

竞争性磋商文件

东莞文旅有限公司需采购一家专业的商业配套概念设计服务单位，现将相关情况介绍如下：

一、项目名称及内容

1、项目名称：文旅公司植物园概念设计服务采购项目

2、项目地点：东莞市植物园

3、项目内容：提供项目整体空间组织策略、全区概念设计方案、现场踏勘及汇报服务、整体工程估算等相关工作。设计点位分布及场地现状以响应人自行踏勘为准，踏勘现场可联系：张工 13828426875。

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。

★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、业绩要求：①响应人须具有自 2022 年 1 月 1 日至今不少于 1 个类似的游客服务中心或驿站的设计合同业绩；②响应人须具有自 2022 年 1 月 1 日至今不少于 1 个类似的建筑改造设计合同业绩。【按合同签订时间为准，1. 须提供合同关键页复印件（提供的内容包含但不限于合同首页、合同服务内容页（关键信息页）、合同签字页），2. 该合同期内任意一期发票复印件。（均加盖公章）】

3、设计人员要求：响应人拟派担任本项目设计负责人需具有以下任一证书，包括：①中国国家一级注册建筑师、②美国 aia 注册建筑师、③英国 riba 皇家特许注册建筑师、④荷兰注册建筑师、⑤建筑学相关的硕士研究生（含）以上学

历。【提供身份证复印件、有效期内证书复印件及社保证明（加盖公章）】

4、未被列入东实集团及下属企业相关领域黑名单。【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）、（东实通〔2022〕75号）、（东实通〔2023〕37号）、东实通〔2024〕163号、东实通〔2024〕195号、东实通〔2025〕157号为准，如有最新发文通知，按最新文件执行。】

四、采购内容及要求

具体要求内容详见本磋商文件的用户需求书。响应人须仔细阅读本磋商文件，因未详细了解本磋商文件造成报价项目遗漏，由响应人自行负责。

五、设计服务周期

自成交结果确认之日起，成交人需在14个日历天内出具概念设计方案，并通过采购人组织的评审，如采购人另有要求的，以采购人书面确认时间为准。

六、支付方式

1、第一阶段：合同签订，成交人提交规划设计概念方案及各点位功能平面图、意向图等成果文件，经采购人认可验收后，成交人提交相应请款资料及等额有效增值税专用发票，采购人在收到有效资料后二十个工作日内向成交人支付合同总价的50%；

2、第二阶段：成交人完成本项目所有工作，经采购人验收合格后，成交人提交相应请款资料及等额有效增值税专用发票，采购人在收到有效资料后二十个工作日内向成交人支付至合同总价的100%。

七、报价

采购限价：¥100,000.00元（含税）

本项目发包方式为固定总价包干，实行固定价格报价，包括但不限于：完成本项目的概念设计、深化设计、成本、利润、税金等在项目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。

八、评标、定标

1、开标：采购人代表主持，各响应人现场参与（磋商小组回避）。

2、评审：（1）、采购人组建的磋商小组对各响应文件进行资格、符合性审查及技术评审。（2）、完成技术评审（含方案汇报）后，磋商小组与各响应人一一就采购人要求的服务内容及响应文件进行磋商；然后采购人就各响应人反馈的意见进行统一的澄清，澄清后由各响应人进行第二次密封报价（第二次报价原则上不应高于第一次报价）。在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容，并以书面形式通知所有参加磋商的响应人。

3、定标原则：采取综合评标办法。按照本磋商文件中规定的评审方法和标准，对符合性审查合格的响应文件进行价格、商务和技术的评估，综合比较与评价（详见第二部分 评分标准）。将各响应人的商务得分、技术得分和价格得分相加得出其综合得分；将各综合得分由高到低顺序排列，综合得分最高的响应人为第一成交候选人，综合得分次高的响应人为第二成交候选人。（注：价格部分以含税价为准计算得分；响应人所报含税投标总价不得高于本项目限价）

磋商完成后，招标采购工作小组将相关磋商情况按程序审批并确定成交人。

九、采取的合同文本

合同签订的依据为磋商文件、响应文件及补充说明等。确定成交人后，成交人在 30 天内与采购人签订合同。

成交人收款前需向采购人提供请款材料和开具合法有效等额的增值税发票，否则采购人有权拒绝付款。

★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（报价函（模板））；
- 2、商务部分（相关要求详见第二部分评分标准要求）；
- 3、技术部分（相关要求详见第二部分评分标准要求）；
- 4、法定代表人证明（模板）以及法定代表人身份证复印件；
- 5、法定代表人授权书（模板）及被委托人身份证复印件；
- 6、承诺函（模板）；
- 7、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。价格部分（含电子版 U 盘）、商务部分、技术部分必须单独密封（按以上密封要求执行），否则按密封性不符合要求处理，采购人将拒绝接收响应文件。

