

南京市栖霞区低效用地再开发专项规划 项目

竞争性磋商文件

项目编号：**ZB066025Q9ZC02472**

（限额以下，非依法必招）

采购人：南京市规划和自然资源局栖霞分局

采购代理机构：江苏省设备成套股份有限公司

2025 年 11 月

目 录

第一章 竞争性磋商公告	3
第二章 竞争性磋商须知	7
第三章 评标标准	14
第四章 采购需求	17
第五章 合同主要条款及格式	20
第六章 附件	24

第一章 竞争性磋商公告

南京市栖霞区低效用地再开发专项规划项目的潜在供应商应在南京市鼓楼区清江南路 18 号鼓楼创新广场 D 栋 1001 室获取采购文件，并于 2025 年 12 月 9 日 9 点 30 分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

- 1.1 项目编号：ZB066025Q9ZC02472
- 1.2 项目名称：南京市栖霞区低效用地再开发专项规划项目
- 1.3 采购方式：竞争性磋商
- 1.4 预算金额：人民币 49 万元；
- 1.5 最高限价：人民币 49 万元；
- 1.6 采购需求：南京市栖霞区低效用地再开发专项规划，具体详见采购需求。
- 1.7 合同履行期限：至合同全部履约完成。
- 1.8 本项目非专门面向中小企业（或监狱企业或残疾人福利性单位）采购。
- 1.9 本项目不接受联合体投标。

二、申请人的资格要求：

2.1 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；供应商为自然人的提供其身份证）；

（2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供 2024 年财务报表，或磋商截止时间前六个月内银行出具的资信证明）；

（3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（供应商根据履行采购项目合同需要，提供履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料）；

（4）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供参加本次政府采购活动前半年内至少一个月：①缴纳税收的凭证；②缴纳社会保险的凭据），依法享受免缴、缓缴的，提供证明材料；

（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（提供承诺书）；

（6）法律、行政法规规定的其他条件：无

2.2 落实政府采购政策需满足的资格要求：无

2.3 采购人根据采购项目的特殊要求规定的特定条件，并提供符合特殊要求的证明材料或者情况说明：

（1）供应商具有城乡规划（国土空间规划）乙级及以上（注：根据“自然资源部令第 11 号公布《城乡规划编制单位资质管理办法》”的规定，“本办法施行之前，取得自然资源主管部门核发城乡规划编制单位资质证书的单位，2025 年 12 月 31 日前可以按照相关要求承担相关国土空间规划编制业务”。在 2025 年 12 月 31 日前，原城乡规划资质单位仍可按旧规承

揽业务）（提供相关证明材料复印件加盖公章）。

（2）提供《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》网站在线打印，法定代表人签字并盖单位公章。

2.4 第 2.1（5）条所称重大违法记录，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。

2.5 供应商在参加政府采购活动前 3 年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限届满的，可以参加政府采购活动。

2.6 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。

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。

2.7 拒绝列入失信被执行人、重大税收违法案件主体名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商参与政府采购活动。采购代理机构将在开标结束后，通过“中国政府采购网”、“信用中国”网站、“信用江苏”网站等渠道查询供应商信用记录并保存。

三、获取采购文件

3.1 时间：从 2025 年 11 月 26 日到 2025 年 12 月 03 日 17 时 30 分（北京时间，法定节假日除外）。

3.2 地点及方式

（1）文件提供方式：纸质文件，售价：100 元

（2）支付方式：凡有意参与者，请于获取时间内（北京时间，下同），登录江苏国企阳光交易平台（网址为：<https://www.jsygjy.cn>）按照要求进行实名会员注册、完善相关信息及选择项目。

参与者首次登录平台前，须前往平台免费注册，注册成功且完善相关信息后，可以及时参与平台上所有发布的项目。

参与者应充分考虑平台注册、信息检查、资料上传、费用支付所需时间，参与者必须在获取时间内完成支付，否则将无法保证获取文件。未按照本公告要求获得本项目文件的，采购代理机构不予接收其响应文件。

