

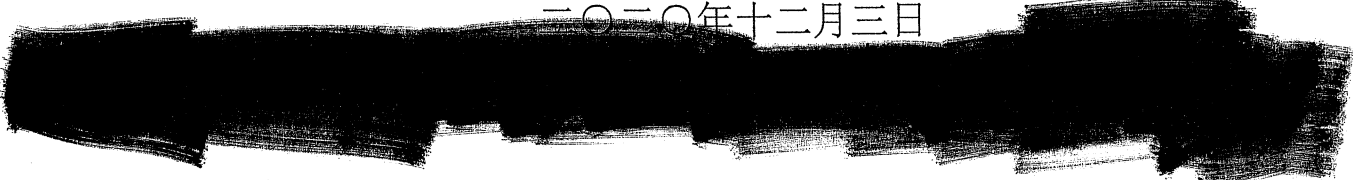
常平镇新城学校代建服务

(招标编号：SSUCPA22010376)

定标报告

常平镇新城学校代建服务谈判小组

二〇二〇年十二月三日



目 录

一、定标工作回顾	1
1、项目概况.....	1
2、投标.....	2
3、定标时间及地点.....	2
4、定标程序.....	3
5、参加定标会议的部门及人员.....	3
6、定标会议监督部门及人员.....	3
二、定标监督小组情况	3
三、谈判小组组成情况	3
1、谈判小组的组建.....	3
2、谈判小组成员名单.....	3
3、谈判小组主任.....	4
4、各谈判小组成员和定标监督小组成员的签到情况.....	4
四、无效标情况说明	4
五、澄清、说明事项纪要	4
六、通过资格和符合性审查的投标人名单	4
七、陈述环节及竞争性谈判情况	4
八、定标结果及中标人	5
九、定标办法	5
十、附件	5



一、定标工作回顾

1、项目概况

(1) 项目名称：常平镇新城学校代建服务

(2) 代建项目的建设地点：东莞市常平镇

(3) 招标人：东莞市常平镇教育管理中心

(4) 招标代理机构：广东明正项目管理有限公司

(5) 工程规模及特征：常平镇新城学校基地总占地面积约 56696 平方米，拟建一所规模为 84 个班的学校，其中小学 36 班（人数按 46 人/班计算，共提供学位 1656 个），初中 48 班（人数按 50 人/班计算，共提供学位 2400 个）。（以上规模仅为暂定，最终以立项批复为准）项目投资估算：人民币 51077 万元（最终以立项批复为准）。

(6) 本次招标项目的招标范围及工作内容：代建人承担常平镇新城学校从签订委托代建合同日起，项目建设完成并办理完成资产移交和档案移交手续，直至项目缺陷责任管理期结束之日止的全过程代建管理工作。包括但不限于以下内容：

1) 负责代建项目全过程管理，对代建项目的投资、工期、质量和安全管理负责。

2) 负责办理项目实施过程中用地、规划、建设、环评、土壤污染调查、水保和消防等相关报建报批手续。

3) 主动联系并协助土地整备相关责任部门开展土地整备工作。

4) 负责组织代建项目向政府部门报建报批相关文件的编制，其中项目建议书、可行性研究报告、设计方案、概算、预算（招标控制价）、保证最大工程费用报告文件需经委托人书面确认后方可申报，其余文件可直接申报。

5) 负责开展工程勘察、设计和其他服务类、工程施工、设备材料的招标采购工作，并将招标投标情况和中标通知书报委托人备案。

6) 负责工程相关合同的洽谈与签订，合同签订后两个工作日内报委托人备案。

7) 代建人在每个月最后一个工作日以书面的形式向委托人报告项目建设情况，内容包括但不限于以下内容：本月的质量、进度、投资、安全生产文明施工、

廉政控制和招标采购、合同、信息管理等情况，下月工作计划以及需委托人协调的事项。

8) 负责组织工程中间验收、竣（交）工验收及工程移交，在缺陷责任管理期内行使建设单位的相关权责。

9) 在工程移交时，代建人应同时提交 20 本足够详细的《工程使用和维修手册》，并在工程移交后 6 个月内，提交 50 本工程画册，以及时长不短于 20 分钟，包含项目实施重要事项、隐蔽工程施工、主体工程施工等内容的影像资料一套。

10) 负责组织预算、招标控制价、变更、结算的编审工作，编制概算报相关发改部门审批，编制招标预算及招标控制价报委托人送相关财政部门审核，编制竣工财务决算报相关财政部门审核，并按程序办理资产移交手续。

