

番禺区桥山村村镇工业集聚区更新改造试点项目（一期、二期、三期）工程代建

招 标 文 件

招 标 单 位：广州市番禺区石基镇桥山村股份合作经济社

招标代理机构：钺法咨询有限公司

日 期：2025年5月



重要提示

本项目实施电子招投标，按照广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）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）网站最新指引。

目 录

第一章 招标公告.....	1
第二章 投标人须知.....	2
第三章 评标办法（综合评估法）.....	25
第四章 合同条款及格式.....	34
第五章 委托人要求.....	35
第六章 投标文件格式.....	38

第一章 招标公告

（另册）

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	招标人	名称： <u>广州市番禺区石碁镇桥山村股份合作经济社</u> 地址： <u>广州市番禺区石碁镇桥山村</u> 联系人： <u>曾生</u> 电话： <u>020-34555693</u>
1.1.3	招标代理机构	名称： <u>钺法咨询有限公司</u> 地址： <u>广州市海珠区新港东路90号</u> 联系人： <u>李工</u> 电话： <u>020-89119819、4008738338</u>
1.1.4	招标项目名称	<u>番禺区桥山村村镇工业集聚区更新改造试点项目（一期、二期、三期）工程代建</u>
1.1.5	项目建设地点	详见招标公告
1.1.6	项目建设规模	详见招标公告
1.1.7	工程项目施工预计开工日期和建设周期	工程施工预计开工日期：具体以施工项目的工期执行。
1.1.8	建筑安装工程费/工程概算	详见招标公告
1.2.1	资金来源及比例	详见招标公告
1.2.2	资金落实情况	<u>资金已落实</u>
1.3.1	招标范围	详见招标公告
1.3.2	服务期限	详见招标公告
1.3.3	质量标准	质量控制目标： <u>竣工验收达到合格标准。</u>
1.4.1	投标人资质条件、能力、信誉	<u>详见招标公告第3点“投标人资格要求”。</u>
1.4.2	是否接受联合体投标	☐ 不接受 ☒ 接受，应满足下列要求： <u>详见招标公告</u>
1.4.3	投标人不得存在的其他情形	<u>/</u>
1.5	费用承担	1. 投标人准备和参加投标活动发生的费用自理； 2. 中标人按《广州市发展改革委转发省发展改革委关于规范公共资源交易服务收费及有关问题的通知》（穗发改〔2017〕811号）文件的规定，向广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）缴纳交易服务费，其费用包含在中标人投标报价中，招标人不另行支付。
1.9.1	踏勘现场	☒ 不组织，由投标人自行现场勘察。 ☐ 组织，踏勘时间： <u>/</u> 踏勘集中地点： <u>/</u>

1.10.1	投标预备会	☒ 不召开 ☐ 召开，召开时间： <u> / / </u> 召开地点： <u> / / </u>
1.10.2	投标人在投标预备会前提出问题	时间： <u> / / </u> 形式： <u> / / </u>
1.10.3	招标文件澄清发出的形式	<u> / </u> （此为投标预备会的答疑澄清）
1.12.1	实质性要求和条件	<u> / </u>
1.12.3	偏差	☒ 不允许 ☐ 允许，偏差范围： <u> / </u> 偏差幅度： <u> / </u>
2.1	构成招标文件的其他资料	<u>补充公告、答疑纪要、澄清文件等（如有）。 </u>
2.2.1	投标人要求澄清招标文件	时间： <u>在提交投标文件截止时间18天前提出。 </u> 形式： <u>招标答疑采用网上答疑方式进行。投标人若对招标文件（包括合同、招标控制价(最高投标限价)）有疑问的，可在规定的时间内通过广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站进入提问区域将问题提交给招标人或招标代理人，提问一律不得署名。</u> <u>具体要求：按照广州公共资源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）网站发布的最新版操作指引。</u>
2.2.2	招标文件澄清发出的形式	时间： <u>在投标截止时间15日前。</u> 形式： <u>通过广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站“项目查询(日程安排、答疑纪要)”专区网上公开发布。</u>
2.2.3	投标人确认收到招标文件澄清	时间： <u>发出即视作收到。</u> 形式 <u>招标文件澄清（招标答疑纪要）一经在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站发布，视作已发放给所有投标人。</u>
2.3.1	招标文件修改发出的形式	<u>以补充公告或项目答疑澄清的方式在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站发布。</u>
2.3.2	投标人确认收到招标文件修改	时间： <u>发出即视作收到。</u> 形式： <u>招标文件修改一经在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站发布，视作已发放给所有投标人，无需确认。潜在投标人应自行关注招标公告公布的网站公告，招标人不再一一通知。投标人因自身贻误行为导致投标失败的，责任自负。</u>
3.1.1	构成投标文件的其他资料	<u>满足本项目评审要求的其他资料。</u>
3.2.1	增值税税金的计算方法	<u>一般计税方法。</u>
3.2.3	报价方式	<u>按招标文件第六章“投标文件格式”的要求。</u>

3.2.4	最高投标限价	☐ 无 ☒ 有，最高投标限价（即招标控制价）：人民币590.05万元。（其中一期最高投标限价：265.88万元；二期最高投标限价：187.93万元；三期最高投标限价：136.24万元） 注：投标报价不得超过以上最高投标限价。
3.2.5	投标报价的其他要求	投标人必须详细审阅全部招标文件及委托人要求等，充分考虑职责和义务，全面地理解招标文件对投标报价的要求，并按招标人提出的条件及内容进行报价。
3.3.1	投标有效期	90日历天（从投标截止之日算起）。
3.4.1	投标保证金	是否要求投标人递交投标保证金： ☐ 要求，投标保证金的形式： 投标保证金的金额： ☒ 不要求
3.4.4	其他可以不予退还投标保证金的情形	/
3.5	资格审查资料的特殊要求	☒ 无 ☐ 有，具体要求：/
3.5.2	近年财务状况的年份要求	/
3.5.3	近年完成的类似项目情况的时间要求	/
3.5.5	近年发生的诉讼及仲裁情况的时间要求	/
3.6.1	是否允许递交备选投标方案	☒ 不允许 ☐ 允许
3.7.3A（2）	投标文件副本份数及其他要求	/
3.7.3A（3）	投标文件是否需分册装订	/
3.7.3（B）	投标文件所附证书证件要求	投标文件全部采用电子文档，投标文件所附证书证件均为原件扫描件或电子证书，并采用单位数字证书，按照招标文件要求在相应位置加盖电子印章。 按照广州公共资源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）网站发布的最新版操作指引。
3.7.3（B）	投标文件签字或盖章要求	投标文件中需个人签字或盖章的，应加盖个人电子印章或在线下完成后扫描上传。投标文件按招标文件要求加盖单位电子印章。 按照广州公共资源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）网站发布的最新版操作指引。如不按上述要求编制引起系统无法检索、读取相关信息的，其后果由投标人承担。联合体投标时，除“联合体共同投标协议书”需由联合体各方分别按要求进行签

