

招标公告

1.招标条件

本招标项目 火车南站东广场商业地块（设计、采购、施工、运营一体化） 已由 福州市仓山区发展和改革局 以 闽发改备[2025]A030060号 批准建设，项目业主为 福州三江南站建设投资有限公司，建设资金来源 企业自筹，招标人为 福州三江南站建设投资有限公司，委托的招标代理机构为 福建省明建工程咨询有限公司。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 60095万 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：福建省福州市仓山区环岛路北侧、火车南站东广场东侧商业出让地块；

2.2 项目建设规模：

地块总建设用地面积：28369平方米，容积率：0.9；建筑密度：28.89%；绿地率：35.24%，建筑限高：24米。项目主要建设酒店（A1#(地上装配式建筑面积8949.64m²)、A2#(地上装配式建筑面积6393.7m²)）、商业及其他配套设施等。总建筑面积46543.44平方米，总计容积率建筑面积：25531平方米，总地上建筑面积26350.6平方米，总地下建筑面积为20192.88平方米；

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：

本项目招标范围包括本项目的施工图设计、施工、采购、运营一体化，具体内容如下：

①设计范围：施工图设计（包括但不限于本项目用地范围内的所有建筑物（含地下）、构筑物、室外等所有工程的施工图设计及优化，含所有专业工程的深化设计以及配合设计文件报批、评审等后续服务），商业公区装修方案及施工图设计（含电梯轿厢），包括但不限于基础、基坑支护（含降排水）、单体工程、装配式工程以及配合后续服务、永久用电专项设计、景观、海绵、抗震支架、幕墙及门窗栏杆等、钢结构、智能化及安防、通信、夜景灯光、消防、人防、防雷、燃气、环保降噪、标识标牌导示系统、广告牌专项设计、绿色建筑、室内外管线综合、充电桩、节能设计、铁路专项工程（二层连廊涉及铁路红线连接福州南站站房）、连接AB地块两处地下通道（位于C地块区域内）建筑工程专项设计、与南湖公园地下通道衔接专项设计、管道（线）接入项目涉及的接驳设计等各项专业深化设计和施工全过程设计服务。应用BIM技术进行招标实施范围的施工图设计，在施工阶段将BIM技术由设计向深化设计延伸，实施BIM场景。配合项目报批报建相关工作。

上述范围不含两栋酒店精装(地下门厅及配套用房、地上公共及套内等)和所有商业套内精装。

②施工范围：包括但不限于上述设计范围内的全部工程施工内容，具体以审核并通过施工图审查合格后的施工图纸所载明的所有工程(含B地块二层连接福州南站站房的连廊)；包括但不限于征地红线围墙及永久围墙（含因周边高差需要施工的挡墙等）、前期三通一平（包括现状清障碍、排污排水,通往地块的道路）、土石方(含爆破施工、运输及手续申办等)、地基与基础（含试桩）、岩土工程、降排水、边坡加固、主体、屋面、配套专业用房土建、给排水、燃气、暖通、电气、消防、人防、幕墙、环保、节能、充电桩、电梯工程、夜景灯光、室内外装修装饰工程(不含酒店地下门厅，地上公共及套内精装)、智能化、标识标牌导示系统、交通标线、抗震支架、信报箱、垃圾房、快递服务用房、垃圾箱、绿色建筑、水土保持、环保降噪、室外总体及附属工程（含场地平整及土石方工程、道路工程、室外铺装、绿化景观、景观水电、绿色建筑、公共设施工程、大门、门卫保安亭、围墙、雨污水管网（含雨污水管道与市政管道接驳部分）、雕塑及摆设小品、室外绿化种植养护、室外照明工程等）、有线电视及通信的预留预埋等和二次深化设计图纸所载明的所有工程的施工、安装、调试；以及工程总承包所含的其它一切项目的施工、安装、调试、市政管线接入建筑内涉及的施工、破路等招标范围内的全部施工内容等，规划、人防、消防、环评、水保等专项验收、项目竣工验收、档案馆归档及竣工备案。上述范围不含两栋酒店精装(地下门厅及配套用房、地上公共及套内等)和所有商

