

大兴区榆垓镇 DX09-1301-6105 地块 F81 集体产业用地项目
(方案设计、初步设计、施工图设计)

资格预审文件



招 标 人：北京首旅京南度假区有限公司 (盖章)

法定代表人或授权代理人： (签字或盖章)



招标代理机构：北京科技园拍卖招标有限公司 (盖章)

法定代表人或授权代理人： (签字或盖章)



日期：2026年3月30日

目 录

第一章投标申请人须知	1
第二章投标申请文件格式	6
第三章资格预审必要性及附加性资格标准	17
第四章资格审查合格通知书	21

第一章 投标申请人须知

1、项目说明

1.1 本项目的的基本情况

工程名称：大兴区榆垓镇 DX09-1301-6105 地块 F81 集体产业用地项目（方案设计、初步设计、施工图设计）；

建设地点：本项目位于北京市大兴区榆垓镇，北至现状空地，南至规划双东渠，西至规划双太街，东至现状空地；

工程规模：建筑功能包含酒店、餐厅、乐园、商店、地下停车场以及相关配套设施。本项目占地面积为 95,705.429 平方米，地上建筑面积约 120,000 平方米，地下建筑面积约 62,000 平方米，容积率为 1.25，建筑高度 35.99 米，建筑密度 30%，绿地率 30%；

资金来源：国有企业单位自筹资金（地方），约 281969 万元人民币（投资估算）；

招标方式：公开招标；

招标范围：按照招标文件及设计任务书要求完成本项目所需的全套方案设计、初步设计和施工图设计工作。设计范围包括但不限于：主体工程设计及协调服务、其他相关设计服务，以及施工现场和竣工验收期间现场配合支持等设计服务内容。

1.2 北京首旅京南度假区有限公司（以下简称“招标人”）的大兴区榆垓镇 DX09-1301-6105 地块 F81 集体产业用地项目（方案设计、初步设计、施工图设计），已由北京市大兴区发展和改革委员会批准建设，批准文号为京大兴发改（备）[2026]29 号。现用于支付本项目投标方案和设计费的资金已经落实。

1.3 招 标 人：北京首旅京南度假区有限公司

联 系 人：郭工

联系电话：157 0109 3814

1.4 招标代理机构：北京科技园拍卖招标有限公司

地 址：北京市海淀区万泉庄万柳光大西园 6 号楼 0188

邮政编码：100089

联 系 人：孙兴娟

联系电话：178 0144 2269

传 真： /

1.5 招标人将对本项目的投标申请人进行资格预审，通过资格预审拟选取3个投标申请人参加方案设计投标。

1.6 未中标补偿

本项目招标人对未中标人无补偿费。

2、资格预审要求

2.1 本项目要求投标申请人必须为合法注册的法人实体，具备建设行政主管部门核发的建筑行业（建筑工程）专业甲级及以上资质证书，具有（2021年3月1日至今）应有已实施或正在实施的总建筑规模（含地上地下）70000平方米及以上的公共建筑类工程设计经验，项目负责人应同时具有高级工程师（或以上）职称和具有一级注册建筑师资格。

2.2 投标申请人未在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人的。

2.3 近三年（2023年3月1日至今）投标申请人没有处于被责令停业，投标资格被取消，财产被接管、冻结，破产状态，没有出现串标、陪标，以及弄虚作假骗取中标等不正当竞争行为、没有严重违约及重大工程质量等问题。

2.4 本工程招标工作不接受联合体。

2.5 投标申请人须提供资格预审文件中要求的全部资料，任何缺项将可能导致其申请被拒绝。

2.6 投标申请人须提供真实有效的证明材料，证明其有能力承担本项目的设计工作，并及时提供对所有提交资料的澄清或补充材料，否则将可能导致其申请被拒绝。

3、投标申请书的编制：

3.1 申请书的语言

申请书及申请人与招标人之间有关资格预审的来往通知、函件和文件（包括图纸、文字、格式和计量单位等），均使用中文并按中国有关规范执行，如需使用非中文资料，投标申请人须提供中文翻译资料，并以中文资料为准。

3.2 申请书的组成

3.2.1 投标申请函

3.2.2 投标申请人法定代表人出具的授权委托书和授权代表身份证复印件（如申请书由法定代表人签署，则不需提交此文件）

3.2.3 资格预审必要性资格标准响应表

- 3.2.4 资格预审附加性资格标准响应表
- 3.2.5 投标申请人基本情况表
- 3.2.6 投标申请人类似业绩情况表
- 3.2.7 拟投入本项目设计人员汇总表
- 3.2.8 拟投入本项目主要设计人员简历表
- 3.2.9 资格证明文件（营业执照、资质证书、质量管理体系证书、获奖证书、职称证书、执业注册证书等文件的复印件并应加盖公章）

