

佛山中心城区（乐从）养老服务综合体（一期）代建定标报告

一、项目概况

佛山中心城区（乐从）养老服务综合体项目对标广东省五星级养老院、老年康复医院、智慧健康养老产业行动计划、医养结合示范机构要求，建设成集医疗健康管理、康养颐养照护、养生活力公寓、老年商业配套于一体，社区融合发展的大型智慧医养结合综合养老社区。设普惠型及中高端床位，提供多层次多机能连续照护服务，兼顾市民群众多样化、多层次的养老需求。形成“兜底供养有保障、普惠养老能满足、中高端市场可选择”的多层次养老服务供给机制。项目总占地面积约 38,804.29 m²，计划分两期进行建设，共设置床位 1,300 床，其中养老床位 1,000 床，医疗床位 300 床。其中一期占地面积 12,800 m²，建筑面积 37,000 m²，建设养老床位 500 床；一期项目总投资约 23,093.21 万元，其中：建安费约 173,77.30 万元、工程建设其他费用约 4,616.23 万元、预备费约 1,099.68 万元。

二、评标与评标结果公示情况

本项目经评标委员会评审，推荐了 4 名中标候选人，名单如下：

序号	中标候选人名单	投标报价（元）	投标折率
1	美置美誉建设管理有限公司	5,230,612.00	100.00%
2	友谊国际工程咨询股份有限公司	5,063,232.00	96.80%
3	广东海外建设咨询有限公司	5,099,917.40	97.50%
4	广东省城规建设监理有限公司	5,124,998.20	97.98%

本项目评标报告和中标候选人投标文件（涉及商业秘密除外）在佛山市顺德区公共资源交易中心网、佛山市公共资源交易网、广东省招标投标监管网进行公示，公示期不少于 3 日，从 2022 年 11 月 1 日至 2022 年 11 月 3 日止，评标结果公示期间招标人和招标代理机构没有收到有关异议。

三、招标监督小组与定标委员会组成情况

1. 招标人按规定组建本项目的监督小组，监督小组由 3 名成员组成，对本项目定标过程进行全过程监督。

2. 定标委员会由招标人依据《佛山市工程建设项目评标定标分离管理办法（暂行）》（佛政数〔2020〕22 号）、《佛山市工程建设项目评标定标分离操作导则》（佛政数〔2020〕25 号）及《佛山市政务服务数据管理局等七部门关于规范应用工程建设项目评标定标分离办法的通知》佛政数〔2021〕32 号等法律、法规、规章、规范性文件以及国家、省、市各级政府部门工作文件规定要求组建，组长由招标人的法定代表人或者主要负责人担任，招标人的法定代表人或者主要负责人从本单位直接指定 2 名定标委员会成员，其余 4 名定标委员会成员，从不少于 2 倍定标委员会成员数量的备选人员库中随机抽，定标委员会成员及相关信息如下：

序号	姓名	备注
1	评委 1	组长

序号	姓名	备注
2	评委 2	指定成员
3	评委 3	指定成员
4	评委 4	备选人员库中随机抽
5	评委 5	备选人员库中随机抽
6	评委 6	备选人员库中随机抽
7	评委 7	备选人员库中随机抽

定标时间：2022 年 11 月 4 日下午 14:00 在佛山市顺德区公共资源交易中心 507 评标室进行定标。

四、定标办法

本项目采用“票决定标法”中的“逐轮票决定标法”定标，推荐 1 名中标候选人。

五、票决程序及规则

(1) 投票计票规则：由招标人组建定标委员会以逐轮票决方式确定中标候选人。

(2) 逐轮票决方式：各定标委员会成员根据定标因素对各定标候选人进行评审比较后，采取两轮投票的形式，第一轮推荐 7 名定标候选人进入下一轮票决，第二轮直接推荐中标候选人。

