

# 金融城东区车陂村集体物业复建项目

## 代建管理服务

### 招 标 文 件

招标人：广州市天河区车陂街车陂股份合作经济联社

招标代理：广东省建筑工程监理有限公司

日期：2025年8月

# 目 录

第一卷 .....	3
第一章 招标公告 .....	3
第二章 投标人须知 .....	4
第三章 评标办法（综合评估法） .....	26
第四章 合同条款及格式 .....	34
第二卷 .....	35
第五章 委托人要求 .....	36
第三卷 .....	37
第六章 投标文件格式 .....	38

# **第一卷**

## **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: 广州市天河区车陂街车陂股份合作经济联社 地址: 广州市天河区车陂美东街 28 号 联系人: 苏先生 电话: 020-82161155
1. 1. 3	招标代理机构	名称: 广东省建筑工程监理有限公司 地址: 广州市荔湾区流花路 85 号 联系人: 赖工、黄工 电话: 020-86673560
1. 1. 4	招标项目名称	金融城东区车陂村集体物业复建项目代建管理服务
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. 2. 1	资金来源及比例	详见招标公告。
1. 2. 2	资金落实情况	已落实。
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: 竣工验收达到合格标准。
1. 4. 1	投标人资质条件、能力、信誉	详见招标公告投标人资格要求
1. 4. 2	是否接受联合体投标	<input checked="" type="checkbox"/> 不接受 <input type="checkbox"/> 接受, 应满足下列要求:
1. 4. 3	投标人不得存在的其他情形	/
1. 5	费用承担和设计成果补偿	/
1. 9. 1	踏勘现场	<input checked="" type="checkbox"/> 不组织: 投标人自行考察, 招标人不统一安排现场考察。 <input type="checkbox"/> 组织, 踏勘时间: / 踏勘集中地点: /

1.10.1	投标预备会	<input checked="" type="checkbox"/> 不召开 <input type="checkbox"/> 召开, 召开时间: 召开地点:
1.10.2	投标人提出问题的截止时间	1. 方式: <u>网上答疑。</u> 2. 投标人提出问题期限: <u>在递交投标文件截止时间 18 日前。</u>
1.10.3	招标人书面澄清的时间	递交投标文件截止日期 <u>15</u> 日前
1.11.2	投标人拟分包的工作	<input type="checkbox"/> 不允许 <input checked="" type="checkbox"/> 允许, 允许非主体、非关键性工程进行分包, 承包人不具备相应资质的, 需经招标人审核批准后分包给具有相应资质和能力的专业单位实施。
1.12.1	实质性要求和条件	/
1.12.3	偏差	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许, 偏差范围: 偏差幅度:
2.1	构成招标文件的其他资料	招标文件答疑纪要、澄清文件等(如有)。
2.2.1	投标人要求澄清招标文件的截止时间	<u>招标答疑采用网上答疑方式进行。投标人若对招标文件有疑问的, 可在递交投标文件截止时间 18 日前提出。</u> <u>投标人疑问通过网上提交。具体操作方法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《房屋建筑和市政基础设施工程全流程电子化项目专章》。</u>
2.2.2	投标截止时间	详见招标公告
2.2.3	投标人确认收到招标文件澄清	<u>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, 招标文件的修改内容作为招标文件的组成部分, 具有约束作用。</u>
2.3.1	招标文件修改发出的形式	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。
2.3.2	投标人确认收到招标文件澄清	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, 招标文件的修改内容作为招标文件的组成部分, 具有约束作用。
3.1.1	构成投标文件的其他资料	满足本项目评审要求的其他资料。
3.2.1	增值税税金的计算方法	按国家税务机关的规定执行。

