

天河区元岗村城中村改造项目 AT0206007 地块  
(即 YG8 号地块) 勘察和初步设计

# 招标公告

招标人：广州环五山创新策源区元岗城市更新有限公司（盖单位章）



招标代理：中技国际招标有限公司（盖单位章）

日 期：2025 年 12 月

# 天河区元岗村城中村改造项目AT0206007地块（即YG8号地块）勘察和初步设计招标公告

## 1. 招标条件

本招标项目天河区元岗村城中村改造项目已由广州市天河区发展和改革局以广东省企业投资项目备案证（项目代码：2406-440106-04-01-875791）批准建设，项目业主为广州环五山创新策源区元岗城市更新有限公司，建设资金来自城中村专项借款和企业自筹资金等，出资比例为100%，招标人为广州环五山创新策源区元岗城市更新有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目的AT0206007地块（即YG8号地块）勘察和初步设计进行公开招标。

## 2. 项目概况与招标范围

### 2.1 项目概况

2.1.1 招标项目名称：天河区元岗村城中村改造项目AT0206007地块（即YG8号地块）勘察和初步设计

2.1.2 建设地点：本项目位于广州市天河区元岗街道元岗村改造项目范围，靠近元岗北街。

### 2.1.3 项目规模：

项目地块总用地面积54189.48平方米，其中可建设用地面积21734.09m<sup>2</sup>。用地性质为其他商务用地(B29)，用地面积21734.09平方米，容积率 $\leq 3.5$ ，计算容积率建筑面积 $\leq 76070$ 平方米，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑限高100米，建筑高度须满足岑村机场净空控制要求。

配建公共服务设施：社会停车场1处、公交首末站1处（用地面积2000m<sup>2</sup>，规模200m<sup>3</sup>）。

配建市政公用设施：雨水调蓄设施1处（用地面积1144m<sup>2</sup>）。

最大建筑高度为100m，最高层数为20层，地基基础设计等级为甲级。

最终以正式规划条件及批复要求为准。

### 2.2 勘察设计服务期限：

(1) 设计工期：暂定从发出中标通知书之日起，至2026年1月31日完成最终设计成果文件，具体工期以甲方要求为准，本项目所有采购服务内容成果必须满足政府相关主管部门审查要求。

(2) 勘察工期：暂定从2026年1月1日开始，至2026年1月25日完成本项目全部勘察工作，具体工期以甲方要求为准，本项目所有采购服务内容成果必须满足政府相关主管部门审查要求。

(3) 修建性详细规划编制工期：按《勘察和初步设计任务书》要求。

### 2.3 招标范围：

2.3.1 标段划分：1个标段。

2.3.2 招标范围及内容：

(1) 勘察范围及内容：主要包括岩土工程勘察（包括初勘、详勘及超前钻（中标后由招标人根据项目实际情况确认是否需要进行超前钻）等勘察工作）、工程测量等。勘察成果必须满足设计要求，工程测量需满足设计、规划、国土报建及水下地形等需求。具体详见《勘察和初步设计合同书》及《勘察和初步设计任务书》。

(2) 设计范围及内容：用地内的方案设计和初步设计阶段设计、BIM正向设计，设计深度需满足政府主管部门初步设计报批深度的要求，包括场地的岩土工程、地质勘查、物探、基坑支护设计、地基及软基处理设计、修建性详细规划设计、建筑方案设计、初步设计、概算编制（含方案设计估算、初步设计概算）、BIM设计、因政策变化或相应外部条件改变带来的相应设计工作、与本项目方案设计和初步设计阶段相关的设计等工作。具体详见《勘察和初步设计合同书》及《勘察和初步设计任务书》。

2.3.3 本项目按国家绿色建筑评价标准二星绿色建筑标准规划设计，实际以政府部门批准为准。

### 2.4 最高投标限价

2.4.1 本项目最高投标限价总价为6,256,870.07元，其中工程勘察费最高投标限价为1,102,500.00元（其中工程勘察（不含超前钻）最高投标限价为688,500.00元、超前钻最高投标限价为414,000.00元），初步设计费最高投标限价为4,634,941.29元，BIM应用费最高投标限价为519,428.78元。

