**衡阳市珠晖区江东村片区城中村改造项目（一期）城市更新概念规划编制服务**

**比**

**选**

**文**

**件**

**衡阳公路桥梁建设有限公司**

**二〇二五年三月**

**目录**

**第一章 比选公告** **3**

**第二章 参选人须知** **6**

**第三章 参选文件要求** **11**

**第四章 评标办法（综合评分法）** **19**

**第五章 比选人要求** **22**

第一章 比选公告

**一、项目概况与服务范围**

1.项目名称：衡阳市珠晖区江东村片区城中村改造项目（一期）城市更新概念规划编制服务

2.项目地点：湖南省衡阳市珠晖区苗圃街道建湘路1号及周边。

3.项目概况：衡阳建湘工业园区承载衡阳老工业基地厚重的历史记忆，工业搬迁后周边区域功能衰退，公共空间匮乏，且公共服务需求强烈，需引入新产业激活区域发展潜力。片区占地约140公顷，用地有待实现空间升级与功能转换，植入新经济，构建独特文化IP。为加快推进衡阳建湘工业园区周边配套设施建设，特此开展城市更新概念规划工作，打造衡阳文创产业新高地。

4.服务期限：项目完成后经建设单位验收合格为止。

5.服务内容：①项目背景研究；②场地现状分析；③市场竞合力分析；④更新目标策略；⑤产业业态策划研究；⑥更新改造方案；⑦城市设计方案；⑧控规调整建议；⑨经济效益评估与测算；⑩分期实施计划等。

6.编制深度：应达到与修建性详细规划深度匹配的城市更新概念规划

**二、最高投标限价**

本项目最高投标限价为40.5万元。

**三、资格要求**

1.具有独立法人资格并依法取得营业执照，营业执照处于有效期。2.资质要求：具备 城乡规划 主管部门颁发的 规划编制乙级及以上 资质，资质证书处于有效期。

3.类似项目业绩要求：

□不提供。

☑提供:近3年内（ 2022 年 3 月至 2025 年 3 月）不少于 1 个 合同金额20万元及以上 的类似项目业绩。

类似项目业绩是指: 2022年3月至今的城市更新概念规划类似项目。

4.项目负责人要求：

□不提供。

☑提供：拟任项目负责人须具备 注册城乡规划师 执业资格证书和 / 职称，且为本单位在职员工，并提供劳动和社会保障部门出具的投标截止时间前近半年连续6个月（ 2024年 9 月至 2025 年 2 月）的社保证明。

5.其他人员要求：

☑不提供。

□提供: 。

6.信誉要求：近三年内，在经营活动中无不良记录。

7.关联要求：参选单位法定代表人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同参选人，不得同时参加本次比选。

8.联合体要求：本次比选不接受联合体参加。

9.其他要求： / 。

**四、投标保证金**

本次比选的投标保证金为 8000 元，采用银行保函或担保公司保函形式。

**五、比选文件的获取**

凡有意参加比选的参选单位，请在衡阳市国有资产投资控股集团有限公司官方网站（www.hxamc.com）和衡阳公路桥梁建设有限公司官方网站（www.hxlqgs.com）上下载比选文件，并按照比选文件要求参与比选。

**六、开标时间及地点**

本项目拟定于 2025 年 4月 2 日上午9:00分在衡阳市国有资产投资控股集团有限公司4栋3楼评标室开标，如有变动将提前一天通知各参选单位。

**七、参选文件的递交**

1.开标当日，各参选单位法定代表人持法定代表人身份证明原件和本人身份证原件，或由委托代理人持法定代表人授权委托书原件（附法定代表人身份证明原件）及本人身份证原件到比选方监督代表处验证身份，身份验证不合格的取消其参选资格；同时，参选单位须提供投标保证函原件以现场核查，未按比选文件规定按时缴纳投标保证函的，取消其参选资格；身份验证和投标保证函核查通过的参选单位按要求填写参选文件接收登记表。

