

五龙汇 R22020 地块项目

WELL 顾问服务

招标文件

招标单位：南通盛和五水置业有限公司

招标代理：南通市技术改造投资有限公司

2023 年 5 月

目 录

第一章 招标公告

第二章 投标人须知

第三章 服务内容与要求

第四章 合同条款

第五章 投标文件格式

第六章 评标办法

第一章 招标公告

根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标实施条例》及《江苏省建设工程招标投标管理办法》等规定，南通市技术改造投资有限公司受南通盛和五水置业有限公司委托，对五龙汇 R22020 地块项目 WELL 服务进行公开招标。

一、项目概况

1. 项目名称：五龙汇 R22020 地块项目 WELL 服务
2. 项目位置：项目位于南通市崇川区，河东路东、江海大道南、长泰西、百运路北。
3. 项目规模：项目占地面积 90536 平方米，规划地上计容建筑面积 184400 平方米，总建筑面积约 260804 平方米，分两个项目进行 WELL 认证

| 地块编号 | 区域编号 | 地上建筑面积 (平方米) | 总建筑面积约 (平方米) | 住宅单体建 筑栋数 | 住宅层 高(层) |
|--------|------|-----------------|-----------------|--------------|-------------|
| R22020 | 功能区一 | 98900 | 139804 | 15 | 15-24 |
| | 功能区二 | 85500 | 121000 | 14 | 9-17 |

4. 服务范围包含但不限于：五龙汇 R22020 地块项目 WELL 咨询服务工作，服务范围涵盖方案、扩初、施工图设计阶段配合设计，招标、施工、竣工、交付阶段配合，WELL 相关检测，配合项目运营认证。

4. 项目完成时间：WELL 不晚于本项目通过精装交付后的 210 个日历天。项目阶段成果文件详见合同附件（成果清单），过程进度安排根据项目实际需求及甲方指示确定。

5. 本项目按照固定总价报价，招标控制价： 98 万元（人民币）

二、合格的投标人必须具备以下条件

1. 投标人为中华人民共和国境内合法注册的独立法人单位，并具备服务本项目的的能力；
2. 投标人自 2020 年 4 月以来完成过国际 WELL 认证咨询顾问业绩不少于 1 个。
3. 投标人没有行贿犯罪记录：提供无行贿犯罪记录承诺书。
4. 投标人拟派项目经理须有国际健康建筑协会（IWBI）颁发的 WELL AP 资质。

5. 本项目不接受联合体，不得转包和分包。

三、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、补充等内容均以在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6月1日14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。**若未按要求备注相关信息，则视为投标人放弃开票。**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。

四、提交投标文件截止时间及开标时间和地点

时间：**2023年6月1日14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。

五、发布公告的媒介

“南通沿海开发集团有限公司”网站-“通知公告”栏目是本工程招标公告、中标公示等招标信息约定的唯一公开发布媒介。所有信息资料在网站上一经公布，视为投标人已知悉并且按要求进行了修改，招标人无需采取其他方式另行通知。当招标文件、招标文件的澄清、修改、补充等在同一内容的表述上不一致时，以最后网上发出的文件为准。否则，由此引起的损失及责任由投标人自行承担。

六、评标办法：综合评分法，详见招标文件。

七、联系方式

招标人名称：南通盛和五水置业有限公司

地 址：江苏省南通市崇川区崇文路1号启瑞广场16楼

联 系 人：刘 骁

电 话：13862959648

招标代理机构：南通市技术改造投资有限公司

地 址：通州湾示范区政务服务分中心北楼三楼B309

联 系 人：杨工

电 话：18061810261

邮 箱：962928889@qq.com

第二章 投标人须知前附表

| 序号 | 内容 | 说明与要求 |
|----|-----------------|--|
| 1 | 项目名称 | 五龙汇 R22020 地块项目 WELL 服务 |
| 2 | 招标人 | 招标人名称：南通盛和五水置业有限公司 联系地址：江苏省南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 16 楼 联系人：刘骁 电 话：13862959648 |
| 3 | 招标代理机构 | 招标代理机构：南通市技术改造投资有限公司 地址：通州湾示范区政务服务分中心北楼三楼 B309 联系人：杨工 电话：18061810261 邮箱：962928889@qq.com |
| 4 | 投标人资格条件 | 1. 投标人为中华人民共和国境内合法注册的独立法人单位，并具备服务本项目的能力。 2. 投标人自 2020 年 4 月以来完成过国际 WELL 认证咨询顾问业绩不少于 1 个。 3. 投标人没有行贿犯罪记录：提供无行贿犯罪记录承诺书。 4. 公司项目经理须有有国际健康建筑协会（IWBI）颁发的 WELL AP 资质。 5. 本项目不接受联合体，不得转包和分包。 |
| 5 | 招标文件提疑时间 | 本项目提疑时间：2023 年 5 月 25 日 17：00 前（工作日） |
| 6 | 招标文件澄清时间 | 答疑时间：2023 年 5 月 29 日 17：00 前 |
| 7 | 投标文件截止时间及递交文件地址 | 时间：2023 年 6 月 1 日下午 14 时 30 分(北京时间) 地址：南通市启瑞广场主楼五楼开标室 |
| 8 | 开标时间及地址 | 同投标文件截止时间及地址相同 |
| 9 | 投标保证金 | 金额：玖仟捌佰元整（9800 元） 账户：南通盛和五水置业有限公司 开户行：江苏银行南通港闸支行 账号：50230188000689019 投标保证金必须从企业基本存款帐户缴纳； 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”。 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。 |