（3）支付完成后，纸质文件可通过现场领取或邮寄送达，现场领取的请至江苏省设备成套股份有限公司（江苏省南京市鼓楼区清江南路 18 号鼓楼创新广场 D 栋 1001 室）领取；需邮寄送达的请将公司名称、项目编号、邮寄地址发送至邮箱：zuolc@jcec.cn。为方便编制投标（响应），参与者可登录平台免费下载电子磋商文件，如与纸质招标（采购）文件不一致，以纸质文件为准。

（4）需要发票的，可在“费用管理--发票管理”模块下载发票。非因招标代理机构或平台原因，发票一经开具不予退换。

(5) 平台网站首页“帮助中心”提供操作手册，参与者可以下载并根据操作手册提示进行注册、登录等操作。供应商平台咨询电话：025-83306809（工作日 8：30-11：30，13：30-17：30）。

(6) 联合体响应（如允许）的，联合体各方应当指定牵头人，并授权其以自身名义在平台办理注册、下载文件等手续，其在平台的办理行为，对联合体各方均具有约束力。

四、文件递交

4.1 递交文件开始时间：2025 年 12 月 9 日 9 点 00 分（北京时间）

4.2 递交文件截止时间：2025 年 12 月 9 日 9 点 30 分（北京时间）

4.3 递交响应文件地点：南京市鼓楼区清江南路 18 号鼓楼创新广场 D 栋 11 楼开标 3 室

4.4 供应商应提供响应文件一式叁份（正本壹份、副本贰份），所有响应文件均应密封后递交，同时应提供电子版响应文件壹份（电子版须为响应文件正本加盖公章、签字后形成 PDF 扫描件，扫描件内容应与纸质响应文件正本完全一致、U 盘形式（单独封装）、随纸质正本文件一并提交）。当电子版文件和纸质正本文件不一致时，以纸质正本文件为准。电子版文件用于辅助磋商和平台存档，供应商需承担前述不一致造成的不利后果。

五、开启

5.1 时间：2025 年 12 月 9 日 9 点 30 分（北京时间）

5.2 地点：南京市鼓楼区清江南路 18 号鼓楼创新广场 D 栋 11 楼

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

7.1 本项目在南京公共采购信息网（<https://njgc.jfh.com/>）发布公告。

7.2 供应商应当从采购代理机构合法获得本项目磋商文件。本次磋商请按“项目”获取磋商文件，编制、提交响应文件，并按“项目”开启、磋商。

7.3 勘察现场或答疑：无

7.4 政府采购信用承诺

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，随响应文件一并递交。

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。

供应商涉及以下情形的，不适用信用承诺：

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

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。

7.5 有关本次采购的事项若存在变动或修改，请及时关注在南京公共采购信息网 (<https://njgc.jfh.com/>) 更正公告。

八、对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

8.1 采购人信息

名 称：南京市规划和自然资源局栖霞分局

联系人：张姝

联系电话：025-85316572

地址：南京市栖霞区文枢东路 10 号

8.2 采购代理机构信息

名 称：江苏省设备成套股份有限公司

地 址：南京市鼓楼区清江南路 18 号鼓楼创新广场 D 栋 1001 室

联系方式：左卢成 唐大维

联系电话：025-83314167

8.3 项目联系方式

项目联系人：左卢成 唐大维

联系电话：025-83314167

邮箱：zuolc@jcec.cn

第二章 竞争性磋商须知

一、总 则

1、参照法律

本项目限额以下非依法必招，采购人内控采购。

2、定义

2.1 “采购人”是指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织。

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

2.3 “采购代理机构”是指集中采购机构和集中采购机构以外的采购代理机构，集中采购机构以外的采购代理机构，是从事采购代理业务的社会中介机构。

2.3 “货物和服务”指本采购文件中所述产品及相关服务。

2.4 “用户或使用单位”是指使用服务的单位。

3、政策功能（本项目不适用）

3.1 政府采购促进中小企业发展，在政府采购活动中，供应商提供的货物、工程或者服务符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定的，享受中小企业扶持政策。中小企业参加政府采购活动，应当出具《中小企业声明函》（格式见第六章），否则不得享受相关中小企业扶持政策。（“中小企业划型标准”详见《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号及《国家统计局关于印发<统计上大中小微型企业划分办法（2017）>的通知》国统字〔2017〕213号）