3.2.3	报价方式	投标人结合企业自身及项目情况自行报价（以元为单位，精确到小数位后2位，第3位四舍五入）。投标报价不得高于最高投标限价，否则作废标处理。 结算方式：按合同约定执行。
3.2.4	最高投标限价（招标控制价）	详见招标公告
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，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	为 <u>90</u> 日历天（从投标截止之日起）。
3.4.1	投标保证金	是否要求投标人递交投标保证金： <input type="checkbox"/> 要求 <input checked="" type="checkbox"/> 不要求
3.5	资格审查资料的特殊要求	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有，具体要求：
3.6.1	是否允许递交备选投标方案	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许
3.7.3(B)	投标文件所附证书证件要求	证书证件需为原件清晰扫描件，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。
3.7.3(B) (新增)	投标文件签字或盖章要求	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，并采用单位数字证书，按招标文件要求在相应位置加盖电子印章。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。具体操作详见附件《房屋建筑和市政基础设施工程全流程电子化项目专章》。
4.1.1	投标文件加密要求	网上递交的电子投标文件须进行加密。具体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《房屋建筑和市政基础设施工程全流程电子化项目专章》
4.1.2	封套上应载明的信息	对递交的备用投标文件电子光盘进行封装，封套上应注明如下信息： 招标人名称： <u>                        </u> 招标人地址： <u>                        </u> <u>                        </u> 投标文件 招标项目编号： <u>                        </u> 在____年____月____日____时____分前不得开启（填入开标时间） 投标人名称： <u>                        </u>
4.2.1	投标截止时间	<u>      </u> 年 <u>      </u> 月 <u>      </u> 日 <u>      </u> 时 <u>      </u> 分（北京时间） (详见广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心

		心) 网站信息。具体时间可以到广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)交易平台“建设工程→项目查询(日程安排、答疑纪要)”输入本项目编号或项目名称进行查询。)
4.2.2	递交投标文件地点	电子投标文件递交要求: 1. 递交方式: 网上递交投标文件 2. 地点: 广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)网站
4.2.3	投标文件是否退还	<input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是, 退还时间:
5.1(B)	开标时间和地点	1. 开标时间: 同投标截止时间 2. 地点: 具体时间和地点可以到广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)交易平台“建设工程→项目查询(日程安排、答疑纪要)”输入本项目编号或项目名称进行查询。 3. 上述时间及地点是否有改变, 请密切留意招标答疑纪要的相关信息。
5.2	开标程序	主持人按下列程序进行开标: (1) 宣布开标纪律。 (2) 在投标截止时间后 60 分钟内, 投标人通过递交投标文件的交易平台对已递交的电子投标文件进行解密。投标人完成解密后, 再由招标人进行解密(投标人只用执行一次解密, 招标人执行解密次数根据招标文件开标次数确定)。 (3) 解密完成后, 公布: a 投标人名称; b 投标文件递交情况; c 投标文件解密情况; d 项目负责人; e 投标报价; f 服务期限; g 投标人的加密打包投标文件电脑机器特征码等主要内容, 并记录在案。未在规定时间内解密的投标文件不参与开标、评标。 (4) 截标后, 开标开始时间因故推迟的, 相关评标信息仍以原定的开标开始时间的信息为准。 (5) 备用光盘(或 U 盘)的读取按“9 电子招投标”第 3 点的规定执行。 (6) 开标方式采用电子开标和现场开标两种模式, 投标人可选择在开标室参与开标或准时在线参加开标, 也可不参加开标。参加在线开标的投标人登录交易平台实时查看开标、唱标情况。交易平台生成开标记录并向社会公众公布。 (7) 参加现场开标的投标人对开标结果有异议的, 应当在开标现场提出, 招标人应当当场作出答复, 并制作

		<p>记录。参加在线开标的投标人对开标结果有异议的，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。</p> <p>(8) 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。</p> <p>(9) 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。</p> <p>(10) 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；</p> <p>(11) 开标结束。</p>
6.1.1	评标委员会的组建	由招标人依法组建评标委员会。
6.3.2	评标委员会推荐中标候选人的人数	推荐的中标候选人数： <u>3</u> 人。
7.1	中标候选人公示媒介及期限	<p>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。</p> <p>公示期限：3日。</p>
7.4	是否授权评标委员会确定中标人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
7.6.1	履约保证金	<p>是否要求中标人提交履约保证金：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>要求 履约保证金的形式：以《代建管理服务合同》约定为准。</p> <p>履约保证金的金额：中标价的 10%。</p> <p><input type="checkbox"/>不要求</p>
9	电子招标投标	<p><input type="checkbox"/>否  <input checked="" type="checkbox"/>是，具体要求：</p> <p>1、<u>投标文件形式：投标文件全部采用电子文档，投标文件应按交易平台相关操作指南编制。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。投标文件所附证书证件均为原件扫描件，并采用单位数字证书，按招标文件要求在相应位置加盖电子印章。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。</u>具体操作详见交易平台相关操作指南。</p> <p>2、<u>投标文件的修改与撤回：投标人修改或撤回已递交</u></p>