业套内精装。

充电桩工程需按照DBJ/T 13-278-2025《福建省电动汽车充电基础设施建设技术标准》、DB35/T 1036—2023《10kV及以下电力用户业扩工程技术规范》、榕建规[2024]9号《福州市住房和城乡建设局关于加强电动车充电场所消防设施高质量建设通知》等文件要求配建标准配置到位。

设计、施工BIM按相关文件执行，BIM成果须经发包人或发包人指定的第三方验收。

以上工程总承包单位实施范围内的所有费用已计入建安工程最高投标限价中，投标时应综合考虑。

③运营范围:包括本项目招标范围内可用于运营的酒店、商业（含配套设施）的经营管理及公共基础设施和公用设施的管养维护/维修、物业管理服务（包括但不限于停车场和充电桩运营、绿化养护、卫生保洁、安全保卫、服务建筑及配套设施设备的管理维护，提供公共服务等）。运营期限内，招标人不向中标人支付任何与本项目运营有关费用（含经营成本费用、管养维护/维修费用等一切与本项目运营有关的开支费用），由中标人自主经营，自负盈亏。

运营期：五年（本项目竣工验收合格次日即进入运营期）

④采购范围：本工程所需全部材料、设备及设施的采购。

⑤中标人须配合办理项目前期建设合规手续，包括但不限于：项目的施工图审、日照审查、项目的面积核算、消防、人防、建设工程规划许可证、工程施工许可证、临排永排、竣工验收备案以及市政配套设施申请等项目所需建审手续。

⑥其他：施工临时通信、临时用水用电；施工临时驻地、临时用房的报批及建设；中标人必须负责与分包工程的其他分承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、规划、海绵城市等部门竣工验收备案。

以上承包范围发包人有权进行调整，承包人应按发包人要求执行，不得因此向发包人提出索赔

，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：

(1) 投标人应根据招标文件和国家地方法律法规规范等文件的要求，自行踏勘现场，依据自己的投标设计文件、施工实施方案和市场情况，结合投标人自身技术和管理水平进行投标报价。(2) 本项目最高投标限价为298980098元，其中建筑安装工程费用为296851519元（包含暂定金额55793086元，其中包含专业工程暂定金额、优质工程增加费及不可预见费；预备费：4712910元）。本项目建筑安装工程费用由投标人进行下浮报价；施工图设计费按2128579元报价响应，运营期内保底运营收益分成总金额按不低于本项目最高投标限价的4.0%报价响应，未按上述响应的，否决其投标

；

2.5 工期要求：总工期或计划开（竣）工日期为 430；其中各关键节点的工期要求为（如有）设计工期要求：领取中标通知书后，25个日历天内完成桩基施工图设计及图审，60个日历天内完成全部施工图设计及图审（需达到上部施工许可证条件）并提供全套BIM图纸，210个日历天内完成剩余所有设计内容。施工工期要求：领取中标通知书后，90个日历天内全区桩基完成（含桩检），2027年1月底前主体结构全部封顶，350个日历天内完成初步验收；430个日历天内完成竣工验收；

2.6 标段划分（如有）：无；

2.7 质量要求：

(1) 运营要求的质量标准：符合本项目《运营合同》的要求；(2) 设计要求的质量标准：符合国家和福建省有关标准要求，通过施工图审查机构等有关部门的审查；设计阶段评价时应符合《福建省装配式建筑和装配式内装修工程评价管理办法（试行）》（闽建〔2024〕6号）等现行最新法规要求（有新文件的按新文件执行），被建设行政主管部门认定为装配式（设计阶段）建筑。(3) 工程质量符合《工程施工质量验收规范》合格标准及国家、行业及地方相关施工验收规范合格标准，要求创建“福州市‘榕城杯’优质工程奖”、“福建省科学技术进步二等奖”，争创“福建省‘闽江杯’优质工程奖”；施工阶段评价时被建设行政主管部门认定为装配式建筑，符合《福建省装配式建筑和装配式内装修工程评价管理办法（试行）》（闽建〔2024〕6号）等现行最新法规要求（有新文件的按新文

件执行），并通过消防等各项验收；（4）设备、材料的质量标准：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、国家相关材料设备管理条例及有关部门制定的质量规范合格标准及要求

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：具备建设行政主管部门核发的有效的①工程设计综合甲级资质或②工程设计建筑行业甲级及以上资质或③工程设计建筑行业（建筑工程）专业甲级及以上资质；

（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壹级及以上资质和《施工企业安全生产许可证》；

（3）勘察资质要求（如有）：/。

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，应具备合格有效的国家壹级注册建筑师执业资格或不低于贰级建筑工程专业注册建造师执业资格（并持有合格有效的安全生产考核合格证书B证），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，应具备合格有效的国家壹级注册建筑师执业资格，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，应具备合格有效的不低于贰级建筑工程专业注册建造师执业资格，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 2 家；投标人自愿组成联合体的应由 承担工程施工任务的单位 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，具备有效的企业法人营业执照。（2）本项目投标人以联合体投标的，投标保证金应由联合体牵头人提交，否则，评标委员会应当否决其投标。（3）根据闽建办筑函[2021]10号的要求，本招标项目不要求中标人在项目所在地设立分（子）公司，中标人应当依法履行纳税义务。（4）本招标项目不要求预制构件生产厂商作为联合体成员参与投标，但要求参与投标的施工企业必须有自有或合作的混凝土预制构件厂商（如果构件厂商为投标人自有的，投标人须提供构件厂商营业执照原件扫描件、工商部门出具的构件厂商的企业登记基本情况表原件扫描件；如果构件厂商为合作的，投标人须提供构件厂商的营业执照和合作协议书原件扫描件；原件扫描件均加盖投标人电子公章。允许一家预制构件生产厂商作为多家投标人的预制构件供应厂商。依据《福州市装配式建筑项目招投标工作意见》（榕建筑〔2020〕35号）文件，预制构件生产厂商注册地需在福州区域范围以内（含各县、市）。（5）本项目接受联合体投标，组成联合体投标的单位不得超过2家（含2家）

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 2026-06-17 18:00:00 至 2026-07-20 09:10:00 通过 福州市电子招投标交易系统 (<https://fzbt.fzsggzyfwzx.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从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电子担保保函；或⑤电子投标保证金保险。

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）2026-07-20 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 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：中标合同价的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，应由承包人所在地企业基本存款账户所在银行出具，所需费用由承包人承担；采用工程担保保函形式递交的，承包人应按照国家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。履约担保若为银行保函或工程担保或建设工程保证保险的方式提交的，承包人应对履约担保材料的真实性负责，若发现提供虚假材料的，承包单位承担一切后果并处罚如下：①处罚违约金10万元；②重新提供履约担保必须以现金方式提交；③发包人如实上报行政主管部门，列入不良记录。

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/index/new/>)、福州市建设工程招标投标信息

上发布。

10.联系方式

招标人：福州三江南站建设投资有限公司

地址：福建省福州市仓山区南江滨东大道新区三江大厦，邮编：350018

电子邮箱：/

电话：0591-28051830，传真：/

联系人：林工

招标代理机构：福建省明建工程咨询有限公司

地址：福州市仓山区建新镇金榕北路17号研发中心1楼109室，邮编：350028

电子邮箱：/

电话：0591-83345700、15359007183，传真：0591-83345700

项目负责人：黄爱珠

联系人：黄爱珠、林芳

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.fzsggzjyfwzx.cn

联系电话：0591-87585006

招标投标监督机构名称：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州路1号美墩苑3#楼9楼

联系电话：0591-83139780

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

