

招标公告

1.招标条件

福州地铁置业有限公司 的编号为 E3501000102802430001 的 睿捷商务中心项目（勘察、设计）（评定分离）已由 福州市仓山区发展和改革局 以 闽发改备[2025] A030207号 批准建设，项目业主为 福州地铁置业有限公司，建设资金来自 企业自筹，出资比例为 100%，委托的招标代理单位为 福建省招标中心有限责任公司。本项目已具备招标条件，现决定对该项目的 勘察、设计 进行公开招标，选定设计单位。

2.项目概况

2.1.项目名称：睿捷商务中心项目（勘察、设计）（评定分离）；

2.2.建设地点：仓山区闽江大道与通江路交叉口西南侧，紧邻5号线浦上大道站；

2.3.工程建设规模：

睿捷商务中心（宗地2025-61号地块）项目位于仓山区闽江大道与通江路交叉口西南侧，紧邻5号线浦上大道站，项目用地为商业商务混合用地。总用地面积12449m²，总建筑面积约为40659.9m²，容积率2.1,其中地上建筑面积约为26799.9m²，地下室建筑面积约为13860m²，建筑限高50米以下（含50米），建筑密度40%以下（含40%），绿地率30%以上（含30%）。地上建筑功能为酒店（含公寓）、商业网点及相关配套面积用房；地下室功能主要为地下商业、机动车库、非机动车库和设备用房等；

2.4.投资总额人民币 437006200 元。其中，工程费用限额：人民币 287126200 元；

2.5.招标类型：概念性方案设计招标（含方案设计及施工图设计）；

2.6.招标范围和内容

2.6.1 招标范围：

睿捷商务中心项目勘察设计咨询服务，包括但不限于工程勘察、建筑方案及施工图设计、装修方案及施工图设计、景观方案及施工图设计以及其他要求配合的服务内容。具体详见《宗地2025-61号地块（睿捷商务中心）项目勘察设计项目需求书》。

2.6.2.内容：

（1）岩土工程勘察：包括但不限于为满足设计和规范所要求的初步勘察及详细勘察等服务，并编制相应的工程勘察文件。主要进行详细勘察并提交完整的详细勘察报告（通过施工图审查），工程推进过程中与设计单位、施工单位等进行配合。

（2）建设工程设计

①建筑方案及施工图设计：建筑概念方案设计、建筑方案设计、主体各专业扩初设计及主体施工图设计（含基础、交评、绿色建筑）等。其中施工图设计包括但不限于：基础、建筑工程、给排水工程、电气工程、暖通工程、室外总体工程、绿色建筑、智能化工程、消防工程、人防工程、电梯工程、永电设计、临水设计、节能设计、海绵城市、钢结构设计、装配式建筑设计、基坑支护设计（包含6号线联通通道）、外装饰设计（含幕墙、门窗、百叶及格栅、雨棚、栏杆、室外吊顶、采光顶等建筑图所示外围护系统）、BIM专项设计、标识专项设计、夜景照明设计、地铁保护措施及与地铁车站的连通设计（若有）等专业或专项工程。

②装修方案及施工图设计：全部商业室内精装设计服务、商业装修二次机电（含水暖电消防）设计服务。包括但不限于：概念设计、方案设计、施工图设计、软装配饰设计、灯光照明设计、概算编制、施工期间现场设计服务、配合选定材料供应商（提供设计封样）、施工图报审盖章等。

③景观方案及施工图设计：红线内地面、屋面、中庭、下沉庭院、架空层等区域及红线外配套公园绿地设计服务。概念设计、方案设计、扩初设计、施工图设计、施工现场配合工作。包括但不限于：绿化种植、道路铺装、竖向设计、设施小品（含雕塑软装）、构筑物（含结构设计等）、地形、置石、水景、室外活动场地、围墙、精神堡垒（如有）、出入口景观大门、景观给排水、景观电气（不含建筑主体泛光照明）、海绵专项设计配合及景观图纸送审等

；其中施工图设计包括

根据项目实际需要情况与项目相关的全部设计内容均包含

专业工程。

2.7. 计划开工日期及建设周期：本工程计划于 2026-10-30 开工，工程建设周期 24 个月。

3. 投标人资格要求及审查办法

3.1. 本招标项目要求投标人具备 ①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甲级资质或工程设计建筑行业(建筑工程)设计甲级资质和②工程勘察综合甲级资质或工程勘察专业类(岩土工程)甲级资质或工程勘察专业类(岩土工程(勘察))甲级 资质；

3.2. 本项目 接受 联合体投标（本招标项目发包内容包含勘察的，允许由具有设计、勘察资质的单位组成联合体参加投标）；自愿组成联合体的应由具有招标项目相适应的设计资质的单位为联合体牵头人，且各方均应具备其所承担招标项目工作内容的相应资质条件；承担相同工作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；

