

广州市增城区荔湖街新城大道东侧 18005200A24018 号地块
建设项目全过程造价咨询服务

招标公告

招 标 单 位：广州市增城区城苑投资发展有限公司

招标代理单位：广州市房实建设工程管理有限公司

日 期：2025 年 5 月

广州市增城区荔湖街新城大道东侧 18005200A24018 号地块建设项目 全过程造价咨询服务招标公告

1. 招标条件

本招标项目广州市增城区荔湖街新城大道东侧 18005200A24018 号地块建设项目已由《广东省企业投资项目备案证》（项目代码：2409-440118-04-01-421235）批准建设，项目业主为广州市增城区城苑投资发展有限公司，建设资金为企业自筹，出资比例为 100%，招标人为广州市增城区城苑投资发展有限公司。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 项目名称：广州市增城区荔湖街新城大道东侧 18005200A24018 号地块建设项目全过程造价咨询服务

2.2 建设地点：广州市增城区荔湖街新城大道东侧

2.3 工程投资额：项目可研总投资约 365,437.27 万元

2.4 项目规模和标段划分

（1）项目规模：项目可研总投资约 365,437.27 万元，其中建安工程费用约 165,082.4 万元、工程建设其他费用约 158,848.40 万元（含土地费用）、预备费约 9,221.11 万元、建设期利息约 32,285.36 万元。项目位于广州市增城区荔湖街新城大道东侧，总用地面积为 167,497.57 平方米（约 251.25 亩），其中可建设用地面积 141,116.50 平方米（约 211.67 亩），总建筑面积约 271,164.13 平方米，计容建筑面积约 143,938 平方米，容积率 1.02。项目规划建设总户数 770 套，包括小高层住宅为 81,644 平方米（合计 505 户）、低密度住宅为 56,884 平方米（合计 265 户）、配套商业 2,000 平方米、社区服务中心 3,000 平方米、物业管理用房 290 平方米、消防控制室 120 平方米，包括给排水、安装、消防、装修等配套工程。

（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)设计概算审核；(3)施工图预算编制及审核；(4)招标工程量清单和招标控制价编制，按招标人需求负责项目采办事项采购控制价编制（包括不限于施工、货物、服务及营销类等采购）；(5)计量支付（含工程量、进度款和结算款）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、检测监测费及建设工程其他费用等费用审核；(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、展示区工程结算审核；(13)项目业主单独发包的合同结算审核；(14)人员驻场和其他由招标人根据项目需求交办的合理事项；(15)设计变更、工程签证的费用估算及费用审核。（招标人有权根据实际情况对本项目的服务范围和工作内容进行调整）

序号	阶段	服务内容
1	概算阶段	(1) 根据招标人提供的项目相关信息和要求，进行背靠背概算编制工作（设计单位启动设计概算编制时，中标人同步进行独立的概算编制工作），内容包括但不限于：项目工程量计算；材料、设备、人工成本估算；建筑工程成本分析等； (2) 负责审核、评审（如需）概算文件、负责对数工作，按招标人要求提交概算审核、评审（如需）意见，概算如需进行财政评审，协助并参加与财政评审部门的送审和对数工作； (3) 负责提交材料设备汇总表，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； (4) 根据批准的概算，负责审核并提出工程项目的各专业工程和各阶段造价限额设计量化指标； (5) 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； (6) 进行含量指标、单方指标分析，整理造价指标分析表，并提供3个同类项目技术经济指标，分析技术经济指标偏离内容及原因进行及时修正，提出合理化建议。
2	施工图预算阶段	(1) 负责编制及审核施工图预算（含设计图纸修改后调整相应预算），负责与总包单位、展示区承包单位对数工作，按招标人要求提交审核报告； (2) 负责提交材料设备汇总表，对设计中采用的主材、设备等提供市场信息，提出优化建议。 (3) 进行含量指标、单方指标分析，整理造价指标分析表，并提供3个同类项目技术经济指标，分析技术经济指标偏离内容及原因进行及时修正，提出合理化建议。
3	招标阶段	(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；负责项目采办事项采购控制价编制（包括不限于施工、货物、服务及营销类等采购）； (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

序号	阶段	服务内容
		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），并会同招标代理单位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。
4	施工阶段	(1) 负责设计变更、工程签证费用测算估算、编制及审核；按合同费用审核；图纸设计变更会签、材料设备看样定板会签；必要时按招标人要求集中会审； (2) 负责施工过程造价控制，定期召开造价控制会议，每月底提交投资控制报告，含项目整体资金使用情况、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建议）等； (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，分析成本超支的原因和修正项目投资进度计划； (4) 审核工程量与进度款（即计量支付，下同）； (5) 负责建立合同台账、支付台账、变更台账（按变更原因分类）、签证台账、动态投资台账等； (6) 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； (7) 负责协助第三方的合同索赔处理，参加合同变更谈判，负责处理合同变更，维护业主的合法权益； (8) 发生现场签证时，须与建设单位、监理单位、施工单位一起进行工程量现场核查，各方签认后作为签证依据。
5	结（决）算阶段	(1) 负责编制结算计划，建立结算台账； (2) 负责收集和整理结算依据资料，负责组织过程结算； (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招标人要求的时间内出具结算审核报告； (4) 配合结算定审和决算工作，结算如需进行财政评审，协助并参加与财政评审部门的送审和对数工作。
6	其他	(1) 负责按招标人要求编制各类造价管理文件； (2) 负责委托合同价格审核； (3) 参与设计方案论证会议、技术经济方案比选、变更论证等专题会或工作例会，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

