

人才岛 A 片区蓬江 31 号 A 地块（一期）EPC 总承包

招标公告

投资项目代码	2301-440703-04-01-813489		
投资项目名称	人才岛 A 片区蓬江 31 号 A 地块		
招标项目名称	人才岛 A 片区蓬江 31 号 A 地块（一期）EPC 总承包		
标段（包）名称	人才岛 A 片区蓬江 31 号 A 地块（一期）EPC 总承包	公告性质	正常
资格审查方式	资格后审		
招标项目实施（交货）地点	江门市蓬江区潮连街道潮启路西南侧、启贤路以北地段		
资金来源	企业自筹资金	资金来源构成	全部来源企业自筹资金
招标范围及规模	<p>完成本项目（人才岛 A 片区蓬江 31 号 A 地块（一期））的施工图设计、施工图预算编制、采购、施工至工程竣工验收、结算编制、备案、移交，完成并配合相关部门结（决）算、工程保修等 EPC 项目工作内容，具体以发包人确认的施工图为准。本项目建设范围内由发包人另行组织实施的或不宜由承包人实施的其他工程建设内容均不纳入本合同承包范围，具体以发包人确认为准，承包人必须服从；发包人根据项目实施情况，有权对承包人的承包范围及内容进行适当调整，并按合同约定处理，承包人必须服从。本项目具体内容包括但不限于以下事项：</p> <p>1、设计部分</p> <p>1.1 设计范围包括但不限于：根据发包人要求及相关文件、当地政策、法规、市场行情等要求完成本项目内所有建筑物和构筑物所需的施工图设计、施工过程设计管控及设计跟踪、工程设计变更、施工现场配合服务、后期采购咨询服务、专项研究咨询、专业设计以及审核施工图质量及缺陷处理等全过程设计及服务。配合发包人施工图审查和规划、消防、人防等报建工作，协助办理施工许可证等各项报批和验收工作。具体如下：</p> <p>①设计位置及对象范围：本项目所有永久及临时建筑物、构筑物等。</p> <p>②为完成项目内所有建筑物和构筑物所需的所有设计工作，包含但不限于：建筑、结构、设备（给排水、消防、电气、暖通等）、幕墙设计（方案、审核深化图）、人防、电梯、装修装饰（包括但不限于住宅公共区域、公共配套设施、商业部分、建筑外立面、会所、销售中心、样板房、户内装修设计、幼儿园装修设计等）、防雷工程、强电（电表箱出线之后的电气部分）、室外工程（园区内小市政）、综合管网、智能化、泛光照明、有线电视、网络、5G 设计、地下室 BIM 设计、供水、标识系统、厨房设计、声学设计、节能、绿色建筑、环保、装配式建筑、海绵城市、铝模建造体系、二次优化设计（含花池、飘窗、结构柱、空调机搁板等）其他工程等。</p>		



③配合发包人各专业施工图审查和规划、消防、人防、绿建等报建（具体以江门市当地建设管理部门要求为准），配合结构及其他设计专业设计优化及修改等相关工作，协助办理施工许可证等各专项报批和验收工作。

④设计人须积极做好优化和限额设计工作，就发包人、上级主管部门或初步设计单位、发包人委托的第三方咨询单位、第三方设计优化单位向设计人提出的优化设计方案，承包人予以积极、负责的研究和论证，做出令发包人、上级主管部门或发包人委托的第三方满意的结论。

⑤设计人需要对二次深化设计的专业工程的深化图纸进行审核、盖章。

1.2 本项目设计部分范围不包含基坑支护设计、永久供配电（含高压配电）设计（电表箱进线之前的电气部分）、园林景观绿化设计，具体以发包人确定的实施范围为准。

2、施工部分

2.1 按照招标文件及合同约定的范围和发包人确认的施工图进行施工总承包，包括但不限于：

①负责本项目施工工作，包括但不限于以下工作：

土建工程：包括但不限于垃圾清理、地下暗埋基础或障碍物等的挖除及清理、临时围挡（完善、维护、创文广告等）、土石方工程、桩基础工程、地基处理及基坑支护工程、幕墙工程、人防工程、建筑工程、主体结构工程、砌筑工程、屋面工程、防水工程、泳池及水景结构部分等土建施工图范围内的所有土建工程内容；

