



珠海市斗门区住房和城乡建设局(以下简称“采购人”)邀请你单位参加珠海市斗门区住房和城乡建设局珠海市斗门区城市更新片区及项目库研究咨询采购项目投标。

一、采购项目的名称、项目概况、服务内容和时限说明

1. 采购项目名称: 珠海市斗门区住房和城乡建设局珠海市斗门区城市更新片区及项目库研究咨询采购项目

2. 项目概况: 本项目位于珠海市斗门区。根据《住房城乡建设部办公厅关于印发<城市更新行动 2025 年工作要点>》，各地级以上市、县（市）住房城乡建设主管部门要加快建立完善“专项规划一片区策划一项目实施方案”的规划实施体系，以及《珠海市自然资源局关于加快开展城市更新专项规划编制工作的函》的要求，拟开展本次珠海市斗门区城市更新片区及项目库研究编制工作。

3. 服务内容: 中标单位负责珠海市斗门区住房和城乡建设局珠海市斗门区城市更新片区及项目库研究咨询工作(具体内容详见项目任务书)，结合《珠海市自然资源局关于加快开展城市更新专项规划编制工作的函》要求，工作内容主要包括项目背景、城市更新底数梳理、划定更新重点片区、制定更新片区指引及建立更新项目库等，成果内容需区政府审批同意并按程序报送珠海市自然资源局。

采购人有权根据工程实际情况调整工作内容,并按照实际工作内容及中标费率进行费用结算,中标人不能以此为由向采购人索赔。

4. 服务时限说明

本工作分 5 个阶段共 120 个工作日完成(不含汇报等待时间),各阶段工作安排如下:

(1) 前期研究阶段(10 个工作日)

制定研究框架与技术思路,明确研究的重点与难点;完成资料收集、现状调研和部门访谈工作。

(2) 初步方案阶段(20 个工作日)

完成初步方案编制,并向采购人汇报,同时进行补充调研工作。

(3) 正式方案阶段(30 个工作日)

根据意见对初步方案进行修改完善,编制正式方案,并向采购人汇报。

(4) 正式成果阶段(30 个工作日)

根据意见对初步成果进行修改完善,编制正式成果,提交采购人验收。

(5) 最终成果阶段(30 个工作日)

根据意见对正式成果进行修改完善,编制最终成果,提交采购人和珠海市自然资源局审核。

二、投标人资格条件

1. 投标人必须具备符合相关法律法规要求和完成本采购项目
的资质资格、人员和实力。

2. 投标人必须是中华人民共和国境内注册、具有独立承担民
事行为能力的法人。

3. 投标人具有城乡规划编制资质甲级及以上资质。

三、选取中标人方式：直接选取。

采购人通过中介超市系统发出报名邀请，中介服务机构在规
定的时间内在中介超市系统中完成报名，采购人在报名时间截止
后三个工作日内确定中标人。采购人将根据投标人的投标报价
书，采取一次平均合理低价，选取有效投标报价低于并且最接近
所有有效投标报价平均值的投标人为中选机构，若投标报价低于
并且最接近所有有效投标报价平均值的投标单位有两家或以上的
，则通过摇珠大号在前的方式确定中标单位。

四、金额确认情况与金额说明

1. 金额确认情况：暂不做评估与测算。

2. 金额说明：预算金额为人民币伍拾陆万元整（¥560000.00
元）。采用费率报价，报价上限为 80%，超过上限的报价将被拒
绝。

费用按照预算金额乘以中标费率计取（中标费率为中标人投
标报价）。包括项目编制的费用、项目组织费用、成果入库费、
为实施并完成本项目的人力成本、设备成本、管理费、利润、税
金等其它费用，即完成本项目咨询编制并提交最终成果的全部费

用。

该工程为政府投资项目，结算如需通过斗门区财政部门或珠海市斗门区政府投资项目审核中心审核，则最终结算金额以斗门区财政部门或珠海市斗门区政府投资项目审核中心审定金额为准。

五、采购人的名称、地址和联系方式

采购人名称：珠海市斗门区住房和城乡建设局

地址：珠海市斗门区白蕉镇禾益四路 333 号斗门建设大厦 8 楼

联系人：张工/邹工 联系电话：0756-2789631/0756-2789627

六、投标有效期：报名截止之后 90 天。

七、投标报价风险：投标报价应当包含完成咨询全过程的所有费用、利润及税金等，以及采购文件及承包合同约定应当由中标人承担的风险因素等费用。投标人应当根据采购文件等材料自行考虑风险因素进行投标报价。否则，一旦中标，采购人将不予支付除了采购文件及承包合同约定的由采购人承担的风险因素之外的任何补偿。

