

CR22027 地块
全程精细化审图与优化服务

招标文件

（资格后审）

招 标 单 位：南通盛荣置业有限公司

招标代理单位：南通市技术改造投资有限公司

2023 年 5 月

招标公告

一、南通盛荣置业有限公司CR22027地块全程精细化审图与优化服务已经批准建设，工程所需资金来源自筹，现已落实，现对本项目进行公开招标。

二、南通市技术改造投资有限公司受招标人委托具体负责本工程的招标事宜。

三、项目概况：

3.1 工程项目名称：CR22027地块全程精细化审图与优化服务

3.2 工程地点：南通崇州大道东、科甲路南、观山路西、世纪大道北侧

3.3 建设规模：规划功能区一总建筑面积105358平方米，规划功能区二总建筑面积110003平方米，总计21.5万平方米。

3.4 招标内容及要求：

（1）本项目设计优化的主要工作内容包括：用地范围内所有岩土，总图、建筑构造做法、地下车库、幕墙、电气、水暖、桩基、基坑支护等专业图纸进行结果优化设计，对用地范围内项目结构专业进行过程优化。

（2）本项目精细化审图主要工作内容包括：土建、精装、景观各专业方案-施工图叠图，审图，检查各专业之间错、漏、碰、缺，及不满足规范和盛和设计标准的内容，图纸是否设计完整，设计深度是否达到国家相关规定，提升图纸质量，降低现场变更率，加快施工进度，节约建安成本。审查内容包括但不限于：设计违规、设计错漏碰缺、品质提升、施工工艺、当地要求、经济成本等内容。

（3）涉及范围包括：岩土专业优化、总图规划专业优化、建筑专业优化、结构专业优化、机电专业优化、幕墙专业优化，整体优化成果要求经招标人认可；土建、精装、景观各专业精细化审图。

（4）服务阶段：规划及建筑方案设计、扩初设计及施工图设计全过程，景观及精装方案-施工图涉及全过程图纸审查优化、施工阶段配合。

（5）中标人应在收到招标人提供的项目各专业优化前设计图纸资料之日起在规定时间内向招标人提出各专业设计咨询意见，并向招标人汇报得到招标人确认。

（6）各专业设计咨询意见经招标人确认后，中标人应监督原设计单位按招标人确认的设计咨询意见在规定时间内负责完成各专业的设计优化及修改工作，招标人应提供相应支持和配合。

四、投标人资格要求：

4.1、投标人必须具有独立法人资格，具备已通过年检合格有效的企业法人营业执照；

4.2、投标人必须具备建筑行业（建筑工程专业）乙级及以上资质证书；

4.3、项目负责人必须具备国家一级注册建筑或结构资格证书且具备工程类高级及以上技术职称，需提供拟派项目负责人与企业的有效劳动合同复印件并加盖公章；

4.4、本项目不接受联合体投标。五、招标控制价：

招标控制价：精细化审图2元/平方米，优化服务按照优化额比例的10%取费（优化费用上限40万元）。

序号	服务内容	控制价	面积(万平方米)	费用合计(万元)
1	精细化审图	2 元/平方米	21.5	43
2	设计优化	按优化核减额的10%(上限 40 万)	/	40
3	总计			83

六、招标文件的获取

项目投标人的资格审查采用资格后审方式，招标人不组织投标人对工程现场的集中踏勘和投标预备会。凡有意参加投标者，可按以下方式获取电子招标文件：

本次招标在南通沿海开发集团有限公司官网(<http://www.ncd-group.com/>)发布，招标文件的澄清、修改、补充等内容均以南通沿海开发集团有限公司官网上发布的内容为准，修改内容作为招标文件的组成部分，具有约束作用。有意愿参与本项目投标的单位，请于**2023年06月02日9时30分前**缴纳招标文件服务费，缴纳完成后登录南通沿海开发集团有限公司官网下载招标文件及构成招标文件的材料（如有），电子招标文件与纸质招标文件具有同等法律效力。投标人递交投标文件时，投标人的法定代表人或其委托代理人（如有授权）必须携带本人身份证原件、授权委托书、招标文件服务费转账记录复印件（加盖单位公章）、投标保证金银行已盖付讫的进账单或网银转账回单及基本账户开户许可证（或基本存款账户信息）复印件（加盖单位公章）同时到场，否则其投标文件将被拒绝。

