

万田智创园全过程造价咨询

招 标 公 告



招 标 单 位：广州增城科新产业园开发管理有限公司

招标代理单位：广东源创建设管理有限公司

日 期：二〇二四年十二月

万田智创园全过程造价咨询 招标公告

1. 招标条件

本招标项目万田智创园已由《广东省企业投资项目备案证》（项目代码：2407-440118-04-01-950395）批准建设，项目业主为广州增城科新产业园开发管理有限公司，建设资金为企业自筹，出资比例为100%，招标人为广州增城科新产业园开发管理有限公司。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 项目名称：万田智创园全过程造价咨询

2.2 建设地点：广州市增城区新塘镇。

2.3 工程投资额：项目批复可研总投资约 96377 万元

2.4 项目规模和标段划分

（1）项目规模：项目总用地面积 106632.40 m²，可建设用地面积为 94912.33 m²。项目拟建总建筑面积约为 232466.00 m²，计容建筑面积约为 243226.00 m²，地下室建筑面积约为 3000 m²，容积率约 2.56，建筑密度不小于 30%，绿地率为不大于 20%。机动车停车位约 682 个，其中：地面约 636 个，地下约 46 个。非机动车停车位约 2271 个。（具体建设指标以正式项目规划报批文件为准）。

（2）标段划分：本项目划分 1 个标段

2.5 招标范围与内容：

服务范围包括但不限于：（1）投资控制；（2）设计概算的编制、审核及评审；（3）施工图预算的编制、审核及评审；（4）招标工程量清单和招标控制价编制；（5）工程量与进度款审核；（6）主材单价、综合单价、合同变更费用审核；（7）勘察费、设计费、监理费和检测监测费等费用审核；（8）图纸设计变更会签、材料设备看样定板会签；（9）委托合同价格审核；（10）项目现场巡检；（11）项目动态成本监控；（12）勘察设计施工总承包工程结算审核；（13）项目业主单独发包的专业工程施工或设备材料采购的合同结算审核；（14）其他全过程造价控制相关工作等。

序号	阶段	服务内容
----	----	------

序号	阶段	服务内容
1	概算阶段	<ol style="list-style-type: none"> 1. 按照项目设计初步方案与相关资料进行相应的估算审核，根据批准的可研估算提供各专业工程限额设计指标及设计优化建议。 2. 负责按招标人要求，独立编制预算深度的概算文件（需提供计量模型及手算稿、计价文件、询价文件、造价指标分析表等资料）。 3. 协助招标人督促勘察设计施工总承包单位按要求报送设计概算，审核对数及评审报送的概算文件，按招标人要求提交概算审核、评审意见，并根据批准的设计概算审核并提出项目各专业工程造价指标分析表。 4. 跟进概算评审的各阶段工作，及时反馈意见，对评审工作进行分解分析，给出专业意见及合理化建议。 5. 负责对设计中采用的主材、设备等提供市场信息，进行方案比较，提出优化建议，根据批准的设计概算审核并整理项目材料设备品牌表及询价表。 6. 负责参加设计方案论证、工程图纸会审、变更论证等专题会，提出造价专业意见。 7. 根据确定的设计方案编制详细的工程成本预测和资金流量预测分析，以作为进度和成本控制的目标；随设计的深入定期分析工程成本、定期修正资金流量预测。 8. 若初步设计图纸未能达到限额设计时，依据经济数据分析数据对设计内容进行可行的优化方案建议，供招标人参考。 9. 负责按发包人要求编制清单计价模式等各类造价管理文件。 10. 负责审核工程建设其他费用的合同价及报价方案。 11. 参加招标人组织召开的造价相关问题协调会或讨论会。 12. 招标人在该阶段关于概算审核的其他服务需求。
2	施工图预算阶段	<ol style="list-style-type: none"> 1. 负责按招标人要求，独立编制施工图预算文件，（需提供计量模型及手算稿、计价文件、询价文件、造价指标分析表等资料）。 2. 协助招标人督促总承包单位按要求报送施工图预算，审核对数及评审施工图预算（含设计图纸修改后调整相应预算），按招标人要求提交审核报告，整理造价指标分析表。 3. 负责对设计中采用的主材、设备等提供市场信息，进行方案比较，提出优化建议，审核并整理项目材料设备品牌表及询价表。
3	招标阶段	<ol style="list-style-type: none"> (1) 负责按招标人要求编制招标工程量清单及招标控制价，负责进行市场调查、询价，在招标人指定地点进行对数、编制或调整等； (2) 负责根据设计单位的图纸及技术规范、用户需求书，编制设备、材料询价或采购清单； (3) 负责对中标人提出的造价问题的解答。按广州市建设工程造价管理站招标控制价备案要求提供造价文件(含编制说明、最高投标限价公布函、招标控制价软件版、EXCEL版、XML(cos)版、指标分析表等)，并完成招标控制价备案工作； (4) 负责对中标人的经济标文件或报价书等进行分析和汇总，提出造价控制建议，并形成清标报告； (5) 负责对合同方式和可能存在的风险因素及解决办法等提出合理化建议供招标人参考。

