

广州安居集团有限公司 2025-2026 年
造价咨询服务库

建库文件



建库单位：广州安居集团有限公司

招标代理：中达安股份有限公司

2024 年 12 月

第一章 建库公告

(另册)

第二章 入库申请文件编制要求

1. 入库申请文件编制要求

1.1 入库申请文件的编制要求

(1) 入库申请文件应用不褪色的材料书写或打印，申请人的授权代理人盖章的，入库申请文件应附由法定代表人签署的授权委托书。入库申请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章或由申请人的法定代表人或其授权的代理人签名或盖章确认。

(2) 入库申请文件的正本和副本的封面上应清楚地标记“正本”或“副本”的字样。当副本和正本不一致时，以正本为准。入库申请文件的正本与副本应分别装订成册，各册独立装订的入库申请文件均采用不易松散的书式装订。

(3) 入库申请文件的规格：入库申请文件封面应列明建库名称、建库单位名称，入库申请文件封面必须加盖申请人法定印章，并经法定代表人或授权委托代理人签字或盖章。入库申请文件电子版以光盘（或U盘）的形式密封在不透明的信封中加盖申请人法定印章。

1.2 入库申请文件的密封和标记

(1) 入库申请文件的密封要求：申请人应确保入库申请文件密闭封装，外包装材料不应留有可在包封后添加或抽取入库申请文件的空隙。

(2) 入库申请文件的标记要求：

建库单位名称： _____

建库单位地址： _____

申请人名称： _____

申请人地址： _____

_____(建库名称)____入库申请文件[正本或副本]

在____年____月____日时前不得开启

2. 入库申请文件的组成

序号	组成内容	证明资料	备注
一	商务文件 (含初步审查资料)		
1	初步审查资料	按照建库公告第3条“申请人资格要求”提供所有证明资料;	
2	申请函及附录	按建库文件格式2。	
3	申请人承诺书	按建库文件格式3。	
4	满足项目评审的其他资料	按照建库文件附表2详细评审标准中的“商务部分”评审内容及规则提供所有证明资料,格式自拟。	
5	申请人认为应该提供的其他资料	格式自拟。	
二	技术文件		
1	造价咨询服务方案	按照建库文件附表2详细评审标准中的“技术部分”评审内容及规则提供所有证明资料,格式自拟。	
2	申请人认为应该提供的其他资料	格式自拟。	

3. 若出现以下情况之一的,建库单位将拒绝接收入库申请文件

3.1 逾期送达的、未送达指定地点的入库申请文件,建库单位将予以拒收。

3.2 不按照建库文件要求密封的入库申请文件,建库单位将予以拒收。

第三章 评审办法

4. 开启入库申请文件

4.1 建库单位按规定的时间和地点对入库申请文件进行公开开启，并邀请所有申请人参加，若申请人已按要求递交入库申请文件但不参加开启的，或未在开启记录表上签字确认的，视同该申请人认可开启入库申请文件的结果。

4.2 按规定提交合格的撤回通知的入库申请文件不予开封，并退回给申请人。

4.3 按要求提交入库申请文件的，开启时都当众予以拆封、宣读。

4.4 由申请人或其推选的代表检查入库申请文件的包封、标记和密封情况，也可以由建库单位或其委托的招标代理机构检查。

4.5 若申请人代表对开启过程提出异议，该申请人代表须同时出示本人身份证原件。建库单位应当当场作出答复，并制作记录。

4.6 经确认无误后，由建库单位或招标代理机构当众拆封，宣读申请人名称、项目负责人、报价下浮率及其他等内容，并予以记录，申请人在开启记录表上签名后，将提交至评审委员会。

4.7 开启入库申请文件结束。

5. 评审委员会

评审委员会由建库单位依法组建。

6. 评审办法

本项目评审办法采取综合评分法。评审委员会对满足建库文件初步审查标准的入库申请文件，按照建库文件详细评审标准进行评分，评审程序如下：

6.1 评审委员会首先按照初步审查标准（见附表1），对按要求递交入库申请文件的申请人进行初步审查，只有通过初步审查的申请人才能进入

下一阶段评审。如评审委员会成员的评审意见不一致时，以评审委员会过半数成员的意见作为评审委员会对该情形的认定结论。评委发现入库申请文件中含义不明确、对同类问题表述不一致、有明显文字和计算错误的，应当要求申请人作必要的澄清、说明后再判定申请人是否通过初步审查，不得直接否决其入库申请文件。

6.2 对通过初步审查的各申请人报价进行算术校核。报价下浮率有算术错误的，评审委员会按以下原则进行修正，修正的价格经申请人确认后具有约束力。申请人不接受修正价格的，评审委员会应当否决其入库申请文件：入库申请文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准。

6.3 评审委员会对通过初步审查的申请人按详细评审标准（见附表 2）对各申请人进行评分，申请人综合得分为评审委员会各成员的算术平均值，得分精确到小数点后两位，第三位小数四舍五入。

6.4 评审委员会按申请人的综合得分由高到低排序，综合得分相等时，以广州市住房和城乡建设局诚信综合评价专栏在入库申请文件递交截止当日公布的“造价咨询企业综合诚信评价排名”中的“60 日诚信分”得分高的排前，如仍存在相同情况，则由评审委员会采用记名投票方式，以得票多的优先。

注：记名投票方式确定排序的具体操作步骤为：由评审委员会对出现该情况的申请人进行编号，然后通过记名投票方式依次确定申请人的排序。

6.5 评审委员会完成评审后，向建库单位提交评审报告，并按建库公告第 1.8 点规定向建库单位推荐入库单位。

6.6 如申请人的报价下浮率大于 70%，必须在入库申请文件中提供报价说明，包括但不限于申请人 2023 年度自身生产、经营成本及相关证明材料，证明材料包括：在本项目入库申请文件递交截止日之前 6 个月内拟

派团队全体成员的工资发放表、个人所得税、以及《社会保险参保人员证明》复印件；提交近五年内类似项目实际造价咨询服务报酬比按《广东省建设工程造价咨询服务收费项目和收费标准表》计费的基准值下浮率大于70%的案例以及业主评价、成本分析表、生产及经营成本审计报告、财务报告等相关证明材料，证明其报价合理性。评审委员会认为申请人不能证明其报价合理性、有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，应将其作为无效申请处理。

