

横琴天沐琴台商业氛围提升概念方案及深化设计服务

采购文件 (适用于谈判采购)



采购人（法人章）：珠海大横琴泛旅游发展有限公司

联系人：李晨扬

联系电话：0756-3253689

编制时间：2026 年 8 月

一、采购邀请

1	项目名称	横琴天沐琴台商业氛围提升概念方案及深化设计服务
2	项目地址	横琴粤澳深度合作区
3	采购内容	项目概况：项目选址位于横琴粤澳深度合作区双双桥东侧、濠江路南侧、依依桥西侧、新香江路北侧，横琴中部区域，本项目基地位于大小横琴山之间天沐河地段。坐落于横琴天沐河中央的天沐琴台，占据粤港澳合作的窗口位置，具有十分有利的区位优势，项目总建筑面积约 24.57 万 m²。 采购内容：设计服务阶段包括但不限于：概念设计阶段、方案设计阶段、深化设计阶段、施工图设计配合阶段、施工全过程服务阶段。概念设计阶段深度解读项目规划及设计要求，结合场地现状、项目诉求及各类影响因素，开展前期筹备与概念构思工作完成概念设计，提供完整的设计方案、效果图及设计说明，直到取得采购人书面确认同意。方案设计阶段，本阶段在项目前期定位及采购人确认的概念设计方向基础上，细化落地设计构思，综合统筹规划规范、场地条件、使用功能、视觉效果等因素，编制完整彩色总平、动线分析、全套设计说明、节点效果图、展板、动画视频、竖向/交通/景观专项分析图纸、绿植清单、小品灯具设计、材料样板、投资估算书等全套资料。深化设计阶段出具相应成果，公共装置、景观、商业氛围提升全套平立剖、重要部位节点大样、水电落位、SU 模型、物料清单、工程量清单、苗木表、竖向标高、等全套深化图纸及资料，深度满足初步设计评审、概算编制及施工指导需求。具体详见合同及任务书约定。
4	报价要求	预算金额（含税）为 965,000.00 元，含税报价 ≤ 上限 965,000.00 元，不设下限。
5	供应商资格要求	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事业单位法人证书。 注：①本项目不接受联合体投标。②两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。
6	议程安排	1. 响应文件递交截止时间：2026 年 8 月 20 日 15 时 30 分（北京时间）。

		2. 谈判时间：2026 年 8 月 20 日 15 时 30 分（北京时间）。 3. 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。 4. 响应文件递交方式： 4.1 本项目接受现场递交或邮寄方式递交响应文件。 4.2 采用邮寄方式的供应商应注意： (1) 响应文件递交时间以采购人签收时间为准。 (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。 (3) 顺丰快递（寄方付费）寄送至以下地址： 收件地址：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：李晨扬，联系电话：17741185462。 4.3 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。 5. 谈判会议说明： 5.1 供应商代表需参加谈判会议，并进行签到。 5.2 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。
7	支付方式	预付款阶段，双方完成合同签订，支付合同金额的 20%；概念设计阶段，完成概念设计成果，且通过采购人的书面确认，支付合同金额的 15%；方案设计阶段，完成方案设计成果（包含工程估算），且通过采购人的书面确认，支付合同金额的 20%；深化设计阶段，完成深化设计阶段成果，且通过采购人的书面确认，支付合同金额的 25%；施工图设计配合阶段及施工全过程服务阶段，完成施工图纸审核并提供审核意见施工现场配合服务，进行巡场检查提交巡场报告，且通过采购人的书面确认，并完成结算审核及竣工验收，支付合同金额的 20%。 具体详见合同约定。
8	履约担保	本次设计服务周期为一年，鉴于服务期内存在同一作业区域需多次优化提升、部分区域本年度暂不实施提升改造的情形，双方约定从

