

# (江宁分中心) 综合楼建设项目监理(装配式) 综合楼建设项目监理(装配式)(含人防) 招标公告

标段编码: JNFJ2501155-03JLGH

## 1. 招标条件

本招标项目综合楼建设项目监理(装配式)已由南京江宁经济技术开发区管理委员会政务服务中心以(项目审批文号:宁经政服备(2025)359号)批准建设,项目业主为南京东南实验学校,建设资金来自国有(非政府投资),项目出资比例为国有(非政府投资):100.00%,项目已具备招标条件,招标人为南京东南实验学校。现对该项目综合楼建设项目监理(装配式)(含人防)进行公开招标。

江苏建诚工程咨询有限公司受招标人委托负责本工程的招标事宜。

## 2. 项目概况与招标范围

2.1 建设地点: 江苏省南京市江宁区开发区吉印大道1999号

2.2 招标范围: 综合楼建设项目监理(装配式),包括但不限于土石方、桩基及基坑支护、土建及水电安装、幕墙、装饰装修、消防、通风空调、智能化、人防、电梯、变配电、室外工程(道路、综合管网、标识标牌及标线、景观绿化、照明、海绵城市、雨水回收、光伏发电等),包含本工程施工前期准备阶段,施工阶段,竣工验收阶段全过程监理(包括但不限于对工程进行进度、质量、投资、安全四控制,合同管理、信息管理,组织协调施工现场各方面关系),以及在工程实施过程中各种工程变更、索赔、验收及配合竣工结算等施工全过程监理。

2.3 服务期限: 800日历天

2.4 合同估算价: 3,186,600.00元

2.5 招标项目类型: 房屋建筑

2.6 工程规模: 总建筑面积约31000平方米,并购置安装相关设备。其中地上建筑面积约18000平方米,地下建筑面积约13000平方米。

2.7 其他说明: 工程计费额按22000.00万元计取。

## 3. 投标人资格要求

3.1 投标人应具备承担本招标项目资质条件、能力和信誉:

资质要求：具备建设行政主管部门颁发的房屋建筑工程专业甲级及以上或监理综合资质证书（相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）

总监理工程师资格要求：具备房屋建筑工程专业国家注册监理工程师资格（相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主体信息库的扫描件为准）

其他要求：（1）投标人须满足以下要求（符合并提供承诺书加盖公章）：a. 具有独立订立合同的能力；b. 企业未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态；c. 企业没有因骗取中标或者严重违约以及发生重大工程质量、安全生产事故等问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的；d. 符合法律法规规定的其它要求。（2）投标人必须提供为拟投入本工程总监理工程师缴纳的社保证明，提供社保机构出具的近半年（2025年8月-2026年1月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件；若项目总监属事业单位、现役军人等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，必须出具由相关上级主管部门出具的有效证明材料并加盖公章，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理；投标项目总监如是退休人员无需提供社保证明，但必须提供投标项目总监本人有效退休证明材料，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理。（投标人将养老保险证明等相关材料原件扫描上传至投标文件，否则视为未提供，并将导致资格审查不通过）。（3）资格审查时，若投标人或总监理工程师是被红牌、黄牌警示的单位和责任人，并在警示期内，将作资格审查不通过处理（红、黄牌警示信息均以南京市公共资源交易中心网上发布的信息为准）。（4）本项目总监不允许有在监工程（符合并提供承诺书）。（5）投标人不得存在下列情形之一（符合并提供承诺书）：①为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；②与其所投标的监理合同段对应工程的施工单位以及建筑材料、建筑构配件和设备供应单位有隶属关系或者其他利害关系；③为本标段提供招标代理服务；④与本标段的招标代理机构同为一个法定代表人或与招标代理机构相互控股或参股的；⑤不具有独立订立合同的能力；⑥被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产的；⑦因骗取中标或者严重违约以及发生重大工程质量、安全生产事故等违法违规问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的；⑧有违反法律、法规行为，依法被取消投标资格且期限未届满的。（6）项目总监未同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业（符合并提供承诺书，格式自拟，并加盖公章，否则视为资格审查不通过）：①未同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；②未将本人执业（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位。

3.2 本次招标是否接受联合体投标： 否

## 4. 招标文件的获取

4.1 招标文件获取时间：本公告发布之日起至投标截止之日止。

4.2 招标文件获取方式：投标人登录“电子招标投标交易平台”免费获取；本招标公告及招标文件中“电子招标投标交易平台”选用：“宁易新”招标投标交易系统(网址)：<http://njggzy.nanjing.gov.cn/njxm-prod/gdebs-login-web/login>。

## 5. 投标文件的递交

- 5.1 投标文件递交截止时间：[2026-04-01 09:30:00](#)。
- 5.2 投标文件递交方式：投标人登录“电子招标投标交易平台”递交。
- 5.3 逾期递交的投标文件，招标人不予受理。

## 6. 资格审查办法

本项目采用资格后审方式进行资格审查。

## 7. 评标方法

- 7.1 本标段采用的评标办法：[综合评估法](#)

是否评定分离：否

- 7.2 具体评标办法：

条款号	条款内容	编列内容
2.2.1	分值构成（总分100分）	资信业绩部分：12.00 分 监理大纲部分：10.00 分 投标报价：54.00 分 其他评分因素：24.00 分
2.2.2	评标基准价计算方法	<b>方法三：</b> 以有效投标文件的投标报价算术平均值为A，评标基准价=A*K，K值在开标时由招标人（招标代理）随机抽取确定，K值的取值范围为95%，95.5%，96%，96.5%，97%，97.5%，98%，98.5%，99%，99.5%，100%。投标报价等于评标基准价的得满分；偏离评标基准价的，相应扣减得分。计算算术平均值A时，若有效投标文件<7家时，取所有有效投标价的算术平均值，若7≤有效投标文件<10家时，应去掉其中的一个最高价和一个最低价后取算术平均值；若有效投标文件≥10家，应去掉其中二个最高价和二个最低价后取算术平均值。  <b>评标后评标基准价调整方式：</b> 评标委员会在评标报告签字后，上述方法三、方法四的评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其他任何情形而改变，但评标过程中的计算错误可作调整。
2.2.3	投标报价的偏差率计算公式	偏差率=（投标报价-评标基准价）/评标基准价×100%
条款号	评分因素	评分标准
2.2.4 (1)	资信业绩评分标准	监理设施与设备(0~4.00) 现场配备水准仪、经纬仪（全站仪）、混凝土回弹仪、激光测距仪、钢筋保护层厚度检测仪、游标卡尺、卷尺、电脑、打印机的得4分，缺一项扣0.5

			分，扣完为止。（以加盖公章的承诺书签为准，扫描件编辑至投标文件中）
		企业业绩 (0~4.00)	2021年1月1日（含）以来，企业监理过单项合同工程造价在22000万元及以上或单项合同面积18000平方米及以上公共建筑工程（住宅楼、公寓楼、商住楼、仓储、厂房除外）的，得4分。（提供中标通知书、监理合同及竣工验收证明，缺一不可；时间以竣工验收证明材料上的竣工验收时间为准，金额、面积以监理合同为准；直接发包项目可不提供中标通知书，但须提供加盖行业主管部门签章的直接发包登记表或发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明；提供的相关证明材料必须能反映出相关数据和内容，否则视为未提供；中标通知书、监理合同及竣工验收证明以江苏省公共资源交易经营主体信息库中的扫描件为准。企业业绩和总监业绩不可兼得。）
		总监业绩评分标准 (0~4.00)	2021年1月1日（含）以来，总监理工程师在本单位监理过单项合同工程造价在22000万元及以上或单项合同面积18000平方米及以上公共建筑工程（住宅楼、公寓楼、商住楼、仓储、厂房除外）的，得4分。（提供中标通知书、监理合同及竣工验收证明，缺一不可；时间以竣工验收证明材料上的竣工验收时间为准，金额、面积以监理合同为准；直接发包项目可不提供中标通知书，但须提供加盖行业主管部门签章的直接发包登记表或发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明；提供的相关证明材料必须能反映出相关数据和内容，否则视为未提供；中标通知书、监理合同及竣工验收证明以江苏省公共资源交易经营主体信息库中的扫描件为准。说明：(1)总监理工程师相关业绩不是投标人承担的工程项目，不得作为总监理工程师类似工程业绩。(2)总监理工程师发生过变更的，该工程的业绩属于变更后的总监理工程师，投标人应当提供经备案的总监理工程师变更证明。企业业绩和总监业绩不可兼得。）
		汇总规则：分项汇总，直接求平均（客观项评委打分应一致）	
2.2.4 (2)	监理大纲	监理大纲内容齐全、结构完整、重点突出、符合规范、针对性强 (0~2.00)	满分2分； (优=2.00；良=1.80；中=1.60；差=1.40；无=0)
		质量控制管理方案针对性强、要点明确、措施得当 (0~1.00)	满分1分； (优=1.00；良=0.90；中=0.80；差=0.70；无=0)
		进度控制管理方案针对性强、要点明确、措施得当 (0~1.00)	满分1分； (优=1.00；良=0.90；中=0.80；差=0.70；无=0)
		投资控制管理方案针对性强、要点明确、措施得当 (0~1.00)	满分1分； (优=1.00；良=0.90；中=0.80；差=0.70；无=0)

		得当 (0~1.00)	
		安全控制管理方案针对性强、要点明确、措施得当 (0~1.00)	满分1分； (优=1.00;良=0.90;中=0.80;差=0.70;无=0)
		合同与信息管理制度针对性强、要点明确、措施得当 (0~1.00)	满分1分； (优=1.00;良=0.90;中=0.80;差=0.70;无=0)
		施工现场组织协调方案针对性强、要点明确、措施得当 (0~1.00)	满分1分； (优=1.00;良=0.90;中=0.80;差=0.70;无=0)
		针对本项目特点、难点和重点制定的措施针对性强，提出的合理化建议具体可行 (0~2.00)	满分2分； (优=2.00;良=1.80;中=1.60;差=1.40;无=0)
		汇总规则：分项汇总，去掉1个最高分和1个最低分后求平均	
		是否设置篇幅扣分： <input checked="" type="checkbox"/> 否	
2.2.4 (3)	投标报价评分标准	评标价等于评标基准价的得满分，每高于评标基准价1%扣0.3分（0.1分~ 0.3分），每低于评标基准价1%扣0.1分（0.1分~ 0.3分）。正偏离和负偏离的扣分标准可以不一致，偏离不足1%的，按照插入法计算得分。	
2.2.4 (4)	其他因素评分标准	监理机构人员（总监证书） (0~4.00)	1、总监为国家注册监理工程师且注册专业为房屋建筑工程的得1分。（相关证书以江苏省公共资源交易经营主体信息库信息中的扫描件为准；以本单位注册证书为准。）2、总监理工程师执业年限满8年（含8年）及以上加2分，满5年（含5年）及以上不足8年加1分，不足5年的不加分。（执业年限以监理资格证书上发证日期起至投标截止时间止计算为准，相关证书以江苏省公共资源交易经营主体信息库信息中的扫描件为准）3、总监具有其他工程类执业资格证书的得1分。（其他工程类注册执业资格包括注册建筑师、注册结构工程师及其他勘察设计注册工程师、注册建造师、注册造价师等具有注册执业资格的人员，以本单位注册证书为准；相关证书以证书以江苏省公共资源交易经营主体信息库信息中的扫描件为准）
		土木工程专业（工民建或建筑工程或土木工程或建筑结构工程或结构力学专业）2名 (0~4.00)	具有国家注册监理工程师的得1分/人；同时具有其他工程类注册执业资格的加1分/人。（证书以江苏省公共资源交易经营主体信息库信息中的扫描件为准；专业以注册监理工程师证书上注明的所学专业为准，2013年新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格包括注册建筑师、注册结构工程师及其他勘察设计注册工程师、注册建造师、注册造价师等具有注册执业资格的人员，以本单位注册证书为准）

		<p>建筑电气或建筑电气智能化专业或电气自动化专业1名 (0~2.00)</p>	<p>具有国家注册监理工程师的得1分；同时具有其他工程类注册执业资格的加1分。（证书以江苏省公共资源交易经营主体信息库信息中的扫描件为准；专业以注册监理工程师证书上注明的所学专业为准，2013年新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格包括注册建筑师、注册结构工程师及其他勘察设计注册工程师、注册建造师、注册造价师等具有注册执业资格的人员，以本单位注册证书为准）</p>
		<p>给排水专业1名 (0~2.00)</p>	<p>具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格的加1分。（证书以江苏省公共资源交易经营主体信息库信息中的扫描件为准；专业以注册监理工程师证书上注明的所学专业为准，2013年新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格包括注册建筑师、注册结构工程师及其他勘察设计注册工程师、注册建造师、注册造价师等具有注册执业资格的人员，以本单位注册证书为准）</p>
		<p>建筑装饰或装饰装修专业1名 (0~2.00)</p>	<p>具有国家注册监理工程师得1分，同时具有其他工程类注册执业资格的加1分。（证书以江苏省公共资源交易经营主体信息库信息中的扫描件为准；专业以注册监理工程师证书上注明的所学专业为准，2013年新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格包括注册建筑师、注册结构工程师及其他勘察设计注册工程师、注册建造师、注册造价师等具有注册执业资格的人员，以本单位注册证书为准）</p>
		<p>绿化或园林专业1名 (0~2.00)</p>	<p>具有国家注册监理工程师的得1分；同时具有其他工程类注册执业资格的加1分。（证书以江苏省公共资源交易经营主体信息库信息中的扫描件为准；专业以注册监理工程师证书上注明的所学专业为准，2013年新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格包括注册建筑师、注册结构工程师及其他勘察设计注册工程师、注册建造师、注册造价师等具有注册执业资格的人员，以本单位注册证书为准）</p>
		<p>通风或通风空调或供热通风与空调工程专业1名 (0~2.00)</p>	<p>具有国家注册监理工程师的得1分；同时具有其他工程类注册执业资格的加1分。（证书以江苏省公共资源交易经营主体信息库信息中的扫描件为准；专业以注册监理工程师证书上注明的所学专业为准，2013年新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准；其他工程类注册执业资格包括注册建筑师、注册结构工程师及其他勘察设计注册工程师、注册建造师、注册造价师等具有注册执业资格的人员，以本单位注册证书为准）</p>
		<p>工程测量或测绘工程专业1名 (0~2.00)</p>	<p>具有国家注册监理工程师的得2分。（证书以江苏省公共资源交易经营主体信息库信息中的扫描件为准；专业以注册监理工程师证书上注明的所学专业为准，2013年新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准。）</p>

		地下工程或人防工程或防护专业1名 (0~2.00)	具有国家注册监理工程师的得2分。（证书以江苏省公共资源交易经营主体信息库信息中的扫描件为准；专业以注册监理工程师证书上注明的所学专业为准，2013年新版国家注册监理工程师无所学专业一栏的，所学专业以毕业证书为准。
		工程造价人员1名 (0~1.00)	具有国家注册一级造价师（旧版为国家注册造价工程师）得1分。（以本单位注册证书为准；证书以江苏省公共资源交易经营主体信息库信息中的扫描件为准）
		监理机构人员（安全监理人员1名） (0~1.00)	具有国家注册安全工程师证书或通过市级及以上建设行政主管部门组织的安全生产培训的人员得1分。（证书以江苏省公共资源交易经营主体信息库信息中的扫描件为准；）
		汇总规则：分项汇总，直接求平均（客观项评委打分应一致）	