招标文件服务费缴纳方式：转账（公对公或私对公）

户名：南通市技术改造投资有限公司

开户银行：工行江苏南通人民路支行

账号：1111821209000018797

注：（1）转账必须备注项目名称+费用类别+投标单位名称，如“****项目+招标文件服务费+****单位”（备注受字数限制，可简写，关键性信息需体现）。

（2）若需开具发票（发票为电子票），需从投标人基本账户汇至以上账户。若无需开具开票，可自行转账至以上账户。

招标文件收取费用为人民币300元，售后不退，由投标人按规定向招标代理缴纳。未交纳招标文件费用的，视为放弃本项目投标。无论投标人是否中标，资料费概不退还。

中标单位中标后需向代理单位支付10000元作为项目代理费用，若中标后拒不缴纳，视为放弃中标资格。该费用由投标人在投标报价时自行考虑，不另外结算。

七、提交投标文件截止时间及开标时间和地点

时间：2023年06月02日9时30分

地点：南通市崇文路1号启瑞广场主楼5楼开标室，如有变动，另行通知。逾期送达的投标文件，招标人不予受理。

八、评标办法：综合评分法，详见招标文件。

九、联系方式

招标人	南通盛荣置业有限公司	招标代理机构	南通市技术改造投资有限公司
地址	南通市崇文路1号启瑞广场	地址	通州湾示范区政务服务分中心北楼三楼B309
联系人	王工	联系人	杨工
电话	18252515538	电话	18061810261
邮箱		邮箱	962928889@qq.com

2023年5月22日

施工图精细化审查及优化服务招标

前须知附表

序号	内容	说 明 及 要 求
1	工程项目名称	CR22027 地块全程精细化审图与优化服务
2	工程地点	南通崇州大道东、科甲路南、观山路西、世纪大道北侧
3	工程规模	建设规模：规划功能区一总建筑面积105358平方米，规划功能区二总建筑面积110003平方米，总计21.5万平方米。
4	工程特征	住宅、商办及配套
5	设计内容	详见项目需求
6	招标控制价	招标控制价：精细化审图2元/平方米，优化服务按照优化额比例的10%取费（优化费用上限40万元）。
7	投标费用、现场踏勘	无论投标结果如何均由投标人承担
8	招标方式	集团网公开招标
9	投标保证金	<p>金额：捌仟元整（8000元）</p> <p>账户：南通盛荣置业有限公司</p> <p>开户行：江苏银行股份有限公司南通分行营业部</p> <p>账号：50150188000181242</p> <p>投标保证金必须从企业基本存款帐户缴纳；</p> <p>特别说明：如采用转账形式，必须标注项目名称及费用类别，如“*****项目投标保证金”。</p> <p>投标人必须在本工程开标前（在递交投标文件的同时）将投标保证金转账电子回执单和投标单位法人基本账户开户许可证复印件（加盖单位公章）递交给招标代理公司查验收缴，中标单位投标保证金的有效期应在投标有效期一致。</p>
10	投标文件	一式叁份，正本壹份，副本贰份
11	履约保证金	合同签订前需向委托单位递交履约保证金，金额：合同价*5%；履约保证金的形式：银行转账或银行履约保函，须从企业基本户银行出具。
12	资格后审	投标人必须具有独立法人资格，具备已通过年检合格有效的企业法人营业执照，当场宣布审查结果
13	投标文件有效期	为 60 日历天（从投标截止之日算起）

