

2026 年珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司
租赁办公区设计装修一体化项目

采购文件
(适用于谈判采购)



采购人（法人章）：珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司

联系人：李嘉怡

联系电话：0756-3253601

编制时间：2026 年 2 月

一、采购邀请

1	项目名称	2026 年珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司租赁办公区设计装修一体化项目
2	项目地址	横琴粤澳深度合作区
3	采购内容	对珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司租赁办公区进行设计装修服务，办公地址位于横琴祥澳路 93 号横琴总部大厦二楼 208-217 号商铺，面积约 2018.77 m ² 。
4	报价要求	预算金额(含税)为 950,000.00 元，其中，设计费含税报价≤85.00%，建安费含税报价≤90.00%，不设下限。
5	供应商资格要求	<p>1. 供应商须为在中华人民共和国境内注册、持有合法有效的营业执照或法人证书的单位。</p> <p>2. 本项目允许联合体，联合体成员不能多于[2]家。联合体主办方应为[施工]的一方。</p> <p>注：两家或以上投标人有如下情况之一的，不得同时参加投标，一经发现均作无效投标：a、法定代表人为同一人的；b、存在控股或管理关系的。</p>
6	议程安排	<p>1. 本项目设置现场踏勘，各响应单位必须参与现场踏勘（未参加现场踏勘的，其投标文件将被拒绝），具体安排如下：</p> <p>集合地点：珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司，地址：横琴粤澳深度合作区环岛北路 1199 号。</p> <p>踏勘时间：2026 年 3 月 3 日 9 时 30 分（北京时间）</p> <p>踏勘联系人及联系方式：辛文娟：13823009262。</p> <p>提疑时间：踏勘结束后 1 日内接受书面盖章提疑，邮箱：caigou@zhukuangroup.com。</p> <p>2. 响应文件递交截止时间：2026 年 3 月 9 日 10 时 00 分（北京时间）。</p> <p>3. 谈判时间：2026 年 3 月 9 日 10 时 00 分（北京时间）。</p> <p>4. 谈判地点：珠海市香洲区水湾路 368 号南油大酒店-玻璃楼 2 楼 204 室会议室。</p> <p>5. 响应文件递交方式：</p> <p>5.1 本项目接受现场递交或邮寄方式递交响应文件。</p>

		<p>5.2 采用邮寄方式的供应商应注意：</p> <p>(1) 响应文件递交时间以采购人签收时间为准。</p> <p>(2) 采购人对邮寄过程中可能发生的迟交、遗失或损毁不承担任何责任，相关风险由供应商自行承担。</p> <p>(3) 顺丰快递（寄方付费）寄送至以下地址： 珠海市香洲区水湾路 368 号南油大酒店-玻璃楼 2 楼 204 室。收件人：李嘉怡，联系电话：13902532216</p> <p>5.3 采用现场递交的，递交地址：珠海市香洲区水湾路 368 号南油大酒店-玻璃楼 2 楼 204 室。</p> <p>6. 谈判会议说明：</p> <p>6.1 供应商代表需参加谈判会议，并进行签到。</p> <p>6.2 如供应商代表不参加谈判会议，视为放弃后续谈判资格，按其提交的响应文件进行评审。供应商应确保响应文件所载联系电话畅通，因供应商原因导致未能及时澄清的，相应后果由供应商自行承担。</p>
7	支付方式	<p>1. 预付款：不设预付款。</p> <p>2. 进度款：不设进度款。</p> <p>3. 结算款：项目服务完成后成交供应商自行验收完毕后向采购人提出书面验收申请，采购人自接到该验收申请 7 个日历天内对项目进行完工验收工作。项目验收合格后，成交供应商在 10 个日历天内向采购人递交结算资料（包含完工图纸）。验收合格且结算审核完成后，成交供应商根据最终结算价开具 100% 等额合法有效增值税专用发票、提交书面付款申请及发票开具月份的增值税缴税证明。采购人收到相应资料且审核确认无误后 60 个日历天内向成交供应商累计支付至最终结算价的 97%。</p> <p>4. 质保金：最终结算价的 3% 作为质量保修金，质保期满扣除违约金、赔偿金及其他费用（如有）并收到成交供应商的退还质量保修金申请后 30 个日历天内向成交供应商无息支付余款。</p> <p>5. 具体详见合同约定。</p>
8	履约担保	无。
9	结算方式	结算费按实际结算量进行计算。

