

人民南、海珠南-长堤、传统中轴线（南段）等
历史文化街区改造提升项目（一期）整体策划
方案（含历史文化街区保护与利用实施方案、
保护提升项目建设方案）

招标公告

招 标 单 位：广州市越秀区市政和水利维护所

招标代理单位：广州建筑工程监理有限公司

日 期：2025 年 11 月



人民南、海珠南-长堤、传统中轴线（南段）等历史文化街区改造提升项目（一期）整体策划方案（含历史文化街区保护与利用实施方案、保护提升项目建设方案）

招标公告

1. 招标条件

本招标项目人民南、海珠南-长堤、传统中轴线（南段）等历史文化街区改造提升项目（一期）已由广州市发展和改革委员会以《广州市发展和改革委员会广州市财政局关于下达广州市 2025 年重大项目前期工作经费年度计划的通知》（穗发改批〔2025〕32 号）批准实施，项目业主为广州市越秀区建设和水务局，实施单位为广州市越秀区市政和水利维护所，建设资金来自区财政资金，项目出资比例为区财政资金 100%，招标人为广州市越秀区市政和水利维护所。项目已具备招标条件，现对该项目的整体策划方案进行公开招标。

2. 项目概况与服务内容

2.1 项目概况及研究范围

2.1.1 招标项目名称：人民南、海珠南-长堤、传统中轴线（南段）等历史文化街区改造提升项目（一期）整体策划方案（含历史文化街区保护与利用实施方案、保护提升项目建设方案）

2.1.2 工程项目地点：实施方案范围 70.49 公顷，西至人民南、北至大德路-大新路、东至解放南路，南至长堤大马路，涉及人民南、海珠南-长堤 2 个历史保护街区。

2.1.3 工程项目概况：本工作根据“文化保护传承利用工程实施方案”和《历史文化名城和街区等保护提升项目建设指南（试行）》文件要求，挖掘提炼历史文化价值、梳理街区历史文化保护传承工作开展情况，分析现状街区历史风貌、街区建筑、公共服务、公共空间等现状情况和问题，按照保护传承和发展利用相结合、惠民生补短板的原则，从建筑保护修缮和活化利用、历史风貌保护修复与提升、周边环境配套改善、必要基础设施与防灾设施提升、公共文化设施建设提升、智慧化管理与沉浸式体验展示等六个方面深入研究，确定项目实施范围、厘清保护家底、明确保护对象、

聚焦现状问题，提出保护提升总目标，明确建设实施的具体内容、类型、对象、规模和区域，补齐功能短板、提升保护标准，形成建设实施方案、实施内容一张图、一张表、树木保护专章、交通专项等内容。

2.1.4 工程项目投资估算：本项目总投资暂估约 50000 万元。

2.1.5 招标项目资金来源：区财政资金。

2.2 招标服务内容：

2.2.1 服务内容：本次招标服务内容为对人民南、海珠南-长堤、传统中轴线（南段）等历史文化街区改造提升项目（一期）整体策划方案（含历史文化街区保护与利用实施方案、保护提升项目建设方案）等进行编制服务，本次招标不分标段。

2.2.2 主要内容：严格遵照“文化保护传承利用工程实施方案”工作要求和《历史文化名城和街区等保护提升项目建设指南（试行）》文件要求，结合现代城市建设的需求，谋划建设内容，明确具体实施项目，实施内容、实施范围、实施效果要求等，推进街区整体保护提升，包括但不限于以下内容：

（一）片区改造提升项目策划研究

主要包括六项。一是现状概况。包括项目工作背景、实施重要性和必要性分析。二是历史文化价值梳理。梳理项目所在区域发展历史沿革、文化价值及空间格局特色。三是现状分析。系统梳理项目上位及相关规划要求，深入分析区域产业功能、历史文化、环境品质、道路交通、人口特征等方面的短板问题和长板优势。四是总体提升思路。基于前述分析，结合相关案例研究制定项目总体功能定位，明确设计理念和总体结构。五是规划提升策略。制定项目整体空间布局，策划产业发展功能，制定综合交通、公共空间、景观环境、空间形象与风貌、基础设施等系统提升策略。六是实施建议。制定项目库及分期实施模式、路径。

