**万致天地商业中心1栋一单元40-46层装修工程造价咨询**

**公开招标（自主）文件**

**招标人：**深圳市龙岗区城投创融投资有限公司

二〇二五年一月

**目　录**

第一章 公开招标（自主）公告…………………………………………………3

第二章 投标须知…………………………………………………………………6

一、总 则………………………………………………………………………7

二、文件的编制…………………………………………………………………8

三、投标文件的递交……………………………………………………………8

四、开 标………………………………………………………………………9

五、资格审查……………………………………………………………………9

六、评标…………………………………………………………………………10

七、签订合同……………………………………………………………………11

第三章 合同文件…………………………………………………………………14

第四章 投标文件格式……………………………………………………………15

**第一章 公开招标（自主）公告**

**一、项目名称：**万致天地商业中心1栋一单元40-46层装修工程造价咨询。

**二、项目概况：**万科万致天地项目位于深圳市龙岗区坂田布龙路与坂雪岗大道交会处，总建筑面积约50万平方米。万致天地商业中心1栋一单元写字楼共46层，首层局部挑高13米大堂，层高4.2米。本次购买物业装修工程范围为40-46层，共7层，建筑面积共计14456.26㎡。物业交付标准为公区精装修，套内毛坯交房，预留多联机空调安装空间，安装费用业主自理。

**三、工作范围：**设计阶段造价控制建议、工程招标控制价编制、工程结算审核以及实施阶段造价咨询等服务。

**四、公开招标（自主）价款：**造价咨询费用根据装修施工工程最终结算金额（含下浮率）作为计费基数，按《深圳市建设工程造价咨询服务行业收费参考价格》（深价协〔2019〕13号）的全过程造价咨询服务收费标准扣减投资估算的编制或审核、工程概算的编制或审核、工程竣工决算编制或审核这三项服务费得出标准金额，再根据中标人报价下浮率得出造价咨询费用。

**五、报价要求**：本次招标暂按装修施工工程建筑单方1500元/平方米考虑，即计费基数暂按2168.49万元，根据上述文件得出标准金额26.44万元，投标人在26.44万元的标准金额上进行报价下浮率，下浮率不低于20%，即报价最高限价为21.15万元。报价包含除了投资估算的编制或审核、工程概算的编制或审核、工程竣工决算编制或审核这三项服务费以外的全过程咨询服务所需的全部费用。

**六、响应单位资格要求：**

（1）企业资质要求：在中华人民共和国境内注册，具有独立法人资格的单位。

（2）本次招标不接受联合体投标。

**七、评审方法：**综合评审法（直接票决法）。评审标准详见附件。

**八、合同模式：**以装修施工工程结算价（含下浮率）为基数结算，具体结算原则详见合同。

**九、支付方式：**按工作分阶段支付，具体支付原则详见合同。

**十、响应文件要求：**

（1）本次公告时间从2025年1月13日—1月17日止，响应承包商应于1月17日15:00前将响应文件1正4副密封（统一密封，密封处加盖公章）送交到龙岗区中心城腾飞路创投大厦1001（联系人：林工，0755-2898 8605），逾期送达或未按要求密封将予以拒收或原封退回给报价人。

（2）响应文件包含承诺函、委托人要求提供的资料等，详见公开招标（自主）文件。

（3）本次递交响应文件截止时间后，若有效响应单位不足3家的，则发布二次公告（原则不少于一次公告发布时间的50%），若二次公告期满后，有效响应单位仅有2家的，则拆封响应文件继续评审，有效响应单位仅有1家的，则直接选定承包单位。

