

招标公告

1.招标条件

本招标项目 螺福公寓项目（建设、运营一体化） 已由 福州市仓山区发展和改革委员会 以 闽发改备[2025]A030220号 批准建设，项目业主为 福州市战坂置业有限公司，建设资金来源 企业自筹，招标人为 福州市战坂置业有限公司，委托的招标代理机构为 福建环闽工程造价咨询有限公司。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 193150000 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螺福路与燕秀路交叉口东北侧；

2.2 项目建设规模：

项目拟用地面积9228m²(约13.84亩)，总建筑面积约27871.27m²，计容建筑面积约19378.80m²，容积率2.1，建筑密度25.00%，绿地率35.00%。项目建设包含3栋14F租赁住宅楼(首层架空平台及2~14F租赁住宅)、1栋单层配电房及一层地下室等建筑物。工程建设内容及规模最终以发包人提供的经审查通过的施工图纸为准；

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：

招标范围：螺福公寓项目工程，包含但不限于施工图及专项设计、采购、施工、租赁住房运营一体化的工程总承包等所有工作内容；招标内容：①设计：施工图设计:包括但不限于建设规划红线图内的总图、建筑、结构、给排水、暖通、电气、智能化、岩土设计（基坑支护、边坡支护、地基处理等）、室外工程（含雨污接驳，不含临排设计）、园林景观工程、海绵专项设计、节能专项设计、绿色建筑专项设计、装配式建筑（含二次深化设计）、标识标牌、消防工程、人防工程、绿色建筑、幕墙工程、门窗专项、栏杆专项、智能化工程、钢结构设计、室内装修工程等以及后续设计服务的修改、完善、变更（含承包人原因引起的变更图审

施工现场配合服务、图纸审查配合服务及工程竣工验收等全部设计相关；②施工：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；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（包括现状场地苗木砍伐外运、垃圾清理、地下障碍物、临水临电的申报及施工、施工排污排水申报及接驳）、土石方(含爆破施工、运输及手续申办等)、地基与基础、岩土工程（含基坑支护、地基处理、边坡支护等）、降排水、边坡加固、主体工程、屋面、配套专业用房土建工程、给排水工程、暖通工程、电气工程、永久用水用电(含泵房)、消防工程、幕墙工程、绿建、环保、节能、充电桩、发电机、电梯工程、室内外装修装饰工程（含家具、家电、软装等）、智能化（包含且不限于门禁系统、视频监控系统、停车场管理系统、电子巡更系统、电梯五方通话系统、智能门锁、智能水电表等）、通信工程、夜景工程、广电工程、标识标牌导示系统、交通标线、抗震支架、垃圾房、快递服务用房、垃圾箱、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）、海绵城市工程、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、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。充电桩工程需按照《福建省电动汽车充电基础设施建设技术标准》DBJ/T 13-278-2025、《10kV及以下电力用户业扩工程技术规范》DB35/T 1036—2023等文件要求配建标准配置到位。③采购：包括本工程施工范围内所需全部材料、设备及设施的采购。④运营：本项目由中标人负责租赁住房运营工作

，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：

133743014元，其中包括：设计费1350073元，建筑安装工程费最高投标限价132392941元

；

2.5 工期要求：总工期或计划开（竣）工日期为 719；其中各关键节点的工期要求为（如有）具体详见招标文件第六章“发包人要求”；

2.6 标段划分（如有）：/；

2.7 质量要求：

（1）工程设计质量标准：符合现行国家、行业 and 地方的设计技术规范和规程、技术标准的规定，设计成果文件应通过招标人及施工图审查机构等有关部门的审查并审查合格，按《福建省装配式建筑评价管理办法（试行）》（闽建〔2020〕4号）文件及现行最新的工业化建筑认定办法规定，设计阶段评价时被建设行政主管部门认定为工业化建筑，装配率不低于50%。（2）工程施工质量标准：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，按《福建省装配式评价办法（试行）》（闽建〔2020〕4号）文件及现行最新的工业化建筑认定办法规定，施工阶段被建设行政主管部门认定为工业化建筑。（3）设备采购及安装质量标准：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：运营单位应自行承担相应的运营责任和风险，具体以《委托运营管理合同》为准

