

工程管理中心代建项目第三方评估顾问服务招标公告

项目名称：工程管理中心代建项目第三方评估顾问服务

招标人：深圳市建筑工务署工程管理中心

项目地址：深圳市

招标方式：小型简易公开招标

招标联系人：刘工 电话：82603630 邮箱：99780053@qq.com

招标范围：工程管理中心代建项目第三方评估顾问服务。

递交投标文件的时间及地点：2022年10月26日10点00分深圳市建筑工务署工程管理中心6楼620会议室(深圳市罗湖区深南东路2001号鸿昌广场6楼)

开标(截标)时间及地点：2022年10月26日10点00分深圳市建筑工务署工程管理中心6楼620会议室(深圳市罗湖区深南东路2001号鸿昌广场6楼)

拟采用的定标方法：次低价法，如出现两家或以上投标报价一致时，在报价一致的投标人中采用随机抽签方式确定中标候选人。

招标上限价：39.75万元。

计价依据：国家、广东省、深圳市及行业等相关规定标准。

计价方式：总价包干合同。

付款方式：

1. 本合同无预付款；
2. 合同价款

(1) 本合同项下总价款为总价包干，共计人民币____元(小写：____)，合同总额分为基本酬金(占85%)和绩效酬金(占15%)两部分，其中，绩效酬金结合最终履约评价结果支付。

3. 合同支付

(1) 合同签订后，投标人完成对实质性开工及前期项目巡查评估1次，并将合格的巡查评估报告提交给招标人后，招标人支付至合同总额的40%。

(2) 投标人完成对实质性开工及前期项目巡查评估 6 次，并将合格的巡查评估报告提交给招标人后，招标人支付至合同总额的 85%。

(3) 完成合同约定所有内容后，根据履约评价结果，支付余款。

(4) 绩效酬金支付方式

服务期满后，招标人根据投标人的履约服务情况对投标人的履约进行评价。评分采用百分制，履约评价结果为优秀（评分 ≥ 90 分）、良好（ $80 \leq \text{评分} < 90$ 分）、中等（ $70 \leq \text{评分} < 80$ 分）、合格（ $60 \leq \text{评分} < 70$ 分）、不合格（评分 < 60 分）五个等级。

履约评价结果为良好及以上的，获得绩效酬金的 100%。

履约评价结果为中等的，获得绩效酬金的 80%。

履约评价结果为合格的，获得绩效酬金的 60%。

履约评价结果为不合格的，不支付绩效酬金。

4.付款前，乙方都需向甲方提供付款申请书和等额合法有效的发票，甲方在收到付款申请书和发票后【14】日内办理完审批手续并提交财政部门（乙方 2 日内完成支付令确认，如因乙方原因导致延误，则审批时限顺延），所有费用由财政部门以转账方式予以支付。若因乙方原因或财政拨款问题导致的迟延支付，甲方不承担任何责任。

投标人资质要求：

- 1.投标人要求为中华人民共和国独立法人或合伙制企业或其他组织。
- 2.本次招标不接受联合体投标。
- 3.投标人需具备近三年内（自 2019 年 1 月 1 日起至今，以合同签订时间为准）承接的一项代建项目类似业绩（代建项目指项目建设运营模式为市场化委托建设的项目，类似业绩为配合项目法人单位或监管单位开展的工程咨询、第三方评估顾问、第三方巡查工作）。

拟投入本项目总负责人及其他人员要求：

巡查评估人员总人数不应低于 5 人，其中设项目巡查评估组组长 1 名，应包

含土建、机电、成本等相关专业，可根据项目实际情况合理配置。

本次服务具体要求：

1.服务周期：本项目服务周期一年，合同期满后，经履约考核优秀的可按原合同条款续签下一年度合同，续签期限为一年。续签费用按本次中标费用沿用，服务内容按当期项目开展情况进行调整。本合同履行期限届满后，如甲、乙双方认为需要继续延长履行期限，应重新签订书面合同。

2.代建项目第三方评估顾问服务内容（详见附表1）

投标文件组成：

- 1.投标报价书（按附表2格式，签名加盖公章）；
- 2.营业执照（复印件加盖公章）；
- 3.项目负责人简历表及身份证、职业资格证书等相关证明材料（按附表3格式，复印件加盖公章）；
- 4.拟投入本项目人员情况一览表及身份证、职业资格证书等相关证明材料（按附表4格式，复印件加盖公章）；
- 5.投标人业绩证明文件（附表5）：

投标人需具备近三年内（自2019年1月1日起至今，以合同签订时间为准）承接的一项代建项目类似业绩（代建项目指项目建设运营模式为市场化委托建设的项目，类似业绩为配合项目法人单位或监管单位开展的工程咨询、第三方评估顾问、第三方巡查工作）；需提供代建项目的相关证明材料，如代建合同、描述代建等内容的投资批复文件或有关政府文件；