		字或盖章外，其他资料若需要签字或盖章的均可由联合体主办方（主办方）签字或盖章即可；投标资料封面及其他内容及落款中的“投标人”应填写联合体各方的单位全称【格式示例为：（主）单位全称（成）单位全称】，由联合体主办方按要求签字或盖章即可。电子签章由主办方进行签章即可。
4.1.1（B）	投标文件加密要求	（1）递交的电子投标文件必须进行加密。 按照广州公共资源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）网站发布的最新版操作指引。 （2）未按要求加密的投标文件，电子招标投标交易平台将予以拒收。
4.1.2	封套上应载明的信息	如有提交投标文件光盘（备用），封套上应注明如下信息： 招标人名称：_____ 招标人地址：_____ _____（项目名称）投标文件光盘（备用） 招标项目编号：_____ 投标人名称：_____ 投标人地址：_____ 联系人及电话：_____ 在____年____月____日____时____分前不得开启
4.2.1	投标截止时间	____年____月____日____时____分（北京时间） 上述时间是否有改变，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）网站的相关信息。
4.2.2	递交电子投标文件交易平台	1. 递交方式：网上递交投标文件 2. 交易平台：广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站。 3. 上述时间是否有改变，请密切留意招标答疑纪要的相关信息。
4.2.3	投标文件是否退还	☒ 否 ☐ 是，退还时间：_____
4.3	投标文件的修改与撤回	投标人修改或撤回已递交的投标文件，需在交易平台发出撤回通知，并按要求加盖电子印章。电子招标投标交易平台收到通知后，即时向投标人发出确认回执通知。
5.1（B）	开标时间和地点	具体开标时间、开标地点详见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）的项目查询（日程安排、答疑纪要）中输入本项目编号或项目名称进行查询。 在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）公开开标，并邀请所有投标人的法定代表人（单位负责人）或其委托代理人准时参加。开标时，投标人代表有权出席开标会，也可以自主决定不参加开标会。也可选择参加在线开标，在线开标具体按照交易平台相关指南进行操作。 上述时间及地点是否有改变，请密切留意补充公告（如有）和招标答疑纪要（如有）的相关信息。
5.2（B）	开标程序	电子招标投标项目开标按下列程序进行： 5.2.1 主持人按下列程序进行开标： （1）宣布开标纪律； （2）投标人通过电子招标投标交易平台对已递交的电子投标文件进行解密； （3）公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称，宣布

		开标人、唱标人、记录人、监标人等有关人员姓名；招标人（招标代理）对所有已完成投标人解密的电子投标文件进行招标人解密； （4）公布招标项目名称、投标人名称、投标报价、服务期限及其他内容，并记录在案； （5）投标人代表、招标人代表、监标人、记录人等有关人员在开标记录上签字确认；若有关人员不签字的，不影响开标程序； （6）开标结束。 5.2.2 投标截止时间前未完成投标文件传输的或因投标人之外的原因造成投标文件未解密的，视为投标人撤回其投标文件。因投标人原因造成投标文件未解密的或未在投标截止时间后半小时内存密的，视为撤销其投标文件。 5.2.3 开标时，两个（含两个）以上的投标人加密打包投标文件电脑机器特征码一致的，不参与下一程序，并由评标委员会否决其投标。
5.3	开标异议	5.3.1 参加现场开标的投标人对开标的异议，应当在开标现场提出，同时出示本人身份证原件，招标人应当当场作出答复并予以书面记录，异议成立的，招标人应当及时采取纠正措施，或者提交评标委员会评审确认；异议不成立的，招标人应当当场给予解释说明。 5.3.2 对于在开标现场提出异议的，招标人应当按照同一异议提起人一份记录的方式，对异议事项的处理应逐条进行书面记录，并由异议提起人、招标人签名确认。书面记录含义应清晰而明确，包括但不限于纠正的措施、解释说明的内容、相关依据等。 5.3.3 参加在线开标的投标人对开标有异议的，应当在唱标结束后的规定时间内、使用单位数字证书登录交易平台后通过交易平台提出。招标人授权招标代理机构工作人员使用招标代理机构数字证书登录交易平台答复异议，异议答复是招标人真实意思表示。未答复的，开标程序不得结束。 5.3.4 投标人未参加开标或在规定的时间内未提出异议的，视为对开标无异议。
6.1.1	评标委员会的组建	评标由招标人依法组建的评标委员会负责。 评标委员会构成：由业主代表（即招标人代表）及评标专家组成，除业主代表外专家确定方式：在广东省综合评标评审专家库中随机抽取。
6.3.2	评标委员会推荐中标候选人的人数	推荐中标候选人 3 人
7.1	中标候选人公示媒介及期限	公示媒介：中国招标投标公共服务平台、广东省招标投标监管网、广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站 公示期限：3 日（最后一日须为工作日） 注：投标人或其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出，可以通过线下或线上的形式提出异议。线上提交的，应通过交易平台进行，招标人也应通过交易平台答复线上提交的异议。作出答复前，应当暂停招标投标活动。
7.4	是否授权评标委员会确定中标人	☐ 是 ☒ 否，评标委员会推荐前3名中标候选人。

7.6.1	履约保证金	是否要求中标人提交履约保证金： ☐ 要求，履约保证金的形式： / ☒ 不要求。
9	是否采用电子招标投标	☐ 否 ☒ 是，具体要求： 1、按照广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）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）网站发布的最新版操作指引。 2、现场提交投标文件光盘（备用） （1）投标人可按下述要求制作非加密的电子投标文件刻入光盘或U盘，按招标公告的要求在规定的地点提交备用，也可不递交投标文件光盘（备用）。 （2）“投标文件光盘（备用）”内容要求：“Microsoft Word ”及“PDF”格式制作的投标文件各1套。 （3）刻录好的投标文件光盘或U盘应分别密封在不透明的密封袋并作标记，密封袋上应写明的内容见投标人须知前附表要求 4.1.2。递交的投标文件光盘或U盘不得加密。投标文件光盘或U盘无法读取或导入的，则视为未提交备用投标文件光盘（备用）。如果投标人没有按规定通过交易平台网上递交电子投标文件的，不再读取现场提交的投标文件光盘（备用）。 3、补救方案 （1）投标文件解密失败的补救方案：在规定时间内，因投标人之外原因（指网络瘫痪、服务器损坏、交易系统故障短期无法恢复）导致的电子投标文件解密失败，在开标现场读取光盘或U盘内容，继续开标程序。评标委员会对其投标文件的评审以光盘或U盘内容为准。因投标人之外原因解密失败且未递交电子光盘或U盘或递交的电子光盘或U盘不能读取的，视为撤回投标文件。 （2）评标时突发情况的补救方案：若遇不可抗力发生（如：网络瘫痪、服务器损坏、交易系统故障短期无法恢复等因素），由评标委员会开启现场递交的全部投标文件光盘或U盘，并按光盘或U盘内容进行评审。投标人未递交投标文件光盘（备用）或递交的电子光盘或U盘不能读取的，视为撤回投标文件。 （3）除发生上述情况外，开标评标均以投标人通过交易平台网上递交的电子投标文件为准。
10	需要补充的其他内容	/
10.1	特别提示	投标人在本项目招标人的工程项目中存在下列行为的，将被拒绝6个月内参与我单位后续工程投标： （1）将中标工程转包或者违法分包的； （2）存在围标或串标情形的； （3）存在弄虚作假骗取中标情形的； （4）存在因过错行为被生效法律文书认定承担违约或侵权责任的。
10.2	招标失败的情形	本项目采用资格后审，满足资格审查合格条件的投标人不足3名、或通过初步评审的投标单位不足3名时为招标失败。招标人分析招标失败原因，修正招标方案，重新组织招标。

10.3	定标及中标原则	招标人依法确定中标人。排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序第二的中标候选人为中标人，若排名第二的中标候选人出现前款所列的情形的，招标人可以确定排名第三的中标候选人为中标人。若排名第一、二、三的中标候选人均存在上述情况的，则招标人依法重新招标。
10.4	其他事项	1. 各投标人递交投标资料参与投标，均视为接受及认同招标文件及招标人（业主单位）制发的各项相关建设管理办法。如中标人不按合同履行及未遵守招标人（业主单位）制发的各项相关建设管理办法，业主方有权依据相关管理办法要求中标人承担相应责任，中标人应无条件接受。 2. 在产生中标候选人后，招标人将在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站、广东省招标投标监管网公开中标候选人投标文件资信业绩的人员、业绩、奖项等（涉及商业秘密的内容除外）资料电子版。 3. 中标人根据有关规定向广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交纳交易服务费。 4. 中标通知书发放后五个工作日内，中标人须向招标人提交与在广州公共资源交易中心系统上传投标文件内容相同的并已盖章的纸质版投标文件一式两套（须编制目录及页码）及电子文件（电子光盘或U盘）两份。