	<p>的投标文件，需在广州交易集团有限公司（广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易平台发出撤回通知，并按要求加盖电子印章。广州交易集团有限公司（广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）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。</p> <p>3、（重要风险提示）备用光盘或 u 盘。投标人可使用投标文件制作工具生成非加密的电子投标文件载入光盘或 u 盘（1 份，载体形式由投标人自选），在规定的时间、地点提交备用。（刻录好的投标文件光盘或 u 盘密封在密封袋中，并在封口处加盖投标人单位公章。密封袋上应写明项目名称和招标人名称。递交的投标文件光盘或 u 盘（备用）不得加密。光盘或 u 盘（备用投标文件）无法读取或导入的，则视为未提交投标文件光盘或 u 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，不再读取提交的光盘或 u 盘。投标人也可不提交投标文件光盘或 u 盘（备用）。</p> <p>4、<u>投标文件的递交：</u></p> <p>①<u>投标文件递交的截止时间（投标截止时间，下同），投标人应在截止时间前通过电子招标投标交易平台递交电子投标文件。</u></p> <p>②<u>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。</u></p> <p>③<u>逾期送达的投标文件，电子招标投标交易平台将予以拒收。</u></p> <p>5、<u>投标文件加密要求：</u></p> <p>①<u>网上递交的电子投标文件须进行加密。具体操作详见广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易平台相关操作指南。</u></p> <p>②<u>未按要求加密的投标文件，招标人将予以拒收。</u></p> <p>6、<u>投标文件解密失败的补救方案：</u></p> <p>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。若出现招标人无法正常解密或导入开标系统的情况，在开标现场读取已成功解密、以及因投标人之外的原因导致电子投标文件解密失败的投标人递交的</p>
--	--

		<p><u>电子光盘或 u 盘内容。出现上述情况的，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 盘的，视为撤回投标文件。</u></p> <p><u>除发生上述情况外，开标评标均以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）交易平台网上递交的电子投标文件为准。</u></p>
10	需要补充的其他内容	
10.1	招标失败的情形	递交投标文件投标人不足 3 名，或通过形式评审、资格评审、响应性评审的有效投标人不足 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。
10.2	中标候选人公示要求	在产生中标候选人后，招标人将中标候选人的投标文件商务部分的电子版（报价清单、方案等涉及商业秘密的内容除外）在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站公开。
10.3	需要补充的其他内容	<p>①交易服务费 中标人应按招标人通知的日期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、向广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）索取发票，并在取得发票后及时告知招标代理。（该交易服务费为中标金额的 0.9%，具体收费标准投标人可以在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站查阅，如有变更以广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）最新发布的标准为准）。</p> <p>②招标代理费 本招标项目由中标人支付招标代理服务费用，招标人不再另行支付。中标人在发放《中标通知书》前向招标代理机构一次性足额支付招标代理服务费[计费依据：《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534 号）文的规定，以本项目中标金额为计费基数，按差额定率累进法计算后下浮 <u>10 %</u>作为本项目招标代理服务费。</p>

## 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，现对项目工程代建管理服务进行招标。

- 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。

### 1.2 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、项目代建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) 项目负责人的资格要求：详见招标公告投标人资格要求；
  - (2) 其他要求：详见招标公告投标人资格要求。
- 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协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务，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) 与本招标项目的招标人、设计单位、招标代理、施工单位、监理单位以及建筑材料、建筑构配件和设备供应商有隶属关系或者其他利害关系；
- (9) 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标段建设地点的，不受该项规定限制）
- (10) 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）；
- (11) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；
- (12) 在最近三年内有严重违约或重大工程质量问题的；（“严重违约”事实应当以司法机关、仲裁机构出具的认定文件为准。“重大工程质量问题”应当以相关行业主管部门的行政处罚决定或者司法机关出具的有关法律文书为准。“最近三年”是指从投标截止时间之日起逆推三年，以相关行业主管部门、司法机关、仲裁机构出具的生效文件的落款时间起计算）
- (13) 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

##### 1.5.1 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 投标人须知前附表规定组织踏勘现场的，招标人按投标人须知前附表规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场。部分投标人未按时参加踏勘现场的，不影响踏勘现场的正常进行。

