

广州市海珠区得胜岗片区更新改造项目 全过程造价咨询服务

招标公告

招 标 人：广州优居运营管理有限公司

招标代理机构：国义招标股份有限公司

日 期：2025 年 7 月



广州市海珠区得胜岗片区更新改造项目全过程造价咨询服务 招标公告

1. 招标条件

本招标项目广州市海珠区得胜岗片区更新改造项目已由广东省企业投资项目备案证（项目代码：2502-440105-04-01-244390、2506-440105-04-01-759062）批准建设，项目业主为广州优居运营管理有限公司，建设资金来自企业自筹资金，出资比例为100%，招标人为广州优居运营管理有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目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 项目概况

2.1.1 项目名称：广州市海珠区得胜岗片区更新改造项目全过程造价咨询服务

2.1.2 工程建设规模和建设内容：项目总用地面积 15133.60 m²，可建设用地面积 14971.16 m²，容积率 $\leq$ 2.75，建筑密度 $\leq$ 45%，绿地率 $\geq$ 25%，计算容积率建筑面积约 41240.13 m²，总建筑面积约 63077.63 m²，其中：地下建筑面积约 12694.00 m²，住宅面积约 25567.98 m²，建筑限高 $\leq$ 130 米，层数暂定为 40 层。采用装配式建筑，装配率不低于 50%。其中：北地块一期含住宅（31 层、100 米）、商服配套、一层地下室（2104.29 平方米）；南地块二期含住宅（40 层、130 米）、商服配套、扩建小学、道路、两层地下室（8286.79 平方米）。该项目的建设规模及指标最终以政府相关部门的批复及发包人选定方案为准，发包人有权根据评审意见进行调整，承包人应无条件给予支持。

2.1.3 工程建设地点：广州市海珠区得胜岗片区。

2.1.4 工程概算/建筑工程费：项目总投资 56249.91 万元，建筑安装工程费预估为 37386.56 万元。

2.1.5 资金来源：企业自筹资金。

2.2 招标范围、招标内容及标段划分：

2.2.1 标段划分：本项目设 1 个标段。

2.2.2 招标内容：

序号	阶段	服务内容
1	概算阶段	<u>(1) 负责审核设计概算，按甲方要求提交概算审核成果文件；</u> <u>(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；跟进概算审核过程对数、结果确认等工作，及时反馈意见，按时保质完成概算审核；</u> <u>(3) 根据批准的概算，负责分解项目各专业工程和各阶段造价限额设计量化指标。</u>
2	预算阶段	<u>(1) 负责编制/审核施工图、货物、服务等预算（含设计图纸修改后调整相应预算），按甲方要求提交预算编审成果文件；</u> <u>(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。</u> <u>(3) 负责对中标承建（服务）单位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，出具工程量清单复核报告；</u> <u>(4) 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甲方参考；协助完成 EPC 项目补充合同的签订工作（如有）；</u> <u>(5) 协助各项招标、采购其他工作。</u>
3	施工阶段	<u>(1) 负责主材单价、综合单价、设计变更预算、工程签证预算和合同变更价款等的编制或审核；</u> <u>(2) 参与材料设备看样定板及并对相关资料审核；</u> <u>(3) 负责施工过程造价控制（含编制方案及实施计划），审核所有合同的工程量与支付，向甲方发出付款建议（避免超付）；</u> <u>(4) 负责制定项目总体投资资金计划，对每月实际投</u>

序号	阶段	服务内容
		资和计划投资作分析比较，分析差异的原因； (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； (6) 负责定期召开造价控制会议，每月底前提提交投资控制报告，含项目整体结算价预估分析、人工机械主材设备价格造价影响分析、按甲方要求提交动态成本偏差分析（须与目标成本对比分析偏差原因及解决方案建议）； (7) 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； (8) 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，维护甲方的合法权益。
4	结（决） 算阶段	(1) 负责编制结算编审计划，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) 根据甲方的结算编审指引等相关制度审核本项目各类（施工、货物、服务等）合同结算书，及时完成对数，根据各方确认意见出具结算审核报告； (4) 收集项目完整造价资料，根据甲方要求编制建造成本分析报告，并与当地同类项目各类经济指标进行对比分析；整理并移交造价相关归档资料； (5) 配合甲方决算工作。
5	其他	(1) 负责按甲方要求编制或审核各类造价管理文件； (2) 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； (3) 负责组织相关造价控制会议，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（费用综合考虑在投标报价中）； (4) 根据甲方要求，配合甲方完成其他造价管理工作，如投资匡算、培训等； (5) 负责施工、货物、服务合同的计量支付审核； (6) 按要求配合项目审计工作； (7) 根据甲方需求，配合甲方完成各阶段的目标成本编制工作，施工阶段按季度编制动态成本报告，并及时对成本异常情况及时提交成本预警报告；