1. 总则

1.1 招标项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对工程代建进行招标。

1.1.2 招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 项目建设地点：见投标人须知前附表。

1.1.6 项目建设规模：见投标人须知前附表。

1.1.7 工程项目施工预计开工日期和建设周期：见投标人须知前附表。

1.1.8 建筑安装工程费/工程概算：见投标人须知前附表。

1.2 招标项目的资金来源和落实情况

1.2.1 资金来源及比例：见投标人须知前附表。

1.2.2 资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、服务期限和质量标准

1.3.1 招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 服务期限：见投标人须知前附表。

1.3.3 质量标准：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本招标项目资质条件、能力和信誉：

- (1) 资质要求：见投标人须知前附表；
- (2) 财务要求：见投标人须知前附表；
- (3) 业绩要求：见投标人须知前附表；
- (4) 信誉要求：见投标人须知前附表；
- (5) 项目负责人的资格要求：见投标人须知前附表；
- (6) 其他主要人员要求：见投标人须知前附表；
- (7) 试验检测仪器设备要求：见投标人须知前附表；
- (8) 其他要求：见投标人须知前附表。

需要提交的相关证明材料见本章第 3.5 款的规定。

1.4.2 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，联合体除应符合本章第 1.4.1 项和投标人须知前附表的要求外，还应遵守以下规定：

- (1) 联合体各方应按招标文件提供的格式签订《联合体共同投标协议》，明确联合体主办

方和各方权利义务，并承诺就中标项目向招标人承担连带责任；

(2) 由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级；

(3) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在本招标项目中投标，否则各相关投标均无效。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

(1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

(2) 与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性；

(3) 与本招标项目的其他投标人为同一个单位负责人；

(4) 与本招标项目的其他投标人存在控股、管理关系；

(5) 为本招标项目的招标代理机构；

(6) 与本招标项目的招标代理机构同为一个法定代表人；

(7) 与本招标项目的招标代理机构存在控股或参股关系；

(8) 被依法暂停或者取消投标资格（本项事实应当以根据《中华人民共和国行政处罚法》依法作出并已经生效的行政处罚决定为认定依据。行政处罚决定中已经明确的暂停或取消投标资格的区域范围不包含本项目建设地点的，不受该项规定限制）；

(9) 被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照（本项事实应当以根据《中华人民共和国行政处罚法》依法作出并已经生效的行政处罚决定为认定依据）；

(10) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；

(11) 法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形。

1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.6 保密

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，否则应承担相应的法律责任。

1.7 语言文字

招标投标文件使用的语言文字为中文。专用术语使用外文的，应附有中文注释。

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

1.9.1 本项目由投标人按需自行踏勘。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 除招标人的原因外，投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.9.4 招标人在踏勘现场中介绍的工程场地和相关的周边环境情况，供投标人在编制投标文件时参考，招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

1.10 投标预备会

1.10.1 投标人须知前附表规定召开投标预备会的，招标人按投标人须知前附表规定的时间和地点召开投标预备会，澄清投标人提出的问题。

1.10.2 投标人应按投标人须知前附表规定的时间和形式将提出的问题送达招标人，以便招标人在会议期间澄清。

1.10.3 投标预备会后，招标人将对投标人所提问题的澄清，以投标人须知前附表规定的形式通知所有购买招标文件的投标人。该澄清内容为招标文件的组成部分。

1.11 分包

本项目严禁分包。

1.12 响应和偏差

1.12.1 投标文件应当对招标文件的实质性要求和条件作出满足性或更有利于招标人的响应，否则，投标人的投标将被否决。实质性要求和条件见投标人须知前附表。

1.12.2 投标人应根据招标文件的要求提供项目代建管理方案等内容以对招标文件作出响应。

1.12.3 投标人须知前附表允许投标文件偏离招标文件某些要求的，偏差应当符合招标文件规定的偏差范围和幅度。

2. 招标文件

2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：

- (1) 招标公告(或投标邀请书)；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法(综合评估法)；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 委托人要求；
- (6) 投标文件格式；
- (7) 投标人须知前附表规定的其他资料。

根据本章第 1.10 款、第 2.2 款和第 2.3 款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文

件的组成部分。

2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向招标人提出，以便补齐。如有疑问，应按投标人须知前附表规定的时间和形式将提出的问题送达招标人，要求招标人对招标文件予以澄清。

2.2.2 招标文件的澄清以投标人须知前附表规定的形式发给所有购买招标文件的投标人，但不指明澄清问题的来源。澄清发出的时间距本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间不足 15 日的，并且澄清内容可能影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

2.2.3 投标人在收到澄清后，应按投标人须知前附表规定的时间和形式通知招标人，确认已收到该澄清。

2.2.4 除非招标人认为确有必要答复，否则，招标人有权拒绝回复投标人在本章第 2.2.1 项规定的时间后的任何澄清要求。

2.3 招标文件的修改

2.3.1 招标人以投标人须知前附表规定的形式修改招标文件，以补充公告或项目答疑澄清的方式在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站发布。并通知所有已购买招标文件的投标人。修改招标文件的时间距本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间不足 15 日的，并且修改内容可能影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

2.3.2 招标文件的澄清或修改在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站发布。招标文件的澄清或修改一经在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站发布，视作已发放给所有投标人。

2.4 招标文件的异议

投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应当在投标截止时间 10 日前以书面形式提出。招标人将在收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，将暂停招标投标活动。

3. 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件应包括下列内容：

- （1）投标函及投标函附录；
- （2）法定代表人身份证明或授权委托书；
- （3）资格审查资料；
- （4）投标人声明；
- （5）资信业绩证明；

(6) 项目代建管理方案（篇幅不宜超过300页，超过部分不予评审）；

(7) 投标人须知前附表规定的其他资料。

投标人在评标过程中作出的符合法律法规和招标文件规定的澄清确认，构成投标文件的组成部分。

3.1.2 投标人须知前附表规定不接受联合体投标的，或投标人没有组成联合体的，投标文件不包括本章第 3.1.1所指的联合体共同投标协议书。

~~3.1.3 投标人须知前附表未要求提交投标保证金的，投标文件不包括本章第 3.1.1（4）目所指的投标保证金。~~

3.2 投标报价

3.2.1 投标报价应包括国家规定的增值税税金，除投标人须知前附表另有规定外，增值税税金按一般计税方法计算。投标人应按第六章“投标文件格式”的要求在投标函附录中进行报价并填写监理报酬清单。

3.2.2 投标人应充分了解该项目的总体情况以及影响投标报价的其他要素。

3.2.3 本项目的报价方式见投标人须知前附表。投标人在投标截止时间前修改投标函附录中的投标报价总额，应同时修改投标文件“监理报酬清单”中的相应报价。此修改须符合本章第 4.3 款的有关要求。

3.2.4 招标人设有最高投标限价的，投标人的投标报价不得超过最高投标限价，最高投标限价在投标人须知前附表中载明。

3.2.5 投标报价的其他要求见投标人须知前附表。

3.3 投标有效期

3.3.1 除投标人须知前附表另有规定外，投标有效期为 90 天。

3.3.2 在投标有效期内，投标人撤销投标文件的，应承担招标文件和法律规定的责任。

3.3.3 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人应予以书面答复，同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标失效，~~但投标人有权收回其投标保证金及以现金或者支票形式递交的投标保证金的银行同期存款利息。~~

3.4 投标保证金

~~3.4.1 投标人在递交投标文件的同时，应按投标人须知前附表规定的金额、形式和第六章“投标文件格式”规定的投标保证金格式递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。境内投标人以现金或者支票形式提交的投标保证金，应当从其基本账户转出并在投标文件中附上基本账户开户证明。联合体投标的，其投标保证金可以由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表的规定。~~

~~3.4.2 投标人不按本章第 3.4.1 项要求提交投标保证金的，评标委员会将否决其投标。~~

~~3.4.3 招标人最迟将在与中标人签订合同后5日内，向未中标的投标人和中标人退还投标保证金。投标保证金以现金或者支票形式递交的，还应退还银行同期存款利息。~~

