

# 江苏盛和房地产股份有限公司 2025-2026 年度 合作单位征集项目

## 招 标 文 件

（资格后审）

招标单位：江苏盛和房地产股份有限公司

代理单位：南通海纳工程咨询有限公司

日 期：2024 年 12 月 20 日

## 招标公告（资格后审）

一、江苏盛和房地产股份有限公司的江苏盛和房地产股份有限公司2025-2026年度合作单位征集项目已经批准建设，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、南通海纳工程咨询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：

江苏盛和房地产股份有限公司（以下简称“盛和房产”）隶属于南通沿海开发集团，是国资委下属地方国有企业，成立于2002年11月，注册资本1.5亿元，累积实现房地产开发投资150亿元、开发面积近300万平方米。先后开发了泰州盛和花园、东方名门、东方名邸、海门海上名门、南通盛和永兴花苑、三元坊、金鳌坊、七彩豪庭、翰林府、花半里、濠景仁居、启瑞广场、九里香堤、九里桃源、公园世纪等优质楼盘，并代建完成了南通滨江洲际酒店、南通市体育运动学校、南通美术馆、南通大剧院项目；目前公司正在开发建设的项目有江阴敔山湾、世悦兰庭、湾上文华、九里云和、R23020（原BU中心地块）等项目。

近2年已分别在南通市区、中创区等拿地，公司房地产业务逐步提升。现委托南通海纳工程咨询有限公司向社会公开征集2025-2026年度合作单位名录，共分4个名录分别为：①强排方案设计；②精装修硬装设计；③精装修软装设计；④强电设计。将相关事项公告如下：

### 四、征集名录划分：

①强排方案设计；

②强电设计；

③精装修硬装设计；

④精装修软装设计；

投标申请人可选取一个或多个名录分开提交申请文件，一个名录一套申请文件。

### 五、申请人应当具备的主要资格条件：

#### ①强排方案设计：

1、具有独立的法人资格，有能力提供本次征集及所要求的服务；

2、投标人须具有**建筑行业（建筑工程）设计乙级及以上资质**；

3、拟派项目负责人不少于1人，且拟派项目负责人必须具备国家**一级注册建筑师**；

4、信誉要求：企业信誉良好，具有专业精神及积极的服务意识，近三年以来在经营活动中无重大违法记录，未被有关部门禁止或限制承接业务的记录，在无媒体曝光不良记录、无严重违法纠纷、未被政府部门重罚。

## ②强电设计：

- 1、具有独立的法人资格，有能力提供本次征集及所要求的服务；
- 2、投标人须具有电力行业（**变电、送电**）设计乙级及以上资质；
- 3、拟派项目负责人不少于 1 人，且拟派项目负责人需具备注册电气工程师执业资格证书；
- 4、拟派项目负责人与企业的有效劳动合同及社保机构出具的投标企业为其缴纳的 2024 年 9 月至 2024 年 11 月任意一个月的社保缴费证明。

5、拟派项目负责人业绩：自 2021 年 12 月 1 日以来（以合同签订时间为准）拟派项目负责人在投标企业任职期内承担过的商业、住宅强电设计项目不少于 3 个。

提供有效的业绩合同，合同必须能清晰体现强电设计的相关内容及项目负责人姓名，如合同中没有明确体现的，需提供业主盖章证明或其他佐证材料（具体详见评标办法资格审查合格标准）；

6、信誉要求：企业信誉良好，具有专业精神及积极的服务意识，近三年以来在经营活动中无重大违法记录，未被有关部门禁止或限制承接业务的记录，在无媒体曝光不良记录、无严重违法纠纷、未被政府部门重罚。

## ③精装修硬装设计：

- 1、具有独立的法人资格，有能力提供本次征集及所要求的服务；
- 2、拟派项目负责人不少于 1 人；
- 3、投标人业绩满足以下其一即可：自 2021 年 12 月 1 日以来（以合同签订时间为准）①与房企累计合作设计的精装修硬装面积不少于 2 万平米（合同仅体现户型面积的可由业主盖章证明项目实际精装面积）或②承担过房企精装修硬装设计项目达到 4 个。

提供有效的业绩合同，合同必须能清晰反映工程规模、时间、包含精装修设计等需要明确的内容（具体详见评标办法资格审查合格标准）；

4、拟派项目负责人业绩满足以下其一即可：自 2021 年 12 月以来（以合同签订时间为准）①与房企累计合作设计的精装修硬装面积不少于 1 万平米的业绩或②承担过房企精装修硬装设计项目达到 3 个。

提供有效的的业绩合同，合同中必须能清晰体现签订时间、包含工程规模精装修硬装设计等内容及项目设计负责人姓名，如合同中没有明确体现的，须提供业主盖章证明材料（具体详见评标办法资格审查合格标准）；

6、信誉要求：企业信誉良好，具有专业精神及积极的服务意识，近三年以来在经营活动中无重大违法记录，未被有关部门禁止或限制承接业务的记录，在无媒体曝光不良记录、无严重违法纠纷、未被政府部门重罚。

#### ④精装修软装设计：

1、具有独立的法人资格，有能力提供本次征集及所要求的服务；

2、拟派项目负责人不少于 1 人；

4、投标人业绩满足以下其一即可：自 2021 年 12 月 1 日以来（以合同签订时间为准）①与房企累计合作精装修软装设计面积不少于 5000 平米或②承担过房企精装修软装设计合作项目达到 4 个。

提供有效的业绩合同，合同必须能清晰反映工程规模、时间、包含精装修设计等需要明确的内容（具体详见评标办法资格审查合格标准）；

5、拟派项目负责人业绩满足以下其一即可：自 2021 年 12 月以来（以合同签订时间为准）①与房企累计合作精装修软装设计面积不少于 1000 平米或②承担过房企精装修软装设计合作项目达到 3 个。

提供有效的的业绩合同，合同中必须能清晰签订时间、包含工程规模精装修软装设计等内容及项目设计负责人姓名，如合同中没有明确体现的，须提供业主盖章证明或其他佐证材料（具体详见评标办法资格审查合格标准）；

6、信誉要求：企业信誉良好，具有专业精神及积极的服务意识，近三年以来在经营活动中无重大违法记录，未被有关部门禁止或限制承接业务的记录，在无媒体曝光不良记录、无严重违法纠纷、未被政府部门重罚。

#### 六、招标文件的获取

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2024年12月30日9时30分前缴纳招标文件服务费，逾期完成缴费的，招标人不予受理。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其他材料（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需同时携带以下资料到场核查（无需密封），否则其投标文件将被拒绝：

（1）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；

(2) 法定代表人身份证明或授权委托书（如有授权）复印件（加盖单位公章）；

(3) 招标文件服务费转账记录复印件（加盖单位公章）；

**招标文件服务费缴纳方式：转账（公对公）**

户名：南通海纳工程咨询有限公司

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。

招标文件服务费为300元/名录，售后不退，由投标人按规定缴纳。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招标代理费用，费用为3000元/名录（由各名录中标单位均摊），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。

电子发票获取：登录“国家税务总局江苏省电子税务局”→“我要办税”→“税务数字账户”→“全量发票查询”→“对方纳税人名称”栏中输入南通海纳工程咨询有限公司。

**七、提交投标文件截止时间及开标时间和地点**

1. 投标文件递交截止时间：2024 年 12 月 30 日 9 时 30 分（北京时间）前；

2. 开标时间：2024 年 12 月 30 日 9 时 30 分（北京时间）；

3. 投标文件递交地点（同开标地点）：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，详见招标文件评标办法。**

**九、联系方式**

招标人	江苏盛和房地产股份有限公司	招标代理机构	南通海纳工程咨询有限公司
地址	南通市崇文路 1 号启瑞广场	地址	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 16 楼
联系人	张工	联系人	杨工
电话	15862828885	电话	0513-69892752
邮箱	/	邮箱	962928889@qq.com