序号	阶段	服务内容
		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； (6) 招标人安排的其他造价管理工作，如投资匡算、培训、各阶段各项费用测算工作等； (7) 设计费、监理费和检测监测费等费用审核； (8) 管线、绿化迁移及其他项目红线内外配套工程的造价审核工作； (9) 按要求配合项目审计工作； 负责概算、预算、结算与设计单位或施工单位对数工作。

2.6 服务期限：本合同服务期限自收到招标人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。招标人根据实际情况，有权对本合同服务期限进行适当调整，中标人对此无异议且相关费用（如有）均已包含服务报酬中，不再另行计付费用。

2.7 最高投标限价（即招标控制价）：937.744 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〕167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 2022 年 1 月 1 日至今承接过类似项目业绩（类似项目是指工程投资额

100000 万元（含）以上的房屋建筑工程项目全过程造价咨询业绩）。

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投资备案证或批复文件或委托人证明等证明资料。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业绩时间以造价咨询合同签订时间为准。

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/zsdwxgkzl/gzsjzyglfwzx/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投标人未被列入拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单（投标人无需提供资料，按投标截止时间交易系统比对的结果进行评审）。

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 2025 年 月 日 时 分至 2025 年 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(网址:<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: 2025 年 月 日 时 分至 2025 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 发布招标公告时间(含本日): 2025 年 月 日 时 分至 2025 年 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。

5.2 递交投标文件时间: 2025 年 月 日 时 分至 2025 年 月 日 时 分。投标人通过广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)网站(网址:<http://www.gzggzy.cn/>)交易平台递交电子投标文件。投标人应在递交投标文件截止时间前,登录广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)网站交易平台网站办理网上投标登记手续,投标登记时间与递交投标文件时间一致。按照交易平台关于全流程电子化项目的相关指南进行操作。详见:广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)网站首页-服务指南(网址:<http://www.gzggzy.cn/>)。

5.3 递交备用投标文件电子光盘(或U盘)时间为: 2025 年 月 日 时 分至 2025 年 月 日 时 分;地点:广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)增城交易部第__开标室。(凭法定代表人证明书原件、法定代表人授权委托书证明书原件(非法定代表人办理手续时提供)、本人身份证原件递交。电子光盘(或U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）。

5.4 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。逾期或未在指定地点递交投标文件光盘的，招标人拒绝接收其投标文件光盘。

5.5 开标时间：2025 年 月 日 时 分。地点：广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）增城交易部第 开标室。

5.6 递交投标文件截止时间及开标时间是否有变化，请密切留意广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站（网址：<http://www.gzggzy.cn/>）中的相关信息。递交投标文件截止时间后，投标文件评审时间因故推迟的，相关资审信息仍以原递交投标文件截止时间的信息为准。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（网址：<http://www.gzggzy.cn/>）查询具体的时间和场地安排。

6. 发布公告的媒介

本次招标公告在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）官网（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，在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）官网发布。招标公告、修改、补充信息的发布时间和内容，以在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）官网发布的为准。

7. 联系方式

招标人：广州市增城区城苑投资发展有限公司

联系人：贾工 联系电话：020-61083629

地址：广州市增城区荔城街民乐路 20 号 1402 室

招标代理机构：广州市房实建设工程有限公司

联系人：戚工、陈工 联系电话：020-83383274

地址：广州市越秀区东风中路 318 号嘉业大厦 2903 室

异议受理部门：广州市增城区城苑投资发展有限公司

异议受理电话：020-61083629

地址：广州市增城区荔城街民乐路 20 号 1402 室

招标监督机构：广州市增城区城苑投资发展有限公司

监管电话：020-61083629_

地 址：广州市增城区荔城街民乐路 20 号 1402 室

2025 年 5 月 ____ 日

附件一：

投标人声明

本招标项目招标人及招标监管机构：

本公司就参加_____项目投标工作，作出郑重声明：

一、本公司保证投标登记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、本公司承诺遵循公平公正、公开、诚实信用原则，如实投标，真实反映企业实力，公平竞争，不弄虚作假，不以低于造价企业成本价竞标而降低造价服务质量，不与任何建设单位订立违背 企业成本取费标准及相关规定的“阴阳合同”进行恶性竞争，扰乱市场秩序，不与其他单位串通投标或以行贿手段谋取中标，不出借资质、转包或违法分包造价业务。

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。

五、本公司承诺，中标后严格执行安全生产相关管理规定。

六、与本公司单位负责人为同一人或者与本公司存在控股、管理关系的其他单位包括：_____。（注：本条由投标人如实填写，如有，应列出全部满足招标公告资质要求的相关单位的名称；如无，则填写“无”。）

本公司违反上述承诺，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，愿意按照《广州市建筑市场信用管理办法》（穗建规字〔2019〕16号）的规定被记录为失信信息，承担由此带来的一切后果，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：

项目负责人签字：

年 月 日

附件二：

招标人声明
(另册)