3.2 政府采购支持监狱和戒毒企业发展政策，监狱和戒毒企业提供的产品和服务在评标时将获得优势，参加投标的监狱和戒毒企业，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，监狱和戒毒企业享受政府采购支持政策的要求详见《关于政府采购支持监狱企业发展管理有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）。

3.3 政府采购促进残疾人就业政策，残疾人福利性单位提供的产品和服务在评标时将获得优势，参加投标的残疾人福利性单位，应当提供《残疾人福利性单位声明函》，残疾人福利性单位享受政府采购支持政策的要求详见《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）。

3.4 政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单管理。拟采购产品属于节能产品品目清单规定必须强制采购的，实行强制采购。拟采购产品属于节能产品、环境标志产品品目清单规定优先采购的，在性能、技术、服务等指标同等条件下，实行优先采购，优先采购的评审标准详见本磋商文件第三章。参加政府采购活动的节能产品、环境标志产品供应商应当提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书。

3.5 强制采购信息安全产品。参加政府采购活动的信息安全产品供应商应当选择经国家认证的信息安全产品投标，并提供由国家信息安全认证中心按国家标准认证颁发的有效认证证书。

3.6 进口产品政策

(1) 除招标公告载明接受进口产品参加外,不允许进口产品参加。进口产品认定依照《财政部关于政府采购进口产品管理有关问题的通知》(财办库〔2008〕248号)的规定。

(2) 允许进口产品参加的,满足需求的国内产品可以参加。

(3) 允许进口产品参加的,优先采购向我国企业转让技术、与我国企业签订消化吸收再创新方案的供应商的进口产品。

3.7 未按要求提供相关材料的,不享受相关政策。

二、磋商文件

4、磋商文件构成

4.1 磋商文件包括以下主要内容:

第一章 竞争性磋商公告

第二章 竞争性磋商须知

第三章 评标标准

第四章 采购需求

第五章 合同主要条款

第六章 磋商响应文件格式及附件

5、磋商文件的澄清或者修改

5.1 采购人或者采购代理机构可以对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改,但不得改变采购标的和资格条件。澄清或者修改应当在原竞争性磋商公告发布媒体上发布澄清公告。澄清或者修改的内容为磋商文件的组成部分。

澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的,采购人或者采购代理机构应当在提交首次响应文件截止时间至少5日前,以书面形式通知所有获取磋商文件的潜在供应商;不足5日的,采购人或者采购代理机构应当顺延首次提交响应文件的截止时间。

三、磋商响应文件编制

6、磋商响应文件的语言、计量单位、货币和编制

6.1 供应商提交的磋商响应文件、技术文件和资料,包括图纸中的说明,以及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。对不同文本响应文件的解释发生异议的,以中文文本为准。

6.2 供应商所使用的计量单位应为国家法定计量单位。

6.3 供应商应用人民币报价。报价产品如果是进口产品的,应提供人民币与外币之间的汇率。

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

6.5 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。

7、磋商响应文件的组成

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

7.2 磋商响应文件由商务、技术、价格，以及其他部分内容组成。磋商响应文件目录及有关格式按磋商文件“第六章 磋商响应文件格式及附件”的要求编制。

7.3 本次采购的最小单位是标段。采购项目的技术要求中未分标段的，供应商对要求提供的服务不得部分响应；采购项目的技术要求中已经分标段的，可以以标段为单位响应。

7.4 **磋商响应文件的商务内容。**商务部分内容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（**(1) - (5)**）所述材料，如提供不全或不满足磋商文件的实质性要求，磋商小组有权按无效响应处理）：

- （1）竞争性磋商申请及声明（**格式见第六章**）；
- （2）法人授权书（**格式见第六章**）；
- （3）申请人资格资信证明文件：
 - 1）第一章竞争性磋商公告中 2.1《中华人民共和国政府采购法》规定的资格条件证明文件；
 - 2）第一章竞争性磋商公告中 2.2 落实政府采购政策需满足的资格要求；
 - 3）第一章竞争性磋商公告中 2.3 采购人根据采购项目的特殊要求规定的特定条件证明文件；
- （4）报价一览表及附表（**格式见第六章**）；
- （5）《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》；
- （6）《商务条款偏离表》；
- （7）供应商认为需要提供的其他资格证明文件和商务资料。