**十一、公开招标（自主）结果公示**

递交响应文件截止后，委托人将自行组织响应文件开启、评审等工作，确定承包单位后将在龙岗区城投集团官方网站进行公示。

**特别说明：1.资格不符合要求的投标人不能进入比选程序。**

**2.所有响应单位视为同意上述公告内容，确定为承包单位后按公告约定与委托人签署合同。**

**3.公开招标（自主）评审后，如承包单位放弃中选资格或者拒不签订合同的，委托人可以从资格审查合格的其他投标单位中采用原评审方法，由原评审小组确定承包单位。**

**深圳市龙岗区城投创融投资有限公司**

**2025年1月13日**

**附件。万致天地商业中心1栋一单元40-46层装修工程造价咨询公开招标（自主）综合评审表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评审**  **项目** | **评审标准** | **评审材料** |
| 1 | 报价 | 统计所有进入综合评审环节的投标供应商的报价下浮率，计算得出平均下浮率，横向对比其中最接近平均下浮率的为优。 | 承诺函，加盖公章。 |
| 2 | 公司业绩 | 2022年至今有两项造价2000万元以上装修工程造价咨询业绩的为优，项目所在地在深圳的，同等条件下优先。 | 提供相关复印件，加盖公章。 |
| 3 | 拟派项目团队的专业技术人员配备 | 派遣团队配备具备一级注册造价师资格的土建、安装造价工程师各不少于1名为优。 | 提供相关复印件，加盖公章。 |
| 4 | 项目负责人 | 项目负责人近3年内（从公告期满之日起倒算）有两项5000万元以上工程造价咨询业绩的为优，项目所在地在龙岗的，同等条件下优先。 | 提供相关复印件，加盖公章。 |
| 5 | 履约评价 | 2022年至今有五项有效履约评价记录的为优，不良履约情况不计入有效履约个数。 | 提供相关复印件，加盖公章。 |
| 6 | 不良记录 | 近一年内（从公告期满之日起倒算）在龙岗区住房和建设局信用信息管理平台作为造价咨询单位无“严重”不良行为记录的企业为优，投标人提供。 | 提供相关证明文件加盖公章。 |
| 7 | 服务方案 | 包括工期计划、服务保障措施，横向对比后，选取一名响应单位评优。 | 提交书面服务方案并加盖公章。 |
| **拟推荐成交候选供应商（原则推荐优项最多的单位）** | | | |
| 备注：  1.评审小组根据上述择优项按为“优”项数多少选取第一名响应单位作为成交候选承包商。若为“优”项数相同时：评审小组应依次按照响应报价、2023年至今有一项深圳政府机构或国有企事业单位有效履约评价者，择优选择成交候选承包商。  2.若根据上述第1条仍出现无法推荐成交候选供应商的情况，在相同优项数成交候选供应商中抽签确定。  3.不同投标单位的投标文件载明的派遣团队成员出现同一人的，相应投标单位将被取消评审资格。 | | | |

**第二章****投标须知**

**投标须知前附表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目明细内容** | **要求** | **备注** |
| 1 | 公开招标（自主）文件 | 公告时间从2025年1月13日—1月17日止 | 龙岗区城投集团官方网站 |
| 2 | 公开招标（自主）限价 | 投标上限价为21.15万元（不含），下浮率不低于20% | 投标下浮率与报价金额不一致，以下浮率为准 |
| 3 | 投标报价要求 | 自主报价 |
| 4 | 时间要求 | 详见附件合同第四部分专用条款 | 造价咨询正式工作具体启动时间以委托人正式通知为准 |
| 5 | 递交投标文件截止时间 | 2025年1月17日下午3:00 | 地点：龙岗区中心城腾飞路创投大厦1001  深圳市龙岗区城投创融投资有限公司 |
| 6 | 开标时间 | 2025年1月17日下午3:00  （具体以招标人时间安排为准） | 地点：龙岗区中心城腾飞路创投大厦1001  深圳市龙岗区城投创融投资有限公司 |
| 7 | 投标文件 | 一正四副 |  |
| 8 | 投标担保 | 不提供 |  |
| 9 | 投标有效期 | 投标截止日后15天内 |  |
| 10 | 招标人 | 联系单位：深圳市龙岗区城投创融投资有限公司  联系地址：龙岗区中心城腾飞路创投大厦1001  联 系 人：林工  联系电话：0755-2898 8605 |  |

**一、总 则**

**1.项目概况**

根据《中华人民共和国招标投标法》等有关法律法规、规章和规范性文件的规定，本公开招标（自主）项目已具备公开招标（自主）条件，现进行公开招标（自主）。

1.1招标人：深圳市龙岗区城投创融投资有限公司。

1.2公开招标（自主）工程名称：万致天地商业中心1栋一单元40-46层装修工程造价咨询。

1.3公开招标（自主）工程地点：深圳市龙岗区坂田街道。

1.4工程规模：万科万致天地项目位于深圳市龙岗区坂田布龙路与坂雪岗大道交会处，总建筑面积约50万平方米。万致天地商业中心1栋一单元写字楼共46层，首层局部挑高13米大堂，层高4.2米。本次购买物业装修工程范围为40-46层，共7层，建筑面积共计14456.26㎡。物业交付标准为公区精装修，套内毛坯交房，预留多联机空调安装空间，安装费用业主自理。

