

竞争性谈判文件

编号：GYBG-CQ-03-01-018（2025）

东莞迎宾馆酒店有限公司为办理酒店一期建筑不动产权证，需开展权籍调查、房屋结构安全鉴定，现将采购项目情况介绍如下：

一、项目名称及内容

1、项目名称：

（1）标包 1：东莞迎宾馆一期建筑权籍调查项目；

（2）标包 2：东莞迎宾馆一期建筑房屋结构安全鉴定项目；

*本项目允许响应人就上述一个或两个服务项目进行报价，但须对所投的每个项目分别报价。谈判小组将对各响应人进行评审，对每个服务项目，推荐满足竞争性谈判文件全部实质性要求且报价最低的响应人为成交候选供应商。

2、采购范围：详见谈判文件《用户需求及技术规范要求书》；

3、项目地点：东莞迎宾馆；

4、项目面积：酒店一期建筑共 16 栋，总面积采购人自测约 46722 m²，总面积供响应人参考，建议响应人自行现场踏勘并综合考虑报价，项目实施过程中若非出现实质性变更，最终结算金额不作变更。

二、项目发布

本采购项目信息在东莞实业投资控股集团有限公司网站（<http://www.dgsy.com.cn/>）发布（参照《东实集团招标采购管理办法》、《工程招标实施细则》、《采购实施细则》要求执行）。

★三、响应人资格要求

1、响应人须为在中华人民共和国境内登记注册的具有独立承担民事责任能力的法人或其他组织。【提供《营业执照》复印件（加盖

公章)或《事业单位法人证书》复印件(加盖公章)或其他主体证书复印件(加盖公章)】

2、资质要求:

(1) 标包 1 权籍调查项目响应人资质要求: 具备自然资源主管部门颁发的乙级(或以上)《测绘资质证书》(专业须包含: 界线与不动产测绘、工程测量), 且在有效期以内。【提供公司营业范围、营业资质等证明复印件(加盖公章)】

(2) 标包 2 房屋安全鉴定项目响应人资质要求: 1. 响应人须在东莞市住房与城乡建设局备案且处于可用状态; 2. 鉴定机构须具有甲级资质(或者乙级及以上资质)的设计院或设计公司。【提供公司营业范围材料复印件(加盖公章)】

3、未被列入东实集团及下属企业招采黑名单。【以东莞实业投资控股集团有限公司发文(东实通〔2021〕44号)、(东实通〔2021〕98号)为准】

四、采购内容及要求

具体要求详见本竞争性谈判文件《技术规范书》。响应人须仔细阅读本技术规范书, 因未详细了解本技术规范书造成报价项目遗漏, 由响应人自行负责。

五、完成时间

完工期: 标包 1 权籍调查合同签订后 5 天内, 提交初步实测成果; 标包 2 鉴定合同签订后 7 天内, 提交初步检测鉴定成果。两个标包均需在合同签订后 3 个月内提交经采购人验收合格的最终成果, 并协助采购人取得不动产权证。

六、支付方式

1、提交初步实测成果、初步检测鉴定成果，经采购人确认后，支付每个标包项目总价的 30%；

2、协助采购人根据法律法规、《广东省自然资源厅关于加快解决国有建设用地上不动产登记若干历史遗留问题的指导意见》（粤自然资规字〔2025〕2 号）等政策文件理顺不动产登记问题并提出相应解决方案，标包 1 中标人负责处理规划手续问题，标包 2 中标人负责处理竣工验收备案问题。采购人取得本项目不动产权证后，支付每个标包剩余项目总价的 70%。

