

卓越新城城市更新南区项目前期服务商  
(前期全过程咨询服务) 项目  
概念规划设计方案

采购文件

海南省国土空间规划设计院有限公司

2025年9月2日

# 目 录

第一部分	采购公告 .....	1
第二部分	供应商须知 .....	3
第三部分	报名文件内容 .....	8
第四部分	评审标准和方法 .....	9

# 第一部分 采购公告

## 一、项目基本情况

项目名称：卓越新城城市更新南区项目前期服务商（前期全过程咨询服务）项目概念规划设计方案

采购内容：编制城市更新概念规划设计方案（含建筑概念方案、市政设施规划方案），方案中体现更新单元的综合目标体系和发展战略，包括安置房户型意向选型、更新定位、用地方案、规划指标、空间形态、产业业态等内容。同时，需包含安全生产相关的规划内容，如消防通道规划、安全疏散设计、应急救援设施布局等，以保障项目建成后的安全生产条件等服务。

采购方式：对通过资格审查的单位根据报价、资质资格、业绩、信誉、人员、服务方案等条件综合评定。

采购控制价：控制价为¥195,000.00 元以内（大写人民币壹拾玖万伍仟元整），报名单位根据控制价报价，手写无效。

合同履行期限（服务周期）：自签订合同之日起 30 个工作日内完成。

是否接受联合体：否

## 二、供应商资格要求：

1. 在中华人民共和国注册，具有独立承担民事责任能力的法人（提供营业执照、民办非企业单位或事业单位登记证书副本复印件、组织机构代码证副本复印件、税务登记证副本复印件或改革后的“三证合一”或“多证合一”营业执照或登记证书复印件加盖公章）。

2. 具备建设行政主管部门颁发的有效的建筑行业（建筑工程）专业设计乙级（含）以上设计资质，拟派项目负责人须同时具备在本单位注册的国家一级注册建筑师执业资格及建筑工程相关专业高级工程师技术职称。

3. 具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供 2025 年以来任意一个月的证明）；

4. 未被“信用中国”网（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）列入失信执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单（提供网页截图并加盖单位公章）。

5. 本项目不接受联合体。

### 三、公告发布

时间：2025 年 9 月 2 日至 2025 年 9 月 8 日。

发布媒介：海南省工程咨询设计集团有限公司官网

（<http://www.hainanecd.com>）。

### 四、报名文件提交

报名文件提交方式：采用现场递交或快递邮寄。

报名文件提交截止时间：2025 年 9 月 8 日 17 时 30 分（北京时间）。

报名文件提交地点：海南省海口市美兰区和平南街道海府一横路七号美舍大厦 1006 室。

### 五、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系

采购人：海南省国土空间规划设计院有限公司

地址：海南省海口市美兰区和平南街道海府一横路七号美舍大厦 1006 室

联系人：单先生

电话：18664139226

## 第二部分 供应商须知

### 一、总则

1. 供应商提交的报名文件以及供应商与采购人就有关来往函电均应使用中文。

2. 报名文件内容（详见采购文件“第三部分 响应文件内容”，本采购文件没有具体规定和要求的内容格式不限，由供应商自拟）。

3. 若供应商未按采购文件的要求提供资料，或未对采购文件做出实质性响应，将作为无效响应文件。

4. 报名文件中所需的各种证书、证件、证明等若系复印件，须在复印件上加盖供应商单位公章，原件不要求与报名文件同时递交。

### 二、报名文件编制

1. 供应商应完整地填写采购文件中规定的内容。

2. 供应商必须保证报名文件所提供的全部资料真实可靠。

3. 如果报名文件填报的内容不详，或没有提供采购文件中所要求的全部资料及数据，使评审小组无法正常评审的，由此产生的结果由供应商承担。

4. 报名文件外形尺寸应统一为 A4 纸规格，文件所使用的印章必须为企业公章，且与供应商名称完全一致，不能以其他业务章或附属机构印章代替。需签名之处必须由当事人亲笔签署或签章。

