

广东省工程建设项目招标公告

投资项目代码	2411-440803-17-02-444253		
投资项目名称	东堤老旧街区改造项目(一期)		
招标项目名称	东堤老旧街区改造项目(一期)设计施工总承包及运营(EPC+O)(微利)		
标段(包)名称	东堤老旧街区改造项目(一期)设计施工总承包及运营(EPC+O)(微利)	公告性质	正常
资格审查方式	资格后审		
招标项目实施(交货)地点	湛江市霞山区		
资金来源	专项政府债券筹措，不足部分通过自筹资金解决	资金来源构成	专项政府债券筹措，不足部分通过自筹资金解决
招标范围及规模	东堤老旧街区改造项目(一期)实施部分用地面积约14047.62m ² ，建筑占地面积约7562.74m ² ；整体改造部分，建筑面积约6991.79m ² ，改造内容：部分建筑的结构加固、室内设施修缮(如老旧门窗、楼梯等)更新；传统古建筑立面微改造部分，建筑面积约10780.07m ² ，改造内容：按照建筑原立面及屋面风格进行更新改造；八角楼整体改造建筑面积约964.31m ² ，改造内容：文保修缮后的活化利用，主要为增加墙体及门窗，室内增加卫生间，并进行室内的展览多功能空间的装饰及数字化效果的改造设计；八角楼周边拆除部分建筑面积约2075.77m ² ；同时新建公交站30m、民宿改造及景观塔建筑面积约2009.15m ² 。		
招标内容	设计范围：进行本项目（文物保护部分除外）施工图设计、配合施工图设计审查通过，施工过程设计控制及设计跟踪、工程设计变更、施工现场配合服务、后期采购咨询服务、专业设计配合服务及质量缺陷处理等后续服务。 施工范围：负责本项目全过程施工实施，包工、包质量、包安全生产、包文明施工、包工期、材料采购（施工材料及其他完成项目建设所需材料及物料采购等）及材料检测、直至工程竣工验收、移交、完成结算和保修期工程保修及缺陷责任期的修复等工作。 运营范围：建立高效的管理机制、推动信息化建设、推进招商落地以及负责日常运营维护等。		
工期(交货期)	设计工期：60个日历天。合同签订后经发包人确认60个日历天完成施工图设计，并提交全套施工图设计文件报审。 施工工期：365个日历天（开工时间以监理单位发出的开工令为准，以工程竣工验收通过、承包人递交建设工程竣工验收报告的日期作为实际竣工日。） 运营服务期：本项目运营合作期限为20年，双方可协商延长运营合作期限并签订补充协议。		
最高投标限价	本项目最高投标限价总价为：7727.77万元。其中：建安工程费7445.23万元；设计费132.54万元；首年运营费150.00万元。		
是否接受联合体投标	是		
投标资格能力要求	1、投标人（独立体或联合体各方）须具有独立法人资格，营业执照有效，按国家法律经营。		

2、投标人应具备以下资质证书：

2.1、设计资质：投标人（独立体或联合体设计方）须具备建设行政主管部门颁发的以下（1）~（3）条之一资质要求：

(1) 具备工程设计综合甲级；

(2) 具备建筑行业设计乙级(或以上)资质；

(3) 具备建筑行业（建筑工程）专业乙级(或以上)资质。

2.2、施工资质：投标人（独立体或联合体施工方）同时具备建筑工程施工总承包二级(或以上)和古建筑工程专业承包一级资质，且持有合法有效的安全生产许可证。

3、投标人本项目委派的项目负责人：须为投标人（独立体或联合体施工方）注册人员，具备建筑工程专业一级注册建造师证书，且具备有效的安全生产考核合格证（B证）；从开标之日起不得在两个及两个以上的建设工程项目上担任施工单位项目负责人，包括已中标未开工、已签订合同、项目在建未竣工验收等情况之一（提供承诺函）；提供项目负责人的身份证件（正反面）以及在投标单位缴纳的近三个月（2025年7月、8月、9月）社保证明扫描件（拟派项目负责人的建造师电子注册证书，根据《广东省建设信息中心关于启用新版“广东省建设执业资格注册管理信息系统”的通知》、根据《住房和城乡建设部办公厅关于全面实行一级建造师电子注册证书的通知》的要求，建造师电子注册证书应经建造师本人在个人签名处手写签名。）