十一、响应文件份数

正本 1 份，副本 2 份；并提供响应文件扫描件电子版（U 盘）。

十二、保证金金额及缴纳方式

响应人应按采购文件规定的金额和期限交纳报价保证金，响应人与交款人名称必须一致，非响应人缴纳的报价保证金无效。

1、报价保证金：详见第一部分《投标须知》；2、履约担保：详见第一部分《投标须知》。

十三、开标时间及地址

1、开标时间：2026 年 9 月 3 日 下午 14:30。

2、开标地址：广东省东莞市莞城区东江大道鰍鱼洲文创园 40 栋五楼会议室

(朴期餐厅正门对面进入乘坐电梯)；联系人：张先生 18816810396。

十四、注意事项

- 1、若响应人未按规定时间将文件送达现场，视为放弃报价资格。
- 2、采购文件有要求交保证金的，响应人如未按要求交纳保证金，则视为放弃报价资格。
- 3、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。
- 4、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 and 规范性文件的最新规定。
- 5、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解除合同。采购人不作任何补偿。
- 6、本项目仅可提交一个报价方案，提交两个或以上报价方案的响应人视为无效报价。
- 7、本项目不接受响应人其他附加条件。
- 8、成交单位与采购人签订合同后，以各种理由不履行合同义务、或不按采购需求标准执行、或出现多次响应服务滞后等情形，导致项目多次返工（换货）、或返工（换货）后仍未达到采购需求标准、或影响项目正常进度的，视为恶意低价中标，采购人有权对成交单位进行违约处罚，并纳入采购人响应人黑名单，五年内不得参与采购人的招标采购活动。
- 9、有下列情形之一的，保证金将被没收，响应人纳入采购人响应人黑名单：
 - (1) 中标后无正当理由放弃中标或不与采购人签订合同。
 - (2) 成交单位将本项目转让给他人，或者在响应文件中未说明，且未经采

购人同意，将中标项目分包给他人，采购人可没收其保证金。

(3) 响应人提供虚假响应文件或虚假补充文件。



第一部分 投标须知

投标须知

项号	内容	说明与要求
1	项目名称	文旅公司植物园概念设计服务采购项目
2	服务地点	东莞市植物园
3	项目性质	设计服务项目
4	发包要求	固定总价包干
5	质量标准	按照采购人要求及相关行业标准验收
6	服务时间	自成交结果确认之日起，成交人需在 21 个日历天内出具概念设计方案，并通过采购人组织的评审，如采购人另有要求的，以采购人书面确认时间为准。
7	单位资质要求	业绩及人员要求详见文件“★三、响应人资格要求”
8	报价保证金	无需缴纳。
9	履约担保	采购人确认磋商结果后，成交人需提交人民币 2000 元履约保证金到采购人账户，履约保证金在完成本项目并验收合格（含质保期）后无息退还。 帐户名称：东莞文旅有限公司 开户银行：招商银行股份有限公司东莞分行营业部 银行帐号：769907509810188
10	磋商有效期	90 天
11	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；

项号	内容	说明与要求
		(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) 询价文件规定的其他情形：见询价公告或询价响应须知前附表。 2、响应人在询价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询价，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、评审委员会成员或其他相关工作人员行贿的； (3) 以他人名义询价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，或者不按照询价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。

项号	内容	说明与要求
		3、有下列情形之一的，视为响应人串通询价，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，属于以他人名义询价，其响应无效： 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；

项号	内容	说明与要求
		(二) 询价活动前 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，可能影响询价活动公平公正的； (三) 其他可能影响询价活动公平、公正进行的关系。

第二部分 评分标准

评分项目	价格部分	商务部分	技术部分
权重 (%)	50	15	35

➤ 综合得分=价格得分+商务得分+技术得分

序号	评分内容	分值	评审标准
价格评分（50 分）			
1	投标报价	50 分	价格分计算方法：满足磋商文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他响应人的价格分统一按照下列公式计算：投标报价得分=(磋商基准价 / 最后磋商报价)×价格权重×100.
商务评分（15 分）			
1	业绩情况	5 分	供应商 2022 年 1 月 1 日起,除满足资格要求的项目业绩之外,如能额外提供同类型设计合同业绩,且设计金额≥6 万元,设计项目已建成的,每提供一个得 1 分,满分 5 分。【须提供业绩的建成照片和合同复印件并加盖公章,合同复印件须至少包含:合同双方盖章页、合同签订时间和关键信息页,以合同签订时间为准】
2	获奖情况	10 分	供应商或其创始人/法人/分公司负责人 2022 年 1 月 1 日至今在以下国内外著名建筑奖项至少有一次获得优胜或入围前三名,包括三联人文城市奖项、卷宗 wallpaer 奖项、archdaily 奖项、architectural review 奖项、architectural record 奖项、riba 奖项、密斯奖,需提供获奖证书复印件及官网公告。每获得其中一个奖项即得 5 分,每多一个多 2 分,满分 10 分。
技术评分（35 分）			
1	响应人汇报表现	5 分	根据各响应人汇报表现进行评审,包括但不限于汇报人汇报方案时语言流畅度、条理清晰程度、卡顿程度等方面: 【优】5-4 分;【良】3-2 分;【一般】1 分;响应人未进行汇报得 0 分。 注:述标时间为 20 分钟,如述标时间超过 20 分钟则在上述评分基础上扣 2 分,后每超过 5 分钟再扣 2 分,扣完为止,本项最低 0 分。
2	项目理解	5 分	了解项目定位,对目标客户结构及生活品味进行分析,主题文化脉络清晰,方案整体性强。 【优】5-4 分;【良】3-2 分;【一般】1 分;未提供或无实质性内容得 0 分。
3	规划设计	5 分	规划设计有亮点,具备创新意识,紧扣策划书要求,在总体交通组织、业态落位配合、空间尺度处理等方面出彩,定位

