

九佛街五村七片统筹改造项目首期工程全
过程造价咨询服务

招标公告

招 标 单 位：广州知城梧栖城市开发投资有限公司

招标代理单位：广州工建工程咨询有限公司

日 期：2024 年 2 月

九佛街五村七片统筹改造项目首期工程全过程造价咨询服务招标公告

1. 招标条件

本招标项目九佛街五村七片统筹改造项目首期工程（项目名称）已由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：2310-440112-04-01-697660）批准建设，项目业主为广州知城梧栖城市开发投资有限公司，建设资金来自企业自筹（资金来源），出资比例为100%，招标人为广州知城梧栖城市开发投资有限公司。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：九佛街五村七片统筹改造项目首期工程全过程造价咨询服务

2.1.2 建设地点：广州市黄埔区九佛街道

2.1.3 工程建设规模：首期工程（即复建地块一）总用地面积约 47632.23 平方米（详见建设用地规划红线图），总建筑面积约 167453 平方米，其中计容建筑面积 119080.57 平方米，建筑密度 \leq 28%，绿地率 \geq 35%。建设内容包括住宅、地下室车库、商业、公建配套等，具体以政府批复的规划条件为准。项目具体按招标人开发建设要求，项目总投资暂定 98198.5 万元，其中建安费暂定 73139.92 万元。

2.1.4 若本项目因国土、规划、建筑主管部门等原因，调整建设规模或终止实施，中标人只能就已经完成且通过业主确认的工作量申请补偿，其他内容均不得索赔，中标人不得有异议。

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：实施九佛街五村七片统筹改造项目首期工程全过程造价咨询服务，包括（但不限于）设计阶段、招标阶段、施工阶段、竣工结（决）算阶段、审计阶段等全过程工程造价控制咨询服务、投资控制工作，协助业主配合审计，协助业主处理工程造价司法纠纷（招标人根据项目实际情况有权调整招标范围和内容）。具体按合同条款约定。

工作内容包括但不限于以下内容：

- 1、对工程费估算进行编制或审核。
- 2、设计阶段：

(1) 设计方案经济优化，根据各设计方案复核经济指标，对各设计方案经济指标分析和比选并出具审核报告，提出修改建议供甲方决策。(如需)

(2) 审核设计概算，出具审核意见(内容包括分析概算编制范围、编制依据是否齐全、合理，概算开项是否全面，有无漏项，工程量及价格的差异；审核概算的工程量计量是否满足施工图纸要求；材料设备选用是否符合合同约定，价格是否符合广州地区的价格水平；工程建设其他费用是否符合国家、省市政府的相关部门收费标准及合同约定，是否符合该项目的实际情况；技术经济指标与同类型工程指标相比，是否相接近调整意见及合理化建议)。如有必要需与承包单位进行对数确认，对数确认后提交审核报告。

(3) 根据设计图纸及甲方要求进行方案比选及编制限额指标的测算报告。若限额指标超限，乙方应及时分析偏差原因并提交书面报告，提出造价节省建议。

(4) 参与图纸会审工作，根据甲方要求提供造价方面的专业意见。

(5) 提供建筑材料、设备造价方面的选择意见，控制投资成本。

(6) 提供类似项目的建筑标准及参考造价供甲方参考，配合甲方修改、确定建筑标准。

(7) 若概算(建安费)超出工程费估算，乙方应及时分析偏差原因并提交书面报告，提出造价节省建议。

(8) 根据甲方需要，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。

(9) 当设计单位更新此阶段的图纸版本后，乙方应重复上述工作，直至此阶段最终图纸之设计造价满足甲方成本控制要求。

(10) 按甲方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。

(11) 编制项目执行版目标成本。

(12) 根据甲方要求，提供设计阶段的其他相关服务。

3、招标阶段：

(1) 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。

(2) 根据招标图纸、招标文件及甲方需求，按甲方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，需配合甲方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。

(3) 开标后根据工程的实际需要及甲方要求，对中标单位投标报价文件进行全面复核并提供复核报告。清标分析报告须对应招标文件进行全面、细致分析，应包括但不限于以下内容：总报价对比分析、主要综合单价对比分析、措施费用对比分析；对过高或过低综合单价、虚报、漏报或算术错误等情况进行分析说明和风险警示；提供类似工程的合理价格参考指标；执行国内清单报价的，还须对主要人工、材料、机械的价格进行对比分析。（如需）

