

广州市黄埔区龙湖街埔联片区城中村改造
项目 AZ-04 地块、AZ-06 地块、AZ-08 地块
监理服务

招标公告

招标单位：广州开城联晟城市开发投资有限公司

招标代理单位：广州天行咨询服务有限公司

日期：2025 年 9 月



广州市黄埔区龙湖街埔联片区城中村改造项目 AZ-04 地块、AZ-06 地块、AZ-08 地块监理服务招标公告

1. 招标条件

本招标项目 广州市黄埔区龙湖街埔联片区城中村改造项目 AZ-04 地块、AZ-06 地块、AZ-08 地块 已由广州市黄埔区发展和改革局以 广东省企业投资项目备案证（项目代码：2502-440112-04-01-235689、2502-440112-04-01-918375、2502-440112-04-01-388399） 批准建设，项目业主为 广州开城联晟城市开发投资有限公司，建设资金来自 国有资金，出资比例为 100%，招标人为 广州开城联晟城市开发投资有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目的监理进行公开招标。

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：广州市黄埔区龙湖街埔联片区城中村改造项目 AZ-04 地块、AZ-06 地块、AZ-08 地块监理服务

2.1.2 工程建设规模：总用地面积约 81260（不含幼儿园）平方米（详见建设用地规划红线图），用地性质为 R2 二类居住用地，容积率[AZ-04 地块：3.39（住宅及幼儿园整地块容积率，其中幼儿园建筑面积 $\geq 4700\text{ m}^2$ ），AZ-06 地块：4.38，AZ-08 地块：4.43]，预计总建筑面积为 509,941 平方米（不含幼儿园），计容总建筑面积约 355,090 平方米，密度 $\leq 28\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑高度 ≤ 120 米，裙楼 1 层，住宅塔楼 1 至 32 层。建设内容包括住宅、地下车库、配套商业、公建配套等（具体规划指标以政府最终批复的规划条件为准）；

其中，AZ-04 地块：本项目位于广州市黄埔区环九龙湖地区东侧，西临永九快速路，东临庆远二路，北侧临凤仁二路。总用地面积约 21680（不含幼儿园）平方米，容积率 3.39（住宅及幼儿园整地块容积率，其中幼儿园建筑面积 $\geq 4700\text{ m}^2$ ），预计总建筑面积为 134400 平方米（不含幼儿园），计容总建筑面积约 92590.00 平方米（不含幼儿园），建筑密度 $\leq 28\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑高度 ≤ 100 米，裙楼 1 层，住宅塔楼 1 至 32 层。建设内容包括住宅、地下室车库、公建配套等，具体以政府批复的规划条件为准。

AZ-06 地块：本项目位于广州市黄埔区龙湖街北部埔心村，东至庆远三路，南至五居里大街，西至庆远二路，北至凤仁二路。总用地面积约 32165 平方米，用地性质为 R2

二类居住用地，容积率 4.38，预计总建筑面积为 200569 平方米，计容总建筑面积约 141000 平方米，建筑密度 \leq 28%，绿地率 \geq 35%，建筑高度 \leq 120 米，裙楼 1 层，住宅塔楼 1 至 32 层。建设内容包括住宅、地下室车库、其他商业服务设施、公建配套等，具体以政府批复的规划条件为准。

AZ-08 地块：本项目位于广州市黄埔区龙湖街北部埔心村，东至庆远三路，南至凤仁一路，西至庆远二路，北至五居里大街。总用地面积约 27415 平方米，用地性质为 R2 二类居住用地，容积率 4.43，预计总建筑面积为 174972 平方米，计容总建筑面积约 121500，建筑密度 \leq 28%，绿地率 \geq 35%，建筑高度 \leq 120 米，裙楼 1 层，住宅塔楼 1 至 32 层。建设内容包括住宅、地下室车库、公建配套等，具体以政府批复的规划条件为准。

