

桂语兰庭南侧地块（TN-H-02）住宅项目设计采购施工（EPC）总承包招标公告（第二次）

招标序号：丽建招A[2025]041号

1. 招标条件

桂语兰庭南侧地块（TN-H-02）住宅项目已由丽水市发展和改革委员会（丽水市粮食和物资储备局）以浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表批准建设，项目代码：2504-331100-04-01-565736，建设资金来自企业自筹，出资比例为100%，项目业主（招标人）为丽水文澜房地产开发有限公司，委托代理机构为浙江建航工程咨询有限公司，行政监督部门为丽水市住房和城乡建设局。项目已具备招标条件，现对该项目的工程总承包（EPC）进行公开招标。

2. 项目概况与招标范围

2.1项目概况：本项目总投资约35000万元，建设规模：项目总用地面积16011平方米，总建筑面积55917平方米（其中地下非计容建筑面积约23339平方米），基坑深度约10米。主要建设安置房、商品房、配套用房、车库及相关附属配套设施。

2.2本次招标范围：本工程为设计·施工·采购（EPC）总承包工程，包括与本项目有关的所有建安工程相关的建设内容：施工图设计、专项设计等所有设计；前期报批报建及竣工验收、竣工备案等工作【保证通过相关部门的各项专业验收（包括规划、人防、消防、防雷、水保、白蚁防治、配电、市政、交安、环卫等及其他应包含未列明的所有专项验收等，具体以招标人要求为准。）】；本工程所有工程材料、设备的采购、安装及调试；工程施工、验收、移交、备案和保修服务等；以及对工程项目进行质量、安全、进度、费用、合同、信息等管理和控制。主要包括以下内容：

2.2.1设计范围：在招标人提供的扩初设计、地形图的基础上，完成包括所有建设内容的施工图设计（包括建筑工程、安装工程、室外附属工程、基坑围护工程）、专项设计【含精装修设计（指满足本项目销售要求套数的精装修样板房设计、售楼处精装修设计、电梯厅及其他公共部位精装修设计以及销售小白图等销售配合工作）、电梯、幕墙和门窗深化设计（含门窗、百叶、铝板、雨棚、幕墙、外墙涂料、栏杆）、基坑围护设计、人防设计、建筑智能化设计、景观绿化设计、泛光照明设计、建筑绿色节能专项设计、气体灭火设计、交通标志标线、标识标牌及导示设计、绿建及节能（含海绵城市）小区内市政及室外配套管线综合设计等深化设计】、竣工图编制、地下和地上主要空间部位的BIM模型等所有设计，以及承担本项目所涉及的技术经济分析、设计变更、设计复核、各类专项审查、各类论证及相关的专家费等、并承担协调、复核、统筹设计进度、设计质量，使所有设计文件协调、统一。

2.2.2工程采购范围：包括本工程所有建设内容所涉及到的所有材料以及设备，结合本招标文件明确的品牌在选定品牌前报审招标人确认；根据全过程咨询单位管控要求完成所有材料及设备的设计定样、采购、保管、安装及调试、移交以及质保期内的保修服务等。

2.2.3 施工范围：包括与本项目有关的建筑、结构、给排水、暖通、电气、外立面、公共部位装修（含设备用房装修）、建筑智能化、消防、人防、基坑围护、景观绿化、公共通道及样板房装修、售楼处装修、小区内市政及室外配套综合管线、机电抗震设施、泛光照明（包括建筑景观照明）、设备工程（含电梯、太阳能、空调、新风、充电桩、水泵、配电柜箱、风机等）、标志标线、气体灭火、配电工程、围墙、大门（门卫岗亭）、五通一平【含施工用水、用电、临时道路、临时施工围墙（围墙材质及样式需满足当地主管部门的相应要求）、临时大门、场地平整等涉及的所有主体工程、专项工程和附属工程、临时工程的施工建设、建设实施过程管控等（招标人另行委托部分除外）施工】，负责按设计图纸、国家规范等实施建设；负责协调各相关部门之间的工作，并处理好与施工相关的派出所、街道、社区及周边居民等外围关系，负责进行工程安全生产及安全文明施工管理，负责进行工程质量、进度、成本控制。以及专业配套工程（临时用水、临时用电等）及生活水电表的申请和过户、备案等一切相关资料及流程的办理工作。以及裸土绿网覆盖、杂草清除、看房通道搭设、围挡新建及修补。

