

花都区中央商务区组团综合开发地块项目分地
块一(A区)施工图设计

招标公告

招 标 人：广州市晟都投资发展有限公司

招标代理：广东建海工程项目管理有限公司

时 间：2025 年 12 月

花都区中央商务区组团综合开发地块项目分地块一(A区)施工图设计 招标公告

1. 招标条件

本招标项目广花都区中央商务区组团综合开发地块项目已由广州市花都区发展和改革局以广东省企业投资项目备案证(2106-440114-04-01-754645)批准建设，项目业主单位为广州市晟都投资发展有限公司，建设资金来自企业自筹资金，项目出资比例为100%，招标人为广州市晟都投资发展有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目的施工图设计进行公开招标。

2. 项目概况与招标范围

2.1 项目概况

2.1.1 项目名称：花都区中央商务区组团综合开发地块项目分地块一(A区)施工图设计

2.1.2 工程建设地点：罗仙路和黄槐路的十字交叉口处。南面为融创乐园及恒大项目，西侧为安置小区，东侧为颐安都府项目。

2.1.3 工程建设规模：工程建设用地面积约5.78万平方米，建筑面积约32.26万m²。

标段具体包括：泛会所及展示区、地下室、住宅塔楼、分地块一围挡工程（含后期配合营销围挡拆除工作）；原始地块相关拆除工作及发包人办公场地装修工程、分地块一（A）基坑支护和土方开挖工程；商业、社区居委会、社区议事厅、社区服务站、星光老年之家、综合管理用房、社区卫生服务站、派出所、政务服务中心、垃圾站、公厕、肉菜市场、其他等配套工程。

2.1.4 工程估算（概算）：总投资约 万元。

设计费为综合单价包干，限于本合同的设计费、人员工资、办公费用、水电及通讯费、材料费、设备费、保险费、管理费、利润、税费、项目现场派驻、考察、差旅、报批报建专家评审费、配合完成本合同约定内容的所有报批流程及手续等所产生的全部费用；除非双方另有约定，单价不作调整。

2.1.5 计划工期：

（1）设计工期：在本合同签订后60日历天内完成建筑施工图设计。（取得初步设计批复之日起计算），施工配合周期约5年。

2.2 招标范围

2.2.1 标段划分：本招标项目划分为1个标段。

2.2.2 招标内容：完成本项目施工图设计（具体以设计任务书和合同约定为准）。

具体包括但不限于以下事项：

2.2.2.1 工程设计及相关服务：承接【分地块一（A区）】项目的建筑施工图设计单位，在施工图设计中应遵照本任务书，本项目施工图设计招标范围的具体设计内容如下：

1) 建筑施工图设计（包含建筑、结构、给排水、电气、暖通等专业以及消防专项设计）；结构设计应尽量避免超限，如超限则应包含超限设计分析及申报工作以及相关费用，并在甲方要求时间内通过超限审查；

2) 建筑公区及户内二次机电设计，机电三专业应根据甲方提供或装修专业提资的室内点位要求和设备控制逻辑，完成二次机电设计；配合所有专项设计单位（包括但不限于人防、电梯、燃气、园林、幕墙、外电外水、智能化、声学、灯光等）做好相关涉及机电部分的提资及整合工作；管线综合工作，包括地上管线综合、地下室管线综合和室外管线综合：地上部分的综合管线设计范围为大堂、电梯厅、裙楼商业（含公共卫生间）及标准层的公共区域等；地下室的综合管线设计范围为地下室的车道区域、停车区域、电梯厅、车马厅、中央车站等公共区域及设备主机房内；室外部分综合管线设计深度为各专业（包括但不限于园林给排水、消防、强弱电、燃气、场地给排水等）的主管管线综合，需含管线密集处的大样剖面；

3) 人防设计（包含当地人防办及审查单位要求的人防各专业设计）；

4) 绿建海绵设计（结合绿建海绵咨询单位，按项目的绿建等级要求比选成本最优的绿建海绵技术措施，在施工图设计中落实）；

5) 主体范围外、红线范围内的零星软基处理设计，不含主体建筑施工前大范围的场地软基处理；

6) 其他专项设计的图纸（包括但不限于外电、基坑、幕墙、燃气等），应由土建设计院叠图复审并盖技术章确认。当属地政府部门职能有特殊要求的情况下，设计院应无条件配合盖章（公章、出图章、注册章）要求。

7) 红线范围内未报建构架、廊架的全套施工图设计, 包含大门、围墙、构架、雨棚(包含但不限于机动车/非机动车出入口、人防出入口、消防出入口、采光井、通风井)及景观构筑物(包含但不限于岗、亭、大型雕塑、艺术品、精神堡垒骨架)等内容的全套施工图深化设计, 其结构形式不限于混凝土结构、钢结构;

8) 报建工作(包含修规、工规报建、人防报批等), 根据建设单位及当地政府接收部门的要求, 以方案转出图纸为基础, 完成报建图纸的设计, 报建文本和报建过程的跟进修改, 直至取得相关批文;

9) 审查深度的BIM模型搭建(满足装配式和施工图报审取证即可, 模型内容需与项目一致), 以及配合审查机构完成图纸审查、图纸修改;

10) 验收配合工作, 根据项目所在区域政府部门的验收要求完成竣工备案图纸, 审核其他专业的竣工图纸, 并加盖公章或出图章、注册章;

11) 配合甲方完成各阶段的设计指标统计并以图表形式作为成果提交, 及对相关表格进行及时的维护更新;

12) 配合甲方完成项目全阶段与设计有关的工作成果提交(如配合报建及验收填写相关文件、配合营销完成相关设计资料的编写、完成销售合同附图及各部分面积指标等等);

13) 配合甲方完成各专业内审意见单、《中铁建南沙投资发展有限公司产品研发部审图要点》、设计优化等方面的限时回复及修改, 以及设计管理资料归档工作, 并对其签字负责; 需做好审核、出图、过程修改的各版本图纸存档工作, 不得在原版本图纸上直接修改覆盖, 确保过程各阶段版本图纸可追溯性。

14) 配合甲方完成成本测算过程中的图纸疑问回复及修改, 并对其签字负责。

15) 配合甲方要求完成红线外小市政接驳等相关工作;

16) 强排设计, 协助甲方高质量的完成2个(每年度)新拓展项目的强排设计, 设计团队应是设计公司的一流方案团队。。主要工作内容具体详见合同及设计任务书。

2.3 资金来源: 企业自筹资金。

2.4 本项目最高投标总限价(含税)为人民币 6,851,924.13 元。

投标人的投标报价不得超过最高投标总限价，否则由评标委员会作无效标处理。

2.5 质量标准：设计质量须满足国家相关规范和合同要求（具体详见设计任务书和设计合同）。

3. 投标人资格要求

3.1 国内申请人须具备建设行政主管部门颁发的有效期内的以下（1）、（2）、（3）项工程设计资质证书之一：

（1）工程设计综合资质甲级；

（2）建筑工程设计甲级资质，或建筑工程（建筑工程）专业设计甲级资质；

（3）建筑设计事务所资质。

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应符合本招标项目对工程设计资质的要求。

[注释]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）、《建设工程勘察设计资质管理规定实施意见》（建市〔2007〕202号）和《工程设计资质标准》（建市〔2007〕86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）、《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）、《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。

2. 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。香港企业经备案且备案的业务范围满足招标文件要求的，可作设计方参与投标。

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的企业进行合作设计。香港企业如不单独作为设计方参加投标，也必须选择一家符合上述条件的企业进行合作设计。

3.2 本次招标 不接受 联合体投标。

3.3 其他要求

(1) 申请人具有独立法人资格，持有工商行政（市场监督）管理部门核发的法人营业执照或各级政府事业单位登记管理机关颁发的事业单位法人证书[投标人为普通合伙企业形式的设计事务所的，需持有工商行政（市场监督）管理部门核发的合伙企业营业执照；香港企业需持有在香港进行商业登记的证明文书]，按国家法律经营。

(2) 申请人已按照附件一的内容签署盖章的《投标人声明》。

(3) 申请人与招标人过去 3 年内无合同履约纠纷，没有不得参加投标的情形。

(注：本项根据《投标人声明》评审）。

[注释] 合同履约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第 1.4.3 项。

(4) 申请人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本企业信用档案中的在册人员。企业信用档案取自投标截止时间投标人在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设计企业信息录入指引》http://zfcj.gz.gov.cn/zwgk/zsdwxxgkzl/gzs.jzyglfwzx/bszy/content/post_9116013.html）

(5) 申请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。

[注释]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》（注建〔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称，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。

2. 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)确定。

3.4 投标人未被列入拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单。本项投标人无需提供资料，按投标截止时间交易系统比对的结果进行评审。

4. 招标文件的获取

4.1 凡有意参加投标人，请于 2025 年 月 日 时 分至 2025 年 月 日 9 时 00 分(北京时间，下同)登录广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)网站(<http://www.gzggzy.cn/>) (电子招标投标交易平台)下载电子招标文件。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(<http://www.gzggzy.cn/>) (电子招标投标交易平台)下载电子招标文件。招标文件一经在电子招标投标交易平台发布，视为送达给所有投标人。

