

采购需求书

	类别	
1	名称	横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局 2026年国有建设用地1.5级开发政策研究项目
2	项目业主情况	项目业主：横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局； 联系人：张工；联系电话：8841087
3	中介服务名称	城乡规划编制
4	对中介服务机构 的资质要求	城乡规划编制行业城乡规划编制专业乙级 (或以上)资质。
5	服务内容和服 务要求	一、服务内容： (一)政策梳理与研判：系统梳理国家、省、市关于土地过渡期开发利用的相关政策文件，分析上位政策对土地过渡期开发的基本要求和约束条件。全面评估横琴粤澳深度合作区现行短期利用政策的执行效果，识别功能拓展、期限管理、建设管控等方面的制度障碍，评估其在实际操作中的适用性、存在的堵点及创新空间。 (二)先进城市经验借鉴：了解国内外土地

	<p>过渡期开发利用的成熟经验，重点学习其他先进城市做法，深入研究其在项目准入、开发强度、规划管控、审批流程、监管机制、收益分配、退出机制等方面的成功做法，总结可适用于合作区的过渡期开发利用模式。</p> <p>（三）政策建议：制定符合合作区实际的政策优化方案，明确国有建设用地 1.5 级开发利用的适用条件，提出产业、规划、用地和环保等准入要求，研究国有建设用地 1.5 级开发利用的审批程序。</p> <p>（四）工作成果：形成《横琴粤澳深度合作区土地 1.5 级开发操作指引》及其配套文件，为合作区 1.5 级开发供地方式提供政策参考。</p> <p>（五）质量检查与验收：成果经甲方检验合格并出具验收合格报告。</p> <p>（六）提交成果：按照要求向甲方提交相关成果资料。</p> <p>二、服务要求：</p> <p>（一）技术要求</p> <p>1. 项目成果要严格依照国家颁布的有关法律、法规及政策要求，符合相关的技术规范</p>
--	--

	<p>和标准；</p> <p>2. 项目成果应做到规则制定科学合理，符合横琴粤澳深度合作区实际情况，便于理解且具有可操作性。</p> <p>3. 工作依据</p> <p>(1) 《土地管理法》</p> <p>(2) 《土地管理法实施条例》</p> <p>(3) 《土地储备管理办法》</p> <p>(4) 《自然资源部 住房和城乡建设部关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知》</p> <p>(5) 《广东省土地管理条例》</p> <p>(6) 《广东省人民政府关于调整实施一批省级自然资源行政职权事项的决定》（粤府〔2022〕69号）</p> <p>(7) 《粤港澳大湾区发展规划纲要》</p> <p>(8) 《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》</p> <p>(9) 《横琴粤澳深度合作区发展促进条例》</p> <p>(10) 《广东省自然资源厅关于进一步加强土地储备工作管理的通知》（粤自然资函〔2025〕815号）</p> <p>(11) 其他相关政策</p> <p>(二) 进度要求</p>
--	--

需在签订合同后的 180 个自然日内完成全部工作。

（三）同类项目业绩

本项目需要投标人具备一定的业绩经验，具体业绩要求如下：自 2021 年 1 月 1 日至今，投标人承担过与本项目同类（土地整备或开发利用、土地管理政策研究、实施评估、用地标准、用地情况调查等）项目经验。

（四）项目人员要求

本项目要求投标人拟投入本项目的团队人员具备与本项目相关的专业知识。

1. 项目负责人 1 名：具备城市（乡）规划专业正高级工程师职称或注册城市（乡）规划师资格；负责项目的总体协调，能够统筹项目管理、技术管理。

2. 项目技术团队：具有城市（乡）规划专业高级（或以上）工程师职称 1 人或以上，中级工程师职称人员 2 人或以上，注册城乡（市）规划师或注册咨询师资格 2 人或以上。