2024 年 12 月 20 日

## 一、本次征集范围、报名要求及评标办法：

本次征集评审步骤规定开标、评标顺序：按征集名录①、征集名录②、征集名录③、征集名录④依次开标、评标。征集名录①开标、评标完成后进行征集名录②的开标、评标，以此类推。

评标委员会构成：5人或5人以上单数。

评标专家确定方式：由招标人依法组建。

### 征集名录①：强排方案设计

（一）、投标单位资格要求：详见招标公告

（二）、强排方案设计相关内容及要求包含但不限于以下：

1、普通强排方案设计，内容包含但不限于CAD版总平面图（标明楼号、层高、户型落位分色填充）、数据指标（总图面积指标、明确可售面积、单栋面积指标表、地下车库面积指标等）、分析内容、日照分析及交通动线；

2、制作PPT汇报强排方案，内容包含但不限于彩色的平面图、彩色户型图、鸟瞰图、天际线及与周边地块关系分析图、不少于2个南北立面效果图、数据指标、不少于3本文本的分析内容等；

3、地下室及人防等规划设计要点以及特别说明里的所有内容；

4、项目地块分析、建议、意见等；

5、招标人的其他合理要求。

（三）、评标办法（总分100分）：

1、评标程序：资格符合性审查→技术标评审→商务标评审→确定年度合作单位名录。

2、本次比选采用资格后审，各申请人资格审查通过后方能进入申请文件的评选，申请文件包含技术标申请文件和商务标申请文件两部分，技术标申请文件评选结束后再进行商务标申请文件评选。若通过资格审查的申请人少于三家，则不再进行技术标申请文件和商务标申请文件的评选。

### 资格审查合格标准

序号	评审内容	合格条件	投标申请人具备的条件或说明
1	投标人的营业执照	具有独立的法人资格，有能力提供本次征集及所要求的服务	营业执照复印件并加盖单位公章

2	法定代表人身份证明书或法定代表人授权委托书	法定代表人参加投标响应的，必须提供法定代表人身份证明的原件；非法定代表人参加投标响应的，须提供法定代表人签名或盖章的授权委托书原件。	检查有效性，格式详见附件投标文件格式；
3	企业资质	投标人须具有建筑行业（建筑工程）设计乙级及以上资质	资质证明材料复印件并加盖公章
4	拟派项目负责人要求	拟派项目负责人不少于 1 人，且拟派项目负责人必须具备国家一级注册建筑师	须提供名录比选报名表（格式见附件）及相应项目负责人的资质证书复印件并加盖公章
5	无重大违法记录声明	无重大违法记录声明	检查有效性，格式详见附件投标文件格式；
注：1、提供以上所有资料为原件复印件的，需清晰可见且复印件均需加盖投标单位公章的复印件； 2、上述 1-5 项若有一项不符合要求，则资格审查不通过。 3、上述资料原件需带至现场备查，如需提供原件查验而不能提供原件查验的，则资格审查不通过。			

3、本次比选采用综合比选法，技术标申请文件和商务标申请文件评估总分为 100 分，其中技术标申请文件分值占总分值的比重为 **40%（权重）**（四舍五入保留两位小数），商务标申请文件分值占总分值的比重为 **60%（权重）**（四舍五入保留两位小数）。

4、技术标申请文件分值为所有评委打分的算术平均值，计算结果均四舍五入保留两位小数。

5、商务标申请文件分值统一采用合理低价法计算直接取得，与技术标申请文件分值相加为申请人的综合得分（四舍五入保留两位小数）。各申请人的综合得分由高到低排名（若出现得分相同的，则由招标人抽签决定排名），选取不少于 5 家进入年度合作单位名录。经资格审查评审，若通过资格审查的单位  $\geq 5$  家且  $\leq 10$  家时，则选排名前 5 家单位进入年度合作单位名录；若通过资格审查的单位  $> 10$  家时，则选排名前 8 家单位进入年度合作单位名录。

6、评选委员会成员：对符合资格的申请人的申请文件进行符合性审查，以确定其是否满足征集比选公告的实质性要求；按照征集比选公告中规定的比选方法和标准，对符合性审查合格的申请文件进行综合评估。

7、评选委员会严格按照征集比选公告规定的要求、条件、评选标准，对申请人所提供的申请文件进行比较评估。

8、对申请文件的评审判定，只依据申请文件内容本身，不依靠文件递交截止期后任何外来证明文件。

9、评选委员会评委独立对每个进入打分程序的有效申请人的申请文件以打分的形式进行综合评估（计算结果均四舍五入保留两位小数）。

## 10、评审因素

### 10.1 技术标申请文件评审因素（40 分）

序号	评审因素	分值
1	根据申请人提供的企业信誉、企业荣誉、执行团队规模等内容评定企业综合实力。其中企业信誉、企业荣誉具体为国家级证书 2 分，省级证书 1 分，市级证书 0.5 分。企业信誉分项最高得分为 2 分；企业荣誉分项最高得分为 2 分；执行团队规模由评委横向对比评定，该分项最高得分为 1 分。 本项最高得 5 分。 提供相应的证书复印件并加盖单位公章。	5
2	申请人提供自 2020 年 1 月至今（以合同签订时间为准），单项合同金额不低于 15 万元的强排方案设计案例或单项合同地上计容面积不低于 100000m <sup>2</sup> 设计方案，每有一个得 1 分，该项最高得 10 分。提供有效的案例合同复印件并加盖单位公章（合同中需明确体现金额或面积相关内容，否则不得分）。	10
3	申请人自 2020 年 1 月至今服务过 2020 年克而瑞发布的操盘金额百强房地产企业前 15 强（详见附件 2），每有一个得 2 分，该项最高得 10 分，提供百强房地产企业排名截图及合同原件复印件，并加盖单位公章。若由两家及以上房地产企业联合开发的项目，控股、参股房地产企业都可算为企业业绩，单个项目只计算一次企业业绩。	10
4	拟派项目负责人自 2020 年 1 月至今（以合同签订时间为准），承担过单项合同金额不低于 15 万元的强排方案设计案例或单项合同地上计容面积不低于 100000m <sup>2</sup> 设计方案，每有一个得 2.5 分，该项最高得 10 分。提供有效的案例合同复印件并加盖单位公章（合同中需明确体现项目负责人姓名、金额或面积相关内容，否则不得分。）	10
5	申请人在南通地区有常驻机构或分支机构的得 5 分。南通地区以外的申请人须提供分支机构在南通地区固定办公场所的租赁合同或产权证明；南通地区的申请人须提供南通地区固定办公场所的租赁合同或产权证明。	5

### 10.2 商务标申请文件评审（60 分）

#### 10.2.1 比选商务报价具体内容包括：

- ①普通强排（内容包含但不限于 CAD 版总平面图、CAD 版户型图、数据指标、分析内容）；
- ②制作 PPT 汇报强排（内容包含但不限于彩色的平面图、彩色户型图、鸟瞰图、不少于 2 个南北立面效果图、数据指标、不少于 3 本文本的分析内容）；
- ③地下室及人防等规划设计要点以及特别说明里的所有内容。

#### 10.2.2 本次比选的最高限价见下表：



序号	地上计容建筑面积	最高限价 (单位: 万元/个)	权重分值	分项报价(万元/个)
1	面积≤10 万平米	1. 1	30%	A
2	10 万平米<面积≤20 万平米		50%	B
3	面积>20 万平米		20%	C
综合报价				A*0. 3+B*0. 5+C*0. 2