室内外装饰装修工程：包括但不限于住宅公共区域、公共配套设施、商业部分、地下室、建筑外立面工程、会所、销售中心、样板房、幼儿园、户内精装修等装饰装修工程；

安装工程：包括但不限于给排水、强电（电表箱出线之后（不含电表箱的安装）的电气部分）、弱电（含智能化）、消防、防雷、暖通、抗震支架、电梯、水电接驳等；

相关配套工程：包括但不限于市政供水（含水泵房安装工程及表前管网工程）、室外管网（给排水、消防、电气等）、室外照明、泛光照明工程、其他工程等；

②总承包管理配合服务：根据发包人要求，承包人负责提供总承包管理及施工配合服务、提供配合报建工作及整理验收资料等验收工作并收取各专业分包的总承包管理配合费。总承包管理配合费为发包人直接发包的各专业工程的工程结算额的2%（不含设备费），最终以发包人指令为准，总承包单位对发包人直接发包的各专业工程进行总承包管理和协调，并同时按要求提供配合和服务，具体应根据配合服务的内容和要求确定。

③负责本项目人防工程、泛光照明工程、市政供水（含水泵房安装工程及表前管网工程）、幕墙、门窗、栏杆、智能化、铝模建造体系等专业的设计及深化设计并通过发包人审核。

④负责办理及协助办理工程开工及验收所需的各项手续，包括但不限于施工许可证（或临时施工许可）、报监手续、余泥渣土排放证、排污手续、排水接驳、水质检测、排水许可证、临水临电、水电气等专业报建报装、分项分部工程验收、环保验收、消防验收、卫生验收、永久排水许可证、特种设备及设施报检报验、节能验收、质量验收、规划验收、永久用电用水验收、档案验收、竣工验收及备案等工作，并支付办理上述手续中应由施工方承担的费用，费用已包含在报价中。配合发包人委托的第三方检测单位的工作并提供协助，包括但不限于配合第三方检测单位在施工现场开展有关工作、提供或配合检测场地、做试样、取样送检等，



	<p>所发生的费用不另行计取。</p> <p>⑤负责施工期间至移交前的场地管理、保安、保洁、防噪音、防扬尘及绿化养护等管理工作；负责协调施工过程中的相关职能部门及周边居民，包括但不限于：街道居委、公安派出所、交通部门、质安监、住建、城管等；负责设置卫生垃圾池和建筑垃圾外运工作；负责设置施工污水收集过滤系统，雨污分流，排入市政污水管网（如产生罚款由承包人自行承担），保证污水排放不得影响周边环境；配合发包人做好各项迎检、现场活动及营销等相关工作；对场地进行清扫和布置；按国家、地方、行业规定以及发包人要求的工程措施、安全措施、文明措施对项目进行工程总承包管理。该费用已经包含在本合同价款中，不另外单独列计。</p> <p>⑥项目范围内的场地围蔽美化及维护（含政府要求的宣传画及资料，须定期维护原有及新增的围蔽设施及更换围蔽宣传画，符合政府要求）及至本合同项下全部工程移交给发包人前的保修维护工作，所发生的费用已包含在报价中。</p> <p>⑦配合组织本项目的整体竣工验收及备案和整体工程资料汇总及整理归档工作（须满足相关规定及当地档案验收要求，包括提供满足发包人要求的电子文档及纸质文档），包括结算资料整理汇总、竣工图签审及竣工图编制（份数按发包人要求），含各类分包工程的资料组卷以及竣工验收工作。在本工程范围内工程资料正式移交给发包人及相关建设主管部门之前所产生的费用不另行计取。</p> <p>⑧负责预算、结算的编制工作，配合发包人对预算和结算的审核工作。</p> <p>2.2 本项目施工部分范围不包含永久供电（含高压配电，电表箱的安装及电表箱进线之前的电气部分）、园林景观绿化、燃气、有线电视、标识系统、信报箱等工程，具体以发包人确定的实施范围为准。</p>
招标内容	<p>本项目（人才岛 A 片区蓬江 31 号 A 地块（一期））总建筑面积约为 120470.96 平方米，其中：住宅总建筑面积约为 112263.46 平方米（含地下室、首层住宅电表间、阳台、标准层公共架空平台和屋面层），商业建筑（及其相连配套）总建筑面积约为 4418.75 平方米，其他部分（如：配套公共设施）总建筑面积约为 3788.75 平方米（含幼儿园、物业管理用房、公变电房、消防控制室、人防报警室、5G 机房和门卫等），配套停车位 460 个（其中地上 51 个、地下 409 个），具体工程内容详见项目初步设计及概算。</p>
工期（交货期）	<p>工期要求：累计总工期 1700 个日历天（其中包含设计及施工工期），开工日期以发包人通知为准。</p> <p>（1）若发包人根据市场情况需要调整项目规划或开发节奏，承包人应配合，节点工期或总工期可相应调整。</p> <p>1、设计工期：发包人发出设计指令后 30 个日历天内完成至±0.000 及以下的全部施工图（不含装饰装修设计），45 个日历天内完成全部施工图（不含装饰装修设计）。装饰装修设计由发包人另行向承包人发出设计指令，工期 45 个日历天，自设计指令的开工日期起算。</p> <p>（1）承包人设计成果应配合发包人进行第三方审查。</p> <p>（2）承包人应在相应阶段的设计成果文件审查意见出来后 3 个日历天内修改完善。</p> <p>2、施工工期：累计 1700 个日历天。开工日期以下工程节点的开工令中载明的日期为准，完工日期以实际通过竣工验收且交付问题全部整改完成验收的日期为准（以后发生者为准）。</p> <p>（1）工程开工后 120 个日历天，整体必须达到±0.000。</p> <p>（2）展示区开放工期：</p>

