

新中轴海珠片区东风村城中村改造项目购买安置
商办物业项目

招标文件



招标人：广州市海珠区国有土地上房屋征收中心
招标代理机构：粤采（广东）采购招标代理有限公司
日期：2025年12月



目 录

第一卷	2
第一章 招标公告	2
第二章 投标人须知	3
第三章 评标办法（“评定分离”定标办法）	24
第四章 合同（另册）	38
第二卷	39
第五章 招标人要求	39
第三卷	40
第六章 投标文件格式	43

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：广州市海珠区国有土地上房屋征收中心 地址：广州市海珠区东晓路56-58号二楼 联系人：梁工 电话：020-84026352
1.1.3	招标代理机构	名称：粤采（广东）采购招标代理有限公司 地址：广东省广州市海珠区芳园路138号粤传媒大厦806单元 联系人：王工 电话：020-81889899
1.1.4	招标项目名称	新中轴海珠片区东风村城中村改造项目购买安置商办物业项目
1.1.5	项目名称	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。
1.3.3	交货地点	详见本项目招标公告。
1.3.4	技术性能指标	详见招标文件第五章《招标人要求》及合同约定条款。
1.4.1	投标人资质条件、能力、信誉	(1) 资质要求：详见本项目招标公告“投标人资格要求”。 (2) 财务要求：/ (3) 投标人业绩：/ (4) 信誉要求：/ (5) 其他要求：详见本项目招标公告“投标人资格要求”
1.4.2	是否接受联合体投标	☒ 不接受 ☐ 接受，应满足下列要求：
1.4.3	投标人不得存在的其他情形	/
1.9.1	投标预备会	☒ 不召开，由投标人自行现场考察。 ☐ 召开，召开时间： 召开地点：
1.9.2	投标人在投标预备会前提出问题	时间：/ 形式：/
1.9.3	招标文件澄清发出的形式	以电子文件形式通过广州公共资源交易中心数字交易平台发布。
1.10.1	分包	☒ 不允许 ☐ 允许，分包内容要求： 分包金额要求：

		对分包人的资质要求：
1.11.3	其他可以被接受的技术支持资料	/
1.11.4	偏差	☐ 不允许 ☒ 允许，偏差范围：用户需求书中除了标有“▲”号条款，其余部分均不允许有偏差。打“▲”号条款为重要技术参数，若有部分“▲”条款未响应或不满足，将根据评审要求影响其得分，但不作为无效响应条款。偏差幅度：“负偏离”或“优于”。
2.1	构成招标文件的其他资料	招标文件的澄清、修改、补充通知等内容
2.2.1	投标人要求澄清招标文件	时间：2025年 月 日 时前提出； 形式：在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站通过项目网上答疑 （1）投标人的疑问通过广州公共资源交易中心数字交易平台提交。具体要求：提交问题时一律不得署名。 （2）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，可在规定的时间内通过广州公共资源交易中心数字交易平台进入“招标答疑提问”页面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：登录广州公共资源交易中心数字交易平台→进入“我的投标”页面→进入“招标答疑提问”页面→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”→无记名或匿名提出问题。 （3）投标人应在投标截止时间 18 日前停止提问。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）网站项目答疑专区发布。 （4）招标答疑文件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。 （5）招标答疑文件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、下载招标答疑文件。 以上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）网站发布的最新版操作指引。
2.2.2	招标文件澄清发出的形式	发出时间：2025年 月 日 时前（投标截止时间15日前） 发出形式：在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站通过项目答疑专区网上公开发布。本项目的招标文件澄清及答疑文件将在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网上发布，投标人自行下载。从招标文件澄清及答疑文件发布之日起即视为投标人已确认收到。
2.2.3	投标人确认收到招标文件澄清	时间：从招标文件澄清及答疑文件发布之日起即视为投标人已确认收到。 形式：本项目的招标文件澄清及答疑文件将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，投标人自行下载。

2.3.1	招标文件修改发出的形式	在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站项目答疑专区或以补充公告形式发布。
2.3.2	投标人确认收到招标文件修改	时间：从招标文件修改文件发布之日起即视为投标人已确认收到。 形式：招标文件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，无需确认。潜在投标人应自行关注广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站公告，招标人不再一一通知。投标人因自身贻误行为导致投标失败的，责任自负。
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及投标人认为需要提交的其他证明材料。
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。
3.2.2	报价方式	自行报价（以元为单位，精确到小数位后2位）。投标报价不得高于最高投标限价，由投标人根据招标文件要求以及企业自身情况填写报价。结算方式：按合同约定执行。
3.2.3	最高投标限价	☐ 无 ☒ 有，最高投标限价（即招标控制价）：人民币350000000元 注：投标报价超过招标控制价的投标文件将被否决其投标。
3.2.4	投标报价的其他要求	1. 投标报价超过最高投标限价的投标文件将被否决其投标。 2. 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	120日历天（从投标截止之日算起）。如出现异议或投诉超过120日历天的，则投标有效期自动延长至异议或投诉处理结束。
3.4.1	投标保证金	是否要求投标人递交投标保证金： ☐ 要求 ☒ 不要求
3.4.4	其他可以不予退还投标保证金的情形	（本项目不要求递交投标保证金）
3.5	资格审查资料的特殊要求	☒ 无 ☐ 有，具体要求：
3.5.2	近年财务状况的年份要求	/
3.5.3	近年完成的类似项目情况的时间要求	2021年1月1日至今
3.6.1	是否允许递交备选投标方案	☒ 不允许 ☐ 允许
3.7.3A（2）	投标文件副本份数及其他要求	/
3.7.3A（3）	投标文件是否需分册装订	/
3.7.3（B）	投标文件所附证书证件要求	证书证件需为清晰扫描件，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)	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，在投标文件上逐页加盖电子印章。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。 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 (B)	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。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）网站发布的最新版操作指引。 2. 未按要求密封的投标文件，招标人将予以拒收。
4.1.2	封套上应载明的信息	如有提交投标文件光盘备用，封套上应注明如下信息： 投标人名称：_____ _____（项目名称）投标文件 在____年____月____日____时____分前不得开启
4.2.1	投标截止时间	投标截止时间：2025年____月____日____时____分（北京时间）
4.2.3	投标文件是否退还	☒否 ☐是，退还时间：
5.1 (A)	开标时间和地点	/
5.1 (B)	开标时间和地点	开标时间：同投标截止时间 开标地点：广州公共资源交易中心 本电子招投标项目在本章4.2.1项规定的投标截止时间（开标时间），在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。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。 开标时，投标人代表有权参加现场开标或在线开标，也可以自主决定不参加开标，若投标人代表对开标过程有异议的，参加现场开标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。
5.2	开标程序	电子招投标项目开标按下列程序进行： 5.2.1主持人按下列程序进行开标： （1）宣布开标纪律； （2）公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称； （3）宣布开标人、唱标人、记录人、监标人等有关人员姓名； （4）投标人通过电子招标投标交易平台对已递交的电子投标文件进行解密，公布招标项目名称、投标人名称、投标报价及其他内容，并记录在案； （5）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； （6）开标结束。
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成：由招标人依法组建。