(4) 乙方应参与询标、议标及合同谈判，讨论及澄清各投标书报价与合同上的问题，协助甲方与投标单位谈判及提供参考意见。（如需）

(5) 服务期开始时招标控制价已完成审批的项目除外。

4、施工阶段：作为独立的一方，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、合同文件审核工程进度款、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、建立管理台帐等进行动态造价控制。

(1) 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。

(2) 协助甲方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。

(3) 协助甲方处理合同变更，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。

(4) 有预见性的提醒甲方节约费用，防范工期索赔；协助甲方处理合同的索赔，参加合同变更谈判，协助处理合同变更，向甲方提供专业评估意见及估算书；维护甲方的合法权益，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。对承包单位可能提交的任何索赔事项进行评估，根据甲方需要编制评估报告，并协助甲方与承包单位达成协议。

(5) 收到正式施工图纸及承包单位提交的预算资料后，进行审核并出具审核意见（内容包括分析预算编制范围、编制依据是否齐全、合理，预算开项是否全面，有无漏项，工程量及价格的差异；审核预算的工程量计量是否满足施工图纸要求；材料设备选用是否符合合同约定，价格是否符合广州地区的价格水平）。如有必要需与承包单位进行对数确认，对数确认后出具审核报告。

(6) 审核承包单位编制的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，分析主要工程量、分项（专项）工程造价指标的合理性、合规性，

按时提交审核报告、调整意见及合理化建议；如修改工程量金额较大，乙方应尽快完成该项增额的预算，并向甲方提出工程变更专题报告，由甲方审批决策。搜集月度材料信息，编制/审核月度工程量及材差价款。工程变更、现场签证涉及造价，就所发生的工程量及时进行签认，参与现场收方、参与旁站工程量计量及签证的现场计量确认工作；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及成本控制报告，协助甲方选择技术经济性最佳的方案。协助甲方就涉及的价款与承包单位进行协商达成协议，或协助甲方与承包单位达成协议，确认价款。

(7) 负责审核工程进度款，对承包单位提出每期进度款进行准确的审核，每月到现场评估已完成工程量并出具工程进度款审核报告，每月更新付款审核台帐。做到每期的月进度款审核即为每期实际工程量的阶段性施工结算审核，为竣工结算审核提供准确的结算依据。

(8) 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甲方，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，及时向甲方提供书面意见。

(9) 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；

(10) 协助甲方定期召开造价控制会议；按甲方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；

(11) 审核所有涉及造价的工程技术文件并分析造价影响。

(12) 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及甲方召开的专业会议。

(12) 建立及更新台帐（招标台帐、合同台帐、进度款台帐、付款台帐、设计变更台帐、工程签证单台帐、材料设备询价台帐等），每月更新动态成本及报表。

(13) 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。

5、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，编制建设工程竣工结算报告、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。

(1) 协助甲方组织推进竣工结算工作，编制竣工结算计划、竣工结算工作方案、

提出竣工结算工作建议。

(2) 审核工程竣工结算和工程建设其他费用的各项目结算，协助甲方处理与乙方的有关结算纠纷。在收到项目承包单位提交的完整工程竣工（完工）结算资料后，进行审核并出具审核意见，如有必要需与承包单位进行对数确认，对数确认后出具审核报告。对核对中争议的问题进行记录并发出疑问卷要求澄清，并与甲方、承包单位等召开专题会议解决争议方案，将上述内容编入审核报告。

(3) 计算及核对有关重算工程量、变更文件、施工图纸与招标图纸差异、暂定数量、暂定单价调整、暂定金额、选择项目、甲供材料、索赔金额等，确认该合同的最终结算金额，并与合同金额、目标成本金额进行比较分析，编制审核意见并提交甲方。

(4) 在结算完成后进行资料汇总、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。

(5) 根据甲方需要，计算详细的工程造价指标，编制单体工程建筑技术经济指标，并提交书面分析报告。

(6) 如有任何工程上的纠纷，乙方须应甲方的要求就有关仲裁或诉讼事务提供必要的协助。包括但不限于提供为甲方提供相关的书面证据、证人证言以及出庭作证等，签署必要的文件等。乙方应此项工作所支出的费用已经包含在合同价款中（无论工程是否已经结算完毕。）乙方不得以服务酬金付款争议或者服务期满为由拒绝或怠于配合，否则由此甲方造成的损失由乙方承担。

