

广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝村城中  
村改造项目工程造价服务

# 招标公告



招 标 单 位：科学城（广州）城市更新集团有限公司

招标代理单位：广东省机电设备招标中心有限公司

日 期：2025 年 9 月

# 广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝村城中村改造项目工程造价服务招标公告

## 1. 招标条件

本招标项目广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝村城中村改造项目工程造价服务已由广州市黄埔区发展和改革局以广东省企业投资项目备案证（项目代码：2402-440112-04-01-482841）批准建设，项目业主为科学城（广州）城市更新集团有限公司，建设资金来自企业自筹，出资比例为100%，招标人为科学城（广州）城市更新集团有限公司。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 招标项目概况

2.1.1 招标项目名称：广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝村城中村改造项目工程造价服务

2.1.2 建设地点：广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝村。

2.1.3 工程建设规模：广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝村城中村改造项目位于广州市黄埔区，用地面积 35657.81m<sup>2</sup>，计容建筑面积 141998.08m<sup>2</sup>，总建筑面积 202953.92 m<sup>2</sup>。

（上述所有指标数据最终以规划部门正式批复为准）。

2.1.4 规划用地文件：      /      。

2.1.5 项目批准文件：广东省企业投资项目备案证（项目代码：2402-440112-04-01-482841）

2.1.6 资金来源：企业自筹资金。

2.1.7 投资总额：项目总投资 237810.21 万元。

### 2.2 服务范围以及工作内容

#### 2.2.1 招标范围：

标段划分：本项目共划分 1 个标段

#### 2.2.2 服务范围：

招标人委托中标人实施【广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝村城中村改造项目】  
造价咨询服务。

### 2.2.3 服务内容:

#### (1) 施工图设计阶段:

根据招标人要求进行方案比选及测算,提交合理化建议;参加图纸会审,根据招标人要求提供造价方面的专业意见;提供建筑材料、设备造价方面的选择意见,控制投资成本;提供类似项目的建筑标准及参考造价供招标人参考,配合招标人修改、确定建筑标准;若限额指标超限,中标人应及时分析偏差原因,提出造价节省建议;若概算(建安费)超出工程费估算,中标人应及时分析偏差原因,提出造价节省建议;根据招标人需要,提出、评估和报告不同的建筑形式、施工方法、建筑材料和设备对工程造价的影响;当设计单位更新此阶段的图纸版本后,中标人应重复上述工作,直至此阶段最终图纸之设计造价满足招标人成本控制要求;按招标人要求出席相应的设计协调会及专家论证会,就设计的经济性发表独立的专业意见;编制项目执行目标成本;根据招标人要求,提供设计阶段的其他相关服务。

#### (2) 招标阶段(如有):

根据招标图纸、招标文件,按招标人要求编制招标项目各专业的工程量清单及招标控制价,如有需要,需配合招标人按广州市建设主管部门及造价管理部门的有关要求完成招标控制价网上备案手续等工作;开标后根据工程的实际需要及招标人要求,对中标单位投标报价文件进行全面复核并提供复核报告;审核招标文件,提交相关计价、计量、支付、索赔等投资控制条款,按时提交审核报告、调整意见及合理化建议。服务期开始时招标控制价已完成审批的项目除外。

#### (3) 施工阶段:

中标人须做好施工过程中所产生的工程量和费用的审核工作,根据施工图及招、投标文件、施工合同计算工程实物量、参与材料设备的询价、审核工程变更及签证、与工程承包单位、材料设备供应单位洽谈索赔事项、建立管理台账等进行动态造价控制;调整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做分析比较,分析成本超支的原因和修正项目投资进度计划;协助招标人制定工程成本控制方案,包括合同管理、工程变更程序、工程款支付程序等管理方案;协助招标人处理合同变更,包括合同变更谈判、变更的处理程序,检查变更措施的落实情况;协助招标人处理合同的索赔,