6.1.2	定标委员会的组建	由招标人依法组建。
6.1.4		评标委员会在开始评标前，应了解评标专家的职责及守则，认真阅读附件六《评标委员会成员声明》的内容并签名，签字后方可进行评标；
6.3.2	评标委员会推荐中标候选人的人数	所有通过初步评审（形式评审、资格评审、响应性评审）的投标人全部被推荐为合格的中标候选人，进入定标阶段【不排序】。合格的中标候选人少于3家的，应当重新招标。
7.1	中标候选人公示媒介及期限	公示媒介： <u>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。</u> 公示期限： <u>3 日（最后一天为工作日）</u> <u>投标人或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，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。作出答复前，应当暂停招标投标活动。</u>
7.4	定标	（1）定标由招标人依法组建的定标委员会负责。 （2）定标委员会按照第三章“评标办法（评定分离：价格因素评定法+方案因素评定法+性能因素评定+资信因素评定）”规定的定标方法、标准和程序，在评标委员会向招标人推荐的中标候选人中确定中标人。 （3）招标人应当在定标工作完成后的3日内公示中标结果。公示内容包括：定标时间、所有合格的中标候选人的评审结果或票数及理由、中标人等内容。 （4）中标人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、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，招标人可以从其他合格的中标候选人中采用原定标办法，由原定标委员会确定中标人，也可以重新招标。
7.6.1	履约保证金	是否要求中标人提交履约保证金： ☐ 要求， ☒ 不要求
7.7.3 （新增）	<u>在线签订合同</u>	<u>招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内通过电子招标投标交易平台在线签订合同。</u>
7.8 （新增）	其他费用	<u>中标人代缴公共资源交易服务费，其费用包含在中标人投标报价中，交易中心向中标人开具增值税发票。</u>
9	是否采用电子招标投标	☐ 否 ☒ 是，具体要求：1、具体操作详见 <u>广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）</u> 网站发布的最新版操作指引。 2、提交投标文件光盘备用 （1）投标人可制作非加密的电子投标文件（PDF格式）刻入光盘（1份），在规定的、地点提交备用光盘。（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。密封袋上应写明项目名称和招标人名称。 （2）递交的投标文件（光盘）不得加密。光盘（备用投标文件）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交易平台网上递交电子投标文件的，不再读取提交

		的光盘。投标人可选择不提交光盘备用。 3、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（如：网络瘫痪、服务器损坏、交易系统故障短期无法恢复等因素），由评标委员会开启现场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项目投标。（注：拒绝投标时限由招标人视严重程度确定，最低三个月起，自招标人发出通知之日起计）： （1）将中标项目转包或者违法分包的； （2）在中标项目中不执行质量、安全生产相关规定的，造成质量或安全事故的； （3）出让投标资格的； （4）存在围标或串标情形的； （5）在投标文件中提供虚假材料的； （6）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； （7）存在行贿情形的； （8）拖欠农民工工资的；
10.3	招标失败的情形	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投标申请人不足3名时为招标失败。招标人分析招标失败原因，修正招标方案后，重新组织招标。
10.4	中标候选人公示要求（新增）	<u>1. 在产生中标候选人后，招标人将合格的中标候选人投标文件初步评审的内容的电子版（报价清单等涉及商业秘密的内容除外）在广州公共资源交易中心网站公开。</u> <u>2. 上传初步评审公开版，投标人利用P图软件将涉及个人信息（如身份证号码、家庭住址等）进行遮挡处理，初步评审公开版仅作为对外公开版，不作为评标阶段及定标阶段的评审依据。</u> <u>3. 中标单位在中标公示后3个工作日内，补送一正二副正式纸质投标文件（加盖公章）给招标人。</u>

10.5	相关费用	1. 招标代理服务费：本次招标代理服务费按招标代理合同要求约定以中标价为基数，参照原国家发改委《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）文的规定下浮30%计算。由中标人支付给招标代理机构，在招标代理机构向中标人发出交款通知之后且中标通知书发出之前支付，未在规定时间内缴纳或拒绝缴纳招标代理服务费的，则取消中标资格。 2. 广州公共资源交易中心的交易服务费，费用均包含在投标总价中但不在投标中单列。中标人应根据广东省及广州市的有关规定，向广州公共资源交易中心缴纳交易服务费。
10.6	其他	1. 投标文件语言：汉语。 2. 招标人对本次投标结果将不负任何解释责任。 3. 招标公告、招标文件、答疑纪要等招标资料全部发布在<u>广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）</u>网站，由投标人自行下载查阅。 4. 投标截止时间、开标时间和地点：发布在<u>广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）</u>网站（具体详见网站“日程安排”栏目）。 5. 中标单位在确定中标人后，补送一正一副书面投标文件（加盖公章）及电子文件光盘/U盘给招标人（具体时间另行通知）。