| 序号 | 内容 | 说明与要求 |
|----|------------------|--|
| 10 | 投标有效期 | 90日历天（从投标截止之日起计算） |
| 11 | 投标文件份数 | 投标文件一式叁份，其中正本壹份，副本贰份 |
| 12 | 装订要求 | 投标文件装订应牢固、不易拆散和换页，不得采用活页装订，不得采用硬封面（投标文件可采用双面印制，图纸除外。） |
| 13 | 投标文件的密封和标记 | 投标文件的外包装上应写明招标人名称、项目名称，投标人名称，同时标明“投标文件”字样，投标文件的封口处需加盖投标人公章和法定代表人或其授权委托人印章。电子版需单独密封，密封和标记同上，同时标明“投标文件电子版”字样。 |
| 14 | 投标人代表出席开标会需提交的材料 | 1. 法定代表人出席需携带： （1）法定代表人证明原件（格式见附件3）； （2）法定代表人身份证明原件及复印件（一份）； 2. 委托代理人出席需携带： （1）投标人的法定代表人证明原件（格式见附件3）； （2）法定代表人授权委托书原件（格式见附件3）； （3）委托代理人身份证明原件及复印件（一份）； |
| 15 | 开标前密封情况检查 | 密封情况检查：投标文件是否密封，封口处是否加盖了投标人公章和法定代表人章或法定代表授权委托人印章。 |
| 16 | 评标委员会的组建 | 评标委员会成员为5人（（包含甲方评委1名））或5人以上单数组成。 |
| 17 | 合同形式 | <input type="checkbox"/> 单价合同 <input checked="" type="checkbox"/> 总价合同 <input type="checkbox"/> 其他： |
| 18 | 是否授权评标委员会确定中标人 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 19 | 解释 | 构成本招标文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准，且以合同专用条款约定的合同文件优先顺序解释；除招标文件中有特别规定外，仅适用于招标投标阶段的规定，按招标公告、投标人须知、评标办法、投标文件格式的先后顺序解释；同一组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一组成文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准。如因招标文件与现行法律法规不符引起的投标错误，不否决其投标。按本款前述规定仍不能形成结论的，应当按照本招标文件所使用的词句、条款、目的及诚实信用原则，确定该条款的真实意思。 |
| 20 | 其他注意事项 | 否决投标评审条款以评标办法中列明的为准 |

一、说 明

1、适用范围

根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标实施条例》及《江苏省建设工程招标投标管理办法》等规定，南通市技术改造投资有限公司受南通盛和五水置业有限公司委托，对五龙汇 R22020 地块项目 WELL 服务项目进行公开招标。

2、定义

2.1 “招标人” “招标单位”指南通盛和五水置业有限公司，在签订和执行合同阶段称“买方”或“甲方”。

2.2 “招标代理机构”即 南通市技术改造投资有限公司。

2.3 “招标方”系指招标人和招标代理机构。

2.4 “投标人” “投标单位”系指在 南通市技术改造投资有限公司办理资格登记手续，并递交投标文件的投标单位。

2.5 “中标方”指最后中标的“投标人”，在签订和执行合同阶段称“卖方”或“乙方”。

2.6 “货物”系指投标人按要求提供的产品。

2.7 “服务”系指招标文件规定卖方须承担的咨询服务及其他类似义务。

2.8 如无特殊说明，“天”指日历天。

3、投标人应具备的条件

3.1 投标人为中华人民共和国境内合法注册的独立法人单位，并具备服务本项目的能力；

3.2 投标人自2020年4月以来完成过国际WELL认证咨询顾问业绩不少于2个。

3.3 投标人没有行贿犯罪记录：提供无行贿犯罪记录承诺书。

3.4 公司项目经理须有国际健康建筑协会（IWBI）颁发的WELL AP资质。

3.5 本项目不接受联合体，不得转包和分包。

4、投标费用

投标人应承担所有与参与投标有关的全部费用，不论投标过程中的作法和结果如何，招标人和招标代理机构在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

二、招标文件

5、招标文件的构成

5.1 招标文件由招标文件总目录所列内容及在招标过程中发出的修正和补充文件（若有的话）组成：

第一章 招标公告

第二章 投标人须知

第三章 服务内容与要求

第四章 合同条款

第五章 投标文件格式

第六章 评标办法

5.2 投标人应详细阅读招标文件的全部内容。不按招标文件的要求提供的投标文件和资料，将导致投标被拒绝。

5.3 投标人收到招标文件时，应检查页数和附件数量。投标人发现任何页数或附件数量的遗缺，任何数字或词汇模糊不清，任何词义含混不清，应告之招标代理机构补全或澄清。如果投标人不按上述提出要求而造成不良后果，招标代理机构不承担责任。

5.4 无论是否递交投标文件，投标人都应承担对招标文件保密的义务。

5.5 招标文件以中文为准。

5.6 投标人在参与本项目中，对于招标方披露和提供的所有信息应作为商业秘密对待并予以保护，未经招标方授权不得将任何信息泄漏给第三方，否则招标方有权追究投标人的责任。

5.7 投标人一旦中标，须保障招标方在使用其货物、服务及其任何部分不受到第三方关于侵犯商业秘密的指控。任何第三方如果提出相关指控，投标人须与第三方交涉并承担由此而引起的一切法律责任和费用。

6、现场踏勘和招标文件的答疑与澄清

6.1 现场踏勘

6.1.1 招标人组织踏勘现场的，所有投标人应参加踏勘现场活动。投标人如不参加，其风险由投标人自行承担，招标人不承担任何责任。招标人不组织踏勘现场的，投标人可以自行决定是否踏勘现场，投标人需要踏勘现场的，招标人应

为投标人踏勘现场提供一定方便，投标人进行现场踏勘时应当服从招标人的安排。

6.1.2 投标人踏勘现场发生的费用由其自理。

6.1.3 招标人在现场介绍情况时，应当公平、公正、客观，不带任何倾向性，不得明示或暗示已经内定了某家投标人。

6.1.4 招标人在踏勘现场中口头介绍的情况，除招标人事后形成书面记录、并以澄清或修改公告的形式发布、构成招标文件的组成部分以外，其他内容仅供投标人在编制投标文件时参考，招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

6.2 招标文件的答疑与澄清

6.2.1 投标人对招标文件有疑问的，请于投标须知前附表中规定的时间前，以书面形式向招标代理机构提出，招标人和招标代理机构对招标文件中（包括附件）需修改或补充的实质性内容，将以书面形式（包括传真）向所有投标人作出澄清、修改或补充。

6.2.2 标前会

招标代理机构将根据投标人的澄清要求决定是否召开标前会，标前会召开的具体时间和地址将另行通知。

如召开标前会，投标人应在标前会召开前一天内将问题以书面形式提交给招标代理机构。在标前会上，招标方和招标代理机构只答复与招标文件内容有关的问题，并有权对于任何与招标文件无关的问题不作解答。

6.2.3 招标人以书面形式对招标文件作出的澄清、修改或补充，与招标文件具有同等效力。投标人在收到答复后应尽快以书面形式予以确认。

6.2.4 招标人或其他任何人以非书面形式进行的澄清或答复，不具任何效力，由此产生的后果由投标人负责。

6.2.5 招标文件中未尽事宜遵照国家有关规定处理。

7、招标文件的修改

7.1 在投标截止时间前的任何时候，无论出于何种原因，招标代理机构可主动地或依据投标人要求澄清的问题而修改招标文件，并以书面形式通知所有购买招标文件的每一投标人，投标人在收到该通知后应立即以电报或传真的形式予以确认。

