附件1

## 第一节 采购需求说明（投标人须知）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项号** | **条款名称** | **编列内容** |
| **1** | **招标人** | 名称：三亚崖州湾科技城开发建设有限公司  地址：海南省三亚市崖州区雅布伦产业园4号楼  联系人： 盛晔  电 话： 0898-88823805 |
| **2** | **项目名称、**  **标段划分（如果有）** | 招标项目名称：三亚崖州湾科技城开发建设有限公司金茂南繁科创园部分资产收购项目法律服务采购 |
| **3** | **建设地点** | 三亚崖州湾科技城。 |
| **4** | **资金来源及比例** | 资金来源： 企业自筹  出资比例： 100%  资金落实情况：已落实。 |
| **5** | **项目概况** | 三亚崖州湾科技城开发建设有限公司（以下简称“开发公司”）拟收购一家公司资产（以下简称“目标资产”），目标资产整体包括写字楼A栋、写字楼B栋、公寓C栋、公寓D栋和独栋商业5栋-9栋。本次拟收购目标资产其中的公寓C栋、D栋以及独栋商业5栋-9栋的总建筑面积约为71458平方米。为加快推进相关工作，现拟聘请第三方中介机构对为收购目标资产提供项目法律服务。项目采购人为开发公司，资金来源为企业自筹。具体收购资产情况如下：  （一）独栋商业  独栋商业共包括5-9栋，计容建筑面积约为9369平方米。首层层高5.6米，2层层高4.5米。项目预计2025年8月30日交付。  （二）公寓  公寓包括C、D两栋楼体，计容建筑面积约为59171平方米。两栋公寓均为30层，其中3-30层为公寓区，2层为公共配套层，共计896间公寓。两栋公寓的首层为底商，建筑面积约2918平方米。项目预计2025年8月30日交付。  （三）现场情况  目前标的项目属于在建状态，施工进度为基坑建设。  （四）交易情况  本项目拟进行资产收购，收购对象为目标资产建成后状态。 |
| **6** | **招标范围和内容** | （一）背景调查  对项目公司进行背景调查，对其诚信、履约能力进行充分分析，最终形成背景调查报告。  （二）法律尽职调查  1.调查审核项目标的，了解项目的进展阶段、法律手续、债权债务、了解目标公司及相关方应予履行的义务，掌握合作项目可能存在的风险；  2.分析可能影响项目开展的法律障碍及风险，提出法律解决方案；  3.为法律尽职调查之目的，与相关合作方和与交易有关方沟通；  4.出具法律尽职调查报告。  （三）合作协议及相关配套文件的起草、审阅、修改、定稿及其他法律咨询  1.协助开发公司拟定本收购项目的交易方案；  2.根据所提供的相关材料，结合现行有效的法律、行政法规、规章及其他规范性文件，对我司收购的项目进行合规性审核、分析和论证，并出具国有企业投资法律意见书；  3.根据开发公司要求，为本收购项目提供其他相关法律顾问咨询；  4.收购完成后在合理期限内为其他相关工作出具法律意见书。 |
| **7** | **招标控制价** | 项目控制价上限为130000元，下限为104000元。 |
| **8** | **采购方式** | ☑公开询价  □直接委托，直接委托单位： 。 |
| **9** | **选取标准** | ☑最低价法  □综合择优法。如勾选综合择优法，则须在第16小点中写明综合择优的具体评选标准或评分办法，并按此标准确定中选单位。  备注：如采购方式为直接委托的，则本条的选取标准无须勾选。 |
| **10** | **投标人资格要求** | 1、具有独立法人资格及合法有效的营业执照；  2、信用良好；  3、最低承揽资质要求： / 。  备注：若采购项目为勘察、设计、监理、施工这四大类的，须按项目规模填写相应资质要求；其余无需资质要求的或按相关规定已取消资质要求的（如咨询服务等），则资质要求划“/”。 |
| **11** | **计划工期** | 计划工期：服务期限为6个月，进场后10天出具背景调查报告，协议起草及其他内容根据项目进度需求按时完成。  计划开始时间： / （具体以招标人书面通知为准）  计划竣工时间： / （具体以招标人书面通知为准） |
| **12** | **质量标准** | 质量标准：合格。达到国家现行标准、规范、规程。 |
| **13** | **要求提交的投标**  **文件内容** | 1、投标函；  2、投标报价清单（如果有）；  3、实施方案、实施经验（业绩）；  4、投标人须知规定的其他资料（见投标人须知表）；  投标文件格式要求：投标文件应按招标要求格式上传原件彩色扫描件（盖单位公章）。投标文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖单位公章确认。 |
| **14** | **无效投标判定** | 1、投标人资格不符合资格审查要求的，其投标无效；  2、投标人的投标报价不得超过招标控制价范围，否则其投标无效；  3、投标人提供的投标资料均须加盖单位公章，否则投标无效；  4、投标人的报价（修正价）明显低于其他投标报价，使得其投标报价低于其个别成本的，招标人应当要求该投标人作出书面说明并提供相关证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相关证明材料的，由招标人组织成本专业人员或机构认定该投标人以低于成本报价竞标的，将否决其投标，其投标应作废标处理；  5、中标人存在违法违规行为的（如围标串标、内容雷同、IP地址一致等），其投标无效，同时招标人依据相关制度将其列入不诚信供应商名单，并报送上级行政主管部门依法依规处理；  6、法律、法规规定的其他情形。 |
| **15** | **监督部门** | 部门或机构名称：　三亚崖州湾科技城管理局  地址：　三亚市崖州区裕民路7号雅布伦产业园2号楼  联系电话：(0898) 38220716 |
| **16** | **其它说明** | 1. 采购方式为公开询价的，到投标截止时间止，有效投标单位数量少于3个的，招标人应当重新招标。 2. 中标公示之日起10个工作日内，中标人须与招标人完成合同签订事宜，因中标人原因导致签订时间逾期的，或在签订合同时向招标人提出附加条件的，招标人有权拒绝签订合同，取消其中标资格，并将不良行为上报有关行政监督主管部门。   **3、综合择优法评选标准（若选择标准勾选综合择优法的，则在本条中须详细写明确定中标的评选标准或评分办法，约定评标人员组成，开标后组织评标，并按事先约定的评选标准确定中标人，如有打分表可后附）**： 。  4、其它要求：  （1）供应商应当具有法律效应内的律师事务所执业证书以及营业执照。  （2）供应商应当以国家颁布的法律、法规为依据，遵循独立、客观、公正的原则，进行专项法律服务工作。  （3）供应商须委派具备专业胜任能力的律师，律师应熟悉房地产收购的相关业务，并根据项目需求按时完成尽调报告。  （4）供应商应当就尽调工作进度及在服务过程中遇到的问题及时与我方进行沟通，并回答我方的询问。  （5）供应商的报价应根据项目工作量及参考《海南省律师服务收费指引》（琼律协通﹝2020﹞58号）规定的计时收费标准。  （6）该采购项目无预付款，尽调服务费用需供应商出具报告且经验收合格后才支付；合同及配套协议起草服务费用需合作方签署后支付。  （7）如已完成尽调但是未启动协议起草工作的，支付总金额的60%；如启动协议起草工作但是双方最终未达成主协议的支付总金额的80%。 |