工程勘察(不含超前钻)综合包干单价最高投标限价为150元/米，超前钻综合包干单价最高投标限价为100元/米，BIM应用费综合包干单价不超过5.058元/平方米。

2.4.2 本项目项目应实行限额设计，设计的建设内容和建设标准不得超过成本估算报告批复的范围，编制初步设计概算原则上应控制在经批准的成本估算报告中总投资以内。

### 3. 投标人资格要求

3.1 本次招标要求投标人须同时具备3.1.1、3.1.2款要求的 资质，并在人员方面具有相应的设计能力。

3.1.1 工程勘察资质（若为联合体，指承担勘察任务的单位，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为符合本招标项目对工程勘察资质的要求）需具备以下资质其中之一：

①工程勘察综合资质甲级；

②同时具备工程勘察专业类（岩土工程）甲级资质和工程勘察专业类（工程测量）甲级资质；

③同时具备工程勘察专业类（岩土工程勘察）甲级资质和工程勘察专业类（工程测量）甲级资质；

3.1.2 工程设计资质（若为联合体，指承担设计任务的单位，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为符合本招标项目对工程设计资质的要求）需具备以下资质其中之一：

①工程设计综合资质甲级；

②建筑行业工程设计甲级资质；

③建筑行业（建筑工程）专业设计甲级资质；

④建筑设计事务所资质。

注：①工程勘察、设计资质内容按《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）、《工程勘察资质分级标准》（建市[2013]9号）、《工程勘察、工程设计资质分级标准补充规定》（建设[2001]178号）和《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）、《住房和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）等相关文件执行。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，详见链接：[http://zfcxjst.gd.gov.cn/xxgk/wjtz/content/post\\_3137220.html](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，可参与投标，同时提供相应资质证书及备案证明资料扫描件。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。

②建筑业企业资质证书有效期按照《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）等相关文件执行。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香港企业投标的，还需持有在香港进行商业登记的证明文书。

3.1.3 项目负责人（若为联合体投标，由主办方提供）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相当于一级注册建筑师的香港专业人士。

注：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》（住建[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件，电子证书应当符合相关文件规定。

②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”或各省规定的查询渠道查询持证人注册信息，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，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。

③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执业证书及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备案证明资料的扫描件。

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：

3.2.1 联合体投标的，应以承担设计任务的一家单位为主办方，并签订联合体共同投标协议书。联合体共同投标协议书应明确确定联合体主办方以及约定各方拟承担的工作和责任。

3.2.2 联合体的资格条件按联合体任务分工进行评审[其中工程设计资质以承接设计任务的单位为准；项目负责人以主办方委派的为准；工程勘察资质以承接勘察任务的单位为准]。在资格审查及评标环节，具有同一专业资质的单位组成联合体的，按照资质等级较低的单位确定资质等级。

3.2.3 除联合体共同投标协议外，其他需要盖章的资料由联合体主办方加盖单位公章（电子印章）即可。联合体填报投标人名称时需填写联合体各方的企业名称。法定代表人证明书及授权委托书证明书可由联合体主办方出具，其中“单位”一栏可只填写联合体主办方名称。

3.2.4 联合体各方不得再以自己名义单独或加入其他联合体参加本项目的投标；组成联合体投标各方在投标登记后，不得再变更其组织形式及成员构成。出现上述情况者，其投标申请和与此有关的联合体的投标将被拒绝。

3.3 其他

①投标人（联合体投标的，指联合体各方）均具有独立法人资格，持有工商行政（市

场监督)管理部门核发的法人营业执照或事业单位法人证书,按国家法律经营。香港企业的,需持有在香港进行商业登记的证明文书。

②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投标人已按照附件一的内容签署的投标人声明。

④资格审查前,投标人(联合体投标的,指联合体各方)须在广州市住房和城乡建设局建立企业信用档案,拟担任本工程的项目负责人须是本企业信用档案中的在册人员(联合体投标的,企业信息登记和人员在册情况为联合体协议分工对应企业库内的登记信息)。

