 1 分； 未提供相应内容，得 0 分。	10
2.5	安全保密措施	根据供应商提供的安全保密措施（包括但不限于安全责任制度明确，制定数据资料保密制度，数据资料专人负责管理等）进行综合评分： 安全保密措施合理、有针对性得 10 分； 安全保密措施较合理、较有针对性得 7 分； 安全保密措施基本合理、基本有针对性得 4 分； 安全保密措施不太合理、不太有针对性得 1 分； 未提供相应内容，得 0 分。	10
履约能力（35 分）			
3.1	企业综合能力	供应商具有乙级及以上测绘资质或土地规划资质得 5 分，具有丙级测绘资质或土地规划资质得 2 分（提供证书复印件加盖公章）	5
3.2	业绩	供应商自 2022 年 7 月 1 日（含）以来承担过区、县级及以上国土空间规划相关项目或低效用地再开发项目或城市更新策划研究或城市更新规划项目业绩的，每提供一个业绩的得 5 分，本项最高得 20 分。（提供项目合同复印件并加盖公章，时间以项目合同签订时间或中标通知书时间为准）	20
3.3	人员要求	1、供应商拟派出本项目的项目负责人具备注册规划师资格的得 3 分；同时具有高级及以上职称得 3 分，中级职称得 2 分。本项最高得 6 分。 2、编制团队人员（项目负责人除外），具备城市（乡）规划师资格的，每有一人得 1 分，本项最高得 4 分。 注：需提供以上人员截止投标前六个月内任意三个月社保证明材料，个人相关证书复印件并加盖公章，否则不予计分。	10
合计			100

说明：

1、本项目整体专门面向中小企业采购服务。

（1）小企业（含小型、微型企业）应当同时符合以下条件：

①供应商为小企业，且符合中小企业划分标准；

②提供本企业制造的货物、承担的工程或者服务，或者提供其他小企业制造的货物。如果提供的货物为大中型企业注册商标的货物，视同大中型企业。

2、监狱和戒毒企业

（1）本项目对监狱和戒毒企业（简称监狱企业）视同小型、微型企业。

（2）监狱企业需提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。

（3）监狱企业标准请参照《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68 号）。

3、残疾人福利性单位

（1）本项目对残疾人福利性单位视同小型、微型企业。

(2) 残疾人福利单位需按照采购文件的要求提供《残疾人福利性单位声明函》。

(3) 残疾人福利单位标准请参照《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）。

4、监狱企业、残疾人福利单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

5、评标结果保留两位小数。

6、评审小组不保证有效报价最低的供应商中标。

7、所有认证、证明和业绩均以有效的复印件加盖电子公章为依据。

8、若供应商提供虚假资料, 一经查实作废标处理并向财政监管部门汇报, 自行承担一切后果;

9、上述评分办法均以响应文件、磋商小组的判断为准。

第五章 南京市政府采购合同格式

(仅供参考)

采购合同

合同编号：

项目名称：

使用单位：

供货单位：

签订日期：

南京市市场监督管理局

监制

南京市财政局

合同编号：

采购人（以下称甲方）

供应商：（以下称乙方）

住所地：

住所地：

根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，甲乙双方按照南京市鼓楼区低效用地再开发专项规划编制项目的采购结果，结合实施项目具体情况，签订本服务合同。

第一条 合同标的 乙方根据甲方要求提供下列服务：_____。

第二条 合同总价款 本合同项下合同价款为：_____元。

1、本合同价款包含完成本服务项目发生的所有含税费用、支付给员工的工资和国家强制缴纳的各种社会保障资金，以及乙方认为需要的其他费用等。

2、甲方就本合同不再向乙方支付任何其他款项。

第三条 组成本合同的有关文件

下列关于南京市鼓楼区低效用地再开发专项规划编制项目磋商文件和有关附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

- （1）磋商文件；
- （2）乙方提供的投标文件和投标报价表；
- （3）投标承诺/服务承诺；
- （4）中标通知书；
- （5）甲乙双方商定的其他文件等。

第四条 权利保证

乙方应保证向甲方提供的服务不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权或其他权利的起诉。一旦出现侵权，乙方应承担全部责任。