注：申请人分项报价及综合报价超过最高限价的，均作为无效报价。

### 3、确定评标基准价：

以各申请人有效综合报价的**次低价**为评标基准价。

4、计算报价得分：申请人综合报价与评标基准价相等的得 **60 分**；与评标基准价相比较，**每上浮 1%扣 0.2 分，每下浮 1%扣 0.1 分**。（不足 1%的，采用插入法，得分保留两位小数。）

## 征集名录②：强电设计

（一）、投标单位资格要求：详见招标公告

（二）、强电设计相关内容包括但不限于以下：

1、红线内红线外所有供配电工程设计，包含但不限于红线内外所有正式电、临时电的配电工程、公变以及专变电所工程、图纸审核手续办理、有关技术咨询服务、现场配合等全部内容；

2、临时电设计范围：临时电及其接入工程设计；

3、正式电设计范围：红线外环网柜出线→开闭所→配电房→分支箱→表箱设计包含以上范围内的高低电压设备，高低电压电缆通道，高低电压电缆，集抄部分等相关内容。具体如下：开闭所（配电房）：高低压电气部分；电气二次原理部分；平面及电缆沟布置；预埋件及地坪改造部分；接地系统部分；监控自动化部分。低压分支箱及低压电缆部分，表箱部分以及集抄部分；

4、外线设计范围：上级开关站（变电站）→红线外环网柜，包含：高压电缆通道，高压电缆，电缆连接设备、红线外环网柜等。具体如下：通道勘测，路径选择，外线红线申请，通道申请，环网柜及对接箱位置选择等；

5、招标人的其他合理设计内容。

（三）、强电设计相关要求包括但不限于以下：

1、设计需满足供电部门的要求。

2、接入工程方案的电源接入点需在供电方案答复前，及时地与供电部门协商、以确定最合理、最经济的接入方案。

3、方案答复单下达后 20 天完成施工图，并向建设单位提供通过审查的正式蓝图。

4、保安全、质量和功能的条件下，最大限度地节省工程造价。

5、设计完成的图纸需经招标人进行确认后才可出图。

6、全力配合招标人的合理要求。

（四）、评标办法（总分 100 分）：

1、评标程序：资格符合性审查→技术标评审→商务标评审→确定年度合作单位名录。

2、本次比选采用资格后审，各申请人资格审查通过后方能进入申请文件的评选，申请文件包含技术标申请文件和商务标申请文件两部分，技术标申请文件评选结束后再进行商务标申请文件评选。若通过资格审查的申请人少于三家，则不再进行技术标申请文件和商务标申请文件的评选。

**资格审查合格标准**

序号	评审内容	合格条件	投标申请人具备的条件或说明
1	投标人的营业执照	具有独立的法人资格，有能力提供本次征集及所要求的服务	营业执照复印件并加盖单位公章
2	法定代表人身份证明书或法定代表人授权委托书	法定代表人参加投标响应的，必须提供法定代表人身份证明的原件；非法定代表人参加投标响应的，须提供法定代表人签名或盖章的授权委托书原件。	检查有效性，格式详见附件投标文件格式；
3	企业资质	投标人须具有电力行业（变电、送电）设计乙级及以上资质	资质证明材料复印件并加盖公章
4	拟派项目负责人要求	拟派项目负责人不少于 1 人，且拟派项目负责人需具备注册电气工程师执业资格证书	须提供名录比选报名表（格式见附件）及相应项目负责人的资质证书复印件并加盖公章
5		拟派项目负责人与企业的有效劳动合同及社保机构出具的投标企业为其缴纳的 2024 年 9 月至 2024 年 11 月任意一个月的社保缴费证明	需提供①有效的劳动合同复印件并加盖单位公章及②社保机构出具的投标企业为其缴纳的 2024 年 9 月至 2024 年 11 月任意一个月的社保缴费证明并加盖单位公章。

6	拟派项目负责人业绩	自 2021 年 12 月 1 日以来（以合同签订时间为准）拟派项目负责人在投标企业任职期内承担过的商业、住宅强电设计项目不少于 3 个。	需提供有效的业绩合同复印件并加盖单位公章。合同中必须能清晰体现强电设计的相关内容及其项目负责人姓名，如合同中没有明确体现的，需提供业主盖章证明或其他佐证材料。
7	无重大违法记录声明	无重大违法记录声明	检查有效性，格式详见附件投标文件格式；
注：1、提供以上所有资料为原件复印件的，需清晰可见且复印件均需加盖投标单位公章的复印件； 2、上述 1-7 项若有一项不符合要求，则资格审查不通过。 3、上述资料原件需带至现场备查，如需提供原件查验而不能提供原件查验的，则资格审查不通过。			

3、本次比选采用综合比选法，技术标申请文件和商务标申请文件评估总分为 100 分，其中技术标申请文件分值占总分值的比重为 40%（权重）（四舍五入保留两位小数），商务标申请文件分值占总分值的比重为 60%（权重）（四舍五入保留两位小数）。

4、技术标申请文件分值为所有评委打分的算术平均值，计算结果均四舍五入保留两位小数。

5、商务标申请文件分值统一采用合理低价法计算直接取得，与技术标申请文件分值相加为申请人的综合得分（四舍五入保留两位小数）。各申请人的综合得分由高到低排名，选取不少于 5 家进入年度合作单位名录。经资格审查评审，若通过资格审查的单位  $\geq 5$  家且  $\leq 10$  家时，则选排名前 5 家单位进入年度合作单位名录；若通过资格审查的单位  $> 10$  家时，则选排名前 8 家单位进入年度合作单位名录。

6、评选委员会成员：对符合资格的申请人的申请文件进行符合性审查，以确定其是否满足征集比选公告的实质性要求；按照征集比选公告中规定的比选方法和标准，对符合性审查合格的申请文件进行综合评估。

7、评选委员会严格按照征集比选公告规定的要求、条件、评选标准，对申请人所提供的申请文件进行比较评估。

8、对申请文件的评审判定，只依据申请文件内容本身，不依靠文件递交截止期后任何外来证明文件。

9、评选委员会评委独立对每个进入打分程序的有效申请人的申请文件以打分的形式进行综合评估（计算结果均四舍五入保留两位小数）。

#### 10、评审因素

##### 10.1 技术标申请文件评审因素（40 分）

序号	评审因素	分值
1	申请人 2019 年 12 月 1 日至今(以合同签订时间为准),承担南通地区居配(红线内)电力工程设计业绩得分如下: 每提供一个总建筑面积 20 万 m <sup>2</sup> 以上的设计合同项目得 1.5 分,最多 15 分; 每提供一个总建筑面积 10 万 m <sup>2</sup> (含) -20 万 m <sup>2</sup> (含) 的设计合同项目得 0.5 分,最多 6 分;	15
2	申请人(除项目负责人外)每有一名注册电气工程师(发输变电或供配电)得 2.5 分,如该人员具备高级工程师职称可再得 2.5 分,最多 10 分。 申请人每有一名一级结构工程师或一级造价工程师以上得 2.5 分。同一名称人员只记一次,最多 5 分。 注册人员需提供全国建筑市场监管服务平台截图。	15
3	申请人具有由科技部、财政部、税务总局颁发的高新技术企业证书得 5 分。	5
4	申请人具有省级重合同守信用证书得 5 分,具有市级重合同守信用证书得 2.5 分。	5

## 10.2 商务标申请文件评审(60 分)

10.2.1 本次设计费固定单价控制价为:外线、内线供电设计为 1.65 元/平方米(建筑面积最终以相关部门核定的面积为准,设计费=建设工程规划许可证颁发的总建筑面积×强电设计单价),本次征集不分红线外和红线内,申请人自行综合考虑。申请人的报价必须小于或等于固定单价控制价,否则作为废标处理。

