

广州市天河智谷大观村复建安置房项目初  
步设计服务（含基坑施工图）

# 招 标 公 告

招 标 单 位：广州大观天成城建开发有限公司

招标代理单位：公诚管理咨询有限公司

日 期：2025 年 8 月



# 招标公告

## 1.1 招标目的

1.1.1 为了获得工程勘察设计方案，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，确定最佳勘察设计方案及其勘察设计承包人。

## 1.2 项目概况

1.2.1 工程名称：广州市天河智谷大观村复建安置房项目初步设计服务（含基坑施工图）。

1.2.2 工程位置：本工程位于广州市天河区大观村。

1.2.3 工程范围：项目规划总用地面积约为 28,171.00 平方米，包含“北地块”和“南地块”两个地块，项目容积率为 4.00，规划总建筑面积约为 170,080.63 平方米，其中计容建筑面积约 112,684.01 平方米，不计容建筑面积约 57,396.62 平方米，主要建设住宅约 101,517.12 平方米（含奖励面积 12,936.00 平方米）、公共服务设施配套、地下车库（约 851 个可售车位和约 250 个人防车位）及其他室外工程。

项目“北地块”用地面积约为 18,568.00 平方米，规划总建筑面积约为 112,103.12 平方米，其中计容建筑面积约为 74,272.00 平方米，不计容建筑面积约为 37,831.12 平方米；“南地块”用地面积约为 9,603.00 平方米，规划总建筑面积约为 57,977.51 平方米，其中计容建筑面积约为 38,412.01 平方米，不计容建筑面积约为 19,565.50 平方米。

建设规模及指标最终以政府相关部门的批复及招标选定方案为准，甲方有权根据相关批复意见进行调整。

1.2.4 规划用地文件：/。

1.2.5 项目批准文件：2502-440106-04-01-432994。

1.2.6 资金来源：企业自筹资金。

1.2.7 投资总额：建设投资总额约为人民币 93623.40 万元，其中建安工程费约为人民币 75732.60 万元。

1.2.8 招标内容：根据基础资料完成本项目立项范围内所有建设内容的初步设计阶段的全部

设计工作（含基坑施工图），在项目总投资控制下，严格按照招标人的要求进行限额设计，配合招标人做好全过程成本控制要求。工作内容包括但不限于：

1、设计阶段：

设计阶段包括但不限于方案深化阶段、初步设计阶段（含概算编制）、基坑设计阶段。设计深度需满足政府主管部门的报批要求并获得相关部门的批复，初步设计需通过业主组织的初步设计评审，基坑设计施工图需满足相关施工图审查。

2、服务范围：

（1）包含项目建设用地范围内的总平面设计，包括但不限于总平面布置、竖向设计、交通组织、道路设计、室外停车场设计、园林景观及室外工程设计（包括但不限于土石方设计、基坑设计、管线工程设计、场地排水及雨水收集设计、市政道路及管网衔接、政府移交场地标高至总图标高的场地平整、回填设计）；

（2）建筑主体专业设计包括建筑、结构（含装配式）、给排水、电气、暖通、智能化系统、外立面及幕墙深化设计、地下室及人防设计（人防设计根据民防部门的审核意见及指标执行）、基坑支护、节能设计、燃气设计、绿色建筑、海绵城市等设计；

（3）完成总体规划和方案设计，方案设计图纸，并制作符合政府部门要求的规划意见书与设计方案报批文件，协助甲方进行报批工作；

（4）根据政府部门的审批意见在本合同约定的范围内对设计方案进行修改和必要的调整，以通过政府部门审查批准；

（5）配合甲方进行人防、消防、交通、绿化及市政管网等方面的咨询工作；

（6）负责完成人防、消防等规划方案，协助甲方完成报批工作；

（7）负责完成并制作建筑、结构、给排水、暖通空调、电气、动力、室外管线综合等专业的初步设计文件，设计内容和深度应满足政府相关规定；

（8）初步设计文件完成后，送甲方审查认可，并按规定报主管部门批准；

（9）编制项目总概算（含所有专业、专项），负责有关解释和修改，并由注册造价工程师签字及盖章，应根据审批后的初步设计调整项目总概算。项目总概算须通过甲方的审核，并通过有关部门审批，确定项目总概算；