7.5 **磋商响应文件的技术内容。**技术内容是证明供应商提供的服务是合格的、并符合磋商文件要求的证明文件，以及对服务的详细说明，这些文件可以是文字资料、图纸、数据或其他证明文件等。提供的服务如与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。

- （1）项目技术方案或服务说明；
- （2）《采购需求条款偏离表》；
- （3）供应商认为需要提供的其他技术资料。

7.6 磋商响应文件的价格内容

- （1）价格部分内容是对标的价格构成的说明，磋商文件如没有特别说明的话，仅接受一个价格。
- （2）报价应包含为履行本项目合同项下所有义务的全部费用（包括但不限于人员、设备、安装调试、验收、售后服务、伴随配套服务等所有含税费用）。同时，还应包含支付给员工的工资和国家强制缴纳的各种社会保障资金，以及供应商认为需要的其他费用等。

供应商的任何错漏、优惠、竞争性报价不得作为减轻责任、减少服务、增加收费、降低服务质量的理由。

供应商报价除包含采购文件中列明的项目外还应包括保障服务正常运行应当具有的物资和服务，对服务正常运行应当具有的物资和服务理解不一致的以采购人理解为准。

(3) 供应商应在《报价一览表》《分项报价表》等标明标的的单价、总价以及分项报价等。

(4) 响应文件所报的投标价格不得超过磋商文件规定的预算价、限价，超过磋商文件规定的，响应文件按无效处理。

(5) 经磋商后，如果成交价低于供应商首次响应报价的话，除特别注明外，分项报价同比例调整。

7.7 磋商响应文件的其他部分。其他部分由供应商根据编制磋商响应文件需要提供的其他相关文件组成。

8、磋商保证金

本项目无需缴纳保证金

四、磋商响应文件的递交

9、磋商响应文件的签署、密封和递交

9.1 磋商响应文件正本和所有副本均需打印或用不褪色墨水书写。磋商文件中注明须加盖公章、签字的地方应由供应商的法定代表人或授权代表签字（或签章）。如为授权代表签字的应附“法定代表人授权书”，正本必须为原件。供应商的相关证明文件可采用复印件，采用复印件的，采购代理机构、磋商小组认为需要时，供应商应提供原件供核对。

9.2 磋商响应文件不应有涂改、增删之处，如必须修改时，修改处必须有供应商法定代表人或授权代表签字（或签章），同时加盖供应商公章。

9.3 供应商应当在磋商文件要求递交磋商响应文件的截止时间前，将磋商响应文件密封送达指定地点。

9.4 有下列情形之一的响应文件将拒收：

- (1) 未按磋商文件要求密封的；
- (2) 在磋商文件要求的递交响应文件截止时间之后送达的。

10、联合体（本项目不适用）

五、磋商

11、磋商有效期

磋商有效期为90天，从提交磋商响应文件的截止之日起算。磋商响应文件中承诺的磋商有效期应当不少于磋商文件中载明的磋商有效期。

12、磋商组织

递交磋商响应文件时间截止后，采购代理机构在规定的的时间和地点组织磋商小组分别与供应商进行磋商。具体磋商事务由依法组建的磋商小组负责。

13、磋商程序

13.1 磋商小组审阅供应商所递交的响应文件，凡不具备资格条件的供应商不得进入磋商程序。

13.2 磋商小组所有成员集中与单一供应商分别就磋商采购项目的技术、商务和价格进行磋商。

13.3 磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。

13.4 如磋商文件有实质性变动的，供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求提交响应（或补充）文件，应由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。

13.5 磋商结束后，磋商小组将要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于3家。最后报价是供应商响应文件的有效组成部分，**除项目扩大了供货范围，增加了采购内容、提高了技术要求外，原则上不得高于上一轮报价。**符合《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第三条第四项及《财政部关于竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》（财库〔2015〕124号）规定情形的，提交最后报价的供应商可以为2家。

