

广州市花都区新街村、大陵村城中村改造项目安置区二期建设项目勘察、方案设计 设计及初步设计

招标公告

招标单位：广州花都广建智陵城市更新投资有限公司

招标代理单位：广州建筑工程监理有限公司

日期：2025 年 5 月

广州市花都区新街村、大陵村城中村改造项目安置区二期建设 项目勘察、方案设计及初步设计招标公告

1.1 招标目的

1.1.1 为了获得工程勘察设计方案及初步设计，招标人以公开招标方式，在给定任务书、投标人满足投标资格的前提下，通过评标委员会的评审推荐，确定最佳勘察、方案设计及初步设计及其勘察、方案设计及初步设计承包人。

1.2 项目概况

1.2.1 工程名称：广州市花都区新街村、大陵村城中村改造项目安置区二期建设项目勘察、方案设计及初步设计

1.2.2 工程位置：广州市花都区新华街道新街村、大陵村，广州北站南侧，新街大道西侧。

1.2.3 工程范围：广州市花都区新街村、大陵村城中村改造项目安置区二期建设项目建设内容主要是建筑工程。本项目为新建项目，项目总用地面积61485平方米，可建设用地面积为41242平方米。容积率 ≤ 3.65 ，计容总建筑面积约150533平方米；非计容建筑面积根据设计方案确定，建筑密度 $\leq 28\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ 。最大高度100米，最高层数32层。地基基础设计等级为甲级，采用四等水准测量。（以上建设内容和规模最终以政府主管部门和规划建设管理部门最终批复为准）。

1.2.4 规划用地文件：∕。

1.2.5 项目批准文件：2503-440114-04-01-629579。

1.2.6 资金来源：城中村改造专项借款（企业自筹）。

1.2.7 投资总额：约人民币231000万元。其中：估算土建投资约100627万元（最终以招标人确认为准）。

本工程参照政府投资项目资金控制管理方式，合同按中标金额签订暂定总价合同，中标人按招标人要求编制初步设计（含概算），再由政府财政部门指定第三方造价咨询单位对初步设计及概算进行审定，如果审定后的概算金额低于中标金额，则按审定后的概算金额调整合同总价，并签订补充合同；否则，按中标金额作为合同暂定总价。中标人需无条

件同意并配合，有关建设项目（包括工程建设内容、投资估算、工程概算等）的变更不造成招标人的任何违约。本工程按项目的最终限价（经政府财政部门审定的概算金额）实行全过程限额设计、限额投资。本工程按“预算不超概算，结算不超预算”的原则执行，最终结算以财政部门审定为准，超出部分属于中标人造成的，由中标人自行承担。

- 1.2.8 招标内容：根据招标人基础资料、勘察、方案设计及初步设计任务书要求，完成本项目范围内所有建设内容的勘察、方案设计及初步设计工作，设计内容包括以下内容：本项目的全部方案设计及初步设计阶段设计，设计深度需满足政府主管部门初步设计报批深度的要求，包括总图设计、建筑设计、市政设计（与房屋建筑工程配套的红线范围内的）、结构设计（含钢结构）、强弱电设计、给排水设计、暖通设计、消防设计、防雷设计、人防工程设计、土方平衡设计、基坑支护设计（需要达到施工图深度）、地基及软基、溶洞处理设计（如有则需要达到施工图深度）、精装修设计、园林景观设计、装配式建筑专项设计（如有）、红线内室外管线综合、绿色建筑设计、海绵城市设计、BIM设计工作、树木迁移专章。负责项目的方案设计（含编制项目估算）及深化、修建性详细规划设计、单体报建图设计和报建图编制、初步设计（含编制项目概算）及配合业主完成其他国家规定的须报批报建、审查备案、专项评审、文件及资料。并负责现场技术指导、服务等工作。范围主要包括：

（1）负责编制该项目方案设计（含编制项目估算）及深化、报规报建，修建性详细规划设计及报批。

（2）负责编制该项目初步设计（含编制项目概算），配合初步设计审查及概算审核。

（3）配合招标人办理项目建设工程规划许可证等规划报批、初步设计审查、超限审查（如有）、深基坑审查（如有）、各专业报建等各专项报批报建工作。

（4）本工程实行限额设计（即确保概算建安费控制在基准价范围内）。

（5）各阶段设计深度需达到住建部《建设工程设计文件编制深度规定（2016年版）》设计深度的有关规定。

勘察内容包括以下内容：完成本项目用地范围红线内及周边的全部勘察工作，具体根据实施项目需要确定。本次工程勘察包含初步勘察阶段、详细勘察阶段、施工勘察阶段（含超前钻）勘察工作内容包括地形测量、管线探测、岩土工程勘察、管波物探、波速测试、抽水试验、土壤氡检测、瞬态面波物探、高密度电法物探、地形图购置等工作，如果设计方案调整（包括塔楼体型、位置、数量、楼高等），需勘察单位无条件配合所有勘察工作并不收取额外费用。具体详见勘察、方案设计及初步设计任务书（最终工程量以实际发生为准）。

