

大石街富丽社区微改造项目（二期）
勘察设计

招标公告

招 标 单 位：广州市番禺区人民政府大石街道办事处

招标代理机构：中曜招标股份有限公司

日 期：2025年9月



大石街富丽社区微改造项目（二期）勘察设计 招标公告

1. 招标条件

本招标项目大石街富丽社区微改造项目（二期）已由广州市番禺区发展和改革委员会以项目代码：2506-440113-04-01-714219批准建设，项目业主为广州市番禺区人民政府大石街道办事处，建设资金来自财政资金，出资比例为100%，招标人为广州市番禺区人民政府大石街道办事处。项目已具备招标条件，现对该项目的勘察设计进行公开招标。

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：大石街富丽社区微改造项目（二期）勘察设计。

2.1.2 工程建设地点：广州市番禺区大石街富丽社区。

2.1.3 工程建设规模：项目改造红线面积约 61331.8 平方米，建筑占地面积约 22616.5 平方米，建筑总面积约 177611.3 平方米，建筑层数 2 至 9 层，建筑高度约 25 米。项目提升范围东至宾至路、西至爱华路、南至朝阳东路、北至宾至路，包含 4 个老旧小区：福宁园小区、宾至路 3-4 栋、朝阳东路 5、7、9 栋及华贵大厦。建设内容改造内容主要包括房屋建筑本体共用部分和小区公共空间部分，包括但不限于楼栋门、楼道修缮、楼栋三线、外墙治理、楼栋消防设施、适老化设施、室外消防设施、小区道路、“三线”整治、照明设施、小区公共空间改造、小区道路铺装改造、小区绿化改造、宣传栏改造、更换排水管网，维修更换供水管网，建步行系统，维修完善人行安全设施，维修安装体育锻炼器械，公共部分雨污分流等。

2.1.4 规划用地文件： / 。

2.1.5 项目批准文件：2506-440113-04-01-714219

2.1.6 资金来源：财政资金

2.1.7 投资总额：估算总投资为 4000 万元，其中建安工程费约 3200 万元。

2.1.8 标段划分：本项目设 1 个标段。

2.2 招标范围及招标内容

2.2.1 招标范围及招标内容：根据基础资料等要求，完成项目建设范围所涉及建设内容的全部勘察设计工作，主要包括：

2.2.1.1 工程勘察内容：本项目的勘察工作内容包含[工程测量、工程物探（含管线探测）、地形实测（含 1:500 现状地形图实测）]。具体以项目施工图纸及合同相关要求为准。

勘察工作要求如下：

①地形测量

包括各类建筑物、构筑物、及其主要附属设施均应进行测绘。居民地、厂矿、机关、学校、医院、河流、道路等应按现有的名称标注。

道路及其附属物应按实际形状测绘。已建道路应测量路肩边线、人行道侧石线、路面边线、绿化带和设施带边线，标注路面类型及不同类型的分界位置，桥梁建筑物等处测散点高程，并标出路面结构类型。

各种现状地物，如管线、高低压线、通讯线等应实测其支架或电杆的位置。高压线路应注明电压等级。

②地下管线测量

地下管线探测需探明工程范围内地下管线的种类（雨、污水、给水、燃气、电力、通信等）、平面位置、埋深、管径、规格型号、窨井及雨水口位置及高程，以满足设计和施工对管线资料的需要。

③局部地基：深化设计过程中，如出现局部结构或功能需求进行地基勘察，以具体方案和需求为准。

2.2.1.2 工程设计内容：本项目的设计工作，包括但不限于方案设计、初步设计及概算编制、施工图设计、预算编制、后续现场驻场等相关配合工作。设计工作要求如下：

各阶段的设计工作除遵照设计合同、项目建议书（含可研）、业主需求书、现行法律法规和规范标准、政府有关部门的规定和审批意见的有关规定等外，还需要做到招标人提出的下列设计要求（包括并不限于）。

①建筑设计要求。提倡使用耐久性材料，不得使用影响安全的挂板作为装饰面板。走廊、过道、楼梯等与室外直接连通的部位，地面不应采用抛光砖等不适合岭南地区返潮、湿滑气候特点的材料。

②结构设计要求。包括设计范围内室外装修工程的结构设计与验算、室外景观与道路广场工程、构筑物的结构设计。

③室外工程设计要求。

室外广场：室外广场及道路铺装材质的选择要满足《广州市老旧小区微改造项目地面铺装材料选用指引》。

室外管网：改造范围内室外管网新建工程及管线迁移、改造工程，包括水、电、燃气等的接入与迁移改造工程。做好改造范围内室外管网与市政管网接驳设计，满足使用需求，符合现行国家、省市相关规范。

