

天河区柯木塱村城中村改造项目—
首开区凤凰汇东侧地块复建安置房
及配套工程造价咨询服务

招标公告

招标人：广州市天投城市更新有限公司

招标代理机构：建成工程咨询股份有限公司

日期：2025年5月

天河区柯木塱村城中村改造项目一首开区凤凰汇东侧地块复建安置房及配套工程造价咨询服务

招标公告

1. 招标条件

本招标项目天河区柯木塱村城中村改造项目一首开区凤凰汇东侧地块复建安置房及配套工程造价咨询服务的投资项目代码：2406-440106-04-01-554447，项目业主为广州市天投城市更新有限公司，建设资金来自企业自筹资金，出资比例为 100%，招标人为广州市天投城市更新有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目的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：天河区柯木塱村城中村改造项目一首开区凤凰汇东侧地块复建安置房及配套工程造价咨询服务

2.1.2 建设地点：项目位于天河区凤凰街道，位处天河智慧城核心区北门户地段，地块具体位于广汕一路以南、柯木塱地铁站以西，凤凰汇商业中心以东。

2.1.3 项目建设规模：项目地块总用地面积 22075.27 平方米，其中可建设用地面积 18029.7 平方米，规划绿地面积 4045.57 平方米。总建筑面积 94715 m²，其中计容建筑面积为 42652 m²，不计容建筑面积 31611 m²，容积率≤3.5，绿地率≥35%，建筑限高 90 米。（注：地上复建物业建筑面积 20452 m²不纳入本次招标范围）。项目主要建设内容包括安置房、机动车位 728 个、小区内道路、绿地、公共服务配套设施等。本项目估算总投资约：56885 万元，其中建筑安装工程费用约：38435 万元。

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：☒造价咨询服务包括：☒ 施工图预算阶段、☒ 招标阶段、☒ 施工阶段、☒ 竣工阶段。☒ 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。

造价咨询服务，包括但不限于以下内容：本项目的工程范围所述的一切工程从审核施工图预算、EPC 项目补充合同价格清单、编制招标清单及招标控制价、审核计量付款、

变更签证及索赔、竣工结算及保修阶段尾款支付工作等造价咨询服务；具体可分为以下阶段服务内容：施工图预算阶段、招标阶段、施工阶段、结算阶段等造价咨询服务及招标人要求的本工程其他成本控制服务事项。服务范围及工作内容详见以下：

服务范围及工作内容

序号	阶段	工作内容
1	施工图预算阶段	(1) 负责审核施工图预算(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;如施工图预算需经政府相关部门审核,则协助招标人进行对数工作。 (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) 根据批准的施工图预算,审核设计施工总承包项目(以下简称 EPC 项目)的合同价格清单,并协助完成 EPC 项目补充合同的签订工作; (4) 跟进预算审核的各阶段工作,及时反馈意见,对审核工作进行分解分析,给出专业意见及合理化建议。 (5) 负责为 BIM 信息模型提供造价信息数据。
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工程量、定额、主材的对数等; (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) 负责答疑阶段造价问题的解答。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、招标控制价公布函、招标控制价软件版、EXCEL 版、XML 版、COS 版、指标分析表等),负责对投标人提出的工程量清单问题进行回复,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。 (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，以供招标人参考。
4	施工阶段	（1）负责主材单价、综合单价、变更签证等合同变更费用审核；检测监测费用编制或审核；图纸设计变更会签、材料设备看样定板会签。 （2）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）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、动态成本台账；负责按要求提交成本控制报告，含项目整体结算价预估分析、动态成本（须与批复概算对比分析偏差原因及解决方案建议）等； （4）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。按要求提交人工机械主材设备价格造价影响分析； （5）负责协助第三方的合同索赔处理，参加合同变更谈判、处理合同变更，维护招标人的合法权益。
5	结算阶段	（1）负责编制结算计划，建立结算台账； （2）负责审核各类合同结算（含各服务类合同结算评审）； （3）配合结算评审工作。
6	其他	（1）负责按招标人要求编制各类造价管理文件； （2）负责根据招标人要求完成本项目其他委托事项的价格审核； （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，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）根据招标人需求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，以作为进度和成本控制的目标；随设计的深入分析工程成本； （6）招标人安排的其他造价管理工作。

2.2.3 质量标准：具体以造价咨询合同条款约定为准。

2.2.4 服务期限：本合同服务期限自本合同生效之日起至本合同约定造价咨询服务内容全部完成止。

2.2.5 最高投标限价：¥2285160.00 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。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 and 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。香港企业参与本次投标的，应按招标文件要求提供满足上述要求的证明资料扫描件。

3.2 投标人拟委派的项目负责人须具备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人单位一致）。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 and 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〕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 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。（须提供网页截图）（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/gzs.jzyglfwzx/bszy/content/post_8073925.html）。

3.4.3 投标人未出现以下情形：与本项目其它投标人的单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的（按投标人提供的《投标人声明》第六条内容进行评审）。如不同投标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，则相关投标均无效。

3.4.4 未被列入拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单（本项评审投标人无需提供资料，按投标截止时间广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易系统比对的结果进行评审）。

3.4.5 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 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 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。

4.3 本项目采用资格后审方式。

注：（1）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）交易平台网站办理网上投标登记手续。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（网址：<http://www.gzggzy.cn>）。

（2）本公告发布之日起发布招标文件，并从招标公告发布之日起开始计算备标时间。招标文件一经在电子招标投标交易平台发布，视为送达给所有投标人。

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 2025 年__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：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）第__开标室。（注：投标人应凭法定代表人证明书及法定代表人授权委托书（如适用）递交投标文件备用光盘（或 U 盘）。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（或 U 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。

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>）、广州国企阳光采购信息发布平台（<https://ygcg.gzggzy.cn/p92/index.html>）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：广州市天投城市更新有限公司

地 址：广州市越秀区流花路 117 号流花展贸中心 15 号馆 3 楼

联系人：黄工

电 话：020-80922912

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：广州市天投城市更新有限公司

招标人地址：广州市越秀区流花路 117 号流花展贸中心 15 号馆 3 楼

联 系 人：黄工 电 话：020-80922912

招标代理机构：建成工程咨询股份有限公司

地 址：510030、广州市越秀区东风中路 318 号 22 楼

联 系 人：刘工 电话号码：020-83630072

招标监督机构：广州城投城市更新集团有限公司

地 址：广州市越秀区流花路 117 号流花展贸中心 15 号馆 4 楼

电 话：020-80922913

招标人：广州市天投城市更新有限公司

招标代理机构：建成工程咨询股份有限公司

2025 年 月 日

附件一

投标人声明

广州市天投城市更新有限公司、广州城投城市更新集团有限公司：

本公司就参加天河区柯木塱村城中村改造项目一首开区凤凰汇东侧地块复建安置房及配套工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。

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”。）

七、本公司承诺遵循公平公正、公开、诚实信用原则，如实提交投标资料，真实反映企业实力，公平竞争，不弄虚作假，不以低于企业成本价竞标而降低质量，不与任何建设单位订立违背企业成本及相关规定的“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。

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（签字或盖章）：

项目负责人（签字）：

年 月 日