

智庭园结构鉴定项目

竞争性比选文件

项目名称: 智庭园结构鉴定项目

比 选 人: 湖南南庭投资有限公司

代理机构: 湖南正源项目管理咨询有限公司

2023年12月

目 录

第一部分	竞争性比选公告	3
第二部分	比选申请人须知	5
第三部分	比选申请文件格式	15
第四部分	合同条款	28

第一部分 竞争性比选公告

1、比选条件

智庭园结构鉴定项目已具备比选条件，现对该项目进行公开竞争性比选，特邀请符合资格条件且有实力的比选申请人参加比选。

2、项目概况

2.1 项目名称：智庭园结构鉴定项目

2.2 建设地点：长沙市雨花区振华路智庭园

2.3 项目概况：项目总用地面积 82399m²（合 123.6 亩），总建筑面积 92552m²，地上建筑面积 88295m²。由 1 栋 12 层高层、1 栋 7 层高层、8 栋单层及 2 栋多层厂房共计 12 栋厂房组成。

2.4 比选范围与要求：智庭园结构鉴定项目，由第三方机构对智庭园进行结构鉴定，并出具鉴定评估报告。

2.5 项目控制价：招标控制价取费基数建筑面积为 92552m²，招标控制价单价上限为 6 元/m²，总价人民币（大写）伍拾伍万伍仟叁佰壹拾贰元（小写：555312.00 元），含管理费、利润、税金等一切费用。

2.6 资金来源：自筹。

2.7 服务周期：1 个月。

3、比选申请人资格要求

3.1 投标人必须具备独立法人资格的单位或企业，且营业执照（事业单位法人证书）处于有效期内；

3.2 本项目至少配备项目负责人 1 人；

3.3 本次竞争性比选不接受联合体形式；

3.4 与比选人存在利害关系可能影响比选公正性的法人、其他组织或者个人，不得参加比选。单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一比选项目比选申请。

3.5 投标人须满足下列资质条件之一：

根据住房和城乡建设部办公厅《关于做好建设工程质量检测机构新旧资质标准过渡工作的通知》，自新标准《建设工程质量检测机构资质标准》（建质规〔2023〕1 号）发布之日起至 2024 年 7 月 31 日为过渡期。过渡期内，建设工程质量检测机构资质证书到期的，资质证书统一延期至 2024 年 7 月 31 日。

3.5.1 投标人须具有有效期内的省级及以上建设主管部门颁发的建设工程质量检测资质（备案）证书（核定范围须包括见证取样检测、地基基础工程、主体结构现场检测和钢结构工程检测）且具有有效期内的省级及以上技术质量监督部门颁发的计量认证证书（CMA 证书）。

3.5.2 投标人

须具备省级及以上建设行政主管部门颁发的新《建设工程质量检测机构资质证书》综合资质或专项资质（含建筑材料及构配件、主体结构及装饰装修、钢结构、地基基础、建筑节能、建筑幕墙），资质证书处于有效期内。

3.6 投标人拟派项目负责人须同时具有省级及以上建设行政主管部门颁发的《建设工程质量检测人员岗位合格证》（或《建设工程质量检测人员培训证书》）和具有建设工程类高级（含）及以上工程师职称。

4、评审办法

本项目评审办法采用“**综合评分法**”，资格审查方式为**资格后审**。

5、比选保证金

5.1 采用承诺的形式，格式详见比选文件；

5.2 未按要求承诺的，资格审查委员会应否决其投标。

6、竞争性比选文件的获取

6.1 凡有意参加比选者，请从 2023 年 12 月 20 日起（北京时间）在长沙雨花经济开发区-通知公告（<http://yhjkq.changsha.gov.cn/xxgk50/tzgg39/>）进行网上下载/获取竞争性比选文件。

6.2 申请人若对竞争性比选文件有任何疑问，应于 2023 年 12 月 23 日 17:00 时（北京时间）前（含）以不署名的形式发送邮件至邮箱（zhengyuan1301@163.com），疑问不得透露单位和个人信息，不得出现申请单位名称；