④给排水设计要求。

给水系统：项目给水系统水源为城市自来水。

排水系统：室内排水污废分流，室外排水雨污分流，雨水、污水分别接到市政雨水和污水管网，市政接驳点按《广州市排水设施设计条件咨询意见》接驳。排水需满足《广州市水务管理条例》、《广州市排水管理办法》、《广州市建设项目雨水径流控制管理办法》等法规的要求。其中医疗废水、厨房废水、生活废水经污水处理池处理后排入市政污水管网，污水排放应遵守国家有关环境保护的规定。若地块周边市政管网暂未完善的项目需设置污水处理系统，达到相关排放标准。

⑤电气设计要求。

室外照明：按照现行国家、省市相关规范。

照明灯具：灯具宜采用 LED、太阳能等节能灯，室内应采用 LED 等节能灯。灯具照度满足规范相关要求及满足各功能需求的规划要求。

⑥消防工程设计要求。

新建、修复室内消防水池和泵房，消火栓系统、自动喷淋系统、气体灭火系统、防排烟系统、灭火器具系统、自动报警系统等。

⑦其它设计要求。

前期管线迁改设计。

管线综合平衡设计：各种专业设备、系统的管线在建筑物内、外的路由平衡设计(要求小管线、线槽做穿梁设计)，进行技术方案比选分析，所有管线不同平面、剖面画出具体定位，画至末端。

室外交通组织设计：按照《无障碍设计规范》GB 50763-2012、《建筑设计防火规范》GB 50016-2014 等相关规范开展室外交通组织流线设计。

3. 勘察设计服务期限、工作目标

3.1 勘察服务期限：（含外业和内业，出正式版勘察报告）：收到发包人发出的进场通知后不超过 20 日历天内提交勘察成果文件。

3.2 设计服务期限：设计总工期 120 日历天内提交全部设计成果文件。

（1）方案设计：合同签订之日起 15 日历天内完成方案设计，方案确定后 30 个日历天内完成初步设计，初步设计审查批准后 45 个日历天内完成施工图设计成果文件（含根据业主或专家意见 5 个日历天内完成修改，并提交最终施工图设计成果），施工图完成后 30 日历天内完成预算编制工作。

3.3 工作目标

（1）投资控制目标：在保证设计质量的前提下，全过程实行限额设计，在包含完整批复初步设计概算全部建设内容的前提下，必须按照政府主管部门确定的投资额度和要求严格控制，实行投资控制，严格控制初步设计和施工图设计的变更，确保工程概、预算不突破投资目标。

（2）质量标准：符合《建设工程质量管理条例》《建设工程勘察设计管理条例》《建筑工程设计文件编制深度规定（2016 年版）》等国家及地方有关工程设计管理法规和规章，达到行业相关规范技术标准等要求。

（3）绿色建筑目标：符合相关规范技术标准等要求。

4. 投标限价

4.1 工程勘察费最高投标限价为 162.84 万元，其中：工程勘察费最高投标限价为 30.00 万元；工程设计费最高投标限价为 132.84 万元。

投标人的投标总价或分项投标价或工程勘察费或工程设计费超过上述相应最高投标限价的为无效标。

5. 投标人资格要求

5.1 投标人（若为联合体投标，指联合体各方）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 年内曾与投标人签订合同，并且对投标人不满意。

不得参加投标的情形详见招标文件第二章投标人须知第 1.4.3 条。

5.2 投标人（若为联合体投标，指联合体各方）具有独立法人资格，持有企业营业执照或事业单位登记管理部门核发的事业单位法人证书或香港进行商业登记的证明文书（仅限香港企业单独参与本项目投标的提供），按国家法律经营。

5.3 投标人应同时具备建设行政主管部门颁发的以下①和②资质证书：

①工程勘察综合甲级资质，或同时具备工程勘察专业类（岩土工程）乙级（或以上）资质和工程勘察专业类（工程测量）乙级（或以上）资质，或同时具备工程勘察专业类（分项：岩土工程勘察）乙级（或以上）资质和工程勘察专业类（工程测量）乙级（或以上）资质。

②工程设计综合甲级资质，或工程设计（建筑行业）乙级（或以上）资质，或工程设计建筑行业（建筑工程）专业设计乙级（或以上）资质，或具备相应承接能力的建筑设计事务所资质（以资质证书许可范围为准，须在有效期内）。

