

星光·宸园项目（EPC+S）招标公告  
（招标编号：XLCJSGC-2024-026）

项目所在地区：山东省，聊城市，市辖区

### 一、招标条件

本星光·宸园项目（EPC+S）已由项目审批/核准/备案机关批准，项目资金来源为国有资金 36664.03 万元，招标人为聊城繁星置业有限公司。本项目已具备招标条件，现招标方式为公开招标。

### 二、项目概况和招标范围

规模：该项目总用地面积为 33536 平方米，容积率 1.7，建筑密度 25%，绿地率 35%，总建筑面积为 83990 平方米，其中地上计容建筑面积 56710 平方米，地上不计容建筑面积 855 平方米，地下不计容建筑面积 26425 平方米。项目拟建设 8 栋 10 层住宅楼，1 栋 3 层、局部 2 层综合楼（包含婴幼儿照护设施、文化活动站、物业管理、邮件存放点、便民店、公厕等），1 栋 2 层综合楼（养老服务设施、便民店等），2 栋 1 层变电室，1 栋 1 层大件垃圾存放点和生活垃圾收集房。（以最终规划核实数据为准）

范围：本招标项目划分为 1 个标段，本次招标为其中的：

(001)星光·宸园项目（EPC+S）；

### 三、投标人资格要求

- (001 星光·宸园项目（EPC+S）)的投标人资格能力要求：1、具备独立法人资格，投标人应同时具有建筑工程施工总承包贰级（含）以上资质、建筑行业（建筑工程）设计乙级（含）以上资质（或工程设计综合甲级资质）、工程勘察专业（岩土工程勘察）乙级及以上资质（或工程勘察综合甲级资质）；并且在人员、设备、资金等方面具有承担本项目的能力；
- 2、具有丰富的商品房销售经验，具有高水平的策划能力及熟练的招商宣传、商务谈判、签订合同、办理商品房销售各种手续等的实践经验，并能较好地处理业主的投诉；
- 3、拟派项目经理应持有注册二级（含）以上建造师证书（建筑工程专业），具备有效的安全生产考核合格证书（B类）；设计负责人应具有一级注册建筑师证书或一级注册结构工程师证书；
- 4、本项目接受联合体投标，联合体投标只接受施工总承包单位与勘察设计单位、商品房销售单位组成联合体，联合体单位不得超过 3 家（含联合体牵头人），且联合体牵头人为施工

总承包单位；

5、单位法定代表人为同一人的或者存在控股、管理关系的不同单位，不能同时参加本项目投标；

6、本工程实行资格后审。

联合体投标的应遵守以下规定：联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人为施工总承包方，并明确各方权利、义务、连带责任。；

本项目允许联合体投标。

#### 四、招标文件的获取

获取时间：从2024年01月27日00时00分到2024年02月02日23时59分

获取方式：1、投标人请于2024年1月27日00:00至2024年2月2日23:59分（北京时间，下同）登陆新版聊城市公共资源招投标会员网上交易系统免费下载招标文件（文件格式为.lczf）、图纸等资料，逾期未下载招标文件视为放弃投标。中心会员端网址链接：

<http://ggzyjy.liaocheng.gov.cn:8601/tpbidder>

#### 五、投标文件的递交

递交截止时间：2024年02月22日09时00分

递交方式：聊城市公共资源交易中心网上不见面开标大厅-聊城新平台（JAVA）（网址：（1）将电子投标文件传送到聊城市公共资源招投标会员网上交易系统投标文件上传栏目；）  
电子上传文件递交

#### 六、开标时间及地点

开标时间：2024年02月22日09时00分

开标地点：聊城市公共资源交易中心网上不见面开标大厅-聊城新平台（JAVA）（网址：<http://ggzyjy.liaocheng.gov.cn:8093/BidOpening/bidopeninghallaction/hall/login>）

#### 七、其他

本项目星光·宸园项目（EPC+S）已由相关部门批准建设，建设资金来自自筹资金，招标人为聊城繁星置业有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目进行公开招标，有关事项公告如下：

##### 一、项目概况与招标范围

- 1、项目编号：XLCJSGC-2024-026
- 2、工程名称：星光·宸园项目（EPC+S）
- 3、建设地点：该项目位于聊城高新区雁荡山路以东，中华路以西，九州花园以南，珠江西