(3) 第一轮票决：第一轮票决采用择优推荐，采取投票计数法。各定标委员会成员根据定标因素对各定标候选人进行评审比较打分，按照各定标委员会成员的综合总分由高到低排序后进行投票，各定标委员会成员每人 7 票，投票给各自综合总分排名前 7 名的定标候选人且仅对每个定标候选人投 1 票。如定标因素综合总分排名相同且影响推荐的，以投标报价低的优先；如投标报价相同，则信用状况得分较高的优先；如信用状况得分相同，则服务响应度得分较高优先，如定标因素总得分都相等的，由定标委员会成员自行决定。汇总各定标委员会成员对各定标候选人的投票数，按得票数由高到低排序，推荐前 7 名定标候选人进入下一轮票决。

注：2 名 ≤ 进入第一轮票决的定标候选人数量 ≤ 7 名时，直接进入第二轮票决。

(4) 第二轮票决：第二轮票决采用择优推荐，采取投票计数法。各定标委员会成员根据定标因素对进入第二轮票决的定标候选人进行评审比较打分，并计算各定标候选人的综合总分，按照各定标委员会成员的综合总分由高到低排序后进行投票，各定标委员会成员每人 1 票，投票给排序第一定标候选人。如定标因素综合总分排名相同且影响推荐的，以投标报价低的优先；如投标报价相同，则信用状况得分较高的优先；如信用状况得分相同，则服务响应度得分较高优先。

汇总各定标委员会成员的投票结果，定标委员会推荐得票数量最多的定标候选人为本项目的中标候选人。对影响确定中标候选人结果的并列定标候选人，定标委员会进行再次投票，直至最终确定中标候选人。

(5) 定标因素：招标人不提倡恶性低价竞争、不保证最低价中标。定标委员在定标时应该对比各定标候选人的投标文件以及相关考察、质询等情况，着重考虑以下定标因素表进行打分，定标候选人综合总分由定标因素得分汇总得出。

定标因素表

序号	定标因素	有关要求和说明	权重 (%)	最高分值
1	服务响应度	<p>以服务便捷性高，响应时效快，最大限度满足本项定标因素优先为原则进行排序，并按等差数列方式得分，公差值取 2。</p> <p>注：①排序最前的得分为 20，次者为 18，以此类推。</p> <p>②首轮票决时此项排名第 11 名及以后者得分为 0。</p> <p>③未提供相关材料的，不予计算得分。</p>	20%	20 分
2	信用状况	<p>在信用中国网查询投标人近5年的不良信息，每有1项不良信息的扣2分，最多扣20分；没有不良信息的得满分。</p> <p>注：①首轮票决时超过 10 项不良信息的得 0 分。</p> <p>②请提供信用中国网不良信息网页截图，最终以定标当天信用中国查询结果为准。</p>	20%	20 分
3	投标报价	<p>投标总报价低的优先：报价最低得 20 分，次低得 19.5 分，第三低得 19 分，依此类推，每一档递减 0.5 分。</p> <p>注：①报价相同的为并列排名，并列占用名次（例如：报价相同最低的有 2 家单位，则 2 家单位并列第一名，均得 20 分；报价次低的单位排第三名，得分 19。此类情形下同）。</p> <p>②首轮票决时此项排名第 41 名及以后者得分为 0。</p>	20%	20 分
4	企业综合实力	<p>以投标人企业综合实力（包括但不限于投标人近三年（2019、2020、2021 年度）财务状况、拟派本项目团队、代建或配建项目业绩（不超过 5 项）、代建或配建项目获得的荣誉等）与项目匹配度高的为优先进行排序：第一名得 20 分，第二名得 18 分，依此类推，每一档递减 2 分。</p> <p>注：①首轮票决时此项排名第 11 名及以后者得分为 0。</p> <p>②财务状况以有效的会计师事务所或审计事务所出具的财务审计报告（2019、2020、2021 年度）为准。</p> <p>③拟派本项目团队提供人员名单及相关证明材料（包括身份证、毕业证书、职称证、执业资格证书、社保证明等，社保要求同项目负责人社保要求）</p> <p>④项目业绩证明材料参考招标公告第 4.6.1 项相关要求。</p> <p>⑤代建或配建项目获得的荣誉须提供荣誉证书复印件 并加盖投标人公章。</p>	20%	20 分
5	代建策划方案	<p>由投标人自行阐述（包括但不限于项目管理的工作内容；项目管理目标和管理制度；项目管理的组织架构、代建项目时间计划安排；投资控制、进度控制、质量安全控制、信息管理、风险管理的方法；对监理单位、施工单位的管理制度；业务能力优势；降低工程投资方案；缩短施工期方案；提高工程经济效益方案；其他工作协调等）。以方案论述完整、具体、具有合理性和可操作性且与本项目匹配度高为原则进行排序：第一名得 20 分，第二名得 18 分，依此类推，</p>	20%	20 分

序号	定标因素	有关要求和说明	权重 (%)	最高分值
		每一档递减 2 分。 注：代建策划方案应贴合项目实际，篇幅不宜过大，建议投标人在 200 页之内完成。		
定标因素总得分		为上述序号 1~5 项定标因素得分的合计值		
定标候选人综合总分		定标因素总得分		

六、票决结果及推荐情况：

1. 本项目推荐的定标候选人一共有 4 名，根据招标文件规定的定标办法，进入第一轮票决的定标候选人数量≤7 名时，直接进入第二轮票决。

2. 定标委员会票决结果：详见《票决定标法综合打分表》、《投票表决表（第二轮）》、《投票表决汇总表（第二轮）》、《推荐中标候选人表》，各定标候选人的得票情况如下表所示：

序号	定标候选人名单	得票数
1	美置美誉建设管理有限公司	7
2	友谊国际工程咨询股份有限公司	0
3	广东海外建设咨询有限公司	0
4	广东省城规建设监理有限公司	0

3. 推荐中标候选人：经定标委员会推荐，佛山中心城区（乐从）养老服务综合体（一期）代建的中标候选人为：美置美誉建设管理有限公司，投标报价为：5230612.00 元，代建管理费折率为：100.00%，项目负责人：黎校平，职称证书/编号：建筑工程一级建造师：201909034440008348。

定标委员会组长（签名）：

定标委员会成员（签名）：

日期：2022 年 11 月 4 日

投票表决汇总表（第二轮）

工程名称：佛山中心城区（乐从）养老服务综合体（一期）代建

工程编号：GC2022(SD)XZ0086

定标日期：2022年11月4日

序号	定标委员会成员 定标候选人名称	定标委员会 成员1	定标委员会 成员2	定标委员会 成员3	定标委员会 成员4	定标委员会 成员5	定标委员会 成员6	定标委员会 成员7	得票总数
1	美置美誉建设管理有限公司	1	1	1	1	1	1	1	7
2	友谊国际工程咨询股份有限公司	0	0	0	0	0	0	0	0
3	广东海外建设咨询有限公司	0	0	0	0	0	0	0	0
4	广东省城规建设监理有限公司	0	0	0	0	0	0	0	0
票决结论		推荐得票数量最多的定标候选人 <u>美置美誉建设管理有限公司</u> 作为本项目的中标候选人。							

定标委员会全部成员签字：

推荐中标候选人表

项目名称：佛山中心城区（乐从）养老服务综合体（一期）代建（定标）

项目编号：GC2022(SD)XZ0086

序号	投标单位	投标报价（元）	是否中标候选人
1	友谊国际工程咨询股份有限公司	5,063,232	否
2	广东省城规建设监理有限公司	5,124,998.2	否
3	广东海外建设咨询有限公司	5,099,917.4	否
4	美置美誉建设管理有限公司	5,230,612	是

评委签名：

定标时间：2022-11-04