13.6 供应商未在磋商小组规定的时间内提交最后报价的视为放弃磋商，其响应文件按无效响应处理，最后报价格式表须由其法定代表人或授权代表签字（或签章）或者加盖公章，否则视为未提交最后报价。已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商，并向采购人提交“退出磋商函”并由其法定代表人或授权代表签字（或签章）或者加盖公章。

13.7 出现下列情形之一的响应文件按照无效处理：

- （1）不满足“第一章竞争性磋商公告 二、申请人资格要求”的规定的；
- （2）未实质性响应磋商文件要求的；（**实质性要求是指本磋商文件中用带星号（“*”）、“须（必须）”或“应（应当）”等其他文字说明的商务和技术要求。**）
- （3）不符合法律、法规和磋商文件规定的其他实质性要求的；
- （4）未按磋商文件规定的数额和办法缴纳磋商保证金的。

13.8 出现下列情形之一的磋商终止：

- （1）因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；
- （2）出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- （3）除《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第三条第四项及《财政部关于竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》（财库〔2015〕124号）规定情形外，在采购过程中符合要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足3家的。

14、评分方法和标准

14.1 采用综合评分法。即在最大限度地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。

14.2 综合评分的主要因素是：价格、技术、商务等。

14.3 评分标准详见第三章。

15、确定成交供应商

15.1 综合比较与评价后按照得分高低顺序对供应商进行排列。评审得分相同的，按照最后报价由低到高顺序排列。评审得分且最后报价相同的，按技术指标优劣顺序排列。评标委员会将综合排名第一的供应商确定为中标供应商。

15.2 磋商小组根据磋商过程和结果编写磋商（评审）报告。

15.3 成交供应商确定后，采购人或者采购代理机构将在竞争性磋商公告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。

15.4 成交通知书对采购人和成交供应商具有同等法律效力。

15.5 采购人与成交供应商应当在成交通知书发出之日起 30 日内，按照磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等事项签订政府采购合同。

15.6 所有响应文件不论成交与否，均不退回。

16、签订合同

16.1 成交供应商应当自成交通知书发出之日起三十日内，与采购人签订合同，所签订的合同不得对磋商文件和响应文件作实质性修改。

16.2 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。

16.3 成交供应商因不可抗力或者自身原因不能履行合同的，采购人可以按照《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第三十三条规定的原则确定其他供应商作为成交供应商并签订政府采购合同，也可以重新开展采购活动。**放弃或拒绝签订政府采购合同的成交供应商不得参加对该项目重新开展的采购活动，磋商保证金不予退还，不收取磋商保证金的项目，成交供应商应向采购人支付采购人为磋商所发生的有关费用。情节严重的提请财政部门将其列入不良行为名单，在一至三年内不得参加政府采购活动，并予以通报。**

16.4 成交供应商拒绝签订政府采购合同的，采购人可以按照《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第三十三条规定的原则确定其他供应商作为成交供应商并签订政府采购合同，也可以重新开展采购活动。

六、质疑

17、质疑

17.1 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。

17.2 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。

17.3 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。

17.4 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。

17.5 以联合体形式参加政府采购活动的，其投诉应当由组成联合体的所有供应商共同提出。

17.6 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。

17.7 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。

17.8 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。

17.9 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。

七、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，不得损害采购人和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。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《政府采购法》有关规定处理。

18.3 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，采购中心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。

18.4 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。

八、磋商费用

19.1 供应商应承担除招标代理代理费和专家费以外的所有与准备和参加磋商有关的费用，无论采购结果如何，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。

19.2 招标代理服务费：本次招标，中标人参照《招标代理服务费管理暂行办法》（国家发展计划委员会计价格【2002】1980号）代理服务招标收费基准费率计算（不足捌仟按照捌仟元整计取），在领取中标通知书前向采购代理机构支付招标服务费。本项费用无需在投标报价表中单列。

第三章 评标标准

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），将全部磋商小组成员评分直接进行算术平均，小数点后保留 2 位。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排列，由磋商小组确定成交供应商。