~~3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：—~~

~~—(1) 投标人在投标有效期内撤销投标文件；—~~

~~—(2) 中标人在收到中标通知书后，无正当理由不与招标人订立合同，在签订合同时向招标人提出附加条件，或者不按照招标文件要求提交履约保证金；—~~

~~—(3) 发生投标人须知前附表规定的其他可以不予退还投标保证金的情形。—~~

3.5 资格审查资料（适用于未进行资格预审的）

详见招标公告。

3.6 备选投标方案

3.6.1 除投标人须知前附表规定允许外，投标人不得递交备选投标方案，否则其投标将被否决。

~~3.6.2 允许投标人递交备选投标方案的，只有中标人所递交的备选投标方案方可予以考虑。评标委员会认为中标人的备选投标方案优于其按照招标文件要求编制的投标方案的，招标人可以接受该备选投标方案。—~~

3.6.3 投标人提供两个或两个以上投标报价，或者在投标文件中提供一个报价，但同时提供两个或两个以上项目代建管理方案的，视为提供备选方案。

3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件应按第六章“投标文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。其中，投标函附录在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于招标人的承诺。

3.7.2 投标文件应当对招标文件有关服务期限、投标有效期、委托人要求、招标范围等实质性内容作出响应。

3.7.3 投标文件全部采用电子文档，除投标人须知前附表另有规定外，投标文件所附证书证件均为原件扫描件，并采用单位和个人数字证书，按招标文件要求在相应位置加盖电子印章。由投标人的法定代表人签字或加盖电子印章的，应附法定代表人身份证明，由代理人签字或加盖电子印章的，应附由法定代表人签署的授权委托书。签字或盖章的具体要求见投标人须知前附表。

4. 投标

4.1 投标文件的密封和标记

4.1.1 投标人应当按照招标文件和电子招标投标交易平台的要求加密投标文件，具体要求见投标人须知前附表。

4.1.2 投标文件封套上应写明的内容见投标人须知前附表。

4.1.3 未按本章第 4.1.1 项要求密封的投标文件，电子招标投标交易平台将予以拒收。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标截止时间前递交投标文件。

4.2.2 投标人通过下载招标文件的电子招标投标交易平台递交电子投标文件。

4.2.3 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

4.2.4 投标人完成电子投标文件上传后，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完成时间为准。

4.2.5 逾期送达的投标文件，电子招标投标交易平台将予以拒收。

电子投标文件若出现以下情况之一的，招标人将否决其投标：

A. 电子投标文件未在投标截止时间前成功上传并保存在电子招标投标交易平台；

B. 因投标人原因造成电子投标文件未解密或逾期解密的；

C. 两个（含两个）以上的投标人加密打包的电子投标文件电脑机器码一致的；

D. 投标文件中的投标人、项目负责人与投标登记时的信息不一致的。

4.2.6 投标文件的解密

（1）递交投标文件截止时间到达后的半小时内为投标人对电子投标文件解密时间。

（2）投标人须在规定解密时间内使用制作该投标文件机构业务数字证书对投标文件进行解密。逾期未解密的电子投标文件将被否决。

4.2.7 如按招标公告要求需要提交投标文件光盘（备用），提交的光盘或U盘不得加密。如需使用投标文件光盘或U盘进行评审时无法读取或导入的，则视为未提交投标文件光盘（备用）。

4.2.8 到投标截止时间止，招标人收到的投标文件少于3家的，招标人将依法重新组织招标。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件，但应以书面形式通知招标人。

4.3.2 投标人修改或撤回已递交投标文件的通知，应按照本章第3.7.3（B）项的要求加盖电子印章。电子招标投标交易平台收到通知后，即时向投标人发出确认回执通知。

~~4.3.3 投标人撤回投标文件的，招标人自收到投标人书面撤回通知之日起5日内退还已收取的投标保证金。~~

4.3.4 修改的内容为投标文件的组成部分。修改的投标文件应按照本章第 3 条、第 4 条的规定进行编制、密封、标记和递交，并标明“修改”字样。

5. 开标

5.1 开标时间和地点

招标人在本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间（开标时间），通过电子招标投标交易平台公开开标，投标人代表有权参加开标会，也可以自行决定不参加开标会。投标人不参加开标会，则视其为放弃参与开标的权利，认可开标结果。

5.2 开标程序

详见《投标人须知前附表》。

~~主持人按下列程序进行开标：—~~

~~—(1) 宣布开标纪律；—~~

~~—(2) 公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称；—~~

~~—(3) 宣布开标人、唱标人、记录人、监标人等有关人员姓名；—~~

~~—(4) —(A) 检查投标文件的密封情况，按照投标人须知前附表规定的开标顺序当众开标，公布招标项目名称、投标人名称、投标保证金的递交情况、投标报价、监理服务期限及其他内容，并记录在案；—~~

~~—(4) —(B) 投标人通过电子招标投标交易平台对已递交的电子投标文件进行解密，公布招标项目名称、投标人名称、投标保证金的递交情况、投标报价、监理服务期限及其他内容，并记录在案；—~~

~~—(5) —(A) 投标人代表、招标人代表、监标人、记录人等有关人员在开标记录上签字确认；—~~

~~—(5) —(B) 投标人代表、招标人代表、监标人、记录人等有关人员使用本人的电子印章在开标记录上签字确认；—~~

~~—(6) 开标结束。—~~

5.3 开标异议

详见《投标人须知前附表》。

6. 评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人熟悉相关业务的代表，以及有关技术、经济等方面的专家组成。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见投标人须知前附表。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

(1) 投标人或投标人主要负责人的近亲属；

(2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员；

(3) 与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；

(4) 曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的；

(5) 与投标人有其他利害关系。

6.1.3 评标过程中，评标委员会成员有回避事由、擅离职守或者因健康等原因不能继续评标的，招标人有权更换。被更换的评标委员会成员作出的评审结论无效，由更换后的评标委员会成员重新进行评审。

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

6.3.1 评标委员会按照第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

6.3.2 评标完成后，评标委员会应当向招标人提交书面评标报告和中标候选人名单。评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。

7. 合同授予

7.1 中标候选人公示

招标人在收到评标报告之日起 3 日内，按照投标人须知前附表规定的公示媒介和期限公示中标候选人，公示期不得少于 3 天（最后一日须为工作日）。

在产生中标候选人后，招标人将在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站、广东省招标投标监管网公开中标候选人投标文件商务部分的人员、业绩、奖项等（涉及商业秘密的内容除外）资料电子版。

7.2 评标结果异议

投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出，可以通过线下或线上的形式提出异议。招标人将在收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，将暂停招标投标活动。

7.3 中标候选人履约能力审查

7.3.1 中标候选人的经营、财务状况发生较大变化或存在违法行为，招标人认为可能影响其履约能力的，将在发出中标通知书前提请原评标委员会按照招标文件规定的标准和方法进行审查确认。

7.3.2 招标人或招标代理机构将在中标候选人公示结束后对第一中标候选人的企业资质证

书有效期进行复核，如果第一中标候选人在中标候选人公示结束后 7 天内尚未取得资质有效期延续核准的，招标人有权否决其投标，由其他中标候选人顺次序替补或重新组织招标。

7.4 定标

按照投标人须知前附表的规定，招标人或招标人授权的评标委员会依法确定中标人。

7.5 中标通知

7.5.1 在本章第 3.3 款规定的投标有效期内，中标人自行在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易平台下载中标通知书，同时招标人将中标结果通过广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易平台公开发布。中标人须对其投标文件真实性负责，并准备投标文件涉及的所有原件待查，如存在弄虚作假情况或原件不齐或与原件不符的，招标人有权取消其中标人资格。

7.6 履约保证金

~~7.6.1 在签订合同前，中标人应按投标人须知前附表规定的形式、金额和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的或者事先经过招标人书面认可的履约保证金格式向招标人提交履约保证金。除投标人须知前附表另有规定外，履约保证金为中标合同金额的10%。~~

