**长江路片区更新规划研究项目**

**竞争性磋商文件**

**项目编号:** **WT-320102-067001-2025-0004**

**中邮通建设咨询有限公司**

**2025年10月**

目录

第一章 竞争性磋商公告

第二章 竞争性磋商须知

第三章 评标标准

第四章 采购需求

第五章 合同主要条款

第六章 附件

# 第一章竞争性磋商公告

长江路片区更新规划研究项目采购项目的潜在供应商应在江苏政府采购网、南京公共采购信息网自行免费下载获取采购文件，并于2025年 11月3日上午9点30分（北京时间）前提交响应文件。

**一、项目基本情况**

1.1项目编号：WT-320102-067001-2025-0004

1.2项目名称：长江路片区更新规划研究项目

1.3预算金额： 人民币395万元

1.4最高限价： 人民币395万元

1.5采购需求：研究长江路片区现状发展问题与更新潜力，制定更新发展目标策略，开展土地利用、空间 形态、公共空间等城市更新总体方案、项目开发策划、重要节点概念方案及功能业态策划。具体详见采购需求。

1.6合同履行期限：具体时间以招标人要求为准。

1.7行业划分：其他未列明行业

1.8本项目（非专门）面向中小企业（或监狱企业或残疾人福利性单位）采购。

1.9本项目（否）接受联合体投标。

**二、申请人的资格要求：**

2.1供应商作出自身符合《政府采购法》第二十二条规定、按约定提交相关材料的承诺，以及违背承诺自愿承担相关责任的约定，格式依据《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》，包括：

（1）具有独立承担民事责任的能力（提供法人或者其他组织的营业执照；供应商为自然人的，提供其身份证）；

（2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供2024年度经审计的财务报告，或投标截止时间前六个月内银行出具的资信证明）；

（3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（供应商根据履行采购项目合同需要，提供履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料）；

（4）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供参加本次政府采购活动前半年内至少一个月：①提供缴纳税收的凭证；②提供缴纳社会保险的凭据，依法享受免缴、缓缴的，提供证明材料）

（5）参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（提供承诺书）；

（6）法律、行政法规规定的其他条件。

2.2落实政府采购政策需满足的资格要求：无

2.3**采购人根据采购项目的特殊要求规定的特定条件，并提供符合特殊要求的证明材料或者情况说明：**

**供应商应具有以下资质等级及范围之一（提供证书原件扫描件）：**

**（1）城乡规划编制乙级及以上；**

**（2）工程设计建筑行业乙级及以上；**

**（3）建筑行业（建筑工程）乙级及以上；**

**（4）工程设计综合甲级资质。**

2.4 提供《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》网站在线打印，法定代表人签字（或盖章）并盖单位公章。

2.5 拒绝下述供应商参加本次采购活动：

（1）单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

（2）为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得参加本项目的采购活动。

（3）供应商被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网”(www.ccgp.gov.cn)列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。

**三、获取采购文件**

3.1 时间：自磋商文件公告发布之日起5个工作日 。

3.2 地点：“江苏政府采购网、南京公共采购信息网”自行免费下载

3.3 获取方式：网上下载

**四、响应文件提交**

4.1 截止时间： 2025年 11 月3日上午9点30分（北京时间）

4.2 地点：江苏省政府采购管理交易系统（苏采云）（以下简称“苏采云”）（网址：http://jszfcg.jsczt.cn/）

**五、开启**

5.1 时间：2025年11 月3日上午9点30分（北京时间）

5.2 地点：江苏政府采购网“苏采云”系统

**六、公告期限**

自本公告发布之日起3个工作日。

**七、其他补充事宜**

7.1本项目在**南京公共采购信息网、江苏政府采购网**网站发布公告。

7.2供应商应当从采购代理机构合法获得本项目磋商文件。本次磋商请按“标段”获取磋商文件，编制、提交响应文件，并按“标段”开启、磋商。

7.3 勘察现场或答疑：无

**7.4 供应商诚信档案管理**

根据《关于在政府采购活动中推行信用承诺制的通知》宁财购通〔2021〕5号规定， 参加南京地区政府采购活动的供应商，应以书面形式向采购人或政府采购代理机构作出信用承诺。供应商应尽早做好承诺工作，点击‘南京公共采购信息网’首页 （https://njgc.jfh.com/）‘南京市政府采购供应商诚信档案’系统链接打开系统页面（http://180.101.238.212:8280/hodeframe2018\_cxda/index.action;jsessionid=769BA9C8E1729422E7173B991C8EC1E5）登录（未注册的供应商应先点击‘供应商注册点这里’并按 要求完成注册），然后在“信用记录”模块页面点击“信用记录打印”下载本单位《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》，由法人签字并盖单位公章，随响应文件一并递交。**未按要求提供《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》则该供应商投标文件按无效投标处理。**

在政府采购资格审查环节，供应商只需提供书面《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》，即可替代以下证明材料：

（1）符合国家相关规定的财务状况报告；

（2）依法缴纳税收的证明材料；

（3）依法缴纳社会保障资金的证明材料；

（4）具备履行政府采购合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；

（5）参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的证明材料；

（6）未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的证明材料。

供应商在中标（成交）后，应按采购文件要求，将上述由信用承诺书替代的证明材料提交采购人或采购代理机构核验。经核验无误后，由采购人或采购代理机构发出中标（成交）通知书。

供应商涉及以下情形的，不适用信用承诺：

（1）供应商被列入严重失信主体名单；

（2）被相关监管部门作出行政处罚且尚在处罚有效期内；

（3）其他法律、行政法规规定的不适用信用承诺的情形。

供应商对信用承诺内容的真实性、合法性、有效性负责。如作出虚假信用承诺，视同为“提供虚假材料谋取中标、成交”的违法行为。

7.5供应商通过“苏采云”（网址：http://jszfcg.jsczt.cn/）参与政府采购项目，需要办理江苏省政府采购数字证书及电子签章的，详见苏采云官网首页“新CA办理指南”。供应商通过苏采云官网首页进行供应商注册及CA绑定。CA登录后，供应商按《苏采云系统供应商操作手册》进行操作。

操作手册下载地址：http://www.ccgpjiangsu.gov.cn/jiangsu/zlxz/ee/ee3a4bc5a3454aa2b0d9312230633ce9.html

首次登录“苏采云”系统的新用户，登录网址后，点击“用户注册”--“新CA办理指南”--获取CA后绑定、登录系统--采购项目参与--下载采购文件（文件后缀名为“.kedt”）。

“苏采云”南京地区客服热线025-83633744、025-83633743。

 有关本次采购的事项若存在变动或修改，请及时关注“江苏政府采购网”（www.ccgp-jiangsu.gov.cn）更正公告。

**八、对本次采购提出询问，请按以下方式联系。**

8.1采购人信息

名 称：南京市玄武区建设局

地址：江苏省南京市玄武区龙蟠路新庄村57号

联系人：高工

联系电话：025-84840772

8.2采购代理机构信息

名 称： 中邮通建设咨询有限公司

联系人：厉翔

电话：18066053377

8.3项目联系方式

联系人：厉翔

电话：18066053377

# 第二章竞争性磋商须知

供应商须知前附表：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **内容** | **说明及要求** |
| 1 | 特别说明 | 若有内容与供应商须知前附表内容不一致时，以供应商须知前附表为准。 |
| 2 | 投标保证金 | 本项目不收取投标保证金。 |
| 3 | 投标有效期 | 90日（从提交投标文件截止之日起算） |
| 4 | 评标办法 | 综合评分法。具体细则详见磋商文件评标办法部分。 |
| 5 | 项目成果资料 | ★本项目项目成果版权最终归采购人所有。成交供应商需提交：1、包含采购需求中主要内容的A3纸质设计文本10套及文字性成果报告10套。2、电子文件2套，包含设计文本文件（PPT、DOC 或可编辑的 PDF 格式）、全套图纸文件（300DPI的JPG格式，采用最高质量压缩）、汇报演示文件（PPT 或可编辑的 PDF 格式）、CAD 图纸（DWG 格式，包括规划总平面图、土地利用规划图）、电子模型（SKP 或 3DS 格式）。 |
| 6 | 代理费用收取方式及标准 | 招标代理服务费以成交金额为基数，成交供应商按照《招标代理服务费管理暂行办法》（计价格【2002】1980号）收费80%计取，由成交中标供应商在领取中标通知书前向招标代理机构支付招标服务费；本项费用无需在投标报价表中单列，本项目的评委费由成交供应商承担，费用请供应商综合考虑计入报价，不另列项目，摊销在报价中。 |
| 7 | 履约保证金 | 本项目不需要缴纳履约保证金。 |
| 8 | 中小企业划分标准所属行业 | 本项目采购的标的对应的中小企业划分标准所属行业为**其他未列明行业**。对应的中小企业划分标准为：从业人员300人以下的为中小微型企业。其中，从业人员100人及以上的为中型企业；从业人员10人及以上的为小型企业；从业人员10人以下的为微型企业。 |
| 9 | 本项目属于服务类采购，非专门面向中小企业。 |
| 10 | 供应商中标后需提供与电子投标文件一致的纸质打印投标文件**3份**。（归档使用） |

