

天河区柯木塱村城中村改造项目-首开区凤凰汇西侧

地块复建安置房及配套设施工程监理服务

招标公告

招 标 人：广州市天投城市更新有限公司

招标代理：建成工程咨询股份有限公司

日 期：2025 年 11 月

天河区柯木塱村城中村改造项目-首开区凤凰汇西侧 地块复建安置房及配套设施工程监理服务 招标公告

1. 招标条件

本项目天河区柯木塱村城中村改造项目-首开区凤凰汇西侧地块复建安置房及配套设施工程已由项目代码：2406-440106-04-01-554447批准建设，项目业主为广州市天投城市更新有限公司，建设资金来自企业自筹，出资比例为100%。招标人为：广州市天投城市更新有限公司，项目已具备招标条件，现对该项目的监理服务进行公开招标。

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：天河区柯木塱村城中村改造项目-首开区凤凰汇西侧地块复建安置房及配套设施工程监理服务

2.1.2 工程建设规模：项目规划用地面积 44441.7 平方米，其中净建设用地 36554.96 平方米，绿化用地面积 7886.74 平方米。总建筑面积约 16.5 万平方米（复建物业的地上及地下建筑不在本次招标范围）。地块容积率 ≤ 4.2 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑限高 85~100 米。项目主要建设内容包括安置房、小区内道路绿地、公共服务配套设施等，最终以建设工程规划许可证为准。

2.1.3 工程建设地点：位于广汕路以南，凤凰汇商业中心以西。

2.1.4 工程总投资/建筑安装工程费：估算总投资约 12 亿元，其中建安工程费用约 79200 万元。

2.2 招标范围

2.2.1 标段划分：本项目设 1 个标段。

2.2.2 监理范围：

监理工程范围为本项目地块红线范围内基坑支护及土石方、所有建筑主体、附属、配套建筑和设施以及属于本项目所需、但又处于规划用地红线范围外的周边市政配套设施（含与外界连接道路、外供水、外排水、外电、燃气等）的全部内容。具体包括但不限于：

(1) 基坑支护与土石方工程、永久边坡支护（包括排洪渠）与土石方、特殊地基处理、桩基础及土方回填、建筑工程、装配式建筑工程、模块化建筑工程、装饰装修工程、装修装配化工程、电气工程、智能化工程、暖通工程、给排水工程、消防工程、防水工程、机电设备安装工程（含柴油发电机及环保工程）、电梯工程、人防工程、燃气工程、交通标线、标识（含地下室）、临时用水、临时用电、永久用水、永久用电、白蚁防治、室外工程（包括绿化、室外管网、室外园建、小区道路、海绵城市、临时道路等）、垃圾收集、网络、有线电视、信号覆盖、泛光照明、永久围墙、大门门岗、防护绿地、零星工程（包括但不限于安装或吊装构件的预埋件和连接件、楼宇门牌标识的制作安装、信报箱制安及通邮申报工作等附属配套工程）、绿色施工工程、智慧工地建设及配套设施工程、竣工图审查、施工阶段 BIM 应用。

(2) 项目涉及的临时围墙、临时道路、临时基础、施工用水用电、临时给水排水、围蔽、场平、板房、清表等所有临时设施以及所涉及的设施拆除等；

(3) 建筑节能、环保及绿色建筑相关工作；

(4) 与该项目建设相关的零星工程及配套工程；

(5) 与该项目建设相关的第三方服务，如检测、监测、咨询等。

(6) 完成海绵城市、白蚁防治工程、水土保持工程、装配式建筑评价等监理及专项验收。

(7) 工厂制造现场监理等场外监理、住宅交付的配合工作含在本次监理范围内。

(8) 依据广州地铁集团有关规定，配合编制涉地铁施工方案、施工监控方案报广州地铁集团及招标人批准后施工。涉及城市轨道交通区域施工，需严格按涉地铁施工方案进行旁站，同时进行相应安全保护监控及配合监测（如需）工作，并提供相关施工配合服务工作，相关工作成果报告满足招标人及广州地铁集团地保办要求。上述如有最新规定的，则按最新规定要求实施。

2.2.3 监理服务期限：监理服务期自签订本合同后或接到招标人进场通知之日起算，至本合同结算审定完毕之日且工程保修期届满之日止，包括本项目施工图设计阶段、施工准备阶段、施工阶段、工程收尾阶段（包括但不限于竣工联合验收、整改、工程移交、工程结算等）及工程质量保修阶段。建设周期计划 30 个月。

