

金融城东区车陂村集体物业复建项目 代建管理服务

招 标 公 告

招标人：广州市天河区车陂街车陂股份合作经济联社

招标代理：广东省工程监理有限公司

日期：2025年8月



金融城东区车陂村集体物业复建项目代建管理服务 招标公告

1. 招标条件

本招标项目金融城东区车陂村集体物业复建项目代建管理服务已由广州市天河区发展和改革委员会（项目代码 2402-440106-04-01-220249）批准建设，建设资金来自自筹资金，出资比例为 100%，本项目招标人为广州市天河区车陂街车陂股份合作经济联社。项目已具备招标条件，现对该项目的代建服务进行公开招标。

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：金融城东区车陂村集体物业复建项目代建管理服务。

2.1.2 工程建设地点：广州市天河区。

2.1.3 工程建设规模：本项目总建筑面积 284350.10 平方米，其中：

地块一建筑面积约 65841.10 m²，地下车库建筑面积 18120 m²，地上建筑面积 47721.10 m²（其中商业建筑面积 4360 m²，办公建筑面积 36492.10 m²，公服 5360 m²，不计容骑楼架空 1509 m²）； am；

地块二建筑面积约 66677 m²，地下建筑面积 14602 m²（其中地下商业建筑面积 2000 m²，地下车库建筑面积 12602 m²），地上建筑面积地上 52075 m²（其中精品酒店建筑面积 20000 m²，星级酒店建筑面积 15000 m²，餐饮建筑面积 13111 m²，不计容骑楼架空 3964 m²）；酒店塔楼总高 140.00m，屋面高度 134.40m；商业裙房高 24m；

地块三建筑面积约 70372 m²，地下建筑面积 23654 m²（其中地下商业建筑面积 8900 m²，地下车库建筑面积 14754 m²），地上建筑面积 46718 m²；

地块四建筑面积约 81460 m²，地下建筑面积 23580 m²，地上建筑面积 57880 m²；

具体内容以招标人提供的有关资料为准。

2.2 招标范围：

2.2.1 标段划分：本项目设 1 个标段。

2.2.2 招标内容：项目勘察、设计、监理、施工、招标、采购、验收、移交、保修等项目实施过程管理及代建管理服务过程中各种手续的报审工作。从初步设计文件开始

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代建服务统筹管理工作，包括在项目决策阶段；在项目实施阶段，招标管理、设备材料采购管理、施工建设管理、投资控制和竣工验收等工作，并对工程项目进行质量、安全、进度、投资、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各种手续的报审管理工作。

2.2.3 投资总额：工程估算总投资金额：229999.3 万元。

2.2.4 项目代建管理服务期限：合同签订之日起至本项目全部工程竣工并完成竣工联合验收且保修期满两年时止。

2.2.5 项目代建服务最高投标限价：1447.46 万元。

3. 投标人资格要求

3.1 本次招标要求投标人须具备以下资质之一：

3.1.1 投标人参加投标的意思表达清楚，投标人代表被授权有效。

3.1.2 投标人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）部门核发的法人营业执照或各级登记管理机关颁发的事业单位法人证书，按国家法律经营。

3.1.3 投标人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。

3.2 拟担任本项目代建服务工作的项目负责人及技术负责人要求：

3.2.1 项目负责人需具备以下任意一种资格：

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；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符合本招标项目对项目负责人要求的香港专业人士。

3.2.2 技术负责人：

具有工程类相关专业中级或以上职称。

注：①3.2 中的所提供的人员需提供身份证、相关证书证明资料、投标截止时近 3 个月任意 1 个月投标人单位为其购买的社保证明文件。②原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”。③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。④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。电子证书下载、签字等具体操作流程可查阅相关文件。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应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。

3.3 其他要求：

（1）本次招标不接受联合体投标。

（2）投标人在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）企业库已办理企业信息登记。

（3）投标人已按照招标文件要求的格式签署盖章的《投标人声明》（格式见招标公告附件 1）。

（4）投标人未出现以下情形：与其他投标人的单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的。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。（按投标人提供的《投标人声明》进行评审）

注：未在招标公告第 3 条单列的投标人资格要求条件，不作为资格审查不合格的依

据。

4. 招标文件的获取

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>）（电子招标投标交易平台）下载电子招标文件及相关资料。

