

# 萝岗中心城区保障性住房（二期）公租房、限价房及公建配套项目住宅质量查验评估服务

## 招标公告

### 1. 招标条件

本招标项目萝岗中心城区保障性住房项目（二期）公租房、限价房及公建配套工程项目已由广州市发展和改革委员会以穗发改〔2014〕21号批准建设，项目业主为广州城投住房租赁发展投资有限公司，建设资金来自财政资金及企业自筹，出资比例为财政资金15.7%、企业自筹84.3%。招标人为广州城投住房租赁发展投资有限公司、广州市建设投资发展有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目的住宅质量查验评估服务进行公开招标。

### 2. 项目概况与招标范围

#### 2.1 项目概况

2.1.1 项目名称：萝岗中心城区保障性住房（二期）公租房、限价房及公建配套项目住宅质量查验评估服务

2.1.2 建设地点：广州市黄埔区萝岗中心城区保障性住房项目（二期）公租房、限价房及公建配套项目现场。

2.1.3 建设规模：为萝岗中心城区保障性住房项目（二期）住宅自编号C1-C10、D1-D2、E1-E10、F1-F5共计27栋住宅地上部分提供质量查验、整改维修复查、出具住宅质量检查报告及合格报告等服务。查验评估建筑面积约为574573.4平方米。

#### 2.2 招标内容：

2.2.1 标段划分：本项目设1个标段。

2.2.2 招标内容：为萝岗中心城区保障性住房项目（二期）住宅自编号C1-C10、D1-D2、E1-E10、F1-F5共计27栋住宅地上部分，服务内容包含不限于以下：质量查验、整改维修复查、出具住宅质量检查报告及合格报告等，包括但不限于：

（1）根据现行相关规范要求，负责在建项目工程住宅地上部分装修质量、使用功能等验收检查工作；

（2）负责编制住宅初验检查报告、每户查验问题清单，包括但不限于：房屋户型、

功能使用、缺陷反馈及闭户模拟验收并出具相关验收检查报告及每户查验问题清单（按栋一式三份）；

（3）负责编制项目整改验收计划工作；

（4）负责各项目整改信息汇报，由发包人委派项目监理单位跟踪落实整改，整改后信息反馈给承包人，由承包人全面复检跟进问题直至关闭；按需召开验收整改会议，未整改问题需及时给出意见并提交发包人。

（5）在建工程项目复检合格后，负责将验收检查过程文件、照片及整改验收合格后文件、照片整理成册，同时按栋出具每户住宅质量合格报告（一式五份），并于每栋住宅全面复查合格后 10 天内提交发包人。

（6）模拟验收过程检查内容：①进入闭户，②涉及公租房、限价房交楼标准，③复核设计图纸、合同内容与现场实施情况，④设计缺陷，强制性规定等。

（7）验收检查内容：①核查项目现场是否按设计图纸（合同、图纸及相关指令性文件约定交楼标的交楼标准）实施建设；②完整性：部品、部件、电气设施、设备等是否安装到位；③成品保护；④水电：通水、通电试验；⑤全面检查天花、地砖、墙面涂料、墙面砖、洗手盆等使用功能及观感；⑥全面检查门窗及相关五金配件质量及使用功能；⑦普查墙面、天花、地面色差等；⑧卫生保洁；全面检查室内电器运行情况；⑨重大质量问题：空鼓、裂缝、起砂、层高、方正、水平裂缝、大小头等土建问题；⑩渗漏：闭水、淋水试验；（按需抽查）；⑪电气设备、给排水设施、智能化设备使用功能检查等。

### 2.2.3 服务期：

（1）初验服务期限：每批次住宅检查工期为 30 个工作日内完成（工期从该批次住宅入场检查通知之日起计算），具体以现场项目管理部出具的该批次住宅入场检查通知时间为准。若因发包人原因或不可抗力影响等情况导致验房工作延误，则验房时间相应顺延。

（2）初验查验报告期限：每栋住宅现场质量初验评估工作完成后 10 个日历天出具科学、公正的质量检查报告、每户查验问题汇总清单。

（3）复验服务时限：接到发包人复检通知后 3 个日历天内进场开展复验工作，复验结束时限直至检查问题全面整改合格为止（复检时限不计合同工期）。

2.2.4 技术服务质量要求：按照相关住建部门的有关规定进行查验评估，查验评估结果真实可靠，查验评估报告科学、公正，符合相关住建部门验收要求。

2.2.5 最高投标限价：**最高投标限价为 1482399.37 元，其中综合包干单价最高投标限价为 2.58 元/平方米。**

注：本项目采用全费用综合单价包干，该单价为合同约定工作内容的全费用综合单价包干，包括但不限于人工费、材料费、设备使用费、设备进出场费、检测费、安全措施费、报告编写费、各项管理费、及所有应缴纳的政府规费、利润、税金、风险费用等，不论实际费用有无发生，亦不论各项费用有无涨落，均不再调整。

### 3. 投标人资格要求

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。

3.2 投标人均具有独立法人资格，持有事业单位登记管理部门核发的事业单位法人证书且在有效期内或工商行政管理部门核发的企业法人营业执照且在有效期内；按国家法律经营。

3.3 投标人自 2019 年 1 月 1 日至投标文件递交截止时间止承接过合同金额 30 万元或以上的第三方住宅质量验收或分户验收或分户查验或出具住宅工程质量合格证的业绩。