2.逾期送达的或者未送达指定地点的参选文件，比选人不予受理。

**八、发布公告的媒介**

本次比选公告在衡阳市国有资产投资控股集团有限公司官方网站（www.hxamc.com）和衡阳公路桥梁建设有限公司官方网站（www.hylqgs.com）上发布。

**九、联系方式**

比 选 人：衡阳公路桥梁建设有限公司

地 址：衡阳市解放西路1号财富大厦

联 系 人：李先生

联系电话：0734-8812622 13873428698

**十、监督**

监督单位：中共衡阳市国有资产投资控股集团有限公司纪律检查委员会

地 址：衡阳市高新产业技术开发区华新大道11号

联 系 人：张女士、刘先生

电 话：0734-8888393

1. 参选人须知

参选人须知前附表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **条款号** | **条款名称** | **编列内容** |
| 1 | 比选人 | 业 主：衡阳公路桥梁建设有限公司  地  址：衡阳市解放西路一号财富大厦  联 系 人：李先生  电  话：0734-8812622 13873428698 |
| 2 | 项目名称 | 衡阳市珠晖区江东村片区城中村改造项目（一期）城市更新概念规划编制服务 |
| 3 | 项目概况 | 衡阳建湘工业园区承载衡阳老工业基地厚重的历史记忆，工业搬迁后周边区域功能衰退，公共空间匮乏，且公共服务需求强烈，需引入新产业激活区域发展潜力。片区占地约140公顷，用地有待实现空间升级与功能转换，植入新经济，构建独特文化IP。为加快推进衡阳建湘工业园区周边配套设施建设，特此开展城市更新概念规划工作，打造衡阳文创产业新高地。 |
| 4 | 资金来源 | 自有资金 |
| 5 | 比选范围 | 衡阳市珠晖区江东村片区城中村改造项目（一期）城市更新概念规划编制服务 |
| 6 | 服务期限 | 项目完成后经业主验收合格为止。 |
| 7 | 资格要求 | 1.具有独立法人资格并依法取得营业执照，营业执照处于有效期。  2.资质要求：具备 城乡规划 主管部门颁发的 规划编制乙级及以上 资质，资质证书处于有效期。  3.类似项目业绩要求：  □不提供。  ☑提供:近3年内（ 2022年 3月至 2025年 3月）不少于 1 个 合同金额20万元及以上 的城市更新概念规划类似项目业绩。  4.项目负责人要求：  □不提供。  ☑提供:拟任项目负责人须具有 注册城乡规划师 执业资格证书，以及 / 的职称，且为本单位在职员工，并提供劳动和社会保障部门出具的投标截止时间前近半年连续6个月（ 2024年 9 月至 2025 年 2 月）的社保证明。  5.其他人员要求：  ☑不提供。  □提供: 。  6.信誉要求：近三年内，在经营活动中无不良记录。  7.关联要求：参选单位法定代表人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同参选人，不得同时参加本次比选。  8.联合体要求：本次比选不接受联合体参加。  9.其他要求： / 。 |
| 8 | 参选人提出问题的截止时间 | 2025年 4 月 1日下午15：00前（北京时间，节假日休息） |
| 9 | 参选人确认收到比选文件澄清、修改及答疑的时间 | 在收到相应文件后24小时内 |
| 10 | 递交参选文件截止时间及地点 | 同开标时间及地点 |
| 11 | 开标时间及地点 | 详见比选公告 |
| 12 | 参选文件  份数 | 正本1份，副本2份。电子文档1份 （电子文件内容为参选文件的扫描件，载体为U盘）。 |
| 13 | 比选有效期 | 60天 |
| 14 | 投标  保证金 | 1.参选单位需提供投标保证金，采用银行保函或担保公司保函形式。  2.投标保证金为8000元。 |
| 15 | 评标办法 | 综合评分法 |
| 16 | 最高投标  限价 | 最高投标限价为40.5万元。 |
| 17 | 评选委员会  的组建 | 评标委员会构成：3人，其中比选人代表1人，招投标协会抽取专家2人； |
| 18 | 中选公示 | 在中选通知书发出前，比选人将中选候选人的情况在衡阳市国有资产投资控股集团有限公司官方网站（www.hxamc.com）和衡阳公路桥梁建设有限公司官方网站（www.hxlqgs.com）予以公示。 |
| 19 | 偏离 | 本项目不允许偏离，比选人要求需全部响应。 |

