

南沙区大涌村（上下街）城中村改造项目安置房及置  
换物业建设（二期）全过程监理服务

## 招 标 公 告



招 标 单 位：广州南沙城市更新投资发展有限公司

招标代理机构：广东省国际工程咨询有限公司

日 期：2025 年 12 月

孙旭波

# 南沙区大涌村（上下街）城中村改造项目安置房及置换物业建设（二期）全过程监理服务招标公告

## 1. 招标条件

本招标项目南沙区大涌村（上下街）城中村改造项目已由广州南沙经济技术开发区行政审批局以广东省企业投资项目备案证（项目代码：2402-440115-04-01-675636）批准建设，建设单位为广州南沙城市更新投资发展有限公司，建设资金来自招标人自筹资金，项目出资比例为 100%，招标人为广州南沙城市更新投资发展有限公司。项目已具备招标条件，现对上述项目的施工监理进行公开招标。

## 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：南沙区大涌村（上下街）城中村改造项目安置房及置换物业建设（二期）全过程监理服务

2.1.2 工程建设地点：广州市南沙区。

2.1.3 工程建设规模：

拟建项目位于广州市南沙区，为南沙区大涌村（上下街）城中村改造项目二期，位于大涌村（上下街），本期用地面积约 9381.58m<sup>2</sup>，暂定计容面积约 47189.35m<sup>2</sup>，暂定总建筑面积约 65000m<sup>2</sup>，建筑最高不超 33 层，高度约 100 米。建设内容包括住宅、商业、地下室、公建配套等，具体业态待确定。

2.2 招标范围：

2.2.1 标段划分：本项目设 1 个标段。

2.2.2 招标内容：

监理范围：

2.2.2.1 监理范围包含本次全部地块，监理内容包含按招标文件、图纸、监理相关法律法规以及招标过程发出的文件承担合同范围内本项目的基坑支护、场地平整、桩基础（含检测配套工程）、土石方、主体结构、砌筑、抹灰、防水、车位划线（含交通标识）、粗装修、幕墙、防火门、装配式工程、门窗及装饰构件工程、栏杆、钢结构、给排水、电气照明、发电机及环保、电梯、供水设备、消防、通风空调、人防、防雷、电信（固定电话及宽带）、有线电视、泛光、燃气、白蚁防治、永久供水、市

政配套、精装修（公区、室内）、展厅（含异地样板房）、智能化、信息化、信号覆盖、园林景观（含展示区园林）、道路及室外管网工程、室外配套工程、永久供电市政至专业低压柜部分、临水临电等（含交付后整改协调）；红线范围内的所有其他单项、分部、分项和零星工程，及其它完成本工程竣工所需的全部工程的监理服务工作。

说明：（1）以上范围中如没有说明，但属本工程的实施范围内的工作内容，均应包含在监理人的监理范围；（2）在工程实施过程中工程量、设计范围、工程规模调整或设计变更在监理人监理资质范围内的，均属监理人监理范围。（3）有线电视、燃气、永久供水道路及室外管网工程、室外配套工程、永久供电等涉及的内容包括红线外的部分。

2.2.2.2 工程施工监理：包括按《建设施工监理规范》（GB50319—2013）规定的隶属于本工程的：土地整理（市政管线迁移、场地平整）阶段、建设项目施工准备阶段、施工阶段、工程收尾阶段（包括竣工验收、整改、工程移交及工程结算）及工程质量保修阶段，包括但不限于安全生产监督管理、投资控制、进度控制、质量管理、合同管理、信息收集管理、档案整理移交、组织协调等全过程监理工作。监理人还需要对本工程有关的检测、监测进行全过程的监理工作，对各类方案按相关规范进行审批，报委托人确认，并严格监督相关单位执行。

2.2.2.3 工程项目管理：负责对整个工程内各专项工程的统一规划、统一调度、统一协调。协调各进驻单位（包括总包单位与分包单位）工程同步建设，对各进驻单位工程进度统一调控，以使各进驻单位施工期间能够做到井然有序，避免相互干扰、制约。

2.2.2.4 监理人须按委托人的要求提前进场参与开工前期的准备和筹划工作，协助委托人制定各参建方职责及有关事务性工作等。

2.2.2.5 监理范围与委托人签订的本项目的所有建设管理施工合同所包含的工程范围相同，包括特殊监理的专业工程（如燃气工程，按政府职能部门要求，须具备燃气专业资质要求的监理人监管），也属于监理人现场监理范围。