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，现对新中轴海珠片区东风村城中村改造项目购买安置商办物业项目进行招标。

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 项目名称：即招标项目所属的建设项目，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、交货期、交货地点和技术性能指标

1.3.1 招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 交货期：见投标人须知前附表。

1.3.3 交货地点：见投标人须知前附表。

1.3.4 技术性能指标：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) 资质要求：见投标人须知前附表；
- (2) 财务要求：见投标人须知前附表；
- (3) 业绩要求：见投标人须知前附表；
- (4) 其他要求：见投标人须知前附表。

需要提交的相关证明材料见本章第 3.5 款的规定。

1.4.2 投标人不得存在下列情形之一（按投标人声明进行评审）：

- (1) 与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性；
- (2) 与本招标项目的其他投标人为同一个单位负责人；

- (3) 与本招标项目的其他投标人存在控股、管理关系；
- (4) 为本招标项目的招标代理机构；
- (5) 与本招标项目的招标人或招标代理机构同为一个法定代表人；
- (6) 与本招标项目的招标人或招标代理机构存在控股或参股关系；
- (7) 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）
- (8) 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）
- (9) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；
- (10) 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

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 投标预备会

~~1.9.1 投标人须知前附表规定召开投标预备会的，招标人按投标人须知前附表规定的时间和地点召开投标预备会，澄清投标人提出的问题。~~

~~1.9.2 投标人应按投标人须知前附表规定的时间和形式将提出的问题送达招标人，以便招标人在会议期间澄清。~~

~~1.9.3 投标预备会后，招标人将对投标人所提问题的澄清，以投标人须知前附表规定的形式通知所有购买招标文件的投标人。该澄清内容为招标文件的组成部分。~~

1.10 分包

~~1.10.1 投标人拟在中标后将中标项目的非主体货物进行分包的，应符合投标人须知前附表规定的分包内容、分包金额和资质要求等限制性条件，除投标人须知前附表规定的非主体货物外，其他工作不得分包。~~

~~1.10.2 中标人不得向他人转让中标项目，接受分包的人不得再次分包。中标人应当就分包项目向招标人负责，接受分包的人就分包项目承担连带责任。~~

1.11 响应和偏差

1.11.1 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。

1.11.2 投标人应根据招标文件的要求提供投标货物技术性能指标的详细描述、技术支持资料及技术服务和质保期服务计划等内容以对招标文件作出响应。

1.11.3 投标文件中应针对实质性要求和条件中列明的技术要求提供技术支持资料。技术支持资料以制造商公开发布的印刷资料，或检测机构出具的检测报告或投标人须知前附表允许的其他形式为准，不符合前述要求的，视为无技术支持资料，其投标将被否决。

1.11.4 投标人须知前附表规定了可以偏差的范围和最高偏差项数的，偏差应当符合投标人须知前附表规定的偏差范围和最高项数，超出偏差范围和最高偏差项数的投标将被否决。

1.11.5 投标文件对招标文件的全部偏差，均应在投标文件的商务和技术偏差表中列明，除列明的内容外，视为投标人响应招标文件的全部要求。

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；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法（评定分离法）；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 招标人要求；
- (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 1.9 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，应按投标人须知前附表规定的时间和形式将提出的问题送达招标人，要求招标人对招标文件予以澄清。

2.2.2 招标文件的澄清以投标人须知前附表规定的形式发给所有购买招标文件的投标人，但不指明澄清问题的来源。澄清发出的时间距本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间不足 15 日的，并且澄清内容可能影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

2.2.3 投标人在收到澄清后，应按投标人须知前附表规定的时间和形式通知招标人，确认已收到该澄清。

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。

2.3 招标文件的修改

2.3.1 招标人以投标人须知前附表规定的形式修改招标文件，并通知所有已购买招标文件的投标人。修改招标文件的时间距本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间不足 15 日的，并且修改内容可能影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

2.3.2 投标人收到修改内容后，应按投标人须知前附表规定的时间和形式通知招标人，确认已收到该修改。

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：

(1) 投标函及投标函附录

(2) 投标报价表（含报价明细）

(3) 资格审查资料：

①投标单位法定代表人证明书及法人授权委托书

②投标人基本情况表

③投标单位营业执照或事业单位法人证书

④投标人声明

3.1.2定标文件应包括下列内容：

(1) 价格因素

(2) 商务部分：

①资信因素

(3) 技术部分：

①方案因素

②性能因素

3.1.3 商务和技术偏差表

3.1.4 投标人认为有必要提供的其它证明材料

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。

~~3.1.2 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”的要求在投标函中进行报价并填写分项报价表。

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 投标报价为各分项报价金额之和，投标报价与分项报价的合价不一致的，应以各分项合价累计数为准，修正投标报价；如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。投标人在投标截止时间前修改投标函中的投标报价总额，应同时修改投标文件“分项报价表”中的相应报价。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 非竞争性费用：/。

3.2.6 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 120 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，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（本项目不适用）~~

~~3.4.1 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、形式和第六章“投标文件格式”规定的投标保证金格式递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。投标保证金应符合投标人须知前附表的规定。~~

~~3.4.2 投标人不按本章第 3.4.1 项要求提交投标保证金的，评标委员会将否决其投标。~~

~~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；—~~

~~—(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

除投标人须知前附表另有规定外，投标人应按下列规定提供资格审查资料，以证明其满足本章第 1.4 款规定的资质、财务、业绩、信誉等要求。

3.5.1 “投标人基本情况表”应附投标人营业执照或事业单位法人证书。

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供货方案的，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。

3.7.2 投标文件应当对招标文件有关供货期、投标有效期、供货要求、招标范围等实质性内容作出响应。投标文件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。

