

项目业主采购需求书

	类别	建议
1	名称	珠海市香洲区拱北街道关闸、茂盛、昌平社区老旧小区环境整治提升工程前期咨询采购需求书
2	项目业主情况	项目业主名称：珠海市香洲区拱北街道办事处 地址：珠海香洲区港昌路 123 号拱北街道办事处 联系电话：0756-8309022
3	中介服务名称	前期咨询服务
4	对中介服务机构的资质要求	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. 投标人在“全国投资项目在线审批监督平台-工程咨询单位名录”中登记备案，且备案专业和服务范围中有市政公用工程。 4. 拟派项目负责人具有市政或建筑工

		程专业中级或以上工程师资格。投标需提供拟派项目负责人的职称证书、身份证和近三个月（含）以上的社保证明文件，近三个月自采购公告发布前一个月计算。
5	服务内容和服 务要求	1. 项目概况：本项目为珠海市香洲区拱北街道关闸、茂盛、昌平社区老旧小区环境整治提升工程，拟对海滨楼、友谊公司宿舍、万事得宿舍、粤海国际花园、金丰苑等5个小区进行环境改造提升，总用地面积约104422.73平方米，总楼栋数47栋，户数1464户。项目总投资估算暂定为6440.33万元（具体以立项批复为准），项目主要建设内容包括但不限于规划停车位、改善小区道路、改造小区给水设施、完善雨污管线分流、保障消防设施、规范和整治更新小区监控系统及室外电气照明系统、整治小区绿化景观、完善提升小区配套设施、增设更新小区电梯、改造外立面、屋面及楼道翻新、三线下地等环境整治提升内容。 2. 采购内容：中标单位负责拱北街道关闸、茂盛、昌平社区老旧小区环境整治提升工程前期咨询工作，包括该工程项目建议书

(如需要)、可行性研究报告的编制工作。采购人有权根据工程实际情况及相关主管部门意见调整工作内容,并按照实际工作内容进行费用结算,中标人不得推诿或由此为由向采购人索赔。

3. 项目管理机构要求:

(1) 项目负责人需充分履行项目负责人的相关职责,作为项目联系人与采购人进行工作对接,按采购人要求参加相关工作会议,配合采购人工作,项目负责人不履职,情节严重的,采购人有权单方面解除合同。

(2) 项目实施过程中,实际的人员配置必须与投标时承诺的人员配置相符,除特殊情况外,中标人不得擅自变更投标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,采购人有权单方面解除合同,并作为履约评价依据之一。

(3) 对不服从采购人管理和履约的项目



负责人，经书面警告仍然无效时，采购人有权要求更换，中标人应在3个日历天内更换，且更换人员的资格不得低于国家、省、市相关规定及采购文件要求。同时中标人按更换人员的违约处罚须向采购人支付违约金。

4. 服务时限说明：

中选通知书签发后 10 个日历天内完成项目建议书（含估算）的编制工作，采购人提出修改意见后 3 个日历天内完成修编并提交正式成果文件，且需符合相关主管部门的审批要求；采购人提出编制需求后 10 个日历天内完成可行性研究报告（含估算）的编制，采购人提出修改意见后 3 个日历天内完成修编并提交正式成果文件，且需符合相关主管部门的审批要求。如因采购人原因未能开展相关工作，则工期以采购人发出编制指令之日起开始计算，但具体工期时长不做变更。

6	合同履行地点和方式	合同履行地点：珠海香洲区。 合同履行方式：结算方式。
7	公开选取方式和计价标准	1. 公开选取方式：方案择优选取。 2. 报价方式：本项目服务采购预算金额

暂估为人民币 83430.00 元。采用下浮率报价，下浮率区间为 1%-5%，超过上下限的报价将被拒绝。中标费率=1-下浮率，下浮率为中标人投标报价。

3. 计价标准：

参考 1999 年国家发计委颁发的《项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格 [1999] 1283 号）、广东省物价局计划委员会转发《项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》粤价[2000]8 号文所载标准，以相关部门审批（或经采购人确认）的本项目估算总投资为计费基数，并结合《关于香洲区落实习惯过紧日子的若干措施》文件规定按 60%折算后乘以中标费率得出金额计取为本工程前期咨询服务收费。

项目建议书、可行性研究报告编制费调整系数：行业调整系数 0.7（市政公用工程）、工程复杂程度调整系数 1.0。

该工程为政府投资项目，结算如需区财政部门或珠海市香洲区政府投资项目审核中心审核，则最终结算金额以区财政部门或珠海市香洲区政府投资项目审核中心审定

		为准，最终不超过政府相关部门批复或备案金额。 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。采购人将根据投标人的投标方案，综合响应时间、人员、报价等因素择优选定中标人。
8	服务时间	本项目采购合同自双方盖公章后生效。自合同生效之日起开始计算，至工程竣工验收合格后保修期满止。
9	验收	 1. 验收时间：服务完成后验收 2. 验收程序：双方共同验收 3. 验收标准：执行国家、广东省、珠海市现行验收评审标准。 4. 验收不合格的处理方式：服务单位必须严格按照甲方要求及相关规范标准等完成成果文件，如因服务单位未严格把关导致成果文件不合格，服务单位需支付合同价款的 10%作为违约金，同时应对成果进行修改直至验收合格为止，如经整改一次后仍未能验收合格，采购人有权解除合同，并由服务单位赔偿全部损失。