	<p>1) 工程开工后 75 个日历天，必须达到 15#商业及配套用房整体满足装修工程动工条件；</p> <p>2) 工程开工后 150 个日历天，必须达到 15#商业及配套用房整体装修完工并整改完毕具备展示条件；</p> <p>3) 工程开工后 135 个日历天，必须达到地下室的公共架空活动空间整体满足装修工程动工条件；</p> <p>4) 工程开工后 255 个日历天，必须达到地下室的公共架空活动空间装修完工并整改完毕具备展示条件；</p> <p>5) 工程开工后 180 个日历天，必须达到样板间（由发包人指定其楼层和个数）装修工程动工条件；工程开工后 255 个日历天，必须达到样板间（由发包人指定其楼层和个数）装修完工并整改完毕具备展示条件；</p> <p>6) 工程开工后 135 个日历天，必须达到园林展示区（由发包人指定其范围）完成地下室顶板施工并完成防水等相关工程以满足园林工程动工条件；工程开工后 255 个日历天，必须达到园林展示区（由发包人指定其范围）验收完成并整改完毕具备展示条件。</p> <p>（3）开盘要求：工程开工后 270 个日历天，必须达到办理三个高层、超高层楼栋（不超过三栋，以发包方要求为准）单体预售证进度要求；此后 500 个日历天，前述三栋高层、超高层楼栋（不超过三栋，以发包方要求为准）必须完成竣工验收且交付问题全部整改完成验收。</p> <p>（4）本条第(3)款以外的楼栋分两个阶段施工，第一阶段施工至正负零并完成地下室施工(本阶段工期以本条第(1)款约定为准)，第二阶段从正负零施工至完成竣工验收且交付问题全部整改完成验收，本阶段工期由发包人另行向承包人发出开工令指定的时间为工期起点，总工期不超过 660 个日历天。承包人不得以本条约定的分阶段施工要求发包人赔偿停工、窝工、倒运、机械设备调迁、材料和构件积压等损失和费用。</p> <p>（5）幼儿园、垃圾站自发包人首次发出开工令指定的日期起 500 个日历天完成竣工验收且交付问题全部整改完成验收。</p>
最高投标限价	具体要求详见招标文件
是否接受联合体投标	是
<p>投标资格能力要求 （包括但不限于资质人员、业绩等要求）</p>	<p>投标人资格要求</p> <p>1、投标人具有独立法人资格，持有工商行政（或市场监督管理）管理部门核发的法人营业执照。</p> <p>2、投标人须同时具备建设行政主管部门颁发的以下资质证书：</p> <p>（1）建筑工程施工总承包壹级(或以上)资质证书；</p> <p>（2）工程设计综合甲级资质或同时具有建筑行业设计甲级资质或建筑行业（建筑工程）专业设计甲级资质或建筑设计事务所资质证书；</p> <p>取得香港特别行政区工程建设咨询从业资格的企业和执业资格的专业人士，按照《广东省住房和城乡建设厅关于印发香港工程咨询企业 and 专业人士在粤港澳大湾区内地城市开业执业试点管理暂行办法的通知》规定备案，且备案信息已在广东省建设信息网公布，可以在我市范围内</p>

开业执业，为市场主体直接提供服务。经备案的香港特别行政区企业和香港特别行政区专业人士应当在备案的业务范围内开业执业。

3、投标人（独立体或联合体主办方）持有有效的建设行政主管部门颁发的安全生产许可证。

4、拟派本项目负责人（施工负责人）：须是投标人（独立体或联合体主办方）的在册人员，具有建筑工程专业一级注册建造师资格以及有效的安全生产考核合格B证；（在中标前后，该项目负责人不得担任在建或其它项目的项目负责人，并提供相关承诺，招标人保留查证的权利。）项目负责人在任职期间不得担任专职安全员，项目专职安全员在任职期间也不得担任项目负责人，项目负责人和安全员不为同一人。

5、拟派设计负责人：须是投标人（独立体或联合体成员方）的在册人员，具有本单位一级注册建筑师资格证书，或在广东省住房和城乡建设主管部门备案且备案的业务范围相当于一级注册建筑师的香港特别行政区专业人士。设计负责人与施工负责人不能为同一人。

