

何棠下旧村改造项目复建安置区
JLXC-A5-2 地块（复建地块五、复建地块
七、复建地块八）及 JLXC-A2-1 地块（复
建地块十五）全过程造价咨询服务



招标公告



招 标 单 位：广州科城何棠置业发展有限公司

招标代理单位：广东省粤建项目管理有限公司

日 期：2024 年 04 月



何棠下旧村改造项目复建安置区 JLXC-A5-2 地块（复建地块五、复建地块七、复建地块八）及 JLXC-A2-1 地块（复建地块十五）

全过程造价咨询服务

招标公告

1. 招标条件

本招标项目何棠下旧村改造项目复建安置区 JLXC-A5-2 地块（复建地块五、复建地块七、复建地块八）及 JLXC-A2-1 地块（复建地块十五）全过程造价咨询服务已由广州市黄埔区发展和改革局以广东省企业投资项目备案证（项目代码：2206-440112-04-01-330830）批准建设，项目业主为广州科城何棠置业发展有限公司，建设资金来自企业自筹，出资比例为 100%，招标人为广州科城何棠置业发展有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目的全过程造价咨询服务进行公开招标。

2. 项目概况与招标范围

2.1 招标项目概况

2.1.1 招标项目名称：何棠下旧村改造项目复建安置区 JLXC-A5-2 地块（复建地块五、复建地块七、复建地块八）及 JLXC-A2-1 地块（复建地块十五）全过程造价咨询服务

2.1.2 建设地点：广州市黄埔区龙湖街何棠下村

2.1.3 工程建设规模：何棠下旧村改造项目位于广州市黄埔区中新广州知识城，JLXC-A5-2 地块（复建地块五、复建地块七、复建地块八）及 JLXC-A2-1 地块（复建地块十五）规划用地面积（四个地块）约 13 万 m²，总计容建筑面积约 54 万 m²。总建筑面积约 73 万 m²。

2.1.4 若本项目因国土、规划、建筑主管部门等原因，调整建设规模或终止实施，中标人只能就已经完成且通过业主确认的工作量申请补偿，其他内容均不得索赔，中标人不得有异议。

2.2 招标范围

2.2.1 标段划分：本项目共划分 1 个标段。

2.2.2 服务范围：决策阶段、设计阶段、发承包阶段、实施阶段、竣工阶段、财务决算阶段、审计阶段（如有）、工程估算的调整、工程概算的编制/审核、施工图预算的编制/审核、工程量清单、招标控制价的编制/审核、工程结算的编制/审核、其他造价咨询服务。具体以合同条款及附件约定为准。

工作内容包括但不限于以下内容：

(1) 设计阶段

- 1) 审查初步设计概算，按时提交审核报告、调整意见及合理化建议；
- 2) 根据招标人要求进行方案比选及测算，提交合理化建议；
- 3) 参加图纸会审，根据招标人要求提供造价方面的专业意见；
- 4) 提供建筑材料、设备造价方面的选择意见，控制投资成本；
- 5) 提供类似项目的建筑标准及参考造价供招标人参考，配合招标人修改、确定建筑标准；
- 6) 若限额指标超限，承包方应及时分析偏差原因，提出造价节省建议；
- 7) 若概算（建安费）超出工程费估算，应及时分析偏差原因，提出造价节省建议；
- 8) 根据招标人需要，提出、评估和报告不同的建筑形式、施工方法、建筑材料和设备对工程造价的影响；
- 9) 当设计单位更新此阶段的图纸版本后，应重复上述工作，直至此阶段最终图纸之设计造价满足招标人成本控制要求；
- 10) 按招标人要求出席相应的设计协调会及专家论证会，就设计的经济性发表独立的专业意见；
- 11) 编制项目执行版目标成本；
- 12) 根据招标人要求，提供设计阶段的其他相关服务。

(2) 招标阶段：根据招标图纸、招标文件，按招标人要求编制招标项目各专业的工程量清单及招标控制价，如有需要，需配合招标人按广州市建设主管部门及造价管理部门的有关要求完成招标控制价网上备案手续等工作；开标后根据工程的实际需要及招标人要求，对中标单位投标报价文件进行全面复核并提供复核报告；审核招标文件，提交相关计价、计量、支付、索赔等投资控制条款，按时提交审核报告、调整意见及合理化建议。服务期开始时招标控制价已完成审批的项目除外。

