

# 招标公告

## 1.招标条件

本招标项目 螺洲省级历史文化名镇旅游配套基础设施提升工程（二期）和螺洲古镇滨江文旅基础设施提升项目（建设运营一体化） 已由 福州市仓山区发展和改革局 以 福州市仓山区发展和改革局关于螺洲古镇滨江文旅基础设施提升项目可行性研究报告的复函（仓发改审批[2025]3号）、福州市仓山区发展和改革局关于螺洲省级历史文化名镇旅游配套基础设施提升工程（二期）可行性研究报告的复函（仓发改审批[2025]4号） 批准建设，项目业主为 福州市仓山区螺洲镇人民政府，建设资金来源 政府地方专项债券及多渠道筹集，招标人为 福州市仓山区文化旅游投资集团有限公司，委托的招标代理机构为 天和国咨控股集团有限公司。本项目已完成 初步设计及批复，项目投资估算或投资概算金额 870342900 元，现对该项目的工程总承包进行公开招标。

## 2.项目概况与招标范围

2.1 项目建设地点：福州市仓山区螺洲镇；

2.2 项目建设规模：

本项目包含如下内容：

一、子项目一：螺洲省级历史文化名镇旅游配套基础设施提升工程（二期）总投资估算45526.42万元，其中工程费用35800.71万元，工程建设其他费用6143.10万元，项目位于福州市仓山区螺洲古镇滨江沿线以北区域，总面积约 34.4公顷。具体设计内容由下列项目组成：

1) 建筑工程 a、公房修缮及活化共计27处，总建筑面积约15975.07平方米,其中最高建筑高度为尾街洋头口4/1号4号楼，建筑高度为14.31m，其建筑面积为1201.75平米。建筑本体修缮及加固，其中约20%空间进行室内二装展陈；b、民房风貌提升390栋；c、新建配套建筑包括消防水池、泵房、电房、开闭所、区间配电间 19 处；d.历史文化街区风貌提升工程金额为13722.1209万元。

2) 园林景观：设计内容包括33.4公顷范围内的主次街巷、公共空间节点整体环境整治，路面铺装、绿化种植、文化景墙、雕塑及景观小品展示等,园林景观工程金额为1404.9201万元。

3) 市政工程：a、道路设计。提升改造道路共计6条，为A~F路，道路等级均为居住区街坊附属道路，设计速度15km/h。b、地下管网：排水管道的管径DN400-600。

二、子项目二：螺洲古镇滨江文旅基础设施提升项目总投资估算41507.87万元，其中工程费用33588.18万元，工程建设其他费用4622.26万元，项目位于福州市仓山区螺洲古镇滨江沿线，全长约 1.8 公里，总面积约 10.9公顷。具体设计内容由下列项目组成：

1) 建筑工程 a、公房修缮及活化。共计3处17栋，总建筑面积约9157平方米,其中最高建筑为上洲尾街1号的3号楼，建筑高度为14.22m，建筑面积为1464.92平米，檐口11.03m。设计内容包括建筑本体修缮及加固，其中约40%空间进行室内二装展陈；b、民房风貌提升共计300栋，内容包括：青砖湿贴、壳灰墙、小青瓦屋面修复、窗、栏杆整治、空调格栅统一、清理飞线等。c、新建配套建筑。共计530平米，其中设备用房320平米，成品公厕7处（每处约30平方米）；d、成品方盒子。配套成品方盒子（工业化预制）组合建筑6500平方米，每个方盒子单体建筑面积100m²，集成水电暖、装修、设备等全系统，实现“工厂预制、现场组装、拎包入住”的高效建造模式；e、历史文化街区风貌提升工程金额为10724.4668万元。

2) 园林景观：设计内容包括10.9公顷范围内的滨江岸线、主次街巷、公共空间节点整体环境整治，路面铺装、绿化种植、文化景墙、雕塑及景观小品展示等，园林景观工程金额为3555.2198 万元。