7. 入库申请文件的澄清和补正

7.1 为有助于入库申请文件的审查、评价和比较，评审期间，经评审委员会中过半数或以上成员以书面形式提出动议，评审委员会应当书面发出澄清通知，要求申请人对入库申请文件含义不明确的内容作出澄清。

7.2 申请人应以书面形式进行澄清，澄清中的承诺性意思表示在入库申请文件有效期内均对申请人有约束力。除评审委员会对评审中发现算术错误进行修正后要求申请人以澄清形式进行的核实和确认外，澄清不得超出入库申请文件的范围或改变入库申请文件的实质性内容，超出部分不作为评审委员会相应评审的依据。

7.3 评审委员会各成员均应当阅读申请人的澄清，但应独立参考澄清对入库申请文件进行评审。

7.4 如果入库申请文件实质上不响应建库文件的各项要求，评审委员会相应评审将按照初步审查标准予以拒绝，不接受申请人通过修改或撤销其不符合要求的差异或保留。

8. 确定入库单位

建库单位依据评审委员会的评审结果依法确定入库单位，并以书面形式向入库单位发出入库通知书。

9. 合同协议书的签订

9.1 建库单位与入库单位应于入库通知书发出之日起 30 日内，按照建库文件和入库单位的入库申请文件签订《广州安居集团有限公司 2025-2026 年造价咨询服务库入库框架合同》，单宗造价咨询服务项目按《广州安居集团有限公司造价咨询服务合同》签订造价咨询服务合同。

9.2 入库通知书发出之日起 30 日后，入库单位未按上款的规定与建库单位订立入库框架合同，建库单位将解除入库通知书，原入库单位依法承担相应法律责任。原入库单位应当对建库单位造成的损失予以赔偿。

10. 其他

10.1 满足初步审查的申请人不足 10 名、或经评审有效的申请人不足 10 名时为建库失败，建库单位可重新组织建库。

10.2 由建库单位向申请人提供的所有资料，均被视为保密资料，仅被用于它所规定的用途。除非得到建库单位的同意，不能向任何第三方透露。开启入库申请文件结束后，应建库单位要求，申请人应归还所有从建库单位处获得的保密资料。

10.3 申请人如在本项目中存在串通报价、弄虚作假骗取入库、行贿等情形的，申请无效。该申请人将被建库单位列入黑名单并限制其参与建库单位及其各级全资下属企业后续所有项目的招投标活动。

10.4 申请人准备和参加本次入库活动发生的费用自理；入库单位按广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）发布的《关于公共资源交易服务费标准及相关指引的说明》要求缴纳公共资源交易服务费，建库单位不另行支付。

10.5 本建库文件的解释权归建库单位所有。

附表：1. 初步审查标准

2. 详细评审标准

格式：1. 法定代表人证明书及授权委托书

2. 申请函及附录
3. 申请人承诺书
4. 需求书
5. 合同条款（另册）

附表 1

初步审查标准

序号	审查内容	申请人 1	申请人 2	申请人 3
1	申请人参加本项目的意思表达清楚，申请人代表被授权有效。				
2	申请人必须是在中华人民共和国注册的独立法人。持有有效的工商行政（市场监督）管理部门核发的企业法人营业执照或各级政府事业单位登记管理机关颁发的事业单位法人证书，香港企业已依法进行商业登记，按国家法律经营。 香港企业参加的，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要求。				
3	申请人未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“记录失信被执行人或重大税收违法失信主体或政府采购严重违法失信行为”记录名单。				
4	本项目不接受联合体申请。				
5	按建库公告附件要求提供签署盖章的《申请人声明函》。				
6	单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本次入库申请（按申请人提供的《申请人声明函》第四条内容进行评审）。如不同申请人出现单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的情形，则相关申请人的入库申请文件均作无效处理。				

序号	审查内容	申请人 1	申请人 2	申请人 3
7	申请人满足建库公告第 3.7 点要求。				
8	按建库文件格式 2 要求提供签署盖章的《申请函及附录》。				
9	按建库文件格式 3 要求提供签署盖章的《申请人承诺书》。				
10	满足服务期限及投资控制目标要求的。				
11	报价下浮率未超过最高上限，且是唯一报价下浮率。				
12	申请人之间不存在《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》第十六条所禁止的情形的。				

注：1. 每一项目符合有效的记“○”无效的记“×”，全部审查项目均为有效的，结论为“通过”，否则为“不通过”。

2. 如对本表中某种情形的评审意见不一致时，以评审委员会过半数成员的意见作为评审组对该情形的认定结论。

3. 不得将文件顺序、明显的文字错误等列为否决其入库申请文件的情形。评委发现入库申请文件中含义不明确、对同类问题表述不一致、有明显文字和计算错误的，应当要求申请人作必要的澄清、说明后再判定申请人是否通过初步审查，不得直接认定其不通过初步审查。

附表 2

详细评审标准

序号	评审项目	评审内容及规则	申请人 1	申请人 2	申请人 3
一、商务部分（50 分）					
1	造价咨询业绩类型（10 分）	<p>申请人自 2021 年 1 月 1 日至今完成过房屋建筑工程单项造价咨询成果大于或等于 5 亿元的,每项得 2 分,最多得 10 分。</p> <p>注:上述业绩是指概算、预算、结算、全过程造价咨询等各类业务均可。证明材料应包含合同、成果文件等。完成时间及造价金额以造价咨询成果的出具时间和金额为准。</p>			
2	造价咨询项目获奖（2 分）	<p>申请人自 2021 年 1 月 1 日至今获得过市级（含副省级）或以上造价协会颁发的工程造价优秀成果奖的得 2 分。</p> <p>注:需提供获奖证书并加盖申请人公章,时间以获奖证书上的颁发日期为准。</p>			
3	企业研发能力（4 分）	<p>1. 申请人参与过省级（含直辖市、自治区）或以上行业主管部门组织的技术标准或造价定额或指标、标准等修编的,并经相关行业主管部门发布执行,每项得 2 分;参与过市级（含副省级）行业主管部门组织的技术标准或造价定额或指标、标准等修编的,并经相关行业主管部门发布执行,每项得 1 分。本点最高得 2 分。</p> <p>2. 申请人获得过工程类相关实用新型专利证书、发明专利证书的,每项得 2 分;获得过工程类相关计算机软件著作权登记证书的,每项得 1 分。本点最高得 2 分。</p> <p>上述合计最多得 4 分。</p> <p>注:(1) 提供相关证明文件并加盖申请人公章,否则不得分;</p> <p>(2) 以有关技术标准或造价定额或指标、标准等成果(书籍)的关键页面作为证明文件;证明文件须有编制单位名称或单位参编人员署名;若为单位参编人员署名的,须提供入库申请文件递交截止时间前 3 个月(2024 年 9 月-11 月)申请人(不含申请人子公司,但包括申请人非独立法人的分公司、分支机构)购买</p>			

