

永安市城镇老旧小区改造工程项目（一期）（基础设施部分）（EPC+F+O）

招标公告

1. 招标条件

本招标项目永安市城镇老旧小区改造工程项目（一期）（基础设施部分）（EPC+F+O）（项目名称）已由永安市发展和改革局以永发综[2025]13号批准建设，项目业主为永安市城市建设投资集团有限公司，建设资金来源建设单位多渠道筹集，招标人为永安市城市建设投资集团有限公司，委托的招标代理机构为福建永招咨询有限公司。本项目已完成初步设计及概算批复，项目估算或投资概算40000万元，现对该项目的（EPC+F+O）进行公开招标。

2. 项目概况与招标范围

2.1. 项目建设地点：永安市；

2.2. 项目建设规模：项目总投资约40000万元，其中内容包括燕北街道、燕南街道、燕西街道、燕东街道老旧小区及周边进行基础设施建设和提升。改造内容包括翻修老旧小区破损道路、雨污管网建设、雨污分流、强弱电下地改造、路面硬化、沥青路面浇捣、充电桩建设、增设停车位、智能安防建设、消防设施修复、外立面修缮、屋顶防水、小区广告牌、建设公共卫生设施、添置公共照明、日间照料中心和托幼中心等社区专项服务设施及改建停车场、电力通信下地等基础设施改造。

项目总投资估算金额约40000万元，其中，建筑安装工程费为34986.24万元，基本预备费：1165.05万元，设计费：暂定400万元。

上述建设内容、建设规模、建设标准和投资额均暂定，招标人可根据建设需要、规划要求、项目审批情况等按规定调整项目建设内容、规模和投资额，具体以招标人最终书面确认的图纸及文件为准。

2.3. 招标范围和內容：

(1) 工程类别：房屋建筑工程和市政公用工程；

(2) 招标类型：（EPC+F+O）；

(3) 招标范围和內容：本项目工作内容包括永安市城镇老旧小区改造工程项目（一期）（基础设施部分）的设计、采购、施工及融资、运营的工程总承包任务。具体内容如下：

设计：项目经批复的范围内的施工图设计及后续设计服务（包括但不限于工程施工过程中的设计指导、技术服务）等工作。按照“发包人要求”和有关国家规范、标准，承担本项目范围内的全部设计工作。中标人应按照项目需求，提供施工期间和竣工验收的设计服务，包括但不限于收集资料，现场踏勘，制订设计纲要，进行施工图设计，编制工程设计文件，施工期间派驻现场设计代表、图纸提供等，费用包含在中标合同中。

施工：本招标项目施工图所载明的所有施工内容。（具体以招标人在项目实施过程中正式审批下发的设计施工图纸、有关设计变更通知、工程造价资料所列指的范围、招标文件以及招标人对招标文件的答疑、澄清、修改或补充说明为准，发包人有权根据实际需要调整施工范围进行调整）。

采购范围：项目建筑安装工程所包括的全部工程材料和设备的采购（含运输、保管、安装、调试、培训等）。

融资服务：中标人为招标人提供额度2亿的投资资金，中标人的投资金额的回报为本项目运营内容的收益。

运营服务：中标人负责运营期内项目的包括①停车场、充电桩、物业服务、文化教育、广告牌、智能服务等收入；②涵盖社区服务、商业创新、智慧化等多个领域，注重可持续性与居民需求结合。

注：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：最高投标限价36551.29万元。1、本招标项目的建筑安装工程费为人民币34986.24万元，基本预备费：1165.05万元，设计费：暂定400万元；①下浮幅度值K的取值区间为6%~8%（含6%，不含8%）。投标人应按上述下浮幅度值区间报价，否则投标报价不得分。2、设计费按《工程勘察设计收费管理规定》《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）规定的收费标准的67%计取，其中专业调整系数1.0，工程复杂调整系数1.0，附加调整系数1.0，最高限价不超过400万元。设计费以经审核的施工图预算为计费额计算收费基价，以第三方评审机构审核为准。3、安全文明施工费暂按建筑安装工程费的2.27%计取。

2.5. 工期要求：总工期或计划开（竣）工日期为建设期36个月（含设计周期）；其中各关键节点的工期要求为（如果有）建设期36个月（含设计周期），运营期3年；

2.6. 标段划分（如果有）：/；

2.7. 质量要求：（1）设计：符合现行国家、地方及行业相关设计规范合格标准，能顺利通过施工图审查机构等有关部门的审查，满足施工要求。

（2）施工：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）设备采购及安装质量要求：符合现行国家、地方及行业相关规范要求，且满足发包人要求及工程建设需求。

（4）运营质量要求：符合现行国家、地方及行业相关规范要求。

3. 投标人资格要求

3.1. 本招标项目要求投标人须具备有效的以下资质之一：

（1）设计资质要求：具备建设行政主管部门核发的有效的工程设计综合甲级资质或【同时具备以下①和②资质，①建筑行业甲级及以上设计资质或建筑行业（建筑工程）专业甲级及以上设计资质；②建设行政主管部门核发有效的市政行业（道路工程）专业乙级及以上设计资质或市政行业乙级及以上设计资质；】。