3) 市政工程：a、道路设计。共1条道路，为新建道路，长207.117米，宽8米。道路等级为居住区街坊附属道路，设计速度15km/h。b、地下管网。排水管道的管径DN300-1600。市政电气工程主要承担螺洲古镇项目范围内道路照明及用电设施供电。

2.3 招标范围和内容：

(1) 工程类别：房屋建筑工程

(2) 招标类型：工程总承包+

### (3) 招标范围和内容:

包括但不限于:

#### 1、设计内容:

(1) 螺洲省级历史文化名镇旅游配套基础设施提升工程(二期):本项目的施工图设计(含所有专业工程的深化设计,部分专业含方案设计,如智能化、室内装修、夜景灯光、展厅展陈(含软装、家具、室内绿植等)、雕塑小品、文化展示墙、城市家具、标识标牌及导览系统、游乐游览设施(如有)、太阳能光伏(如有)等,并提供建筑信息模型(BIM),具体以设计任务书内容为准,方案内容需由业主确认以及施工期间的设计现场服务工作,如设计方案发生变化,总承包单位应按业主确认的最新方案及初步设计图纸更新完成施工图(含专业深化图纸)。

(2) 螺洲古镇滨江文旅基础设施提升项目:本项目的施工图设计(含所有专业工程的深化设计,部分专业含方案设计,如智能化、室内装修、防浪墙改造、夜景灯光、展厅展陈(含软装、家具、室内绿植等)、雕塑小品、文化展示墙、城市家具、标识标牌及导览系统、游乐游览设施(如有)、太阳能光伏(如有)等,并提供建筑信息模型(BIM),具体以设计任务书内容为准,方案内容需由业主确认以及施工期间的设计现场服务工作,如设计方案发生变化,总承包单位应按业主确认的最新方案及初步设计图纸更新完成施工图(含专业深化图纸)。

2、施工内容:原有建(构)筑物拆除、原有建(构)筑物翻新改造修缮、民房风貌整治提升、新建配套用房、成品方盒子建筑、景观雕塑小品、文化展示墙、城市家具、标识标牌及导览系统、游乐游览设施(如有)、绿化养护(养护期按1年考虑,其中成活率养护期及日常养护期各6个月)、对原有园林绿化病虫害预防和治理、原有园林绿化的迁移及养护、前期三通一平、通信通讯、安防监控、围墙(含因周边高差需要施工的挡墙等)、土石方(包括现状场地苗木砍伐外运、地下障碍物及垃圾清理外运)、地基与基础(含试桩)、岩土工程(含基坑支护、地基处理、边坡支护等)、井点降水、主体建构筑物、抗震支架、给排水工程、通风与空调工程、电气工程、绿色节能措施、消防工程、变配电工程、发电机工程、泵房工程、永久性供水工程、充电桩工程、市政道路、园林景观、桥梁及观景平台、室外总体工程、智能化系统(综合布线系统、信息网络系统、广播系统、智慧灯杆、信息发布、监控系统、出入口管理系统、多媒体系统、液压升降柱、电子巡更系统、机房工程、电能管理系统、SOS救助等)、三网合一、手机信号覆盖工程、燃气工程、成品厕所、室内外标识及导览系统、沙盘(如有)、景观照明、景观给排水、夜景灯光、亮化工程、喷灌系统、雾森系统、全息影像(如有)通信接驳、绿色建筑等工程的施工、安装、展厅展陈(包括但不限于基础装修、安装工程、陈列布展、专业灯光、多媒体系统、其他等)、智慧运维平台研发与应用、智慧公园运维设施等。具体以相关部门审定合格并经发包人确认后的施工图纸所载明的所有工程为准。外部道路至红线边内部的施工便道、临时用水、临时用电等均由承包人配合发包人申请,并由承包人设计及施工,并通过职能部门验收,分包单位需报发包人确认后方可实施。以上施工范围的费用已综合在本项目招标最高投标限价中,投标时应综合考虑。