注：每次付款前，乙方应向甲方提供请款申请、符合付款条件的材料和合格的增值税专用发票，否则采购人有权拒绝付款。。

★采购人开展本次采购活动的目的是办理不动产权证，若因标包 1 中标人提交的测绘成果存在质量问题（包括但不限于……等）导致政府主管部门不予受理、要求补正或无法通过审核，中标人应在采购人通知后 5 日内无偿完成修改并重新提交；若因标包 2 中标人提交的房屋结构安全鉴定成果存在质量问题（包括但不限于数据错误、格式不符、不符合相关政策法规等）导致政府主管部门不予受理、要求补正或无法通过审核，中标人应在采购人通知后 5 日内无偿完成修改并重新提交。若某一标包的中标人无法按招采文件要求向采购人提交相应问题的有效解决方案，则该标包剩余项目总价的 70%不再支付。

七、报价

1、标包 1 权籍调查项目采购限价：¥127000.00 元（含税）。

2、标包 2 房屋结构安全鉴定项目采购限价：¥303600.00 元（含税）。

3、本项目价格方式为固定总价包干，实行固定价格报价，包括但不限于：完成本项目的成本、利润、税金等在项目实施过程中可能产生的一切费用。响应人已充分考虑了本项目服务内容及要求描述工作量可能与最终实际工作量存在差距的风险，充分考虑了采购人办理不动产权证可能面临的法律、政策等风险。

八、定标

谈判小组所有成员集中与各供应商分别进行两轮谈判(含唱标报价)，所有参加最后一轮谈判的供应商在规定的统一截止时间前提交最终密封报价。

谈判文件有实质性变动的，谈判小组应以书面形式通知所有参加谈判的供应商。供应商应当按照采购文件的变动情况和谈判小组的要求重新提交响应文件(或补充书面材料)，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。

经谈判确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，谈判小组根据符合采购需求、质量和服务均能满足采购文件实质性响应要求且最终不含税报价最低的原则按顺序排列推荐每个标包的候选供应商。

谈判结束后，招标采购工作小组将相关谈判情况按程序审批并确定成交人。

本项目兼投兼中。项目分2个包组采购，分别为标包1和标包2。投标人可同时参加两个标段的投标，本项目依次从标包1到标包2的顺序进行评审，投标人在一个标包被推选为第一中标候选人之后仍能参与另一个包组的投标，并保留推荐为中标候选人的资格。

九、采取的合同文本

合同签订为依据为竞争性谈判文件、报价文件及补充说明等。确

定成交单位后，成交单位在 10 天内与采购人签订合同。

★十、响应文件的组成部分（响应文件本项资料如有不全，则作无效报价处理）

- 1、报价函（模板）及报价清单（清单自拟）；
- 2、法定代表人身份证明（模板）以及法定代表人身份证复印件；
- 3、法人授权书（模板）及被委托人身份证复印件；
- 4、承诺函（模板）；
- 5、响应人认为需要提供的其他资料。

响应人须严格按照采购人提供的表单格式报价，响应文件必须装订完整，于骑缝处加盖投标单位企业公章。装有响应文件的文件袋须贴有密封条，于骑缝处加盖企业公章。

十一、响应文件份数

正本一份。

十二、开标时间及地址

1、开标时间：2025 年 12 月 5 日（星期 五）上午 9: 30 分。

2、开标地址：东莞迎宾馆行政楼会议室

联系人：严先生

联系电话：0769-38883999

十三、注意事项

- 1、若响应人未按规定时间将文件送达现场，视为放弃投标资格。
- 2、采购人向响应人提供的有关资料和数据，是采购人现有的能使响应人利用的资料，采购人对响应人由此而做出的推论、理解和结论概不负责。
- 3、本项目执行过程中将遵循国家、省、市有关法律、法规、标

准、技术规范和规范性文件的最新规定。

4、成交单位对采购文件中技术条款作出的负偏离，采购人如不接受，可要求成交单位以采购文件的要求为准，如成交单位拒绝的，采购人有权取消其成交资格或取消合同。采购人不作任何补偿。

