

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 泉州市泉港区公办养老服务能力提升项目全过程咨询服务 已由 泉州市泉港区发展和改革局 以 泉港发改审〔2025〕16 号 批准建设，建设资金来自 超长期特别国债及其他，项目出资比例为 100%。招标人为 泉州市泉港区民政局，发包人为 泉州市泉港区文旅开发有限公司，招标代理机构为 中招国际招标有限公司，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：泉州市泉港区公办养老服务能力提升项目全过程咨询服务

2.2 建设地点：泉州市泉港区

2.3 计划总投资：本项目总投资估算 11346.69 万元，其中工程费用为 9615.10 万元，工程建设其他费用为 1191.26 万元，预备费为 540.33 万元。

2.4 建设规模：项目改造范围包括锦祥社区、龙山社区、荷池社区、新宅社区、陈庄社区、锦塔社区、聚福社区、锦福社区 8 个社区居家养老服务综合体。改造涉及总建筑面积约 25064.33 m²，增设总床位数 731 床，主要建设社区养老服务中心，为老年人提供养老照顾服务（项目建设规模最终以审查通过的施工图纸为准）。

2.5 服务期限：从签订本项目全过程工程咨询服务合同之日起至后续设备工程竣工结算、审计、质量保修期满及竣工财务决算，并办理完竣工资料的存档手续并在建设主管部门备案通过结束之日止。具体要求如下：①工程设计：按福建省现行设计勘察规范工期节点提供相关成果文件，关键设计节点；在合同签订之日起 15 个日历日内提交方案设计成果文件；方案设计审查通过后 30 个日历日内提交初步设计成果文件；初步设计成果文件通过后 50 个日历日内提交施工图设计成果文件；②工程监理：监理工作进度与施工进度同频，应按施工合同工期及节点目标严格实施监理服务。③造价咨询服务：30 个日历日内完成编制或审核工作。④招标代理服务：满足项目建设需求；⑤其他咨询服务：各子项满足项目建设需求。

2.6 项目管理目标：

(①本项目投资控制目标：满足相关规定，经委托人认可的经批复后的概算范围内；②本项目进度目标：满足相关规定、招标文件及招标人要求；③本项目质量目标：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本项目安全文明目标：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，建立安全文明施工现场。

2.7 标段划分：(如有) /

2.8 招标范围：工程勘察设计咨询服务、工程监理服务、工程造价咨询、招标代理服务(工程招标采购咨询、工程施工招标代理、材料设备采购招标代理)、其他咨询服务

(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：_____ / _____。

☒ 方案设计：完成本项目红线范围内及可研投资估算范围内所有项目的方案设计。

☒ 初步设计：完成本项目红线范围内及可研投资估算范围内所有项目的初步设计。

☒ 施工图设计：完成本项目红线范围内及可研投资估算范围内所有项目的施工图设计。

☒ 其他：勘察设计咨询：优化勘察设计服务工作大纲、施工图审核及优化。

☒ 工程造价咨询，包括：包括但不限于工程量清单编制、工程施工图预算

编制、技术经济指标分析、计量、询价、设计变更或因设计变更导致返工的工程量及单价的审核、现场签证单价与工程量的审核、配合工程结算审核及各阶段相关部门审核。

☒ 工程招标采购咨询，包括：完成项目的招标采购工作，并在招标代理过程中为招标人提供与现行招投标相关的法律、法规及规定的咨询服务。

☐ 工程监理招标代理：_____/_____。

☒ 工程施工招标代理：完成项目的施工招标工作，并在招标代理过程中为招标人提供与现行招投标相关的法律、法规及规定的咨询服务。

☒ 材料设备采购招标代理：完成项目所需的永久材料设备采购招标工作，并在招标代理过程中为招标人提供与现行招投标相关的法律、法规及规定的咨询服务。

☐ 其他：_____/_____。

☐ 施工项目管理：_____/_____。

☒ 工程监理服务：本项目施工范围内工程项目施工阶段、竣工结算阶段、质量保修阶段、缺陷责任期等全过程监理服务，包括建立项目监理规划和实施方案、进度管理、质量管理、工程变更、信息和合同管理、协调有关单位之间的工作关系、工程验收策划与组织、分部分项工程、单位工程验收、竣工资料收集与整理、工程质量缺陷管理等内容的全部监理工作。

