

广州市黄埔区穗东街南湾城中村改造项目
F03 地块勘察初步设计

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：新誉时代工程咨询有限公司

日期：2025 年 9 月

广州市黄埔区穗东街南湾城中村改造项目 F03 地块

勘察初步设计

招标公告

1. 招标条件

本招标项目：广州市黄埔区穗东街南湾城中村改造项目 F03 地块已由广州市黄埔区发展和改革局以项目代码：2506-440112-04-01-401100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，现对该项目的勘察初步设计进行公开招标。

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：广州市黄埔区穗东街南湾城中村改造项目 F03 地块勘察初步设计。

2.1.2 工程建设规模：总用地面积约 45848 平方米（详见建设用地规划红线图），用地性质为二类居住用地，容积率 5.11，预计总建筑面积为 357725 平方米，计容总建筑面积约 234491 平方米，建筑密度 $\leq 28\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑高度 ≤ 150 米。建设内容包括住宅、商业、地下车库、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）。

2.1.3 工程建设地点：广州市黄埔区穗东街道南湾村。

2.1.4 项目总投资：196,748.75 万元。

2.1.5 资金来源：国有资金。

2.1.6 标段划分：本次招标项目划分为 1 个标段。

2.2 招标范围

投标人需根据基础资料、勘察初步设计任务书要求，完成本项目初勘、详细勘察、管线探测、建设方案汇编、规划及建筑方案设计、必要时组织开展设计考察调研、初步设计及概算、BIM 正向设计技术应用、资料编制归档，配合发包人办理勘察设计、建设方案联审决策、规划及建筑方案设计、初步设计阶段的报建报批；配合相关部门概算审核、配合发包人的审计和审计的调查、完成 BIM 在初步设计中的应用并提交相应成果给发包人、BIM 专项要求包括配合土建机电及装修专业做好管线综合等净高控制和立面模数化控制和完成 BIM 报建文件及相关审查文件等工作，包括但不限于：

本项目红线范围内及涉及项目红线周边的全部勘察阶段、规划及建筑方案设计阶

段、初步设计阶段（设计深度需满足政府相关部门项目政策中初步设计报批内容及深度要求）。包括场地的岩土工程、地质勘查、基坑支护设计、地基及软基处理设计、建设方案汇编（如需）、修建性详细规划设计、市政设计、建筑方案设计、单体报建、初步设计、概算编制（含方案设计估算、初步设计概算）、BIM 正向设计技术应用、因政策变化或相应外部条件改变带来的相应设计工作、总控协调类工作、汇编整理类工作，与本项目勘察阶段、规划及建筑方案设计阶段、初步设计阶段相关的设计及配合报批报建等工作。

具体工作内容及要求详见本项目勘察设计任务书及合同条款的有关约定。

计划施工工期：36 个月。（如施工期有所调整的，中标单位必须无偿配合。）

2.3 工期：

设计工期：中标人应在接到本招标项目的《中标通知书》后立即进行本工程设计策划，合同签订后 20 天内完成概念方案设计，概念方案阶段工作完成并在招标人确认后的 20 天内完成建筑深化方案，招标人确认建筑深化方案并启动后的 10 天内完成修建性详细规划设计及报建文件，招标人确认修建性详细规划设计及报建文件并启动后的 15 天内完成各专业报建文件，招标人确认启动后的 45 天内完成初步设计及概算编制。

勘察工期：中标人应在中标并接到招标人通知开工后 30 天内或按工作计划完成勘察成果文件。

2.4 工程勘察设计(含设计费、勘察费、（BIM）技术应用费)最高投标限价为 17,662,247.02 元。

其中：**2.4.1 工程勘察费最高投标限价为：3,997,092.52 元。**

2.4.2 工程设计费（含方案设计、初步设计）最高投标限价为：12,913,932.00 元。

2.4.3 建筑信息模型（BIM）技术应用费最高投标限价为：751,222.50 元，综合包干单价不超过 2.1 元/m²。

2.5 本项目绿色建筑建设目标：超高层绿建三星，其他绿建不低于二星，且必须满足广州市行业主管部门有关绿色建筑评价标准的规定要求。按照《广州市绿色建筑和建筑节能管理规定》（广州市人民政府令第 92 号）和《广州市人民政府关于修改和废止部分市政府规章的决定》（广州市人民政府令第 168 号）等相关规定执行，并符合勘察初步设计任务书的要求。