3.2.10 其他资料证明文件

3.3 申请书格式

3.3.1 投标申请人提交的申请书应当使用资格预审文件第二章所提供的全部格式（表格可以按同样格式扩展，但不得更改实质性内容）。

3.3.2 资格预审文件未提供的有关申请内容的格式，由申请人自行编写，但应简洁、明了，详略得当。

3.3.3 申请书用 A4 纸装订成册，并且逐页标注页码，各表格之间可加隔页纸。

3.4 申请书的数量与签署

3.4.1 投标申请人递交的申请书的数量为二份，其中正本一份，副本一份。申请书应清楚地注明“正本”、“副本”等印记。如正、副本不一致时，以正本为准。申请书的副本可以是正本的复印件。

3.4.2 申请书的正本和副本，应包括规定的全部文件以及申请人认为必要的文件。

3.4.3 申请书应按规定格式打印或用黑色或蓝黑色钢笔或碳素笔认真填写，字迹清楚，内容齐全，如有涂改，必须在涂改处由申请人法定代表人或授权代表签字。

3.4.4 申请书应在规定的地方由申请人法定代表人或其授权代表签字并加盖公章方有效。

4、申请书的密封和提交

4.1 申请书的密封和标记

4.1.1 申请人应将申请书的正本和副本分别标识和装订，可整体密封。

4.1.2 申请书密封袋上均应：

(1) 写明招标人名称和地址；

(2) 注明下列识别标志：

A. 招标编号：

B. 项目名称：

C. 年 月 日 时前（申请书提交截止时间）不得开封。

D. 申请人的名称与地址、邮政编码

4.1.3 如果申请书没有按本须知第 4.1.1 款和第 4.1.2 款规定装订和加写标记及密封，招标人将不承担申请书提前开封的责任和风险。

4.1.4 申请书的密封袋的封口处应加盖申请人公章及法定代表人公章。

4.2 申请书的提交

4.2.1 申请书提交地址：

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 11 层开标室。

联系人：孙兴娟

联系电话：178 0144 2269

邮 箱：bkpmzb@126.com

传 真： /

特别提醒：申请人提交申请书时应携带法定代表人授权委托书和被授权人身份证明原件和复印件；授权人所在单位为其开具的近一年有效社会保险缴纳证明；企业营业执照（三证合一）副本和设计资质证书复印件并加盖公章。

4.2.2 申请书提交开始时间：2026 年 4 月 9 日 10 时 00 分，

申请书提交截止时间：2026 年 4 月 9 日 11 时 00 分。（北京时间）

4.2.3 招标人在提交截止时间以后收到的申请书，将被拒绝并退回给申请人。

4.3 申请书的补充、修改与撤回

4.3.1 申请人在提交申请书以后，在规定的申请书提交截止时间之前，可以书面形式补充修改或撤回已提交的申请书，并以书面形式通知招标人。补充、修改的内容为申请书的组成部分。

4.3.2 申请人对申请书的补充、修改，应按有关规定密封、标记和提交，并在申请书密封袋上清楚标明“补充、修改”或“撤回”字样。

5、评 审

5.1 招标人将根据资格预审文件中的相应要求，对投标申请人提交的资格预审申请文件进行评审。

5.2 招标人对投标申请人的资格评审将按符合性检查、必要性合格评审和附加性合格评审三个阶段依次进行。

- 5.3 按照资格预审文件第三章的附件一《资格预审符合性资格标准》的要求，对通过投标申请人进行符合性合格评审。按照资格预审文件第三章的附件二《资格预审必要性资格标准》的要求，对通过符合性检查的投标申请人进行必要性合格评审。在通过必要性合格评审的基础上，招标人将依照资格预审文件第三章的附件三《资格预审附加性资格标准》的要求，对通过必要性合格评审的投标申请人，通过评分的方法进行附加性合格评审。择优选取3家申请单位进行投标工作。
- 5.4 为有助于申请书的审查、评价和比较，招标人可以书面形式要求投标申请人对申请书含义不明确的内容作必要的澄清或说明，投标申请人应采用书面形式进行澄清或说明，但不得超出申请书的范围或改变申请书的实质性内容。

6、资格预审结果

招标人将于资格预审评审后以书面形式告知所有投标申请人资格预审结果，并向通过资格预审的投标申请人发出资格预审合格通知书。通过资格预审的投标申请人收到资格预审合格通知书后，应在当日予以确认是否参加投标。