4.2 本项目资格审查方式：资格后审。

5. 投标文件及定标文件的递交

5.1 招标公告发布日期(含本日):自 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及定标文件截止时间止。本项目截止时同时开标。

5.2 投标文件及定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交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)数字交易平台(网址：<http://www.gzggzy.cn/>)递交电子投标文件及定标文件。投标人应在递交投标文件及定标文件截止前，应登陆广州交易集团有限公司(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，详见：广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)网站。投标人完成电子投标文件及定标文件上传后，广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)数字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。

5.3 递交投标文件及定标文件光盘或 u 盘(备用)的规定时间为 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花都交易部）第 开标室。（投标文件及定标文件光盘或 u 盘（备用）需按规定封装，投标人将数据刻录到光盘或 u 盘之后，请于投标前自行检查文件是否可以读取）。

5.4 电子投标文件及定标文件解密时间为 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。

5.5 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 月 日 时 分（与投标截止时间为同一时间）。邀请所有投标人准时在线参加开标。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。

5.6 递交投标文件及定标文件截止时间及开标时间是否有变化，请密切留意广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站的相关信息。

5.7 逾期送达的投标文件及定标文件，电子招标投标交易平台将予以拒收。

6. 发布公告的媒介

本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）（<http://www.gzggzy.cn/>）、广东省招标投标监管网（<https://www.gdzwfw.gov.cn/ztbjg-portal/#/index>）、中国招标投标公共服务平台（<http://www.cepubservice.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、广东省招标投标监管网（<https://www.gdzwfw.gov.cn/ztbjg-portal/#/index>）发布。本公告在各平台发布的文本如有不同之处，以在广东省招标投标监管网发布的文本为准。本项目相关附件具体详见广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站。

7. 联系方式

（1）招标人：广州市晟都投资发展有限公司

联系地址：广州市花都区迎宾大道 95 号交通局大楼 8 楼

联系人：靳工

联系电话：020-28619975

(2) 招标代理机构: 广东建海工程项目管理有限公司

联系地址: 广州市越秀区环市东路 498 号柏丽商业中心 11 楼 C 室

联系人: 罗工

联系电话: 15202022376

(3) 招标监督机构: 广州市花都区建设工程招标和造价管理中心

联系地址: 广州市花都区新华街公益大道 39 号

监督电话: 020-36897092

(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: 广州市晟都投资发展有限公司

异议受理电话: 020-28619975

联系地址: 广州市花都区迎宾大道 95 号交通局大楼 8 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。

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, 将被拒绝参与招标人后续工程投标三个月。(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) 出让投标资格的;
- (4) 存在围标或串标情形的;
- (5) 在投标文件中提供虚假材料的;
- (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) 存在行贿情形的;
- (8) 拖欠农民工工资的;
- (9) 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。



附件一：

投标人声明

广州市花都区住房和城乡建设局、本招标项目招标人及招标监管机构：

本公司就参加_____（项目名称）_____投标工作，作出郑重声明：

一、本公司保证投标文件及其后提供的一切材料都是真实的。如我司成为本项目中标候选人，我司同意并授权招标人将我司投标文件商务部分文件的人员、业绩、奖项等资料进行公开。

二、本公司承诺遵循公平、公正、公开、诚实信用原则，在本项目投标中诚信投标，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，不存在少放、不放业绩、奖项等客观评审资料，减少自身竞争力的情形，若存在以上情形的，将自愿接受被招标人列入拒绝投标名单，不能参与招标人后续招标项目的投标。

三、本公司与招标人过去3年内无合同履约纠纷，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。我单位已充分了解本项目的投资规模、建设内容、建设标准及相关风险，如中标，我单位保证按照招标文件规定的投资控制要求、质量要求、工期要求完成设计项目。

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、本公司已经对投标时拟投入本项目的管理团队和专业技术人员进行了自查，保证拟投入的所有人员都是本单位正式人员，都在本单位缴纳社保，不存在持证人注册单位与实际工作单位不符、买卖租借（专业）资格（注册）证书等“挂证”违法违规行为。

八、本公司违反上述保证，或本声明陈述与事实不符，一经查实将按相关规定进行信用记录。本公司对失信行为产生的一切后果已知悉。其中，本声明陈述与事实不符的，属于弄虚作假骗取中标，将依法接受监管部门的处罚。

特此声明。

声明企业: (盖单位章)

法定代表人或其委托代理人: (签字或盖章)

年 月 日