3.投标人资格要求

3.1 本次招标要求投标人须同时具备建设行政主管部门颁发有效期内的以下（1）、（2）项资质。并在人员方面具有相应的设计能力：

(1) 工程勘察资质：工程勘察综合甲级资质，或工程勘察专业类（岩土工程）甲级资质或工程勘察岩土工程专业（岩土工程勘察）甲级资质。

注册地在香港的企业（以下简称“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符合本招标项目对工程勘察资质的要求。

(2) 工程设计资质：工程设计综合甲级资质,或建筑行业设计甲级资质,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证书。

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符合本招标项目对工程设计资质的要求。

注：1、注册地在中国大陆的企业申请人（以下简称“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）、《工程设计资质标准》（建市[2007]86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）、《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、工程勘察、工程设计企业资质证书有效期应当符合《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）、《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建设工程企业资质延续有关事项的通知》（粤建许函〔2023〕820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）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。

1) 申请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，申请人须在投标文件中提供经核准延期后的新资质证书。

2) 申请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或相关主管行政部门发布的核准建设工程企业资质延续名单公告或通知、或全国建筑市场监管公共服务平台（简称四库一平台）、或广东省住房和城乡建设厅三库一平台管理信息服务系统（简称三库一平台）中企业资质信息为准，并提供资质信息网页截图或相关证明材料。

3) 申请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(如三库一平台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申请人, 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、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。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材料扫描件。

3.2 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。

3.3 拟派项目负责人须具有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。

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, 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”查询持证人注册建筑师注册信息, 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。

3.4 其它要求:

①质量标准：勘察成果合格，设计成果需获得市级或以上奖项。

②投标人已按规定格式签名盖章《投标人声明》（见格式五）（投标人（或联合体牵头方）的法定代表人须在本声明上签字或盖章。若为联合体，声明企业包含联合体全体成员，由联合体牵头方盖章即可；）。

③投标人未出现以下情形：与其它投标人（除联合体成员外）的单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的（按投标人提供的《投标人声明》第1条内容进行评审）。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。

④投标人（如为联合体，则联合体各方）已在广州市住建行业信用管理平台建立企业信用档案，拟委派的项目负责人须是企业信用档案中的在册人员。

⑤未被列入拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单。

3.5 本次招标接受联合体投标。联合体投标的，应满足下列要求：

投标人可以组成联合体投标，但只接受最多由2家单位（即一家勘察单位、一家设计单位）组成的联合体，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）。联合体由具备相应设计资质且承接设计任务的一方为牵头人。投标人拟任本工程项目负责人应为牵头人正式员工（投标人应同时提供以上人员近一个月（即扣除招标公告发布当月前一个月）在本单位（不含投标人的子公司，含非独立法人的分公司或分支机构）购买社保的缴费记录；因改制或重组的企业或事业单位人员社保由上级主管部门缴纳的，除提供上级主管部门缴纳社保证明扫描件外，需由上级主管部门出具证明说明）。联合体各方（包括牵头方及联合体成员）不得再单独或与其他单位组成联合体参与本项目投标，出现上述情况者，其投标和与此有关的联合体的投标将被拒绝。

4.招标文件获取：

4.1 凡有意参加投标者，请于 2025 年 月 日 00 时 00 分至 2025 年 月 日 时 分。（北京时间，下同），登录广州公共资源交易中心网站（<http://www.gzggzy.cn>）下载电子招标文件。