注:企业信用档案取自投标截止时间投标人在广州市住建行业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勘察企业信息录入办理指引》[https://zfcj.gz.gov.cn/zwgk/zsdwxxgkzl/gzs.jzyglfwzx/bszy/content/post\\_9759311.html](https://zfcj.gz.gov.cn/zwgk/zsdwxxgkzl/gzs.jzyglfwzx/bszy/content/post_9759311.html)、《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](http://zfcj.gz.gov.cn/zwgk/zsdwxxgkzl/gzs.jzyglfwzx/bszy/content/post_9116013.html))。

⑤信誉要求:投标人(联合体投标的,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。

⑥其他要求:投标人(联合体投标的,指联合体各方)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,投标人须按招标公告附件一规定的格式填写并加盖投标人电子印章)。

未在招标公告第3条单列的投标人资格要求,不作为资格审查不合格的依据。

## 4. 技术成果经济补偿

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。

## 5. 招标公告的发布及招标文件的获取

5.1 招标公告发布日期(含本日):自 2025年 月 日 00 时 00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。

5.2 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。

## 6. 投标文件的递交

6.1 投标文件递交的起止时间为2025年 月 日 00时 00分至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）交易平台网站递交电子投标文件。递交文件前，应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选择参与投标的项目（即投标登记）。投标人完成电子投标文件上传后，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。

6.2 递交投标文件光盘（备用）时间：2025年 月 日 时 分至 时 分，递交地点：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。投标文件光盘（备用）需按规定封装。投标人在递交前自行检查文件是否可以读取。

6.3 开标时间：2025年 月 日 时 分。（与投标截止时间为同一时间），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。投标人也可选择参加在线开标，具体按照交易平台相关指南进行操作。详见：广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）官网（<http://www.gzggzy.cn/>）。

6.4 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）网站的相关信息。

6.5 逾期送达的投标文件，交易平台将予以拒收。

## 7. 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/>）、广州国企阳光采购信息发布平台（网址：<http://ygcg.gzggzy.cn/>）、广东省招标投标监管网（网址：<http://zbtb.gd.gov.cn/login>）、中国招标投标公共



服务平台（网址：<http://www.cebpubservice.com/>）（发布公告的媒介名称）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。

## 8. 其他事项

8.1 投标时是否需要提交设计模型：否。

8.2 招标项目的电子地形图由投标人自行通过<http://map.baidu.com>选择卫星图观察本项目的周边环境。

8.3 电子招投标操作流程详见交易平台发布的相关操作指引。

8.4 前期服务机构名称：公诚管理咨询有限公司（可行性研究报告编制单位）。

注：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)在投标人获取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。

## 9. 联系方式

9.1 招标人：广州环五山创新策源区元岗城市更新有限公司

联系人：任工

联系电话：020-87570686

联系地址：广州市天河区元岗横路16号天汇创意园A栋301室

9.2 招标代理机构：中技国际招标有限公司

联系人：余乐、曹阳

联系电话：010-81168973/17875039025/15767853717

联系地址：北京市丰台区西营街1号通用时代中心C座

9.3 招标监督机构：广州市天河区建设工程招标管理办公室

监督电话：020-85536908

联系地址：广州市天河区黄埔大道中166号305室

9.4 异议受理部门：广州环五山创新策源区元岗城市更新有限公司

联系电话：020-87570686

联系地址：广州市天河区元岗横路16号天汇创意园A栋301室

注：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日前通过线下或线上的形式提出向招标人书面提出。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。

附件一：

## 投标人声明

本招标项目招标人及招标监管机构：

本公司就参加 天河区元岗村城中村改造项目AT0206007地块（即YG8号地块）勘察和初步设计 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的人员、业绩、奖项等资料（涉及商业秘密的内容除外）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。

六、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或具有有效的聘用证明，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。

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：

年 月 日

注：联合体投标，“声明企业”应填写联合体各方的单位全称[多家单位组成联合体时，格式事例为：(主)XXXX公司(成)XXXX公司.....]。