

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 南麓公馆全过程咨询 已由 福州市晋安区发展和改革局 以 闽发改备[2026]A040011号 批准建设，项目业主为 福州建总地产有限公司，建设资金来自 企业自筹，项目出资比例为 100%。招标人为 福州建总地产有限公司，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：南麓公馆全过程咨询

2.2 建设地点：福建省福州市晋安区塔头路北侧，琚尾街周边出让地块五

2.3 计划总投资：

项目总投资240000万元，土建投资61300万元，其他投资178700万元

2.4 建设规模：

土地面积25533平方米,建筑面积约110500平方米（其中地上面积约为97086平方米、地下建筑面积约13414平方米），最高层数：31层。容积率1.0以上、3.2以下(含3.2，其中计容商业建筑面积不多于2000平方米)，建筑密度35%以下(含35%)，建筑高度100米以下(其中住宅建筑高度21米以上)，绿地率30%以上(含30%)，其他建设内容按批准的规范技术指标实施。

2.5 服务期限：

从签订本项目全过程咨询服务合同之日起至本项目竣工验收合格、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

- （1）投资控制目标：满足相关规定，在本项目备案要求的投资范围内；
- （2）进度目标：满足相关规定和本项目全过程各阶段工程咨询服务进度要求；
- （3）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标准；
- （4）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、创建智慧工地。

2.7 标段划分：（如有） / ；

2.8 招标范围：

本项目全过程工程咨询服务包括：设计咨询、工程勘察、工程监理、其他咨询（监测服务）等全过程工程咨询

（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:

包含为满足设计和规范所要求提供工程勘察(初勘及详勘)服务, 查明建设区域的地基土层分布、地下原建筑物基础埋置分布现状及各土层物理力学性质, 完成基础, 以及工程施工、验收、备案所需要的配合服务, 包括收集资料, 现场踏勘, 制订勘察纲要, 进行勘探、取样、试验、工程物探、测试等勘察作业, 施工设备进出场使用及转移、劳务、管理、材料、安装、维护, 场地限制或旧建筑物尚未拆除造成勘察设备需多次拆装产生的搬迁、运输、安装, 在项目实施过程中对桩基、基坑进行造价控制, 编制工程勘察文件, 详细勘察并提交完整的详细勘察报告, 工程审图施工与设计单位、施工单位的配合服务等

☒ 方案设计:

完成本项目红线范围内及可研投资或投资备案估算范围内所有专业的方案设计及深化设计等, 设计成果符合国家规定的设计深度要求及福州市资规局建筑方案、总平、综技术审查要求。配合图审、发改、资规等相关部门建审手续的报批工作

☒ 初步设计:

完成本项目红线范围内及可研投资或投资备案估算范围内所有专业的初步设计、概算编制、设计咨询服务。包括初步设计、初步设计优化等, 设计成果符合国家规定的设计深度要求及福州市资规局建筑方案、总平、综合技术审查要求。配合图审、发改、资规等相关部门建审手续的报批工作

☒ 施工图设计:

包含建筑安装工程、室外总体工程及相关配套设施工程等;其中施工图设计包含基础、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、安防工程、消防工程、人防工程、电梯工程、智能化工程、节能设计、海绵城市、钢结构工程(若有)、附属配套工程、幕墙工程(含幕墙、门窗百叶及栏杆二次深化设计)、立面深化设计(保温、涂料深化设计)、夜景照明、基坑支护设计、装饰装修工程设计(公共区域装修、展示区样板房装修、展示区公区装修、大区批量户型室内装修)、景观、标识专项设计、BIM设计(地下室部分及示范区)等专业工程施工图设计及服务和配合工作, 及项目后续阶段相关配合服务(含建筑、精装、景观等专业示范区及大区施工完毕后拍照及报奖工作、软文推广以及营销宣传配合)等。不含:永久供电、永久供水、燃气。注:机电设计还应考虑如下内容:景观机电预留总量及接驳;精装修区域内需结合精装设计方案机电点位的要求提供机电施工图纸

☐ 其他:

/

。

☐工程造价咨询，包括：

/

。

☐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：

/

。

☒工程监理服务：

包括施工范围内工程项目施工阶段至缺陷责任期的全部监理工作

。

☒其他：

根据相关规范及设计的要求，进行基坑监测、主体结构沉降观测及入户调查等内容，以及招标人就工程项目建设过程中提出的其他咨询

。

（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：

工程设计综合甲级资质或工程设计建筑行业甲级资质或工程设计建筑行业（建筑工程）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：

工程监理综合资质或不低于甲级房屋建筑工程监理资质

；

(3) 其他资格：

建设行政主管部门颁发的且在有效期内的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

。

采用联合体投标的，联合体数量不超过 3 家，应由 承担本项目设计咨询任务的单位 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 ①一级注册建筑师执业资格或②一级注册结构工程师执业资格或③国家注册监理工程师执业资格（房屋建筑工程专业）或④一级注册建造师执业资格证书（建筑工程专业）⑤或国家注册土木工程师（岩土）执业资格证书（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，咨询项目总负责人不可兼任专业咨询服务负责人（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 / （职称或执业资格）。

☒ 勘察咨询负责人：须具备有效的 国家注册土木工程师（岩土）执业资格证书 ，且应是独立投标人或联合体成员中承担勘察咨询任务单位的本单位正式在岗职工（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证书 ，且应是独立投标人或联合体成员中承担设计咨询任务单位的本单位正式在岗职工（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证书 ，且应是独立投标人或联合体成员中承担工程监理任务单位的本单位正式在岗职工（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 / （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： 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“投标人类似业绩”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）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；（2）根据闽建〔2017〕9号文件规定，省外入闽工程监理企业应当按规定通过福建省住房和城乡建设网的“省外入闽工程监理企业信息登记系统”自行如实填报相关信息，并对填报信息的真实性、完整性负责（若投标人为省外入闽工程监理企业应提供承诺书，格式自拟）；（3）其他要求详见招标文件。

。

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 2026-08-03 09:00:00 （北京时间，下同）至 2026-08-31 09:10:00 通过 福州市电子招投标交易系统（<https://fzztb.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： 130000 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）：2026-08-31 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，在合同签订之前提交（具体完整内容详见投标人须知前附表）

8.3 履约担保期限：

自合同协议书签订之日开始至工程竣工验收合格后28天。

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://fzztb.fzsggzyjyfwzx.cn>）、福州市建设工程招标投标信息网（<https://www.fzztb.cn>）

上发布。

10.联系方式

招标人：福州建总地产有限公司

地址：福州市晋安区新店镇东浦路11号建总品牌中心，邮编：350001

电子邮箱：/

电话：0591-83956319，传真：/

联系人：王工



招标代理机构：福建省闽咨造价咨询有限公司

地址：福建省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

项目负责人：邱云锦

联系人：邱云锦、谢绍当、陈必、郑欣、郑文华



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

招投标监督机构名称：福州市晋安区城乡建设局

地址：福州市晋安区福新中路226号榕圣市政大楼7楼

联系电话：0591-83640445

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