6.3 项目答疑文件、竞争性比选文件修改以及澄清文件将在长沙雨花经济开发区网站-通知公告（<http://yhjkq.changsha.gov.cn/xxgk50/tzgg39/>）答疑专区网上发布，敬请获得竞争性比选文件的所有申请人关注，恕不另行通知，如有遗漏比选人概不负责；

7、比选申请文件的递交

7.1 比选申请文件递交截止时间（比选截止时间，下同）：2023 年 12 月 26 日下午 14:30（北京时间）。

7.2 比选申请文件递交地点：长沙市雨花区康庭园 17 号栋四楼小会议室（比亚迪路与振华路交会处的西北角）。

7.3 逾期送达的或者未送达指定地点的比选申请文件，比选人不予受理。

8、开标

8.1 开标时间：2023 年 12 月 26 日下午 14:30（北京时间）。

8.2 开标地点：长沙市雨花区康庭园 17 号栋四楼小会议室（比亚迪路与振华路交会处的西北角）。

8.3 比选申请人必须派法定代表授权委托人持法定代表人身份证明原件、被委托人身份证原件、法人授权委托书原件、《承诺书》原件、比选申请文件和资格后审资料原件准时到会；否则，其比选将被拒绝。

9、联系方式

比 选 人：湖南南庭投资有限公司

地 址：长沙市雨花区振华路 579 号康庭园 17 栋

咨询电话：0731-85186202

招标代理：湖南正源项目管理咨询有限公司

地 址：长沙市韶山北路 488 号东一国际大厦南栋 1128 房

联系人：梁学文、王寰宇

咨询电话: 0731-85328332

邮 箱: zhengyuan1301@163.com

10、行政监督

监督单位：公司纪委

监督电话：0731-85186108

第二部分 比选申请人须知

申请人须知前附表

条款号	条款名称	编 列 内 容
1	比选人	湖南南庭投资有限公司
2	项目名称	智庭园结构鉴定项目
3	建设地点	长沙市雨花区振华路智庭园
4	资金来源	自筹
5	招标内容	智庭园结构鉴定项目，由第三方机构对智庭园进行结构鉴定，并出具鉴定评估报告。
6	服务周期	1个月
7	比选申请人 资质条件	详见比选公告要求。
8	踏勘现场	不组织现场踏勘。
9	分 包	不允许任何形式分包。
10	比选控制价	招标控制价取费基数建筑面积为 92552m ² ,招标控制价单价上限为 6 元/m ² ，总价人民币（大写）伍拾伍万伍仟叁佰壹拾贰元（小写：555312.00 元），含管理费、利润、税金等一切费用。
12	文件有效期	90 日历天，从递交文件截止时间算起。
13	装订要求	纸质比选申请文件要求胶装，不得使用活页装订，提倡双面打印。
14	签字和（或）盖 章要求	申请文件封面、报价函及比选文件第三章（“投标文件格式”规定处）必须同时由申请人的法定代表人或授权委托代理人签字并加盖企业公章。
15	比选申请文件 份数	纸质比选申请文件一式叁份，正本壹份、副本贰份；
16	文件递交截止 时间	2023 年 12 月 26 日下午 14:30 分(北京时间)
17	文件递交地点	长沙市雨花区康庭园 17 号栋四楼小会议室（比亚迪路与振华路交会处的西北角）
18	开标时间和地 点	开标时间：同文件递交截止时间 开标地点：长沙市雨花区康庭园 17 号栋四楼小会议室（比亚迪路与振华路交会处的西北角）
19	开标程序	1、密封情况检查：申请人代表检查确认 2、开标顺序：随机

