

江门港广海湾港区鱼塘湾作业区物流
中心通用码头综合开发项目特许经营
(第二次)

资格预审公告

招标人：江门市广海湾经济开发区管理委员会（盖单位章）



招标代理：广东省国际工程咨询有限公司（盖单位章）

二〇二五年六月

江门港广海湾港区鱼塘湾作业区物流中心通用码头综合开发项目特许经营 (第二次) 资格预审公告

广东省国际工程咨询有限公司受江门市广海湾经济开发区管理委员会的委托，对江门港广海湾港区鱼塘湾作业区物流中心通用码头综合开发项目特许经营（第二次）进行公开招标，欢迎投标人报名参加预审。

一、项目授权主体：台山市人民政府

二、招标人：江门市广海湾经济开发区管理委员会

三、项目编号：11440781007074993R-20250415-000062-0

四、项目名称：江门港广海湾港区鱼塘湾作业区物流中心通用码头综合开发项目特许经营（第二次）

五、项目采购需求：

1. 项目建设内容及规模

子项一：码头项目建设内容和规模

本子项目拟新建 3 个 5000 吨级通用泊位（水工结构按 1 万吨级设计），码头岸线总长度为 439m，工程设计年吞吐量为矿建材料 1500 万吨，主要建设内容包括水工建筑物和装卸工艺等。

子项二：物流区项目建设内容和规模

本子项目用海面积约 36.52 万 m²，形成陆域面积 33.13 万 m²，护岸总建设规模为 2805.4m，其中：物流区南区护岸建设规模为 1625.4m（已建成护岸 1017.8m，新建护岸 607.6m）；物流区北区护岸建设规模为 1180m（新建）；陆域形成交地标高为+4.9m（高程系统为当地理论最低潮面）。南区整个陆域东西侧最大纵深约 415m，南北侧最大宽度约 700m。北区整个陆域东西侧最大纵深约 368m，南北侧最大宽度约 276m。

说明：本子项目存在已建部分即物流区南区已建成护岸 1017.8m，已投入约 8140.01 万元，该部分投资不纳入本项目投资范围。特许经营者或项目公司需筹集资金对该部分工程进行必要的修复，修复资金已纳入项目总投资核算，物流区项目的整体验收由特许经营者或项目公司负责。

子项三：物流区南区项目建设内容和规模

本子项目针对物流区项目南区形成陆域开展软基处理及道路工程建设。其中软基处理工程采取“水板强夯置换复合工艺+分级堆载预压”方式进行重载堆场区处理，处理面积为 68777 m²，采取“堆载预压+强夯动力固结”方式进行轻载堆场区处理，处理面积为 155116 m²。

道路工程包括辅建区、港区道路及港外道路等。设计内容为道路路面结构设计，主要是根据港区陆域形成及地基处理方法、使用要求对可实施的多种方案进行综合比选确定推荐方案。港区主要道路设计宽度 16m，次要道路设计宽度 7m，辅建区道路设计宽度 7m。

2. 项目投资规模

项目总估算投资为 79940.95 万元，其中工程费用 62272.49 万元，工程建设其他费用 10556.29 万元，预留费用 4598.49 万元，建设期利息 2513.68 万元。

3. 招标范围

本次招标范围为江门港广海湾港区鱼塘湾作业区物流中心通用码头综合开发项目特许经营（第二次），通过公开招标选择并确定本项目的特许经营者为中标人，中标人与招标人签订《特许经营初步协议》、中标人成立项目公司，并由项目公司与招标人签订《特许经营协议》，并负责项目的融资、设计、建造、运营、维护、用户服务职责、资产管理和项目移交等全过程。

4. 项目运作方式

采用“建设-运营-移交”（BOT）模式实施。特许经营者负责项目融资、设计、建造、运营、维护和用户服务职责，合同期满后项目资产及相关权利等移交给政府或政府指定机构。

5. 招标人

本项目通过台山市人民政府授权广海湾管委会作为招标人，按照相关规定开展前期工作，并采购特许经营者；实施机构与特许经营者签署初步协议；中标特许经营者独资成立项目公司，实施机构与项目公司签署特许经营协议；由项目公司完成项目的投资建设运营维护工作，项目公司通过收取使用者的货物出运装卸、驳运等港口包干作业费以及土地租赁费收回项目投资成本并取得合理收益；特许经营期满后项目公司将相关资产无偿移交政府指定机构。

