

广州市海珠区三滘村城中村改造项目 S4 地
块安置房及配套工程造价咨询服务

招标公告

招标单位：广州新中轴海珠片区城市更新有限公司

招标代理单位：北京中交建设工程咨询有限公司

日期：2025 年 6 月

广州市海珠区三滘村城中村改造项目 S4 地块安置房及配套工程 造价咨询服务 招标公告

1. 招标条件

广州市海珠区三滘村城中村改造项目业主为广州新中轴海珠片区城市更新有限公司，建设资金来自城中村专项借款及企业自筹等，出资比例为100%；招标人为广州新中轴海珠片区城市更新有限公司。广州市海珠区三滘村城中村改造项目 S4 地块安置房及配套工程造价咨询服务已具备招标条件，现对本项目进行公开招标。

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：广州市海珠区三滘村城中村改造项目 S4 地块安置房及配套工程造价咨询服务

2.1.2 建设地点：广州市海珠区三滘村

2.1.3 工程建设规模：广州市海珠区三滘村城中村改造项目 S4 地块安置房及配套工程，总用地面积 1.3 公顷，计容建筑面积 178200 平方米，容积率 13.7，用地性质为商业设施兼容商务设施兼容一类工业用地（B1/B2//M1），总投资约 22.03 亿元，其中工程费用约 178498.00 万元。具体以政府部门批准的方案和预算为准。

2.2 招标范围

2.2.1 标段划分：本项目共划分 1 个标段。

2.2.2 服务范围：

（一）服务内容包括投资控制阶段、施工图预算阶段、招标阶段、施工阶段、结算阶段、决算阶段（如有）的全过程造价咨询服务及甲方要求的其他造价管理工作。具体内容但不限于：主要包括，1)投资控制；2)投资估算审核（如有）；3)设计概算审核或评审（以招标人通知为准）；4)施工图预算审核；5)招标清单和招标控制价编制（以招标人通知为准）；6)计量支付审核；7)主材单价、综合单价、合同变更费用审核；8)设计费、监理费、检测监测费及管迁等二类费用审核；9)图纸设计变更会签、材料设备看样定板会签；10)委托合同价格审核；11)送审结算审核。

序号	阶段	服务内容
1	估算阶段 (如有)	<p>(1) 参与可研方案、投资估算讨论；</p> <p>(2) 审核投资估算；</p> <p>(3) 编制或审核前期阶段相关费用。</p>
2	设计阶段 (针对EPC 总承包方 式)	<p>(1) 参与制定限额设计标准，协助编制成本控制限额指标等；</p> <p>(2) 设计方案经济优化，根据设计方案测算项目投资和经济指标，提出修改建议供委托人决策；</p> <p>(3) 审核并协助完成初步设计概算，判别设计概算的合理性，提出工程项目的各专业工程和各阶段限额设计量化指标。</p> <p>(4) 对设计中采用的主材、设备等提供市场信息，提出优化建议；</p> <p>(5) 审核材料设备汇总表，对设计中采用的主材、设备等提供市场信息，提出优化建议；</p> <p>(6) 根据批准的概算，负责审核并提出工程项目的各专业工程和各阶段造价限额设计量化指标；</p> <p>(7) 负责审核施工图预算（含设计图纸修改后调整相应预算），判别是否满足限额要求，向委托人提出分析处理意见或建议，供委托人与设计人的协商洽谈及相关问题的解决；</p> <p>(8) 根据确定的设计方案编制详细的工程成本预测和资金流量预测分析，作为进度和成本控制的目标，随设计的深入定期分析工程成本，定期修正资金流量预测。</p>
3	概算阶段	<p>(1) 负责审核或评审概算文件，按委托人要求提交概算审核或评审报告；</p> <p>(2) 负责提交材料设备汇总表，对设计中采用的主材、设备等提供市场信息，提出优化建议；</p> <p>(3) 根据批准的概算，负责审核并提出工程项目的各专业工程和各阶段造价限额设计量化指标；</p>
4	施工图预算 阶段	<p>(1) 负责审核施工图预算（含设计图纸修改后调整相应预算），按委托人要求提交审核报告；</p> <p>(2) 负责提交材料设备汇总表，对设计中采用的主材、设备等提供市场信息，提出优化建议。</p>
5	招标阶段	<p>(1) 负责根据委托人的招标模式编制招标工程量清单及最高投标限价，包括但不限于（如有）：</p> <p>①负责根据设计单位的图纸及技术规范、用户需求书，编制招标工程量清单（如有）；</p> <p>②负责进行市场调查、询价等，并编制设备、材料询价或采购清单；</p> <p>③按委托人要求，根据项目特点及实际需求情况，编制模拟清单或最高投标限价（如有）；</p> <p>④负责对委托人提出的造价问题的解答。按广州市建设工程造价管理站最高投标限价备案要求提供造价文件（含编制说明、最高投标限价公布函、最高投标限价软件版、EXCEL 版、XML 版、指标分析表等），并完成最高投标限价备案工作。</p> <p>(2) 负责对中标人的经济标文件或报价书等进行分析和汇总，提出造价控制建议；</p>