序号	阶段	服务内容
4	施工阶段	<p>1. 施工过程中，依据合同约定条款对承包方提交的预付款申请进行审核工作。</p> <p>2. 负责按招标人要求编制各类造价管理文件。</p> <p>3. 制定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，分析成本偏差的原因和修正项目投资进度计划。</p> <p>4. 负责施工过程造价控制（含编制方案及实施计划），审核工程量与进度款，3个日历天内完成。</p> <p>5. 根据经验主动地、有预见性地提醒招标人节约费用，防范工期索赔，负责协助招标人合同索赔处理，参加合同变更谈判，负责处理合同变更，向招标人提供专业评估意见及估算书，维护招标人的合法权益。</p> <p>6. 负责编制或审核每月项目建安费用资金计划，建立合同台账、支付台账、工程签证变更管理等相关台账（按变更原因分类）、动态投资台账，负责每个季度月底前提交工程项目整体结算价预估分析、动态成本（须与目标成本对比分析偏差原因及解决方案），统计分析工程投资情况，定期向招标人汇报，为投资控制提供依据，确保工程总投资控制在合理范围内。</p> <p>7. 负责定期召开造价控制会议，参与选择技术经济性最佳的方案，控制好技术设计和施工图设计的不合理变更，集中会审现场签证、工程变更的工程量 and 造价预算，确认变更价款。负责每月提交工程变更（包括：图纸会审、图纸修改、工程洽商等）对造价影响分析，及成本控制报告。</p> <p>8. 负责定期收集和整理有关设备材料的市场价格动态信息，对施工方案、材料选用提供成本控制建议。每月提交人工机械主材设备价格造价影响分析。对材料设备看样定板会签。</p> <p>9. 施工过程中，参与工程量计量及工程进度款支付的复核工作；参与工程变更及现场签证的计量、计价复核工作；及时按招标人要求编制工程变更估算、审核工程变更预算、现场签证。</p> <p>10. 根据招标人的需要参与合同谈判、合同价款修正及调整的审核。</p> <p>11. 工程建设其他费用合同的审核以及报价方案的审核。</p> <p>12. 按需要与招标人一起到工地现场解决有关造价事宜；全过程成本控制，主动、及时地发现并向招标人汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议。</p> <p>13. 提供驻场办公服务（办公地点为招标人办公地或项目现场，具体以招标人要求为准），协助招标人定期组织项目现场巡检，提供招标人项目施工全过程现场造价巡检要点，并按招标人要求按时提交巡检报告。</p> <p>14. 招标人在该阶段关于工程实施的其他服务需求。</p>
5	结（决）算阶段	<p>(1) 负责编制结算计划，建立结算台账；</p> <p>(2) 负责收集和整理结算依据资料，负责组织过程结算；</p> <p>(3) 负责竣工结算审核、要求收到承建(服务)单位报送的结算文件后按甲方要求的时间内出具结算审核报告；</p> <p>(4) 配合结算定审和决算工作。</p>
6	其他	<p>(1) 负责按招标人要求编制各类造价管理文件；</p> <p>(2) 负责委托合同价格审核；</p>

序号	阶段	服务内容
		(3) 参与设计方案论证会议、技术经济方案比选、变更论证等专题会，提出造价专业意见；督促落实各阶段、各专业工程造价限额设计量化指标； (4) 负责组织相关造价控制评审会议，包括邀请相应的经济专家。视情况邀请高级经济顾问对造价问题进行咨询把关； (5) 配合招标人编制详细的工程成本预测和资金流量预测分析，以作为进度和成本控制的目标；随设计的深入根据甲方要求定期一个月一次分析工程成本、定期修正资金流量预测； (6) 招标人安排的其他造价管理工作，如投资匡算、培训等； (7) 设计费、监理费和检测监测费等费用审核； (8) 按要求配合项目审计工作； (9) 负责预算、结算与施工单位对数工作。 (10) 对施工图纸进行审核，确保施工图达到设计深度，无减少和变更。 (11) 提供主要设备及原材料清单。 (12) 按照招标人内部造价管理相关文件进行项目全过程成本控制。