6. 项目投融资结构

（1）项目资金来源

根据《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发[2019]26号）要求，“港口、沿海及内河航运项目，项目最低资本金比例由25%调整为20%”。结合项目的实际特点，考虑到融资的可行性，本项目资本金比例设置为20%，项目总投资额约为79940.95万元，资本金约15988.19万元。其余项目所需资金约63952.76万元由项目公司完成融资，融资比例为80%。

（2）项目公司融资

项目公司、特许经营者需经过政府方同意后以项目收益权质押贷款等方式向金融机构进行融资，如需实物（非本项目涉及资产）等其它方式抵押，由中标特许经营者负责。

特许经营者应当自项目特许经营协议生效后30日内向政府方提交融资方案，融资方案包括本项目的融资方式、增信方式、融资金额、融资期限等。

自提交融资方案后60日内，首笔融资资金应当融资到位，且到位额度应满足项目施工进度要求。若首笔融资资金不能顺利到位，乙方应以其他合法、有效的方式确保项目公司的融资足额、按时到位。剩余融资贷款到位时间根据项目实际施工进度进行安排。

六、对特许经营者的资格要求

1. 中国大陆依法注册的法人机构，且合法存续，没有处于被吊销营业执照、责令关闭或者被撤销等不良状态；

注：如为联合体投标，联合体各方需满足本要求。

2. 财务状况良好，没有处于财产被接管、冻结、破产或其他不良状态，无重大不良资产或不良投资项目；

注：如为联合体投标，联合体各方需满足本要求。

3. 资质要求：投标人需同时满足勘察、设计、施工资质要求。如为联合体，联合体整体需满足勘察、设计、施工资质要求，且需在联合体协议中明确承担相关任务的联合体成员方。设计、施工资质要求如下：

（1）勘察资质：投标人必须满足以下2项条件之一（如为联合体投标，承担勘察任务的成员方（可由多个勘察单位组成）资格须满足本要求）。

①工程勘察综合资质甲级

②承担岩土工程勘察任务的具备岩土工程专业资质甲级，承担工程测量勘察任务的具备工程测量专业资质甲级。

（2）设计资质：投标人必须满足以下2项条件之一（如为联合体投标，承担设计任务的成员方（可由多个设计单位组成）资格须满足本要求）。

①投标人具备工程设计综合甲级资质。

②承担水运设计任务的具备工程设计水运行业甲级资质，承担市政设计任务的具备市政行业甲级资质。

(3) 施工资质：投标人必须满足以下 2 项条件之一(如为联合体投标，承担施工任务的成员方资格(可由多个施工单位组成)须满足本要求)：

①具备房屋建筑、公路、铁路、市政公用、港口与航道、水利水电等类别中任意 1 类施工总承包特级资质和其中 2 类施工总承包一级资质(关于印发《施工总承包企业特级资质标准实施办法》的通知)，且具有合法有效的安全生产许可证。

②承担水运工程施工任务的具备港口与航道工程施工总承包一级及以上资质，承担市政工程施工任务的具备市政工程施工总承包一级及以上资质，且必须具有合法有效的安全生产许可证。

注：①勘察设计资质要求按照《建设工程勘察设计资质管理规定》(建设部令第 160 号)、《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)填写。企业资质证书有效期按《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)、《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。

②施工资质内容按照建市[2014]159 号文颁布的新版《建筑业企业资质标准》中对应的资质类别及等级的承包工程范围和《住房城乡建设部关于建筑业企业资质管理有关问题的通知》(建市[2015]154 号)、《住房城乡建设部关于简化建筑业企业资质标准部分指标的通知》(建市[2016]226 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)的要求设置。

4. 人员要求：

(1) 勘察负责人(联合体投标时为联合体勘察单位提供)：具有高级(或以上)职称。

(2) 设计负责人(联合体投标时为联合体设计单位提供)：具有高级(或以上)职称。

(3) 施工负责人(联合体投标时为联合体施工单位提供): 具有港口与航道工程专业一级注册建造师资格, 持有有效期内的安全生产考核合格证(B类)或建筑施工企业项目负责人安全生产考核合格证书。

注: 广东省建筑施工企业安全生产管理人员执行《广东省住房和城乡建设厅关于加快推进建筑施工企业安全生产管理人员考核合格证书电子证照办理相关工作的通知》(粤建质函〔2023〕754号), 在10月底前完成换证业务, 从2023年11月1日起, 旧版电子证照停止使用。其他地区建筑施工企业安全生产管理人员执行属地安全生产管理人员考核合格证书电子证照相关规定。

