**采购需求书**

一、采购项目概况

（一）项目名称：翠竹街道老旧小区改造前期咨询服务

（二）采购单位： 深圳市罗湖区翠竹街道办事处

（三）项目类型： 服务类

（四）服务金额： 511000 元（2023年度投标金额上限）

（五）服务期限： 365 日历天（服务期限对应的服务金额为本年度预算指标费用，合同履行期限可以延长，但最长不超过3年，即“招一管三”长期服务项目。合同每年续签，但发包人对履约情况不满意或认为其他原因需要中止的，有权不再续约）

（六）资金来源： 财政性资金100%

（七）采购方式： 自行采购（进场交易）

（八）定标方法： 评审定标（票决法）

二、项目技术及管理要求

（一）项目背景：根据《深圳市人民政府办公厅关于加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（深府办〔2022〕17号）、深圳市罗湖区住房和建设局关于《关于切实加快老旧小区改造调查摸底工作的通知》《关于进一步明确城镇老旧小区改造相关事项的通知》等文件要求，为全面掌握翠竹街道老旧小区基本情况和改造需求，保证改造项目科学有序开展，现根据任务要求和推进需要，开展辖区内老旧小区改造前期咨询服务。

（二）服务范围：深圳市罗湖区翠竹街道2000年底前建成的城镇老旧小区（含单栋住宅楼），包括符合要求的国有企事业单位自建或混建及政府产权的城镇老旧小区。已纳入拆除重建类城市更新项目拆除范围的、已纳入土地整备实施项目的不纳入城镇老旧小区改造范围。

（三）服务内容：对辖区2000年以前建成的老旧小区（暂按100个计，以实际为准）进行调查和跟踪，提供前期咨询服务。

1．进行综合情况调查摸底，包括核实已实施项目情况，了解居民改造和出资意愿，收集改造需求等（初步调查清单参考附件）。按改造内容（分基础类、完善类、提升类）建立台账，形成的相关数据可供前期规划使用；

2．按照采购人要求，编制综合情况调查报告，包括建立改造项目（重点是基础类）储备库，提出未来三年改造目标任务和实施路径等。其中，使用功能不完善、配套设施不健全、群众改造迫切的老旧小区为改造对象，形成的相关数据可供罗湖区政府和翠竹街道立项使用；

3. 按照采购人要求，提供辖区老旧小区改造其他咨询服务，包括驻派人员综合协调、矛盾调解及回访、查档收集资料、工程咨询与技术协作等。

（四）服务成果：在服务时限内，按照采购人要求，出具老旧小区调查摸底报告、改造项目库、三年改造规划等，成果文件根据采购人要求提供纸质和电子版。

（五）验收要求：开展的咨询服务和成果文件需获得采购单位认可，且成果应能满足相关立项或规划需要。

（六）服务要求

1. 项目团队须配置不低于：1名项目负责人负责随时与采购单位进行联系协调工作，3名管理或技术人员负责综合协调和提交成果（原则上应有1名长期驻场服务），10名调研人员负责深入小区调查摸底及台账数据；

2. 项目成员资格条件：原则上，项目负责人应具有相关职业资格（工程类中级职称、注册城乡规划师、或工程咨询专业资格）和同类项目管理业绩经验，调研人员具有同类调查摸底工作经验的比例不低于50%；项目负责人原则不予更换，确需更换需征得采购单位同意；

3. 服务质量保证：保持与被调查对象的良好沟通，适时向采购人汇报工作进展，及时发现和解决问题，如因供应商责任导致相关工作被通报批评或排名末位，结算费用将下浮10%；

（七）结算方式：本项目服务费包含服务成本、法定税费和管理企业的利润等一切应尽费用，**最终结算按投标供应商投标所报单价和发包人确认的实际工作量重新核算**。具体付款方式按照财务制度及合同签订条款执行。原则上：合同签订后30日内支付预付款30%，后续可根据阶段任务完成情况支付两次进度款，年末根据实际咨询服务成果数量核算结清当年费用。支付条件为：收到本项目的上级财政拨款和合规发票。

 注：本项目尚未收到上级财政拨款，投标请注意财务影响。

 三、定标方法及规则

（一）定标方式：评审定标（票决法）。供应商报名响应数超过5家的，原则上由采购人的实施部门进行初选淘汰至5家后进行评审；符合资格要求响应的供应商数量不足2家的，招标失败。

