

质疑函

一、质疑供应商基本信息

质疑供应商：台州恒屹土地房地产资产评估事务所（特殊普通合伙）

地址：台州市台州湾新区纬一路88号1号楼603室 邮编：318000

联系人：莫文明 联系电话：15868619828

授权代表：_____

联系电话：_____

地址：_____ 邮编：_____

二、质疑项目基本情况

质疑项目的名称：2025-2028年度临海市地价评估服务

质疑项目的编号：ZJTY-202522

采购人名称：临海市自然资源和规划局

采购文件获取日期：2025年06月09日

三、质疑事项具体内容

质疑事项1：体系认证属设置差别歧视条款

事实依据：1. 评标打分标准：投标人具有有效期内的质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书，每项得1分，最高得3分。 2. 本项目供应商特定资格要求 已在省级自然资源主管部门（或原省级国土资源主管部门）进行土地估价机构备案。（提供省级自然资源主管部门的公函或公示）。 3. 服务要求：土地估价报告需按照《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发〔2012〕35号）实行电子化备案。 4. 在台州市注册的土地评估机构共有20家，具有有效体系认证的企业仅1家，占比5%，使潜在供应商不构成有效竞争。

法律依据：1. 《中华人民共和国政府采购法》第十二条 2. 《中华人民共和国政府采购法实施条例》第九条、第十一条、第十四条、第十五条、第二十条、第三十四条、第七十条； 3. 《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第87号）第六条、第八条、第十七条、第二十二条、五十五条； 4. 《财政部关于加强政府采购活动内部控制管理的指导意见》（财库〔2016〕99号） 5. 《财政部关于印发〈政府采购需求管理办法〉的通知》（财库〔2021〕22号）第六条、第七条、、第九条、第二十一条、第二十三条； 6. 《浙江省财政厅关于进一步发挥政府采购政策功能全力推动经济稳进提质的通知》（浙财采监〔2022〕3号）； 7. 《浙江省财政厅关于进一步加大政府采购支持中小企业力度助力扎实稳住经济的通知》（浙财采监〔2022〕8号）。 8. 《浙江省政府采购禁止行为清单指引（一）》（2023年3月31日实施）：采购需求类一2--未按法律法规及政策的规定编制采购需求---3.对供应商实行差别待遇或者歧视待遇的具体示例包括但不限于：（8）通过对商务条件、技术参数、评审分值的设置，使潜在供应商不构成有效竞争。《浙江省财政厅关于进一步规范政府采购秩序促进公平竞争的通知》（浙财采监〔2025〕2号）：凡是与采购项目具体特点、实际需要不相适应或已取消的荣誉、资质、认证、检测检验、职业资格等，均不得作为评审因素。采购人应根据项目特点和实际情况，科学合理设置技术参数和商务要求，不得指向特定供应商、特定产品，服务和工程采购项目原则上应有3家（含）以上潜在供应商。

质疑事项2：资信等级违反了采购人、采购代理机构不得违法违规设置评审因素

事实依据：1. 投标人具有省级及以上土地估价师协会出具的土地评估机构一级资信得5分、二级资信得3分、三级资信得2分，没有资信等级不得分。 2. 该资信为未以法律、国务院的行政法规、决定、命令、规定以及部门规章、规范性文件为依据颁发。 3. 资信评定指标体系分为三部分，包括：企业情况（38分）、报告质量（37分）、行业及社会形象（25分），包含年报、企业规模等。

法律依据：1. 《中华人民共和国政府采购法》第十二条 2. 《中华人民共和国政府采购法实施条例》第九条、第十一条、第十四条、第十五条、第二十条、第三十四条、第七十条； 3. 《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第87号）第十二条、第二十条、第二十二条； 4. 《财政部关于促进政府采购公平竞争优化营商环境的通知》（财库〔2019〕38号）； 5. 《浙江省政府采购禁止行为清单指引（一）》（2023年3月31日实施）：采购需求类--10--未依法设定评审因素--2. 评审因素设置不得以不合理的条件对供应商实行差别待遇或者歧视待遇，具体示例包括但不限于：（11）将行政许可清单外的单位资质、资格、资信、备案、登记、注册、目录、规划、年检、年报、监制、认定、认证、审定（无法律法规授权）等作为评审因素；（13）将行业协会、学会、商会等非政府部门（无法律、行政法规授权）证书，或者颁发标准中有年限、规模等要求的证书，或者社会自行设定标准、自行评比颁发的证书作为评审因素。 6. 《浙江省财政厅关于进一步规范政府采购秩序促进公平竞争的通知》（浙财采监〔2025〕2号）：凡是与采购项目具体特点、实际需要不相适应或已取消的荣誉、资质、认证、检测检验、职业资格等，均不得作为评审因素；未以法律、国务院的行政法规、决定、命令、规定以及部门规章、规范性文件为依据颁发或认可的荣誉、资质、认证、从业人员技术职称及认证等，也不得作为评审因素。

