

# 第一章 招标公告/投标邀请书

## 招标公告

### 1. 招标条件

本招标项目 新榕·合翠二期全过程咨询 已由 福州市鼓楼区发展和改革局 以 闽发改备[2025]A010158号 批准建设，项目业主为 福州新榕筑业工程有限公司，建设资金来自 企业自筹，项目出资比例为 100%。招标人为 福州新榕筑业工程有限公司，招标代理机构为 福建省闽建工程造价咨询有限公司，现对该项目的工程建设全过程咨询服务进行公开招标。

### 2. 项目概况与招标范围

2.1 项目名称： 新榕·合翠二期全过程咨询

2.2 建设地点： 福建省福州市鼓楼区柳河路东侧、道山西路北侧，河南小柳新村出让地块五。

2.3 计划总投资：

105666.9400万元

2.4 建设规模：

建筑用地面积为13349平方米，居住商业综合用地(0701+0901),容积率1.0以上、2.04以下(含2.04,其中计容商业建筑面积不多于1000平方米),建筑密度35%以下(含35%),绿地率30%以上(含30%),建筑高度80米以下(其中住宅建筑高度24米以上)。其他建设内容按批准的规划技术指标实施。主要建筑物面积：27232平方米,新增生产能力(或使用功能)：住宅、商业。根据项目可行性研究报告，项目总建筑面积为37373.40m<sup>2</sup>。

2.5 服务期限：

从签订本项目全过程咨询服务合同之日起至本项目竣工验收合格、结算、审计（若有）及缺陷责任期结束之日止。

2.6 项目管理目标

- (1) 投资控制目标：满足相关规定，在本项目备案要求的投资范围内；
- (2) 进度目标：满足相关规定和本项目全过程各阶段工程咨询服务进度要求；
- (3) 质量目标：各项咨询成果符合现行管理规定，最终施工质量符合国家验收标准；
- (4) 安全文明目标：按照安全文明施工的有关规定进行文明施工、安全生产、消除工程隐患，避免违章作业，无安全事故发生，建立文明施工现场、创建智慧工地。

2.7 标段划分：（如有） /；

2.8 招标范围：

本项目全过程咨询服务，包括以下内容：工程勘察服务、工程设计服务、工程监理服务。

(一) 工程建设全过程咨询

工程报批报建服务：

/

。

工程勘察设计管理，包括：

工程勘察管理：

/

工程设计管理:

/

.

其他:

/

.

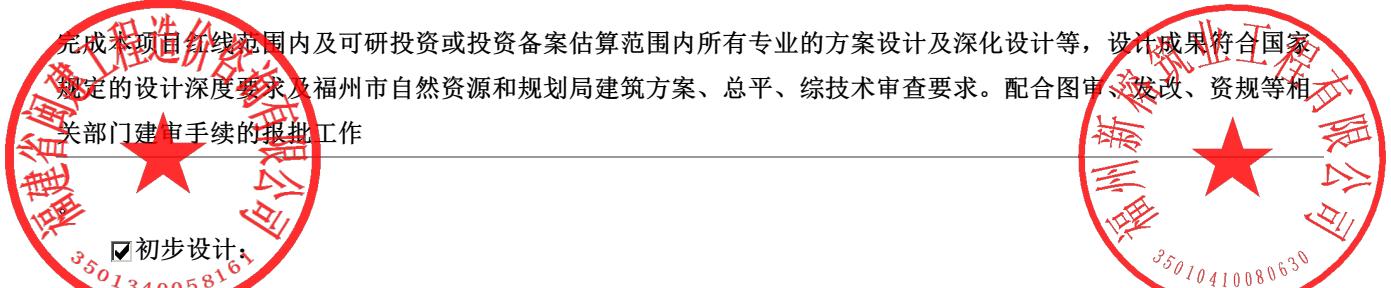
工程勘察设计服务，包括:

工程勘察:

项目设计和国家规范所要求提供工程初勘和详勘服务，查明建设区域的地基土层分布、地下原建构筑物基础埋置分布现状及各土层物理力学性质,完成基础，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、工程物探(含管线物探)、测试等勘察作业，编制工程勘察文件，详细勘察并提交完整的详细勘察报告，工程审图施工与设计单位、施工单位的配合服务等

.

方案设计:



完成本项目红线范围内及可研投资或投资备案估算范围内所有专业的方案设计及深化设计等，设计成果符合国家规定的设计深度要求及福州市自然资源和规划局建筑方案、总平、综技术审查要求。配合图审、发改、资规等相关部门建审手续的报批工作

.

初步设计:

完成本项目红线范围内及可研投资或投资备案估算范围内所有专业的初步设计、概算编制、设计咨询服务。包括但不限于初步设计、初步设计优化等，设计成果符合国家规定的设计深度要求及福州市自然资源和规划局建筑方案、总平、综技术审查要求。配合图审、发改、资规等相关部门建审手续的报批工作

.

