

常春苑人才公寓升级改造工程
(招标编号: JSJY1110002027465001)

项目所在地区: 江苏省连云港市

一、招标条件

本常春苑人才公寓升级改造工程已由项目审批/核准/备案机关批准, 项目资金来源为国有资金:386.348919万元, 招标人为连云港开源投资有限公司。本项目已具备招标条件, 现招标方式为公开招标。

二、项目概况和招标范围

规模: 常春苑人才公寓升级改造工程, 主要内容为34套房屋改造, 涉及水、电、卫生间、厨房、室内外墙面、地面、门窗等, 具体详见工程量清单及图纸。

范围: 本招标项目划分为1个标段, 本次招标为其中的:

常春苑人才公寓升级改造工程

三、投标人资格要求

常春苑人才公寓升级改造工程:

3.1投标人须具备建设行政主管部门核发的建筑装修装饰工程专业承包贰级及以上资质(在有效期的), 并取得有效的企业安全生产许可证, 在人员、设备、资金等方面具有相应的施工能力。

3.2投标人拟派项目负责人须具备建设行政主管部门核发的有效的建筑工程专业贰级及以上注册建造师资格, 并具备有效的安全生产考核合格证书(B类)(在有效期内), 且须满足下列条件:

(1) 拟派项目负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业;

(2) 本项目拟派项目负责人无在建工程, 是非变更后无在建工程, 或是变更后无在建工程(必须原合同工期已满且变更备案之日已满6个月), 或因非承包方原因致使工程项目停工或因故不能按期开工、且已办理了项目负责人解锁手续, 或项目负责人有在建工程, 但该在建工程与本次招标的工程属于同一工程项目、同一项目批文、同一施工地点分段发包或分期施工的情况且总的工程规模在项目负责人执业范围之内;

(3) 拟派项目负责人不得在其他项目中担任项目负责人、项目技术负责人、施工员、安全员、质量员。(注: 在建工程是指处于中标结果公告(直接发包的项目以网上合同备案为准)到合同约定的工程全部完成且竣工验收合格期间的工程。竣工验收证明是指由建设单位(或监理)组织工程建设各方验收合格, 并签署相应的单位工程质量竣工验收记录或者分部工程质量验收记录等验收文件);

(4) 项目负责人无行贿犯罪行为记录; 或有行贿犯罪行为记录, 但自记录之日起已超过5年的。

3.3投标人不得存在下列情形之一:

- (1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
- (2) 为本招标项目的监理人、代建人、项目管理人，以及本招标项目提供招标代理、设计服务的；
- (3) 与本招标项目的监理人、代建人、招标代理机构同为一个法定代表人的，或者相互控股、参股的；
- (4) 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；
- (5) 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位；
- (6) 处于被责令停业、财产被接管、冻结和破产状态，以及投标资格被取消或被暂停且在暂停期内；
- (7) 因拖欠工人工资或者发生质量安全事故被有关部门限制在招标项目所在地承接工程的；
- (8) 投标人近3年内有行贿犯罪行为且被记录，或者法定代表人有行贿犯罪记录且自记录之日起未超过5年的。

3.4 本次招标 不接受 联合体投标。

3.5符合法律、法规规定的其他条件

本项目 不 允许联合体投标。

四、招标文件的获取

获取时间：2024-12-19 18:30到2024-12-26 23:59

获取方式：投标人登录高新区限额以下国有资金投资项目电子交易平台报名。

五、投标文件的递交

递交截止时间：2025-01-02 15:00

递交方式：高新区限额以下国有资金投资项目电子交易平台

六、开标时间及地点

开标时间：2025-01-02 15:00

开标地点：高新区限额以下国有资金投资项目电子交易平台不见面开标大厅

七、其他

1. 招标条件

本招标项目 常春苑人才公寓升级改造工程（项目名称）已由连高审批备〔2024〕263号批准建设批准建设，项目业主为连云港开源投资有限公司，建设资金来自自筹，已落实（资金来源），项目出资比例为 100% 。项目已具备招标条件，现对该项目 常春苑人才公寓升级改造工程（标段）的施工进行公开招标，特邀请有兴趣的潜在投标人参加投标。

2. 项目概况与招标范围

2.1项目概况

2.1.1建设地点： 高新区

2.1.2建设规模： 常春苑人才公寓升级改造工程，主要内容为34套房屋改造，涉及水、电、卫生间、厨房、室内外墙面、地面、门窗等，具体详见工程量清单及图纸。

2.1.3最高投标限价： 3863489.19元。

2.1.4工期要求： 60 日历天

2.1.5工程质量要求符合 合格 标准

2.2招标范围：常春苑人才公寓升级改造工程，主要内容为34套房屋改造，涉及水、电、卫生间、厨房、室内外墙面、地面、门窗等，具体详见工程量清单及图纸。

3. 投标人资格要求

3.1投标人须具备建设行政主管部门核发的建筑装修装饰工程专业承包贰级及以上资质（在有效期的），并取得有效的企业安全生产许可证，在人员、设备、资金等方面具有相应的施工能力。