序号	阶段	服务内容
		<p>(3) 协助编制、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；</p> <p>(4) 负责对合同方式和可能存在的风险因素及解决办法等提出合理化建议供委托人参考。</p>
6	施工阶段	<p>(1) 负责主材单价、综合单价、变更签证等合同变更费用审核；检测监测费用编制或审核；图纸设计变更会签、材料设备看样定板会签；必要时按委托人要求集中会审；</p> <p>(2) 负责施工过程造价控制，定期召开造价控制会议，每月底提交投资控制报告，含项目整体资金使用情况、结算价预估分析、动态成本（须与目标成本对比分析偏差原因及解决方案建议）等；</p> <p>(3) 制定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作分析比较，分析成本超支的原因和修正项目投资进度计划；</p> <p>(4) 审核工程量与进度款（即计量支付，下同）；</p> <p>(5) 负责建立合同台账、支付台账、变更台账（按变更原因分类）、签证台账、动态投资台账等；</p> <p>(6) 负责定期收集和整理有关设备材料的市场价格动态信息，对施工方案、材料选用提供成本控制建议；</p> <p>(7) 负责协助委托人的索赔处理，参加合同变更谈判，负责处理合同变更，维护委托人的合法权益，尽力防止索赔事件的发生。对收到的索赔报告进行审查分析，收集索赔和反索赔依据和证据，复核索赔值，起草并提出反索赔报告；</p> <p>(8) 依照项目要求，派出造价人员常驻施工现场，协助委托人对进场的设备、主材型号及规格、施工用量等进行确认；发生现场签证时，须与建设单位、工程监理、施工单位一起进行工程量现场核查，各方签认后作为签证依据；</p> <p>(9) 在工程发生重大变化时，需及时向委托人以书面形式报告情况并及时提出解决建议；</p> <p>(10) 根据经验主动地、有预见性地提醒委托人节约费用、控制成本，防范可能发生的超合同价或工程费用索赔问题；</p> <p>(11) 协助委托人制定工程成本控制办法，包括工程变更程序和工程量、价调整、工程款支付等管理办法；</p> <p>(12) 目标成本调整。若确因委托人提出工程变更等因素造成项目建安费用累计超出原审定的目标成本时，咨询人应根据委托人相关要求重新编制及审核目标成本（该项工作费用已包含在合同酬金中）。</p>
7	结（决）算阶段	<p>(1) 负责按委托人要求编制结算管理文件，协助委托人组织推进竣工结算工作。负责编制结算计划，建立结算台账；</p> <p>(2) 负责收集和整理结算依据资料，收集有关费用方面的签证资料，审核其他相关费用，核对单据并按程序归档；</p> <p>(3) 负责审核各类合同结算文件（包括建设项目及相关的服务、检测、监测、咨询、采购、管迁、绿化迁改等项目的结算审核）。要求收到承建（服务）单位报送的结算文件后按委托人要求的时间出具结算审核报告；</p> <p>(4) 结算后进行资料汇总、提交结算后评估分析，包括对项目及实施过程的描述、概算、预算、合同价及结算价进行比较，对产生差异的原因及</p>

序号	阶段	服务内容
		投资控制的效果进行分析； （5）负责完成整个项目投资控制管理资料的建档工作，确保各阶段资料的真实性、完整性、合法合规性； （6）负责协助委托人处理与承建（服务）单位的合同索赔问题，积极调解双方因合同引发的争议，并在有可能提起仲裁和诉讼的过程中为委托人提供合法的依据； （7）认真配合委托人完成结算复审或财审及项目决算工作； （8）配合结算定审和决算（如有）工作。
8	其他	（1）负责按委托人要求编制各类造价管理文件； （2）负责委托合同价格审核； （3）参与设计方案论证会议、技术经济方案比选、变更论证等专题会，提出造价专业意见；督促落实各阶段、各专业工程造价限额设计量化指标； （4）负责组织相关造价控制评审会议，包括邀请相应的经济专家。视情况邀请高级经济顾问对造价问题进行咨询把关； （5）配合委托人编制详细的工程成本预测和现金流量预测分析，以作为进度和成本控制的目标；随设计的深入定期分析工程成本、定期修正现金流量预测； （6）委托人安排的其他造价管理工作，如投资匡算、培训等。