10	结算方式	1. 合同签订后可申请支付至经采购人确认的合同金额的 20%；成果文件编制完成送审后取得事前绩效且通过主管部门审批取得立项批复后支付至经采购人确认的合同金额的 80%；取得工程概算批复并完成前期咨询费结算审核后，支付剩余费用。 2. 由于非中标人原因，工作终止或合同解除的，则已完成的阶段工作的服务费按采购人确认的已完成的工作量及中标费率进行结算。 2.1 完成前期咨询成果编制，且经发改部门审批并取得批复，则按照合同金额的 100%进行结算；如未完成概算审核，按照合同金额的 90%办理结算； 2.2 完成前期咨询成果编制，未经发改部门审批，则按照合同金额的 20%办理结算。
11	违约责任	1. 中标人对递交的成果应认真审核，成果文件存在前后矛盾、错漏等问题，采购人视情节严重情况，有权对中标人发出履约不合格评价并扣减前期咨询费的 2%。 2. 中标人有义务及时主动了解项目现

场情况，并及时修正成果文件确保成果文件满足现场实际情况，如因现场情况发生变化，而中标人未及时了解导致成果文件与现场实际情况不符或报送采购人后需要修订并重新征求意见或报批的，每发生一次支付合同价款的 5% 作为违约金，采购人有权根据相关法律法规规定并按照损失严重程度向中标人进行索赔。

3. 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 5% 扣减违约金，逾期累计超过 10 个日历天或以上，则采购人有权单方面解除合同，如有给采购人造成工期延误或者损失的，采购人有权向中标人索赔，赔偿金额不超过总前期咨询费（扣税后）。

4. 中标人编制的项目估算与审批后的项目估算对比核减率不超过 $\pm 20\%$ （含本数，超过有效位数的采用四舍五入），因中标人原因，编制的投资额与审批的金额对比核减率超过 $\pm 20\%$ ，采购人有权扣减相应服务费的 10%。

核减率=[中标人编制(审核)的估算价
— 经审定的估算价]/中标人编制(审核)的
估算价×100%

5. 如因中标人提交的成果文件质量问
题导致项目可研估算超过项建估算，或后期
的概算超出投资估算，采购人有权扣减相应
服务费的 10%。

6. 中标人应充分考虑投资估算的合理
性和经济性，因中标人原因造成的，在建设
内容未调整的情况下，如项目建议书批复的
投资金额超出可研批复的投资金额的 15%，
采购人有权扣减项目建议书编制服务费的
5%；或可研批复的投资金额超出概算批复金
额的 30%，采购人有权扣减可研编制服务费
的 5%；如项目不需进行可行性研究报告编
制，则项目建议书批复的投资金额如超出概
算批复金额的 30%，采购人有权扣减项目建
议书编制服务费的 5%。

7. 中标人提交的正式成果文件的质量
达不到采购人的要求而退回的，每次扣减合
同金额的 2%；超出 2 次(含 2 次)的，采购
人有权解除合同。

		8. 因中标人质量问题导致的各阶段修编不得超过 2 次，超出 2 次(含 2 次)的，每次扣减合同金额的 2% ，情节严重的，采购人有权解除合同。
12	补充合同和 解决争议方式	1. 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《中华人民共和国合同法》和广东省网上中介服务超市相关管理制度相抵触。 2. 对于合同履行中出现的纠纷，双方应协商解决。协商不成的，向珠海仲裁委员会申请仲裁解决。
13	备注	1. 中标人须按签订的前期咨询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）及盖章纸质版成果文件扫描件 1 份。 4. 项目建议书、可行性研究报告的编制质量必须达到现行国家、省、市有关咨询成

果的编制质量规定并提供附图，报告成果要求满足并通过相关职能部门的审批要求。

5. 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。

6. 中标人应当自行完成应当由中标人完成的承包合同的主要内容，次要内容若需分包应当符合分包条件，征得采购人同意，按照规定办理分包手续。

7. 如因中标人提交成果文件质量原因，或编制深度不满足要求，采购人有权向相关行政主管部门申请对中标人作出处罚，并解除合同另选服务单位，经济损失由中标人自行承担，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。

8. 如因质量原因，中标人成果两次未能通过技术性审查或行政主管部门审批时，采购人有权向相关行政主管部门申请对中标人作出处罚，并解除合同另选服务单位，经济损失由中标人自行承担，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。