7.2 为使投标人在准备投标文件时有合理的时间考虑招标文件的修改，如有必要，招标代理机构可酌情推迟投标截止时间和开标时间，并以书面形式通知已购买招标文件的每一投标人。

7.3 此类修改文件将构成招标文件的一部分，对投标人有约束力。

7.4 当后发的修改文件与原招标文件或此前发出的修改文件之间存在不一致时，应以后发的修改文件为准。

三、投标文件的编写

8、投标要求

投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，按招标文件的要求编制投标文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其投标对招标文件做出实质性的响应，否则，其投标将被拒绝。任何对招标文件的忽略或误解不能作为投标文件没有完全响应招标文件的有效理由。

9、投标语言及计量单位

9.1 投标人提交的投标文件及投标人与招标代理机构就有关投标的所有来往函电均使用中文。投标人可以提交其它语言的资料，但有关段落必须翻译成中文，在有差异时以中文为准。

9.2 除在招标文件的服务内容与要求中另有规定外，计量单位应使用我国法定计量单位（国际单位制和国家选定的其它计量单位）。

10、投标文件的组成

10.1 投标文件（统一格式），应包括（但不限于）下列部分：

- （1） 法定代表人授权委托书
- （2） 无重大违法记录声明函
- （3） 承诺书
- （4） 投标人情况一览表
- （5） 投标函
- （6） 报价明细表

10.2 资格审查文件：

1. 法定代表人身份证明及法定代表人授权委托书；

2. 企业业绩证明材料；
3. 项目负责人资质证书；
4. 投标人情况一览表；
5. 承诺书；
6. 无重大违法记录声明函；

10.3 技术标文件：

1. 符合技术标要求的文件；

10.4 商务标文件：

1. 投标函；
2. 报价明细表。

11、投标报价

11.1 本次投标报价采用固定总价报价。

本项目取费报价按照国家、江苏省有关服务收费规定，并结合本单位服务管理水平和承受能力做出报价。投标人报价应是履行合同的最终价格，除《招标项目要求及说明》中另有说明外，投标报价应包括但不限于为提供本项目规定的全部服务所发生的一切人工（含工资、加班工资、工作餐、社会统筹保险金、关于人员聘用的费用等）、评审费、专家费、设备、材料（含辅材）、管理、税金、及酬金等。

11.2 报价依据

- （1）本招标文件明确的服务内容、工作期限、工作范围和要求。
- （2）本招标文件明确的服务标准及考核方式。
- （3）其他投标人认为应考虑的因素。

11.3 投标报价应按照招标文件附件的“开标一览表”格式填报，投标人对每一个项目只允许有一个报价，招标方不接受有选择的报价。投标人应在报价表中标明单价和总价。当单价的总和与总价有差异时，以单价为准（如评标时未发现，中标后以价格较低者为准）。与每个相对应的项目只允许填报一个价，并由法定代表人签署或法定代表人授权代表签署。

11.4 报价总价额应用阿拉伯数字和中文大写数字两种形式表示。阿拉伯数

字和中文大写数字有差异的，以中文大写数字叙述为准。

11.5 投标人所报价格在合同执行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更，招标方不承担价格波动所产生的任何责任。

11.6 投标报价为含税价格，以人民币为结算单位。

11.7 本次招标，投标报价为一次性不可更改的价格。

12、投标有效期

投标文件从投标截止之日起 90 天（日历天）有效。如果投标文件有效期不足 90 天，将导致投标无效。特殊情况下，招标代理机构可于投标有效期满之前要求投标人同意延长有效期，要求与答复均应为书面形式。投标人可以拒绝上述要求。对于同意该要求的投标人，既不要求也不允许其修改投标文件。

13、投标文件的签署及装订

13.1 投标文件中投标书、资格文件应装订成册。其中壹份正本、贰份副本。在每一份投标文件要明确注明“正本”和“副本”的字样，一旦正本和副本有差异，以正本为准。投标人应填写全称，同时加盖印章。商务标电子文件与书面文件不一致时，以书面文件为准。投标人应填写全称，同时加盖印章。

13.2 投标文件正本必须用不褪色的墨水填写或打印，副本可以用复印件。

13.3 除投标人对错处作必要修改外，投标文件中不许有加行、涂沫或改写，若有修改须加盖投标人公章或者由法定代表人或法定代表人授权代表签字或盖章。

13.4 投标文件须由法人代表或授权代表按规定签字盖章，否则视为无效投标。

13.5 电报、电话、传真、电子邮件形式的投标概不接受。

13.6 投标人应按本招标文件规定的内容、格式和顺序编制投标文件，并标注页码、装订成册。凡招标文件提供有相应格式的，投标文件均应完整的按照招标文件提供的格式打印、填写。投标文件内容不完整、格式不符合、编排混乱、不标注页码或未装订成册导致投标文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，是投标人的责任，投标人需承担其投标在评标时因此被扣分甚至被认定为无效标的风险。

13.7 投标文件应规范整齐、不易散落，纸张、封面和装订应力求简洁。

四、投标文件的递交

14、投标文件的密封和标记

14.1 投标人应将投标文件（包括投标书及资格文件）正本和副本分开用密封袋密封，封口处应有投标单位公章。并在封皮上注明招标编号、投标人名称（全称）、投标项目及“正本”或“副本”。每一密封袋上注明“于 年 月 日 午 时 分(北京时间) 之前（招标公告中规定的开标日期及时间）不准启封”的字样。

14.2 如果未按上述规定密封和标记，招标方将拒绝接收，并对投标文件的误投和提前启封概不负责。

15、递交投标文件的截止时间

所有投标文件需要派人递交，必须按招标代理机构在规定的投标截止时间之前送至招标公告中指定的地点。超过投标截止时间的投标文件将被拒绝。

16、投标文件的补充、修改或撤销

16.1 投标人在提交投标文件后开标截止时间前可对其投标文件进行修改或撤销，但招标代理机构须在投标截止时间之前收到该修改或撤销的书面通知，该通知须有经正式授权的投标人代表签字。投标人对投标文件的修改的书面材料或撤销的通知应按第 16 和 17 条规定进行编写、密封、标注和递送，并注明“修改投标文件”或“撤消投标”字样。