		<p>建安费: 结算价=结算审核单价×实际服务量×建安费成交费率。 主要材料价格按照实际开工当月的《珠海项目造价信息》公布的价格计入, 信息价未列的材料按市场询价并以均价计入, 具体结算审核单价以采购人终审部门审核为准。明确“结算审核单价”以采购人审核的最终结算价为准, 若成交供应商报价高于市场价, 采购人有权调整。</p> <p>设计费取费标准为国家计委、建设部《关于印发〈项目勘察设计收费标准〉的通知》(计价格[2002]10号), 结算价=设计收费×设计费成交费率, 其中, 设计收费=项目设计收费基价×项目复杂程度调整系数(0.85)×专业调整系数(1)×附加调整系数(1.5)。计费基数: 建安费。</p> <p>具体详见合同约定。</p>
10	质量要求	<p>项目完工后, 由成交供应商自行验收后向采购人提出书面验收申请, 采购人自接到该验收申请 7 个日历天内对项目进行完工验收工作。如未达到验收合格标准, 成交供应商须在 10 日历天内或采购人要求的期限内按采购人要求完成整改工作, 并自行验收后向采购人重新提出验收申请, 完工时间以经采购人验收合格的时间为准。</p> <p>质量保证期: 项目完工经采购人验收合格之日起 2 年。质保期内提供免费维修服务, 质保期后提供技术支持及有偿维修服务。</p> <p>具体详见合同约定。</p>
11	时间要求	<p>自成交通知书发出之日起 40 个日历天内完工。</p> <p>具体详见合同约定。</p>
12	采购文件 附件清单	<p>■合同文本;</p> <p>■项目需求书。</p>
13	响应文件组成	<p>1. 文件份数</p> <p>(1) 纸质版正本一份、副本二份;</p> <p>(2) 电子版一份。</p> <p>2. 文件内容</p> <p>(1) 响应文件封面, 详见响应文件格式(二);</p> <p>(2) 资格证明文件, 详见响应文件格式(三);</p> <p>(3) 法定代表人身份证明、法定代表人授权委托书, 详见响应文件格式(四)、(五);</p>

		<p>(4) 响应承诺书，详见响应文件格式（六）；</p> <p>(5) 报价书，详见响应文件格式（七）；</p> <p>(6) 最终报价书，详见响应文件格式（八）；</p> <p>(7) 联合体协议，详见响应文件格式（九）；</p> <p>(8) 《评分细则》中需要提供的资料。</p> <p>3. 文件编制及封装要求</p> <p>(1) 供应商应按照采购文件提供的格式、内容和顺序编制响应文件，正、副本分别装订成册，副本可为正本复印件。</p> <p>(2) 电子版以 U 盘或光盘形式存储，内容为已签字盖章的响应文件 PDF 扫描件，须与纸质版完全一致。</p> <p>(3) 纸质版与电子版共同密封在不透明的封袋中，封袋包装封面详见响应文件格式（一）。</p> <p>(4) 最终报价书由供应商自行打印响应文件格式（九）并带到谈判会议现场，在谈判后按规定时间提交。</p>
14	响应有效期	响应文件递交截止之日起 90 个日历天。
15	响应保证金	口有，X 元/■无
16	响应文件 否决性条款	<ol style="list-style-type: none"> 1. 响应文件逾期送达或未参与现场踏勘的； 2. 响应文件未密封或封口未加盖公章； 3. 采购文件明示盖公章处未加盖公章的； 4. 采购文件明示需签字或盖章处未签字或盖章的； 5. 响应文件签字代表不是法定代表人或被授权委托人的； 6. 供应商不满足资格要求或资格证明文件不全的； 7. 未按采购文件规定格式填写； 8. 报价超过上限的，或超出报价范围的； 9. 响应文件附有采购人不能接受的条件的； 10. 不符合法律、法规和采购文件规定的其他实质性要求的。
17	有效供应商 不足的处理	截止至响应文件递交截止时间，提交响应文件的供应商不足两家，或有效供应商不足两家的，本次采购活动失败。
18	评审小组	评审小组由[3]名（3人以上单数）成员组成。
19	谈判内容	本项目谈判内容为■响应报价/口服务方案/口其它[]

