

目 录

1 总则	2
2 项目概况	2
3 标准规范及技术要求	3
3.1 标准规范	3
3.2 技术要求	3
4 供货与服务范围	4
4.1 招标人供货范围	4
4.2 投标人供货要求	4
4.3 拒收	4
4.4 招标人服务范围	4
4.5 投标人服务范围	4
5 交货期与工期要求	4
6 检验和试验	4
7 售后服务	4
8 技术投标文件要求	4
9 投标人应提供的项目完工资料	5
附件 1 动员计划	6
附件 2 技术偏离表	6
附件 3 承包商 HSE 资格预审和绩效评价要求	6

1 总则

本技术询价文件仅适用于中国化工建设有限公司京外3套房产资产评估项目的采办。它规定了该项目采办在标准规范与技术要求、供货与服务范围、交货期与工期、检验与试验、售后服务、投标技术文件、完工资料等方面的具体要求。

1.1 本技术询价文件提出的是最低限度的技术要求，并未对一切技术细节做出规定，也未引述全部有关标准规范的条文，投标人应按本技术询价文件的要求进行投标，并提供符合本技术询价文件和有关标准规范的优质服务及其备件材料。对国家有关安全、环保等强制性标准，投标人必须满足。

1.2 任何偏差都应取得招标人的书面确认，否则招标人将认为投标人已经认可了本技术询价文件中的所有要求。如果投标人没有以书面形式对本技术询价文件的条文提出异议，则意味着投标人提供的服务及备件材料完全符合本技术询价文件的明确的和潜在要求，如有异议应在以“技术偏离表”为标题的专门文件中加以详细描述。

1.3 本技术询价文件所使用的标准规范如遇与投标人所执行的标准发生矛盾时，按较高标准执行。在合同签订后，招标人有权提出因标准规范发生变化或招标人实际工作需要而产生的修订要求，具体事宜由招投标双方协商确定。

1.4 当招标人的有关技术文件发生相互矛盾或抵触时，将按照下列顺序优先执行：标准规范及有关技术文件、详细设计图纸、工程量清单、工程报价单或预算书。

1.5 招标人对投标人技术文件的审核，并不能减轻或取消投标人对所供设备或服务应承担的责任和义务。

1.6 投标人所提供的服务及备件材料，必须完全满足招标人技术询价文件及标准规范要求，并对所供服务及备件材料的质量负有全部责任。

1.7 投标文件不满足任何一项本技术询价文件中加注星号（“★”）的技术条款（参数），其投标将被拒绝。

2 项目概况

项目名称：中国化工建设有限公司京外3套房产资产评估项目

2.1 概述：

为提高中国化工建设有限公司资产的合理流动和有效利用，经公司审议决策，拟对中国化工建设有限公司京外3套房产进行处置。根据《中国海洋石油集团有限公司资产管理办法》（FC-01-04）、《中国海洋石油集团有限公司土地房产处置细则》（FC-01-04-01）要求，应由资产占有方委托资产评估机构对拟处置资产进行评估或估价。

根据《中国海洋石油集团有限公司资产评估细则》（FC-01-07-05）、《中国海洋石油集团有限公司评估机构选聘细则》（FC-01-07-04）和《关于发布中国海洋石油集团有限公司第一批优选供应商名单的通知》（中国海油工装〔2023〕9号）要求，需要聘请一家资产评估机构提供服务，依据资产评估的相关法律、法规和评估要求，通过对中国化工建设有限公司京外3套房产现有帐面价值及评估价值对比，提交专业的资产评估报告。

签订合同后开展中国化工建设有限公司京外 3 套房产资产评估并提交报告，资产评估期为一个月（包括资料收集等工作）。

2.3 评估对象：中国化工建设有限公司京外 3 套房产。

3 标准规范及技术要求

3.1 标准规范

本项目执行评估应符合《中华人民共和国资产评估法》规定。

3.2 技术要求

3.2.1 资质要求★：投标人应提供机构所在地省级财政部门关于资产评估资格证书的备案材料，或提供房地产估价的机构备案证书，备案等级应在三级或三级以上，投标时提供原件扫描件（原件备查）。

3.2.2 业绩要求★：2020 年 1 月 1 日至投标截止日（以合同签署时间为准），投标人应具有 2 个合同的资产评估或房产评估服务验收业绩。投标人须按规定格式提交业绩表，并提交相关业绩证明文件。业绩证明文件包括但不限于：1）合同复印件和 2）合同完工验收材料。投标人所提交的业绩证明文件必须至少体现以下内容：合同签署时间、合同金额、服务名称、合同工作内容为资产评估或房产评估服务，及完工验收材料或对应合同金额的结算发票扫描件。未提交业绩证明文件，或所提供的业绩证明文件无法认定满足上述业绩要求的，均视为无效业绩。