**一、总则**

**1、适用法律**

《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等有关法律、法规、规章和规定等。

**2、定义**

2.1“采购人”是指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织。

2.2“供应商”是指参加竞争性磋商，并符合采购文件规定资格条件的法人、其他组织或者自然人。

2.3 “采购代理机构”是指集中采购机构和集中采购机构以外的采购代理机构，集中采购机构以外的采购代理机构，是从事采购代理业务的社会中介机构。

2.3“货物和服务”指本采购文件中所述产品及相关服务。

2.4“用户或使用单位”是指使用服务的单位。

**3、政策功能**

3.1 政府采购促进中小企业发展，在政府采购活动中，供应商提供的货物、工程或者服务符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定的，享受中小企业扶持政策。中小企业参加政府采购活动，应当出具《中小企业声明函》（格式见第六章），否则不得享受相关中小企业扶持政策。（“中小企业划型标准”详见《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号及《国家统计局关于印发<统计上大中小微型企业划分办法（2017）>的通知》国统字〔2017〕213号）

3.2政府采购支持监狱和戒毒企业发展政策，监狱和戒毒企业提供的产品和服务在评标时将获得优势，参加投标的监狱和戒毒企业，应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件，监狱和戒毒企业享受政府采购支持政策的要求详见《关于政府采购支持监狱企业发展管理有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）。

3.3政府采购促进残疾人就业政策，残疾人福利性单位提供的产品和服务在评标时将获得优势，参加投标的残疾人福利性单位，应当提供《残疾人福利性单位声明函》，残疾人福利性单位享受政府采购支持政策的要求详见《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）。

3.4政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单管理。拟采购产品属于节能产品品目清单规定必须强制采购的，实行强制采购。拟采购产品属于节能产品、环境标志产品品目清单规定优先采购的，在性能、技术、服务等指标同等条件下，实行优先采购，优先采购的评审标准详见本磋商文件第三章。参加政府采购活动的节能产品、环境标志产品供应商应当提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书。

3.5强制采购信息安全产品。参加政府采购活动的信息安全产品供应商应当选择经国家认证的信息安全产品投标，并提供由国家信息安全认证中心按国家标准认证颁发的有效认证证书。

3.6进口产品政策

（1）除招标公告载明接受进口产品参加外，不允许进口产品参加。进口产品认定依照《财政部关于政府采购进口产品管理有关问题的通知》（财办库〔2008〕248号）的规定。

（2）允许进口产品参加的，满足需求的国内产品可以参加。

（3）允许进口产品参加的，优先采购向我国企业转让技术、与我国企业签订消化吸收再创新方案的供应商的进口产品。

3.7未按要求提供相关材料的，不享受相关政策。

1. **磋商文件**
2. **磋商文件构成**

4.1磋商文件包括以下主要内容：

第一章竞争性磋商公告

第二章竞争性磋商须知

第三章评标标准

第四章采购需求

第五章合同主要条款

第六章磋商响应文件格式及附件

1. **磋商文件的澄清或者修改**

5.1采购人或者采购代理机构可以对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改，但不得改变采购标的和资格条件。澄清或者修改应当在原竞争性磋商公告发布媒体上发布澄清公告。澄清或者修改的内容为磋商文件的组成部分。

澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人或者采购代理机构应当在提交首次响应文件截止时间至少5日前，以书面形式通知所有获取磋商文件的潜在供应商；不足5日的，采购人或者采购代理机构应当顺延首次提交响应文件的截止时间。

**三、磋商响应文件编制**

**6、磋商响应文件的语言、计量单位、货币和编制**

6.1 供应商提交的磋商响应文件、技术文件和资料，包括图纸中的说明，以及供应商与采购代理机构就有关磋商的所有来往函电均应使用中文。响应文件中若有英文或其他语言文字的资料，应提供相应的中文翻译资料。对不同文本响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

6.2 供应商所使用的计量单位应为国家法定计量单位。

6.3 供应商应用人民币报价。报价产品如果是进口产品的，应提供人民币与外币之间的汇率。

6.4 磋商响应文件应按照竞争性磋商文件的规定编写并制作目录。

6.5 供应商应在磋商响应文件中写清相应的项目编号、项目名称、供应商全称、地址、电话、传真等。

**7、磋商响应文件的组成**

7.1 供应商应当根据磋商文件要求编制磋商响应文件，并根据自己的商务能力、技术水平对磋商文件提出的要求和条件逐条标明是否响应。

7.2 磋商响应文件由商务、技术、价格，以及其他部分内容组成。磋商响应文件目录及有关格式按磋商文件“第六章 磋商响应文件格式及附件”的要求编制。

7.3 本次采购的最小单位是标段。采购项目的技术要求中未分标段的，供应商对要求提供的服务不得部分响应；采购项目的技术要求中已经分标段的，可以以标段为单位响应。

7.4 **磋商响应文件的商务内容。**商务部分内容是证明供应商有资格参加磋商和成交后有能力履行合同的文件，这些文件应能满足竞争性磋商采购的要求，包括但不限于下列文件（**（1）-（6）所述材料，如提供不全或不满足磋商文件的实质性要求，磋商小组有权按无效响应处理**）：

（1）竞争性磋商申请及声明（**格式见第六章**）；

（2）法人授权书（**格式见第六章**）；

（3）申请人资格资信证明文件：

1）第一章竞争性磋商公告中 2.1《中华人民共和国政府采购法》规定的资格条件证明文件；

2）第一章竞争性磋商公告中 2.2 落实政府采购政策需满足的资格要求；

3） 第一章竞争性磋商公告中 2.3 采购人根据采购项目的特殊要求规定的特定条件证明文件；

（4）报价一览表及附表（**格式见第六章**）；

（5）供应商缴纳磋商保证金凭证（不需要）；

（6）《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》（如竞争性磋商公告中要求提供）；

（7）《商务条款偏离表》；

（8）供应商认为需要提供的其他资格证明文件和商务资料。

7.5 **磋商响应文件的技术内容。**技术内容是证明供应商提供的服务是合格的、并符合磋商文件要求的证明文件，以及对服务的详细说明，这些文件可以是文字资料、图纸、数据或其他证明文件等。提供的服务如与磋商文件要求有不符之处，应说明其差别之所在。包括但不限于下列文件。

（1）项目技术方案或服务说明；

（2）《采购需求条款偏离表》；

（3）供应商认为需要提供的其他技术资料。

7.6 **磋商响应文件的价格内容**

1. 价格部分内容是对标的价格构成的说明，磋商文件如没有特别说明的话，仅接受一个价格。

（2）报价应包含为履行本项目合同项下所有义务的全部费用（包括但不限于技术资料、设计成果、人员培训等发生的所有含税费用、支付给员工的工资和国家强制缴纳的各种社会保障资金），以及供应商认为需要的其他费用等**。**

（3）供应商应在《报价一览表》《分项报价表》等标明标的的单价、总价以及分项报价等。本工程各点位需求效果确认后，需重新提供设计施工方案分项明细报价表，并经甲方确认后将此作为结算依据。

