

# 宝安区福海街道稔田社区概念规划暨城市更新 统筹研究项目

## 招标文件信息

项目编号：BACG2020163961

项目名称：宝安区福海街道稔田社区概念规划暨城  
市更新统筹研究项目

包号：A

项目类型：服务类

采购方式：公开招标

货币类型：人民币

评标方法：综合评分法（新价格分算法）

## 资格性审查表

序号	内容
1	投标人必须是在中华人民共和国境内注册的独立法人，且为深圳市政府采购注册供应商，并在宝安区政府采购网上响应投标。
2	投标人须具备有效的城乡规划编制乙级或以上资质。
3	投标人须具备有效的建筑行业（建筑工程）乙级或以上工程设计资质。
4	参与本项目投标的供应商近三年内无行贿犯罪记录（本项由深圳市政府采购中心定期向市人民检察院申请对政府采购供应商库中注册有效的供应商进行集中查询，投标文件中

	无需提供证明材料)。
5	截至开标时间为止,未被深圳市各级政府采购主管部门行政处罚(指禁止参与政府采购活动且在有效期内)的投标人。
6	投标人本项目负责人须为高级工程师或注册城乡规划师。
7	本项目不接受联合体投标,不接受分包、转包。

## 符合性审查表

序号	内容
1	营业执照扫描件
2	城乡规划编制乙级或以上资质证书扫描件
3	建筑行业(建筑工程)乙级或以上工程设计资质证书扫描件
4	项目负责人的高级工程师或注册城乡规划师证书扫描件
5	法人代表证明书和法人代表授权书
6	投标有效期符合招标文件要求
7	投标报价不超出项目预算控制金额
8	对招标文件中带★号条款的响应没有负偏离
9	投标文件没有招标人不能接受的条件
10	无招标文件中列明导致投标无效的其他因素
11	遵守并符合《中华人民共和国招标投标法》及其实施条例、宝安区集体资产监督办法的有关规定
12	投标人可只对其中一个包或几个包服务内容进行投标(如有的话),但不得将一个包中的内容拆开投标,否则作投标无效处理。
13	为保证公平起见,除非另有规定或说明,投标人对同一服务投标时不得同时提供两套或两套以上的方案,否则作投标无效处理。
14	投标报价必须符合国家、深圳市相关法律法规所规定的标准要求。

## 评标信息

### 评标方法：综合评分法（新价格分算法）

综合评分法，是指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标候选人的评标方法。

价格分计算方法：

采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，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：

投标报价得分=(评标基准价 / 投标报价) × 100

评标总得分=F1×A1+F2×A2+……+Fn×An

F1、F2……Fn 分别为各项评审因素的得分；

A1、A2、……An 分别为各项评审因素所占的权重(A1+A2+……+An=1)。

评标过程中，不得去掉报价中的最高报价和最低报价。

此方法适用于货物类、服务类、工程类项目。

序号	评分项		权重(%)	
1	价格		20	
2	技术部分		42	
	序号	评分因素	权重(%)	评分准则
	1	项目服务方案评价	5	根据投标人对工作目标、工作内容、工作依据、组织架构、人员安排、进度安排、评估工作总体思路、项目推进重要举措等方面制定的服务方案进行评价：  优：人员的配置、管理服务承诺等服务整体方案制定详细、针对性强、专业服务经验丰富，方案操作性强的，得 100%分；  良：整体服务方案制定详细、有一定的针对性、专业服务经验较丰富，方案可操作的，得 60%分；  中：整体服务方案针对性不强、相关专业服务经验较少，方案具有一定的操作性的，得 40%分；

				差：未提供项目服务方案的不得分。
	2	项目质量保证措施评价	5	<p>根据投标人对项目制度保障、进度保障、技术力量保障、报告质量保障等方面制定的保证措施进行评价：</p> <p>优：有具体、完整、可行的项目制度保障、进度保障、技术力量保障、报告质量保障等，得 100%分；</p> <p>良：有较为具体、完整、可行的项目制度保障、进度保障、技术力量保障、报告质量保障等，得 60%分；</p> <p>中：有具体、可行的项目制度保障、进度保障、技术力量保障、报告质量保障等，但针对性差，得 40%分；</p> <p>差：没有项目质量保证措施的不得分。</p>
	3	对项目认识、重难点分析及应对措施评价	27	<p>1. 根据投标人对项目整体背景、项目整体情况的认识、重难点的分析以及应对措施等方面进行评价：</p> <p>优：投标人详细说明项目实施关键技术（重点难点）、分析准确并提出合理、可行性高的解决方案的得 90%分；</p> <p>良：投标人详细说明项目实施关键技术（重点难点）、分析较准确并提出可行性较高的解决方案的得 50%分；</p> <p>中：投标人详细说明项目实施关键技术（重点难点）、分析较准确并提出可行性较差的解决方案的得 30%分；</p> <p>差：投标人未详细说明项目实施关键技术（重点难点）、分析不准确未提出解决方案的不得分。</p> <p>2. 投标人对项目所在辖区的城市更新政策熟悉、理解程度进行阐述。根据阐述情况进行评分，优得 10%分，良得 5%分，一般得</p>

				3%分，差得 0 分。 3. 以上两项累计计分。
	4	后续服务评价	5	<p>根据投标人项目后续服务内容、后续服务人员、后续服务保障、后续服务承诺等方面进行评价：</p> <p>优：有具体、完整、可行的后续服务内容、后续服务人员清单、后续服务保障措施、后续服务承诺等，得 100%分；</p> <p>良：有较为具体、完整、可行的后续服务内容、后续服务人员、后续服务保障、后续服务承诺等，得 60%分；</p> <p>中：有具体、可行的后续服务内容、后续服务人员、后续服务保障、后续服务承诺等，但针对性差，得 40%分；</p> <p>差：没有后续服务内容的不得分。</p>
<b>3</b>	<b>商务部分</b>			<b>38</b>
	序号	评分因素	权重 (%)	评分准则
	1	投标人通过相关认证情况	6	<p>1. 投标人属于住房和城乡建设部关于开展全过程工程咨询试点工作的试点企业得 100%分；</p> <p>2. 提供相应证明材料扫描件或网站截图（备注截图对应的网址），否则不得分。</p>
	2	企业资质情况	6	<p>1. 同时具备建筑行业（建筑工程）甲级工程设计资质、城乡规划编制甲级资质得 70%分；</p> <p>2. 具有风景园林设计专项乙级或以上资质、市政行业专业乙级或以上资质、建筑行业（建筑工程）乙级工程设计资质的，每一项得 15%分，最高 30%分；</p> <p>3. 提供相关资质证书扫描件，否则不得分。</p>

3	投标人获奖情况	6	<p>根据 2014 年 1 月 1 日至今的投标人承办项目获奖情况：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 获国家级奖项的，每个奖项得 35%分；</li> <li>2. 获省级奖项的，每个奖项得 15%分；</li> <li>3. 本项累计最高不超过 100%分；</li> </ol> <p>各奖项得分应同时提供以下两项资料，否则不得分：</p> <p>奖项证明材料（奖状、奖牌、表彰文件等）的扫描件或拍照；</p> <p>获奖项目的中标通知书或合同关键信息页（扫描件加盖公章）。</p> <p>奖项证明材料的项目名称应当与获奖项目的中标通知书或合同关键信息页记载的项目名称一致，否则不予得分。</p> <p>国家级奖项应当由国家部委或相关的全国性行业协会（学会）颁发，省级奖项应当由省（自治区、直辖市）人民政府（或行业主管行政机关）或相应区域的行业协会（学会）颁发，否则不得分。</p>
4	投标人同类项目业绩情况	4	<p>根据 2014 年 1 月 1 日至今的投标人承办项目经验：承担过城市更新范围大于 20 万平方米以上的城市更新项目或园区及区域层面的产业规划研究相关项目，每个项目得 50%分，满分 100%分。</p> <p>提供中标通知书或合同关键信息页扫描件作为得分依据，否则不得分。</p>
5	拟投入项目成员情况（项目负责人除外）	10	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 项目组成员具有高级技术职称或注册城乡规划师证的，每个人得 20%分（包括项目负责人在内），本项最高得 60%分；</li> <li>2. 具有中级技术资格证的，每提供一个得 10%分，本项最高得分 40%分。</li> </ol> <p>以上 2 项累加计分（不允许单人重复得分）。</p>

				提供拟安排项目团队成员近三个月（2020年5月-8月）在投标单位购买社保的证明及相关证书扫描件，否则不得分。
	6	诚信情况	6	根据《深圳市财政委员会关于印发〈深圳市政府采购供应商诚信管理暂行办法操作细则〉的通知》（深财购[2017]42号）的要求，投标人在参与政府采购活动中存在诚信相关问题且在主管部门相关处理措施实施期限内的，本项不得分，否则得100%分。投标人无需提供任何证明材料，由代理机构工作人员查询深圳市政府采购中心网站，并向评审委员会提供相关信息。

## 投标书目录

- 1. 投标书
- 2. 投标一览表
- 3. 项目费用支出清单列表
- 4. 服务条款偏离表
- 5. 服务响应方案
- 6. 投标人情况介绍
- 7. 投标人同类项目业绩情况
- 8. 拟安排人员情况表
- 9. 法定代表人证明书
- 10. 法定代表人授权委托书
- 11. 关于资格的声明函
- 12. 无重大违法记录的声明函
- 13. 信用承诺书
- 14. 招标文件要求的其它内容及投标人认为需要补充的内容

宝安区福海街道稔田社区概念规划  
暨城市更新统筹研究项目

(服务类)

公开招标文件

项目编号：BACG2020163961

招标人：深圳市稔田股份合作公司

代理机构：深圳市国信招标有限公司

2020年9月18日

---

# 目 录

<b>关键信息</b> .....	<b>4</b>
项目信息.....	4
投标文件初审表.....	4
<b>第一章 投标人须知</b> .....	<b>10</b>
一、说明.....	10
二、招标文件.....	10
三、投标文件的编制.....	12
四、投标文件的递交.....	16
五、开标与评标.....	18
六、授予合同.....	21
七、关于质疑及投诉时限.....	23
<b>第二章 合同基本内容（供参考）</b> .....	<b>24</b>
<b>第三章 附件</b> .....	<b>36</b>
1. 投标书.....	36
2. 投标一览表.....	37
3. 项目费用支出清单列表.....	38
4. 服务条款偏离表.....	39
5. 服务响应方案.....	40
6. 投标人情况介绍.....	41
7. 投标人同类项目业绩情况.....	42
8. 拟安排人员情况表.....	43
9. 法定代表人证明书.....	44
10. 法定代表人授权委托书.....	45
11. 关于资格的声明函.....	46
12. 无重大违法记录的声明函.....	47
13. 信用承诺书.....	48
<b>第四章 招标邀请</b> .....	<b>49</b>