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相应的勘察资质或设计资质要求。

注：（1）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）、《工程勘察、工程设计资质分级标准补充规定》（建设[2001]178 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。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）、《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）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.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。

5.4 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国内投标人进行合作设计，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国内投标人进行合作设计。（需提供合作设计协议书）

5.5 投标人（若为联合体投标，指联合体各方）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本企业（若为联合体投标，指联合体主办方）信用档案中的在册人员。（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/zsdwxxgkzl/gzszyglfwzx/bszy/content/post_9759311.htm

1、《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.htm
1)

5.6 投标人（若为联合体投标，指承担设计任务方）委派的项目负责人须具备一级注册建筑师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。项目负责人需提供投标截止时间最近一个月（时间为：2025年9月）在本单位缴纳的社保证明文件（以加盖社会保险基金管理中心印章的相关资料为准），退休返聘人员需提供退休及返聘证明）。

注：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。香港专业人士须提供满足招标文件要求的相应执业证书及备案证明资料。

5.7 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3家单位（即1家设计单位和2家勘察单位）组成的联合体，组成联合体投标的须由负责设计工作的单位作为联合体主办方。联合体各方（包括主办方及联合体成员）不得再单独或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。若联合体投标的应签订《联合体投标协议书》（格式详见本招标公告附件），明确约定联合体各方拟承担的工作和责任，联合体投标时，除《联合体投标协议书》（如有）、《合作设计协议》（如有）需由联合体各方分别按要求进行签字和

盖章外，其他资料若需要签字或盖章的均可由联合体主办方签字或盖章即可；投标资料封面及其他内容及落款中的“投标人”应填写联合体各方的单位全称【格式示例为：（主）单位全称（成）单位全称】，由联合体主办方按要求签字或盖章即可。电子签章由主办方进行签章即可（技术文件含勘察设计方案部分除外）。

5.8 信誉要求：投标人（若为联合体投标，指联合体各方）未被列入拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单。本项评审投标人无需提供资料，资格评审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：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。

5.9 其他要求：投标人不存在招标文件第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形（根据《投标人声明》进行评审），投标人须按招标文件第六章“投标文件格式”中《投标人声明》规定的格式填写并加盖投标人公章）。

6. 技术成果经济补偿

6.1 本次招标对未中标人投标文件中的技术成果**不给予**经济补偿。投标费用由投标人自理。若投标过程中因故需要终止该项目的招标时，招标人无需对投标人进行任何补偿，费用由投标人自理。

7. 发布招标公告、招标文件获取

7.1 招标公告发布时间（含本日）：2025 年 9 月 24 日 00 时 00 分至 2025 年 10 月 14 日 10 时 30 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）网站（以下简称“交易平台”。招标公告下文及招标文件中提及的“交易平台”均指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。（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。）

7.2 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。

8. 递交投标文件时间、开标时间及办理投标登记手续

8.1 投标文件递交的截止时间（投标截止时间，下同）为 2025 年 10 月 14 日 10 时 30 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）网站（网址：<http://www.gzggzy.cn>）递交电子投标文件。

8.2 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）网站办理网上投标登记手续。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（网址：<http://www.gzggzy.cn>）。

8.3 提交投标文件光盘备用（及保密信封）

投标文件光盘（备用）（及保密信封）递交时间：2025 年 10 月 14 日 10 时 15 分至 2025 年 10 月 14 日 10 时 30 分；地点：广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）指定开标室。

投标人应在投标截止时间前，凭法定代表人证明书原件、法定代表人授权委托书原件（非法定代表人递交时需提
供）、本人身份证原件到达开标室递交投标文件光盘（备用）、保
密信封（备用）。投标文件光盘（备用）应包含商务文件光盘、技术文件光盘各 1 个。递交投
标文件光盘（备用）时应同时递交保密信封（备用）1 份。投标文件光盘（备用）及保密信封
（备用）均需按规定封装。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。

投标文件解密时间为 2025 年 10 月 14 日 10 时 30 分至 2025 年 10 月 14 日 11 时 30 分，投标人应在指定时间内通过交易平台对电子投标文件进行解密。投标人可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。