2.3 监理服务费最高投标限价：10100132.00 元。

3. 投标人资格要求

3.1 投标人（如联合体投标，含联合体各方）须具备建设行政主管部门颁发的工程监理综合资质或房屋建筑工程监理专业甲级资质；香港企业参加投标的，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招标文件要求。

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号规定，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建设工程企业资质统一延续有关事项的通知》（建办市函〔2021〕510号）、《广东省住房和城乡建设厅关于建设工程企业资质有效期延期的通知》（粤建许函〔2021〕849号）、《住房和城乡建设部办公厅关于建设工程企业资质延续有关事项的通知》（建办市函〔2020〕334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）、《住建部做好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。

3.2 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，并签订联合体共同投标协议（格式见本招标公告附件三）（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）。联合体各方（包括牵头人及联合体成员）不得再单独或与其他单位组成联合体参与本项目投标。由同一专业资质单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级。

3.3 投标人（如联合体投标，指牵头人）拟派项目总监理工程师须具有建设部 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，且其注册证书专业为房屋建筑工程，注册执业单位为本公司（注册企业以注册监理工程师注册执业证书上的注册单位为准，拟派总监理工程师注册执业专业以注册执业证书上的注册专业为准），并具备本科或以上学历；或在广东省住房和城乡建设主管部门备案且备案的资格满足本项目总监理工程师的资格要求的香港专业人士。

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）规定，详见链接

http://zfcxjst.gd.gov.cn/xxgk/wjtz/content/post_3137220.html 确定】。

3.4 其他要求：

①投标人（如联合体投标，含联合体各方）参加投标的意思表达清楚，投标人代表被授权有效。

②投标人（如联合体投标，含联合体各方）均具有独立法人资格，持有有效的工商行政（或市场监管）管理部门核发的法人营业执照，按国家法律经营。

③投标人（如联合体投标，含联合体各方）已按规定格式签名《投标人声明》（格式见本招标公告附件一）。

④资格审查前，投标人（如联合体投标，含联合体各方）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（如联合体投标，指牵头人）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。注：（信用档案办理详见《广州市住建行业信用管理平台监理企业信息录入指引》http://zfcj.gz.gov.cn/zwgk/zsdwxxgkzl/gzs.jzyglfwzx/bszy/content/post_8073953.html）。

⑤投标人（如联合体投标，含联合体各方）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，按投标截止时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）。

⑥投标人（如联合体投标，含联合体各方）未出现以下情形：与本项目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。

注: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。

4. 招标文件的获取

4.1 凡有意参加投标者,请于 2025 年__月__日__时__分至 2025 年__月__日__时__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(网址: <http://www.gzggzy.cn>)下载电子招标文件。

4.2 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。

4.3 本项目设立投标登记环节,采取广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)网上投标登记方式进行投标登记,不接受现场投标登记(参加投标登记之前,投标人应查询本企业在广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)的信息登记的状态,确保一切信息都是真实的、在有效期内的,以免出现相关信息不能被使用。上述情况有可能导致投标信息无法录入广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)信息系统。如出现上述情况,投标人有可能失去投标机会,因其可能所引起的一切后果由投标人承担。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)网站发布的最新版操作指引)。

4.3.1 投标登记时间:2025 年__月__日__时__分至 2025 年__月__日__时__分。

4.3.2 在选择参与投标的项目(即投标登记)时,投标人应按要求在交易系统中填写《监理项目管理团队人员信息表》(格式见本招标公告附件二),表中的项目管理团队人员信息作为投标文件的一部分,将由交易系统提取后供各相关单位在中标人履约时进行比对、查核。

4.4 本项目采用资格后审方式。

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。

5.2 递交备用投标文件电子光盘(或U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)第__开标室。**凭法定代表人证明书原件、授权委托书原件(仅限于非法定代表人)、本人身份证原件递交。**(电子光盘(或U盘)需按规定封装。投标人在将数据刻录到光盘(或U盘)之后,投标前自行检查文件是否可以读取)。

5.3 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(或U盘)的,招标人拒绝接收其投标文件光盘(或U盘)。

5.4 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)第__开标室。

5.5 递交投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)网站中的相关信息。递交投标文件截止时间后,投标文件评审时间因故推迟的,相关资审信息仍以原递交投标文件截止时间的信息为准。本项目各项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。

6. 发布公告的媒介

6.1 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/>)、广州国企阳光采购信息发布平台(网址: <http://ygcg.gzggzy.cn/p92/index.html>)、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.ccebpubservice.com/>)等媒体上发布,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)网站上发布。

6.2 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。

异议受理部门: 广州市天投城市更新有限公司

异议受理电话: 020-80922912

联系地址: 广州市越秀区流花展贸中心15号馆

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。

7. 联系方式

招标人：广州市天投城市更新有限公司

地 址：广州市越秀区流花展贸中心 15 号馆

联系人：胡工

电 话：020-80922912

招标代理机构：建成工程咨询股份有限公司

地 址：广州市越秀区东风中路 318 号 22 楼

联系人：胡工

联系电话：020-83630072

招标监督机构：广州市天河区建设工程招标管理办公室

监管电话：020-85536908

地址：广州市天河区黄埔大道中 166 号 305 室

附件一：

投标人声明

广州市住房和城乡建设局、广州市天投城市更新有限公司、广州市天河区建设工程招标管理办公室：

本公司就参加天河区柯木塱村城中村改造项目-首开区凤凰汇西侧地块复建安置房及配套设施工程监理服务项目投标工作，作出郑重声明：

一、本公司保证投标登记材料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，真实反映企业实力，公平竞争，不弄虚作假，不以低于监理企业成本价竞标而降低监理服务质量，不与任何建设单位订立违背监理企业成本取费标准及相关规定的“阴阳合同”进行恶性竞争，扰乱市场秩序，不与其他单位串通投标或以行贿手段谋取中标，不出借资质、转包或违法分包监理业务。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”。）

本公司违反上述承诺，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，愿意按照《广州市建筑市场信用管理办法》（穗建规字〔2019〕16号）的规定被记录为失信信息，承担由此带来的一切后果，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。

声明企业：

总监理工程师：_____（签字）

年 月 日

附件二：

监理项目管理团队人员信息表

序号	姓名	岗位	职称	职称证书或资格证书编号
1		项目总监理工程师代表		
2		土建专业监理工程师 1		
3		土建专业监理工程师 2		
4		土建专业监理工程师 3		
5		土建专业监理工程师 4		
6		机电专业监理工程师 1		
7		机电专业监理工程师 2		
8		给排水专业监理工程师 1		
9		给排水专业监理工程师 2		
10		安全监理工程师 1		
11		安全监理工程师 2		
12		造价工程师 1		
13		造价工程师 2		
14		图档资料管理员		
15		监理员 1		
16		监理员 2		
17		监理员 3		
18		监理员 4		
19		监理员 5		
20		监理员 6		
.....				
备注： 1、“岗位”要求（总监理工程师除外）由招标人根据项目管理需要在本表备注中明确提出，如：				

拟派驻施工现场的总监理工程师代表、专业监理工程师、监理员等。以上项目管理团队人员信息将由交易系统提取后供各相关单位在履约时比对、查核。

2、投标人应根据本表备注中的“岗位”要求，填写本表“岗位”栏和相关人员“姓名”、“职称”和“职称证书编号”栏。“职称”栏填“高级”、“中级”、“初级”或“无”；无职称证书或资格证书的，“职称证书或资格证书编号”栏填“无”；同时具备职称证书和资格证书的，“职称证书或资格证书编号”栏填职称证书编号。投标人完整填写相关表格内容后，投标登记方能成功(投标截止时间前可以补充、修改、替代)。

3、如评标办法对投标人拟投入的项目管理团队进行评审的，如相同岗位投入人员姓名与本表不一致的，以本表中姓名为准；投标人提供的团队人员职称或资格（含证书编号）情况与本表不一致的，以投标人提供的相关证明材料为准。

附件三：

联合体共同投标协议

项目名称：天河区柯木塱村城中村改造项目-首开区凤凰汇西侧地块复建安置房及配套设施工程监理服务

致：广州市天投城市更新有限公司

我方决定组成联合体共同参加以上项目的投标，若中标，联合体各成员向招标人承担连带责任。我方授权委托本协议牵头人，代表所有联合体成员参加投标、提交投标文件，以及与招标人签订合同，负责整个合同实施阶段的协调工作。

本协议牵头人及联合体成员单位单方签署、盖章确认的本项目投标文件及相关投标资料，均视为联合体成员单位共同编制，联合体成员单位均承认其法律效力，并共同对投标文件内容的真实性、合法性和完整性承担民事、行政、刑事责任。

投标牵头人：（盖章）_____

法定代表人：（签字或盖章）_____

委托代理人：（签字或盖章）_____

地址：_____

邮政编码：_____电话/传真：_____

分工内容：_____

联合体成员：（盖章）_____

法定代表人：（签字或盖章）_____

委托代理人：（签字或盖章）_____

地址：_____

邮政编码：_____电话/传真：_____

分工内容：_____

签订日期：_____年 月 日