2.2.4工程总承包管理服务（含工程总承包管理服务和工程总承包专项服务，工程总承包管理费由投标人在投标总报价中综合考虑，不另行计取。）：

（1）工程总承包管理：包括设计、采购、施工、试运行、风险、进度、质量、安全职业健康与环境、沟通与信息、合同、项目收尾等的所有管理工作，项目各阶段服务（如施工图审查、专项审查评审及论证、配合办理施工许可证、开工前各项手续办理等、施工过程中的内外协调和配合、配合竣工验收及竣工备案、整体移交、工程阶段性及竣工结算、档案管理、配合项目投用前准备、缺陷责任期内的服务等）和其他协调配合的总承包管理工作，以及本次招标要求的其他总承包管理服务工作内容。

（2）工程总承包专项服务：含BIM技术应用、联合试运转、引进技术和引进设备、专利及专有技术使用、工程保险、场地准备及临时设施等服务工作。

（3）本次招标范围不包括燃气工程、供水工程、电力工程、广播电视工程、通信网络（光纤入户）工程、信号覆盖等专业部门的专业配套项目的专项设计和施工（由招标人另行招标或委托给相关部门实施），但包括应配合招标人对专业工程的发包和实施的管理工作及资料整理、备案、流程的办理工作，且施工总承包服务费、工程总承包管理费由投标人在投标总报价中综合考虑，不另行计取。

2.2.5检测检验：包括桩基检测、基坑监测、沉降观测、防雷检测、环保检测、节能评估、消防检测、室内空气检测、节能检测、CCTV检测、常规试验检测、钢结构检测、钢结构防腐涂料检测、钢结构防火涂料检测、特种设备检测（电梯）、门窗、幕墙四性检测、建筑物淋水试验、微小空气检测、照度检测等由招标人另行委托，费用由招标人支付。除上述检测检验外的（不仅限于涉及结构安全项目

的抽样检测和对进入施工现场的建筑材料、构配件的见证取样检测等）由招标人委托，费用由承包人支付。检测施工单位必须做好配合工作（且不仅限于上述项内容）。施工图审查、施工许可证、备案、工程档案管理等所有内容的全程办理工作及前期的流程报批办理，所有相关费用均在投标报价中综合考虑，不单独列项。

本次招标控制价197075362元。

2.3计划工期：750日历天（从合同签订之日起至工程竣工验收合格之日止）

2.4质量标准：

设计质量标准：符合现行国家有关工程设计质量评定标准的合格要求，达到《建筑工程设计文件编制深度规定（2016版）》（以国家现行最新执行规范为准）。

施工质量标准：符合现行国家有关工程施工验收规范和标准的合格要求。

安全文明施工要求：确保“丽水市建筑安全文明施工标准化工地”。

2.5是否属于政府采购工程 ☐是 ☒否

2.6 是否专门面向中小企业预留

☐是

☒否（不专门面向中小企业采购的原因及适用条款）

3. 投标人资格要求

（一）投标人：

3.1投标人须同时具备以下（1）、（2）资质：

（1）具有建设行政主管部门颁发的工程设计综合甲级资质或建筑行业设计甲级资质或建筑行业（建筑工程）设计甲级资质；

（2）具有建筑工程施工总承包三级及以上资质的企业（施工单位对应资质在“浙江省建筑市场监管公共服务系统”上资质动态核查结果处于“合格”状态）。

3.2本次招标（☒接受/☐不接受）联合体投标。☒联合体投标的，应满足下列要求：

3.2.1项目负责人由牵头单位人员委派；

☒3.2.2联合体数量不超过2个；

3.2.3联合体的各专业资质等级，根据联合体协议书约定的专业分工认定，相同专业单位组成的联合体，按照承担相应专业工作的资质等级较低的单位确定；不同专业单位组成的联合体，按照联合体协议分工所承担的专业工作对应各自的专业资质认定；

☒3.2.4其他：（1）联合体各方应签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务；（2）投标保证金须由联合体牵头人递交；（3）联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在本招标项目中投标。（4）联合体牵头人须由承担施工工作的企业担任。

☒3.3具备有效的企业安全生产许可证（联合体投标的，承担施工工作的联合体成员均应提供）；

☒3.4投标人（如联合体投标的，指联合体牵头人）近五年[投标截止日上推五周年，以竣（完）工验收日期为准]完成过单个合同总建筑面积4万平方米及以上的房屋建筑工程（不含工业厂房）工程总承包（EPC）业绩。

业绩证明材料：同时提供合同和工程竣工验收文件，业绩证明材料出现载明信息不一致时，按工程竣工验收文件、合同的顺序进行解释。上述业绩证明材料不能体现项目类型、项目规模等评审因素，需另行提供立项文件或初步设计批复文件或业主证明等能体现项目类型、项目规模等评审因素的相关文件。

☒3.5企业主要负责人（法定代表人、企业经理、企业分管安全生产的副经理、企业技术负责人）具有对应有效的安全生产考核合格证书（联合体投标的，承担施工工作的联合体成员均应提供）；

☐3.6面向中小企业招标的，投标人（或联合体中的中小企业）须为中小企业，并提供《中小企业声明函》。

（二）拟派项目负责人、设计负责人、施工负责人（建造师）：

3.7拟派项目负责人具有注册在投标人单位的☒建筑工程专业二级及以上注册建造师执业资格；☐____/____高级专业技术职称，☒投标人拟派的项目负责人可兼任施工负责人，但不可兼任设计负责人，☒同时具有对应有效的安全生产考核合格证书（联合体投标的，由牵头人拟派项目负责人）；

3.8拟派设计负责人具有一级注册建筑师资格（联合体投标的，设计负责人须由承担设计工作的联合体成员委派）；

☒3.9拟派施工负责人（建造师）具有建筑工程专业二级及以上注册建造师资格，同时具有对应有效的安全生产考核合格证书（联合体投标的，施工负责人须由承担施工工作的联合体成员委派）；

3.10如拟派项目负责人或施工负责人在投标截止日存在其他任何在建合同工程（在建合同工程的开始时间为合同工程中标通知书发出日期，或者不通过招标方式的则以合同签订日期为开始时间，结束时间为该合同工程验收合格或合同解除日期）担任工程总承包项目负责人、施工负责人（含工程总承包项目中担任施工负责人）的，不得以拟派项目负责人或施工负责人的身份参加本次投标；☐在建合同工程项目负责人更换

的，更换后该人员不得以项目负责人身份参与本次投标；

☑3.11(1)本项目接受有效合法的电子证书（其中使用一级注册建造师电子注册证书、一级注册建筑师电子注册证书，在打印电子证书后，应在个人签名处手写本人签名，未手写签名或与签名图像笔迹不一致的，该电子证书无效）。一级建造师电子证书须符合《住房和城乡建设部办公厅关于全面实行一级建造师电子注册证书的通知》（建办市〔2021〕40号）的相关要求。因2022年7月1日起一级注册建筑师全面实施电子证书，原有纸质证书失效，故投标人在投标文件中提供的注册建筑师证书必须为电子证书。注册建筑师电子证书须符合《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）的相关要求。(2)建筑施工企业安全生产许可证、三类人员考核合格证书电子证书须符合《省建设厅关于调整我省建筑施工企业安全生产许可证、三类人员考核合格证书电子证书信息及相关要求的通知》（浙建政服函〔2023〕297号）。(3)不同投标人的单位负责人为同一人或者互相存在控股、管理关系的，不得同时参加本项目投标。