		合同总价中预留人民币壹拾万元整（¥100,000.00）作为项目履约监管保证金，剩余合同价款按合同约定节点正常支付；监管保证金专项用于约束供应商全年度履约质量、现场配合服务、成果整改优化、响应时效管控等事项。 具体详见合同约定。
9	结算方式	本项目为总价包干模式，不因工期调整、常规设计修改、市场价格波动、工作量合理浮动而调整合同总价。供应商填报结算资料报送采购人审核确认，最终以审核金额为准。 具体详见合同约定。
10	质量要求	供应商的设计成果应体现采购人的建设意图，应符合有关法律法规的规定，符合建设工程质量、安全标准，符合建设工程勘察设计的技术规范（尤其是强制性规范），达到设计任务书的要求，满足合同工程的功能需求。在控制投资的同时，做到美观、适用、安全、经济、绿色，并具备良好的节能环保特性，取得良好的社会效益。 供应商的设计成果文件应满足《建筑工程设计文件编制深度规定》（合同履行中的有效版本）、《风景园林工程设计文件编制深度规定》（合同履行中的有效版本）、《市政公用工程设计文件编制深度规定》（合同履行中的有效版本）的深度要求，以及其他设计文件编制深度要求及采购人的相关管理制度的相关要求，并按照专家评审意见和采购人要求对设计进行深化、优化。 具体详见合同及任务书约定。
11	时间要求	签订合同后，15个日历天内提交概念设计文件；开启设计工作15个日历天内提交方案设计文件（含估算、动画、模型）；初步设计确认后20个日历天内提交深化设计图纸；收到施工图3天内提供审核意见；巡场后2天内提供巡场报告。 具体详见合同及任务书约定。
12	采购文件 附件清单	■合同文本； ■任务书。
13	响应文件组成	1. 文件份数 （1）纸质版正本一份、副本二份； （2）电子版一份。 2. 文件内容 （1）响应文件封面，详见响应文件格式（二）； （2）资格证明文件，详见响应文件格式（三）；

		(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）； (4) 响应承诺书，详见响应文件格式（六）； (5) 报价书，详见响应文件格式（七）； (6) 最终报价书，详见响应文件格式（八）； (7) 《评分细则》中需要提供的资料。 3. 文件编制及封装要求 (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。 (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。 (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）。 (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。
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	■ 无
16	响应文件 否决性条款	1. 响应文件逾期送达； 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/□服务方案/□其它[]
20	评审程序	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。 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。 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。 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。 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。 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。 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。 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。 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。

21	异议及投诉	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。 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。
22	其他说明	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。

二、评分细则

序号	评价指标	分值	评分细则
一、技术部分（60 分）			
1	总体设计方案	15 分	根据供应商提交的总体设计方案（包括但不限于项目整体定位、总体设计方案思路、功能需求适配性、空间布局合理性、风格统一性、用户体验优化、造价控制等）进行综合评审： 优：[15-10）分，总体设计方案完全契合项目定位及全部功能需求，空间布局科学合理，动线流畅无冗余，风格统一且极具辨识度，充分兼顾实用性与美观性，用户体验优化方案完善，造价控制方案合理。 良：[10-5）分，总体设计方案较好契合项目定位及主要功能需求，空间布局合理，动线设计较流畅，风格统一，能兼顾实用性与美观性，用户体验优化方案较完善，造价控制方案较合理，仅存在少量可微调的细节问题。 一般：[5-0）分，总体设计方案基本契合项目定位及基础功能需求，空间布局基本合理，动线设计无明显缺陷，风格基本统一，能满足基本实用需求，用户体验优化方案不够完善，存在一定优化空间，造价控制方案一般。 注：未提供总体设计方案的不得分。
2	专项方案设计	35 分	根据供应商提供本项目设计方案（包括但不限于设计思路创新性、概念图表现力、细节设计完整性、材质搭配合理性、色彩搭配协调性等）进行综合评审： 分别提供公共装置、景观提升、商业氛围提升的方案设计、效果图（提供 A3 尺寸），并配合创意说明，阐述设计构思及创意。 优：[35-22）分，设计思路清晰，方案概念图清晰直观、表现力强，能完整呈现设计核心亮点。细节设计精细完善，材质与色彩搭配科学协调，兼具美观性与落地可行性。 良：[22-12）分，设计思路清晰，符合项目需求，方案概念图较清晰，能较好呈现设计思路。细节设计较完整，材质与色彩搭配协调，具备较好的落地可行性，仅存在少量细节可优化。

			一般：[12-0]分，设计思路基本明确，能满足项目基础需求。方案概念图基本清晰，可呈现核心设计框架。细节设计基本完整，材质与色彩搭配无明显冲突，具备基本落地可行性，优化空间较大。 注：未提供方案设计的不得分。
3	工期进度保障措施	5分	根据供应商对本项目进度计划及进度管控措施等（包括但不限于进度分解计划及工期保障机制等）进行综合评审： 优：[5-3]分，进度计划科学合理，分解细致，进度管控措施得力，能有效保障工期。 良：[3-1]分，进度计划合理，分解较细致，进度管控措施有效，能基本保障工期。 一般：[1-0]分，进度计划基本合理，进度管控措施基本可行，能满足基础工期要求。 注：未提供工期进度保障措施的不得分。
4	服务质量及后续配合方案	5分	根据质量管控节点、服务响应及现场问题处理能力、后续设计配合工作及后续保障等（包括但不限于质量管控流程、问题响应时效、设计变更配合度、后续保障措施等）进行综合评审： 优：[5-3]分，质量保障体系完善，管控节点全覆盖；服务响应及时，能全程跟进项目施工关键环节，快速高效处理现场各类设计相关问题；后续配合事项全面，保障方案明确具体，可落地性强。 良：[3-1]分，质量保障体系较完善，主要管控节点明确；服务响应较及时，能跟进主要施工环节，有效处理现场常见设计问题；后续配合事项较全面，保障方案较明确，具备较好的可落地性。 一般：[1-0]分，质量保障体系基本建立，核心管控节点具备；服务响应基本及时，能处理现场基础设计问题；后续配合事项基本齐全，可完成核心配合工作；保障方案基本明确，可满足基础需求。 注：未提供服务质量及后续配合方案的不得分。
二、商务部分（20分）			
1	供应商业绩	15分	自2021年以来供应商已完成的同类项目（综合商业体概念设计或设计）相关业绩，每项有效业绩得5分，最多计3项业绩，

