

广州从化区东风村城中村改造项目 02 地块
复建安置房建设项目一期建设管理

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：中达安股份有限公司

日 期：2025 年 6 月



广州从化区东风村城中村改造项目 02 地块复建安置房建设项目一期建设管理 招标公告

1. 招标条件

本招标项目广州从化区东风村城中村改造项目 02 地块复建安置房建设项目一期建设管理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（2311-440117-04-01-539246）批准建设，项目建设单位为广州从投城市更新有限公司，建设资金为20%招标人自筹、80%城中村改造项目专用借款，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，现对该项目的建设管理进行公开招标。

2. 项目概况与招标范围

2.1 招标项目概况

2.1.1 工程项目名称：广州从化区东风村城中村改造项目 02 地块复建安置房建设项目一期建设管理

2.1.2 项目代码：2311-440117-04-01-539246

2.1.3 建设地点：广州市从化区东风村城中村改造项目复建住宅 02 地块

2.1.4 建设规模及内容：本项目位于广州市从化区东风村城中村改造项目复建住宅 02 地块，拟建设东风村村民回迁安置住宅项目并配套建设保障房。主要建设内容包括回迁安置住宅、保障房、公建配套设施、商铺、幼儿园、架空层、公变变配电房、地下停车场，以及室外和配套工程等，一期具体工程量如下：总建设用地面积约 25415m²，总建筑面积约 94721m²，其中回迁安置住宅约 47400m²，保障房约 10200m²，公建配套设施约 800m²，商铺约 2390m²，幼儿园 6000m²，架空层约 1415m²，公变变配电房约 404m²，地下停车场约 26113 m²。具体详见建设方案，且以最终审批方案和建设工程规划许可证为准。

2.2 招标范围

2.2.1 标段划分：1 个标段。

2.2.2 服务范围：项目建设管理服务主要包括从项目拿地前的策划到主体验收结算，各参建单位的协调管理；项目质量、安全、进度和成本、合同、信息统筹管理；报建报批管理等属于项目建设管理范畴的工作。包括但不限于以下内容：项目的勘察、设计、监理、成本、施工、验收、移交、保修等项目实施过程管理及项目建设

管理过程中有关手续的报审工作；协助建设单位对施工方案、施工图进行内审；协助建设单位申报设计方案审查工作；协助建设单位对规划报建材料进行技术审核；对项目规划放线、规划条件核实和房屋预测绘工作进行技术审核。从组织编制初步设计文件开始至项目竣工验收、竣工结算、移交和保修期结束之日止的建设全过程项目统筹管理，包括但不限于在项目决策阶段，组织设计优化工作；在项目实施阶段，进行设计管理（含初步设计、施工图设计等）、配合业主进行报批报建管理（含获得相关行政许可等）、配合业主进行招标管理、设备材料采购管理、施工建设管理、成本控制、税费规费优化管理和竣工验收等工作，并对工程项目进行质量、安全、进度、成本、合同、信息、档案等方面的有效统筹管理和控制，直到办理竣工验收手续和竣工结算、移交使用单位和保修期等实施过程的建设管理工作及报审管理工作。

具体详见相关资料。

2.2.3 服务期限：项目整体建设周期，从合同签订之日起至办理完成项目移交手续及保修期结束，保修期计算：本工程的保修期自总承包工程竣工验收合格、移交物业公司及交付公告中明确的交付之日（以三个日期中最晚日期，但不超过政府竣工验收合格后6个月）起计算，且乙方收到项目建设管理尾款，本合同项下全部权利义务履行完毕后，本合同服务即终止。暂定60个月。

2.2.4 最高投标限价：440万元。

2.3 工作目标

本项目建设管理服务的工作目标包括：

2.3.1 进度控制目标：按工期（含总工期、各阶段工期等）要求。

2.3.2 质量控制目标：达到国家、广东省和广州市关于工程验收规范的合格标准。

2.3.3 安全文明控制目标：严格执行有关安全与文明的法律法规和规章制度，确保不发生一般事故等级及以上的安全生产事故且死亡人数为零。

2.3.4 成本控制目标：动态的控制工程建设全过程，限额设计和施工，限额投资。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。编制施工图预算不得超过初步设计概算和经建设主管部门审批的项目概算，竣工图结算不得超过施工图预算。