**（4）响应文件所报的投标价格不得超过磋商文件规定的预算价、限价，超过磋商文件规定的，响应文件按无效处理。**

（5）经磋商后，如果成交价低于供应商首次响应报价的话，除特别注明外，分项报价同比例下浮调整。

7.7 磋商响应文件的其他部分。其他部分由供应商根据编制磋商响应文件需要提供的其他相关文件组成。

7.8 如标书制作工具中格式和内容与“南京公共采购信息网/江苏政府采购网/中国政府采购网”发布的磋商文件不一致的，以上述网站发布的磋商文件为准。

**8、磋商保证金（不需要）**

**四、磋商响应文件的递交**

**9、响应文件递交与解密**

9.1供应商应当按照《 》的规定递交电子响应文件，在磋商响应截止时间前制作并上传电子响应文件。招标代理机构拒绝接收提交响应文件截止时间后上传的任何电子响应文件。

9.2 供应商应当按照《操作手册》规定，在“苏采云”系统规定的时间内对响应文件进行解密。

9.3 供应商应充分考虑到网络环境、网络带宽等风险因素，如因供应商自身原因造成电子响应文件未在“苏采云”系统规定的时间内成功解密的，按照本磋商文件规定做无效响应处理。

10、**联合体**

10.1 两个以上的自然人、法人或者其他组织可以组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购。

10.2 联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，按照资质等级较低的供应商确定资质等级。

10.3 联合体各方之间应当签订联合体协议，明确约定联合体各方承担的工作和相应的责任，并将联合体协议连同响应文件一同提交。

10.4 以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。

**五、磋商**

**11、磋商有效期**

磋商有效期为90天，从提交磋商响应文件的截止之日起算。磋商响应文件中承诺的磋商有效期应当不少于磋商文件中载明的磋商有效期。

**12、磋商组织**

递交磋商响应文件时间截止后，采购代理机构在规定的时间和地点组织磋商小组分别与供应商进行磋商。具体磋商事务由依法组建的磋商小组负责。

**13、磋商程序**

13.1 磋商小组审阅供应商所递交的响应文件，凡不具备资格条件的供应商不得进入磋商程序。

13.2 磋商小组将与通过资格审查和符合性审查的供应商分别进行磋商。磋商小组通过“苏采云”系统向供应商发出《磋商函》，供应商应当按照要求在“苏采云”系统提交《磋商响应函》并加盖电子公章。

13.3 磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。

13.4 如磋商文件有实质性变动的，供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求在苏采云系统中重新提交响应文件，并加盖电子公章。

13.5 磋商结束后，磋商小组将在“苏采云”系统向所有实质性响应的供应商发出《最后报价要求函》及最后报价格式表，要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价并加盖电子公章，提交最后报价的供应商不得少于3家。最后报价是供应商响应文件的有效组成部分，除项目扩大了供货范围，增加了采购内容、提高了技术要求外，原则上不得高于上一轮报价。符合《政府采购竞争性磋商采购方式理暂行办法》第三条第四项及《财政部关于竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》（财库〔2015〕124号）规定情形的，提交最后报价的供应商可以为2家。

13.6 供应商未在磋商小组规定的时间内在“苏采云”系统中提交最后报价的视为放弃磋商，其响应文件按无效响应处理，最后报价格式表须加盖电子公章,否则视为未提交最后报价。已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商，并在“苏采云”系统中提交加盖电子公章的《退出磋商函》。

**13.7 出现下列情形之一的响应文件按照无效处理：**

（1）不满足“第一章竞争性磋商公告 二、申请人资格要求”的规定的；

（2）未实质性响应磋商文件要求的；**（实质性要求是指本磋商文件中用带星号（“\*”、 “★”）、“须（必须）”或“应（应当）”等其他文字说明的商务和技术要求。）**

（3）不符合法律、法规和磋商文件规定的其他实质性要求的；

（4）供应商在“苏采云”系统规定的时间内未成功解密电子响应文件；

（5）供应商未按照磋商文件要求上传电子响应文件。

**13.8出现下列情形之一的磋商终止：**

（1）因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；

（2）出现影响采购公正的违法、违规行为的；

（3）除《政府采购竞争性磋商采购方式理暂行办法》第三条第四项及《财政部关于竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》（财库〔2015〕124号）规定情形外，在采购过程中符合要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足3家的；

（4）在“苏采云”系统规定时间内成功解密电子响应文件的供应商不足3家的。

**13.9 磋商小组启动异常低价响应审查的情形和具体要求：**

13.9.1评审过程中出现下列情形之一的，磋商小组应当启动异常低价响应审查程序：

（1）响应报价低于采购项目预算45%的，即响应报价<采购项目预算×45%；

（2）响应报价低于采购项目最高限价45%的，即响应报价<采购项目最高限价×45% ；

（3）磋商小组认定的供应商响应报价过低、有可能影响产品质量或者不能诚信履约的其他情形。

13.9.2 启动异常低价响应审查后，磋商小组应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内，提供项目具体成本测算等与响应报价合理性相关的书面说明及相关证明材料，对响应价格作出解释，由磋商小组结合同类产品在主要电商平台的价格、该行业当地薪资水平等情况，依据专业经验对供应商响应报价合理性进行判断。**供应商不提供书面说明、证明材料，或者提供的书面说明、证明材料不能证明其响应报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效响应处理。审查相关情况应当在评审报告中进行记录。**

**14、评分方法和标准**

14.1 采用综合评分法。即在最大限度地满足磋商文件实质性要求前提下，按照磋商文件中规定的各项因素进行综合评审后，以评审总得分最高的供应商作为成交候选供应商或者成交供应商的评分方法。

 14.2 综合评分的主要因素是：价格、服务、业绩、投标响应性等。

14.3 评分标准详见第三章。

**15、确定成交供应商**

15.1综合比较与评价后按照得分高低顺序对供应商进行排列。评审得分相同的，按照最后报价由低到高顺序排列。评审得分且最后报价相同的，按技术指标优劣顺序排列。评标委员会将综合排名第一的供应商确定为中标供应商。

15.2 磋商小组根据磋商过程和结果编写磋商（评审）报告。

15.3成交供应商确定后，采购人或者采购代理机构将在省级以上财政部门指定的政府采购信息发布媒体上公告成交结果，同时代理机构将向成交供应商发出《成交通知书》。成交供应商可在成交结果公告届满之日起三十日内，登录“苏采云”系统下载。

因系统存储空间有限，成交结果公告届满之日起三十日后，“苏采云”系统不再保证提供下载《成交通知书》服务,因未及时下载而造成的不利后果由成交供应商自行承担。

15.4 成交通知书对采购人和成交供应商具有同等法律效力。

15.5 采购人与成交供应商应当在成交通知书发出之日起30日内，按照磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等事项签订政府采购合同。

15.6 所有响应文件不论成交与否，均不退回。

**16、签订合同**

16.1 成交供应商应当自成交通知书发出之日起三十日内，与采购人签订合同，所签订的合同不得对磋商文件和响应文件作实质性修改。

16.2 采购人不得向成交供应商提出任何不合理的要求作为签订合同的条件，不得与成交供应商私下订立背离合同实质性内容的协议。

16.3 成交供应商因不可抗力或者自身原因不能履行合同的，采购人可以按照《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第三十三条规定的原则确定其他供应商作为成交供应商并签订政府采购合同，也可以重新开展采购活动。**放弃或拒绝签订政府采购合同的成交供应商不得参加对该项目重新开展的采购活动，磋商保证金不予退还，不收取磋商保证金的项目，成交供应商应向采购人支付采购人为磋商所发生的有关费用。情节严重的提请财政部门将其列入不良行为名单，在一至三年内不得参加政府采购活动，并予以通报。**

16.4 成交供应商拒绝签订政府采购合同的，采购人可以按照《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第三十三条规定的原则确定其他供应商作为成交供应商并签订政府采购合同，也可以重新开展采购活动。

**六、质疑与投诉**

**17、质疑**

17.1 供应商认为磋商文件、磋商过程和中标、成交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七个工作日内，以书面形式向采购代理机构提出质疑。