1.2.9 本项目绿色建筑等级要求为：居住及公共建筑执行二星级及以上绿色建筑标准。

1.3 前期服务机构

1.3.1 机构名称：/

[注释] 如果有前期服务机构，应公开披露其名称。

1.3.2 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。

1.4 投标资格

1.4.1 申请人（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。

[注释] 合同纠纷是指招标人过去3年内曾与申请人签订合同，并且对申请人不满意。不得参加投标的情形详见招标文件第三章第3.11条。

1.4.2 国内申请人须同时具备建设行政主管部门颁发的有效期内的（1）、（2）资质证书：

（1）工程勘察资质：（以下资质条件之一）

①工程勘察综合甲级资质，

②工程勘察（岩土工程）专业甲级资质和工程勘察（工程测量）专业乙级或以上资质，

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勘察资质的要求。

(2) 工程设计资质：（以下资质条件之一）

①工程设计综合甲级资质；

②建筑行业设计甲级资质；

③建筑行业（建筑工程）专业设计甲级资质；

④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]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）、《建设工程勘察设计资质管理规定实施意见》（建市〔2007〕202号）、《工程勘察资质标准》（建市〔2013〕9号）、《工程设计资质标准》（建市〔2007〕86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）、《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建设工程企业资质延续有关事项的通知》（粤建许函〔2023〕820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）、《广州市住房和城乡建设局关于建设工程企业资质证书换领工作的通知》（穗建审批〔2024〕242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。要求同时具备2项或以上资质证书的，申请人可以组成联合体投标。

注：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资料扫描件。

本次招标接受联合体投标。联合体投标的，应满足下列要求：申请人可以组成联合体投标，并签订联合体共同投标协议（联合体共同投标协议应明确约定各方拟承担的工作和责任。投标登记截止后联合体增减、更换成员的，其投标无效）。以具有符合本招标项目要求的设计资质并负责设计工作的一方为牵头方。联合体各方（包括牵头方及联合体成员）不得再单独与其他单位组成联合体参与本项目投标。

注：联合体投标的，除联合体共同投标协议需联合体各方同时签字或盖章外，法定代表人证明书及授权委托书证明书可由联合体牵头方（或主办方）出具，其中“单位”一栏可只填写联合体牵头方（或主办方）名称，投标文件其他内容及落款中的“投标人”应填写联合体各方的单位全称【格式表示为：（主）XXXX公司（成）XXXX公司】，由联合体牵头方（或主办方）签字、盖章即可。

- 1.4.3 外国或澳门、台湾的设计企业必须选择一家符合上述第 1.4.2（2）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第 1.4.2（2）条件的企业进行合作设计。
- 1.4.4 申请人（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（若为联合体，指联合体牵头方）须是企业信用档案中的在册人员。
- 1.4.5 申请人（若为联合体，指联合体牵头方）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，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。

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。

②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”或各省规定的查询渠道查询持证人注册信息，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。

③香港专业人士须提供执业证书及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备案证明资料的扫描件。

1.4.6 信誉要求：申请人（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。注：投标人无需提供资料，资格审查时，按投标截止时广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易系统比对的结果进行评审。

1.4.7 本项目不接受前期服务机构投标。

1.5 招标文件的获取及资格审查

1.5.1 公告发布时间：2025年__月__日 时 分至 2025年__月__日 时 分（北京时间，下同）凡有意参加投标者，请登录广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站（网址：<http://www.gzggzy.cn>）下载电子招标文件。

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。

1.5.2 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。招标文件一经在交易平台发布，视为发出给投标人，招标文件由投标人自行在交易平台网站下载。

1.5.3 本项目资格审查采用方式二：

方式一、资格后审方式，由评标委员会负责资格审查；

1.6 投标截止时间

1.6.1 投标截止时间为 2025 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）网站递交电子投标文件及定标文件。投标人完成电子投标上传后，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。

1.6.2 投标人应在递交投标文件及定标文件截止时间前，登录交易平台网站办理网上投标登记手续。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。