20	评审程序	<p>1. 开启响应文件，评审小组对所有供应商进行资格审查，资格审查合格的供应商为有效供应商。</p> <p>2. 有效供应商进入谈判环节，评审小组与单一供应商分别进行谈判，并形成谈判记录，由供应商代表及评审小组签字确认。谈判内容不得超出采购邀请第 19 项规定的范围。在谈判中，谈判的任何一方不得透露与谈判有关的其他供应商的技术资料、价格和其他信息。</p> <p>3. 经谈判，对采购文件及其附件作出实质性变动的，将作为采购文件的有效组成部分，以书面形式同时通知所有有效供应商；需重新提交修正文件的，供应商应按照采购文件及其附件的变动情况和评审小组的要求重新提交，修正文件与响应文件具有同等效力。</p> <p>4. 谈判结束后，谈判小组要求所有继续参加谈判的供应商在规定时间内（谈判小组视谈判进程决定）提交最终报价，最终报价是供应商响应文件的有效组成部分。</p> <p>5. 已提交响应文件的供应商，在提交最终报价之前，可以根据谈判情况退出谈判。</p> <p>6. 进入综合评分流程，谈判小组成员独立地根据《评分细则》的评价标准，分别对每个供应商的响应文件进行打分。将所有评价指标所得实际评价分数相加，即为该供应商得分；所有评委对同一供应商的评分的算术平均值为该供应商的综合得分。评审小组将最终得分从高至低进行排序，综合得分最高的供应商排名第一。如最终得分相同的，将依次按[商务指标、技术指标、经济报价]的单项得分从高至低进行排序，若依然相同，则采用随机摇号方式按照大号在前进行排序。</p> <p>7. 采购人授权评审小组确定排名第一的有效供应商为成交供应商。</p> <p>注： 1. 邀请供应商未出席谈判会议的，视为该供应商放弃谈判资格。谈判结束后未在规定时间内重新提交响应文件及最终报价的，谈判小组以其递交的响应文件为依据进行评审打分。</p> <p>2. 评审过程中如出现疑问，谈判小组可以要求供应商进行澄清说明。供应商的澄清或答辩文件应加盖供应商公章，并在规定时间内回复。澄清或答辩文件将作为供应商响应文件的有效组成部分。</p>
21	异议及投诉	<p>供应商或者其他利害关系人对评审结果有异议的，应当在成交结</p>

		<p>果发出后 3 日内向采购人提出,采购人应当自收到异议之日起 3 日内作出答复。</p> <p>供应商或者其他利害关系人认为采购活动不符合法律、法规和规章规定的,自知道或者应当知道之日起 10 日内,向采购人提出,采购人应当自收到投诉之日起 15 个工作日内作出答复。</p>
22	其他说明	<p>报价需保留小数点后两位,评审时发现报价小数点未按要求保留的,视为细微偏差,按照四舍五入计算。报价大写与小写不一致的,以大写为准。报价计算有误时,在报价总价(或费率)不变的前提下,按照有利于采购人的原则进行修正。</p>