3.7.3 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，按招标文件要求在相应位置加盖电子印章。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 (B) 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 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 未按本章第 4.1.1 项要求密封的投标文件，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 (B) 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（B）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。

4.2.5（B）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（B）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（B）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修改的内容为投标文件的组成部分。修改的投标文件应按照本章第3条、第4条的规定进行编制、密封、标记和递交，并标明“修改”字样。

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），通过电子招标投标交易平台公开开标，所有投标人的法定代表人或其委托代理人应当准时参加。

5.2 开标程序

电子招投标项目开标按下列程序进行：

5.2.1 主持人按下列程序进行开标：

（1）宣布开标纪律；

（2）公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称；

（3）宣布开标人、唱标人、记录人、监标人等有关人员姓名；

（4）投标人通过电子招标投标交易平台对已递交的电子投标文件进行解密，招标人或招标代理公布招标项目名称、投标人名称、投标报价及其他内容，并记录在案；

（5）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；

(6) 开标结束。

5.2.2 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的，视为投标人撤回其投标文件。因投标人原因造成投标文件未解密的，或未在投标截止时间后1小时内解密的且未提交光盘备用的，视为撤销其投标文件。

5.2.3 开标时，两个（含两个）以上的投标人加密打包投标文件的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。

5.3 开标异议

投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，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 评标由招标人组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人或其委托的招标代理机构熟悉相关业务的代表，以及有关技术、经济等相应专业能力方面的专家组成。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见投标人须知前附表。

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) 与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；
- (3) 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；
- (4) 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。

6.1.4 评标委员会在开始评标前，应了解评标专家的职责及守则，认真阅读附件六《评标委员会成员声明》的内容并签名，签字后方可进行评标；

6.2 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合格的中标候选人名单。评标委员会推荐合格的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。

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 定标工作

中标候选人公示完成后5个工作日内进入本项目招标投标交易场所开展定标工作。

7.4 定标

定标委员会按照投标人须知前附表的归档确定中标人。

7.5 中标通知

在本章第 3.3 款规定的投标有效期内，招标人以书面形式向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知未中标的投标人。

~~7.6 履约保证金（本项目不适用）~~

~~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。除投标人须知前附表另有规定外，履约保证金为中标合同金额的10%。~~

~~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，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超过投标保证金数额的，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，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（按广州公共资源交易中心版式为准）

附件二：确认通知（按广州公共资源交易中心版式为准）

附件三：问题澄清通知（按广州公共资源交易中心版式为准）

附件四：问题的澄清（按广州公共资源交易中心版式为准）

附件五：中标通知书（按广州公共资源交易中心中标通知书格式）

附件六：评标委员会成员声明

评标委员会成员声明

本项目招标人：

本人就参与 新中轴海珠片区东风村城中村改造项目购买安置商办物业项目 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）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）

日期：

第三章 评标、定标办法（“评定分离”）

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	本项目采用评定分离定标办法，其中：评标采用“通过制”评标办法，所有通过初步评审（形式评审、资格评审、响应性评审）的投标人全部被推荐为合格的中标候选人，进入定标阶段【不排序】。若有效投标单位不足3家的，则应当依法重新招标
2.1.1	形式评审标准	投标人名称	与营业执照、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（单位负责人）或其委托代理人签字或加盖单位章。如由法定代表人（单位负责人）签字的，应附法定代表人（单位负责人）身份证明，由代理人签字的，应附授权委托书，身份证明或授权委托书应符合第六章“投标文件格式”的规定。
		投标文件格式	符合第六章“投标文件格式附件1、8”的规定。
		联合体投标	本项目不接受联合体投标。
		备选投标方案	不得提交备选投标方案
		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）	持有事业单位登记管理部门核发的事业单位法人证书且在有效期内或工商行政（或市场监督管理）部门核发的企业法人营业执照且在有效期内；
		资质要求	符合本项目招标公告第3.1.1条要求。
		其他要求	符合本项目招标公告3.1.2条要求。
		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》进行评审）。
2.1.3	响应性评审标准	投标报价	符合第二章“投标人须知”第3.2款规定
		投标内容	符合第二章“投标人须知”第1.3.1项规定；（按《投标函及投标函附录》进行评审）。
		投标有效期	符合第二章“投标人须知”第3.3.1项规定；
		商务和技术性能指标	符合招标文件中打“★”号条款规定。
		串通投标情形	不存在串通投标情形（串通投标情形以《中华人民共和国招标投标法实施条例》的规定为准）。

2.2.1	定标	1. 定标委员会的组成 （1）定标委员会 定标委员会由招标人依法组建。 （2）定标会召开的时间地点： 定标会召开时间在合格的中标候选人公示完成后5个工作日内在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）举行，定标会全程在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）见证人员见证下进行。 2. 定标原则 详见本章第4款。
2.2.2	定标表格	详见本章附表1《定标因素表》

1. 评标方法

本次评标采用“通过制”评审法，所有通过初步评审（形式评审、资格评审、响应性评审）的投标人全部被推荐为合格的中标候选人，进入定标阶段【不排序】。定标采用价格因素评定法+方案因素评定法+性能因素评定法+资信因素评定法。合格的中标候选人推荐的方法及定标方式按照评标办法前附表的规定进行。

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。

3. 评标程序

3.1 初步评审

3.1.1 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。

3.1.2 投标人有下列情形之一的，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）总价金额与单价金额不一致的，以单价金额为准，但单价金额小数点有明显错误的除外；

（3）投标报价为各分项报价金额之和，投标报价与分项报价的合价不一致的，应以各分项合价累计数为准，修正投标报价；

（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。

注：不得将文件顺序、明显的文字错误等列为否决投标的情形。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。