（10）配合甲方组织并完成初步设计评审、特殊消防设计评审会（如有）、工艺评审（如有）等评审；

（11）根据甲方的要求完成限额设计。

3、基坑施工图：应在确保基坑支护安全的条件下，做到经济合理、节约工期、就近选材。乙方应结合工期因素的考虑，方案设计阶段应提供 3 个方案进行比选，尽快完成稳定的基坑支

护方案，完成设计与评审工作，提供建设单位用于基坑支护工程施工。设计单位应组织基坑支护设计专家评审会，相关费用已包含在合同设计费总额之中。

4、配合编制宣传图册，面向甲方、村及政府部门开展研讨会、宣传动员及答疑会等。

5、其它工作

（1）技术配合工作：甲方后续各类（含招标）工作配合服务等。

（2）报建配合工作：完成各类报建配合、协调工作等。报建及村用地报批等配合工作需专人负责。

（3）设计文件修改、完善工作：乙方应根据政府相关行政主管部门、行业主管部门的审批意见无条件地、无偿修改、完善各阶段的设计成果文件，确保其设计内容及深度应满足政府相关规定及审批要求；乙方应根据初步设计审查、概算审查、甲方的设计评审、甲方组织的专业人士的意见对设计成果文件进行修改、完善。

（4）报批配合工作：按照建设方案联审决策审批（如有）要求，配合建设方案联审决策审批（如有）、行业主管部门审批等相关工作，并就前述审批工作为甲方提供咨询及报建服务等。

（5）初步设计管理：对其设计工作范围内的专业乙方全面全方位管理，确保各专业之间的设计界面和工作内容清晰、避免设计重复或交叉，总体协调确保各专业各阶段设计成果有效对接，保证本合同工程各专业接口及与周边工程良好衔接。

以上具体要求以设计任务书为准。

1.2.9 工程计划开工日期为 2025 年\_\_月，竣工日期为 2028 年\_\_月。

1.2.10 本项目绿色建筑等级要求为：二星级及以上。

### **1.3 前期服务机构**

1.3.1 机构名称：广东国仕工程咨询有限公司（前期可行性研究报告编制单位）。

[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。

注：本项目不接受前期服务机构投标。

### **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 国内申请人须具备行政主管部门颁发的有效期内的工程设计综合甲级资质，或工程设计建筑行业甲级资质，或工程设计建筑行业（建筑工程）专业甲级资质，或具备相应承接能力的建筑设计事务所资质，或已备案的香港企业。

[注释] 1、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）、《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）、《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。

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）和《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）、《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）、《住房和城乡建设部办公厅关于做好有关建设工程企业资质证书换领和延续工作的通知》（建办市〔2023〕47 号）、《广东省住房和城乡建设厅关于做好有关建设工程企业资质证书换领工作的通知》（粤建许函〔2024〕124 号）、《广州市住房和城乡建设局关于建设工程企业资质证书换领工作的通知》（穗建审批〔2024〕242 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满足本项目要求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](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资料扫描件。香港企业投标的，还需持有在香港进行商业登记的证明文书。

4、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（招标公告第 1.4.1 条、第 1.4.2 条要求）的国内企业进行合作设计。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（招标公告第 1.4.1 条、第 1.4.2 条要求）的国内企业进行合作设计。
- 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。

注：企业信用档案取自投标截止时间投标人在广州市住建行业信用管理平台内的信息，投标人无需提交相关资料，若招标人延长递交投标文件截止时间的，信用档案信息的评审时点也相应延长。（信用档案办理详见《广州市住建行业信用管理平台勘察企业信息录入办理指引》[https://zfcj.gz.gov.cn/zwgk/zsdwxxgkzl/gzszyglfwzx/bszy/content/post\\_9759311.html](https://zfcj.gz.gov.cn/zwgk/zsdwxxgkzl/gzszyglfwzx/bszy/content/post_9759311.html)、《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/gzszyglfwzx/bszy/content/post\\_9116013.html](http://zfcj.gz.gov.cn/zwgk/zsdwxxgkzl/gzszyglfwzx/bszy/content/post_9116013.html)）。