17.2 供应商应知其权益受到损害之日，是指：对可以质疑的采购文件提出质疑的，为收到采购文件之日或者采购文件公告期限届满之日；对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；对中标或者成交结果提出质疑的，为中标或者成交结果公告期限届满之日。

17.3 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其可质疑的采购文件的，可以对该文件提出质疑。

17.4 供应商可以委托代理人进行质疑。其授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人签字或者盖章，并加盖公章。代理人提出质疑和投诉，应当提交供应商签署的授权委托书。

17.5 以联合体形式参加政府采购活动的，其投诉应当由组成联合体的所有供应商共同提出。

17.6 供应商质疑应当有明确的请求和必要的证明材料。供应商必须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。

17.7 质疑函的主要内容须按照财政部制定的质疑函范本（财政部指定中国政府采购网发布）填写；供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

17.8 质疑函应当使用中文。相关当事人提供外文书证或者外国语视听资料的，应当附有中文译本，由翻译机构盖章或者翻译人员签名。

17.9 质疑函应当现场书面提交至采购代理机构联系人（详见竞争性磋商公告）处，提交时应出示有效身份证明。

**18、投诉**

18.1 供应商对采购代理机构的答复不满意或者采购代理机构未在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内向同级政府采购监督管理部门投诉。

18.2 供应商投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。供应商投诉的事项不得超出已质疑事项的范围。

18.3 投诉人对政府采购监督管理部门的投诉处理决定不服或者政府采购监督管理部门逾期未作处理的，可以依法申请行政复议或者向人民法院提起行政诉讼。

18.4 投诉人在全国范围12个月内三次以上投诉查无实据的，由财政部门列入不良行为记录名单。

18.5 投诉人有下列行为之一的，属于虚假、恶意投诉，由财政部门列入不良行为记录名单，禁止其1至3年内参加政府采购活动：

（1）捏造事实；

（2）提供虚假材料；

（3）以非法手段取得证明材料。证据来源的合法性存在明显疑问，投诉人无法证明其取得方式合法的，视为以非法手段取得证明材料。

18.6 任何单位和个人对采购代理机构在采购活动中的违法行为，有权控告和检举，联系电话：025-86636139（招标采购代理机构质量管理部门）、025-86636853（招标采购代理机构纪检监察部门）

**七、诚实信用**

19.1 供应商之间不得相互串通报价，不得妨碍其他供应商的公平竞争，不得损害采购人和其他供应商的合法权益。

19.2 供应商不得以向采购代理机构工作人员、磋商小组成员行贿或者采取其他不正当手段谋取成交。经查实供应商有此行为的，将在本项目发布媒体上进行公告，政府采购管理部门将供应商列入不良行为记录名单，按照《政府采购法》有关规定处理。

19.3 供应商不得虚假质疑和恶意质疑，并对质疑内容的真实性承担责任。供应商或者其他利害关系人通过捏造事实、伪造证明材料等方式提出异议或投诉，阻碍采购活动正常进行的，属于严重不良行为，将提请财政部门将其列入不良行为记录名单，并依法予以处罚。

19.4 供应商不得虚假承诺，否则，按照提供虚假材料谋取成交处理。

**八、磋商费用**

20.1 供应商应承担所有与准备和参加磋商有关的费用，无论采购结果如何，采购代理机构和采购人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

20.2 本次采购，本次采购的招标代理服务费由成交供应商支付。招标代理服务费以成交金额为基数，成交供应商按照《招标代理服务费管理暂行办法》（计价格【2002】1980号）收费80%计取，由成交中标供应商在领取中标通知书前向招标代理机构支付招标服务费；本项费用无需在投标报价表中单列。**本项费用无需在《报价一览表》中单列。**

20.3 本项目的评委费由成交供应商承担，费用请供应商综合考虑计入报价，不另列项目，摊销在报价中。

**九、其它**

    21.1本项目根据江苏省财政厅关于加强政府绿色采购有关事项的通知（苏财购〔2023〕65号）规定，执行绿色采购需求标准。

# 第三章评标标准

本项目采用综合评分法，评分统计方法采用百分制（满分100分），将全部磋商小组成员评分直接进行算术平均，小数点后保留2位。按评审后得分由高到低顺序排列，得分相同的，按报价由低到高顺序排列，得分且报价相同的，按技术指标优劣顺序排列，由磋商小组确定成交供应商。