4.2 本项目设立投标登记环节，采取（网上投标登记）方式进行投标登记。

4.2.1 投标登记时间：2025 年 月 日 时 分至 2025 年 月 日 时 分

4.3 本项目采用资格后审方式。

注：（1）电子招投标操作流程详见广州公共资源交易中心网站发布的最新版操作指引。
（2）本公告发布之日起开始投标登记及发布招标文件，并从招标公告发布之日起开始计算备标时间。

4.4 未中标单位经济补偿及补偿金额：

本工程不设未中标单位经济补偿。

5.投标文件递交

5.1 投标文件递交的截止时间（投标截止时间，下同）为 2025 年____月____日____时分，投标人应在截止时间前通过广州公共资源交易中心网站（网址：<http://www.gzggzy.cn>）递交电子投标文件。

5.2 递交备用投标文件电子 U 盘的规定：

时间为：2025 年____月____日____时____分至 2024 年____月____日____时____分；地点：广州公共资源交易中心指定开标室。投标文件 U 盘（备用）应包含商务文件 U 盘、技术文件 U 盘各 1 个。递交投标文件 U 盘（备用）时应同时递交保密信封（备用）1 份，递交时间、地点同投标文件 U 盘（备用）递交时间、地点。（电子 U 盘及保密信封需按规定封装。投标人将数据刻录到 U 盘之后，投标前自行检查文件是否可以读取。）

注：投标人代表须凭法定代表人证明书原件、法定代表人授权委托书原件、本人身份证复印件、联合体共同投标协议原件（联合体投标时提供，格式见招标文件附录）递交投标文件 U 盘（备用）。（电子 U 盘及保密信封需按规定封装。投标人将数据刻录到 U 盘之后，投标前自行检查文件是否可以读取）投标人未按上述规定，招标人（或招标代理）拒绝接收其投标文件 U 盘（备用）。投标人将数据刻录到 U 盘之后，投标前自行检查文件是否可以读取。投标人也可不提交投标文件 U 盘（备用）。

5.3 投标文件解密时间为 2025 年____月____日____时____分至 2025 年____月____日____时____分，投标人应在截止时间前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。

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。

6.开标时间

开标时间：2025 年____月____日____时____分在广州公共资源交易中心指定开标室。

7.发布公告的媒介

本次招标公告同时在广州公共资源交易网（网址：<http://www.gzggzy.cn>）、广州国企阳光采购信息发布平台网站（网址：<https://ygcg.gzggzy.cn/p92/index.html>）、中国招标投标公共服务平台（网址：<http://www.cebpubservice.com/>）、广东省招标投标监管网（网

址：<http://zbtb.gd.gov.cn>)发布，本公告的修改、补充，在广州公共资源交易网及广东省招标投标监管网发布。

8.其它事项

8.1 投标时是否需要提交设计模型：不需要。

8.2 招标项目的电子地形图由招标人提供。投标人可通过 <http://maps.baidu.com> 选择 satellite（卫星图象）等地图观察本项目的周边环境。

8.3 有关投标登记相关事宜，可与招标人或招标代理机构联系。

8.4 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：广州开城联晟城市开发投资有限公司

联系人：魏工、陈工

电话：020-31700409

地址：广州市黄埔区知风街 9 号知识城大厦 7 楼 01-06 室

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。

8.5 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 1 年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）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；
- （3）存在围标或串标情形的；
- （4）在投标文件中提供虚假材料的；
- （5）存在行贿情形的。

8.6 前期服务机构名称：永道工程咨询有限公司（可行性研究报告编制单位）。

注：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（或下载）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。

9.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 号知识城大厦 7 楼 01-06 室。

联 系 人：魏工、陈工

电 话：020-31700409

招标代理机构：新誉时代工程咨询有限公司

地 址：广州市天河区体育西路 123 号 1102，1103 房

联 系 人：龙工

电 话：020-87686375

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。

电话：020-82112206、82116676



招标单位：广州开城联晟城市开发投资有限公司

招标代理机构：新誉时代工程咨询有限公司

日 期：2025 年 9 月 19 日