14	友情提醒（投标文件密封、废标的约定等）	1、投标文件必须全面实质性响应招标文件的要求； 2、密封并于密封口加盖骑缝章，并注明：开标时才能启封； 3、废标条件：逾期送达或未送到指定地点、密封不合格、授权代理人证件不符、无单位法人章或无法定代表人签字盖章印章不全、字迹模糊难辨认、违法违规的行为、超过最高限价； 4、投标人名称与资格后审时不一致； 5、投标人不得与招标单位和招标人私下接触。
15	开标时间和地点	<p>开标时间：2023 年 06 月 02 日 9 时 30 分</p> <p>地点：南通市启瑞广场五楼开标室</p>
16	开、评标及定标	当场开标，根据综合评标法，确定中标单位
17	评标委员会的组建	评标委员会构成：5 人（包含甲方评委 1 名）或 5 人以上单数。
18	交投标文件地点、时间	<p>地点、时间：2023 年 06 月 02 日 9 时 30 分前送到开标现场</p> <p>地点：南通市启瑞广场五楼开标室</p>
19	招标人	<p>招标人：南通盛荣置业有限公司</p> <p>地址：南通市崇文路 1 号启瑞广场</p> <p>联系人：王工</p> <p>电话：18252515538</p>
20	招标代理	<p>招标代理机构：南通市技术改造投资有限公司</p> <p>地址：通州湾示范区政务服务分中心北楼三楼 B309</p> <p>联系人：杨工</p> <p>电话：18061810261</p> <p>邮箱：962928889@qq.com</p>

南通盛荣置业有限公司

CR22027 地块项目全程精细化审图与优化服务

一、项目名称：

CR22027 地块全程精细化审图与优化服务

二、项目概况：

1、招标人：南通盛荣置业有限公司

2、工程地点：南通崇州大道东、科甲路南、观山路西、世纪大道北侧

3、建设规模：规划功能区一总建筑面积 105358 平方米，规划功能区二总建筑面积 110003 平方米，总计 21.5 万平方米。

三、招标内容及要求

（1）本项目设计优化的主要工作内容包括：用地范围内所有岩土，总图、建筑构造做法、地下车库、幕墙、电气、水暖、桩基、基坑支护等专业图纸进行结果优化设计，对用地范围内项目结构专业进行过程优化。

（2）本项目精细化审图主要工作内容包括：土建、精装、景观各专业方案-施工图叠图，审图，检查各专业之间错、漏、碰、缺，及不满足规范和盛和设计标准的内容，图纸是否设计完整，设计深度是否达到国家相关规定，提升图纸质量，降低现场变更率，加快施工进度，节约建安成本。审查内容包括但不限于：设计违规、设计错漏碰缺、品质提升、施工工艺、当地要求、经济成本等内容。

（3）涉及范围包括：岩土专业优化、总图规划专业优化、建筑专业优化、结构专业优化、机电专业优化、幕墙专业优化，整体优化成果要求经招标人认可；土建、精装、景观各专业精细化审图。

（4）服务阶段：规划及建筑方案设计、扩初设计及施工图设计全过程优化设计、施工阶段配合。

（5）中标人应在收到招标人提供的项目各专业优化前设计图纸资料之日起在规定时间内向招标人提出各专业设计咨询意见，并向招标人汇报得到招标人确认。

（6）各专业设计咨询意见经招标人确认后，中标人应监督原设计单位按招标人确认的设计咨询意见在规定时间内负责完成各专业的设计优化及修改工作，招标人应提供相应支持和配合。

四、投标人资格要求：

1、投标人必须具有独立法人资格，具备已通过年检合格有效的企业法人营业执照；

2、项目负责人必须具备国家一级注册建筑或结构师资格证书或具备工程类高级及以上技术职称，拟派项目负责人与企业的有效劳动合同；

3、本项目不接受联合体投标。

以上 1~3 项均需按照顺序装订成册，一式叁份，正本壹份，副本贰份，在封面上注明“资格审查材料”注明“正本”或“副本”。所有资料均需逐项加盖投标人单位印章。

五、招标文件的其它要求

投标人应认真审阅招标文件所有的内容，如果投标人的投标文件不能实质性地响应招标文件要求，责任由投标人自负。

六、投标文件

1、投标项目的概况、资金来源、投标费用及投标有效期：见投标前须知附表；

2、投标文件应响应招标文件提出的实质性问题。

3、投标文件的编制：一般包括投标函、法定代表人资格证明、法定代表人委托代理人的委托书

4、投标报价

4.1 投标报价应是招标文件所确定的内容的全部报价，其包括但不限于差旅费、技术交底、施工阶段服务劳务、现场配合、管理、利润、风险、税金及政策性文件规定的各项应有费用。

4.2 报价根据设计内容、设计工作量、招标文件、现行工程设计收费标准，采用固定设计费报价。

4.3 精细化审图控制价为 2 元/平方米，优化额控制比例为 10%（优化费用上限 40 万元），最终优化服务费按照优化额度乘以优化额比例计取，设计费最高 83 万元，超过控制限额的即为废标。