3. 投标人资格要求

3.1 投标人参加投标的意思表达清楚，投标人代表被授权有效。

3.2 投标人（若为联合体的，指联合体各方）须是在中华人民共和国注册的独立法人，持有工商行政（市场监督管理）管理部门核发的法人营业执照或各级登记管理机构颁发的事业单位法人证书，按国家法律经营。

3.3 投标人（若为联合体的，指联合体各方）须具有与项目相适应的施工或勘察或设计或监理或工程咨询或房地产开发中的一项或多项资质，以上资质必须在有效期限内。

注：（1）工程咨询资质企业需提供全国投资项目在线审批监管平台的查询页面截图并加盖单位公章（并可在“全国投资项目在线审批监管平台”网站查询得到，操作步骤：“全国投资项目在线审批监管平台”→“工程咨询行业管理”→“工程咨询单位名录查询”。具体网址：<http://new.tzxm.gov.cn/tzpt/statics/html/consult/1.shtml>）。

（2）《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）执行。

3.4 拟担任本项目建设管理服务工作的项目负责人及其他主要管理人员要求：

3.4.1 项目负责人：

具备工程类相关专业中级或以上职称、注册监理工程师、一级注册建造师、一级注册建筑师、一级注册结构工程师、咨询工程师（投资）、注册土木工程师、一级注册造价工程师中的任意一种资格。

注：根据《住房和城乡建设部办公厅关于全面实行一级建造师电子注册证书的通知》（建办市〔2021〕40号），自2022年1月1日起，一级建造师统一使用电子证书，纸质证书作废。若投标人提供的注册建造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建造师注册信息，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。

3.4.2 技术负责人：

具有工程类相关专业中级或以上职称。

3.4.3 质量负责人：

具有工程类相关专业中级或以上职称。

3.4.4 造价负责人：

具有工程类或经济类相关专业中级或以上职称。

注：3.4 中的所提供的人员需提供身份证、相关证书证明资料、由社保机构出具的近三个月(2025 年 3 月-2025 年 5 月)在投标人单位缴纳的社保证明。原在有效期内的注册造价工程师自动划分为一级注册造价工程师，详见住房和城乡建设部关于修改《工程造价咨询企业管理办法》《注册造价工程师管理办法》的决定《中华人民共和国住房和城乡建设部令第 50 号》。实施分级前的在有效期内的注册造价工程师，需同时提供“<http://zaojiasys.jianshe99.com> 造价师注册信息查询”查询网页信息截图打印件，注册单位需是本单位，且状态为“正常”。如为咨询工程师（投资）的，需提供在本单位进行执业登记的登记证书。

3.4.5 如联合体投标的，投标人拟派的项目负责人须由牵头人进行选派。

3.5 关于联合体投标：

本项目 接受 联合体投标。联合体投标的，应满足下列要求：

3.5.1 投标人若为联合体，须提供联合体投标协议书；联合体投标协议书应明确约定各方拟承担的工作和责任（格式见招标公告附件二）。

3.5.2 由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级。

3.5.3 联合体各方签订联合体投标协议书后，不得再以自己名义单独投标或加入其他联合体在同一标段中进行投标，如有违反，其投标和与此有关的联合体的投标将被拒绝。

3.5.4 联合体投标时，除联合体投标协议书必须联合体各方分别按要求进行签字或盖章外，其他资料若需要签字或盖章的均可由联合体牵头人签字或盖章；投标文件封面及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）单位全称（成）单位全称】，由联合体牵头人签字或盖章即可。

3.5.5 联合体牵头人的被授权人作为联合体各方的代表，承担责任和指令，并负责整个投标过程中的一切责任。

3.5.6 联合体中标后，联合体各方应当共同与招标人签订合同，为履行合同向招

标人承担连带责任。联合体牵头人应被授权作为联合体各方的代表，向招标人承担责任和接受指令，并负责整个合同的全面履行和接受本项目咨询费用的支付。

3.6 其他要求：

3.6.1 投标登记前，投标人（若为联合体的，指联合体各方）在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）已完成企业信息登记；拟委派的项目负责人须是本企业在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）企业信息登记中的在册人员。

3.6.2 投标人已按规定格式提交签名盖章的《投标人声明》（格式见招标公告附件一）。

3.6.3 投标人（若为联合体的，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，按投标截止时间交易系统比对的结果进行评审）。