东莞迎宾馆酒店有限公司
2025年11月28日



附件一投标须知

投标须知

项号	内容	说明与要求
1	项目名称	<u>东莞迎宾馆一期建筑权籍调查、房屋结构安全鉴定项目</u>
2	项目实施地点	东莞迎宾馆
3	项目性质	详见谈判文件《用户需求书》
4	发包要求	详见谈判文件《用户需求书》
5	质量标准	详见谈判文件《用户需求书》
6	工期要求	详见谈判文件《用户需求书》
7	单位资质要求	详见谈判文件《用户需求书》
8	谈判保证金金额及缴纳方式	谈判保证金金额：¥2000.00 元 1.谈判保证金的形式：银行转账或电汇。 2.响应文件中须提供谈判保证金缴纳凭证复印件。唱标同时将公开展示谈判保证金凭证。 3.谈判保证金有效期与谈判有效期一致。 4.提交谈判保证金帐户信息： 帐户名称： 东莞迎宾馆酒店有限公司； 开户银行： 东莞银行东莞分行营业部； 银行帐号： 540008801001488； （注：各响应人在转账或电汇时须在用途栏上备注项目编号，及项目名称，如有字数限制项目名称可简写。）
9	谈判有效期	90 天

项号	内容	说明与要求
	响应人不得存在的情形	1、响应人不得存在下列情形之一，否则采购人有权取消其参与响应资格或成交资格： （1）为采购人不具有独立法人资格的附属机构（单位）； （2）被责令停业的； （3）被暂停或取消投标资格的； （4）财产被接管或冻结的； （5）在最近三年内有骗取中标、严重违约、重大质量或安全问题的； （6）法律法规规定的其他情形； （7）竞争性谈判文件规定的其他情形：见竞争性谈判公告或竞争性谈判响应须知前附表。 2、响应人在竞争性谈判活动中有下列行为之一的，应视情节轻重，暂停或取消其参与采购人及东实集团旗下采购项目的资格： （1）响应人之间相互串通、或与采购人、代理机构、评审委员会成员串通谈判，损害采购人或者其他响应人的合法权益的； （2）向采购人、代理机构、评审委会成员或其他相关工作人员行贿的； （3）以他人名义谈判或以其他方式弄虚作假，骗取成交的； （4）成交人私自将成交项目转让给他人的，将

项号	内容	说明与要求
		成交项目肢解后分别转让给他人的； （5）成交人无正当理由不与采购人订立合同，在签订合同时向采购人提出附加条件，或者不按照竞争性谈判文件要求提交履约担保的； （6）响应人捏造事实、伪造材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉，给他人造成损失的； （7）相关工作人员应当回避而不回避的； （8）其他违法违规的行为。 3、有下列情形之一的，视为响应人串通谈判，其响应无效： （1）不同响应人的响应文件由同一单位或者个人编制； （2）不同响应人委托同一单位或者个人办理响应事宜； （3）不同响应人的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人； （4）不同响应人的响应文件异常一致或者响应报价呈规律性差异； （5）不同响应人的响应文件相互混装； （6）不同响应人的响应保证金从同一单位或者个人的账户转出。 4、使用通过受让或者租借等方式获取的资格、资质证书响应的，属于以他人名义谈判，其响

项号	内容	说明与要求
		应无效: 5、有下列情形之一的,属于以其他方式弄虚作假的行为,其响应无效: (1)使用伪造、变造的许可证件; (2)提供虚假的财务状况或者业绩; (3)提供虚假的项目负责人或者主要技术人员简历、劳动关系证明; (4)提供虚假的信用状况; (5)其他弄虚作假的行为。 6、响应人相关工作人员与采购人或采购代理机构有以下利害关系之一的,应当回避: (一)是其主要负责人的近亲属的; (二)竞争性谈判活动前3年内与其存在劳动关系,担任其董事、监事,是其控股股东或实际控制人,或存在其他经济利益关系,可能影响竞争性谈判活动公平公正的; (三)其他可能影响竞争性谈判活动公平、公正进行的关系。

