

韶关百年东街及周边历史街区城市更新项目（一期）工程总承包（EPC）招标最高限价补充、更正及延期公告

各潜在投标人：

韶关百年东街及周边历史街区城市更新项目（一期）工程总承包（EPC）招标已于2026年9月24日在广东省招标投标监管网、全国公共资源交易平台（广东省·韶关市）公开发布招标公告，现对本招标项目最高投标限价及招标文件内容进行补充修改、并对相关时间进行调整，具体内容如下：

一、本项目最高投标限价为人民币(大写)：壹亿零壹佰肆拾壹万捌仟伍佰元零肆分（小写：¥101418500.04元），具体详见下表：

序号	项目名称	最高限价（元）	备注
1	设计费	1500000.00	设计费自行报价，结算按设计费的中标价包干不作任何调整。设计费的报价应包含各个不同专业的设计费用、进行优化设计或修改设计所增加的设计费用、各项专家评审的专家费用、预算编制费、第三方施工图审查费等，不得超过最高投标限价中的设计费。
2	建安工程费	99918500.04	1. 建安工程费自行报价，不得超过最高投标限价中的建安工程费； 2. 其中包含暂列金额：2000000.00元及专业工程暂估价：16267940.67元，结算时按实结算。
合计（1+2）		101418500.04	

二、现补充发布初步设计图纸及概算、设计任务书给各潜在投标人（详见本公告的附件），请各潜在投标人自行在建设工程交易系统下载。

三、更正评标专家抽取区域：

原：评标委员会由5人组成，其中招标人代表0人，专家5人。专家依法从广东省综合评标评审专家库-韶关区域及某区域随机抽取，其中技术类专家3人，经济类专家2人。

更正为：评标委员会由5人组成，其中招标人代表0人，专家5人。专家依法从广东省综合评标评审专家库-韶关区域及林芝区域随机抽取，其中技术类专家3人，经济类专家2人。

四、更正招标文件第18页“9.9.2 建安工程费用”报价要求：

原：9.9.2 建安工程费用：采用下浮率的方式进行报价，结算时按招标文件有关结算原则计算后再按报价下浮率下浮。建安工程费投标报价=计算基数×（1-下浮率）。

更正为：9.9.2 建安工程费用：在最高投标限价范围内，投标人自行报价（格式按以下格式：工程项目总价表）。

工程项目总价表

序号	项目名称	投标报价（元）	报价要求
1	设计费		设计费自行报价，结算按设计费的中标价包干不作任何调整。设计费的报价应包含各个不同专业的设计费用、进行优化设计或修改设计所增加的设计费用、各项专家评审的专家费用、预算编制费、第三方施工图审查费等，不得超过最高投标限价中的设计费。
2	建安工程费		1. 建安工程费自行报价，不得超过最高投标限价中的建安工程费； 2. 其中包含暂列金额：2000000.00 元及专业工程暂估价：16267940.67 元，结算时按实结算。
合计（1+2）			

注：投标报价按“四舍五入”原则精确到两位小数。

五、删除招标文件第 18 页 9.7 条款内容。

六、更正招标文件第 21 页“11.3.2 技术标书包括但不限于以下内容”的内容：

原：11.3.2 技术标书包括但不限于以下内容：（1）封面（格式一）；（2）目录；（3）设计管理方案和工作计划；（4）工期进度计划及保证措施；（5）施工质量保证措施；（6）项目组织机构及人员配置、机械设备、劳动力投入计划；（7）投标人认为有必要补充的其他内容。

更正为：11.3.2 技术标书包括但不限于以下内容：（1）封面（格式一）；（2）目录；（3）施工图设计进度计划及保证措施；（4）施工总承包项目实施方案；（5）施工总承包项目实施要点；（6）施工总承包项目管理要点；（7）投标人认为有必要补充的其他内容。

七、补充更正招标文件“第二章 拟签订合同的主要条款”“1 工程承包方式”“2 施工图预算的编制原则”“3 工程结算原则”内容，以最新发布为准，具体内容详见本公告附件。

八、现对本项目开标时间及相关时间节点作如下顺延，详见下表：

1	获取招标文件截止时间	2026 年 10 月 28 日 9 时 30 分
2	网上提问截止时间	2026 年 10 月 18 日 16 时 00 分
3	网上答疑时间	2026 年 10 月 18 日 16 时 30 分至 2026 年 10 月 21 日 16 时 00 分

4	投标保证金缴纳截止时间	投标保证金到账截止时间：2026年10月27日9时30分； 投标保证金担保上传截止时间：2026年10月27日9时30分； 投标保证金保险投保截止时间：2026年10月27日9时30分。
5	电子投标截止时间	2026年10月28日9时30分
6	开标时间	2026年10月28日9时30分
7	开标地点	开标场所：韶关市公共资源交易中心 地址：广东省韶关市武江区西联镇，具体递交场所以当日现场通知为准。
备注		投标人应按有关计划时间安排办理企业CA认证、企业入库等，获取招标文件后自行下载招标文件、资料文件及招标答疑书等。若由于投标人自身原因未能及时取得上述资料的，由此发生的任何责任由投标人自负。

九、保证担保及保证保险有效期的相关说明：如潜在投标人在2026年9月24日（即获取招标文件之日起）至本公告发布之日（含本公告发布当日）前已开具银行保函或完成网上投保的，按原定开标时间（2026年10月15日）开具的均有效。

凡招标文件与本公告（含附件）不一致之处，以本公告为准，本公告作为招标文件的组成部分，具有约束力。请各投标人仔细阅读本公告，并认真编制投标文件。

特此通知，带来不便，敬请谅解。

招标人：韶关市金沁城市更新投资有限公司
招标代理机构：韶关市建韶工程造价咨询有限公司

2026年10月12日

第二章 拟签订合同的主要条款



1 工程承包方式

1.1 承包人按中标价以总承包方式在规定的期限内对设计、施工（包工包料、包质量、包机械、包绿色安全文明施工、包工期等）进行总承包，不允许转包和违法分包，如承包人无相应专业资质，确需分包须与发包人协商并得到发包人和监理人同意并报工程主管部门备案。

1.1.1 包工包料：材料符合招标文件要求及合同的相关约定，报验使用；办理用工保险。

1.1.2 包质量：符合招标文件要求及合同有关质量的相关约定。

1.1.3 包安全包文明施工：符合国家及省、市的相关规定及招标文件、合同的相关约定要求。

1.1.4 包工期：本工程项目施工必须在规定的期限内完成。

1.2 限额设计要求：

1.2.1 审定施工图预算不得超过建安工程费的中标价。

1.2.2 承包人在提交设计施工图时必须同时提交施工图预算。施工图预算作为承包人自我核算是否符合限额设计要求的依据。若造价咨询单位按施工图审核的建安工程费高于前条 1.2.1 条规定时，承包人必须无条件对施工图进行修改，直至满足限额设计要求，不另行增加设计费，且由此造成发包人委托的造价咨询单位重复审核施工图预算的费用由承包人承担，结算时在设计费中扣除。

2 施工图预算的编制原则

2.1 施工图设计必须符合本项目限额设计要求。本项目的审定施工图预算不得超过建安工程费的中标价。否则，承包人必须进行调整，直至符合限额设计要求为止。

2.2 施工图预算价的编制：承包人根据招标文件及设计任务书（或可行性研究报告）、初步设计等相关的文件完成本项目的设计工作，承包人设计的施工图经发包人确认后经有资质的审图公司审查，施工图经审查合格后，由承包人编制的施工图预算需经过发包人审定。施工图工程量清单预算的编制依据为：（1）2024 版清单计价计算标准：《建设工程工程量清单计价标准》（GB/T 50500-2024）、《房屋建筑与装饰工程工程量计算标准》（GB/T 50854-2024）、《通用安装工程工程量计算标准》（GB/T 50856-2024）、《市政工程工程量计算标准》（GB/T 50857-2024）、《园林绿化工程工程量计算标准》（GB/T 50858-2024）等，（2）《广东省建设工程计价依据（2018）》。具体包括：《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》《广东省市政工程综合定额（2018）》《广东省通用安装工程综合定额（2018）》