第五章 投标资料表 .....	51
第六章 服务需求书 .....	53

# 关键信息

## 项目信息

项目名称：宝安区福海街道稔田社区概念规划暨城市更新统筹研究项目

项目编号：BACG2020163961

包号：A

项目类型：服务类

采购方式：公开招标

货币类型：人民币

## 投标文件初审表

资格性检查表	
1	投标人必须是在中华人民共和国境内注册的独立法人，且为深圳市政府采购注册供应商，并在宝安区政府采购网上响应投标。
2	投标人须具备有效的城乡规划编制乙级或以上资质。
3	投标人须具备有效的建筑行业（建筑工程）乙级或以上工程设计资质。
4	参与本项目投标的供应商近三年内无行贿犯罪记录（本项由深圳市政府采购中心定期向市人民检察院申请对政府采购供应商库中注册有效的供应商进行集中查询，投标文件中无需提供证明材料）。
5	截至开标时间为止，未被深圳市各级政府采购主管部门行政处罚（指禁止参与政府采购活动且在有效期内）的投标人。
6	投标人本项目负责人须为高级工程师或注册城乡规划师。
7	本项目不接受联合体投标，不接受分包、转包。
符合性检查表	
1	营业执照扫描件
2	城乡规划编制乙级或以上资质证书扫描件
3	建筑行业（建筑工程）乙级或以上工程设计资质证书扫描件
4	项目负责人的高级工程师或注册城乡规划师证书扫描件
5	法人代表证明书和法人代表授权书
6	投标有效期符合招标文件要求
7	投标报价不超出项目预算控制金额
8	对招标文件中带★号条款的响应没有负偏离
9	投标文件没有招标人不能接受的条件

10	无招标文件中列明导致投标无效的其他因素
11	遵守并符合《中华人民共和国招标投标法》及其实施条例、宝安区集体资产监督办法的有关规定
12	投标人可只对其中一个包或几个包服务内容进行投标（如有的话），但不得将一个包中的内容拆开投标，否则作投标无效处理。
13	为保证公平起见，除非另有规定或说明，投标人对同一服务投标时不得同时提供两套或两套以上的方案，否则作投标无效处理。
14	投标报价必须符合国家、深圳市相关法律法规所规定的标准要求。

### 1、评标方法：综合评分法（新价格分算法）

综合评分法，是指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标候选人的评标方法。

价格分计算方法：

采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，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：

投标报价得分=(评标基准价 / 投标报价)×100

评标总得分=F1×A1+F2×A2+……+Fn×An

F1、F2……Fn 分别为各项评审因素的得分；

A1、A2、……An 分别为各项评审因素所占的权重(A1+A2+……+An=1)。

评标过程中，不得去掉报价中的最高报价和最低报价。

序号	评分项			权重
1	价格			20
2	技术部分			42
	序号	评分因素	权重	评分方式
	1	项目服务方案评价	5	专家打分
<p>根据投标人对工作目标、工作内容、工作依据、组织架构、人员安排、进度安排、评估工作总体思路、项目推进重要举措等方面制定的服务方案进行评价：</p> <p>优：人员的配置、管理服务承诺等服务整体方案制定详细、针对性强、专业服务经验丰富，方案操作性强的，得 100%分；</p> <p>良：整体服务方案制定详细、有一定的针对性、专业服务经验较丰富，方案可操作</p>				

					<p>的，得 60%分；</p> <p>中：整体服务方案针对性不强、相关专业服务经验较少，方案具有一定的操作性的，得 40%分；</p> <p>差：未提供项目服务方案的不得分。</p>
2	项目质量保证措施评价	5	专家打分	<p>根据投标人对项目制度保障、进度保障、技术力量保障、报告质量保障等方面制定的保证措施进行评价：</p> <p>优：有具体、完整、可行的项目制度保障、进度保障、技术力量保障、报告质量保障等，得 100%分；</p> <p>良：有较为具体、完整、可行的项目制度保障、进度保障、技术力量保障、报告质量保障等，得 60%分；</p> <p>中：有具体、可行的项目制度保障、进度保障、技术力量保障、报告质量保障等，但针对性差，得 40%分；</p> <p>差：没有项目质量保证措施的不得分。</p>	
3	对项目认识、重难点分析及应对措施评价	27	专家打分	<p>1. 根据投标人对项目整体背景、项目整体情况的认识、重难点的分析以及应对措施等方面进行评价：</p> <p>优：投标人详细说明项目实施关键技术（重点难点）、分析准确并提出合理、可行性高的解决方案的得 90%分；</p> <p>良：投标人详细说明项目实施关键技术（重点难点）、分析较准确并提出可行性较高的解决方案的得 50%分；</p> <p>中：投标人详细说明项目实施关键技术（重点难点）、分析较准确并提出可行性较差的解决方案的得 30%分；</p> <p>差：投标人未详细说明项目实施关键技术（重点难点）、分析不准确未提出解决方案的不得分。</p> <p>2. 投标人对项目所在辖区的城市更新政策</p>	

					<p>熟悉、理解程度进行阐述。根据阐述情况进行评分，优得 10%分，良得 5%分，一般得 3%分，差得 0 分。</p> <p>3. 以上两项累计计分。</p>
	4	后续服务评价	5	专家打分	<p>根据投标人项目后续服务内容、后续服务人员、后续服务保障、后续服务承诺等方面进行评价：</p> <p>优：有具体、完整、可行的后续服务内容、后续服务人员清单、后续服务保障措施、后续服务承诺等，得 100%分；</p> <p>良：有较为具体、完整、可行的后续服务内容、后续服务人员、后续服务保障、后续服务承诺等，得 60%分；</p> <p>中：有具体、可行的后续服务内容、后续服务人员、后续服务保障、后续服务承诺等，但针对性差，得 40%分；</p> <p>差：没有后续服务内容的不得分。</p>
	<b>商务部分</b>				<b>38</b>
	<b>序号</b>	<b>评分因素</b>	<b>权重</b>	<b>评分方式</b>	<b>评分准则</b>
<b>3</b>	1	投标人通过相关认证情况	6	专家打分	<p>1. 投标人属于住房城乡建设部关于开展全过程工程咨询试点工作的试点企业得 100%分；</p> <p>2. 提供相应证明材料扫描件或网站截图（备注截图对应的网址），否则不得分。</p>
	2	企业资质情况	6	专家打分	<p>1. 同时具备建筑行业（建筑工程）甲级工程设计资质、城乡规划编制甲级资质得 70%分；</p> <p>2. 具有风景园林设计专项乙级或以上资质、市政行业专业乙级或以上资质、建筑行业（建筑工程）乙级工程设计资质的，每一项得 15%分，最高 30%分；</p> <p>3. 提供相关资质证书扫描件，否则不得分。</p>

	3	投标人获奖情况	6	专家打分	<p>根据 2014 年 1 月 1 日至今的投标人承办项目获奖情况：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 获国家级奖项的，每个奖项得 35%分；</li> <li>2. 获省级奖项的，每个奖项得 15%分；</li> <li>3. 本项累计最高不超过 100%分；</li> </ol> <p>各奖项得分应同时提供以下两项资料，否则不得分：</p> <p>奖项证明材料（奖状、奖牌、表彰文件等）的扫描件或拍照；</p> <p>获奖项目的中标通知书或合同关键信息页（扫描件加盖公章）。</p> <p>奖项证明材料的项目名称应当与获奖项目的中标通知书或合同关键信息页记载的项目名称一致，否则不予得分。</p> <p>国家级奖项应当由国家部委或相关的全国性行业协会（学会）颁发，省级奖项应当由省（自治区、直辖市）人民政府（或行业主管行政机关）或相应区域的行业协会（学会）颁发，否则不得分。</p>
	4	投标人同类项目业绩情况	4	专家打分	<p>根据 2014 年 1 月 1 日至今的投标人承办项目经验：承担过城市更新范围大于 20 万平方米以上的城市更新项目或园区及区域层面的产业规划研究相关项目，每个项目得 50%分，满分 100%分。</p> <p>提供中标通知书或合同关键信息页扫描件作为得分依据，否则不得分。</p>
	5	拟投入项目成员情况（项目负责人除外）	10	专家打分	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 项目组成员具有高级技术职称或注册城乡规划师证的，每个人得 20%分（包括项目负责人在内），本项最高得 60%分；</li> <li>2. 具有中级技术资格证的，每提供一个得 10%分，本项最高得分 40%分。</li> </ol> <p>以上 2 项累加计分（不允许单人重复得分）。</p> <p>提供拟安排项目团队成员近三个月（2020 年</p>

					5月-8月)在投标单位购买社保的证明及相关证书扫描件,否则不得分。
	6	诚信情况	6	专家打分	根据《深圳市财政委员会关于印发〈深圳市政府采购供应商诚信管理暂行办法操作细则〉的通知》(深财购[2017]42号)的要求,投标人在参与政府采购活动中存在诚信相关问题且在主管部门相关处理措施实施期限内的,本项不得分,否则得100%分。投标人无需提供任何证明材料,由代理机构工作人员查询深圳市政府采购中心网站,并向评审委员会提供相关信息。

## 2、定标方法

- 1) 采用评定分离,
- 2) 定标方法: 自定法
- 3) 进入定标环节的投标人数量: 综合评分前3名进入定标环节。

# 第一章 投标人须知

## 一、说明

### 1 资金来源

1.1 招标人计划将一部分资金用于支付本次招标后所签订的合同项下的款项。

### 2 招标人及代理机构

2.1 “招标人”是指按照宝安区集体资产监督管理办法，进行招标采购的宝安区集体经济主体。本项目招标人信息见第五章“投标资料表”。

2.2 “代理机构”是指受招标人委托，在深圳市宝安区政府采购中心交易平台从事招标组织、服务等工作的咨询服务单位。本招标文件的代理机构信息见第五章“投标资料表”。

### 3 版本说明

3.1 本版本适用于货物类网上招标项目采购。

### 4 合格的投标人

4.1 遵守并符合《中华人民共和国招标投标法》及其实施条例、宝安区集体资产监督管理办法以及本招标文件的有关规定。

4.2 符合本项目招标公告/招标邀请的“投标人资格要求”，详见本项目招标公告或第四章“招标邀请”。

4.3 在法律上和财务上独立、合法运作并独立于招标人和代理机构的投标人。

4.4 在深圳市政府采购中心注册的政府采购供应商。

### 5 合格的服务

5.1 必须是提供符合采购需求的服务。

5.2 投标人应保证，招标人在中华人民共和国使用该服务的任何一部分时，免受第三方提出的侵犯其专利权、商标权或工业设计权的起诉。

### 6 投标费用

6.1 投标人应承担所有与准备和参加投标有关的费用。不论投标的结果如何，代理机构和招标人均无义务和责任承担这些费用。

## 二、招标文件

### 7 招标文件构成

7.1 要求提供的服务、招标过程和合同条件在招标文件中均有说明。

招标文件由以下部分组成：

1. 关键信息：包括投标文件初审表、评分表等

## 2. 标书，共六章，内容如下：

- 第一章 投标人须知
- 第二章 合同格式（供参考）
- 第三章 附件
- 第四章 招标邀请
- 第五章 投标资料表
- 第六章 服务需求书

7.2 投标人应认真阅读招标文件中所有的事项、格式、条款和技术规范等。投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标没有对招标文件在各方面都作出实质性响应是投标人的风险，并可能导致其投标被拒绝。

## 8 招标文件的澄清

8.1 任何要求对招标文件进行澄清的投标人，均应于“招标邀请”中所述答复截止时间前以书面形式通知代理机构。代理机构对在规定的时间内收到的对招标文件的澄清要求均以公告形式或网上答疑形式在深圳公共资源交易中心（<http://www.baoan.gov.cn/jyzx/index.html>）上予以答复，投标截止时间前，投标人有义务浏览上述网站，已发布的投标答疑视为已送达投标人。该答复作为招标文件的一部分，对投标人有约束力。