4、投标人本项目委派的设计负责人：须为投标人（独立体或联合体设计方）注册人员，具有建筑工程专业一级注册建筑师证书；提供设计负责人的身份证件（正反面）以及在投标单位缴纳的近三个月（2025年7月、8月、9月）社保证明扫描件。

5、投标人（独立体或联合体各方）在“中国执行信息公开网”网站(<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>)中被列入失信被执行人名单的投标人，在国家企业信用信息公示系统(www.gsxt.gov.cn)中被列入严重违法失信企业名单的投标人，均按否决投标处理。（截图上须体现查询时间，查询时间为本项目招标公告发布之日起查询结果有效）

6、本项目只须制作、提交电子版投标文件。投标人须在投标截止时间前取得湛江市公共资源交易系统CA数字证书，并安装手机端APP交易系统。持本企业数字证书使用“投标文件工具”制作电子投标文件，在交易系统参加投标，按时提交电子投标文件（办理企业投标CA数字证书和制作电子投标文件详情请查阅广东省公共资源交易平台（湛江市）。CA数字证书办理咨询电话：0759-3585827，交易系统操作咨询电话：0759-3585867）

7、与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的法人、其他组织或者个人，不得参加投标。投标人不得是本项目的代建单位、项目管理单位、监理单位、造价咨询单位、招标代理单位。单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标，否则，相关投标均无效。

8、根据《住房和城乡建设部 国家发展改革委关于印发房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法的通知》（建市规〔2019〕12号）要求，政府投资项目的项目建议书、可行性研究报告、初步设计文件编制单位及其评估单位，一般不得成为该项目的工程总承包单位。政府投资项目招标人公开已经完成的项目建议书、可行性研究报告、初步设计文件的，上述单位可以参与该工程总承包项目的投标。

9、本次招标接受联合体投标。

注：（1）投标人如为联合体，联合体的家数最多不能超过5家组成的联合体。联合体主办方应以承接施工任务的任意一方为主办方，其余成员均为协办方。联合体整体须满足设计、施工资质要求，且需在联合体协议书中明确约定各方拟承担的工作和责任。联合体各方在同一招标项目中以自己名义单独投标或者参加其他联合体投标的，相关投标均无效。

是否采用电子 招标投标方式	是	获取招标文件的 方式	下载招标文件的 网络地址	广东省公共资源交易 平台（湛江市） https://ygp.gdzfw.gov.cn/ggzy-portal/index.html#/440800/index
			获取纸质招标文 件的方式	无
获取招标文件开始 时间	2025年9月30日 20时00分	获取招标文件截 止时间	2025年10月21日9时30分	
递交投标文件截止 时间	2025年10月21日 9时30分	投标文件递交方 式	投标人应在招标文件规定的时间前，登陆湛江市公共资源交易中心-电子交易系统办理网上投标登记手续，并在递交资格预审文件/投标文件截止时间前，通过湛江市公共资源交易中心-电子交易系统递交电子资格预审/投标文件，按照湛江市公共资源交易中心-电子交易系统关于全流程电子化项目的相关指南进行操作。详见：湛江市公共资源交易中心-电子交易系统操作手册	
开标时间	2025年10月21日 9时30分	开标地点	湛江市公共资源交易中心3号开标室 卡位3	
发布公告媒介	广东省招标投标监管网、广东省公共资源交易平台（湛江市）			
招标人	湛江市霞发城乡发 展有限公司	联系地址	湛江市霞山区龙腾路5号	
招标人联系人	邓伟碧	联系电话	18924250063	
招标代理机构	国义招标股份有限 公司	联系地址	广州市东风东路726号16-18楼	
招标代理联系人	黄钊程、杨春艳	联系电话	0759-2179090	
招标监督机构	湛江市霞山区住房 和城乡建设局	联系电话	0759-2273143	
其他依法应当载明 的内容	详见招标文件			

招标人：湛江市霞发城乡发展有限公司

招标代理机构：国义招标股份有限公司

日期：2025年9月30日