| **序号** | **评分因素** | **评审标准** | **分值** | **类型** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **一、价格10分** |
| 1 | 投标报价 | 采用低价优先法计算，满足招标文件要求且投标价格最低的报价为评标基准价，其价格分为满分（10分）；其他合格投标人的投标报价得分按如下公式计算：投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×10（小数点后保留两位）。 | 10 | 价格分 |
| **二、商务25分** |
| 1 | 项目负责人 | ①具有一级注册建筑师或注册城乡规划师执业资格证书的得2分，满分2分。②具有建设工程类正高级（研究员级或教授级）及以上职称的得2分，具有建设工程类高级工程师职称的得1分，具有建设工程类中级职称的得0.5分，满分2分。（提供职称证书相关证明材料）**注：提供职称证书、注册证书复印件加盖公章，同一人员不可兼得。项目负责人、项目团队人员必须是本单位正式职工，并提供供应商为其缴纳的2025年4月至9月的养老保险证明（必须是社保机构出具的社保证明材料，须加盖社保机构公章或社保中心参保缴费证明电子专用章），如是退休人员仍在执业有效期内的，应提供相关退休证明及聘用合同。** | 4 | 客观分 |
| 2 | 项目团队人员 | ①规划专业人员1名：具有国家注册城乡规划师执业资格证书的得2分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加2分，具有建设工程类中级职称的加1分，满分4分。②建筑专业人员1名：具有国家一级注册建筑师执业资格证书的得2分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加2分，具有建设工程类中级职称的加1分，满分4分。③结构专业人员1名：具有国家注册结构工程师执业证书得2分；同时具有建设工程类高级及以上职称的加2分，具有建设工程类中级职称的加1分，满分4分。**注：提供职称证书、注册证书复印件加盖公章，同一人员不可兼得。项目负责人、项目团队人员必须是本单位正式职工，并提供供应商为其缴纳的2025年4月至9月的养老保险证明（必须是社保机构出具的社保证明材料，须加盖社保机构公章或社保中心参保缴费证明电子专用章），如是退休人员仍在执业有效期内的，应提供相关退休证明及聘用合同。** | 12 | 客观分 |
| 3 | 企业业绩 | 供应商自2020年1月1日（以合同签订时间为准）以来，承担过类似业绩的（如城市片区空间规划、发展规划、城市设计、更新设计项目等），每提供1项得3分，本项最高得6分。**注：以合同签订时间为准，并提供合同或其他相关证明材料原件扫描件，否则不予计分。企业业绩与项目负责人业绩不可兼得。** | 6 | 客观分 |
| 4 | 项目负责人业绩 | 项目负责人自2020年1月1日（以合同签订时间为准）以来，承担过类似业绩的（如城市片区空间规划、发展规划、城市设计、更新设计项目等）的，一个得3分，满分3分。**注：以合同签订时间为准，并提供合同或其他相关证明材料原件扫描件，否则不予计分。企业业绩与项目负责人业绩不可兼得。** | 3 | 客观分 |
| 三、技术 65分 |
| 1 | 项目的基地现状理解 | 供应商对本项目的基地现状理解（包括区域格局、场地特征、历史文化资源等）和上位规划要求理解充分，表述清晰、详实、准确。进行评分：①项目的理解准确，对任务背景能做到深入的解读，分析准确清晰，得5分；②项目的理解有一定深度，前后内容论述无矛盾，分析基本准确，得4分；③项目的理解不太有深度，表述不太清晰，分析不够准确，得3分；④项目的理解没有深度，表述不清，分析不准，得2分；未提供方案的不得分。 | 5 | 主观分 |
| 2 | 关键问题判断与项目定位 | 关键问题判断与项目定位供应商从城市风貌、生态景观、产业功能、交通体系等各个方面进行综合研判，要求对关键问题的判断能够契合本项目实际需求。同时结合基地现状、规划解读、关键问题判断等分析，对本项目提出合理、准确且满足实际需求的项目定位：①关键问题判断准确，项目定位合理，得5分；②关键问题判断较准确，项目定位较合理，得4分；③关键问题判断不太准确，项目定位不够合理，得3分；④关键问题判断不准确，项目定位不合理，得2分；未提供方案的不得分。 | 5 | 主观分 |
| 3 | 技术路线 | 项目技术路线供应商针对本项目提出的技术路线思路清晰、体系完整，满足城市设计深度要求：①技术路线结构清晰，体系完整，得5分；②技术路线结构较清晰，体系较完整，得4分；③技术路线不够清晰，体系不够完整，得3分；④技术路线不清晰，体系不完整，得2分；未提供方案的不得分。 | 5 | 主观分 |
| 4 | 项目更新策略 | 项目更新策略供应商针对本项目提出的更新策略合理、准确，且能满足项目实际需求：①项目更新策略合理可行，有利于本项目开展，得5分；②项目更新策略较合理、较可行，满足项目开展需要，得4分；③项目更新策略合理性一般、可行性一般，能够正常开展本项目，得3分；④项目更新策略不合理、不可行，不能够正常开展本项目，可操作性差，得2分；未提供方案的不得分。 | 5 | 主观分 |
| 5 | 保护建筑活化利用方案 | 保护建筑活化利用方案供应商结合上位规划要求，提出对现有保护建筑的整体保护原则，从保护、利用、经济性等方面制定保护建筑利用方案，科学、合理，且能满足项目实际需求：①活化利用方案全面、详细、针对性强，得5分；②活化利用方案较全面、较详细、较有针对性，得4分；③活化利用方案不够全面、不够详细、针对性一般，得3分；④活化利用方案不全面、不详细、没有针对性，得2分；未提供方案的不得分。 | 5 | 主观分 |
| 6 | 业态策划 | 业态策划供应商按照用地功能及产业发展需求，对总体城市设计中的功能配置科学、合理，提出切实可行的业态策划方案，与关键问题判断和项目定位相匹配，且能够满足本项目实际需求：①业态策划科学、合理、切实可行，得5分；②业态策划较为科学、合理，可行性较强，得4分；③业态策划不够科学、合理、可行性一般，得3分；④业态策划不科学、不合理、可行性差，得2分；未提供方案的不得分。 | 5 | 主观分 |
| 7 | 交通组织 | 交通组织供应商从机动车交通、机动车出入口、停车规划、公交站点和线路、出租车停靠点、旅游体验性交通、慢行系统、自行车停靠点等方面提出的交通组织方案，科学、合理，且能满足项目实际需求：①交通组织方案科学、合理、切实可行，得5分；②交通组织方案较为科学、合理，可行性较强，得4分；③交通组织方案不够科学、合理，可行性一般，得3分；④交通组织方案不科学、不合理，可行性差，得2分；未提供方案的不得分。 | 5 | 主观分 |
| 8 | 公共空间优化 | 公共空间优化供应商从街巷组织、广场节点布局、消极空间利用等方面提出的公共空间优化方案科学、合理，且能满足项目实际需求：①公共空间优化方案科学、合理，有利于本项目开展，得5分；②公共空间优化方案较为科学、合理，满足项目开展需要，得4分；③公共空间优化方案不够科学、合理，能够正常开展本项目，得3分；④公共空间优化方案不科学、合理，不能够正常开展本项目，得2分；未提供方案的不得分。 | 5 | 主观分 |
| 9 | 景观体验 | 景观体验供应商从特色历史景观、口袋公园、植物配置等方面提出的景观体验方案科学、合理，且能满足项目实际需求：①景观体验方案科学、合理，有利于本项目开展，得5分；②景观体验方案较为科学、合理，满足项目开展需要，得4分；③景观体验方案不够科学、合理，能够正常开展本项目，得3分；④景观体验方案不科学、合理，不能够正常开展本项目，得2分；未提供方案的不得分。 | 5 | 主观分 |
| 10 | 风貌控制与引导 | 风貌控制与引导供应商从建筑风貌分类分区控制、历史肌理、色彩与材质等方面提出的风貌控制与引导方案，科学、合理，且能满足项目实际需求：①风貌控制与引导方案科学、合理，有利于本项目开展，得5分；②风貌控制与引导方案较为科学、合理，满足项目开展需要，得4分；③风貌控制与引导方案不够科学、合理，能够正常开展本项目，得3分；④风貌控制与引导方案不科学、合理，不能够正常开展本项目，得2分；未提供方案的不得分。 | 5 | 主观分 |
| 11 | 重点地段城市设计 | 重点地段城市设计供应商根据对本项目的理解，自行选取设计范围内不少于两处重点地段进行详细设计，方案合理，具备可实施性：①提供重点地段城市设计方案不少于两处，方案合理，有利于项目实施，得10分；②提供重点地段城市设计方案不少于两处，方案较为合理，满足项目实施要求，得7分；③提供重点地段城市设计方案不少于两处，方案不够合理，基本满足项目实施要求，得4分；④提供重点地段城市设计方案不少于两处，方案不合理，不满足项目实施要求，得1分；未提供方案的不得分。 | 10 | 主观分 |
| 12 | 实施运营方案 | 实施运营方案供应商提出的分期实施策略、活动策划、运营方案、资金平衡等内容，科学、合理，且能满足项目实际需求：①实施运营方案科学、合理，有利于本项目开展，得5分；②实施运营方案较为科学、合理，满足项目开展需要，得4分；③实施运营方案不够科学、合理，能够正常开展本项目，得3分；④实施运营方案不科学、合理，不能够正常开展本项目，得2分；未提供方案的不得分。 | 5 | 主观分 |

说明：

1.所有认证、证明和业绩均以有效清晰的证明文件的复印件为依据，原件备查。

2.小微企业价格扣除

2.1对于专门面向中小企业或小型、微型企业的项目，只面向中小企业或小型、微型企业采购。对于非专门面向中小企业的项目，对小型和微型企业的价格给予10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。

2.2大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织与小型、微型企业组成联合体共同参加投标，如果联合协议中约定，小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额30%以上的，给予联合体2%的价格扣除。联合体各方均为小型、微型企业的，联合体视同为小型、微型企业给予10%价格扣除，用扣除后的价格参与评审。组成联合体的大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织，与小型、微型企业之间不得存在投资关系。

3.监狱和戒毒企业的价格扣除

3.1 本项目对监狱和戒毒企业，给予10%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

3.2 监狱企业需提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。

3.3 监狱企业标准请参照《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）。

4.残疾人福利性单位的价格扣除

4.1 本项目对残疾人福利性单位，给予10%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

4.2 残疾人福利性单位需提供《残疾人福利性单位声明函》

4.3 残疾人福利性单位标准请参照《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）。

5. 监狱企业、残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

6、评标委员会不保证有效报价最低的供应商中标。

7、所有认证、证明和业绩均以有效的证明文件的扫描件为依据（要求提供原件的除外）。

8、如果评委评审分数畸高、畸低的，应详细说明理由。

9、若供应商提供虚假资料，一经查实作无效文件处理。上述评分办法均以招标文件、评委的判断为准。

# 第四章  采购需求

**说明：★号条款（如有）为必须满足指标，不满足任何一条，将被视为非实质性响应磋商文件要求，按无效投标处理。**

**一、规划背景**

玄武区长江路片区是南京历史文化遗存最密集、年代跨度最长的区域之一，承载六朝、清代及民国时期丰富的文化遗产，拥有总统府景区、多个文博场馆、德基商业中心等重要资源，是南京城市中心区的重要组成部分，民国风情的重要展示窗口，以及商、文、旅产业的重要承载，同时也是最能体现南京人文底蕴的特色“博物文化步行街区”，具备成为存量更新时代南京“城市名片”的独特优势。

开展《长江路片区城市更新设计》是深入贯彻落实相关政策文件的重要工作，对系统推进长江路片区城市更新具有战略性、前瞻性与引领性意义。以长江路为主轴，网络化串联沿线及分支街巷的文化与商业资源，激活沿线公共空间，探索分时段、分阶段步行化举措，将不仅能够显著提升区域文化价值，也能有效带动片区经济增长。通过文化与商业的双轮驱动，长江路片区有望成为南京新一轮经济与文化复兴的引擎，建成创新活力与人文魅力交融、古都风韵与时代风尚辉映的中国式现代化城市样板城区。