8.2 投标供应商若认为招标文件的技术要求有倾向性或不公正性，可在招标答疑阶段书面提出，以维护招标行为的公平、公正，代理机构对在规定的时间内收到的对招标文件的澄清要求均以公告形式或网上答疑形式在深圳公共资源交易中心（<http://www.baoan.gov.cn/jyzx/index.html>）上予以答复，投标截止时间前，投标人有义务浏览上述网站，已发布的答复公告视为已送达投标人。该答复作为招标文件的一部分，对投标人有约束力。

8.3 为体现采购公平与效率相结合的原则，采购机构在发布澄清或修改公告时，会根据澄清或修改内容对投标供应商影响程度作出是否延期开标的决定。如投标供应商认为澄清或修改内容对其参与本项目投标影响较大，需要更多时间做投标准备，必须在公告或答疑发出两天前书面向代理机构提出推迟开标的要求，否则代理机构不接受有关不推迟开标的质疑，如需延迟开标时间的在澄清或修改发布起延期不超过 15 天。

8.4 对于没有提出澄清又参与了该项目投标的供应商将被视为完全认同招标文件，投标截止后不再受理针对招标文件的相关质疑或投诉。

8.5 对招标文件中描述有歧义或前后不一致的地方，评标委员会有权进行评判，但对同一条款的评判适用于每一个投标人。

## 9 招标文件的修改

9.1 在投标截止日期前，招标人可主动地或依据投标人要求澄清的问题而修改招标文件，并以公告形式登载在深圳公共资源交易中心（<http://www.baoan.gov.cn/jyzx/index.html>），投标截止时间前，投标人有义务浏览宝安区政府采购网站，已刊登的澄清公告视为已送达投

标人。

9.2 为使投标人在准备投标文件时有合理的时间考虑招标文件的修改，招标方可酌情推迟投标截止日期，并以公告形式通知已在宝安区政府采购网上响应投标的每一投标人。

9.3 招标文件的修改书将构成招标文件的一部分，对投标人有约束力。

### 三、投标文件的编制

#### 10 投标的语言及计量单位

10.1 投标人提交的投标文件以及投标人与代理机构和招标人就有关投标的所有来往函电均应使用中文书写。任何非中文的资料，都应提供中文翻译本，在解释时以中文翻译本为准。

10.2 除非下文另有约定，本招标文件使用中华人民共和国法定计量单位。

#### 11 投标文件构成

11.1 投标人应按本招标文件规定的投标书目录提供招标要求的所有材料：

- (1) 投标书（格式见附件 1）
- (2) 投标一览表（格式见附件 2）
- (3) 项目费用支出清单列表（格式见附件 3）
- (4) 服务条款偏离表（格式见附件 4）
- (5) 服务响应方案（格式见附件 5）
- (6) 投标人情况介绍（格式见附件 6）
- (7) 投标人同类项目业绩情况（格式见附件 7）
- (8) 拟安排人员情况表（格式见附件 8）
- (9) 法定代表人证明书（格式见附件 9）
- (10) 法定代表人授权委托书（格式见附件 10）
- (11) 关于资格的声明函（格式见附件 11）
- (12) 无重大违法记录的声明函（格式见附件 12）
- (13) 信用承诺书（格式见附件 13）
- (14) 招标文件要求的其它内容及投标人认为需要补充的内容（格式自定）

11.2 投标文件必须是通过在深圳公共资源交易中心（<http://www.baoan.gov.cn/jyzx/index.html>）下载的投标书编制软件制作的，并使用投标人密钥及正确加密规则加密成功的电子档文件（文件格式为 BID 文件），否则将导致其投标被拒绝。）

#### 12 投标文件格式

12.1 投标人应按招标文件提供的“投标文件格式”填写（表格可以按同样格式扩展）。

12.2 本招标文件中的“包”是最小的“标的单位”，投标人可对本“招标文件”中所列的所有服务项进行投标，投标人可只对其中一个包或几个包服务内容进行投标（如有的话），但不得将一个包中的内容拆开投标，否则将导致其投标被拒绝。

### **13 投标报价和货币**

- 13.1 投标报价应按“投标资料表”的要求报价，以人民币为结算单位。
- 13.2 有关服务的报价应包括要向中华人民共和国政府缴纳的增值税和国家规定的所有税费。
- 13.3 投标报价为一次性报价，开标后不得更改，投标人对项目的报价必须是唯一的，招标人不接受有任何选择的报价。

### **14 投标人资格的证明文件**

- 14.1 投标人应提交证明其有资格参加投标和中标后有能力履行合同的文件，并作为其投标文件的一部分。
- 14.2 投标人除招标文件规定的资格条件外，还必须符合国家法规规定的强制性条件，并提供相关证明文件，作为投标文件的一部份。
- 14.3 投标人应提交证明其中标后能履行合同的资格证明文件，包括投标人已具备履行合同所需的财务、技术和生产能力。
- 14.4 投标人提交的合格性的证明文件应当是合法有效的。
- 14.5 投标人应提交参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明，并作为其投标文件的一部分。

### **15 证明服务的合格性和符合招标文件规定的文件**

- 15.1 投标人应提交证明文件证明其提供的合同项下的服务的合格性符合招标文件的规定，证明文件作为投标文件的一部分。
- 15.2 证明服务与其文件要求相一致的文件可以是文字资料、图纸、数据或照片。
- 15.3 投标人在阐述第 15.2 条时应注意招标人在采购需求中指出的工艺、材料和设备的标准以及参照的品牌、分类型号仅起说明作用，并没有任何限制性，投标人在投标中可以选用替代标准、品牌或分类型号，但这些替代要实质上满足招标文件中技术规格的要求，是否符合要求，由评标委员会作出评判。
- 15.4 为保证公平起见，除非另有规定或说明，投标人对同一服务投标时不得同时提供两套或两套以上的方案，否则作投标无效处理。

### **16 投标保证金**

根据深圳市政府采购的规定，参与本项目的投标人无须提供投标保证金。

### **17 投标有效期**

- 17.1 根据本须知第 19 条规定，投标应在“投标资料表”中所规定的时期内保持有效。
- 17.2 特殊情况下，在原投标有效期截止之前，代理机构可要求投标人同意延长投标有效期。这种要求与答复均应以书面形式提交。投标人可拒绝代理机构的这种要求，其投标保证金将不会被没收。接受延长投标有效期的投标人将不会被要求和允许修正其投标，而只会被要求

相应地延长其投标保证金的有效期。在这种情况下，本须知第 16 条有关投标保证金的退还和没收的规定将在延长了的有效期内继续有效。拒绝接受延长投标有效期的投标人会被视为退出投标。

## 18 投标文件的书写要求

18.1 投标人应准备所投投标项目的电子投标文件一份，此电子投标文件须由投标人根据招标人提供的后缀名为.zbs 的电子采购文件，使用《投标书编制软件》编制。投标人应使用最新版本的投标书编制软件制作投标文件，因投标人未及时更新投标书编制软件造成投标文件出错（如：开标一览表空白，无法正常导入投标书浏览软件等）而导致的投标无效，后果由投标人自负。（请投标人制作投标文件前，在宝安政府采购网左下角“相关软件下载”中下载并安装最新版本的投标书编制软件，或在打开新版投标书编制软件时按自动升级提示要求安装投标书编制软件至最新版本。）

18.2 投标人在利用《投标书编制软件》编制投标书时须注意：

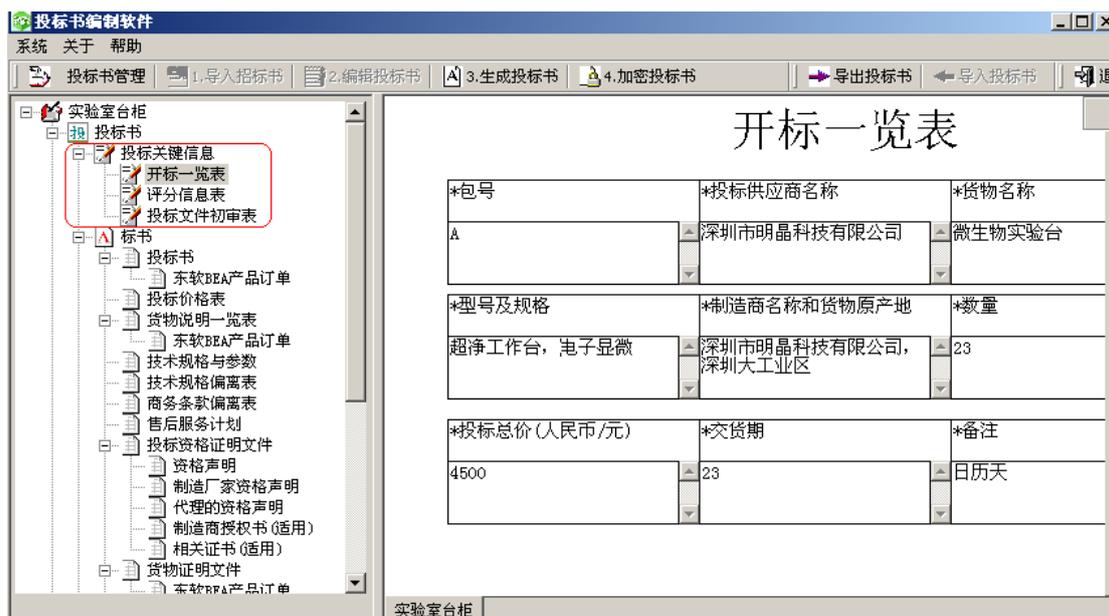
1、导入《投标书编制软件》的招标文件项目编号、包号应与以此制作的投标文件项目编号、包号一致。例如，不能将甲项目 A 包的招标文件导入《投标书编制软件》，制作乙项目 B 包的投标文件。否则，投标将被拒绝。

2、不能用非本公司的电子密钥加密本公司的投标文件，或者用其它公司的登录用户上传本公司的投标文件。否则，视为无效投标。

3、要求用《投标书编制软件》编制投标书的包，不能用其它方式编制投标书，否则，视为无效投标。编制投标文件时，电脑须连通互联网。

4、投标文件不能带病毒。政府集中采购机构将用瑞星杀毒软件和赛门铁克杀毒软件对投标文件进行病毒检测，如果这两种软件均报告发现病毒，则代理机构认为该投标文件带病毒，其投标将被拒绝。

5、完整填写“投标关键信息”，如下图所示：



如果在投标文件的其它地方有与“投标关键信息”内容相冲突的，以“投标关键信息”为准。

6、投标人在编辑投标文件时，在投标文件目录中属于本节点内容的必须在本节点中填写，填写到其他节点或附件的将可能导致投标无效，一切后果由供应商自行承担。填写完投标文件后，要检查每一个章节中图片的清晰程度，如果图片中字体的笔划不连贯，难以辨识的，请及时更换，以确保图片清晰可辨，因为无法辨识的图片将导致对该投标文件不利的专家评定。

7、投标书编写完成后，必须用属于本公司的电子密钥进行加密，否则视同未盖公章，将导致投标文件无效。

8、投标人在使用《投标书编制软件》过程中遇到无法正常编辑或生成投标文件时，必须于开标 24 小时前将具体问题书面送达宝安区政府采购中心，否则由此产生的问题由投标人负责。