16.2 投标截止时间以后不得修改投标文件。

16.3 投标人不得在开标时间起至投标文件有效期期满前撤销投标文件。

五、开标和评标

17、开 标

17.1 招标方按招标文件规定的时间、地点主持公开开标。开标仪式由招标方主持，相关部门及有关工作人员参加。

17.2 开标时，查验投标文件的密封情况，确认无误后拆封开标。如果投标文件未按规定密封和标记，其投标将被拒绝接受。

18、评标委员会

18.1 招标方将根据项目的特点依法组建评标委员会，其成员由外聘专家和

招标人的代表组成。评标委员会负责对投标文件进行审查、质疑、评审。

18.2 评标委员会的组成属于保密内容。

19、评标工作的基本原则

19.1 认真贯彻国家有关法律、法规、维护国家利益。

19.2 保护招标单位的各项合法利益。

19.3 客观、公正地对待所有投标人，对所有投标人的投标评价，均采用相同的程序 and 标准。

19.4 招标文件是评标的依据。

20、对投标文件的初审和响应性的确定

20.1 开标后，评标委员会将组织审查投标文件是否符合招标文件的要求、内容是否完整、价格构成有无计算错误、文件签署是否齐全，要求的保证金是否已提供。

20.2 初审中，对价格的计算错误按下述原则修正：

- (1) 如果单价累计不等于总价，应以单价为准修正总价。
- (2) 如果以文字表示的数据与数字表示有差别，应以文字为准修正数字。
- (3) 投标人不同意以上修正，则其投标将被拒绝。

20.3 在对投标文件进行详细评审之前，评标委员会将依据投标人提供的资格证明文件审查投标人资质和服务能力。如果确定投标人无资格履行合同，其投标将被拒绝。

20.4 评标委员会对投标文件的判定，只依据投标内容本身，不依靠开标后任何外来证明。

20.5 标委员会将拒绝被确定为非实质性响应的投标，投标人不能通过修正或撤销不符之处而使其投标成为实质性响应的投标。

20.6 评标委员会将允许修改投标中不构成重大偏离的微小的、不一致或不规则的地方。

21、投标文件的澄清

21.1 为了有助于对投标文件进行审查、评审和比较，评标委员会有权向投标人质疑，请投标人澄清其投标内容。投标人有责任按照招标代理机构通知的时间、地点，指派专人进行答疑和澄清。

21.2 重要澄清的答复应是书面的，但不得对投标内容进行实质性修改。

22、对投标文件的评审和比较

22.1 评标委员会将按招标文件中规定的评标方法和标准，对资格性检查和符合性检查合格的投标文件进行综合评分，综合比较与评价。

23、评标原则及方法

23.1 对所有投标人的投标评估，都采用相同的程序和标准。

23.2 评标严格按照招标文件的要求和条件进行。

23.3 评标方法：综合评分法，详见《第六章 评标办法》。

24、评标过程的保密性

24.1 在评标过程中及评标结束后，评标委员会的研究情况和所有投标人的商业秘密都属于保密内容。

24.2 有关投标文件的审查、澄清、评估和比较以及有关授予合同的意向的一切情况都不得透露给任何投标人或与上述评标工作无关的人员。

24.3 投标人不得干扰评标委员会的评标活动，否则将取消其投标资格。

六、定 标

25、资格条件的核实

25.1 评标委员会将审查对招标文件做出了实质性响应的投标人是否有资格能圆满地履行合同，如果投标人被确定为无资格履行合同，其投标将被拒绝。

25.2 上述确认将考虑投标人的技术和服务能力，并基于投标人按招标文件规定提供的资格文件以及招标人认为必要的合适的其它文件资料。

25.3 如果确定该投标人无法圆满履行合同，评标委员会将对下一个次中标候选人资格做出类似的审查。

26、定标准则

26.1 合同将授予满足招标文件要求且综合得分最高的投标人。

26.2 不能保证最低报价的投标中标。

27、接受和拒绝任何或所有投标的权力

27.1 评标委员会有权根据投标人的投标文件对招标文件实质性响应的程度决定接受或拒绝其投标。

27.2 出现下列情形之一的，本采购招标项目作废标处理。

- 1、符合资格条件或者对投标文件作实质响应的投标单位不足 3 家的；
- 2、出现影响采购公正的违法违规行为的；
- 3、因重大变故，采购任务被取消的；
- 4、投标供应商报价低于项目成本或高于（等于）招标控制价的；
- 5、招标评审小组可以认定为废标的其他情况。

28、中标通知

28.1 评标结束后，经招标人确认后，由招标人发出《中标通知书》。

28.2 对未中标者，招标代理机构不对未中标原因做出解释，同时亦不退还投标文件。

28.3 《中标通知书》是合同文件的组成部分。

29、授予合同时变更数量的权力

招标人在授予合同时有权对招标文件中的服务予以增加或减少，但不得对其它条款和条件做任何实质性改变。

30、招标人接受和拒绝任何或所有投标的权利

招标人保留在授标之前任何时候接受或拒绝任何一个投标，以及宣布招标程序无效或者拒绝所有投标的权利，对于受影响的投标人不承担任何责任，也无义务向受影响的投标人解释采取这一行动的理由。