3.2详细评审

3.2.1评标委员会评出合格的投标人全部进入定标阶段；按统一信用代码后四位大小排位向招标人推荐不排序的合格的中标候选人，并递交资格审查报告及评标报告。

3.2.2若有效投标单位不足3家的，则应当依法重新招标。

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。

3.4 评标结果

3.4.1 评标委员会按照招标文件规定完成初步评审（形式评审、资格评审、响应性评审），向招标人推荐合格的中标候选人，进入定标阶段【不排序】。合格的中标候选人少于3家的，应当重新招标。

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合格的中标候选人名单。

4. 定标程序

4.1 定标委员会

评标结束后，招标人按以下规定组建定标委员会，在评标委员会推荐的合格的中标候选人中选定中标人：定标由招标人依法组建的定标委员会负责。

4.2 定标时间和地点

招标人在合格中标候选人公示结束后5个工作日内在广州交易集团有限公司（广州公

公共资源交易中心)开展定标工作,招标人按规定程序在投标人通知的时间和地点完成定标工作。

4.4 定标规则

定标委员会对评标委员会推荐的合格的中标候选人采用价格因素评定法+方案因素评定法+性能因素评定法+资信因素评定法,决出中标人,并推荐得分最高的为中标人。定标结束后,定标委员会向招标人递交定标报告,定标方法如下:

4.4.1 定标程序

(1) 定标工作开始后,定标委员会应推荐一人为定标委员会组长,主持当次定标会议。

(2) 定标参考资料为评标阶段的评标报告、投标人提交的投标文件。

(3) 定标委员会根据定标辅助资料,在同等条件下,定标因素的相对标准按以下4个方面进行(详见附表1《定标因素表》)。

①价格因素;

②方案因素;

③性能因素;

④资信因素。

(4) 将所有定标委员会成员对同一投标人的评分进行相加,总分由高至低排序合格的中标候选人名次,总分最高的为第一合格的中标候选人,总分次高的为第二合格的中标候选人,总分第三高的为第三合格的中标候选人,依此类推,至第N名合格的中标候选人。

(5) 定标委员会组长根据评分情况向招标人推荐中标人。

(6) 编写定标报告,定标委员会全体确认后签署定标报告。定标报告由定标委员会全体成员签字,对定标结论持有异议的成员应以书面方式阐述其不同意见和理由。

(7) 定标委员会向招标人提交书面定标报告后即解散,定标过程中使用的文件、表格以及其他资料不得私自带离。

4.4.2 招标人应当在定标工作完成后的3日内公示中标结果。公示内容包括:定标时间、所有合格的中标候选人的评分结果、中标人等内容。

4.5 确定中标人

4.5.1 招标人在定标工作完成后3日内公示中标结果，公示内容包括：定标时间、定标情况（包括所有合格中标候选人的评分结果）、中标人名称、中标价格等信息，以及法律法规和招标文件规定应当公示的其他内容，同时公布异议、投诉的受理方式。

4.5.2 投标人就定标结果进行投诉的，应当在中标结果公示期间向招标人提出异议，招标人受理异议。

4.5.3 对定标活动的异议或投诉处理决定一般不改变评标委员会推荐的合格中标候选人名单。合格中标候选人公示期间已经处理过的异议或投诉，投标人或者其他利害关系人不得在拟定中标人公示期间以相同理由再次提出相同异议或投诉。

4.5.4 中标人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金、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，招标人可以组织原定标委员会按照合格中标候选人名单排序依次确定其他合格中标候选人为中标人，也可以重新招标。

4.5.5 因异议或投诉生效，需要重新评标或定标的，评标、定标信息（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、定标，但不被推荐为中标人。

附表1定标因素表（定标阶段用）

定标因素表（定标阶段用）

定标因素		评审内容	评审标准
价格得分	价格因素 (10分)	投标报价（10分）	对合格的中标候选人的投标报价计容面积单价（计容面积单价=投标总金额/项目计容建筑面积）进行评审： 报价最低，得10分； 报价排名第二低者，得8分； 报价排名第三低者，得6分； 报价排名第四低者，得4分； 报价排名第五低者及以后的，得2分。
商务部分 (10分)	资信因素	类似项目业绩（6分）	投标人自2021年1月1日至今取得土地使用权，并于投标截止时间前竣工的。每提供一个得2分，最高得6分。 注：《国有建设用地使用权出让合同》和《竣工联合验收意见书》复印件复印件并加盖投标人公章，时间以《国有建设用地使用权出让合同》签订时间为准。未提供或所提供的资料内容不全的不得分。
		投标人的纳税信用状况（4分）	具有 2024 年度纳税信用 A 级的，得 4 分；B 级的，得 1 分；其他不得分。 注：A级纳税人须提供企业纳税信用等级证书清晰扫描件或在“国家税务总局”官网（http://www.chinatax.gov.cn/index.html，下同）（含在国家税务总局官网单列的城市）纳税信用信息查询结果网页截图，并加盖投标人公章。B级纳税人须提供企业纳税信用评价结果或在“国家税务总局”官网（含在国家税务总局官网单列的城市）或全国统一规范电子税务局网站纳税信用信息查询结果网页截图，并加盖投标人公章。纳税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）。时间以证书、评价结果或查询结果网页截图上注明的公示评价（评定）年度为准。
技术部分 (80分)	方案因素	装修方案 (10分)	针对本项目投标人提供的装修方案进行评审： 【优】：装修方案风格精准契合招标人的办公偏好，与项目和周边环境高度协调统一，能塑造鲜明的项目标杆形象与产品力。空间布局高效且灵活，提供可选标准化模块以满足不同企业需求。主要装修材料均为知名品牌系列，环保性能达到更高等级认证。配置清单详尽、参数清晰、无歧义，具备优秀的落地性与长期维护性，得6-10分；