4.2 本项目采用资格后审方式。

5. 发布招标公告、递交投标文件时间、开标时间

5.1 发布招标公告开始日期（含本日）为：____年__月__日__时__分。

发布招标公告截止日期（含本日）为：____年__月__日__时__分。

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。招标公告发布之日起计算编制投标文件时间，编制投标文件的时间不得少于 20 天。如招标人需发布补充公告的，以最后发布的补充公告的时间起计算编制投标文件时间。

5.2 投标文件递交的截止时间（投标截止时间，下同）为____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）数字交易平台（<http://www.gzggzy.cn>）递交电子投标文件。投标人应在递交投标文件截止时间前，登陆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。详见广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易网站（网址：<http://www.gzggzy.cn>）。

5.3 递交备用投标文件电子光盘或 u 盘的规定：本项目具体的招投标活动日程安排及场地安排以广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站中“建设工程”→“项目查询（日程安排、答疑纪要）”公布的为准。电子光盘或 u 盘需按规定封装。投标人在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，否则因不能读取导致的后果由投标人自行承担。

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。逾期未上传成功的电子投标文件，招标人拒绝接收。逾期或未在指定地点递交投标文件光盘或 u 盘的，招标人拒绝接收其投标文件光盘或 u 盘。

5.5 开标时间：2025 年__月__日__时__分。地点：本项目具体的招投标活动日程安排及场地安排以广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站中“建设工程”

→ “项目查询（日程安排、答疑纪要）” 公布的为准。

5.6 递交投标文件截止时间与开标时间是否有变化，请密切留意补充公告和招标答疑中的相关信息。递交投标文件截止时间后，开标时间因故推迟的，相关评标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）网站（网址：<http://www.gzggzy.cn>）、广东省招标投标监管网站（网址：<http://zbtb.gd.gov.cn/>）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、补充在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站发布。本公告在其他法定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）网站发布的文本为准。

7. 其他

7.1 投标人和中标候选人的重大变化告知义务

投标人发生可能影响其资格条件或者招标公正性的重大变化、中标候选人的经营、财务状况发生较大变化或者存在违法行为的（包括但不限于：合并、分立、破产、重大财务变化、项目负责人等主要人员变化、被责令关闭、被吊销营业执照、被暂扣安全生产许可证、一定期限内被禁止参加依法必须招标项目的投标等情形），应当及时书面告知招标人。

7.2 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。

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. 联系方式

招标人名称：广州市天河区车陂街车陂股份合作经济联社

地址：广州市天河区车陂美东街 28 号

联系人：苏先生 电 话：020-82161155

招标代理机构：广东省工程监理有限公司

地址：广州市荔湾区流花路 85 号

联系人：赖工、黄工 电 话：020-86673560

异议受理部门：广州市天河区车陂街车陂股份合作经济联社

地址：广州市天河区车陂美东街 28 号

联系人：苏先生 电 话：020-82161155

招标监督机构：广州市车陂经济发展有限公司

监管电话：020-82161155

地址：广州市天河区车陂美东街 28 号

附件一：投标人声明

投标人声明

广州市天河区车陂街车陂股份合作经济联社：

本公司就参加金融城东区车陂村集体物业复建项目代建管理服务投标工作，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；

五、本公司承诺，中标后严格执行安全生产相关管理规定。

六、本公司承诺，如我司中标，我司将严格按照合同和招投标文件规定履行义务，并同意招标人将其履行合同、招投标文件义务的履约情况和不诚信行为（包括但不限于由招标人作出的违约责任处理决定等）在招标人网站和建设项目业主网站及其他媒体上公开披露，由此造成的一切损失和不利后果均由我司自行承担。

七、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”。）

本公司违反上述保证和承诺，或本声明陈述与事实不符，一经查实将按相关规定进行信用记录。本公司对失信行为产生的一切后果已知悉。其中，本声明陈述与事实不符，属于弄虚作假骗取中标，将依法接受监管部门的处罚。

特此声明。

声明企业：_____（企业公章）

法定代表人（签名或盖章）：

项目负责人（签名或盖章）：

年 月 日