## 第二节 投标文件格式

## 一、投标函

（招标人名称）:

1．我方已仔细研究了 （项目名称）采购需求说明文件的全部内容，愿意以人民币（大写） 元（￥ ）的投标总报价，工期 日历天，按你方要求及合同约定实施和完成服务内容，修补工程中的任何缺陷，工程质量达到 。

2.本项目负责人姓名： ，身份证号码： ，联系方式： 。我方承诺项目负责人全过程服务于本项目，除非你方要求，服务期间不得更换。

3．我方承诺在投标有效期内不修改、撤销投标文件。

4．如我方中标：

（l）我方承诺在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同。

（2）我方承诺按照你方相关规定向你方递交履约担保（如果有）。

（3）我方承诺在你方要求的工期期限内完成并移交全部合同工程。

5．我方在此声明，所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确，并对文件及资料的准确性负责。

6．我方承诺在本项目招投标过程中没有参与围标串标等违法行为。否则，我方愿意接受招投标监管部门作出的行政处罚以及列入招投标“黑名单”的处理决定。

7. （其他补充说明，也可在本页后另附“承诺函”）。

投标人： （盖单位章）

法定代表人或其委托代理人： （签字）

地址：

电话：

年 月 日

## 二、投标报价清单（如果有）

**1.本节内容及格式仅供参考，具体“投标报价清单”可依据实际编写调整。**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 特征描述 | 数量 | 单价（元） | 合价（元） |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |
| … | … | … |  |  |  |
| 合计报价 | | | | |  |
| 合计报价大写（人民币）： | | | | | |
| 投标人： （盖单位章）  法定代表人或其委托代理人： （签字） | | | | | |

## 三、实施方案、实施经验（业绩）

**1.本节内容据实填写，格式自拟，须加盖公章有效。**