2.1.3 工程建设地点：广州市黄埔区龙湖街道埔心村。

备注：根据本项目用地红线图，本项目 AZ-04 地块、AZ-06 地块、AZ-08 地块属于相邻地块且可用连续围墙围蔽，符合广州市建设工程招标管理办公室发布的《关于合并和预选招标相关问题的指引(试行)》的规定，现将上述三个地块视为建设地点相同项目，以一个整体项目进行招标。

2.1.4 工程投资额：项目建设总投资暂定为 270,462.43 万元，其中建安费暂定为 197296.290113 万元。

2.2 招标范围

2.2.1 监理标段划分：本项目分为1个标段。

2.2.2 监理范围：包括本项目的所有工程。本项目全部工程的施工图设计阶段、施工准备阶段、施工阶段(含预制构件厂、铝合金模板等关键材料驻场监造及预拼装验收)、验收阶段、竣工结算阶段、移交阶段、保修阶段的质量、投资、进度、安全控制；监督、管理建设工程合同的履行，以及协调招标人和工程建设有关各方的工作关系，工程造价审核(含预算、进度款、变更、签证、结算的审核)、竣工图审核等全过程监理及监理造价咨询相关工作；按招标人的要求提前进场参与开工前期的准备和筹划工作，协助招标人制定工程管理办法、各参建方职责及有关事务性工作等，以及配合项目移交等监理及项目管理有关工作。

全部工程包括但不限于本项目设计施工总承包合同、第三方专业分包工程合同及第三方服务合同涉及的所有工程内容。负责完成本项目安全、质量、进度(包括月报和周报)、投资控制及合同的管理工作(包括编制投资月报、审核工程量、工程进度款、工程预算和结算、合同支付、变更台账等)；负责材料、设备进场检查；负责组织协调、

安全文明施工管理、各类验收组织工作；负责组织项目竣工验收并审核本项目竣工资料。

2.2.3 监理服务期限

自本合同签订生效之日起至本项目的竣工结算（以有权结算终审部门审定的竣工结算）且所有工程质量保修期满【包括施工图设计阶段、施工准备阶段、施工阶段监理服务期、缺陷责任期阶段（保修期）监理服务期及竣工结算期，工程交付阶段、工程竣工结算经招标人或其授权单位审定满 60 日，且双方的责任、义务履行完毕时终止（以前述相关期限孰晚之日为准）】。

2.2.4 监理服务最高投标限价：18759348.00 元，其中：AZ-04 地块 4856252.00 元；AZ-06 地块 7354734.00 元；AZ-08 地块 6548362.00 元。

3. 投标人资格要求

3.1 本次招标要求投标人须具备相应资质。

3.1.1 投标人须具备工程监理综合资质或房屋建筑工程监理甲级资质。

注：（1）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。

（2）工程监理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）、《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）、《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）、《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）、《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）执行。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。相关注意事项如下：

①投标人按照上述规定办理了资质延期或换领新证，在投标截止前已取得新证的，投标人须在投标文件中提供经核准延期后的新资质证书。

②投标人按照上述规定办理了资质延期或换领新证，在投标截止前未取得新证的，以中华人民共和国住房和城乡建设部发布核准建设工程企业资质延续名单的公告或通知、或全国建筑市场监管公共服务平台（简称四库一平台）中监理资质证书信息为准，并提供资质信息网页截图或相关证明材料。

③投标人未提供有效期内的资质证书或未按第②款要求提供相关证明资料的，评标委员会将书面发出澄清通知，要求其提供申请资质延续的相关证明材料（如提交申请截图或申请回执等）或核准延期后的新资质证书或其他相关证明材料。如未能按本款要求提供相关证明资料的投标人，视为资质已失效，不通过资格审查。

④根据资质证书批准延续后企业方能承接相关资质范围内的工程的原则，在发放中标通知书前，中标人尚未取得资质有效期延续核准的，招标人将核查其企业资质有效期延续情况，或按照《中华人民共和国招标投标法实施条例》第五十六条规定的程序对中标人进行履约能力审查，中标人可依法答辩。