			【良】：装修方案风格比较契合招标人的办公偏好，与项目和周边环境协调一般，能塑造项目标杆形象与产品力。空间布局较为高效且灵活，很难提供可选标准化模块以满足不同企业需求。主要装修材料均为市场主流品牌系列，环保性能达到基本认证。配置清单基本合理，得3-5分； 【差】：装修方案风格不契合招标人的办公偏好，与项目和周边环境不协调，不能塑造项目标杆形象与产品力。空间布局既不高效也不灵活，无法提供可选标准化模块以满足不同企业需求。主要装修材料品牌模糊或为市场偏低档次品牌系列，环保性能存疑。配置清单含糊不清，得1-2分。 未提供或评审内容不全的不得分。
		交付方案 (10分)	针对本项目投标人所提供的楼盘交付方案内容进行评审： 【优】：提供极其详尽的“交付标准清单”，涵盖全部装修材料的品牌、型号、技术规格与环保认证信息，无漏项歧义，具备可直接采购与验收的指导性。有完整的“工艺样板间”引路制度、关键工序验收流程和严格的分户验收标准，形成系统化、可追溯的质量管控闭环，有力保障交付品质的一致性，得6-10分； 【良】：交付标准基本明确，主要材料品牌明确，但部分非关键项规格或参数描述存在简化，采购与验收存在一定解释空间。设有工艺样板及常规验收机制，但关键工序控制节点不完整，分户验收标准较为笼统，质量管控系统性不足，依赖过程沟通协调，得3-5分； 【差】：交付标准清单内容模糊，关键材料信息缺失，无法作为有效履约依据。缺乏正式工艺样板管理、关键工序控制或系统的分户验收标准，质量管控薄弱，存在显著的施工不一致与交付风险，得1-2分。 未提供或评审内容不全的不得分。
		整体建筑功能 (15分)	【优】：建筑功能符合招标项目性质要求的设计规范，内容完整无遗漏，物理分隔完整，各功能区域界定清晰，空间组织合理，能满足招标人对于所购置的物业实现整栋独

			立管理及实现整栋销售的，得10-15分。 【良】：建筑功能基本符合招标项目性质要求的设计规范，内容基本完整遗漏，物理分割存在少量共用空间，能满足多层连续封闭管理，不能满足招标人对于所购置的物业实现整栋独立管理的，得5-9分。 【差】：建筑功能不符合招标项目性质要求的设计规范，物理分割与其他业态混为一体，无独立界定，不能满足多层连续封闭管理，不能满足招标人对于所购置的物业实现整栋独立管理的，得1-4分。 未提供或评审内容不全的不得分。
	性能因素	与海珠区政府直线距离（5分）	根据投标人所提供的楼盘地理位置直线距离海珠区政府进行横向比较： 各投标人所提供的楼盘位置直线距离海珠区政府最近的，得5分，第二名的得4分；第三名的得3分；第四名及以后的得1分。 未提供或所提供资料内容不全的不得分。 注：投标人提供场地位置定位（高德或百度地图等）截图，并标明所属区、街道或镇。（需提供相关截图）格式自拟。
		层高因素（10分）	投标人所投标的物全部层高均达到4米（不含）以上的，得10分； 投标人所投标的物全部层高均达到3米（不含）-4米（含）的，得5分； 投标人所投标的物全部层高均达到3米（含）及以下的，得1分。 注：投标人需提供承诺函及建筑层高方案，格式自拟，不提供或承诺内容不全的不得分。
		使用功能（10分）	【优】：建筑设计全面遵循国家与地方相关法规及技术标准。在满足经济性、适用性原则基础上，办公空间布局科学合理，交通流线组织清晰高效，有效规避噪声、视线等不利环境干扰，办公用房布局合理，交通流线与效率高，避免不利因素干扰，办公舒适性高，公共区域设计品质

			高，得 6-10 分； 【良】：建筑设计基本满足经济适用性要求，符合国家与地方相关标准规范。办公布局、交通组织及公共区域设计达到常规水准，无明显设计缺陷，但整体在空间效率、环境舒适度或公共区域品质方面缺乏突出亮点，属于合规但未显著优化的方案，得 3-5 分； 【差】：建筑设计在规范性、经济性或适用性方面存在明显不足。可能涉及与相关标准不符、空间布局不合理、流线混乱、存在显著环境干扰，或公共区域设计品质低下等问题，无法满足基本使用要求与品质预期，得 1-2 分。 未提供或评审内容不全的不得分。
		整体空间布局 (10 分)	针对本项目投标人所提供的楼盘整体布局进行评审： 优 (4 分)：动静、洁污分区明确。归家、家务、访客等动线流畅、无交叉。各功能空间联系紧密且互不干扰。 【优】：空间功能分区清晰合理，动静、公私区分明确。主要使用区域具有良好的自然采光与通风条件，符合或优于相关设计标准，营造出明亮通透、舒适健康的室内环境，有效支持高效办公与良好体验，得 6-10 分； 【良】：空间分区基本合理，但部分区域划分存在交叉或模糊。主要空间采光、通风达到基本规范要求，但局部存在视野受限、通风效率一般或受相邻构筑物轻微遮挡等问题，整体舒适度与空间品质属于常规水平，得 3-5 分； 【差】：空间分区混乱或比例明显失调，存在过多狭长走道、低效过渡空间或无法直接采光的空间。室内通透性差，自然采光严重不足，通风不畅，严重影响空间使用效率与心理感受，得 1-2 分。 未提供或评审内容不全的不得分。
		质量保证体系及 措施 (10分)	针对本项目编制质量管理目标、质量管理体系、质量保证措施进行评审： 【优】：目标、体系结合措施效果显著、合理性相对较强、可操作性相对较强，得8-10分。 【良】：目标、体系结合措施相对有效、合理、可操作性

		相对良好，得5-7分。 【中】：目标、体系结合措施相对效果一般，现场可操作性相对一般，得2-4分。 【差】：目标、体系结合措施相对效果较差，现场可操作性相对不高，得1分。 未提供或评审内容不全的不得分。
总得分	100分	

