

广州市番禺区陈头岗地块公共租赁住房 建设项目监理

招标文件

招 标 人：广州城投住房租赁发展投资有限公司

招标代理机构：广东工程建设监理有限公司

日 期：2025年9月



目 录

第一章 招标公告	2
第二章 投标人须知	3
1. 总则	16
2. 招标文件	18
3. 投标文件	20
4. 投标	24
5. 开标	25
6. 评标	26
7. 合同授予	27
8. 纪律和监督	29
9. 是否采用电子招标投标	30
10. 需要补充的其他内容	30
第三章 评标办法（综合评分法）	34
第四章 合同条款及格式	48
第五章 发包人要求	49
第六章 投标文件格式	51

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： <u>广州城投住房租赁发展投资有限公司</u> 地址： <u>广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸中心大厦南塔 9 楼</u> 联系人： <u>张工</u> 电话： <u>020-83620326</u>
1.1.3	招标代理机构	名称： <u>广东工程建设监理有限公司</u> 地址： <u>广州市越秀区白云路 111 号白云大厦 16 楼</u> 联系人： <u>邓工、余工</u> 电话： <u>020-83292786</u>
1.1.4	招标项目名称	详见本项目招标公告。
1.1.5	项目建设地点	详见本项目招标公告。
1.1.6	项目建设规模	详见本项目招标公告。
1.1.7	工程项目施工预计开工日期和建设周期	<u>开工时间以招标人通知为准，总工期暂按 849 个日历天，具体以施工合同约定为准。</u>
1.1.8	建筑安装工程费/工程概算	详见本项目招标公告。
1.2.1	资金来源及比例	详见本项目招标公告。
1.2.2	资金落实情况	已落实。
1.3.1	招标范围	详见本项目招标公告。
1.3.2	监理服务期限	详见本项目招标公告。
1.3.3	质量标准	详见本项目招标公告。
1.4.1	投标人资质条件、能力、信誉	详见本项目招标公告。
1.4.2	是否接受联合体投标	☒ 不接受 ☐ 接受，应满足下列要求：见招标公告投标人资格要

条款号	条款名称	编列内容
		求。
1.4.3	投标人不得存在的情形	(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) 与本标段的其他投标人为同一个单位负责人； (4) 与本标段的其他投标人存在控股、管理关系； (5) 为本标段的代建人； (6) 为本标段的招标代理机构； (7) 与本标段的代建人或招标代理机构同为一个法定代表人； (8) 与本标段的代建人或招标代理机构存在控股或参股关系； (9) 与本标段的施工承包人以及建筑材料、建筑构配件和设备供应商有隶属关系或者其他利害关系； (10) 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）； (11) 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。）； (12) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形； (13) 在最近三年内发生重大监理质量问题（以相关行业主管部门的行政处罚决定或司法机关出具的有关法律

条款号	条款名称	编列内容
		文书为准；“最近三年”是指从 2022 年 1 月 1 日至投标截止时间止，以相关行业主管部门、司法机关出具的生效文件的落款时间起计算）； (14) 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. 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。投标人自行踏勘。投标人自行实地了解、勘察现场情况，投标人不进行踏勘的，视为已熟知现场条件，自行承担相关风险，中标后不得以对现场不熟悉而提出增加费用。 ☐ 组织，踏勘时间： / 踏勘集中地点： /
1.10.1	投标预备会	☒ 不召开 ☐ 召开，召开时间： 召开地点： /
1.10.2	投标人在投标预备会前提出问题	时间： /
		形式： /
1.10.3	招标文件澄清发出的形式	/
1.11.1	分包	☒ 不允许 ☐ 允许。
1.12.1	实质性要求和条件	/
1.12.3	偏差	☒ 不允许

条款号	条款名称	编列内容
		☐ 允许，允许偏离的内容、偏离范围和幅度
2.1	构成招标文件的其他资料	补充公告、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	疑问提交时间：在提交投标文件截止时间 18 天前提出。
		形式：投标人的疑问通过广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）数字交易平台提交。按照广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）数字交易平台关于全流程电子化项目的相关指南进行操作。提问一律不得署名。
2.2.2	招标文件澄清发出的形式	招标人应在递交投标文件截止时间 15 日前将招标文件澄清文件在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站答疑专区发布。不足 15 日的，招标人应当顺延投标文件的截止时间。
2.2.3	投标人确认收到招标文件澄清	时间：发出即视作收到。
		形式：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）网站答疑专区网上公开发布，发出即视作收到，以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。招标文件的澄清或修改内容作为招标文件的组成部分，具有约束作用。
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修改	时间：发出即视作收到。
		形式：招标文件的修改一经在广州交易集团有限公司

条款号	条款名称	编列内容
		（广州公共资源交易中心）网站公开发布，发出即视为收到，以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。招标文件的澄清或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等投标人认为需要提供的资料。
3.2.1	增值税税金的计算方法	按法律和国家税务机关的规定执行。
3.2.3	报价方式	1. 自行报价（以元为单位，精确到小数位后 2 位）。由投标人根据招标文件要求以及企业自身情况填写报价。 2. 结算方式：按合同约定执行。
3.2.4	最高投标限价	☐ 无 ☒ 有，最高投标限价：详见招标公告。
3.2.5	投标报价的其他要求	投标人的任意一项投标报价（含单价报价）超过招标公告中相应的最高投标限价（含单价限价）的均为无效标。 注：投标人必须详细审阅全部招标文件及合同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	<u>120</u> 日历天（从递交投标文件截止之日起）。
3.4.1	投标保证金	是否要求投标人递交投标保证金： ☒ 不要求递交投标保证金。
3.5	资格审查资料的特殊要求	☒ 无