3.6.4 投标人（若为联合体的，指联合体各方）未出现以下情形：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》第六条内容进行评审）。如不同投标申请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。

4. 招标文件的获取

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__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）官网（以下简称“交易平台”或“电子招标投标交易平台”，网址：<http://www.gzggzy.cn>）下载电子招标文件。

4.2 发布招标公告时间（含本日）：2025 年__月__日 00 时 00 分至 2025 年__月__日__时__分。

注：本公告发布之日起开始发布招标文件，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，并从招标公告发布之日起开始计算备标时间。

4.2.1 投标人通过广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易平台递交电子投标文件。投标人应在递交投标文件截止时间前，登录广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）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，具体详见广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）官网。

4.2.2 开标时间：2025年__月__日__时__分。

4.3 本项目采用**资格后审**方式。

4.4 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 日前向招标人提出。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。

注：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。

5. 投标文件的递交

5.1 递交电子投标文件的截止时间（投标截止时间，下同）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）交易平台（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光盘的规定：时间为：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）指定开标室（电子光盘需按规定封装。投标人在将数据刻录到光盘之后，投标前自行检查文件是否可以读取）

5.3 投标人完成电子投标上传后，电子招标投标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。

5.4 投标人对开标有异议的，应当在开标时通过电子交易系统提出，招标人应当对投标人提出的异议当场作出答复，并在电子交易系统中如实记录。参加现场开标会的投标人，对开标有异议的，应当在开标现场提出，同时出示本人身份证原件，招标人应当当场作出答复，并制作记录。

5.5 递交投标文件截止时间及开标时间是否有变化，请密切留意交易中心网站中的相关信息。递交投标文件截止时间后，投标文件评审时间因故推迟的，相关资审信息仍以原递交投标文件截止时间的信息为准。

6. 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>）、中国招标投标公共服务平台（网址：

<http://www.cebpubservice.com/>) 和 广东省招标投标监管网 (网 址 : <http://zbtb.gd.gov.cn/>) 上发布, 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) 官网发布。本公告在各媒体发布的文本如有不同之处, 以在广州交易集团有限公司 (广州公共资源交易中心) 官网发布的文本为准。

7. 联系方式

招标人: 广州从投城市更新有限公司

地址: 广州市从化区府前路 98 号 17 楼

联系人: 廖先生

电话: 020-66333773

招标代理机构: 中达安股份有限公司

地址: 广州市天河区体育西路 103 号维多利广场 A 塔 20 层

联系人: 陈工

电话: 020-38825845

8. 异议受理

潜在投标人或利害关系人对本招标公告及招标内容有异议的, 应在投标截止时间 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

异议受理电话: 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。

招标监督机构: 广州从化城市建设投资集团有限公司

监督电话: 020-66333770

地址: 广州市从化区江埔街环市东路 206 号之四自编 108 室

附件一：投标人声明

投标人声明

广州市从化区住房和城乡建设局和交通运输局、本招标项目招标人及招标监管机构：

本公司就参加_____项目投标工作，作出郑重声明：

一、本公司保证投标登记材料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、诚实信用原则，如实投标，真实反映企业实力，公平竞争，不弄虚作假，不以低于企业成本价竞标而降低服务质量，不与任何建设单位订立违背企业成本取费标准及相关规定的“阴阳合同”进行恶性竞争，扰乱市场秩序，不与其他单位串通投标或以行贿手段谋取中标，不出借资质、转包或违法分包业务。

三、本公司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。

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”。）

本公司违反上述承诺，或本声明陈述与事实不符，经查实，本公司愿意接受公开通报，愿意按照《广州市建筑市场信用管理办法》（穗建规字〔2019〕16号）的规定被记录为失信信息，承担由此带来的一切后果，并自愿停止参加广州市行政辖区内的招标投标活动三个月。

特此声明。

声明企业（列明联合体所有单位）：

（独立投标人/联合体牵头人）（盖章）：

独立投标人/联合体牵头人的法定代表人或授权代表（签字）：

年 月 日

附件二：联合体投标协议书

联合体投标协议书

投标项目名称：_____。

致：广州从投城市更新有限公司

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牵头人，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。

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。

投标牵头人：（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：单独投标的，无需提交本协议书。