

顺义区仁和镇河南村集体土地建设租赁住房项目工程总承包（建筑师负责制）招标公告

（招标编号： ）

一、招标条件

本招标项目 顺义区仁和镇河南村集体土地建设租赁住房项目工程总承包（建筑师负责制） 已由 北京市发展和改革委员会 以 北京市发展和改革委员会关于顺义区仁和镇河南村集体土地建设租赁住房项目核准的批复 批准建设，招标人为 北京顺毓通房地产开发有限公司 ，投资额为 55400 万元，建设资金来自 国有企业自筹资金 ，项目出资比例为 100% 。项目已具备招标条件，现进行公开招标。

二、项目概况和招标范围

本次招标项目的建设地点：北京市 顺义区 顺义新城 0801 街区

规模：地上建筑规模： 约 54120.3 平方米 ；地下建筑规模： 约 21401.3 平方米 ；建筑面积： 75521.6 m² ；建筑高度： 35.68 米 ；长度： 0 m ；

招标范围： 本项目采用建筑师负责制下的 EPC（工程总承包）发包。招标范围为：本项目为装配式建筑，拟采用工程总承包方式发包，投标人按照发包人约定的标准、规范、工程的功能、规模、考核目标和竣工日期等要素，完成本项目相应用地规划许可红线范围（具体四至范围：东至顺宁路，南至港馨北街，西至港馨中路，北至石园南大街）以内的所有工程设计、采购、施工（地基与基础（不含土护降）、主体结构、建筑装饰装修、屋面工程、建筑给水、排水及采暖、通风与空调、建筑电气、建筑智能化、建筑节能、电梯及红线内室外工程等，含竣工试验、竣工后试验、交付，并在缺陷责任期及保修期内维修其任何缺陷和质量问题）、试运行、竣工备案等实施全过程的工程总承包工作；承包人对本工程的质量、安全、进度、功能、成本全面负责；并提供相关所需服务。包括本工程的设计、总体策划以及实施组织管理的策划和具体工作 ；招标内容： 设计 。

三、投标人资格要求

投标人需具备： 建筑行业（建筑工程）专业设计甲级及以上与建筑工程施工总承包资质三级及以上 。

本次招标项目：**接受** 联合体投标。联合体投标的，应满足下列要求：

（1）联合体各方必须签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方的权利义务；（2）联合体各方不得再以自己名义单独或加入其他联合体在本招标项目中参加投标；（3）联合体各方根据联合体协议书约定的分工内容认定企业资质，须具有满足招标公告要求的资质及业绩等；（4）联合体各方就本工程承担连带责任；（5）联合体成员总数不能超过 2 家；（6）联合体必须指定牵头人，牵头人应为设计方，设计方设计负责人（责任建筑师）为项目设计总负责人，牵头人接受委托并代表所有联合体成员负责投标和合同实施签订阶段的主办、协调工作，并应当向招标人提交由所有联合体成员法定代表人签署的授权书；联合体投标时，按招标文件要求在规定部位加盖联合体各方企业公章和法定代表人或委托代理人签字或盖章（除联合体各方营业执照，资质证书、自有人员、业绩等资料）；（7）联合体组成后不得变化。

四、是否有投标补偿

是否有投标补偿：**否**。

五、招标文件的获取

获取时间：**2024-06-21 09:00:00 至 2024-06-26 17:00:00**

获取地点：**使用数字身份认证锁登录北京市公共资源综合交易系统（网址：<https://zhjy.bcactc.com/zhjy/>）获取文件地址并保存获取文件地址回执。未注册的投标人请先在北京市公共资源综合交易系统按注册操作说明进行注册并绑定数字证书。**

文件售价：**400** 元。

六、投标文件的递交

递交截止时间：**2024-07-11 15:00:00**

递交方式：**现场递交文件**

递交地址：**北京市 丰台区 西三环南路 1 号(六里桥西南角)北京市政务服务中心五层开标室**

七、其他公告内容

公告说明：**1.本次招标采用资格后审方式，不限制投标单位名额。 2.招标公告中的具体内容以附件“顺义区仁和镇河南村集体土地建设租赁住房项目工程总承包（建筑师负责制）招标公告”内容为准。 3.投标文件提交及评标地址**