3.2 总监理工程师：拟任本项目总监理工程师应具有建设部 2006 年 4 月 1 日后颁发的中华人民共和国注册监理工程师注册执业证书，且其注册专业为房屋建筑工程，注册执业单位为本公司，并具备本科或以上学历。

香港专业人士参与投标的，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招标文件要求。[注：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）规定）]

根据《住房城乡建设部办公厅关于启用注册监理工程师等专业技术人员电子注册证书的通知》（建办厅函〔2025〕13 号），自 2025 年 1 月 20 日起，注册监理工程师统一使用电子证书，不再发放纸质注册证书。根据规定注册监理工程师纸质注册证书未作废的，资格审查时不得以投标人未提供电子证书为由，认定投标人资格审查不通过。

本项目属于多个项目地块同步实施的，总监理工程师需保证能满足三个项目报建要求且须常驻项目现场，否则，招标人可取消中标人本次中标资格，并由此引起的一切后果由投标人自行承担。

3.3 关于联合体投标：本项目不接受联合体投标。

3.4 投标人均具有独立法人资格，持有工商行政管理部门核发的法人营业执照，按国家法律经营。

3.5 投标登记前，投标人须在广州市住建行业信用管理平台建立了企业信用档案及



拟担任本工程总监理工程师须是本企业信用档案中的在册人员（以广州市住建行业信用管理平台查询信息为准）。

3.6 投标人出具按照招标文件要求的格式签署盖章的《投标人声明》（格式见招标文件第六章）。

3.7 投标人未被列入拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单。注：投标人无需提供资料，资格审查时，按投标截止时间广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易系统比对的结果进行评审。

注：1、未在招标公告第3条单列的投标人资格要求条件，不作为资审不合格的依据。

2、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），自2021年1月1日起，经备案且备案的业务范围满足招标文件要求的香港企业及香港专业人士参与本次投标的，应按招标文件要求提供满足评审的相关证明文件。

4. 招标文件的获取

4.1 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）网站发布。招标文件一经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，视为发售给投标人，招标文件由投标人自行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/>）下载电子招标文件。

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 发布招标公告时间(含本日):2025年__月__日__时__分至 2025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。

5.2 递交投标文件时间：2025年__月__日__时__分至 2025年__月__日__时__分。
投标人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/>）交易平台递交电子投标文件。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）网站首页-服务指南。

5.3 递交备用投标文件电子光盘时间为：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）黄埔交易部指定开标室。

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的，招标人拒绝接收其投标文件光盘。

5.5 开标时间：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）黄埔交易部指定开标室。投标人也可选择参加在线开标，具体按照交易平台相关指南进行操作。详见：广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站最新指引。

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（网址：<https://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）网站和广东省招标投标监管网上发布。

7. 联系方式

招标人：广州开城联晟城市开发投资有限公司

地址：广州市黄埔区知凤街9号知识大厦7楼01-06室

联系人：张工

联系电话：020-31700409

招标代理机构：广州天行咨询服务有限公司

地址：广州市黄埔区科学城科学大道162号创意大厦B2栋1201

联系人：车工

联系电话：020-31604261

异议受理部门：广州开城联晟城市开发投资有限公司

地址：广州市黄埔区知凤街9号知识大厦7楼01-06室

联系人：张工

联系电话：020-31700409

招标监督机构：广州开发区建设工程招投标管理办公室（广州市黄埔区建设工程招投标管理办公室）

地 址：广州市黄埔区水西路30号四楼

监管电话：020-82112206、020-82116676

注：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日前向招标人提出。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，应通过广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易平台提交，招标人也应通过广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易平台答复线上提出的异议。具体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）网站->服务指南->系统帮助->操作手册->《发起及受理异议操作指引》（网址：<http://www.gzggzy.cn/fwznxtbzcsc/928325.jhtml>）。作出答复前，应当暂停招标投标活动。



招标人：广州开城联晟城市开发投资有限公司

招标代理机构：广州天行咨询服务有限公司

日期：2025年9月12日