附件二 报价函

报价函

东莞迎宾馆酒店有限公司:

针对贵司东莞迎宾馆一期建筑权籍调查项目、房屋结构安全鉴定项目，
我司愿意以含税价合计人民币 XXXX 元（大写），¥xxx.00（小写） 承接此
项目，报价含____%的增值税专用发票。

响应人名称（加盖公章）：

法定代表人（签名或盖章）：

联系人：

联系电话：

日期：

注：《报价函（最终报价）》在谈判后由法定代表人或授权委托人填报或签署并递交，不须与报价文件一同装订。

报 价 函（最终报价）

东莞迎宾馆酒店有限公司：

根据贵司东莞迎宾馆一期建筑权籍调查项目、房屋结构安全鉴定项目，的竞争性谈判文件，经澄清，我司已清楚采购文件及采购人的全部需求，我司愿以人民币_____（小写¥_____元）的总报价承接本项目，报价含____%的增值税专用发票。

响应人：

法定代表人或

被授权委托人（签名）：

日期： 年 月 日

附件三 法人证明

法定代表人身份证明书及法定代表人身份证复印件

东莞迎宾馆酒店有限公司:

本证明书声明：注册于（国家名称）的____（响应人名称）在下面签字的_____（法定代表人姓名、职务）为本公司的合法代表人（须附法定代表人身份证复印件）。

特此证明

响应人名称（加盖公章）：

响应人地址：

法定代表人（签名或盖私章）：

职务：

附件四 法人授权书

授权委托书

东莞迎宾馆酒店有限公司:

本委托书声明: 在下面签字的(填写法定代表人姓名、职务)代表
(填写响应人名称)委托在下面签字的(填写受委托人的姓名、职务)为
本公司的合法代表人, 就(填写项目名称)项目等相关服务的谈判和合同
的执行, 以我方的名义处理一切与之有关的事宜(相关身份证复印件须附
后)。

本委托书于 年 月 日至 年 月 日签字生效, 有效期
与竞争性谈判有效期一致, 特此声明。

响应人名称(加盖公章):

响应人地址:

法定代表人(签字或盖章):

职务:

受委托人(签字或盖章):

职务:

日期:

附件 五承诺函

承诺函

东莞迎宾馆酒店有限公司:

我司就参加东莞迎宾馆一期建筑权籍调查项目、房屋结构安全鉴定项目，投标工作，作出以下承诺:

我公司已充分了解采购项目情况，本次报价完全响应竞争性谈判文件的要求，我公司所提供的_____（服务内容）等于或优于采购人需求，并承诺如不满足采购人需求，采购人有权取消合同并进行违约处罚。

响应人名称（加盖公章）:

响应人地址:

法定代表人（签字或盖章）:

职务:

日期:

附件六 用户需求及技术规范书

用户需求及技术规范书

一、项目概况

1、名称与编号

项目名称：东莞迎宾馆一期建筑权籍调查、房屋结构安全鉴定项目

采购项目编号：编号：GYBG-CQ-03-01-018（2025）

采购方式：竞争性谈判

2、预算金额：

- (1) 标包1权籍调查项目采购限价：¥127000.00元（含税）。
- (2) 标包2房屋结构安全鉴定项目采购限价：¥303600.00元(含税)

3、项目内容及需求情况（采购项目技术规格、参数及要求）

序号	采购标的	数量（单位）	技术规格、参数及要求
1	东莞迎宾馆酒店一期 建筑权籍调查	1.00(项)	详见后文第三部分
2	东莞迎宾馆酒店一期 建筑房屋结构安全鉴定项目	1.00(项)	详见后文第三部分

4、本采购包不接受联合体响应。

二、主要商务要求

标的提供的时间	标包 1 权籍调查合同签订后 5 天内，提交初步实测成果；标包 2 鉴定合同签订后 7 天内，提交初步检测鉴定成果。两个标包
---------	--

