

南京新工投资集团有限责任公司 资产出租项目评估机构选聘公告

一、评估项目概况

（一）评估目的

南京新工投资集团有限责任公司（以下简称南京新工投资集团或委托方）拟出租位于建邺区黄山路和楠溪江东路交界处的部分房产，现拟对该部分房产进行市场租金价值评估，并出具拟出租房产的整体租金评估报告（含评估说明及评估明细表）。

（二）评估基准日

暂定2026年1月31日

（三）评估标的概况

国有建筑用地使用权/房屋（构筑物）所有权，具体地址：建邺区河西大街70号，河西金融城11栋，地上总建筑面积为52063.06平方米，建筑用途为商务办公楼（写字楼），建筑预计2026年12月31日整体交付并办理不动产权证明。本次评估涉及第3层、第5-6层、第10-19层、第28-30层（共17层），建筑面积为32195.7平方米，具体委托评估面积以测绘结果为准。

二、选聘范围

本次选聘面向具有独立法人资格的评估机构，按综合评分选出1家符合条件的评估机构为本次资产评估项目提供专项评估服务。

三、选聘申报条件

（一）基础申报条件

1.参聘单位必须在中华人民共和国境内注册，具有独立的法人资格，能够独立承担法律责任；

2.参聘单位持续经营，遵守国家、省、市有关法律、法规、规章，严格履行法定职责，在2023年1月1日以来无违法违规记录，无可能影响中选后实施工作顺利进行的法律诉讼；拟参与本项目的项目现场负责人及项目组成员近3年无不良记录；

3.不接受非独立法人分支机构或借他所名义参聘；

4.提供本次选聘公告附件中的承诺函、联系人确认函。

以上要求，如未能提供对应资料，则不能入围本次选聘。

（二）业务能力要求

1.参聘单位2023年1月1日至今（以合同签订时间为准）完成过资产市场租金价值评估项目，项目评估对象建筑面积不低于10000平方米（含）的案例（至少提供2个）；

2.本项目现场负责人应具有资产评估师资质，截至2025年12月31日，执业年限不低于5年（含），且2023年1月1日至今（以合同签订时间为准）完成过资产市场租金价值评估项目，项目评估对象建筑面积不低于10000平方米的案例（至少提供3个，提供业绩需为项目现场负责人本人业绩）；

3.项目组主要成员应具有资产评估师资质，且2023年1月1日至今（以合同签订时间为准）完成过资产市场租金价值评估项目，项目评估对象建筑面积不低于10000平方米的

案例（至少提供3个，提供业绩需为项目组主要成员本人业绩）。

*注：参聘单位业绩与项目现场负责人业绩、项目组主要成员业绩请勿重复。

案例提供是否真实、详尽，是否负责人本人业绩，影响本次选聘的评分。评估对象位于江苏省内、使用用途与本次评估对象一致的适当加分。

（三）评估时间要求

- 1.合同签订后3个自然日内必须进场；
- 2.合同签订后7个自然日内提交评估报告征求意见稿；
- 3.与委托方沟通结束后，必须在5个自然日内提交修改稿；
- 4.委托方提出修改意见后，5个自然日内提供书面反馈意见及修改后报告。

（四）其他要求

- 1.在提交纸质报告及反馈意见时，应同时将电子稿发给委托方；
- 2.评估过程中，若遇特殊事项、重大事项，应及时向委托方业务主管部门报告；
- 3.未经委托方书面同意，不得将工作底稿及评估过程中获得的有关信息外传。根据法律、法规、职业道德守则要求向有关监管部门、司法部门提供信息或披露信息的除外。

四、报价

参照“中评协【2009】199号”文《关于贯彻实施<资产评估收费管理办法>尽快做好资产评估收费管理的通知》、（财政部、发改委“发改价格【2009】2914号”文《资产评估收费管理办法》）执行。

报价为含税全包价格（含差旅费、餐费、专家评审等费用），且必须是一个确定的金额。

参聘单位报价格式为：“本单位报价为：

- 1.仅提供电子版报告的评估费用为xx万元；
- 2.提供纸质版报告，无需备案的评估费用为xx万元；
- 3.提供纸质版报告，且需备案的评估费用为xx万元。”

报价不明确或不符合以上要求的，视为无效报价，不予入围本次选聘。

五、费用支付

（一）费用扣减事项

对于不能达到规定时间要求的，每延迟一天扣减总费用的0.5%；未能按申报材料的承诺派出对应人员，未能按实施方案开展工作的，委托方有权根据情况扣减费用；对于重大事项、特殊事项未及时报告，报告中出现重大差错等情况，导致委托方利益受损或对委托方造成不良或负面影响的，扣减总费用的20%；造成严重后果的扣减全部费用；发生前述情形后，经委托方催告后仍不改正的，已经发生的费用自理，应另行支付委托方服务费用总额的20%作为违约金，同时赔偿因此给委托方造成的全部损失。

（二）费用支付

报告获得新工集团专家评审会评审通过并完成备案，已完整提交正式纸质评估报告；受托方服务不存在费用扣减事项，委托方收到正式纸质评估报告及正式发票后10个工作日内支付全部费用。