			鲜明且逻辑自洽。 【优】5-4 分；【良】3-2 分；【一般】（拼贴图）1 分；未提供或无实质性内容得 0 分。
4	成果要求	5 分	提供主要空间的 3D 效果图及平面图，包括但不限于： 1、2 号点位效果图不少于 3 张； 除 1、2 点位外，各点位效果图不少于一张； 上述建模图纸均提供得 5 分，缺少一张扣 0.5 分；最低得 0 分。
5	建筑设计	10 分	提供主要点位的用地分析和平面布置，有具体参考意向及设计生成分析，能表达说明材质、功能、特色等，估算造价需满足总体控制要求。 【优】8-10 分；【良】4-7 分；【一般】1-3 分；未提供或无实质性内容得 0 分。
6	设计的质量及工作时间计划安排	5 分	根据各响应人提供的设计方案质量保证措施及采购人要求的工作时间计划安排进行评审： 【优】5-4 分；【良】3-2 分；【一般】1 分；未提供或无实质性内容得 0 分。

附件 1：报价函

报价函

东莞文旅有限公司：

针对贵司文旅公司植物园概念设计服务采购项目，我司愿意以含税价合计人民币 xxxx 元（大写），¥xxx.00（小写），税率 XX%，提供增值税专用发票承接此项目。

响应人名称（加盖公章）：

法定代表人（签字或盖章）：

联系人：

联系电话：

日期：

附件 2：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

东莞文旅有限公司：

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 3：法人授权书

授权委托书

东莞文旅有限公司：

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，就文旅公司植物园概念设计服务采购项目等相关服务的磋商和合同的执行，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，有效期与竞争性磋商有效期一致，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 4：承诺函

承诺函

东莞文旅有限公司：

我司就参加文旅公司植物园概念设计服务采购项目投标工作，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磋商文件的要求，我公司所提供的设计服务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 5：用户需求书

一、项目概况

东莞植物园是华南区具代表性的植物园，位于城市中心，距离鸿福路商圈仅 5 公里，每年客流量可达 800 万人次，旺季日均可达 3 万人次，深受东莞、惠州、广州、深圳等亲子家庭、植物爱好者、研究科普团队的欢迎。

拥有强大客流量的园区以及丰富植物资源、优美的景观资源的植物园，目前仍以静态观赏植物的功能为主，园内能提供给游客的餐饮、文创零售及体验却十分欠缺，游园体验感与舒适度有比较大的提升空间。

鉴于当前以上亟待改善的突出问题，配套商业服务设施提升计划迫在眉睫，通过系统性升级配套服务体验空间，能有效提升项目综合效益，补充规划的商业配套点位，能提供稳定的经营性收入，反哺园区的养护与提升，减轻财政长期负担，形成“以园养园、良性循环”的可持续发展模式。同时完善游客服务与游览体验，能有效满足游客基本与延伸需求，显著提升游览舒适度与满意度。

二、设计内容

为更好呈现从“传统植物园”到“自然森活场”定位主题升级，补充配套的服务空间及周期性引流的主题活动，实现情绪疗愈、户外社交、轻知识获取、美学创意的空间落位，和松弛的休闲体验，作为响应我市“城市公园引入适度市场化运营”的示范项目。具体设计内容如下：

1、提供整体空间组织策略, 包括不限于配套服务空间组织策略，交通

停车组织策略，建筑新建改造策略等；

2、提供全区概念设计方案，包括不限于概念规划总平面图，鸟瞰效果图，相关分析图，重要新建改建建筑平面图及效果图等；

3、提供现场踏勘及不少于 3 次现场汇报服务；

4、提供整体工程估算；

三、成果验收

验收标准：提供重点区域提升设计方案，包括平面图、效果图等及成本测算文件，达到服务需求书的要求并通过东莞文旅有限公司组织的评审；相关设计成果归东莞文旅有限公司所有。