3.2投标人拟派项目负责人须具备建设行政主管部门核发的有效的建筑工程专业贰级及以上注册建造师资格，并具备有效的安全生产考核合格证书（B类）（在有效期内），且必须满足下列条件：

（1）拟派项目负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业；

（2）本项目拟派项目负责人无在建工程，是非变更后无在建工程，或是变更后无在建工程（必须原合同工期已满且变更备案之日已满6个月），或因非承包方原因致使工程项目停工或因故不能按期开工、且已办理了项目负责人解锁手续，或项目负责人有在建工程，但该在建工程与本次招标的工程属于同一工程项目、同一项目批文、同一施工地点分段发包或分期施工的情况且总的工程规模在项目负责人执业范围之内；

（3）拟派项目负责人不得在其他项目中担任项目负责人、项目技术负责人、施工员、安全员、质量员。（注：在建工程是指处于中标结果公告（直接发包的项目以网上合同备案为准）到合同约定的工程全部完成且竣工验收合格期间的工程。竣工验收证明是指由建设单位（或监理）组织工程建设各方验收合格，并签署相应的单位工程质量竣工验收记录或者分部工程质量验收记录等验收文件）；

（4）项目负责人无行贿犯罪行为记录；或有行贿犯罪行为记录，但自记录之日起已超过5年的。

3.3投标人不得存在下列情形之一：

（1）为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

（2）为本招标项目的监理人、代建人、项目管理人，以及本招标项目提供招标代理、设计服务的；

（3）与本招标项目的监理人、代建人、招标代理机构同为一个法定代表人的，或者相互控股、参股的；

（4）与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；

（5）单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位；

（6）处于被责令停业、财产被接管、冻结和破产状态，以及投标资格被取消或被暂停且在暂停期内；

（7）因拖欠工人工资或者发生质量安全事故被有关部门限制在招标项目所在地承接工程的；

(8) 投标人近3年内有行贿犯罪行为且被记录,或者法定代表人有行贿犯罪记录且自记录之日起未超过5年的。

3.4 本次招标 不接受 联合体投标。

3.5符合法律、法规规定的其他条件:

(1) 本工程招标工作执行连清办【2014】4号、连清办【2014】16号、苏清办【2014】5号、连清办【2015】6号、连清办【2015】9号、连清办【2015】15号、连清办【2016】2号、苏清办【2015】9号、苏清办【2016】7号、连清办【2017】5号、连清办【2019】3号、苏清办【2017】6号、苏清办【2018】4号、苏清办【2019】3号、苏清办【2020】2号、连清办【2020】3号、连清办【2021】3号、苏清办【2021】5号、苏清办【2022】17号文、苏清办【2023】4号文等文件,凡是出现在上述文件中以及在工程所在地被行政监督主管部门限制准入的投标单位和项目经理,且未解禁的投标将被否决。

(2) 本工程招标工作遵照苏建建管(2013)508号文、苏建招函(2017)12号、连建管函[2021]202、连建发[2021]338号执行。对项目负责人无在建工程、不出借挂靠资质、申请材料的真实性、投标人企业及项目负责人未被建设行政主管部门限制在招标项目所在地投标等采用信用承诺方式由投标人自行承诺。(格式详见招标文件投标人承诺书)。

投标人、法定代表人、项目负责人无行贿犯罪记录,由投标人自行承诺并扫描上传(格式详见招标文件投标人承诺书)。说明:无行贿犯罪承诺必须反映投标人(3年内)、法定代表人(5年内)、项目负责人(5年内)无行贿犯罪记录。

(3) 投标单位拟报项目负责人(项目经理)必须为本单位正式职工,并提供劳动合同和本单位为其缴纳的社保缴纳凭证(须加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章),社保缴纳时间为2024年06月-2024年11月。

本工程执行苏建建管【2017】236号文、苏建建管【2016】214号、苏建函建管【2022】387号文及相关问题解释的规定,依法应当进行招标的工程,招标投标时,除项目负责人外,其他现场人员不再要求明确;施工合同归集(配备)时,项目负责人随招投标系统自动导入施工合同归集(配备)系统,其他关键岗位人员需在企业已注册(或归集(配备))的人员库中勾选后自动生成。(重要提醒:投标人请慎重考虑项目部门关键岗位人员的安排,确保施工合同按时归集(配备),否则产生的后果自行承担)。