10.2.2 确定评标基准价:以各申请人有效报价根据计分权重进行计算(如下表,计算报价方式:序号 1 报价\*30%+序号 2 报价\*30%+序号 3 报价\*40%,所有有效投标报价计算得出的报价的平均值为评标基准价。

10.2.3 计算报价得分:申请人综合报价总价与评标基准总价相等的得 **60 分**;与评标基准价相比较,每上浮 1%扣 **0.9 分**,每下浮 1%扣 **0.6 分**。(不足 1%的,采用插入法,得分保留两位小数。)

### 10.2.4 红线内供电设计各面积段设计报价表格:

序号	建筑面积段(平方米)	报价(元/平方米)	计分权重
1	5 万以下(含 5 万)		30%
2	5 万-10 万(含 10 万)		30%
3	大于 10 万		40%

## 征集名录③:精装修硬装设计

(一)、投标单位资格要求:详见招标公告。

(二)、精装修硬装设计相关内容及要求包括但不限于以下:

1、精装修硬装方案设计、初步设计及概算、施工图设计、施工过程的现场配合等后续设计服务，设计各阶段的报批、各类评审等其它设计服务内容，如投标单位无建筑装饰工程设计专项资质，由施工图设计单位配合投标单位送审，相关费用由投标单位自行承担。

2、招标人的其他合理要求。

（三）、评标办法（总分 100 分）：

1、评标程序：资格符合性审查→技术标评审→商务标评审→确定年度合作单位名录。

2、本次比选采用资格后审，各申请人资格审查通过后方能进入申请文件的评选，申请文件包含技术标申请文件和商务标申请文件两部分，技术标申请文件评选结束后再进行商务标申请文件评选。若通过资格审查的申请人少于三家，则不再进行技术标申请文件和商务标申请文件的评选。

#### 资格审查合格标准

序号	评审内容	合格条件	投标申请人具备的条件或说明
1	投标人的营业执照	具有独立的法人资格，有能力提供本次征集及所要求的服务	营业执照复印件并加盖单位公章
2	法定代表人身份证明书或法定代表人授权委托书	法定代表人参加投标响应的，必须提供法定代表人身份证明的原件；非法定代表人参加投标响应的，须提供法定代表人签名或盖章的授权委托书原件。	检查有效性，格式详见附件投标文件格式；
3	拟派项目负责人	拟派项目负责人不少于 1 人	须提供名录比选报名表（格式见附件）
4	投标人业绩（满足①②其一即可）	①自 2021 年 12 月 1 日以来（以合同签订时间为准）与房企累计合作设计的精装修硬装面积不少于 2 万平米（合同仅体现户型面积的可由业主盖章证明项目实际精装面积）。	提供有效的业绩合同，合同必须能清晰反映工程规模、签订时间、包含精装修硬装设计等需要明确的内容（合同仅体现户型面积的可由业主盖章证明项目实际精装面积）。
		②自 2021 年 12 月 1 日以来（以合同签订时间为准）承担过房企精装修硬装设计项目达到 4 个。	提供 4 个有效的业绩合同，合同必须能清晰反映签订时间、包含精装修硬装设计等需要明确的内容。

5	拟派项目负责人业绩（满足①②其一即可）	①自 2021 年 12 月以来（以合同签订时间为准）与房企累计合作设计的精装修硬装面积不少于 1 万平米的业绩。	提供有效的的业绩合同，合同中必须能清晰体现工程规模、签订时间、包含精装修硬装设计等内容及项目设计负责人姓名（以上 4 项均需体现），如合同中没有明确体现的，须同时提供业主盖章证明材料。
		②自 2021 年 12 月以来（以合同签订时间为准）承担过房企精装修硬装设计项目达到 3 个。	提供 3 个有效的的业绩合同，合同中必须能清晰体现签订时间、包含精装修硬装设计等内容及项目设计负责人姓名（以上 3 项均需体现），如合同中没有明确体现的，须同时提供业主盖章证明材料。
6	无重大违法记录声明	无重大违法记录声明	检查有效性，格式详见附件投标文件格式；
注：1、提供以上所有资料为原件复印件的，需清晰可见且复印件均需加盖投标单位公章的复印件； 2、上述 1-6 项若有一项不符合要求，则资格审查不通过。 3、上述资料原件需带至现场备查，如需提供原件查验而不能提供原件查验的，则资格审查不通过。			

3、本次比选采用综合比选法，技术标申请文件和商务标申请文件评估总分为 100 分，其中技术标申请文件分值占总分值的比重为 40%（权重）（四舍五入保留两位小数），商务标申请文件分值占总分值的比重为 60%（权重）（四舍五入保留两位小数）。

4、技术标申请文件分值为所有评委打分的算术平均值，计算结果均四舍五入保留两位小数。

5、商务标申请文件分值统一采用合理低价法计算直接取得，与技术标申请文件分值相加为申请人的综合得分（四舍五入保留两位小数）。各申请人的综合得分由高到低排名，选取不少于 5 家进入年度合作单位名录。经资格审查评审，若通过资格审查的单位 $\geq 5$ 家且 $\leq 10$ 家时，则选排名前 5 家单位进入年度合作单位名录；若通过资格审查的单位 $> 10$ 家时，则选排名前 8 家单位进入年度合作单位名录。

6、评选委员会成员：对符合资格的申请人的申请文件进行符合性审查，以确定其是否满足征集比选公告的实质性要求；按照征集比选公告中规定的比选方法和标准，对符合性审查合格的申请文件进行综合评估。

7、评选委员会严格按照征集比选公告规定的要求、条件、评选标准，对申请人所提供的申请文件进行比较评估。

8、对申请文件的评审判定，只依据申请文件内容本身，不依靠文件递交截止期后任何外来证明文件。

9、评选委员会评委独立对每个进入打分程序的有效申请人的申请文件以打分的形式进行综合评估（计算结果均四舍五入保留两位小数）。

#### 10、评审因素

##### 10.1 技术标申请文件评审因素（40 分）

序号	评审因素	分值
1	企业获得国际、省、部级及以上荣誉（含企业荣誉和项目获奖），每个得 1 分，最高得 3 分。提供相应的证书复印件并加盖单位公章。	3
2	申请人自 2023 年 1 月至今承担过 2023 年克而瑞发布的操盘金额百强房地产企业前 50 强（详见附件 2）企业的精装修硬装设计项目，每有一个加 1 分，同一企业不累计得分，该项最高得 3 分。 提供有效的合同复印件并加盖单位公章。若由两家及以上房地产企业联合开发的项目，控股、参股房地产企业都可算为企业业绩，单个项目只计算一次企业业绩。	3
3	拟派项目负责人自 2021 年 1 月至今承担的精装修硬装设计项目获得省部级、国家、国际优秀工程设计及以上奖项的，有一个得 3 分，该项最高得 9 分；时间以获奖证书日期为准，须同时提供合同及获奖证书复印件加盖公章。	9
4	申请人提供一个自 2023 年 1 月至今（以合同签订时间为准），拟派项目负责人承担过的精装修硬装设计成果，并在该设计中担任项目负责人。 <b>由该项目负责人进行现场述标，需自行携带电脑进行现场述标。</b> 评委根据成果文件及现场演说综合评定，该项最高得 25 分。 <b>项目负责人现场述标时间控制在十五分钟内。</b> 须提供设计成果文件及业绩合同、中标通知书（如有），并提供的证明资料能清晰反映工程规模、时间、项目设计负责人姓名等。成果文件以 U 盘形式递交，一并封存在投标文件封袋内。	25