1.5工作范围：设计阶段造价控制建议、工程招标控制价编制、工程结算审核以及实施阶段造价咨询等服务。

**2.投标人资格要求**

企业资质要求：在中华人民共和国境内注册，具有独立法人资格的单位；不接受联合体投标。

**3.投标费用**

投标人应自行承担所有准备及参加投标相关的费用。不论投标的结果如何，招标人均不承担相应的义务和责任。

**4.踏勘现场**

本项目招标人不组织现场踏勘，投标人可自行前往。

**二、投标文件的编制**

**5.投标文件的语言及度量单位**

5.1投标人与招标人之间与投标有关的所有往来通知、函件和投标文件均应用中文。投标人随投标文件提供的证明文件和资料可以为其他语言，但必须附中文译文。在此，为了解释投标文件，应以中文为准。

5.2 除技术规范另有规定外，投标文件使用的度量单位，均采用中华人民共和国法定计量单位。

5.3公开招标（自主）文件中所出现的日期为自然日，货币单位为人民币。

**6.投标有效期**

6.1投标截止日后15天内，所有投标均保持有效。

**三、投标文件的递交**

**8.投标文件的递交和截标时投标文件的数量要求**

8.1投标截止时间和地点。投标人应在2025年1月17日下午3:00之前将投标文件送达龙岗区中心城腾飞路创投大厦1001（深圳市龙岗区城投创融投资有限公司）。

8.2投标文件的密封和标记

8.2.1投标文件1正4副，1个密封袋密封。将密封包装好的投标文件密封袋上注明工程名称、招标人、投标人名称、开封时间等，并在密封袋的封口处和标签上应加盖投标人公章，同时1正4副投标文件封面加盖公章及骑缝章。

8.2.2投标文件若未按规定进行密封及标志，招标人不承担投标文件错放或提前开封的责任。

8.3**一次公告后，递交资审文件或资格审查合格投标人少于3家的，重新发布公开招标（自主）公告（原则不少于一次公告发布时间的50%）。二次公告后，递交资审文件或资格审查合格投标人数量不足3家的，将按定标规则横向对比后选取1家；递交资审文件或资格审查合格投标人数量不足2家的，将进入直接委托程序。**

8.4迟交的投标文件

招标人在本须知第8.1条规定的投标截止日期以后收到的投标文件，将被拒绝或原封退回给投标人。

**四、开 标**

**9.开标**

9.1招标人计划在2025年1月 17 日下午3:00（具体以招标人时间安排为准）龙岗区中心城腾飞路创投大厦1001（深圳市龙岗区城投创融投资有限公司）开标，并邀请评标委员会委员和监督小组成员参加。

9.2开标会由招标人主持。

9.3开标会结束，相关资料送交评标委员会。

**五、资格审查**

**10.资格审查按以下规定进行**

10.1资格审查由评标委员会负责。

10.2评标委员严格对照公开招标（自主）要求的投标人资格条件，逐个审查投标人递交的资格审查文件，审核判断投标人是否满足该资格条件。

10.3全部投标人的资格审查材料审查完毕后，**评标委员会出具资格审查报告**。资格审查合格投标人少于3家的，不再进行后续公开招标（自主）投标程序。

**六、评标**

**11.评标委员会和评标**

11.1评标委员会的组建：招标人依法组建评标委员会，负责该公开招标（自主）项目的评标活动。

11.2评标委员会的职责：评标委员会应根据公开招标（自主）文件规定的评标方法和标准，对投标文件进行系统的评审。评标委员会根据公开招标（自主）文件的规定直接确定中标人。

11.3评标委员会的原则：评标活动应遵循公开、公正、公平、科学、择优的原则。评标委员会的评审应实行少数服从多数的原则，经评标委员会成员实名表决半数以上通过的评标结果有效。

11.4招标人应向评标委员会提供以下资料，供评标使用：

（1）公开招标（自主）文件，包括公开招标（自主）文件的补充、修改或澄清文件；

（2）其他评标必需的资料。

**12.投标文件的澄清和对答辩人的要求（此次不要求）**

12.1可以要求投标人对投标文件含义不明确的内容做必要的澄清、说明。澄清、说明应以书面方式进行并不得超出投标文件的范围或改变投标文件的实质性内容。

12.2投标人委派的答辩人应符合以下条件：

12.2.1拟进行投标答辩的，答辩人必须是投标人拟派往本公开招标（自主）项目的项目负责人、其法定代表人或者法定代表人委托代理人。

12.3要求投标人进行答辩，但投标人在规定时间内未派出答辩人的，将根据公开招标（自主）文件规定作出不利于投标人的判定，且投标人不得因此提出任何异议。

**13.评标方法**

评标委员会对进入评标环节的全部投标文件进行评审，给出评审意见，评委采用投票方式推荐综合评价最优的1名投标单位为中标候选人。

**14．投标人的推荐**

14.1评标委员会完成评标后，应向招标人提出书面评标报告。评标报告由评标委员会全体成员签字。按“优”项数多少选取排名第一（且得票超过半数以上）的投标人作为中标候选人。如得优数量一致不能满足要求，则根据评审人对本项目的理解，再次投票确定中标候选人。