（二）配合甲方与政府各相关部门的协调；

（三）配合甲方完成本工程的结算、审计工作。

具体服务内容以招标人委托的项目实际需求为准。

2.2.3 服务期限：本项目服务期限自本项目中标通知书发出之日起至合同约定工程造价咨询服务内容全部完成止。招标人根据实际情况，有权对本项目服务期限进行适当调整。

2.2.4 最高投标限价（即招标控制价）：1012.87 万元。

注：投标人根据企业自身情况进行报价，各投标单位的报价不得超过招标控制价，否则投标将被否决。成本警戒价为招标控制价的 90%。在评标过程中，评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价或者低于成本警戒价，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关证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相关证明材料的，由评标委员会认定该投标人以低于成本报价竞标，应当否决其投标。

3. 投标人资格要求

3.1 投标人具有独立法人资格，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，按国家法律经营。

注：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招标文件要求。[注：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和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]。

3.2 拟派项目负责人须具备有效的注册造价工程师（土建专业）或注册一级造价工程师（土木建筑工程专业）注册证（注册执业单位须与投标单位一致；若为联合体投标人，项目负责人须为联合体主办方正式员工）。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[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和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：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〕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 其他要求：

3.3.1 投标人参加投标的意思表达清楚，投标人代表被授权有效。

3.3.2 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）。

3.3.3 投标人未出现以下情形：与本项目其它投标人的单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的（按投标人提供的《投标人声明》第六条内容进行评审）。如不同投标申请人出现单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的情形，则相关投标均无效。

3.3.4 未在以往工程项目中因不诚信行为或不充分履约行为被本项目招标人书面拒绝投标的（招标人无书面拒绝投标人名单）。

3.3.5 投标人未被列入拖欠农民工工资失信联合惩戒名单（本项评审投标人无需提供资料，按投标文件递交截止时间时“信用广州”公布的名单为准）。

3.3.6 本次招标不接受联合体投标。

4. 投标登记及招标文件的获取

4.1 投标登记及发放招标文件时间：2025年6月7日至2025年6月11日，上午9:30-11:30；下午14:00-16:00。

4.2 投标登记及发放招标文件地点：广州市天河区黄埔大道西159号富星商贸大厦西塔7楼北京中交建设工程咨询有限公司或采取网上投标登记（网上投标登记的请联系020-87575800-810）。

4.3 办理投标登记时须提供以下的资料：（1）法人代表证明书、授权委托书；（2）营业执照复印件。

5. 投标文件的递交

5.1 投标文件递交的开始时间：2025年6月17日14时00分；

投标文件递交的截止时间：2025年6月17日14时30分；

投标文件递交地点：广州市天河区黄埔大道西159号富星商贸大厦西塔7楼。

5.2 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

6. 发布公告的媒介

本次招标公告同时在广州国企阳光采购信息发布平台(<http://ygcg.gzggzy.cn/>)、中国招标投标公共服务平台(<http://www.cebpubservice.com/>)和北京中交建设工程咨询有限公司网站(<http://www.bjztc.com/>)发布，本公告的修改、补充，以广州国企阳光采购信息发布平台为准。

7. 联系方式

招标人：广州新中轴海珠片区城市更新有限公司

地址：广州市海珠区新港中路419号前座自编1001房号（仅限办公）

联系人：吴工

电话：020-31716865

招标代理机构：北京中交建设工程咨询有限公司

地址：广州市天河区黄埔大道西 159 号富星商贸大厦西塔 7 楼

联系人：罗工

电话：020-87575800-810

异议受理部门：广州新中轴海珠片区城市更新有限公司

地址：广州市海珠区新港中路 419 号前座自编 1001 房号（仅限办公）

电话：020-31716865

招标监督机构：广州新中轴海珠片区城市更新有限公司

地址：广州市海珠区新港中路 419 号前座自编 1001 房号（仅限办公）

电话：020-31716865

招标人：广州新中轴海珠片区城市更新有限公司

招标代理机构：北京中交建设工程咨询有限公司

日期：2025 年 6 月 6 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_____（项目名称）_____投标工作，作出郑重声明：

一、本公司保证投标登记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（如需）。

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；本公司与本工程的监理单位无利害关系。

五、本公司承诺，中标后严格执行安全生产相关管理规定。

六、与本公司单位负责人为同一人或者与本公司存在控股、管理关系的其他单位包括_____。（注：本条由投标人如实填写，如有，应列出全部满足招标公告资质要求的相关单位的名称；如无，则填写“无”。）

本公司违反上述保证，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，承担由此带来的法律后果，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）：

年 月 日