序号	评审项目	评审内容及规则	申请人1	申请人2	申请人3
		<p>的社会保险证明文件并加盖申请人公章，否则不得分。</p> <p>(3) 时间以有关技术标准或造价定额或指标、标准等成果（书籍）中体现的发布时间为准。</p> <p>(4) 行业主管部门是指国务院有关部门、市级（含副省级）或以上人民政府的建设管理部门或其委托的工程造价管理机构，包括造价行业协会。</p> <p>(5) 同一项目按最高级别只计算一次得分，不重复计算。</p>			
4	拟投入的造价咨询服务人员 资历 (19分)	<p>1. 申请人拟投入的造价咨询服务人员配置应全部满足《广州安居集团有限公司 2025-2026 年造价咨询服务需求书》第二条（四）项第 1 点标准，得 1 分；不满足的，本项不得分。</p> <p>2. 在满足上述人员配置标准的基础上：</p> <p>(1) 2 名造价咨询项目负责人自 2021 年 1 月 1 日至今均承接过投资额或建安费 5000 万元或以上建筑工程类造价咨询服务项目，加 2 分。在此基础上，每位造价咨询项目负责人每人各再提供一项承接过的投资额或建安费 5000 万元或以上建筑工程类造价咨询服务项目业绩，加 2 分，本点最高加 4 分。</p> <p>注：如只提供其中 1 位造价咨询项目负责人业绩的，本点不加分。</p> <p>(2) 2 名造价咨询项目负责人自 2021 年 1 月 1 日至今均获得过市级（含副省级）或以上造价管理协会颁发的造价咨询优秀成果奖的，加 2 分。本点最高加 2 分。</p> <p>注：如只提供其中 1 位造价咨询项目负责人获奖的，本点不加分。</p> <p>(3) 2 名土建专业造价负责人自 2021 年 1 月 1 日至今均承接过投资额或建安费 5000 万元或以上建筑工程类造价咨询服务项目，加 2 分。在此基础上，每位土建专业造价负责人每人各再提供一项承接过的投资额或建安费 5000 万元或以上建筑工程类造价咨询服务项目业绩，加 2 分，本点最高加 4 分。</p> <p>注：如只提供其中 1 位土建专业造价负责人业绩的，本点不加分。</p>			

序号	评审项目	评审内容及规则	申请人1	申请人2	申请人3
		<p>(4) 2名机电安装专业造价负责人自2021年1月1日至今均承接过投资额或建安费5000万元或以上建筑工程类造价咨询服务项目，加2分。在此基础上，每位机电安装专业造价负责人每人各再提供一项承接过的投资额或建安费5000万元或以上建筑工程类造价咨询服务项目业绩，加2分，本点最高加4分。 注：如只提供其中1位机电安装专业造价负责人业绩的，本点不加分。</p> <p>(5) 每增加1名土建专业造价人员且其具备工程相关专业高级工程师或注册一级造价工程师（土木建筑工程专业），加2分。本点最高加2分。</p> <p>(6) 每增加1名机电安装专业造价人员且其具备工程相关专业高级工程师或注册一级造价工程师（安装工程专业），加2分。本点最高加2分。 本项最高得19分。 注：(1) 造价咨询项目负责人、土建专业造价负责人、机电安装专业造价负责人的业绩及造价咨询项目负责人的获奖均应提供相关证明材料、证书复印件并加盖申请人公章，其中： ① 造价咨询项目负责人、土建专业造价负责人、机电安装专业造价负责人承接的建筑工程类造价咨询服务项目内容至少包括但不限于以下一个或多个阶段：估算阶段、概预算阶段；招标阶段（工程量清单或招标控制价）、施工阶段、结（决）算阶段，服务内容以合同列明工作内容为准； ② 应提供咨询合同复印件、中标通知书（如有）并加盖申请人公章，业绩证明需能清晰反映投资额（或建安费）等有关特征和必要信息，否则还需提供咨询成果证明文件或委托人证明。咨询成果文件可以是服务内容中一项或多项成果文件，需提供经委托人确认的咨询报告或定案表或委托人出具的相关履约情况证明文件等； ③ 相关证明材料应对应体现造价咨询项目负责人或土建专业造价负责人或机电安装专业造价负责人的姓名信息（否则需提供经合同委托人盖章确认的证明文件或其他证明文件）；</p>			

序号	评审项目	评审内容及规则	申请人1	申请人2	申请人3
		<p>④造价咨询项目负责人获奖时间以获奖证书颁发日期为准。</p> <p>(2) 拟增加的人员须提供入库申请文件递交截止时间前3个月(2024年9月-11月)申请人(不含申请人子公司,但包括申请人非独立法人的分公司、分支机构)为拟增加的人员购买的社会保险证明文件复印件并加盖申请人公章。</p> <p>(3) 注册造价工程师证书没有注明专业的,专业以全国建筑市场监督公共服务平台(网址:https://jzsc.mohurd.gov.cn/)为准。</p> <p>(4) “工程相关专业高级工程师职称”以职称证中专业为准。</p> <p>(5) 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。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,等同于注册一级造价工程师。香港专业人士参与申请的,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。</p>			
5	造价咨询诚信得分(5分)	<p>根据申请人在广州市住房和城乡建设局诚信综合评价专栏在入库申请文件递交截止当日公布的“造价咨询企业综合诚信评价排名”中的“60日诚信分”得分进行计算。</p> <p>造价咨询诚信得分=60日诚信分×5%</p> <p>注:本项计算结果保留2位小数,第3位小数四舍五入。</p>			
6	工程造价咨询企业信用评价(6分)	<p>申请人取得中国建设工程造价管理协会工程造价咨询企业信用评价(有效期内)AAA级6分;AA级得3分;A级得1分;其他不得分。</p> <p>注:需提供证书复印件并加盖申请人公章、中国建设</p>			

