

## 招标公告

### 1. 招标条件

本招标项目洛江2023-1号阳江新城商住地块项目已由泉州市洛江区发展和改革委员会以闽发改备[2023] C030085号批准建设，项目业主为泉州市洛江双阳华侨经济开发区开发有限公司，建设资金来源为多渠道筹集，招标人为泉州市洛江双阳华侨经济开发区开发有限公司，委托的招标代理机构为泉州市招标咨询中心有限公司。本项目已完成项目备案，现对该项目的投融资、建设及运营一体化招标进行公开招标。

### 2. 项目概况与招标范围

2.1 项目建设地点：该地块位于泉州市洛江区阳江新城，阳江路东侧，纵一路西侧，滨江路南侧；  
2.2 项目建设规模：项目总用地面积23836㎡，用地总面积23836㎡，其中建筑占地面积5959㎡，绿地面积7150.8㎡，总建筑面积78238.80㎡，计划建设18层至24层商住楼6栋，其中：计容总建筑面积57206.40㎡，地下不计容建筑面积21032.40㎡。配建机动车车位564个，其中：非人防车位468个，人防车位 96个；非机动车停车位 718 个。计划总投资61474.29万元。主要建筑物面积：78238平方米，新增生产能力(或使用功能)新增商品房555套，按照《泉州市住房和城乡建设局等三部门关于加快推动新型建筑工业化发展的通知》(泉建规〔2022〕3号)要求，本项目的装配式建筑应占新建建筑面积30%以上。初步估算，项目总投资61474.29万元，其中建安投资27454.92万元，其他投资34019.37万元。

#### 2.3 招标范围和内容：

- (1) 工程类别：社会资本方招标；
- (2) 招标类型：投融资、建设及运营一体化招标；
- (3) 招标范围和内容：包括项目的投融资、建设(含设计、采购、施工)及运营一体化的总承包任务。项目建设内容及规模以招标人提供审查通过的施工图纸为准。

具体内容如下：

① 股权投资范围：招标人成立全资子公司(公司名称：泉州洛江联胜置业有限公司，以下简称“项目公司”)，并将土地使用权登记到项目公司名下，由项目公司负责本项目的开发建设；中标的社会资本方负责除项目土地出让成本以外的所有资金募集，由中标的社会资本方利用其良好的资金状况及信用募集到项目公司，并独立完成项目的开发运营，前期缺口资金(主要包含设计、勘察、场平费用)筹集在中标通知书发出之日(不含)起30个日历日内完成；后续中标的社会资本方购买招标人所持项目公司的股权，招标人与中标的社会资本方根据《合作协议》、《工程总承包合同》明确由中标的社会资本方及其联合体负责本项目融资、规划、建设、运营。招标人后续按约定进行股权转让。资金缺口部分由中标的社会资本方自行筹措。

② 设计范围：房屋建筑工程项目设计内容包括但不限于：①建筑安装工程、装饰装修工程、室外总体工程及相关配套工程(包括大门、围墙、门卫室、园林景观、外立面泛光照明、交通引导及标识标牌、与市政管网接驳及相关配套设施)等，其中建筑安装工程包括建筑、结构、给排水、电气、暖通、消防(含地下消防水池)、综合管线、强弱电、节能、环境、人防等专业工程设计(含门窗、幕墙、结构、抗震支架专项及深化设计等)；②绿色建筑设计(包括其相应的第三方服务如土壤检测等)；③基坑和挡墙支护设计；④智能化、变配电工程、交通影响评价及其他与本项目相关的设计内容。道路工程、管线综合工程、雨水工程、污水工程、给水工程、电力工程、通信工程、照明工程、绿化工程等全部施工图设计内容。

③ 勘察范围：包括但不限于本项目建设规划红线图内的工程勘察(含初测、定测、初勘、详勘等)，包括根据建设工程要求查明、分析、评价建设场地的地质地理环境特征和岩土工程条件、编写工程勘察报告和资料以及工程施工、验收、备案所需要的配合服务，包括但不限于收集资料、现场踏勘、制订勘察纲要、进行测绘、勘探、取样、试验、测试、检测、土工试验、审查、勘察作业、编制工程勘察文件，与设计单位、施工单位及其他有关单位的配合服务等。

④ 施工范围：房屋建筑工程包括但不限于三通一平及施工图纸所载明的全部建筑、结构、边坡支护、基坑支护、永久挡墙、装饰装修、安装工程、建筑智能化、场地平整、道路工程、管线综合工程、雨水工程、污水工程、给水工程、电力工程、通信工程、照明工程、绿化工程等工程招标范围内的全部施工内容，具体以发包人审核并通过施工图审查合格后的施工图纸为准。