11) 负责按东莞市城建档案馆要求汇编完整的档案资料，报东莞市城建档案馆备案，并移交委托人和使用单位各一份。

12) 负责办理竣（交）工备案凭证、产权证明。

13) 负责配合审计，协助委托人开展代建项目的绩效评价及后评价工作。

14) 代建合同约定的其他事项。

（7）招标方式：竞争性谈判。

2、投标

（1）投标会时间：2020 年 12 月 3 日 9 时 30 分。

（2）投标会地点：东莞市公共资源交易中心开标室（9）。

（3）参加单位及投标会情况详见《东莞市公共资源交易中心评标收标会议情况记录表》和《东莞市公共资源交易中心招标工程投标及资审结果表》。

（4）投标会议程序结束后，由招标人和招标代理机构按招标文件规定将投标人的投标文件密封保存在东莞市公共资源交易中心三楼封标室。

（5）在定标会上招标人将投标文件解封并移交给谈判小组，由谈判小组按招标文件规定的程序进行竞争性谈判和定标。

3、定标时间及地点

（1）定标时间：2020 年 12 月 3 日 14:30 时至 2020 年 12 月 3 日

16:40 时。

(2) 定标地点：东莞市公共资源交易中心四楼评标室（19）。

4、定标程序

详见《常平镇新城学校代建服务定标程序》（附件 4）。

5、参加定标会议的部门及人员

定标监督小组成员：详见第二条“定标监督小组情况”。

谈判小组成员：详见第三条“谈判小组组成情况”。

东莞市常平镇教育管理中心（建设单位）

广东明正项目管理有限公司（招标代理机构）

上述人员签到情况详见《常平镇新城学校代建服务定标会议——会议情况记录表》（附件 1）。

6、定标会议监督部门及人员

东莞市住房和城乡建设局（主管部门，监控室监督见证）

上述人员签到情况详见《常平镇新城学校代建服务定标会议——会议情况记录表》（附件 1）。

二、定标监督小组情况

本项目招标人根据相关规定，确定了 3 人作为定标监督小组成员，对谈判小组的组建及定标工作进行监督。

定标监督小组成员名单：。

三、谈判小组组成情况

1、谈判小组的组建

本项目招标人根据《关于进一步规范房建市政工程代建项目选取代建单位有关工作的通知》（东建市〔2019〕67 号）的规定，组建了常平镇新城学校代建服务（招标编号：SSUCPA22010376）的谈判小组，谈判小组成员人数确定为 7 人。

2、谈判小组成员名单

2020 年 12 月 3 日 14:10 时，招标人工作人员在定标监督小组的监督下，在

东莞市公共资源交易中心二楼开标室（5）从备选人员共 14 人中指定 2 人，并在剩余的 12 名备选人员中随机抽取 5 人，合计 7 人参加本工程的定标工作。

谈判小组成员名单：

。

3、谈判小组主任

谈判小组所有成员一致推举 为谈判小组负责人。

4、各谈判小组成员和定标监督小组成员的签到情况

谈判小组成员和定标监督小组成员的签到情况详见《常平镇新城学校代建服务定标会议——会议情况记录表》（附件 1）。

四、无效标情况说明

无。

评审情况详见《常平镇新城学校代建服务定标会议——会议情况记录表》（附件 1）、《常平镇新城学校代建服务资格和符合性审查表》（附件 2）、《常平镇新城学校代建服务无效标情况说明表》（附件 3）。

五、澄清、说明事项纪要

无。

六、通过资格和符合性审查的投标人名单

序号	投标人名称	评审结论
1	金地（集团）股份有限公司	合格

七、陈述环节及竞争性谈判情况

按招标文件投标人须知前附表 1 第 16 项“中标原则”第（3）点规定，本次招标已邀请“东莞市财政投资建设项目代建单位预选库（房地产企业库 A 类）”和“东莞市财政投资建设项目代建单位预选库（房地产企业库 A 类）补充”的

所有入库单位参与投标，按《关于进一步提升教育扩容提质千日攻坚项目审批服务和建设效率的意见》（东教指[2020]13号）第三条第（九）款规定，如只有一家企业参与投标的，直接由该企业中标。

经过投标人陈述环节及竞争性谈判，谈判小组全体成员确定投标人金地（集团）股份有限公司为第一中标候选人。

八、定标结果及中标人

谈判小组全体成员确定的中标候选人名单如下：

第一中标候选人：金地（集团）股份有限公司

中标人：金地（集团）股份有限公司

九、定标办法

本项目采用多方比选的方式，通过定性综合评审后票决确定中标人，定标办法的具体内容详见招标文件。

十、附件

- 1、常平镇新城学校代建服务定标会议——会议情况记录表；
- 2、常平镇新城学校代建服务资格和符合性审查表；
- 3、常平镇新城学校代建服务无效标情况说明表；
- 4、常平镇新城学校代建服务定标程序。