(3) 施工阶段：做好施工过程中产生的工程量和费用的审核工作，根据施工图及

招标文件、投标文件、施工合同审核工程进度款、计算工程实物量、参与材料设备的询价、审核工程变更及签证、与工程承包单位、材料设备供应单位洽谈索赔事项、建立管理台帐等进行动态造价控制。施工阶段具体包括（但不限于）：

1) 调整项目总体投资进度计划，根据实际进度与每月实际投资和计划投资作分析比较，分析成本超支的原因和修正项目投资进度计划；

2) 协助招标人制定工程成本控制方案，包括合同管理、工程变更程序、工程款支付程序等管理方案；

3) 协助招标人处理合同变更，包括合同变更谈判、变更的处理程序，检查变更措施的落实情况；

4) 协助招标人处理合同的索赔，维护招标人的合法权益，防止索赔事件的发生。对收到的承包方的索赔报告进行审查分析，收集索赔理由和证据，复核索赔值，起草并提出反索赔报告。调解合同争端，在仲裁过程中提供合法的依据；

5) 负责审核施工单位的施工图预算、施工现场的工程量计量、工程变更工程量及价款、现场签证工程量及价款、工程联系单工程量及价款；搜集月度材料信息，编制/审核月度工程量及材差价款；现场签证涉及造价，就工程变更所发生的工程量及时进行签认。就提出的工程变更（包括：图纸会审、图纸修改、工程洽商等）对造价造成的影响提交较准确的计算分析。协助招标人就工程变更涉及的价款与施工方协商，确认变更价款；

6) 负责审核施工工程进度款，对施工单位提出每期进度款进行准确的审核。做到每期的月进度款审核即为每期实际工程量的阶段性施工结算审核，为竣工结算审核提供准确的结算依据；

7) 负责定期收集和整理有关设备材料的市场价格动态信息并提供给招标人，对施工方案、材料选用提供尽可能节省成本的建议，如发生设计变更、材料或设备价格的浮动等，及时向招标人提供书面意见；

8) 每月提交一份工程成本控制报告。根据截止至当月所签订的施工合同、完成的工程量、确认的变更、确认的材料设备的价格及材料设备价格的走势等资料对项目的最终造价进行预测；

9) 按招标人要求参与施工现场工程例会、图纸会审及与投资控制有关的专题会等；

10) 审核所有涉及造价的工程技术文件并分析造价影响；

- 11) 项目负责人（或项目负责人委派专业负责人）须按时参加每周的监理例会；
- 12) 负责过程动态成本盘点（每月一次）。

(4) **竣工结算阶段：**配合搜集和整理结算依据资料，负责各项工程竣工结算的审核工作，编制建设工程竣工结算报告、竣工项目可行性后评估分析。确保结算报告的完整性、合理性、正确性。

1) 负责各阶段已完成工程的结算审核；在收到项目承包单位提交的完整工程竣工（完工）结算资料后 1 个月内予以审核并提出完整的核实意见，如有必要需与项目承包单位进行对数确认。3 个月内完成项目工程结算审核，如有特殊情况经招标人书面同意后可以延长审核期；

2) 在结算完成 15 个工作日内提交工程造价后评估报告，包括对项目及实施过程的描述、概算、预算、合同价结算价进行比较，对各阶段时期的造价对比分析，按每完成一个节点出一个分析报告，对产生差异的原因及投资控制的效果进行分析。

