

石牌天河北老旧街区、小区改造项目完损性 鉴定服务采购需求书

说明：本文件仅适用于广东省网上中介服务超市“方案择优选取”方式。

	类别	具体内容
1	名称	石牌天河北老旧街区、小区改造项目完损性鉴定服务
2	项目业主情况	广州市天河区住房和城乡建设局，陈工，34342279
3	中介服务名称	石牌天河北老旧街区、小区改造项目完损性鉴定服务
4	对中介服务机构的资质要求	<p>1. 已在中国境内注册，在法律、财务上独立，合法运作的独立法人，需具备相应房屋完损性鉴定服务资质，且经营范围必需满足本次选取范围。</p> <p>2. 报名的中介机构资质需满足本次项目选取的要求，需承诺具备房屋完损性鉴定服务的能力。</p>
5	服务内容和 服务要求	<p>包括但不限于：</p> <p>1. 工作目标：</p> <p>（1）根据现场调研情况，了解目标房屋外立面（变形、开裂、渗漏）、目标房屋屋面现状（变形、开裂、渗漏）、小区围墙现状，需对目标房屋外墙、屋面以及小区围墙进行完损性鉴定；</p> <p>（2）根据现场调研情况，对房屋外围部分、房屋</p>



主体结构倾斜检测、承重构件部分检查、非承重构件部分检查、装修部分检查；

2. 工作流程：

(1) 房屋现状调查：调查被鉴定房屋的房屋结构类型、建筑层数、房屋地址、建造年代、房屋朝向及房屋用途进行现场调查及描述。(2) 房屋外围部分检查：检查、记录房屋外围道路和附属设施是否产生不均匀沉降、开裂、破损等异常现象。(3) 房屋主体结构倾斜检测：对该房屋主体结构倾斜进行检测。(4) 承重构件部分检查：对地基基础、承重砖墙、砖柱、砼柱、砼梁、砼板、木柱、木梁、木板、钢柱、钢梁、钢板、楼梯、木屋架及钢屋架、雨棚板、挑檐等内容(根据现场情况选择上述内容)开展损伤检查，包括：裂缝、变形、露筋锈蚀、松动、腐朽、蛀蚀、倾斜、弓凸、风化、灰缝酥松等。

(5) 非承重构件部分检查：对填充墙、构造柱、圈梁、女儿墙、楼梯扶手、阳台护栏等内容(根据现场情况选择上述内容)开展损伤检查，包括：裂缝、变形、露筋锈蚀、松动、腐朽、蛀蚀、倾斜、弓凸、风化、灰缝酥松等。(6) 装修部分检查：对饰面砖、抹灰、混凝土原浆面、吊顶、屋面保温层、防水层、门窗、防盗网(根据现场情况选择上述内

		<p>容)开展损伤检查,包括:裂缝、松动、空鼓、剥落、风化、腐朽、蛀蚀、渗水、发霉、开关不灵、变形、锈蚀、堆载过重等。(7)屋面检查:可选取最佳的拍摄距离和方位,清楚地拍摄出房屋屋面是否有损伤,或者损伤程度及实际状态。技术人员进入室内对屋面进行详细调查,检查、记录房屋屋面是否有漏雨、屋面高低不平,排水设施严重锈蚀断裂,残缺不全及卷材防水层松动、老化、翘边等损坏现象。(8)外立面和围墙检查:检查、记录房屋外立面和围墙是否出现空鼓、起拱、脱落、龟裂和水渍、开裂等损坏现象,外立面设备管线是否老化、防盗网锈蚀是否有老化、是否有外挑结构积水或堆花盆过多位置;记录裂缝时,按位置、长度、宽度、走向及形态进行记录。</p> <p>3.项目地址及改造范围:项目位于石牌街道,共12个小区,改造建筑面积483576.58平方米,涉及4771户。对石牌天河北老旧街区、小区改造项目涉及的相关楼宇开展完损性鉴定。</p>
6	合同履行地点和方式	广州市天河区
7	公开选取方式和计价标准	<p>1.公开选取方式:方案择优选取。</p> <p>2.报价方式:报下浮率。</p>

		3. 计价标准: 参考《广东省房屋建筑和市政工程质量安全检测收费指导价(粤建检协2015年8号文)》及相关附件标准, 最高限价为 53.5463 万元。
8	服务时间	中标方在收集齐全部资料的 30 个工作日内完成项目相对应的房屋完损性鉴定服务工作, 并提供正式的鉴定报告(各楼栋单元分别独立成文)壹式叁份。
9	验收	最终成果文本必须符合国家法律、法规的相关规定及政府相关部门审核通过。
10	结算方式	本项目结算方式以合同为准。
11	违约责任	本项目违约责任以合同为准。
12	补充合同和 解决争议方式	采购合同中如有未尽事宜, 双方协商一致后可以签订补充合同, 但补充合同不得与《中华人民共和国民法典》和广东省网上中介服务超市相关管理制度相抵触。对于合同履行中出现的纠纷, 双方应协商解决。协商不成的, 通过诉讼的方式解决。
13	投标文件组成	<ol style="list-style-type: none"> 1. 投标书 (参考附件 2); 2. 投标人法定代表人证明书及其授权委托书 (参考附件 3); 3. 企业营业执照、资质证书副本复印件; 4. 房屋完损性鉴定的工作方案(主要对过往从事同类工作的简要工作方法、工作思路的介绍)、过往完成同类工程的完损性鉴定证明、拟投入团队人员