（二）评审规则：采购人组成评标小组，对投标供应商提交的投票资料进行综合评定。定标坚持择优与竞价相结合，择优为主，择优的相对标准参考如下（优先级别由高到低）：

1.企业（含项目负责人）同类工作业绩情况；

2.项目实施方案及管理班子配备情况；

3.投标报价情况（**按附件报价表格式只对2023年度工作内容进行报价**，2024-2025年度任务量较少仅参照实施）；

4.企业资质（认证）和获奖情况；

5.企业信用情况（可只提供声明函）。

四、资格要求及投标响应

投标人应在规定时限内在采购平台进行投标响应，且必须按本采购文件要求如下响应：

1．近三年内无重大违法记录，且参与本项目政府采购活动时不存在被有关部门禁止参与政府采购活动且在有效期内的情况（提供声明函即可，可参考附件样本）;

2. 具有括号中资质或经营范围之一（工程咨询、工程技术咨询、工程第三方评估与咨询服务、房地产评估、建筑设计、驻场管理和咨询服务），或具有城镇老旧小区改造、城市更新、棚户区改造项目相关服务经验。**须提供相关资质（或业绩）证明以通过投标资格审核**（提供的同类业绩证明建议不超过 3个）；

3、提供投标方案，投标方案应包含评审规则所列资料；

4、由于采购平台技术原因，投标响应可能仅限上传一个文件，**请将相关投标响应资料合并成为一个电子压缩包文件后上传**（若多次上传文件造成文件覆盖，请及时与我们联系或咨询采购中心）。

五、联系方式

详细地址：罗湖区翠竹路2028号翠竹大厦

联系人：向工，联系电话：0755-25690087

附件：



附件：

政府采购应答及履约承诺函

（参考样本）

致：深圳市罗湖区翠竹街道办事处：

我单位承诺：

1、我公司具备独立承担民事责任的能力、相应的经营范围以及独立法人资格。

2、我公司参与本项目响应前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；参与本项目采购活动时不存在被有关部门禁止参与政府采购活动且在有效期内的情况。

3、我公司未被列入失信被执行人、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。

4、如果中标，做到守信，不偷工减料，依照本项目响应文件需求内容、签署的采购合同及本公司在响应材料中所作的一切承诺履约。项目验收达到全部指标合格，力争优良。

5、我公司已认真核实了响应文件的全部内容，所有资料均为真实资料。我公司对响应文件中全部响应资料的真实性负责，如被证实我公司的响应文件中存在虚假资料的，则视为我公司隐瞒真实情况、提供虚假资料，我公司愿意接受主管部门作出的行政处罚。

6、我公司承诺不非法转包、分包。

以上承诺，如有违反，愿依照国家相关法律处理，并承担由此给采购人带来的损失。

响应人法定代表人（或法定代表人授权代表）签字（印鉴）：

响应人名称（签章）：

日期： 年 月 日

|  |
| --- |
| **报 价 表** |
| 注：本表用于翠竹街道老旧小区改造前期咨询服务项目投标，为2023年费用报价，建议只修改单价报价（最终按实结算） |
| **序号** | **分项内容** | **描述** | **数量** | **单位** | **单价（元）** | **总金额（元）** | **备注** |
| 1 | 调查摸底基础工作 | 初步了解居民改造意愿，收集改造需求等。按改造内容建立台账。（全面底数，可供规划）3月份完成 | 100 | 个 | 2000.00  | 200000.00  | 预计全部小区数量 |
| 2 | 完成调查报告 | 建立改造项目（重点是基础类）储备库。（1小区1方案，可供立项）4月份完成 | 50 | 个 | 1000.00  | 50000.00  | 预计纳入储备库数量 |
| 3 | 完成规划报告 | 提出未来三年目标任务和实施路径。（整体方案，上报区政府）5月份完成 | 1 | 项 | 10000.00  | 10000.00  | 底数基础上规划 |
| 4 | 调查摸底深化分析 | 走访征集改造意愿，明确改造内容，宣解政策和方案，及相关公示、完善和回访。（改造小区专档，可供立项）7月份完成 | 1500 | 户 | 100.00  | 150000.00  | 预计当年改造5个小区 |
| 5 | 驻场服务 | 管理或技术人员1名长期驻场服务，负责综合协调和提交成果，及其他业务咨询。（**本项若不提供可报零月，但可能影响评价**） | 10 | 月 | 8000.00  | 80000.00  | 常驻街道咨询服务 |
| 6 | 其他 | 待定。投标供应商对服务需要进行研判，可修改自填。**合计总价超过511000元将作废标处理！** | 30 | 工日 | 700.00  | 21000.00  | 预估临时增补业务 |
| 投标供应商（盖章）： **合计:** | **511000.00**  | 　 |