5. 报名文件每页须按顺序加注页码，装订牢固且不会轻易脱落。如因装订问题而出现漏页或缺页，由此产生的一切后果由供应商自行承担。

6. 任何行间插字、涂改和增删，必须由供应商授权代表在旁边签字或盖章后方可有效。

### 三、报价

1. 本项目的采购控制价为：**控制价为¥195,000.00元以内（大写人民币壹拾玖万伍仟元整）**，**报名单位根据控制价报价，手写无效。**

2. 供应商报价单（格式自拟）。

3. 投标报价超过最高限价视为无效报价。

### 四、报名文件的数量和签署

1. 报名文件纸质版一式两份，固定装订。

2. 报名文件须按采购文件的要求执行。

3. 报名文件须经法定代表人或授权代表签署和逐页加盖供应商公章。

### 五、报名文件的密封及标记

1. 供应商应将报名文件密封在专用文件袋，封口处应加盖骑缝章。封皮上应写明项目名称、报名单位名称、联系人及联系电话。

2. 响应文件未按上述规定书写标记和密封者，采购单位有权拒收其响应文件。

### 六、报名文件提交截止时间

1. 供应商须在报名文件提交截止时间前将报名文件现场递交或快递邮寄送达采购人规定的地点。

2. 若采购人推迟了报名文件提交截止时间，应以公告的形式通知所有

供应商。在这种情况下，采购人和供应商的权利和义务均应以新的报名文件提交截止时间为准。

3. 在报名文件提交截止时间后递交的响应文件，采购人将拒绝接收。

## 七、报名文件评审及成交

1. 由科技部牵头成立评审小组，小组成员须为 5 人以上单数，由公司审核技术委员会相关人员组成。评审小组成员将按照客观、公正、审慎的原则，根据评审文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。

2. 本次评审采用综合评分法，确定排名第一的单位作为中选单位，中选单位在中选通知书约定的时间内与采购人签订服务协议，在服务期内，如中标人服务不能满足采购人的需要，采购人将终止合作，并根据合同约定追究承包人违约责任。

3. 评审时，评审小组各成员独立对每个有效的报名文件进行符合性审查、同一品牌产品的审查、澄清有关问题、综合比较与评价、复核评标结果、推荐中标候选人名单、编写评标报告和确定中标人。

4. 评审小组在对报名文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等做出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

5. 评审小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式做出。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。

6. 资格性及符合性审查：评审小组根据国家相关法律法规和采购文件的规定，对供应商的资格证明文件进行资格性和符合性审查，如供应商不具备评审资格，评审小组可按投票方式决定是否作无效响应处理。

7. 评审小组在初审中响应文件报价出现前后不一致的，除采购文件另有规定外，按照下列规定修正：

(1) 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

(2) 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以报价单（格式自拟）的总价为准，并修改单价；

(3) 若供应商不同意以上修正，其响应文件将视为无效。

8. 评审小组认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的，评审小组应当将其作为无效响应处理。

9. 评审小组成员对需要共同认定的事项存在争议的，应当按照少数服从多数的原则作出结论。持不同意见的评审小组成员应当在评审结果上签署不同意见及理由，否则视为同意评审报告。

10. 评审方法：评审方法采用综合评分法。按照采购程序、评分标准以及权重分配的规定，评审小组成员分别就各个供应商的技术状况、商务状况及其对磋商文件要求的响应情况进行评议和比较，评出其技术评分和商务评分。将技术评分、商务评分和价格评分相加得出综合得分，综合得分按由高到低顺序排列。综合得分相同的，按最后报价由低到高顺序排列。综合得分和最后报价均相同的，按技术指标由优至劣顺序排列。综合得分

最高的供应商为第一成交候选供应商，综合得分次高的供应商为第二成交候选供应商，依此类推。

## 八、公告

成交供应商确定后，在海南省工程咨询设计集团有限公司官网（<http://www.hnlspd.com.cn>）上公示成交结果，成交公告期不少于3个工作日。

## 九、提出质疑

1. 如果供应商认为采购文件、采购过程、中标结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起7个工作日内，以书面形式向采购人提出质疑。供应商应在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑事项。

2. 提出质疑的供应商应当是参与所质疑项目采购活动的供应商，潜在供应商已依法获取采购文件的，可以对该文件提出质疑。对采购文件提出质疑的，应当在获取采购文件或者采购文件公告期限届满之日起7个工作日内以书面形式向采购人提出。

3. 供应商提出质疑应当提交以下材料：质疑供应商的营业执照复印件、法定代表人身份证明及身份证复印件、授权委托书、代理人的身份证复印件、已参与所质疑项目采购活动的证明材料、质疑函和质疑证明材料。（身份证复印件及相关证明材料均加盖公章）

4. 质疑函应当包括下列内容：（一）供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；（二）质疑项目的名称、编号；（三）具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；（四）事实依据；（五）必要的法律依据；（六）提出质疑的日期。

5. 质疑供应商须在法定质疑期限内一次性补齐或修正。超过法定质疑期限提交的质疑函或补充材料，采购人有权拒收。

6. 供应商任何匿名、非书面形式、超过质疑期的质疑均不予受理。

7. 本项目采购预算金额未达到采购限额标准，供应商应根据《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规向采购人提出投诉。