9、代理机构不接受投标截止时间后递交的纸质、电子、传真等所有形式的投标文件。由于对网上招投标操作不熟悉或自身电脑、网络的原因导致不能在投标截止时间之前上传投标文件，代理机构不负任何责任。建议于开标前一个工作日完成投标文件的制作与上传，如果上传有困难，请及时咨询中采信息技术有限公司，联系电话：0755-27758326。

10、如果开标时代理机构出现网络故障、技术故障，影响了招投标活动，有权采取措施如延期、接受无法从网上上传的投标书等，以保障招投标活动的公开、公平和公正，投标供应商不得对此持有异议。

18.3 电报、电话、传真形式的投标概不接受。

18.4 投标文件不用盖章或签字，资格证明文件按招标要求提供扫描件。

## 四、投标文件的递交

### 19 投标文件的加密

19.1 . 在投标文件制作完成后，投标书编制软件自带的加密程序能自行对其进行加密，投标人无须用其它加密方式。此加密程序确保投标文件在到达投标截止时间后才能解密查看。在加密过程中，加密软件会根据项目信息自动获取对应项目的加密规则文件，如下图所示：



(图 1：标书加密)

点击“开始”按钮进行标书加密，根据软件的提示信息完成标书的加密。



(图 2: 标书加密成功)

## 20 投标

### 20.1 网上投标

投标人必须在采购文件规定的投标截止时间前用电子密钥登录深圳公共资源交易中心网站 (<http://www.baoan.gov.cn/jyzx/index.html>), 用“应标管理”→“上传投标文件”功能点上传投标文件。如果没有该功能点, 请致电深圳市政府采购中心保证金咨询电话核查贵公司的投标保证金是否到账, 并请求开通上传投标文件权限。为避免网络拥堵, 请提前上传投标文件, 不接收网下递交的投标文件。

20.2 代理机构可以按本须知第 9 条规定, 通过修改招标文件自行决定酌情延长投标截止期。在此情况下, 代理机构、招标人和投标人受投标截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止期。在项目延期后, 出于投标文件的保密考虑, 建议投标人重新加密投标文件, 重新上传。

20.3 投标截止时投标人不足三家, 或有效投标少于三家招标方有权宣布此次招标无效, 重新招标或采用其它方式采购。

## 21 迟交的投标文件

21.1 投标截止时间以后不得上传投标文件, 不接收网下递交的投标文件。

## 22 投标文件的修改与撤回

22.1 投标人提交投标文件后, 在投标截止时间前可对其投标文件进行修改并重新上传投标文件或在网上进行撤销投标的操作。

22.2 投标截止时间以后不得修改投标文件。

22.3 从投标截止期至投标人在投标书格式中确定的投标有效期之间的这段时间内, 投标人不得撤回其投标, 否则其投标保证金将按照本须知第 16.7 条的规定被没收。

22.4 评标委员会不向落标方解释落标原因, 不退还投标文件。

### **23 评标委员会**

23.1 招标人将按照《中华人民共和国招标投标法》及其实施条例、以及宝安区集体资产监督管理办法的有关规定成立评标委员会, 评标工作由评标委员会负责。

## **五、开标与评标**

### **24 开标**

24.1 招标人根据采购文件规定的时间、地点对投标文件进行解密, 开标, 并在网上公布开标结果。

24.2 按照第 22.1 条规定, 在网上进行了“撤销投标”和“投标响应拒绝”的操作的投标将不予开封。

24.3 本项目进行网上投标, 当招标人开标后, 投标人即可登录“深圳市宝安区政府采购网”, 用“应标管理→浏览开标一览表”功能查看开标一览表。

### **25 投标文件的澄清**

25.1 在评标期间, 评标委员会可要求投标人对其投标文件进行澄清, 但不得寻求、提供或允许对投标价格等实质性内容做任何更改。有关澄清的要求和答复均应以书面形式提交。

### **26 投标文件的初审**

26.1 投标文件的初审包括资格性审查和符合性审查。

26.2 资格性审查: 依据法律法规和招标文件的规定对投标文件中的资格证明文件、投标保证金等进行审查, 内容详见《关键信息》→《投标文件初审表》。

26.3 算术错误将按以下方法更正(次序排先者优先):

26.3.1 若开标一览表中单价和总价相矛盾, 以投标总价为准;

26.3.2 若开标一览表中报价与投标价格表不一致, 以开标一览表为准;

26.3.3 若用文字表示的数值与用数字表示的数值不一致, 以文字表示的数值为准;

26.3.4 若投标书中声明的投标总价与以开标一览表不一致, 以开标一览表为准;

26.3.5 若投标一览表中报价与开标一览表不一致, 以开标一览表为准。

如投标人不接受以上对其错误的更正, 其投标将被拒绝。

26.4 符合性检查: 依据招标文件的规定, 从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查, 以确定是否对招标文件的实质性要求作出响应。评标委员会决定投标的响应性只根据投标本身的内容, 而不寻求外部的证据。内容详见《关键信息》→《投标文件初审表》。

26.5 实质上没有响应招标文件的要求将作投标无效处理。投标人不得通过修正或撤销不合规要求的偏离从而使其投标成为实质性响应的投标。如有下列情况之一的，经评标委员会认定，视为非实质性响应，将导致投标无效：

- 1) 投标人未提交投标保证金或金额不足；
- 2) 没有按招标文件要求提供资质证明文件；
- 3) 没有按招标文件要求提供服务授权书；
- 4) 投标有效期不足；
- 5) 投标文件的编写不符合招标文件要求；
- 6) 没有按招标要求填写格式文件；
- 7) 投标报价不符合招标文件要求；
- 8) 投标报价有缺漏项；
- 9) 投标报价超出项目控制金额；
- 10) 投标文件列明的项目完成期限超出招标文件规定的期限；
- 11) 对招标文件中带★号条款的响应有负偏离；
- 12) 投标文件附有招标人不能接受的条件；
- 13) 招标文件中列明导致投标无效的其他因素；
- 14) 出现违反国家规定法律、法规、规章、条例对本项目规定的的所有其他情形。
- 15) 未能通过投标文件的初审包括资格性审查和符合性审查的要求作投标无效处理。

26.6 对不属于“投标无效”或“拒绝投标”列示的其他情形，包括投标文件中不构成实质性偏差的不正规、不一致或不规则，给评审带来不便，除法律法规另有规定外，评标委员会可以接受，并酌情扣分处理。

26.7 根据项目具体情况，评标委员会有权决定招标文件中“可能导致投标无效”或“可能导致其投标被拒绝”等具体条款是否实施“投标无效”或“投标被拒绝”，但对同一条款的裁决应适用于每一个投标人。如果评标委员会认为投标文件存在不完善或有纰漏的情况，但又没有违反实质性规定，不足以导致投标无效的，应作扣分处理。

26.7.1 由于投标书编制软件设置开标一栏表固定格式只有“交货期”栏目的原因，服务类项目不存在“交货期”，投标人在编制服务类项目投标文件时“交货期”建议统一填“1”，投标人投标文件只要对项目具体的服务期限作出响应此项填写内容不作为投标无效条款。

26.8 如果投标人的投标报价明显低于市场价格，评标委员会认定其有恶性竞争的嫌疑，会要求其作出解释，若其解释被评委会接受，可确定其报价合理；如其解释不被评委会接受，评委会将会劝其退出投标，如投标人坚持不退出，投标人必须承诺向招标人提供履约担保，担保金额为其投标报价与项目控制金额的差价部分。

27 评标方法和定标原则（本项目具体所采用的评标方法详见《关键信息》→《评标信息》）

27.1. 综合评分法

综合评分法是指在最大限度满足招标文件实质性要求前提下,按照招标文件规定的各项评价因素进行量化打分,每个投标供应商的总得分应以去掉一个最高分和一个最低分后的汇总得分除以(专家人数-2)的平均分值确定,以综合得分最高的投标供应商作为中标候选人或中标供应商的评标方法。

#### 27.1.1 投标文件的初审和投标价格

27.1.1.1 资格性检查,见 26.2。

27.1.1.2 符合性检查,见 26.4。

27.1.1.3 针对第 27.2.1.2 条所述内容,如投标人未提供或未完全提供,则将被视为非实质性响应招标文件。

27.1.1.4 评标委员会将依据委托招标金额作为授予合同价格的上限,在委托招标金额未得到追加之前,只对委托招标金额内的投标进行评定。

27.1.1.5 评标委员会同时将参照本须知第 26 条规定,只对确定为实质上响应招标文件要求的投标进行下一步评定。

#### 27.1.2 综合评审

27.1.2.1 对通过符合性检查的投标人进行综合评审,评审内容包括:

##### 27.1.2.2 评比因素

序号	评比因素	权重
1		
2		
3		
.....		

##### 27.1.2.3 加权计算

评标委员会按照下述公式对每个通过资格性检查和符合性检查且报价不超过预算控制金额的投标供应商进行评审、打分,然后汇总每个投标供应商每项评分因素的得分。

评标总得分 =  $(A1 \times J + A2 \times S + \dots + An \times X)$  ;

J、S、.....X 分别为各项评分因素,各因素满分均为 100 分;

A1、A2、A3、... An 分别是各项评分因素所占的权重  $(A1 + A2 + A3 + \dots + An = 1)$  ;

价格分计算方法: 价格分 =  $[1 - (\text{投标价格} - \text{最低价}) / \text{最低价}] \times \text{价格权重}$ ,当价格分 < 0 时,取 0 分。

#### 27.1.3 定标原则: 评定分离:

按评审后得分由高到低顺序排序。得分最高的投标供应商排序靠前。得分相同的,按投标报价由低到高排列,报价最低者排序靠前。得分且投标报价相同的,则现场通知同分同价的投标人法人代表或投标代表(凭身份证)到达开标现场抽签决定排序(抽签方法同上)。评标委员会推荐排序靠前的 3 名进入定标程序。定标会议由招标人组织,本项目采用自定法

确定中标人。

#### 27.2 评标注意事项

- 1) 评标是招标工作的重要环节，评标委员会应独立进行评标。评标委员会应公正、平等地对待所有投标人。
- 2) 评标委员会应遵守职业道德和评标现场工作纪律，确保评标质量。
- 3) 为保证评标工作的公平公正性，除本须知第 25 条的规定外，从接到评标通知到中标（成交）通知书发出之前，评委不得与投标人或者与招标结果有利害关系者私下接触。在招标工作结束后，评标委员会成员和参与评标的有关工作人员不得透露对投标文件的评审和比较以及与评标有关的其他情况。
- 4) 在评标中，不得改变招标文件中规定的评标标准、方法和中标条件。

### 28 中标结果公示

28.1 评标及定标结束后，代理机构和招标人将在“宝安区社区集体经济综合监管服务平台”（<http://jtzc.baoan.gov.cn>）、“深圳公共资源交易中心网站”（<http://www.baoan.gov.cn/jyzx/index.html>）、代理机构网站及招标人社区公告栏上公示评标结果，公示期为 3 个日历日。若投标人对评标结果有异议，投标人可以用书面形式向代理机构提出书面质疑，若公示期内未提出质疑，则视为认同评标结果。

28.2 提出质疑的供应商应保证其质疑的真实性和靠性，并承担相应的法律责任。

### 29 资格后审

29.1 招标人保留审查中标供应商投标文件响应及承诺是否与实际一致的权利，包括对中标供应商投标的真实可靠性、规模、人员、场地、货物等方面的核实或现场考察。如发现虚假投标或弄虚作假的，招标人有权提请评标委员会根据相关法律法规确定最终结果。