3、采购内容:本项目建筑安装工程所包括的全部工程材料和设备的采购(含运输、保管、安装、调试、培训等)。

4、运营内容:运营范围为配套市政基础设施中可经营内容,包括配建停车场,充电桩,路内停车位,LED广告灯箱,可经营配套建筑等,具体运营范围以甲方审批确认为准。

其他内容:(1) 承包人必须负责与分包工程的其他分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政府质监、消防、人防、环保、水保、绿建、农林等部门竣工验收备案。(2) 负责协助招标人办理规划、建设相关的所有审批、报建手续,以及市政配套设施永久性用水、用电、电信、宽带、煤气、排水、排污等的申请等相关事宜。(具体详见招标文件第六章“发包人要求”)

, 具体详见招标文件第六章“发包人要求”;

#### 2.4 最高投标限价或其计算方法:

658450940元人民币, 计算方法详见“投标人须知前附表”

2.5 工期要求：总工期或计划开（竣）工日期为 1095；其中各关键节点的工期要求为（如有） /；

2.6 标段划分（如有）：/；

2.7 质量要求：

（1）设计成果必须符合有关部门制定的标准、规范、规程、定额、办法和发包人要求，并能通过相关行政主管部门及施工图审查机构审查；（2）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；（3）采购质量标准：必须采购原产、正宗品牌设备或材料，采购的设备或材料必须符合发包人要求及有关部门制定的质量规范要求；（4）运营要求的质量标准：符合本项目《运营合同》的要求

### 3. 投标人资格要求

3.1 本招标项目要求投标人须同时具备有效的以下资质：

（1）设计资质要求：须具备建设行政主管部门核发有效的①工程设计综合甲级资质，或②同时具备a.【工程设计建筑行业乙级及以上资质；或工程设计建筑行业（建筑工程）专业丙级及以上资质】、b.【工程设计市政行业甲级资质；或工程设计市政行业（燃气工程、轨道交通工程除外）甲级设计资质；或（工程设计市政行业(排水工程)专业甲级资质和工程设计市政行业(道路工程)专业丙级及以上资质)】和c.风景园林工程设计专项甲级资质；

（2）施工资质要求：须具备有效的不低于叁级建筑工程施工总承包资质和壹级市政公用工程施工总承包资质和《施工企业安全生产许可证》和《施工企业安全生产许可证》；

（3）勘察资质要求（如有）：/。

3.2 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，应具备合格有效的一级注册建造师（建筑工程或市政公用工程专业）执业资格或一级注册建筑师执业资格或注册土木工程师（道路工程）执业资格，且应是独立投标人（或联合体牵头人）本单位正式在岗职工。项目负责人可兼任本项目的设计项目负责人或施工项目负责人，但应满足其资格要求，不允许除施工项目负责人和设计项目负责人外的其他人员兼任项目负责人。

3.3 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，应具备合格有效的一级注册建筑师执业资格或一级注册结构工程师执业资格或注册土木工程师（道路工程）执业资格或具备高级及以上专业技术职称，且应是独立投标人（或承担工程设计任务的联合体单位）的本单位正式在职职工。

3.4 投标人拟派出担任本招标项目的施工项目负责人的资格要求：1人，应具备合格有效的一级注册建造师（建筑工程或市政公用工程专业）执业资格，且应是独立投标人（或承担工程施工任务的联合体单位）的本单位正式在职职工。

3.5 投标人拟派出担任本招标项目的勘察项目负责人（如有）的资格要求 /。

3.6 本招标项目 接受 联合体投标。招标人接受联合体投标的，联合体成员数不得超过 5 家；投标人自愿组成联合体的应由 承担施工任务的单位 为牵头人，且各方应具备其所承担招标项目承包内容的相应资质条件；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；工程总承包项目负责人应由联合体牵头人的人员担任。