八、投标文件组成

1. 投标报价书；
2. 法定代表人身份证明；
3. 法定代表人授权委托书；
4. 营业执照；
5. 资质证书。

投标文件采用邮箱提交方式，报名截止时间之前投标人将投标文件通过邮箱发送给采购人，采购人邮箱：

dmjgzx@zhuhai.gov.cn，投标文件均为加盖公章的彩色扫描件，投标人自行对投标文件加密，并在报名截止时间后向采购人提供密码，因未加密、密码错误、邮箱中毒等原因导致投标文件泄露、无法打开或采购人未收到投标文件的责任，由投标人自行承担。

九、经济标书评审：本项目采用线下评审方式对投标人的投标报价书进行评审，报名时间截止后，采购人解密投标人的投标文件，投标人的投标报价不得高于投标上限，否则视为无效投标文件。

十、承包合同：1. 中选通知书签发后 15 个工作日内签订合同。2. 使用采购人提供的合同文本。3. 采购文件作为合同组成部分之一，并且解释顺序优先。

十一、支付方式

1. 提交初步成果并报送市自然资源局后，申请支付总咨询费的40%；提交正式成果报送通过区政府审批同意，并报送市自然资源局后，办理咨询费结算审核，完成结算流程后支付至咨询费结算价的100%。

2. 因政策、政府工作安排等原因暂缓实施的，采购人如提出终止合同的，中标人需无条件配合。若因中标人原因终止或解除合同，中标人不得收取服务费。若因非中标人原因项目终止或解

除合同的，清算按以下方式执行：提交初步成果报送采购人，未报送区政府或市自然资源局的，按合同总价30%结算；如中标人未开展工作，不予支付费用。

十二、违约责任

1. 中标人在合同签订时提供拟派项目负责人职称证书和身份证，拟派项目负责人应为本采购项目工作的主要组织者，负责与采购人对接，按采购人要求参加相关工作会议，配合采购人工作，未按上述要求执行的，采购人有权每次扣减项目咨询费的千分之二，情节严重的，有权解除合同。项目实施过程中，除特殊情况外，中标人不得擅自变更合同签订时承诺的项目负责人，确需变更的必须征得采购人同意，且更换后的项目负责人应满足国家、省、市相关规定及采购文件要求。中标人每更换一名项目负责人，须向采购人支付合同价款的1%作为违约金，如中标人擅自更换项目负责人，除按上述约定支付违约金外，采购人有权单方面解除合同，并作为履约评价依据之一。

2. 经采购人确认由于中标人原因使各阶段咨询成果未能按约定工期提交的，每延误1个日历天，按照合同价款的0.5%扣减违约金，逾期累计超过10个日历天（含10个日历天），则采购人有权单方面解除合同，一切后果由中标人承担，工期延误违约金总额不超过合同价10%。

3. 中标人须按中选通知书规定时间与采购人签订合同，无正

当理由延误或拒签合同的，采购人有权废除中标资格。

4. 因中标人原因导致该研究咨询成果文件未通过区级政府或行政主管部门审批，中标人负责修改，修改增加的工作量不另计费用。

5. 因中标人原因解除合同给采购人造成的损失（包括但不限于经济损失、工期延误等），采购人有权向中标人进行索赔，索赔金额不超过总咨询费。

6. 中标人提交的正式成果文件的质量达不到采购人或主管部门的要求而退回或未通过审查，每次扣减合同金额的 2%；超出 2 次（含 2 次）的，每次扣减合同金额的 5%，情节严重的，采购人有权解除合同，除已通过主管部门审批的成果外，采购人不支付任何费用给中标人。

十三、其他事项

1. 中标人须按签订的合同要求按时完成工作内容。

2. 如由于中标人自身原因而造成不能按时完成合同要求的工作任务，采购人有权按合同进行相应处理。

3. 提供成果文件 3 份，附电子光盘 2 份（图纸文件必须能以 CAD 软件打开及修改，报告文件需以 word 格式打开及修改，图集成果采用 pdf 或 .jpg 文件格式）及盖章纸质版成果文件扫描件 1 份。

4. 编制成果文件质量必须达到现行国家、省、市有关成果的编制质量规定，报告成果要求满足并通过相关职能部门的审批。

5. 采购人对中标人在成果文件质量、工期进度、资料管理、服务配合等多方面进行履约评价和履约行为记录,出现不良履约记录或履约评价不合格的,采购人有权对中标人限制其参与采购人项目的投标,限制期视情节严重情况而定。