31、签订合同

31.1 中标人在受到《中标通知书》后，应按照《中标通知书》中规定的时间和地点与招标人签订合同。

31.2 招标文件、中标方的投标文件、澄清文件及其在评标中的书面承诺等均为签订合同的依据。

31.3 中标人应当按照合同约定履行义务，完成中标项目。中标人不得向他人转让中标项目，也不得将中标项目分包（招标文件中有明确规定除外）。

32 保密

此项目涉及商业秘密，为维护招标人利益，投标人对招标人提供的所有文件负有保密义务，并在获取招标文件后保证文件不对外泄露。

33 监督和稽查

按照《中华人民共和国招标投标法》的规定，本次招标接受相关管理部门

和纪检部门及人员依法实施的全过程监督和稽查。

第三章 服务内容与要求

一、项目概况

项目位置：项目位于南通市崇川区，河东路东、江海大道南、长泰西、百运路北。

项目规模：项目占地面积 90536 平方米，规划地上计容建筑面积 184400 平方米，总建筑面积约 26 万平方米。

二、服务范围

五龙汇 R22020 地块项目 WELL 咨询服务工作，服务范围涵盖方案、扩初、施工图设计阶段配合设计，招标、施工阶段配合，WELL 检测

三、设计依据

- 1、满足国家、行业、现行有关的各项法规、规范及规定；
- 2、WELL v2 标准等；
- 3、设计任务书；

四、设计周期

根据项目设计-施工进度，按甲方要求的设计节点完成各阶段设计成果，至工程精装交付 210 天内。

五、设计深度要求

根据项目综合情况，向 IWBI 申请 WELL v2 认证，确保获得不低于 WELL v2 银级认证。

工作范围包含并不仅限于如下：

5.1 方案及初步设计阶段

5.1.1 进行项目启动会议，充分讨论本项目的现状，并明确 WELL 认证的目标；

5.1.2 WELL 顾问团队、设计团队与业主一起讨论并制定本项目的 WELL 认证策略，并编写 WELL 得分卡；

5.1.3 依据 WELL 设计要求进行预评估，研究空气、水、营养、光线、运动、热舒适、声学、材料、精神、社区等部分；

5.1.4 编写 WELL 认证行动计划，明确各个得分点中需要负责的相关方、相关内容以及需要提交的文档；

5.2 施工图设计阶段

5.2.1 审核设计方的设计文件，确保 WELL 的要求被正确反映到设计文件中，

并指导设计方进行必要的调整。

5.2.2 在建筑与室内的方案及初步设计中融入符合 WELL 要求的元素，进行额外的相关专项设计，并编制健康建筑设计专篇，描述相关设计方案。

5.2.3 进行 WELL 要求的室内光环境模拟、热舒适度模拟，确保设计符合 WELL 要求。

5.2.3.1 在日常会议中定期汇报 WELL 相关的设计进展。

5.2.3.2 收集项目基本信息，为项目在 WELL Online 系统上进行注册，与 IWBI 团队沟通本项目的基本情况。

5.3 招标及施工阶段

5.3.1 召开施工期间 WELL 项目启动会议，按 WELL 认证要求为施工单位进行现场健康施工的培训，指导施工单位如何进行健康施工

5.3.2 协助审核建筑材料，确保相关选择的建筑材料可以符合 WELL 要求

5.3.3 定期审核施工方 WELL 施工月报，并定期进行现场勘查，提供必要的整改意见

5.3.4 根据要求参加工地项目会议。和承包商讨论并解决施工过程中出现的健康建筑认证相关问题。

5.3.5 在整体施工完成以后，进行 WELL 递交，并对 GBCI（审核机构）的问题进行相关的澄清，以确保该项目获得 WELL 所有目标分数

5.4 施工后阶段

5.4.1 培训运营团队，使其了解 WELL 关于运营方面的要求，以及为了通过 GBCI 现场性能验证所需要进行的准备

5.4.2 进行现场 WELL 预测试，包括室内空气品质、水质、声学环境、光学环境、室内温湿度等参数，检查 WELL 策略的落实状况，并提供相应的整改意见

5.4.3 预约 GBCI 进行现场性能验证

5.4.4 如果需要，根据性能验证结果编写整改方案

5.4.5 协助最终获得 WELL 证书

成果清单汇总

| 项目阶段 | 递交成果 |
|--------|--|
| 项目启动阶段 | <ul style="list-style-type: none">WELL 预评估报告 |

| | |
|---------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • WELL 初步评估得分卡 • WELL 初步实施行动计划 • WELL 认证设计改善优化指导文件 • WELL Online 注册信息 |
| 项目设计阶段 | <ul style="list-style-type: none"> • WELL 详细实施行动计划 • WELL 方案审图意见 • WELL 施工图审图意见 • WELL 运营指导书 • WELL 得分卡更新 |
| 招标与施工阶段 | <ul style="list-style-type: none"> • WELL 施工及采购招标要求 • WELL 施工要求培训 • 提供 WELL 施工材料收集审查报告 • 提供施工月报审查报告 • 提供施工现场审查报告 |
| 施工后阶段 | <ul style="list-style-type: none"> • WELL Online 正式认证文档递交信息 • WELL 现场预测试报告 • WELL 现场整改方案（如有） • WELL 整改后审查报告（如有） • WELL 现场正式测试报告 • WELL 现场在测试报告（如有） • 获得 WELL 认证证书（电子版） • 获得 WELL 认证奖牌（16 英寸玻璃奖牌） |

第四章 合同条款

技 术 咨 询 合 同

项目名称： 五龙汇 R22020 地块项目 WELL 顾问

委托人：
(甲 方) 南通盛和五水置业有限公司

受托人：
(乙 方) _____

签订地点： _____省（市） _____区（县）

签订日期： ____年__月__日

有效期限： ____年__月__日至____年__月__日

咨询（1）

依据相关法律的规定，合同双方就 _____ 项目的技术咨询经协商一致，签订本合同。

一、咨询的内容、形式和要求：

本项目位于崇川区，河东路东、江海大道南、长泰西、百运路北，五龙汇 R22020 地块项目主要用途和面积如下：

| 地块编号 | 区域编号 | 地上建筑面积 (平方米) | 总建筑面积约 (平方米) |
|--------|------|-----------------|-----------------|
| R22020 | 功能区一 | 98900 | 139804 |
| | 功能区二 | 85500 | 121000 |

乙方作为 WELL 咨询认证顾问，提供以下技术服务：

根据 WELL AT SCALE 技术文件，以及有关 WELL 管理办法和要求，为本项目提供不低于 WELL 银级咨询服务，包括：WELL 启动、施工图设计阶段设计咨询、WELL 施工咨询、WELL 递交及最终认证。确保本项目获得不低于 WELL 认证银奖和证书。

二、履行期限、地点和方式：

本合同自本合同生效之日起，至本项目全部完成精装交付后的 210 个日历天在江苏省崇川区履行。届时若乙方在本合同项下仍有尚未完成的事项（包括附随义务），则乙方仍应继续履行直至全部完成。

本合同的履行方式：

乙方根据项目进度要求，在甲方要求的期限内提供 WELL 技术服务和成果文件，并进行必要的项目现场技术服务及电话答疑。

三、乙方工作进度安排

整个项目完成时间：WELL 标识不晚于本项目通过精装交付后的 210 个日历天。项目阶段成果文件详见本合同附件，过程进度安排根据项目实际需求及甲方指示确定。

四、双方责任：

1. 甲方责任

在合同生效后 15 个工作日（时间）内，甲方应向乙方提供下列资料和工作条件：

(1) 甲方指定_____为本项目负责人。

(2) 提供项目预评估所需的前期立项、设计等相关资料；

(3) 提供项目整体设计进度，及完整的项目团队通讯录；

(4) 按合同约定支付各阶段费用。

2. 乙方责任

(1) 乙方指定_____为本项目负责人。

(2) 乙方应独立完成本合同项下的全部或部分工作，未经甲方书面同意，不得以转委托或其他任何方式交由任何第三方履行。

(3) 乙方应按照国际健康建筑协会（IWBI）认证体系和认证程序进行认证咨询服务工作，负责与国际健康建筑协会（IWBI）所有技术沟通。

(4) 由于乙方原因，延误任何批次项目获得认证证书和奖牌的约定时间，每延误一天，应减收该批次项目应收服务费的千分之一。

(5) 合同生效后，乙方如单方面解除合同或因乙方原因导致甲方解除本合同的，应返还除已获奖项目批次费用外的甲方已支付的费用。

(6) 本项目所有服务成果的合法权益（包括但不限于所有权、知识产权）均属甲方所有，乙方负有保密义务且未经甲方书面同意不得将该等服务成果用于除本合同之外的使用目的，由此造成甲方损失的乙方应承担赔偿责任。