20	开标会议到场人员要求	召开开标会议时，比选申请人必须派法定代表授权委托人持被委托人身份证原件、法人授权委托书原件、《承诺书》原件、比选申请文件和资格后审资料原件准时参加。
21	履约担保	无
22	资格审查所需资料要求及相关说明	<p>资格后审主要对以下资料进行审查（不限于）：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 投标人必须具备独立法人资格的单位或企业，且营业执照（事业单位法人证书）处于有效期内； 2. 本项目至少配备项目负责人 1 人； 3. 本次竞争性比选不接受联合体形式； 4. 与比选人存在利害关系可能影响比选公正性的法人、其他组织或者个人，不得参加比选。单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一比选项目比选申请。 5. 投标人须具有下列资质条件之一： 根据住房和城乡建设部办公厅《关于做好建设工程质量检测机构新旧资质标准过渡工作的通知》，自新标准《建设工程质量检测机构资质标准》（建质规〔2023〕1 号）发布之日起至 2024 年 7 月 31 日为过渡期。过渡期内，建设工程质量检测机构资质证书到期的，资质证书统一延期至 2024 年 7 月 31 日。 （1）投标人须具有有效期内的省级及以上建设主管部门颁发的建设工程质量检测资质（备案）证书（核定范围须包括见证取样检测、地基基础工程、主体结构现场检测和钢结构工程检测）且具有有效期内的省级及以上技术质量监督部门颁发的计量认证证书（CMA 证书）。 （2）投标人须具备省级及以上建设行政主管部门颁发的新《建设工程质量检测机构资质证书》综合资质或专项资质（含建筑材料及构配件、主体结构及装饰装修、钢结构、地基基础、建筑节能、建筑幕墙），资质证书处于有效期内。 6. 投标人拟派项目负责人须同时具有省级及以上建设行政主管部门颁发的《建设工程质量检测人员岗位合格证》（或《建设工程质量检测人员培训证书》）和具有建设工程类高级（含）及以上工程师职称。

23	其他	<p>1、申请人在比选申请文件中有隐瞒事实、弄虚作假的行为，或有不按比选申请文件的要求如实提供有关情况、文件、证明等资料的行为，或有所提供的有关情况、文件、证明等资料与经查实的事实不符的行为，且上述行为对该比选申请人有利的，按照不合格比选申请人处理。已被列为中选候选人的，取消其中选候选人资格。已中标的，依据有关法律法规规章的规定处理；</p> <p>2、中选通知书发出以前，中选候选人及其拟任项目负责人的情况发生变化，致使其达不到合格申请人资格条件的，取消其中选候选人资格；</p> <p>3、比选申请文件中所设置的内容、条款及未尽事宜，均以国家、省、市或建设行政主管部门颁发的招投标有关规定为准。</p>
24	招标代理服务费	<p>1、本项目招标代理服务费 7000.00 元，约定由中标人向招标代理公司全额支付。</p> <p>2、中标单位在领取中标通知书前向招标代理机构缴纳中标服务费。</p>

第二部分 比选申请人须知

1、总则：

1.1 比选人

比选人名称：湖南南庭投资有限公司

单位地址：长沙市雨花区振华路 579 号康庭园 17 栋

项目名称：智庭园结构鉴定项目

建设地点：长沙市雨花区振华路智庭园

服务要求：按比选人要求完成该项目范围内全部工作。

服务时限：签订合同后在比选人要求时间内完成项目结构鉴定，并出具鉴定评估报告。

1.2 申请人的合格条件

- (1) 在服务质量、服务进度、服务人员等方面均能满足执行本项目要求。
- (2) 遵守国家法律、行政法规，具有良好的信誉和诚实的职业道德。
- (3) 申请人必须对整个项目响应文件要求，只响应项目中的部分内容的，将不予考虑。
- (4) 本项目不准任何形式的分包。

1.3 比选申请期间的费用：比选申请人在此过程中发生的一切费用，不论其比选申请是否为比选人接受，均由比选申请人自行承担。

1.4 现场考察

(1) 比选人不统一组织申请人对现场及其周围环境进行考察，申请人可根据需要自行对现场进行考察，费用自理。

(2) 在现场考察过程中，申请人如果发生人身伤亡、财物或其他损失，不论何种原因所造成，比选人均不负责。

2.公开竞争性比选文件

2.1 竞争性比选文件的组成：竞争性比选文件包括下列文件及所有发出的补充资料的书面记录，主要内容是：

第 1 部分 竞争性比选公告

第 2 部分 申请人须知

第 3 部分 申请文件格式

第 4 部分 合同条款

2.2 申请人应认真阅读竞争性比选文件中的所有内容。

2.3 竞争性比选文件的修改：在截止时间前壹天，比选人可能会以补充通知的方式修改竞争性比选文件，补充通知将在长沙雨花经济开发区网站上进行发布，所有潜在的申请人均可以通过网上进行查阅，补充通知作为竞争性比选文件的组成部分，对双方均起约束作用。

