

招标公告

1.招标条件

本招标项目 福州市轨道交通2号线东延线一期魁岐站上盖商业开发项目投建营一体化 已由 福州经济技术开发区发展和改革局 以 闽发改备[2026]A050068 批准建设，项目业主为 福州经济技术开发区榕盛置业有限公司，建设资金来源 企业自筹，招标人为 福州经济技术开发区榕盛置业有限公司，委托的招标代理机构为 中国投资咨询有限责任公司。本项目已完成 可行性研究报告及批复，项目投资估算或投资概算金额 20269.39万 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：福州市马尾区快安片区名城康郡北侧，魁岐路南侧；

2.2 项目建设规模：

项目征地面积14996.54m²（约22.50亩），项目实用地面积14003.98m²（约21.00亩），总建筑面积23789.78m²，其中计容建筑面积16804.78m²，不计容建筑面积6985.00m²。建筑占地面积6301.79m²，容积率1.2，建筑密度45%，绿地率30%。主要建设内容包括新建2栋4层商业、地下室、给排水工程、电气工程、暖通工程、人防工程、消防工程、建筑智能化工程、电梯工程、景观绿化工程、道路及其他附属工程等。

注：工程建设内容及规模以最终建设工程规划许可证上的建筑面积为准。

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：

包括福州市轨道交通2号线东延线一期魁岐站上盖商业开发项目的投融资合作、勘察、设计、采购、施工、运营的一体化任务。具体招标内容如下：①投融资合作范围包括以货币增资扩股形式对项目进行股权投资，持有公司72%股权并按对应股比承担本项目各项支出，具体详见《增资扩股协议》。②勘察范围包括红线范围内的为满足设计和规范所要求的工程勘察工作、全部勘察报告和资料，以及工程施工、验收、备案所需要的配合服务。③设计范围和内容包括项目的方案设计、初步设计及概算、施工图设计（含所有专业工程的深化设计）以及施工期间的设计现场服务工作，详见发包人要求。④施工范围包含项目建设范围内的建筑安装工程和设备工器具的施工、安装，最终以合格的施工图图纸为准；⑤采购范围包含项目所需全部材料、设备及设施的采购，详见发包人要求；⑥运营范围包括承担项目开业筹备及全周期运营管理服务，具体负责项目招商策划与执行、运营管理、租务管理、物业管理、市场推广、品牌塑造及其他各类日常运营管理事项，确保项目有序运营，具体详见《运营委托合同》。

，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：

本项目招标最高投标限价为人民币106971400元，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 720；其中各关键节点的工期要求为（如有）详见发包人要求；

2.6 标段划分（如有）：/；

2.7 质量要求：

(1) 勘察要求的质量标准：符合现行国家、行业、地方标准和福建省有关标准要求，通过勘察审查机构等有关部门的审查。(2) 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；(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；(4) 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。（5）运营要求的质量标准：符合本项目《运营委托合同》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工程设计综合资质甲级或工程设计建筑行业设计乙级及以上资质或工程设计建筑行业(建筑工程)设计乙级及以上资质；

（2）施工资质要求：具备建设行政主管部门核发的有效的建筑工程施工总承包三级及以上资质和《施工企业安全生产许可证》；

（3）勘察资质要求（如有）：工程勘察综合类甲级资质或工程勘察专业类（岩土工程）乙级资质或工程勘察专业类（岩土工程（勘察））乙级及以上。

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，应具备二级及以上注册建造师（建筑工程专业）执业资格（并持有合格有效的安全生产考核合格证书B证）或一级注册建筑师执业资格或具备高级及以上专业技术职称，且应是投标人本单位正式在职人员。项目负责人除可兼任设计项目负责人或施工项目负责人（须满足兼任相应项目负责人的资格要求）外，不得兼任其他岗位人员。

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，且应为本项目主体工程设计单位的本企业在岗人员。

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，应具备主管部门核发的有效的一级及以上注册建造师（建筑工程专业）执业资格，并具备有效的安全生产考核合格证书（B证）。

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 6 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）本项目投标截止时，投标人未被有关行政主管部门责令停业，未处于被县级及以上住房和城乡建设主管部门、司法机关暂停或者取消在本项目所在地的投标资格状态，财产未被司法机关接管或冻结且导致中标后合同无法履行；投标人拟派出的主要管理人员未被限制参加投标。（5）本项目投标截止时，投标人未被人民法院列为“失信被执行人”；未被工商行政管理机关列为“严重违法失信企业名单”；不属于福建省建筑市场主体“黑名单”管理期限内的企业。（6）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 2026-04-17 18:00:00 至 2026-05-19 09:40:00 通过 福州市电子招投标交易系统 (<https://fzbt.fzsggzjyfwzx.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应在投标截止时间之前以电汇或银行转账的形式，从投标人企业基本账户汇达本项目指定账户；或②按榕建规（2025）7号文规定交存年度投标保证金，如果年度投标保证金的金额不足时，不足的部分按本条款①的方式补足；或③银行电子保函形式。

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）：2026-05-19 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：为中标暂定合同价的10%

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。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（ggzyfw.fujian.gov.cn和ggzyfw.fj.gov.cn）、福州建设工程招投标信息网（www.fzbt.org）、福州市电子招投标交易系统（<https://fzbt.fzsggzjyfwzx.cn>）

上发布。

10.联系方式

招标人：福州经济技术开发区榕盛置业有限公司

地址：福建省福州市马尾区魁岐路136号中国（福州）物联网产业孵化中心一期4#楼3层01生产中心303室（
自贸试验区内），邮编：350015

电子邮箱：/

电话：0591-83975872，传真：/

联系人：严先生

招标代理机构：中国投资咨询有限责任公司

地址：福州市晋安区福兴大道76号金强房屋公园16层，邮编：350014

电子邮箱：zgtzzxfujian@cicoc.cn

电话：180 5908 9703，传真：/

联系人：许先生、林先生

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://fztlb.fzsggzyjyfwzx.cn

联系电话：0591-87585006

招投标监督机构名称：福州市马尾区工程招投标与造价事务中心

地址：福州市马尾区湖里路27号自贸区行政服务大厅二楼219室

联系电话：0591-83975129

公共资源交易中心名称：福州市马尾区公共资源交易服务中心

地址：福州市马尾区马尾镇湖里路27号行政服务中心2楼

联系电话：0591-83688903