9. 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。

10. 本项目为政府投资项目，如因项目未取得立项批复，导致项目无法继续实施，则可研费用按照已完成工作服务费用的 20% 结算。如由于政策调整或其他原因导致工程规模缩减，则已完成的阶段工作的服务费，按照缩减之后的实际工程规模验收结算后支付费用，由于工程规模缩减导致中标人实际损失的，采购人不予赔偿；因采购人要求及报审过程中所需的设计内容调整、修改等，由中标人按要求完成，费用不增加。中标人报价费率及计费方式不因项目规模调整、工期变化、其它任何情况或条件的变化而调整。

11. 中标人需配合采购人开展联合评审、申报联席会议、报批等配合服务，并对

报送的估算进行全过程跟踪、对数，并及时修正、调整，直至审批通过。

12. 在项目实施过程中，因非中标人原因修改方案引起的前期咨询成果修改工作量，不另计取费用。

13. 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，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，采购人有权废除中标人的中标资格，并解除已签订的合同，中标人不得收取咨询费，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，索赔金额不超过总咨询费。

14. 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。

15. 本项目为政府投资项目，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。

16. 中标人对违约金扣罚有异议的可向采购人提出并附上依据材料，经采购人审核确认非中标人原因导致的违约金扣罚可予以免除。

17. 中标人应当在达到费用结算条件后及时向采购人办理结算手续，并按采购人要求提交结算资料，中标人无故拒绝办理结算，经采购人催促后三个月内仍未办理的，采购人有权按照有利于采购人原则单方面办理结算，中标人不得有异议。

18. 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。

19. 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：向珠海市香洲区人民法院起诉。同时中标人不得向采购人主张律师费、诉讼费及利息。

20. 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，投标人在中标后，其企业资质、组织机构、财务能力、信誉情况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，采购人有权废除投标人的中标，并解除已签订的合同，中标人不得收取咨询费，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，索赔金额不超过总咨询费。

21. 中标人放弃中标、被取消中标资格、因不可抗力或者自身原因不能履行合同的，采购人可以确定下一候选人为中标人（以此类推，但中标资格只顺延给中标候选人），也可以直接重新开展采购活动。

22. 合同的变更、终止等，适用《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定。

		23. 报名时需提供响应方案文件资料 (详见响应方案文件要求)
--	--	------------------------------------



**珠海市香洲区拱北街道关闸、茂盛、昌平社区老旧小区环境整治提升工程前期咨询
响应方案文件要求**

1. 提供法人证书或者营业执照、资质证书原件的彩色扫描件。(法人证书和营业执照、资质证书需在有效期内)

2. 提供在“全国投资项目在线审批监督平台-工程咨询单位名录”中登记备案的彩色扫描件(注意事项:备案专业和服务范围中有市政公用工程)。

3. 提供拟派项目负责人的职称证书、身份证和近三个月(含)以上的社保证明文件,近三个月自采购公告发布前一个月计算。(均为彩色扫描件)。

注意事项: 1. 注册证书和身份证在有效期内。2. 近三个月是指自采购公告发出之日的当月计算。3. 项目负责人的执业单位必须与投标人一致,如项目负责人资格证书的执业单位与投标人不一致,应提供执业注册机构的注册变更回执以证明系投标人所属人员。

4. 广东建设信息网上进粤企业和人员诚信信息登记。(广东建设信息网上进粤企业和人员诚信信息登记情况为正常登记的彩色网页截图)

5. 珠海市建设业务管理系统诚信信息登记。(珠海市建设业务管理系统诚信信息登记情况为审批通过的彩色网页截图)

6. 失信被执行人信息(信用中国)

(<http://www.creditchina.gov.cn/>) 下载的信用信息报告)。

7. 响应人投标报价书(报下浮率,下浮率区间为 1%至 5%)。

8. 响应人公司规模、人员组成及拟派项目机构人员数量情况。

9. 响应人近三年内完成类似项目的业绩情况(不超过三项,业绩以合同关键页时间为准,提供合同关键页扫描件)及获得各级权威性荣誉、奖项情况的彩色扫描件。

10. 提供简要服务方案(不超过 10 页)。

11. 据实填写《企业信息汇总表》,提供 word 版及盖章版。

备注: 1. 资料为原件扫描件,封面、骑缝均需加盖公章(上传资料的响应单位优先考虑),响应文件封面须写明联系人及联系电话。2. 请响应人将提供的所有资料打包成一个文件夹上传,命名为项目名称+单位名称。

企业信息汇总表

采购项目名称：****（需与公告一致）

响应单位名称	
报价（元） 或下浮率（%）	
企业资质或登记 备案信息	
近三年内完成类 似项目的工程业 绩	
项目负责人执业 资格证书及职称	
拟投入人员情况	
失信被执行人信 息	
是否提供服务方 案	
备注	

资料要求详见公告中《响应方案文件要求》。