

天河区银河村城中村 保留提升（整治提升）改造项目（首期） 招标代理服务比选采购邀请书

一、项目概述

（一）项目名称：

天河区银河村城中村保留提升（整治提升）改造项目（首期）

（二）项目简介：

为贯彻落实广州市高质量发展大会提出的要深入实施“依法征收、净地出让”新模式，加快“环五山创新策源区”等重点片区改造，并以融入环五山创新策源区建设全局，以东莞庄片区更新改造为核心抓手，面向高校与科研院所人才提供优质产业载体与高品质居住空间，打造集科创服务与智慧生活场景于一体的共享科创核、创智活力区。为此，广州市天投银河城市更新有限公司拟开发天河区银河村城中村保留提升（整治提升）改造项目（首期），将坚持“拆、治、兴”并举，战略引领、规划先行，探索城市更新，以城中村综合治理改造作为盘活存量用地的突破高质量发展新路径，建设宜居、韧性、智慧的现代化城市。

拟开发项目的改造范围 4.44 公顷，其中集体用地 2.70 公顷、国有土地 1.74 公顷。

（三）项目招标人

广州市天投银河城市更新有限公司

(四) 项目需求

天河区银河村城中村保留提升(整治提升)改造项目(首期)的招标代理服务,包含本项目前期综合服务商、工程总承包、全过程造价咨询、第三方检测监测服务、监理服务等公开招标的事项。

项目本次招标代理服务具体包括但不限于以下内容:

1、按照现行国家和广东省、广州市有关政策、法律法规、招标人项目特点组织、策划招标工作;

2、收集和分析项目基础信息、落实招标基本条件,提供招标前期咨询;

3、根据项目的特点,制定有针对性的切实可行的招标策划方案,包括招标范围及招标内容、标段划分、资格条件、评标办法、招标项目完成期限、合同关键条款表述等方面的建议,经招标人同意后组织实施;

4、负责拟定招标工作进度计划,提交招标人审核,并按照审核通过的计划执行;

5、按规定发布招标计划;

6、根据招标人相关资料,规范化地编制招标文件(含招标公告、合同条款);

7、按国家、省市相关规定及招标人要求发布经招标人审定的招标公告;

8、整合、印刷、装订、发售招标文件(如需);

9、负责汇总招标监管部门对招标文件的监督意见并提

出处理预案，按监管部门要求起草相关文件（包括但不限于回函、补充公告、澄清文件等），报招标人审批后执行；

10、组织和接受投标申请人登记、审查投标申请人资格（如有）；

11、进行资格预审结果公示（如有）；

12、组织现场踏勘和答疑（如需）；

13、办理收取投标保证金手续（如需）；

14、编制收、开、评标工作计划，协助招标人按程序组建评（定）标委员会；

15、组织投标登记、接收投标文件和开标；

16、根据招标文件、投标文件和国家有关规定，组织评标（定标）；

17、负责组织和协调评标（定标）过程的有关事宜；

18、评标（定标）会结束前，招标代理单位派出的工作人员应认真校核评标（定标）过程资料，避免评标过程资料出现文字表述错误、计算错误及内容遗漏等，如出现上述情况，应及时报告评标委员会予以纠正；

