

广州大学综合中心改造提升技术咨询及工程设计 招标公告

1. 招标条件

本招标项目：广州大学综合中心改造提升技术咨询及工程设计已由2506-440113-04-01-345920批准建设，项目业主为广州大学，建设资金来自财政资金，出资比例为100%，招标人为广州大学。项目已具备招标条件，现对该项目的技术咨询及工程设计进行公开招标。

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：广州大学综合中心改造提升技术咨询及工程设计

2.1.2 工程建设规模：本项目位于广州市番禺区外环西路230号广州大学综合中心（商业中心），改造总建筑面积40446平方米（含地下室面积5087平方米），包括广州大学综合中心A区、B区、C区、D区四个区，地上2-4层，地下1层带人防。综合中心主要承担着服务师生提供日常生活（如餐饮、商超、印务、维修、服装、照相、理发等）、酒店服务的功能。目前，综合中心整体对外出租，2025年底租赁合同到期（不含B区）。该综合中心建设完成于2005年，A区、B区已通过建筑消防验收。因各种客观原因，C区和D区未完成建筑工程的消防验收，地下室人防验收未通过。本次改造提升项目核心目标是要解决综合中心的竣工验收问题，因此整个咨询及设计任务的目标与原则是在准确摸清综合中心的现实状况，比对与规划设计的差异的基础上，以尽可能贴近原规划设计为导向，以最小的代价为原则，设计出改造更新的方案。（具体内容详见设计任务书）

2.1.3 工程建设地点：广州市番禺区外环西路230号广州大学综合中心（商业中心）

2.1.4 工程概算/建筑安装工程费：项目估算总投资7300万元（暂估价），其中：工程费用约6200万元（暂估价）。（以上费用仅为初步估算费用，如项目投资有所调整的，设计单位必须无偿配合。）

2.1.5 资金来源：财政资金。

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

投标人需根据相关资料、设计任务书要求，完成本项目技术咨询及设计等工作，包括但不

限于：

(1) 技术咨询工作：根本目的在于解决历史遗留的消防验收及人防问题，同时为后续改造提升设计提供必要的基础资料，受委托人必须重点围绕建筑消防等问题对楼宇现状进行详细彻底摸查。

技术咨询评估报告必须得出可否解决建筑消防验收及人防验收之历史遗留问题的结论。如果认为建筑消防的验收及人防验收通过是切实可行的，则应当提出明确的改造方案，并且列明相应的预估资金投入明细。

调查对象为：①广州大学综合中心 A、B、C、D 四个区全部消防系统（包括土建消防和经营性消防）及其相关的消防隐蔽工程情况；②广州大学综合中心 A、B、C、D 四个区的各个房间具体使用现状（包含是否存在违规改造）；③建筑安全情况（不含建筑结构安全鉴定）；④建筑漏水情况；⑤建筑给排水系统（含红线范围内的室外部分给排水）；⑥建筑电力系统；⑦建筑周边交通组织情况；⑧地下室及人防设备有关情况；⑨建筑综合管线有关情况以及红线范围内地下管线情况（含物探）；⑩红线范围内的树木情况；⑪其他后续设计所需要但未列明的。

调查方法：①对 A、B、C、D 四个区现有全部消防系统及消防设施进行现场勘察和摸查，并按“应检尽检”原则进行检测（消防系统及设备的检测，如需委托第三方进行，委托检测发生的费用由中标单位承担）。②对于 C 区和 D 区的消防系统现状，必须对照原始竣工图纸逐项进行核对，并且按照原建设时期的消防设计规范，在满足 C 区和 D 区一次消防验收要求前提下，完成广州大学综合中心 C 区 D 区消防改造设计，编制预算清单，完成并交付相应的消防评估报告。③对于 A、B、C、D 四个区，逐间核对现状装修及功能状况，对照原始竣工图对现状情况进行对比分析，对现有建筑消防设计、设施与设备的质量、安全隐患、地下室人防状况、电力系统、建筑防水情况、周边停车及交通情况等进行全面勘察和摸查，并编制评估报告。

配合验收。待综合中心升级改造完成后，中标单位必须配合委托单位完成现有建筑的一次消防及人防验收等的历史验收问题，包括但不限于提供施工及竣工图纸等资料。

应提交的咨询设计成果包括：整体工作方案、现状摸查报告（含人防相关内容）、消防评估报告（含消防改造方案和投资概算）。

(2) 工程设计：按学校要求的功能定位进行整体设计及优化，消防等验收整改内容应尽量纳入后续改造提升项目施工内，综合考虑项目的审批难度、后续的可实施性进行统筹设计。需配合完成酒店、商铺等第三方实施的精装设计的出图、审核、报建等工作。提供设计各阶段的概预算，编制详细的工程造价文件。需配合与市住建局、市规自局等部门的汇报及沟通协调，

完善提升改造方案，并配合完成前期报建手续。配合完成项目施工图审查等手续，以及改造提升全阶段的设计服务（包含各阶段必要的设计变更、设计交底、竣工验收），提供全过程设计咨询服务、协助完成竣工图的编制以及设计资料归档，承担政府主管部门审查而出现的反复修改工作以及其他配套服务，为完成本项目所需的其他工作，如设计过程中的沟通汇报、设计评审会等。