			满分 15 分。 注：（1）证明材料：需提供合同关键页（含合同封面、项目名称、合同内容、合同双方盖章、签订时间）及最终设计方案效果图。（2）时间以合同签订时间为准。
2	拟派项目负责人过往业绩	5 分	自 2021 年以来供应商拟派项目负责人已完成的同类项目（综合商业体概念设计或设计）相关业绩，每项有效业绩得 2.5 分，最多计 2 项业绩，满分 5 分。 注：（1）证明材料：需提供合同关键页（含合同封面、项目名称、合同内容、合同双方盖章、签订时间）及最终设计方案效果图等成果文件。如合同或成果文件无法体现该项目负责人名称，则提供合同采购人盖章证明或供应商任命文件或其他相关佐证材料。（2）时间以合同签订时间为准。（3）须提供该负责人近三个月内由社保机构出具的社保证明文件，以证明为供应商本单位在职人员。
三、经济报价（20 分）			
1	经济报价	20 分	各供应商的报价得分按以下公式进行计算： $\text{报价得分} = \text{评审基准价} / \text{供应商报价} * 20$ 注： （1）供应商报价为供应商的不含税报价。 （2）评审基准价为所有有效供应商不含税报价的最低值。 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。
备注			1. 证明材料由供应商自行确定并提供，如因证明材料提供不全导致评标委员会无法判定是否符合得分条件，由此可能不予计分的后果由供应商自行承担。 2、小括号表示不包括边界数值，中括号表示包括边界数值。

三、响应文件格式

（一） 包装封面

2026 年 月 日 时 分之前不得开启。

项目名称：横琴天沐琴台商业氛围提升概念方案及深化设计服务

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：

(二) 响应文件封面

响 应 文 件

项目名称：横琴天沐琴台商业氛围提升概念方案及深化设计服务

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：

（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。

（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

（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（珠海大横琴泛旅游发展有限公司）组织的（横琴天沐琴台商业氛围提升概念方案及深化设计服务）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

备注：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。

（六）响应承诺书

响应承诺书

（珠海大横琴泛旅游发展有限公司）：

我司已详细阅读了（横琴天沐琴台商业氛围提升概念方案及深化设计服务）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

(七) 报价书

报价书

我司自愿参加（珠海大横琴泛旅游发展有限公司）组织的（横琴天沐琴台商业氛围提升概念方案及深化设计服务）采购活动，接受采购文件的全部内容，我司的报价如下：

项目名称	不含税报价 (元)	税率 (%)	含税报价 (元)	备注
横琴天沐琴台商业氛围 提升概念方案及深化设计服务				

注：1. 含税报价 $\leq$ 965,000.00 元，否则视为无效报价。

我司的纳税人资格情况为：☐一般纳税人 ☐小规模纳税人。

说明：响应供应商请勾选符合本单位的纳税人资格情况，否则，因纳税人资格开具发票问题引起的税务风险或因此造成采购人损失的，均由响应供应商承担。

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 (请勿与响应文件一同封装, 谈判后按规定时间提交)

最终报价书

我公司已完全理解 (珠海大横琴泛旅游发展有限公司) 组织的 (横琴天沐琴台商业氛围提升概念方案及深化设计服务, 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:

项目名称	不含税报价 (元)	税率 (%)	含税报价 (元)	备注
横琴天沐琴台商业氛围 提升概念方案及深化设计服务				

我司的纳税人资格情况为: ☐ 一般纳税人 ☐ 小规模纳税人。

说明: 响应供应商请勾选符合本单位的纳税人资格情况, 否则, 因纳税人资格开具发票问题引起的税务风险或因此造成采购人损失的, 均由响应供应商承担。

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 (请勿与响应文件一同封装), 按谈判小组要求在规定时间内现场进行填写并提交。

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）《评分细则》中需要提供的资料