19、按现行政策要求对评标（定标）结果进行公示；

20、办理中标通知书并按规定发放，并按规定向未中标人发出落选通知；

21、组织第一中标候选人进场并参加由招标人主持召开的见面会；

22、协助办理投标保证金退还手续（如需）；

23、办理招标项目备案，严格执行招标投标全过程信息

公开相关管理规定；

24、组织中标合同的商谈，协助招标人组织中标合同签订（含合同在线签订）；

25、收存、整理招标代理工作中所发生的一切文件资料，在项目的招标工作完成后，按招标人的要求提交完整的招标过程资料；

26、负责按照招标人信息管理系统要求输入招投标相关资料；

27、在项目的招标工作结束后向招标人提交清标报告、招标工作情况总结报告等；

28、处理异议、质疑、投诉来件；

29、与招标相关的其他服务活动（包括提供本招标项目投标资格审查及开、评标过程中的相关后勤保障服务工作）；

30、配合本项目审计工作（如需）；

31、按招标人要求应完成的其他工作。

二、资格要求

1、参与采购的投标单位需具有独立法人资格，具有独立承担民事责任的能力，需持有合法有效的营业执照、执业许可证等资质证书。

2、投标人已在广东省政府采购网招标代理机构注册备案的有效材料（提供查询截图）。

3、参与采购的投标单位需提供在“中国政府采购网”、“信用中国”等官方网站上无违法记录的材料。

4、最高投标限价：下浮率不小于 50%，对应代理服务费

预算控制在 47 万元内（按 94 万元估算费计算），服务费由招标代理单位向各中标单位收取；若下浮率超过 70%，需随投标文件提交成本分析报告。

5、本项目不接受联合体报价。

三、响应文件要求

（一）响应文件应按照附件模板编制包括但不限于以下内容：

- 1、报价函
- 2、报价方声明
- 3、满足上述“资格要求”的全部证明材料
- 4、项目服务方案

以上文件一式 2 份（正本、副本各一份）。

（二）响应文件应密封并加盖公章，于提交截止时间前送达指定地点。

四、响应文件递交截止时间和地点

- 1、投标单位必须在“广东省网上中介服务超市”报名；
- 2、响应纸质文件应于 2026 年 5 月 15 日 18:00 前以密封形式送达至以下地址。

地址：广州市天河区龙口西路 90 号天成大厦三楼东侧，
联系人：曾先生，联系电话：020-86151295。

五、公告时间

自本公告发布之日起 3 个工作日。采购人仅通知中选单位比选的结果，未中选单位不另行通知。

六、服务期限

自合同签订之日起至本项目全部招标事项完成并移交完整资料止。

附件：1.响应文件格式；
2.综合评审表。

广州市天投银河城市更新有限公司

2026年5月12日

附件 1

天河区银河村城中村保留提升（整治提升）

改造项目（首期）

招标代理服务响应文件

投标人： _____（盖章）

法定代表人

或其委托代理人： _____（签字或盖章）

日期： 年 月 日

目 录

- 一、法定代表人（负责人）证明书
- 二、法定代表人（负责人）授权委托书
- 三、报价函
- 四、报价方声明
- 五、企业业绩
- 六、招标工作实施要点分析
- 七、风险防范措施
- 八、拟投入的人员组织架构及项目负责人
- 九、团队成员名单及相关业绩说明
- 十、企业综合能力
- 十一、满足资格条件文件

一、法定代表人（负责人）证明书

法定代表人（负责人）证明书

（法定代表人/负责人姓名）在本单位担任_____职务，
为本单位法定代表人（负责人），特此证明。

附件：法定代表人（负责人）身份证复印件

投标人：_____（盖章）

日期：____年____月____日

二、法定代表人（负责人）授权委托书

法定代表人（负责人）授权委托书

致：_____

兹授权 （被授权人姓名、职务、身份证） 为我单位的代理人。

该代理人有权在“_____项目”招标活动中，以我单位的名义签署投标文件和澄清文件、签订合同书以及执行一切与此有关的事项。

授权期限：自签发之日始至本项目签订合同之日止。

附件：受托人身份证复印件

投标人：_____（盖章）

法定代表人/负责人：_____（签字）

授权委托人：_____（签字）

日期：_____年____月____日

三、报价函

报价函

致: _____

1、经我方分析研究了贵方提供的天河区银河村城中村保留提升（整治提升）改造项目（首期）招标代理服务比选采购邀请书后,我方愿以含税暂定总价_____元(其中增值税税率:____%),其中招标代理估算费用基础上的下浮率为____%(即折扣率为____%)(作为结算的依据),承担本项目服务工作,结算方式按合同的约定方式进行。