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 投标答疑

1.10.1 招标答疑采用网上答疑方式进行。投标人若对招标文件（包括最高投标限价、合同等）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，提交问题时一律不得署名。

网上答疑的操作指南为：登陆广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站→进入“我是投标人”→进入“新建设工程交易平台”→进入“我的投标”→进入“招标答疑提问”→通过项目编号或名称找到所需的项目→在上述的答疑时间内点击“答疑提问”进入到提问区域→无记名或匿名提出问题

1.10.2 投标人应在投标人须知前附表规定的时间前，按前附表载明的方式提出问题。招标人应在递交投标文件截止时间 15 日前解答投标人对招标文件提出的疑问，形成答疑纪要，在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站“招标答疑”专区发布。

1.10.3 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。

1.10.4 招标答疑纪要为招标文件的一部分。投标人可在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站浏览、下载招标答疑纪要。

1.10.5 若招标答疑纪要与招标文件有矛盾时，以广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站最后发布的答疑纪要为准。

## 1.11 分包

中标人可以将部分工作发包给具有相应资质条件的分包单位，但分包单位必须经招标人认可。分包须按以下约定执行：1) 中标人委托的分包单位，经招标人书面同意后，中标人与分包单位签订专项分包合同，并将签订后的专项分包合同一式两份送招标人存档备案；2) 中标人及中标人委托的专项分包单位须对成果文件进行盖章确认)。

## 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投标人的响应，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投标项目代建服务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(另册)；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同条款及格式(另册)；
- (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。当招标文件的澄清、修改等在同一内容的表述不一致时，以最后发出的书面文件为准。

## 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，应在投标人须知前附表规定的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）网站进入提问区域将问题提交给招标人或招标代理人，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）网站发布发给所有投标人，但不指明澄清问题的来源。澄清发出的时间距投标人须知前附表规定的投标截止时间不足 15 天的，并且澄清内容影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

2.2.3 招标文件澄清在交易平台网站通过项目答疑专区网上公开发布，发出即视作收到，以交易平台网站发布时间作为送达时间。无需投标人确认。投标人应自行关注，招标人不再一一通知。

## 2.3 招标文件的修改

2.3.1 招标人在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易平台网站发布形式修改招标文件。修改招标文件的时间距投标人须知前附表规定的投标截止时间不足 15 天的，并且澄清内容影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

2.3.2 招标文件修改（或补充公告）一经在交易平台网站发布，视作已发放给所有投标人，以交易平台网站发布时间作为送达时间。无需投标人确认。投标人应自行关注，招标人不再一一通知。招标文件的修改内容作为招标文件的组成部分，具有约束作用。

2.3.3 招标文件的修改均以广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站发布的内容为准。当招标文件的修改在同一内容的表述不一致时，以广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站最后发布的内容为准。

2.3.4 为使投标人在编制投标文件时有充分的时间对招标文件的修改、补充等内容考虑进去，招标人将酌情延长提交投标文件的截止时间，具体时间将在招标文件的修改、补充通知中予以明确。若通知中没有明确延长时间，即表示投标时间不延长。

## 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：投标文件由资格审查文件、技术文件两部分组成，如招标文件没有格式规定的，由投标人自行编制。

3.1.2 资格审查文件：

(1) 封面：注明项目名称、资格审查文件、投标人单位及年月日；加盖投标人电子印章；

(2) 目录

(3) 法定代表人身份证明书，如投标文件为委托代理人签署应同时附上法定代表人身份证明书和授权委托证明书（按第六章 投标文件格式）；

(4) 投标人代表的授权委托证明书（按第六章 投标文件格式）；

(5) 投标人声明（按招标公告附件一）；

(6) 投标人证明满足招标公告第 3 条单列的投标人资格要求的相关证明资料；

(7) 投标人认为应该提供的其他资料。

3.1.3 技术文件：

(1) 封面：注明项目名称、技术文件、投标人单位及年月日；加盖投标人电子印章；

(2) 目录；

(3) 投标函及投标函附录（按第六章 投标文件格式）；

(4) 企业经验（投标人根据评分标准进行编制）；

(5) 项目管理团队（投标人根据评分标准进行编制）

(6) 项目代建服务方案（投标人根据评分标准进行编制）；

(7) 投标人认为应该提供的其他资料。

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。

#### 3.2 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

函中进行报价。

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中的投标报价总额。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。