		<p>及相关资料、管理体系（质量、环境、职业健康安全）第三方评价等等，上述材料格式自拟，材料排列顺序按评分细则类目顺序；</p> <p>5. 报价书（参考附件 4）；</p> <p>6. 服务承诺书（参考附件 5）；</p>
14	备注	<p>1. 如果监督管理部门对有关服务已经拟定“合同范本”，业主单位、中选中介服务机构应当使用有关“合同范本”；如果监督管理部门未有“合同范本”，业主单位、中选中介服务机构应当根据《中华人民共和国合同法》等法律法规的规定自行拟定合同。</p> <p>2. 合同的实质性内容，应当与采购公告、采购结果的内容一致。合同的实质性内容是指合同标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限、履行地点和方式、违约责任和解决争议方法等（即表格中的序号 1-12）。 3. 合同的变更、终止等，适用《中华人民共和国合同法》等法律法规的规定。</p> <p>4. 在择优比选前将复核以下内容，若不满足则视为无效投标：（1）投标文件内容应满足采购需求书及附件要求；（2）本次采购设置成本警戒线为控制价的 80%，报价不得低于成本警戒线。</p>



房屋实施性鉴定综合评分表

项目名称: 石牌河北老旧小区, 小区改造项目房屋实施性鉴定服务

招标单位: 广州市天河区住房和城乡建设局

类别	分值	评分标准	单位		
第三方检测业绩	15	2021年1月1日至今(近5年)承接过不少于五项的房屋实施性鉴定工程, 需提供每份合同首页和盖章页, 体现鉴定工作内容主要内容, 体现鉴定工程量, 体现合同价和鉴定单价的主要页, 四者不全的一份合同每个业绩得3分, 不全或未体现或提供的招标文件合同内容显示不清晰的, 该项业绩不得分, 本小项最高得15分。			
第三方评价	10	近4年(2022年至2025年度)的情况: (1) 累计连续4个年度获得过“纳税信用A级纳税人”称号的, 得10分; (2) 累计连续3个年度获得过“纳税信用A级纳税人”称号的, 得8分; (3) 累计连续2个年度获得过“纳税信用A级纳税人”称号的, 得6分; (4) 累计连续1个年度获得过“纳税信用A级纳税人”称号的, 得4分; (5) 没有获得或未提供证明材料的, 得0分。 注: 证明材料需提供税务登记证或税务局官网清晰截图(须对外可查询), 未提供相应证明材料不得分。			
工作方案	30	1. 工作方案全面、合理, 工作进度安排优于委托人要求且合理, 质量控制措施具体操作性强的得26-30分; 2. 工作方案比较全面、合理, 工作进度安排比较优于委托人要求且比较合理, 质量控制措施具体操作性较强的得21-25分; 3. 工作方案一般, 工作进度符合委托人要求, 质量控制措施一般操作性一般的得16-20分; 4. 第三方检测工作方案差, 质量控制措施操作性差的得10-15分。 5. 没有第三方检测工作方案的不得分。 注: 工作方案是指主要介绍企业开展工作的思路, 大体工作步骤, 使用的检测方法; 原理, 排查到各种类型漏洞时一般提供什么类型的建议等内容, 无需列举具体的项目说明。			
项目团队组织架构	25	一、项目负责人是投标人的正式员工; 1. 具有建筑工程类中级工程师、副高级(或高级)工程师职称的得3分; (提供多项职称得分不累计, 按最高级别计算得分) 2. 具有建设质量安全监督部门或其委托的机构, 行业协会颁发的检测员证(或检测鉴定培训合格证)的得2分。 二、除项目负责人外, 其他人员: 1. 配备在职持证检测技术人员持有建设工程质量安全监督部门或其委托的机构, 行业协会颁发的相关检测员证或检测鉴定培训合格证, 每人得2分, 本小项最多得10分。 2. 具有建筑工程类高级工程师或以上职称的, 每人得2分, 具有建筑工程类中级工程师职称的, 每人得1分, 本小项累计最多得10分(提供多项职称得分不累计, 按最高级别计算得分)。			
报价	20	将算术校核并通过投标文件否决性条款审查的所有投标人总报价取算术平均值为评标参考价, 当标价等于评标参考价时得20分, 标价每高于评标参考价3%, 扣0.7分, 每低于评标参考价3%, 扣0.5分, 扣至0分为止, 得出经济分, 精确到小数点后两位。(投标报价得分四舍五入后, 小数点后保留两位有效数字)			
总分					

备注: 所投入人员必须为响应供应商本单位人员, 所有人员须提供近一个月(指2026年5月)在本响应供应商单位购买社保缴纳证明材料, 提供证明资料的清晰扫描件并加盖响应供应商单位章, 否则不计分。本次评标采用综合评分法, 综合评分相等的, 以响应报价得分高的优先, 响应报价得分也相等的, 以方案评分得分高的优先, 如果方案评分也相等, 则由评委以投票方式进行表决, 确定相等得的服务单位的排序。

评委签名:

日期:

