

某教育培训中心项目工程招标策划

上海宝华国际招标有限公司根据现有资料（最初方案相关资料），就某教育培训

中心项目初步策划方案如下：

一、策划内容

序号	策划条目	策划内容	详细描述
1	工程概况	项目名称	某教育培训中心
		项目单位	某国内知名制造业企业
		设计单位	同济大学建筑设计研究院
		项目基本情况	原教育培训中心进行改扩建工程，拆除原南楼(含地下室)，连廊，北楼三层及以上部分、北楼一层二层圆户弧部分、北楼部分楼梯、外墙装饰、局部填充墙及外墙，原约高 25 米的水塔；保留的原主楼和别墅区，进行平面、里面改造和功能完善；新建培训中心和会所、宿舍、游泳池等；根据新的市政规划条件对基地整个区域进行路网、景观整改。目前该项目已完成可研设计，根据业相关要求，勘察、设计可以直接发包，需在初步设计阶段完成拆除招标、施工图阶段相继完成各标段的施工招标、监理招标。
	项目估算（或概算）	约××亿（建安费用约××亿）（需由业主方最终确认）	
2	招标范围	<p>1、完成前期已明确的拆除工作，由业主临时指定监理单位进行安全、保护性拆除监督。</p> <p>2、本工程由扩建部分为培训中心和会所、宿舍、游泳池、主楼宾馆部分（原地重建）组成。培训中心：局部两层，柱网尺寸大，跨度极不规则（最大处达 32 米），在平面连接薄弱处设缝断开，缝宽需满足防震缝的要求；会所：为大跨度柱网尺寸（柱网最大尺寸达 22 米）及平面、竖向不规则建筑；游泳池与改造的主楼完全脱开。</p> <p>3、扩建部分培训中心和会所拟采用框架结构（采用大跨度预应力梁）或钢结构；新建主楼游泳池采用钢筋混凝土结构，顶采用钢结构；新建主楼宾馆部分（原地重建）采用框架结构，员工宿舍楼采用框架结构。</p> <p>4、主楼总建筑面积 19865 平方米（含地下部分）；培训中心总建筑面积 7606 平方米；会所总建筑面积 1154 平方米；别墅区总建筑面积 4727 平方米（含管理中心及地下部分）；宿舍总建筑面积 2533 平方米；其他设备及辅助用房 400 平方米。</p>	
3	采用的招标方式	招标形式	施工、监理公开招标。施工中的拆除部分为邀请招标。
		标段划分	施工招标拟划分：拆除、桩基、土建、景观绿化、装饰、市政六个标段
		发包模式	施工总承包
		计价模式	综合单价工程量清单(GB50500-2003)
4	合同结构	专业总承包合同方式	
5	佣金收取	<p>1、收取方式：向各标段中标人收取</p> <p>2、收费标准：“沪建计联[2005]834 号，沪价费[2005]056 号”文件规定费率</p>	

序号	策划条目	策划内容	详细描述
6	合同价款方式	单价包干合同	
7	*合同文本及特殊的合同条款	<p>1、结合当地惯例，拟采用建设部“标准建设工程施工合同”和“标准建设工程委托监理合同”（阅见招标文件的合同主要条款）。</p> <p>2、为满足当地合同备案需要，合同文本必须按照当地标准签订，不得增加特殊约定。因此建议本项目合同中的补充的约定以技术草签或补充协议的形式在开标前确定。</p>	
8	*投标人资格条件	投标人资质要求	<p>拆除：拟采用建筑物非爆破拆除资质二级及以上</p> <p>桩基：拟采用地基与基础工程专业承包一级</p> <p>土建：拟采用房屋建筑工程施工总承包一级；并同时具备钢结构工程专业承包一级</p> <p>景观绿化：拟采用园林古建筑工程专业承包一级</p> <p>装饰：拟采用建筑装饰装修工程专业承包一级</p> <p>市政：拟采用市政公用工程施工总承包一级；或桥梁工程专业承包二级及以上资质</p> <p>监理：拟采用建筑物甲级监理资质</p>
		业绩要求	近三年内有 2 个以上类似施工项目
		资信要求	良好，需提供近三年会计事务所审计的财务报告
		联合体要求	不允许联合体投标（由业主确认）
9	评标方法	综合评估法（合理基准加（减）分法），技术商务分比例（15：85）	
10	暂定价范围	（由业主确认）	
11	甲供料范围	（由业主确认）	
12	招标计划	初步进度计划见附件 1、2，详细进度视前期启动条件具备情况与业主商讨后确定	
13	潜在投标人的基本情况分析	暂未确定	
14	*项目的特点和招标难点分析	<p>一、招标前期需明确的事项</p> <p>1、关于招标范围和标段划分：需由业主、宝华招标与设计院进一步明确。</p> <p>2、关于设计、勘察直接发包：由业主直接委托，但是勘察、设计单位必须在当地备案，包括委托合同备案。</p> <p>3、立项批文等招标工作前置条件仍不具备，影响进度计划安排。</p> <p>二、当地的硬性规定</p> <p>1、招标范围：项目消防、外部电力及管道通风通常属于当地专业队伍施工范畴，因此在标段划分或暂定价的确定上需予以考虑。</p> <p>2、资质设定：招标办不允许资质提高一级及以上发布，否则需由副市长以上级别审批通过。</p> <p>3、清单编制：施工工期根据当地定额计算得出，一般甲方不得调整。</p> <p>4、招标项目暂定价应小于等于零 10%。</p> <p>5、大于 2000 万元的项目，当地只能抽取二位评委专家。</p> <p>6、如采用不平衡报价，则在-25%~15%之间为正常情况。</p>	

序号	策划条目	策划内容	详细描述
		7、通常采用二步法开标，先技术标后商务标，商务评标完全由电子系统自动进行，人工不能干涉。	
		三、企业内部的相关规定 1、内外装饰采用全球采购，绿化为全国采购 2、合同版本需经企业法务部审核确定。 3、关于招标进度计划节点的实施，需要和当地招标办做进一步的沟通，理清相关程序和注意事项，以便顺利开展招标工作。	
		四、对诚信监理的要求 1、招标主要内容需由业主组织进行审查明确根据每一标段的实际情况，将提出更详细的要求。 2、招标关键节点，一经多方论证明确，必须不折不扣进行，否则后果由其自负。	
15	其他	招标进度计划节点见附件（前置条件不具备，未定）	
16	编制人：		编制时间：2008年7月23日
	审核人：		
	审批人		

附件 1、拆除邀请招标计划

前提条件：所拆建筑物中固定资产已作处置准备；拆除范围已明确。

1、邀请单位由监理提供初步潜在投标人名单，由业主进行相关审核并最终确定：

2008年7月28日；

2、施工招标文件的编制与招标文件初步审核时间(由业主审核)：2008年7月31日；

3、工程量清单编制协调会：2008年7月31日（参加人员：业主单位及相关人员、设计院、招标公司、清单编制单位）

4、招标文件和工程量清单审核：2008年8月5日

5、发出邀请时间：2008年8月6日

6、招标文件发放时间：8月6日

7、招标答疑时间：8月8日

8、开标、评标和定标时间：8月15日

9、中标通知书发放时间：8月18日