⑤ 采购范围：红线范围内所需全部材料、设备及设施的采购；

⑥ 项目运营：项目取得预售许可证后，中标人负责项目的销售运营工作。

⑦ 其他：牵头人负责与分包工程的其他承包人及材料供应商的联系、配合、服务、协调和管理，并提供施工条件、相关设施、安全管理及统筹进度、质量、安全、文明施工、资料管理等直至完成本工程总承包范围内相关的竣工备案验收及归档材料。牵头人负责协助招标人办理规划、建设相关的所有审批、报建手续；涉及本项目的供水、天然气、通信、广电、白蚁防治等建设申请及安装调试事宜由工程牵头人按项目实际进度要求负责办理，涉及费用由中标人自行承担。

2.4 合作期限：项目合作期包括建设期及运营期，其中建设期自地块签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起1年(365个日历日)内开工，并在开工后3年(1095个日历日)内竣工；运营期经招标人确认中标的社会资本方完成投资本金和投资收益的支付，在完成各项费用结算后招标人退出合作，运营合作期结束。

2.5 标段划分(如果有)：/；

2.6 质量要求：

① 项目股权投资须满足招标人及招标文件要求；② 勘察设计符合现行国家、行业和地方勘察技术规范 and 规程、技术标准的规定，勘察设计成果文件须能通过相关行政主管部门及施工图审查机构审查；③ 施工质量必须达到现行《工程施工质量验收规范》合格标准及国家、行业及地方相关现行施工验收规范合格标准，创建泉州市优质工程及以上奖项；装配式建筑须按《福建省装配式建筑评价管理办法(试行)》(闽建〔2020〕4号)及《泉州市住房和城乡建设局关于印发<装配式建筑评价工作指引(试行)>(2021版)的通知》(泉建筑〔2021〕75号)的规定通过建设行政主管部门的装配式建筑认定；④ 采购及安装质量必须符合招标人要求及有关部门制定的质量规范要求；⑤ 项目运营应满足项目的要求。

### 3. 投标人资格要求

3.1 投标人应在中华人民共和国境内注册成立并有效存续的企业法人或合伙企业，具备有效的企业法人营业执照；

3.2 本招标项目要求投标人须同时具备有效的以下资质，或为满足要求的联合体：

(1) 设计资质要求：须具备建设行政主管部门核发有效的工程设计综合甲级资质或工程设计建筑行业甲级或工程设计建筑行业(建筑工程)专业甲级资质。(若为联合体参与投标的，联合体中负责主体工程设计任务的成员须满足本条款要求)。

(2) 勘察资质要求：须具备建设行政主管部门核发有效的工程勘察综合类甲级资质或岩土工程专业(岩土工程勘察、岩土工程设计分项)专业甲级资质。(若为联合体参与投标的，联合体中负责主体工程勘察任务的成员须满足本条款要求)。

(3) 施工资质要求：须具备建设行政主管部门核发有效的建筑工程施工总承包二级及以上资质和《施工企业安全生产许可证》。(若为联合体参与投标的，联合体中负责主体工程施工任务的成员须满足本条款要求)。

(4) 项目运营资格要求：应在中华人民共和国境内注册成立并有效存续的企业法人，具备合格有效的房地产开发二级及以上资质。

3.3 项目相关负责人应具备以下规定的资格要求：

(1) 投标人拟派出担任本招标项目的工程总承包项目负责人的资格要求：1. 人，应具备合格有效的不低于一级注册建造师执业资格(并应持有建设行政主管部门核发的合格有效的安全生产考核合格证书(B证))或具备高级及以上专业技术职称，且应是投标人(若为联合体投标的，指工程总承包主体工程设计单位或主体工程施工单位)本单位正式在职职工。符合资格要求的工程总承包项目负责人可兼任工程总承包项目的施工项目负责人或设计项目负责人。不允许除工程总承包施工项目负责人和工程总承包设计项目负责人外的其他岗位人员兼任工程总承包项目负责人。

(2) 承担本招标项目工程总承包主体工程设计任务的投标人拟派出担任本招标项目的设计项目负责人的资格要求：1. 人，具备有效的不低于壹级国家注册建筑师执业证书，且应是工程总承包主体工程设计单位的本单位正式在职职工。

(3) 承担本招标项目工程总承包主体工程施工任务的投标人拟派出担任本 招标项目工程总承包主体工程施工项目负责人的资格要求：1. 人，具备合格有效的不低于一级注册建造师(不含临时注册建造师)执业资格并应持有建设行政主管部门核发的合格有效的安全生产考核合格证书(B证)。应是工程总承包主体工程施工单位的本单位正式在职职工。