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；	10

		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。	
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	业绩	投标人自 2022 年 1 月 1 日（含）以来，每提供一个低效用地再开发规划或年度实施计划项目类似业绩的得 3 分，最高得 9 分。（须提供合同复印件并加盖公章，同一地区不同年份业绩仅按一次计算得分，时间以合同签订时间为准）	9
3.2	奖项	供应商获得市厅级及以上（由地市级及以上人民政府或科技主管部门、省级及以上学会或协会等颁发）荣誉的，有一个得 4 分，本项最高得 8 分。（提供荣誉证书复印件，未按要求提供者不得分。）	8

3.3	人员要求	<p>1、供应商拟派出本项目的项目负责人（标注出）具备注册城乡规划师资格的得 5 分；同时具有土地或城乡规划高级及以上职称得 5 分，中级职称得 2 分。本项最高得 10 分。</p> <p>2、编制团队人员（项目负责人除外），具备城乡规划或土地相关专业高级及以上工程师资格的，每人得 2 分，中级每人得 1 分，本项最高得 8 分。</p> <p>注：需提供以上人员截止投标前六个月内任意一个月社保证明材料，个人相关证书复印件并加盖公章，否则不予计分。</p>	18
合计			100

说明：1、所有认证、证明和业绩均需提供有效的复印件（扫描件），原件备查。

第四章 采购需求

一、项目背景

根据《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）、《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）、《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）等文件要求，为统筹推进低效用地提质增效，拟开展低效用地再开发专项规划项目(含低效闲置用地盘活利用三年行动方案)。

二、服务内容

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，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。应根据各区地方人口、经济、社会等实际因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。

I. 定性目标。应根据地方人口状况、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。

II. 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。

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。

5. 近期项目筹划

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，结合各区的国土空间规划、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及低效闲置用地盘活利用三年行动方案，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。

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。

三、项目时间及进度安排

低效用地再开发专项规划于 2025 年底前完成相关工作内容，具体时间进度安排依据自然资源部和省厅、市局要求适时调整。

四、质量要求

方案编制符合省市自然资源主管部门要求。

五、成果文件要求

主要包括文本成果、表格成果、图件成果和附件等，具体以相关标准为准。

六、付款方式

完成规划编制并提交规划成果后 30 日内支付项目经费，其中 2026 年支付合同总价的 55%，2027 年支付剩余款项。

第五章 合同主要条款及格式

南京市政府采购合同

合同编号：_____

项目名称：_____

使用单位：_____

供货单位：_____

签订日期：_____

合同编号：

政府采购计划号：

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，甲乙双方按照江苏省设备成套股份有限公司的招标结果签订本合同。

第一条 合同标的

南京市栖霞区低效用地再开发专项规划项目

具体服务内容：

第二条 合同总价款

本合同项下服务总价款为_____万元，分项价款在“分项报价表”中有明确规定。

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

招标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。

第四条 权利保证

乙方应保证甲方在使用该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，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采购文件各项要求。

第六条 交付使用和验收

1. 乙方应当在合同签订后/天内完成采购文件规定的服务事项。采购文件有约定的，从其约定。
2. 验收标准：按行业通行标准和乙方响应文件的承诺（详见合同附件载明的标准，并不低于国家相关标准）。

第七条 履约保证金

无

第八条 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、付款方式：参照采购文件。

第九条 违约责任

- 1、甲方无正当理由拒绝验收或拒付款的，甲方向乙方偿付合同总价的 5%违约金。

2、甲方未按合同规定的期限向乙方支付合同款的，每逾期 1 天甲方向乙方偿付欠款总额的 5 %滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的 5%。

3、如乙方不能按期交付服务的，甲方有权扣留全部履约保证金；同时乙方应向甲方支付合同总价 5%的违约金。

4、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。乙方逾期交付的，今后参加政府采购信誉将受到影响。

5、乙方在承担违约责任后，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。

6、乙方虚假承诺，或经权威部门检测提供的货物和服务不能满足采购文件要求，或是由于乙方的过错造成合同无法继续履行的，乙方履约保证金不予退还外，还应向甲方支付不少于合同总价 30% 赔偿金。

