

天河区柯木塱村城中村改造项目-首开
区凤凰汇西侧地块复建安置房及配套设
施工程勘察及初步设计服务

招标公告

招 标 人：广州市天投城市更新有限公司

招标代理机构：建成工程咨询股份有限公司

日 期：2025年8月



天河区柯木塿村城中村改造项目-首开区凤凰汇西侧地块复建安置房及配套 设施工程勘察及初步设计服务招标公告

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：天河区柯木塿村城中村改造项目-首开区凤凰汇西侧地块复建安置房及配套设施工程勘察及初步设计服务。

1.2.2 工程位置：位于广汕路以南，凤凰汇商业中心以西。

1.2.3 工程范围：项目规划用地面积约为 44441.7 平方米，其中可建设用地为 36554.96 平方米、绿化用地面积 7886.74 平方米。用地性质为二类居住兼容商业用地。本次招标范围为居住建筑，总建筑面积约为 16.5 万平方米(另复建物业的地上及地下建筑不在本次招标范围)。地块容积率 ≤ 4.2 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑限高 85-100 米。项目主要建设内容包括安置房、小区内道路绿地、公共服务配套设施等，最终以经审查的初步设计为准。

1.2.4 规划用地文件： / 。

1.2.5 项目批准文件： 2406-440106-04-01-554447 。

1.2.6 资金来源： 企业自筹资金 。

1.2.7 投资总额： 估算总投资约 12 亿元，其中工程费用约 79200 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勘察及方案至初步设计阶段的全部设计工作，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。同时设计应满足《广州市城中村改造项目改造主体工作评估实施细则(试行)》中“良好”或以上档次标准，结合后续工作需求落实模块化建筑设计(如有)，包括但不限于：

1、勘察工作范围包括：本项目规划红线图范围内所需的所有勘察工作，暂估地质勘察工程量约 5200m(最终工程量以实际发生为准)，包括但不限于初步勘察、详细勘察、土洞溶洞探测、土壤氡检测、单孔简易抽水试验、波速试验、地下管线探测等工作。

2、设计范围包括：本项目全部方案设计至初步设计阶段的设计工作，设计深度需满足政府主管部门初步设计报批深度的要求，包括场地的基坑支护设计、地基及软基处理设计、建筑方案设计、初步设计、概算编制、因政策变化或相应外部条件改变带来的相应设计工作、总控协调工作(如有)、与本项目初步设计阶段相关的设计等工作。具体如下：

(1) 设计主要阶段工作内容包括但不限于：总平面规划、建筑、结构、人防、消防、给排水、

电气、智能化、暖通、室内、电梯、安防、导向标识、防雷、充电桩、幕墙、泳池（如有）、隔音、室外市政（含外电、燃气、外水等）、园林景观、泛光照明、树木保护、交通分析、基坑支护、市政管线、管线综合平衡、设备选型建议等专业内容。

（2）建筑节能新技术的应用及设计：包括但不限于节能、环保、绿色建筑、海绵城市等专项工程设计及提供主要设备材料表和技术需求书。本项目居住建筑执行二星级及以上绿色建筑标准。按照广州市绿色建筑和建筑节能管理规定开展设计工作提交绿色建筑设计专题报告（包括本项目采用绿建标准进行设计的论证报告及造价分析），确保达到要求的星级标准设计。

（3）BIM 技术应用：按照勘察及初步设计任务书的要求开展方案及初步设计阶段的 BIM 技术应用工作。

（4）设计方案报审工作：在编制设计方案过程中，根据招标人需求对实际功能布局进行深化优化，在现行政策规定下完成方案编制及报审（具体以招标人要求及规划报建主管部门最新政策要求为准）。

3、概算编制工作：

完成本项目范围内方案比选估算、工程概算编制等造价文件的编制及相关配合报审（含财政评审）工作，细化设计过程的投资控制工作要求，包括分解、落实、反馈各阶段、各专业技术经济指标、限额设计量化指标。

4、配合编制宣传图册，面向招标人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：招标人后续各类（含招标）工作配合服务等。

（2）报建配合工作：立项（含可研）范围内综合管线规划设计报批、建筑设计方案审查等的所有用地、规划、建筑、技术、管线、专项等各类报建配合、协调工作、套图等。报建配合工作需专人负责。

（3）设计文件修改、完善工作：投标人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，确保其满足相关的审批要求；投标人应根据初步设计审查、概算审查、招标人的设计评审、招标人组织的专业人士的意见对设计成果文件进行修改、完善。