条款号	条款名称	编列内容
		☐ 有，具体要求：。
3.6.1	是否允许递交备选投标方案	☒ 不允许 ☐ 允许
3.7.3	投标文件所附证书证件、签字或盖章要求	1. 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，对投标文件加盖电子印章。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，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。 注释：投标文件电子文档需要投标人单位盖章的材料，投标人加盖电子印章即可，不得将投标人未对电子文档加盖实物印章作为否决投标的情形。
4.1.1	投标文件加密要求	1. 网上递交的电子投标文件须进行加密。相关操作详见广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站最新发布的建设工程全流程电子化项目操作指南。 2. 未按要求加密的投标文件，招标人将予以拒收。
4.1.2	封套上应载明的信息（适用于提交备用光盘或U盘的情况）	如有提交投标文件光盘或U盘备用，封套上应注明如下信息： 招标人名称： <u>广州城投住房租赁发展投资有限公司</u> 招标人地址：_____ 投标人名称：_____ 投标人地址：_____ ____（项目名称）____投标文件 招标项目编号：_____ 在____年____月____日时前不得开启
4.2.1	投标截止时间	详见广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站信息。具体时间可以到广州交易集团有限公司（广州公

条款号	条款名称	编列内容
		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。
4.2.3	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。
4.2.4	投标文件是否退还	☒ 否 ☐ 是, 退还时间:
5.1	开标时间和地点	1. 开标时间: 同投标截止时间 2. 开标地点: 广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心) 注: (1) 具体时间、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)网站的项目查询(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。 (2) 投标人也可选择参加在线开标, 具体按照交易平台相关指南进行操作。详见: 广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)网站(http://www.gzggzy.cn)服务指南栏目。
5.2	开标程序	1. 宣布开标纪律; 2. 宣布开标人、唱标人、记录人、监标人等有关人员姓名; 3. 在投标截止时间后一个小时内, 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。解密完成后, 公布招

条款号	条款名称	编列内容
		标项目名称、投标人名称等相关信息。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. 备用光盘的读取按投标人须知前附表第9条第6点的规定执行。 6. 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且未按要求递交备用光盘的，视为投标人撤回投标文件。因投标人原因造成投标文件未解密或未在规定的时间内解密的，视为撤销其投标文件。 7. 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新交易平台实时查看开标、唱标情况。新交易平台生成开标记录并向社会公众公布。 8. 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，同时出示本人身份证原件，招标人应当当场作出答复，并制作记录。参加在线开标的投标人对开标结果有异议的，投标人应通过交易平台在线提出，招标人应通过交易平台答复，答复后方可结束开标。 9. 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。 10. 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。 11. 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

条款号	条款名称	编列内容
		开标程序； 12. 开标结束。
6.1.1	评标委员会的组建	由招标人依法依规组建。
6.3.5	评标委员会推荐中标候选人的人数	推荐 3 名中标候选人。
7.1	中标候选人公示媒介及期限	1. 公示媒介：广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站、中国招标投标公共服务平台、广东省招标投标监管网、广州国企阳光采购信息发布平台。 2. 公示期限：3 日（最后一日须为工作日）
7.4	是否授权评标委员会确定中标人	☐ 是 ☒ 否
7.6	履约保证金	履约担保的形式： <u>按合同约定。</u> 履约担保的金额： <u>按合同约定。</u>
9	是否采用电子招标投标	☐ 否 ☒ 是，具体要求： 1. 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及证明文件均为原件扫描件，并应采用单位数字证书加盖电子印章。招标文件所附格式要求盖章处及招标文件要求投标文件盖章处需采用单位数字证书，对投标文件加盖电子印章。投标文件中需个人签字或盖章的，应在线下完成后扫描上传。具体操作详见交易平台相关操作指南。 2. 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

条款号	条款名称	编列内容
		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。 3. 提交投标文件光盘备用 投标人可制作非加密的电子投标文件刻入光盘，在规定的时 间、地点提交备用。刻录好的投标文件光盘密封在密封袋中，并在封口处加盖投标人单位公章。密封袋上应写明的内容要求见投标人须知前附表第 4.1.2 条。递交的光盘不得加密。光盘无法读取或导入的，则视为未提交备用投标文件光盘。如果投标人没有按规定通过广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网上递交电子投标文件的，不再接受提交的光盘。投标人也可不提交备用光盘。 4. 投标文件的递交： （1）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。（截止时间投标人自行登陆广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）查看），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。 （2）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）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。 （3）逾期送达的投标文件，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将予以拒收。 5. 投标文件加密要求：