（二）保护与利用实施方案

基于片区策划研究成果进一步明确项目改造实施内容。主要包括十项。具体如下

1. 项目概况。包括项目背景、编制依据，以及工作目标与意义分析。

2. 现状研析。系统梳理项目产业功能、历史文化、环境品质、道路交通、公房情况、人口特征的现状情况，开展项目相关主体调研，明确各方需求。

3. 总体思路。基于前述分析，结合相关规划范围和案例研究，制定项目发展规划

目标、愿景及功能定位，明确项目实施总体思路、策略，制定项目总体规划结构、总平面。

4. 产业功能策划。系统梳理项目产业发展现状，结合相关案例研究明确产业发展方向和业态体系，提出产业发展提升策略、划定产业发展分区。系统梳理项目范围内底图底数，基于产业发展需求开展公房利用策划，制定公房活化模块化设计指引，选取典型公房制定改造示意。基于公房活化的实际需求，提出相关政策机制保障建议。

5. 街巷管控指引。开展街巷系统分析，总结街巷尺度、布局、连通性等特征、问题，提出街巷断点疏通建议，明确具体疏通点位。分类制定街巷改造指引，选取典型街巷制定改造示意。

6. 公共空间管控指引。分析项目范围内口袋公园、广场等公共空间布局、规模等建成情况，总结现状问题、明确提升策略。分类制定公共空间改造指引，选取典型公共空间制定改造示意。

7. 风貌管控指引。基于现状风貌特征分析，划定风貌管控分区，明确各区风貌管控总体要求。制定危旧房改造、重要城市界面、城市第五立面风貌管控要求；制定五类建筑保护修缮和风貌管控指引，逐类制定建筑保护与活化指引示意；分类制定骑楼界面风貌管控指引，选取典型骑楼界面制定改造示意。制定风貌管控清单，明确风貌管控要素、要求，用于指导后续建设工程设计。

8. 综合交通优化。基于项目发展目标和交通现状情况，提出交通提升总体策略，制定道路交通、静态交通、公共交通、慢行交通、货运交通等系统提升方案，提出交通智慧化管理建议。

9. 市政及公共设施提升。梳理项目范围内市政基础设施和公共服务设施现状，对标完整社区、绿色社区、智慧社区设施补短板等工作要求，提出公共服务设施提升策略；按照雨污分流、海绵城市、电力增容等工作要求或技术规范，提出市政设施提升策略；按照燃气管线入户，以及电信、电力、有线三线规整要求，提出三线下地（或规整）提升策略。按照上层次消防系统规划要求，划定防火分区，制定消防车道规划提升策略。

10. 实施建议。对照各系统提升策略建立项目库，区分轻重缓急提出分期实施策略，明确各项目实施主体和任务分工。

（三）保护提升项目建设方案

主要包括五项内容。具体如下：

1. 项目概况。包括项目工作背景、指导思想、工作原则、编制依据，分析街区概况，明确工作重点与技术路线。分析项目实施重要性和必要性。

2. 历史研究与价值特色。梳理项目所在区域发展历史沿革、文化价值及空间格局特色，梳理各类保护要素空间分布。

3. 现状评估与分析。分析街区、街巷和建筑建成现状；分析历史建筑、传统风貌建筑建成情况与问题；分析公共服务设施、市政基础设施、道路交通和公共空间现状问题，形成底图底数。

4. 建设方案与项目构成。明确项目建设总体目标，形成总体方案，并在以下方面开展详细设计：

（1）建筑保护修缮和活化利用。明确历史建筑保护修缮与活化利用、传统风貌建筑保护修缮与活化利用的具体建筑，提出历史建筑、传统风貌建筑保护修缮、结构加固、适应性改造与利用的具体手法、实施内容、活化业态等，提出各类保护建筑修缮指引，选取重点建筑开展详细设计，绘制平、立、剖图及鸟瞰图。