（2）施工资质要求：建设行政主管部门核发的合格有效的不低于二级建筑工程施工总承包资质及不低于二级市政公用工程施工总承包资质及《施工企业安全生产许可证》；换证后的二级建筑工程施工总承包临时资质及二级市政公用工程施工总承包临时资质可用于本项目投标。

3.2 投标人将主体工程设计或主体工程施工进行分包的，应在投标文件中明确具体的分包单位，且其资质应当符合上述设计资质或施工资质要求。

3.3. 投标人拟派出担任本招标项目的项目负责人的资格要求：1 人，应具备合格有效的一级建筑工程专业注册建造师执业资格，或一级注

册建筑师执业资格，或一级注册结构工程师执业资格，且应是投标人本单位正式在岗职工。符合资格要求的项目负责人可兼任本项目的施工负责人或设计负责人，不允许其它岗位人员兼任项目负责人。

注：项目负责人应由联合体牵头人派出。

3.4. 承担主体工程设计任务的投标人（或分包单位）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，应具备建设行政主管部门核发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或土建类专业高级工程师及以上技术职称，且应为主体工程设计单位的本企业在岗人员。

3.5. 承担主体工程施工任务的投标人（或分包单位）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，应具备建设行政主管部门核发合格有效的一级建筑工程专业注册建造师执业资格，并具备有效的安全生产考核合格证书（B 证），且应为主体工程施工单位的本企业在岗人员。

3.6. 投标人“类似工程业绩”数量要求：/；“类似工程业绩”是指：/。

3.7. 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：/；“类似工程业绩”是指：/。

3.8. 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）。

3.9. 其他资格要求：（1）投标人未被暂停投标资格、拟投入本工程的主要人员没有处于违法和违规的从业限制情形。（2）根据闽建筑〔2015〕5号文要求，投标企业因不再符合相应建筑业企业资质标准要求条件被资质许可机关责令限期改正的，企业在整改期间不得以责令限期改正有关的资质参与投标，否则按废标处理。（3）根据闽建筑〔2015〕35号、闽建办筑〔2015〕13号文件规定：省外建筑企业到我省开展建筑活动实行信息登记。省外建筑企业应当登录福建住房和城乡建设网建筑市场综合监管信息平台的相应信息系统，填报企业基本信息和人员信息，并对填报信息真实性、完整性负责。在我省开展建筑活动的省外建筑企业信息以“省外信息登记系统”所登记的信息为准。（4）本招标项目接受联合体投标。联合体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，自愿组成联合体的应由具有招标项目相适应的施工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。①联合体单位总数不超过2家。②联合体各方不得再以自己名义单独投标，也不得组成新的联合体或者参加其他联合体在同一招标项目中投标；③联合体各成员应签订联合体协议书，明确联合体牵头人及联合体成员的分工及各自应承担的职责。联合体中标后，联合体各方应共同与招标人签订合同。

3.10. 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。

3.11. 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。

4. 资格审查办法及评标办法

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，评标办法为综合评估法。

4.2 定标方法：本项目采用“评定分离”方式确定中标候选人。评标委员会推荐合格的入围候选人，合格的入围候选人可按其统一社会信用代码后4位大小排位，不排序，推荐10名（任一名出现多家并列的，视为同一名）合格投标单位入围定标名单，若合格投标人不足10名时，则所有合格投标单位均入围定标名单。由招标人组织定标委员会确定后，推荐中标候选人数量为1人。

5. 招标文件的获取

凡有意参加投标者，请于2025年02月24日 08:00:00（北京时间，下同）至2025年03月02日 18:00:00通过三明市公共资源交易网（<http://smggzy.sm.gov.cn/smwz/>）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新点投标文件制作工具（福建版）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：2025年03月19日 08:30。

6.2. 投标保证金提交的金额：人民币伍拾万元整（¥：500000元）。

6.3. 投标保证金提交的方式：①现金形式②银行电子保函形式③工程担保公司出具的电子担保保函形式④保险公司出具的投标保证电子保函形式⑤年度投标保证金形式。。

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）：2025年03月19日 08:30:00，投标人应在截止时间前通过三明市公共资源交易中心电子交易平台（<http://smggzy.sm.gov.cn/smwz/>）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：为中标合同价的5%

8.2 履约担保形式：履约担保以现金、银行保函、工程保证保险和担保保函等保证形式提交。（具体按明建〔2019〕30号执行、明建〔2021〕35号文执行）。

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90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）、三明市公共资源交易网（<http://smggzy.sm.gov.cn/smwz/>）上发布。

10. 联系方式

招标人：永安市城市建设投资集团有限公司

地址：永安市南山路2号7幢，邮编：366000

电子邮箱：/

电话：13799179857，传真：/

联系人：谢女士

招标代理机构：福建永招咨询有限公司

地址：福建省永安市燕南埔岭路66号4楼，邮编：366000

电子邮箱：fjyzzbd1@163.com

电话：0598-7911977、13159211721，传真：/

联系人：张女士

公共资源电子交易平台名称：三明市公共资源交易网

网址：<http://smgzzy.sm.gov.cn/smwz/>

联系电话：18065792873、0512-58173200、400-998-0000

招投标监督机构名称：永安市住房和城乡建设局

地址：永安市南山路199号

联系电话：0598-3853090

公共资源交易中心名称：永安市公共资源交易中心

地址：永安市燕西街道南翔路2199号（A区五楼）

联系电话：0598-3820290