3.比选报价

3.1 根据湖南省相关规定执行。

3.2 申请

人应按照比选一览表提供的格式进行报价，申请人在充分考虑了工作内容及范围、市场竞争、技术及管理难易程度、服务周期、文件编制、出稿等所需全部服务费用、成果文件审查、协调管理、企业自身能力、物价及政策性变动等因素的前提下并考虑了服务期内的所有风险综合确定服务费；

3.3 比选报价是申请人在本项目“智庭园结构鉴定项目”按比选文件规定的服务内容所提供全部服务所需的费用。本项目设投标报价上限值。

4.比选申请文件

4.1 比选申请文件的编制

4.1.1 比选申请文件和与比选有关的所有文件均应使用中文。

4.1.2 除国家技术规范另有规定外，比选申请文件使用的度量衡单位，均采用中华人民共和国法定计量单位。

4.2 比选申请文件的组成

4.2.1 比选申请文件应包括报价函、资格审查部分、技术文件。

4.2.2 报价函部分主要包括下列内容：

- (1) 报价函
- (2) 法定代表人身份证明
- (3) 法人代表授权委托书
- (4) 比选保证金
- (5) 比选一览表
- (6) 申请人基本情况表（附类似业绩合同关键页复印件）
- (7) 营业执照、资质证书
- (8) 基本开户许可证明
- (9) 主要技术和管理人员一览表
- (10) 主要管理和工作人员简历表及执业、职称证书
- (11) 承诺书
- (12) 竞争性比选文件要求的其它资料

4.2.3 资格审查部分详见比选申请文件格式中资格审查部分。

4.2.4 技术文件详见比选申请文件格式中技术部分。

4.3 比选申请文件的签署

4.3.1 比选申请文件的盖章、签署应按竞争性比选申请文件要求的比选申请文件格式，在法定代表人或授权代理人签字或盖章处签名并盖其私人印章；在比选申请人盖章处盖单位公章。

4.3.2 比选申请文件的密封与标识：

比选申请文件的正本与副本及报价文件电子版应分开包装，分开密封，比选申请文件的外包装应保证其密封性，在密封的骑缝处加盖比选申请人单位公章。

在比选申请文件密封袋上应注明下列识别标志：

(1) 比选人名称：湖南南庭投资有限公司；

(2) 项目名称：智庭园结构鉴定项目；

(3) 2023 年 12 月 26 日 14 时 30 分开标，此时间以前不得开封。

4.3.3 未按以上要求密封和加写标记的比选申请文件将不予受理。

4.4 比选申请文件的递交

4.4.1 比选申请文件应该在比选申请人须知前附表中规定的比选申请文件递交截止时间前递交。

4.4.2 比选申请文件的补充、修改：

在比选申请文件递交截止时间之后，申请人不得补充、修改比选申请文件。在比选申请文件递交截止时间至比选有效期满之前，申请人不得撤回其比选申请文件，否则其比选保证金将被没收。

5.文件评审

5.1 竞争性比选申请文件评审工作由评审委员会负责。评审委员会委员为 3 人或 3 人以上的单数相关行业的专家组成。与参加比选申请人存在经济利益或亲属关系的评标专家应当回避。

5.2 竞争性比选活动应当按比选公告规定的时间，在长沙市雨花区康庭园 17 号栋四楼小会议室（比亚迪路与振华路交会处的西北角）公开进行，接受公司纪委的监督。

5.3 评审程序

5.3.1 开标

比选人在监督机构的监督下，在竞争性比选申请文件规定的地点、时间当场开封所有比选申请文件，并当场予以唱标。

5.3.2 评审会议

评审会议按照以下程序进行：

（一）资格性审核。对比选申请人按竞争性比选文件要求提交的原件进行审核，通过原件审核的申请文件进行资格性审查，资格评审是评标委员会根据法律、法规、规章及竞争性比选申请文件等规定，对比选申请文件的资格文件、保证金及其它材料等进行检查和评价；