（北京市公共资源交易综合分平台）：北京市政务服务中心五层（北京市丰台区西三环南路1号，联系电话：89151361）。

八、联系方式

招 标 人：北京顺毓通房地产开发有
限公司

招标代理机构：北京新天屹工程管理
有限公司

地 址：北京市顺义区仁和镇林河
南大街9号院9号楼2层253室

地 址：北京市石景山区玉泉
路59号院2号楼燕保大厦10层

联 系 人：王工

联系 人：于向楠

电 话：010-69406866

电 话：18500540608

电子邮件：/

电 子 邮 件：/

2024年06月21日

[返回](#)

附件：

顺义区仁和镇河南村集体土地建设租赁住房项目工程总承包（建筑师负责制） 招标公告

1. 招标条件

本招标项目顺义区仁和镇河南村集体土地建设租赁住房项目工程总承包（建筑师负责制）已由北京市发展和改革委员会（项目审批、核准或备案机关名称）以北京市发展和改革委员会关于顺义区仁和镇河南村集体土地建设租赁住房项目核准的批复、京发改（核）（2022）181号（批文名称及编号）批准建设，项目建设单位为北京顺毓通房地产开发有限公司，建设资金来自企业自筹（资金来源），项目出资比例为100%，招标人为北京顺毓通房地产开发有限公司，招标代理机构为北京新天屹工程管理有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目进行公开招标，采用资格后审审查方式，特邀有兴趣的潜在投标人参与投标。

2. 项目概况与招标范围

2.1 本项目的建设地点：顺义区顺义新城 0801 街区。

2.2 本项目的建设规模：总建筑面积约 75521.6 平方米，其中地上建筑面积约 54120.3 平方米，地下建筑面积约 21401.3 平方米；建筑最高度 35.68 米，合同估算价约 43855 万元。

2.3 本项目采用建筑师负责制下的 EPC（工程总承包）发包。招标范围为：本项目为装配式建筑，拟采用工程总承包方式发包，投标人按照发包人约定的标准、规范、工程的功能、规模、考核目标和竣工日期等要素，完成本项目相应用地规划许可红线范围（具体四至范围：东至顺宁路，南至港馨北街，西至港馨中路，北至石园南大街）以内的所有工程设计、采购、施工（地基与基础（不含土护降）、主体结构、建筑装饰装修、屋面工程、建筑给水、排水及采暖、通风与空调、建筑电气、建筑智能化、建筑节能、电梯及红线内室外工程等，含竣工试验、竣工后试验、交付，并在缺陷责任期及保修期内维修其任何缺陷和质量问题）、试运行、竣工备案等实施全过程的工程总承包工作；承包人对本工程的质量、安全、进度、功能、成本全面负责；并提供相关所需服务。包括本工程的设计、总体策划以及实施组织管理的策划和具体工作。具体内容如下：

2.3.1 本工程设计范围包括以下工作内容：承包人在发包人提供本工程已获批准的“多规合一”会商意见及主要技术经济指标、方案设计、初步设计的基础上完成施工图设计、深化设计管理、后续服务（含竣工图等）工作及发包人提出的其它服务内容。根据发包人确认

