

# 第一章 招标公告

## 云和县城南片区小徐未来社区区块CN02-03-17-01地块房地产开发项目（代建+EPC）总承包 云和县城南片区小徐未来社区区块CN02-03-17-01地块房地产开发项目（代建+EPC）总承包 招标公告

### 1. 招标条件

云和县城南片区小徐未来社区区块CN02-03-17-01地块房地产开发项目（代建+EPC）总承包已由 县发展和改革局 以 浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表，2603-331125-04-01-842311 批准建设，建设资金来自 银行贷款，出资比例为 银行贷款比例:100.00%，项目业主为 云和县峰华房地产开发有限公司，招标人为 云和县峰华房地产开发有限公司，委托代理机构为 云和县云采工程咨询有限公司，行政监督部门为 云和县住建局。项目已具备招标条件，现对该项目的 云和县城南片区小徐未来社区区块CN02-03-17-01地块房地产开发项目（代建+EPC）总承包 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\_\_\_\_\_万元，工程概算 63247 万元，其中建安工程造价 35288 万元，建设规模：新建商业、住宅建筑及相应配套设施。项目总用地面积约32636.78 m<sup>2</sup>，总建筑面积约87728.97m<sup>2</sup>（其中，地上计容建筑面积约52218.84m<sup>2</sup>，地上不计容建筑面积约3192.36m<sup>2</sup>，地下建筑面积约32317.77m<sup>2</sup>），总用地面积32636.78m<sup>2</sup>，容积率1.6，建筑密度27.69%，绿地率35%，建筑高度≤70米，机动车停车位约572辆，非机动车停车位约648辆，建筑及装饰、通用安装、室外电气、室外给排水、弱电、暖通以及市政配套等，建设地点：项目位于云和县安溪以南，小徐未来社区龙母路以东，安溪以南，仙宫大道以西地块。

2.2本次招标范围：本项目为（代建+EPC）总承包，包含项目代建（指房地产开发服务）、设计、采购、施工，除征地拆迁、政策处理、监理、概算审核、预算审核、结算审核、跟踪审计和招标人委托第三方咨询工作等前期服务内容及招标人已完成的前期工作外，按照国家相关规范、建设程序负责相关前期工作，办理前期与项目相关的所有手续；包括负责办理施工许可等工程实施的有关手续，负责项目进度、质量、投资、安全的管控和工程变更等审核把关，负责施工图的设计和各项专项工程方案及其施工图设计的管理和优化；负责施工图预算的编制；工程实施及管理；工程设备、材料的采购及管理；项目市政配套工程的实施及管理【含自来水、电力、燃气、有线电视、5G、三网合一等一切需要相关职能单位实施的工程与项目】；负责组织项目的各项验收工作；项目建设资料的收集、整理、归档及移交档案馆工作；将完整的结算资料递交招标人并配合审计单位完成工程竣工结算审计工作；负责完成项目竣工备案等工作，并将竣工验收合格的建成项目移交招标人，办理不动产权证（总证）等工作；负责竣工验收

后的维护维修工作直至质量缺陷期结束等；提供项目管理月报；提供营销咨询服务：包括提供营销咨询服务报告、销售方案策划广告策划意见书；配合项目定价策略、市场调研；培训招标人销售团队；协助信访风控（仅限销售服务范围的风险内容）；配合交付服务（包含业主验房陪同、质量问题记录反馈）；项目营销咨询服务总结报告；开发建设过程中应由项目业主和开发商承担的相关税、费由招标人按实支付，由中标单位承担的费用及各种税费由中标人承担。

1、在施工图审查通过后90天-7内提交施工图预算编制、造价经济指标分析及中标报价的组成明细表。

2、组织实施主体工程、配套公建、市政配套工程、附属工程等方面的建筑、结构、给排水、暖通、电气、外立面、公共部位精装修、建筑智能化、消防、人防、管线施工、机电抗震设施、泛光照明、电梯、标志标线、气体灭火、燃气工程、配电工程、围墙、大门（门卫岗亭）、建筑景观照明、外立面亮化及五通一平（含施工用水、用电、大门、场地平整等）等建设内容的施工建设、建设实施过程管控等；负责按设计图纸、国家规范等进行实施建设；负责非工程主体结构和非关键性工作的施工或服务单位发包及管理；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文明施工管理；负责进行工程质量、进度、成本、安全控制和管理。

3、编制年度资金计划、每月投资进度、下月用款计划上报招标人。

4、其他建设方面和涉及所有的专业配套的内容：包括桩基检测、基坑监测、结构沉降监测、标高及土方测量、防雷接地检测、室内环境污染物监检测、人防实体检测、分户检测、节能检测、空气检测、消防检测、CCTV检测（包含雨污水管道）、施工图审查、施工许可证、房屋建筑面积测绘及备案、工程档案管理等所有内容的全程办理工作。以及专业配套（临时用水、临时用电、燃气工程、通讯工程、电力工程、给水工程、一户一表等）工程及生活水电表的申请和过户、施工、备案等一切相关资料及流程的办理工作。