符合下列条件之一的为无效比选申请文件，除此以外，评审委员会不得再以不符合比选文件中规定的其他实质性要求来判定无效比选申请文件：

①.比选报价超过上限值的；

②.不符合招标人技术要求的；

③.比选申请文件的盖章、签署不满足竞争性比选文件要求的；

④.比选申请文件未按竞争性比选文件要求填写或内容不全、关键内容字迹模糊、无法辨认的；

⑤.比选申请人递交两份或多份内容不同的比选申请文件,或在一份比选申请文件中有两个或多个报价,且未声明哪一个有效；

⑥.比选申请人之间的比选申请文件内容非正常一致的；

⑦

.以他人的名义参加比选、串通比选、以行贿手段谋取中选或者以其他弄虚作假方式参与比选的;

⑧.比选申请人之间的比选申请文件或者比选人要求提供的相关资料相互混装的;

⑨.比选申请人投标报价 \leq 最终投标价的算术平均 $A \times 92\%$ 时, 视为低于成本价, 低于成本价的比选申请的

⑩.法律法规规定的其他应属于无效情形。

(二) 综合评审:

(1) 评标委员会将对实质性响应的投标文件进行评估和比较, 按综合评分法确定投标人的排名。评委在评标时, 分三个单项部分对投标人进行评分:

1) 技术部分; 2) 商务部分; 3) 投标报价。分值构成见下表 (满分 100)

序号	内容	分值
1	技术部分	40
2	商务部分	30
3	投标报价	30

综合评审汇总得分排名第一的投标人为推荐的中标候选人。

(2) 采用综合评分法时, 应遵循以下计分规则:

1) 评分计算保留 2 位小数 (百分比亦取 2 位小数), 第三位小数四舍五入;

2) 评分子项中有浮动范围的, 可在该范围内计分。

(3) 有下列情况之一者单项评分为无效分:

①评分高出规定最高分或低于规定最低分的;

②一个计分内容有 2 个或 2 个以上计分的。

(4) 综合评分与各分项评分标准与方法见附表

附表：评分标准

序	评审因素		分值	评分标准
1	投标报价 (权值为 30%)		30 分	以经评委会一致认定满足招标文件要求且经评审后的最低投标报价为评标基准价，其价格得分计 30 分。其他投标人的价格得分统一按公式计算：投标报价得分=(评标基准价 / 投标报价) × 价格权值 × 100。
2	技术 (权值为 40%)	检测方案与技术措施	10 分	<p>评委根据投标人提供的检测方案与技术措施进行综合评分：</p> <p>1. 对整个项目的组织和管理有具体、合理的计划和方案，技术措施先进可行的计 10 分；</p> <p>2. 质量检测计划和方案较具体、合理，技术措施较先进可行的计 7 分；</p> <p>3. 质量检测计划和方案欠具体、合理，技术措施欠先进可行计 4 分；</p> <p>4. 未提供的不计分。</p>
		质量管理体系与措施	10 分	<p>评委根据投标人提供的质量管理体系与措施进行综合评分：</p> <p>1. 管理体系与措施组织形式、结构合理，质量检测人员数量充足，职责明确，满足项目要求的，计 10 分；</p> <p>2. 管理体系与措施基本满足项目要求的，计 7 分；</p> <p>3. 管理体系与措施欠合理的，计 4 分；</p> <p>4. 未提供的不计分。</p>
		安全、环保管理体系与措施	10 分	<p>评委根据投标人提供的安全、环保管理体系与措施进行综合评分：</p> <p>1. 安全、环保体系与措施细致、合理的，计 10 分；</p> <p>2. 安全、环保体系与措施较细致、较合理的，计 7 分；</p> <p>3. 安全、环保体系与措施欠细致、欠合理的，计 4 分；</p> <p>4. 未提供的不计分。</p>
		进度计划与措施	10 分	<p>评委根据投标人提供的进度计划与措施进行综合评分：</p> <p>1. 进度计划与保障措施有力、可靠，有针对性的，计 10 分；</p> <p>2. 进度计划与保障措施一般、尚需补充完善的，计 7 分；</p> <p>3. 进度计划与保障措施欠合理的计 4 分；</p> <p>4. 未提供的不计分。</p>