~~7.6.2 中标人不能按本章第 7.6.1 项要求提交履约保证金的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还，给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。~~

7.7 签订合同

7.7.1 招标人和中标人应当在中标通知书发出之日起 30 日内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同，在签订合同时向招标人提出附加条件，或者不按照招标文件要求提交履约保证金的，招标人有权取消其中标资格，~~其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。~~

7.7.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同，或者在签订合同时向中标人提出附加条件的，~~招标人向中标人退还投标保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。~~

7.7.3 招标人支付合同款时，中标人应提供相应的等额合法有效的增值税发票。

8. 纪律和监督

8.1 对招标人的纪律要求

招标人不得泄露招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

8.2 对投标人的纪律要求

投标人不得相互串通投标或者与招标人串通投标，不得向招标人或者评标委员会成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；投标人不得以任何方式干

扰、影响评标工作。

8.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员应当客观、公正地履行职责，遵守职业道德，不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第三章“评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

8.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

8.5 投诉

8.5.1 投标人或者其他利害关系人认为招标投标活动不符合法律、行政法规规定的，可以自知道或者应当知道之日起 10 日内向有关行政监督部门投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。

8.5.2 投标人或者其他利害关系人对招标文件、开标和评标结果提出投诉的，应当按照投标人须知第 2.4 款、第 5.3 款和第 7.2 款的规定先向招标人提出异议。异议答复期间不计算在第 8.5.1 项规定的期限内。

9. 是否采用电子招标投标

本招标项目是否采用电子招标投标方式，见投标人须知前附表。

10. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

附件一：开标记录表

开标记录表

（以广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）系统为准）

附件二：问题澄清通知

问题澄清通知

（按广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）的版式为准）

附件三：确认通知

确认通知

（按广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）的版式为准）

附件四：中标通知书

中标通知书

（按广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）的版式为准）

附件五：评标委员会成员声明

评标委员会成员声明

____招标人____：

本人就参与_____项目的评标工作，作出郑重声明：

一、本人严格遵守评标场所管理规定，服从评标场所现场管理。本人完全知悉并自愿在评审过程中通过电子手写签名板产生电子形式的签名，并认同由此方式产生的签名与本人手写、电子签名具有同等效力；本人使用该签名所签署的评标（审）材料及内容均为本人充分理解并符合本人真实意思表示。

二、在评标开始前，本人不存在以下需要向招标人提出回避的情形：（一）接收到任何单位或者个人授意本人倾向或者排斥特定投标人的电话、短信、微信等；（二）私下接触投标人；（三）收受投标人、中介人、其他利害关系人的财物或者其他好处；（四）法律法规等规定的回避情形。

三、本人将按照招标文件规定的评标标准和方法，客观、公正地对投标文件提出评审意见，不故意拖延评标时间，或者敷衍塞责随意评标，不透露评标委员会成员身份，不透露对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐情况、在评标过程中知悉的国家秘密和商业秘密以及与评标有关的其他情况。在评标过程中，本人不对评标委员会其他成员的独立评审施加不当影响；不接受任何单位或者个人明示或者暗示提出的倾向或者排斥特定投标人的要求；不对评标委员会其他成员或者其他人员发表带有倾向性、误导性的言论或者暗示性的意见建议。

四、评标结束后，如果需要复核或者存在异议的，本人理解招标人将暂缓支付评审酬劳。本人保证在招标人要求的时间内配合招标人进行复核或者异议处理工作，也保证在规定时间内配合招标监督机构依法对评审情况进行的调查。如果本人存在评审错误的，本人将主动改正错误，配合招标人挽回损失。

五、招标监督机构依法处理投诉、信访或者举报时，经调查后确认本人存在评审错误的，本人接受招标人不支付本次评审酬劳、将本人列入招标人评标专家回避名单等相关处理措施，本人也接受招标监督机构依法对本人进行的处理。

如果本人违反上述声明内容，造成的后果由本人自行承担。

声明人：____（签名）____

第三章 评标办法（综合评估法）

评标办法前附表

条款号		评审因素	评审标准
1	评标方法	中标候选人排序方法	本次评标采用综合评估法。评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章第2.2款规定的评分标准进行打分，并按总得分由高到低的顺序推荐中标候选人，排序的前一至三名分别为第一中标候选人、第二中标候选人和第三中标候选人。总得分相同时，以资信业绩得分高的优先；资信业绩得分也相等的，以项目代建管理方案得分高的优先；如果仍存在相同情况，由评标委员会采用记名投票方式，以得票多的优先。
2.1.1	形式评审标准	投标人名称	与营业执照（或事业单位法人证书）、资质证书一致；
		投标函及投标函附录	投标函及投标函附录格式及签字盖章符合招标文件要求。有法定代表人或其委托代理人签字（或盖章）并加盖单位公章。由法定代表人签字（或盖章）的，应附法定代表人身份证明，由代理人签字（或盖章）的，应附授权委托书。
		投标文件格式	符合第六章“投标文件格式”的规定（评审格式为“一、投标函及投标函附录”）
		投标人机器码	投标人与本项目其他投标人加密打包投标文件电脑机器特征码一致的（以广州公共资源交易中心评标系统的检索信息为准）将被否决。
		备选投标方案	不允许。
2.1.2	资格评审标准	营业执照	投标人（若为联合体投标，指联合体各方）具有独立法人资格，持有工商行政（市场监督）管理部门核发的法人营业执照或各级登记管理机关颁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。
		资质要求	投标人必须具有施工或设计或监理或房地产开发中的一项或多项资质，以上资质必须在有效期内；
		企业信息	投标人（若为联合体投标，指联合体各方）在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）企业库已办理企业信息登记。
		项目负责人	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定。
		联合体投标人	有提供《联合体共同投标协议书》
		不存在禁止投标的情形	不存在第二章“投标人须知”第1.4.3项规定的任何一种情形，以《投标人声明》为准。
		信誉要求	投标人（若为联合体投标，指联合体各方）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，按交易系统比对的结果进行评审）。

2.1.3	响应性 评审标准	投标文件	投标文件所列投标人名称与投标登记时一致；
		投标报价	符合第二章“投标人须知”第 3.2 款规定；
		投标内容	符合第二章“投标人须知”第1.3.1项规定。
		服务期限	符合第二章“投标人须知”第1.3.2项规定。
		质量标准	符合第二章“投标人须知”第1.3.3项规定。
		投标有效期	符合第二章“投标人须知”第3.3.1项规定。
		串通投标情形	不存在串通投标情形（串通投标情形以《中华人民共和国招标投标法实施条例》的规定为准）。
条款号		条款内容	编列内容
2.2.1		分值构成 (总分100分)	1. 投标人总得分 = (A) 资信业绩得分+ (B) 项目代建管理方案得分 + (C) 投标报价得分； 2. 总得分采用百分制评分法，主要对投标人的以下方面进行评议： (A) 资信业绩得分：60分 (B) 项目代建管理方案得分：30分 (C) 投标报价得分：10分
2.2.2		评标基准价计算方法	当通过初步评审（形式评审、资格评审、响应性评审）的有效投标人大于5名时，去掉一个最高价和一个最低价，取余下有效投标总报价的算术平均值的作为评标基准价。当通过初步评审（形式评审、资格评审、响应性评审）的有效投标人小于或等于5名时，取所有入围的有效投标总报价的算术平均值作为评标基准价。低于最高投标限价80%的有效投标价不参与计算评标基准价。
2.2.3		投标报价的偏差率计算公式	偏差率=100% × （投标人有效投标报价-评标基准价） /评标基准价（偏差率以四舍五入保留2位小数点，报价偏差率不足1%的，按直线内插法计算投标报价得分）。
条款号		评分因素	评分标准
2.2.4 (1)	资信业绩评分标准 (60分)	类似业绩（10分）	投标人（若为联合体投标，指联合体主办方）自2020年1月1日至今，投标人承接过单项合同建筑面积15万平方米或以上的房屋建筑工程项目管理或代建或全过程工程咨询（必须包含工程项目管理）业绩一项得5分，本项最多得10分。 （注：同时提供中标通知书或免招标的相关证明、合同等相关材料为证明文件，如若项目业绩为联合体承接的，投标人须为项目管理工作方或代建工作方或全过程工程咨询（必须包含工程项目管理）工作方。时间以合同签订时间为准。）
		项目负责人（6分）	具备工程师或以上职称的得3分； 具备大学本科或以上学历的得3分。 本项最多得6分。