1.6.3 提交投标文件及定标文件光盘（或 U 盘）备用

投标文件及定标文件光盘（或 U 盘）（备用）递交时间：2025 年__月__日 时 分至 2025 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）第__开标室。（电子光盘（或 U 盘）需按规定封装。投标人将数据刻录到光盘（或 U 盘）之后，投标前自行检查文件是否可以读取。）

1.6.4 逾期送达的投标文件及定标文件，交易平台将予以拒收。

1.6.5 在规定的投标截止时间，递交投标文件的申请单位不足 3 名时，为招标失败，招标人分析招标失败原因，修正招标方案，报有关管理部门核准后，重新组织招标。

1.7 开标开始时间和地点

1.7.1 采用电子开标，在招标投标交易平台上公开进行。开标开始时间：2025 年__月__日__时__分（与投标截止时间为同一时间）。邀请所有投标人准时在线参加开标。投标人参与电子开标的具体操作详见交易平台发布的相关操作指引。

1.8 现场考察

1.8.1 时间：不安排统一考察，由投标人自行考察。

1.8.2 地点：不安排统一考察，由投标人自行考察。

1.9 费用

- 1.9.1 最高投标限价：本项目勘察、方案设计及初步设计费最高投标限价总价为2332.55万元，其中：①工程勘察费最高投标限价为1106.90万元（勘察费单价限价详见招标文件勘察费报价明细表）；②方案设计及初步设计费最高投标限价为1058.77万元（方案及初步设计费单价限价为48.85元/平方米）；③BIM技术应用费（方案设计及初步设计阶段）最高投标限价为166.88万元（BIM单价限价为7.7元/平方米）。
- 1.9.2 投标人未按要求报价或投标报价（含投标总报价、工程勘察费投标报价（勘察费单价）、方案设计及初步设计费、BIM技术应用费（方案设计及初步设计阶段）投标报价）超过上述相应最高投标限价的为无效标。
- 1.9.3 本项目实行限额设计，初步设计的建设内容和建设标准不得超过可行性研究报告批复的范围，编制初步设计概算不得超过经批准的可行性研究报告总投资。
- 1.9.4 本项目不设投标经济补偿。

1.10 工期

- 1.10.1 设计工期：中标人应在本合同签订后按照项目工期内完成方案设计和修改工作，方案确定后按照项目工期内完成初步设计及概算。本合同服务期限自合同生效之日起，至本合同约定各项服务工作全部完成时止。招标人有权根据实际情况对本合同服务期限进行适当调整。
- 1.10.2 勘察工期：满足设计工期要求，详见合同约定。

1.11 其他事项

- 1.11.1 招标项目的电子地形图及其他相关资料由投标人自行收集。投标人可通过 <http://map.baidu.com>（卫星图象）观察本项目的周边环境。
- 1.11.2 项目的其他情况在勘察、方案设计及初步设计任务书中详细介绍。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。
- 1.11.3 投标人可通过交易电子招投标操作流程详见交易平台发布的相关操作指

引。

- 1.11.4 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：广州花都广建智陵城市更新投资有限公司

联系人：刘工

电话：020-83868988

地址：广州市花都区迎宾大道 163 号高晟广场 2 栋 15 层

注：潜在投标人或利害关系人可以通过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。

- 1.11.5 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。

- 1.11.6 《投诉处理决定书》和《行政处理决定书》在相关行政主管部门的网站上公布的，视为送达其他与决定书有关的当事人。

- 1.11.7 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：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）将中标工程转包或者违法分包的；
- （2）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；
- （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) 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。

1.12 招标人

1.12.1 名称：广州花都广建智陵城市更新投资有限公司

1.12.2 邮政编码、地址：510000 广州市花都区迎宾大道 163 号高晟广场 2 栋 15 层

1.12.3 电话（手机）号码：020-83868988

1.12.4 传真号码：/

1.12.5 电子邮箱：/

1.13 招标代理机构

1.13.1 名称：广州建筑工程监理有限公司

1.13.2 邮政编码、地址：510000

1.13.3 电话（手机）号码：020-61101333-1870

1.13.4 传真号码：/

1.13.5 电子邮箱：gjldlb@sina.com

1.14 交易服务机构

1.14.1 名称：广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）（花都交易部）

1.14.2 邮政编码、地址：510800、广州市花都区玫瑰路 10 号滨晖大厦 2 层

1.14.3 电话（手机）号码：020-62305711

1.14.4 传真号码：020-62305711

1.14.5 网址：http://ggzy.gz.gov.cn

1.15 招标管理机构

1.15.1 名称：广州市花都区建设工程招标和造价管理中心

1.15.2 邮政编码、地址：510800、广州市花都区公益路 41 号

1.15.3 电话号码：020-36897092