### 3.4 投标保证金

3.4.1 本项目不要求递交投标保证金

3.4.2 投标人如存在下列情况之一的，将被拒绝在一定时期内参与招标人后续工程投标（拒绝时限为自招标人发出通知之日起计十二个月）：

（1）投标人存在在规定的投标有效期内撤销或修改其投标文件或在收到中标通知书后，无正当理由拒签合同或未按招标文件规定提交履约担保。

### 3.5 资格审查资料

3.5.1 资格审查资料要求详见本章 3.1.2 资格审查文件组成。

3.5.2 本项目采用电子化资格后审，由评标委员会负责对投标人的资格进行审查，评标时只对通过资格审查的投标人进行下一阶段的评审。

3.5.3 资审合格后，投标人的资格发生变化而不满足投标人合格条件，在发出中标通知书前，资格问题仍未解决的，招标人将取消其中标资格。

3.5.4 招标人有权保留对投标人所提交的资格审查证明资料进一步核实和要求澄清

清的权力，投标人应对报送证明材料的真实性负责。

### 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服务方案的，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项目代建服务期限、投标有效期、质量标准、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，投标文件所附证书证件均为原件扫描件，并采用单位数字证书，按招标文件要求在相应位置加盖电子印章。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。具体操作详见附件《房屋建筑和市政基础设施工程全流程电子化项目专章》。

## 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。

### 4.2 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。

### 4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在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的投标文件，需在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易平台发出修改或撤回通知，并按要求加盖电子印章。广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）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 修改后再次递交的，按4.2点的规定执行。

4.3.4 在投标截止时间之后，投标人不得补充、修改和更换投标文件。

## 5. 开标

### 5.1 开标时间和地点

招标人在规定的投标截止时间（开标时间）和投标人须知前附表规定的地点公开开标，并邀请所有投标人的法定代表人或其委托代理人准时参加。投标人（法定代表人或其委托代理人）可自行决定是否参加开标。投标人不参加的，视为认可开标过程及结果。

### 5.2 开标程序

主持人按下列程序进行开标：按“投标人须知前附表”第5.2条。

### 5.3 开标异议

投标人对开标有异议的，应当在交易平台规定的时间内或开标现场提出，招标人当场作出答复，并制作记录。

## 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。评标委员会由依法从广东省综合评标评审专家库中随机抽取产生的有关技术、经济等方面专家组成。

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

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。公示最后一天为工作日。

## 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。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

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。

### 7.4 定标

7.4.1 除投标人须知前附表规定评标委员会直接确定中标人外，招标人依据评标委员会推荐的中标候选人确定中标人，评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。

7.4.2 依法必须进行公开招标的项目，招标人应当确定排名第一的中标候选人为中标人。

7.4.3 排名第一的中标候选人放弃中标、或被取消中标资格，或因不可抗力提出不能履行合同，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，招标人可以按照中标候选人顺序依次上升替补定标，以此类推，也可以依法重新招标。如所有中标候选人均出现上述所列的情形，为招标失败，招标人依法重新招标。

7.4.4 重新评标的，评标信息（含业绩、奖项等）仍以投标截止时投标人的信息为准。因特殊原因需要延长投标有效期，投标人拒绝延长投标有效期的，仍参与评标，但不被推荐为中标候选人。

### 7.5 中标通知

在本章第3.3款规定的投标有效期内，中标人自行于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，并上报建设行政主管部门。

### 7.6 履约保证金

7.6.1 中标（承包）人在收到中标通知书之日起27天内，中标人应按投标人须知前附表规定的担保形式向招标人提交履约担保。履约保证金为中标价的10%，是不可撤销的保函。若在中标通知书发放后，中标人未提交履约保证金或未征得招标人同意延期缴

交的，招标人有权取消其中标资格，并选取第二中标候选人替补。给招标人造成损失的，中标人还应当承担赔偿责任。具体要求以《代建管理服务合同》约定为准。

7.6.2 如果中标人不遵守本7.6条款的规定，招标人将有充分的理由取消其中标。

## 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；给招标人造成的损失的，中标人还应当予以赔偿。

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；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

7.7.3 联合体中标的，联合体各方应当共同与招标人签订合同，就中标项目向招标人承担连带责任。

## 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。

### 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

开标时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_时\_\_\_\_\_分

本表仅供参考，具体以开标时的开标记录表为准。

招标人代表: \_\_\_\_\_ 记录人: \_\_\_\_\_ 监标人: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

