询价文件

**项目名称: 校区置换资产评估项目**

**项目编号: 2020-007号**

江苏医药职业学院

2020年4月24日

第一部分 询价公告

江苏医药职业学院决定就其所需的校区置换资产评估项目进行询价采购，诚邀符合相关资格条件的报价人（供应商）前来报价。

 **一、项目名称及编号**

项目名称：校区置换资产评估项目

项目编号：2020-007号

 **二、采购项目简要说明及预算金额**

 江苏医药职业学院校区置换资产评估项目，最高限价：19万元；

**三、供应商资格要求**

（一）符合政府采购法第二十二条第一款规定的条件，并提供下列材料：

1、法人或者其他组织的营业执照等证明文件；

2、具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明；

3、参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；

（二）其他资格条件：

1、投标人必须具有独立法人资格（提供营业执照或统一社会信用代码证复印件加盖公章）。

2、投标人须具有财政部门颁发的《资产评估资格证书》（提供证书复印件加盖公章）。

3、投标人拟投入本项目组组成成员要求：项目负责人必须为本单位注册人员，具有《注册资产评估师执业资格证书》（提供证书全页复印件加盖公章），投入本项目的评估人员不少于3人。

4、投标人未被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重失信行为记录名单。

5、提供具有同类或类似评估项目且单个评估报告评估结果在人民币一亿元以上的业绩证明（提供复印件并加盖公章）。

（三）本项目不接受联合体投标。

**四、询价文件发放（获取）**

自询价公告在“江苏医药职业学院网”发布之日5个工作日。本询价文件在“江苏医药职业学院网”上免费下载，有关本次采购的事项若存在变动和修改，敬请及时关注“江苏医药职业学院网”发布的信息更正公告。

**五、报价截止时间及要求：**报价人请于2020年4月30日**16:00前**将报价文件装订密封加盖公章后（外市报价人可通过快递、邮寄等方式送达，邮寄前同时发送电子文档至532223373 @qq.com），送至江苏医药职业学院解放校区行政楼208室（盐城市解放南路283号）。

**六、本次询价联系事项**

询价联系人：刘 伟 0515-88550311

**七、报价文件制作份数要求**

正本一份：1份；副本份数：2份

**八、询价资料费**

本询价项目资料费为人民币200元，相关事宜请联系招标代理公司盐城市天平建设监理有限公司周雷明(15295318333)。

**江苏医药职业学院**

 2020年4月24日

第二部分 报价人须知

**一、**报价人一旦下载或领取了本询价文件并决定参加报价，即被认为接受了本询价文件的规定和约束，并视为自询价公告发布之日起已经知道或应当知道自身权益是否受到了损害。

二、对项目需求部分的如有询问、质疑，可在2020年4月29日17:00前以书面形式向采购人提出，由使用部门负责解释。

三、**报价要求：**报价人须按询价文件的要求进行响应，报价文件一式三份，即正本一份，副本二份。不论报价人中标与否，报价文件均不退回。报价文件至少应包括：法定代表人授权书、报价单及有关承诺、说明和报价人营业执照、资质证书、项目负责人执业证书等。报价单及有关承诺、说明须进行盖章签字。同时还须提供询价文件中规定要求提供的其他证明材料和供应商认为需要提供的其他材料。学校组织评审小组将对各投标人、投标文件进行评审，在符合采购需求、质量和服务相等的前提下，价低者确定为中标意向单位。

**报价人须在2020年4月30日16:00前时将投标文件提交给询价单位。**

**送交地点：江苏医药职业学院解放校区行政楼208室**

**联系人：刘 伟，联系电话：0515-88550311。**

第三部分 合同条款及格式

以下为中标后签定本项目合同的通用条款，中标供应商不得提出实质性的修改，关于专用条款将由采购人与中标供应商结合本项目具体情况协商后签订。

**政府采购合同（货物格式）**

项目名称：校区置换资产评估项目

项目编号：2020-007号

甲方：（买方）\_\_\_\_\_\_\_\_ \_

乙方：（卖方）\_\_\_\_\_ \_\_\_\_

甲、乙双方根据项目公开询价的结果，签署本合同。

**一、服务内容**

校区置换资产评估项目

**二、合同金额**

2.1 本合同金额为（大写）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元（\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元）人民币或其他币种。