6、拟派专职安全员：须是投标人（独立体或联合体主办方）的在册人员，具有安全生产考核合格证（C类）或建筑施工企业专职安全生产管理人员安全生产考核合格证综合类（C3）。

7、本次招标接受联合体投标，联合体的家数最多不能超过2家，其中联合体施工方不超过1家，设计方不超过1家，并签订联合体共同投标协议书。联合体主办方必须具备建筑工程施工总承包壹级(或以上)资质证书，联合体各方在同一招标项目中以自己名义单独投标或者参加其他联合体投标的，相关投标均无效。

8、投标人（联合体各方）在信用中国“重点领域严重失信主体名单”栏目中未被列入“失信被执行人”或“拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单”

(www.creditchina.gov.cn/xinyongfuwu/?navPage=4)。

9、根据《广东省住房和城乡建设厅关于取消省外建筑企业和人员进粤信息备案有关工作的通知》（粤建市[2015]52号）、《关于调整省外建筑企业在“进粤企业和人员诚信信息登记平台”信息登记相关工作的通知》和江门市住房和城乡建设局发布的《关于调整省外建筑企业信息进粤登记有关查验工作的通知》要求，省外建筑企业需在“进粤企业和人员诚信信息登记平台”录入相关信息并通过数据规范检查，并在投标文件中提供企业基本信息（网上公开信息打印件）以备审查。

10、根据《江门市住房和城乡建设局关于江门市建筑业企业信用管理办法》的相关规定，投标人（联合体各方）须是被列入“江门市建筑业企业信用管理信息系统”（设计、

江门市住房和城乡建设局

		<p>施工分类)信用等级为C级或以上的企业。</p> <p>11、投标人(独立体或联合体各方)必须在广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)办理企业信息登记(包括企业及人员信息)和项目负责人信息登记。企业信息登记和项目负责人信息登记,详见广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)网站服务指南。</p> <p>12、本招标工程只接受投标人的总公司投标登记,不接受分公司投标登记。</p>	
	投标人业绩要求	无	
是否采用电子招标投标方式	否	获取资格预审/招标文件的方式	<p>广东省招标投标监管网(http://www.gdzbttb.gov.cn)、广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)(http://www.gzggzy.cn/html/index.html)</p>
		获取纸质招标文件的方式	/
获取招标文件开始时间	2024年 月 日 时 00分	获取招标文件截止时间	2024年 月 日 时 分
递交投标文件截止时间	2024年 月 日 时 分	投标文件递交方式	<p>投标人应在招标文件规定的时间前,登陆广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)平台办理网上投标登记手续,并在递交投标文件截止时间前,将纸质投标文件密封送达广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心) 号开标室,具体以开标当天大屏幕显示的开标室为准。(地址:广州市天河区天润路333号),逾期送达的或未送达指定地点的投标文件,招标人或招标代理机构不予受理。</p>
开标时间	2024年 月 日 时 分(与投标截止时间为同一时间)	开标地点	广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心) 号开标室
发布公告媒介	广东省招标投标监管网、广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)		
招标人	江门市潮业房地产开发有限公司	联系地址	江门市蓬江区潮连街道兴业路142号江门人才岛科技产业园

招标人联系人	刘工	联系电话	0750-3366543
招标代理机构	广东万诚工程造价咨询有限公司	联系地址	湛江市赤坎区体育北路15号湛江商务大厦第九层910-912房
招标代理联系人	林工	联系电话	13729078993
招标监督机构	江门市蓬江区建设工程招标投标管理中心	联系电话	0750-3167382
其他依法应当载明的内容	<p>1. 投标经济补偿</p> <p>1.1 招标人对本项目的所有投标人均不作任何投标经济补偿，其投标费用自理。</p> <p>2.2 招标人有权无偿使用未中标或者放弃中标单位的设计技术方案。所有投标人应保护招标人使用其设计技术方案不能受到来自第三方的侵权诉讼或索赔，否则投标人应承担由此而产生的一切责任。中标人负责设计技术方案修改和优化，相关费用已包含在合同价款中，中标人不得据此向招标人额外收取任何费用。</p> <p>1.3 中标人应为本项目购买安全生产责任险。</p> <p>2. 前期服务机构</p> <p>前期服务机构名称：江门市建设监理顾问有限公司（全过程咨询单位）、广东天元建筑设计有限公司（初步设计单位）、中化地质河南局集团有限公司（勘察单位）。前期服务机构若参加投标，需将前期工作成果在发布招标公告的同时提供给所有投标人参考，否则不得参与本项目投标。</p>		

招标人：江门市潮业房地产开发有限公司

招标代理机构：广东万诚工程造价咨询有限公司

日期：2024年 月 日

项目负责人签字：

林德彬