条款号	条款名称	编列内容
		(1) 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。 (2) 未按要求加密的投标文件，招标人将予以拒收。 6. 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内容为准。因投标人之外原因解密失败且未递交电子光盘的，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（指网络瘫痪、服务器损坏、交易系统故障短期无法恢复等因素），由评标委员会开启投标人递交的全部投标文件光盘，并按光盘内容进行评审。 (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；

条款号	条款名称	编列内容
		(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。
10.2	招标失败情形	本项目采用资格后审方式，满足资格审查合格条件或通过初步评审的合格投标人不足 3 名的，则本次招标失败。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	投标文件公开	在产生合格中标候选人后，招标人将合格中标候选人的投标文件商务部分的人员、业绩、奖项等资料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。
10.4	其他	1. 招标公告、招标文件、答疑纪要等招标资料全部发布在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站，由投标人自行下载查阅。 2. 投标截止时间、开标时间和地点：发布在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站（具体在网站主页“交易业务”中“项目查询”栏目上以“项目名称”或“项目编号”进行查询）。 3. 中标人领取中标通知书前须向招标人提供盖章的纸质版投标文件（内容与交易平台网上递交的电子投标文件一致）四套及电子文件光盘一份，要求提供的电子文件光盘必须无病毒、无加密、可打开、可编辑。 4. 本工程采用全电子化资格后审方式，具体要求详见广州

条款号	条款名称	编列内容
		交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站最新发布的指引。 5. 招标人不得随意增加内容大致相同格式有细微差别的投标文件格式，不得随意增加签字、加盖实物印章等内容，避免因招标文件前后不一致或细微的格式错误引起投标文件被废标，增加投标人负担，影响招标投标活动。 6. 招标人对中标人参与“百千万工程”的具体要求说明与要求： ☒具体要求在中标后按照投标承诺和招标人的要求执行。 ☐具体要求：<u>（由招标人填写）</u>。
10.5	否决投标条款汇总	招标人应当在招标文件中将投标文件的否决性条款单列，招标文件的其他条款与该单列的否决性条款不一致的，以单列的否决性条款为准。如招标文件补遗中增加否决性条款的，招标人应当重新单列完整的投标文件否决性条款，并发给所有投标人。 否决性条款是指招标文件中规定的不予受理投标或者作无效标以及不合格标处理等否定投标文件效力的条款。 1. 若出现以下情况，电子招标投标交易平台将予以拒收其投标文件：在招标文件规定的投标截止时间后递交投标文件的。 2. 若出现不符合初步评审标准中的评审因素，当无效标处理。

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，现对监理进行招标。

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、服务工期和质量标准

1.3.1 招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 监理服务期限：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：详见本项目招标公告。

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 投标人不得存在的情形：见投标人须知前附表。

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 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 投标预备会

本项目不召开投标预备会。

1.11 分包

本项目不允许分包。

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投标文件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

- (1) 招标公告；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 发包人要求；
- (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，要求招标人对招标文件予以澄清，提交问题时一律不得署名。

2.2.2 招标人应在投标截止时间 15 日前解答投标人对招标文件提出的疑问，形成答疑纪要，方可在交易中心网站“项目答疑纪要”专区发布。

2.2.3 招标答疑纪要作为招标文件的一部分，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，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。

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。

2.2.5 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。

2.3 招标文件的修改

2.3.1 招标文件发出后，在提交投标文件截止时间 15 日前，招标人可对招标文件进行必要的澄清或修改。

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，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 招标文件的澄清、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。当招标文件的澄清、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澄清、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。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。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）投标保证金（按第三章第 3.4.1 条要求递交投标保证金）；~~
- （4）监理报价清单；
- （5）资格审查资料；

(6) 监理大纲；

(7) 投标人须知前附表规定的其他资料。

注：各部分文件应分别编制并满足项目评审要求。投标文件编制要求详见第六章投标文件格式“投标文件编制要求”。

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（3）目所指的联合体协议书。~~

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文件中的相应报价的，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 投标有效期按投标须知前附表。

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（本项目不要求投标保证金）

~~3.4.1 投标人按投标须知前附表规定递交投标保证金。~~

~~3.4.2 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、形式递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。~~

~~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）

3.5.1 资格审查资料应按招标公告“3. 投标人资格要求”提供。

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。

3.6 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技术方案的，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监理服务期限、投标有效期、发包人要求、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，对投标文件加盖电子印章。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 如有提交备用电子投标文件，封套上应写明的内容见投标人须知前附表。

4.1.3 投标人在投标截止期后逾期或未在指定地点递交备用电子投标文件的，或投标人递交的备用电子投标文件未按招标文件要求密封或未在密封处盖章的，或投标人代表未凭法定代表人证明书原件、授权委托书原件（仅限于非法定代表人）、本人身份证原件按要求递交备用电子投标文件的，招标人将予以拒收。

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 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.3 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。

4.2.4 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。

4.2.5 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。

4.2.6 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 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 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。~~

~~4.3.5 在投标截止后，投标人在投标有效期终止日前，投标人不能撤回投标文件。~~

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），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，投标人未到场签名确认开标结果的，视为默认开标结果。

5.2 开标程序

详见投标人须知前附表。

5.3 开标异议

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，若投标人代表对开标过程提出异议，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。