6.其他：投标人可自行考虑是否提供利于本次投标的其他资料。

其他说明：

- 1.投标人根据工作内容和要求自行报价，投标人的投标报价不得超过招标上限价。
- 2.本次招标不需编制技术标；
- 3.本次标书一式三份，采用A4双面打印，装订成册，密封包装。

4.投标人需于公告指定的时间前至指定地点现场提交投标文件，并提交法人证明和法人授权委托书，否则投标文件不予受理。

5.未在规定时间内及地点递交投标文件的投标人，投标将被拒绝。

深圳市建筑工务署
BUREAU OF PUBLIC WORKS OF SHENZHEN MUNICIPALITY

深圳市建筑工务署
BUREAU OF PUBLIC WORKS OF SHENZHEN MUNICIPALITY

深圳市建筑工务署
BUREAU OF PUBLIC WORKS OF SHENZHEN MUNICIPALITY



附表 1:

代建项目第三方评估顾问服务内容

		服务内容
1	编制《深圳市建筑工务署工程管理中心代建项目第三方评估顾问服务方案》	<p>方案主要包括但不限于以下内容:</p> <p>一、工程概述(工程主要特点、工程总工期目标)。</p> <p>二、评估顾问工作总体思路。</p> <p>三、评估顾问机构组成。</p> <p>四、评估顾问目标、方法和程序。</p> <p>五、评估顾问工作制度。</p> <p>六、巡查评估技术标准。</p> <p>七、评估顾问重点工作(项目策划、合约规划、进度巡查、投资巡查)。</p> <p>八、评估顾问成果汇报与隐患处理机制。</p> <p>九、项目评估顾问的重点关注事项。</p> <p>十、风险预判及提升价值工程有关建议等。</p>
2	开展代建项目第三方评估顾问服务	<p>根据深圳市建筑工务署相关管理规定及《深圳市建筑工务署工程管理中心代建项目第三方巡查评估服务方案》要求,组织对代建单位的建设管理能力持续定期巡查评估,对代建项目的建设效益综合分析,检查、监督代建单位项目管理行为,发现问题及时预警整改,出具整改意见,是否驻场服务由第三方评估顾问服务单位根据需要自行决定。</p> <p>一、主要服务内容(重点围绕投资管理进行评估)</p> <p>(一)在建项目</p> <p>对在建项目按月巡查评估1次,对工期紧、任务重的重点在建项目每半个月需对项目进度进行实时评估并出具进度评估报告;</p> <p>(二)新开工项目</p> <p>每季度巡查评估和开展项目策划评审。每季度除开展季度巡查评估工作外,需重点对项目合约分判和项目策划方案进行专项评估并出具评估报告;</p>

(三) 前期项目

重点对招标工作的合规性、进度执行情况、合约分判规划等开展评估, 根据需要至少评估 1-2 次。

二、巡查评估的主要内容有(实际将根据评估顾问服务方案有所调整):

(一) 检查项目策划方案、招投标方面(如. 合约分判合理性及其管理状况、风险预判及建议, 招标文件相关内容的落地情况, 承包商、供应商申报的费用建议书, 提出意见等)、进度方面等情况

(二) 投资方面

检查项目代建单位的投资管理状况及风险预判, 如投资管控是否合理有效、投资管理职责是否落实到位、是否存在投资管控风险等问题, 出具意见及解决措施, 确保建设资金安全和切实提高项目的投资效益。

1. 投资执行情况、各单位投资管控情况及风险预判。

2. 工程变更

(1) 检查在建项目变更台帐是否完整, 资料是否齐全, 是否遵循高效透明、合理合规、先批后建、责任明确的原则。

(2) 对可能发生的变更进行预判、预查, 对如何避免工程变更的发生提出技术意见和建议。

(3) 在优化设计、优化施工方案以及提高工程质量、缩短工期、节约政府投资方面给予意见和建议。

3. 投资与形象进度的匹配情况

重点关注项目投资与进度目标考核、与实际进度匹配情况; 检查代建单位编报的资金预算等内容是否满足项目代建合同约定, 是否符合年度投资计划及满足预计的工程进度要求; 检查代建单位所审核工程款中的形象进度是否与现场实际匹配。

(三) 其他工作

1. 检查代建单位是否督促监理单位落实相关整改情况, 如 E 工务、6S、6 微机制等署内相关制度落实情况和我署招标处、督导处、材料

设备处等部门检查意见落实情况。

2. 检查代建单位内部管控制度落实及项目管理制度的建立、人员考勤的管理、廉政建设等情况。

3. 检查代建单位专业技术及管理团队架构、组织协调情况，代建团队履职情况、奖惩情况等；代建团队履职情况如项目管理团队主要负责人的领导力及其参加各种工程例会、专题会议、图纸会审等的出勤情况；是否存在同一代建团队同时负责多个代建项目的情况等。

4. 其他：检查施工图、施工组织和专项施工方案的执行情况及其工程资料的完整性、规范性和合法性等。

5. 检查以上内容代建单位是否执行并在代建月报中如实反馈。

三、编制“代建项目第三方巡查评估报告”