	均需在合同签订后 3 个月内提交经采购人验收合格的最终成果，并协助采购人取得不动产权证。
标的提供的地点	东莞迎宾馆酒店
投标有效期	从提交投标（响应）文件的截止之日起 90 日历天
现场踏勘	自行踏勘
验收要求	（1）本项目验收应达到国家或行业质量检验评定的合格标准，以及符合政府部门出具不动产权证的相关要求。 （2）本项目的中标方需结合本项目实际情况，向采购人提供办理不动产权证相应节点（环节）的有效方案，并协助采购人取得不动产权证书。 （3）项目具备完工验收条件的，供应商按完工验收有关规定，向采购人提供完整完工资料和完工验收申请报告。采购人收到完工验收申请报告后组织有关单位验收，并在验收后 14 天内给予认可或提出修改意见。供应商按要求修改，并承担由自身原因造成修改的费用。 （4）供应商在执行现场生产、生活临时设施，应在完工后 7 天内全部撤离，做到工完场清。
付款方式	1、提交初步实测成果、<u>初步检测鉴定成果</u>，经采购人确认后，支付每个标包项目总价的 30%； 2、协助采购人根据法律法规、《广东省自然资源厅关于加快解决国有建设用地上不动产登记若干历史遗留问题的指导意见》（粤自然资规字〔2025〕2 号）等政策文件理顺不动产登记问题并提出相应解决方案，标包 1 中标人负责处理规划手续

	问题，标包 2 中标人负责处理竣工验收备案问题。采购人取得本项目不动产权证后，支付每个标包剩余项目总价的 70%。 ★采购人开展本次采购活动的目的是办理不动产权证，若因标包 1 中标人提交的测绘成果存在质量问题（包括但不限于……等）导致政府主管部门不予受理、要求补正或无法通过审核，中标人应在采购人通知后 5 日内无偿完成修改并重新提交；若因标包 2 中标人提交的权籍调查成果存在质量问题（包括但不限于数据错误、格式不符、不符合相关政策法规等）导致政府主管部门不予受理、要求补正或无法通过审核，中标人应在采购人通知后 5 日内无偿完成修改并重新提交。若某一标包的中标人无法按招采文件要求向采购人提交相应问题的有效解决方案，则该标包剩余项目总价的 70%不再支付。
报价内容及要求	1、投标报价应包含工程施工费、运输费、人工费、保险费、各种税费、资料费、验收费、包括开挖及恢复（简易泥土填补、墙面修补刷白）费用、售后服务费及履行本项目所需的一切费用等，响应人应充分考虑了本项目服务内容及要求描述工作量可能与最终实际工作量存在差距的风险，<u>充分考虑了采购人办理不动产权证可能面临的法律、政策等风险</u>，实施过程中若非出现实质性变更，最终结算金额不作变更； ★2、投标报价低于最高限价的 50%需提供相关价格来源证明材料，格式自拟，若无相关价格证明材料报价做无效处理。
履约保证金	谈判保证金金额：¥ 2000.00 元

	1.谈判保证金的形式：银行转账或电汇。 2.响应文件中须提供谈判保证金缴纳凭证复印件。唱标同时将公开展示谈判保证金凭证。 3.谈判保证金有效期与谈判有效期一致。 4.提交谈判保证金帐户信息： 帐户名称： <u>东莞迎宾馆酒店有限公司</u>； 开户银行： <u>东莞银行东莞分行营业部</u>； 银行帐号： <u>540008801001488</u>； （注：各响应人在转账或电汇时须在用途栏上备注项目编号，及项目名称，如有字数限制项目名称可简写。）
其他	采购人开展本次采购活动的目的是办理不动产权证，若因标包1 中标人提交的测绘成果存在质量问题（包括但不限于……等）导致政府主管部门不予受理、要求补正或无法通过审核，中标人应在采购人通知后 5 日内无偿完成修改并重新提交；若因标包 2 中标人提交的权籍调查成果存在质量问题（包括但不限于数据错误、格式不符、不符合相关政策法规等）导致政府主管部门不予受理、要求补正或无法通过审核，中标人应在采购人通知后 5 日内无偿完成修改并重新提交。若某一标包的中标人无法按招采文件要求向采购人提交相应问题的有效解决方案，或采购人未在各标包合同签订后 3 个月内取得不动产权证，则相应标包剩余项目总价的 70%不再支付。