3.3. 投标人拟派出担任本招标项目的设计负责人应具备有效的不低于 壹 级国家注册建筑师执业证书（如以结构专业为主的工程设计项目可由不低于 / 级注册结构工程师担任设计负责人，《设计招标文件》中对应处进行相应修改）；

3.4. 投标人及其拟派出担任本设计项目负责人均应具备1项 类似项目设计业绩（本条仅适用于大型工程设计项目）。类似工程业绩是指（下同）：自本招标公告发布之日的前三年内（以施工图审查合格日期为准，不含发布招标公告当日）完成设计的并经施工图审查合格的

单项合同总建筑面积不少于25000平方米的公共建筑工程设计

（建筑面积、层数、造价等）；

3.5. 投标人其他主要设计人员要求、以及资格审查的其他条件要求的具体内容见招标文件

3.6. 本招标项目招标人对投标人的资格审查采用资格后审的方式。

4. 获取招标文件

4.1. 凡有意参加投标者，请于 2026-07-24 21:00:00 至 2026-08-31 09:10:00（法定公休日、法定节假日除外），每天上午 9 时 00 分至 12 时 00 分，下午 12 时 00 分至 23 时 59 分（北京时间，下同），到 福州市电子招投标交易系统（<https://fztlb.fzsggzyjyfwzx.cn>） 下载/购买招标文件（含资格审查文件）；禁止要求投标人在报名时填报拟派设计负责人名单。

4.2. 招标文件（含资格审查文件）每份售价 0 元，售后不退。招标项目的设计有关资料每份售价 0 元。

5. 评标办法

5.1. 本招标项目采用的评标办法：综合评估法。

6. 投标保证金的提交

6.1. 投标保证金提交的时间：2026-08-31 09:10:00；

6.2. 投标保证金提交的方式：（1）从投标人所在地企业基本账户银行以电汇或银行转账的形式，汇到招标人指定的投标保证金账户；或（2）按福州市相关规定交存年度投标保证金（适用于已实行年度投标保证金制度的地区）；或（3）按照福建省建筑业龙头企业有关规定交存的年度投标保证金；或（4）保函或保证保险形式（如采用银行保函、担保保函或保证保险的形式提交项目投标保证金的，现场须提交银行保函、担保保函或保证保险保单的原件，不用另外密封）；

6.3. 投标保证金提交的金额：90000 元人民币。

7. 投标文件的递交

7.1. 递交投标文件的截止时间（若采用资格预审的，递交的投标文件指的是资格审查文件，递交时间和地点

另行通知)： 2026-08-31 09:10:00 ，提交地点（开标地点）为

福州市公共资源交易服务中心本项目开标室

；

7.2. 逾期送达的或未送达指定地点的或不符合招标文件投标须知第19条规定的包封、密封要求的投标文件，招标人不予受理。

7.3. 本项目递交投标文件方式：

- 采用线下提交方式，投标人以书面投标文件形式递交投标文件；
- ◎ 采用线上提交方式，投标人应通过电子交易平台及指定的软件工具制作并提交电子投标文件；
- 采用线上+线下提交方式，投标人应通过电子交易平台及指定的软件工具制作并提交电子投标文件的内容为： / ，采用线下书面形式提交的投标文件内容为： / 。具体要求详招标文件投标人须知。

8.费用

8.1. 招标人公布设计项目的工程设计收费计费额（即招标时的设计费计费基数）为 / 元，估算的工程设计收费金额为 9218056 元，其工程设计收费基准价、浮动幅度值和计算办法见投标须知前附表第15项。

8.2. 招标人只要求中标人承担方案阶段设计而不再承担后续设计和服务的，其设计费为 / 万元（全过程设计费总额的 / %）。

8.3. 招标内容包含勘察的，招标人公布的工程勘察收费的上下浮动幅度值、勘察费计算办法等见投标须知前附表第15项（本款仅适用于发包内容包含勘察的项目）。

9.发布公告的媒体

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）、

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://fzdtb.fzggzyjyfw.cn）、

福州地铁官网https://www.fzmtr.com/

上发布。

10.联系方式

招标人： 福州地铁置业有限公司 ；

地址： 福州市仓山区城门镇樟岚车辆基地综合楼A座11层合约招标采购部 ， 邮编： 350018 ；

电话： 0591-86117441 传真： / ；

联系人： 洪工 。

招标代理机构： 福建省招标中心有限责任公司

地址： 福州市鼓楼区洪山园路68号招标大厦C座6层 ， 邮编： 350002 ；

电话： 0591-87538104 传真： / ；

项目负责人： 林腾

联系人： 林腾（项目负责人）、施哲祺 。

招投标行政监督部门名称： 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

邮政编码： /

联系人： /

电话： 0591-83139780

投标保证金银行账号：

开户银行： 以福州市公共资源交易保证金管理系统生成的为准 ；

账户名称： 福州市公共资源交易服务中心 ；

账 号： 以福州市公共资源交易保证金管理系统生成的为准 。

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） 。

