

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 河南小柳新村出让地块三全过程咨询 已由 福州市鼓楼区发展和改革委员会 以 闽发改备[2025]A010177号 批准建设，项目业主为 福州市园开安筑建设有限公司，建设资金来自 企业自筹，项目出资比例为 100%。招标人为 福州市园开安筑建设有限公司，招标代理机构为 福建省闽咨造价咨询有限公司，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：河南小柳新村出让地块三全过程咨询

2.2 建设地点：福建省福州市鼓楼区西二环路东侧，新西河南侧，河南小柳新村出让地块三

2.3 计划总投资：

本招标项目总投资499031万元，其中土建投资165125万元，设备投资0万元，其他投资333906万元

2.4 建设规模：

总用地面积：33021平方米，建筑面积约137604.32平方米（其中地上面积约为103711.07平方米、地下建筑面积约33893.25平方米），最高层数：29层。建筑容积率：1.0以上、3.06以下（含3.06，其中商业建筑面积不多于2500平方米）；绿地率：30%以上（含30%）；建筑密度：35%以下（含35%）；建筑限高：100米以下（其中住宅建筑高度21米以上）；其他建设内容按批准的技术指标实施。

2.5 服务期限：

总服务期暂定1170日历天,从签订本项目全过程咨询服务合同之日起至本项目竣工结算、审计（若有）及缺陷责任期结束之日止。

2.6 项目管理目标

本项目投资控制目标：满足相关规定，经招标人认可的概算范围内；

本项目进度目标：满足相关规定、招标文件及招标人要求；

本项目质量目标：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合格标准；

本项目安全文明目标：本项目要求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。

2.7 标段划分：（如有） / ；

2.8 招标范围：

本项目的全过程工程咨询服务，包括以下内容:项目管理、工程设计、造价咨询、工程监理

（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：

/

方案设计：

包括主体建筑方案、景观工程（大区及示范区、红线外景观）、装修工程（示范区销售厅、样板房、地库及其他展示空间、楼宇内公区精装修设计及物业用房室内精装修设计、室内精装修设计、收纳设计等）

初步设计：

包括主体建筑工程、主体安装工程、室外工程（含雨污接驳，不含临排设计）、景观工程（大区及示范区）、基坑支护/边坡设计、人防工程、消防设施工程、泛光照明设计、BIM设计、门窗（栏杆）深化、幕墙深化设计、智能化工程、钢结构设计、标识标牌工程、装修工程（示范区销售厅、样板房、地库及其他展示空间、楼宇内公区精装修设计及物业用房室内精装修设计、室内精装修设计、收纳设计等）、绿色建筑、海绵城市等

施工图设计：

包括主体建筑工程、主体安装工程、室外工程（含雨污接驳，不含临排设计）、景观工程（大区及示范区）、基坑支护/边坡设计、人防工程、消防设施工程、钢结构工程、燃气工程、环境工程、标识标牌工程、泛光照明设计、BIM设计、装配建筑设计、门窗（栏杆）深化、幕墙深化设计、智能化工程、钢结构设计、标识标牌工程、装修工程（示范区销售厅、样板房、地库及其他展示空间、楼宇内公区精装修设计及物业用房室内精装修设计、室内精装修设计、收纳设计等）、绿色建筑深化（满足基本级要求不含绿建标识）、海绵城市深化、精审、结构优化等其他需要的深化及变更设计；工程概预算编制配合；配合选房制作楼书、交付两书、宣传材料；不含管道煤气工程设计、变电站设计、污水处理站设计、市政道路等专项设计等

其他：

配合委托人通过第三方施工图审查及福州市建设工程消防设计审查验收技术中心审查

工程造价咨询，包括：

方案测算、设计概算、施工图预算编制及核对、招标清单编制、招标控制价编制、图纸审查及答疑、结算编制审核及核对（含设计费、监理费、勘察费、招标代理费、造价咨询费、营销费等开发类所有合同结算审核）、过程成本动态控制（设计变更、工程指令及签证审核、现场走场收方、隐蔽部位拍摄、材料询价、进度款审核）、各阶段造价指标分析、各阶段成本优化建议、案例分析及配合成本后评估、配合审计等工作。施工过程造价咨询需

出具各阶段书面咨询意见或签署相关意见并配合必要的核对、复核、协调、解释等工作，具体工作内容、质量要求、工作时间、工作流程等

。

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：

/

。

其他：

/

。

施工项目管理：

主要包含组织协调全过程咨询内部各方关系，对项目招标范围内的全过程工程咨询的各项工作和各专业进行统筹协调



。

工程监理服务：

按照《建设工程监理规范》（GB/T50319-2013）以及国家、建设部、项目所在省、市颁布的有关法律法规、规章等，完成本项目工程项目施工阶段至缺陷责任期全部监理工作

。

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：

/

。

其他：

/

。

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：

具备有效的建设行政主管部门核发的建筑工程行业（建筑工程）专业设计甲级资质，或建筑工程行业设计甲级资质，或工程设计综合甲级资质

；

(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的合法有效的工程监理综合资质或工程监理房屋建筑工程专业甲级资质

；

(3) 其他资格：

具有承担工程造价咨询业务的能力，法人营业执照经营范围应包括工程造价咨询业务

。

采用联合体投标的，联合体数量不超过 3 家，应由 具有符合本项目设计资质的单位 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 国家一级注册建筑师或国家一级注册结构工程师或一级注册建造师（建筑工程专业）或国家注册监理工程师（房屋建筑工程专业）执业资格（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（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 国家一级注册建筑师或国家一级注册结构工程师或一级注册建造师（建筑工程专业）或国家注册监理工程师（房屋建筑工程专业）执业资格或工程类（或工程经济类）中级及以上职称（职称或执业资格），且应是独立投标人或联合体牵头人单位的正式在岗职工（职称或执业资格）。

勘察咨询负责人：须具备有效的 / （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，且应是独立投标人或联合体成员中承担设计任务单位的正式在岗职工（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，且应是独立投标人或联合体成员中承担监理任务单位的正式在岗职工（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 一级注册造价工程师（国家注册造价工程师）执业资格；且应是独立投标人或联合体成员中承担造价任务单位的正式在岗职工（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：1（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投标人及拟派的主要全过程工程咨询项目组人员在投标时未被有关行政监督部门取消投标资格或限制投标；②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；③其余详见招标文件

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 2026-04-30 09:00:00（北京时间，下同）至 2026-06-02 09:10:00 通过 福州市电子招投标交易系统（<https://fzbt.fzsgzyjyfwzx.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：400000 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，从投标人所在地银行的投标人企业基本帐户汇达本项目指定账户；或②按福州市建设工程招标投标年度投标保证金制度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；或④工程担保公司出具的担保保函；或⑤保险公司出具的投标保证保险。

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）：2026-06-02 09:10:00 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：中标合同金额的10%

8.2 履约担保形式：①现金；或②银行保函；或③工程担保；或④建设工程保证保险等形式之一向委托人提交履约担保

8.3 履约担保期限：

有效期至本合同服务期满，到期后退还或自动失效。

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.fj.gov.cn/>）、福州市电子招投标交易系统（<https://fzbt.fzsggzyjyfwzx.cn>）、福州市建设工程招标投标信息网（<https://www.fzbt.cn>）

上发布。

10. 联系方式

招标人：福州市园开安筑建设有限公司

地址：福州市晋安区福光路300号湖塘科创园1号楼14层，邮编：350001

电子邮箱：/

电话：0591-83329239，传真：/

联系人：林工

招标代理机构：福建省闽咨造价咨询有限公司

地址：福州市鼓楼区五四路158号环球广场B区13层，邮编：350001

电子邮箱：/

电话：0591-87677863，传真：0591-87677861

联系人：邱云锦、陈必、郑欣、郑文华、谢绍当

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://fzbt.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城乡建设局

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号福州市城市规划展示馆三楼

联系电话：0591-87598415、保证金咨询电话0591-83821697