序号	评审项目	评审内容及规则	申请人1	申请人2	申请人3
		工程造价管理协会（www.ccea.pro）企业信用评价结果网页查询截图并加盖申请人公章。			
7	认证体系 (4分)	申请人同时具备质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、信息安全管理体系的得4分，不具备一个扣1分，其他不得分。 注：提供有效期内的证书复印件及“全国认证认可信息公共服务平台”查询结果截图并加盖申请人公章。			
二、技术部分（40分）					
1	总体工作安排及组织架构 (8分)	包括对本项目造价咨询服务的理解、造价咨询组织架构安排方案、造价咨询年度服务单位的义务及配合条件等。 优得[8, 6)分，良得[6, 4)分，中得[4, 2)分，差得[2, 0)分。			
2	服务的质量控制方法及保证措施 (8分)	针对造价咨询项目质量控制的特点，对如何确保造价咨询服务质量，提出具体方法及措施；对满足项目实施提供人力、物力资源保证承诺，质量保证承诺，公正诚信服务承诺。 优得[8, 6)分，良得[6, 4)分，中得[4, 2)分，差得[2, 0)分。			
3	进度控制及服务响应 (6分)	针对造价咨询项目的进度控制要求，具体分析各阶段造价工作量及造价工作进度控制的重点、难点，逐一提出可行的进度控制方法及针对性的措施，并有相应的合理化建议。 优得[6, 4)分，良得[4, 2)分，中得[2, 1)分，差得[1, 0)分。			
4	各阶段重点、难点控制及解决方案 (6分)	针对造价咨询项目的特点，剖析全过程造价咨询服务各阶段（包括服务内容要求的各个阶段）的造价控制的重点难点，并提出相应解决方案。 优得[6, 4)分，良得[4, 2)分，中得[2, 1)分，差得[1, 0)分。			
5	组织保证及合理化建议 (6分)	有详细明确的组织保证措施应对方案，并提出合理化建议（如限额设计，方案比选、技术经济指标、材料价格等数据库、BIM技术、培训计划等）。 优得[6, 4)分，良得[4, 2)分，中得[2, 1)分，差得[1, 0)分。			
6	保密措施 (6分)	有详细明确的保密措施方案，并提出合理化建议。 优得[6, 4)分，良得[4, 2)分，中得[2, 1)分，			

序号	评审项目	评审内容及规则	申请人1	申请人2	申请人3
		差得[1, 0]分。			
三、报价部分（10分）					
	报价下浮率 评审 (10分)	申请人所报报价下浮率每下浮1%得0.5分，最多得10分。			
四、合计（一+二+三）					

注：申请人综合得分为评审委员会各成员的算术平均值，得分精确到小数点后两位，第三位小数四舍五入。

格式 1

法定代表人证明书及授权委托书

法定代表人证明书

() 第 号

_____ 现任我单位 _____ 职务，为法定代表人，特此证明。

有效期限： _____

附：法定代表人性别： ____ 年龄： ____ 身份证号码： _____

注册号码： _____ 企业类型： _____

经营范围： 详见企业法人营业执照经营范围内容。

单位： _____ (盖章)

年 月 日

法定代表人身份证复印件

授权委托书

() 第 号

兹授权_____为我方委托代理人，其权限是：_____

有效期限：_____

附：代理人性别：___ 年龄：___ 身份证号码：_____

注册号码：_____ 企业类型：_____

经营范围：详见企业法人营业执照经营范围内容。___

法定代表人（负责人）：_____（签名或盖章）

授权单位：（盖章）_____

年 月 日

授权委托书身份证复印件

格式 2

一、 申请函及附录

(一) 申请函

致：广州安居集团有限公司

1. 我方已仔细研究了广州安居集团有限公司2025-2026年造价咨询服务库的建库文件全部内容，愿意按照本申请函的报价进行申请，服务期限：按建库文件要求。入库申请文件有效期：递交入库申请文件截止日后120日历天内有效，如出现异议或投诉，则入库申请文件有效期自动延长至异议或投诉处理结束，确定入库单位并签订合同为止，按合同约定完成各项工作。

2. 我方的入库申请文件包括但不限于下列内容：

- (1) 申请函及附录；
- (2) 申请人声明函；
- (3) 申请人承诺书；
- (4) 法定代表人身份证明、授权委托书；
- (5) 初步审查资料；
- (6) 满足本项目评审的其他资料。

3. 我方承诺在建库文件规定的入库申请文件有效期内不撤销入库申请文件。

4. 如我方被确定为入库单位，我方承诺：

(1) 在收到入库通知书后，在规定的期限内与你方签订《广州安居集团有限公司2025-2026年造价咨询服务库入库框架合同》。单宗造价咨询服务项目按《广州安居集团有限公司造价咨询服务合同》签订造价咨询服务合同；

(2) 在签订合同时不向你方提出附加条件；

(3) 在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。

5. _____ (其他补充说明)。

申请人名称: _____ (盖单位公章)

单位地址: _____

法定代表人或其委托代理人: ____ (签字或盖章)

日 期: ____年 ____月__日

(二) 附录

项目名称	广州安居集团有限公司2025-2026年造价咨询服务库	
报价下浮率	_____ %	
拟派造价 咨询项目 总负责人和 项目负责人	总负责人 姓名	
	项目负责人 姓名	
	项目负责人 姓名	
服务期限	按建库文件要求	
入库申请文 件有效期	按建库文件要求	

