

前锋水乡旧居委广场改造项目施工总承包

招标文件

招 标 人：广州南沙科技投资有限公司（建设单位）

广州南沙建设维护管理有限公司（建设管理单位）

招标代理：广东建涛项目管理咨询有限公司

日期：2026年4月

第一章 招标公告

前锋水乡旧居委广场改造项目施工总承包 招标公告

1. 招标条件

本招标项目 前锋水乡旧居委广场改造项目施工总承包 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[2510-440115-04-05-718012] 批准建设，招标人为 广州南沙科技投资有限公司（建设单位）、广州南沙建设维护管理有限公司（建设管理单位），建设资金来自 自筹资金，项目出资比例为 100%。项目已具备招标条件，现对该招标项目进行公开招标。

注：政府投资项目一律不得以建筑业企业带资承包的方式进行建设。

2. 项目概况与招标范围

2.1 建设地点：广州市南沙区珠江街道前锋社区居委周边。

2.2 项目代码：2510-440115-04-05-718012。

2.3 项目规模：本项目位于广州市南沙区珠江街道前锋社区居委周边，项目占地面积7000平方米，建筑面积2505平方米，拟将旧居委广场及周边存量物业改造成可经营空间，包含启动区(一期)样板区外围广场周边物业以及广场、池塘等区域。

2.4 招标内容：包括2号楼改造，建筑面积517.27m²；7号楼拆除重建，建筑面积82.95m²；8号楼拆除重建，建筑面积57m²；9号楼拆除重建，建筑面积184m²；10号楼改造+部分新建，建筑面积223.61m²；11号楼改造+部分新建，建筑面积642.35m²；12号楼改造+部分新建，建筑面积205.22m²；新建泳池，建筑面积124.06m²；新建污水处理设备间，建筑面积11.56m²；新建室外连廊，建筑面积270m²；室外给水、排水、排污、强电、弱电、园建及绿化工程等。

按发包人提供的招标文件、招标答疑文件、全套施工图、设计说明及补充说明，完成本工程的全部施工任务及其他相关工作。（具体工作内容详见施工设计图纸和工程量清单）。

2.5 标段划分：1个标段。

2.6 承包方式：由承包人包工、包料、包施工机械费、包质量、包安全生产、包文明施工、包工期、包承包范围内工程验收通过、包移交、包结算、包资料整理、包施工管理和现场整体组织、包专业协调及配合等。

2.7 计划工期：180 日历天，暂定开工日期：2026年5月25日（具体开工时间以开工令为准）。

2.8 本次最高投标限价（招标控制价）：人民币10,027,229.61元，其中安全生产措施费为273,659.34 元。

3.1 投标人应具备承担本项目施工的资质条件、能力和信誉。

3.1.1 投标人具有独立法人资格，按国家法律经营，投标人具有承接本工程所需的建筑工程施工总承包三级或以上级别施工总承包资质。

注：（1）资质按照建市〔2014〕159号文颁布的新版《建筑业企业资质标准》中对应的资质类别及等级的承包工程范围和《住房城乡建设部关于建筑业企业资质管理有关问题的通知》（建市〔2015〕154号）、《住房城乡建设部关于简化建筑业企业资质标准部分指标的通知》（建市〔2016〕226号）的要求设置。招标内容含有设计要求，且设计要求仅为深化设计的，在投标人的资质设置要求中，不允许设置设计资质。

（2）投标人还应当符合《住房城乡建设部办公厅关于做好有关建设工程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）的要求。

（3）根据《建筑业企业资质管理规定》（住房城乡建设部第22号令）和《住房城乡建设部办公厅关于加强建设工程企业资质动态核查工作的通知》（建办市〔2024〕52号）“工程建设单位应当结合实际，审慎选择被标注‘资质异常’的企业承揽工程”，投标截止时投标人在全国建筑市场监管公共服务平台上的本招标项目所需资质被标注为“资质异常”的，不得用该资质参与本项目投标，否则投标无效。

3.1.2 安全生产许可证：投标人具有有效的建设行政主管部门颁发的安全生产许可证。

3.1.3 投标人拟担任本工程项目负责人的人员须具有建筑工程专业二级或以上级别的注册建造师。

项目负责人持有有效的安全生产考核合格证（B类）或建筑施工企业项目负责人安全生产考核合格证书。

注：（1）根据《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），自2022年1月1日起，一级建造师统一使用电子证书，纸质证书作废。广东、北京、福建、四川等地二级建造师已实行电子证书，电子证书下载、签字等具体操作流程可查阅相关文件。根据规定二级建造师纸质证书未作废的，资格审查时不得以投标人未提供电子证书为由，认定投标人资格审查不通过。

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建造师注册信息，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的，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。

(2) 根据广东省住建厅《关于明确二级建造师注册执业有关问题的通知》（粤建市函〔2023〕469号），二级建造师应在考试取得执业资格的省、自治区、直辖市申请注册，二级注册建造师可随注册企业在全国范围内执业。项目负责人在任职期间不得担任专职安全员，项目专职安全员在任职期间也不得担任项目负责人，项目负责人和专职安全员不为同一人。

