

禾仓村城中村改造项目复建安置房（姓
钟围留用地地块）建设项目工程设计

招标公告

招 标 人：广州从投城市更新有限公司

招标代理机构：广州高新工程顾问有限公司

日 期：2025 年 2 月

禾仓村城中村改造项目复建安置房（姓钟围留用地地块） 建设项目工程设计招标公告

1. 招标条件

本招标项目：广州从化区禾仓村城中村改造项目已由广州市从化区发展和改革局以广东省企业投资项目备案证（2309-440117-04-01-809086）批准建设，项目业主为广州从投城市更新有限公司，建设资金来自 20%招标人自筹、80%城中村改造项目专用借款，出资比例为 100%，招标人为广州从投城市更新有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目的设计进行公开招标。

2. 项目概况与招标范围

2.1 招标项目概况

2.1.1 招标项目名称：禾仓村城中村改造项目复建安置房（姓钟围留用地地块）建设项目工程设计

2.1.2 工程建设规模：本项目位于广州市从化区禾仓村姓钟围留用地地块，拟建设禾仓村村民回迁安置住宅项目。主要建设内容包括回迁安置住宅、公建配套设施及商铺、公变变配电房、架空层、地下停车场，以及室外和配套工程等，具体工程量如下：项目总建设用地面积 15192.13 m²，总建筑面积 50856.55 m²，其中回迁安置住宅 27474.40 m²，商铺 1372 m²，公建配套设施 1356 m²，公变变配电房 403.64 m²，架空层 599.68 m²，地下停车场 19650.83 m²。建筑层数：17 层，建筑高度小于等于 60 米。具体详见设计任务书、可行性研究报告，且以最终审批方案和建设工程规划许可证为准。

2.1.3 工程建设地点：广州市从化区禾仓村姓钟围留用地地块。

2.1.4 建设总投资：项目总投资约 37232.14 万元，其中工程建安费约 25829.55 万元。

2.1.5 资金来源：20%招标人自筹、80%城中村改造项目专用借款。

2.1.6 标段划分：本次招标项目划分为 1 个标段

2.2 招标范围

（1）设计范围：本项目设计范围为建设用地规划用地红线范围（最终以本项目建设用地规划许可证为准），服务范围为从方案比选论证阶段（建设必要性论证、经济合理性论证、技术方案、控规调整或控规修正方案、实地踏勘报告或节地评价报告、环境影响初步分析、征收前期摸查、交通影响、相关说明等）、方案设计阶段到初步设计批复，项目涉及超危大工程时，中标并完成超危大工程部分的设计图后 10 天内，设计单位组织专家评审并出具评审/论证报告，并配合施工图编制、施工图审查、施工等工作。

（2）设计工作要求：

本项目设计内容包含以下阶段：方案设计、初步设计阶段、施工图设计阶段。

涉及专业包括但不限于：总平面规划、建筑、结构、给水排水、强电、弱电、室内装修、空调与通风、消防、人防、土地平整、配套的市政道路、园林景观、市政管线、管线综合平衡等。所出具成果包括且不限于：人防方案和施工图设计、方案设计、初步设计、施工图设计、建筑节能新技术的应用和设计、公区装修施工图、绿色建筑设计、海绵城市设计、基坑支护设计、园林景观设计、初步设计概算（需符合从化区财评中心概算评审送审要求）、泛光设计和装配式设计等满足相关规范和工作要求的内容。

（2.1）方案比选论证阶段

方案比选论证应由项目建设必要性论证、经济合理性论证、技术方案（设计说明书、设计图纸）、控规调整或控规修正方案、实地勘探报告或节地评价报告、环境影响初步分析、征收前期摸查、交通影响、相关说明等几部分组成。

设计单位经过充分的分析论证，提出不少于2个建筑方案进行对比（房屋建筑工程的建设方案应达到建筑方案的深度），从主要技术经济指标、选址方案、规划调整、投资估算、实施条件等方面进行比较和论证，明确每个方案的优势和不足，推荐最优的建设方案。每个方案的建设规模一般不突破近期实施计划中明确的项目规模，在经联审决策程序稳定方案后，以工程可行性研究报告批复或甲方要求的建设规模控制投资。

（2.2）方案设计、初步设计阶段

已经联审决策程序稳定的方案或甲方书面认可的方案为基础，以工程可行性研究报告批复或甲方要求的建设规模、投资估算等为依据，开展方案设计、初步设计工作。

设计工作应包括但不限于以下内容：

1、包括基坑及支护、地基及软基处理设计、修建性详细规划设计、建筑方案深化设计、初步设计、概算编制（含方案设计估算、初步设计概算）、施工图和施工配合等，设计内容包括用地范围内住宅、公建配套、地下车库等建筑物的所有相关专业设计用地范围内公共建筑、公建配套等建筑物的所有相关专业设计；室外工程设计（含园建绿化、小区道路及管线、市政道路及其管线、绿化及照明、供电、供水、排水、燃气管道工程等附属工程）；其他专项设计（包括但不限于人防、消防、环保、外电工程、管道燃气、绿色建筑设计、历史文化保护、装配式建筑设计等专项设计）因政策变化或相应外部条件改变带来的相应设计工作。

2、方案修改和完善：方案设计、初步设计应达到相应设计深度的要求，同时根据专家评审意见、产权业主单位需求及政府职能部门提出的修改意见，对设计方案进行修改和完善。

（2.3）施工图设计阶段

设计成果执行建设部颁布的《建设工程设计文件编制深度的规定》2016版深度规定。设计最终完成后应向建设单位提交报经建设单位审查及政府、相关部门的审查、审批通过的施工图设计（负责配合完成施工图所有审查的手续办理，并取得相应的审查通过文件等）、效果图及其他相关资料，套数见合同相关约定。

1. 施工图须通过政府、相关部门的审查、审核。

2. 各专业施工图及专项设计、深化设计图面表达清晰、大样详图完整、满足建筑功能和结构安全、满足现场施工需要，无错、漏、碰、缺。

3. 施工图及深化设计满足建设单位的各项相关要求与标准。

4. 所有设计及深化设计都必须达到并满足施工及使用功能要求。

5. 各个专业各个阶段设计工作范围及内容详见《建筑工程设计工作范围及内容》。

详见本项目《设计任务书》。

注：在项目设计及实施过程中，建设单位有权根据项目实际情况、使用方及相关行政审批部门意见对《设计任务书》内容进行调整。

2.3 工期：中标人应在中标后 20 天内或按工作计划完成深化方案设计成果文件，总平面批复后 30 日内或按工作计划完成初步设计成果文件，初步设计批复后 40 天内或按工作计划完成施工图设计成果文件，按工作计划或审图单位出具各专业审查意见 5 日内完成修改施工图。

2.4 最高投标限价为：350 万元。

3. 投标人资格要求

3.1 投标人具有独立法人资格，持有工商行政管理部门核发的法人营业执照，按国家法律经营。

3.2 本次招标要求投标人须具备建设行政主管部门颁发的以下资质：工程设计综合甲级资质，或工程设计建筑行业乙级或以上资质，或工程设计建筑行业（建筑工程）乙级或以上资质，或建筑设计事务所资质。香港企业独立参加投标的，须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满足本项目要求。

注：1、国内投标人具体资质要求按照《建设工程勘察设计资质管理规定》（建设部令第 160 号）、《工程勘察、工程设计资质分级标准补充规定》（建设[2001]178 号）、《工程设计资质标准》（建市〔2007〕86 号）、《建设工程勘察设计资质管理规定实施意见》（建市〔2007〕202 号）、《住房城乡建设部关于促进建筑工程设计事务所发展有关事项的通知》（建市〔2016〕261 号）填写。资质证书有效期按《住房和城乡建设部办公厅关于做好建筑业“证照分离”改革衔接有关工作的通知》（建办市〔2021〕30 号）和《住房和城乡建设部办公厅关于建设工程企业资质有关事宜的通知》（建办市函〔2022〕361 号）、《广东省住房和城乡建设厅关于建设工程企业资质有关事宜的通知》（粤建许函〔2022〕846 号）、《住房城乡建设部建筑市场监管司关于建设工程企业资质延续有关事项的通知》（建司局函市〔2023〕116 号）、《广东省住房和城乡建设厅关于建设工程企业资质延续有关事项的通知》（粤建许函〔2023〕820 号）执行。

2、香港企业备案的业务范围依据《广东省住房和城乡建设厅关于印发香港工程建设咨询企业和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》（粤建规范〔2020〕1 号，详见链接：http://zfcxjst.gd.gov.cn/xxgk/wjtz/content/post_3137220.html）确定。香港企业须提供满足招标文件要求的相应资质证书及备案证明材料扫描件。