			（注：（若为联合体投标，指联合体任意一方）要求提供职称证和上述人员投标截止时间前近一个月或以上（含2025年4月）的投标人缴纳社会保险证明材料（退休返聘人员可提供退休及返聘证明代替社保证明）。不符合上述条件或未提供上述资料的不得分）
		项目管理组织机构 （12分）	1. 满足招标文件第五章委托人要求中项目管理人员最低配置要求（详见《人员架构配备要求表》内容）的得6分，不满足要求不得分。 2. 在满足上述最低配置要求的基础上，除项目负责人外，其他人员中具有相关专业的高级工程师或以上职称的加1分，本小项最多加2分。 3. 配备人员中获得过省级（或以上）工程类科学技术个人奖的每人（同一人获得不同奖项的不重复计分）得2分，本小项最多得4分。本项最多得12分。 （注：（若为联合体投标，指联合体任意一方）要求提供上述人员注册证（如有）、职称证（如有）和投标截止时间前近一个月或以上（含2025年4月）的投标人缴纳社会保险证明材料（退休返聘人员可提供退休及返聘证明代替社保证明）。不符合上述条件或未提供上述资料的不得分。）
		企业创新能力 （18分）	1. 投标人（若为联合体投标，指联合体主办方）获得高新技术企业证书的得2分，没有的或证书不在有效期内的不得分。本小项最多得2分。 2. 2020年1月1日至今，投标人（若为联合体投标，指联合体主办方）获得工程类发明专利的，每项得3分，本小项最多得6分。 3. 2020年1月1日至今，投标人（若为联合体投标，指联合体主办方）获得过省级（或以上）工程类科学技术奖，每个得2分，本小项最多得10分。 本项最多得18分。 （注：1. 同时提供有效的证书及在高新技术企业认定管理工作网（http://www.innocom.gov.cn/）查询结果网页截图。2. 工程类发明专利：提供有效的证书及在中国专利公布公告网（http://epub.cnipa.gov.cn/）查询结果网页截图。3. 工程类科学技术奖：国家级证书须为中华人民共和国国务院颁发或国家级行业协会（或学会）颁发的“科学技术进步奖或科技进步奖或科学技术奖”，省级（或以上）证书须为省级（或以上）人民政府颁发或省级（或以上）行业协会（或学会）颁发的“科学技术进步奖或科技进步奖或科学技术奖”。投标人须提供获奖证书原件扫描件，时间以证书的颁发时间为准，只计算投标人自身（不含投标人的子公司或分公司），获奖单位名称须与投标人单位名称一致。） 不符合上述条件或未提供上述资料的不得分。
		纳税信用等级 （5分）	投标人（若为联合体投标，指联合体主办方）获得国家税务局公布的信用等级A级纳税人称号，连续5个年度（须含2023年）或以上得

			5分，连续4个年度得4分，连续3个年度得3分，连续2个年度得2分，1个年度得1分。 本项最多得5分。 （注：提供国家税务总局官网（http://www.chinatax.gov.cn/）或省级税务局网站纳税信用信息查询结果的网页截图，时间以国家税务总局或其省级（含直辖市）税务局网站纳税信用信息查询结果的网页截图公布的评价年度为准，只计算投标人自身（不计算投标人的分公司和子公司）。不符合上述条件或未提供上述资料的不得分。）
		管理体系认证 (9分)	按投标人（若为联合体投标，指联合体主办方）具有质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证、信息安全管理体系认证、企业知识产权管理体系、诚信管理体系认证、社会责任管理体系认证证书认证项数由多到少排名，第1-3名得9分，第4-6名得5分，第7名及之后的得1分，没有获得体系认证的或证书不在有效期内的不得分。认证项数相同的排名并列，占用下一名次。 本项最多得9分。 （注：提供认证证书及全国认证认可信息公共服务平台（http://cx.cnca.cn）查询结果网页截图，认证范围须含项目管理或代建管理等相关认证范围方予计算。不符合上述条件或未提供上述资料的不得分。）
			5分，连续4个年度得4分，连续3个年度得3分，连续2个年度得2分，1个年度得1分。 本项最多得5分。 （注：提供国家税务总局官网（http://www.chinatax.gov.cn/）或省级税务局网站纳税信用信息查询结果的网页截图，时间以国家税务总局或其省级（含直辖市）税务局网站纳税信用信息查询结果的网页截图公布的评价年度为准，只计算投标人自身（不计算投标人的分公司和子公司）。不符合上述条件或未提供上述资料的不得分。）
2.2.4 (2)	项目代 建管理 方案评 分标准 (30)	项目进度管理方案和 措施 (4分)	对项目进度管理有科学认识，对本项目管理过程中的各种问题（如工序、天气、前后工序对接、关键路线和节点、社会周边环境等问题）有切实可行的应对或应急方案，计划的柔性好，按时完工可靠性高；管理方案表述清晰完整、严谨合理得4分； 对项目进度管理有科学认识，对本项目管理过程中的各种问题（如工序、天气、前后工序对接、关键路线和节点、社会周边环境等问题）有一定的应对或应急方案，基本能满足本项目工期要求；管理方案表述较清晰完整、合理得3分； 对项目进度管理有科学认识，对本项目管理过程中的各种问题（如工序、天气、前后工序对接、关键路线和节点、社会周边环境等问题）没有应对方案，按时完工的可靠性差；管理方案表述不清晰，得2分。 没有不得分。
		项目质量管理方案和 措施 (4分)	质量管理方案内容全面，质量目标明确，预控和动态控制管理措施明确具体、切实可行，施工工艺和手段先进、科学，质量管理体系和组织措施完善可靠，竣工验收与移交管理措施具体可行得4分； 质量管理方案内容较全面，质量目标较明确，预控和动态控制管理措施较具体，各项措施较可行，施工工艺和手段较先进、科学，质量管理体系和组织措施较完善可靠，竣工验收与移交管理措施较具体可行，得3分； 质量管理方案内容不够全面，质量目标不明确，预控和动态控制管

			理措施不够具体，各项措施可行性差，得2分。 没有不得分。
		项目安全文明施工管理方案和措施 (4分)	文明施工及安全保证措施明确、具体可行、各项措施落实，项目管理期内相关的管理人员不违反业主监管安全规定，得4分； 文明施工及安全保证措施较明确、具体、措施落实一般，项目管理期内相关的管理人员不违反业主监管安全规定，得3分； 方案及措施不明确、不具体、不落实，项目管理期内相关的管理人员不违反业主监管安全规定，得2分。 没有不得分。
		项目档案管理方案和措施 (4分)	项目档案管理方案符合国家档案管理要求，管理措施完善、可行、合理，操作性强，得4分； 项目档案管理方案符合国家档案管理要求，管理措施一般、可行、合理，操作性一般，得3分； 项目档案管理方案基本符合国家档案管理要求，管理措施较完善、可行，操作性差，得2分。 没有不得分。
		项目管理重点难点分析、合理化建议及应对不定性因素的措施 (4分)	对本项目管理中重点难点分析到位，合理化建议切实可行，应对不定性因素措施可靠，得4分； 对本项目管理中重点难点分析较到位，合理化建议有一定的可行性，应对不定性因素措施一般，得3分； 对本项目管理中重点难点有基本认识，无合理化建议或建议不可行，应对不定性因素措施不可靠，得2分。 没有不得分。
		项目管理的工作程序和工作制度 (4分)	根据本项目管理要求制定相关的工作程序及工作制度，工作程序符合建设程序且合理、可行，工作制度全面、合理，得4分； 能基本根据本项目管理的要求制定相关的工作程序及工作制度，工作程序符合建设程序且基本合理，工作制度较全面，得3分； 能提出本项目管理过程的工作程序和工作制度，工作程序不完全符合建设程序的要求，工作制度不全面，得2分。 没有不得分。
		项目管理过程中与有关部门的协调方案 (4分)	与有关部门工作沟通、协调的方案和措施，有全面具体的措施，措施可行，方法合理，得4分； 与政府有关部门工作沟通、协调的方案和措施，有措施，措施一般，得3分； 无与政府有关部门工作沟通、协调的方案和措施，或措施不可行，得2分。 没有不得分。
		项目建设总体计划安排 (2分)	有项目建设总体计划进度安排，项目工期安排合理，满足本项目建设要求，得2分； 有项目建设总体计划进度安排，但工程安排不够合理，只能勉强满足