六、选聘文件

（一）文件目录

1.参聘单位在中华人民共和国境内注册，具有独立的法人资格的证明文件，能够独立承担法律责任（**提供加盖公章的营业执照复印件**）；

2.参聘单位持续经营，遵守国家、省、市有关法律、法规、规章，严格履行法定职责，在2023年1月1日以来无违法违规记录，无可能影响中选后实施工作顺利进行的法律诉讼；拟参与本项目的项目现场负责人及项目组成员近3年无不良记录（**提供加盖公章的承诺函**）；

3.本次选聘公告附件中的承诺函、联系人确认函盖章原件；

4.以下项目（二）中所列各项文件。

（二）服务机构在参聘文件中应提供以下相关资料，并做出明确的承诺和陈述

1.参聘单位概况（包括单位资产评估或房地产估价相关资质证明、从业年限、近年获得的评估相关荣誉、专业评估人员人数等信息，**提供加盖公章的证明材料复印件**）；

2.参聘单位2023年1月1日至今（以合同签订时间为准）完成过资产市场租金价值评估项目，项目评估对象建筑面积不低于10000平方米的案例（**至少提供2个。提供完整、**

清晰合同复印件及案例详细证明材料；合同及证明材料需能体现合同签订时间、评估对象建筑面积、评估对象具体地址、使用用途等相关工作内容）；

3.同意响应本次选聘公告中的工作内容及有关要求，同意就有关内容作为协议的组成部分的**承诺函**（单独出具并加盖公章）；

4.评估工作方案及质量保证措施；

5.拟参与本项目小组的人员构成（列表并注明现场负责人及至少2名主要成员），项目现场负责人、主要成员简介及其资产评估相关资格证书、评估相关荣誉等（提供证书、荣誉证明复印件）；

6.本项目现场负责人资产评估师资质证明文件，截至2025年12月31日执业5年及以上证明，2023年1月1日至今（以合同签订时间为准）完成过资产市场租金价值评估项目，项目评估对象建筑面积不低于10000平方米的案例（至少提供3个。提供完整、清晰合同复印件及案例详细证明材料；合同及证明材料需能体现合同签订时间、评估对象建筑面积、评估对象具体地址、使用用途等相关工作内容）；

7.本项目项目组主要成员资产评估师资质证明文件，2023年1月1日至今（以合同签订时间为准）完成过资产市场租金价值评估项目，项目评估对象建筑面积不低于10000平方米的案例（至少提供3个。提供完整、清晰合同复印件及案例详细证明材料；合同及证明材料需能体现合同签订时间、评估对象建筑面积、评估对象具体地址、使用用途等相关工作内容）。

*提供的案例需能体现为项目现场负责人、项目组主要成员本人业绩。案例提供是否真实、详尽，是否本人业绩，影响本次选聘的评分。评估对象位于江苏省内、使用用途与本次评估对象一致的适当加分。

8.评估服务报价。报价为含税全包价（含差旅费、餐费、专家评审等费用），委托方不承担任何额外费用。

（三）文件封装

1.参聘文件一律采用 A4 纸双面印制，一式两份；

2.报价文件必须单独密封封装。其余文件胶装后密封封装（加盖骑缝章），并按前述要求编写目录、按顺序装订。文件密封时应加盖骑缝，参聘文件用印请勿使用电子公章（报价须与比选文件分开装订、递交，比选文件中不得出现报价内容）。

特别提醒：报价函未密封、未分开递交或参聘文件中出现报价内容的、未按要求密封及使用公章的，丧失本次选聘资格；未按顺序装订、或未双面印制参聘文件的，影响评分。

七、其他事项

1.参与选聘的服务机构必须对参聘材料的真实性与准确性负责。

2.参聘单位需严格按选聘公告的要求制作申报文件，如因制作申报文件不规范、内容不符合要求，或真实性与准确性与实际不符等导致参聘单位不能中选以及其它对参聘单位不利的后果、废标的，由参聘单位自行承担责任。

3.南京新工投资集团将组织专项评审，确定 1 家中选机构。评审结束后，将通知中选单位，未获通知者为未中选。评审结果在南京新工投资集团网站www.njnii.com公告。

4.中选的服务机构在参聘文件中确定的服务人员在本项目工作未完成之前不得减少或更换。如有特殊情况，必须报经南京新工投资集团同意，否则视为违约。

5.南京新工投资集团有权要求参聘机构就参聘文件做进一步说明，并保留议价的权利。

6.参与本次选聘的服务机构及从业人员不得将本次选聘的有关资料对外泄露。

7.本次选聘采用综合评议方式评分，参聘单位综合实力、业绩占总分12%，评估方案及质量保证措施、评估人员情况占总分43%，评估服务报价占总分45%。

8.如申报不足三家，南京新工投资集团有权根据实际情况采取竞争性谈判等其他评选方式确定中选单位或重新组织选聘。

南京新工投资集团

2026年2月11日