施工图设计:

包含但不限于完成本项目施工图设计及后续设计服务（含施工图深化和优化）、各阶段（如图纸审查、施工现场配合服务、工程竣工验收等）的配合等相关咨询服务

.

其他:

在满足国家规定的图纸设计深度要求的前提下，完成项目规划阶段（建筑单体方案、总平及管综）、各分部工程（地基与基础、主体结构、建筑屋面、建筑装饰装修、建筑给水排水及采暖、建筑电气、通风与空调、智能建筑、建筑节能、电梯）、需深化设计的工程（包括且不限于公区精装修、二次精装修、门窗栏杆、幕墙、夜景、充电桩、标识标牌、信号覆盖、有线电视桥架、抗震支架、通信、智能化、室外附属及景观绿化等）以及发包人要求的其他工程（包括且不限于挡墙（若有）、售楼部、示范区、临时排污排水及供电方案申请所需的设计材料（若有）等）等本项目所需的方案设计深化至施工图设计、BIM服务（如有）。包含建筑方案及方案专项深化，景观方案及施工图设计（含景观展示区），售楼部装修方案及施工图设计，不包含永久用水工程、永久用电工程、燃气工程、有线电视工程设计。

各专业的设计方案及施工图设计需满足现行相关设计规范、规程、管理规定的要求；且设计应符合国家和福建省有关标准要求，其中需要履行审批手续的项目，同时应配合完成审批手续。负责设计成果所需要的专家论证、技

术咨询等服务，并负责协调前期各项手续的办理

---

- 工程造价咨询，包括：

/

---

- 工程招标采购咨询，包括：  
◦  工程监理招标代理：

/

---

- 工程施工招标代理：

/

---

- 材料设备采购招标代理：

/

---



/

---

- 工程监理服务：

包括施工实施阶段及保修阶段监理；包括且不限于项目各分部工程（地基与基础（含设计试桩、试桩）、主体结构、建筑屋面、建筑装饰装修、建筑给水排水及采暖、建筑电气、通风与空调、智能建筑、建筑节能、电梯（包括且不限于消防、人防、充电桩等））、需深化设计的工程（包括且不限于二次精装修、夜景、标识标牌、信号覆盖、有线电视桥架、抗震支架、通信、智能化、室外附属及景观绿化等）、设备以及发包人要求的其他工程（包括且不限于前期的三通一平、临水施工、临电施工、围墙、及后期售楼部、永久用电、永久用水工程（一、二供）等项目）及本工程所有设计范围内涉及的全部施工过程，全部工程竣工验收合格、全部工程竣工归档、备案、结算及审核全过程完成的监理

---

- 其他：

/

---

- (二) 其他专项咨询  
◦  项目融资咨询：

/

---

信息技术咨询:

/

---

◦

风险管理咨询:

/

---

◦

项目后评价咨询:

/

---

◦

建筑节能与绿色建筑咨询:

/

---

◦

工程保险咨询:



### 3.投标人资格要求

3.1投标人具备的资质及其等级应当满足下列条件:

(1) 住房城乡建设主管部门颁发的有效的工程设计资质, 具体为:

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乙级及以上资质或工程设计建筑业(建筑工程)专业乙级及以上资质

---

;

(2) 住房城乡建设主管部门颁发的有效的工程监理资质, 具体为:

具备建设行政主管部门核发有效的工程监理综合资质或工程监理房屋建筑工程专业乙级及以上资质

---

;

(3) 其他资格:

具备住房城乡建设主管部门颁发的有效的工程勘察资质, 具体为: 工程勘察综合资质甲级或工程勘察岩土工程专业乙级及以上资质或工程勘察岩土工程专业(岩土工程勘察)乙级及以上资质

---

◦

采用联合体投标的, 联合体数量不超过 3 家, 应由 承担工程设计或监理任务的单位 为牵头人, 且项目管理咨询(如有)应当由(牵头人)负责实施。

3.2本次招标要求投标人拟投入本项目主要负责人的资格条件:

(1) 咨询项目总负责人：须具备有效的①一级注册建筑师执业资格或②一级注册结构工程师执业资格或③国家注册监理工程师执业资格（房屋建筑工程专业）或④二级及以上注册建造师执业资格（建筑工程专业）（工程建设类注册执业资格）及工程类（或工程经济类）高级及以上职称，咨询项目总负责人不可兼任专业咨询服务负责人（工程类、工程经济类高级及以上职称）。采用联合体投标的，拟派项目总负责人应当由联合体牵头人委派。