14.2本次公开招标（自主）如果评标委员会已推荐投标人，无论随后出现何种情形，招标人在本次公开招标（自主）中不再接受另外的投标人，除非重新组织公开招标（自主）投标。

**七、签订合同**

**15.中标通知**

15.1招标人应在确定中标人后，发出委托函。委托函是本公开招标（自主）项目合同的组成部分。如接到有关投诉的，招标人将可能暂停发出委托函。

**16.签订合同**

16.1招标人和中标人应当在委托函发出5日内，依据公开招标（自主）文件和中标人的投标文件订立书面合同。

**投标文件一览表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **文件名称** | **要求说明** |
| 1 | 基本情况资料 | 提供营业执照复印件、法定代表人证明书及身份证复印件、法定代表人授权委托书及身份证复印件（如有） |
| 2 | 承诺函 | 格式附后 |
| 3 | 龙岗区进一步规范政商交往行为告知书 | 提供法定代表人或者法定代表人授权人签字版  格式见后附件 |
| 4 | 资信与方案要求 | 按“资信与方案要求”提供 |
| 5 | 报价人认为需要加以说明的其他内容 | 如有 |

**上述所有资料，投标人均须加盖投标人单位公章。**

**资信与方案要求**

| **序号** | **要素名称** | **有关要求或说明** |
| --- | --- | --- |
| 1 | 投标人类似工程业绩 | 提供2022年1月1日至今，投标人类似工程业绩（不超过3项，若超过3项，招标人仅对前3项业绩进行复核及统计，以合同签订时间为准，合同未体现签订时间的，则不予统计此项业绩）  （证明资料为相关合同，应包含工程名称、委托单位名称、受托单位名称、合同金额等信息，可提供合同关键页扫描件，若未体现以上信息，可提供其他相关证明材料。） |
| 2 | 项目负责人类似工程业绩 | 提供2022年1月1日至今，项目负责人类似工程业绩（不超过3项，若超过3项，招标人仅对前3项业绩进行复核及统计，以合同签订时间为准，合同未体现签订时间的，则不予统计此项业绩。）  （证明资料为合同关键页等证明文件扫描件，须体现合同签订时间、合同签订金额和项目负责人任职信息等，如无法体现任职信息，需提供业主证明等证明材料。） |
| 3 | 履约评价 | 提供2022年1月1日至今，类似工程合同履约情况；（不超过5项，若超过5项，招标人仅对前5项履约进行复核及统计）。  证明材料：履约证明等扫描件（应包含工程名称、评价单位名称、被评价单位名称、评价结论等，若未体现以上信息，可提供其他相关证明材料），以履约证明上载明的时间为准，未体现履约评价时间的，则不予统计此项履约。一个项目的履约评价只计1项。若未附证明材料或证明材料中未能清晰体现关键信息或证明材料前后不一致，招标人有可能做出对投标人不利的判断。 |
| 4 | 投标人诚信 | 提供通过“国家企业信用信息公示系统”“信用中国”“中国政府采购网”严重违法失信行为查询截图。  （证明资料为相关查询结果截图） |
| 5 | 实施方案 | 投标人结合自身情况，依据本招标文件要求，编写本项目服务实施方案。包括资源投入、质量保证、进度管控、后续服务等。 |

**第三章** **合同文件**

**详见附件合同文本**

**第四章 投标文件格式**

**万致天地商业中心1栋一单元40-46层装修工程造价咨询**

**投标文件**

投 标 人： （全称）（盖章）

法定代表人或授权代理人： （签字）

日 期：　　　　年 月 日

**法定代表人身份证明**

同志，现任我单位 职务，为法定代表人，特此证明。

签发日期：2025 年 月 日

单位名称： （加盖单位公章）

法定代表人（本人签字或盖章）：

附：法定代表人性别： 年龄：

身份证号码：

联系电话：

营业执照号码： 单位性质：

成立时间：

**附：法定代表人的身份证复印件：**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| 9345d688d43f8794fa8e165cd51b0ef41bd53a4a_副本_副本_副本 | 9345d688d43f8794fa8e165cd51b0ef41bd53a4a (1)_副本_副本 |
| 身份证正面 | 身份证背面 |