			本项目建设要求，得1分。 没有不得分。
2.2.4 (3)	投标报价得分 (10分)		以评标基准价作为计算各有效投标价得分的基础，当有效投标报价等于评标基准价时得10分；投标有效报价与评标基准价之差，每上偏1%扣0.6分，下偏1%扣0.3分，最多扣10分。

说明：

1、若投标人为联合体，资信业绩评分，除“项目负责人”和“项目管理组织机构”两评审因素可以同时按主办方和联合体成员方提交的资料进行评审外，其余评审因素均只以联合体主办方提交的资料为评审依据。

2、投标人总得分=各评委评分总分（A+B+C）的算术平均值。

3、评分如出现小数点，则保留小数点后两位，第三位四舍五入。

1. 评标方法

本次评标采用综合评估法。评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章第2.2款规定的评分标准进行打分，并按总得分由高到低的顺序推荐中标候选人，排序的前一至三名分别为第一中标候选人、第二中标候选人和第三中标候选人。总得分相等时，以资信业绩得分高的优先；资信业绩得分也相等的，以项目代建管理方案得分高的优先；如果仍存在相同情况，由评标委员会采用记名投票方式，以得票多的优先。

2. 评审标准

2.1 初步评审标准

- 2.1.1形式评审标准：见评标办法前附表。
- 2.1.2资格评审标准：见评标办法前附表。
- 2.1.3响应性评审标准：见评标办法前附表。

2.2 分值构成与评分标准

2.2.1分值构成

- (1) 资信业绩部分：见评标办法前附表。
- (2) 项目代建管理方案部分：见评标办法前附表。
- (3) 投标报价：见评标办法前附表。

2.2.2评标基准价计算

评标基准价计算方法：见评标办法前附表。

2.2.3投标报价的偏差率计算

投标报价的偏差率计算公式：见评标办法前附表。

2.2.4评分标准

- (1) 资信业绩评分标准：见评标办法前附表。
- (2) 项目代建管理方案评分标准：见评标办法前附表。
- (3) 投标报价评分标准：见评标办法前附表。

3. 评标程序

3.1 初步评审

3.1.1评标委员会可以要求投标人提交第二章“投标人须知”规定的有关证明和证件的原件，以便核验。评标委员会依据本章第 2.1 款规定的标准对投标文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，评标委员会应当否决其投标。评委发现投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致、有明显文字和计算错误的，应当要求投标人作必要的澄清、说明后再判定投标人是否通过初步评审，不得直接否决投标。如评标委员会的评审意见不一致时，以评标委员会过半数成员的意见作为评标委员会对该情形的认定结论。若通过初步评审的投标人不足三名时，则本项目招标失败。

3.1.2 投标人有以下情形之一的，评标委员会应当否决其投标：

(1) 投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应，或者对招标文件的偏差超出招标文件规定的偏差范围或最高项数；

(2) 有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为。

3.1.3 投标报价有算术错误及其他错误的，评标委员会按以下原则要求投标人对投标报价进行修正，并要求投标人书面澄清确认。投标人拒不澄清确认的，评标委员会应当否决其投标：

(1) 投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

(2) 总价金额与单价金额不一致的，以单价金额为准，但单价金额小数点有明显错误的除外。

3.1.4 招标人需将开标异议提交给评标委员会的评审确认时，评标委员会须进行评审确认，不得以任何理由拒绝。

3.2 详细评审

3.2.1 评标委员会按本章第 2.2 款规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分。

(1) 按本章第 2.2.4 (1) 目规定的评审因素和分值对资信业绩部分计算出得分A；

(2) 按本章第 2.2.4 (2) 目规定的评审因素和分值对项目代建管理方案计算出得分B；

(3) 按本章第 2.2.4 (3) 目规定的评审因素和分值对投标报价计算出得分C。

3.2.2 评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.2.3 投标人得分=A+B+C。

3.2.4 评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，使得其投标报价可能低于其个别成本的，应当要求该投标人作出书面说明并提供相应的证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相应证明材料的，评标委员会应当认定该投标人以低于成本报价竞标，并否决其投标。

3.3 投标文件的澄清

3.3.1 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作必要的澄清、说明或补正。澄清、说明或补正应以书面方式进行。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.3.2 澄清、说明或补正不得超出投标文件的范围且不得改变投标文件的实质性内容，并构成投标文件的组成部分。

3.3.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正，直至满足评标委员会的要求。

3.4.4 评标讨论过程中，评标委员会成员应当对投标文件发表专业、客观、公正的意见，意见不一致的应作进一步核实和讨论。评标委员会成员对任何一个投标文件的质疑，应当在讨论或现场讲解时提出，表决结果公布后才提出的质疑，不可作为改变表决结果的依据。

若在评标期间，经评标委员会两人以上（含两人）以书面形式提出动议，评标委员会应当书面发出澄清通知，要求投标人对投标文件含义不明确的内容作出澄清。

投标人应以书面形式进行澄清，澄清中的承诺性意思表示在投标文件有效期内均对投标人有约束力。澄清不得超出投标文件的范围或改变投标文件的实质性内容，超出部分不作为评标委员会评审的依据。

评标委员会均应当阅读投标人的澄清，但应独立参考澄清对投标文件进行评审。

3.4 评标结果

3.4.1 除第二章“投标人须知”前附表授权直接确定中标人外，评标委员会按照得分由高到低的顺序推荐中标候选人，并标明排序。

3.4.2 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告和中标候选人名单。

第四章 合同条款及格式

（另册）

第五章 委托人要求

委托人要求包括但不限于以下内容：

一、项目概况

1. 项目名称：番禺区桥山村村镇工业集聚区更新改造试点项目（一期、二期、三期）工程代建。

2. 建设单位：广州市番禺区石碁镇桥山村股份合作经济社。

3. 工程建设地点：广州市番禺区石碁镇桥山村草岗工业集聚区。

4. 工程建设规模：一期：位于桥山村草岗村镇工业集聚区，项目总占地面积约36219.95平方米，建筑面积约114148平方米，主要建设13栋厂房，1栋23层的宿舍，1栋商业楼，项目建成后将专注于吸引设备制造、新能源设备、制衣等领域的企业入驻。

二期：位于桥山村草岗村镇工业集聚区，（地块二和地块三）占地面积约25370.73平方米，建筑面积约80697平方米，主要建设2栋多层厂房和3栋高层厂房，项目建成后将专注于吸引设备制造、新能源设备、制衣等领域的企业入驻。

三期：位于桥山村草岗村镇工业集聚区，（地块一）占地面积约18740.8平方米，建筑面积约58503平方米，主要建设5栋高层厂房，1栋首末站，项目建成后将专注于吸引设备制造、新能源设备、制衣等领域的企业入驻。

5. 项目投资估算：70000.01万元，其中建安费投资估算为56846.77万元（未含征地拆迁费），建安费投资估算包含二类费用（暂列）为4100万元；一期建安费为23765.49万元；二期建安费为16801.03万元；三期建安费为12180.25万元。