（4）装配式建筑设计、装配化装修及模块化设计：装配率需满足广州市住房和城乡建设局相关规定的要求。

（5）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招标人提供咨询服务等。

（6）勘察及初步设计总承包管理：对其设计工作范围内的专业设计单位全面全方位管理，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。

具体要求以最终招标公告发布的设计任务书为准。

1.2.9 计划总工期 30 个月，具体开工日期以总监理工程师发出的开工令为准。

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： / 。

[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）在发布招标公告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（如联合体投标，含联合体各方）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 国内申请人须同时具备建设行政主管部门颁发的有效期内的（1）、（2）资质证书。

（1）工程勘察资质：（以下资质条件之一）

①工程勘察综合甲级资质；

②工程勘察专业类（岩土工程）甲级资质；

③工程勘察专业类[岩土工程（勘察）甲级资质。

（2）工程设计资质：（以下资质条件之一）

①工程设计综合资质甲级；

②建筑行业设计甲级资质；

③建筑行业（建筑工程）专业设计甲级资质；

④建筑设计事务所资质。

[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）、《住房和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、工程勘察、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）、《住房和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.htm1）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、本次招标接受联合体投标。联合体投标的，应满足下列要求：申请人可以组成联合体投标，并签订联合体共同投标协议（联合体共同投标协议应明确约定各方拟承担的工作和责任。投标登记截止后联合体增减、更换成员的，其投标无效）。以具有符合本招标项目要求的工程设计资质的一方为牵头人。联合体各方（包括牵头人及联合体成员）不得再单独或与其他单位组成联合体参与本项目投标。由同一专业资质单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级。

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（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（2）条要求）的国内企业进行合作设计。

1.4.4 申请人（如联合体投标，含联合体各方）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企业（如联合体投标，指牵头人）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》http://zfcj.gz.gov.cn/zwgk/zsdwxxgkz1/gzsjzyglfwzx/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/gzsjyglfwzx/bszy/content/post_9116013.html）。

- 1.4.5 申请人（如联合体投标，指牵头人）委派的项目负责人须具备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，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。

注：①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。

②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。

③香港专业人士须提供执业证书及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备案证明资料的扫描件。

- 1.4.6 信誉要求：申请人（如联合体投标，含联合体各方）未被列入拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单。

[注释] 招标人可以对申请人的严重失信行为等情况予以评审。

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 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）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（或U盘）备用

投标文件光盘或U盘（备用）递交时间：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）（广州市天河区天润路333号）第__开标室。（电子光盘或U盘需按规定封装。投标人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。）

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：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。

1.8 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（含税）：人民币 10246948.40 元，其中，分项限价（含税）：①工程勘察费投标限价 764400.00 元；②地下管线探测费投标限价 180000.00 元；③工程设计费投标限价为 8934598.40 元；④BIM 技术应用费（方案及初步设计阶段）投标限价为 367950.00 元。投标人的投标总报价及各分项报价均不超过招标人公布的最高投标限价总价或相应分项限价。投标总报价超过最高投标限价总价或各分项报价超过相应分项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：具体工期以招标人要求为准。

1.10.2 勘察工期：具体工期以招标人要求为准。

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。

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 项目的其他情况在勘察及初步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，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：广州市天投城市更新有限公司

联系人：胡工

电话：020-80922912

地址：广州市越秀区流花路 117 号流花展贸中心 15 号馆 3 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：<http://www.gzggzy.cn>）、广州国企阳光采购信息发布平台（网址：<http://ygcg.gzggzy.cn/p92/index.html>）、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。

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招标人后续工程投标。（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）出让投标资格的；

（3）存在围标或串通投标情形的；

（4）在投标文件中提供虚假材料的；

（5）存在行贿情形的；

（6）存在少放、不放业绩、奖项等客观评审资料，减少自身竞争力情形的；

（7）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；

（8）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：广州市天投城市更新有限公司

1.12.2 地址：广州市越秀区流花路 117 号流花展贸中心 15 号馆 3 楼

1.12.3 电话：020-80922912

1.13 招标代理机构

1.13.1 名称：建成工程咨询股份有限公司

1.13.2 邮政编码、地址：510030、广州市越秀区东风中路 318 号 22 楼

1.13.3 电话（手机）号码：020-83630072

1.13.4 电子邮箱：gzjiancheng@vip.sina.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 305 室

1.15.3 电话号码：020-85536908

1.15.4 传真号码：/