2.2.2.6 委托人保留按照规划和主管部门要求及相关规定调整建设内容和规模的权利，监理人应无条件接受。

2.2.3 工程监理服务期：自委托人下发书面进场指令起（2026年3月），至本项目通过竣工验收、备案完成且移交委托人为止。

2.2.4 最高投标限价：人民币3,380,000.00元；各投标单位在最高投标限价内根

据工程及自身实际情况自行报价，投标报价超过最高投标限价的投标文件将被否决（详见招标文件里的监理费报价表要求）。

### 3. 投标人资格要求

3.1 本次招标要求投标人须具备相应资质，具备相应业绩。

3.1.1 投标人具有承接本工程所需的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甲级资质。

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应的监理资质要求。

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。

（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）、《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）等相关文件执行。招标期间如行政主管部门对建设工程企业资质有效期发布新规定的，按新规定相应调整执行。

3.1.2 投标人自 2022 年 1 月 1 日至今完成过质量合格的类似工程业绩（类似工程是指具备 3.1.1 点资质才能承接的工程监理业绩）。需同时提供中标通知书或免招标的相关证明、施工监理合同、竣工验收报告或竣工验收证明，完成时间以竣工验收报告或竣工验收证明的时间为准。

3.2 总监理工程师：拟派项目总监理工程师必须具有建设部 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，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：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）规定。

3.3 关于联合体投标：本项目不接受联合体投标。

3.4 投标人参加投标的意思表达清楚，投标人代表被授权有效。

3.5 投标人均具有独立法人资格，按国家法律经营，持有工商行政管理部门核发的法人营业执照，且在营业期限内。

3.6 资格审查前，投标人须在广州市住建行业信用管理平台建立企业信用档案及拟担任本工程总监理工程师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/gzsjzyglfwzx/bszy/content/post\\_8073953.html](http://zfcj.gz.gov.cn/zwgk/zsdwxxgkzl/gzsjzyglfwzx/bszy/content/post_8073953.html)）

3.7 投标人已出具按照附件一的内容签署盖章的《投标人声明》。

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 凡有意参加投标人，

请于 2025年12月6日00时00分至2025年12月26日08时30分（北京时间，下同），登录广州公共资源交易中心网站（<http://www.gzzggzy.cn>）（电子招投标交易平台）下载电子招标文件。

4.2 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）。

## 5. 发布招标公告、递交投标文件、开标时间

5.1 招标公告发布及递交投标文件日期（含本日）：

自 2025年12月6日00时00分至2025年12月26日08时30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。

5.2 投标人通过广州公共资源交易中心交易平台递交电子投标文件。投标人应在递交电子投标文件截止时间前，登陆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。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交易网站（网址：<http://www.gzzggzy.cn>）。

5.3 递交电子投标文件备用光盘时间：2025年12月26日08时15分至08时30

分，递交地点：广州公共资源交易中心南沙交易部（广州市南沙区环市大道中成汇街2号南沙城商务楼A栋2楼）开标室。本项目具体的招投标活动日程安排及场地安排以广州公共资源交易中心网站公布的为准。电子光盘需按规定封装。投标人在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。

5.4 开标时间：2025年12月26日08时30分，地点为广州公共资源交易中心南沙交易部（广州市南沙区环市大道中成汇街2号南沙城商务楼A栋2楼）开标室。本项目具体的招投标活动日程安排及场地安排以广州公共资源交易中心网站公布的为准。

5.5 递交投标文件截止时间及开标时间是否有变化，请密切留意广州公共资源交易中心网站的相关信息。

5.6 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. 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）（网址：http://www.gzggzy.cn）、中国招标投标公共服务平台（网址：http://www.cepubservice.com/）、广东省招标投标监管网（网址：http://zbtb.gd.gov.cn/login）发布，本公告的修改、补充，在上述网站发布。本公告在各媒体发布的文本如有不同之处，以在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）发布的文本为准。

## 7. 联系方式

招 标 人：广州南沙城市更新投资发展有限公司

地 址：广州市南沙区湾晟路1号901室

联 系 人：刘先生 电话：020-39065686

招标代理机构：广东省国际工程咨询有限公司

地址：广州市越秀区环市中路316号金鹰大厦9楼

联系人：单工、钟工、刘工 电话：020-83543324、13631418862

异议受理部门：广州南沙城市更新投资发展有限公司

地址：广州市南沙区湾晟路1号901室

电话：020-39065686

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。

备案管理机构：广州南沙经济技术开发区行政审批局

地址：广州市南沙区进港大道 1 号中国铁建环球中心 5-2 栋四楼

联系电话：020-39053237

招标监督机构：广州市南沙区住房和城乡建设局

地址：广州市南沙区凤凰大道 1 号 E 栋 3 楼

联系电话：020-39910647

附件一：

## 投标人声明

广州市住房和城乡建设局、本招标项目招标人及招标监管机构：

本公司就参加\_\_\_\_\_项目投标工作，作出郑重声明：

一、本公司保证投标报名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，如实投标，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收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。

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，本公司对失信行为产生的一切后果已知悉。承担由此带来的法律后果。

特此声明。

声明企业： (企业公章)

总监理工程师： (签字)

法定代表人签字：

年 月 日