为此，有必要通过专业设计团队展开对长江路片区的城市更新设计工作，全面加强长江路片区历史文化的保护与传承，系统改善区域空间环境品质，推动产业结构优化升级，全面激发城市发展活力，规划打造一条融合博物、艺术、历史和现代生活的文化街区，形成以“人文”引领宜居、韧性、智慧的可持续城市更新全国样板，切实发挥示范引领作用。

**二、设计范围**

设计范围：北至珠江路，西至中山路，南至中山东路，东至龙蟠中路，总用地面积169公顷（如图1所示）。

****

图1：设计范围图

**三、工作内容**

本次设计工作包括玄武区长江路片区**城市更新总体方案+项目开发策划（宏观层面）、重要节点概念方案+功能业态策划（中微观层面）**两部分。具体工作内容包括：

（1）**城市更新总体方案+项目开发策划（宏观层面）**

在全面分析玄武区发展背景、时代基于和基地现状的基础上，对长江路片区发展中具有方向性、战略性的问题进行分析，对关键问题进行判断，同时结合相关案例研究，综合确定长江路片区的发展目标与功能定位，并提出更新策略、产业布局、交通组织、景观体验、水系格局及风貌控制与引导建议，形成整体提升规划研究布局方案。

项目开发策划：综合分析片区交通条件、现状设施情况、商业租金水平、平日周末人流等情况，全面剖析现在面临的发展困境及存在问题；盘点周边文化、商业、酒店等业态的现状，预测各类型物业未来发展的风险与机遇，为项目发展定位和功能业态策划提供市场依据；对标国内外更新改造的相关案例，研究区域聚集人气、高效运营的成功经验，研判和筛选未来片区可能的发展方向。

城市更新总体方案：针对长江路片区展开整体性方案设计，工作内容包含对既有规划的深化和细化，明确更新模式、用地与建筑指标，细化功能布局，优化公共空间环境，提出保护建筑活化利用方案，完善交通、市政等基础设施配套。

（2）**重要节点概念方案+功能业态策划（中微观层面）**

重要节点概念方案：对重点节点进行实地调研，开展空间资源与现状评估，研判现状问题并针对性提出优化策略。结合目标定位研究，细化构建产业功能体系，合理确定规划结构和用地功能构成，完善公共空间体系，优化交通路网组织；结合拆改留分析，提出合理的建筑布局、高度秩序和空间风貌设计方案，关注重要节点的秩序建构，强化沿河、沿绿城市界面的细化处理，塑造富有魅力的城市空间形象。

功能业态策划：结合目标定位，细化构建产业功能体系，合理确定规划结构和用地功能构成；分析南京市民及游客的消费水平及偏好，设定目标客群，针对性提出功能业态策划建议，明确分版块主题特色、重点功能和支撑项目，并给出产品载体设计引导；结合工作实际推进情况，确定更新及建设时序；基于片区土地物业权属情况，提出运营实施、租售建议和招商引导，进行经济可行性评估，为项目实施提出支撑。

**四、工作成果**

1、包含上述主要内容的A3纸质设计文本10套。需要提供文字性成果报告10套。

2、电子文件2套，包含设计文本文件（PPT、DOC 或可编辑的 PDF 格式）、全套图纸文件（300DPI的JPG格式，采用最高质量压缩）、汇报演示文件（PPT 或可编辑的 PDF 格式）、CAD 图纸（DWG 格式，包括规划总平面图、土地利用规划图）、电子模型（SKP 或 3DS 格式）。

相关成果应满足评审要求。设计成果符合相关文件规定的深度要求。设计图纸和文本文件做到清晰、完整、尺寸齐全、准确，同类图纸规格应尽量统一。设计成果的计量单位均应采用国际标准计量单位。

**五、工作节点要求**

第一阶段：合同生效之日起，20个工作日内完成初步设计方案工作；

第二阶段：根据甲方修改意见，20个工作日内完成深化设计方案成果；

第三阶段：根据甲方或管理部门或评审专家明确的书面修改意见，20个工作日内完成正式成果。

以上时间安排不包括甲乙双方方案的讨论、评议会议及等待甲方回复意见的时间，具体时间以甲方要求为准。

# 第五章  合同主要条款

 **规 划 设 计 合 同**

项 目 名 称：长江路片区更新规划研究项目

甲方：

乙方：

# 合同主要条款

 **规 划 设 计 合 同**

项 目 名 称：长江路片区更新规划研究项目

甲方：

乙方：

为明确双方的权利、义务，经协商一致，依照《中华人民共和国民法典》等，并遵循诚实、诚信、公平和自愿原则订立本合同。

**第一条项目地点**

江苏省南京市

**第二条项目范围与规模**

规划设计范围：北至珠江路，西至中山路，南至中山东路，东至龙蟠中路，总用地面积169公顷（详见任务书）。

**第三条成果要求**

本次设计工作包括玄武区长江路片区城市更新总体方案+项目开发策划（宏观层面）、重要节点概念方案+功能业态策划（中微观层面）两部分。具体成果要求包括：

（1）城市更新总体方案+项目开发策划（宏观层面）

在全面分析玄武区发展背景与时代机遇基础上，对长江路片区发展中具有方向性、战略性的问题进行分析，结合相关案例研究，综合确定长江路片区的发展目标与功能定位，并提出产业布局、交通组织、生态景观、水系格局及城市形态优化提升研究建议，形成整体提升规划研究布局方案。

项目开发策划：综合分析片区交通条件、现状设施情况、商业租金水平、平日周末人流等情况，全面剖析现在面临的发展困境及存在问题；盘点周边文化、商业、酒店等业态的现状，预测各类型物业未来发展的风险与机遇，为项目发展定位和功能业态策划提供市场依据；对标国内外更新改造的相关案例，研究区域聚集人气、高效运营的成功经验，研判和筛选未来片区可能的发展方向。

城市更新总体方案：针对长江路片区展开整体性方案设计，工作内容包含对既有规划的深化和细化，明确更新模式、用地与建筑指标，细化功能布局，优化公共空间环境，完善交通、市政等基础设施配套。

（2）重要节点概念方案+功能业态策划（中微观层面）

重要节点概念方案：对重点节点进行实地调研，开展空间资源与现状评估，研判现状问题并针对性提出优化策略。结合目标定位研究，细化构建产业功能体系，合理确定规划结构和用地功能构成，完善公共空间体系，优化交通路网组织；结合拆改留分析，提出合理的建筑布局、高度秩序和空间风貌设计方案，关注重要节点的秩序建构，强化沿河、沿绿城市界面的细化处理，塑造富有魅力的城市空间形象。

功能业态策划：结合目标定位，细化构建产业功能体系，合理确定规划结构和用地功能构成；分析南京市民及游客的消费水平及偏好，设定目标客群，针对性提出功能业态策划建议，明确分版块主题特色、重点功能和支撑项目，并给出产品载体设计引导；结合工作实际推进情况，确定更新及建设时序；基于片区土地物业权属情况，提出运营模式、租售建议和招商引导，进行经济可行性评估，为项目实施提出支撑。

配合甲方做好与长江路更新有关的事项，按甲方要求的时间节点提供相关数据、文稿、图件等。

成果要求：成果包括文本（含可编辑版）、图件及数据库

**第四条进度安排**

第一阶段：合同生效之日起，20个工作日内完成初步设计方案工作；

第二阶段：根据甲方修改意见，20个工作日内完成深化设计方案成果；

第三阶段：根据甲方或管理部门或评审专家明确的书面修改意见，20个工作日内完成正式成果。

以上时间安排不包括甲乙双方方案的讨论、评议会议及等待甲方回复意见的时间，具体时间以甲方要求为准。

**第五条合同费用**

成交价即为合同价。对合同综合单价任何一方不得擅自更改。在合同实施过程中，如果服务量发生变动，可按招标文件与投标文件所确定的原则对合同结算总价予以调整，按实结算。但不得超出项目预算总价。