（2）历史风貌保护修复与提升。制定沿街建筑、建筑第五立面风貌整治提升总图，分类制定设计指引，选取典型沿街建筑、建筑第五立面开展详细设计，绘制平、立、剖图及鸟瞰图。

（3）周边环境配套改善。制定口袋公园、广场及街巷等公共空间改造提升总图，分类制定设计指引，选取典型口袋公园、广场和街巷进行详细设计，绘制平面图、鸟瞰图。

（4）必要基础设施与防灾设施提升。明确飞线入地和强弱电系统、给排水、消防、和环卫系统改造要求、空间落位和实施边界等。

（5）公共文化设施提升。摸查项目范围内公房底数，结合产业发展需求和公共服务设施短板弱项，提出公房功能活化建议，制定公房改造设计指引，选取典型公房进行详细设计，绘制平、立、剖图及鸟瞰图。

（6）必要动态监测与智慧化管理。结合交通、消防、工程管线等领域智慧化管理需求，制定智慧化项目建设技术框架，提出资源档案、动态监管板块建设要求。

5. 投资估算与实施保障。提出项目分期实施计划，制定总投资估算表、单项工程综合估算表、主要技术经济指标等，制定项目实施保障机制。

(四) 相关专题研究

1. 历史与价值特色专题。从历史发展沿革、历史文化价值、空间格局、保护要素等多方面挖掘提炼片区历史文化价值、梳理街区历史文化保护传承工作开展情况。

2. 综合交通提升专题。开展现状交通分析，总结综合交通问题短板，梳理上位规划对片区的发展要求，结合历史街区实施方案剖析交通发展特征和趋势，提出总体交通提升策略，制定道路交通、公共交通、慢行交通、货运交通提升方案，提出交通智慧化管理思路建议。

3. 产业提升专题。分析项目范围内产业发展现状，梳理现状可利用空间资源，结合上层次规划要求，制定产业发展总体目标，提出具体实施策略，明确相关功能业态规模、空间落位建议。

4. 树木保护专章。开展树木资源调查，制定树木保护措施及建议等。

2.2.3 服务期：合同签订之日起 80 天内，中标人须完成项目全部工作量，并向招标人提供项目所有成果及电子资料。

2.2.4 最高投标限价：240 万元。

3. 投标人资格要求

3.1 投标人参加投标的意思表达清楚，投标人代表被授权有效。

3.2 投标人具有独立法人资格，持有事业单位登记管理部门核发的事业单位法人证书且在有效期内或工商行政管理部门核发的企业法人营业执照且在有效期内；按国家法律经营。

3.3 投标人具有城乡规划编制甲级资质或城乡规划(国土空间规划) 甲级资质。

3.4 项目负责人需具备城市（乡）规划高级工程师或以上职称或注册城乡规划师资格，且必须为投标人正式员工。

注：须同时提供投标截止时间前 1 个月（即 2025 年 10 月）有效的社保证明材料（社保证明需能反映参保人在该投标单位缴纳）；

3.5 投标登记前，投标人须在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）办理企业信息登记。

3.6 投标人已按规定格式签名盖章《投标人声明》（格式详见招标公告附件一）。

3.7 本次招标**不接受**联合体投标。

3.8 投标人未出现以下情形：与其它投标人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》第六条内容进行评审）。如不同投标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。

3.9 未被列入拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单和失信被执行人。本项评审投标人无需提供资料，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。

4. 招标文件的获取

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 公告发布日期（含本日）：2025 年 月 日 00 时 00 分至 2025 年 月 日 时分。

注：本公告发布之日起开始发布招标文件，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，并从招标公告发布之日起开始计算备标时间。

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）投标人应在递交投标文件截止时间前，登录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。

5. 投标文件的递交

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数字交易平台（网址：<http://www.gzggzy.cn/>）递交电子投标文件。投标人应在递交投标文件截止时间前，登录广州公共资源交易中心数字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：广州公共资源交易中心网站发布的最新版操作指引。