8.4 逾期送达的投标文件，电子招标投标交易平台将予以拒收。

8.5 开标开始时间和地点

本招标项目采用电子开标，在交易平台上公开进行。开标开始时间：2025 年 10 月 14 日 10 时 30 分（与投标截止时间为同一时间）。所有投标人均可准时在线参加开标或到达开标现场参加开标（现场开标地点：广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）指定开标室），投标人参与电子开标的具体操作详见交易平台发布的相关操作指引。开标时，投标人有权出席开标会，也可以自主决定不参加开标会。投标人未参加开标会的，视为对开标结果无异议。

8.6 在规定的投标截止时间，投标登记的申请单位不足 3 名时，招标人有权：

（1）发布公告延长接受投标登记时间。在延期投标登记时间内，已投标登记申请单位的资料仍有效并可自行补充资料，未投标登记的申请单位可根据公告的约定参与投标登记。

(2) 依法重新招标。

8.7 本项目各项招投标活动具体可通过广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站查询具体的时间和场地安排。投标人可登录广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站首页，点击“交易业务-建设工程”专栏中的“项目查询（日程安排、答疑纪要）”，输入项目编号或项目名称查询最新信息。本项目各项招投标活动的时间和场地安排是否有变化，请密切留意补充公告和招标答疑纪要的相关信息。

9. 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（网址：<http://www.gzggzy.cn>）、广东省招标投标监管网（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/>）上发布。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）网发布。

10. 其他事项

10.1 投标时是否需要提交设计模型：否。

10.2 招标项目的电子地形图由投标人自行收集。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。

10.3 项目的其他情况在项目勘察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。

10.4 电子招投标操作流程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。

10.5 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：广州市番禺区人民政府大石街道办事处

联系人：陈工

电话：020-34784822

地址：广东省广州市番禺区大石朝阳西路51号

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。

10.6 招标人不集中组织现场考察，由投标人自行考察。

10.7 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）存在弄虚作假骗取中标情形的；
- （5）存在行贿情形的；
- （6）拖欠农民工工资的。

10.8 前期服务机构名称：/。

注：如果有前期服务机构，应公开披露其名称。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。

10.9 本项目采用全电子化资格后审，由评标委员会负责对投标人的资格进行审查，评标时只对通过资格审查的投标人进行下一阶段的评审。满足资格审查合格条件的投标人不足 3 名，或经评审有效的投标单位不足 3 名时为招标失败。

11. 联系方式

招标人名称：广州市番禺区人民政府大石街道办事处

邮政编码、地址：511430、广东省广州市番禺区大石朝阳西路 51 号

联系人：陈工

电话（手机）号码：020-34784822

传真号码： /

电子邮箱： /

招标代理名称：中曜招标股份有限公司

邮政编码、地址：511442、广州市番禺区南村镇兴业大道南侧(江南村工业一区三横路 9

号)

联系人: 钟工

电话(手机)号码: 18819228306

传真号码: /

电子邮箱: zyzb888@qq.com

交易服务机构名称: 广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)

邮政编码、地址: 510635、广州市天河区天润路 333 号 4 楼

电话(手机)号码: 020-28866000

传真号码: 020-28866095

网址: http://www.gzggzy.cn

招标管理机构名称: 广州市番禺区建设工程招标管理办公室

邮政编码、地址: 511400、广州市番禺区沙头街景观大道南 7 号

电话号码: 020-84892221

传真号码: /

网址: /

2025 年 9 月 24 日

附件一：（参考格式）

联合体投标协议书

_____（所有成员单位名称）自愿组成_____（联合体名称）联合体，共同参加
_____（项目名称）_____招标项目投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

1. _____（某成员单位名称）为_____（联合体名称）主办方。

2. 联合体各成员授权主办方代表联合体参加投标活动，签署文件，提交和接收相关的资料、信息及指示，进行合同谈判活动，负责合同实施阶段的组织和协调工作，以及处理与本招标项目有关的一切事宜。

3. 联合体主办方在本项目中签署的一切文件和处理的一切事宜，联合体各成员均予以承认。联合体各成员将严格按照招标文件、投标文件和合同的要求全面履行义务，并向招标人承担连带责任。

4. 联合体各成员单位内部的职责分工如下：_____。

5. 本协议书自所有成员单位法定代表人或其委托代理人签字或盖单位章之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

6. 本协议书一式_____份，联合体成员和招标人各执一份。

注：本协议书由法定代表人签字的，应附法定代表人身份证明；由委托代理人签字的，应附授权委托书。

联合体主办方名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

地址：_____

邮政编码：_____电话/传真：_____

联合体成员名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

地址：_____

邮政编码：_____电话/传真：_____

注：非联合体投标人，无需提交本协议书。