

天河区柯木塱村城中村改造项目-首开区凤凰汇东侧地块复建安置集体物业商务楼工程（地上部分）设计项目 招标公告

1.1 招标目的

1.1.1 为了获得工程设计方案，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，确定最佳设计方案及其设计承包人。

1.2 项目概况

1.2.1 工程名称：天河区柯木塱村城中村改造项目-首开区凤凰汇东侧地块复建安置集体物业商务楼工程（地上部分）设计项目。

1.2.2 工程位置：广州市天河区凤凰街道广汕路以南。

1.2.3 工程范围：新建一栋复建安置集体物业商务楼（暂定项目名称：新柯木塱大厦），规划地上十七层，地下两层，总建筑面积约 31205 平方米，其中地上计容建筑面积约 20452 平方米，地下建筑面积约 10753 平方米（最终项目名称及数据以规划和自然部门审批为准）。地上部分规划建设主要功能为商业、办公、酒店的综合体。地下部分主要功能为停车库和设备用房，与南侧住宅地下室共同规划建设，不在本次设计招标范围内，但需进行技术对接及相互配合，保证图纸设计的一致。本次设计招标为地上部分。

1.2.4 规划用地文件：穗建综建复〔2025〕29 号、穗府函〔2025〕156 号。

1.2.5 项目批准文件：《广东省企业投资项目备案证》（项目代码：2507-440106-04-01-889776）。

1.2.6 资金来源：村自筹资金。

1.2.7 地上部分投资总额：约人民币 7760.12 万元。其中，工程建安费用：约人民币 6661.6816 万元；

1.2.8 招标内容：建筑方案设计、深化建筑方案设计、施工图设计、建筑信息模型（BIM）于施工图审查前的创建等。

1.2.9 工程建议施工日期为 2025 年 12 月，竣工日期为 2027 年 12 月。

1.3 前期服务机构

1.3.1 机构名称：广州市城建规划设计院有限公司。

[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）在投标人购买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。

1.4 投标资格

1.4.1 申请人与招标人过去 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 国内申请人须具备建设行政主管部门颁发的：

工程设计资质：具备以下①、②项设计资质之一：

①工程设计综合甲级资质；

②工程设计（建筑行业）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。

香港企业参加投标的，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）、《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、工程设计资质分级标准补充规定》（建设

[2001]178 号)和《工程设计资质标准》(建市〔2007〕86 号)填写。

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。

3、本次招标不接受联合体投标。

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。

1.4.4 申请人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信用档案中的在册人员。

1.4.5 申请人委派的项目负责人须具备一级注册建筑师或已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为香港建筑师注册管理局注册的建筑师资格。

[注释] 1、招标人编制招标文件时, 根据项目需要从下列资格中选一项:

一级/二级或以上注册建筑师或或已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为香港建筑师注册管理局注册的建筑师资格。(根据项目规模确定)。

注册土木工程师(岩土)或备案的业务范围相当于一級注册土木工程师(岩土)的香港专业人士(适用于单独招标的勘察项目)。

本专业(含相近专业)高级工程师或从事本专业工作 10 年以上的工程师。

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。

1.4.6 申请人委派的各专业负责人须满足招标人要求, 具体详见招标文件附录 1《投标申请表(投入人员承诺)》中的要求。

1.4.7 信誉要求: 未被纳入国家、市、区的失信联合惩戒名单且被限制参加建设工程投标的(具体名单以递交投标文件截止时间“信用广州”<https://credit1.gz.gov.cn/sgs/sgsXkNew> 公布的“失信黑名单——国家下发”为准。不包含

限制参加财政投资工程或政府投资工程的投标)。

注：因联合惩戒措施表述存在细微差别，惩戒措施与上文不完全一致但措施内容相同的，也应属于被限制参与相关项目的投标。

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，请登录广州公共资源交易中心交易平台网站(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公共资源交易中心交易平台网站发布。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一：

方式一、资格后审方式，由评标委员会负责资格审查；

~~方式二、评标时不进行资格审查，仅由投标人对自身满足资格条件作出承诺。中标候选人公示前，中标候选人提交资格审查资料给招标人，由招标人按照招标公告中对投标人投标资格的要求，进行中标资格复核。~~

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交易平台网站递交电子投标文件。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 提交投标文件光盘备用

投标文件光盘(备用)递交时间：2025年__月__日__时__分至 2025年__月

日__时__分；地点：_____第__开标室。（电子光盘需按规定封装。投标人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。）