。

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有效的工程设计综合甲级资质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）：/。

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，具备建设行政主管部门核发的合格有效的一级注册建筑师或二级及以上建筑工程专业注册建造师，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設計项目负责人或施工项目负责人，但应满足其资格要求，不允许兼任其它岗位人员）。

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，具备有效的不低于一级注册建筑师执业证书，且应为独立投标人（或承担工程设计任务的联合体单位）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，具备有效的不低于二级建筑工程专业注册建造师执业资格，且应为独立投标人（或承担工程施工任务的联合体单位）的本企业在岗人员，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 3 家；投标人自愿组成联合体的应由 投标人中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本项目不要求预制构件厂商作为联合体参与投标，但预制构件厂商需满足以下要求：预制构件生产厂商为投标人自有的，投标人应提供企业营业执照和反映股权或出资情况的工商登记信息的扫描件；预制构件生产厂商为合作的，投标人应提供企业营业执照和合作协议书的扫描件。允许一家构件生产厂商与多家施工企业合作参与投标。根据《福州市装配式建筑项目招投标工作意见》（榕建筑〔2020〕35号）号文，预制构件生产厂商注册地需在福州市，且列入福建省住房和城乡建设厅公布的福建省装配式混凝土部品部件生产企业名单（若在投标截止时间前，福建省住房和城乡建设厅有正式公文发布新批次装配式混凝土部品部件生产企业名单的，名单内装配式混凝土部品部件生产企业也符合要求），若所有名单中构件生产厂商名称与投标时提供的构件生产厂商名称不一致的，应提供相关说明材料。②根据闽建办筑函〔2021〕10号文，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其他资格要求详见招标文件

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 2026-07-02 09:00:00 至 2026-08-03 09:10:00 通过 福州市电子招投标交易系统 (<https://fzfb.fjsggzyfwzx.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；②或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③或电子银行保函形式；④或电子担保保函形式；⑤或电子保证保险形式

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）：2026-08-03 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：建安工程费签约合同价的10%

8.2 履约担保形式：

投标人可以选择现金、银行保函、担保保函、建设工程保证保险等形式之一。现金及银行保函方式须满足闽建筑〔2013〕29号文的规定，工程担保保函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〔2021〕16号文的规定。以现金形式递交的，应由中标人企业基本账户转出；以银行保函形式递交的，应由中标人企业账户所在银行出具（银行保函为无条件见索即付的不可撤销的保函，招标人请求付款时保函出具银行不得要求其提供证据或陈述理由、招标人向中标人发出付款通知等，须无条件付款），所需费用由中标人承担；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，所需费用由中标人承担。中标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，招标人将如实上报行政主管部门，中标人承担一切后果，招标人有权要求重新提供的履约担保必须以现金形式。履约担保提交时间：签订合同协议书之前提交。如果中标人未按规定提交履约担保的，招标人可以视为其已放弃中标资格而不予签订合同，并没收投标保证金

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。如实际总工期超过银行保函或工程保险的有效期，银行保函或工程保险需延长至工程竣工验收合格之日，若未按要求延长有效期的，招标人有权暂扣与履约担保金额相等的工程款，待履约担保期限届满后28天内无息退还

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（<https://www.fzjtb.cn/>）、福州市电子招投标交易系统（<https://fzjtb.fzsggzyjyfwzx.cn/>）

上发布。

10.联系方式

招标人：福州市战坂置业有限公司

地址：福州市晋安区鼓山镇福光路300号湖塘科技园1栋，邮编：350011

电子邮箱：/

电话：0591-83800522，传真：/

联系人：余工

招标代理机构：福建环闽工程造价咨询有限公司

地址：福州市铜盘路466-3号大自然创意园6号楼4层，邮编：350003

电子邮箱：/

电话：0591-83828909，传真：/

项目负责人：李丽

联系人：李丽、庄惠艳、黄辅豪、林循美、李筱淇

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://fzjtb.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