**三、技术资料**

3.1乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供使用货物的有关技术资料。

3.2没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

 **四、知识产权**

4.1乙方应保证甲方在使用、接受本合同货物和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、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

**五、产权担保**

5.1 乙方保证所交付的货物的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

**六、转包或分包**

6.1本合同范围的货物，应由乙方直接供应，不得转让他人供应；

6.2 除非得到甲方的书面同意，乙方不得部分分包给他人供应。

6.3如有转让和未经甲方同意的分包行为，甲方有权给予终止合同。

**七、服务期**

7.1 中标后10日内完成资产评估报告书

**八.税费**

8.1本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

**九、不可抗力事件处理**

9.1 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

9.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

9.3 不可抗力事件延续120天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

**十、诉讼**

10.1 双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，可向合同签订地法院起诉，合同签订地在此约定为盐城市。

**十一、合同生效及其它**

11.1 合同经双方法定代表人或授权委托代表人签字并加盖单位公章后生效。

11.2本合同未尽事宜，遵照《合同法》有关条文执行。

11.3 本合同正本一式三份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执一份。

甲方： 乙方：

地址： 地址：

法定代表人或授权代表： 法定代表人或授权代表：

联系电话： 联系电话：

签订日期： 年 月 日

第四部分 项目任务需求

**一、项目概况**

1、江苏医药职业学院建军校区位于建军西路156号，健康路7号。

 建军校区总占地面积约为185亩（学校用地约135.7亩）。其中，建军西路156号地块约为150亩（学校用地约108.8亩），健康路7号地块约为35亩（学校用地约26.9亩）。

建军校区总建筑面积约为8.72万平方米。其中，学校用房约为6.72万平方米（教学、实验实训、图书馆、行政办公用房约为3.3万平方米，学生公寓约为2.45万平方米，食堂、浴室等服务设施用房约为0.97万平方米），职工家属区约为2万平方米。职工家属区与教学区共用消防通道。

2、盐城机电高等职业技术学校位于江苏省 盐城市城南新区 盐城高等职业教育园，学校占地面积约为531亩（学校用地约432亩），建筑面积11万平方米。

**二、评估目的**

拟为资产置换作价值参考依据。

**三、纳入资产评估的资产范围**

 1、上述两个校区全部土地使用权；

 2、两个校区学校拥有的全部建筑物、构筑物及附属设施（包括道路、场地、景观绿化、给排水管网、供配电、消防设施通道等）；

 3、江苏医药职业学院建军校区职工住房及附属设施；

 4、搬迁设备、家具用具；

**四、任务需求**

**（一）总体要求**

遵守国家相关法律、法规和资产评估准则等相关规定，保持独立、客观、公正的工作原则，合理的设定和使用评估假设，认真勤勉完成评估工作，廉洁执业，保证评估结论符合市场公开价值的要求，评估报告表述严谨，不得有文字数据错误。

**（二）时间要求**

中标后10日内完成资产评估报告书

**（三）评估价值考虑因素要求**

根据本项评估目的按公开交易的原则合理确定评估价值类型和评估方法，评估结论应充分考虑以下因素对资产评估价值的影响：

（1）宏观方面的影响因素

具体包括经济因素、行政调控因素、社会因素及环境因素。

（2）经济因素影响

包括国民生产总值、居民的收入水平、物价指数和财务金融指标等都是影响房地产价格评估的经济性因素。

其中，财务金融指标中的存贷款利率、货币的时间价值、资本率、收益率和税率等，都直接影响着群众的购买欲望，会改变原有的供求平衡，导致房地产市场的价格变化。

（3）政府调控

包括：房地产调控、政治制度、土地政策、法律法规和发展策略等对房地产评估价格的影响。

（4）社会因素

包括：人口的数量、密度，居民的素质水平，文化程度，接受事物的程度等等，评估基准日时的社会环境对于社会大众思想理念的影响的改变也要纳入考虑范围。

（5）环境因素

包括能源环境、大气环境、水环境、声环境、自然景观等。

（6）区域影响因素

包括自然资源和社会、经济、行政、技术等因素相结合产生的区域特性，对区域内本项目的评估价格产生影响。具体表现为诸多因素，例如交通状况、区域经济发展状况、商业医疗教育配套、人文地理因素等。