注：投标人需提供合同关键页扫描件并加盖投标人电子印章。合同关键页中应反映本次评审指标（质量验收或分户验收或分户查验或住宅工程质量合格证），如合同关键页不能反映的投标人应提供其他证明资料扫描件。业绩时间、合同金额以合同载明的时间为准。

3.4 投标人已按照招标公告附件一内容签署盖章的投标人声明。

3.5 本项目**不接受**联合体投标。

3.6 投标人未出现以下情形：与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。

3.7 未被纳入失信联合惩戒名单且被限制参加建设工程投标的（具体名单以递交投标文件截止时间“信用广州”<https://credit1.gz.gov.cn/sgs/sgsXkNew> 公布的“失信黑名单”为准。不包含限制参加财政投资工程或政府投资工程的投标）。[注：因联合惩戒措施表述存在细微差别，惩戒措施与上文不完全一致但措施内容相同的，也应属于被限制参与相关项目的投标。

### 4. 招标文件的获取

4.1 凡有意参加投标者，请于 2023 年 5 月 18 日 00 时 00 分至 2023 年 6 月 7

日 9 时 30 分（北京时间，下同），登录广州公共资源交易中心网站（网址：<http://www.gzggzy.cn>）下载电子招标文件。

本项目招标文件随招标公告一并在广州公共资源交易中心网站发布。招标文件一经在广州公共资源交易中心发布，视为送达给投标人，招标文件由投标人自行在广州公共资源交易中心网站下载。

4.2 本项目采用**资格后审**方式。

4.3 招标失败的情况

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，重新组织招标。

注：（1）电子招投标操作流程详见广州公共资源交易中心网站发布的最新版操作指引。

（2）从招标公告发布之日起开始计算备标时间。

## 5. 发布招标公告、递交投标文件时间、开标时间

5.1 发布招标公告时间（含本日）：2023年5月18日00时00分至2023年6月7日9时30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。

5.2 递交投标文件时间：2023年5月18日00时00分至2023年6月7日9时30分。投标人通过广州公共资源交易中心交易平台递交电子投标文件。投标人应在递交投标文件截止时间前，登录广州公共资源交易中心交易平台网站办理网上投标登记手续。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。详见：广州公共资源交易中心网站首页-服务指南。

5.3 投标文件递交的截止时间(投标截止时间,下同)为2023年6月7日9时30分，投标人应在截止时间前通过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。

5.4 递交备用投标文件电子光盘时间为：2023年6月7日9时15分至2023年6月7日9时30分；地点：广州公共资源交易中心第16开标室。（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）。

5.5 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。逾期或未在指定地点递交投标文件光盘的，招标人拒绝接收其投标文件光盘。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。

5.6 开标时间：2023年6月7日9时30分。地点：广州公共资源交易中心第16开标室。

5.7 投标文件解密时间为：2023年6月7日9时30分至2023年6月7日10时00分，投标人应在截止时间前通过广州公共资源交易中心数字交易平台（网址：<http://www.gzggzy.cn/>）对电子投标文件进行投标文件解密。

5.8 投标人在递交电子投标文件前，必须在广州公共资源交易中心办理企业信息登记（具体请登陆广州公共资源交易中心网站→服务指南→办事指南→企业信息登记）。投标人通过广州公共资源交易中心交易平台递交电子投标文件。投标人应在递交投标文件截止时间前，登录广州公共资源交易中心交易平台网站办理网上投标登记手续。按照广州公共资源交易中心交易平台关于全流程电子化项目的相关指南进行操作。详见：广州公共资源交易中心网站。

5.9 递交投标文件截止时间与开标时间是否有变化，请密切留意招标答疑中的相关信息。本项目各项投标活动具体可通过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公共资源交易中心网站（网址：<http://www.gzggzy.cn/>）、广州国企阳光采购信息发布平台（<http://ygcg.gzggzy.cn/>）、广东省招标投标监管网（网址：<http://zbtb.gd.gov.cn/>）、中国招标投标公共服务平台（网址：<http://www.cebpubservice.com/>）发布，本公告的修改、补充，在广州公共资源交易中心发布。本公告在各媒体发布的文本如有不同之处，以在广州公共资源交易中心网站发布的文本为准。

## 7. 联系方式

招标人：广州城投住房租赁发展投资有限公司、广州市建设投资发展有限公司

地址：广州市海珠区滨江东路504号怡滨大厦7楼

邮编：510000

联系人：钱工

电话：020-83522492

招标代理：北京中交建设工程咨询有限公司

地址：广东省广州市天河区黄埔大道西 159 号富星商贸大厦西塔 7 楼 C 单元

邮编：510000

联系人：罗工、何工

电话：020-87575800-810

电子邮件：bjzj\_gz@163.com

异议受理部门：广州城投住房租赁发展投资有限公司、广州市建设投资发展有限公司

地址：广州市海珠区滨江东路 504 号怡滨大厦 7 楼

电话：020-83522492

**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。**

招标监督机构：广州市城市建设投资集团有限公司投资发展部

监管电话：020-83061650

地址：广州市中山四路 228 号城投大厦

招标人：广州城投住房租赁发展投资有限公司

广州市建设投资发展有限公司

招标代理机构：北京中交建设工程咨询有限公司

日期：2023 年 5 月 18 日