五、验收、评价方法：

评价方法：

获得不低于 WELL v2 银奖认证。

六、咨询费用及支付方式：

本项目费用（大写）_____

上述费用不含税费用为___元，3%或 6%增值税为___元。

上述费用 WELL 认证咨询服务费为___元，WELL 预检测费，正式性能检测费，再检测费为_____元。

费用已包含 WELL 注册费、评审费、奖牌费等费用，本项目采用 WELL AT SCALE 认证，年费由甲方另行支付。

上述费用为固定总价，除合同约定的调整外费用不变。

支付方式（采用以下第 ____③____ 种方式）：

①一次总付：____/____元，时间：____/____

②分期支付：____/____元，时间：____/____

____/____元，时间：____/____

③其它方式：

乙方 WELL 认证咨询服务费支付方式：

1) 20%, 完成要求: 合同签订后预付款。

2) 20%, 完成要求: 完成方案阶段服务。

3) 20%, 完成要求: 完成施工图设计阶段服务。

4) 20%, 完成要求: 完成施工过程阶段服务。

5) 剩余合约金额，完成要求: 获得 WELL 奖牌和证书。

如乙方未能按照合同约定完成服务工作的，应当减收或免收相应的服务费用。

上述各阶段款项由乙方完成阶段工作成果且经甲方确认，并提交付款申请书和相应金额增值税专用发票后十个工作日内（如遇国定节假日顺延）甲方转账支付。

乙方确认其用于收取本合同项下服务费的账户为：

名称：

纳税人识别号：

地址：

电话：

开户行：

账号：

七、违约金或者损失赔偿额的计算方法：

（一）违反本合同第 一、二、三、五 条及第四条“乙方责任”约定，乙__方应当承担以下违约责任：

逾期每日按应收服务费用万分之二的比例向甲方支付违约金。逾期超过 30 天以上或存在仍未得到纠正的其他违约情形时，甲方有权解除本合同。

乙方的工作目标是通过提供全过程认证咨询服务，获得 WELL 银级认证。

如果基本的工作目标因乙方工作失误或怠于履行合同而无法实现，乙方应全额退还首付款阶段之后的所有已支付的咨询费用。

（二）违反本合同第六条约定，甲方应当承担以下违约责任：

逾期每日按应付款项万分之二的比例向乙方支付违约金。逾期超过 30 天以上时，乙方有权暂停履行下阶段工作，并书面通知甲方，咨询服务时间顺延，且乙方不承担由此给认证工作造成的任何后果和风险。

（三）其它：

甲方向乙方保证向其提供的项目文件及其使用不会侵犯任何第三方的版权或任何其他权利。由于违反本条保证所引起或与之有关的任何索赔、诉讼、罚款、要求、责任、损失、费用、及开支（包括法律费用），甲方应对乙方所受直接损失作出赔偿，但金额至多不超过本合同约定总价。

八、解决合同纠纷的方式：

执行本合同发生的争议，由当事人双方协商和解，也可以请求调解。双方当事人不愿和解或调解不成的，采用以下第（二）_____种方式解决。

（一）双方同意由_____/_____仲裁委员会仲裁。

（二）向人民法院起诉，约定 ____③____ 人民法院管辖。

①被告住所地 ②合同履行地 ③合同签订地

④原告住所地 ⑤标的物所在地

九、※其他(含中介方的权利、义务、服务费及其支付方式等上述条款未尽事宜):

1、双方项目负责人如有变更,应当及时以书面方式通知对方,并做好内部交接工作。

2、甲方负责在商定的时间内完成政府和甲方设计审批文件,审批后如需要设计变更,若造成乙方工作量的增加,双方重新协商服务费用,同时乙方的工作时间相应顺延。由于甲方自身原因造成工程延误或资料收集延迟或逾期付款,本合同的认证工作日程应根据具体的情况顺延。

3、甲方应保证将乙方为达到健康建筑认证目标所提供的合理化建议落实到本项目施工图纸中。因甲方原因无法取得合同中规定相关认证的,乙方不承担任何责任,甲方应根据乙方已进行的实际工作量支付咨询服务费;

4、如果由于甲方自身原因造成的工程延误或资料收集延迟或逾期付款,本合同的认证工作日程应根据具体情况顺延,乙方不承担由此带来的一切后果。若本项目超过一年无进展,甲方应以书面形式告知乙方本项目进展情况,并付清乙方相应阶段已完成咨询工作的相应款项。若甲方以书面形式通知乙方终止或中断本项目的进行,甲方须支付乙方相应阶段已完成咨询工作的相应款项。

5、在合同履行期间,甲方因自身单方原因要求终止或解除合同,乙方已开始工作的,甲方应根据乙方已进行的实际工作量按比例支付咨询服务费。

6、在本项目服务期内,由于相关标准、细则和管理文件等规定的不确定性或发生变动而影响健康建筑的评价,双方协商解决。

7、若甲方项目发生变更或超过本项目预定竣工日期一年以上,造成乙方工作量的增加,双方应另行协商,签订补充协议,同时甲方应支付乙方因工作量增加而产生的咨询服务费。补充协议和本合同具有同等法律效力。补充协议与本合同条款不一致的,以补充协议为准。

8、本合同经双方代表签字或盖章并加盖单位公章或合同专用章后生效。本合同一式捌份,甲方执贰份正本贰份副本,乙方执贰份正本贰份副本。

9、本合同有效期为合同签订之日起至双方圆满履行完本合同的条款为止,本合同项下的 WELL 认证费用,不因汇率的变动而调整。

本合同书标有※号的合同条款按填写说明填写

咨询 (6)

| | | | | | |
|-------------------------|--------------|------|----------|--|---|
| 委 托 人 (甲 方) | 名称(或姓名) | (签章) | | | 技术合同专用章 或 单位公章 年 月 日 |
| | 法定代表人 | (签章) | | | |
| | 委托代理人 | (签章) | | | |
| | 联系(经办)人 | (签章) | | | |
| | 住所 (通讯地址) | | 邮政 编码 | | |
| | 电 话 | | | | |
| | 开户银行 | | | | |
| | 帐 号 | | | | |
| 受 托 人 (乙 方) | 名称(或姓名) | (签章) | | | 技术合同专用章 或 单位公章 年 月 日 |
| | 法定代表人 | (签章) | | | |
| | 委托代理人 | (签章) | | | |
| | 联系(经办)人 | (签章) | | | |
| | 住所 (通讯地址) | | 邮政 编码 | | |
| | 电 话 | | | | |
| | 开户银行 | | | | |
| | 帐 号 | | | | |
| | 中 介 | 单位名称 | (签章) | | |
| 法定代表人 | | (签章) | | | |
| 委托代理人 | | (签章) | | | |

| | | | | | |
|---|--------------|------|------------------|--|---|
| 方 | 联系(经办)人 | (签章) | | | 技术合同专用章 或 单位公章 年 月 日 |
| | 住所 (通讯地址) | | 邮 政 编 码 | | |
| | 电 话 | | | | |
| | 开户银行 | | | | |
| | 帐 号 | | | | |