(三) 其他：

☑3.12专职安全生产管理人员具有对应有效的安全生产考核合格证书，配备人数 3 个。联合体投标的，专职安全生产管理人员须由承担施工工作的联合体成员委派；

3.13投标人及其拟派项目负责人、施工负责人、设计负责人未被列入建筑市场失信黑名单（以全国建筑市场监管公共服务平台黑名单记录、失信联合惩戒记录和浙江省建筑市场监管公共服务系统严重失信名单的信息为准）；

3.14投标人及其拟派项目负责人、施工负责人、设计负责人自2022年1月1日起至投标截止日止无行贿犯罪记录；

3.15投标人及其拟派项目负责人、施工负责人、设计负责人自2022年1月1日起至投标截止日止未被列入失信被执行人名单；

3.16投标人及其拟派项目负责人未被市场监督管理机关在全国企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单；

3.17投标人及其拟派项目负责人未被人力资源社会保障行政部门列入失信联合惩戒名单（有效期内）并共享至信用信息共享平台；

3.18省外企业应按规定办理“省外建设工程企业进浙备案”手续；

☑3.19 (1) 拟派施工负责人在“浙江省建筑市场监管公共服务系统”已录入且未处于锁定状态，在资格审查资料中提供“浙江省建筑市场监管公共服务系统”未处于锁定状态的查询打印页、在“浙江省建筑市场监管公共服务系统”录入状态的查询打印页。(2) 上述3.13-3.17条内容无需提供网页截图或证明，只需在“投标承诺书”中进行承诺即可。；

3.20财务状况良好，投标人提供近三年（2022、2023和2024年度）经第三方审计机构出具的财务审计报告，且没有处于财产被接管、冻结、破产状态。

4. 招标文件的获取

4.1本项目招标文件及其相关附件和补充（答疑、澄清）、修改文件以网上下载方式发放 在丽水市公共资源电子交易系统（网址：<https://lssggzy.lishui.gov.cn/>）；

4.2 2025年8月18日起潜在投标人登录“丽水市公共资源电子交易系统（网址：<https://lssggzy.lishui.gov.cn/>）”下载；

4.3潜在投标人应自行关注网站招标公告、更正公告、答疑澄清文件、修改文件等内容，招标人不再一一通知。如有答疑澄清文件，投标人必须下载最新答疑澄清文件并导入投标文件制作工具，否则制作的电子投标文件将无法开标。投标人因自身贻误行为导致投标失败的，责任自负；

4.4 未取得丽水市公共资源交易中心 CA 数字证书的潜在投标人，应先办理交易主体注册手续，取得丽水市公共资源交易中心 CA 数字证书，具体登记办法请登录“丽水市公共资源交易网→办事指南”栏目进行查看。主体库注册咨询电话：400-9980000；CA 锁办理咨询电话：4000878198、0578-2292759。

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9月18 日9时00分，投标人应在截止时间前通过“丽水市公共资源电子交易系统（网址：<https://lssggzy.lishui.gov.cn/>）”上传加密电子投标文件。

6. 招投标方式

6.1公开招标。

6.2采用☑评定分离，□不采用评定分离。

7. 发布公告的媒介

7.1 本招标公告在丽水市公共资源交易网（<https://lssggzy.lishui.gov.cn/>）上发布。

8. 行政监管部门

行政监督：丽水市住房和城乡建设局

地 址：丽水市莲都区城东路99号

邮 政 编 码：323000

电 话： 0578-2131696

投诉受理部门：丽水市住房和城乡建设局

地 址：丽水市莲都区城东路99号

邮政编码：323000

电 话：0578-2131696

9. 联系方式

招标人：丽水文澜房地产开发有限公司

地址：浙江省丽水市莲都 区紫金街道花园路 805号

联系人：吴俊

电话：0578-2662685

招标代理机构：浙江建航工程咨询有限公司

地址：丽水市万丰北路72号金贸大厦12楼

联系人：瞿庆荷、郭玲玲、陈晨静、俞子皓

电话：0578-2139703

2025年8月18 日