(5) **决算阶段：**配合搜集和整理决算依据资料，配合完成本项目投资控制管理建档工作。

(6) **审计阶段：**配合审计部门的工程造价审计工作等相关配合服务工作，配合财务工作。配合搜集和整理决算依据资料，配合完成整个项目投资控制管理建档工作。

(7) 负责在规定的服务周期内完成项目或工程的前期费用、工程相关费等费用的预算价编制、进度款审核和结算价审核工作。

(1) 前期费用包括但不限于：前期咨询费、勘察、设计费、土方地形图和控制点费用、七通一平工程费、清表费用、前期服务费、临时设施建造费（施工围墙）等；

(2) 工程相关费包括但不限于监理费、专项检测费、监测费、材料检验试验费、面积测绘等。

具体要求以合同条款及附件约定为准。

2.2.3 质量标准：工程造价咨询成果文件应符合《广东省建设工程造价管理规定》、《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》（建设部第 107 号部令）、《广州市建筑工程全过程造价技术规程》及国家现行相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、行业规定及广东省、广州市有关规定要求和相应的标准、规范、技术文件。

控制目标：（1）进度目标：确保按工程进度需要及招标人要求提供造价咨询服务成果；（2）质量目标：造价编制或审核准确率控制在合同约定范围内；（3）投资目标：投资控制在上级主管部门批准的工程投资概算内。具体以合同条款及附件约定为准。

2.2.4 服务期限：自中标通知书发出之日起至委托建设工程造价咨询服务全部工作完成为止。

2.2.5 最高投标限价：¥ 12,910,000.00 元。

3. 投标人资格要求

3.1 投标人具有独立法人资格，持有工商行政管理部门核发的法人营业执照或事业单位登记管理部门核发的事业单位法人证书，按国家法律经营。香港企业参加投标的，须在广东省住房和城乡建设主管部门备案且备案的业务范围满足本项目招标文件要求。

注：香港企业备案的业务范围依据《广东省住房和城乡建设厅关于印发香港工程建设咨询企业和专业人士在粤港澳大湾区内地城市开业执业试点管理暂行办法的通知》（粤建规范〔2020〕1号，详见链接：http://zfcxjst.gd.gov.cn/xxgk/wjtz/content/post_3137220.html）确定。

3.2 拟委派的项目负责人须具有有效的注册造价工程师或注册一级造价工程师（土木建筑工程专业或安装工程专业）资格（注册执业单位须与投标单位一致）。若拟委派的项目负责人为香港专业人士，则需已在广东省住房和城乡建设主管部门备案且备案的业务范围相当于注册造价工程师或注册一级造价工程师的香港专业人士。

注：香港专业人士的备案业务范围依据《广东省住房和城乡建设厅关于印发香港工程建设咨询企业和专业人士在粤港澳大湾区内地城市开业执业试点管理暂行办法的通知》（粤建规范[2020]1号）确定。

注：1.有效的注册造价工程师指根据原人事部、原建设部发布的《造价工程师执业资格制度暂行规定》（人发〔1996〕77号）取得的造价工程师执业资格，并经注册且在有效期内；有效的注册一级造价工程师资格指根据住房和城乡建设部、交通运输部、水利部、人力资源社会保障部发布的《造价工程师职业资格制度规定》《造价工程师职业资格考试实施办法》（建人〔2018〕67号）取得的一级造价工程师职业资格，并经注册且在有效期内。

3.3 本次招标不接受联合体投标。

3.4 其他要求：

3.4.1 投标人已按规定格式签名盖章《投标人声明》（格式见招标公告附件一）；

3.4.2 投标登记前，投标人须已在广州市住建行业信用管理平台建立了企业信用档案，拟委派的项目负责人为本企业信用档案在册人员。

3.4.3 投标人参加投标的意思表达清楚，投标人代表被授权有效。

注：未在招标公告第3条单列的投标人资格要求条件，不作为资审不合格的依据。

4. 招标文件的获取

4.1 凡有意参加投标者，请于2024年4月__日00时00分至2024年5月__日__时__分(北京时间，下同)，登录广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站（<http://www.gzggzy.cn>）下载电子招标文件。

4.2 发布招标公告时间(含本日):请于2024年4月__日00时00分至2024年5月__日__时__分。

注：发布招标公告的时间为招标公告发出之日起至递交投标文件截止时间止。

4.3 本项目采用资格后审方式。

注：（1）电子招投标操作流程详见广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站发布的最新版操作指引。