递交备用投标文件电子光盘的规定：时间为：2025 年 月 日 时 分至 2025 年 月 日 时 分；地点：广州公共资源交易中心第 开标室。（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。)

5.2 逾期送达的投标文件，电子招标投标交易平台将予以拒收。

5.3 开标时间：2025 年 月 日 时 分。

6. 发布公告的媒介

本公告在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/#/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）网站、广东省招标投标监管网站发布。

7. 联系方式

招 标 人：广州市越秀区市政和水利维护所
地 址：广州市越秀区东华东路光东前街 7 号
联 系 人：陈工 电话：020-37668823

招标代理机构：广州建筑工程监理有限公司
地 址：广州市越秀区广卫路 4 号 18 楼代理部
联 系 人：梁工 联系电话：020-61101333-1866

异议受理部门：广州市越秀区市政和水利维护所
地 址：广州市越秀区东华东路光东前街 7 号
联 系 人：陈工 电话：020-37668823

招标监督机构：广州市越秀区市政和水利维护所
监 督 电 话：020-37668823
地 址：广州市越秀区东华东路光东前街 7 号

潜在投标人或利害关系人对本招标公告及招标内容有异议的，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：广州市越秀区市政和水利维护所；

电话：020-37668823

地址：广州市越秀区东华东路光东前街 7 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。

2025 年 月 日

附件一：投标人声明

投标人声明

广州市越秀区市政和水利维护所：

本公司就参加_____项目投标工作，作出郑重声明：

一、本公司保证投标登记及其后提供的一切材料都是真实的。

二、本公司保证在本项目投标中不与其他单位围标、串标，不出让投标资格，不向招标人或评标委员会成员行贿。

三、本公司不存在招标文件第二章投标人须知第1.4.3项所规定的任何一种情形。

四、本公司及其有隶属关系的机构，没有参加本项目招标文件的编写工作；本公司与本次招标的招标代理机构没有隶属关系或其他利害关系。

五、本公司承诺，中标后严格执行安全生产相关管理规定。

六、与本公司单位负责人为同一人或者与本公司存在控股、管理关系的其他单位包括：_____。（注：本条由投标人如实填写，如有，应列出全部满足招标公告资质要求的相关单位的名称；如无，则填写“无”。）

七、本公司承诺，中标后严格按照合同和招投标文件规定履行义务，并同意招标人将其履行合同、招投标文件义务的履约情况和不诚信行为（包括但不限于由招标人做出的违约责任处理决定等）在招标人网站和项目业主网站及其他媒体上公开披露，由此造成的一切损失和不利后果均由本公司自行承担。

八、本公司未在以往工程中因不诚信行为或不充分履约行为被本项目招标人书面拒绝投标；本公司未被纳入联合惩戒范围。

本公司违反上述保证，或本声明陈述与事实不符，经查实，本公司愿意接受公开通报，承担由此带来的法律后果，并自愿停止参加广州市行政辖区内的招标投标活动三个月。

特此声明。

投标单位（盖公章）：

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

附件二：

公平竞争审查征求意见

根据《国务院关于在市场体系建设中建立公平竞争审查制度的意见》（国发〔2016〕34号，以下简称《意见》）《公平竞争审查制度实施细则》（国市监反垄规〔2021〕2号）等有关规定，现就人民南、海珠南-长堤、传统中轴线（南段）等历史文化街区改造提升项目（一期）整体策划方案（含历史文化街区保护与利用实施方案、保护提升项目建设方案）项目招标公告和招标文件征求意见。如认为本政策措施存在违反《反垄断法》、《国务院关于在市场体系建设中建立公平竞争审查制度的意见》、《公平竞争审查制度实施细则》，含有排除或限制市场竞争的内容，请于投标截止时间前向广州市越秀区市政和水利维护所提出。联系方式：020-37668823，邮寄地址：广州市越秀区光东前街7-1，传真：020-37668823，邮箱：423332152@qq.com。