---

附件二：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）版式为准）

附件三：问题的澄清（按广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）版式为准）

附件四：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）中标通知书格式）

# 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	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，并推荐满足招标文件要求且总得分排序的名次最高者为第一中标候选人，推荐满足招标文件要求且总得分排序的名次次高者为第二中标候选人，推荐满足招标文件要求且总得分排序第三高者为第三中标候选人，综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，以项目代建服务方案得分高的优先；如果项目代建服务方案得分也相等，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签字盖章	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书，由代理人签字（或盖章）的，应附法定代表人身份证明书及授权委托证明书。
		投标文件格式	符合第六章“投标文件格式”的规定；
		联合体投标人	不允许。
		备选投标方案	不允许。
2.1.2	资格评审标准	投标人机器码	投标人与其他投标人加密打包投标文件电脑特征码不一致（以广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）评标系统的检索信息为准）。
		营业执照或事业单位法人证书	投标人须是在中华人民共和国注册的独立法人，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。
	资质要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定	

		项目负责人	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		技术负责人	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		其他要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		联合体投标人	符合第二章“投标人须知”第1.4.2项规定，没有以联合体投标
		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（以投标人声明为评审依据）
2.1.3	响应性评审标准	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
		投标报价	符合第二章“投标人须知”第3.2款规定
		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《广东省实施<中华人民共和国招标投标法>办法》第十六条所禁止的情形的
响应性评审标准中“投标内容”、“服务期限”、“质量标准”、“投标有效期”，以投标人在投标函附录中的承诺为准。			
条款号	条款内容	编列内容	
2.2.1	分值构成 (总分100分)	1、商务部分(50分) 2、项目代建服务方案部分：(40分) 3、投标报价部分(10分) 总得分(满分100分)=1+2+3 注意评审时，本招标项目总得分分数出现小数点时，保留小数点后二位，第三位小数四舍五入。。	
2.2.2	详细评审	详见附表1《综合评分表》	

附表 1:

## 综合评分表

条款号	评分因素	评分标准
2.2.2	商务部分 (50分)	类似业绩 (20分) 投标人自2022年1月1日至投标截止之日承接过建设项 目总投资金额达到100000万元或以上的工程建设管理 服务(代建或建设管理)类项目的,每项得20分。本项 最高得20分。
		项目负责人 (10分) 1、具有一级注册建造师的,得10分 注:需提供投标人单位缴纳的投标截止时间前近3个月 任意1个月的社保缴纳证明复扫描件、相关证书扫描件。 不提供不得分。
		项目管理各专业负责人的资格及配置 (20分) 配备人员(项目负责人除外): 1、拟投入的各专业负责人中配备一级注册建造师或一级 注册建筑师或一级注册结构师或注册监理工程师资格的, 每提供1名得2.5分,本小项最多得5分 2、拟投入的其余人员(专业负责人除外)中配备中级(或 以上)工程师职称的,每提供一名得5分,本小项最多 得15分 注:以上人员不得兼任其他岗位,需提供投标人单位缴 纳的投标截止时间前近3个月任意1个月的社保缴纳证 明复扫描件、相关证书扫描件。不提供不得分。
2.2.2	项目代建 服务方案 (40分)	项目进度管理方 案和措施(8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7-8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4-6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0-3分。
		项目质量管理方 案和措施(8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,实施工艺和手段先进、 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7-8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,实施工艺和

条款号	评分因素	评分标准
	项目安全文明施工管理方案和措施（8分）	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4-6分；质量管理体系内容不够全面，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0-3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7-8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4-6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0-3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7-8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4-6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0-3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7-8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4-6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0-3分。
2.2.2	投标报价（10分）	评标基准价计算方法  当通过初步评审的有效投标价中的投标人大于5名时，所有通过初步评审的有效投标价中去掉一个最高价和一个最低价，取余下有效投标价的算术平均值作为评标基准价。当通过初步评审的有效投标价中的投标人等于或小于5名且大于或等于3名时，取所有通过初步评审的有效投标价的算术平均值作为评标基准价。
		报价得分评审标准  参与评标基准价计算范围为[最高投标限价×90%，最高投标限价]，超过此范围的报价不参与评标基准价的计算。 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，投标报价每高于评标基准价1%，扣0.5分，每低于评标基准价1%，扣0.3分，最多扣10分，得出投标报价得分，精确到小数点后两位。