6、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。

7、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。

8、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编制、进度款审核和结算价审核工作。

(1) 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。（如需）

(2) 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。

9、其他：

(1) 乙方提交的所有造价成果文件格式均需满足甲方的要求，并按工程进度、甲方要求及时上报。

(2) 须提供甲方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）。

(3) 乙方须按甲方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）；乙方须按甲方要求提供驻场服务。

(4) 向甲方提出专业性建议并提供相关的服务，协助甲方解决合同纠纷。

(5) 对于发生的变更、签证、索赔、反索赔等情况及时与监理单位、甲方进行现场核实，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。因乙方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，给甲方带来损失，由乙方承担相应的违约责任及损失赔偿责任。

(6) 在工程竣工后保修期内，依据合同文件或市场价格，提供工程缺陷整改方案所涉及的造价评估及相应扣款意见。

(7) 项目资料归档完整，定期接受甲方检查

(8) 调解合同争端，在仲裁过程中提供合法的依据。

(9) 根据甲方要求，提供其他工程造价相关服务。

具体按合同条款及附件约定。

2.2.3 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》（建设部第 107 号部令）、《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、行业规定及广东省、广州市有关规定要求和相应的标准、规范、技术文件。

控制目标：（1）进度目标：确保按工程进度需要及招标人要求提供造价咨询服务成果；（2）质量目标：造价编制或审核准确率控制在合同约定范围内；（3）投资目标：投资控制在上级主管部门批准的工程投资概算内，工程施工费结算不得超出施工费招标控制价。具体按合同条款约定。

2.2.4 服务期限：自中标通知书发出之日起至咨询人完成合同约定的全部服务内容时止。

2.2.5 最高投标限价：人民币 3700055.73 元。

3. 投标人资格要求

3.1 投标人具有独立法人资格，持有事业单位登记管理部门核发的事业单位法人证书或工商行政管理部门核发的企业法人营业执照，且在营业期限内。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：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，详见链接：http://zfcxjst.gd.gov.cn/xxgk/wjtz/content/post_3137220.html）确定。

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（土木建筑工程专业或安装工程专业）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。

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：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）；

3.4.2 投标登记前，投标人须已在广州市住建行业信用管理平台建立企业信用档案，拟委派的项目负责人为本企业信用档案在册人员。**【香港企业参加投标的，须提供在广东省住房和城乡建设主管部门备案网页截图】。**

3.4.3 投标人参加投标的意思表达清楚，投标人代表被授权有效。

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 2024 年__月__日 时 分至 2024 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 发布招标公告时间(含本日):请于 2024 年__月__日__时__分至 2024 年__月__日__时__分。

注: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。

4.3 本项目采用资格后审方式。

注:(1)电子招投标操作流程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)本公告发布之日起开始发布招标文件,并从发布招标文件之日起开始计算备标时间。

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 2024 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:2024 年__月__日__时__分至 2024 年__月__日__时__分。(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：广州知城梧栖城市开发投资有限公司

地 址：广州市黄埔区知凤街9号知识大厦7楼01-06室

电 话：020-31700409

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。作出答复前，应当暂停招标投标活动。

8. 联系方式

招 标 人：广州知城梧栖城市开发投资有限公司

招标人地址：广州市黄埔区知凤街9号知识大厦7楼01-06室

联 系 人：徐工 电 话：020-31700409

招标代理机构：广州工建工程咨询有限公司

地 址：广州市南沙区进港大道10号1706-1707-1708-1709

联 系 人：莫工 电话：020-88529135、15118654846

招标监督机构：广州知城梧栖城市开发投资有限公司

地 址：广州市黄埔区知凤街9号知识大厦7楼01-06室

监管电话：020-31700409



招 标 人：广州知城梧栖城市开发投资有限公司

招标代理机构：广州工建工程咨询有限公司

2024年2月2日

附件一：

投标人声明

本招标项目招标人及招标监管机构：

本公司就参加九佛街五村七片统筹改造项目首期工程全过程造价咨询服务投标工作，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。

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(签字或盖私章)：

项目负责人(签字)：

年 月 日