3.2.3 人员要求★：项目经理 1 名、团队成员 1 名。项目经理和项目评估团队成员应取得注册资产评估师的执业资格，项目经理应提供 2 项评估业绩合同，其他团队成员应提供 1 项评估业绩合同。

3.2.4 评估要求★：

3.2.4.1 提供中国化工建设有限公司京外 3 套房产资产评估报告、资产评估说明、资产评估明细表。

3.2.4.2 根据本项目实际需求所要求的其他相关工作，如配合资产评估报告评审意见答复、修改报告。

3.2.5 其它内容：

3.2.5.1 评估单位要按资产评估工作基本要求，设置项目管理组织机构、人员配备计划及拟配备的人员资质文件并报告计划表及保证措施。

3.2.5.2 资产评估工作应当遵守相关法律、法规和评估要求，要求具有良好的职业道德，恪守独立、客观、公正的原则。

3.2.5.3 在资产评估工作中，评估机构和注册资产评估师应该对聘请的专家以及业务助理人员的工作结果负责。

3.2.5.4 资产评估工作应该按照一定的评估程序进行。资产评估工作一般程序如下：签订资产评估业务约定书或合同；明确评估具体业务事项并编制评估计划；现场调查并收集评估资料；选用正确的方法进行估算、编制并提交报告；报告及工作底稿归档。

3.2.5.5 资产评估工作要选用正确的评估方法，对经济、技术参数的选取、要有依据、正确、合

理、合法。资产评估中要合理使用评估假设，并在评估报告中披露评估假设及其对评估结论的影响。评估报告要符合规范，使评估报告使用者能合理理解评估报告和评估结论。

3.2.5.6 资产评估报告要由评估机构出具，由执行该业务的注册资产评估师及相关从业人员负责估算和编制。

3.2.5.7 资产评估中，委托方和相关当事方要为提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

3.2.5.8 评估机构和注册资产评估师应该对资产评估结论的合理性承担责任。

4 供货与服务范围

4.1 招标人供货范围

4.2 投标人供货要求

出具评估报告以及相关过程文件及资料。

4.3 拒收

报告结论没有按较高标准执行或未出具合格的评估报告。比如未按照《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估基本准则》中相关规定执行，未完整提供资产评估报告、资产评估说明、资产评估明细表。

4.4 招标人服务范围

为投标人提供需要评估资产清单以及实际物资现场指认。

4.5 投标人服务范围

对中国化工建设有限公司京外 3 套房产（详见清单）进行资产评估以及报告达到验收标准所需的全部服务。包括但不限于：评估方式由评估单位自行选择，采用市场法与收益法进行评估后比选；必须按《中华人民共和国资产评估法》、《国有资产评估管理办法》、《企业国有资产评估管理暂行办法》、《资产评估基本准则》中相关规定执行。

5 交货期与工期要求

5.1 合同签订后 30 天内提交资产评估报告初稿。

5.2 视资产评估报告评审、备案要求出具评估报告终稿。

6 检验和试验

不适用

7 售后服务

投标人保证在合同生效后，根据招标人的需求随时免费提供技术指导、技术培训、评估报告指导等服务。

8 技术投标文件要求

8.1 公司简介

8.2 公司、人员资质及取证情况，包括但不限于：提供有效的资质等级证。近 3 年内同类或类似服务业绩。

- 8.3 动员计划。
- 8.4 技术方案。
- 8.5 使用的标准规范。
- 8.6 服务范围及工期。
- 8.7 详细的进度控制计划表及进度保证措施（投标人提供）。
- 8.8 服务及质量承诺（投标人提供）。
- 8.9 技术偏离等（投标人提供）。

9 投标人应提供的项目完工资料

项目完工一周内提供完工资料，要求纸版 4 份，电子版 1 份。

附件 1 动员计划

表 1 人力动员计划

序号	姓名	工种	技术资格	数量	备注
1					
2					
..

附件 2 技术偏离表

序 号	技术询价文件		投标文件	
	条目	简要内容	条目	简要内容

附件 3 承包商 HSE 资格预审和绩效评价要求**资格预审条款**

1. 资产评估工作必需由具有资产评估等相关资格的机构。
2. 具有相应的两个以上资产评估报告业绩。
3. 该机构人员执业的注册资产评估师及相关从业人员应当经过专门教育和培训，具备相应的专业知识和经验，能够胜任所执行的评估业务。