5、负责组织项目的各专项验收和竣工验收工作。

6、负责项目建设资料的收集、整理、归档及备案工作。

7、将完整的结算资料递交招标人并配合审计单位完成工程竣工结算审计工作。

8、负责完成项目竣工备案等工作，并将竣工验收合格的建成项目移交招标人，负责竣工验收后的维护维修工作直至质量缺陷期结束、协助完成工程竣工决算审计等工作。

9、工程质量保修期和质量缺陷期、住宅物业保修期内的管理：在规定的保修期限和质量缺陷期、住宅物业保修期内承担保修范围内的保修责任，直至保修责任期和质量缺陷期、住宅物业保修期结束，在规定的保修期限和保修范围内，负责联系、协调处理保修、返修事宜，并承担保修费用并及时妥善处理好因施工质量等引起的各类投诉。

10、其他后期相关管理工作。 ，其中，☒建筑面积 87728.97 m<sup>2</sup>。本次招标控制价 367995510.65 元。

2.3计划工期：940 日历天。备注：前期阶段：从合同签订之日起至工程施工许可证办理完成之日止为90日历天；施工工期：从工程施工许可证办理完成之日起至工程竣工验收合格之日止为760日历天，招标人因政策和计划改变可要求投标人适当赶工提前完工；办理不动产权证（总证）时间：竣工验收合格后90日历天。

2.4其他：2.4.1代建质量标准：符合现行国家有关标准及招标人要求。

2.4.2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。

2.4.3施工质量标准：合格。

2.4.4安全文明施工标准：争创丽水市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）

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，联合体中中小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具备 3.1.1施工资质：具备建设行政主管部门颁发的建筑工程施工总承包贰级及以上资质。

3.1.2设计资质：具备建设行政主管部门颁发的工程设计综合资质或工程设计建筑行业甲级资质或工程设计建筑行业（建筑工程）甲级资质。

3.1.3代建资质：具备建设行政主管部门颁发的房地产开发企业贰级及以上资质。 资质；（ 投标人（联合体投标的，指承担施工工作的联合体成员）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 ）

3.2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 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：（1）联合体各方应签订联合体协议书，联合体牵头人由联合体中代建企业承担；（2）投标保证金须由联合体牵头人递交；（3）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；（4）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

☒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自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日以来☐承接过/☐完成过（与发包工程相类似的设计、施工或者工程总承包业绩均可作为资格条件业绩）\_\_\_\_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☒或具有建筑工程二级及以上注册建造师执业资格；☒或具有建筑工程类（或工程管理类）高级专业技术职称，☒投标人拟派的项目负责人、施工负责人、设计负责人不得为同一人，☐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，承担施工工作联合体成员拟派项目负责人的须提供）；

3.8拟派设计负责人具有一级注册建筑师执业资格。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）具有建筑工程二级及以上注册建造师执业资格，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本款3.7中，投标人拟派项目负责人具有注册建造师执业资格的，应当具有对应有效的安全生产考核合格证书。

（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4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 2023年07月01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07月01日 起至投标截止日止未被列入失信被执行人名单；

3.16投标人未被市场监督管理机关在国家企业信用信息公示系统中列入严重违法失信名单；

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。

## 4. 招标文件的获取

4.1本项目招标文件（含图纸）、补充、答疑及澄清文件均通过“浙江省统一招投标交易平台”（<https://ztb.zj.gov.cn/>）以网上下载方式发放。

4.2招标文件下载网址：潜在投标人登录<https://ztb.zj.gov.cn/>自行下载招标文件。

4.3招标文件网上下载时间：2026年09月17日 ~ 2026年10月19日。

## 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 2026-10-19 09:00:00，电子招标投标交易平台：“浙江省统一招投标交易平台”，其他：\_\_\_\_\_。

☐ 5.2 （投标文件需递交的其他内容，如纸质投标文件、光盘、模型等，递交的地点、方式、要求等）。

## 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. 行政监督部门

行政监督：云和县住建局

地 址： 云和县浮云街道梨园路25号

邮政编码： 323600

电 话： 0578-5122772

投诉受理部门： 云和县住房和城乡建设局

地 址： 云和县浮云街道梨园路25号

邮政编码： 323600

电 话： 0578-5122772

## 8. 联系方式

招 标 人： 云和县峰华房地产开发有限公司

地 址： 云和县云北智创中心C北3层

联 系 人： 刘先生

电 话： 15257808492

邮 箱： \_\_\_\_\_

招标代理机构： 云和县云采工程咨询有限公司

地 址： 云和县云北智创中心A栋4层

联 系 人： 练建荣

电 话： 13957041505

邮 箱： \_\_\_\_\_

2026年09月