(4) 本工程执行连建发【2021】336号“关于印发《连云港市住房和城乡建设局关于进一步加强建设工程招标投标管理工作的通知》的通知”、苏信用办【2018】23号“关于印发《关于在公共资源交易领域的招标投标活动中建立对失信被执行人联合惩戒机制的实施意见》的通知”,失信被执行人名单以“信用中国”和“信用江苏”公布为准,惩戒期限自网站上公布的失信被执行人信息中载明的发布时间开始,直至撤销或更正信息中载明的发布时间的期间。

(5) 资格审查申请书的内容不得失实或者弄虚作假。

注:满足以上条件,资格审查合格。以上证明材料的原件彩色扫描件须真实有效,开标前完成网上传,如果因上传的证明文件不完善、上传的原件彩色扫描件不完整或无法清晰辨认,将视为资格审查不合格。最终以上传的有效投标文件为准。

4. 招标文件的获取

4.1 招标文件获取时间为：2024年12月19日至2024年12月26日23时59分止（北京时间）。投标人登录高新区限额以下国有资金投资项目电子交易平台报名。

注：缴纳费用后，在规定报名时间内按时下载文件。投标人应在投标截止时间前随时查看“平台”中有关该招标文件的相关内容。否则，由此引起的自身损失自负。本招标公告及招标文件中“电子招标投标交易平台”是指：高新区限额以下国有资金投资项目电子交易平台（网址<http://gaoxin.etrading.cn/gaoxin/>）；

如果您是第一次参加在连云港地区进行网络采购活动，请您先联系江苏CA公司办理CA锁和企业电子签章，然后联系国泰新点软件公司进行密码锁的激活，用密码锁登录高新区限额以下国有资金投资项目电子交易平台进行相关操作。

公司名称 联系人 联系电话

新点软件 技术支持电话

公司客服 0518-85861319

4009980000

中国金融认证中心

CA名称：CFCA 孙丽丽

耿立珍

公司客服 18005133017（微信同号）

17751872787（微信同号）

4001662366

4.2 招标文件每套售价0（其中190元为平台服务费）元，售后不退。投标人申请人可登录高新区限额以下国有资金投资项目电子交易平台下载获取招标文件，请投标人在上述规定时间内支付招标文件费用并下载招标文件，视为报名成功。

未按本公告要求获取招标文件的投标人，招标人有权拒绝其参加采购活动。

注：本项目采用资格后审，能够报名并下载招标文件并不代表资格审查合格，招标人对此不承担任何责任。开标后由评标委员会按照招标文件规定的标准和方法进行资格审查。

5. 投标截止时间

5.1 投标截止时间为：2025年01月02 日15时00分。

5.2 逾期送达的投标文件，招标人不予受理。

注：本工程采用不见面开标交易模式（具体方法详见投标须知前附表中远程不见面交易要求）。

6. 开启

6.1 时间：2025年01月02日15时00分（北京时间）；

6.2 地点：高新区限额以下国有资金投资项目电子交易平台不见面开标大厅；

6.3 开标当日，投标人无需抵达开标现场，仅需在任意地点通过高新区限额以下国有资金投资项目电子交易平台（<https://gaoxin.etrading.cn/>）-【投标人登录】-【高新区专区】-【我的项目】-【项目工作台】-【开标解密】跳转进入开标大厅或从开标大厅自行登录，大厅地址为

<http://js.etrading.cn/EpointBidOpening/bidopeninghallaction/hall/login>开标大厅操

作手册详见网站首页-【交易服务】—【办事服务】栏目中的《交易平台不见面大厅操作手册（投标人）》。

7. 资格审查

本招标项目执行苏建规字[2017]1号文有关资格审查条件的规定，采用合格制资格后审。以下条件属于资格审查必要条件（即招标人在资格审查过程中必选的，资格审查合格至少应当满足的条件）：

有效的：

1、营业执照（副本）；

2、企业基本户开户许可证或基本存款账户信息材料；

3、项目负责人职称证书、劳动合同（有效期内）；

4、项目负责人的社会保险缴纳明细证明（社会保险缴纳明细证明必须由社保部门出具并加盖社保机构章或社保机构参保缴费证明电子专用章，在本单位缴纳社会保险时间为2024年06月-2024年11月）；