2、我方同意在从递交报价书之日起至合同协议书正式签署生效内,严格遵守本报价书的各项承诺。在此期间,本报价书始终对我方具有约束力,并随时接受中标。

3、如果贵方接受我方的投标,我方将保证在接到贵方的通知后3天内开展工作,按照合同规定完成本项目的服务。

4、如果我方在接到中选通知书后未能或拒绝签订合同协议书或未能按贵方要求及时派技术人员到位开展相关工作,贵方有权另选中标单位。

5、在此我方郑重承诺:我方将按贵方的要求提供高质量的服务。

投标人: (盖章)

2026年 月 日

报价明细表

项目名称：天河区银河村城中村保留提升（整治提升）改造项目（首期）

序号	报价项目	备注
1	总报价：_____元 = 招标代理估算费用为 94 万元*（1-下浮率___%） （其中增值税税率：___%）	下浮率不小于 50%，同时代理服务费代理服务费预算控制在 47 万元内。
2	折扣率 % =（1-下浮率___%）	

报价单位：

日期 2026 年 月 日

四、报价方声明

报价方声明

_____公司：

本单位郑重声明：

1. 本单位(企业)为本次报价所提交的所有文件是真实的和正确的，并愿为其真实性和正确性承担法律责任；

2. 本单位(企业)在参加本次报价近三年内，在经营活动中没有重大违法活动及涉嫌违规行为等不良记录。

3. 本单位(企业)具有履行本项目合同所必需的管理能力或资格。

特此声明！

投标人：（名称、公章）

2026 年 月 日

五、企业业绩：近五年内（2021年1月-至今）同类型项目业绩经验（业绩证明需提供合同封面及封底盖印部分的复印件）和其他可提供的参考文件

业绩一览表

序号	业绩项目名称	中标通知书或代理合同签订时间	服务单位	备注
1				
2				
.....				

注：证明材料须提供中标通知书或代理合同复印件关键页复印件。同一项目业绩不重复计算。业绩时间以中标通知书或代理合同签订时间为准。

六、招标工作实施要点分析(对项目招标工作实施要点分析,分析招标人关于招标代理的工作职责和要求;对招标过程中的招标关键节点提出有效的控制措施,针对紧急招标项目提出完善且有效的保证进度措施)。

七、风险防范措施(分析介绍廉政管理制度,保密措施好;能针对招标过程中的围标、串标行为提出合理化建议和预防措施;提出避免招标投诉的措施及处理投诉的基本程序和应对方案)

八、拟投入的人员组织架构及项目负责人

九、团队成员名单及相关业绩说明(附有关资质证书复印件)。

序号	姓名	性别	年龄	职务	职称	专业	工作年限	备注
1								
2								
3								
4								
5								

注:

- 1、所设栏目不够可自行增加。
- 2、拟派现场负责人具备3年及以上招标代理工作经验、中

级及以上职称得 3 分，否则不得分，需提供最近三个月社保证明。

十、处理询问、质疑、投诉、异议处理能力（对潜在投标人针对询问、质疑、投诉、异议的应对方案进行评分，方案包括但不限于处理的业务流程、团队人员配置、处理原则、处理方法、处理技巧等方面）