3. 投标人应在接到采购人通知后 3 个小时内提供服务响应。

6	合同履行地点和方式	在横琴粤澳深度合作区辖区面积约 106 平方公里范围内提供服务。
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：服务总金额</p> <p>3. 计价标准：项目总价不高于 290,000 元(大写：人民币贰拾玖万元整)，不低于 250,000 元(大写：人民币贰拾伍万元整)。根据《城市规划设计计费指导意见》修订(2017 年)标准计算。</p>
8	服务时间	以合同约定为准。
9	验收	<p>验收标准：国家及行业强制标准及招标文件要求、投标文件承诺、服务合同约定的标准。</p> <p>验收方式：由采购人组织验收，必要时采购人可邀请第三方专业机构及行业专家参与验收。</p> <p>验收时间：中标人提出验收后 5 个工作日内组织验收，技术复杂部分双方可另行协商确定验收时间。</p>
10	结算方式	按项目工作节点分期结算付款。
11	违约责任	1. 乙方须确保按甲方要求时间节点完成各子项目相关事项，若因乙方原因逾期，每逾期一日应按子项目应付款项的千分之一向

		<p>甲方支付违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应继续赔偿。</p> <p>2. 甲方应按本合同规定，向乙方支付服务费，逾期付款的，按照欠付款项的千分之一支付违约金。</p> <p>3. 乙方提供的服务不符合本合同规定的，甲方有权拒收，并要求乙方向甲方支付子项目合同应付款项的百分之十的违约金，违约金不足以弥补甲方的损失的，乙方应继续赔偿。</p> <p>4. 若因乙方原因提交的成果文件不符合国家、省、市及招标文件规定相关标准的，乙方须无条件返工，且工期不予顺延。</p> <p>5. 若乙方在执行合同过程中，有以下情况，甲方有权终止合同。</p> <p> (1) 没有 24 小时全天候响应（有业务需求无法联系到）</p> <p> (2) 未在合同约定期限内完成全部工作。</p> <p>6. 其它违约责任按《中华人民共和国民法典》处理。</p>
12	补充合同和解决争议方式	<p>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</p>

		<p>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。</p> <p>合同实施或与合同有关的一切争议应通过双方友好协商解决。如果友好协商开始后 30 天还不能解决的可向有管辖权的法院提起诉讼。</p>
13	备注	<ol style="list-style-type: none"> 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《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定自行拟订合同。 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《中华人民共和国民法典法》等法律法规的规定。

评分细则

技术部分（45分）		
序号	指标	评分标准
1	对项目整体的分析理解(5.0分)	<p>根据投标人对项目的整体理解程度，包括但不限于项目工作背景、工作目标、工作内容等进行评审：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 思路清晰、目标明确，对工作内容、项目背景的理解到位，对规划范围和内容进行评价，满足采购需求，得5分； 2. 思路较清晰、目标基本明确，对工作内容、项目背景的理解一般，基本满足采购需求，得3分； 3. 有思路，但不清晰，对工作内容、项目背景理解不够到位，部分满足采购需求，得1分； 4. 其它或无效响应的，得0分。
2	技术方案(10分)	<p>根据投标人对项目的工作技术方案进行评审：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 项目技术方案内容完整、思路清晰，合理性高，针对性强，符合或优于项目目标的，得10分； 2. 项目技术方案内容较完整，有思路描述，具有合理性、针对性，基本符合项目目标的，得5分； 3. 项目技术方案不完整，思路描述模糊，缺乏合理性、针对性，不符合项目目标的，得2分； 4. 未提供的不得分。
3	重难点问题解决方案(10.0分)	<p>根据投标人提供的本项目重难点问题解决方案（包括但不限于工作要求及内容、成果要求、成果报送和审查等内容）进行评审：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 对本项目重点、难点分析全面、具体、合理性高，提出合理、详细的解决方法，实施措施切实可行的，得10分； 2. 对本项目重点、难点分析具有合理性，解决方法简单，实施措施具有可行性的，得5分； 3. 对本项目重点、难点分析基本合理，但缺乏解决方法，实施措施不可行的，得1分； 4. 未提供的不得分。