街以北。

4、建设规模 该项目总用地面积为 33536 平方米，容积率 1.7，建筑密度 25%，绿地率 35%，总建筑面积为 83990 平方米，其中地上计容建筑面积 56710 平方米，地上不计容建筑面积 855 平方米，地下不计容建筑面积 26425 平方米。项目拟建设 8 栋 10 层住宅楼，1 栋 3 层、局部 2 层综合楼（包含婴幼儿照护设施、文化活动站、物业管理、邮件存放点、便民店、公厕等），1 栋 2 层综合楼（养老服务设施、便民店等），2 栋 1 层变电室，1 栋 1 层大件垃圾存放点和生活垃圾收集房。（以最终规划核实数据为准）

5、招标控制价：36664.03 万元（以最终结算审计数据为准）

6、资金来源：自筹资金

7、计划工期：项目整体工期总日历天数为 1200 天（工期为自接到招标人书面通知（开工令）之日起至项目竣工验收合格并交付使用止，政策问题和自然灾害等不可抗力延误工期除外），如项目分批开工分批计算总工期，工期包括但不限于勘察、设计、施工等全过程，其中：自合同签订之日起勘察 7 天提供成果，设计条件满足后，施工图设计 30 天提供设计成果。销售周期 30 个月（自开盘之日起），销售周期内需达到销售 80%以上销售成果。

8、标段划分：共 1 个标段

9、招标范围：项目红线范围内的全部工程的勘察、设计、施工、配套设施项目等全部各项工作内容，包括但不限于以下内容：前期场地平整；七通一平（含临电）；单体楼房、配套工程（含水、电、暖、气、智能化、景观绿化等所有配套工程，以及与市政管线的连接工程）；城市专业配套设施施工及手续办理；专业设备的采购、安装、调试；整体工程的验收、保修；售楼处和样板间的设计、制作及装修、沙盘；策划、营销、招商运营及全过程管理工作；工程过程中有关手续的办理及费用交纳、协调处理周边及社会政府关系等的全过程交钥匙工程。除土地价款、行政事业性收费、政府性基金和应由招标人缴纳的费用外，如各类观摩与参观学习、工程质量样板制作与展示、创建省、市级施工文明工地、抢赶重要工期节点等项目实施过程中发生的全部费用和所有有关手续办理发生的费用均包括在投标报价中。

10、质量要求：达到国家验收标准合格，符合现行的国家、省、市及地方、法律、法规及规范要求，以上标准出现冲突的依据最严格标准，争创主体结构达到市优结构工程以上。

11、本项目采用工程总承包（EPC+S）的模式进行招标。

## 二、投标人资格要求

1、具备独立法人资格，投标人应同时具有建筑工程施工总承包贰级（含）以上资质、建筑行业（建筑工程）设计乙级（含）以上资质（或工程设计综合甲级资质）、工程勘察专业

(岩土工程勘察) 乙级及以上资质 (或工程勘察综合甲级资质); 并且在人员、设备、资金等方面具有承担本项目的能力;

2、具有丰富的商品房销售经验, 具有高水平的策划能力及熟练的招商宣传、商务谈判、签订合同、办理商品房销售各种手续等的实践经验, 并能较好地处理业主的投诉;

3、拟派项目经理应持有注册二级 (含) 以上建造师证书 (建筑工程专业), 具备有效的安全生产考核合格证书 (B类); 设计负责人应具有注册一级注册建筑师证书或一级注册结构工程师证书;

4、本项目接受联合体投标, 联合体投标只接受施工总承包单位与勘察设计单位、商品房销售单位组成联合体, 联合体单位不得超过 3 家 (含联合体牵头人), 且联合体牵头人为施工总承包单位;

5、单位法定代表人为同一人的或者存在控股、管理关系的不同单位, 不能同时参加本项目投标;

6、本工程实行资格后审。

联合体投标的应遵守以下规定: 联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书, 明确联合体牵头人为施工总承包方, 并明确各方权利、义务、连带责任。

### 三、招标文件获取

1、投标人请于 2024 年 1 月 27 日 00:00 至 2024 年 2 月 2 日 23: 59 分 (北京时间, 下同) 登陆新版聊城市公共资源招投标会员网上交易系统免费下载招标文件 (文件格式为 . lczf)、图纸等资料, 逾期未下载 招标文件视为放弃投标。中心会员端网址链接:

<http://ggzyjy.liaocheng.gov.cn:8601/tpbidder>

招标公告附件中的招标文件仅供查看, 以投标人登录系统后下载的 lczf 格式的招标文件为准。电子投标文件制作工具及视频教程请到聊城市公共资源交易中心网站“下载中心—建设工程—投标文件制作工具软件及相关插件下载”栏目。潜在投标人也可登录聊城市公共资源交易中心网站“办事指南—建设工程—图读懂投标人招标文件、答疑文件获取及文件制作”栏目查看操作说明。

本项目采取不见面方式开标, 开标当日投标人不必抵达开标现场, 仅需登录聊城市公共资源交易中心不见面开标大厅参与开标会议。

2、已在聊城市公共资源招投标会员网上交易系统诚信入库的投标人可直接进入聊城市公共资源招投标会员网上交易系统下载招标文件。

3、未在聊城市公共资源招投标会员网上交易系统诚信入库的投标人登陆聊城市公共资源交

易中心网站进行网员注册诚信入库，填写投标人相关信息并上传有关资料的原件扫描件，提交确认、确认通过后即可进行招标文件下载。潜在投标人也可登录聊城市公共资源交易中心网站“办事指南—建设工程—图读懂投标企业诚信入库”栏目查看操作说明。) 投标人在办理入库手续时聊城市公共资源交易中心不收取任何费用。

4、本项目实行网上投标评标，投标人必须办理 CA 数字证书，办理要求详见聊城市公共资源交易中心网站首页右侧“CA 办理”工具栏，网址链接：

<http://ggzyjy.liaocheng.gov.cn/lcggzy/xzzx/012005/20160531/a951be60-caae-4a1c-8a14-847bdde68cb6.html>。因未及时办理入库手续或 CA 数字证书导致无法投标的，责任自负。CA 办理咨询电话：0635-8902280；移动 CA 锁（标证通）办理咨询电话：400-823-8788。因未及时办理入库手续或 CA 数字证书导致无法投标的，责任自负。

5、本项目要求投标人在聊城市公共资源招投标会员网上交易系统的身份为交易乙方。联合体投标的，需以牵头企业名义在系统内获取招标文件，文件按照招标文件联合体有关要求执行。

#### 6、诚信入库确认

(1) 企业诚信入库办理流程严格按照中心《关于投标人诚信库实行自动核验的通知》、《关于企业诚信入库网上办理的公告》的程序办理。投标人诚信入库及信息更新均已实现网上自行提交、自动核验，投标人无需到交易中心即可办理诚信入库。如投标人咨询诚信库入库事宜，业务科室联系电话：0635-8902812/0635-8902811；平台技术支持电话：0635-8902702；

(2) 中标候选人应于中标候选人公示发布后 3 个工作日内在聊城市建筑市场监管与诚信信息一体化工作平台 (<http://218.201.147.111:1080/>) 完成企业信息录入工作，否则招标人有权取消其中标资格。

本工程不组织现场勘察和投标预备会。

#### 四、投标文件的递交

1、投标文件递交的截止时间为 2024 年 2 月 22 日 9 时 00 分（北京时间）。

开标时间：同投标文件递交截止时间。

开标地点：聊城市公共资源交易中心网上不见面开标大厅-聊城新平台（JAVA）（网址：

<http://ggzyjy.liaocheng.gov.cn:8093/BidOpening/bidopeninghallaction/hall/login> )

2、投标文件递交方式：

(1) 将电子投标文件传送到聊城市公共资源招投标会员网上交易系统投标文件上传栏目；

(2) 开标前登录网上不见面开标大厅，完成签到工作；

(3) 开标前未在不见面开标大厅完成签到工作、逾期解密的投标文件，招标人不予受理。

## 五、监督机构

监督机构名称：聊城高新技术产业开发区建设管理部

联系人：李主任 电话：0635-8507313

详细地址：详见聊城市公共资源交易网办事指南建设工程模块下房屋建筑和市政工程招标投标投诉受理机构栏目

(<http://ggzyjy.liaocheng.gov.cn/lcggzy/bszn/004003/20191018/45680718-7f5e-4535-b282-b8849c42c934.html>)