备注：1. 报价下浮率报价的有效区间为[0%，100%]，申请人应根据企业自身能力报出计费标准的下浮率，下浮率须为固定值，本项目下浮率上限为100%，报价下浮率超过最高上限或不在有效区间内的视为无效报价。

2. 如申请人的报价下浮率大于70%，必须在入库申请文件中提供报价说明，包括但不限于申请人2023年度自身生产、经营成本及相关证明材料，证明材料包括：在本项目入库申请文件递交截止日之前6个月内拟派团队全体成员的工资发放表、个人所得税、以及《社会保险参保人员证明》复印件；提交近五年内类似项目实际造价咨询服务报酬比按《广东省建设工程造价咨询服务收费项目和收费标准表》计费的基准值下浮率大于70%的案例以及业主评价、成本分析表、生产及经营成本审计报告、财务报告等相关证明材料，证明其报价合理性。评审委员会认为申请人不能证明其报价合理性、有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，应将其作为无效申请处理。

3. 如申请人所报的报价下浮率为下浮20%的，应在上表中填报“20%”，确定为入库单位后将按所报的报价下浮率与建库单位签订入库框架合同，按《广州安居集团有限公司2025-2026年造价咨询服务需求书》第四条约定计算服务报酬。

申请人名称：_____（盖单位公章）

单位地址：_____

法定代表人或其委托代理人：___（签字或盖章）

日 期：___年 ___月___日

格式 3

申请人承诺书

广州安居集团有限公司：

本公司就参加贵司组织的广州安居集团有限公司 2025-2026 年造价咨询服务库的建库活动，向贵司递交申请，并作出郑重承诺：

1. 本公司完全同意并接受建库文件及造价咨询服务合同规定的所有内容。

2. 本公司承诺遵守贵司及其各级全资下属企业现行或今后针对造价咨询单位管理而制定的有关规定、考核要求及相应处罚，并做到：

(1) 不利用行贿、欺骗、弄虚作假等不正当手段承接造价咨询业务。

(2) 在为贵司及其各级全资下属企业提供造价咨询服务的过程中，严格按照国家法律、法规及行业规章履行自己的职责；在承接贵司及其各级全资下属企业各项造价咨询业务时始终将严格按照中华人民共和国现行的法律、法规、规章的规定，履行自身职责。

(3) 不以任何形式，包括并不限于口头及书面形式，作为及不作为的方式，向第三方泄露秘密。

(4) 严格按照相关法律、法规约束，规范造价咨询服务人员行为。

(5) 不向相关第三方索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品及其他任何有可能影响公正的礼物，不以任何形式变相收取或间接受受礼品等，包括未来利益。

3. 本公司若有违反上述任何承诺条款(情形)之一，经查证属实后，完全愿意接受贵司的处罚，并自愿放弃造价咨询服务资格。

4. 如本公司能成为广州安居集团有限公司 2025-2026 年造价咨询服务库的库内单位：

(1) 承诺积极响应参与贵司及其各级全资下属企业的相关造价咨询

业务。

(2) 承诺承接造价咨询业务的造价咨询服务人员均在本次提交入库申请文件的拟投入人员名单中，若因特殊情况需更换人员的，应经贵司审批同意。若我司未经贵司同意，擅自更换人员次数达到三次的，视为我司自愿放弃广州安居集团有限公司 2025-2026 年造价咨询服务入库单位资格。

(3) 承诺一旦承接贵司及其各级全资下属企业的造价咨询业务，将按合同约定安排人员驻场开展咨询服务工作(驻场专业人员的相关费用已包含在造价咨询服务报酬中，其薪资福利费用由本公司承担)，直至咨询服务工作结束。若本公司违反上述承诺，完全愿意接受贵司的处罚。

特此承诺。

申请人名称：_____（盖单位公章）

单位地址：_____

法定代表人或其委托代理人：____（签字或盖章）

日 期：____年 ____月__日

格式 4

需求书

广州安居集团有限公司 2025-2026 年造价咨询服务库 需求书

一、项目概况：

(一) 建库名称：广州安居集团有限公司 2025—2026 年造价咨询服务库。

(二) 建库单位：广州安居集团有限公司。

(三) 预算金额：执行各企业 2025-2026 年度预算安排。

(四) 服务期限：自合同签订生效之日起两年。若服务期满但新库尚未建立时，建库单位有权继续沿用本次建库结果直至新库产生。

(五) 服务内容：广州安居集团有限公司及其各级全资下属企业的单项委托造价咨询服务报酬 100 万元以内的工程建设项目估、概、预、结算编制或审核服务及其他造价咨询服务。

注：广州安居集团有限公司及其各级全资下属企业 2025-2026 年的单项委托造价咨询服务报酬 100 万元以内的工程建设项目估、概、预、结算编制或审核服务及其他造价咨询服务，广州安居集团有限公司及其各级全资下属企业有权根据管理需要按相关规定另行委托，库内单位无权提出异议。

(六) 入库单位数量：通过综合评分法选取总得分排名前 10 名申请人入库。

(七) 入库单位的推荐规则：

1. 当“项目有效申请人 <10 个”时，该项目建库失败（有效申请人指通过初步审查的申请人，下同）。

2. 当“项目有效申请人 ≥ 10 个”时，评审委员会根据建库文件规定的评审办法确定各申请人名次，推荐前 10 名为入库单位。

3. 如出现某入库单位退出或因不符合入库资格要求而导致终止入库

资格的，其后面的候选人按评分排名顺序依次进行递补（综合评分不足60分的不得替补），直到该项目足额录满为止（如替补后不满10名按实际数量确定入库单位）。

（八）本项目不接受联合体申请。

二、服务要求

（一）职业道德规范要求

入库单位委派的工作人员应当具备合格的职业素质能力，坚持诚信守法、客观公正、专业科学、经济高效的行为准则，自觉遵守造价咨询法律法规、政策和职业道德规范，依法按照项目需求以及约定的服务要求，规范提供造价咨询专业服务，应做到：