## 六、授予合同

### 30 授予合同时更改采购服务内容的权力

30.1 代理机构和招标人在授予合同时有权在“投标资料表”规定的幅度内对招标文件中规定的服务内容予以增加或减少，但不得对单价或其它的条款和条件做任何改变。

### 31 接受和拒绝任何或所有投标的权力

31.1 代理机构和采购仍保留在投标之前任何时候接受或拒绝任何投标或所有投标，以及宣布招标无效的权利，对受影响的投标人不承担任何责任，也无义务向受影响的投标人解释采取这一行动的理由。

### 32 中标通知书

32.1 中标人确定后，代理机构将在“深圳公共资源交易中心网站”（<http://www.baoan.gov.cn/jyzx/index.html>）上发布中标结果公示，中标人凭单位证明和本人身份证到代理机构领取《中标通知书》。

32.2 中标通知书是合同的重要组成部分。

### 33 签订合同

33.1 中标人应按《中标通知书》指定的时间、地点与买方签订合同。

33.2 “招标文件”、中标人的“投标文件”及其澄清文件等，均为签订合同的依据。

33.3 招标人自合同签订后，到街道集体资产监督部门备案。

33.4 合同中应包含验收、履约监管、违约责任等相应条款。招标人在抽样检测、验收或使用过程中发现与招投标文件不符合、严重质量问题、假冒伪劣产品等重大可疑情况的，以及供应商在服务及售后等方面违反招投标文件约定或国家相关法律法规的应当及时与供应商交涉并追究违约责任。

### 34 取消中标资格

34.1 中标供应商放弃中标资格的，或者中标供应商的中标资格被依法确认无效的，应当重新组织采购或由招标人依据有关规定从其他候选中标供应商中确定替补中标供应商。

### 35 中标服务费

35.1 中标供应商应当在领取中标通知书时须向代理机构缴纳招标代理服务费。

35.2 本项目招标代理服务费按照《关于宝安区公共资源交易中心开展集体资产交易工作有关事项的通知（宝集资〔2017〕36号）》的计费标准收取中标服务费，即：“**货物与服务采购项目交易代理服务费参照《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号文件）及其相关配套文件的规定执行。**”

服务类型	服务类
中标金额（万元）	
100 以下的部分	1.5%
100—500 的部分	0.8%
500—1000 的部分	0.45%
1000—5000 的部分	0.25%
5000—10000 的部分	0.10%

注：1、按本表费率计算的收费为招标代理服务全过程的收费基准价格，单独提供编制招标文件（有标底的含标底）服务的，可按规定标准的30%计收。

2、招标代理服务收费按差额定率累进法计算。例如：某服务招标代理业务中标金额为230万元，计算招标代理服务费额如下：

$$100 \text{ 万元} \times 1.5\% = 1.5 \text{ 万元}$$

$$(230 - 100) \text{ 万元} \times 0.8\% = 1.04 \text{ 万元}$$

$$\text{合计收费} = 1.5 + 1.04 = 2.54 \text{ (万元)}$$

## 七、关于质疑及投诉时限

36 投标人认为招标文件、交易过程和交易结果使自己的权益受到损害的，应当自知道或应当知道其权益受到损害之日起 5 个工作日内以书面形式向股份合作公司、代理机构等（以下简称“被质疑人”）提出质疑。质疑文件由代理机构统一受理。

被质疑人应当自收到书面质疑之日起 15 个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑人和其他有关投标人，但答复内容不应涉及商业秘密。

前款所称投标人应当自知道其权益受到损害之日是指：

- （一）对招标文件的质疑，为招标文件公布之日；
- （二）对交易过程的质疑，为各交易程序环节结束之日；
- （三）对中标（成交）结果以及评审委员会（谈判小组）组成人员的质疑，为中标（成交）结果公示之日。

37 质疑人须提供相关证明材料，包括但不限于权益受损害的情况说明及受损害的原因、证据内容等，并对质疑内容的真实性承担责任。股份合作公司对交易需求内容的答复是终局的，质疑人不可重复质疑或向有关部门投诉。

38 对被质疑人答复不满意或被质疑人未在规定时间内答复的，质疑人可以自收到答复之日或者答复期满之日起 15 日内向主管部门投诉。投诉的事项应当是经过质疑的事项。主管部门应当在收到投诉后 30 个工作日内作出处理决定并以书面形式通知投诉人；情况复杂的，经主管部门负责人批准可以延长 10 个工作日。

39 下列情形不作为质疑投诉，按照有关法律、法规的规定处理：

- （一）投标人在质疑投诉期限届满后提出的情况反映和举报。
- （二）投标人以外的其他参与人的投诉和情况反映。
- （三）监察、审计、信访等部门转来的投诉和情况反映。
- （四）其他的情况反映、举报、意见和建议等。

40 投标人的质疑或者投诉需要向有关部门取得相关证明或者组织专门机构、人员进行检验、检测或者鉴定的，所需时间不计入质疑投诉处理期间。

## 第二章 合同基本内容（供参考）

# 规划编制（设计）合同

项目名称：宝安区福海街道稔田社区概念规划暨城市更新统筹研究

项目地点： 深圳市宝安区

证书编号：

委托方： 深圳市稔田股份合作公司

受托方：

签订日期：       年       月       日

# 规划编制（设计）合同

委托方（以下称“甲方”）：深圳市稔田股份合作公司

受托方（以下称“乙方”）：

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《城市规划编制办法》及其他相关法律、法规，就甲方委托乙方编制《宝安区福海街道稔田社区概念规划暨城市更新统筹研究》，双方协商一致，签订本合同。

## 第一条 项目基本情况

（一）项目名称：宝安区福海街道稔田社区概念规划暨城市更新统筹研究（以下简称“本项目”）

（二）规划范围：本项目规划北至金咏石材批发市场，西临万丰水库，东至广深公路，规划用地面积约 31.7 公顷。

（三）主要规划内容：通过改造模式研究、规模论证、城市设计研究、公共服务设施研究等前期研究划定拆除范围，明确更新方向，确定开发建设规模。

（四）规划的深度：概念规划暨城市更新统筹研究。

## 第二条 技术要求

（一）主要技术依据：《城市规划编制办法》、《城市规划编制办法实施细则》、《深圳市城市更新办法》等法规。

（二）成果及格式要求：按国家、广东省、深圳市现行的技术规定执行；

## 第三条 项目进度

（一）本项目自乙方收到甲方本合同第一期合同款之日起开始，60 个工作日内提交最终成果，具体进度如下：

### 1、成果内容

本项目规划成果包括概念规划暨城市更新统筹研究文本、规划图纸，具体以《规划任务

委托书》为准（详见附件）。

（1）概念规划暨城市更新统筹研究文本

1）土地权属信息的全面摸底调查：包括两规处理用地、新三规处理用地、非农建设用地、旧屋村用地、已征/已转国有用地、未完善征转手续用地等，明确权属清晰土地占比；

2）影响城市更新项目开发的外部环境调查研究：包括宏观经济环境、城市产业发展格局及动向、上层次和相关规划要求等内容；

3）城市更新发展方向和概念方案：借鉴类似地区的发展规律，提出城市更新项目用地发展方向和功能定位，确定开发思路和整体概念规划方案。

4）开发实施路径：拟订开发思路和方向性问题的解决方案，划定可开展城市更新计划申报的更新单元范围线，并提出相关建议。

（2）主要规划图纸为：

1）区位分析图

2）土地利用现状图

3）现状交通分析图

4）总平面图

5）功能分区图

6）道路交通规划图

7）公共服务设施规划图

8）绿地景观规划图

9）整体鸟瞰图以及其他表现设计意图的效果图

（3）城市更新计划申报材料（三图两表一书），即深圳市拆除重建类城市更新单元计划申报表、拆除范围图、现状权属图、建筑物信息图、地块现状详细信息一览表、城市更新单元项目申请书

2、时间要求

（1）乙方于收到甲方本合同第一期合同款之日起开始正式工作。

(2) 乙方于收到甲方本合同第一期合同款之日起 40 个工作日内提交初步规划成果，甲方收到初步成果后 7 个工作日内安排乙方进行工作汇报并形成书面意见，如超过 7 个工作日则工作时间顺延。

(3) 乙方根据工作书面意见修改成果并于 13 个工作日内提交正式规划成果。

(二) 以上成果以国家关于规划的成果深度要求为标准，可以根据实际需要适当增减；如双方认为有必要，经协商一致，可通过书面方式对中间过程的期限要求进行调整，并将最终成果提交日期顺延。

#### 第四条 项目成果

(一) 本项目成果组成如下：

序号	成果名称	规格	数量	提交时间	备注
1	成果图纸	A3	8 套	自乙方收到甲方本合同第一期合同款之日起 60 个工作日内	暂定
2	电子文件	光盘	2 套		暂定
3	电子版成果文件		1 份		

(二) 乙方按照提交时间向甲方交付约定的成果。甲方如需增加成果数量，由双方协商解决。

#### 第五条 合同价款

本项目的合同价款采用总价包干方式结算：合同价款总计人民币：\_\_\_\_\_ (含税)，小写¥\_\_\_\_\_ 元，该合同价款含成果文本印刷费/展示费/差旅费/项目踏勘费用/电脑演示系统费用/实体模型/效果图制作费等完成本项目设计成果的全部费用。

该合同价款为结算价，通过设计洽商、审核汇报未经双方协商一致，不再调整。

#### 第六条 付款方式

本合同价款采用分期付款方式，甲方付给乙方合同款时，乙方应提前七个工作日提供给甲方同额的增值税发票（增值税发票具体是专票还是普票，由甲方决定），否则甲方有权拒绝支付相应费用，且不因此承担违约等任何责任。具体付款按比例（3：4：3）分配各期合

同款；

第一期：甲乙双方签订本合同后七个工作日内，甲方支付乙方人民币\_\_\_\_\_元整，小写¥\_\_\_\_\_元（约为合同总价款的 30%，四舍五入取整）；

第二期：乙方提交初步成果供甲方及相关部门探讨汇报并获得甲方同意后七个工作日内，甲方支付乙方人民币\_\_\_\_\_元整，小写¥\_\_\_\_\_元（约为合同总价款的 40%，四舍五入取整）；

第三期：乙方提交最终成果并收到区职能部门审查同意意见，《宝安区福海街道稔田社区概念规划暨城市更新统筹研究》的全部设计文件提交甲方后七个工作日内，甲方支付乙方人民币\_\_\_\_\_元整，小写¥\_\_\_\_\_元（约为合同总价款的 30%，合同总价减去第一期与第二期支付款项之和）。