6. 评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法依规组建的评标委员会负责。

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。

6.2 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 评标工作开始前，招标人（或招标代理单位）应当向评标委员会提供评标所需的信息，包括招标项目的范围、性质、特殊性、需求

目标和实施要点，以及招标文件规定的评标方法、评标因素及标准等，但不得明示或者暗示其倾向或者排斥特定投标人。

6.3.3 评标委员会在开始评标前，应了解评标专家的职责及守则，认真阅读附件五《评标委员会成员声明》的内容并签名，签字后方可进行评标。

6.3.4 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。

6.3.5 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。因异议或投诉生效导致中标候选人不符合中标资格的，将取消其中标候选人资格；因异议或投诉生效导致所有中标候选人均不符合招标文件要求的，应当重新组织招标。

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。投标人或者其他利害关系人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。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

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。

7.5.2 招标人应当自确定中标人后，向招投标监管机构提交招标投标情况的书面报告；经招投标监管机构备案后，方可发出中标通知书。中标通知书由招标人颁发，并经广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）确认。

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。

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，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。

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自离职守，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（按广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）系统生成格式）

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）问题澄清通知格式）

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）问题澄清格式）

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）

附件五：

评标委员会成员声明

本项目招标人：

本人就参与_____（项目名称）_____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、在本项目评标开始前，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本项目特定投标人的电话、短信、微信等；（二）私下接触本项目投标人；（三）收受本项目投标人、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、本人将按照本项目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，不透露本项目评标委员会成员身份，不透露对本项目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。在本项目评标过程中，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本项目特定投标人的要求；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，如果本项目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本项目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本项目投诉、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项目评审酬劳、将本人列入招标人评标专家回避名单等相关处理措施，本人也接受本项目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（综合评分法）

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	1. 本次评标采用综合评分法。 2. 评标委员会对通过初步评审（含形式评审、资格评审、响应性评审）的有效投标人，按照本章第 2.2 款规定的评分标准进行综合评分，并按综合得分由高到低顺序推荐第一、二、三名中标候选人。 综合得分相等的，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，以监理大纲得分高的优先；如仍存在相等情况，由评标委员会采用记名投票方式，以得票多的优先。 注：记名投票方式确定排序的具体操作步骤为：由评标委员会对出现该情况的投标人进行编号，然后通过记名投票方式依次确定投标人的排序。
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。香港企业参加投标的，须与在广东省住房和城乡建设主管部门备案的证明扫描件一致。
		法定代表人身份证明及授权委托书	由法定代表人签字（或盖章）的，应附法定代表人身份证明；由被授权人签字（或盖章）的，应附授权委托书、法定代表人身份证明。
		投标文件格式	符合第六章“投标文件格式（格式 1、3）”的规定
		备选投标方案	不允许。
		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) 将被否决。
2.1.2	资格评审标准	营业执照或事业单位法人证书	符合招标公告第 3.1 条要求。
		资质要求	符合招标公告第 3.3 条要求。
		总监理工程师	符合招标公告第 3.6 条要求。
		其他要求	符合招标公告第 3.2、3.5、3.7、3.8、3.9 条要求。
		联合体投标人	符合招标公告第 3.4 条要求。
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、项目负责人与投标登记时一致；
		投标报价	符合第二章“投标人须知”第 3.2 款规定进行投标报价，对同一招标项目没有出现两个或以上的投标报价，且修正无依据。
		投标内容	符合第二章“投标人须知前附表”第 1.3.1 项规定（以投标函附录进行评审）。
		监理服务期限	符合第二章“投标人须知前附表”第 1.3.2 项规定（以投标函附录进行评审）。
		质量标准	符合第二章“投标人须知前附表”第 1.3.3 项规定（以投标函附录进行评审）。
		投标有效期	符合第二章“投标人须知前附表”第 3.3.1 项规定（以投标函附录进行评审）。
		串通投标情形	不存在串通投标情形（串通投标情形以《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》第十六条的规定为准）。
条款号		条款内容	编列内容
2.2.1		分值构成	资信业绩：40 分

		(总分 100 分)	监理大纲：30 分 投标报价：10 分 其他评分因素：诚信综合评价 20 分 综合得分=资信业绩部分得分+监理大纲部分得分+投标报价得分+诚信综合评价得分
2.2.2		评标基准价计算方法	1. 通过初步评审并经算术校核的有效投标总报价中： （1）若位于[最高投标总限价×80%，最高投标总限价]区间的有效投标总报价大于或等于 5 个时，去掉区间中一个最高价和一个最低价后，剩余报价的算术平均值为评标基准价。 （2）若位于[最高投标总限价×80%，最高投标总限价]区间的有效投标总报价少于 5 个时，直接取区间中的报价的算术平均值为评标基准价。 （3）若没有有效的投标总报价位于[最高投标总限价×80%，最高投标总限价]区间，直接取最高投标总限价×80%作为评价基准价。 2. 评标基准价保留到小数点后两位，第三位四舍五入。
2.2.3		投标报价的偏差率计算公式	偏差率= 投标报价—评标基准价 /评标基准价*100% （偏差率四舍五入保留 2 位小数，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 (偏差率)	评分标准
2.2.4 (1)	资信业绩评分	类似监理业绩 (6 分)	投标人 2022 年 1 月 1 日至今，完成过质量合格的类似监理业绩的每项得 2 分，最多得 6 分。
	标准 (40)	监理业绩获奖 (12 分)	投标人 2022 年 1 月 1 日至今，完成过质量合格的房屋建筑监理项目获得国家级奖项每项得 6 分，