质疑事项3：项目组人员评分项不合法，属设置差别歧视条款

事实依据：1. 项目负责人具有土地估价师资格的（以省级自然资源主管部门或原省级国土资源主管部门备案文件为准）得2分。 2. （除项目负责人外）拟担任本项目技术负责人的专业素质、技术能力、经验等情况，是否具有类似项目建设经验，是否具有调动投标人各项资源能力，确保100%到位所采取的措施情况；技术负责人从事土地评价工作的资质资历、开展地价评估的相关履历、已取得成果的项目实践证明资料(参考履历表社保证明和相关资料等)进行综合打分（0-4分） 3. （除项目负责人外）投标人拟投入项目组实施人员具有土地估价师资格的（以省级自然资源主管部门或原省级国土资源主管部门备案文件为准）5人的得3分，每增加1人增加1分，最高得6分； 在台州市注册的土地评估机构共有20家，具有10名以上（含10人）的企业仅2家，占比10%，使潜在供应商不构成有效竞争。

法律依据：1. 《中华人民共和国政府采购法》第十二条 2. 《中华人民共和国政府采购法实施条例》第九条、第十一条、第十四条、第十五条、第二十条、第三十四条、第七十条； 3. 《浙江省政府采购禁止行为清单指引（一）》（2023年3月31日实施）：采购需求类--2--未按法律法规及政策的规定编制采购需求--3. 对供应商实行差别待遇或者歧视待遇的具体示例包括但不限于：（8）通过对商务条件、技术参数、评审分值的设置，使潜在供应商不构成有效竞争。 4. 《浙江省财政厅关于进一步规范政府采购秩序促进公平竞争的通知》（浙财采监〔2025〕2号）：凡是与采购项目具体特点、实际需要不相适应或已取消的荣誉、资质、认证、检测检验、职业资格等，均不得作为评审因素。采购人应根据项目特点和实际情况，科学合理设置技术参数和商务要求，不得指向特定供应商、特定产品，服务和工程采购项目原则上应有3家（含）以上潜在供应商。 5. 《浙江省营商环境条例》第十七条 依法必须进行招标项目的招标人和政府采购 的采购人，应当依法平等对待各类所有制和不同地区的市场主体，不得将市场主体特定行政区域业绩、设立本地分支机构、本地缴纳税款社保以及注册资本、资产总额、营业收入、从业人员、利润等规模条件和财务指标作为资格要求或者评审因素。

质疑事项4：项目组人员数量和同类业绩数量要求不合法，属设置差别歧视条款

事实依据：1. 投标人同类业绩 按土地出让个数计数，提供200宗的得1.0分，提供100-149宗得0.5分，提供50-99宗得0.2分，不足50宗不得分。 2. 临海市近8年以来出让地块宗数介于32-74宗/年，按最多出让年份74宗/年计算每月约6宗，分摊到10人项目组每个成员不到1个评估项目，并且近3年出让总数量不到170宗，设置同类业绩数量和10人以上的项目组人员等评分因素明显与本项目具体特点、实际需要不相适应。 3. 项目组人员至少10人以上才能够得满分。 4. 企业为每个土地估价师支付薪酬至少15万元/年，企业的工资费用至少150万元/年。采购预算：服务费合计约450万元，约150万元/年，设置10人以上的项目组人员的评分因素明显与本项目具体特点、实际需要不相适应。

法律依据：1. 《中华人民共和国政府采购法》第十二条 2. 《中华人民共和国政府采购法实施条例》第九条、第十一条、第十四条、第十五条、第二十条、第三十四条、第七十条； 3. 《浙江省政府采购禁止行为清单指引（一）》（2023年3月31日实施）：采购需求类--2--未按法律法规及政策的规定编制采购需求--2. 采购人或者采购代理机构有下列情形之一的，属于以不合理的条件对供应商实行差别待遇或者歧

视待遇：（1）设定的资格、技术、商务条件与采购项目的具体特点和实际需要不相适应或者与合同履行无关。4. 《浙江省政府采购禁止行为清单指引（一）》（2023年3月31日实施）：采购需求类—10—未依法设定评审因素—2. 评审因素设置不得以不合理的条件对供应商实行差别待遇或者歧视待遇，具体示例包括但不限于：（5）将与采购项目的具体特点和实际需要不相适应或者与合同履行无关的供应商商务条件、资信、资质、从业人员技术职称及认证、荣誉等作为评审因素。5. 《浙江省财政厅关于进一步规范政府采购秩序促进公平竞争的通知》（浙财采监〔2025〕2号）：凡是与采购项目具体特点、实际需要不相适应或已取消的荣誉、资质、认证、检测检验、职业资格等，均不得作为评审因素。6. 《浙江省营商环境条例》第十七条 依法必须进行招标项目的招标人和政府采购的采购人，应当依法平等对待各类所有制和不同地区的市场主体，不得将市场主体特定行政区域业绩、设立本地分支机构、本地缴纳税款社保以及注册资本、资产总额、营业收入、从业人员、利润等规模条件和财务指标作为资格要求或者评审因素。

四、与质疑事项相关的质疑请求

请求：采购文件存在违反政府采购的相关政策和法规，请修改。

法定代表人（负责人或授权代表）签字（签章）：

公章：
质疑提交日期：2025年06月09日

质疑函制作说明：

1. 供应商提出质疑时，应提交质疑函和必要的证明材料。
2. 质疑供应商若委托代理人进行质疑的，质疑函应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由质疑供应商签署的授权委托书。授权委托书应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。
3. 质疑供应商若对项目的某一分包进行质疑，质疑函中应列明具体分包号。
4. 质疑函的质疑事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。
5. 质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。
6. 质疑供应商为自然人的，质疑函应由本人签字；质疑供应商为法人或者其他组织的，质疑函应由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。