3.4 本次招标接受联合体投标。联合体投标的，应满足下列要求：

(1) 本次招标接受联合体投标，但联合体成员总数不超过4家(含联合体牵头人)，由负责认缴出资一方作为联合体牵头人，参加联合体的各成员不得再以自己的名义单独投标，也不得同时参加两个及以上的联合体投标，否则，评标委员会应当否决其投标；承担相同承包内容的专业单位组成联合体的，按照资质等级较低的单位确定资质等级。

(2) 联合体必须签订联合体协议书，明确联合体成员各方的分工。联合体协议书约定其中一方为联合体牵头人，代表联合体参与投标；联合体牵头人负责整个合同的全面履约。

3.5 其他资格要求：详见招标文件。

3.6 投标人“类似工程业绩”数量要求：本项目不要求。

3.7 投标人拟派出担任本项目的项目负责人“类似工程业绩”数量要求：本项目不要求。

3.8 各投标人均可就本招标项目上述标段中的 / 个标段投标，但最多允许中标 / 个标段。

3.9 本招标项目不要求投标人在招投标期间缴纳农民工工资保证金。

3.10 本招标项目不要求中标人在项目所在地设立分(子)公司，中标人应当依法履行纳税义务。

### 4. 资格审查办法及评标办法

4.1 本招标项目采用资格后审方式对投标人的资格进行审查，评标办法为综合评估法。

4.2 定标方法：评标委员会推荐1名中标候选人。

### 5. 招标文件的获取

凡有意参加投标者，请于2023年9月14日08时00分00秒至2023年9月19日17时00分00秒通过泉州市公共资源交易信息网(<http://ggzyjy.quanzhou.gov.cn>) 采取无记名方式免费下载电子招标文件等相关资料。本招标文件电子招标文件使用“泉州市公共资源交易信息网(<http://ggzyjy.quanzhou.gov.cn>)”上公布的“海辺电子标书制作软件”最新版(电子招标文件编制工具软件名称及版本号)打开。投标人获取招标文件后，应检查招标文件的合法性，合法有效的招标文件应具有招标人和招标代理机构的电子印章；招标人没有电子印章的，须附招标人对招标代理机构的授权书。

### 6. 投标保证金的提交

6.1 投标保证金(现金)提交的时间：投标人应在投标截止时间前到账。

6.2 投标保证金提交的金额：人民币捌拾万元整。

6.3 投标保证金提交的方式：以下任一种形式提交(若以联合体投标的，由联合体牵头人提交)：①现金形式(电汇或银行转账)；②年度投标保证金；③电子保函。具体详见招标文件投标人须知前附表。

### 7. 投标文件的递交

7.1 投标文件递交的截止时间(投标截止时间，下同)：2023年10月7日10时00分00秒，投标人应在截止时间前通过泉州市公共资源交易信息网(<http://ggzyjy.quanzhou.gov.cn>)完成电子投标文件的递交；

7.2 逾期递交的投标文件，公共资源电子交易平台将予以拒收。

### 8. 履约担保的要求

8.1 履约担保金额：详见项目合同。

8.2 履约担保形式：详见项目合同。

8.3 履约担保期限：详见项目合同。

### 9. 发布公告的媒介

本次招标公告同时在福建省公共资源交易电子公共服务平台 ([ggzyfw.fujian.gov.cn](http://ggzyfw.fujian.gov.cn))、泉州市公共资源交易信息网 (<http://ggzyjy.quanzhou.gov.cn>) 上发布。

#### 10. 联系方式

招标人：泉州市洛江双阳华侨经济开发区开发建设有限公司；  
地址：福建省泉州市洛江区河市镇梧宅村后埕111号综合楼9楼，  
邮编：362013；  
电子邮箱：/；  
电话：13905977900，传真：/；  
联系人：吴先生。

招标代理机构：泉州市招标咨询中心有限公司  
地址：泉州市丰泽区海星街100号东海大厦B幢23层  
电子邮箱：/；  
电话：0595-28161888，19959986539；  
传真：/；  
联系人：小黄。

公共资源电子交易平台名称：泉州市公共资源交易信息网  
网址：<http://ggzyjy.quanzhou.gov.cn>  
联系电话：0595-22135508

招投标监督机构名称：泉州市洛江区住房和城乡建设局  
地址：泉州市洛江区万安街道安吉路 28 号  
联系电话：0595-22631103

公共资源交易中心名称：泉州市公共资源交易中心  
地址：泉州市丰泽区海星街东海大厦 A 幢市行政服务中心 4 楼  
联系电话：0595-22135506