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 投标人参加投标的意思表达清楚，投标人代表被授权有效。

3.3 本次招标不接受联合体投标。

3.4 投标人拟派项目负责人须具备有效的注册一级造价工程师证书，注册执业单位为投标人单位；或已在广东省住房和城乡建设主管部门备案且备案的资格及业务范围满足本项目造价咨询负责人资格要求的香港专业人士。

注：（1）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。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。

（2）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。香港专业人士须提供满足上述要求的证明资料扫描件。

3.5 初步评审（含形式评审、资格评审、响应性评审）前，投标人已在广州市住房和城乡建设局建立企业信用档案，拟委派的项目负责人须是本企业信用档案中的在册人员。企业信用档案取自投标截止时间投

标人在信用管理平台内的信息，投标人无需提交相关资料，若招标人延长递交投标文件截止时间的，信用档案信息的评审时点也相应延长。（信用档案办理详见《广州市住建行业信用管理平台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）。

3.6 投标人已按规定格式签名盖章《投标人声明》（详见招标公告附件）。

3.7 投标人未出现以下情形：与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。

3.8 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）交易系统比对结果进行评审）。

注：（1）对于取自投标人在广州市住建行业信用管理平台内信息档案内上传件的，信用管理平台上记录的该部分上传件将被视为投标人递交投标文件（资格审查资料）的一部分。评标委员会对该部分资料的审查以递交投标文件截止时间在广州市住建行业信用管理平台内的上传件为依据（投标人资格要求第 3.5 点的信用档案取自信用管理平台内的信息）。若招标人延长递交投标文件截止时间，以延长递交投标文件截止时在广州市住建行业信用管理平台内的上传件为依据，且投标人应及时维护相关上传件，确保各项上传件的有效性。

（2）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）网站（<http://www.gzggzy.cn/>）（电子招标投标交易平台）下载电子招标文件。

4.2 本项目资格审查方式：资格后审。

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）本项目招标文件随招标公告一并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。招标文件随招标公告一并在电子招标投标交易平台网站发布。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. 发布招标公告、投标文件递交、开标时间

5.1 招标公告发布日期（含本日）：自 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。本项目截止时同时开标。

5.2 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，投标人应在投标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）（网址：<http://www.gzggzy.cn/>）递交电子投标文件。投标人应在递交投标文件截止时间前按照广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站交易平台关于全流程电子化项目的相关指南选择参与投标的项目办理投标登记手续，详见：广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站。投标人完成电子投标文件上传后，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。

5.3 递交投标文件备用光盘（或 u 盘）的时间：2025 年____月____日____时____分至 2025 年____月____日____时____分，递交地点：广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）（广州市天河区天润路 333 号）第__开标室。投标人递交的电子光盘（或 U 盘）需按规定封装，且将数据刻录到电子光盘（或 U 盘）之后，投标前应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。逾期或未在指定地点递交投标文件光盘（或 U 盘）的，招标人拒绝接收其投标文件光盘（或 U 盘）。

5.5 投标文件解密时间为 2025 年____月____日____时____分至 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）网站交易平台对电子投标文件进行投标文件解密。

5.6 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）（广州市天河区天润路 333 号）第__开标室。

5.7 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。投标人可登录广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站首页，点击“交易业务-建设工程”专栏中的“项目查询（日程安排、答疑纪要）”，输入项目编号或项目名称查询最新信息。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）网站的相关信息。

6. 发布公告的媒介

本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）（<http://www.gzggzy.cn>）、广东省招标投标监管网（<https://www.gdzwfw.gov.cn/ztbjg-portal/#/index>）、中国招标投标公共服务平台（<http://www.cebpubservice.com/>）及广州国企阳光采购信息发布平台（<http://ygcg.gzggzy.cn/p92/index.html>）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）交易平台发布。本公告在各平台发布的文本如有不同之处，以在广东省招标投标监管网发布的文本为准。本项目相关附件具体详见广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站。

