

广州市危旧保障性租赁住房改造提升工 程项目(二期)设计服务

招标公告

招 标 人：广州安居住房置业有限公司

招标代理机构：广州市广州工程建设监理有限公司

日 期：2025 年 5 月



广州市危旧保障性租赁住房改造提升工程项目(二期)设计服务 招标公告

1. 招标条件

本招标项目广州市保障性租赁住房改造提升工程项目已由广东省企业投资项目备案证（项目代码：2503-440100-04-05-409808）批准建设，项目业主为广州安居住房置业有限公司，建设资金来自企业自筹，出资比例为100%，招标人为广州安居住房置业有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目设计服务进行公开招标。

2. 项目概况与招标范围

2.1 项目概况

2.1.1 项目名称：广州市危旧保障性租赁住房改造提升工程项目(二期)设计服务

2.1.2 工程建设规模和建设内容：本次改造涉及 6713 套住房，总改造面积约 462834.4717 平方米，建设改造内容包括室内改造、房屋加固、强弱电改造、通风系统改造、管网以及配套基础设施改造等，其中危旧房拆除翻建工程 6063.4300 平方米、房屋维修加固工程 126311.1012 平方米、房屋微改造工程 330459.9405 平方米。本项目最高层数超过 20 层。

2.1.3 工程建设地点：本次改造项目分别位于广东省广州市越秀、荔湾、海珠、天河、白云、黄埔 6 个区。

2.1.4 工程投资额：项目总投资 89954.84 万元，建筑安装工程费预估为 73683.32 万元。

2.1.5 资金来源：企业自筹。

2.2 招标范围

2.2.1 标段划分：本项目设1个标段。

2.2.2 招标内容：招标人根据房源实际情况，按单套或多套房源的设计需求出具设计任务书，约定单项服务的设计范围、设计阶段、设计工期等工作内容和要求。单套房源为一个单项，单项服务在实施过程中可独立委托，分别实施，独立结算。中标单位需根据基础资料、设计任务书等要求，完成单项服务范围内的设计工作，以及满足项目验收与投入使用必须实施建设内容的设计工作，具体详见合同条款约定。

2.3 最高投标限价（含税）：18841154.76 元。

投标人未按要求报价或投标人的投标报价超过上述投标限价的为无效标。

2.4 前期服务机构说明

前期服务机构：广东省国际工程咨询有限公司。

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）在发布招标公告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。

2.5 设计服务期限

总工期暂按1095个日历天，具体按合同约定。单项服务工期以招标人出具的设计任务书为准。在工程保修阶段，若发现工程设计未能满足合同的要求，中标单位须继续提供服务，直至满足要求为止，对此招标人不额外支付费用。

2.6 质量标准

设计质量须满足国家相关规范和合同要求（具体详见设计任务书和设计合同）。

2.7 本项目绿色建筑等级要求： / 。

[注释]新建民用建筑项目依法进行设计招标的，招标人应当在设计招标文件中载明该项目的绿色建筑等级要求。

3. 投标人资格要求

3.1 投标人（若为联合体，指联合体各方）持有事业单位登记管理部门核发的有效的事业单位法人证书或工商行政（或市场监督）管理部门核发的有效的企业法人营业执照，香港企业需持有在香港进行商业登记的证明文书。

3.2 投标人参加投标的意思表达清楚，投标人代表被授权有效。

3.3 国内投标人（若为联合体，指联合体各方）均须具备建设行政主管部门颁发的有效期内的以下任意一项资质：

（1）工程设计综合资质甲级；

（2）建筑行业工程设计甲级资质，或建筑行业（建筑工程）专业设计甲级资质；

（3）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应符合本招标项目对工程设计资质的要求。

[注释]（1）国内投标人具体资质要求按照《建设工程勘察设计管理条例》（国务院令〔2000〕293号）、《建设工程勘察设计资质管理规定》（建设部令第160号）、《建设工程勘察设计资质管理规定实施意见》（建市〔2007〕202号）和《工程设计资质标准》（建市〔2007〕86号）、《工程勘察资质标准》（建市〔2013〕9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）、《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）、《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）、《住房和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）、《住房和城乡建设部办公厅关于做好有关建设工程企业资质证书换领和延续工作的通知》（建办市〔2023〕47号）、《广东省住房和城乡建设厅关于做好有关建设工程企业资质证书换领工作的通知》（粤建许函〔2024〕124号）等相关规定。根据上述文件的要求，投标人需办理企业资质有效期延续的，应当按照相关规定及时办理。