2.6 服务期限：本合同服务期限自收到甲方书面通知开始之日起至本合同约定造价咨询服务工作全部完成时止。甲方根据实际情况，有权对本合同服务期限进行适当调整。

2.7 最高投标限价（即招标控制价）：430.20 万元。

3. 投标人资格要求

3.1 投标人均具有独立法人资格，持有市场监督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。

注：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为香港土木工程拓展署《工程及有关顾问公司遴选委员会顾问公司名单》的工料测量业务范围。

3.2 投标人拟派项目负责人须具备有效的注册造价工程师注册证，或注册一级造价工程师注册证（土木建筑工程或安装工程专业），且在本单位注册。若拟委派的项目负责人为香港专业人士，须在广东省住房和城乡建设主管部门备案且为香港测量师注册管理局注册的工料测量组别的专业测量师。

注：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 投标人自 2021 年 1 月 1 日 至今承接过类似项目业绩（类似项目是指工程总投资额 6 亿元（含）以上的房屋建筑工程全过程造价咨询服务项目）；

备注：① “全过程造价咨询服务”指造价咨询服务内容至少包括但不限于以下阶段：招标阶段（施工图预算或招标控制价）、施工阶段（计量支付、工程变更等）及结算阶段；服务内容以合同列明工作内容为准。

②业绩证明材料需提供咨询合同、中标通知书（如有），提供的业绩证明材料需能清晰反映投资规模、项目负责人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；成果证明文件上需有作为项目负责人证明的个人签名及加盖执业印章。

③业绩时间及工程总投资额均以造价咨询合同为准；如造价咨询合同没有列明工程总投资额，则工程总投资额以咨询成果为准。

④同一合同如包含不同标段（或子项工程）的业绩，投资金额可进行累加，但只能作为一项业绩进行计分。同一项目不同阶段的造价咨询成果（概算或预算或结算等）不重复计分。

⑤造价咨询合同的委托人必须是项目的建设方或政府部门，建设方可以为建设项目的投资人或项目建设管理单位，即造价咨询合同所对应工程施工合同的发包方。

3.4 本次招标不接受联合体投标。

3.5 其他资格要求：

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）；

②投标登记前，投标人须已在广州市住房和城乡建设局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。（提供网页截图）（信用档案办理详见《广州市住建行业信用管理平台工程造价咨询企业信息录入指引》

http://zfcj.gz.gov.cn/zwgk/zsdwxxgkzl/gzszyglfwzx/bszy/content/post_8073925.html）；

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。

④投标人未被纳入国家、市、区的失信联合惩戒名单的（按广州公共资源交易中心交易系统比对结果进行评审）。

注：未在招标公告第 3 条单列的资审合格条件，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 年 月 日 时 分至 年 月 日 时 分(北京时间，下同)，登录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 本项目设立投标登记环节，采取 (网上投标登记) 方式进行投标登记。

4.2.1 网上投标登记时间： 年 月 日 时 分至 年 月 日 时 分。

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计算备标时间。

(3) 投标人和中标候选人的重大变化告知义务：投标人发生可能影响其资格条件或者招标公正性的重大变化、中标候选人的经营、财务状况发生较大变化或者存在违法行为的 (包括：合并、分立、破产、重大财务变化、项目负责人等主要人员变化、被责令关闭、被吊销营业执照、被暂扣安全生产许可证、一定期限内被禁止参加依法必须招标项目的投标等情形)，应当及时书面告知招标人。

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 年 月 日 时 分，投标人应在截止时间前通过广州公共资源交易中心数字交易平台 (网址：<http://www.gzggzy.cn>)，地点为广州公共资源交易中心增城交易部第 开标室。

5.2 逾期送达的投标文件，电子招标投标交易平台将予以拒收。

6. 发布公告的媒介

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

7. 联系方式

招标人：广州增城科新产业园开发管理有限公司

联系人：谢工 联系电话：020-66289369

地址：广州市增城区荔城街民乐路 20 号 6 楼 602

招标代理机构：广东源创建设管理有限公司

联系人：余工 联系电话：18924699044

地址：广州市白云区石门街悦嘉二街 4 号二楼 203 室 C430

异议受理部门：广州增城科新产业园开发管理有限公司

异议受理电话：020-66289369

地址：广州市增城区荔城街民乐路 20 号 6 楼 602

招标监督机构：广州增城科新产业园开发管理有限公司

监管电话：020-66289369

地 址：广州市增城区荔城街民乐路 20 号 6 楼 602

____年__月__日