## 十、签订合同

采购人应在成交公告期满 **30 天内** 与成交供应商签订书面合同，不得超出采购文件和成交供应商报名文件的范围，也不得另行订立背离合同实质性内容的其他协议。

# 第三部分 报名文件内容

请供应商按照以下文件要求的格式、内容制作报名文件，并编制目录及页码，否则将影响对响应文件的评价：

1、报价单

2、营业执照复印件

3、建设行政主管部门颁发的有效的建筑行业（建筑工程）专业设计乙级（含）以上设计资质证书复印件

4、法定代表人身份证复印件、法定代表人授权委托书原件及被授权人身份证复印件（提供联系方式）

5、项目工作团队所有成员身份证复印件、在本公司缴纳的近三个月的社保缴费证明、注册证书或技术职称证书复印件（拟派项目负责人须同时具备在本单位注册的国家一级注册建筑师执业资格及建筑工程相关专业高

级工程师技术职称)

6、必须为未被列入信用中国网站 (www.creditchina.gov.cn) 的“失信被执行人”“重大税收违法案件当事人名单”“政府采购严重违法失信名单”，提供查询结果的网页截图

7、公司业绩

8、获奖情况

9、供应商资格要求相关证明材料及供应商认为需要的其他材料

注：以上复印件均需要加盖公章。

## 第四部分 评审标准和方法

本招标项目的评标办法采用综合评分法。满分为 100 分，其中：价格分 20 分，商务技术分 80 分。综合得分最高者为第一中标候选人。

### 一、报价部分（20 分）

1. 价格得分计算公式：

综合评分法中的价格分统一采用低价优先法计算。

磋商基准价为满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格

磋商报价得分 = (磋商基准价 / 最后磋商报价) × 20% × 100

注：1. 价格得分取小数点后两位，四舍五入。

2. 有效投标人为未被评标委员会判定为无效投标的投标人。

2、小微企业投标价格依据《关于印发中小企业划型标准规定的通知》

(工信部联企业〔2011〕300号)文件及《财政部关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》(财库〔2022〕19号)文件规定,按10%优惠折算后计算投标报价得分。

3. 签订合同时以中小企业投标价格为准。投标文件中必须如实填写中小企业声明函,并在《报价一览表》备注栏中写明,否则视为无效。

## 二、评标细则

评分因素	价格	技术及商务
权重	20%	80%

### 价格评分表(20分)

价格分	评分标准
20	采用低价优先法计算,将通过初步评审的所有投标人最低的投标价格,即满足招标文件要求且价格最低的投标价为基准价,其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算: 价格分=(基准价/投标报价)×价格权值×100

### 商务评分表(30分)

序号	评审内容	评分标准	最高得分
1	类似项目业绩	投标人提供2022年起至今(以中标通知书或合同签订时间为准)与概念建筑设计方案相关的咨询服务业绩,应提供业绩清单及合同封面、对应服务内容盖章扫描件。每提供一个得5分;须提供中标通知书或合同协议复印件,未提供不得分。	20分
2	专家团队	拟派项目负责人须同时具备在本单位注册的国家一级注册建筑师执业资格及建筑工程相关专业高级工程师技术职称得4分;项目成员具备一级注册建筑师或建筑工程相关专业中级(含)以上技术职称,每提供一个得2分;本项满分为10分。(提供注册证书或技术职称证书复印件加盖公章和2025年1月至今任意3个月的在投标人单位缴纳社保的证明)。	10分

## 技术部分（50分）

序号	评审内容	评分标准	最高得分
1	对招标项目现状的理解	<p>根据对招标项目的理解程度对比评价</p> <p>1. 对本次项目现状分析详细、完善、科学合理，完全响应采购需求书的要求得 7.1~10.0 分。</p> <p>2. 对本次项目现状分析详细、完善，基本响应采购需求书的要求得 3.1~7.0 分。</p> <p>3. 对本次项目分析一般，不能完全响应采购需求书的要求得 0.1~3.0 分。</p> <p>4. 无相关内容不得分。</p>	10分
2	对项目的工作方法、主要思路及技术路线	<p>对项目的工作方法、主要思路及技术路线等方面深度的对比评价：</p> <p>对项目内容的理解准确、透彻、到位；对项目特点十分了解，提出方案具有合理性和科学性；提出方案内容详细、完整、科学合理，能够满足项目技术需求得 13.1-20.0 分。</p> <p>对项目内容的理解较准确、到位；对项目特点较了解，提出方案较有合理性和科学性；提出方案内容基本能够满足项目技术需求得 6.1~13.0 分。</p> <p>对项目内容的理解较差；对项目特点了解较差，提出方案较差；成果报告提交的内容不符合要求得 0.1-6.0 分。</p> <p>无相关内容不得分。</p>	20分
3	方案构思内容	<p>根据内容是否清晰、合理、科学可行等进行综合评分。</p> <p>内容详细完整、方案合理、思路清晰、科学可行的得 13.1~20.0 分；</p> <p>内容较完整、思路比较清晰、方案较合理、可行性一般的得 6.1~13.0 分；</p> <p>内容不完整、条理不清、方案思路及可行性较差的得 0.1-6.0 分；</p> <p>无相关内容不得分。</p>	20分