本合同费用总额（含税）为 ¥\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（大写：人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_），其中，整体提升规划研究费用为\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元，重点片区城市设计费用为\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。

该合同总额内已包含设计费、税金、出图费（文本打印制作费用）、专家评审费等本项目相关的全部费用。

**第六条支付进程**

（1）合同签订后，形成初步成果得到甲方认可且甲方收到乙方正式发票30个工作日内，甲方支付至合同额60%费用；

（2）项目通过相关会议、专家评审或其他相应技术审查，最终成果完成并经甲方确认，且甲方收到乙方正式发票后30个工作日内，结清所有项目余款。

**第七条甲方责任**

（一）协助乙方开展现状调查和基础资料收集工作，在合同签订后10个工作日内提供相关规划资料。若因甲方原因造成的提交时间超过约定期限，乙方可相应分别延迟提交各阶段工作成果。

（二）甲方应协助乙方征询有关方面的意见，负责组织评审或相应技术审查，并在合同履行过程中做好有关部门的协调工作。

（三）分阶段组织审查并对乙方所作的规划成果提出书面意见，对乙方提供的阶段成果和最终成果进行验收；

（四）参与合同设定的各阶段的协助与配合工作，并根据情况需要安排召开相关讨论、咨询和论证会；

（六）按合同要求履行付款义务。

（七）国家法律、法规所规定由甲方承担的其他责任。

（八）甲方应按本合同规定的金额和日期向乙方支付服务费用。甲方或相关审批部门对设计成果不予审批影响项目正常推进，或本合同项目停缓建超过90自然日的，甲方应与乙方协商，支付乙方已完成工作成果所对应的费用。

（九）甲方擅自解除或变更本合同，或本合同因甲方原因提前终止的，经甲乙双方协商，甲方应支付乙方已完成工作成果所对应的费用。

**第八条乙方责任**

（一）乙方应按国家和地方有关法律法规、政策文件、技术规范与标准等完成合同约定的工作内容。

（二）乙方应按合同规定的进度，提交质量合格的工作成果，并对其负责。乙方提交各阶段成果前，如存在应收而未收到的费用（因甲方原因导致），乙方有权拒绝提交成果，并暂停履行合同义务。

（三）乙方应按合同规定参加向有关部门的汇报，负责提供所需的汇报资料。

（四）乙方对成果中的遗漏、差错应负责进行修改或补充，同时根据甲方修改意见或专家评审意见进行修改。但修改应限于本合同约定内容范围内。如超出本合同约定内容，双方需另行协商签订补充协议，就新增内容的完成时间、费用等作出规定。

（五）乙方对甲方所提供的涉密资料承担保密义务。乙方按本合同规定编制的规划设计方案及各种成果资料，不得向其他单位提供和转让。（法律另有规定的除外）

（六）国家法律、法规所规定由乙方承担的其他责任。

**第九条 署名、版权及保密约定**

（一）署名

1、本成果由甲方署名。

2、成果审批时，乙方可在扉页标注编制单位名称、编制人员名单，同时加盖乙方成果审核章。

3、最终成果的扉页不再标注乙方相关信息。

（二）资料使用和管理

1、甲方提供的既有成果只能用于本合同约定的项目，不得扩展到其他项目或其它单位。项目完成后，相关数据应交回甲方。乙方对甲方所提供资料的使用权在合同项目完成后自行终止。

2、乙方应根据国家有关保密法律法规要求，承担对相关资料保密的法律义务。

（三）版权、信息发布与学术研究

1、甲方拥有本成果的版权。

2、未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式擅自对外界发布关于本项目的任何信息。

3、项目完成前，乙方不得单独发表或交流与本项目有关的学术研究（含论文）。

4、项目完成后，乙方进行的与本项目成果相关学术交流（含论文）须以书面形式征得甲方书面同意后方可进行。

（四）保密条款

 1、乙方承诺：采取必要的管理与技术措施，确保乙方专为本项目采集的数据、建立的数据库只为乙方获得相关授权的人所接触和掌握，承诺完全履行其保密义务，并不以任何方式将以上成果资料的部分或全部泄露、提供和转让给任何第三方，否则乙方按本合同约定承担相应违约责任。

2、未经甲方书面同意的情况下，乙方不得将甲方向乙方提供的任何资料，包括但不限于合同、合同中的规定、技术要求、计划、图纸、式样、样本、以及乙方因履行本合同所知晓的甲方和项目的服务成果资料等保密信息透露给任何第三方，乙方应于其合同义务履行完毕以后 日内将这些资料（包括所有副本）归还甲方。除非执行合同需要，在事先未得到甲方书面同意的情况下，乙方不得以任何理由、方式使用上述所列的任何文件、资料和信息的部分或全部。

3、除了乙方为执行合同所雇人员外，在未经甲方书面同意的情况下，乙方不得将合同、合同中的内容或甲方为上述内容向成交方提供的资料透露给任何人。乙方须在对外保密的前提下，对其雇用人员提供有关情况，所提供的情况仅限于执行合同必不可少的范围内。

4、非执行合同需要，在事先未得到甲方书面同意的情况下，乙方不得使用本招标文件中所列的任何文件和资料。

5、除合同本身以外，本招标文件中列明的所有资料始终为甲方的财产，若甲方要求，乙方应于其合同义务履行完毕以后将这些资料（包括所有副本）退还对方。

**第十条违约责任**

（一）因一方原因,造成项目延期或中止,责任方应出具书面说明,承担责任，并与另一方协商处理办法。

（二）因一方违反保密责任，向第三人泄露、复制或转让而给另一方造成经济损失的，违约方应向受损方赔偿因此造成的相应损失。

（三）因一方提供的工作成果或资料侵犯第三方的合法权利而导致另一方在使用相关工作成果或资料时被索赔或起诉的，违约方应负责解决前述纠纷，并承担相关的法律和经济责任。

（四）乙方未按国家规定和合同约定的技术规范、标准进行设计，或未按本合同约定的内容、时间及份数向甲方交付设计文件，甲方有权要求乙方改正和及时交付。每延期一日，乙方应向甲方支付合同总价款0.1%的违约金，拒不改正或延期交付超过30个工作日的，甲方有权解除合同，并要求乙方承担合同总价款20%的违约金。由于乙方原因，造成项目延期、终止或解除，乙方应出具书面说明，责任由乙方承担，甲方有权向乙方追索因乙方违约所产生的律师费、诉讼费、保全费、保全担保费等一切合理开支。

（五）甲方未按本合同约定的时间及数额向乙方支付款项，乙方有权要求甲方及时支付。拒不支付或延期超过30个工作日的，乙方有权解除本合同。由于甲方原因，造成项目延期、终止或解除，甲方应出具书面说明，责任由甲方承担，并与乙方协商处理办法。

**第十一条不可抗力事件处理**

（一）在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

（二）不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

（三）不可抗力事件延续15天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

**第十二条争议解决方式**

本合同产生的争议，由双方协商解决。协商不成的，双方同意将争议提交甲方所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

**第十三条其他**

（一）本合同由双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章后生效，双方权利义务全面履行完毕后自动终止。

（二）在合同生效以后，如受客观因素变化，一方或双方要求终止或解除合同，双方应协商处理，并就终止或解除合同达成一致，费用结算将结合付款进度按照实际成果交付情况结算。