	分)		省级（含直辖市、自治区）奖项每项得 3 分，市级（含副省级）奖项每项得 1 分。本项最多得 12 分。
		企业技术管理能力 (4 分)	2022 年 1 月 1 日至今投标人获得过省级（含直辖市、自治区）或以上行业行政主管部门或相关行业协会（学会）颁发的科学技术奖励证书的，每个奖项得 4 分，最多得 4 分。
		纳税情况 (5 分)	投标人（含最近评审年度 2024 年度）获得“纳税信用 A 级纳税人”称号情况： (1) 连续获得 5 个年度或以上的，得 5 分； (2) 连续获得 4 个年度的，得 3 分； (3) 连续获得 3 个年度的，得 1 分； 不具备以上条件不得分。
		ISO 体系认证 (5 分)	投标人具有有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、信息安全管理体系、知识产权管理体系（或知识产权合规管理体系）认证证书，每个得 1 分，最高得 5 分，无或其他不得分。
		总监理工程师 (2 分)	具有工程类相关专业中级工程师（或以上）技术职称得 2 分，不满足的不得分。
		监理人员的配备 (6 分)	(1) 人员配备均满足本招标文件第五章发包人要求中《项目监理人员组成配备要求表》要求的，得 2 分；不满足的不得分。 (2) 配备的监理人员（总监理工程师除外）具备高级工程师（或以上）技术职称或具有注册监理工程师执业资格证书或具有一级注册建造师证书或具有一级注册造价工程师证书的，每人得 1 分，本小项最高得 4 分；一人多证不累计计分。
2.2.4	监理大	监理工作程	优：有清晰的工作流程图，环节衔接清晰，工作

(2)	纲评分 标准 (30 分)	序、方法和制 度 (3 分)	准则部分职责界定清晰，满足要求，得 3 分； 良：有基本工作流程图，但环节衔接不够清晰，工作准则部分职责界定模糊，能基本满足要求，得 2 分； 一般：仅有文字描述的工作流程，工作准则不完整，不清晰，仅部分满足要求，得 1 分； 不满足要求不得分。
		进度控制措施 (3 分)	优：进度控制措施目标明确、方法合理可行、措施具体、针对性强，得 3 分； 良：进度控制措施目标较明确但目标仅分解至分部工程，方法较合理但部分环节可操作性不足，得 2 分； 一般：进度控制措施目标不够明确、方法基本可行、措施一般，针对性不强，得 1 分； 差或无措施不得分。
		质量控制措施 (3 分)	优：质量控制措施目标明确、方法合理可行、措施具体、针对性强，得 3 分； 良：质量控制措施目标较为清晰，基本能依据施工合同、设计文件和相关规范要求管理，得 2 分； 一般：质量控制措施目标不够明确、方法基本可行、措施一般，针对性不强，得 1 分； 差或无措施不得分。
		合同管理、信 息管理 (3 分)	优：合同管理、信息管理方法合理可行、措施具体、针对性强，得 3 分； 良：合同管理、信息管理方法较合理可行，基本能针对合同管理中常见的纠纷（如：工程款支付纠纷、质量纠纷等）制定相应管理措施，得 2 分；

			一般：合同管理、信息管理方法不合理、措施一般，针对性不强，得 1 分； 差或无措施不得分。
		监理组织协调内容及措施 (3 分)	优：监理组织协调方法清晰合理、有具体措施、针对性强，得 3 分； 良：监理组织协调方法较为清晰合理，但未能在进度协调、质量协调、合同纠纷协调制定较为具体的措施，得 2 分； 一般：监理组织协调方法不合理、措施一般，针对性不强，得 1 分； 差或无不得分。
		投资控制措施 (3 分)	优：投资控制措施目标明确、方法合理可行、措施具体、针对性强，得 3 分； 良：投资控制措施目标较明确，基本能围绕项目总投资预算展开管控，但目标分解不够细致，得 2 分； 一般：投资控制措施目标不够明确、方法基本可行、措施一般，针对性不强，得 1 分； 差或无措施不得分。
		安全、文明施工管理 (3 分)	优：安全、文明施工管理方法合理可行、措施具体、针对性强，得 3 分； 良：安全、文明施工管理方法基本可行，针对性较强，但缺乏具体的实施步骤和操作方法，得 2 分； 一般：安全、文明施工管理方法不可行、措施一般，针对性不强，得 1 分； 差或无措施不得分。
		重点难点监控措施	本项目重点、难点如下： 1. 监理服务需全流程介入，贯穿工程前期、勘