维护招标人的合法权益，防止索赔事件的发生。对收到的承包方的索赔报告进行审查分析，收集索赔理由和证据，复核索赔值，起草并提出反索赔报告。调解合同争端，在诉讼过程中提供合法的依据；负责编制施工图预算（含钢筋抽料），根据编制结果审核施工图预算，包括但不限于含对数、材料询价、踏勘现场等与审核有关的全部工作；负责施工现场的工程量计量、工程变更工程量及价款、现场签证工程量及价款、工程联系单工程量及价款；搜集月度材料信息，编制/审核月度工程量及材差价款；现场签证涉及造价，就工程变更所发生的工程量及时进行签认。就提出的工程变更（包括：图纸会审、图纸修改、工程洽商等）对造价造成的影响提交较准确的计算分析。协助招标人就工程变更涉及的价款与施工方协商，确认变更价款；负责定期收集和整理有关设备材料的市场价格动态信息并提供给招标人，对施工方案、材料选用提供尽可能节省成本的建议，如发生设计变更、材料或设备价格的浮动等，及时向招标人提供书面意见；每月提交一份工程成本控制报告。根据截止至当月所签订的施工合同、完成的工程量、确认的变更、确认的材料设备的价格及材料设备价格的走势等资料对项目的最终造价进行预测；按招标人要求参与施工现场工程例会、图纸会审及与投资控制有关的专题会等；审核所有涉及造价的工程技术文件并分析造价影响；项目负责人（或项目负责人委派专业负责人）须按时参加每周的监理例会；负责过程动态成本盘点（每月一次）

#### （4）竣工结算阶段：

配合搜集和整理结算依据资料，负责各项工程竣工结算的审核工作，出具建设工程竣工结算审核报告、竣工项目可行性后评估分析。确保结算报告的完整性、合理性、正确性；负责已完工程的结算审核，收到项目承包单位提交经监理审核的完整工程竣工（完工）结算资料后3周内予以审核并提出完整的核实意见，与项目承包单位进行对数确认，自收到正式结算资料后8周内完成对数及出正式结算审核报告。在结算完成15个工作日内提交工程造价后评估报告，包括对项目及实施过程的描述、概算、预算、合同价结算价进行比较，对各阶段时期的造价对比分析，按每完成一个节点出一个分析报告，对产生差异的原因及投资控制的效果进行分析；如因竣工结算审核存在异议等客观原因导致中标人审核期限延长的，由中标人提出书面延长申请，经招标人书面确认后同意顺延。

#### （5）决算阶段：

配合搜集和整理决算依据资料，配合完成本项目投资控制管理建档工作。

(6) 审计阶段：

配合审计部门的工程造价审计工作等相关配合服务工作，配合财务工作。配合搜集和整理决算依据资料，配合完成整个项目投资控制管理建档工作。

(7) 负责在规定的服务周期内完成项目或工程的前期费用、工程相关费等费用的预算价编制或审核、结算价审核工作。

前期费用包括但不限于：前期咨询费、勘察、设计费、土方地形图和控制点费用、七通一平工程费、清表费用、前期服务费、临时设施建造费（施工围墙）等；

工程相关费包括但不限于监理费、专项检测费、监测费、材料检验试验费、面积测绘等。

(8) 中标人提交的所有造价文件格式均需满足招标人的要求。

(9) 须提供招标人交代的其他造价咨询服务及投资控制事项（含司法鉴定服务）。

(10) 中标人须按招标人要求指派项目负责人（注册造价工程师或注册一级造价工程师）定期到项目现场进行沟通对接，以一星期为一周期，每星期不少于一天（8 小时）。

(11) 负责建立合同、付款、变更签证、预结算等管理台账。

(12) 向招标人提出专业性建议并提供相关的服务，协助招标人解决合同纠纷。

(13) 对于发生的变更、签证、索赔、反索赔等情况及时与监理单位、招标人进行现场核实，及时进行预估、核算、核对，做到整个过程记录清楚，依据充分，计算清晰，结果明确。因中标人对现场发生情况没有及时解决而造成工程造价不完整，结算有争议，给招标人带来损失，由中标人按造价咨询服务暂定总价 20% 支付违约金，并赔偿由此给招标人造成的全部损失。

(14) 根据招标人要求，提供其他相关服务。

(15) 招标人有权对本项目的服务范围和工作内容进行适当调整。

具体按合同条款约定。

**2.2.4 造价咨询服务质量标准：**工程造价咨询成果文件应符合：《广东省建设工程造价管理规定》、《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》（住房和城乡建设部令第 16 号）、《广州市建筑工程全过程造价技术规程》及国家现行相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件及行业规定要求和相应的标准、规范、技术文件。成果文件的构成