三、技术标准与要求

参数性质	序号	具体技术(参数)要求

标 包 1 权 籍 调 查 项 目	权籍调查执行标准（主要技术规程规范，包括但不限于）： 1、执行标准（主要技术规程规范）（包括但不限于） 1.1《国家基本比例尺地图 1：500 1：1000 1：2000 地形图》GB/T 33176； 1.2《国家基本比例尺地图图式 第 1 部分：1：500 1：1000 1：2000 地形图图式》GB/T 20257.1； 1.3《全球定位系统实时动态测量（RTK）规范》CH/T 2009-2010； 1.4《工程测量规范》GB 50026； 1.5《房产测量规范（第 1 单元：房产测量规定）》GB/T 17986.1； 1.6《房产测量规范（第 2 单元：房产图图式）》GB/T 17986.2； 1.7《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353； 1.8《城市测量规范》CJJ/T 8； 1.9《城市地下管线探测技术规程》CJJ 61； 1.10《卫星定位城市测量技术规范》CJJ/T 73； 1.11《地籍调查规程》TD/T 1001； 1.12《测绘技术总结编写规程》CH/T 1001； 1.13《测绘技术设计规定》CH/T 1004； 1.14《全球定位系统（GPS）测量规范》GB/T 18314； 1.15《测绘成果质量检验报告编写基本规定》CH/Z 1001； 1.16《建筑设计防火规范》GB 50016； 1.17《建筑防排烟系统技术标准》GB 51251；
--	---

	标 包 2 房 屋 结 构 安 全 鉴 定 项 目	房屋安全鉴定执行标准（主要技术规程规范，包括但不限于）： 2.1《民用建筑可靠性鉴定标准》GB50292－2015 2.2《房屋完损等级评定标准》（城住字[84]第678号） 2.3《危险房屋鉴定标准》JGJ 125－2016 2.4《混凝土结构设计规范》GB 50010－2010 2.5《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB55021-2021 2.6《建筑结构检测技术标准》GB/T50344-2019 2.7《混凝土中钢筋检测技术标准》JGJ/T 152-2019 2.8《钻芯法检测混凝土强度技术规程》JGJ/T384—2016 2.9《建筑抗震鉴定标准》GB 50023－2009 2.10国家2000系列结构设计规范
说明	打“★”号条款为实质性条款，若有任何一条负偏离或不满足则导致投标（响应）无效。 打“▲”号条款为重要技术参数（如有），若有部分“▲”条款未响应或不满足，将根据评审要求影响其得分，但不作为无效投标（响应）条款。	

四、需求清单

注：响应人应在《投标分明细报价表》中清晰列明“服务类型、面积、单价、总价”等。

序	服务类型	参数描述	单位	数量	备注
---	------	------	----	----	----

号					
1	建(构)筑物测绘与清点	1. 完成东莞迎宾馆一期未办证区域所有建筑物及附属物实地测量。 2. 并出将每一栋建筑物出具不动产实测报告书。 3. 编制改宗地《不动产权籍调查表》。	平方米	46722	
2	房屋安全鉴定	1. 房屋安全鉴定的现场检测工作。 2. 编制《房屋安全鉴定报告》。	平方米	46722	

注：以上数量为采购人测量数据，供响应人参考，建议响应人自行现场踏勘并综合考虑报价，施工过程中若非出现实质性变更，最终结算金额不作变更。