##### 10.2 商务标申请文件评审（60 分）

10.2.1 本次售楼处设计费固定单价控制价为：735 元/平方米，展示样板间设计费固定单价控制价为 715 元/平方米（展示样板房面积：展示样板房精装修实际建筑面积，设计总价=展示样板房面积\*投标单价）。货量区镜像户型、非标户型固定单价控制价为：105 元/平方米（镜像户型、非标户型总价=镜像户型、非标户型货量区单个户型精装修建筑面积\*投标单价）。公区设计（包括但不限于地下公区、架空层、物业配套用房等）固定单价控制价为：190 元/平方米（公区设计总价=单个公区精装修建筑面积\*投标单价+其他单个设计面积\*投标单价，公区包括但不限于地上一层、地下室入户大堂及电梯厅至入户公区部分、架空层、物业及其他配套用房等）申请人的报价必须小于或等于固定单价控制价，否则作为废标处理。

10.2.2 确定评标基准价：以各申请人有效报价的次低价为评标基准价（售楼处次低价单价\*面积+展示样板间次低价单价\*面积+镜像户型次低价单价\*面积+公区次低价单价\*面积=评标基准价总价）。

10.2.3 暂估售楼处面积 200 平方米，展示样板间面积 120 平方米，镜像户型与展示样板间一致，公区面积为 30 平方米。

序号	设计区域	设计面积 (单位: m <sup>2</sup> )	单价 (单位: 元/m <sup>2</sup> )	分项总价 (单位: 元)
1	售楼处	200		
2	展示样板间	120		
3	镜像户型、 非标户型	120		
4	公区、办公区	30		
合计		470		

10.2.4 根据 2002 工程设计收费标准各阶段工作量比例表，室内装修工程方案阶段占比 50%，施工图设计阶段占比 50%，批量施工图设计需有满足国家、项目所在地要求的资质，如方案院达不到要求，费用由报价人自行考虑，征集人不再支付额外费用。

10.2.5 计算报价得分：申请人报价总价与评标基准总价相等的得 60 分；与评标基准价相比较，每上浮 1%扣 0.9 分，每下浮 1%扣 0.6 分。（不足 1%的，采用插入法，得分保留两位小数。）

#### 征集名录④：精装修软装设计

（一）、投标单位资格要求：详见招标公告

（二）、精装修软装设计相关内容及要求包含但不限于以下：

1、精装修软装方案设计及概算、软装清单、施工过程的现场配合等后续设计服务。

2、方案设计阶段根据委托方提供的装修图纸、设计任务书等相关资料,对室内布局提出必要的调整方案，展开软装配饰方案设计,对此建筑空间进行初步的艺术品整体环境设计。具体要求如下：

2.1 整体配饰色彩分析与定位；

2.2 平面搭配、色彩配置方案；

2.3 平面空间流线；

2.4 各区域空间平面布置图及对应家具、部品等彩色搭配图；

2.5 家具陈设、窗帘布艺、床品、灯具、摆件饰品、地毯、画品、花艺绿植、室内导视标牌的总体的价格估算，制定各项技术指标；



2.6 材料样板、色彩方案和家具选型建议等；

2.7 按空间及区域绘制图纸平面连线图，附上所配的图片、按区域空间配置详细的报价明细表、制作空间及区域汇总表；

2.8 软装设计方案 PPT(平面搭配方案、窗帘布艺方案、灯具配置方案、家居配置方案、装饰品、艺术品配置方案以及整体居家的色彩定位)；

3、扩初设计阶段根据甲方确定的设计方案展开软装配饰扩初设计。扩初设计阶段提供设计服务如下：

3.1 制作软装设计方案 PPT(平面搭配方案、窗帘布艺方案、灯具配置方案、家居配置方案、装饰品、艺术品配置方案以及整体居家的色彩定位)，包括：

3.1.1 平面搭配图；

3.1.2 各区域空间平面布置图及对应家具、部品等彩色搭配图；

3.1.3 软装部品清单(所有部品进行编号、摆放区域、数量等)包括但不限于家具、窗帘、布艺、灯具、摆件饰品、地毯、画品、花艺绿植、室内导视标牌等规格尺寸、数量、材质及详细要求。

4、在扩初设计经委托方批准后，投标方开始施工图设计工作,包括但不限于开始制作并完成所有部品图纸和相关文件,本阶段工作内容包括以下项目：

4.1 平面搭配图；

4.2 每件家具三视图并附材质实物小样说明，设计图纸深度及质量达到制作标准，并保证家具结构的使用功能性；(CAD 绘制)

4.3 部品材质实物对比搭配小样说明，材料样板展示板；

4.4 部品材料清单家具要求提供 CAD 图，产品列表；

4.5 软装配饰产品手册（窗帘、布艺的分类、布料、选购、清洗等,摆件的保养、绿植的养护、家具的保养等）。

5、招标人的其他合理要求。

（三）、评标办法（总分 100 分）：

1、评标程序：资格符合性审查→技术标评审→商务标评审→确定年度合作单位名录。

2、本次比选采用资格后审，各申请人资格审查通过后方能进入申请文件的评选，申请文件包含技术标申请文件和商务标申请文件两部分，技术标申请文件评选结束后再进行商务标申

请文件评选。若通过资格审查的申请人少于三家，则不再进行技术标申请文件和商务标申请文件的评选。

### 资格审查合格标准

序号	评审内容	合格条件	投标申请人具备的条件或说明
1	投标人的营业执照	具有独立的法人资格，有能力提供本次征集及所要求的服务	营业执照复印件并加盖单位公章
2	法定代表人身份证明书或法定代表人授权委托书	法定代表人参加投标响应的，必须提供法定代表人身份证明的原件；非法定代表人参加投标响应的，须提供法定代表人签名或盖章的授权委托书原件。	检查有效性，格式详见附件投标文件格式；
3	拟派项目负责人	拟派项目负责人不少于 1 人	须提供名录比选报名表（格式见附件）
4	投标人业绩（满足①②其一即可）	①自 2021 年 12 月 1 日以来（以合同签订时间为准）与房企累计合作精装修软装设计面积不少于 5000 平米。	提供有效的业绩合同，合同必须能清晰反映工程规模、签订时间、包含精装修软装设计等需要明确的内容（合同仅体现户型面积的可由业主盖章证明项目实际精装面积）。
		②自 2021 年 12 月 1 日以来（以合同签订时间为准）承担过房企精装修软装设计合作项目达到 4 个。	提供 4 个有效的业绩合同，合同必须能清晰反映签订时间、包含精装修软装设计等需要明确的内容。
5	拟派项目负责人业绩（满足①②其一即可）	①自 2021 年 12 月以来（以合同签订时间为准）与房企累计合作精装修软装设计面积不少于 1000 平米。	提供有效的的业绩合同，合同中必须能清晰体现工程规模、签订时间、包含精装修软装设计等内容及项目设计负责人姓名（以上 4 项均需体现），如合同中没有明确体现的，须同时提供业主盖章证明材料。
		②自 2021 年 12 月以来（以合同签订时间为准）承担过房企精装修软装设计合作项目达到 3 个。	提供 3 个有效的的业绩合同，合同中必须能清晰体现签订时间、包含精装修软装设计等内容及项目设计负责人姓名（以上 3 项均需体现），如合同中没有明确体现的，须同时提供业主盖章证明材料。
6	无重大违法记录声明	无重大违法记录声明	检查有效性，格式详见附件投标文件格式；

注：1、提供以上所有资料为原件复印件的，需清晰可见且复印件均需加盖投标单位公章的复印件；  
2、上述 1-6 项若有一项不符合要求，则资格审查不通过。  
3、上述资料原件需带至现场备查，如需提供原件查验而不能提供原件查验的，则资格审查不通过。

3、本次比选采用综合比选法，技术标申请文件和商务标申请文件评估总分为 100 分，其中技术标申请文件分值占总分值的比重为 **40%（权重）**（四舍五入保留两位小数），商务标申请文件分值占总分值的比重为 **60%（权重）**（四舍五入保留两位小数）。