注：合格的中标候选人的总得分为定标委员会成员评分汇总后的总得分由高到低顺序排列。

附表2

评审得分表
(定标阶段商务部分评分一定标委员个人用表)

项目名称:

项目编号:

序号	评审因素	评审标准	分值	合格的中标候选人			
1							
2							
3							
...							
合计			N分				

定标委员会成员签名:

日期: 年 月 日

附表3

评审得分表
（定标阶段技术部分评分一定标委员个人用表）

项目名称：

项目编号：

序号	评审因素	评审标准	分值	合格的中标候选人			
1							
2							
3							
...							
合计			N分				

定标委员会成员签名：

日期： 年 月 日

附表4

总得分汇总表及排名

项目名称：

项目编号：

序号	评标分项	各定标委员会商务评分					商务得分	各定标委员会技术评分					技术得分	价格得分	总得分	排名
	合格的中标候选人															
1																
2																
3																
...																

注：总得分四舍五入保留两位小数。

定标委员会集体签名：

日期： 年 月 日

第四章 合同（另册）

第二卷

第五章 招标人要求

招标人要求

一、项目背景

新中轴海珠片区研究范围 21.44 平方公里，北起广州塔，南至南海心沙，全长 6 公里，总改造范围 674 公顷，现状建筑面积 1341 万平方米。东风村作为全市首批按“依法征收、净地出让”模式推进的重点项目，已全面启动征收安置与建设工作。为落实城市中轴绿廊贯通与产城融合升级任务，需对改造范围内部分原有商办物业实施拆迁。为保障被征收方的合法权益，妥善完成物业补偿安置，现拟通过购买符合区域发展定位的商办物业予以产权置换安置。

二、项目概况

东风村位于海珠区中部，毗邻海珠湖公园及区政府，周边涵盖上涌、大塘双地铁枢纽，地理位置优越，属新中轴海珠片区重要节点。项目改造涉及实施范围约 126.71 公顷，现状总建筑面积约 258.43 万平方米。根据规划，该项目以复建安置与产业提升并重，改造后将重点发展商业消费、数字产业及文化创意等业态，打造数字创新与文商旅融合示范区。本次招标旨在支持片区功能衔接与可持续发展，确保安置工作平稳推进，助力实现整体改造目标，特编制本招标文件，以公开、公平方式采购安置所需物业。

（三）物业性质与规模

★1. 物业类型：明确为商办性质，仅限办公（含公寓）及配套车位，不涉及住宅用途，最终以规划及产权登记文件为准，不含二手房产。

★2. 可售体量：办公（含公寓）物业可售建筑面积不少于 1 万平方米，具体面积以实测及产权登记文件记载为准。

★3. 车位配置：地下车位配比应按照不少于《广州市建设项目停车泊位配建指标规定》标准配置（一类区：每 100 m²建筑面积 0.5-0.6 泊位，二类区：每 100 m²建筑面积不少于 0.8 泊位）。（附图：海珠区一类及二类区域范围图）车位为能办理产权的固定车位。

海珠区一类及二类区域范围图



★4.装修标准按照平层的不低于 1000 元/平方米，LOFT 的不低于 1500 元/平方米。

★5. 投标人所投标的物位置需在海珠区范围内。

（四）产权与合规要求

1. 证件齐全：卖方需已取得该物业对应的土地使用权或销售许可证，确保物业销售合规。
2. 权属清晰：物业无产权纠纷、权利瑕疵，不影响交易及过户的情形。

（五）费用构成

1. 物业购置费用：地上办公物业按建筑面积单价计价（含装修费用），地下车位按单个固定价格计价，总价不超 3.5 亿元。
2. 相关交易税费：物业维修基金、契税、《商品房买卖合同》印花税、预告登记费、产权综合费用、签约费等由招标人缴纳，具体收费标准以政府核定部门或收费机构要求为准。
3. 税率约定：因国家税收政策导致税率变化的，物业含税单价保持不变，最终发票适用税率按国家政策执行。

三、项目建设与装修标准

（一）基础建设要求

1. 规划合规：物业的楼层、位置、户型结构、布局需符合规划部门批准的规划报建方案，公共配套设施配置符合地块规划设计条件。
2. 公共区域标准：
 - （1）楼层空间：每层层高不低于 3 米；
 - （2）客梯：电梯间精装修，照明充足；
 - （3）标识标牌：中英文规范标示，符合《公共服务领域英文译写规范》GB/T30240；

- (4) 无障碍设施：大堂主出入口设无障碍通道，卫生间配无障碍设施，标示清晰；
- (5) 绿色节能：符合《绿色建筑评价标准》GB/T50378，取得绿色建筑一星级等级评价；
- (6) 消防安全：符合国家法律法规及广州市地方技术规范 DBJ440100/T210；
- (7) 电子防护：主要通道安装视频监控；
- (8) 公共卫生：公共区域干净、整洁、明亮。

（二）装修要求

1. 办公部分：按合同约定装修标准（具体详见合同条款）进行装修，装修方案可在基础标准上由招标人补充明确，中标人需按方案执行，且装修费用包含在物业总价中。

2. 车位部分：符合建设规范的标准交付。

四、网签、交付与办证

1. 资产持有人应在本协议项下物业取得预售许可证/具备网签条件后 30 天内与中标人签订《商品房买卖合同》。

2. 在满足资产持有人已付清全部购房款、物业维修金等款项、网签《商品房买卖合同》的前提下，中标人向资产持有人交付该物业，具体交付日期以及有关交付约定等以商品房买卖合同及附件约定为准。

3. 资产持有人完成网签、付清全部款项（含购房款、契税、物业维修基金等）并按《商品房买卖合同》约定提交相关资料、完成房屋交付相关手续的前提下，由中标人按照买卖合同约定方式配合资产持有人办理房屋所有权过户登记。