（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 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，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）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。香港企业如不单独作为设计方参加投标，也必须选择一家符合上述条件的企业进行合作设计。（需提供合作设计协议书。）

3.4 本次招标接受联合体投标。联合体投标的，应满足下列要求：

3.4.1 联合体投标的，联合体最多由 2 家单位组成，需明确其中一方为主办方，并签订联合体投标协议书（格式详见招标公告附件2）。联合体投标协议书应明确约定各方拟承担的工作和责任。投标人委派的项目负责人必须是联合体中主办方的正式员工。

3.4.2 参加联合体的各成员不得再以自己的名义单独投标，也不得同时参加两个或两个以上的联合体投标，组成联合体投标各方在投标登记后，不得再变更其组织形式及成员构成。出现上述情况者，其投标和与此有关的联合体的投标将被拒绝，投标登记截止后联合体增减、更换成员的，其投标无效。

3.4.3 联合体的资格条件按联合体任务分工进行评审。在资格审查环节，具有同一专业资质的单位组成联合体的，按照资质等级较低的单位确定资质等级。

3.5 初步评审（含形式评审、资格评审、响应性评审）前，投标人（若为联合体，指联合体各方）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（若为联合体，指联合体主办方）信用档案中的在册人员。企业信用档案取自投标截止时间投标人在信用管理平台内的信息，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/gzszyglfwzx/bszy/content/post_9116013.html

3.6 投标人（若为联合体，指联合体主办方）委派的项目负责人须具备一级注册建筑师资格，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。

[注释]（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》（注建〔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。香港专业人士须提供满足上述要求的证明资料扫描件。

3.7 投标人（若为联合体，指联合体各方）与招标人过去3年内无合同纠纷，没有不得参加投标的情形。（注：根据《投标人声明》评审）。

[注释] 合同纠纷是指招标人过去3年内曾与投标人签订合同，并且对投标人不满意。不得参加投标的情形详见招标文件第二章第1.4.3条。

3.8 投标人已按照附件1的内容签署盖章的《投标人声明》。

3.9 信誉要求：投标人（若为联合体，指联合体各方）未被列入拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单（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）。

注：（1）对于取自投标人在广州市住建行业信用管理平台内信息档案内上传件的，信用管理平台上记录的该部分上传件将被视为投标人递

交投标文件（资格审查资料）的一部分。评标委员会对该部分资料的审查以递交投标文件截止时间在广州市住建行业信用管理平台内的上传件为依据（投标人资格要求第 3.5 点的信用档案取自信用管理平台内的信息）。若招标人延长递交投标文件截止时间，以延长递交投标文件截止时间时广州市住建行业信用管理平台内的上传件为依据，且投标人应及时维护相关上传件，确保各项上传件的有效性。

（2）未在招标公告第3条单列的资审合格条件，不作为资审不合格的依据。

4. 技术成果经济补偿

本次招标对投标文件中的技术成果不给予经济补偿，投标人自行承担投标相关费用。

5. 招标文件的获取

5.1 凡有意参加投标者，请于____年__月__日__时__分至____年__月__日__时__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）网站（<http://www.gzggzy.cn/>）（电子招标投标交易平台）下载电子招标文件。

5.2 本项目资格审查方式：资格后审。

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）网站发布的最新版操作指引。

（2）本项目招标文件随招标公告一并在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站发布。招标文件随招标公告一并在电子招标投标交易平台网站发布。招标文件一经在电子招标投标交易平台发布，视为送达给所有投标人。

6. 发布招标公告、投标文件递交、开标时间

6.1 招标公告发布日期（含本日）：自____年____月____日____时____分至____年____月____日____时____分。

注：发布招标公告的时间为招标公告发出之日起至递交投标文件截止时间止。本项目截止时间同时开标。

6.2 投标文件递交的截止时间（投标截止时间，下同）为____年____月____日____时____分，投标人应在投标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）（网址：<http://www.gzggzy.cn/>）递交电子投标文件。投标人应在递交投标文件截止时间前按照广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站交易平台关于全流程电子化项目的相关指南选择参与投标的项目办理投标登记手续，详见：广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站。投标人完成电子投标文件上传后，广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）数字交易平台即时向投标人发出递交回执通知。递交时间以递交回执通知载明的传输时间为准。

6.3 递交投标文件备用光盘（或u盘）的时间：____年____月____日____时____分至____年____月____日____时____分，递交地点：广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）（广州市天河区天润路333号）第__开标室。投标人递交的电子光盘（或U盘）需按规定封装，且将数据刻录到电子光盘（或U盘）之后，投标前应自行检查文件是否可以读取。

6.4 逾期送达的投标文件，电子招标投标交易平台将予以拒收。逾期或未在指定地点递交投标文件光盘（或U盘）的，招标人拒绝接收其投标文件光盘（或U盘）。

6.5 投标文件解密时间为____年____月____日____时____分至____年____月____日____时____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) 网站交易平台对电子投标文件进行投标文件解密。

6.6 开标时间：____年____月____日____时____分。地点：广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）指定开标室。

6.7 本项目各项投标活动具体可通过广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站查询具体的时间和场地安排。投标人可登录广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站首页，点击“交易业务-建设工程”专栏中的“项目查询（日程安排、答疑纪要）”，输入项目编号或项目名称查询最新信息。递交投标文件截止时间及开标时间是否有变化，请密切留意广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站的相关信息。

7. 发布公告的媒介

本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）（<http://www.gzggzy.cn>）、广东省招标投标监管网（<https://www.gdzwfw.gov.cn/ztbjg-portal/#/index>）、中国招标投标公共服务平台（<http://www.cebpubservice.com/>）及广州国企阳光采购信息发布平台（<http://ygcg.gzggzy.cn/p92/index.html>）发布，本公告的修改、补充，在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易平台发布。本公告在各平台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。本项目相关附件具体详见广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站。

8. 联系方式

招 标 人：广州安居住房置业有限公司

地 址：广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸大厦南塔 7 楼

联 系 人：张工 电话：18802016522

招标代理机构：广州市广州工程建设监理有限公司

地 址：广州市白云区白云大道南 685 号阁屏商务大厦 8 楼 808 室

联 系 人：林工 电话：020-37608020

招标监督机构：广州市建设工程招标管理办公室

监管电话：020-28866220

地 址：广州市天河区天润路 333 号

9. 其他事项

9.1 投标时是否需要提交模型：不需要。

9.2 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://map.baidu.com> 选择（地球模式）观察本项目的周边环境。

9.3 本公告为招标文件的组成部分，更详细的信息以招标文件为准。

9.4 电子招投标操作流程详见广州公共资源交易中心交易平台发布的相关操作指引。

9.5 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：广州安居住房置业有限公司

异议受理人：张工

异议受理电话：18802016522

地址：广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸大厦南塔 7 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。

9.6 招标人不集中组织现场考察，由投标人自行考察。

9.7 招标公告网上发布时，同时发布招标文件、最高投标限价。招标公告发布之日起计算编制投标文件时间，编制投标文件的时间不得少于 20 天。招标人应综合考虑节假日因素，合理确定投标人编制投标文件所需要的时间，如遇春节、五一、十一等长假，建议招标人结合项目特点和实际需要适当延长备标期。如招标人需发布补充公告的，以最后发布的补充公告的时间起计算编制投标文件时间。

9.8 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，将被拒绝一年内参与我单位后续工程投标。（注：自招标人发出通知之日起计）：

- （1）将中标工程转包或者违法分包的；
- （2）存在围标或串通投标情形的；
- （3）在投标文件中提供虚假材料的；
- （4）存在行贿情形的；
- （5）拖欠农民工工资的；
- （6）在中标工程中不执行质量、安全生产相关规定的，造成质量或安全事故的；
- （7）出让投标资格的；
- （8）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；
- （9）存在因过错行为被生效法律文书认定承担违约或侵权责任的；
- （10）法律法规规定的其他禁止性情形。

附件 1:

投标人声明

广州市住房和城乡建设局、本招标项目招标人及招标监督机构:

本公司就参加_____（项目名称）_____投标工作，作出郑重声明：

一、本公司保证投标文件及其后提供的一切材料都是真实的。如我司成为本项目中标候选人，我司同意并授权招标人将我司投标文件商务部分文件的人员、业绩、奖项等资料进行公开。