3.1.4 专职安全员资格要求：专职安全员须具有有效的安全生产考核合格证（C类）或建筑施工企业专职安全生产管理人员安全生产考核合格证书（C3类）。

3.1.5 投标人拟担任本工程技术负责人的资格要求为：建筑工程类中级或以上工程师资质。

3.1.6 类似项目业绩要求：投标人自 2023 年 1 月 1 日起至今完成过质量合格的类似工程业绩（类似工程是指金额不少于600万元的建筑工程施工总承包项目）。

注：（1）根据《广州市工程建设项目招标投标管理办法》，招标人可以对工程业绩设置 1 个指标要求，或者设置多个指标要求但仅需满足其中之一即可。上述指标仅限于工程规模、类似的特殊结构形式、类似的特殊施工工艺等方面，有关造价、面积、长度等规模性量化指标要求不得超过招标工程本身所对应的指标的2/3。

（2）业绩取自广州市住建行业信用管理平台的。投标人须提供类似工程业绩的项目名称及业绩在广州市住建行业信用管理平台中项目编号，具体格式由投标人自定。不提供项目名称及项目编号的业绩不予评审。若投标人提供的项目名称与项目编号不一致：①项目名称和项目编号在平台内分别对应不同业绩的，以项目名称对应的业绩为准②项目名称存在对应业绩的，项目编号在平台内不存在对应业绩，以项目名称对应的业绩为准③项目名称在平台内不存在对应业绩，项目编号存在对应业绩的，以项目编号对应的业绩为准。评标委员会对业绩的评审以投标截止时间在平台内业绩上传件为依据。

额或免招标的，以施工合同（不含补充合同）为准。

②适用于施工专业承包项目：单独发包的专业工程的业绩金额以中标通知书为准，中标通知书上没有金额或免招标的，以施工合同（不含补充合同）为准。如中标通知书未能体现对应的专业工程金额，则以施工合同载明的对应的专业工程金额为准，如中标通知书与施工合同均不能单独体现对应的专业工程金额，则以建设单位提供的证明资料中载明的对应专业金额为准。由总承包单位依法分包的专业工程业绩其金额以分包合同中约定的合同金额为准。用于本项目投标的类似业绩，在平台中“工程对应的企业资质”栏中须登记有与本项目要求相对应的资质（具体资质要求在招标公告中明确）。

③技术指标（具体要求在招标公告中明确）需在广州市住建行业信用管理平台内业绩上传件中反映。

④a. 完成时间以竣工验收文件为准。验收文件至少具有建设单位、设计、施工和监理单位盖章（适用于施工总承包项目）。

b. 完成时间以子分部工程质量验收记录时间为准。验收记录至少具有建设单位、设计、施工和监理单位盖章（适用于施工专业承包项目和由总承包单位依法分包的专业工程）

⑤平台内业绩上传件不符合上述要求的或登记的工程资质内容与施工合同等业绩证明资料不相符的，该项业绩不予认定。

3.1.7 投标人已按照本公告附件一的内容签署盖章的投标人声明。

3.2 本次招标 不接受 联合体投标。

3.3 其他要求：

3.3.1 投标人参加投标的意思表达清楚，投标人代表被授权有效。（注：该项审查资料：投标人声明、法定代表人证明书；委托投标的还应提供法人授权委托书证明书。）

3.3.2 资格审查前，投标人须在广州市住房和城乡建设局建立企业信用档案及拟担任本工程项目负责人、专职安全员须是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。（信用档案办理详见《广州市住建行业信用管理平台施工企业信息录入指引》

https://zfcj.gz.gov.cn/zwgk/zsdwxxgkzl/gzsjzyglfwzx/bszy/content/post_10313

002.html。）

人或者存在控股、管理关系的（按投标人提供的《投标人声明》第九条内容进行评审）。如不同投标人出现单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的情形，则相关投标均无效。

3.3.4 未被列入拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单。

3.3.5 未被列入失信被执行人。

注：未在招标公告第 3 条单列的资审合格条件，不作为资审不合格的依据。本工程采用资格后审方式，由评标委员会负责资格审查。

4. 招标公告发布和招标文件的获取

4.1 招标公告发布时间

公告发布日期（含本日）：_____年___月___日 至_____年___月___日，凡有意参加投标者，请登录广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易平台（招标公告及招标文件中所称“交易平台”均指此交易平台）网站下载电子招标文件。

注：发布招标公告的时间为招标公告发出之日起至投标截止时间止。

4.2 招标文件获取方式

本项目招标文件随招标公告一并在交易平台网站发布。招标文件一经在交易平台发布，视为发售给投标人，招标文件由投标人自行在交易平台网站下载。

4.3 招标公告网上发布时，同时发布招标文件、施工图纸、最高投标限价。本工程根据国家和省有关计价规范设置最高投标限价。招标公告发布之日起计算编制投标文件时间，编制投标文件的时间不得少于 20 天。招标人应综合考虑节假日因素，合理确定投标人编制投标文件所需要的时间，如遇春节、五一、十一等长假，建议招标人结合项目特点和实际需要适当延长备标期。