3	商务 （权 值为 30%）	类似业绩	9分	投标人近三年（至投标截止时间止前36个月）具有类似项目业绩的，每个计3分，最多计9分。 注：以合同签订日期为准，提供以上业绩的合同复印件并加盖投标人公章，否则不计分。
		项目负责人	3分	项目负责人具有省级及以上建设行政主管部门颁发的建设工程质量检测技术人员管理手册或建设工程质量检测技术人员培训证书，并且具有建筑工程专业高级及以上职称的，计3分。 注：提供相关证明材料和投标人为其依法缴纳的近三个月（2023年9月-2023年11月）任意一个月的社会保险证明并加盖投标人的单位公章，否则不计分。
		技术负责人	3分	技术负责人具有省级及以上建设行政主管部门颁发的建设工程质量检测技术人员管理手册或建设工程质量检测技术人员培训证书的，计1分。 技术负责人具有省级及以上建设行政主管部门颁发的建设工程质量检测技术人员管理手册或建设工程质量检测技术人员培训证书的，并且具有建筑工程专业高级及以上职称的，计3分。 注：提供相关证明材料和投标人为其依法缴纳的近三个月（2023年9月-2023年11月）任意一个月的社会保险证明并加盖投标人的单位公章，否则不计分。
		项目团队	6分	配备的团队人员中，具有省级及以上建设行政主管部门颁发的建设工程质量检测技术人员管理手册或建设工程质量检测技术人员培训证书，并具有建筑工程专业中级及以上职称的，每个计1分，最多计6分。 注：同一人员不重复计分；提供相关证明材料和投标人为其依法缴纳的近三个月（2023年9月-2023年11月）任意一个月的社会保险证明并加盖投标人的单位公章，否则不计分。
		综合实力	9分	1、投标人具有有效期内的质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书的，每个计2分，本项共计6分； 2、投标人具有有效期内的中国合格评定国家认可委员会颁发的实验室认可证书CNAS，计3分。 注：提供证书扫描件或复印件并加盖投标人的单位公章，否则不计分。
合计		100分		

6. 中选

6.1 满足竞争性比选文件要求且综合评分得分最高的比选申请人为第一中标人,得分相同的,按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的,按技术指标优劣顺序排列。

6.2 评审委员会及其成员不得增加、减少和另外细化本公开竞争性比选文件中规定的标准和方法,也不得要求(或接受)比选申请人提供额外(比选申请文件以外)的资料和说明。

7. 比选结果公示

7.1 比选人应当自收到评标报告和推荐中标候选人名单之日起,在长沙雨花经济开发区门户网站对推荐的中标候选人进行公示,公示期为三个工作日,申请人或其他利害关系人如有异议,应当在中标候选人公示期间提出。若无异议,比选人将确定以上中标候选人中的第一名为该项目的最终中标人。评标和定标应当在开标后三十日内完成,不能按期完成的,比选人应当通知所有申请人延长期限。申请人拒绝延长的,退出候选人资格。

8. 重新比选和不再比选

8.1 有下列情形之一的,比选人将重新组织竞争性比选活动:

- (1) 文件递交截止时间止,申请人少于3个;
- (2) 经评标委员会评审后所有申请人的文件均被否决的;

8.2 重新组织竞争性比选活动后,申请人仍少于3个或者所有申请人的文件均被否决的,经原审批部门批准后采取固定价比选方式确定承包人。

9. 纪律与监督

9.1 严禁申请人向参与比选活动的以及参与评审工作的有关人员行贿,使其泄露一切与工作有关的信息。

9.2 申请人在比选过程严禁互相串通、结盟,损害比选活动的公开性和竞争性,或以任何方式影响其他申请人参与正当比选申请。

9.3 如发现申请人有上述不正当竞争行为,将取消其申请人的资格;如若已中标,将取消其中标资格。

9.4 纪律监督: 公司纪委

以上内容仅为本文档的试下载部分,为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文,请访问: <https://d.book118.com/246015021053010125>