常平镇新城学校代建服务

投标文件谈判小组

日期：2020年12月3日

谈判小组全体成员签名：

常平镇新城学校代建服务 定标会议——会议情况记录表 (招标编号: SSUCPA22010376)

定标会时间: 2020 年 12 月 3 日 14 时 30 分至 2020 年 12 月 3 日 16 时 40 分

定标会地点: 东莞市公共资源交易中心四楼评标室 (19)

参加会议单位	单位名称		参加人员签名
	招标单位	东莞市常平镇教育管理中心	
	招标代理机构	广东明正项目管理有限公司	 
	其他单位		
	谈判小组	谈判小组成员	  
			 
			
	监督小组	定标监督小组成员	  
	交易场所	东莞市公共资源交易中心	
	监督部门	东莞市住房和城乡建设局	
定标会议记录	1、2020年12月3日在东莞市公共资源交易中心四楼评标室 (19) 召开定标会议。 2、本次定标会议共有1份投标文件移交谈判小组进行评审, 投标文件的外层包装封套密封完好。 3、按招标文件投标人须知前附表1第16项“中标原则”第(3)点规定, 本次招标已邀请“东莞市财政投资建设项目代建单位预选库(房地产企业库A类)”和“东莞市财政投资建设项目代建单位预选库(房地产企业库A类)补充”的所有入库单位参与投标, 按《关于进一步提升教育扩容提质千日攻坚项目审批服务和建设效率的意见》(东教指[2020]13号)第三条第(九)款规定, 如只有一家企业参与投标的, 直接由该企业中标。 4、谈判小组全体成员确定中标人为: 金地(集团)股份有限公司。 5、其他需要补充说明的内容: 无。		

常平镇新城学校代建服务资格和符合性审查表

招标编号: SSUCPA22010376

序号	评审因素	评审标准	投标人名称和评审结果
			金地（集团）股份有限公司
1	投标人资格要求	符合招标文件第一部分“投标邀请书”第五款要求	0
2	投标文件的签字盖章	符合招标文件第三章“投标文件”第15款要求	0
3	投标有效期	符合招标文件第一章“总则”第9款要求	0
4	首席责任人	符合招标文件第三部分“项目需求：首席责任人”的要求	0
5	投资控制	投标文件中已填报保证最大工程费用下浮率，投标人填报的保证最大工程费用下浮率没有大于或等于100%，也没有为负数或零，且是固定唯一的；	0
6	进度控制	投标文件中已填报工期压缩比例，所填报的工期压缩比例没有超出有效报价范围（工期压缩比例有效报价范围：工期压缩比例≥0%）。	0
7	其他内容	投标文件没有招标文件中规定的其它无效投标条款的。	0
		按有关法律、法规、规章不属于投标无效的。	0
评审结论			通过

注：

- 1、投标人名称和评审结果分栏中填写“○”表示该项符合招标文件要求，“×”表示该项不符合招标文件要求；
- 2、评审结论栏中填写“通过”表示该投标人投标文件符合招标文件要求，“不通过”表示该投标人投标文件不符合招标文件要求；
- 3、汇总结论按少数服从多数原则确定。

谈判小组成员签名：



日期：2020年12月3日

常平镇新城学校代建服务资格和符合性审查表

招标编号: SSUCPA22010376

序号	评审因素	评审标准	投标人名称和评审结果
			金地（集团）股份有限公司
1	投标人资格要求	符合招标文件第一部分“投标邀请书”第五款要求	0
2	投标文件的签字盖章	符合招标文件第三章“投标文件”第15款要求	0
3	投标有效期	符合招标文件第一章“总则”第9款要求	0
4	首席责任人	符合招标文件第三部分“项目需求：首席责任人”的要求	0
5	投资控制	投标文件中已填报保证最大工程费用下浮率，投标人填报的保证最大工程费用下浮率没有大于或等于100%，也没有为负数或零，且是固定唯一的；	0
6	进度控制	投标文件中已填报工期压缩比例，所填报的工期压缩比例没有超出有效报价范围（工期压缩比例有效报价范围：工期压缩比例 $\geq 0\%$ ）。	0
7	其他内容	投标文件没有招标文件中规定的其它无效投标条款的。	0
		按有关法律、法规、规章不属于投标无效的。	0
评审结论			通过