1. 严格遵守国家有关的法律法规和政策，正确理解和执行国家和行业的标准规范，自觉维护国家、社会公共利益和建库单位的合法权益；遵守造价咨询行业自律规章和企业制度，认真履行岗位职责和权利义务；禁止违法违规行为。

2. 严格遵守公平、公正和诚实信用的原则；坚持依法规范造价审核、客观公正评价交易对象、诚信履行服务合同、对服务质量精益求精。

3. 严格保守造价咨询服务中应当依法保密的项目工程信息、国家秘密信息、建库单位与其他相关主体的商业秘密、技术秘密，禁止利用机密信息非法牟利。

4. 廉洁自律，规范履职；不得利用单位和个人职务之便向建库单位或者其他任何人谋取不正当利益，除了依法约定的服务报酬之外，不得收受任何利害关系人的财物；不得以不正当手段承揽业务。

（二）服务质量要求

1. 服务原则：入库单位应熟悉并严格按照国家、省、市有关工程项目建设、工程造价方面的法律、法规，以及建库单位工程造价管理制度要求，

依据合同相关约定，本着有依有据、合法合规的原则，科学、客观、公正地开展造价咨询工作，入库单位提供的工程造价咨询成果文件应合理体现建库单位投资控制相关要求。

2. 投资控制目标：成本控制遵循各阶段目标成本控制原则，确保：（1）竣工结算合计金额 \leq 经审定设计概算实际实施范围所对应金额 \leq 可研估算对应范围金额；（2）各类合同结算金额 \leq 经审定的概算对应金额；（3）各阶段目标成本 \leq 上阶段同口径目标成本。在不降低勘察设计任务书、初步设计文件、材料设备技术需求书中的主要设计指标（建筑高度、建筑面积、项目定位、装修标准等）的前提下，确保施工图预算不超过有权审核部门审定工程设计概算中的建安工程费总额。乙方根据上述投资控制目标开展造价咨询服务工作。

3. 入库单位应建立健全内部控制制度、质量保证体系和档案管理制度，保证工程造价咨询成果文件的质量，对其完整性、真实性、准确性、有效性负责，并负有保密责任。

（1）造价成果文件必须文字表达清晰、装订整齐。

（2）造价成果文件应执行编制、审核、审定的三级审查制度。工程造价咨询成果文件的编制人、审核人、审定人应具有注册造价工程师执业资格。工程造价咨询成果文件的编制人、审核人、审定人应在工程造价咨询的成果文件上签署执业（或从业）资格专用印章，最终的成果文件需经入库单位法定代表人或授权人签字并加盖公章。

（3）编制人应甄别、复核建库单位提供的书面资料的有效性、合规性，并应对自身所收集的工程计价基础资料和编制依据的全面性、真实性和适用性负责，全面进行工程的计量与计价，按工程造价咨询服务合同的要求，编制工程造价咨询成果文件，并整理好工作过程文件。

（4）审核人应进一步审核建库单位提供的书面资料的有效性、合规

性,编制人使用工程计价基础资料和编制依据的全面性、真实性和有效性,并应对相关工作做一定比例的复核,对错误的部分提出书面的修改和补充意见,修正、完善工程造价咨询成果文件,并整理好自身的工作过程文件和相关文件。

(5) 审定人应再次审核建库单位提供的书面资料的有效性、合规性,编制人使用工程计价基础资料和编制依据的全面性、真实性和有效性,并应依据工程经济指标进行工程造价的合理性分析,对工程造价咨询质量进行整体控制。

(6) 入库单位应建立工程造价咨询项目档案(含书面原件、电子文档及软件文档),保证项目资料的完整,不得损坏、遗失项目资料。加强项目档案管理,及时做好已完项目的资料移交和归档工作。

(7) 加强信息系统管理,及时建立电子信息台账;保证在建库单位信息系统(如有)中录入或审核的工程造价相关信息及时、完整。

4. 入库单位应确保各类造价文件的编(审)工作质量,必须做到“开项齐全、数量准确、造价合理”,并满足工程投资控制和相关合同的要求。

5. 入库单位提供的造价成果文件应包括但不限于:封面、编(审)说明、根据建库单位要求编(审)的造价文件及其软件版(含计价及图形算量成果文件)、工程量计算书、经济指标分析表、主要设备材料价格表、主要材料设备定价依据文件(含询价文件等)、审核意见落实情况说明和修改对比表。具体要求以入库单位工程造价相关管理制度要求为准。

6. 造价成果偏差限额:

(1) 投资估算审核: 造价偏差率 $\pm 16\%$ 以内;

(2) 概算审核: 造价偏差率 $\pm 6\%$ 以内;

(3) 施工图预算编制或审核、招标控制价编制、工程量清单复核: 造价偏差率 $\pm 4\%$ 以内;

(4) 合同结算审核：造价偏差率±4%以内；

注：偏差率=（入库单位送审金额-建库单位审定金额）/乙方送审金额×100%

（三）服务进度要求

1. 入库单位应对建库单位提供资料的完整性、严谨性把关，对因范围不清晰、图纸不详导致基本工程量难以计算等情况，应在收到资料2个工作日内向建库单位提出资料补充要求。因资料不完整但入库单位未能及时提出而造成编审进度延误，由入库单位负责。

2. 各类造价服务工作任务的工作时限要求（以下天数指日历天数）

(1) 统一要求：电子版成果文件由项目负责人发送建库单位指定的工作邮箱；送审稿和审定稿纸质版成果文件完成对数及确认后5天内提交，无需对数的收到建库单位通知后2天内提交，同步发送与纸质版一致的审定稿电子版；除特别说明外，纸质版成果文件应提交一式三份。

(2) 投资估算编制或审核：自收到可行性研究报告电子版起3天内提交成果报告送审稿电子版。

(3) 设计概算编制或审核、施工图预算编制或审核、施工及货物招标工程量清单及招标控制价编制：自收到完整资料起，提交成果文件送审稿电子版时间为：金额1000万元（含本数）以内的10天，金额1000万元（不含本数）-3000万元（含本数）的15天，金额3000万元（不含本数）-2亿元（含本数）的20天，金额2亿元（不含本数）以上的25天，特殊情况经批准后延长时间不超过10天。特殊、紧急项目需缩减送审稿完成时间的，以建库单位具体要求为准。