十一、满足资格条件文件（营业执照、资质证书、在“中国政府采购网”、“信用中国”等官方网站上查无违法记录的证明材料，不提供默认不满足资格条件，作废标处理）

附件 2、综合评审表

序号	评分项目	具体说明	得分区间
1	企业业绩	自 2021 年 1 月 1 日至今完成房屋建筑工程施工总承包或其他工程类服务招标代理业绩(提供代理合同扫描件、交易中心公告截图)，每项得 2 分。	0-20
2	招标工作实施要点分析	<p>优：能全面地理解招标人关于招标代理的工作职责和要求；对招标过程中的招标关键节点提出有效的控制措施，并能针对紧急招标项目提出完善且有效的保证进度措施。优得 [20, 15) 分。</p> <p>良：基本了解招标人关于招标代理的工作职责和要求；对招标过程中的招标关键节点的控制措施基本有效，对紧急招标项目提出的保证进度措施基本合理。良得 [15, 7) 分。</p> <p>中：对招标人关于招标代理的工作职责和要求理解欠准确；对招标过程中的招标关键节点提出的控制措施欠合理，对紧急招标项目提出的保证进度措施欠合理。中得 [7, 3) 分。</p> <p>差：不符合“优、良、中”档定档条件的，均定档为“差”档，得 [3, 0] 分。</p>	0-20
3	风险防范措施	<p>优：廉政管理制度完善，保密措施好；能针对招标过程中的围标、串标行为提出合理化建议和预防措施；能提出避免招标投标的措施及处理投诉的基本程序和应对方案。优得 [20, 15) 分。</p> <p>良：廉政管理制度基本完善，保密措施得当；对招标过程中的围标、串标行为提出的建议和预防措施基本合理；提出避免招标投标的措施及处理投诉的基本程序和应对方案基本合理。良得 [15, 7) 分。</p> <p>中：廉政管理制度欠完善，保密措施欠合理；对招标过程中的围标、串标行为提出的建议和预防措施欠合理；提出避免招标投标的措施及处理投诉的基本程序和应对方案欠合理。中得 [7, 3) 分。</p> <p>差：不符合“优、良、中”档定档条件的，均定档为“差”档，得 [3, 0] 分。</p>	0-20
4	项目负责人	<p>1. 拟派项目负责人具备中级或以上职称证书或具备招标师证书或中级专业能力评价相关证书，得 5 分（提供证书扫描件）。</p> <p>2. 拟派项目负责人具备 5 年或以上招标代理工作经验，得 5 分，5 年（不含）以下，得 3 分（提供招标代理从业资格证、培训证书或者相关职称证书等扫描件）。</p>	0-10

		注：项目负责人需提供最近三个月社保，本项合计 10 分。	
5	团队人员	<p>1. 本项目拟配备其他人员，承诺投入 5 人或以上，得 5 分，5 人（不含）以下，得 2 分。（自行提供承诺函及岗位任命证书）</p> <p>2. 本项目拟配备其他人员每具有中级或以上职称证书或具备招标师证书或中级专业能力评价相关证书，每提供一个得 1 分，最高得 5 分。（提供相关证书扫描件）</p> <p>注：其他人员需提供最近三个月社保，本项合计 10 分。</p>	0-10
6	处理询问、 质疑、投 诉、异议处 理能力	<p>对潜在投标人针对询问、质疑、投诉、异议的应对方案进行评分，方案应包括但不限于处理的业务流程、团队人员配置、处理原则、处理方法、处理技巧等方面。</p> <p>优：方案完整具体、可行性高、处理时效高，得 5 分；</p> <p>良：方案较完整较具体、可行性较高、处理时效较高，得 3 分；</p> <p>中：方案完整性、具体性、可行性、时效性一般，得 1 分；</p> <p>差：未提供或其他情况，不得分。</p>	0-5
7	投标报价	<p>1、评标基准价的计算： 根据下述价格评审原则计算得出通过符合性审查的投标人的评标价格，按以下原则计算评标基准价： 1) 评标基准价 = 当通过符合性评审的有效投标人大于 5 名时，去掉一个最高价和一个最低价，取余下有效投标人的不含税投标价的算术平均值作为评标基准价；当通过符合性评审的有效投标人小于或等于 5 名时，取所有入围的有效投标人的不含税投标价的算术平均值作为评标基准价。</p> <p>2、价格得分计算： 以评标基准价作为计算各有效不含税投标价得分的基础，当有效不含税投标价等于评标基准价时得 15 分；投标有效不含税报价与评标基准价相比，每上偏 1%扣 1 分，每下偏 1%扣 0.5 分。最多扣 15 分。（计算结果四舍五入，保留至整数，不留小数点）</p>	0-15
8	合计		0-100