的施工图编制、应用 BIM 技术辅助设计并提交 BIM 成果及模型等。包括但不限于本工程建设用地规划许可红线范围内的建筑工程及构筑物相关的建筑、结构、装饰装修以及安装工程的相关专业的设计、地基与基础、主体结构、装饰装修以及安装工程等相关专业的设计（电气工程、给排水及采暖工程、通风与空气调节、红线内供电、弱电智能化（含人脸识别系统、监控安防系统（符合“多规合一”平台初审意见关于平安社区的要求）、楼宇对讲系统、应急求助系统、门禁控制系统、电子巡更系统、停车场管理系统、五方对讲系统、机房工程、信息网络工程）、消防系统、室内管线综合、安防、通信、有线电视、防雷、电梯工程、抗震支架工程、太阳能光伏电工程（预留条件）、燃气系统、热力系统、泛光照明系统等），停车设备设施安装工程设计（达到停车运营标准），室外小市政工程设计（道路、园路、管线综合、消防及构筑物等设计）、绿化景观设计、电动自行车充电车棚、人防设计、燃气工程、供电工程、热力工程（集中供暖）及按国家规范要求的场区无障碍设计等、招标采购管理和合同管理、对专业工程深化设计进行审核等工程设计工作。

2.3.2 本工程采购包括装配式构件、装配式装修、幕墙及门窗、电梯及安装工程各系统的设备等采购。

2.3.3 本工程施工包括以下工作内容：地基与基础（不含土护降）、主体结构、建筑装饰装修、屋面工程、建筑给水、排水及采暖、通风与空调、建筑电气、建筑智能化、建筑节能、电梯及红线内室外工程等，具体包括不限于渣土及清运、地基处理（基础 CFG 桩、抗浮桩及检测，不含土护降工程）、地基与基础、桩间土清理（含土护降施工预留土方）、土方回填、主体结构、装饰装修（含保租房部分装配式装修）、屋面、电气、给排水及采暖、通风空调、消防、弱电（综合布线系统、视频监控安防系统（符合“多规合一”平台初审意见关于平安社区的要求）、可视对讲系统、五方对讲系统、信息发布系统、UPS 供电系统、电子巡更系统、门禁系统、停车管理系统、管理中心、人脸识别、信息网络工程）、电梯工程、人防工程、停车库设备设施安装工程、燃气工程、热力工程、太阳能光伏工程（预留条件）、泛光照明工程（含配套商业楼栋泛光照明）、供电工程、有线电视工程、室外小市政工程及相关专业系统工程、信报箱安装工程、标识牌制作安装（包含楼牌、单元牌、景观标识、导示系统、交通标识等）、绿化景观工程（景观小品制作施工含雕塑、桌椅等）、电动自行车充电车棚，及按国家规范要求的场区无障碍等工程及全装修样板间搭建并通过专家及竣工验收，承包人施工范围还应包含《发包人要求》和承包人设计的全部范围。除特殊约定外，承包人施工范围包括其设计的全部内容。如符合《保障性住房设计方案评审工作规程》要求的样板间在临设部分搭建，在竣工后应由承包人负责拆除。应用 BIM 全过程实施技术辅助施工并提交

BIM 成果。

2.3.4 试运行包括电气安装系统调试、智能化工程系统调试、消防工程系统调试、采暖工程系统调试、供电工程系统、安防系统、平安社区系统调试。

2.3.5 协助招标人完成“多审合一”的审查工作，协助招标人办理乡村规划许可（如有）、施工许可、竣工验收及竣工备案（含消防、人防等备案）、竣工测量等。

2.3.6 以上范围最终以招标文件（含招标答疑、澄清文件）、经审定的设计图纸、内容及工程总承包合同为准（且包括发包人发出的与本工程有关的一切文件）。发包人有权对实施项目的施工范围进行调整，发承包双方经协商一致后进行调整。

2.4 本项目的计划工期：790 日历天，其中设计工期 90 日历天；施工工期 700 日历天。承包人应充分考虑未来三年国家及北京市、区重大活动及环保要求带来的停工等影响对工期延长的风险。

2.5 其他：本项目执行建筑师负责制。即参照《北京市规划和自然资源委员会关于印发〈北京市建筑师负责制试点指导意见〉的通知》（京规自发【2021】28 号）、《北京市建筑师负责制项目应用指南》（京规自发【2022】166 号）及相关配套文件精神，明确责任建筑师为设计团队的总负责人，并负责组建设计团队，接受招标人委托，代表招标人对项目建设过程和建筑产品的总体质量和品质进行监督，对建筑师负责制的实施情况负总责。结合本项目情况服务范围包含工程设计、招标采购管理和合同管理三部分内容。具体内容详见招标文件第二章“投标人须知前附表”附件：建筑师服务内容清单。