第二章 投标申请文件格式

格式一 封面格式

格式二 投标申请函

格式三 授权委托书

格式四 资格预审必要性资格标准响应表

格式五 资格预审附加性资格标准响应表

格式六 附件

附件一 投标申请人基本情况表

附件二 投标申请人类似业绩情况表

附件三 拟投入本项目设计人员汇总表

附件四 拟投入本项目主要设计人员简历表

附件五 资格证明文件

附件六 其他资料证明文件

(项目名称)

投 标 申 请 书

投标申请人：_____(单位全称、盖章)_____

法定代表人或其授权代表：_____(签章)_____

日 期： 年 月 日

格式二

投标申请函

致_____（招标人）_____：

1. 根据贵方为_____（项目名称）_____招标发出的招标公告_____项目/
招标编号）_____，授权代表_____（全名、职务）_____经授权并代表申请人
（申请人名称、地址）_____愿意按照资格预审文件有关规定提出_____（项
目名称）_____项目设计招标的投标申请。
2. 我方已详细了解全部资格预审文件，并接受资格预审文件对此次申请的全部要求
和规定。
3. 本申请书包括以下内容：
 - (1) 投标申请函
 - (2) 投标申请人法定代表人出具的授权委托书和授权代表身份证明复印件（如申
请书由申请人法定代表签署，则此文件不需要）
 - (3) 资格预审必要性资格标准响应表
 - (4) 资格预审附加性资格标准响应表
 - (5) 投标申请人基本情况表
 - (6) 投标申请人类似业绩情况表
 - (7) 拟投入本项目设计人员汇总表
 - (8) 拟投入本项目主要设计人员简历表
 - (9) 资格证明文件
 - (10) 其他资格证明文件
4. 我方提交的声明和资料是完整的、真实的和准确的。
5. 我方承诺在提交申请书后不改变申请内容。本申请书将作为招标人与我方之间具
有法律约束力的文件。
6. 我方同意按照贵方可能的要求，提供与申请有关的一切数据和资料。与本申请有
关的一切往来通讯请寄：

地 址：

邮 编：

联系人：

手 机：

电 话：

传 真：

投标申请人： _____（单位全称）（盖章）

法定代表人或授权代表： _____（签章）

日 期： 年 月 日

格式三

授权委托书

致_____（招标人）

本授权书宣告，在下面签字的_____（单位名称）、（职务）、（姓名）

以法定代表人身份代表本单位（以下简称“投标申请人”）授权：_____（姓名）为本单位的合法授权代表，授权其在_____（项目名称）的设计招标活动中（项目/招标编号：_____），以本单位的名义，并代表本人与你们进行磋商、签署文件和处理一切与此事有关的事务。授权代表的一切行为均代表本单位，与本人的行为具有同等法律效力。本单位将承担授权代表行为的全部法律责任和后果。

本委托书期限自 年 月 日起至 年 月 日止。

授权代表无权转让委托权，特此委托。

（后附授权代表身份证明复印件）

投标申请人：_____（单位全称）（盖章）

法定代表人姓名：_____（法定代表人签字）；职务：

授权代表姓名：_____（授权代表签字）；职务：

日 期： 年 月 日

格式四

资格预审必要性资格标准响应表

序号	评审内容	合格条件	申请人具备的条件或说明
1			
2			
...			

投标申请人： _____（单位全称）（盖章）

法定代表人或授权代表： _____（签章）

日 期： 年 月 日

说明： 评审内容和合格条件为资格预审文件第三章附件一的内容，申请人具备的条件或说明为投标申请人的响应内容。

格式五

资格预审附加性资格标准响应表

序号	评审内容	合格条件	申请人具备的条件或说明

投标申请人： _____（单位全称）（盖章）

法定代表人或授权代表： _____（签章）

日 期： 年 月 日

说明：评审内容和合格条件为资格预审文件第三章附件二的内容，申请人具备的条件或说明为投标申请人的响应内容。

投标申请人基本情况表

投标申请人全称			
主要业务范围			
法定代表人姓名		职 务	
投标申请人地址		邮政编码	
电 话		传 真	
成 立 日 期		现 有 职 工 人 数	
资 质 等 级 证 书	等 级： 证书号：		
质量管理体系证书	等 级： 证书号：		
单 位 获 奖 情 况			
在投标联合体中承担的工作			
设计单位组织机构简介：			
技术人员总数： 人			
一级注册建筑师： 人			
一级注册结构工程师： 人			

投标申请人： _____（单位全称）（盖章）
 法定代表人或授权代表： _____（签章）
 日 期： 年 月 日

注： 投标申请人需随此表附上营业执照、资质等级证书、质量管理体系证书单位获奖证书等文件的复印件。（加盖公章）。

附件二

投标申请人类似业绩情况表

建设单位 (业主)			
工程名称			
建设规模 (建筑面积/建设长度、深度)			
完成日期 (年/月/日)			
主要设计人员情况			
获奖情况			
...			