说明：1.法定代表人为企业事业单位、国家机关、社会团体的主要行政负责人。

2.内容必须填写真实、清楚、涂改无效。

**法人授权委托书**

本人XX（身份证号码：XX）系XX公司法定代表人，现授权委托XX（身份证号码：XX）为我的代理人，负责万致天地商业中心1栋一单元40-46层装修工程造价咨询的投标工作。

代理人对上述投标过程中签署的文件，我均予以承认。由此引起的一切经济法律纠纷均由我承担。

代理人对上述文件的签署，我均予以承认。由此引起的一切经济法律纠纷均由我承担。

授权期限：XX年X月X日至XX年X月X日。

代理人无转委托权。特此委托！

|  |  |
| --- | --- |
| 代理人身份证： |  |
| 9345d688d43f8794fa8e165cd51b0ef41bd53a4a_副本_副本_副本 | 9345d688d43f8794fa8e165cd51b0ef41bd53a4a (1)_副本_副本 |
| 身份证正面 | 身份证背面 |

|  |  |
| --- | --- |
|  | 代 理 人（本人签字）： |
|  | 法定代表人（本人签字或盖章）： |
| XX公司（盖章） | |
| 年 月 日 | |

**投标承诺函**

致招标人： 深圳市龙岗区城投创融投资有限公司

为了确保本工程造价咨询相关工作顺利进行，我方将严格执行建设工程招标投标管理的法律法规，并完全接受万致天地商业中心1栋一单元40-46层装修工程造价咨询的招标文件所有内容，为此作出如下承诺：

1、根据企业自身情况，理性报价，不会以低于成本的报价竞标。所报下浮率为 %，报价金额 元。按招标文件要求承包本项目**工程造价咨询工作**。否则，我方愿意承担任何风险。（投标人填写）

2、我方同意所递交的投标文件在投标须知规定的投标有效期内有效，在此期间内我方的投标有可能中标，我方将受此约束。如果在投标有效期内撤回投标或放弃中标资格，给贵方造成的损失，贵方有权要求我方进行赔偿。

3、我方完全理解和接受招标文件的规定，并承诺一旦我方的投标出现该条列举的严重违规或涉嫌串通投标的情形而被评标委员会废标的，将自觉接受贵方暂停或者取消今后我方参加贵方其他任何项目投标资格的处理。

4、一旦我方中标，将保证在收到委托函后 30 日内，与贵方按招标文件、委托函中的内容签订合同文件，否则，视为我方自愿放弃中标资格。

5、除非另外达成协议并生效，贵方的委托函和本投标文件将成为约束双方的合同文件的组成部分。

6、按规定完成本项目工程造价咨询工作，成果文件达到相关标准的要求。

7、如果违反本承诺书中任何条款，我方愿意接受：

（1）视作我方单方面违约，并按照合同规定向贵方支付违约金或解除合同；

（2）履约评价评定为合格及以下；

（3）招标人今后可拒绝我方参与投标；

（4）建设行政主管部门或相关主管部门的不良行为记录、行政处罚。

投标人（单位公章）：

单位地址：

邮政编码：电话： 传真： 年 月 日

附件

龙岗区进一步规范政商交往行为告知书

为深入构建“亲”“清”新型政商关系，努力打造尊商、亲商、助商、安商良好营商环境，龙岗区委、区政府制定了《龙岗区公职人员政商交往“十个不准”》，严明公职人员在政商交往中的纪律要求。 请参与龙岗建设的广大企业及其从业人员，严格监督我区公职人员落实“十个不准”，并在与我区公职人员交往中切实做到“十个不得”。

1. 不得向公职人员赠送礼品、礼金、消费卡等财物。
2. 不得违规向公职人员提供宴请、旅游、娱乐等安排。
3. 不得通过打麻将等形式向公职人员输送利益。
4. 不得为公职人员报销应由其个人支付的费用。
5. 不得违规向公职人员及其亲友借贷款。

六、不得违规将车辆、住房等借给公职人员使用。

七、不得在招投标中与公职人员搞暗箱操作、围标串标。八、不得为利益相关人和公职人员牵线搭桥或者代为传递信息、传递财物。

九、不得让公职人员在企业违规兼职取酬。

十、不得为公职人员亲友违规承揽业务提供便利。

上述“十个不得”，请您严格遵守。同时，在政商交往中， 如有发现我区公职人员存在违反“十个不准”的问题，请及时通过网络举报平台或者 12388 举报电话等方式，向纪检监察机关反映举报，我们将一律严格保密、一律优先处置、一律严肃查处。

本人已知晓上述告知内容，并愿意遵照执行（签名）：

年 月 日