

招标公告

1. 招标条件

本招标项目 海丝先行区泉港枢纽中心示范区开发项目（项目名称） 已由泉港区发展和改革局（项目审批、核准或备案机关名称）以 闽发改备【2024】C040381（批文名称及编号） 批准建设，项目业主为 泉州市泉港区域置业有限公司，建设资金来源 多渠道筹集，招标人为 泉州市泉港区域置业有限公司，委托的招标代理机构为 中招国际招标有限公司。本项目已完成 项目备案，项目估算或投资概算 580286.60 万元，现对该项目的 投建营一体化 进行公开招标。

2. 项目概况与招标范围

2.1. 项目建设地点：泉州市泉港区；

2.2. 项目建设规模：拟新建总建筑面积约 712334.3 m²，其中地上建筑面积 616865.1 m²，地下建筑面积 95469.2 m²，主要包括大型农贸市场（含农贸市场建筑、冷链物流用房、办公生活配套建筑等）、安保服务中心、综合能源站、标准化园区、安商房、综合运营服务中心、研发孵化中心、文教园、幸福家园服务中心、电商交易中心、酒店、商超等。新建园区配套道路 19 条，道路总长约 10.183km。新建公共停车场两处，共设置机动车停车位 460 个。绿化景观提升面积约 249700 m²。对片区范围内建设工程涉及地块进行场地平整，共涉及土石方量约 3096614m³。并对片区范围内的电力线缆进行落地迁改，共涉及迁改电力线缆长度约 5149m。站南一路及部分绿化区域位于铁路线路安全保护区范围内。建设内容主要包括建筑工程、道路工程、停车场工程、绿化工程、场地平整工程、电力管线缆化下地改造工程、铁路安全范围内防护工程等。

本项目拟采用“城镇边界范围内一次性开发，子项目分阶段实施”方式对海丝先行区泉港枢纽中心示范区开发项目城镇开发边界范围内共计约 2980 亩土地进行综合开发。项目拟分一、二、三阶段进行实施，其中一阶段为泉港区农产品批发市场及配套基础设施建设项目，二阶段为海丝先行区泉港枢纽中心示范区城

中村改造及配套基础设施建设项目、三阶段为海丝先行区泉港枢纽中心示范区综合配套建设项目。

2.3 项目投资规模：本工程估算总投资为 580286.6 万元，其中工程费用为 431286.9 万元，工程建设其他费为 81192.1 万元，基本预备费为 40998.3 万元，建设期利息 26809.2 万元。

项目拟分一、二、三阶段进行实施，一阶段预计总投资 236109.4 万元，其中工程费用 162610.2 万元，工程建设其他费用 45909.4 万元，基本预备费 16681.6 万元，建设期利息 10908.3 万元；二阶段预计总投资 111270.3 万元，其中工程费用 80010.8 万元，工程建设其他费用 18257.3 万元，基本预备费 7861.4 万元，建设期利息 5140.6 万元；三阶段预计总投资 232906.9 万元，其中工程费用 188665.9 万元，工程建设其他费用 17025.4 万元，基本预备费 16455.3 万元，建设期利息 10760.3 万元。

2.4. 招标范围和内容：

(1) 工程类别：房屋建筑及市政工程；

(2) 招标类型：投建营一体化；

(3) 招标范围和内容：项目拟将一、二、三阶段整体打包，一次性通过公开程序招标确定有实力的综合开发合作单位。项目一阶段为工程总承包(含勘察、设计、采购、工程施工、产业招商)；项目二、三阶段为投融资(股权合作)、工程总承包(含勘察、设计、采购、工程施工、产业招商及产业运营)。其中具体建设具体内容如下：

一阶段建设内容：拟新建总建筑面积约 261402.0 m²，其中地上建筑面积 235226.7 m²，地下建筑面积 26175.3 m²，主要包括大型农贸市场(含农贸市场建筑、冷链物流用房、办公生活配套建筑等)、标准化园区、研发孵化中心等。新建园区配套道路 8 条，道路总长约 3.829km。新建公共停车场两处，共设置机动车停车位 460 个。对片区范围内建设工程涉及地块进行场地平整，共涉及土石方量约 3096614m³。并对片区范围内的电力线缆进行落地迁改，共涉及迁改电力线缆长度约 5149m。