二、评分细则

序号	评价指标	分值	评分细则
一、技术部分（50分）			
1	设计方案	15分	<p>评委根据提供的设计方案、效果图及说明，结合办公场地使用需求，从功能分区、动线规划、空间利用率、设计效果等方面进行评分：</p> <p>优[15-10)分：紧密贴合办公场地使用需求，办公区、会议区、接待区等功能分区科学合理、布局紧凑，空间利用率高、无浪费；人员动线便捷流畅；设计风格契合办公场景，色彩搭配协调，整体视觉效果优秀。</p> <p>良[10-5)分：功能区域布局基本合理，可满足日常基础办公使用需求；动线与空间利用无明显缺陷；设计风格基本适配办公场景，无严重违和感。</p> <p>一般[5-0]分：功能区域布局不合理，空间利用率低，难以满足实际办公需求；动线规划混乱或存在明显缺陷；设计风格与办公场景不符，色彩搭配杂乱，视觉效果较差。</p> <p>注：未提供相关内容不得分。</p>
2	项目成本管控措施	10分	<p>评委根据提供的项目成本管控措施、造价分解（如设计、硬装、软装、机电改造等）方面进行评分：</p> <p>优[10-7)分：项目成本管控措施全面、具体，紧扣办公场地设计施工需求，包括材料选型、变更管控、造价校核等环节，措施有针对性，提出可量化的管控目标，有完善的管控流程和责任分工，具备可落地性，可有效避免过度设计，确保成本控制在预算范围内，同时兼顾设计品质与施工可行性。</p> <p>良[7-3)分：项目成本管控措施较全面，措施贴合办公场地设计施工需求，有一定针对性，能结合办公功能提出基本管控方向，无明显不合理之处；有基本的管控流程，具备一定可落地性，可初步实现成本管控目标，兼顾设计品质与施工可行性。</p> <p>一般[3-0]分：项目成本管控措施简单笼统，措施缺乏针对性，无具体管控方向，未明确如何规避设计浪费、控制成本，无清晰的管控流程，可落地性差。</p>

3	施工方案	15分	<p>评委根据提供的施工方案、工艺流程及措施等方面进行评分：</p> <p>优[15-10)分：施工方案完整，装修、水电改造、设备安装等工序划分清晰、流程明确，工序衔接紧密、施工顺序科学合理；施工现场安全管理、消防安全、文明施工等保障措施全面完善，安全负责人和管控流程明确，贴合办公场地及周边环境要求，可有效避免施工对周边正常办公造成影响。</p> <p>良[10-5)分：各工序流程较为清晰，衔接顺畅，符合办公场地施工特点；施工安全、文明施工等措施相对完善，责任分工较为明确。</p> <p>一般[5-0]分：仅具备基本施工及保障措施，针对性、可操作性不足，或未制定具体实施措施。</p> <p>注：未提供相关内容不得分。</p>
4	工期保障措施	5分	<p>评委根据提供工作计划及措施进行评分：</p> <p>优[5-3)分：工期计划周密详尽，各阶段时间节点清晰明确，具备完善的工期延误应急预案，方案可操作性强，工期保障措施得力。</p> <p>良[3-1]分：工期计划较为合理，关键节点清晰，具备相应应急预案，方案可操作性较强，工期保障措施较得力。</p> <p>一般[1-0]分：工期计划基本合理可行，未制定应急预案，方案可操作性一般，工期保障措施一般。</p> <p>注：未提供相关内容不得分。</p>
5	售后服务保障方案	5分	<p>根据响应文件中承诺的质保期、售后服务方案、问题响应及处理时效等内容进行综合评审：</p> <p>优[5-3)分：承诺质保期完全满足或优于采购文件要求；售后服务方案内容详尽完整，保障措施得力，可行性与针对性强。</p> <p>良[3-1]分：承诺质保期满足采购文件要求；售后服务方案内容较为完整，措施较为得力，可行性与针对性较强。</p> <p>一般[1-0]分：承诺质保期满足采购文件要求，但售后服务方案内容不完善、可行性较差。</p> <p>注：未提供相关内容不得分。</p>