《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》《广东省建设工程施工机具台班费用编制规则（2018）》等。工程量按施工图计算，主要材料价格按预算编制时（招标文件所规定的设计预算编制工期内）当季韶关市工程造价管理机构发布的人工、材料、机械台班综合单价（若韶关市未发布信息则依次参照广东省清远市、广东省肇庆市、广东省佛山市、广东省东莞市、广东省广州市，若以上城市均没有信息价则按市场询价，市场询价方式优先从京东、国美、苏宁等大型电商平台查询）执行、经发包人确认的材料价格或暂定材料价格计算，规费、税金等其它费用则按有关规定计算（费率有上、下限的按平均值计算），预算包干费按 2018 年广东省计价办法的规定计算，赶工措施费不另行计算。承包人编制的施工图预算经发包人审定后乘以结算下浮率[结算下浮率=中标价÷（概算价中的建安工程费-概算幅度差）]作为此工程项目的审定施工图预算。

3 工程结算原则

3.1 设计费结算原则：设计费按中标价包干，结算时不作任何调整。

3.2 建安工程费结算原则：发包人在不减少建设规模的情况下，审定施工图预算价即为结算基准价，但下列情形除外：

3.2.1 国家政策性人工价差调整：调整方式按省、市有关规定调整。

3.2.2 当后继相关法律法规、规章和政策引起安全文明施工费发生变化时，应当按照省建设行政主管部门或省、韶关市工程造价管理机构据此发布的规定调整；

3.2.3 当后继相关法律法规、规章和政策引起规费、税金等发生变化时，应当按照省政府或省、韶关市有关主管部门据此发布的规定调整；

3.2.4 当施工期间市场物价发生涨落，引起工程所在地工程造价管理机构发布的价格信息中材料价格变化，主要建筑材料价格浮动超过±5%（指钢材、商品砼、商品砂浆、水泥、砂、石等主要材料），则双方同意调整 5%以外部分价差；人工费根据国家政策按实调整；机械费浮动超过±10%，双方同意调整 10%以外部分价差。其工、料、机消耗量以发包人确认的施工图工程量清单预算及进度中的消耗量为准。

注：人工费、材料单价、机械台班的价差调整基数是以施工同期《韶关市建筑工程造价信息》公布的信息价（包括人工费、材料单价、机械台班）为 F1 与编制施工图工程量清单预算基准日（招标文件所规定的设计预算编制工期内）《韶关市建筑工程造价信息》公布的信息价（包括人工费、材料单价、机械台班）F0 比较。

1) 人工费调整方式：按省、市有关规定调整。

2) 材料补差方式：

调价系数 $A = (F1 - F0) \div F0 \times 100\%$

当材料涨价时，材料补差= $F_0 \times (A-5\%)$ ，当材料跌价时，材料补差= $F_0 \times (A+5\%)$ ，材料补差只计算相应的规费和税金。

3) 施工机械使用费补差方式：

调价系数 $A = (F_1 - F_0) \div F_0 \times 100\%$

当施工机械台班费涨价时，机械台班补差= $F_0 \times (A-10\%)$ ，当施工机械台班费跌价时，机械台班补差= $F_0 \times (A+10\%)$ ，施工机械使用费补差只计算相应的规费和税金。

3.2.5 若项目规模、建设标准等发生变化，因变化而发生的措施项目费结算时进行相应增减。

3.2.6 施工合同履行期间，由于非承包人原因导致工程变更的，发、承包双方应当按照 2024 版清单计价计算标准和省的有关规定，依据实际变更项目调整工程价款。工程变更引起工程量发生变化，出现本合同价款调整方式第 3.2.7 款情形的，应当按照其规定调整；其他情形的，按照以下规定调整：