3.7 投标人“类似工程业绩”数量要求：0；“类似工程业绩”是指：其具体要求详见第三章第一节“评标办法前附表”第10项“投标人类似工程业绩”的规定。

3.8 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：0；“类似工程业绩”是指：其具体要求详见第三章第一节“评标办法前附表”第10项“工程总承包项目负责人类似工程业绩”的规定。

3.9 各投标人均可就本招标项目上述标段中的 1 个标段投标，但最多允许中标 1 个标段。（适用于分标段的招标项目）。

3.10 其他资格要求：

（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（或合伙



企业)营业执照;(2)根据闽建办筑函〔2021〕10号文要求,本招标项目不要求中标人在项目所在地设立分(子)公司,中标人应依法履行纳税义务;(3)投标人应提供投标人诚信承诺函和拟派出项目负责人承诺函;(4)其他资格审查条件详见招标文件

---

3.11 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。

#### 4. 资格审查办法、评标及定标办法

4.1 资格审查办法: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 评标办法: 综合评估法(C类)。

4.3 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 2025-12-26 11:00:00 至 2026-01-29 09:40:00 通过 福州市电子招投标交易系统 (<https://fzbtb.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: 500000 元人民币。

6.3 投标保证金提交的方式:

(1)从投标人所在地企业基本账户银行以电汇或银行转账的形式,汇到招标人指定的投标保证金账户;或(2)按福州市相关规定交存年度投标保证金;年度投标保证金金额应不少于招标文件规定的投标保证金金额,如投标人交存的年度投标保证金金额少于本项目投标保证金金额的,投标人应按(1)提交项目投标保证金的规定将投标保证金金额予以补足,否则,视为资格审查不合格。年度投标保证金凭证在开标当日应合格有效,否则视为资格审查不合格;或(3)银行电子保函形式;或(4)电子担保保函;或(5)电子投标保证金保险形式

---

#### 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): 2026-01-29 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 递交电子投标文件;

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: 福建省建筑业龙头企业、福州市建筑业龙头企业履约担保金额为中标暂定合同价的5%;福州市建筑业准龙头企业履约担保金额为中标暂定合同价的7.5%;其他中标人的履约担保金额,为中标暂定合同价的10%。

8.2 履约担保形式:

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。履约担保以现金形式递交的,应由承包人基本账户转出;以银行保函递交的,应由承包人账户所在银行出具,所需费用由承包人承担;采用工程担保保函形式递交的,承包人应按照法律法规的规定以及双方约定,选择具有相应担保能力的工程担保公司,切实保障发包人的合法权益。鼓励承包人选择具备融资担保业务经营许可证的融资担保公司,所需费用由承包人承担;采用建设工程保证保险形式递交的,保险公司提供的保险条款应当经中国保监会批准或备案,所需费用由承包人承担。

---

### 8.3履约担保期限：

履约担保有效期应持续到工程竣工验收合格之日后28日止。

## 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（<https://ggzyfw.fujian.gov.cn>）、福州建设工程招标投标信息网（[www.fzztb.cn](http://www.fzztb.cn)）、福州市电子招投标交易系统（<https://fzztb.fzsggzyjyfwzx.cn>）

上发布。

## 10.联系方式

招标人： 福州市仓山区文化旅游投资集团有限公司

地址： 福州市仓山区仓山镇闽江大道306号禹洲金辉里地块一商贸楼2号楼5层02，邮编： 350002

电子邮箱： /

电话： 0591-88323202，传真： /

联系人： 林工

招标代理机构： 天和国咨控股集团有限公司

地址： 福州市台江区曙光路130号申发大厦603室，邮编： 350002

电子邮箱： /

电话： 0591-87932051、0591-87932053，传真： /

联系人： 黄小芳 陈善斌

公共资源电子交易平台名称： 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： 福州市仓山区城乡建设局

地址： 福州市仓山区下渡街道江边洲路1号临江新天地美墩苑3号楼9楼

联系电话： 0591-83139772

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