第五章 投标文件格式

本章仅提供投标文件中的部分文件格式，不应被理解为包含了投标文件所需的全部资料。

一、资格审查文件：

1. 法定代表人身份证明及法定代表人授权委托书；
2. 投标人情况一览表；
3. 承诺书；
4. 无重大违法记录声明函；

二、技术标文件：

1. 符合技术标要求的文件

三、商务标文件：

- 1、投标函；
- 2、报价明细表。

封面（格式）

项目

投 标 文 件

（资格审查文件/商务标）

招 标 人： _____
投 标 人： _____（盖章）
日 期： _____ 年 月 日

资格审查文件：

法定代表人身份证明

_____（招标人）_____：

我公司法定代表人_____参加贵单位组织的_____（招标项目名称）的项目投标活动，全权代表我公司处理投标的有关事宜。

附：法定代表人情况：

姓名：_____性别：____年龄：_____职务：_____

身份证号码：_____

手机：_____传真：_____

单位名称（公章）

年 月 日

法定代表人（签字或盖章）

年 月 日

法定代表人身份证复印件

（粘贴此处）

授权委托书（如有授权）

（被授权人参加投标时，须出示此证明）

（招标人）：

兹授权_____（被授权人的姓名）代表我公司参加_____（招标项目名称）项目的投标活动，全权处理一切与该项目投标有关的事务。其在办理上述事宜过程中所签署的所有文件我公司均予以承认。

被授权人无转委托权。特此委托。

附：被授权人情况：

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

身份证号码：_____

手机：_____传真：_____

单位名称（公章）

法定代表人（签字或盖章）

年 月 日

年 月 日

法定代表人身份证复印件

（粘贴此处）

被授权人身份证复印件

（粘贴此处）

_____年____月____日

无重大违法记录声明函

（招标人）_____：

我单位_____（投标人名称）郑重声明：

参加招投标活动前 3 年内在经营活动中_____（在下划线上如实填写：有或没有）重大违法记录。

（说明：重大违法记录，是指投标人因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。）

声明人：（公章）

年 月 日

承诺书

投标人在此明确无误地知道工作范围和内容以及应承担的职责。投标人保证组织有丰富工程业绩和经验的项目团队、利用先进的技术装备、采用有效的项目管理措施为甲方提供服务。投标人郑重承诺：

- 已完全了解所需提供的工作范围、服务内容以及性质；
- 保证为本项目派遣合格的及满足本合同工作需要的人力资源；
- 保证实现合同中的质量标准、技术指标；
- 保证按投标人要求的进度完成；
- 保证提供用户满意的服务；
- 保证接受甲方的监督和管理；
- 保证在项目执行中，利用先进的 IT、网络和通讯系统，与甲方建立通畅的沟通渠道，使甲方对项目全过程的监督、指导和决策能及时贯彻。
- 保证高质量地完成所承担的工作，按照项目建设管理总则、质量保证体系文件和甲方的要求，建立以项目经理负责制的项目组，通过对项目进度、合同、文件、质量等控制，达到本项目的工作目标；
- 保证严格遵守和执行合同。

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

年 月 日

投标人情况一览表

| | | | | | |
|-----------|-------------------------------------|--------------|------|------------------|--|
| 单位名称 | | 单位地址 | | | |
| 成立时间 | | 注册资金 (万元) | | 固定资 产(万 元) | |
| 法定代表 人 | | 项目负责 人 | | | |
| 序号 | 资质名称 | 颁发部门 | 资质等级 | 颁发时间 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 项目负责人员 | | | | | |
| 姓名 | 在本项目中担任的职务 | 年龄 | 证书 | 专业 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 主要技术人员表 | | | | | |
| 姓名 | 在本项目中担任的职务 | 年龄 | 证书 | 专业 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 其他内容 | 1、后附本项组成人员资质证明。 2、相关资质证书复印件加盖公章； | | | | |

注：表式可以扩展

二、技术标文件

符合技术标要求的文件

三、商务标文件

投 标 函

致：_____（招标人名称）

根据贵方_____项目的招标文件，现正式授权的下列签字人（姓名和职务）代表投标人_____（投标人的名称），提交按招标文件要求制作的投标文件文件正本壹份，副本贰份：

据此函，我单位宣布同意如下：

1. 投标总价为人民币_____元_____（大写）。

2. 我方将按招标文件的规定履行合同责任和义务。

3. 我方已详细审查全部招标文件，包括修改文件（如需要修改）以及全部参考资料和有关附件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。我方完全理解贵方不一定接受最低价的投标或收到的任何投标。

4. 其投标自投标截止日期，有效期为__90__个日历天。

5. 我方同意提供贵方要求的与其投标有关的一切数据或资料。

6. 我方具有完善的施工组织、监督管理体制。

7. 我方具有良好的商业信誉。

8. 我方具有依法缴纳税金和社会保障资金的良好记录。

9. 与本投标有关的一切正式往来通讯请寄：

地址：_____邮编：_____

电话：_____传真：_____

开户银行：_____帐号：_____

投标人代表姓名、职务：_____

投标人名称（盖公章）：_____

法定代表人或其授权代理人（签字或盖章）：

日期：_____年_____月_____日

报价明细表

致：_____（招标人名称）

我方在研究了招标文件中的所有内容后，对五龙汇 R22020 地块项目 WELL 服务投标报价如下：

投标人名称：

| 序号 | 分项 | 明细 | 报价(人民币/元) | 备注 |
|----------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------|-----------------|
| 1 | 功能区一 .WELL 认证 全过程咨询服务费用 | 认证范围： 认证等级：不低于 WELL 银 | | |
| 2 | 功能区一.WELL 全面预 检测+全面性能验证+再 测试费用 | 认证范围： 认证等级：不低于 WELL 银 | | |
| 3 | 功能区二 .WELL 认证 全过程咨询服务费用 | 认证范围： 认证等级：不低于 WELL 银 | | |
| 4 | 功能区二.WELL 全面预 检测+全面性能验证+再 测试费用 | 认证范围： 认证等级：不低于 WELL 银 | | |
| 5 | WELL 奖牌费 | WELL 16 英寸玻璃材质 奖牌 | | |
| 不含税总价 | | | | |
| 增值税 | | | | 增值 税 率： % |
| 含税总价（小写） | | | | |
| 含税总价（大写） | | | | |
| 备注： | | | | |