(4) 专职安全人员(联合体投标时为联合体施工单位提供): 须具有在有效期内的安全生产考核合格证书(C类)或综合类(C3类), 施工负责人和安全员不为同一人。

注: 根据《建筑施工企业主要负责人、项目负责人和专职安全生产管理人员安全生产管理规定》(住房城乡建设部令第17号)《关于印发建筑施工企业主要负责人、项目负责人和专职安全生产管理人员安全生产管理规定实施意见的通知》(建质〔2015〕206号), 若投标人所属地区建设行政主管部门已对建筑施工企业专职安全生产管理人员实施机械、土建、综合分类管理的, 本项目要求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书须为综合类(C3)。广东省建筑施工企业安全生产管理人员执行《广东省住房和城乡建设厅关于加快推进建筑施工企业安全生产管理人员考核合格证书电子证照办理相关工作的通知》(粤建质函〔2023〕754号), 在10月底前完成换证业务, 从2023年11月1日起, 旧版电子证照停止使用。其他地区建筑施工企业安全生产管理人员执行属地安全生产管理人员考核合格证书电子证照相关规定。

5. 经营指标要求(如为联合体, 牵头人满足本款要求): 提供台山市不少于货运吞吐量300万吨/年的码头货源证明文件。

注: 证明文件格式见“第四章资格预审申请文件格式”。

6. 项目资金实力要求(如为联合体, 牵头人满足本款要求): 投标人提供不少于1.6亿元的自有资金证明(以银行存款证明体现)和不少于6.4亿元的融资贷款意向书(国有银行出具), 联合体投标的, 以联合体牵头人提供的证明材料为准。

注: 投标人须提供资格预审申请文件递交截止时间前两个月内出具的自有资金证明。

7. 公司实力要求(如为联合体, 牵头人满足本款要求): 为确保投资人具备投资实力, 近三年(2021-2023年)年均净资产8亿元以上; 近三年(2021-2023年)年均营业收入8亿元以上。联合体投标的, 以联合体牵头人提供的证明材料为准; 须获得相关机构出具的主

体信用评级，且不低于 AA 级。

8. 本项目接受联合体投标，联合体其他要求：

①明确一方为牵头人，并签订联合体协议。联合体协议应明确约定各方拟承担的工作、责任和义务；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。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。

②投标人拟任本工程项目负责人必须是联合体中对应分工成员的正式员工。

③联合体的资格条件按联合体任务分工进行评审，其中施工资质以承接施工任务的单位为准；工程设计资质以承接设计任务的单位为准；工程勘察资质以承接勘察任务的单位为准；经营指标、项目资金实力、公司实力要求以牵头人为准。

9. 资格审查前，投标人（联合体投标时为联合体各方）须在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）企业库办理企业信息登记及拟担任本工程勘察负责人、设计负责人、施工负责人、专职安全员须是本企业信息登记中的在册人员。企业信息取自投标截止时间投标人在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）企业库内登记的信息，若招标人延长递交投标文件截止时间的，企业信息的评审时点也相应延长。（企业信息登记办理详见《施工类企业信息登记办事指引》，网址：<http://www.gzggzy.cn/qyx/d1/945453.jhtml>）。

10. 信誉要求

投标人商业信誉良好，在经济活动中无重大违法违规行为，未被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入“失信被执行人”、“重大税收违法案件当事人名单”、“政府采购严重失信行为记录名单”。

注：①如为联合体投标，联合体各方需满足本要求。

11. 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的法人、其他组织或者个人，不得参加投标；单位负责人为同一人、存在控股或者管理关系的不同单位，均不得作为不同投标人参加同一标段投标。

注：如为联合体投标，联合体各方需满足本要求。

①单位负责人是指单位的法定代表人或者法律、行政法规规定代表单位行使职权的主要负责人。②控股是指股份占股份有限公司股本总额的 50%以上的绝对控股、相对控股或协议控股。③管理关系是指不具有出资持股关系的其他单位之间存在的管理与被管理关系，如一些事业单位。

七、资格审查方式

1. 采用合格制的方式确认合格投标申请人。

2. 投标申请人资格审查采用资格预审方式进行，招标人依法组建评审小组，对投标申请人递交的资格预审证明文件进行审查。当满足资格预审标准的投标申请人不足 3 家时，重新组织招标。满足资格预审标准，资格审查合格的投标申请人作为正式的投标申请人。