6. 各阶段的工作成果必须能通过相关主管部门的审批,涉及到的相关评审的专家及会务费用由中标人自行解决,中标人承担可能发生的专项论证等相关费用,相关费用请在投标报价中综合考虑。提交成果文件不满足主管部门审核要求时,中标人应修改至符合要求,期间增加的工作量不另计费用。

7. 中标人需配合采购人组织评审会议、开展报批等配合服务,直至审批通过。

8. 在项目实施过程中,因非中标人原因引起的成果编制需返工或修改时,中标人无条件配合修改,工期顺延,不另计取费用。

9. 该项目工作过程中,如主管部门的要求高于项目任务书的,以主管部门的要求为准,相关费用由中标人在投标报价中综合考虑。

10. 合同履行期间,中标人必须具备符合相关法律法规要求和完成本采购项目的资质资格、人员和实力。中标后其企业资质临近过期或无效应该及时办理续期或升级,并报采购人备案。如投标人在中标后,其企业资质、组织机构等资格条件发生变化,不再实质上满足采购文件对投标人资格要求的,采购人可取消中标人的中标资格或与中标人解除已签订的合同,除已支付的费用

外，中标人不得收取任何费用。如中标人瞒报，由此所引起的后果由中标人承担，造成采购人损失的，采购人有权向中标人进行索赔，索赔金额不超过已支付的总费用。

11. 根据《珠海经济特区政府投资项目管理条例》第三十八条的有关规定，审计机关对政府投资项目进行审计的，审计结果对于建设、勘察、设计、监理和施工等单位具有约束力，并作为有关单位办理工程结算和竣工财务决算的依据。若出现超付，中标人要在采购人发出退款通知之日起2个月内无条件退还超付部分的款项。如不退还，采购人将报请主管部门由中标人承担相关法律法规责任。

12. 费用结算依照实事求是原则，结算完成后如出现少扣、漏扣、超付款项等情况，中标人应在采购人发出退款通知之日起2个月内无条件退还款项。中标人不得以任何理由拒绝退还，如不退还视为违约，由此造成采购人一切经济损失（包括但不限于利息、律师费、诉讼费用）均由中标人承担，采购人有权通过法律途径追偿。

13. 本项目为政府投资工程，进度款与结算款的支付需要经过相关部门的审批，采购人已完成请款申请视为采购人已履行合同支付的相关约定，不承担逾期未支付的相关责任。财政部门对资金及资料审批有严格的流程，中标人应全面评估该工程合同款审批流程的周期，因实际支付的时间因素造成中标人损失，中标人不得向采购人提出费用及利息索赔。

14. 中标人对违约金扣罚有异议的应在收到扣罚通知后5天内向采购人提出并附上依据材料，经采购人核实不应扣减的，撤销违约金扣罚决定。

15. 因政策、政府工作安排等原因暂缓实施的，采购人如提出终止合同的，中标人需无条件配合。

16. 若因招投标、合同及合同有关事项发生的争议，按下列方式解决：向珠海市斗门区人民法院起诉。中标人不得向采购人主张律师费、诉讼费及利息。

附件 1

投标报价书

珠海市斗门区住房和城乡建设局：

一、本投标人自愿参加_____的投标，愿意接受采购文件的全部内容和条件，投标费率报价为：_XX.XX %（保留两位小数），按采购文件要求承接_____的工作任务。

二、本投标人承诺按采购文件及服务合同、技术规范完成任务。

三、遵守国家招投标法律法规。

四、本投标人所递交的投标文件在采购文件规定的投标有效期内有效，在此期间本投标人如中标，将受采购文件的约束。

投 标 人（公章）：

法定代表人（签名或盖章）：

被授权委托人（签名或盖章）：

年 月 日

附件 2

法定代表人身份证明

（ 法定代表人姓名 ）系（ 投标人名称 ）法定代表人。
特此证明。

投标人（公章）：

年 月 日

粘贴法定代表人身份证正反两面（护照）复印件

附件 3

法定代表人授权委托书

本人（法定代表人姓名）系（投标人名称）的法定代表人，现委托（被授权委托人姓名，联系电话：_____）代表本人负责（_____）的投标活动，处理与之相关的事务，包括：获取招标投标相关文件、材料，提出相关问题，参加相关会议，签署、递交、撤回、修改、澄清、说明、补正资格预审申请文件、投标文件。

委托期限自[]年[]月[]日起至[]年[]月[]日止（不得短于投标有效期）。

被授权委托人无转委托权。

被授权委托人在以上期限之内从事授权范围之内的相关活动引起的一切法律责任均由本人承担。

附件：被授权委托人身份证明

投 标 人（公章）：

法定代表人（签名或盖章）：

被授权委托人（签名或盖章）：

年 月 日

粘贴被授权委托人身份证正反两面（护照）复印件