- 1.4.5 申请人委派的项目负责人须具备 **壹级注册建筑师** 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相当于壹级注册建筑师的香港专业人士。香港企业独立参加投标的，须提供香港建筑师注册管理局注册的建筑师证书扫描件并提供在广东省住房和城乡建设主管部门备案证明扫描件。

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 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。

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。

③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”或各省规定的查询渠道查询持证人注册信息，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。

#### 1.4.6 信誉要求：

(1) 申请人未被列入拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单。

(2) 申请人未被纳入国家、市、区的失信联合惩戒名单且被限制参加建设工程投标的（具体名单以递交资格预审申请文件截止时间“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。

#### 1.4.7 本项目不接受前期服务机构投标。

### 1.5 招标文件的获取及资格审查

1.5.1 公告发布时间：\_\_年\_\_月\_\_日\_\_时\_\_分至\_\_年\_\_月\_\_日\_\_时\_\_分（北京时间，下同），凡有意参加投标者，请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（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交易集团有限公司（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\_\_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）交易平台网站递交电子投标文件。投标人完成电子投标上传后，广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）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。按照广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）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：投标文件截止时间前 15 分钟， 地点：广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）（广州市天河区天润路 333 号）开标室（与系统公布的开标地点一致）。（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 逾期送达的投标文件，交易平台将予以拒收。

1.6.5 在规定的投标截止时间，递交投标文件的申请单位不足 3 名时，为招标失败，招标人分析招标失败原因，修正招标方案，报有关管理部门核准后，重新组织招标。

### 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：\_\_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广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易平台发布的相关操作指引。

1.7.2 递交投标文件、办理投标登记手续及开标时间、开标地点等，请登录广州公共资源交易中心网站首页，点击“服务指南”专栏中的“交易活动安排”，输入项目编号即可查询（投标截止时间与开标时间是否有变化，请密切留意招标答疑中的相关信息，截标后，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）。

### 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 最高投标限价总价：工程设计费投标限价为 3400000.00 元。

**注：投标人的投标总报价不超过招标人公布的最高投标限价。投标总报价超过最高投标限价的投标文件将作无效标处理。**

1.9.2 本项目要求实行限额设计，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，初步设计概算应控制在经批准的可行性研究报告中总投资以内。

1.9.3 本项目**不设置未中标单位经济补偿。**

## 1.10 工期

1.10.1 设计工期：中标人应在设计合同签订后 30 日内完成初步设计。

## 1.11 其他事项

1.11.1 招标代理费用由中标人支付给招标代理机构。

1.11.2 投标人可通过 <http://map.baidu.com> 选择（地球模式）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 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：广州大观天成城建开发有限公司

联系人：莫先生

电话：020-87041506

地址：广州市天河区软件路 11 号 9 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。**

1.11.6 本公告在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（网址：htt

p://www.gzggzy.cn)、广东省招标投标监管网(网址: https://www.gdzwfw.gov.cn/ztbjg-portal/#/index)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、行贿情形的;

(4) 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;

(5) 存在因过错行为被生效法律文书认定承担违约或侵权责任的。

## 1.12 招标人

1.12.1 名称: 广州大观天成城建开发有限公司

1.12.2 地址: 广州市天河区软件路 11 号 9 楼

1.12.3 电话: 15920991682

## 1.13 招标代理机构

1.13.1 名称: 公诚管理咨询有限公司

1.13.2 邮政编码、地址: 510000、广州市天河北路 423 号远晖商厦 8 楼

1.13.3 项目负责人: 黄德兴、唐苏辉、巫克纯、刘玉凤、宋晋刚

1.13.4 联系人及电话(手机)号码: 15920177102

1.13.5 电子邮箱: gczxhdxing@163.com

## 1.14 交易服务机构

1.14.1 名称： 广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）

1.14.2 邮政编码、地址： 510000、广州市天河区天润路 333 号 4 楼

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://www.gzggzy.cn>

#### **1.15 招标管理机构**

1.15.1 名称： 广州市天河区建设工程招标管理办公室

1.15.2 邮政编码、地址： 510000、广州市天河区黄埔大道中 166 号 210 室

1.15.3 电话号码： 020-85536908

1.15.4 传真号码： /