第三卷

第六章 投标文件格式

（项目名称：）

（项目编号：）

投 标 文 件

投标人（名称）：

日 期： 年 月 日

目录

一、投标函及投标函附录

二、投标报价表（含分项报价、车位报价）

三、资格审查部分

（一）投标单位法定代表人证明书及法人授权委托书

（二）投标人基本情况表

（三）商务和技术偏差表

（四）投标人声明

四、定标文件

（一）商务部分

1. 资信因素

2. 其他相关资料

（二）技术部分

1. 价格因素

2. 方案因素

3. 性能因素

五、其他资料（投标人认为有必要提供的其它证明材料）

一、投标函及投标函附录

（一）投标函

投标函

_____（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，愿意以人民币（大写）_____（¥_____）的投标总报价，提供本招标项所有设备及技术服务和质保期服务，并按合同约定履行义务。

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）投标报价表（含报价明细）；
- （3）商务部分(含资格审查部分)；
- （4）技术部分；
- （5）投标人认为有必要提供的其它证明材料。

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. 我方承诺除商务和技术偏差表列出的偏差外，我方响应招标文件的全部要求。

4. 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。

5. 如我方中标，我方承诺：

- （1）在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与招标人签订合同；
- （2）在签订合同时不向招标人提出附加条件；
- （3）在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。

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. 我方承诺投标有效期为120天，在投标有效期内不补充、修改、替代或撤回本投标文件。

8. _____（其他补充说明）。

投标人（名称）：_____

地址： _____

网址： _____

电话： _____

传真： _____

邮政编码： _____

____年____月____日

(二) 投标函附录

序号	条款名称	约定内容	备注
1	交货期	按招标文件要求	
2	投标内容	按招标文件要求	
3	交货地点	按招标文件要求	
4	合同价款确定方式	按招标文件要求	
5	投标有效期	按招标文件要求	
6	法人营业执照号	法人营业执照号：	

投标人（名称）：_____

日 期：__年__月__日

二、投标报价表

投标报价表

项目名称：

项目编号：

序号	项目名称	投标总报价（元）	备注
1		（含税）大写：	
		（含税）小写：	

注：1. 上表所有计价单位为人民币元。

2. 投标总报价的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准。

投 标 人（公章）：_____

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：_____

日 期：____年__月__日

附表 1：分项报价表

分项报价表

序号	项目名称	地址	房屋建筑面积 (m ²)	房屋单价 (元/m ²)	计容建筑面积 (m ²)	计容建筑面积 单价 (元/m ²)	房屋部分总价 (元)
合计							

注：投标单位须于投标报价时全部填上并提交。填交此附件并不能免除投标单位对其提供附加技术资料之责任。

投 标 人（公章）：_____

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：_____

日 期：____年__月__日

附表2：车位投标报价表

车位报价表

序号	产权/使用性质	固定车位数量（个）	单价报价（元）	车位部分总价（元）
合计				

投 标 人（公章）：_____

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：_____

日 期：____年__月__日

三、资格审查部分

（一）法定代表人证明书及法定代表人授权委托书

法定代表人证明书

单位名称：_____单位性质：_____

地 址：_____成立时间：_____

经营期限：_____

姓 名：_____性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____

为我单位法定代表人，特此证明。

附：法定代表人身份证复印件

投标人（名称）：_____

日 期：__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

(可采用工商局印制的格式)

广州市海珠区国有土地上房屋征收中心：

现委派参加贵司组织的项目招标活动，全权代表我司处理招标活动中的一切事宜。

本授权有效期：自签发之日起至本项目投标有效期结束之日止。

附：全权代表姓名：_____性别：_____年龄：_____

职务：_____身份证号码：_____

通讯地址：_____

电话：_____

附：委托代理人身份证复印件

投标人（名称）：_____

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：_____

____年____月____日

注：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。

(二) 投标人基本情况表

投标人基本情况表

投标人名称				
注册资金			成立时间	
注册地址				
邮政编码			员工总数	
联系方式	联系人		电话	
	网址		传真	
法定代表人（单位负责人）	姓名		电话	
基本账户开户银行				
基本账户银行账号				
投标人关联企业情况 （包括但不限于与投标人法定代表人（单位负责人）为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位）				
投标货物制造商名称				
备注				

附：投标人营业执照或事业单位法人证书；

（三）商务和技术偏差表

商务和技术偏差表

序号	招标文件 章节及条 款号	要求	投标文件章节 及条款号	是否偏离（无偏 离/负偏离）	偏离说明
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
.....					

注：

1. 打“★”号条款为实质性条款，须在表中逐条罗列，若有任何一条负偏离或不满足则导致投标无效。其他条款未单独罗列的，视为响应招标文件的全部要求。

2. “是否偏离”项下应按下列规定填写：优于的，填写“正偏离”；低于的，填写“负偏离”。

3. 投标人保证：除商务和技术偏差表列出的偏差外，投标人响应招标文件的全部要求。

投标人（名称）：_____

日 期：__年__月__日

（四）投标人声明格式

（格式详见本项目招标公告附件 1）

四、定标文件

（一）资信因素

资信因素应包括（但不限于）下列内容（投标单位可根据定标评分表自行增加或调整内容）：

1. 类似项目业绩
2. 距离现海珠区政府
3. 投标人的纳税信用状况

（二）其他资料

投标人认为有必要提交的其他资料，格式自定。

五、技术部分

（一）方案因素

方案因素应包括（但不限于）下列内容（投标单位可根据定标评分表自行增加或调整内容）：

1. 装修方案
2. 交付方案
3. 整体建筑功能

（二）性能因素

性能因素应包括（但不限于）下列内容（投标单位可根据定标评分表自行增加或调整内容）：

1. 使用功能
2. 整体空间布局
3. 质量保证体系及措施

六、其他资料

投标人认为有必要提交的其他资料，格式自定。