**一、比选保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。**

当事人一方对在订立和履行合同过程中知悉的另一方的商业秘密、技术秘密负有保密责任，未经同意，不得对外泄露或用于本合同以外的目的。一方泄露或者在本合同以外使用该商业秘密、技术秘密给另一方造成损失的，承担损害赔偿责任。当事人为履行合同所需要的信息，另一方须予以提供。当事人认为必要时，可签订保密协议，作为合同附件。

**二、比选相关说明**

1.参选人应仔细阅读比选文件中的所有内容，按照比选文件及要求，详细编制参选文件，并保证参选文件的正确性和真实性。

2.参选人获取比选文件后，应仔细检查比选文件中的所有内容，如有残缺等问题，应及时向比选人提出，否则，由此引起的费用由参选人自行承担。

3.不按比选文件要求提供的参选文件将被拒绝。

4.参选人如对该比选文件有疑问，应在参选人须知前附表规定的时间以书面形式递交至比选人。比选人对参选人的答疑，都将以官网发布答疑澄清公告的形式通知所有参选人，答疑澄清公告内容视为比选文件的组成部分。

5.比选公告发出后，在提交参选文件截止时间前，比选人可对比选文件进行补充和修改，补充和修改内容都将以发布公告形式通知所有参选人，补充和修改文件视为该比选文件的组成部分。为使参选人在编制参选文件时，有充分的时间对比选文件的补充或修改内容进行研究，比选人可酌情延长递交参选文件的截止时间，具体时间将在补充、修改通知中进行明确。

**三、投标保证金**

1.参选人须知前附表规定交纳投标保证金的，应按参选人须知前附表规定的投标保证金形式交纳。投标保证金有效期应当与参选人须知前附表第13款规定的比选有效期一致。

2.参选人未按照比选文件要求提交投标保证金的，参选无效。

3.有下列情形之一的，投标保证金不予退还，比选人有权向出具保函的银行或担保公司提出索赔：

（1）参选人在提交参选文件截止时间后撤回参选文件的；

（2）参选人在参选文件中提供虚假资料的；

（3）确定中选结果后，无正当理由放弃中选资格的；

（4）除因不可抗力或比选文件认可的情形以外，中选参选人不与比选人签订合同的；

（5）参选人与比选人或其他参选人恶意串通的；

（6）比选文件规定的其他情形。

**四、重新比选**

在下列情况下，比选人应当重新比选：

1.在开标截止时间前提交参选文件的参选人少于三个的；

2.所有参选均被否决的；

3.评标委员会否决不合格参选后，因有效参选不足三个使得比选明显缺乏竞争，评标委员会决定否决全部参选的；

比选人重新比选后，再次发生上述情形之一的，比选人可自行决定不再进行比选。

第三章 参选文件要求

**一、参选文件编制主要内容及格式**

1.比选函（按附件1格式）

2.承诺函（按附件2格式）

3.法定代表人身份证明（按附件3格式）

4.法定代表人授权委托书（按附件4格式）

5.参选人基本情况表（按附件5格式）

6.资格条件（符合参选人须知前附表7资格要求的相关证明文件）

（1）营业执照复印件

（2）业绩：参选单位独立完成的完整版合同复印件，并加盖参选单位公章。

（3）项目负责人要求：提供符合要求的项目负责人相关证明文件，并加盖参选单位公章。

（4）“信用中国”网站查询后下载信用信息报告自动生成的PDF文件，并加盖参选单位公章。

（5）企查查首页股东信息，主要人员截图并加盖参选单位公章。

（6）其他资格要求证明文件（如有，格式自拟）

7.报价一览表（按附件6的格式报价）

8.商务和技术偏差表（按附件7的格式）

9.其他（如有，格式自拟）

**二、参选文件编制要求**

1.以上资料如有复印件，须在复印件上加盖参选单位公章。

2.参选文件须装订成册并编制目录及页码。

3.参选文件均须打印或用不褪色的书写工具书写，字迹工整，任何一页不得涂改、插字、删字。

4.参选文件肆份。正本1份，副本2份，电子文档1份 （电子文件内容为参选文件的扫描件，载体为U盘）。纸质版参选文件须清楚地注明“正本”或“副本”的字样。若正本与副本中存在不符的内容，以正本为准；若纸质版文件与电子文件中存在不符的内容，以纸质版文件为准。同一数字的表达不一致时，以大写为准。

