

招标公告

1.招标条件

本招标项目 新投·安澜（投资、建设、运营一体化） 已由 福州市长乐区发展和改革委员会 以 闽发改备[2026]0124号 批准建设，项目业主为 福州滨海临空开发建设有限公司，建设资金来源 企业自筹，招标人为 福州滨海临空开发建设有限公司，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 方案设计 及 批复，项目投资估算或投资概算金额 866014800 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：福州市长乐区航城街道榕航路东侧；

2.2 项目建设规模：

新投·安澜项目建设用地52.19亩，容积率1.1，计划建设4栋16层四代住宅、20栋多层住宅以及商业等配套服务设施，总面积约6.97万平方米，其中住宅面积3.51万平方米共171套，地下室面积约2.93万平方米，商业面积约3000平方米。

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：

本项目的招标范围包含项目的投资、建设、运营一体化，其中（1）设计范围和内容：包含方案设计、初步设计和施工图设计（包括但不限于建筑安装工程、装修工程、室外工程等所有工程的方案设计、初步设计和施工图设计以及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），包括但不限于地基基础（含桩基础）、单体工程、建筑、结构、室内外装饰装修工程、给排水工程、电气工程、永电工程、夜景照明工程、建筑智能化工程、暖通工程、室外总体及附属工程（含绿化景观方案及深化设计、景观水电工程、雕塑、摆设小品等）、公共区域软装、基坑支护、降水、幕墙、门窗、通信工程、消防工程、人防工程、防雷、环保降噪、节能、信报箱、绿色建筑、装修方案及深化设计、电梯（含装饰）设计、管线接入小区涉及的接驳设计等各项专业深化工程设计和施工全过程设计服务，以及配合设计文件报批、评审等后续服务。应用BIM技术进行施工图设计，并在施工阶段将BIM技术由设计向深化设计延伸，实施BIM场景；（2）施工范围和内容：包含设计范围的全部内容的施工，内容包含但不限于征地红线围墙、土石方（含爆破施工、运输及手续申办等）、前期三通一平（含场地清障等）、施工排污排水、杆线迁移、地基与基础（含泥浆外运、试桩、基坑支护等）、降水、建筑、结构、屋面、装修装饰工程、给排水工程、暖通工程、电气工程、永电工程、精装修和室外景观工程。夜景照明工程、消防工程、人防工程、环保、节能、发电机及机房降噪、电梯工程（配合五方通话系统）、智能化（包含但不限于访客对讲系统、门禁系统、背景音乐系统、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）、公共部位软装、抗震支架、信报箱、垃圾房、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、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、给排水管网管线接入小区及涉及的破路与修复）、有线电视及通信工程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；全专业BIM应用及指导，以及工程总承包所含的其它一切项目的施工、安装、调试等招标范围内的全部施工内容，综合竣工验收及档案移交。以上施工范围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）采购范围和内容：采购范围和内容包含新投·安澜项目所需全部材料、设备及设施；（4）投资范围及内容：要求投标人应为招标人提供额度不少于签约合同金额20%的投资资金、投资期限2年（投资总额以投标人中标报价中的响应承诺为准），中标人的投资资金不计收益和利息，中标人应承担相应的投资风险，招标人不对中标人的投融资提供除自身信用以外的担保增信措施；（5）运营范围包含项目建设内容中的配套商业与车位等的运营和维护。具体详见发包人要求。

，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：

本项目招标最高投标限价为人民币388040000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 600；其中各关键节点的工期要求为（如有）从施工许可证办理完成之日开始计算，包括施工、各专项验收等的工期，具体各关键节点详见发包人要求；

2.6 标段划分（如有）：/；

2.7 质量要求：

（1）项目投资必须满足招标文件和合同约定以及投资资金的相关要求；（2）设计必须符合现行国家、地方及行业相关设计规范合格标准，并能通过相关行政主管部门及有关图审机构的审查；（3）施工的工程质量必须符合《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》、《建筑工程施工质量验收统一标准》、《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；（4）采购的质量必须采购原产、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）项目的运营维护必须满足招标文件和招标人的要求，符合合同约定及相关部门制定的质量规范要求

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有效的工程设计综合甲级资质或具备工程设计建筑行业设计甲级资质或工程设计建筑行业（建筑工程）设计甲级资质；

（2）施工资质要求：具备建设行政主管部门核发有效的房屋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）：本项目不要求。

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，应具备国家一级注册建筑师执业资格或一级注册结构师执业资格或一级建筑工程专业注册建造师执业资格。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，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，应具备合格有效的一级注册建造师（房屋建筑工程专业）执业资格，并持有建设行政主管部门核发的合格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 本项目不要求。

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 承担设计任务或施工任务的单位 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，具备有效的企业法人营业执照；（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”；（6）组成联合体投标的，只允许有1家承担施工任务的联合体单位；（7）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 2026-07-24 18:00:00 至 2026-08-25 09:10:00 通过 福州市电子招投标交易系统 (<https://zfbidz.ggzjyfwzx.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）：2026-08-25 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：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）、福州建设工程招标投标信息网（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：福州滨海临空开发建设有限公司

地址：福建省福州市长乐区漳港街道万新路99号新投商务中心22层，邮编：350011

电子邮箱：/

电话：0591-28335197，传真：/

联系人：林工

主要负责人或其授权的项目负责人（盖章）：潘剑武

武潘
印剑

招标代理机构：中国投资咨询有限责任公司

地址：福州市晋安区金强房屋公园16层，邮编：350011

电子邮箱：zgzx@fujian@cicoc.cn

电话：18059089703，传真：/

项目负责人：郑仁光

联系人：林工

主要负责人或其授权的项目负责人（盖章）：杨光琰

琰杨
印光

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

招标投标监督机构名称：福州市长乐区住房和城乡建设局

地址：福州市长乐区文武砂街道文松路666号13号楼

联系电话：0591-28201206

公共资源交易中心名称：长乐区公共资源交易服务中心

地址：福州市长乐区文武砂街道湖文路201号四楼（福州新区管委会隔壁）

联系电话：0591-28201201、保证金咨询电话0591-28828819