注：

- 1、投标人名称和评审结果分栏中填写“○”表示该项符合招标文件要求，“×”表示该项不符合招标文件要求；
- 2、评审结论栏中填写“通过”表示该投标人投标文件符合招标文件要求，“不通过”表示该投标人投标文件不符合招标文件要求；
- 3、汇总结论按少数服从多数原则确定。

谈判小组成员签名：



日期：2020年12月3日

常平镇新城学校代建服务资格和符合性审查表

招标编号: SSUCPA22010376

序号	评审因素	评审标准	投标人名称和评审结果
			金地（集团）股份有限公司
1	投标人资格要求	符合招标文件第一部分“投标邀请书”第五款要求	○
2	投标文件的签字盖章	符合招标文件第三章“投标文件”第15款要求	○
3	投标有效期	符合招标文件第一章“总则”第9款要求	○
4	首席责任人	符合招标文件第三部分“项目需求：首席责任人”的要求	○
5	投资控制	投标文件中已填报保证最大工程费用下浮率，投标人填报的保证最大工程费用下浮率没有大于或等于100%，也没有为负数或零，且是固定唯一的；	○
6	进度控制	投标文件中已填报工期压缩比例，所填报的工期压缩比例没有超出有效报价范围（工期压缩比例有效报价范围：工期压缩比例≥0%）。	○
7	其他内容	投标文件没有招标文件中规定的其它无效投标条款的。	○
		按有关法律、法规、规章不属于投标无效的。	○
评审结论			通过.

注：

1、投标人名称和评审结果分栏中填写“○”表示该项符合招标文件要求，“×”表示该项不符合招标文件要求；

2、评审结论栏中填写“通过”表示该投标人投标文件符合招标文件要求，“不通过”表示该投标人投标文件不符合招标文件要求；

3、汇总结论按少数服从多数原则确定。

谈判小组成员签名：



日期：2020年12月3日

常平镇新城学校代建服务资格和符合性审查表

招标编号: SSUCPA22010376

序号	评审因素	评审标准	投标人名称和评审结果
			金地（集团）股份有限公司
1	投标人资格要求	符合招标文件第一部分“投标邀请书”第五款要求	○
2	投标文件的签字盖章	符合招标文件第三章“投标文件”第15款要求	○
3	投标有效期	符合招标文件第一章“总则”第9款要求	○
4	首席责任人	符合招标文件第三部分“项目需求：首席责任人”的要求	○
5	投资控制	投标文件中已填报保证最大工程费用下浮率，投标人填报的保证最大工程费用下浮率没有大于或等于100%，也没有为负数或零，且是固定唯一的；	○
6	进度控制	投标文件中已填报工期压缩比例，所填报的工期压缩比例没有超出有效报价范围（工期压缩比例有效报价范围：工期压缩比例≥0%）。	○
7	其他内容	投标文件没有招标文件中规定的其它无效投标条款的。	○
		按有关法律、法规、规章不属于投标无效的。	○
评审结论			通过

注：

- 1、投标人名称和评审结果分栏中填写“○”表示该项符合招标文件要求，“×”表示该项不符合招标文件要求；
- 2、评审结论栏中填写“通过”表示该投标人投标文件符合招标文件要求，“不通过”表示该投标人投标文件不符合招标文件要求；
- 3、汇总结论按少数服从多数原则确定。

谈判小组成员签名：



日期：2020年12月3日

常平镇新城学校代建服务资格和符合性审查表

招标编号: SSUCPA22010376

序号	评审因素	评审标准	投标人名称和评审结果
			金地（集团）股份有限公司
1	投标人资格要求	符合招标文件第一部分“投标邀请书”第五款要求	0
2	投标文件的签字盖章	符合招标文件第三章“投标文件”第15款要求	0
3	投标有效期	符合招标文件第一章“总则”第9款要求	0
4	首席责任人	符合招标文件第三部分“项目需求：首席责任人”的要求	0
5	投资控制	投标文件中已填报保证最大工程费用下浮率，投标人填报的保证最大工程费用下浮率没有大于或等于100%，也没有为负数或零，且是固定唯一的；	0
6	进度控制	投标文件中已填报工期压缩比例，所填报的工期压缩比例没有超出有效报价范围（工期压缩比例有效报价范围：工期压缩比例 $\geq 0\%$ ）。	0
7	其他内容	投标文件没有招标文件中规定的其它无效投标条款的。	0
		按有关法律、法规、规章不属于投标无效的。	0
评审结论			通过

注：

- 1、投标人名称和评审结果分栏中填写“○”表示该项符合招标文件要求，“×”表示该项不符合招标文件要求；
- 2、评审结论栏中填写“通过”表示该投标人投标文件符合招标文件要求，“不通过”表示该投标人投标文件不符合招标文件要求；
- 3、汇总结论按少数服从多数原则确定。