4.4 发现投标文件中有弄虚作假行为为废标。

5、投标文件的密封与标志

5.1 投标单位必须准备“资格审查文件”一套、“技术标”一套、“商务标”

一套，三套资料分别密封，“资格审查文件”、“技术标”、“商务标”每套资料一式三份，其中正本壹份，副本贰份。投标文件均应放入相应封袋内，所有资料均需逐项加盖投标人单位印章，并在封袋上加盖投标人单位公章和经法定代表人或委托代理人签字或盖章。

5.2 投标文件的封袋标明“资格审查文件”、“技术标”、“商务标”，同时还要写明工程名称、投标人名称。

5.3 投标文件正本、副本均需加盖红章，正本与副本不一致时，以正本为准。

5.4 投标文件的正本与副本可以分开或合并统一密封。

5.5 未按本章要求填写及密封的，招标人不予受理投标文件。

八、评标办法：综合评估法

1、资格审查→技术标评审→商务标评审→确定中标候选人。

2、资格审查：

本次资格审查采用合格制，各投标人资格审查通过后方能进入技术标和商务标评审。

资格评审标准及合格条件

序号	项目内容	合格条件	投标申请人具备的条件或说明
1	法人授权委托书	有效的法定代表人身份证明书 有效的授权委托书（如有授权）；	检查有效性
2	企业法人营业执照	投标人必须具有独立法人资格，具备已通过年检合格有效的企业法人营业执照	有效企业营业执照（副本）
3	企业资质	投标人必须具备建筑行业（建筑工程专业）乙级及以上资质证书	有效的企业资质证书（副本）
4	项目负责人资质	必须具备国家一级注册建筑或结构师资格证书且具备工程类高级及以上技术职称	拟派项目负责人的资格证书或职称证书（复印件并加盖公章）
5	拟派项目负责人为投标企业正式人员	提供投标企业与项目养护负责人双方签订的有效劳动合同复印件（加盖投标单位公章）；	有效的劳动合同复印件并加盖公章；
备注： 在评审过程中，发现提供资格审查材料虚假，则资格审查不通过，同时投标保证金一律没收。 ① 上述(1)～(5)中任何一条不符合要求，则资格审查不通过。 ②如法人名称和法定代表人姓名发生变化，请提供相关证明；证书如遇年检，请提供相关证明。否则，资格审查不通过			

评标委员会可以要求投标人提交评审标准表规定的有关证明和证件的原件，以便核验。投标人不能说明理由又拒不提供的有关证明和证件的原件的，经评标委员会认定该项评审因素不符合评审标准的作废标处理。

3、技术标评审（满分 40 分）

序号	评审项目	评审标准	得分
1	企业业绩（15 分）	A: 投标人有过施工图精细化审查服务业绩，每有一个得0.5 分。（注：需提供合同复印件，本项最多得5 分） B: 投标人有过施工图优化服务业绩，每有一个得0.5 分。（注：需提供合同复印件，本项最多得5 分） C: 投标人有过施工图精细化审查及施工图优化服务业绩，每有一个得1 分。（注：需提供合同复印件，本项最多得15 分） 以上所有得分合同不得重复 （如：A 项提供2 个合同，B 项提供2 个合同，C 项提供13 个合同，得15 分；A 项提供0 个合同，B 项提供 1 个合同，C 项提供 15 个合同，得15 分）	15
2	相关人员（10 分）	A: 相关技术人员具备相关专业高级职称每有一人得1分，本项最多得4分； B: 相关技术人员同时具备国家设计类注册证书与专业高级职称每有一人得1.5分，本项最多得10分； 以上所有人员不得重复（注：需提供相关人员执业证书复印件和原件备查，以及其与企业的有效劳动合同）； （如：A项提供2人，B项提供6人，得10分）	10
3	设计、现场服务配合保障措施（15 分）	对投标单位做出的以往设计经验、设计问题、现场服务配合等方面相关阐述和承诺进行评价。（篇幅不少于1500 字） （本项最多得 15 分。）	15

4、商务标评审（满分 60 分）

4.1 本次项目分别采用精细化审图固定单价、优化额取费比例的报价形式，最高限额分别为 2 元/平方米以及 10%（优化费用上限 40 万元），超过或等于任一最高限额的即为废标。