5.参选文件装袋后应进行密封、封口应粘贴封口条，写上开标启封时间、由参选人法定代表人或授权委托人签字并加盖参选单位公章。如果参选文件没有按上述要求密封，比选人将不承担参选文件错放或提前开封的责任，参选文件将予以拒绝。

6.比选有效期为提交参选文件截止之日起60天，在此期限内，凡符合比选公告和比选文件的参选文件均保持有效。本次参选文件资料均不退还。

**附件1**

**比 选 函**

致：

（参选单位全称）授权（授权委托人姓名）（职务）为全权代表，参加贵方组织的 衡阳市珠晖区江东村片区城中村改造项目（一期）城市更新概念规划编制服务 比选的有关活动。我方已充分理解贵方本项目比选公告及比选文件的全部内容，包括补充、修改、澄清、答疑文件（如果有），我方接受比选文件的全部条款，且无任何异议。

如我方中选，我方保证按报价一览表签订合同，不因其他任何情况而改变报价。

如我方中选，我方保证忠实地执行双方签订的合同，按贵方的委托要求优质高效地完成委托本项目 衡阳市珠晖区江东村片区城中村改造项目（一期）城市更新概念规划编制服务的任务。

我方同意在本比选项目比选时间起至委托衡阳市珠晖区江东村片区城中村改造项目（一期）城市更新概念规划编制服务工作结束前，遵守本比选文件的承诺，且在此期限内具有约束力。

本比选函是本参选文件的组成部分，对我方均有约束力。

在签订合同前，贵方的中选通知书连同本函及附录，对双方具有约束力。

与本比选有关的一切正式往来函件请寄：

地址： 邮编：

电话： 传真：

参选单位（公章）：

法定代表人（或授权人）签字并盖章

日期： 年 月 日

**附件2**

**承 诺 函**

1、若我方中选，我方愿意完全遵照贵方的比选公告、比选文件和政府的有关规定，积极配合比选人签订合同，并按合同要求承担本项目委托服务工作，保证不转让、转包本项目的衡阳市珠晖区江东村片区城中村改造项目（一期）城市更新概念规划编制服务 业务。

2、在正式合同订立之前，本参选文件同贵方中选通知书，以及其他文件和附件成为约束双方的合同。

3、我们对出具的业绩表以及反映参选人实力及信誉的各种证明材料的真实性负责。如有虚假行为，无条件同意贵方取消我们的比选资格和中选资格。

4、同意从中选日起至我们双方签订的合同有效期内遵守本参选文件的各项承诺。本参选文件始终将对我方具有法律约束力。

5、我方承诺，若中选，本参选文件中人员安排不做更换。

参选单位：（公章）

邮政编码：

参选单位地址：

法定代表人或其授权的代理人：（章）

联系电话：

传真号码：

日期： 年 月 日

**附件3**

**法定代表人身份证明**

参选人名称：

单位性质：

成立时间：

经营期限：

姓名：  性别：  年龄：  职务：  系 的法定代表人。

特此证明。

|  |
| --- |
| 法定代表人（单位负责人）身份证复印件（正反面） |

参选单位（公章）：

年 月 日

**注：参选人代表是参选人法定代表人的，请另单独准备本法定代表人身份证明原件一份，身份验证时单独提交（同时需验法定代表人身份证原件）。未递交的视同身份验证不通过，自动放弃比选资格**。

**附件4**

**法定代表人授权委托书**

本授权书声明：注册于（地址）的　　　　　　　　　　　（单位全称）的法定代表人（法定代表人姓名、职务）授权（被授权人姓名、职务）为本单位的合法代理人，并将以本单位名义处理一切与**衡阳市珠晖区江东村片区城中村改造项目（一期）城市更新概念规划编制服务** 采购投标活动中的有关事宜，代理人（被授权人）在本项目投标及合同中所签署的一切文件和处理的一切有关事宜，我单位均予以承认。