**第七条** 甲方应及时向乙方提供如下基础资料作为规划编制的依据，并对其完整性、正确性及时限负责：

序号	资料名称	提交时间	备注
1	1: 1000 地形图	在乙方收到甲方本合同第一期合同款之日内	

**第八条** 甲方应及时组织各阶段成果的汇报、审查工作，将各阶段审查、征询的正式书面修改意见提交给乙方，乙方须按甲方书面意见进行修改。

**第九条** 甲方变更委托规划项目内容、规模、条件，或对所提供资料作较大修改时，应于确定修改之日起五个工作日内书面告知乙方，双方可另行协商签订补充合同，重新明确有关条款。

**第十条 乙方责任**

（一）乙方应协助甲方组织、举办本规划项目草案和成果的评审、展示，负责解答相应的技术等问题，并配合甲方对执行的规划进行定期检查。

（二）乙方应按合同约定进度要求提交质量合格、理念超前、具有前瞻性、符合当地发展的设计成果，并对其负责。

（三）乙方应保护甲方的知识产权，不得向第三人泄露、转让本项目的设计成果，如发

生以上情况并给甲方造成经济损失，甲方有权向乙方索赔。

**第十一条** 乙方不得以任何理由任何形式将委托项目与第三方合作，否则乙方应承担因擅自与第三方合作而产生的一切责任。

**第十二条** 本合同所有成果的权属归甲方所有。

### **第十三条 保密条款**

(一) 未经甲方同意，乙方不得向第三方扩散、转让甲方规划的所有中间成果和最终成果；

(二) 甲乙双方应妥善保管对方提供的资料，保守对方的各项秘密。未经对方许可，不得利用知悉的对方资料和成果为自己或第三方谋取利益。

### **第十四条 违约责任**

(一) 甲方违反本合同第七条规定，提交资料时间超过约定期限 10 个工作日，乙方交付成果的时间按本合同第四条的约定顺延；甲方提交资料超过约定期限 10 个工作日时，乙方有权重新确定提交成果的时间，但最终交付时间不得超过按照甲方延迟时间顺延时间的 1.2 倍【例如，原定本合同签订之日起 60 个工作日内交付成果，但甲方延迟 12 个工作日，则乙方重新确定的交付时间可相应顺延  $12 \times 1.2 = 14.4$  个工作日，即乙方应于本合同签订之日起 75 个工作日（不足一天按一天计）内交付成果】。

(二) 甲方变更委托规划项目、规模、条件或因提交的资料错误，或所提交资料作较大修改，造成乙方规划返工且返工费达到或超过本合同价款总计的 20% 时，双方应另行协商签订补充协议或另行签订合同，重新明确有关条款。

(三) 本合同履行期间，因甲方原因造成合同终止或解除，乙方未开始规划工作的，不退还甲方已付的本合同的第一期合同款；已开始规划工作的，甲方应根据乙方已完成的实际工作量，不足或等于一半时，按本合同价款总计的一半支付；超过一半时，按本合同价款总计的全部进行支付。同时，乙方应将已完成的阶段性成果（包括但不限于全部资料及文件的电子版、纸质版等全部版本）全部移交给甲方。

(四) 乙方以收到甲方本合同第一期合同款作为规划开工的标志。未收到甲方本合同第一期合同款，乙方有权推迟规划工作的开工时间，且交付成果的时间顺延。

(五) 甲方未按本合同第六条约定, 延迟支付合同款的, 乙方有权要求甲方支付欠付额每日 0.5% 的逾期违约金, 逾期违约金总额不超过本合同价款总计的 10%, 且乙方提交成果的时间顺延。逾期超过 30 天以上时, 乙方有权暂停履行下阶段工作, 并书面通知甲方。

(六) 甲方要求乙方比合同规定时间提前交付成果时, 须与乙方协商。

(七) 乙方对规划成果出现的遗漏或错误负责修改或补充。由于乙方规划错误造成的损失, 乙方除负责采取有效补救措施外, 应免收受损失部分的合同款。如乙方提交的成果经修改或补充后仍无法通过甲方或相关部门的审核的, 甲方有权拒绝支付相应的项目费用, 并有权要求乙方支付本合同价款总计的 30% 作为违约金, 同时, 乙方仍应当按照甲方或相关部门的意见将规划成果修改至通过为止。

(八) 本合同履行期间, 因非甲方原因, 乙方未能按合同约定的日期(含协商延缓的日期)提交成果的, 甲方有权要求乙方支付按本合同价款总计每日 0.5% 的逾期违约金, 逾期违约金总额不超过本合同价款总计的 10%。

(九) 本合同履行期间, 因乙方原因造成合同终止或解除的, 乙方除退还甲方已预付的所有款项外, 应赔偿甲方与本合同第一期合同款等额的违约金, 并退回有关资料。

(十) 乙方为甲方规划设计的成果必须是唯一性和独有性, 不得照搬套用其他项目规划的设计方案, 如发生上述情形属于乙方违约, 甲方有权向乙方索赔。如造成对第三方的设计成果等知识产权侵权, 由乙方自行承担法律责任, 与甲方无关。如因此造成甲方损失, 乙方负责按甲方实际损失赔偿。

(十一) 乙方应对甲方的商业秘密、知识产权等保密信息及本项目相关信息(包括但不限于甲方提供的资料、文件及根据前述材料制作的相关成果文件等)承担保密义务, 不得以任何方式向任何第三方泄露、透露或转让, 否则, 应向甲方支付本合同价款总计的 30% 作为违约金, 违约金不足以弥补因此给甲方造成的损失, 乙方应赔偿全部损失。

**第十五条** 由于不可抗力因素致使合同无法履行时, 双方应及时协商解决。

本条前款所指不可抗力包括因战争、动乱或其他非甲乙双方责任造成的爆炸、火灾及其他不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

**第十六条** 本合同中的书面文件是指直接送达的书面文件以及通过邮局送达的挂号信

函。

**第十七条** 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，依法向甲方住所地人民法院起诉。

**第十八条** 未尽事宜，由双方协商签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

**第十九条** 本合同自双方签订并盖章之日起生效。

**第二十条** 本合同一式陆份，甲方执两份，乙各执肆份，均具同等法律效力。

**附件：规划任务委托书**

（以下为签署页，无正文）

委托方（甲方）名称及盖章：

受托方（乙方）名称及盖章：

法定代表人或其委托代理人签名：

法定代表人或其委托代理人签名：

统一社会信用代码：9144030075048928XY

统一社会信用代码：

送达地址：深圳市宝安区福海街道稔田社区

送达地址：

统建楼旧路 98 号居委会办公楼三楼

邮政编码：

邮政编码：

法定代表人：

法定代表人：

经办人：

经办人：

联系人及电话：

联系人及电话：

开户银行：深圳农村商业银行凤凰支行

开户银行：

账号：000020670916

账号：

合同签订日期：            年    月    日

年    月    日

附件：

## 规划任务委托书

### 1、项目名称：

宝安区福海街道稔田社区概念规划暨城市更新统筹研究

### 2、项目概况：

深圳市宝安区福海街道稔田社区，管辖区内土地权属情况复杂，历史遗留问题较多，为进一步优化社区的空间布局、用地功能调整和产业发展定位，进而引进重点产业项目落地并促进社区经济升级转型，同时一揽子解决稔田社区土地历史遗留问题，特开展《宝安区福海街道稔田社区概念规划暨城市更新统筹研究》的规划咨询工作。

项目用地范围：位于福海街道稔田社区，北至金咏石材批发市场，西临万丰水库，东至广深公路，规划用地面积约 31.7 公顷。



### 3、规划服务内容：

本规划咨询分为两大部分内容，第一部分为整体发展概念规划，第二部分为城市更新统筹研究。

#### 3.1 第一部分（整体发展概念规划）

本阶段工作应通过对周边区域的发展研究，提出未来最优发展方向及匹配的发展框架，明确发展功能，研究城市空间形态，达到城市设计深度。规划服务内容包括以下几个方面：

(1) 现状调研与分析

对规划范围内现状的用地功能、现状建筑、空间形态和景观环境等条件进行调查分析。

(2) 定位与功能布局

明确片区在城市中的定位，制定相应的设计原则、指导思想和承上启下的城市设计目标。充分研究和分析片区各功能组成，结合现状用地条件和相关规划，确定规划区的整体功能布局。

(3) 空间布局

结合城市空间的各个组成要素和功能布局的要求，进行整体概念布局，确定规划区的土地利用方式和空间布局形式，形成总平面图。

(4) 空间要素设计

对片区内主要轴线、节点、特色区域等进行综合分析，研究公共空间的平面和竖向形态，空间的主次、联系、方向、尺度和风格特征，空间的出入口、人流和车流的流线，提出空间系统组织、功能布局、形态设计、景观组织、尺度控制、界面处理等方面的控制和引导要求。

(5) 道路交通组织

对片区周边和片区内部的动态交通、静态交通系统进行分析，制定交通组织方案和道路交通规划方案，提出交通改进的措施和对策；提出车行交通、步行交通和交通设施的规划方案，协调道路交通设施与建筑群体、公共空间的关系。

(6) 绿地、景观系统规划

分析现有的绿地生态网络，构建脉络清晰、体系完整的绿地系统。对规划区的景观元素进行整体研究，规划设计景观系统，打造休闲、自然、生态的城市休闲景观格局。

(7) 其它

提出片区实施中重要的和具有控制性的工程建设项目建议、实施的时序安排和相应的政策措施。

### 3.2 第二部分（城市更新统筹研究）

#### （1）项目用地现状基本情况

现状基本情况包括：区位、现状用地、规划情况、现状用地权属、现状建筑、现状公共设施、现状道路交通和景观环景等。其中，用地权属要结合国土部门的信息，列出详细的土地权属信息，并分类统计用地面积和建筑面积。

#### （2）现行规划情况

明确《深圳市城市总体规划（2010-2020）》、《宝安综合规划》（2013-2020）及其他上层次规划对改造地块的控制要求；用地规划许可情况。

#### （3）更新目标、功能定位和规划结构

结合改造单元发展条件分析、上位规划要求和改造主体开发意向，确定本片的改造目标、模式、功能定位、用地规模等内容。在此基础上，确定改造单元的各类用地布局，并详细阐述规划结构的内容、特色及理由等。

#### （4）更新模式、合法土地比例提升路径

提出片区的更新模式，落实土地更新路径。

#### （5）土地利用规划及地块指标控制

根据实际情况提出若干个用地布局方案，根据深标测算各地块的容积率和最大建筑容量，形成开发建设用地技术经济指标一览表。

#### （6）划定公建配套的规模与位置

论述社区所在区域公建配套的配置情况，根据概念规划方案研究公建配套的需求，最终确定公建配套的位置和规模。

#### （7）交通与市政规划

1) 交通研究：因更新项目用地性质及开发强度变化而导致的交通需求和流量变化等问题并提出解决方案。

2) 市政管线工程研究：根据更新项目的地块性质及开发强度，做出市政设施配套规划。

#### （8）经济效益分析

根据开发建设强度，进行土地、建设成本、租售收益等进行投资估算分析。

#### 4、成果要求：

##### （1）整体概念规划

- 成果格式：以 A3（297mm×420mm）规格缩印编排单独装订成册；
- 成果内容：应当包括规划说明书和图纸。

主要图纸：

- ① 区位分析图
- ② 土地利用现状图
- ③ 现状交通分析图
- ④ 总平面图
- ⑤ 功能分区图
- ⑥ 道路交通规划图
- ⑦ 公共服务设施规划图
- ⑧ 绿地景观规划图
- ⑨ 整体鸟瞰图以及其他表现设计意图的效果图

##### （2）城市更新统筹研究报告（含规划可行性分析）

##### （3）城市更新计划申报材料

■ 申请书：包括基本情况、拆除范围划定合理性说明、申报理由、更新方向、开发强度等方面的具体请求、意愿达成、申报主体形成情况说明等内容

■ 申报表格：《深圳市拆除重建类城市更新单元计划申报表》、《地块现状详细信息一览表》（表格名称与格式以相关部门发布的为准）

■ 图纸：拆除范围图、现状权属图、建筑物信息图；图纸规范格式应参照《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》附件 6《图纸规范格式要求》与附件 7《图纸范例》的要求确定。