3. 投标人资格要求

3.1 本次招标要求投标人须具备如下资质条件：

3.1.1 企业资质要求：具有独立法人资格，企业需具备建筑行业（建筑工程）专业设计甲级（含）以上资质以及建筑工程施工总承包三级（含）以上资质；如投标人为联合体形式时，联合体企业需具备建筑行业（建筑工程）专业设计甲级（含）以上资质以及建筑工程施工总承包三级（含）以上资质，并提供联合体协议书（应明确分工约定）。

3.1.2 近年类似项目业绩要求：

具有 1 项 6 万平方米（含）以上住宅类项目的设计业绩或工程总承包业绩（工程总承包业绩不可作为设计业绩或施工业绩）。

3.1.3 项目经理资质要求：

（1）应具有建设行政主管部门颁发的国家一级注册建筑师注册证书（注册单位与投标

人一致)；或建筑工程专业二级(含)以上建造师执业资格证书、注册证书(注册单位与投标人一致)；

(2) 工程总承包项目经理不得同时在两个或者两个以上工程项目担任工程总承包项目经理、施工负责人(施工总承包项目经理)；

(3) 在负责过的设计业绩中作为设计负责人或责任建筑师至少负责过 1 项 6 万平方米(含)以上住宅类项目的设计业绩，或在负责过的工程总承包业绩中作为项目经理至少负责过 1 项 6 万平方米(含)以上住宅类项目的工程总承包业绩，工程总承包业绩不可作为设计业绩或施工业绩。

3.1.4 设计负责人(责任建筑师)资质要求：

(1) 应具有建设行政主管部门颁发的一级注册建筑师注册证书(注册单位与投标人一致)；

(2) 在负责过的业绩中作为设计负责人或责任建筑师至少负责过 1 项 6 万平方米(含)以上住宅类项目的设计业绩(工程总承包业绩不可作为设计业绩)。

3.1.5 施工负责人资质要求：

应具有建设行政主管部门颁发的二级(含)以上建造师执业资格证书、注册证书(注册单位与投标人一致)(建造师专业类别为建筑工程、持有安全生产 B 本且有效)，且在确定中标人时未担任其他在建工程的项目经理。

3.1.6 说明：在满足资格条件的前提下项目经理可兼任设计负责人(责任建筑师)或施工负责人，但设计负责人(责任建筑师)与施工负责人不能为同一人。

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：

(1) 联合体各方必须签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方的权利义务；

(2) 联合体各方不得再以自己名义单独或加入其他联合体在本招标项目中参加投标；

(3) 联合体各方根据联合体协议书约定的分工内容认定企业资质，须具有满足招标公告要求的资质及业绩等；

(4) 联合体各方就本工程承担连带责任；

(5) 联合体成员总数不能超过 2 家；

(6) 联合体必须指定牵头人，牵头人应为设计方，设计方设计负责人(责任建筑师)为项目设计总负责人，牵头人接受委托并代表所有联合体成员负责投标和合同实施签订阶段的主办、协调工作，并应当向招标人提交由所有联合体成员法定代表人签署的授权书；联合体投标时，按招标文件要求在规定部位加盖联合体各方企业公章和法定代表人或委托代理人

签字或盖章（除联合体各方营业执照，资质证书、自有人员、业绩等资料）；

（7）联合体组成后不得变化。

4. 信誉要求

4.1 本次招标采用失信被执行人否决性（限制性/否决性）惩戒方式。

4.2 被警示为施工安全风险企业情况

施工安全风险企业是指因发生各类事故（亡人、火灾、挖断管线）或施工扬尘不达标且情节严重，被北京市（区）住房城乡建设主管部门依法警示为施工安全风险企业的企业。

本工程对施工安全风险企业采取否决性（限制性/否决性）惩戒。

施工安全风险企业无法获得本工程的中招资格。

对于两个以上法人或其他组织组成一个联合体，以一个投标人的身份共同参与投标活动的，应当对所有联合体成员采取惩戒。联合体中有一个或一个以上成员被依法警示为施工安全风险企业的，联合体视为被警示的施工安全风险企业。