4、技术标申请文件分值为所有评委打分的算术平均值，计算结果均四舍五入保留两位小数。

5、商务标申请文件分值统一采用合理低价法计算直接取得，与技术标申请文件分值相加为申请人的综合得分（四舍五入保留两位小数）。各申请人的综合得分由高到低排名，选取不少于 5 家进入年度合作单位名录。经资格审查评审，若通过资格审查的单位  $\geq 5$  家且  $\leq 10$  家时，则选排名前 5 家单位进入年度合作单位名录；若通过资格审查的单位  $> 10$  家时，则选排名前 8 家单位进入年度合作单位名录。

6、评选委员会成员：对符合资格的申请人的申请文件进行符合性审查，以确定其是否满足征集比选公告的实质性要求；按照征集比选公告中规定的比选方法和标准，对符合性审查合格的申请文件进行综合评估。

7、评选委员会严格按照征集比选公告规定的要求、条件、评选标准，对申请人所提供的申请文件进行比较评估。

8、对申请文件的评审判定，只依据申请文件内容本身，不依靠文件递交截止期后任何外来证明文件。

9、评选委员会评委独立对每个进入打分程序的有效申请人的申请文件以打分的形式进行综合评估（计算结果均四舍五入保留两位小数）。

#### 10、评审因素

##### 10.1 技术标申请文件评审因素（40 分）

序号	评审因素	分值
1	企业获得国际、省、部级及以上荣誉（含企业荣誉和项目获奖），每个得 1 分，最高得 3 分。提供相应的证书复印件并加盖单位公章。	3
2	申请人自 2023 年 1 月至今承担过 2023 年克而瑞发布的操盘金额百强房地产企业前 50 强（详见附件 2）企业的精装修软装设计项目，每有一个加 1 分，同一企业不累计得分，该项最高得 5 分，提供有效的合同复印件并加盖单位公章。若由两家及以上房地产企业联合开发的项目，控股、参股房地产企业都可算为企业业绩，单个项目只计算一次企业业绩。	3

3	拟派项目负责人自 2021 年 1 月至今承担的精装修软装设计项目获得省级、国家、国际优秀工程设计及以上奖项的，有一个得 3 分，该项最高得 9 分；时间以获奖证书日期为准，须同时提供合同及获奖证书复印件加盖公章。	9
4	<p>申请人提供一个自 2023 年 1 月至今（以合同签订时间为准），拟派项目负责人承担过的精装修软装设计成果，并在该设计中担任项目负责人。<b>由该项目负责人进行现场述标，需自行携带电脑进行现场述标。</b>评委根据成果文件及现场演述综合评定，该项最高得 25 分。</p> <p><b>项目负责人现场述标时间均控制在十五分钟内。</b></p> <p>须提供设计成果文件及业绩合同、中标通知书（如有），并提供的证明材料能清晰反映工程规模、时间、项目设计负责人姓名等。成果文件以 U 盘形式递交，一并封存在投标文件封袋内。</p>	25

## 10.2 商务标申请文件评审（60 分）

10.2.1 本次精装修软装设计费固定单价控制价为 150 元/平方米（软装设计总价=展示样板间精装修软装建筑面积\*投标单价+售楼处精装修软装建筑面积\*投标单价）。申请人的报价必须小于或等于固定单价控制价，否则作为废标处理。

10.2.2 确定评标基准价：以各申请人有效报价的**次低价**为评标基准价。

10.2.3 计算报价得分：申请人综合报价与评标基准价相等的得 **60 分**；与评标基准价相比较，每上浮 1%扣 **0.9 分**，每下浮 1%扣 **0.6 分**。（不足 1%的，采用插入法，得分保留两位小数。）

## 二、组织时间：

1、申请人可选取一个或多个名录分开提交申请文件，一个名录一套申请文件。

2、投标文件递交截止时间：**2024 年 12 月 30 日 9 时 30 分（北京时间）前**；

3、开标时间：**2024 年 12 月 30 日 9 时 30 分（北京时间）**；

4、投标文件递交地点（同开标地点）：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。

5、递交申请文件时，申请人需根据招标公告要求携带的相关资料同时到场核查，否则其投标文件将被拒绝。

## 三、申请文件：

1、申请文件分资格审查文件、技术标申请文件、商务标申请文件三部分，每个名录分别由以上 3 部分组成。

2、资格审查文件应包括（不得出现技术标、商务标文件）：

（1）招标文件评标办法中各名录资格审查合格标准中要求的相关资料；

（2）申请人认为需要提交的其它资格审查材料。

3、技术标申请文件应包括（不得出现商务标文件）：

- （1）根据各名录技术标申请文件评审因素要求提供；
- （2）申请人认为需要提交的其它材料。

4、商务标申请文件应包括（单独密封）：

- （1）商务报价表（格式详见附件）；
- （3）承诺书（格式详见附件）；

上述所需材料为原件复印件的均需加盖单位公章，**原件随身携带备查，原件包单独密封。**

5、各名录申请文件均为一式五份，其中资格审查文件正本壹份、副本肆份；技术标申请文件正本壹份、副本肆份；商务标申请文件正本壹份、副本肆份，并标明“正本”或“副本”字样。

6、资格审查文件、技术标申请文件、商务标申请文件应分别单独密封，另须在封袋上标明“资格审查文件”或“技术标申请文件”或“商务标申请文件”，同时还要在封袋上写明招标人名称、征集名录名称及申请人名称。各名录分别单独密封。

7、申请人可将“资格审查文件”正本、副本或“技术标申请文件”正本、副本或“商务标申请文件”正本、副本统一密封于一个密封袋，也可分开密封。如正本和副本分别密封的，应在封袋上标明“正本”、“副本”字样。

#### 四、招标文件由招标人或代理机构解释

1、申请人下载招标文件后，应仔细检查招标文件的所有内容。如内容中有页码短缺、资格要求以及任何设置有不合理的条件对申请人实行差别待遇或者歧视待遇的，申请人下载招标文件后，请于**2024年12月25日17时前**，在以书面形式提出询问（发送至邮箱962928889@qq.com），招标人予以解答，未在规定时间内提出询问或疑问的，视同申请人理解并接受本招标文件所有内容，并由此引起的投标损失自负。申请人不得在开评标期间或招标结束后针对招标公告及招标文件所有内容提出质疑事项。非书面形式的不作为日后质疑提出的依据。解答的内容将在南通沿海开发集团有限公司官网（<http://www.ncd-group.com/>）发布，申请人自行查看。对迟于上述时间要求而来的澄清要求，招标人或招标代理机构可以不予答复。

2、申请人应认真审阅招标文件中所有的事项、格式、条款和规范要求等，如果申请人没有按照招标文件要求提交投标文件，或者投标文件没有对招标文件做出实质性响应，其投标将被拒绝，申请人自行承担 responsibility。

#### 五、招标文件的澄清、修改、答疑

1、招标人有权对发出的招标文件进行必要的澄清或修改。

2、招标人可视情取消、延长相关时间。

3、招标人对招标文件的澄清、修改将构成招标文件的一部分，对申请人具有约束力。

4、招标人可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为招标文件的组成部分。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，招标人应当在首次开标之日至少 2 日前，以南通沿海开发集团有限公司官网发布形式公示给所有的申请人，不足 2 日的，应当顺延首次开标日期。

5、申请人由于对招标文件的任何推论和误解以及招标人对有关问题的口头解释所造成的后果，均由申请人自负。

6、招标人视情组织答疑会。

## **六、投标文件的编写及装订**

申请人按“投标文件组成”编写投标文件。投标文件规格幅面 A4 纸（图纸等除外）；按照招标文件所规定的内容顺序，统一编制目录，逐页编码，由于编排混乱导致投标文件被误读或查找不到，其责任应当由申请人承担；牢固装订成册，不允许使用活页夹、拉杆夹、文件夹、塑料方便式书脊（插入式或穿孔式）装订；投标文件不得行间插字、涂改、增删，如修补错漏处，须经投标文件签署人签字并加盖公章。