3.2 外国或澳门、台湾的设计企业必须选择一家符合上述条件的企业进行合作设计。香港企业如

不单独参加投标，也必须选择一家符合上述条件的企业进行合作设计。

3.3 拟派项目负责人须具有一级注册建筑师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符合本招标项目对项目负责人要求的香港专业人士。

注：1、根据《全国注册建筑师管理委员会关于开展使用一级注册建筑师电子注册证书工作的通知》（住建[2021]2号）要求，自2022年7月1日起，一级注册建筑师统一使用电子证书，纸质注册证书作废。各投标人须提供一级注册建筑师证书电子证书打印签名件，电子证书应当符合相关文件规定，若投标人提供的一级注册建筑师电子证书超过使用有效期、未在个人签名处手写签名或手写签名与签名图像笔迹存在差异的，资格审查时应通过“全国建筑市场监管公共服务平台”查询持证人注册建筑师注册信息，注册信息与投标文件所附电子证书一致的，上述情形不影响投标人通过资格审查。评标结束后，若该投标人为中标候选人的，投标人应在招标人规定的时限内提交符合要求的电子证书打印件和持证人出具的知情承诺。投标人未按时提交或提交资料不符合上述要求的，视为放弃中标资格。

2、香港专业人士的备案业务范围依据《广东省住房和城乡建设厅关于印发香港工程建设咨询企业 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》（粤建规范〔2020〕1号）确定。

3.4 其它要求：

①投标人已按规定格式签名盖章《投标人声明》（见招标文件第六章的格式四）。

②投标人未出现以下情形：投标人与其它投标人的单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的（按投标人提供的《投标人声明》第1条内容进行评审）。如不同投标人出现单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的情形，则相关投标均无效。

③投标人没有招标文件第二章第1.4.3项规定的任何一种情形（按投标人提供的《投标人声明》第2条内容进行评审）。

④投标人已在广州市住房和城乡建设局建立企业信用档案，拟委派的项目负责人须是本企业诚信档案中的在册人员。企业信用档案取自投标截止时间投标人在信用管理平台的信息，投标人无需提交相关资料，若招标人延长递交投标文件截止时间的，信用档案信息的评审时点也相应延长。（信用档案办理详见《广州市住建行业信用管理平台设计企业信息录入指引》

http://zfcj.gz.gov.cn/zwgk/zsdwxxgkzl/gzs.jzyglfwzx/bszy/content/post_9116013.html）。

⑤未被列入拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单（本项投标人无需提供资料，按投标截止时间广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易系统比对结果进行评审）。

3.5 本次招标不接受联合体投标。

4. 招标文件获取

4.1 凡有意参加投标者，请于 2025 年 月 日 00 时 00 分至 2025 年 月 日 14 时 30 分。（北京时间，下同），登录广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）官网（<http://www.gzggzy.cn>）下载电子招标文件。

4.2 本项目设立投标登记环节，采取（网上投标登记）方式进行投标登记。

4.2.1 投标登记时间：2025 年 月 日 00 时 00 分至 2025 年 月 日 14 时 30 分

4.3 本项目采用资格后审方式。

注：（1）电子招投标操作流程详见广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）官网发布的最新版操作指引。（2）本公告发布之日起开始投标登记及发布招标文件，并从招标公告发布之日起开始计算备标时间。

4.4 未中标单位经济补偿及补偿金额：本工程不设未中标单位经济补偿，投标费用由投标人自理。

5. 投标文件递交

5.1 投标文件递交的截止时间（投标截止时间，下同）为 2025 年 月 日 14 时 30 分，投标人应在截止时间前通过广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）官网（网址：<http://www.gzggzy.cn>）递交电子投标文件。

5.2 递交备用投标文件电子 U 盘（或光盘）的规定：

时间为：2025 年 月 日 14 时 15 分至 2025 年 月 日 14 时 30 分；地点：广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）（地址：广州市天河区天润路 333 号）第 开标室。投标文件 U 盘（或光盘）（备用）应包含商务文件 U 盘（或光盘）、技术文件 U 盘（或光盘）各 1 个。递交投标文件 U 盘（或光盘）（备用）时应同时递交保密信封（备用）1 份，递交时间、地点同投标文件 U 盘（或光盘）（备用）递交时间、地点。（电子 U 盘（或光盘）及保密信封需按规定封装。投标人将数据刻录到 U 盘（或光盘）之后，投标前自行检查文件是否可以读取。）