## 第三章 附件

### 1. 投标书

致：（代理机构）

根据贵方为（项目名称）项目的投标邀请（项目编号），投标代表（姓名、职务）经正式授权并代表投标人（投标人名称、地址）提交下述文件：

本投标代表宣布同意如下：

1. 所附投标价格表中规定的应提交和交付的货物投标总价为（注明币种，并用文字和数字表示的投标总价）。
2. 投标人将按招标文件的规定履行合同责任和义务。
3. 投标人已详细审查全部招标文件，包括第（编号、补遗书）（如果有的话）。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力。
4. 本投标有效期为开标日起90个日历日。
5. 如果在规定的开标时间后，投标人在投标有效期内撤回投标，本投标保证金将被贵方没收。
6. 投标人同意提供按照贵方可能要求的与其投标有关的一切数据或资料，完全理解贵方不一定接受最低价的投标或收到的任何投标。
7. 与本投标有关的一切正式往来信函请寄：

地址\_\_\_\_\_

电话\_\_\_\_\_

传真\_\_\_\_\_

电子函件\_\_\_\_\_

投标人代表\_\_\_\_\_

投标人名称\_\_\_\_\_

日期\_\_\_\_\_

## 2. 投标一览表

项目名称\_\_\_\_\_

项目编号\_\_\_\_\_

项目名称	投标总价	服务期	备注
	大写： 小写：		

投标人代表：\_\_\_\_\_

投标人名称\_\_\_\_\_

### 3. 项目费用支出清单列表

项目名称\_\_\_\_\_

项目编号\_\_\_\_\_

序号	名称	数量	单价	总价
1				
2				
3				
...				
投标总价				

此表可延长，各投标人根据本项目实际涉及的所有支出项目情况修改后填写。本表如有缺漏项，由供应商自行承担。

投标人代表：\_\_\_\_\_

投标人名称\_\_\_\_\_

#### 4. 服务条款偏离表

项目名称\_\_\_\_\_

项目编号\_\_\_\_\_

据招标文件要求，我公司承诺响应如下：

序号	招标文件要求	投标文件响应	偏离说明（符合/正偏离/负偏离）
<b>带★号条款为不可负偏离条款</b>			
<b>1</b>	投标人必须完全响应满足招标文件中第六章所有带★号条款的要求，否则导致投标无效。中标后被发现不能满足招标文件第六章服务需求书中所有带★号条款的要求，招标人有权拒绝签订合同，一切后果由投标人承担。	填写说明：此项投标人必须完全响应满足，请投标人于“投标文件响应”栏中填写“ <b>投标人完全响应满足招标文件中所有带★号条款的要求</b> ”，无需另行编制填写内容；	

备注：

中标人必须根据招标人要求，在合同签订前制定具体、详细的工作方案，经用户审核并同意后作为合同一部分实施，如需调整方案时应提前向用户方申请确认。

投标人代表：\_\_\_\_\_

投标人名称\_\_\_\_\_

## 5. 服务响应方案

项目名称\_\_\_\_\_

项目编号\_\_\_\_\_

内容包含但不限于：

- 1、项目服务方案评价
- 2、项目质量保证措施评价
- 3、对项目认识、重难点分析及应对措施评价
- 4、后续服务评价

格式自拟

投标人代表：\_\_\_\_\_

投标人名称\_\_\_\_\_

## 6. 投标人情况介绍

注：1、在按要求填写好此表格后，各投标单位可以用其它的方式，就公司整体情况作出详细的介绍。

2、有关资质和获奖情况需提供证书扫描

序号	项 目		内容及说明	备注
一	营业执照			提供扫描件
1	注册年度及注册编号			
2	注册资金（万元）			
3	经营场所			
4	有效期			
二	税务登记证			提供扫描件
1	税务登记证编号			
三	资格（质）/认证证书（若有其他资质证书，可按表格格式扩展）			提供扫描件
1	证书名称			
2	批准单位			
3	等级			
4	批准时间及编号			
5	有效期			
四	得奖或评优项目（若有多个奖项，可按表格格式扩展）			
1	得奖或评优项目数量			
2	项 目 A	项目名称		
		奖项名称、等级及颁发单位		提供奖项扫描件
		项目规模及性质的简要说明		
3	项 目 B	项目名称		
		奖项名称、等级及颁发单位		提供奖项扫描件
		项目规模及性质的简要说明		
五	其他（投标人认为需补充的其他说明）			

注：根据评分细则的要求提供相关认证证书、资质证书、获奖证明扫描件。

投标人代表：\_\_\_\_\_

投标人名称\_\_\_\_\_

### 7. 投标人同类项目业绩情况

项目名称\_\_\_\_\_

项目编号\_\_\_\_\_

序号	合同名称	合同履行服务时间	合同价	数量	采购单位及联系方式

注：根据评分细则的要求提供中标通知书或合同关键信息页扫描件。

投标人代表：\_\_\_\_\_

投标人名称\_\_\_\_\_

## 8. 拟安排人员情况表

项目名称\_\_\_\_\_

项目编号\_\_\_\_\_

姓名	部门和职务	职称	主要资历、经验及承担过的项目

注：根据评分细则的要求，提供**拟投入项目成员**在投标单位购买社保的证明及相关证书扫描件，此表可延长。

投标人代表：\_\_\_\_\_

投标人名称\_\_\_\_\_

## 9. 法定代表人证明书

单位名称：\_\_\_\_\_

地 址：\_\_\_\_\_

姓名：\_\_\_\_\_性别：\_\_\_\_\_年龄：\_\_\_\_\_职务：\_\_\_\_\_

系\_\_\_\_\_的法定代表人。为维护本项目，签署上述项目的投标文件、进行合同投标、签署合同和处理与之有关的一切事务。

特此证明

供应商：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

★必须提供法定代表人有效期内身份证的正反面扫描件，非中国国籍管辖范围的，可提供公安部门认可的身份证明材料，否则将导致投标无效。

## 10. 法定代表人授权委托书

本授权委托书声明：我\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_（投标人名称）的法定代表人，现授权委托我公司的\_\_\_\_\_（姓名）为我公司签署本项目已递交的投标文件的法定代表人的授权委托代理人，代理人全权代表我所签署的本项目已递交的投标文件内容我均承认。

代理人无转委托权，特此委托。

代理人：\_\_\_\_\_性别：\_\_\_\_\_年龄：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_手机：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_职务：\_\_\_\_\_

投标人：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

授权委托日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**★必须提供代理人有效期内身份证的正反面扫描件，否则将导致投标无效。若投标代理人为投标企业的法定代表人，则可不需提供社保证明材料。**

## 11. 关于资格的声明函

致： （代理机构）

关于贵方\_\_\_\_\_（投标邀请函的时间）\_\_\_\_\_（项目编号）投标邀请，本人愿意参加投标，提供招标文件中规定的\_\_\_\_\_（项目名称），并证明提交的下列文件和说明是准确的和真实的。

- 1、 营业执照扫描件。
- 2、 相关服务条款及服务范围。
- 3、 招标文件要求的资格证明文件。
- 4、 本人确认资格文件中的说明是真实的、准确的。

单位的名称和地址：

名称： \_\_\_\_\_

地址： \_\_\_\_\_

传真 \_\_\_\_\_

邮编： \_\_\_\_\_

受权签署本资格文件人：

法人代表： \_\_\_\_\_

被授权人姓名、职务：

\_\_\_\_\_

电话： \_\_\_\_\_

## 12. 无重大违法记录的声明函

致： （代理机构）

关于贵方\_\_\_\_\_（招标公告时间）\_\_\_\_\_（项目编号）的投标邀请，我公司愿意参加投标，并声明我公司参加本次投标前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录。

投标人代表： \_\_\_\_\_

投标人名称 \_\_\_\_\_

日期： \_\_\_\_\_

注：重大违法记录，是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。

### 13. 信用承诺书

致： （代理机构）

信用承诺是社会信用体系建设的重要内容，更是体现诚信守法的重要标志。\_\_\_\_\_

（投标人名称）谨作出以下承诺：

我司在参与贵方\_\_\_\_\_（招标公告时间）\_\_\_\_\_（项目编号）的活动中，保证所提供的资料真实、合法，没有任何伪造、变造资料，或通过欺骗、窃取等非法及不正当手段获得相关资料的行为。如存在上述情形，贵单位有权将其列入我司的信用记录，并归集纳入到相关的信用信息系统、黑名单等，贵单位及相关信用信息系统的运营单位有权将之对外公示。由此产生的一切后果由我司自行承担。

投标人代表： \_\_\_\_\_

投标人名称 \_\_\_\_\_

日期： \_\_\_\_\_

**（★特别说明：若投标人在投标时无提供“信用承诺书”或修改“信用承诺书”格式内容，将作投标无效处理。）**

## 第四章 招标邀请

根据《中华人民共和国招标投标法》及其实施条例，以及《关于加快宝安区社区集体经济综合监管服务平台建设推动股份合作公司规范管理的意见》（深宝福办〔2016〕29号）、《宝安区阳光政务廉政风险防控“1+10+1”工作规范》等有关规定，深圳市国信招标有限公司受招标人委托，就宝安区福海街道稔田社区概念规划暨城市更新统筹研究项目采用公开招标的方式，欢迎符合资格的供应商参加投标。

1. 项目名称：宝安区福海街道稔田社区概念规划暨城市更新统筹研究项目
2. 项目编号：BACG2020163961
3. 招标的内容：

招标内容	单位	数量	采购明细清单、用途及其他要求项
宝安区福海街道稔田社区概念规划暨城市更新统筹研究	项	1	详见招标文件第六章

4. 本项目预算控制金额（最高投标限价）为 190 万元，超过该价格的投标将被拒绝。

5. 招标文件获得方法：

供应商在深圳市政府采购网 (<http://cgzx.sz.gov.cn/>) 登记并经审核成为深圳市政府采购中心的注册供应商后，于招标公告规定的期间从深圳公共资源交易中心 (<http://www.baonan.gov.cn/jyzx/index.html>) 下载本项目的招标文件，并进行投标响应。供应商登记注册手续详见深圳政府采购网 (<http://cgzx.sz.gov.cn/>)。投标人如确定参加投标，首先须在深圳公共资源交易中心网上报名投标，方法为登录深圳公共资源交易中心网后点击“应标管理→投标响应”；如果网上报后又不参加投标必须在距投标截止时间 1 个工作日之前登录采购系统点击“拒绝”或“撤销”或告知代理机构。网上点击响应投标而未在招标文件规定的投标截止时间之前递交投标文件，且未在规定的时间内将其不参加投标的情况告知代理机构的供应商，代理机构将视其网上违规操作。

6. 投标人资格要求：

1) 投标人必须是在中华人民共和国境内注册的独立法人，且为深圳市政府采购注册供应商，并在宝安区政府采购网上响应投标；

2) 投标人须具备有效的城乡规划编制乙级或以上资质；

3) 投标人须具备有效的建筑行业（建筑工程）乙级或以上工程设计资质

4) 参与本项目投标的供应商近三年内无行贿犯罪记录（本项由深圳市政府采购中心定期向市人民检察院申请对政府采购供应商库中注册有效的供应商进行集中查询，投标文件中无需提供证明材料）；