## 8. 发布公告的媒介

本次招标公告在[南京市公共资源交易中心网](#)、[江苏省公共资源交易中心网](#)和[江苏省建设工程招标网](#)、[南京东南实验学校网站](#)等媒介上发布。

## 9. 其他

9.1 本工程采用远程不见面开标模式。投标人应在投标截止时间前登录招标文件载明的“南京智能开标大厅”网址，按系统提示完成开标流程。因投标人自身设施故障或自身原因导致无法完成投标的，由投标人自行承担后果。

### 9.2 投标人注意事项：

(1) 投标人须下载并安装“南京公共资源交易CA互联互通助手（新）”。

下载地址：<https://njggzy.nanjing.gov.cn/njweb/jyfw/079004/downloadcenter.html>

(2) 投标人须在江苏省公共资源交易经营主体信息库系统登记企业相关信息。

登录地址：<http://49.77.204.17:7082//jsztk/#/login?redirect=%2F>

(3) 投标人需登录“宁易新”招标投标交易系统参与投标，网址为：

<http://njggzy.nanjing.gov.cn/njxm-prod/gdebs-login-web/login>

(4) 投标人需登录南京智能开标大厅（新系统登录）参与开标活动，网址为：

[http://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online\\_bidding\\_platform/login](http://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online_bidding_platform/login)

(5) 投标人需通过以下地址下载“‘宁易新’招标投标交易系统投标文件编制工具”制作投标文件：

<http://njggzy.nanjing.gov.cn/njweb/jyfw/079004/downloadcenter.html>

9.3 为避免投标单位因解密失败造成无效投标的情形，投标工具提供预解密功能，以验证递交的投标文件是否完整有效。操作注意事项如下：

(1) 预解密过程中，如出现异常问题，请联系投标工具公司进行排查处理。

(2) 投标文件递交后，可能会存在文件撤回重新制作上传的情况，请务必每次重新上传后，下载最新的文件进行预解密验证。

(3) 如投标文件递交后未进行文件预解密验证，可能会存在开标过程中因文件无法解密被退回处理的风险，后果需自行承担。

#### 9.4 技术支持联系方式：

- (1) “宁易新”招标投标交易系统及投标工具联系电话：025-69088960-7-2
- (2) 江苏省公共资源交易经营主体信息库：025-83668675（工作时间：工作日8:30-18:00）
- (3) 南京智能开标大厅联系电话：400-998-0000、025-68505877、68505828
- (4) 国信CA联系电话：025-68505679
- (5) CFCA联系方式：18061882568、4001662366

9.5 其他说明：(1) 评分细则补充说明：1) 监理单位注册证书上的监理单位名称必须与投标人名称一致，不一致的不得分。2) 总监与监理人员不得重复得分，各监理人员之间也不得重复得分。3) 综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，以监理大纲得分高的优先；如果监理大纲得分也相等，则由评标委员会投票表决确定排序。4) 各投标人提供的资料必须是真实的，如在评标过程中发现有弄虚作假行为，取消其投标资格。(2) 建设工程企业资质证书有效期延期和注册执业人员注册证书有效期延期执行国家及省、市相关文件规定。(3) 其他详见招标文件。

## 10. 联系方式

招标人：	南京东南实验学校	招标代理机构：	江苏建诚工程咨询有限公司
地址：	江苏省南京市江宁区开发区吉印大道1999号	地址：	南京市玄武区龙蟠路151-1号赞成湖畔居商务楼3、4楼
联系人：	黄芳	联系人：	陈华钢
电话：	025-52724099	电话：	025-83650522-8003



招投标监督管理部门及电话：[南京市江宁区城乡建设局（电话:025-52102011）](http://www.nj.gov.cn)

[招标人信用承诺书](#)

[招标文件](#)