4.4 如招标人需发布补充公告的，以最后发布的补充公告的时间起计算编制投标文件时间，并需在招标答疑中明确说明。

5. 投标文件的递交

5.1 递交投标文件起始时间：_____年___月___日___时___分

截止时间：_____年___月___日___时___分

在投标截止时间后半小时内，投标人通过交易平台网站对已递交的电子投标文件进行解密。

5.2 开标开始时间：_____年___月___日___时___分

疑中的相关信息。递交投标文件截止时间后，开标开始时间因故推迟的，相关评标信息仍以原递交投标文件截止时间的信息为准。

5.4 投标人通过交易平台递交电子投标文件。投标人应在递交投标文件截止时间前，登录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：广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站最新指引。

5.5 投标文件全部采用电子文档，投标人按招标文件要求提交投标文件。若投标文件中的部分内容要求取自广州市住建行业信用管理平台的，则投标人选择平台中记录的该部分上传件将被视为投标人递交投标文件的一部分，不需重复提交（类似工程业绩需提供项目名称及项目编号）。评标委员会对该部分资料的审查将以递交投标文件截止时间在广州市住建行业信用管理平台内上传件为依据。若招标人延长递交投标文件截止时间的，以上资料的评审时点也相应延长。投标人应及时维护其在广州市住建行业信用管理平台登记的信息及上传件，确保各项信息及上传件在有效期内。

6. 异议受理部门

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 日前向招标人书面提出。

异议受理部门：广州南沙科技投资有限公司、广州南沙建设维护管理有限公司

异议受理电话：020-66806279，66806175 联系人：李工，郭工

地址：广州市南沙区海滨路171号1601-6室

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。

7. 发布公告的媒介

本公告在广东省招标投标监管网（网址：<http://zbtb.gd.gov.cn>）、中国招标投标公共服务平台（网址：<http://www.cebpubservice.com/>）、广州南沙资产经营集团有限公司网站（网址：<http://www.gnao.com.cn/>）和广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）官网（网址：<http://www.gzggzy.cn>）交易平台发布，本公告的修改、补充，在上述网站发布。

8. 特别提示事项

或者招标公正性的重大变化、中标候选人的经营、财务状况发生较大变化或者存在违法行为的（包括但不限于：合并、分立、破产、重大财务变化、项目负责人等主要人员变化、被责令关闭、被吊销营业执照、被暂扣安全生产许可证、一定期限内被禁止参加依法必须招标项目的投标等情形），应当及时书面告知招标人。

8.2 和本项目有关的投诉（行政）处理结果在广州市住房和城乡建设局网站上公布，即视为已经送达各利害关系人。

8.3 投标人在本项目招标人的工程项目中存在下列行为的，将被拒绝一定时期内参与招标人后续工程投标。（注：拒绝投标时限由招标人视严重程度确定，最低三个月起，自招标人发出通知之日起计）：

- （1）将中标工程转包或者违法分包的；
- （2）在中标工程中不执行质量、安全生产相关规定的，造成质量或安全事故的；
- （3）出让投标资格的；
- （4）存在围标或串标情形的；
- （5）在投标文件中提供虚假材料的；
- （6）存在少放、不放业绩、奖项等客观评审资料，减少自身竞争力情形的；
- （7）存在行贿情形的；
- （8）拖欠农民工工资的；
- （9）未按照国家、省、市有关建筑施工实名制管理和工人工资支付分账管理的规定执行，被行政监管部门处罚的；
- （10）中标人在项目实施过程中选取的重要材料、设备或专业分包单位或劳务企业或劳务班组长与投标时不一致的（如有）；
- （11）本项目投标时拟派的专职安全员在其他项目中有任职且在本项目开工前未完成更换确保专职安全员只在本项目上任职的；
- （12）捏造事实、伪造材料或者以非法手段获得证明材料进行异议、投诉的；
- （13）其他（由招标人依法添加）。

9. 联系方式

招 标 人：	广州南沙科技投资有	招标代理机构	广东建涛项目管理咨
	限公司	：	询有限公司
地 址：	广州市南沙区海滨路	地 址：	广州市南沙区尚品国
	171号1601-6室		际3栋1214室

电 话： 020-66806279, 020- 电 话： 13380050198
66806175

电子邮件： 电子邮件： gdjt02@163.com

建设管理单位 广州南沙建设维护管理有限公司

:

地 址： 广州市南沙区海滨路171号1601-6室

联系人： 李工

电 话： 020-66806100

招标监管部门： 广州市南沙区住房和城乡建设局（企业投资类项目）

电话： 020-39053237

传真： 020-39053237

通信地址： 广州市南沙区凤凰大道1号行政中心E栋3楼



广州南沙科技投资有限公司

广州南沙建设维护管理有限公司

广东建涛项目管理咨询有限公司

2026年4月30日