其它 HSE 条款

1. 投标人为提供劳动保护用品的责任方，特别是特殊或专用防护用品。
2. 项目中使用的材料、工具、设备、防护用品和安全检测仪器等应符合法规和标准的要求，必要时提供有效的证书和检验报告，并满足合同要求。承包方应做好设备维护，保证设备处于安全、可用状态。对于租用的工具及设备，应明确提供方和使用方的安全责任。
3. 应明确双方的 HSE 管理责任、工作界面和应设立的 HSE 管理机构。
4. 双方应遵守项目所在国家和地方的 HSE 法律、法规和规章，认真执行国家、行业和企业标准。
5. 双方应遵循平等协商的原则制定 HSE 条款。
6. HSE 协议应与承包合同同时签订并具有相同的法律效力。HSE 协议的期限应与项目承包合同的期限一致。如果变更承包合同的期限，也应同步变更 HSE 协议的期限。
7. 双方应贯彻“安全第一、预防为主”的方针，查找事故隐患并采取治理措施，避免事故的发生。
8. 双方应建立有效的信息沟通渠道。承包商应定期召开 HSE 会议并向发包方通报会议情况。
9. 承包商应综合考虑本单位 HSE 管理制度和发包方提出的要求，针对项目内容制定 HSE 计划。发包方有责任对承包商制定的 HSE 计划进行指导及审批。在项目实施过程中双方应对 HSE 计划的执行情况进行检查。

10. 应明确在项目各阶段 HSE 资金投入的责任方；条款应明确作业人员工伤保险、人员意外伤害保险等与 HSE 有关的投保责任。

11. 应明确承包商变更 HSE 标准、管理程序和 HSE 计划等内容的条件和应遵守的程序。

12. 应明确双方对分包商的管理责任。

13. 双方有责任对项目进行风险辨识和风险评价，并将辨识和评价的结果告知对方。对于辨识出的风险，应明确制定和实施防范措施的责任方。发包方应对承包商风险辨识结果和控制措施进行审查和批准，并监督执行。

14. 对于风险较大的作业，例如：进入受限空间、高温高压、吊装起重、拖航、绞车作业、危险品运输、易燃易爆/有毒有害作业、联合作业和交叉作业等，双方应严格执行技术交底、指挥组织和工作许可等规定。

15. 在项目实施的各阶段，发包方有权检查承包商的人员、设备和场地。对检查所发现的问题，承包商应组织整改。发现承包商严重违反条款规定或存在严重 HSE 隐患时，发包方有权要求承包商停工整改。逾期整改不合格的，可解除合同。

16. 承包商应按计划进行现场 HSE 检查，及时发现隐患并进行消除。对于单方面无法消除的重大隐患，应及时通报发包方。

17. 承包商不得使用不符合国家规定的评价、认证和检验机构。

18. 承包商在发包方管理的场地使用易燃易爆、有毒有害危险品时，应遵守发包方的管理要求。必要时，承包商应向发包方提出需要的配合及安全保证条件。

19. 应明确双方在环境保护和职业健康方面的责任。双方应按照法律、法规、规章、标准、HSE 管理制度和项目 HSE 计划的要求，做好环境保护工作，对有毒有害废弃物进行妥善处置。承包商应按照项目 HSE 计划的要求，实施职业健康防护措施，发包方应提供相应的支持。

20. 承包商应辨识作业过程中可能出现的紧急情况，制定应急计划。应急计划中，应明确双方的职责划分、协作配合机制、各自的决策权限和应急演练等内容。承包商制定的应急计划应经过发包方审查和批准。

21. 发生事故时，承包商应迅速采取措施控制事故扩大，按照应急计划的要求报告发包方。双方有责任按照应急计划规定的职责、分工和指挥权限，迅速、协同开展事故抢险、救援。

22. 承包商应及时向发包方报送事故统计数据和分析结果。发包方有权组织事故调查。

23. 发包方有权对承包商违章行为进行直接经济处罚，并将罚款直接缴纳到发包方财务部。
(提供 HSE 绩效考核标准)

24. 发包方有权对承包商进行必要的 HSE 绩效评价(后附)，作为承包商总体评价的重要依据。

承包商 HSE 绩效评价表

承包商单位名称		合同号	
作业项目			
作业时间	从	年 月 日	到 年 月 日
承包商作业负责人		作业人员数	
评价内容	实际情况描述	得分	评分标准
事故或险情简述(包括时间、地点、原因、经过、结果及处理情况)			40 分 40: 未发生事故 30: 发生 E 级事故 25: 发生 D 级事故 0: 发生 C 级及以上事故
违章违纪简述(包括内容、处理结果)			30 分 30: 无处罚 20: 累计处罚≤5000 元(或被约谈 5 次及以上) 10: 累计处罚≤10000 元(或被约谈 10 次及以上) 0: 累计处罚>10000 元(或被约谈 20 次以上)
人员稳定性			20 分 20: 流动率≤20% 10: 流动率≤40% 5: 流动率≤60% 0: 流动率>60%
人员体检情况			10 分 10: 100%体检 0: 未达到 100%体检
加分项目			10 分 发现公司存在的隐患, 主动上报, 经所在单位和安全环保部确认, 5 分 1 次
综合评分			优秀: 90-100 良好: 80-89 合格: 60-79 不及格: 0-59
评价人签字	年 月 日		