二、项目管理服务期

从合同签订之日起至本项目工程竣工验收及缺陷责任期满并完成工程结算之日止。

三、项目管理目标要求

质量控制目标：竣工验收达到合格标准。

四、项目管理服务工作内容及范围

负责对项目建设的全过程进行建设管理，包括但不限于以下内容：负责自合同签订起至项目竣工验收、竣工结算、财务决算、移交和保修期满的全过程统筹管理工作。包括但不限于勘察设计、概算评审、规划报建、监理、施工、设备材料、招标投标等实

施过程中建设管理工作及各种手续的报审管理工作，并对工程项目进行质量、安全、进度、投资、合同、信息、档案等方面的有效统筹管理和控制，直到办理竣工验收手续和竣工结算、移交使用单位和保修期、项目财务决算等实施过程的建设管理工作及各种手续的报审管理工作。具体以合同为准。

五、项目管理服务单位人员架构要求

- 1. 项目管理服务单位应在项目开工前按要求组建项目管理架构，并将项目管理架构报建设单位备案，现场项目负责人负责核实人员是否符合合同、招投标文件的要求以及人员的实际到位情况。
- 2. 项目管理架构组成人员应符合招投标文件、合同的要求，如因特殊情况部分投标人员不能到位应向建设单位书面提出人员更换申请，得到批准并按合同要求办理相应变更手续后方可进行人员更换；人员的更换应在施工准备阶段完成，经备案后的项目管理架构人员不允许随便变更。项目管理人员最低配置要求如下：

人员架构配备要求表

项目管理团队人员要求	岗位	数量要求	基本要求
	项目负责人	1名	具有注册监理工程师或一级建造师或一级结构师或一级建筑师或一级造价师执业资格证书
	技术负责人	1名	具有注册监理工程师或一级建造师或一级结构师或一级建筑师或一级造价师执业资格证书
	设计管理工程师	1名	具有注册一级结构师或一级建筑师执业资格证书
	造价管理工程师	1名	具有注册一级造价师执业资格证书
	施工管理工程师	1名	具有注册一级建造师执业资格证书
	项目管理员	1名	具有注册监理工程师或二级（含）以上建造师或二级（含）以上造价师资格证书
	总计	6名	

备注：以上为投标人承诺可为本项目独立配置的人员。实际人员配置结合建设阶段和管理需要，以招标人要求或经招标人批准的人员配置方案为准。

六、对项目管理服务单位的其他要求

1. 需在本项目所在地办公或设置项目部。
2. 不得将项目管理服务转包给其他单位。

七、委托人的其他要求：其他要求以合同为准。

第六章 投标文件格式

_____（项目名称）

投 标 文 件

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

_____年_____月_____日

目录

- 一、投标函及投标函附录
- 二、法定代表人身份证明
- 三、授权委托书
- 四、资格审查资料
- 五、投标人声明
- 六、资信业绩证明
- 七、项目代建管理方案
- 八、其他资料

一、投标函及投标函附录

（一）投标函

_____（招标人名称）：

1. 我方已仔细研究了_____（项目名称）招标项目招标文件的全部内容，愿意以投标函附录中的投标报价和服务期限，按合同约定完成项目工程代建工作。

2. 我方的投标文件包括下列内容：

- （1）投标函及投标函附录
- （2）法定代表人身份证明
- （3）授权委托书
- （4）资格审查资料
- （5）投标人声明
- （6）资信业绩证明
- （7）项目代建管理方案
- （8）其他资料

投标文件的上述组成部分如存在内容不一致的，以投标函为准。

3. 我方承诺在招标文件规定的投标有效期内不撤销投标文件。

4. 如我方中标，我方承诺：

- （1）在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同；
- （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. 我方在此声明，所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确，且不存在第二章“投标人须知”第1.4.3项规定的任何一种情形。

6. 如我方中标，我方承诺，满足“委托人要求”中的所有内容。

7. 如我方中标，我方承诺：我司提交的所有投标资料真实可靠，并在中标通知书发放之前，如招标人、建设行政管理部门、工程招标监督机构等提出复查投标资料原件的，我方在3个工作日内提供。投标资料弄虚作假的，我方将承担与此有关的一切责任，包括但不限于取消投标资格或中标资格（如果已取得中标）、接受行政监督部门的行政处罚等。

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

地 址：_____

网 址：_____

电 话：_____

传 真：_____

邮政编码：_____

年____月____日

（二）投标函附录

序号	条款名称		约定内容	备注
1	项目负责人		姓名： 注册证号：	
2	服务期限		按招标文件要求	
3	质量标准		按招标文件要求	
4	投标有效期		按招标文件要求	
5	投标总 报价	(1) + (2) + (3)	大写：_____元 小写：_____元	
		投标下浮率（一期、二期、三期下浮率均需为同一值）	_____ %	
	(1)	一期投标报价	大写：_____元 小写：_____元	
	(2)	二期投标报价	大写：_____元 小写：_____元	
	(3)	三期投标报价	大写：_____元 小写：_____元	

注：1、投标报价以“元”为单位，小数点后保留两位小数，第三位小数四舍五入。如投标报价形式不符合本点要求的，不作为否决投标条件，由评标委员会进行修正；修正后的投标报价若超过对应的最高投标限价，则由评标委员会作无效投标处理。

2、投标报价与下浮率所算出的价格不一致的，以投标报价为准，修正下浮率=1-投标报价/最高投标限价（以%为单位，精确到小数点后2位）。评标委员会按上述修正错误的原则及方法修正投标文件的下浮率，调整后的下浮率对投标人起约束作用。如果投标人不接受修正后的下浮率，则取消其中标资格。

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

_____年_____月_____日

二、法定代表人身份证明

投标人名称：_____

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件。

注：本身份证明需由投标人加盖单位公章。

投标人：_____（盖单位章）

_____年_____月_____日

三、授权委托书

本人_____（姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人，现委托_____（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清确认、递交、撤回、修改_____招标项目投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。委托期限：_____。

代理人无转委托权。

附：法定代表人身份证复印件及委托代理人身份证复印件。

注：本授权委托书需由投标人加盖单位公章并由其法定代表人和委托代理人签字。

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

身份证号码：_____

委托代理人：_____（签字或盖章）

身份证号码：_____

_____年_____月_____日

四、资格审查资料

（一）投标人基本情况表

投标人名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电 话		
	传 真			网 址		
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
企业资质证书	类型： 等级： 证书号：					
质量管理体系证书 (如有)	类型： 等级： 证书号：					
统一社会信用代码				员工总人数：		
注册资本				其 中	高级职称人员	
成立日期					中级职称人员	
基本账户开户银行					技术人员数量	
基本账户银行账号					各类注册人员	
经营范围						
投标人关联企业情况(包括但不限于与投标人法定代表人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位)						
备注						

注：投标人应根据投标人须知第 3.5.1 项的要求在本表后附相关证明材料。

(二) 近年完成的类似项目情况表

项目名称	
项目所在地	
委托人名称	
委托人地址	
委托人电话	
合同价格	
服务期限	
服务内容	
项目负责人	
项目描述	
备注	

(三) 拟委任的主要人员汇总表

序号	姓名	岗位	职称	职称证书或资格证书编号
1				
2				
3				
4				
.....				

（四）主要人员简历表

姓 名		年 龄		执业资格证书（或上岗证书）名称	
职 称		学 历		拟在本项目任职	
工作年限					
毕业学校	年毕业于 学校 专业				
主要工作经历					
时 间	参加过的类似项目			担任职务	委托人及联系电话

五、投标人声明

注：详见招标公告附件一，投标人需提供清晰扫描件加盖单位电子印章。

六、资信业绩证明

（格式自拟）

七、项目代建管理方案

（格式自拟）

八、其他资料

投标人认为有必要提交的其他资料，格式自拟。