☒ 其他咨询服务：包括①施工图审查；②房屋测绘；③鉴定评估；④消防检测。以上4项第三方咨询服务包含在本次招标范围内，日后需要增加其他咨询服务的由招标人（发包人）另行委托。

（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：_____/_____。

2.9 本招标项目最高投标限价：492.1228 万元。

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：具备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乙级及以上资质或工程设计建筑行业（建筑工程）专业乙级及以上资质；（若为联合体参与投标的，联合体中负责设计任务的成员须满足本条款要求）；

(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：具备建设行政主管部门核发有效的工程监理综合资质或房屋建筑工程监理乙级及以上资质；（若为联合体参与投标的，联合体中负责监理任务的成员须满足本条款要求）；

(3) 其他资格：_____/_____。

采用联合体投标的，联合体数量不超过 3 家，应由 监理任务的单位 为牵头人，且项目管理咨询（如有）应当由 联合体牵头人 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：须具备有效的国家注册监理工程师执业资格（房屋建筑工程专业）及【工程类或工程经济类】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_____/_____。

☐ 勘察咨询负责人：须具备有效的_____/_____。

☒ 设计咨询负责人：须具备有效的一级注册建筑师执业资格，且必须为独立投标人或联合体成员承担设计任务的企业在岗人员。

☒ 工程监理负责人（项目总监理工程师）：须具备有效的房屋建筑工程专业国家注册监理工程师执业资格，且必须为独立投标人或联合体成员承担监理任务的企业在岗人员。

☐ 造价咨询负责人：_____/_____。

☐ 其他咨询负责人：须具备有效的_____/_____。

3.3 投标人“类似业绩”数量要求：___/___；“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：___/___；“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：根据福建省住房和城乡建设厅办公室印发的《关于进一步做好招投标领域强制要求中标企业在本地设立分（子）公司行为整治工作的通知》（闽建办筑函[2021]10号）文件的规定：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、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 2025 年 12 月 12 日 08 时 00 分 00 秒（北京时间，下同）至 2025 年 12 月 17 日 23 时 59 分 59 秒通过 泉州市公共资源交易信息网

(<http://ggzyjy.quanzhou.gov.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 海迈电子标书软件最新版本 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：投标截止时间之前到账。

6.2 投标保证金提交的金额：人民币玖万元整（¥90000）。

6.3 投标保证金提交的方式：①投标人符合泉发改规[2024]5号文规定的可以

免缴投标保证金。采用免缴投标保证金形式的，须提交加盖投标人单位电子印章的《免缴投标保证金承诺函》(格式见第七章)，作为资格商务文件的组成部分，否则资格审查不合格；②本项目（标段）投标截止时仍被列为招投标重点监管对象的投标人，仅限于使用现金形式提交。招投标重点监管对象名单通过福建省公共资源交易电子行政监督平台查询。

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 年 1 月 4 日 10 时 00 分 00 秒，投标人应在截止时间前通过泉州市公共资源交易信息网（网址：

<http://ggzyjy.quanzhou.gov.cn>）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 10%

8.2 履约担保形式：具体详见投标须知前附表

8.3 履约担保期限：具体详见投标须知前附表

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）、泉州市公共资源交易信息网（<http://ggzyjy.quanzhou.gov.cn>）上发布。

10. 联系方式

招 标 人：泉州市泉港区民政局 发 包 人：泉州市泉港区文旅开发有限公司

地 址：福建省泉州市泉港区山腰街道汾阳街 109 号，邮编：362300

电子邮箱： /

电 话：13123113028，

传真： /

联 系 人：何先生

招标代理机构：中招国际招标有限公司



源孙
印宏

地址：北京市海淀区学院南路62号院1号楼6层 邮编：100081
(601-615室)、9层(903-915室)，

电子邮箱： /

电 话：13850725512，

传真： /

联 系 人：林辉清

公共资源电子交易平台名称：泉州市公共资源交易信息网

网 址：http://ggzyjy.quanzhou.gov.cn

联系电话：0595-22135508

招投标监督机构名称：泉州市泉港区住房和城乡建设局

地 址：福建省泉州市泉港区祥云南路 2019 号

联系电话：0595-87773896

公共资源交易中心名称：泉州市泉港区公共资源交易中心

地 址：泉州市泉港区驿峰中路泉州市泉港区行政服务中心

联系电话：0595-68110055