5、法人授权委托书、授权代理人身份证（授权代理人必须是投标项目负责人）；

6、投标人承诺书（格式详第八章投标文件格式）；

注：本工程采用资格后审，对投标申请人资格的审查将依据：资格审查应提供的资料中1~6项以原件的扫描件用投标文件制作工具生成的投标文件上传为准。

所有投标人务必完善企业资料，将体现证件有效期、年检情况、基本信息及变更等相关内容清晰完整上传。如果因上传的原件扫描件不完善、不完整或无法清晰辨认等都将视为资格审查不合格。

8. 评标方法

8.1 评标入围

（1）评标入围合格条件

投标文件存在下列情况之一的，不再进行后续评标：

- ①至投标截止时间止，未足额递交投标保证金；
- ②投标函中载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限；
- ③投标函中载明的投标质量标准未响应招标文件的实质性要求和条件；
- ④投标函中载明的投标报价高于最高投标限价。

（2）评标入围方法

符合评标入围条件的投标文件即为进入评标入围环节的投标人，当进入评标入围环节的投标人不超过 20 家时符合入围条件的投标人全部入围，超过20家时（不含 20家），招标人选择一种评标入围方法。

本工程评标入围方法选择方法三：均值入围法。先按报价由低到高去除进入评标入围环节的投标人数量×G1（G1值为10%、15%、20%）最低报价的投标人和由高到低去除进入评标入围环节的投标人数量×G2（G2值为10%、15%、20%、25%、30%）最高投标报价的投标人（去高、去低的数量分别四舍五入后取整，末位报价相同的均去除），G1 和 G2 在开标时由招标人的法定代表人或授权委托人（需携带授权委托书及身份证）在不见面交易系统视频直播中随机抽取，计算剩余投标人的报价平均值，取平均值以上的7家和平均值以下8家，合

计数量R=15家投标人进入后续评标程序（不足R家时，按实际数量计取）。评标入围过程中，当投标人平均值以上（或以下）的数量不足时按实际数量计取，但不因此增加平均值以下（或以上）的数量。按顺序取平均值以上的投标人时，末位报价相同的投标人均不入围；按顺序取平均值以下的投标人时，报价相同的投标人同时入围。

注：除确认评委评审和计算存在错误外，评标入围结果不因招投标当事人的质疑、投诉情形而改变。

8.2本次招标采用 ☐ 综合评估法 ☐ 经评审的最低投标价法 合理低价法，评标标准和
方法如下：

（1）评标标准：

本项目采用合理低价法，仅以投标报价作为评审因素。评分采用百分制，评分计算过程中的偏离率和分值计算结果均保留两位小数，第三位四舍五入。并按得分由高到低顺序推荐三名中标候选人，招标人应确定排名第一的中标候选人为中标人。评标委员会在推荐中标候选人时，如因投标人的评标价、综合得分相同而影响排序，原则上综合得分相同的应以评标价较低的优先，评标价相同及其它情形应以抽签方式确定排序。

根据苏建规字[2017] 1号精神，以及省招办关于印发《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程施工招标评标入围、报价评审和预选招标规则》的通知（苏建招办[2017]7号）文件规定：本工程选用方法一和方法二在开标时随机抽取确定。

方法一或方法二抽取方法为：在开标时由招标人的法定代表人或授权委托人在不见面交易系统视频直播中随机抽取两种方法中的其中一种方法，计算出评标基准价。

（2）投标报价（100分）：

评标价等于评标基准价的得满分，评标价低于评标基准价1%，扣0.6分，评标价高于评标基准价1%，扣0.9分；偏离不足1%的，按照插入法计算得分。

（3）评标基准价的计算：

方法一：以有效投标文件（有效投标文件是指初步评审合格的投标文件，下同）的评标价（评标价是指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价，下同）算术平均值为A【当有效投标文件≥7家时，去掉最高和最低20%（四舍五入取整，末位投标报价相同的均保留）后进行平均；当有效投标文件4-6家时，剔除最高报价（最高报价相同的均剔除）后进行算术平均；当有效投标文件<4家时，则次低报价作为投标平均价A】。

评标基准价=A×K，K值的取值范围为95%-98%（95%、96%、97%、98%），K值在开标时通过招标人法定代表人或授权委托人在不见面交易系统视频直播中随机摇号确定。

方法二：以有效投标文件的评标价算术平均值为A（当有效投标文件≥7家时，去掉最高和最低20%（四舍五入取整）后进行平均；当有效投标文件4-6家时，剔除最高报价（最高报价相同的均剔除）后进行算术平均；当有效投标文件<4家时，则次低报价作为投标平均价A），招标控制价为B，则：

$$\text{评标基准价} = A \times K1 \times Q1 + B \times K2 \times Q2$$

$$Q2 = 1 - Q1, Q1 \text{取值范围为} 65\%、70\%、75\%、80\%、85\%;$$

$$K1 \text{的取值范围为} 95\%、96\%、97\%、98\%;$$

K2的取值范围：建筑工程为90%~100%，装饰、安装为88%~100%，市政工程为86%~100%，园林绿化工程为84%~100%，其他工程88%~100%。

Q1、K1值在开标时由招标人法定代表人或授权委托人在不见面交易系统视频直播中随机摇号确定。K2的取值范围 92%。

说明：评标结束后，除确认存在计算错误外，方法一、方法二评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其他任何情形而改变。