具体设计范围：总平面规划、建筑外立面设计（含玻璃幕墙）、室内装修设计（简装）、周边交通规划设计、屋面整体翻新设计、室外市政、园林工程、市政管线、管线综合平衡、安防设计、标识导引系统、防雷、环保工程及设备选型意见等，涵盖景观、建筑、结构、消防、给排水、防水、暖通、电气、设备、建筑智能化系统等各专业设计内容。

具体工作内容及要求详见本项目设计任务书及合同条款的有关约定。

计划施工工期:2年。（如施工期有所调整的，设计单位必须无偿配合。）

2.3 服务期限：技术咨询合同完成期限为 25 个日历天，工程设计合同完成期限为 80 个日历天。

2.4 最高投标限价为 240.00 万元。

其中：技术咨询费最高投标限价为：47.00 万元。

工程设计费最高投标限价为 193.00 万元。

技术咨询合同价为固定价，该合同价款包括现有消防设施设备的检测费和其他可能发生关费用。该固定总价实行总价包干，不因发生检测和其它费用事项而作调整，甲方不再另向乙方支付本技术咨询合同规定之外的任何费用。工程设计费为暂定价，报价包括工程设计费、竣工图编制费、编制详细工程造价文件所需全部费用。取费计算方案根据《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号），下浮率为 $(1 - \text{投标价} / \text{工程设计费最高投标限价}) * 100\%$ ，计费基数以财政投资评审或甲方选定的第三方评审单位最终审定工程预算费用为计算基数。若最终审定费用少于投标价的，按照最终审定费用支付；若最终审定费用超过投标价的，则按投标价（合同暂定价）支付。

3. 投标人资格要求

3.1 投标人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）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 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项资质。并在人员方面具有相应的设计能力：工程设计综合甲级资质；或建筑行业设计甲级资质；或建筑行业（建筑工程）专业设计甲级资质；或建筑设计事务所资质证书。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：1、国内申请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。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。

2、工程设计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、《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）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。

3、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。

3.3 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。

3.4 拟派项目负责人须具有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：1、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）确定。

2、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。

3.5 其它要求：

①投标人已按规定格式签名盖章《投标人声明》（见格式四）。

②投标人未出现以下情形：与其它投标人（除联合体成员外）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。

③投标人已在广州市住建行业信用管理平台建立企业信用档案，拟委派的项目负责人须是企业信用档案中的在册人员。《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/gzsjzyglfwzx/bszy/content/post_9116013.html）。

④未被列入拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单。

3.6 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__时__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）网站（<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__时__分至2025年__月__日__时__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）网站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：

本工程设未中标单位经济补偿。未中标单位经济补偿包含在中标价内，由中标人直接支付给其他投标人。中标人根据评标委员会对投标人的评审排序，在收到招标人的第一笔设计费后7天内分别向未中标单位支付经济补偿（含税金等）：

评审排序第2名5万元；

评审排序第3名4万元；

评审排序第4名3万元；

评审排序第5名2万元；

评审排序第6名1万元；

其余投标人费用自理。

注：1. 如果招标失败，则当次不向未中标单位支付经济补偿。2. 招标人和中标人有权在实施方案中参考使用获得经济补偿的所有投标方案成果的部分内容。3. 如果有效投标人不足6名，剩余的未中标单位经济补偿支付给中标人。

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 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（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）第 开标室。投标文件U盘（备用）应包含商务文件U盘、技术文件U盘各1个。递交投标文件U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（备用）递交时间、地点。（电子U盘及保密信封需按规定封装。投标人将数据刻录到U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（备用）。（电子U盘及保密信封需按规定封装。投标人将数据刻录到U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（备用）。投标人将数据刻录到U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（备用）。

5.3 投标文件解密时间为2025年 月 日 时 分至2025年 月 日 时 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 时 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。

7. 发布公告的媒介

本次招标公告同时在广州公共资源交易网（网址：<http://www.gzggzy.cn>）、中国招标投标公共服务平台（网址：<http://www.cebpubservice.com/>）、广东省招标投标监管网（网址：<http://zbtb.gd.gov.cn>）发布，本公告的修改、补充，在广州公共资源交易网发布。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 投标人可通过 <http://maps.baidu.com> 选择 satellite（卫星图象）等地图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：广州大学

联系人：陈老师

电话：020-39341573

地址：广州市番禺区广州大学城外环西路 230 号。

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》在广州市住房城乡建设局网站上公布的，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) 存在围标或串标情形的；
- (4) 在投标文件中提供虚假材料的；
- (5) 存在行贿情形的；

8.7 前期服务机构名称： 无

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。

8.8 本项目绿色建筑等级要求为：绿色建筑二星标准设计

9. 联系方式

招 标 人：广州大学

地 址：广州市番禺区广州大学城外环西路 230 号

联 系 人：陈老师

电 话：020-39341573

招标代理机构：建成工程咨询股份有限公司

地 址：广州市越秀区东风中路 318 号嘉业大厦 22 楼

联 系 人：钟工

电 话：020-83640115

交易服务机构：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

电话：020-28866000

网址：www.gzggzy.cn

招标监督机构：广州市建设工程招标管理办公室

地址：广州市天河区天润路 333 号

电话：020-28866220



招标单位：广州大学

招标代理机构：建成工程咨询股份有限公司

日期：2025年 月 日