说明：

1. 包括 WELL 顾问费、差旅费、人工费、材料费、设备费、现场测试费、实验室测试费、奖牌费、税费；
2. 报价包括 WELL 项目的注册费、审核费相关费用；
3. 报价不包括 WELL AT SCALE 年费；

投标人名称（盖公章）：_____

法定代表人或其授权代理人（签字或盖章）：

日期：_____年_____月_____日

第六章 评标办法

一、评标原则

1.1、根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标实施条例》及《上海市建设工程招标投标管理办法》等规定，本次评标采用综合评分法，评标委员会由五人组成。为了体现公平、公正、公开的原则，本次打分方法：统计五位评委对每一个投标人评标后的综合总评分的数学平均值作为每一个投标人的最终得分。

1.2、本次评标办法采用“综合评估法”，总分 100 分，分值保留小数点后一位，第二位四舍五入，中间用插入法。

二、评审内容

资格审查→技术标评审→商务标评审→确定中标候选人。

2.1 初步评审

对投标文件进行符合性检查，凡投标文件中存有下列情况之一的，其投标将作为无效标处理：

- (1) 投标人不符合国家或者招标文件规定的资格条件。
- (2) 投标人递交两份或多份内容不同的投标文件，或在一份投标文件中对同一招标项目报有两个或多个报价，且未声明哪一个有效；
- (3) 未按规定格式填写，内容不全或关键字迹模糊、无法辨认；
- (4) 投标文件附有招标人不能接受的条件；
- (5) 构成投标文件未实质性响应招标文件要求的其他情况；
- (6) 招标文件明确规定可以作无效标处理的其他情形。

2.2 详细评审

2.2.1 评标委员会将对确定为实质上响应的投标进行审核，看其是否有计算上和累加上的算术错误，修正错误的原则如下：

- (1) 如果用数字表示的金额和用文字表示的金额不一致，一般以文字表示的金额为准。经评委会认定，如文字有明显错误的，以数字表示为准。
- (2) 经评委会认定，如报价单位有明显错误的，可以对其进行修正。
- (3) 正本与副本不一致时，以正本为准。

2.2.1 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）（加盖公章） |
| 3 | 企业业绩 | 投标人自 2020 年 4 月以来完成过 国际 WELL 认证咨询顾问业绩不 少于 1 个 | 有效中标通知书及合同 复印件（加盖公章） |
| 4 | 项目负责人资质 | 须有国际健康建筑协会（IWBI） 颁发的 WELL AP 资质 | 拟派项目负责人的资格 证明材料复印件（加盖公章） |
| 5 | 承诺函 | | 格式见第六章 |
| 6 | 无重大违法记录 声明函 | | 格式见第六章 |
| 备注：上述(1)～(6)中任何一条不符合要求，则资格审查不通过。 | | | |

2.2.3 技术标评审（40 分）：

| 序号 | 评分项 | 评分标准 | 分值 |
|----|------------|--|----|
| 一、 | WELL 服务建议书 | <p>对各设计阶段的服务内容分别进行阐述，内容全面、细致；对各阶段的服务分别进行阐述，内容全面、细致。</p> <p>优：服务方案详细，充分考虑用户的项目特点和需求，各阶段服务的实施安排、得分策略针对性较强。</p> <p>良：服务方案较详细，针对性一般，在方案中根据本项目服务内容提供相对明确的响应和论述。</p> <p>一般：服务方案不够详细，针对性较差，在方案中根据本项目服务内容提供的响应和论述不够明确。</p> <p>优：8-10 分；良：5-7 分；一般：0-4 分。</p> | 10 |

| 序号 | 评分项 | 评分标准 | 分值 |
|-----|------------|--|----|
| | | WELL 金奖计划、进度保证措施，服务管理措施，其他增值服务 优：能够承诺保证有足够的人力、保证按时按质按量完成委托的服务内容，提供优质和增值服务。 良：能够承诺有人力、保证按时按质按量完成委托的服务内容。 一般：基本能承诺有人力、保证按时按质按量完成委托的服务内容。 优：5-7 分；良：3-4 分；一般：0-2 分。 | 7 |
| 二、 | 团队结构 | | |
| 2.1 | 项目负责人资格与经验 | 团队项目负责人 WELL AP 证书年限，5 年以上（含 5 年）得 5 分，3-5 年（含 3 年，不含 5 年）得 3 分，小于 3 年得 1 分； | 5 |
| 2.2 | 团队高级证书 | 团队有 WELL Faculty 得 3 分； | 3 |
| 2.3 | 团队证书与资格 | WELL AP，每人 1 分，总计不超过 3 分； | 3 |
| 三、 | 投标人业绩 | | |
| 3.1 | 常规项目业绩 | 近 3 年内的 WELL 认证咨询项目，每 1 项得 0.5 分，总计不超过 5 分； | 5 |
| 四 | 企业资质 | | |
| 4.1 | 企业资质信 | 投标单位为 IWBI 会员单位得 1 分； | 1 |
| | | GBCI 授权测试单位。 | 6 |

技术标得分为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。

2.2.4 商务标评审（60 分，保留小数点后第二位）：

本次投标报价采用固定总价报价。

（一）本工程招标人设定最高限价为 98 万元。

（二）确定有效投标报价：低于最高投标限价的投标报价为有效报价，超过最高投标限价的投标报价为无效报价，作否决投标处理。评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响设计质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交

相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

（三）对经评审的有效报价作算术平均，将该平均值作为基准价，投标单位报价与基准价相等得 60 分，各投标人报价与基准价相比，每上浮 1%扣 0.2 分，每下浮 1%扣 0.1 分。

| 序号 | 评审内容 | 总分 | 评分原则 |
|----|------|----|---|
| 1 | 投标报价 | 60 | 偏差率=（投标报价-评审基准价）/评审基准价 偏差率为 0 时得满分，偏差率每高 1%时扣 0.2 分， 每低 1%时扣 0.1 分。 |

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。）

三、确定中标人

根据总得分从高到低决定各投标人的排名，如出现总得分并列时，投标报价低者列前。招标人根据评标委员会的评标报告确定排名第一的中标候选人为中标人。排名第一的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其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。