4	服务质量保证措施 (10.0分)	<p>根据投标人提供的本项目服务质量保证措施方案进行评审：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 项目质量保障措施具体、合理、可行，完全满足反复修改论证、随时汇报以及短期内提交成果等要求，满足采购需求，得10分； 2. 项目质量保障措施比较具体、合理、可行，能够满足反复修改论证、随时汇报以及短期内提交成果等要求，基本满足采购需求，得5分； 3. 项目质量保障措施基本合理、可行，基本能够满足反复修改论证、随时汇报以及短期内提交成果等要求，但有偏差，部分满足采购需求，得1分； 4. 其它或无效响应的，得0分。
5	工作时间计划与保障措施 (10.0分)	<p>根据投标人提供的“工作时间计划与保障措施”内容进行详细评审：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 具有详细、完整的工作计划，工作时间科学合理且可行性高，能按时交付成果，保障措施合理，满足采购需求，得10分； 2. 具有较详细、完整的工作计划，工作时间基本合理且可行性较高，能按时交付成果，保障措施基本合理，基本满足采购需求，得5分； 3. 工作计划一般，工作时间不够合理且可行性一般，能按时交付成果，保障措施不够合理，部分满足采购需求，得2分； 4. 其它或无效响应的，得0分。

商务部分（45分）		
1	综合实力 (6.0分)	<p>投标人具有由国家认证认可监督管理部门批准设立的认证机构颁发并在有效期内的认证证书，每个得2分，最高得6分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、质量管理体系认证； 2、环境管理体系认证； 3、职业健康安全体系认证。 <p>注：须提供相应证书的复印件并加盖投标人公章，未按要求提供不得分。</p>

2	项目业绩 (14.0分)	自2021年1月1日至今，投标人承担过与本项目同类（土地整备或开发利用、土地管理政策研究、实施评估、用地标准、用地情况调查等）项目经验的，每项得2分，最高分为14分。 注：须提供项目合同或任务下达文件，复印件并加盖投标人公章，未按要求提供不得分。
3	项目负责人 (5.0分)	对投标人拟投入的项目负责人（仅限1人，专业技术人员除外）情况进行评审： 1.同时具备城市（乡）规划专业教授级高级工程师职称和注册城市（乡）规划师资格，得5分； 2.同时具备城市（乡）规划专业高级工程师职称和注册城市（乡）规划师资格的，得3分； 3.具备城市（乡）规划专业高级（或以上）工程师职称或注册城市（乡）规划师资格的，得1分； 4.其他情况不得分。 本项最高得5分。 注：须提供相关证书复印件及投标截止之日起半年内（不含投标当月）任意一个月投标人为其缴纳社保的证明资料复印件并加盖投标人公章，未按要求提供不得分。
4	项目团队 (15.0分)	根据投标人拟投入的专业技术人员（项目负责人除外）进行评审： 1.具有城市（乡）规划专业高级（或以上）工程师职称5人或以上，中级工程师职称人员5人或以上，注册城乡（市）规划师或注册咨询师资格5人或以上，得15分； 2.具有城市（乡）规划专业高级（或以上）工程师职称3人或以上，中级工程师职称人员3人或以上，注册城乡（市）规划师或注册咨询师资格3人或以上，得10分； 3.具有城市（乡）规划专业高级（或以上）工程师职称1人或以上，中级工程师职称人员2人或以上，注册城乡（市）规划师或注册咨询师资格2人或以上，得6分； 本分项最高得15分。 注：须提供相关证书复印件及投标截止之日起半年内（不含投标当月）任意一个月投标人为其缴纳社保的证明资料复印件并加盖投标人公章，未按要求提供不得分。
5	服务响应情况 (5.0分)	1.收到采购人通知（电话或书面）后1小时内（含1小时）响应的，得5分； 2.收到采购人通知（电话或书面）后2小时内（含2小时）响应的，得3分； 3.收到采购人通知（电话或书面）后3小时内（含3小时）响应的，得1分； 4.其他，得0分。 注：需提供承诺函原件（格式自拟），并加盖单位公章。

经济部分（10分）

1	价格部分 (10分)	各投标人的响应报价得分按以下公式进行计算： 响应报价得分=（评标基准价/响应报价）× 10%×100。 评标基准价为满足项目需求书要求最低的响应报价，其价格分为满分，最低报价不是中标的唯一依据。若响应报价高于报价上限，则其响应文件按无效响应文件处理。（保留小数点后二位）
---	---------------	---