本授权书于年月日签字生效，特此申明。

附：委托代理人身份证复印件（法定代表人身份证明，原件）

|  |
| --- |
| 委托代理人身份证复印件（正反面） |

授权单位（公章）：

法定代表人（签字或盖章）：

法人授权代表（被授权人）（签字或盖章）：

年　　月　　日

**注：参选人代表不是参选人法定代表人的，请另单独准备本授权委托书原件一份，身份验证时单独提交（同时需验被授权人身份证原件）。未递交的视同身份验证不通过，自动放弃比选资格。**

**附件5**

**参选人基本情况表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 参选人名称 | | |  | | | | | 法定  代表人 |  |
| 委托代理人 | | |  | | | | | 邮政编码 |  |
| 组织机构  代码 | | |  | | | | | 电子邮箱 |  |
| 上年营业  收入 | | |  | | | | | 员工  总人数 |  |
| 营业执照 | 注册号码 | | |  | | 注册地址 | |  | |
| 发证机关 | | |  | | 发证日期 | |  | |
| 营业范围（主营） | | |  | | | | | |
| 营业范围（兼营） | | |  | | | | | |
| 基本账户开户行及账号 | | | |  | | | | | |
| 税务登记机关 | | | |  | | | | | |
| 资质名称 | | | | | 等级 | | 发证  机关 | 有效期 | |
|  | | | | |  | |  |  | |
|  | | | | |  | |  |  | |
|  | | | | |  | |  |  | |
| 备注 | | 附《营业执照》（副本）复印件。 | | | | | | | |

参选单位（公章）：

法定代表人（签字）：

日期： 年 月 日

**附件6**

**报价一览表**

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 | 衡阳市珠晖区江东村片区城中村改造项目（一期）城市更新概念规划编制服务 |
| 服务内容 | ①项目背景研究；②场地现状分析；③市场竞合力分析；④更新目标策略；⑤产业业态策划研究；⑥更新改造方案；⑦城市设计方案；⑧控规调整建议；⑨经济效益评估与测算；⑩分期实施计划等。 |
| 投标报价 | 大写：  小写： |
| 服务质量 | 满足比选文件要求。 |
| 项目负  责人 |  |
| 备 注 | 本项目最高投标限价为 40.5 元，投标报价不得高于最高投标限价。 |

参选单位（公章）：

法定代表人（签字）：

日期： 年 月 日

**附件7**

**商务和技术偏差表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **比选文件章节及条款号** | **参选文件章节及条款号** | **偏差说明** |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |
| 3 |  |  |  |
| 4 |  |  |  |
| 5 |  |  |  |
| …… |  |  |  |