（三）对本合同的补充、修改与变更，必须由双方签署书面补充协议。

（四）本合同一式陆份，甲方、乙方各执叁份，均具有相同的法律效力。

（以下无合同正文）

甲方： （盖章）

法定代表人：

或委托代理人：

单位地址：

邮政编码：

电 话：

传 真：

电子邮箱：

开户银行：

银行账号：

2025 年 月 日

乙方： （盖章）

法定代表人：

或委托代理人：

项目负责人：

单位地址：

邮政编码：

电 话：

传 真：

电子邮箱：

开户银行：

银行账号：

2025 年 月 日

# 第六章  附件

（项目名称）

竞争性磋商响应文件

供应商：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

年月日

**目录**

**（注：封面、目录（如有）、报价一览表根据系统生成的编辑替换即可）**

## 附件一、竞争性磋商申请及声明

**竞争性磋商申请及声明**

致：中邮通建设咨询有限公司

根据贵方（项目名称）（项目编号）竞争性磋商公告，正式授权下述签字人(姓名和职务)代表（供应商名称），提交响应性文件并参加磋商。

据此函，签字人兹宣布同意如下：

1、我们的资格条件完全符合政府采购法和本次采购要求，我们同意并向贵方提供了与本次采购活动有关的所有证据和资料。

2、报价为：我们的投标总报价详见报价表。

我们的报价产品中**无（有或无）进口产品（服务）。**

3、服务期为：满足招标文件要求。

4、我们同意从规定的磋商响应文件送达截止时间起遵循本磋商响应文件和我方磋商时作出的承诺，并在采购文件规定的有效期（90天）期满之前均具有约束力。

5、我们已详细阅读全部磋商文件及其有效补充文件，我们放弃对磋商文件任何误解的权利，提交响应文件后，**不对磋商文件本身提出质疑**。

6、一旦我方成交，我方将根据磋商文件的规定，严格履行合同，保证于承诺的时间内完成货物的启动、调试等服务，并交付采购人验收、使用。

7、我方决不提供虚假材料谋取成交、决不采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商、决不与采购人、其它供应商或者采购代理机构恶意串通、决不向采购人、采购代理机构工作人员和磋商小组进行商业贿赂、决不拒绝有关部门监督检查或提供虚假情况，如有违反，无条件接受贵方及相关管理部门的处罚。

8、我方正式通讯方式为：

地址：

电话：

传真：

9、我方正式开户银行和账号为：

开户银行：

账号：

供应商名称（加盖电子公章）：

日期： 年 月 日

## 附件二、法定代表人授权书格式

法人授权书

本授权书声明：            （供应商名称）授权                 （被授权人姓名）作为我方参加编号为                             项目采购活动的合法代理人，以本单位名义全权处理一切与该项目采购有关的事务。

本授权书自\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起生效，特此声明。

被授权人身份证号码：

被授权人联系电话：（手机）

单位名称：（加盖电子公章）

单位地址：

日    期：

**被授权人的身份证明文件的复印件：**

## 附件三、报价表

**磋商报价表**

本次为首次报价               货币单位：人民币元

项目编号：项目编号

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目名称 | 项目内容 | 总价（小写） |
| 项目名称  | 详见响应文件 |    元 |
| 总价（大写）： | 金额大写  |

报价说明：

1、报价包括完成项目的所有费用。采购人不再支付报价以外的任何费用。

2、报价以总价为准，大小写不一致以大写为准；

3、偏离说明：详见《偏离表》；

供应商（电子签章）：

供应商名称（加盖电子公章）：

日期：　年　月　日

说明：

**1、本项目仅接受一个价格，不得填报有选择性报价方案。如有优惠条款须注明，但不得影响报价，影响项目履约交付。**

**2、小微企业供应商应按采购文件要求提供《中小企业声明函》、《残疾人福利性单位声明函》、《属于监狱企业的证明文件》。如未按要求提供、填写，或相关内容表述不清前后矛盾的，不享受价格扣除。**

**3、磋商结束后，磋商小组将要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价。**

## 附件四、分项报价表（如有）

**分项报价表**

格式自拟

注：

1.此报价包含所需的全部费用，采购人不再另行支付任何费用。

2.本表中合计金额应与《开标一览表》中投标报价一致。

投标单位（加盖电子公章）：

**注：**

**1、此报价包含所需的全部费用，采购人不再另行支付任何费用。**

## 附件五、商务条款偏离表格式

**商务条款偏离表**

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称： | 项目编号： |
| 序号 | 采购文件条目号 | 采购文件要求的商务条款 | 磋商响应 | 偏离说明 |
|   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |

1. 供应商应对采购文件**商务部分**的内容给予**响应**，**若漏项或不逐条应答视为完全响应**。**标注“★”的条款不允许负偏离，否则其投标将被否决。**以服务所能达到的内容予以填写，而不应通过简单拷贝作为响应内容。
2. 正偏离是指应答的条件高于采购文件要求，负偏离是指应答的条件低于采购文件要求。如在应答时有偏离，须在此表中明确填写并注明“正偏离”或“负偏离”，并在“偏移说明”栏中加以说明。
3. 供应商须如实填写“商务条款偏离表”，若无偏离，应当明确标注“无偏离”。
4. 投标人若未填写此表，将被认为响应采购文件全部商务需求；即使本表为空，也需在响应文件中提供。
5. 如果行数不够，请自行增加。

供应商名称（加盖电子公章）：

日期：年 月 日

## 附件六、采购需求条款偏离表格式

**采购需求条款偏离表**

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称： | 项目编号： |
| 序号 | 采购文件条目号 | 采购文件要求的采购需求条款 | 磋商响应 | 偏离说明 |
|   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |

1. 供应商应对采购文件**第四章采购需求**的内容给予**响应**，**若漏项或不逐条应答视为完全响应**。**标注“★”的条款不允许负偏离，否则其投标将被否决。**以服务所能达到的内容予以填写，而不应通过简单拷贝作为响应内容。
2. 正偏离是指应答的条件高于采购文件要求，负偏离是指应答的条件低于采购文件要求。如在应答时有偏离，须在此表中明确填写并注明“正偏离”或“负偏离”，并在“偏移说明”栏中加以说明。
3. 供应商须如实填写“采购需求条款偏离表”，若无偏离，应当明确标注“无偏离”。
4. 投标人若未填写此表，将被认为响应采购文件全部采购需求；即使本表为空，也需在响应文件中提供。
5. 如果行数不够，请自行增加。

供应商名称（加盖电子公章）：

日期： 年 月 日

## 附件七、供应商业绩

**供应商类似业绩情况表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 业主单位 | 项目规模 | 签约及服务时间 | 服务内容 | 备注：企业业绩/项目负责人业绩 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

供应商名称（加盖电子公章）：

日期：年月日

1、项目按照时间顺序排列，排列时请将内容与本项目吻合度最高、时间最近、金额最大的排在前；

2、列出项目为本次招标内容的相关业绩，并提供合同相关复印件附后，无关项目不必罗列。

## 附件八、拟参与本项目服务人员一览表

**拟参与本项目服务人员一览表**

项目名称： 项目编号：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **姓名** | **专业** | **学历** | **执业****资格** | **证书号** | **技术职称** | **备注** |
|  |  |  |  |  |  |  | 项目负责人 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  | 规划专业人员 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  | 建筑专业人员 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  | 结构专业人员 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

行数可自行调整

投标单位（加盖电子公章）：

证明资料附后

## 附件九、企业声明函格式

**中小企业声明函（货物）**

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库﹝2020﹞46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，提供的货物全部由符合政策要求的中小企业制造。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；制造商为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元1，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；制造商为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

……

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商名称（加盖电子公章）：

**日期：**

注：1从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

**中小企业声明函（工程、服务）**

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库﹝2020﹞46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接）。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元1，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

……

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商名称（加盖电子公章）：

**日期：**

注：1从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

**残疾人福利性单位声明函**

本单位郑重声明，根据《财政部民政部中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕 141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加\_\_\_\_\_\_单位的\_\_\_\_\_\_项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商名称（加盖电子公章）：                 日期：年月日

**属于监狱企业的证明文件**

（提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件）

**节能产品认证证书**

（提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的产品认证证书）

**环境标志产品认证证书**

（提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的产品认证证书）

**进口产品转让技术、消化吸收再创新方案**

（对于允许进口产品参加的项目）

**附件九、无重大违法记录声明格式**

无重大违法记录声明

中邮通建设咨询有限公司：

我单位（供应商名称）宣布声明和承诺如下：

**我单位参加本次采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录，且不是失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商。**

（说明：政府采购法第二十二条第一款第五项所称重大违法记录，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。）

声明人：（加盖电子公章）

日期：年月

**附件十、资格资信证明文件**

**附件十一、项目技术说明或技术方案**

**附件十二、联合体协议及联合体授权委托书（如允许联合体）**

**附件十三、《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》（网站在线打印）**

**附件十四、其它**