发现问题及时预警整改，出具专业评估分析报告。重点关注招标文件合规性、进度执行情况、合同规划及管理状况、工程变更等方面内容，提供风险预判及提升价值工程有关建议等

（一）每次巡查评估后，每个项目单独编制《第三方巡查评估报告》，巡查评估报告应对存在的问题提出具体的解决措施，由代建单位根据《第三方巡查评估报告》实时跟踪整改完成情况并将整改情况书面反馈上报；第三方巡查评估报告至少包含以下内容：

1. 存在问题及整改意见。
2. 具体整改措施。
3. 风险预判及提升价值工程有关建议等。

（二）根据存在的问题适时调整下次巡查评估服务方案，对存在风险的项目适当增加巡查评估频次，复核代建单位对相关问题的整改落实情况。

（三）所有巡查工作结束后，对7个代建项目的检查情况进行总结，并对代建单位的建设管理能力进行最终巡查评估，出具代建项目最终巡查评估报告。

工作成果和汇报直接对接业主，所提供的第三方巡查评估报告和相关书面成果交由业主审阅并由业主或指派专人作具体跟进。

		<p>四、编制“进度专项评估报告”（如有）</p> <p>工期紧、任务重的重点在建项目，如清华大学深圳国际校区（一期）项目，每半个月需对项目进度进行实时评估并出具进度评估报告。</p> <p>五、项目巡查评估人员构成及要求</p> <p>巡查评估人员总人数不应低于5人，其中设项目巡查评估组组长1名，应包含土建、机电、成本等相关专业，可根据项目实际情况合理配置。</p>
3	其他服务	<p>协助委托人开展项目日常事务管理，提供必要的服务：</p> <p>一、参加项目相关的技术评审会议（不超过6次），根据需要委派相关项目经理或副经理、专业工程师参加会议并提出书面意见等。</p> <p>二、提供有关代建项目必要的事务管理服务，如协助出具相关会议纪要、月报等材料提供必要的技术支持。</p>

附表 2:

投标报价书

编号	工程名称	上限价 (万元)	报价(万元)
1	工程管理中心代建项目第三方评估顾问服务	39.75	
本次服务具体要求: 1.服务周期和有关要求:本项目服务周期一年,合同期满后,经履约考核优秀的可按原合同条款续签下一年度合同,续签期限为一年。续签费用沿用本次中标价,服务内容按当期项目开展情况进行调整。 2.代建项目第三方评估顾问服务内容(详见附表1)。			

投标人法定代表签名:

投标单位(署名并盖章):

日期:

深圳市建筑工程管理服务中心代建项目第三方评估顾问服务投标报价书

	服务内容	服务人员 (职务)	计费标准	服务时长	小计	服务费用 (元)
1	编制《深圳市建筑工程管理服务中心代建项目第三方评估顾问服务方案》					
2	开展代建项目第三方评估顾问服务					
3	其他服务					
费用合计						

附表 3:

项目负责人简历表

投标人名称: _____

姓名		性别		年龄	
学历		职称		/	
工程建设企业 工作年限		投标人企业 工作年限			
执业资格类型		执业资格证书 注册专业			
执业资格证书 编号		其他工程建设类 执业资格			
主要工作经历					

注: 须提供身份证、职业资格证书等相关证明材料(复印件加盖公章), 扫描件应清晰可辨认。

附表 4:

拟投入本项目人员情况一览表

投标单位名称: _____

编号	姓名	岗位	专业	职称与职业资格	服务时间段
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					

注:

1. 投标人可不完全按照此表中拟定的岗位、专业进行填写, 可根据投标人自行申报的项目管理组织架构进行适当调整;
2. 投标人可扩展、增加表格内容;
3. 须提供身份证、职业资格证书等相关证明材料(复印件加盖公章), 扫描件应清晰可辨认。

附表 5:

投标人业绩一览表

投标人名称: _____

序号	合同名称	服务内容概述	合同价格(万元)	合同服务时间	获奖情况
1					

注:

- 1.需提供代建项目的相关证明材料,如代建合同、描述代建等内容的投资批复文件或有关政府文件;
- 2.仅提供投标人在近三年内(自2019年1月1日至今,以合同签订时间为准)承接的一项政府工程代建项目第三方评估顾问服务业绩;
- 3.需提供合同等相关证明材料;
- 4.招标人可能会对投标人的业绩进行网上公示,业绩不真实或无效将会影响投标人参与定标的资格及中标资格。



深圳市建筑工务署
BUREAU OF PUBLIC WORKS OF SHENZHEN MUNICIPALITY



深圳市建筑工务署
BUREAU OF PUBLIC WORKS OF SHENZHEN MUNICIPALITY



深圳市建筑工务署
BUREAU OF PUBLIC WORKS OF SHENZHEN MUNICIPALITY