二、商务部分（20分）			
1	相关业绩	15分	<p>根据供应商在 2023 年 1 月 1 日至投标截止时间承接的办公场地室内设计施工一体化的装修或改造等类似项目业绩进行评审，每提供 1 个符合要求的业绩得 5 分，最多计 3 项。</p> <p>注：1、响应文件中须提供合同关键页复印件，至少包含：合同甲乙双方签章、合同内容、合同金额、合同签订时间。</p> <p>2、业绩时间以合同签订时间为准。</p>
2	团队成员	5分	<p>1、设计负责人：具备设计相关专业初级及以上职称，或拥有 3 年以上办公场地室内设计经验的，得 2.5 分，最多计 1 人。</p> <p>注：提供职称证书复印件或合同或设计成果关键页复印件。如合同或设计成果文件中无法体现负责人信息，需由供应商提供其他佐证材料。</p> <p>2、施工负责人：具备施工相关专业初级及以上职称，或拥有 3 年以上办公场地室内施工经验的，得 2.5 分，最多计 1 人。</p> <p>注：提供职称证书复印件或合同或竣工验收报告关键页复印件。如合同或设计成果文件中无法体现负责人信息，需由供应商提供其他佐证材料。</p>
三、经济报价（30分）			
1	经济报价	30分	<p>1、各供应商的设计费报价得分按以下公式进行计算：</p> <p>报价得分 = 评审基准价 / 投标人含税报价 * 10</p> <p>注：</p> <p>（1）投标人报价均以含税报价计算得分。</p> <p>（2）评审基准价：为所有有效投标人设计费含税报价的最低值。</p> <p>说明：报价得分只保留小数点后两位有效数值，超过小数点后两位的数值视为细微偏差，按照四舍五入处理。</p> <p>2、各供应商的建安费报价得分按以下公式进行计算：</p> <p>报价得分 = 评审基准价 / 投标人含税报价 * 20</p> <p>注：</p> <p>（1）投标人报价均以含税报价计算得分。</p>

			<p>(2) 评审基准价：为所有有效投标人建安费含税报价的最低值。</p> <p>说明：报价得分只保留小数点后两位有效数值，超过小数点后两位的数值视为细微偏差，按照四舍五入处理。</p>
--	--	--	---

三、响应文件格式

(一) 包装封面

_____年__月__日__时__分之前不得开启。

项目名称:2026 年珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司租赁办公区
设计装修一体化项目

供应商（法人公章）：

法定代表人或被授权委托人（签名或签章）：

通讯地址：

邮政编码：

联系人：

联系电话：

联系邮箱：

注：如为联合体投标，由联合体主办方签章即可。

(二) 响应文件封面

响 应 文 件

项目名称：2026 年珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司租赁办公区
设计装修一体化项目

供应商（法人公章）：

法定代表人或被授权委托人（签名或签章）：

联系人：

联系电话：

联系邮箱：

注：如为联合体投标，由联合体主办方签章即可。

(三) 资格证明资料

1. 提供营业执照（副本）复印件并加盖供应商公章。

注：如为联合体投标，联合体各方均需提供营业执照复印件并各自盖章。

(四) 法定代表人身份证明

法定代表人身份证明

_____ (法定代表人姓名) 系 _____ (供应商名称) 法定代表人。

特此证明。

供应商（公章）：

年 月 日

法定代表人身份证正反面复印件

注：如为联合体投标，联合体各方均需提供法定代表人身份证明。

(五) 法定代表人授权委托书

法定代表人授权委托书

本人（法定代表人姓名）系（供应商名称）的法定代表人，现委托
（被授权委托人姓名）代表本人负责参加珠海大横琴城市公共资源经营管
理有限公司组织的 2026 年珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司租
赁办公区设计装修一体化项目的采购活动，参加谈判会议及处理与之相关
的事务。

委托期限（ ）年（ ）月（ ）日起至响应有效期截止日。

被授权委托人无转让委托权。

被授权委托人在以上期限之内从事授权范围之内的相关活动引起的一
切法律责任均由供应商承担。

附件：法定代表人身份证明

供应商（公章）：

法定代表人（签名或签章）：

被授权委托人（签名或签章）：

年 月 日

被授权委托人身份证正反面复印件

注：1、法定代表人作为代表签署响应文件的，则不需提供本授权委托书。2、如为联合体投
标，负责投称活动的被授权委托人应同时获得联合体各方授权。

(六) 响应承诺书

响应承诺书

珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司：

我司已详细阅读了 2026 年珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司租赁办公区设计装修一体化项目的采购文件，自愿参加上述项目采购活动，现就有关事项向采购人郑重承诺如下：