谈判小组成员签名：



日期：2020年12月3日

常平镇新城学校代建服务资格和符合性审查表

招标编号: SSUCPA22010376

序号	评审因素	评审标准	投标人名称和评审结果
			金地（集团）股份有限公司
1	投标人资格要求	符合招标文件第一部分“投标邀请书”第五款要求	○
2	投标文件的签字盖章	符合招标文件第三章“投标文件”第15款要求	○
3	投标有效期	符合招标文件第一章“总则”第9款要求	○
4	首席责任人	符合招标文件第三部分“项目需求：首席责任人”的要求	○
5	投资控制	投标文件中已填报保证最大工程费用下浮率，投标人填报的保证最大工程费用下浮率没有大于或等于100%，也没有为负数或零，且是固定唯一的；	○
6	进度控制	投标文件中已填报工期压缩比例，所填报的工期压缩比例没有超出有效报价范围（工期压缩比例有效报价范围：工期压缩比例≥0%）。	○
7	其他内容	投标文件没有招标文件中规定的其它无效投标条款的。	○
		按有关法律、法规、规章不属于投标无效的。	○
评审结论			通过

注：

1、投标人名称和评审结果分栏中填写“○”表示该项符合招标文件要求，“×”表示该项不符合招标文件要求；

2、评审结论栏中填写“通过”表示该投标人投标文件符合招标文件要求，“不通过”表示该投标人投标文件不符合招标文件要求；

3、汇总结论按少数服从多数原则确定。

谈判小组成员签名：



日期：2020年12月3日

常平镇新城学校代建服务资格和符合性审查表

招标编号: SSUCPA22010376

序号	评审因素	评审标准	投标人名称和评审结果
			金地（集团）股份有限公司
1	投标人资格要求	符合招标文件第一部分“投标邀请书”第五款要求	0
2	投标文件的签字盖章	符合招标文件第三章“投标文件”第15款要求	0
3	投标有效期	符合招标文件第一章“总则”第9款要求	0
4	首席责任人	符合招标文件第三部分“项目需求：首席责任人”的要求	0
5	投资控制	投标文件中已填报保证最大工程费用下浮率，投标人填报的保证最大工程费用下浮率没有大于或等于100%，也没有为负数或零，且是固定唯一的；	0
6	进度控制	投标文件中已填报工期压缩比例，所填报的工期压缩比例没有超出有效报价范围（工期压缩比例有效报价范围：工期压缩比例 $\geq 0\%$ ）。	0
7	其他内容	投标文件没有招标文件中规定的其它无效投标条款的。	0
		按有关法律、法规、规章不属于投标无效的。	0
评审结论			通过

注：

- 1、投标人名称和评审结果分栏中填写“○”表示该项符合招标文件要求，“×”表示该项不符合招标文件要求；
- 2、评审结论栏中填写“通过”表示该投标人投标文件符合招标文件要求，“不通过”表示该投标人投标文件不符合招标文件要求；
- 3、汇总结论按少数服从多数原则确定。

谈判小组成员签名：



日期：2020年12月3日

常平镇新城学校代建服务无效标情况说明表

招标编号：SSUCPA22010376

序号	投标人	无效标情况说明	无效标依据条款	备注
1	金地（集团）股份有限公司	无	无	投标文件有效

谈判小组成员签名：

A large, dark, irregularly shaped redacted area covering the names of the negotiation committee members.

日期：2020年12月3日

常平镇新城学校代建服务定标程序

招标编号：SSUCPA22010376

定标时间：2020年12月3日

序号	工作程序（内容）	备注
1	招标人或招标代理机构介绍参加定标会议的谈判小组成员、监督小组成员和工作人员	
2	招标人介绍本招标项目工程概况	
3	谈判小组负责人组织谈判小组成员学习招标文件及定标办法，由谈判小组负责人主持定标工作	
4	将投标文件移交谈判小组	
5	谈判小组对投标文件进行资格和符合性审查	
6	谈判小组完成投标文件资格和符合性审查后，对通过审查的投标人，按招标文件约定听取投标人首席责任人的陈述，与投标人进行谈判	
7	谈判小组成员对投标人进行多方比选、定性综合评审和投票，进而确定中标候选人名单（如只有一家企业参与投标，直接由该企业中标）	
8	谈判小组编写定标报告	
9	谈判小组宣布定标结果，定标会议结束	

说明：招标人应根据定标工作的实际情况，合理安排休息。