(2) 专项咨询服务负责人

项目管理负责人：须具备有效的 / （职称或执业资格）。

勘察咨询负责人：须具备有效的 国家注册土木工程师（岩土）执业资格证书，且应是独立投标人或联合体成员中承担勘察咨询任务单位的本单位正式在岗职工（执业资格）。

设计咨询负责人：须具备有效的 一级注册建筑师执业资格证书，且应是独立投标人或联合体成员中承担设计咨询任务单位的本单位正式在岗职工（执业资格）。

工程监理负责人（项目总监理工程师）：须具备有效的 国家注册监理工程师执业资格证书，且应是独立投标人或联合体成员中承担工程监理任务单位的本单位正式在岗职工（执业资格），注册专业要求为

## 房屋建筑工程

。

造价咨询负责人：须具备有效的 / （执业资格）。

其他负责人：须具备有效的 / （职称或执业资格）。

3.3 投标人“类似业绩”数量要求： 0 （不多于1个）；“类似业绩”是指：具体要求详见第三章第一节“评标办法前附表”中“投标人类似业绩”的规定。

3.4 投标人拟派出担任本项目的项目总负责人“类似业绩”数量要求： 0 （不多于1个）；“类似业绩”是指：具体要求详见第三章第一节“评标办法前附表”中“项目总负责人类似业绩”的规定。

3.5 其他要求：

(1) 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；(2) 根据文件规定，省外入闽工程监理企业应当按规定通过福建省住房城乡建设网的“省外入闽工程监理企业信息登记系统”自行如实填报相关信息，并对填报信息的真实性、完整性负责；(3) 根据《关于工程勘察单位设立土工试验室有关问题的通知》（闽建办科〔2018〕16号）文件规定，在福建省参加投标的工程勘察单位（包括以联合体形式参与投标的工程勘察单位），应在我省设立与招标项目相适应的土工实验室和技术人员，以保证勘察结果的真实、准确和可靠。（提供福建省内建设行政主管部门出具的证明材料的扫描件或网页截图）(4) 其他要求详见招标文件

。

## 4. 资格审查办法、评标办法及定标方法

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。

4.2 本招标项目评标办法： 综合评估法。

4.3 本招标项目定标方法： 依据评标委员会推荐的中标候选人确定中标人。

## 5. 招标文件的获取

凡有意参加投标者，请于 2025-12-19 20:00:00 （北京时间，下同）至 2026-01-12 09:40:00 通过 福州市电子招投标交易系统 (<https://fzztb.fzsggzyjyfwzx.cn>) 采取无记名方式免费下载电子招标文件等相关资料。本招标项目电子招标文件使用 福州市电子招投标交易系统电子标书生成器 打开。投标人获取招标文件后，应检查招标文件的合法有效性，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 投标保证金提交的时间： 投标截止时间之前。

6.2 投标保证金提交的金额： 76000 元人民币。

### 6.3 投标保证金提交的方式:

①免缴投标保证金形式：根据闽发改规[2023]7号文件要求，本项目实施免缴投标保证金承诺函制度。②或现金形式：从投标企业基本账户以电汇或银行转账的形式汇达投标保证金指定账户；③或银行电子保函形式；④或电子担保保函形式；⑤或电子投标保证保险形式；⑥或年度投标保证金形式。本项目投标截止时仍被列为招投标重点监管对象的投标人，仅限于使用现金形式提交。

### 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）：2026-01-12 09:40:00 投标人应在截止时间前通过福州市电子招投标交易系统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：中标合同价的10%（联合体投标的，其履约担保由联合体牵头人负责缴纳）。

8.2 履约担保形式：以现金或银行保函或工程担保或建设工程保证保险的方式提交。现金及银行保函方式须满足闽建筑〔2013〕29号的规定，工程担保及建设工程保证保险方式须满足闽建筑〔2015〕29号文、闽建筑〔2018〕19号文和闽建筑〔2021〕16号文的规定。（具体完整内容详见投标人须知前附表）

8.3 履约担保期限：

自合同协议书签订之日起开始至在合同服务期限满后28天。



### 10.联系方式

招标人：福州新榕筑业工程有限公司

地址：福州市仓山区金山街道花溪中路32号金城湾广场35#B楼，邮编：/

电子邮箱：/

电话：0591-88083697 (80512)，传真：/

联系人：郭工

招标代理机构：福建省闽建工程造价咨询有限公司

地址：福建省福州市仓山区金榕南路10号榕城广场5号楼3层，邮编：350028

电子邮箱：/

电话：0591-87603304、87605650转8815、8806，传真：/

联系人：邹剑峰、张愿、林华辉、刘佳佳、黄巧凤

公共资源交易平台名称：福州市电子招投标交易系统

网址：https://fzztb.fzsggzyjyfwzx.cn

联系电话：0591-87585006

招投标监督机构名称：福州市鼓楼区住房和建设局

地址：福州市鼓楼区津泰路98号

联系电话：0591-87604305

公共资源交易中心名称：福州市公共资源交易服务中心  
地址：福州市仓山区南江滨西大道199号（福州市规划馆三楼）  
联系电话：0591-87598415、保证金咨询电话0591-83821697