必须清晰、便于核对，对工程量较大和主要的部位要加以说明。成果文件由经办人签名，并加盖咨询单位法人公章，不允许使用业务章。

具体按合同条款约定。

#### 2.2.5 服务期限：

(1) 自签订合同之日起至中标人完成合同约定的全部服务内容时止。

(2) 招标人根据实际情况，有权对本项目履行期进行适当调整，中标人必须采取一切有效措施保证按期完成委托服务工作，不得延误，招标人不做其他费用补偿。

2.2.6 招标控制价（含税）：2,153,111.90 元。投标人的投标报价不得超过本项目的招标控制价，否则由评标委员会作无效标处理。

### 3. 投标人资格要求

3.1 投标人须具有独立法人资格，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，香港企业已依法进行商业登记，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资质要求。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://zfcx.jst.gd.gov.cn/xxgk/wjtz/content/post\\_3137220.html](http://zfcx.jst.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 拟委派的项目负责人须具有有效的注册造价工程师或注册一级造价工程师（土建或安装专业）资格（注册执业单位须与投标单位一致）。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。项目负责人必须为本单位正式人员，提供投标截止时间前近三个月任意一个月社会保险证明。

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 投标人参加投标的意思表达清楚，投标人代表被授权有效；

3.4.2 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）；

3.4.3 资格审查前，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/gzsjzyglfwzx/bszy/content/post\\_8073925.html](http://zfcj.gz.gov.cn/zwgk/zsdwxxgkzl/gzsjzyglfwzx/bszy/content/post_8073925.html)）；

3.4.4 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）。

3.4.5 未在以往工程中因不充分履约行为被本项目招标人书面拒绝投标的（详见附件二《被招标人拒绝投标的企业名单》）

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 本项目采用资格后审方式。

4.3 招标公告发布时间

发布招标公告开始日期（含本日）为：2025年\_\_月\_\_日\_\_时\_\_分至2025年\_\_月\_\_日\_\_时\_\_分；

注：

（1）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。

（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。



(3) 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>）。

## 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）指定的开标室。（电子光盘需按规定封装。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）

5.3 逾期送达的投标文件，电子招标投标交易平台将予以拒收。逾期未上传成功的电子投标文件，招标人拒绝接收。

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>）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：科学城（广州）城市更新集团有限公司

地 址：广州市黄埔区开创大道 2507 号雪松中心 2 号楼 6 楼

电 话：15322019707



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。异议提出人是法人的，异议书必须由其法定代表人或者授权代表签字并盖章（法定代表人签字的须提供法定代表人证明书和身份证复印件加盖公章，授权代表签字的须提供有效的法人代表证明书及授权委托书、授权代表身份证加盖公章）；其他组织或者个人提出异议的，异议书必须由其主要负责人或者异议人本人签字，并附有效身份证明复印件。异议书有关材料是外文的，异议提出人应当同时提供其中文译本。经核实，异议的内容、时间、形式以及异议提出人的身份等不符合法律法规和招标公告、招标文件所规定的受理要求的，招标人可以拒绝受理，并将拒绝理由告知异议提出人。作出答复前，应当暂停招标投标活动。

## 8. 联系方式

招 标 人：科学城（广州）城市更新集团有限公司

招标人地址：广州市黄埔区开创大道 2507 号雪松中心 2 号楼 6 楼

联 系 人：汪工 电 话：15322019707

招标代理机构：广东省机电设备招标中心有限公司

地 址：广州市越秀区东风中路 515 号东照大厦 5 楼

联 系 人：戴工 电话：020-66341720

招标监督机构：科学城（广州）城市更新集团有限公司

地 址：广州市黄埔区开创大道 2507 号雪松中心 2 号楼 6 楼

联 系 人：汪工 联系电话：15322019707



招 标 人：科学城（广州）城市更新集团有限公司

招标代理机构：广东省机电设备招标中心有限公司

2025 年 9 月 5 日

附件一

## 投标人声明

本招标项目招标人及招标监管机构：

本公司就参加广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝村城中村改造项目工程造价服务投标工作，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、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了自查，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。

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(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



附件二

《被招标人拒绝投标的企业名单》

序号	企业名称	禁止范围	禁止期限
1	广州龙达工程管理有限公司	工程造价咨询服务	2024 年 11 月 15 日至 2025 年 11 月 14 日
2	广州恒生润业工程造价咨询有限公司	工程造价咨询服务	2024 年 11 月 15 日至 2025 年 11 月 14 日