1.6.4 投标人需同时递交定标文件纸质版和电子版（U 盘），递交时间及地点：与投标文件光盘（备用）递交时间及地点相同。（定标文件纸质版和电子版需按规定封装，投标前自行检查文件是否可以读取。）

1.6.5 逾期送达的投标文件，交易平台将予以拒收。

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）。所有投标人均应当准时在线参加开标。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：招标人不集中组织，由投标人自行考察。

1.8.2 地点：招标人不集中组织，由投标人自行考察。

1.9 费用

1.9.1 最高投标限价：本项目工程设计费最高投标限价总价为 247.169154 万元（其中包含建筑信息模型（BIM）技术应用费 35.800450 万元）。

设计费投标报价参照国家发展计划委员会、建设部 2002 年颁布的《工程勘察设计收费标准》及《粤建科（2019）12 号》、《穗建 CIM（2019）3 号》（设计阶段应用）等文件，下浮计取（其中专业调整系数 1.00、工程复杂程度调整系数 1.00、附加调整系数 1.00），下浮费率由投标单位结合企业经营成本并参照广东省和广州市相关文件的规定确认，但不能超过本项目招文确定上限价；投标总报价不得高于本项目最高投标限价。

1.9.2 财政投资项目应实行限额设计，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，编制初步设计概算原则上应控制在经批准的可行性研究报告中总投资以内。

1.9.3 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。中标价=工程勘察设计费总额+未中标单位经济补偿总额（未中标单位经济补偿包含在中标价内），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预付款后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——万元；—

评审排序第3名——万元；—

评审排序第4名——万元；—

评审排序第5名——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。

1.10 工期

1.10.1 设计工期：中标人应在设计合同签订后 10 个工作日内完成建筑方案修改，方案确定后 30 个工作日内完成深化方案设计，深化方案设计审查批准后 50 个工作日内完成施工图设计，施工图设计文件经审查发现问题后 10 个工作日内完成补充、修改。如果延误工期，承包人向发包人支付的误期损害赔偿费每天为最终设计合同价格的 0.3%；误期损害赔偿费的最高限额为最终设计合同价格的 30%。

1.11 其他事项

- 1.11.1 招标代理费用由招标人直接支付给招标代理机构，不占用设计费。
- 1.11.2 招标项目的电子地形图由投标人自行到广州市建设大马路 10 号广州市城市规划勘测设计研究院购买。投标人可通过 <http://maps.google.com> 选择 satellite（卫星图象）观察本项目的周边环境。
- 1.11.3 项目的其他情况在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。
- 1.11.4 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。
- 1.11.5 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，向招标人书面提出。

异议受理部门：广州市天河区凤凰街柯木塿股份合作经济联社

联系人：涂先生

电话：020-87026683

地址：广州市天河区凤凰街柯木塿榄元新街 12 号

- 1.11.6 本公告在广州公共资源交易网交易平台网站（网址：<http://www.gzggzy.cn>）、广东省招标投标监管网（网址：<http://zbtb.gd.gov.cn/login>）和中国招标投标公共服务平台（网址：<http://www.cebpubservice.com/>）发布，本公告的修改、补充，在交易平台网站发布。
- 1.11.7 《投诉处理决定书》和《行政处理决定书》在广州市住房和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。
- 1.11.8 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，将被拒绝一定时期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）存在串通投标情形的；
 - （3）存在弄虚作假骗取中标情形的；
 - （4）其他（有则添加，无则删除）。

1.12 招标人

1.12.1 名称: 广州市天河区凤凰街柯木塿股份合作经济联社

1.12.2 邮政编码、地址: 广州市天河区凤凰街柯木塿榄元新街 12 号

1.12.3 电话(手机)号码: 020-87026683

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: 中晟建设管理有限公司

1.13.2 邮政编码、地址: 510700、广州市天河区广汕一路 332 号 1 号楼

1.13.3 电话(手机)号码: 020-83224922、15918570288

1.13.4 传真号码: /

1.13.5 电子邮箱: 350891746@qq.com

1.14 交易服务机构

1.14.1 名称: 广州公共资源交易中心

1.14.2 邮政编码、地址: 510630、广州市天河区天润路 333 号

1.14.3 电话(手机)号码: 020-28866000

1.14.4 传真号码: 020-28866095

1.14.5 网址: http://ggzy.gz.gov.cn

1.15 招标管理机构

1.15.1 名称: 广州市柯木塿经济发展有限公司

1.15.2 邮政编码、地址: 510000 广州市天河区榄元新街 12 号 101 房(仅限办公)

1.15.3 电话号码: 020-87039160

1.15.4 传真号码: /