		(3 分)	察、设计、施工准备、施工、收尾（含竣工验收、结算）及质量保修阶段，平衡质量、投资、进度以及合同管理、档案管理、安全生产、环境监督、组织协调等多目标协同。 2. 需协调招标人、施工总承包单位、设计单位、分包单位等多方关系，平衡进度、质量与成本诉求。 3. 对深基坑等工程需具备专项监理能力，包括审查复杂结构设计、组织专家论证、评估施工措施安全性等。 4. 关键部位工序（如深基坑支护、高支模搭设）的隐蔽工程需实时旁站。 优：重点难点监控措施合理可行、措施具体、针对性强，得 3 分； 良：重点难点监控措施较合理可行、措施较具体、针对性较强，得 2 分； 一般：重点难点监控措施不够合理可行、措施不够具体、针对性不强，得 1 分； 差或无措施不得分。
		工程进度款、工程结算管理 (3 分)	优：工程进度款、工程结算管理方法合理有效、有具体措施，优得 3 分； 良：工程进度款、工程结算管理方法较合理有效、有基本的审核流程及现场工程量核查流程，得 2 分； 一般：工程进度款、工程结算管理方法不够合理、缺乏具体措施，得 1 分； 差或无不得分。
		会议制度 (3 分)	优：工地会议制度科学合理、会议流程安排清晰明确，满足工作要求，得 3 分；

			良：工地会议制度较科学合理，会议流程安排较清晰，基本满足工作要求，得 2 分； 一般：工地会议制度不够合理，会议流程安排混乱，得 1 分； 差或无不得分。
2.2.4 (3)	投标报价评分标准	10 分	当投标总报价等于评标基准价时得 10 分，投标总报价每高于评标基准价 1%，扣 1 分；每低于评标基准价 1%，扣 0.5 分；报价偏差率不足 1%的，按直线内插法计算投标报价得分，最多扣 10 分，得分精确到小数点后两位。
2.2.4 (4)	其他评分因素	诚信综合评价得分 (20 分)	投标人诚信综合评价得分=企业诚信评价排名得分×20%。 注：1. 投标人的诚信评价排名得分以递交投标文件截止时间，投标人在广州市工程招标行业协会网站企业诚信评价专栏上公布的企业 60 日诚信分得分为准。 2. 企业诚信评价排名以监理-房建排名为准。

说明：

(1) 类似监理业绩：是指招标公告中 3.3 点所述资质能承接的房屋建筑工程监理业绩，需同时提供中标通知书（或免招标的相关证明）、施工监理合同、竣工验收报告（或竣工验收证明）的清晰扫描件并加盖投标人电子印章，业绩时间以竣工验收报告（或竣工验收证明）出具时间为准（竣工验收报告或竣工验收证明材料至少包含建设单位、设计单位、施工单位、监理单位四方主体盖章，否则不予以认可）。

(2) 监理业绩获奖：国家级奖指中国建设工程鲁班奖、中国土木工程詹天佑奖、国家优质工程奖、国家优质工程金质奖；省级（含直辖市、自治区）或市级（含副省级）奖项是指由建设行政主管部门或行业协会（行业协会须经民政部门备案，应同时提供其在“中国社会组织政务服务平台”网站 <https://chinapo.mca.gov.cn/>）查询结果的网页信息截图，否则该项不得分。）颁发的工程质量类奖项；非质量类获奖不予计算。同一工程项目获得多个奖项的，按最高奖项计取，不重复计算。须提供获奖证书或获奖通报证明材料的清晰扫描件并加盖投标人电子印章、时间以获奖证书或获奖通报发出日期为准。只计算投标人自身，不计算投标人的子公司、分公司及分支机构，否则该项不得分。

(3) 科学技术奖项：科学技术类奖项以省级（含直辖市、自治区）或以上人民政府（或行政部门或行业协会或学会（行业协会（或学会）须经民政部门备案，应同时提供其在“中国社会组织政务服务平台”网站 <https://chinanpo.mca.gov.cn/>）查询结果的网页信息截图，否则该项不得分。）颁发的表彰证书或表彰正式文件为准。提供获奖证书或表彰正式文件原件扫描件。若获奖证书未体现属于工程类，投标人须提供科学技术成果鉴定证书或其他能证明材料扫描件。

(4) 纳税信用等级情况：投标人（只计算投标人自身，不计算投标人的分公司、子公司和分支机构）须提供纳税信用 A 级纳税人证书扫描件或省级（含直辖市、自治区）（或以上）国家税务局官网（含在国家税务局官网单列的城市）纳税信用信息查询结果的网页截图并加盖投标人电子印章，时间以证书或网页截图上注明的公示评价（评定）年度为准。不符合上述条件或未按要求提供上述材料或无加盖投标人企业电子印章的不计分。

(5) 管理体系认证证书须同时提供认证证书扫描件以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，认证证书须在有效期内，否则不得分。

(6) 《项目监理人员组成配备要求表》详见发包人要求，总监理工程师及监理机构人员资格、证书及社保证明等方面内容必须提供相应的证明材料；所投入人员必须为投标人[含投标人的分公司（不具备独立法人）或投标人的分支机构（不具备独立法人）]的在职员工，所有人员须提供近一个月（指 2025 年 9 月）在本投标单位购买社保缴纳证明材料，提供证明资料的清晰扫描件并加盖投标单位电子印章，否则不计分。

(7) 一级注册造价工程师是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〕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。按照《造价工程师职业资格制度规定》的规定，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的，等同于一级注册造价工程师。