4.2 确定评标基准：

取所有有效投标文件的投标报价平均值为评标基准

无效报价、被否决投标的投标报价均不参与评标基准的计算。

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

4.3 计算投标报价得分：

精细化审图投标报价与评标基准相等的得 30 分。投标报价与评标基准相比较，每上浮 1%扣 0.2 分，每下浮 1%扣 0.1 分，不足 1%时采用插入法，得分保留小数点后两位。

优化额取费比例与评标基准相等的得 30 分。优化额取费比例与评标基准相比较，每上浮 1%扣 0.2 分，每下浮 1%扣 0.1 分，不足 1%时采用插入法，得分保留小数点后两位。

5、综合得分：

综合得分=技术标得分+商务标得分（其中技术标得分取评委评分去掉一个最低分和一个最高分后的算术平均值，得分采用四舍五入法保留两位小数。）

6、确定中标候选人及中标价

6.1 评标委员会根据各投标人的得分，得分最高者为中标候选人；得分最高者有相同时，则由招标人抽签确定中标候选人。

6.2 第一中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定本标段第二中标候选人为中标人，以此类推，也可以重新招标。

7、注意事项

1、投标文件的澄清和补正

1.1 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对所提交投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

1.2 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容（算术性错误修正的除外）。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

1.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正。

2、争议处理

评标中发生重大情况或重大争议，需要进一步调查了解、协调处理的，现场

监督人员报招标投标管理部门同意后可暂时休会，待有关问题得到澄清后再行复会。休会期间，所有招投标资料一律封存档案室，所有与会人员一律不得泄露评标情况。

3、违法违纪行为

在招投标过程中发生行贿受贿、扰乱招投标活动秩序及其他严重违法违纪行为的，一律取消有关责任人参与招投标活动的资格；影响评审结果的，应宣布评审结果无效。

九、补充说明：

为保证图审质量，项目设计优化费和精细化审图费与优化额度进行强关联，具体考核内容如下（以最高控制价为例）：

优化核减额（万元）	设计优化费	精细化审图费计取标准（万元）
<400	优化额的 10%（具体根据投标取费比例）	21.5（具体根据投标取费标准）
400-500	40 万元	21.5+21.5*25%
500-600	40 万元	21.5+21.5*50%
600-700	40 万元	21.5+21.5*75%
>700	40 万元	21.5+21.5*100%

考核说明：

优化核减额不超过 400 万元时，设计优化费按优化额 10%（具体根据投标取费比例）计取；精细化审图费仅计取基础费用，基础费用为 21.5 万元（精细化审图费的 50%，具体根据投标取费标准）。优化核减额超过 400 万元后，设计优化费按照 40 万计取；精细化审图费根据投标单价分两部分计取，第一部分为基础费用（21.5 万元，精细化审图费的 50%），第二部分为考核费用（精细化审图费剩余 50%部分），具体考核细则如下：

优化核减额在 400 万元基础上增加 50-100 万元，精细化审图按照 25% 计取（基数为精细化审图费的 50%）。

优化核减额在 400 万元基础上增加 100-200 万元，精细化审图按照 50% 计取（基数为精细化审图费的 50%）。

优化核减额在 400 万元基础上增加 200-300 万元，精细化审图按照 75% 计取（基数为精细化审图费的 50%）。

优化核减额在 400 万元基础上增加 300 万元以上，精细化审图按照 100% 计取（基数为精细化审图费的 50%）。

审图完成后，单专业大变更（大变更指因精细化审图未发现的设计错误、错漏碰缺问题，导致出具的引起增加造价金额超出 5 万且小于 20 万的变更）出现 1 张免于处罚，单专业大变更出现 2~3 张，扣除精审总费用的 10%，单专业大变更出现 4 张以上，扣除精审总费用的 25%。

审图完成后，单专业超大变更（超大变更指因精细化审图未发现的设计错误、错漏碰缺问题，导致出具的引起增加造价金额超出大于 20 万的变更）出现 1 张以上，扣除精审总费用的 25%。

本项目不允许转包，否则，一经发现招标人有权立即终止合同书。

南通盛荣置业有限公司

2023 年 5 月 22 日