注：投标人代表须凭法定代表人证明书原件、法定代表人授权委托书原件、本人身份证复印件递交投标文件 U 盘（或光盘）（备用）。（电子 U 盘（或光盘）及保密信封需按规定封装。投标人将数据刻录到 U 盘（或光盘）之后，投标前自行检查文件是否可以读取）投标人未按上述规定，招标人（或招标代理）拒绝接收其投标文件 U 盘（或光盘）（备用）。投标人将数据刻录到 U 盘（或光盘）之后，投标前自行检查文件是否可以读取。投标人也可不提交投标文件 U 盘（或光盘）（备用）。

5.3 投标文件解密时间为 2025 年 月 日 14 时 30 分至 2025 年 月 日 15 时 30 分，投标人应在截止时间前按照交易平台关于全流程电子化项目的相关指南进行操作。

5.4 逾期送达的投标文件，电子招标投标交易平台将予以拒收。

6. 开标时间

开标时间：2025 年 月 日 14 时 30 分在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）第 开

标室。地址：广州市天河区天润路 333 号。

7. 发布公告的媒介

本次招标公告同时在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）官网（网址：<http://www.gzggzy.cn>）、广东省招标投标监管网（网址：<http://zbtb.gd.gov.cn>）和中国招标投标公共服务平台（网址：<http://www.cebpubservice.com/>）发布，本公告的修改、补充，在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）官网发布。本公告在各媒体发布的文本如有不同之处，以在广东省招标投标监管网发布的文本为准。

8. 其它事项

8.1 投标时是否需要提交设计模型：不需要。

8.2 招标项目的电子地形图由投标人自行收集。投标人可通过 <http://maps.baidu.com> 选观察本项目的周边环境。

8.3 有关投标登记相关事宜，可与招标人或招标代理机构联系。

8.4 潜在投标人或利害关系人对本招标公告及招标文件有异议的，应当在投标截止时间 10 日前向招标人书面提出。

异议受理部门：广州从投城市更新有限公司

联系人：李先生

电话：020-66333773

地址：广州市从化区府前路 98 号 17 楼。

注：潜在投标人或利害关系人可以通过线下或线上的形式提出异议。线上提出异议的，应通过交易平台提交，招标人也应通过交易平台答复线上提出的异议。具体按照交易平台相关指南进行操作。作出答复前，应当暂停招标投标活动。

8.5 《投诉处理决定书》和《行政处理决定书》在广州市从化区住房和城乡建设交通运输局网站上公布的，视为送达其他与决定书有关的当事人。

8.6 特别提示：投标人在本项目招标人的工程项目中存在下列行为的，将被拒绝 1 年内参与我单位后续工程投标。（注：拒绝投标时限由招标人视严重程度确定，最低三个月起，自招标人发出通知之日起计）：

- （1）将中标项目转包或者违法分包的；
- （2）在中标项目中不执行质量相关规定的，造成质量事故的；
- （3）出让投标资格的；
- （4）存在围标或串标情形的；
- （5）在投标文件中提供虚假材料的；
- （6）存在少放、不放业绩、奖项等客观评审资料，减少自身竞争力情形的；
- （7）存在行贿情形的；

8.7 前期服务机构名称：/。

注：如果前期服务机构参加本次投标，应将本公告发布前最终完成的工作成果（含电子文件）在投标人购买（或下载）招标文件的同时提供给所有投标人参考，否则前期参与的服务机构中标无效。

9. 联系方式

招标人：广州从投城市更新有限公司

联系人：李先生

电话：020-66333773

地址：广州市从化区府前路 98 号 17 楼。

招标代理机构：广州高新工程顾问有限公司

联系电话：020-85530825/15626296230

联系人：池工

地址：广州市天河区华观路 1933 号万科云 A 栋 503

交易服务机构：广州公共资源交易中心从化交易部

地址：广州市从化区江埔街从化大道南海塑横街 53 号。

电话：020-87970090

网址：www.gzggzy.cn

招标监督机构：广州市从化区建设工程技术中心

地址：广州市从化区街口街河滨南路碧溪一巷 3 幢 2 层

电话：020-37908635

招标投标监察部门：从化区纪委监委机关

投诉电话：020-87933260

地址：广州市从化区街口街新城东路 99 号。

招标单位：广州从投城市更新有限公司

招标代理机构：广州高新工程顾问有限公司

日 期：2025 年 月 日