4.3 其他要求/

5. 招标文件获取

5.1 凡有意参加投标者，请于 2024 年 06 月 21 日 9:00 至 2024 年 06 月 26 日 17:00（北京时间，下同），使用数字身份认证锁登录北京市公共资源综合交易系统（网址：<https://zhjy.bcactc.com/zhjy/>）获取文件地址并保存获取文件地址回执。未注册的投标人请先在北京市公共资源综合交易系统按注册操作说明进行注册并绑定数字证书。

说明：投标人同时须为北京市公共资源交易系统（工程建设项目类交易系统）（网址：<https://ggzyfw.beijing.gov.cn/>）的注册企业，如投标人为联合体，联合体双方均须在北京市公共资源交易系统（工程建设项目类交易系统）（网址：<https://ggzyfw.beijing.gov.cn/>）上注册。

如投标人未注册，须按以下流程办理注册手续：登录北京市公共资源交易系统（工程建设项目类交易系统）---交易平台统一登录---进行新企业注册。投标人在领取招标文件后，应及时按上述流程办理注册手续，避免影响系统登记。

凡有意参加投标者，请于招标公告发出之日起至 2024 年 06 月 26 日 17:00（北京时间，下同）；在北京市石景山区玉泉路 59 号院 2 号楼燕保大厦 10 层领取招标文件。

5.2 招标文件每套售价 400 元，售后不退。技术资料押金 5000 元，在退还技术资料时无息退还。

5.3 领取招标文件时需提供以下资料：

（1）加盖单位公章的营业执照副本、资质证书、安全生产许可证（非施工企业可不提供）复印件；

（2）项目经理、设计负责人（责任建筑师）、施工负责人注册证书（持二级（含）以上建造师执业资格证书的提供安全 B 本）；

（3）加盖单位公章的使用数字身份认证锁登录北京市公共资源交易服务平台（网址：<https://zhjy.bcactc.com/zhjy/>）获取文件的回执；

（4）“领取招标文件”的法定代表人授权委托书原件、被授权人身份证原件及加盖单位公章的复印件以及被授权人、项目经理、设计负责人（责任建筑师）、施工负责人的本单位的近一年的社保缴费证明复印件加盖单位公章（联合体投标的，由牵头方提供，并提供加盖联合体各成员单位的联合体协议书）。

6. 投标文件的递交

6.1 投标文件递交的截止时间（投标截止时间，下同）为 2024 年 07 月 11 日 15 时 00 分，地点为：北京市丰台区西三环南路 1 号，市政务服务中心五层北京市公共资源交易综合分平台开标区（开标室），（由市政务服务中心南侧 9 号门进入，由扶梯或 1 号电梯厅至五层）；

6.2 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

7. 发布公告的媒介

本次招标公告同时在北京市公共资源交易服务平台（全国公共资源交易平台【北京市】，网址：<http://ggzyfw.beijing.gov.cn/>）上发布。

8. 联系方式

招标人：北京顺毓通房地产开发有限公司

地址：北京市顺义区仁和镇林河南大街 9 号院 9 号楼
2 层 253 室

联系人：王工

电话： 010-69406866

传真： /

电子邮件： /

开户银行： /

账号： /

招标代理机构：北京新天屹工程管理有限公司

地址：北京市石景山区玉泉路 59 号院 2 号楼
燕保大厦 10 层

联系人：于工

电话：010-88607360

传真： /

电子邮件：m18500540608@163.com

开户银行：中国建设银行股份有限公司北京
真武庙支行

账号： 11001007201053000909