第十条 合同的变更和终止

1、除《政府采购法》第 50 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。乙方放弃或拒绝履行合同，在三年内不得参加江苏省设备成套股份有限公司组织的政府采购活动。

第十一条 合同的转让

乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

第十二条 争议的解决

1、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，则向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十三条 诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照采购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。

第十四条 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）

法定或委托代理人：

法定或委托代理人：

电话：

电话：

开户银行：

账号：

日期：年月日

开户银行：

账号：

日期：年月日

第六章 附件

（项目名称）

竞争性磋商响应文件

供应商：（盖单位章）

法定代表人或其授权代表：（签字）

年 月 日

目录

（注：供应商根据附件顺序编制响应文件并制作目录（须生成页码））

附件一、竞争性磋商申请及声明

竞争性磋商申请及声明

致：

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

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、按磋商文件要求，我们的总报价详见报价一览表。

3、本项目交付时间为：满足磋商文件要求。

4、我们已详细阅读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**。

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货物的启动、调试等服务，并交付采购人验收、使用。

6、我方决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、决不与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通、决不向采购人、采购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（签字或签章）：_____

供应商名称（公章）：_____

日 期：_____年____月____日

附件二、法定代表人授权书格式

法定代表人授权书

致：江苏省设备成套股份有限公司

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：_____竞争性磋商，以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于_____年_____月_____日签字或签章生效，特此声明。

法定代表人签字或签章：

被授权人签字或签章：

供应商盖章：

日_____期：_____年_____月_____日

被授权人的身份证明文件的复印件：

附件三、报价表

报 价 表

项目名称：

项目编号：

投标总价	合计	小写：人民币 大写：人民币	备注
服务时间/交付使用时间	满足磋商文件要求。		

供应商（盖章）：_____

法定代表人或其授权代表（签字或签章）：_____

日 期： 年 月 日

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、磋商结束后，磋商小组将要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价。

附件四、分项报价表（如需要）

分项报价表

（如有，格式自拟）

供应商（盖章）：_____

法定代表人或其授权代表（签字或签章）：_____

日 期： 年 月 日

附件五、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：磋商响应文件商务部分内容响应存在正偏离或负偏离或无偏离的，请在本表中逐条列出。未列出的，视为响应磋商文件要求，无偏离。如果行数不够，请自行增加。

供应商（盖章）：_____

法定代表人或其授权代表（签字或签章）：_____

日 期： 年 月 日

附件六、采购需求条款偏离表格式

采购需求条款偏离表

项目名称：

项目编号：

序号	采购文件条目号	采购文件要求的采购需求条款	磋商响应	偏离说明

说明：磋商响应文件技术要求部分内容响应存在正偏离或负偏离或无偏离的，请在本表中逐条列出。

未列出的，视为响应磋商文件要求，无偏离。如果行数不够，请自行增加。

供应商（盖章）：_____

法定代表人或其授权代表（签字或签章）：_____

日 期： 年 月 日

附件七、拟参与本项目人员一览表

拟参与本项目人员一览表

项目名称：

项目编号：

序号	姓名	性别	年龄	学历及专业	执业资格及证书号	技术职称	相关工作年限及工作经历	拟担任本项目何种工作	备注

供应商（盖章）：_____

法定代表人或其授权代表（签字或签章）： _____

日 期： 年 月 日

附件八、供应商类似业绩情况表

供应商类似业绩情况表

序号	项目名称	业主单位	业主联系方式	工作主要内容	合同金额	备注

供应商（盖章）：_____

法定代表人或其授权代表（签字或签章）：_____

日 期： 年 月 日

附件九、无重大违法记录声明格式

无重大违法记录声明

XXX:

我单位（供应商名称）宣布声明和承诺如下：

我单位参加本次采购活动前 3 年内在经营活动中（~~没有~~）重大违法记录，且不是失信被执行人、重大税收违法案件主体名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商。

（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）

日期： 年 月

附件十、 资格资信证明文件

附件十一、《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》（网站在线打印签字并盖章）

附件十二、项目技术说明或实施方案

附件十三、其他

我单位承诺：

供应商（盖章）：_____

日 期： 年 月 日