## 六、发布公告的媒介

本次招标公告同时在中国招标投标公共服务平台(<http://www.cebpubservice.com>)上发布。

## 七、其它事项说明

- 1、招标文件下载有任何疑问或问题，请与建设工程科或招标代理机构联系。
- 2、投标人应合理安排文件下载时间，特别是网络速度慢的地区防止在下载文件结束前网络拥堵无法操作。如果因计算机及网络故障造成无法下载招标文件，责任自负。
- 3、投标企业如遇招投标业务系统及投标文件制作软件问题请咨询 400-998-0000，软件技术支持：15863518889 18663580728

## 八、联系方式（异议受理联系方式）

招标人：聊城繁星置业有限公司 招标代理机构：山东招标股份有限公司

地址：山东省聊城市高新区九州街道庐山南路 29 号基金大厦 14 楼 1406 室 地址：聊城市兴华东路 53 号

邮编：252000 邮编：252000

联系人：王工 联系人：王工

电话：0635-7221808 电话：0635-6180696/7

传真：/ 传真：/

电子邮件：/ 电子邮件：sdzblcb002@126.com

## 九、特别说明

- 1、招标文件一经在聊城市公共资源交易平台系统发布，视作已发放给所有投标人（发布时间即为发出招标文件的时间），各投标人应及时关注项目信息，及时登录聊城市公共资源交易平台系统下载招标文件和各类澄清答疑（通知），否则所造成的一切后果由投标人自负，

最终文件以答疑澄清后的为准。

2、各投标人按标段在系统内分别进行招标文件下载（文件格式为.lczf）。招标文件获取后，各标段生成各自独立的保证金虚拟账号，投标人须按各标段生成的虚拟账号分别进行交纳投标保证金，交纳保证金可采取保函等方式进行。

3、电子招投标有关注意事项等投标企业需注意事项详见聊城市公共资源交易中心网站首页右侧《工程投标指南》。

4、本项目可采用现金（转账或汇款形式）、保证保险、银行保函任一方式交纳投标保证金。采用电子保函形式交纳的，可直接在中心网站首页电子保单（保函）栏目申领电子保函，务必在文件获取时间内下载招标文件，具体详见中心网站《聊城市公共资源交易中心关于电子保函（保单）服务平台上线运行的通知》

（<http://ggzyjy.liaocheng.gov.cn/lcggzy/tzgg/20200723/f3e4ebed-c207-478b-a77e-65dbbb00875d.html>）

5、本项目采取不见面开标方式开标，投标人开标前登录聊城市公共资源交易中心不见面开标大厅参与投标。具体详见《聊城不见面开标大厅-操作手册（投标人）》。如有疑问，请咨询聊城市公共资源交易中心平台维护办公室 0635-8902702，咨询服务热线 4009980000。如投标人因自身原因未完成签到、解密工作的，责任自负。

6、以联合体形式参与项目的投标人以联合体牵头人名义在系统内获取招标文件标书，投标文件依然按招标文件中联合体的要求制作，并将评审所需的证件、业绩、奖项等资料按招标文件要求上传至电子投标文件相应位置。

7、市公共资源交易中心已开通在线异议投诉功能，鉴于本项目采取电子评标方式开展，投标人如需采取异议或投诉方式维护自身权益的，应在线进行。请投标人按照市住建局《关于印发投诉处理流程及异议函等格式文件的通知》（网址链接：

[http://zjj.liaocheng.gov.cn/zcfg/xzgfxwjql/202011/t20201130\\_3469306.html](http://zjj.liaocheng.gov.cn/zcfg/xzgfxwjql/202011/t20201130_3469306.html)）要求依法依规向招标人或招标代理机构进行异议，对招标人答复不满意的可向项目监督机构在线进行投诉。投标人登录聊城市公共资源交易中心网站“办事指南—建设工程—图读懂投标人在线异议投诉”栏目查看操作说明。

发布人：山东招标股份有限公司

发布时间：2024年1月26日

## 八、监督部门

本招标项目的监督部门为聊城高新技术产业开发区建设管理部。

## 九、联系方式

招 标 人：聊城繁星置业有限公司

地 址：山东省聊城市高新区九州街道庐山南路 29 号基金大厦 14 楼 1406 室

联 系 人：王工

电 话：0635-7221808

电子邮件：无

招标代理机构：山东招标股份有限公司

地 址：聊城市兴华东路 53 号

联 系 人：徐闯闯

电 话：0635-6180696/7

电子邮件：sdzblcb002@126.com

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）：徐闯闯（签名）

招标人或其招标代理机构：（盖章）



四八二