5) 截至开标时间为止, 未被深圳市各级政府采购主管部门行政处罚(指禁止参与政府采购活动且在有效期内)的投标人。

6) 投标人本项目负责人须为高级工程师或注册城乡规划师。

7) 本项目不接受联合体投标, 不接受分包、转包。

7. 答疑事项: 供应商如对本项目招标文件有任何疑问, 包括认为招标文件的技术指标或参数存在排他性或歧视性条款等, 必须于招标公告规定的时间前将登录深圳公共资源交易中心, 在“应标管理→项目答疑发布”中填写相关疑问, 逾期将不予受理。投标截止前将集中答疑结果及相关补充公告以网上公告方式或在采购系统中直接答复各投标人, 请及时关注。

8. 本项目实行网上投标, 具体操作为登录“深圳公共资源交易中心”, 用“应标管理→上传投标文件”功能点上传投标文件。投标人只有在深圳市政府采购中心注册为政府采购供应商后才能获取在网上“上传投标文件”的权限, 投标人须确认在投标截止时间前已获取“上传投标文件”的权限。

9. 投标截止时间及开标时间: 见招标公告。

10. 开标地点: 见招标公告。 , 供应商可以登录“深圳公共资源交易中心”, 用“采购项目查询及管理→查看开标一览表”功能点查询开标情况。

11. 联系方式:

(1) 招标人

单位名称: 深圳市稔田股份合作公司

详细地址: 深圳市宝安区福海街道稔田社区

联系人: 陆毅民

联系电话: 0755-23319147

(2) 代理机构

单位名称: 深圳市国信招标有限公司

详细地址: 深圳市福田区福田街道福安社区民田路 178 号华融大厦 1007、1008

联系人: 石磊、易久琳

联系电话: 0755-23962384 23906834

代理机构: 深圳市国信招标有限公司

2020 年 9 月

## 第五章 投标资料表

本表关于要采购货物的具体资料是对投标人须知的具体补充和修改。

条款号	内容
说明	
1.1	资金来源：集体资金，自筹。
2.1	招标人：深圳市稔田股份合作公司
2.2	代理机构：深圳市国信招标有限公司
招标文件	
8.1	对招标文件澄清答复的截止时间：见招标公告。
8.2	对招标文件质疑的截止时间：见招标公告。
投标文件的编制	
17.1	投标有效期：从投标截止之日起 90 天内有效。
投标文件的递交	
18.2	项目名称：宝安区福海街道稔田社区概念规划暨城市更新统筹研究项目 项目编号：BACG2020163961
20.1	投标截止时间：见招标公告。
23.1	评标委员会共有 5 人，其中技术、经济等方面的专家不少于成员总数的三分之二。
开标与评标	
24.1	开标时间：见招标公告。 开标地点：见招标公告。
26.5	★本项目预算控制金额（投标报价上限）为人民币 190 万元, 投标报价超出以上对应包号控制金额的将作投标无效处理。
26.7.1	由于投标书编制软件设置开标一栏表固定格式只有“交货期”栏目的原因，服务类项目不存在“交货期”，投标人在编制服务类项目投标文件时“交货期”建议统一填“1”，投标人投标文件只要对项目具体的服务期限作出响应此项填写内容不作为投标无效条款。
27	评标方法：综合评分法
	定标方法：评定分离
	定标方法：自定法
	进入定标环节的投标人数量：综合评分前 3 名进入定标环节。

34	<p>招投标过程中，投标人如出现以下情形，其（预）中标资格将被取消：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>（1）未通过资格后审；</li><li>（2）不在规定的时间内与用户单位签订协合同或不提交履约保证金。</li><li>（3）有弄虚作假的情况。</li><li>（4）由于不可抗力或自身原因放弃中标资格。</li></ul>
----	---

## 第六章 服务需求书

★投标人必须完全响应满足招标文件第六章服务需求书的全部内容。如投标人中标后被发现不能满足招标文件第六章服务需求书的，招标人有权拒绝签订合同，一切后果由投标人承担。

<b>服务范围简介</b>	<p>深圳市宝安区福海街道稔田社区，管辖区土地权属情况复杂，历史遗留问题较多，为进一步优化社区的空间布局、用地功能调整和产业发展定位，进而引进重点产业项目落地并促进社区经济升级转型，同时一揽子解决稔田社区土地历史遗留问题，特开展《宝安区福海街道稔田社区概念规划暨城市更新统筹研究》的规划咨询工作。</p> <p>规划范围：规划项目位于福海街道稔田社区，北至金咏石材批发市场，西临万丰水库，东至广深公路，规划用地面积约 31.7 公顷。</p>	
<b>服务期限</b>	<p>自合同签订后，中标人收到招标人合同第一期合同款之日起开始，60 个工作日。</p>	
<b>服务需求及质量标准</b>	<b>服务工作内容</b>	<p>本规划咨询分为两大部分内容，第一部分为整体发展概念规划，第二部分为城市更新统筹研究。</p> <p>1、第一部分（整体发展概念规划）</p> <p>本阶段工作应通过对周边区域的发展研究，提出未来最优发展方向及匹配的发展框架，明确发展功能，研究城市空间形态，达到城市设计深度。规划服务内容包括以下几个方面：</p> <p>（1）现状调研与分析</p> <p>对规划范围内现状的用地功能、现状建筑、空间形态和景观环境等条件进行调查分析。</p> <p>（2）定位与功能布局</p> <p>明确片区在城市中的定位，制定相应的设计原则、指导思想和承上启下的城市设计目标。充分研究和分析片区各功能组成，结合现状用地条件和相关规划，确定规划区的整体功能布局。</p> <p>（3）空间布局</p> <p>结合城市空间的各个组成要素和功能布局的要求，进行整体概念布局，确定规划区的土地利用方式和空间布局形式，形成总平面图。</p> <p>（4）空间要素设计</p> <p>对片区内主要轴线、节点、特色区域等进行综合分析，研究公共空间的平面和竖向形态，空间的主次、联系、方向、尺度和风格特征，空间的出入口、人流和车流的流线，提出空间系统组织、功能布局、形态设计、景观组织、尺度控制、界面处理等方面的控制和引导要求。</p> <p>（5）道路交通组织</p>

	<p>对片区周边和片区内部的动态交通、静态交通系统进行分析，制定交通组织方案和道路规划方案，提出交通改进的措施和对策；提出车行交通、步行交通和交通设施的规划方案，协调道路交通设施与建筑群体、公共空间的关系。</p> <p>（6）绿地、景观系统规划</p> <p>分析现有的绿地生态网络，构建脉络清晰、体系完整的绿地系统。对规划区的景观元素进行整体研究，规划设计景观系统，打造休闲、自然、生态的城市休闲景观格局。</p> <p>（7）其它</p> <p>提出片区实施中重要的和具有控制性的工程建设项目建议、实施的时序安排和相应的政策措施。</p> <p>2、第二部分（城市更新统筹研究）</p> <p>（1）项目用地现状基本情况</p> <p>现状基本情况包括：区位、现状用地、规划情况、现状用地权属、现状建筑、现状公共设施、现状道路交通和景观环景等。其中，用地权属要结合国土部门的信息，列出详细的土地权属信息，并分类统计用地面积和建筑面积。</p> <p>（2）现行规划情况</p> <p>明确《深圳市城市总体规划(2010-2020)》、《宝安综合规划》(2013-2020)及其他上层次规划对改造地块的控制要求；用地规划许可情况。</p> <p>（3）更新目标、功能定位和规划结构</p> <p>结合改造单元发展条件分析、上位规划要求和改造主体开发意向，确定本片的改造目标、模式、功能定位、用地规模等内容。在此基础上，确定改造单元的各类用地布局，并详细阐述规划结构的内容、特色及理由等。</p> <p>（4）更新模式、合法土地比例提升路径</p> <p>提出片区的更新模式，落实土地更新路径。</p> <p>（5）土地利用规划及地块指标控制</p> <p>根据实际情况提出若干个用地布局方案，根据深标测算各地块的容积率和最大建筑容量，形成开发建设用地技术经济指标一览表。</p> <p>（6）划定公建配套的规模与位置</p> <p>论述社区所在区域公建配套的配置情况，根据概念规划方案研究公建配套的需求，最终确定公建配套的位置和规模。</p> <p>（7）交通与市政规划</p>
--	---

	<p>1) 交通研究：因更新项目用地性质及开发强度变化而导致的交通需求和流量变化等问题并提出解决方案。</p> <p>2) 市政管线工程研究：根据更新项目的地块性质及开发强度，做出市政设施配套规划。</p> <p>(8) 经济效益分析</p> <p>根据开发建设强度，进行土地、建设成本、租售收益等进行投资估算分析。</p>
<b>工作时间要求</b>	<p>中标人应在签订合同后，委托方支付第一笔合同款之日起开始，60个工作日内提交最终成果。</p>
<b>服务成果要求</b>	<p>项目规划成果包括概念规划暨城市更新统筹研究文本、规划图纸，具体以《规划任务委托书》为准（详见合同范本的附件）。</p> <p>1、概念规划暨城市更新统筹研究文本</p> <p>1) 土地权属信息的全面摸底调查：包括两规处理用地、新三规处理用地、非农建设用地、旧屋村用地、已征/已转国有用地、未完善征转手续用地等，明确权属清晰土地占比；</p> <p>2) 影响城市更新项目开发的外部环境调查研究：包括宏观经济环境、城市产业发展格局及动向、上层次和相关规划要求等内容；</p> <p>3) 城市更新发展方向和概念方案：借鉴类似地区的发展规律，提出城市更新项目用地发展方向和功能定位，确定开发思路和整体概念规划方案。</p> <p>4) 开发实施路径：拟订开发思路和方向性问题的解决方案，划定可开展城市更新计划申报的更新单元范围线，并提出相关建议。</p> <p>2、主要规划图纸为：</p> <p>1) 区位分析图</p> <p>2) 土地利用现状图</p> <p>3) 现状交通分析图</p> <p>4) 总平面图</p> <p>5) 功能分区图</p> <p>6) 道路交通规划图</p> <p>7) 公共服务设施规划图</p> <p>8) 绿地景观规划图</p> <p>9) 整体鸟瞰图以及其他表现设计意图的效果图</p> <p>3、城市更新计划申报材料（三图两表一书），即深圳市拆除重建类城市更新单元计划申报表、拆除范围图、现状权属图、建筑物信息图、地</p>

	块现状详细信息一览表、城市更新单元项目申请书
<b>报价要求</b>	<p>1、本项目服务费采用包干制，应包括服务成本、法定税费和机构的利润。由机构根据招标文件所提供的资料自行测算投标报价；一经中标，投标报价总价作为中标单位与招标人签定的合同金额；</p> <p>2、投标人应自行决定报价，但不得以低于其成本的报价投标；</p> <p>3、投标人的投标报价不得超过本项目预算控制金额；</p> <p>4、投标人的投标报价，应是本项目招标范围和招标文件及合同条款上所列的各项内容中所述的全部，不得以任何理由予以重复，并以投标人在中提出的综合单价或总价为依据；</p> <p>5、如果没有统一安排踏勘或答疑会，投标人应先到项目地点踏勘以充分了解项目的位置、情况、道路及任何其它足以影响投标报价的情况，任何因忽视或误解项目情况而导致的索赔或服务期限延长申请将不获批准；</p> <p>6、投标人不得期望通过索赔等方式获取补偿，否则，除可能遭到拒绝外，还可能将被作为不良行为记录在案，并可能影响其以后参加投标。各投标人在投标报价时，应充分考虑投标报价的风险。</p>