招标公告

1.招标条件

本招标项目 临空商贸综合体（农贸市场项目）工程总承包（施工图设计、施工、采购、运营一体化） 已由 福州市长乐区发展和改革局 以 闽发改备[2025]0476 批准建设， 项目业主为 福州三江口建设发展有限责任公司 ， 建设资金来源 企业自筹 ， 招标人为 福州三江口建设发展有限责任公司 ， 委托的招标代理机构为 福建中恒达建设项目管理有限公司 。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 25000 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： 福州新区（长乐区）临空经济区仙宅路南侧，马山路西侧，仙宅支路北侧 ；

2.2 项目建设规模：

14969平方米（计22.45亩）（具体用地面积以土地部门实地测量确定为准），容积率：≤2.0；建筑密度：≤50%；绿地率：≥30%。总建筑面积40142.77平方米，计容面积：29938平方米，共建设8栋单体建筑，包含1栋农贸市场、2栋酒店、5栋商业及配套设施，最大单体建筑面积7942.3，最大单跨跨度8.6米，地上9层，地下1层，地下室建筑面积10204.77平方米，最大建筑高度36米，建设内容及规模以招标人提供的最终通过审查的施工图纸为准。

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：

临空商贸综合体（农贸市场项目）工程总承包（施工图设计、施工、采购、运营一体化）任务。具体内容如下：

①设计范围：包括但不限于单体工程、绿化景观（含优化）、室外总体及附属工程（雕塑、摆设小品等）、基坑支护、暖通、幕墙、智能化（含有线电视桥架及光纤入户）及安防工程、消防工程、永久用电专项设计、永久用水专项设计、燃气设计、环保降噪、标识导示系统、绿色建筑、室外给排水等专业工程设计及相应评审、二次装修、深化设计、室内灯光照明、夜景灯光、电梯（含装饰）设计、交通影响评价、厨房专项、屋面LOGO、LED显示屏等各项专业深化工程以及配合设计文件报批、评审等后续服务。管线接入建筑涉及的接驳设计。北侧车行出入口接驳设计。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。中标人需无条件配合招标人提出的设计方案调整，依据招标人提供的最终方案完成后续施工图深化设计工作。所产生的配合费用，不另行计取。

②施工范围：施工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（含因高差需要施工的挡墙护坡等）、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、现状场地苗木砍伐外运、配合协调解决场地内征迁问题等）、施工排污排水、杆线迁移、管网迁改、地基与基础（含泥浆外运、试桩、基坑支护等）、井点降水、主体工程、装修装饰{二次精装修、室内软装（包括大堂前台、沙发、茶几、窗帘、显示屏及挂画等零星项目；公共卫生间洁具；餐厅厨房设备及家具；会议室桌椅、窗帘等；客房内桌椅床柜、沙发、卫生间洁具、窗帘及毛巾架、挂衣钩零星项目等，具体内容以实际精装设计及发包人意见为准）}、厨房及洗衣房专项、人防工程、幕墙工程、给水排水工程、暖通工程、电气工程（包括但不限于照明动力工程、永久供配电设施工程（含红线外）、永久用水、燃气工程、充电桩、夜景灯光、消防工程、电梯工程、智能化（包括但不限于访客对讲系统、门禁系统、室内安防子系统、背景音乐系统、视频监控系统、停车场出入系统、电子巡更系统、周界报警系统、电梯五方通话系统、信号覆盖系统、能耗及远程抄表系统、光纤入户工程及机房工程等）、抗震支架、屋面LOGO、LED显示屏、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、雨污水管网、室外地面块料铺砖、雕塑及摆设小品、室外绿化种植养护、室外照明工程、给排水管网管线接入小区及涉及的破路与修复等）、北侧车行出入口接驳及涉及的破路与修复等、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、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、海绵城市、环评等专项验收、项目竣工验收、档案馆归档、竣工备案及产权登记。

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)、《福建省电动汽车充电基础设施建设运营管理暂行办法》（闽政办（2016）62号)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，有关费用由承包人自行考虑，不另行列项计取。

③运营范围:本项目共建设8栋单体建筑，包含1栋农贸市场、2栋酒店、5栋商业及配套设施，其中农贸市场及1栋酒店由村镇回购，不在运营范围内，剩余部分进行运营。运营范围包括本项目招标范围内可委托运营的1栋酒店、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（包括但不限于绿化养护、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的费用（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（从项目竣工验收之日起计算）④采购范围：本工程所需全部材料、设备及设施的采购。

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、 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）本项目的最高投标限价165487654元，其中暂定金额25390125元，预备费2721889元。暂定金额包括暂定金额专业工程21310642元，模拟清单不可预见费4079483元。本项目建安费161484569元，施工图设计费1281196元，预备费2721889元，暂定综合单价总金额27660033元

；

2.5 工期要求：总工期或计划开（竣）工日期为 730 ； 其中各关键节点的工期要求为（如有） 设计工期要求：从合同签订之日开始15个日历天内完成桩基施工图审查，80个日历天内完成主体部分图纸（包括桩基及基坑支护、建筑施工图、结构施工图、水电暖施工图、室外景观方案、室外管线综合施工图）并完成主体施工图审查合格，140个日历天内完成剩余施工图设计（包括各专业的深化设计、室外景观等施工图），160个日历天内完成所有施工图审查合格。施工工期要求：从开工令签发之日起算，90日历天内桩基完成，180日历天内完成地下室结构顶板，330日历天内完成主体结构封顶，540日历天内完成外立面及室外工程施工，660日历天内完成精装施工，700日历天内完成竣工验收(含规划、消防、人防、景观、室外总体等全专业工程）。上述工期（总工期及节点工期）已包含节假日引起的停工工期。 以下工作不得延长设计工期：1）发包人或中标人提出的原方案及初设的优化调整（不包含重大方案变更）；2）对审批部门要求及发包人提出的对设计标准的完善工作。 ；

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。（3）材料、设备采购质量标准：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。（4）施工质量标准：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

。

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叁级及以上资质 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建筑工程专业贰级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）或注册监理工程师，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，应具备合格有效的建筑工程专业贰级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 3 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）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

。

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 2026-10-09 12:00:00 至 2026-11-10 09:10:00 通过 福州市电子招投标交易系统（https://fztb.fzsggzyjyfwzx.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；或④电子投标保证保险形式；或⑤电子担保保函形式。

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）： 2026-11-10 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。

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（ggzyfw.fujian.gov.cn和ggzyfw.fj.gov.cn）、福州市建设工程招标投标信息网（https://www.fztb.cn/）、福州市电子招投标交易系统（https://fztb.fzsggzyjyfwzx.cn）

上发布。

10.联系方式

招标人： 福州三江口建设发展有限责任公司

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：陈工

主要负责人或其授权的项目负责人（盖章）：王伟宝

招标代理机构：福建中恒达建设项目管理有限公司

地址：福州市晋安区六一北路92号实发大厦12层，邮编：350000

电子邮箱：/

电话：0591-83665103，传真：/

项目负责人：庄世清

联系人：庄世清、许以震、赵夫燊、钟塬、潘素华

主要负责人或其授权的项目负责人（盖章）：潘素华

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—28201201

招投标监督机构名称：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

联系电话：0591—28201201