9. 发布公告的媒介

本次采购公告在高新区限额以下国有资金投资项目电子交易平台、江苏省招标投标公共服务平台发布。

10. 招（投）标文件制作工具使用说明

本项目采用远程不见面交易方式，通过不见面交易系统及配套硬件设备（摄像头、话筒、音响等）完成远程解密、现场疑义及回复、开标唱标（开启）等交互环节。注意事项说明如下：

10.1 不见面交易项目的时间均以国家授时中心发布的时间为准。

10.2 开标（采购）当日，投标人可在任意地点通过高新区限额以下国有资金投资项目电子交易平台不见面开标大厅参加开标会议，如自主决定抵达开标（采购）现场，请自备笔记本电脑、热点网络等（现场不提供），并提前做好调试，高新区限额平台交易中心、招标人、招标代理机构不承担因投标人自身准备原因造成的损失。

10.3 投标文件递交截止时间前，工作人员提前进入开标大厅，播放测试音频，请各投标人法定代表人或委托代理人提前登录不见面开标大厅并在投标文件递交截止时间之前完成签到（如需投标人签到的），收听观看实时音视频交互效果并及时在讨论组中反馈。开标系统如需投标人签到，但未按时加入开标会议并完成登录、签到操作的或未能在开标会议区内全程参与交互的，投标人将无法收到解密指令、疑义回复等实时内容，视为放弃投标（响应）和放弃对开标（开启）全过程提出疑义的权利，并承担由此导致的一切后果。注：投标人在签到时（如需投标人签到的），须填写法定代表人或委托代理人姓名，手机号码（在整个招标过程中，该手机号码务必保持畅通，否则澄清、说明、答疑等联系不到产生的一切后果由投标人自行承担）。相关操作详见高新区限额以下国有资金投资项目电子交易平台网站首页-【交易服务】-【办事服务】栏目中的《交易平台不见面大厅操作手册（投标人）》。

10.4 投标文件接收截止时间后，工作人员将在不见面开标大厅发出投标文件解密指令，投标人在各自地点按规定时间自行实施远程解密，解密限定在发出指令后30分钟内完成。

因投标人网络与电源不稳定、配置的软硬件环境无法满足系统正常使用、CA数字证书发生故障或错用等自身原因，导致投标文件在规定时间内未能解密、解密失败或解密超时，视为投标人投标文件递交无效，系统内投标文件将被退回；因网上开评标系统发生故障，导致无法按时完成投标文件解密或开评审工作无法正常进行的，可根据实际情况相应延迟解密时间或调整开评审时间。本项目在限定的解密时间内，只要有一家投标人解密成功，即视为不见面开标大厅运行无故障。

为保证交互效果，建议投标人配置的硬件环境有：高配置电脑、高速稳定的网络、电源（不间断）、CA数字证书、音视频设备（耳麦、高清摄像头）等；软件环境有：IE浏览器

（版本必须为11），江苏省互联互通驱动。建议选择封闭安静的地点参与远程交互。因投标人自身硬件、软件配备不齐全或发生故障等问题导致在交互过程中出现不稳定或中断等情形的，由投标人自身承担一切后果。

11、联系方式

招 标 人：连云港开源投资有限公司 招标代理机构：江苏伟业房地产土地评估造价咨询有限公司

地 址：连云港市 地 址：连云港市海州区双拥路240号

邮 编：222000 邮 编：222000

联 系 人：李工 联 系 人： 吴工

电 话： 17768587276 电 话： 15251212583

电子邮箱： 电子邮箱：

八、监督部门

本招标项目的监督部门为。

九、联系方式

招 标 人： 连云港开源投资有限公司

地 址： 连云港市海州开发区香海湖路22号昊海大厦820

联 系 人： 李工

电 话： 17768587276

电 子 邮 件： /

招 标 代 理 机 构： 江苏伟业房地产土地评估造价咨询有限公司

地 址： 太平南路389号凤凰和睿大厦806室

联 系 人： 吴工

电 话： 15251212583

电 子 邮 件： 1002947016@qq.com

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）：徐强（签名）

招标人或其招标代理机构： （盖章）