3. 招标代理机构只接受已办理报名登记手续的投标申请人递交资格预审申请文件。

八、报名及获取资格预审文件

1. 请投标申请人于 年 月 日 时至 年 月 日 时(北京时间，下同)，通过广州公共资源交易中心网(新建设工程新交易系统)上进行相关信息录入登记，登记成功并经确认后，通过广州公共资源交易中心系统下载资格预审文件等资料。投标申请人在购买资格预审文件前应先在广州公共资源交易中心办理企业信息登记及电子签章，办理详情参见广州公共资源交易网(<http://www.gzggzy.cn>)服务指南栏目。

九、担保要求

通过资格预审的投标申请人须在投标文件递交截止时间前递交投标担保（以招标文件规定为准）。

投标保证金：80 万元（大写：人民币捌拾万元整）。

投标保证金的形式：投标保证金可采用现金、银行汇票、银行本票、银行电汇、支票（现金支票、转账支票）、银行保函、保证保险、专业担保公司担保等形式。

十、提交资格预审申请文件时间、地点

1. 资格预审申请文件递交的截止时间为 年 月 日 时 分，投标申请人应在截止时间前通过广州公共资源交易中心(电子招标投标交易平台)递交电子资格预审申请文件。

2. 递交的电子资格预审申请文件必须进行加密。按照广州公共资源交易中心(电子招标投标交易平台)关于全流程电子化项目的相关指南进行操作。

3. 逾期上传或未按要求加密的资格预审申请文件，广州公共资源交易中心(电子招标投标交易平台)将予以拒收。

十一、本公告期限

本公告期限（5 个工作日）自 2025 年 月 日至 2025 年 月 日止。

十二、其他

本次招标公告同时在中国招标投标公共服务平台（<http://www.cebpubservice.com> /）、广东省招标投标监管网（<https://zbtb.gd.gov.cn/>）以及广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）（<https://gzggzy.cn/>）上发布。如公告修改内容不一致的，以广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）发布文本为准。

十三、联系事项

招标人：江门市广海湾经济开发区管理委员会

联系人：杨工

电话：0750-5588709

联系地址：江门市台山市赤溪镇鱼塘湾 1 号

邮编：529200

招标代理机构：广东省国际工程咨询有限公司

联系人：吴工

电话：020-83549690、19047139034

联系地址：广州市越秀区环市中路 316 号金鹰大厦 16 楼

邮编：510060

邮箱：wzy1436310863@qq.com

招标监督机构：台山市发展和改革局

联系人：高小姐

电 话：0750-5524025

地 址：台山市台城街道环北大道 26 号

邮 编：529000

附件 1:

联合体协议书

_____ (所有成员单位名称) 自愿组成联合体， 共同参加江门港广海湾港区鱼塘湾作业区物流中心通用码头综合开发项目特许经营（第二次）招标投标活动。现就联合体投标事宜订立如下协议。

1. _____为牵头人。
2. 联合体牵头人合法代表联合体各成员负责本项目招标投标文件编制和合同谈判活动，代 表联
合体提交和接收相关的资料、信息及指示，处理与之有关的一切事务，并负责合同实施阶 段的主办、
组织和协调工作。
3. 联合体牵头人代表联合体签署投标文件，联合体牵头人的所有承诺均认为代表了联合体各成
员。
4. 如中标，联合体各方应当共同与招标人签订《特许经营初步协议》、《特许经营协议》，并向招
标人承担连带责任。
5. 联合体各方分工如下：
_____(牵头人名称) 负责_____
_____(成员一名称) 负责_____
_____(成员二名称) 负责_____
_____(成员三名称) 负责_____
_____(成员.. 名称) 负责_____
6. 联合体各成员单位情况见下表：

企业名称	(牵头人名称)	(成员一名称)	(成员二名称)	(....)
企业性质	民营企业/国有企业	民营企业/国有企业	民营企业/国有企业	民营企业/国有企业
项目公司股 权情况	独资/控股	无/参股	无/参股	无/参股

注：①联合体牵头人在项目公司的股权比例需达到51%及以上。②按表格选项勾选相应内容。

7. 本协议书自签署之日起生效。
8. 本协议书一式 份，联合体成员和招标人各执一份。

牵头人名称：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

成员一名称：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

成员二名称：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

成员三名称：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

成员..名称：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

_____年____月____日

注：如联合体投标的，由联合体各方填写及盖章。单独投标的，无需提交本协议书。联合体成员家数不设限制，根据投标人自身情况填写。