## **七、出现下列情形之一的，作无效投标处理**

1、投标申请文件未按招标文件要求密封、签署、盖章及主要资料不齐全的；

2、不具备招标文件中规定的资格要求的；

3、报价超过招标文件中规定的预算金额或者最高限价的；

4、投标文件含有招标人不能接受的附加条件的；

5、不符合法律、法规和招标文件中规定的其他实质性要求的；

6、不同名录文件（资格审查文件、商务技术文件、报价文件）混装的。

## **八、出现下列情形之一的，作废标处理**

1、符合条件的申请人或者对招标文件作实质响应的申请人不足 3 家的；

2、出现影响采购公正的违法违规行为的；

3、申请人的报价均超过了采购预算，招标人不能支付的；

4、因重大变故，采购任务取消的。

上述均保留评委会认定可以确定为无效投标或废标的其他情况。

## 九、结果公示：

1. 筛选：组织评审小组，对各报名单位报名材料进行审核，综合筛选并择优入我 2025-2026 年度合作单位名录库。

2. 入库确认：本次招募结果公示将在南通沿海开发集团有限公司官网发布。南通沿海开发集团有限公司官网（<http://www.ncd-group.com/>）是本项目征集信息约定的公开发布媒介。

## 十、结果运用：

1、凡本公司承揽的项目，单项合同服务费用 30 万元以下，涉及本次征集内容的均可在库中选择，具体使用办法参本公司相应配套制度；

2、合作协议价格的确定：所有入选的合作单位在签订合作协议时采用统一价格，价格为所有入选的合作单位投标报价中的分项价格低于且最接近平均价。如入选单位不能接受统一价格的，则按得分从高到低依次递补选取入选单位；

3、该单价包括合同范围内所有工作内容，包括但不限于：人工费、差旅费、驻场费、材料费、仪器设备或机械使用费、管理费、利润、税金、规费等，同时还应充分考虑市场风险、国家政策性调整风险系数以及承担的义务、责任、风险等一切因素；发包人为获得设计成果批准所需要的优化和修改的全部工作的费用以及为完成本项目为满足当地部门要求报审需要的评审、各项审查涉及的所有费用均已包含在综合单价中，发包人不再支付任何额外费用。

4、分阶段委托设计任务的，将按照《2002 勘察设计收费标准》表 7.2-1 建筑市政工程各阶段工作量比例表，按百分比系数，计取相应设计费用；

5、本次服务期限：2025 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。

## 十一、入库单位的管理

本供应商名录库实行退出机制动态管理，建立入库供应商考核制度。入库单位有下列情形之一的，清退出名录库，并记入诚信档案，两年内不得申请重新进入本名录库：

- （一）在企业资质、执业人员等方面弄虚作假、挂靠、提供不实信息资料的；
- （二）违反有关法律、法规，被司法机关、行政监督等部门或行业自律组织处罚或处理的；
- （三）在开展业务过程中，串通违规操作、弄虚作假、提供不实信息资料的；
- （四）收到邀请而不参与报价、投标的；
- （五）中标后无正当理由放弃或拒不与项目业主签订合同的；
- （六）擅自变更、中止或终止合同；
- （七）拒绝履行合同义务或将合同转包给他人的；

（八）未经业主单位或监管部门同意随意更换主要服务人员的；

（九）对业主提供单据不全，发票不真实的，发票不满足国家规定的上缴税额的，被税务机关处罚的；

（十）其他违反相关监管制度，达到清除出库条件的。

## **十二、联系方式**

招标人：江苏盛和房地产股份有限公司

联系人：张工 联系电话：15862828885

代理机构：南通海纳工程咨询有限公司

地址：南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 16 楼

联系人：杨工 联系电话：0513-69892752

邮 箱：962928889@qq.com



附件 1:

投标文件格式

封面范例

# 江苏盛和房地产股份有限公司2025-2026年度合作 单位征集项目

(征集名录①/②/③/④) 投标文件

(资格审查标/技术标/商务标)

项目名称: \_\_\_\_\_

申请人: \_\_\_\_\_

(盖章)

法定代表人签字: \_\_\_\_\_

(或委托授权代表)

日 期: \_\_\_\_\_

资格审查文件：

1、法定代表人身份证明

申请人单位名称：\_\_\_\_\_

申请人单位地址：\_\_\_\_\_

姓名：\_\_\_\_\_性别：\_\_\_\_\_

年龄：\_\_\_\_\_职务：\_\_\_\_\_

系\_\_\_\_\_（申请人单位名称）的法定代表人。

特此证明。

申请人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

日 期：\_\_\_\_\_

法定代表人身份证复印件（正反面）并加盖单位公章

（粘贴此处）

注：参加投标时法定代表人将身份证原件带至投标现场备查。

## 2、授权委托书（如有授权）

本人\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_（申请人名称）的法定代表人，现委托\_\_\_\_\_（姓名）（身份证号：\_\_\_\_\_）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改\_\_\_\_（项目名称）申请文件，签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：\_\_\_\_\_。

代理人无转委托权。

代 理 人：\_\_\_\_\_ 性别：\_\_\_\_\_ 年龄：\_\_\_\_\_

代理人单位：\_\_\_\_\_ 部门：\_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_\_

申请人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（签字或印章）

日期：\_\_\_\_\_

法定代表人身份证复印件（正反面）并加盖单位公章

（粘贴此处）

被授权人身份证复印件（正反面）并加盖单位公章

（粘贴此处）

注：参加投标时被授权人将身份证原件带至投标现场备查。

3、江苏盛和房地产股份有限公司 2025-2026 年度征集合作单位\_\_\_\_\_（填写报名征集内容）名录比选报名表

1	企业名称：		
2	企业地址（实际经营地址）：		
3	联系人：	电话：	
4	传真：	电子邮箱：	
5	注册地：	注册年份（请附营业执照复印件）	
6	公司资质等级证书号（如有，请附有关证书的复印件）		
7	公司（是否通过，何种）质量保证体系认证（如通过请附相关证书复印件，并提供认证机构年审监督报告）		
8	主营范围（务必明确清晰业务征集内容）  1.  2.  ...		
9	本次报名入库征集内容：		
10	本次拟派项目负责人（拟派项目负责人不少于 1 人）：		
11	业绩	序号	合同名称
	（附相关合同复印件）	1	
		2	
		...	...

注：业务联系人、联系方式、电子邮箱务必准确填写！

#### 4、无重大违法记录声明

江苏盛和房地产股份有限公司：

我单位\_\_\_\_\_（申请人名称）郑重声明：

本企业信誉良好，具有专业精神及积极的服务意识，参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录，未被有关部门禁止或限制承接业务的记录，无媒体曝光不良记录、无严重法律纠纷、未被政府部门重罚。

（说明：政府采购法第二十二条第一款第五项所称重大违法记录，是指申请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

商务标文件：

一、各名录投标报价表

1、商务报价表（强排方案设计）

序号	地上计容建筑面积	最高限价 (单位：万元/个)	权重分值	分项报价（万元/个）
1	面积≤10 万平米	1. 1	30%	A
2	10 万平米<面积≤20 万平米		50%	B
3	面积>20 万平米		20%	C
综合报价				A*0. 3+B*0. 5+C*0. 2

2、商务报价表（精装修硬装设计）

序号	设计区域	设计面积 (单位： $m^2$ )	最高限价 (单位：元/ $m^2$ )	分项报价 (单位：元/ $m^2$ )	分项总价 (单位：元)
1	售楼处	200	735	A	
2	展示样板间	120	715	B	
3	镜像户型、 非标户型	120	105	C	
4	公区	30	190	D	
合计		470			$200*A+120*B+120*C+30*D$