(4) 服务类合同招标控制价、工程量清单等的编制或审核：自收到完整资料起，提交成果文件送审稿电子版时间为：金额500万元（含本数）以内的3天，金额500万元（不含本数）以上的7天，特殊情况经批准后延

长时间不超过5天。特殊、紧急项目需缩减完成时间的，以建库单位具体要求为准。

(5) 招标文件（含澄清答疑）审核：自收到资料起2天内出具审核说明电子版。

(6) 工程量清单复核报告：自收到项目中标人投标文件起，15天内提交审核报告送审稿电子版，提交送审稿电子版后30天内完成与中标人的对数及确认。特殊、紧急项目需缩减完成时间的，以建库单位具体要求为准。

(7) 主材单价、综合单价审核：自收到资料起，完成时间为：同批次主材1-5个5天，6-10个10天，11个以上15天；同批次综合单价1-15个3天，16个以上10天；特殊情况经批准后延长时间不超过10天；争议问题由入库单位项目的项目总负责人或法定代表人主持专题会议解决。

(8) 设计变更预算、工程签证预算、合同变更费用编制或审核：自收到资料起，完成时间为：金额200万元（含本数）以内的5天，200万元（不含本数）以上的10天，特殊情况经批准后延长时间不超过10天；争议问题由入库单位项目的项目总负责人或法定代表人主持专题会议解决。

(9) 造价测算、材料设备看样定板会签：自收到资料起5天内完成。

(10) 施工、货物、服务等合同计量支付审核：自收到完整资料起5天内完成。

(11) 施工及货物合同结算审核：自收到完整资料起，提交成果文件送审稿电子版时间为：金额1000万元（含本数）以内的10天，金额1000万元（不含本数）-3000万元（含本数）的15天，金额3000万元（不含本数）-2亿元（含本数）的20天，金额2亿元（不含本数）以上的25天，特殊情况经批准后延长时间不超过10天。特殊、紧急项目需缩减送审稿完成时间的，以建库单位具体要求为准。

(12) 服务类合同结算审核：自收到完整资料起，提交成果文件送审稿电子版时间为：金额 500 万元（含本数）以内的 3 天，金额 500 万元（不含本数）以上的 7 天，特殊情况经批准后延长时间不超过 5 天。特殊、紧急项目需缩减完成时间的，以建库单位具体要求为准。

3. 以上工作期限为正常的工作期限，特急项目的工作期限由建库单位根据实际情况确定，但最短不少于 1 天；其他咨询服务工作由建库单位视具体情况确定；对于建库单位提出的疑问，入库单位应在 24 小时内给予答复。

(四) 服务人员要求

1. 入库单位造价咨询服务人员配置应满足或优于下表标准。

序号	岗位人员	职称和资格要求	证明资料	人数要求
1	项目总负责人	由入库单位现任公司副总经理、总工程师或以上行政职务人员担任，在入库单位任该职满半年或以上。	任职证明	1名
2	造价咨询项目负责人	注册一级造价工程师（土木建筑工程专业或安装工程专业），工程相关专业，10年或以上工作经验，工程相关专业副高或以上职称。	毕业证、职称证、一级造价工程师注册证书	2名
3	土建专业造价负责人	注册一级造价工程师（土木建筑工程专业），工程相关专业，10年或以上工作经验，工程相关专业中级或以上职称。	职称证、一级造价工程师注册证书、毕业证	2名
4	土建专业造价人员	注册二级（或以上）造价工程师（土木建筑工程专业），工程相关专业，8年或以上工作经验，工程相关专业中级或以上职称。	职称证、造价师注册证书、毕业证	不少于3名
5	机电安装专业造价负责人	注册一级造价工程师（安装工程专业），工程相关专业，10年或以上工作经验，工程相关专业中级或以上职称。	职称证、一级造价工程师注册证书、毕业证	2名

序号	岗位人员	职称和资格要求	证明资料	人数要求
6	机电安装专业造价人员	注册二级（或以上）造价工程师（安装工程专业），工程相关专业，8年或以上工作经验，工程相关专业中级或以上职称。	职称证、造价师注册证书、毕业证	不少于2名
7	资料员、信息联络员	工程相关专业，3年或以上工作经验。	毕业证	不少于1名

备注：

（1）上述人员不得兼任，需为申请人正式员工，须提供入库申请文件递交截止时间前3个月（2024年9月-11月）申请人（不含申请人子公司，但包括申请人非独立法人的分公司、分支机构）为拟投入本项目人员购买的社会保障证明文件复印件并加盖申请人公章。

（2）注册造价师证书没有注明专业的，专业以全国建筑市场监管公共服务平台（网址：<https://jzsc.mohurd.gov.cn/>）为准。

（3）上述表格中“工程相关专业”以大专或以上学历毕业证为准；工作经验以大专或以上学历毕业时间起算；“工程相关专业、经济类中级（或以上）职称”、“工程相关专业高级工程师或以上职称”以职称证中专业为准。

（4）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。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，等同于注册一级造价工程师。香港专业人士参与的，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。

2. 入库单位在入库申请文件《拟投入本项目造价咨询服务人员一览表》（格式自拟）中配备的人员在通过建库单位的面试考核后方可确定为本项目的工程造价咨询服务人员，入库单位不得擅自更换已确定为本项目的造价咨询服务人员。确因特殊情况需变动时，应提前书面提出更换人员的原因及更换人员的名单，更换人员的资质、资历、职称、实际工作能力等应不低于入库申请文件中所承诺人员的素质，同时入库单位应按合同约定承担违约责任，因死亡、重大疾病等合法原因导致不能履行职责除外。

3. 本项目造价咨询工作必须由入库申请文件《拟投入本项目造价咨询服务人员一览表》（格式自拟）中配备的人员完成。当入库单位工作进度不满足建库单位要求时，建库单位有权要求入库单位上述人员驻场办公，必要时，需按建库单位要求增加或更换相关人员，直至整改完毕。