第五条 质量保证

乙方提供的服务必须全部达到磋商文件各项要求及乙方的承诺，国家或行业有规定的，还要符合相应规定。

第六条 交付使用和验收

1、合同履行期限：____年____月____日至____年____月____日。

2、乙方提供的最终成果报市规资局备案成功后，视为验收通过，乙方提供的服务不符合磋商文件和合同规定的，甲方有权拒收，并承担验收费用等。

第七条 合同款支付

- 1、本合同项下所有款项均以人民币支付。
- 2、本合同项下的采购资金由甲方自行支付，乙方向甲方开具发票。
- 3、付款条件：乙方提交的成果文件通过甲方审查并根据意见修改完善形成最终成果，报市规资局备案成功后，甲方向乙方支付合同总价 100%。

注：

- (1) 具体付款时间变动可根据甲方项目需要或政府会议安排，进一步协商调整。
- (2) 在甲方付款前乙方出具有效票据。

第八条 违约责任

- 1、乙方逾期交付的，每逾期 1 天，乙方向甲方偿付合同总额的 5%的滞纳金。如乙方逾期交付达 10 天，甲方有权解除合同，解除合同的通知自到达乙方时生效。
- 2、乙方所交付的服务不符合磋商文件等规定的，甲方有权拒收。甲方拒收的，乙方应向甲方支付合同总款 30%的违约金。
- 3、乙方未按合同约定的时间和质量标准提供服务，但未给甲方造成损失的，甲方可要求乙方整改，乙方在双方协定期限内达到甲方或第三方评估机构认定的质量标准后，甲方应支付相应的服务费用；否则，甲方有权解除本合同，并要求乙方支付合同总款 30%的违约金。
- 4、乙方未按合同约定的时间和质量标准提供服务，给甲方造成损失的，甲方有权解除合同，并要求乙方支付合同总款 30%的违约金。违约金不足以弥补甲方损失的，乙方按实赔偿；
- 5、乙方未按本合同的规定和“服务承诺”提供伴随服务/售后服务的，应按合同总价款的 10%向甲方承担违约责任。
- 6、乙方在承担上述 1-5 款一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（甲方解除合同的除外）。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方该项或其他违约责任。
- 7、乙方投标属虚假承诺，或经相关专家评审提供的服务不能满足磋商文件要求，或是由于乙方的过错造成合同无法继续履行的，乙方应向甲方支付不少于合同总价 30%的赔偿金。

第九条 合同的变更和终止

- 1、除《中华人民共和国政府采购法》第五十条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2、除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外，甲乙双方不得放弃或拒绝履行合同。

第十条 合同的转让

中标供应商不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

第十一条 争议的解决

1、因服务的质量问题发生争议的，应当由相关专家对服务质量进行评审鉴定。符合标准的，费用由甲方承担；不符合质量标准的，费用由乙方承担。

2、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下第（1）种方式解决争议：

（1）向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；

（2）向南京仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

第十二条 诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照磋商文件要求和承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

第十三条 合同生效及其他

1、本合同自签订之日起生效。

2、本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份。

3、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

甲方（委托方）：（盖章）

乙方：（盖章）

法定代表人：

法定或委托代理人：

电话：

电话：

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

第六章 竞争性磋商响应文件格式及附件

响应文件

项 目 名 称：

项 目 编 号：

供应商名称：

日期：

评分索引表

评分项目	在响应文件中的页码位置
行数不够，自行添加	

注：建议投标供应商为《响应文件》制作详细目录，并将该《评分索引表》放在响应文件目录之前。

目录一、竞争性磋商申请及声明

竞争性磋商申请及声明

致：南京市鼓楼区建设局

根据贵方 _____（项目名称）_____（项目编号）竞争性磋商邀请，正式授权下述签字人(姓名和职务)代表（供应商名称），提交响应文件并参加磋商。

据此函，签字人兹宣布同意如下：

1、我们的资格条件完全符合政府采购法和本次采购要求，我们同意并向贵方提供了与本次采购活动有关的所有证据和资料。

2、项目名称：_____，项目负责人：_____。

3、我们的总报价为_____元。

4、我们已详细审核全部磋商文件及其有效补充文件，我们放弃对磋商文件任何误解的权利，提交响应文件后，不对磋商文件本身提出质疑。否则，属于不诚信和故意扰乱政府采购活动行为，我们将无条件接受处罚。

5、一旦我方成交，我方将根据磋商文件的规定，严格履行合同，保证于承诺的时间内完成本项目规定的服务内容。

6、我方绝不提供虚假材料谋取成交、决不采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商、决不向采购人、其他供应商或者代理机构恶意串通、决不向采购人、代理机构工作人员和磋商小组进行商业贿赂、决不拒绝有关部门监督检查或提供虚假情况，如有违反，无条件接受贵方及相关管理部门的处罚。