3、商务报价表（精装修软装设计）

最高限价 (单位：元/ $m^2$ )	分项报价 (单位：元/ $m^2$ )
150	

4、商务报价表（强电设计）

序号	建筑面积段（平方米）	最高限价（元/平方米）	报价（元/平方米）	计分权重
1	5 万以下（含 5 万）	1.65		30%
2	5 万-10 万（含 10 万）			30%
3	大于 10 万			40%

注：申请人分项报价及综合报价超过最高限价的作均为无效报价。

## 二、承诺书

江苏盛和房地产股份有限公司：

我单位详细阅读了《江苏盛和房地产股份有限公司 2025-2026 年度征集合作单位名录库比选公告》，并理解其全部内容和要求。经对照，我单位符合\_\_\_\_\_（填写报名征集内容）的申报条件，拟派项目负责人\_\_\_\_\_，特申请加入江苏盛和房地产股份有限公司名录库。

本单位郑重承诺和保证：

一、合作协议价格的确定：所有入选的合作单位在签订合作协议时采用统一价格，价格为所有入选合作单位各投标报价中的分项**价格低于且最接近平均价**。如入选单位不能接受统一价格的，则按得分从高到低依次递补选取入选单位。

二、我单位承诺本次合同单价包括完成单个项目涉及的所有内容的设计、变更等及完成上述设计内容所必须的设施、材料、技术、劳务、交通、差旅、税金和利润、现场服务费、专家方案评审费（包含但不限于与设计有关的其他评审费用）等为完成合同规定的全部工作所需支付的全部费用。

三、我方承接响应甲方要求及时调整，保质保量优质服务好。

四、我单位递交的材料所涉及的一切内容和资料均真实、有效，如有任何虚假和隐瞒情况，我单位愿意承担由此引起的法律后果，并接受有关部门依据相关法律法规给予的处理或处罚。

五、截至申报之日，我单位经营状况良好，没有处于被有关行政部门禁止或限制进行中介业务的处罚期内和财产被接管、冻结、破产的状态。

六、若我单位入库，将严格遵守相关行政管理部门及贵单位管理的相关规定，坚持客观独立、公正执业、诚实守信，并按照行业公约，高标准，严要求，提高工作效率，保证工作质量。

申请单位(盖章)：

法定代表人（签名）：

年 月 日

附件 2:

克而瑞操盘金额百强房地产企业名单

					
排名	企业简称	操盘金额 (亿元)	排名	企业简称	操盘面积 (万平方米)
1	碧桂园	7493.6	1	碧桂园	8613.3
2	中国恒大	6964.7	2	中国恒大	7774.1
3	万科地产	6920.5	3	万科地产	4622.8
4	融创中国	5462.5	4	融创中国	3937.2
5	保利发展	4576.0	5	保利发展	3127.8
6	中海地产	3452.6	6	绿地控股	2660.0
7	绿地控股	3388.7	7	新城控股	1859.2
8	绿城中国	2892.2	8	中海地产	1844.6
9	华润置地	2428.0	9	金科集团	1783.6
10	世茂集团	2404.2	10	中南置地	1573.9
11	金地集团	2384.0	11	建业地产	1486.3
12	招商蛇口	2221.0	12	绿城中国	1418.7
13	龙湖集团	2196.2	13	华润置地	1402.0
14	中南置地	2068.0	14	世茂集团	1371.1
15	旭辉集团	2009.7	15	阳光城	1350.3
16	中国金茂	2002.7	16	旭辉集团	1325.9

2020 年操盘金额 TOP15：碧桂园、中国恒大、万科地产、融创中国、保利发展、中海地产、绿地控股、绿城中国、华润置地、世茂集团、金地集团、招商蛇口、龙湖集团、中南置地、旭辉集团。



2023年1-12月·中国房地产企业 操盘榜TOP200					
排名	企业简称	操盘金额 (亿元)	排名	企业简称	操盘面积 (万平方米)
1	保利发展	3863.4	1	碧桂园	2552.0
2	万科地产	3504.7	2	万科地产	2256.4
3	绿城中国	3010.8	3	保利发展	2183.2
4	中海地产	2943.2	4	绿城中国	1531.3
5	华润置地	2809.4	5	中海地产	1268.8
6	招商蛇口	2702.0	6	华润置地	1206.4
7	碧桂园	2060.6	7	招商蛇口	1162.0
8	建发房产	1881.5	8	绿地控股	1017.0
9	龙湖集团	1662.6	9	龙湖集团	992.5
10	金地集团	1613.7	10	金地集团	908.9
11	滨江集团	1399.0	11	建发房产	860.3
12	中国金茂	1301.1	12	中国金茂	771.2
13	华发股份	1221.1	13	新城控股	756.9
14	绿地控股	1078.3	14	建业集团	675.6
15	中国铁建	1069.8	15	中国铁建	660.6
16	越秀地产	926.3	16	融创中国	575.3
17	融创中国	804.3	17	美的置业	482.2
18	旭辉集团	616.1	18	中国恒大	471.8
19	美的置业	599.5	19	旭辉集团	450.6
20	新城控股	599.0	20	华发股份	381.7
21	中国恒大	597.2	21	中国中铁	361.3
22	中国中铁	564.6	22	中南置地	332.9
23	卓越集团	481.3	23	滨江集团	311.4
24	保利置业	467.5	24	越秀地产	282.5
25	建业集团	448.9	25	远洋集团	245.1
26	华侨城	427.7	26	华侨城	235.7
27	大华集团	414.6	27	世茂集团	230.1
28	远洋集团	404.4	28	大华集团	209.6
29	电建地产	385.1	29	万达集团	205.5
30	首开股份	379.4	30	卓越集团	204.5
31	中南置地	379.3	31	雅居乐	201.6
32	联发集团	374.5	32	路劲集团	200.6
33	路劲集团	363.0	33	保利置业	195.4
34	中交房地产	362.0	34	电建地产	192.5
35	世茂集团	334.5	35	中骏集团	184.2
36	国贸地产	334.0	36	中交房地产	181.0
37	大悦城控股	321.5	37	联发集团	175.7
38	伟星房产	308.6	38	中梁控股	174.8
39	上海地产	307.4	39	金科集团	170.3
40	中建东孚	287.6	40	阳光城	160.0
41	雅居乐	276.4	41	金辉集团	159.1
42	象屿地产	269.4	42	首开股份	158.6
43	仁恒置地	268.7	43	邦泰集团	158.3
44	星河地产	267.9	44	荣盛发展	156.7
45	中建壹品	266.5	45	星河地产	148.5
46	城建集团	265.5	46	宝龙地产	146.5
47	阳光城	255.9	47	龙光集团	145.3
48	中骏集团	250.5	48	敏捷集团	144.2
49	合生创展	241.5	49	大悦城控股	141.1
50	金辉集团	234.8	50	云星集团	141.0

2023年操盘金额TOP50：保利发展、万科地产、绿城中国、中海地产、华润置地、招商蛇口、碧桂园、建发房产、龙湖集团、金地集团、滨江集团、中国金茂、华发股份、绿地控股、中国铁建、越秀地产、融创中国、旭辉集团、美的置业、新城控股、中国恒大、中国中铁、卓越集团、保利置业、建业集团、华侨城、大华集团、远洋集团、电建地产、首开股份、中南置业、联发集团、路劲集团、中交房地产、世茂集团、国贸地产、大悦城控股、伟星房产、上海地产、中建东孚、雅居乐、象屿地产、仁恒置地、星河地产、中建壹品、城建集团、阳光城、中骏集团、合生创展、金辉集团。