(8) 投标人的综合得分为各评委的评分计取的算术平均分，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分法。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，并按照评标办法前附表的规定确定中标候选人顺序，但投标报价低于其成本的除外。

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）监理大纲部分：见评标办法前附表；

（3）投标报价：见评标办法前附表；

（4）其他因素：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）监理大纲评分标准：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

（4）其他因素评分标准：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审查，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 3 名时，则本项目招标失败。

不得将文件顺序、明显的文字错误等列为否决投标的情形。若出现评标委员会否决投标的，应在评标报告中载明否决投标的具体情形、原因。

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的，评标委员会按以下原则对投标报价进行修正，修正的价格经投标人书面确认后具有约束力。投标人不接受修正价格的，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）如果投标单价与数量的乘积不等于投标报价的，以投标单价为准，修正投标报价，但投标单价金额小数点有明显错误的除外。

(3) 暂列金额未按招标文件规定的金额填写的，由评标委员会按照招标文件规定的金额进行修正。

(4) 如果分项报价中存在缺漏项，则视为缺漏项价格已包含在其他分项报价之中。

(5) 按上述修正原则修正后的投标报价超过相应投标限价的，由评标委员会做否决投标处理。

(6) 按上述修正错误的原则及方法调整或修正投标文件的投标报价，调整后的投标报价对投标人起约束作用。如果投标人不接受修正后的报价，则取消其投标资格或中标资格。

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。当通过初步评审的有效投标人不足三名时，招标人应当依法重新组织招标。在进行形式评审、资格评审、响应性评审过程中，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对通过初步评审的投标人进行打分，并计算出综合得分。

(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监理大纲部分计算出得分 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；

(4) 按本章第 2.2.4 (4) 目规定的评审因素和分值对其他因素计算出得分 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 投标人得分=A+B+C+D。

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 为有助于投标文件的审查、评价和比较，评标期间，经评标委员会中两人以上（含两人）的成员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，或者对细微偏差进行补正。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 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（除评标委员会对评标中发现算术错误进行修正后要求投标人以澄清形式进行的核实和确认外），超出部分不作为评标委员会相应评审的依据。

3.3.3 评标委员会成员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。

3.3.4 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。

3.3.5 如果投标文件实质上不响应招标文件的各项要求，评标委员会相应评审将按照初步审查标准予以拒绝，不接受投标人通过修改或撤销其不符合要求的差异或保留，使之成为具有响应性的投标。

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资审报告、评标报告和中标候选人名单。

4. 其他事项

因质疑或投诉生效或其他原因，需要重新评标的，评标信息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，但不被推荐为中标人。

第四章 合同条款及格式

(另册)

第二卷

第五章 发包人要求

《项目监理人员组成配备要求表》

岗位	人员要求	持证上岗要求
指挥长	1	应由公司现任单位领导班子副职或以上级别的领导担任，且应已任该职务满半年或以上。
项目总监理工程师	1	按招标公告要求。
项目总监理工程师代表	1	具备建设部 2006 年 4 月 1 日后颁发的中华人民共和国注册监理工程师注册执业证书，且其注册专业为房屋建筑工程，注册执业单位为本公司。 注：投标人须提供注册证书。
技术负责人	1	具备工程类高级或以上技术职称，具有工作经历 5 年或以上。 注：投标人须提供相关证书。
建筑或土建（含装修）专业监理工程师	3	具备建筑或土建相关专业中级或以上技术职称或具有房屋建筑工程专业注册监理工程师资格。 注：投标人须提供相关证书。
电气或机电安装专业监理工程师	2	具备电气或机电相关专业中级或以上技术职称或具有机电安装专业注册监理工程师资格。 注：投标人须提供相关证书。
给排水专业监理工程师	1	具备给排水相关专业中级或以上技术职称。 注：投标人须提供职称证书。
安全监理员	1	具备安全监理员培训证书或国家注册安全工程师资格。 注：投标人须提供相关证书。

岗位	人员要求	持证上岗要求
造价负责人	1	具有一级注册造价工程师注册证书或建筑工程类相关专业（含造价类专业）中级或以上技术职称，具有工作经历 5 年或以上。 注：投标人须提供相关证书。
监理员	6	持有监理员培训证书，专业为房屋建筑工程或机电安装工程相关专业。 注：投标人须提供培训证书。
资料员	2	具有大专或以上学历。 注：投标人须提供毕业证书。
总计	20	

注：1、上述人员不得兼任，需为投标人正式员工。表中所列人员配备为最低限度要求。中标单位可根据实际工作需要及时投入人员，所有监理人员均须身体健康。投标人提供的人员须为投标人[含投标人的分公司（不具备独立法人）或投标人的分支机构（不具备独立法人）]在职员工，并提供近一个月（2025 年 9 月）有效的社保证明。

2、一级注册造价工程师是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。按照《造价工程师职业资格制度规定》的规定，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的，等同于一级注册造价工程师。

3. 本表不作为形式评审、资格评审、响应性评审的审查依据。

4、一旦中标，本表人员必须全部到位，否则按合同相关约定执行。

5、人员工作经历以大专或以上学历毕业时间起算。

其他详见服务合同。

第三卷

第六章 投标文件格式

（项目名称）

投标文件

投 标 人： （填写投标人单位名称）

投 标 日 期： _____年__月__日

格式 1:

投标函

致：____（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《监理报价清单》中的投标报价和服务期限，按合同约定完成监理工作。

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或授权委托书；
- ~~（3）投标保证金；~~
- （4）监理报价清单；
- （5）资格审查资料；
- （6）监理大纲；
- （7）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. 除非另外达成协议并生效，我公司递交的投标文件和贵单位的招标文件、其他相关文件以及中标通知书将构成约束我们双方行为的合同之一。

5. 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；
- （4）在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务；

(5) 我方理解，贵单位不一定接受最低标价的投标文件或可能接受任何的投标文件。同时也理解，不论结果如何，贵单位不承担我方的任何投标费用；

(6) 如果我方在投标有效期内撤回投标文件，或收到中标通知书后未能按招标文件规定的期限签署或拒绝签署合同，或未能或拒绝提交履约担保，贵单位有权视为我方自动放弃中标资格，且有权要求我方对由此造成的损失做出赔偿。

6. 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。

7. 如我方中标，我方承诺，满足第五章“发包人要求”中的所有内容。

8. 我公司保证将严格按照国家有关招投标法的规定及招标文件的约定开展投标活动。如有违反，我公司愿意接受建设行政主管部门的行政处罚。

9. 如我方中标，我方承诺：我司提交的所有投标资料真实可靠。如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 名 称：_____

_____年____月____日

投标函附录

序号	条款名称	约定内容	备注
1	总监理工程师	姓名:	
2	投标内容	按招标文件要求	
3	监理服务期限	按招标文件要求	
4	质量标准	按招标文件要求	
5	投标有效期	按招标文件要求	

投 标 人 名 称: _____

_____年____月____日

格式 2:

法定代表人证明书

() 第 号

______现任我单位______职务，为法定代表人，特此证明。	
有效期限：_____	
附：法定代表人性别：____年龄：____身份证号码：_____	
注册号码：_____企业类型：_____	
经营范围：_____	
_____ _____	单位：(盖章) _____ _____年 月 日

注：法定代表人证明书也可以采用工商行政管理局统一印制的格式。

法定代表人授权委托书

() 第 号

兹授权______为我方委托代理人，其权限是：_____	

有效期限：自本委托书签署之日起至投标有效期期满。	
附：代理人性别：____年龄：____身份证号码：_____	
注册号码：_____企业类型：_____	
经营范围：_____	
法定代表人（负责人）：_____（签名或盖章）	
授权单位：（盖章）_____	
_____年 月 日	

注：1. 法定代表人授权委托书也可以采用工商行政管理局统一印制的格式。

2. 后附法定代表人及委托代理人身份证扫描件加盖电子签章。

格式3:

监理报价清单

工程名称：广州市番禺区陈头岗地块公共租赁住房建设项目监理

序号	项目名称	建筑面积 (平方米)	监理				
			全费用综合单价 限价 (元/平方米)	投标总价限价 (元)	投标全费用综合单价 (元/平方米)	投标总价 (元)	备注
1	广州市番禺区陈头岗地块公共租赁住房建设项目监理	222,237.00	40.00	8,889,480.00			
合计		222,237.00		8,889,480.00			
投标清单报价说明： 1. 投标总价以总建筑面积为基数计算，其单价为全费用综合单价包干，投标全费用综合单价单位为元/平方米。投标报价须报投标全费用综合单价和投标总价，其分别不得高于全费用综合单价限价和相应的投标总价限价。 2. 报价保留两位小数，第三位小数四舍五入。							

投 标 人 名 称：_____

_____年____月____日

格式 4:

资格审查资料

1. 资格审查资料应按招标公告“3. 投标人资格要求”提供。
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. 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。

格式 5:

监理大纲

监理大纲应包括（但不限于）下列内容（投标单位可根据评分表自行增加或调整内容）：

- 一、监理工程概况；
- 二、监理范围、监理内容；
- 三、监理依据、监理工作目标；
- 四、监理机构设置（监理组织架构框图）、岗位职责；
- 五、监理工作程序、方法和制度；
- 六、拟投入的监理人员、试验检测仪器设备；
- 七、质量、进度、造价、安全、环保监理措施；
- 八、合同、信息管理方案；
- 九、组织协调内容及措施；
- 十、监理工作重点、难点分析；
- 十一、对本工程监理的合理化建议。

格式 6:

其他资料

（一）基本情况表（格式可自定）

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	
企业监理资质证书	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						

（二）近年完成的类似监理项目情况表（格式可自定）

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	
监理服务期限	
监理内容	
总监理工程师	
项目描述	
备注	

注：投标人应根据第三章评标办法前附表评分标准及说明的要求在本表后附相关证明材料。

(三) 拟投入的主要人员汇总表 (格式可自定)

序号	本项目任职	姓名	职称	专业	执业或职业资格证明			备注
					证书名称	级别	证号	

（四）主要人员简历表（格式可自定）

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				从事监理工作年限	
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

注：投标人应根据第三章评标办法前附表评分标准及说明的要求在本表后附相关证明材料。

（五）投标人认为需提供其他材料

（格式自拟）