条款号	评分因素	评分标准
	偏差率计算	投标报价的偏差率=（有效投标报价-评标基准价）/评标基准价×100%（偏差率出现小数点时，保留小数点后2位，第三位小数四舍五入。报价偏差率不足1%的，按直线内插法计算）。

**备注：**

1. 类似业绩：①须提供合同关键页；②业绩时间以合同签订时间为准，业绩金额按合同中建设项目总投资金额为准；合同没有金额的，需提供项目建议书批复或可行性研究报告批复或投资项目备案证等能反映相关项目总投资金额指标的证明文件；③若业绩为全过程工程咨询类的，投标人在合同或投标时联合体协议书中约定的对应独立承担的任务必须为工程建设管理服务（代建或建设管理）任务。
2. 拟投入的所有人员需按要求提供各评分细项相关的证书，注册类的还需提供注册证书，证书须注册在投标人单位。
- 4、投标人的总得分为将各评委的评分汇总后的算术平均分（分数出现小数点时，保留小数点后二位，第三位小数四舍五入）。
- 5、上述资料不提供或提供不完整或提供不符合要求的不得分

---

## 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，并推荐满足招标文件要求且总得分排序的名次最高者为第一中标候选人，推荐满足招标文件要求且总得分排序的名次次高者为第二中标候选人，推荐满足招标文件要求且总得分排序第三高者为第三中标候选人，综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，以项目代建服务方案得分高的优先；如果项目代建服务方案得分也相等，由评标委员会采用记名投票方式，以得票多的优先，确定中标候选人的排序。

## 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) 企业经验部分：见评标办法前附表；
- (2) 项目管理团队部分：见评标办法前附表；
- (3) 项目代建服务方案部分：见评标办法前附表；
- (4) 投标报价部分：见评标办法前附表；

#### 2.2.2 评分标准

- (1) 企业经验评分标准：见评标办法前附表；
- (2) 项目管理团队评分标准：见评标办法前附表；
- (3) 项目代建服务方案评分标准：见评标办法前附表；
- (4) 投标报价部分评分标准：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，不得直接认定其不通过初步评审。

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) 投标总报价与投标下浮率核算后不一致的，以投标下浮率核算后的金额为准，但下浮率小数点有明显错误的除外。

3.1.4 只有通过初步评审的投标人才能进入下一阶段详细评审。在进行评审过程中，若评委意见不一致时，则按少数服从多数的原则，决定该投标人是否通过相应阶段的评审，进入下一阶段评审。

## 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 2.2.2 规定的评审因素和分值对企业经验部分计算出得分 A；
- (2) 按本章第 2.2.2 规定的评审因素和分值对项目管理团队部分计算出得分 B；
- (3) 按本章第 2.2.2 规定的评审因素和分值对项目代建服务方案部分计算出得分 C；

（4）按本章第 2.2.2 规定的评审因素和分值对投标报价部分计算出得分 D；

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 投标人总得分=A+B+C （投标人总得分为各评委评分的算术平均分。评分分数出现小数点时，保留小数点后二位，第三位小数四舍五入。）

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、说明或补正有疑间的，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 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)

---

## 第二卷

---

## 第五章 委托人要求

委托人要求以合同约定为准。

---

## 第三卷

---

## 第六章 投标文件格式

---

# 金融城东区车陂村集体物业复建项目 代建管理服务

## 投 标 文 件

(资格审查文件)

投标人: \_\_\_\_\_ (单位盖章)

法定代表人或其委托代理人: \_\_\_\_\_ (签字或盖章)

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

---

# 目 录

注：由投标人按要求自行编制目录。

---

格式一

## 法定代表人身份证明书

投标人名称: \_\_\_\_\_

单位性质: \_\_\_\_\_

地    址: \_\_\_\_\_

成立时间: \_\_\_\_\_

经营期限: \_\_\_\_\_

姓名: \_\_\_\_\_ 性别: \_\_\_\_\_ 年龄: \_\_\_\_\_ 身份证号码: \_\_\_\_\_

职务: \_\_\_\_\_ 系\_\_\_\_\_ (投标人名称) 的法定代表人。

特此证明。

附: 法定代表人身份证扫描件。

注: 本身份证明需由投标人加盖单位公章。

投标人: \_\_\_\_\_ (盖单位章)