（7）个别影响因素

包括土地个别因素和建筑物个别因素。主要包括资产所处区位、形状、规模、地形地势、容积率、用途和使用年限。

（8）建军校区的品牌及文化价值。

（9）评估价值要充分考虑整体搬迁费用对评估价值的影响。

**（四）职业道德要求**

从业人员应当诚实正直，勤勉尽责，恪守独立、客观、公正的原则，保持和提高专业胜任能力，遵守保密原则，与委托方或相关当事方之间存在可能影响公正执业的利害关系时应当予以回避。

**（五）价值类型要求**

在以下价值类型中选择能最大化体现目前两校区资产市场交易价值水平的类型。

1、重置成本是指现实市场条件下，重新构建一项全新资产所耗费的货币支

出。重置成本的前提是资产处于在用状态，一方面反映资产已经投入使用，另一方面反映资产能够继续使用，对所有者具有使用价值。

2、现行市价是指资产在公开市场上的售卖价格。

公开市场应具备以下四个条件：（1）有自愿的买者和卖者；（2）买者和卖

者的地位平等；（3）买者和卖者都有获得足够市场信息的机会和时间（4）买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而并不是在强制的、受限制的情况下进行的。

影响现行市价的主要因素有三个方面：

（1）基础价格；（2）供求关系；（3）质量因素。

3、收益现值

收益现值是根据资产未来预期获利能力的大小，以适当的折现率将未来的收

益折现为现值。收益现值类型适用的前提条件首先是资产要投入使用，同时投资者投入的目的是为了预期收益。

第五部分 资信证明文件要求

**1、实质性资格证明文件目录**

**文件1** 法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明（复印件）；

**文件2** 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力证明材料（复印件）；

**文件3** 参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（原件,格式见附表）；

**文件4** 法人授权书（原件）；

**文件5** 询价文件中规定要求提供的证明材料和投标人认为需要提供的其他材料；

**具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明（格式）**

我公司郑重声明：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公司具备如下主要设备和主要专业技术能力：

主要设备有：

主要专业技术能力有：

 供应商名称（公章）：

 日期: 年 月 日

**参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（格式）**

**声 明**

我公司郑重声明：参加本次政府采购活动前 3 年内，我公司在经营活动中没有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。

供应商名称（公章）：

 授权代表签字：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 日期： 年 月 日

### 法人授权书（格式）

本授权书声明： 公司的 （法定代表人姓名）\_\_\_\_\_\_\_职务代表本公司授权 （被授权人的姓名） (职务)为本公司的合法投标代表，就参加 项目内容的投标、签订合同以及合同的执行、完成和纠纷处理，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：

职务：

单位名称：

地址：

投标代表（被授权人）签字：

职务：

单位名称：

地址：

 投标人（单位公章）：

 日期： 年 月 日

**投 标 承 诺 书**

（招标人） ：

1、根据已收到的 项目的询价文件，遵照《中华人民共和国招标投标法》等有关规定，我单位研究贵方招标文件的所有内容后，决定无保留地接受招标文件所有条款，并自愿以人民币（大写） ¥： 的总价完成本询价范围内的全部服务。

2、一旦我公司中标，我公司保证在规定的时间内完成全部服务工作，并保证服务质量满足招标文件及招标人的要求。

3、本次服务，我方将派出 （项目负责人姓名）作为项目负责人，协调和统筹本项目的评估服务工作。

4、我公司保证：严格按照国家相关规定开审核服务工作，服从主管部门的管理，我公司提供的所有投标资料真实、有效，如有不实，贵方可取消我公司的中标资格并没收投标保证金。

5、我公司将严格遵守国家相关法律、法规及江苏省、盐城市和招标人制定的各项审核管理规定，如有违反，我方无条件接受招标人和主管部门依据法律法规作出的处理决定，并承担由此产生的责任。

6、你单位发出的中标通知书和本投标文件将成为约束双方的合同文件的组成部分。

投 标 人： （盖章）

单位地址：

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

邮政编码： 电话： 传真：

开户银行名称：

开户银行帐号：

日 期： 年 月 日