

## 1. 招标条件

西山漾单元04-01I+01F地块建设项目建设项目已由吴兴区发展改革和经济信息化局（区人民政府金融工作办公室）以2501-330502-04-01-759363（项目代码）批准建设，建设资金来自企业自筹，出资比例为100%，项目业主为浙江悦升建设发展有限公司，招标人为浙江悦升建设发展有限公司，委托代理机构为浙江建友工程咨询有限公司，行政监督部门为湖州市吴兴区住房和城乡建设局。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：本项目投资估算约240000万元，工程概算约133335.72万元，其中建安工程造价约93752.6836万元，建设规模：项目总建筑面积15.84万m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积约8.5万m<sup>2</sup>，地下建筑面积约7.34万m<sup>2</sup>，建设地点：本项目位于东部新城，东临西山路，南临吴兴大道，北侧为塔荡漾。

2.2 本次招标范围：本项目主要包括工程总承包及项目运营内容，具体如下：

2.2.1 工程总承包：西山漾单元04-01I+01F地块建设项目的工作范围包括但不限于：设计、采购、施工总承包，包括上述范围内的设计、采购、施工、管理、验收、移交、备案和保修服务，并对工程的质量、安全、工期、造价等全面负责，并提供工程总承包管理服务，具体要求以合同为准。

2.2.2 项目运营：依托中标人自身产品品牌（授权本房产项目品牌冠名）及开发经验，为招标人提供项目建设管理（房产品质、施工质量、施工进度等）、品牌使用、运营服务，实现销售目标，主要包括前期管理、成本管理、房产品质管理、交付管理、营销管理（策划、推广、销售、售楼处物业服务）、产品销售、客户服务及房产保修管理、前期物业服务督导、档案管理和行政管理等，具体要求以合同为准。

2.3 计划工期：合同签订之日起施工图设计后50个日历天内提交土建施工图成果文件，合同签订之日起100个日历天内完成全套施工图设计；施工许可证及开工令发出之日起900个日历天内完成竣工备案并交付使用。

2.4 其他：

2.4.1 质量目标：合格（设计质量目标：合格；施工质量目标：达到现行国家验收标准的合格等级）。

2.4.2 标化工地目标：达到市级标化工地标准，并取得相应标化工地证书。

2.5 销售去化目标：项目运营期内项目住宅去化率最终达到90%。去化率=已售出商品住宅地上可售面积（甲方保留、回购物业计入已销售面积）÷商品住宅地上总可售面积，已售出商品住宅地上可售面积以签约的商品住宅预售合同为准，商品住宅地上总可售面积以商品住宅预测绘

---

面积为准。

2.6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

2.7 专门面向中小企业预留的实施方式

2.7.1本标段整体面向中小企业；  
2.7.2本标段联合体形式面向中小企业，以联合体形式参加本次投标的，联合体中小型企业承担的合同份额需达到（不低于40%）以上。

### 3. 投标人资格要求

(一) 投标人：

3.1投标人须同时满足以下资质要求：

3.1.1承担施工工作的单位：具备有效的建筑工程施工总承包一级及以上资质；（对应资质应在“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）

3.1.2承担设计工作的单位：具备有效的工程设计综合资质或具备有效的建筑行业设计甲级资质或具备有效的建筑行业（建筑工程）专业设计甲级资质；

3.1.3承担运营工作的单位：具备有效的房地产开发二级及以上资质，同时经营范围具有市场营销策划或房地产经纪的独立法人；

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4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：由一家符合3.1.1条资质的单位、一家符合3.1.2条资质的单位、最多两家符合3.1.3条资质的单位组成联合体，且必须以符合3.1.1条资质的单位为联合体牵头人。

3.3具备有效的企业安全生产许可证（联合体投标的，承担施工工作的单位均应提供）。

3.4自\_\_/\_年\_\_/\_月\_\_/\_日以来承接过/完成\_\_/\_业绩。

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“三类人员”A类证书（联合体投标的，承担施工工作的联合体单位均应提供）。

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一级注册建造师（不含临时建造师）或一级注册建筑师或一级注册结构工程师执业资格；\_\_\_\_（专业名称）高级专业技术职称，投标人拟派项目负责人在满足施工负责人资格要求的前提下，可兼任施工负责人，同时具有对应有效的安全生产考核合格证书（项目负责人以建造师身份承接本项目的需提供）；

3.8拟派设计负责人具有注册在投标人单位的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单位委派）；

3.9拟派施工负责人（建造师）：建筑工程一级注册建造师（不含临时建造师），同时具有对应有效的安全生产考核合格证书（由联合体牵头人单位委派）；

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。

3.11拟派项目负责人、施工负责人、设计负责人有以下情况拒绝参与本项目投标：

（1）有与工程建设相关且在公示期内的不良信息记录；

（2）投标截止日前一年内有与工程建设相关的行政处罚。

注：工程建设相关的不良信息和行政处罚是指与工程建设有直接关联的市场行为、工程质量、安全生产、文明施工、扬尘防治、施工排污方面被相关行政主管部门认定的不良信息和行政处罚。

### （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，配备人数不少于6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单位委派；

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2023年2月13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2023年2月13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 /（招标人认为需要增加的、符合法律法规的其他要求）

## 4. 招标文件的获取

4.1本项目招标文件（含图纸）和补充（答疑、澄清）、修改文件以网上下载方式发放在湖州市公共资源交易系统。

4.2招标文件下载网址：<http://ggzy.huzhou.gov.cn:7080/TPBidder/memberLogin>。

4.3招标文件网上下载时间：公告发布之日起至投标文件递交截止时间。

## 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2026年2月13日9时00分，电子招标投标交易平台：湖州市公共资源交易系统（<http://ggzy.huzhou.gov.cn:7080/TPBidder/memberLogin>），其他：/。

## 6. 招投标方式

### 6.1 公开招标。

6.2 采用评定分离【根据《浙江省工程建设项目招标投标“评定分离”操作指引（试行）》（浙发改公管〔2023〕256号）文件精神，本项目采用“评定分离”方式进行评标和定标(具体详见招标文件)】， 不采用评定分离。

## 7. 联系方式

### 7.1 招标人：

名 称：浙江悦升建设发展有限公司

地 址：湖州市吴兴区区府路1188号总部自由港D幢14楼

联系人：朱工

联系电话：0572-2660706

### 7.2 招标代理机构：

名 称：浙江建友工程咨询有限公司

地 址：湖州市吴兴区金城广场710号

联系人：童震

电 话：0572-2109300

### 7.3 监督部门：

名 称：湖州市吴兴区住房和城乡建设局

地 址：浙江省湖州市吴兴区区府路1129号

电 话：0572-2595856

邮 编: 313000

#### 7.4软件技术支持:

湖州市公共资源交易系统技术服务电话: 0572-2220028、0572-2559790

服务热线: 4009980000

CA数字证书咨询请点击[https://ggzy.zj.gov.cn/zhejiangnew/ca\\_system.html](https://ggzy.zj.gov.cn/zhejiangnew/ca_system.html)

#### 8. 其他说明

8.1本项目招标文件已于2026年1月15日至2026年1月20日在湖州市公共资源交易信息网公示;

8.2本次招标公告同时在中国招标投标公共服务平台、浙江省公共资源交易服务平台、湖州市公共资源交易信息网上发布;

8.3本项目采用远程不见面开标: 远程不见面开标是指将传统的开标场所搬到网上, 招标人、投标人只需登录网上不见面开标大厅, 无需到开标现场参与即可进行投标文件在线解密、投标人在线质疑、招标人在线回复等操作。