（2）本公告发布之日起开始发售招标文件，并从发售招标文件之日起开始计算备标时间。

5. 投标文件的递交

5.1 投标文件递交的截止时间（投标截止时间，下同）为2024年5月__日__时__分，投标人应在截止时间前通过广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）数字交易平台（网址：<http://www.gzggzy.cn>）递交电子投标文件。

5.2 递交备用投标文件电子光盘时间为：2024年5月__日__时__分至2024年5月__日__时__分。（电子光盘需按规定封装。投标人在将数据刻录到光盘之后，投标前自行检查文件是否可以读取）

5.3 逾期送达的投标文件，电子招标投标交易平台将予以拒收。逾期未上传成功的电子投标文件，招标人拒绝接收。

5.4 投标人完成电子投标上传后，电子招标投标交易平台即时向投标人发出递交回执通知。递交时间以递交回执通知载明的传输时间为准。

5.5 本项目各项投标活动具体可通过广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中

心) 网站查询具体的时间和场地安排。

6. 发布公告的媒介

本次招标公告同时在广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)网(网址: <http://www.gzggzy.cn>)、广东省招标投标监管网(网址: <http://zbtb.gd.gov.cn>)和中国招标投标公共服务平台(网址: <http://cebpubservice.com>)发布, 本公告的修改、补充, 在广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)网站上发布。

7. 异议受理

潜在投标人或利害关系人对本招标公告及招标内容异议的, 可向招标人书面提出。

异议受理部门: 广州科城何棠置业发展有限公司

地 址: 广州市黄埔区开创大道 2507 号雪松中心 2 号楼 6 楼

电 话: 020-82114555

注: 潜在投标人或利害关系人可以通过线下或线上的形式提出异议。线上提出异议的, 应通过交易平台提交, 招标人也应通过交易平台答复线上提出的异议。具体按照交易平台相关指南进行操作。作出答复前, 应当暂停招标投标活动。

8. 联系方式

招 标 人: 广州科城何棠置业发展有限公司

招标人地址: 广州市黄埔区开创大道 2507 号雪松中心 2 号楼 6 楼

联 系 人: 黄工 电 话: 020-82114555

招标代理机构: 广东省粤建项目管理有限公司

地 址: 广州市番禺区石楼镇亚运大道 1211 号 4 号楼 10 楼 1006

联 系 人: 刘工 电 话: 020-61987036

招标监督机构: 广州科城何棠置业发展有限公司

地 址: 广州市黄埔区开创大道 2507 号雪松中心 2 号楼 6 楼

监管电话: 020-82114555

招 标 人：广州科城何棠置业发展有限公司

招标代理机构：广东省粤建项目管理有限公司

2024年4月2日

附件一

投标人声明

广州市黄埔区住房和城乡建设局、

广州开发区建设和交通局、

本招标项目招标人及招标监管机构：

本公司就参加何棠下旧村改造项目复建安置区 JLXC-A5-2 地块（复建地块五、复建地块七、复建地块八）及 JLXC-A2-1 地块（复建地块十五）全过程造价咨询服务投标工作，作出郑重声明：

一、本公司保证投标文件材料及其后提供的一切材料都是真实的。如我司成为本项目中标候选人，我司同意并授权招标人将我司投标文件商务部分的人员、业绩、奖项等资料进行公开。

二、本公司保证不与其他单位围标、串标，不出让投标资格，不向招标人或评标委员会成员行贿。

三、本公司不存在招标文件第二章投标人须知第 1.4.3 项所规定的任何一种情形。

四、本公司及其有隶属关系的机构，没有参加本项目招标文件的编写工作；本公司与本次招标的招标代理机构没有隶属关系或其他利害关系；本公司与本工程的承包单位以及建筑材料、建筑构配件和设备供应单位没有隶属关系或其他利害关系。

五、本公司承诺，中标后严格执行安全生产相关管理规定。

本公司违反上述保证，或本声明陈述与事实不符，经查实，本公司愿意接受公开通报，承担由此带来的法律后果，并自愿停止参加广州市行政辖区内的招标投标活动三个月。

特此声明。

声明企业(盖公章)：

法定代表人或授权委托人（签字或盖私章）：

项目负责人（签字）：

年 月 日