二阶段建设内容：拟新建总建筑面积约 201036.5 m²，其中地上建筑面积 167863.7 m²，地下建筑面积 33172.8 m²，主要包括安保服务中心、综合能源站、安商房等建筑物。

三阶段建设内容：拟新建总建筑面积约 249895.8 m²，其中地上建筑面积 213774.7 m²，地下建筑面积 36121.1 m²，主要包括文教园、综合运营服务中心、幸福家园服务中心、电商交易中心、酒店、商超等。新建园区配套道路 11 条，道路总长约 6.355km。绿化景观提升面积约 249700 m²。

招商服务内容：引入总投资达到 50 亿元的项目落地本项目。落地的方式包括购买本项目的标准厂房和租赁。上述 50 亿元的总投资中，固定资产投资（固定资产投资指不动产、装修、设备投资的总和）不低于 30 亿元，且引入项目方的亩均投入强度不低于 270 万元/亩、亩均税收不低于 20 万元/亩。

产业策划咨询内容：产业策划及控规调整建议（包括但不限于产业园区发展规划、产业园区发展环境分析、产业园区需求分析、产业园区战略定位、产业园区的功能与空间布局、产业园区建设经营模式、产业园区建设发展措施等），并向发包人提供正式的产业策划报告。

项目运营管理内容：对园区入驻企业提供科学、合理的管理及服务，提供园区物业管理服务、企业经营与管理咨询、固定资产及设备设施维护维修等。

2.5. 最高投标限价或其计算方法：本项目投标报价费用由勘察费、设计费、建安费、投资收益年化率、产业策划咨询服务费及招商咨询服务费等费用报价。勘察费、设计费、产业策划咨询服务费投标报价采用固定报价，其中勘察费下浮 55%、设计费下浮 40%、产业策划咨询服务费 98 万元；投资收益年化率投资收益年化率须在 0%（不含）~5.03%（含）；建安费总价投标报价下浮率须在 6%（含）~10%（不含）之间；招商咨询服务费报价区间需在 560 万（含）~860 万元（含）。否则其投标将被否决。

2.6. 工期要求：本项目合作期限暂定 13 年考虑，含建设期 3 年、合作运营期 7 年、独立运营期 3 年（合作运营期满后启动）。

2.7. 标段划分（如果有）：___/___；

2.8. 质量要求：项目股权合作须满足招标人及招标文件要求；勘察设计符合现行国家、行业和地方勘察设计技术规范和规程、技术标准的规定，勘察设计成果文件须能通过相关行政主管部门及施工图审查机构审查；工程建设符合《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）合格标准及国家、行业及地方相关施工验收规范合格标准，装配式建筑须按《福建省装配式建筑评价管理办法

(试行)》(闽建(2020)4号及《泉州市住房和城乡建设局关于印发〈装配式建筑评价工作指引(试行)〉(2021版)的通知》(泉建筑(2021)75号)的规定通过建设行政主管部门的装配式建筑认定;采购及安装质量必须符合招标人要求及有关
部门制定的质量规范要求;招商运营应满足招标人及绩效考核要求。

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:

(1) 勘察资质要求: 具备建设行政主管部门核发有效的工程勘察综合类甲级资质; 或不低于工程勘察专业(岩土工程)甲级资质;

(2) 设计资质要求: 具备建设行政主管部门核发有效的工程设计综合类甲级资质; 或同时具备: ①不低于市政行业甲级工程设计资质或市政行业(燃气工程、轨道交通工程除外)设计甲级工程设计资质、②建筑行业甲级工程设计及以上资质、③铁道行业乙级工程设计及以上资质;

(3) 施工资质要求: 同时具备建设行政主管部门核发有效的: ①建筑工程施工总承包一级及以上资质、②市政公用工程施工总承包一级及以上资质、③铁路工程施工总承包二级及以上资质; 和《施工企业安全生产许可证》。

3.2 本次招标接受联合体投标。联合体投标的, 应满足下列要求:

本次招标接受联合体投标, 但联合体成员总数不超过4家(含联合体牵头人), 参加联合体的各成员不得再以自己的名义单独投标, 也不得同时参加两个及以上的联合体投标, 否则, 评标委员会应当否决其投标; 联合体各成员应签订联合体协议书, 明确联合体各方应承担的职责; 联合体各方均应具备其所承担招标项目的工作内容的相应资质条件, 承担相同承包内容的专业单位所组成的联合体的, 按照资质等级较低的单位确定资质等级。

3.3. 投标人拟派出担任本招标项目的项目总负责人的资格要求: 1人, 具有合格有效的建筑工程或市政公用工程专业一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, 且应是承接本项目主体工程施工任务单位的正式在职职工。项目总负责人可兼任本项目的施工负责人(市政/建筑/铁路), 但应满足其资格要求, 不允许除施工负责人外的其他岗位人员兼任项目总负责人。

3.4. 投标人拟派勘察负责人的资格要求：1人，应具备建设行政主管部门核发的合格有效的注册土木工程师（岩土）执业资格，且应是承接本项目主体工程勘察任务单位的正式在职职工。

3.5. 投标人拟派设计负责人的资格要求：1人，应具备建设行政主管部门核发的合格有效的一级注册建筑师或工程类高级工程师及以上职称，且应是承接本项目主体工程设计任务单位的正式在职职工。

3.6. 投标人拟派施工负责人（建筑）的资格要求：1人，具有合格有效的一级建筑工程专业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，且应是承接本项目主体工程施工任务单位的正式在职职工。

3.7. 投标人拟派施工负责人（市政）的资格要求：1人，具有合格有效的一级市政公用工程专业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，且应是承接本项目主体工程施工任务单位的正式在职职工。

3.8. 投标人拟派施工负责人（铁路）的资格要求：1人，具有合格有效的一级铁路工程专业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，且应是承接本项目主体工程施工任务单位的正式在职职工。

3.9. 投标人“类似工程业绩”数量要求： / ；“类似工程业绩”是指： / 。

3.10. 投标人拟派出担任本项目的项目总负责人“类似工程业绩”数量要求： / ；“类似工程业绩”是指： / 。

3.11. 其他资格要求：

3.11.1 根据《关于工程勘察单位设立土工试验室有关问题的通知》（闽建办科(2018)16号）文件规定，在福建省参加投标的工程勘察单位（包括以联合体形式参与投标的工程勘察单位），应在我省设立与招标项目相适应的土工实验室和技术人员，以保证勘察结果的真实、准确和可靠。（提供福建省内建设行政主管部门出具的证明材料的扫描件或网页截图）。

3.11.2 投标人没有处于被责令停业，财务被接管、全部冻结、破产状态；投标人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单及“国家企业信用信息公示系统”网站(www.gsxt.gov.cn)严重违法失信企业名单（黑名单）。

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 定标方式：采用评定分离方式确定中标人。

5. 招标文件的获取

凡有意参加投标者，请于 2024年11月16日08时00分00秒（北京时间，下同）至 2024年11月21日23时59分59秒通过泉州市公共资源交易信息网(网址：<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（如为联合体投标，仅需联合体牵头人按要求操作即可）。本招标项目电子招标文件使用“海迈电子标书制作软件”最新版（电子招标文件编制工具软件名称及版本号）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：2024年12月9日10时00分前。汇到招标人指定帐户，且须一次性一次汇款到指定帐户。未按规定缴交投标保证金者视为自动弃权。

6.2. 投标保证金提交的金额：50万元人民币。

6.3. 投标保证金提交的方式：具体详见投标人须知前附表。

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）：2024年12月9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（如为联合体投标，仅需联合体牵头人按要求递交即可）；

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：详见合同条款约定

8.2 履约担保形式：详见合同条款约定

8.3 履约担保期限：详见合同条款约定

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：泉州市泉港区城建置业有限公司

地址：福建省泉州市泉港区山腰街道锦祥社区南山中路 19-12 号

邮编：362300

电话：0595-87989229

联系人：廖先生

招标代理机构：中招国际招标有限公司

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

邮编：100081

电话：13850725512

联系人：游连阁、唐高添

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、22135505

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：福建省泉州市泉港区祥云南路 2019 号

联系电话：0595-68110055