1. 接受采购文件全部内容。遵守相关工作会议现场纪律。
2. 响应有效期为响应文件递交截止之日起 90 个日历天。
3. 保证响应文件内容无任何虚假。若评审过程中查出有虚假，同意作无效响应文件处理，若成交之后查出有虚假，同意废除成交资格。
4. 保证响应文件不存在低于成本的恶意报价行为。
5. 保证按采购文件及成交通知书的规定内容商签合同，完全接受采购文件所附合同文本。
6. 保证按合同约定完成合同范围内的全部内容。
7. 保证成交之后安排专业技术人员开展工作。
8. 保证按采购文件及合同约定的原则处理费用事宜，不发生签署合同之后恶意提高费用的行为。

若有违反以上任意一条，同意被废除成交资格。

供应商 （公章）：

法定代表人或被授权委托人（签名或签章）：

年 月 日

注：如为联合体投标，由联合体主办方签章即可。

(七) 报价书

报价书

我司自愿参加珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司组织的 2026 年珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司租赁办公区设计装修一体化项目采购活动，接受采购文件的全部内容，我司的报价如下：

序号	项目内容	投标报价（含税）	税率
1	设计费	_____ %	_____ %
2	建安费	_____ %	_____ %
3	发票类型（勾选）： <input type="checkbox"/> 增值税专用发票； <input type="checkbox"/> 增值税普通发票		

注：1. 预算金额(含税)为 950,000.00 元，其中，设计费含税报价 \leq 85.00%，建安费含税报价 \leq 90.00%，不设下限。2. 如为联合体投标，由联合体主办方签章即可。

供应商（公章）：

法定代表人或被授权委托人（签名或签章）：

年 月 日

(八) 最终报价书 (谈判后按规定时间提交)

最终报价书

我公司已完全理解珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司组织的 2026 年珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司租赁办公区设计装修一体化项目采购活动, 接受采购文件及谈判后的全部内容, 经充分考虑决定, 我司最终报价如下:

序号	项目内容	投标报价 (含税)	税率
1	设计费	_____ %	_____ %
2	建安费	_____ %	_____ %
3	发票类型 (勾选): <input type="checkbox"/> 增值税专用发票; <input type="checkbox"/> 增值税普通发票		

注: 1. 除非在谈判中谈判小组调整或修改采购需求内容, 否则采购人不接受高于第一次报价的最终报价。

2. 请供应商自行打印, 加盖供应商公章并由法定代表人或被授权委托人签字后带到谈判会议现场, 按谈判小组要求在规定时间内现场进行填写并提交。

3. 如为联合体投标, 由联合体主办方签章即可。

供应商 (公章):

法定代表人或被授权委托人 (签名或签章):

年 月 日

(九) 联合体协议

联合体协议

(珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司)：

(所有成员名称) 自愿组成联合体供应商，共同参加 (2026 年珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司租赁办公区设计装修一体化项目) 的采购活动，现就响应事项签订如下协议：

1. (某成员名称) 为联合体的主办人。

2. 主办人合法代表联合体负责 (2026 年珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司租赁办公区设计装修一体化项目) 的响应活动，处理与之相关的事务，包括响应文件的签署、递交、撤回、修改、澄清、说明、补正，以及合同实施阶段的组织及协调工作。

3. 联合体各方将以主办人名义提交响应保证金。

4. 联合体各方职责分工如下：

单位名称	承担工作范围
(单位名称) (主办方)	
(单位名称)	

5. 联合体各方将按照以上职责分工承担直接责任及连带责任。

6. 本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕之后自动失效。

7. 本协议书一式____份，联合体成员和采购人各执一份。

(单位名称) (主办方) (法人公章)：

法定代表人 (签名或签章)：

(单位名称) (联合方) (法人公章)：

法定代表人 (签名或签章)：

年 月 日

注：仅联合体投标人需提供。