7. 联系方式

招 标 人：广州优居运营管理有限公司

地 址：广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸大厦南塔 7 楼

联 系 人：张工 电话：18802016522

招标代理机构：国义招标股份有限公司

地 址：广州市越秀区东风东路 726 号 7 楼

联 系 人：张工、刘工 电话：020-37860748、37860756

招标监督机构：广州优居运营管理有限公司

监管电话：18802016522

地 址：广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸大厦南塔 7 楼

8. 其他事项

8.1 潜在投标人或利害关系人对本招标公告及招标文件有异议的，应当在投标截止时间 10 日前向招标人书面提出。

异议受理部门：广州优居运营管理有限公司

异议受理人：张工

异议受理电话：18802016522

地址：广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸大厦南塔 7 楼

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。

8.2 招标人不集中组织现场考察，由投标人自行考察。

8.3 招标公告网上发布时，同时发布招标文件、最高投标限价。招标公告发布之日起计算编制投标文件时间，编制投标文件的时间不得少于 20 天。招标人应综合考虑节假日因素，合理确定投标人编制投标文件所需要的时间，如遇春节、五一、十一等长假，建议招标人结合项目特点和实际需要适当延长备标期。如招标人需发布补充公告的，以最后发布的补充公告的时间起计算编制投标文件时间。

8.4 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，将被拒绝一年内参与我单位后续工程投标。（注：自招标人发出通知之日起计）：

- （1）将中标工程转包或者违法分包的；
- （2）存在围标或串通投标情形的；
- （3）在投标文件中提供虚假材料的；
- （4）存在行贿情形的；
- （5）拖欠农民工工资的；
- （6）在中标工程中不执行质量、安全生产相关规定的，造成质量或安全事故的；

- (7) 出让投标资格的；
- (8) 存在少放、不放业绩、奖项等客观评审资料，减少自身竞争力情形的；
- (9) 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) 法律法规规定的其他禁止性情形。

附件：

投标人声明

本招标项目招标人：

本公司就参加广州市海珠区得胜岗片区更新改造项目全过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文件的人员、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，在本项目投标中诚信投标，在本项目投标中不与其他单位围标、串标，不出让投标资格、转包或违法分包，不向招标人或评标委员会成员行贿，不存在少放、不放业绩、奖项等客观评审资料，减少自身竞争力的情形，若存在以上情形的，将自愿接受被招标人列入拒绝投标名单，不能参与招标人后续招标项目的投标。

三、本公司与招标人过去 3 年内无合同纠纷，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，中标后严格执行招标人有关工程建设项目建造成本管理办法等相关规定。我单位已充分了解本项目的投资规模、建设内容、建设标准及相关风险，如中标，我单位保证按照招标文件规定的投资控制要求、质量要求、工期要求完成本项目。

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、本公司已经对投标时拟投入本项目的管理团队和专业技术人员进行自查，保证拟投入的所有人员都是本单位正式人员，都在本单位缴纳社保，不存在持证人注册单位与实际工作单位不符、买卖租借（专业）资格（注册）证书等“挂证”违法违规行为。

八、本公司承诺，中标后将按招标人要求，积极响应广州市关于投身“百千万工程”的号召，主动参与建筑业结对帮扶。

九、如果本公司使用采用告知承诺制方式取得的资质参与本项目投标，该资质经资质审批部门核查被依法注销的，本公司承诺自动放弃投标及中标资格。如经查实该资质为以欺骗等不正当手段取得的，将依法接受监督部门的行政处罚。

十、本公司承诺，中标后严格按照合同和招投标文件规定履行义务，并同意招标人将其履行合同、招投标文件义务的履约情况和不诚信行为（包括但不限于由招标人做出的违约责任处理决定等）在招标人网站和建设项目业主网站及其他媒体上公开披露，由此造成的一切损失和不利后果均由本公司自行承担。

十一、本公司违反上述保证，或本声明陈述与事实不符，一经查实将按相关规定进行信用记录。本公司对失信行为产生的一切后果已知悉。其中，本声明陈述与事实不符的，属于弄虚作假骗取中标，将依法接受监管部门的处罚。

十二、在本项目进行的法定期间内，若招标人收到任何针对本公司的异议和投诉，本公司应依法举证，否则愿意承担举证不能的法律后果。

特此声明。

声明企业：

项目负责人签字：

_____年_____月_____日