7、我方正式通讯方式为：

地 址：

电 话：

传 真：

8、我方正式开户银行和账号为：

开户银行：

账 号：

供应商授权代表姓名（签字）：

供应商名称（公章）：

日 期：年月日

目录二、法定代表人授权书格式

法定代表人授权委托书

致：南京市鼓楼区建设局

本授权书声明：注册于_____（供应商住址）的_____（供应商名称）法定代表人_____（法定代表人姓名、职务）代表本公司授权在下面签字的_____（供应商代表姓名、职务）为本公司的合法代理人，就贵方组织的项目名称_____，项目编号_____：磋商，以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于 年 月 日签字生效，特此声明。

法定代表人签字：

被授权人签字：

日期：年 月 日

被授权人的身份证明文件的复印件：

目录三、报价表格式

磋商报价表（第 轮）

项目编号：

项目名称：

磋商报价	大写：
	小写：
响应文件份数	正本： 份 副本： 份
供应商是否属于小微企业	（填写“是”或“否”）
服务期限	
其它	（如有优惠条件须在此注明）

供应商（盖章）： _____

授权代表（签字）： _____

日期：

说明：

- 1、本项目仅接受一个价格，不得填报有选择性报价方案。若有优惠条款须注明，但不得影响报价，影响产品整体功能。
- 2、“供应商是否属于小微企业”栏内填写“是”或“否”。如填写“是”，供应商需提供《中小企业声明函》《残疾人福利性单位声明函》《属于监狱企业的证明文件》。
3. 请注明是第几轮报价。
4. 第一轮报价表装订在磋商响应文件中；第二轮起的报价表应提前加盖单位公章，并单独携带，不需密封，供磋商报价时使用。

目录四、分项报价表格式

分项报价表

(如果有, 格式自拟)

说明:

- 1、 如果行数不够, 请自行增加。
- 2、 未注明小微企业的, 不享受价格扣除。

供应商 (盖章): _____

授权代表 (签字): _____

日期: 年月日

目录五、技术规格偏离表格式

技术规格偏离表

项目名称：

项目编号：

序号	采购文件条目号	采购文件要求的技术规格	磋商响应	偏离说明

说明：

如果行数不够，请自行增加。

供应商（盖章）：

日 期： 年 月 日

目录六、商务条款偏离表格式

商务条款偏离表

项目名称：

项目编号：

序号	采购文件条 目号	采购文件要求的商 务条款	磋商响应	偏离说明

说明：如果行数不够，请自行增加。

供应商（盖章）：

日期： 年 月 日

目录七、拟投入本项目服务人员一览表

拟投入本项目服务人员一览表

项目名称:

项目编号:

序号	姓名	职务	性别	年龄	专业	学历	执业资格	证书号	技术职称	相关工作年限	备注

说明:

“备注”栏，可填写该人员擅长的工程（或工作）种类；职务填项目负责人或项目组成员

说明：如果行数不够，请自行增加。

供应商（盖章）：

授权代表（签字）：

日期： 年 月 日

目录八、供应商类似业绩及证明材料

供应商类似业绩情况表

序号	项目名称	业主单位	合同 金额	合同签 订时间	完成情 况

供应商（盖章）：

授权代表（签字）：

日 期： 年 月 日

目录九、实施方案（格式自拟）

目录十、服务承诺（格式自拟）

目录十一、竞争性磋商需要的其他证明文件及材料（若有）

目录十二、《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》

（通过“南京市政府采购供应商诚信档案管理系统”在线打印）

附件一、中小企业声明函格式

中小企业声明函（工程、服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接）。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业），承建（承接）企业为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）。

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业），承建（承接）企业为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）。

……

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

附件二、残疾人福利性单位声明函

残疾人福利性单位声明函

（若供应商为残疾人福利性单位须提供）

本单位郑重声明，根据《财政部民政部中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____单位的_____项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：

日期：

附件三、无重大违法记录声明格式

无重大违法记录声明

南京市鼓楼区建设局：

我单位（供应商名称）郑重声明：

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。）

声明人：（公章）

年 月 日

附件四、具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明格式及证明材料

具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明格式

南京市鼓楼区建设局：

我单位（供应商名称）郑重声明：我公司具备履行本项采购合同所必需的设备和专业技术能力，为履行本项采购合同我单位具备如下主要设备和主要专业技术能力：

主要设备有：_____。（若有）

主要专业技术能力有：_____。（若有）

声明人：（公章）

日期：_____年 月 日

其他证明材料及文件：（如果投标人认为需要提供的话）

属于监狱企业的证明文件

（若供应商为监狱企业须提供）

（提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件）