①施工图预算中有适用于变更工程项目的，按照该项目的单价或合价调整；

②施工图预算中没有适用、只有类似于变更工程项目的，可在合理范围内参照类似项目的单价或合价调整；

③施工图预算中没有适用也没有类似于变更工程项目的，按 2024 版清单计价计算标准：《建设工程工程量清单计价标准》(GB/T 50500-2024)、《房屋建筑与装饰工程工程量计算标准》(GB/T 50854-2024)、《通用安装工程工程量计算标准》(GB/T 50856-2024)、《市政工程工程量计算标准》(GB/T 50857-2024)、《园林绿化工程工程量计算标准》(GB/T 50858-2024) 等；(2) 2018 年广东省建设工程计价依据（包括 2018 年《广东省市政工程综合定额》、2018 年《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》、2018 年《广东省通用安装工程综合定额》、2018 年《广东省园林绿化工程综合定额》、2018 年《广东省传统建筑保护修复工程综合定额》、2018 年《广东省建设工程施工机具台班费用编制规则》）。工程量按发、承包双方签证确认的、应予计量的实际完成的工程量计算，主要材料价格按施工同期工程所在地工程造价管理机构发布的价格信息中的综合单价计算，工程所在地工程造价管理机构发布的价格信息中参考价没有的材料价由发、承包双方市场询价确定，规费、税金等其它费用则按有关规定计算（费率有上、下限的以下限计算），预算包干费及赶工措施费不予计算。经发包人或其指定的有关单位审核，经审核后的造价按结算下浮率下浮后作为变更工程结算价。

3.2.7 如发包人只调整材料的等级、规格或品牌，则其综合单价按施工图预算中单价 + 该项材料的价差（经发包人审定后的材料单价 - 施工图预算中的材料单价）进行调整；清单项目如只单独调整人工、材料、机械台班价差的，其人工、材料、机械台班消耗量均以

审定施工图预算中的该清单项目的人工、材料、机械台班消耗量为准。规费、税金按有关规定调整。

3.2.8 合同履行期间，由于设计人原因导致发生设计变更或现场签证的，由此增加的工程造价费用，由承包人自行承担，发包人不予以考虑和补偿，同时按相关违约条款处罚。

3.2.9 建设工程完工后，发、承包双方和受其委托具有相应资质的工程造价咨询企业必须按照《建设工程工程量清单计价标准》（GB/T50500—2024）和省的有关规定办理竣工结算。

3.3 如发包人减少建设规模，则根据经发包人确认的预算书扣减减少部分工程造价。

3.4 暂列金额：由发包人掌握使用，不发生不计入结算总价。

3.5 预算包干费：根据 2018 年《广东省市政工程综合定额》、2018 年《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》、2018 年《广东省传统建筑保护修复工程综合定额》、2018 年《广东省通用安装工程综合定额》、2018 年《广东省园林绿化工程综合定额》，以各专业分部分项的人工费与施工机具费之和为基础计算预算包干费。本工程的预算包干内容包括：按《广东省建设工程计价依据（2018）》相关规定。

3.6 本工程结算不另行计取高温补贴费用、预算编制费、专业分包总包服务及配合费、设计优化及修改增加的费用。

3.7 本工程暂估价为发包人用于支付必然发生但暂时不能确定价格的材料、工程设备的单价以及专业工程的金额。专业工程暂估价按本合同第 3.2 款建安工程费结算原则结算，暂估价中的工程量和材料（设备、设施）数量按实际发生数量计算；承包人须提供材料（设备、设施）的发票及购销合同，以实际采购单价为结算依据之一，各部分暂估价的结算价不得超过暂估价。

3.8 因本项目为 EPC 总承包，如果设计图纸、施工图预算由于设计深度原因导致的设计变更，不另行增加费用。

3.9 中标人不得以不完全了解现场情况为理由，提出额外付款或延长工期等要求。对此类要求，招标人不作任何考虑及答复。

3.10 项目建安工程费用最终结算价以发包人审定意见为准，最终结算价=结算基准价+本合同第 3 条工程结算原则需调整价款。项目建安工程费用最终结算价不得超过初步设计概算中的建安工程费，若超过则按初步设计概算中的建安工程费结算。