参选人保证：响应比选人要求的全部内容，无商务和技术偏差。

参选单位（公章）：

法定代表人（签字）：

日期： 年 月 日

第四章 评标办法（综合评分法）

| **条款号** | | **评审因素** | **评审标准** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 定标方法 | 中选候选人排序 | 对符合性评审、资格评审符合要求的参选单位进行综合评审，按照“综合评分法”的原则进行排名，综合评分得分最高的排名第一，依此类推。如综合评分得分完全一致，按现场签到的先后时间顺序确定中选候选人排序。 |
| 2.1 | 符合性评  审标准 | 参选人名称 | 与营业执照一致。 |
| 参选签字盖章 | 按第三章“参选文件要求”中的规定签字盖章 |
| 投标报价 | 按“附件6报价一览表”要求投标报价 |
| 参选文件内容及格式 | 符合第三章“参选文件要求”第一条“参选文件编制主要内容及格式”的规定。 |
| 参选文件编制 | 符合第三章“参选文件要求”第二条“参选文件编制要求”的规定。 |
| **以上评审有一条不通过，则视为符合性评审标准不通过，不进入下一步评审，应当否决其参选。** | |
| 2.2 | 资格评  审标准 | 营业执照 | 符合第二章“参选人须知前附表”第7项规定 |
| 类似项目业绩要求 | 符合第二章“参选人须知前附表”第7项规定 |
| 项目负责人要求 | 符合第二章“参选人须知前附表”第7项规定 |
| 信誉要求 | 符合第二章“参选人须知前附表”第7项规定 |
| 关联要求 | 符合第二章“参选人须知前附表”第7项规定 |
| 联合体要求 | 符合第二章“参选人须知前附表”第7项规定 |
| 其他要求 | 符合第二章“参选人须知前附表”第7项规定 |
| **以上评审有一条不通过，则视为资格评审标准不通过，不进入下一步评审，应当否决其参选。** | |
| 2.3 | **评审因素及权值** | **评审因素** | **权值范围** |
| 技术部分 | 0.4 |
| 商务部分 | 0.3 |
| 价格部分 | 0.3 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **综合评分表** | | | |
| **评审因素** | **计分因素** | **分值** | **计分标准** |
| 技术部分 (40分) | 服务  方案 | 10分 | 参选单位详细阐述本单位能够承担城市更新概念规划相关工作的能力。项目管理组织架构合理、公司综合实力强的计8-10分；项目管理组织架构一般、公司综合实力一般的计5-7分；项目管理组织架构不合理、公司综合实力差的计1-4分，本项最高10分。 |
| 20分 | 本项目的工作方案，包括理解认知、技术路线、工作思路等内容。工作方案设计合理、操作性强的计14-20分；工作方案一般、操作性一般的计7-13分；工作方案不合理、操作性差的计1-6分，本项最高计20分。 |
| 10分 | 重点和难点分析及解决措施。对本项目重点和难点分析准确、解决措施合理，可操作性强的计8-10分；重点难点分析不够全面、解决措施不完整、可操作性一般的计5-7分；重点难点分析不完全符合、解决措施不合理，可操作性差的计1-4分，本项最高计10分。 |
| 商务部分 (30分) | 类似  业绩 | 20分 | 参选单位提供 2022年3月至2025年3月的城市更新概念规划等类似项目合同完整版复印件或中标通知书复印件并加盖公章，合同金额不低于20万，每提供一个计5分，最高计20分。 |
| 技术  力量 | 10 | 参选单位拟任项目团队成员（除项目负责人外的其他人员）具备注册城乡规划师的，每1人计5分，最多计10分。需提供证书复印件及劳动和社会保障部门出具的近半年连续6个月（ 2024年 9 月至 2025 年 2 月）的社保证明，均需加盖参选单位公章。 |
| 价格部分  (30分) | 投标  报价 | 30分 | 综合评分法中的价格分统一采用偏离度计算法计算。将通过初步评审的有效参选人的折扣报价作为评选价。基准价取有效参选人评选价的算数平均值，参选人的评选价越接近基准价，得分越高。评选价等于基准价的得满分;  计算公式: 偏离度=|(最终投标价－基准价)/（基准价）|\*100% 报价得分:偏离得分=30-30\*偏离度 |
| 合计 | 100分 | | |

**报价评分标准表（满分30分）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 报  价  评  审 | 评分标准 | 计分方式 | 备注 |
| 投标报价>基准价 | 30-30X | X为偏离度，即最终投标价升、降率百分点数的绝对值，即：▏（最终投标价－基准价）/（基准价）▏\*100% |
| 投标报价＝基准价 | 30分 |
| 投标报价<基准价 | 30-30X |
| 备注：  1.所有有效参选人的投标报价进入最终投标价的算术平均。  2.基准价公式:  基准价=（A1+A2+……+Ai …… +An)/N  i=1...i…n；Ai为进入基准价计算的最终投标价；N为进入基准价计算的最终投标价的个数。  3.最终投标报价以人民币元为单位，计算保留至小数点后2位(百分比亦然)，小数点后第3位采取4舍5入。  4.该项评标内容计分，由评标委员会按以上规定集体评议确定。  5.为防止恶意低价竞标，报价低于项目最高投标限价70%视为无效报价。得0分。 | | |

第五章 发包人要求

**一、承包人需按发包人要求在规定时间内完成城市更新概念规划编制成果，具体时间以合同约定为准。**

**二、项目实施过程中如发生政策调整、决策方向变化等相关问题的，由承包人与相关部门沟通协调解决，发包人不再新增任何其他服务费用。**