日    期: \_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日

---

## 格式二

### 授权委托证明书

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\_\_\_\_\_（招标项目名称）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：法定代表人身份证件扫描件及委托代理人身份证件扫描件

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或盖章。

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：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

---

# 金融城东区车陂村集体物业复建项目

## 代建管理服务

### 投 标 文 件

(技术文件)

投标人: \_\_\_\_\_ (单位盖章)

法定代表人或其委托代理人: \_\_\_\_\_ (签字或盖章)

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

---

# 目 录

注：由投标人按要求自行编制目录。

---

### 格式三

## 投标函及投标函附录

### (一) 投标函

广州市天河区车陂街车陂股份合作经济联社：

1. 我方已仔细研究了金融城东区车陂村集体物业复建项目代建管理服务招标项目招标文件的全部内容，愿意以《投标函附录》中的投标总报价和服务期限，按合同约定完成代建管理服务工作。
2. 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。
3. 如我方中标，我方承诺：
  - (1) 在收到中标通知书后，在本招标文件规定的期限内与贵单位签订合同。
  - (2) 在签订合同时不向你方提出附加条件；
  - (3) 按照招标文件要求提交履约保证金（如有）；
  - (4) 在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。
4. 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。
5. 保证投标所报的项目负责人（姓名：\_\_\_\_\_）在本项目合同签订后 7 日内到职，全过程服务于本项目，在过程中非不可抗力或招标人要求不得更换。我司违反以上承诺的，同意按合同条款的规定承担违约责任。
6. 我方如果中标，保证履行投标文件中承诺的全部责任和义务，切实履行招标合同中的全部条款，并按照招标文件规定要求向交易中心一次性足额缴纳交易服务费及向招标代理人足额交纳招标代理服务费用。
7. \_\_\_\_\_ (其他补充说明)。

投标人：\_\_\_\_\_ (盖单位章)  
法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_ (签字或盖章)  
项目负责人：\_\_\_\_\_ (签字或盖章)  
地 址：\_\_\_\_\_  
电 话：\_\_\_\_\_  
邮政编码：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## (二) 投标函附录

序号	条款名称	约定内容
1	项目负责人	姓名: _____
2	服务期限	按招标文件要求
3	投标内容	按招标文件要求
4	投标有效期	按招标文件要求
5	质量标准	按招标文件要求
6	投标总报价(元)	人民币: (小写) ____元, (大写) ____ 下浮率: ____ %

注: 1. 投标总报价以人民币元为单位, 精确到小数点后 2 位;

2. 下浮率以百分比为单位, 精确到小数点后 2 位, 如 X.XX%;

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

## 格式四

(一) 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:					
营业执照号				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						

---

格式六

## (二) 类似工程业绩表

项目名称	
建设单位名称	
项目总投资	
服务合同签订时间	
服务内容	
项目简述	
备注	

注：投标人应根据招标文件第三章《综合评分表》要求在本表后附相关证明材料。

格式七

### (三) 拟投入人员一览表

注：投标人应根据招标文件第三章《综合评分表》要求在本表后附相关证明材料。

#### (四) 主要人员简历表

姓名		年龄		职称或专业资格名称	
职称		学历		拟在本项目任职	
主要工作经历					
时间	参加过的类似项目			担任职务	

.注：投标人应根据招标文件第三章《综合评分表》要求在本表后附相关证明材料。

---

## 格式八

# **项目代建服务方案**

(由投标单位根据招标文件要求结合本工程的特点和实际情况自行编写)

项目代建管理服务方案应包括（但不限于）下列内容：

- 一、各项报批报建工作顺利推进、与政府有关部门工作沟通、协调的方案和措施；
- 二、工程总进度计划、关键工期节点的安排及保障工期目标实现的方案和措施；
- 三、项目投资控制管理方案和措施；
- 四、项目安全文明施工管理方案和措施；
- 五、项目重点难点分析，合理化建议及应对不确定因素的措施和预案；
- 六、拟投入本项目资源配置、服务质量保障措施；

---

## **格式九 其他资料**

投标人根据招标文件要求认为需要提交的其他资料，招标文件未提供格式由投标人自行定义格式（表格可以按同样格式扩展）。