二、本公司承诺遵循公平、公正、公开、诚信信用原则，在本项目投标中诚信投标，在本项目投标中不与其他单位围标、串标，不出让投标资格，不向招标人或评标委员会成员行贿，不存在少放、不放业绩、奖项等客观评审资料，减少自身竞争力的情形，若存在以上情形的，将自愿接受被招标人列入拒绝投标名单，不能参与招标人后续招标项目的投标。

三、本公司与招标人过去 3 年内无合同纠纷，不存在招标文件第二章投标人须知第 1.4.3 项所规定的任何一种情形。

四、本公司及其有隶属关系的机构，没有参加本项目招标文件的编写工作；本公司与本次招标的招标代理机构没有隶属关系或其他利害关系。

五、本公司承诺，中标后严格执行安全生产相关管理规定。我单位已充分了解本项目的投资规模、建设内容、建设标准及相关风险，如中标，我单位保证按照招标文件规定的投资控制要求、质量要求、工期要求完成设计项目。

六、与本公司单位负责人为同一人或者与本公司存在控股、管理关系的其他单位包括：_____。（注：本条由投标人如实填写，如有，应

列出全部满足招标公告资质要求的相关单位的名称；如无，则填写“无”。)

七、本公司已经对投标时拟投入本项目的管理团队和专业技术人员进行自查，保证拟投入的所有人员都是本单位正式人员，都在本单位缴纳社保，不存在持证人注册单位与实际工作单位不符、买卖租借（专业）资格（注册）证书等“挂证”违法违规行为。

八、本公司承诺，中标后将按招标人要求，积极响应广州市关于投身“百千万工程”的号召，主动参与建筑业结对帮扶。

九、如果本公司使用采用告知承诺制方式取得的资质参与本项目投标，该资质经资质审批部门核查被依法注销的，本公司承诺自动放弃投标及中标资格。如经查实该资质为以欺骗等不正当手段取得的，将依法接受监督部门的行政处罚。

十、本公司承诺，中标后严格按照合同和招投标文件规定履行义务，并同意招标人将其履行合同、招投标文件义务的履约情况和不诚信行为（包括但不限于由招标人做出的违约责任处理决定等）在招标人网站和建设项目业主网站及其他媒体上公开披露，由此造成的一切损失和不利后果均由本公司自行承担。

十一、本公司违反上述保证，或本声明陈述与事实不符，一经查实将按相关规定进行信用记录。本公司对失信行为产生的一切后果已知悉。其中，本声明陈述与事实不符的，属于弄虚作假骗取中标，将依法接受监管部门的处罚。

十二、在本项目进行的法定期间内，若招标人收到任何针对本公司的异议和投诉，本公司应依法举证，否则愿意承担举证不能的法律后果。

特此声明。

声明企业：（盖单位章）

项目负责人签字：

_____年____月____日

注：若为联合体投标，“声明企业”应填写联合体各方的单位全称，如多家单位组成联合体[格式示例：（主）单位全称（成）单位全称]。“企业公章”可由联合体主办方加盖企业公章。

附件 2:

联合体投标协议书

投标项目名称: _____。

致: _____ (招标人名称)

我方决定组成联合体共同参加以上项目的投标, 若中标, 联合体各成员向招标人承担连带责任。我方授权委托本协议主办方, 代表所有联合体成员参加投标、签署投标资料、提交投标文件, 以及与招标人签订合同, 负责整个合同实施阶段的协调工作。

本协议主办方及联合体成员单位单方签署、盖章确认的本项目投标文件及相关投标资料, 均视为联合体成员单位共同编制, 联合体成员单位均承认其法律效力, 并共同对投标文件内容的真实性、合法性和完整性承担民事、行政、刑事责任。

联合体将严格按照招标文件的各项要求, 递交投标文件, 履行合同, 并对外承担相应责任。

联合体主办方: (盖章) _____

法定代表人: (签字或盖章) _____

分工内容: _____

联合体成员: (盖章) _____

法定代表人: (签字或盖章) _____

分工内容: _____

联合体成员: (盖章) _____

法定代表人: (签字或盖章) _____

分工内容: _____

签订日期: _____年____月____日

注：1. 单独投标的，无需提交本协议。

2. 联合体投标的，投标人可根据组成联合体的实际情况自行增加或删减联合体成员。