4. 入库单位须安排项目总负责人或公司部门经理及以上级别人员主持或参加造价相关协调会议、对数会议，确保造价咨询服务及对数工作进度。

5. 入库单位所派出的服务本项目的造价咨询专业人员必须勤勉尽责，恪守职业道德，本着热情服务、秉公办事、廉洁自律的原则开展工作。对于出现未按照合同履行职责，或与第三方串通造成经济损失，或不服从工作安排，不满足工作要求，不遵守管理制度，服务态度恶劣，不胜任工作等情形的，入库单位必须在接到建库单位通知后3天之内予以撤换，撤换人员应等同于或优于原人员资历，且需按合同约定承担违约责任。

（五）其他服务要求

1. 入库单位须遵守建库单位各项规章制度和廉政纪律要求，无条件配合建库单位的复核、复审和考核等工作。

2. 入库单位必须配备保证完成业务所必需的办公设施、设备及造价工作必需的软件等。

3. 入库单位须独立完成造价咨询业务，未经建库单位同意不得转让；对有特殊技术要求的咨询项目，需聘请相关专家共同完成咨询业务的，需事先征得建库单位同意。未经建库单位同意，不得以任何形式向任何单位或个人披露造价咨询服务项目有关的信息，不得对外提供、泄露造价咨询服务项目的有关情况。

4. 入库单位须为驻场人员购买商业保险，发生人身安全事故，由入库单位承担相应责任。

5. 入库单位须配置必要软件，配合建库单位相关项目采用产业化建造和 BIM 技术时的软件对接及相关造价工作。

6. 业务回避要求：

合同期内，入库单位接受建库单位委托项目，存在以下情形应予回避：

(1) 入库单位曾就委托项目向建库单位以外的单位或个人提供造价咨询服务；

(2) 入库单位与委托项目存在利害关系的；

(3) 其他可能影响委托项目造价咨询咨询成果的公平、公平的。

入库单位存在回避情形的，应主动向建库单位提供回避事项的证明文件（法定代表人签字及盖公章），经建库单位同意后不予承接该项目委托。建库单位可重新选取其他入库单位承担该项目造价咨询服务。

7. 未能办理“广州市建筑业企业及工程中介服务机构登记备案”的入库单位与建库单位签署服务合同后，在接受建库单位业务委托前，应按广州市规定办理相关登记备案手续（包括单项登记备案等），否则，不予办理业务委托。

8. 项目负责人响应建库单位时间不得超过 24 小时。入库单位需在接

到委托通知后 1 个工作日内与建库单位联系接收送审资料和办理承接委托事宜，同时向建库单位提供服务的专业技术人员名单。项目负责人须按建库单位要求到建库单位指定的地点参加造价咨询工作会议，项目负责人累计 3 次不响应建库单位要求的，建库单位有权单方解除合同。

9. 入库单位服务期满后，应在到期后 1 个月内完成建库单位所有业务委托并提交完整成果文件，不能完成的应退回建库单位，未完成的业务不予结算及支付造价咨询服务报酬；如因入库单位原因被终止服务的，入库单位应及时将建库单位所有委托任务退回，未完成的业务不予结算及支付造价咨询服务报酬。

10. 入库单位须遵守建库单位相关管理制度，建库单位有权根据管理制度对入库单位开展项目服务质量评价及年度服务质量评价，并根据评价情况追究入库单位相关责任。

11. 其他相关要求及违约责任约定详见服务合同条款。

三、服务委托方式

建库单位与入库单位签订框架合同，建库单位及其各级全资下属企业均可对入库单位发出服务委托，由实际发出服务委托书的单位与入库单位签订单项造价咨询服务合同，并根据单项服务合同支付相关服务报酬。服务委托方式详见《广州安居集团有限公司造价咨询单位管理办法(试行)》。

四、服务报酬

(一) 参考广东省物价局《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》(粤价函〔2011〕742号)，按《广东省建设工程造价咨询服务收费项目和收费标准表》计算造价咨询服务报酬基准值，并按下列公式计费：

1. 基准值≤10 万元：

造价咨询服务报酬 = 基准值×80%×(1-报价下浮率)

2. 10 万元<基准值≤30 万元：

造价咨询服务报酬 = 基准值 × 70% × (1 - 报价下浮率)

3. 30 万元 < 基准值:

造价咨询服务报酬 = 基准值 × 60% × (1 - 报价下浮率)

建库单位或委托单位有权根据管理需要修改上述服务报酬计算规则，如入库单位拒绝接受服务报酬计算规则修改，视同放弃入库资格。

(二) 其他计算规则

1. 单项服务合同暂定价经测算不足 1500 元的暂按 1500 元，单项服务合同暂定价不得超过 100 万元。单项服务合同结算价不足 1500 元的按 1500 元结算；单项服务合同结算价超合同暂定价的按合同暂定价金额结算。

2. 模拟清单编制或审核，按“单独编制或审核工程量清单”造价咨询服务报酬的 40% 计算。

3. 零星维修工程按编制或审核工程费为基数，每 15 万元折算为 1 项委托计算造价咨询服务报酬。

4. 造价咨询服务报酬已综合考虑钢筋及预埋件计算相关咨询费用。

5. 造价咨询服务报酬数额为含税金额。

五、报价下浮率

(一) 报价下浮率：申请人应根据企业自身能力报出计费标准的下浮率，下浮率须为固定值，本项目下浮率上限为 100%，下浮率超过最高上限的视为无效报价。

(二) 如申请人的报价下浮率大于 70%，必须在入库申请文件中提供报价说明，包括但不限于申请人 2023 年度自身生产、经营成本及相关证明材料，证明材料包括：在本项目入库申请文件递交截止日之前 6 个月内拟派团队全体成员的工资发放表、个人所得税、以及《社会保险参保人员证明》复印件；提交近五年内类似项目实际造价咨询服务报酬比按《广东

省建设工程造价咨询服务收费项目和收费标准表》计费的基准值下浮率大于 70%的案例以及业主评价、成本分析表、生产及经营成本审计报告、财务报告等相关证明材料，证明其报价合理性。评审委员会认为申请人不能证明其报价合理性、有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，应将其作为无效申请处理。

格式 5

合同条款
(另册)