投标申请人： _____ (单位全称) (盖章)

法定代表人或授权代表： _____ (签章)

日 期： 年 月 日

注：

- 1、如有多个类似项目，可按此表格扩展。
- 2、与本项目规模和功能性质相类似的设计经验是指 2021 年 3 月 1 日至今已实施或正在实施的总建筑规模(含地上地下)70000 平方米及以上的公共建筑类工程设计业绩。
- 3、请附所填报的设计业绩的合同关键页复印件或中标通知书复印件，并加盖投标申请人公章。

附件四

拟投入本项目的主要人员简历表

姓名		性别		出生日期	年 月 日
毕业院校专业及学位				毕业时间	年 月 日
从事本专业时间			为申请人服务时间		
执业资格			专业技术职称及级别		
在本项目拟任职务					
主要经历					
时间	参加过的工程设计项目名称及规模			该项目中担任职务	

投标申请人： _____（单位全称）（盖章）

法定代表人或授权代表： _____（签章）

日 期： 年 月 日

注：

1. 主要设计人员均须填写此表。
2. 随上表应附本项目的建筑、结构、给排水、暖通、电气等专业负责人的注册证书或专业技术职称证书的复印件，并加盖投标申请人公章。
3. 设计业绩(案例)仅填写已实施或正在实施的总建筑规模(含地上地下)70000平方米及以上的公共建筑类工程设计经验(该表内的业绩不受时间限制,且不作为废标条件)。

附件五

资格证明文件

（营业执照、资质证书、项目负责人注册证书及职称证等证明材料的复印件）

附件六

其他资料证明文件

(申请人认为对其有利的其它书面证明材料)

第三章 资格预审必要性及附加性资格标准

附件一 资格预审符合性资格标准

附件二 资格预审必要性资格标准

附件二 资格预审附加性资格标准

初步评审符合性资格标准

序号	初审条件	合格标准
1	投标资格预审申请文件的获取	投标申请人按招标公告规定的时间和方式获取资格预审文件
2	投标资格预审申请文件的递交	资格预审申请文件按时送达且密封完好、内容齐全，符合资格预审文件要求
3	投标资格预审申请文件的签字或盖章	资格预审申请文件上法定代表人或其委托代理人的签字、盖章齐全
4	授权委托书	由委托代理人签字的，附有法定代表人对其授权委托书

资格预审必要性资格标准

序号	项目内容	合格条件	有效的证明材料
1	主体资格	投标申请人须是合法注册的法人实体	设计机构需提供营业执照副本复印件或扫描件盖申请人单位公章。
2	企业资质资格	投标申请人须具有建筑行业（建筑工程）专业甲级及以上资质。	相关证书（资格证明文件）复印件或扫描件盖申请人单位公章。
3	企业业绩	投标申请人（2021年3月1日至今）已实施或正在实施的总建筑面积（含地上地下）70000平方米及以上的公共建筑类工程设计业绩	合同关键页或中标通知书（内含项目名称、规模、双方盖章页等）的复印件加盖投标申请人单位公章
4	项目负责人	项目负责人必须同时具备高级工程师（或以上）职称及具备一级注册建筑师资格	证书复印件或扫描件加盖投标申请人单位公章
5	信用	投标申请人单位公章未在“信用中国”网站（ www.creditchina.gov.cn ）列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人的	在“信用中国”网站（ www.creditchina.gov.cn ）截图加盖投标申请人单位公章
6	企业经营状况及履约情况	近三年（2023年3月1日至今）投标申请人没有处于被责令停业，投标资格被取消，财产被接管、冻结，破产状态，没有出现串标、陪标，以及弄虚作假骗取中标等不正当竞争行为、没有严重违约及重大工程质量等问题	需提供加盖法人公章和法定代表人签字或盖章的承诺证明

附件三

资格预审附加性资格标准

序号	项目	标准分	评分标准	分值（分）	备注
1	申请人组织机构	10	组织机构设置齐全、合理	6-10	
			组织机构设置一般	0-5	
2	项目负责人	25	项目负责人具备教授级高级工程师或正高级工程师职称，得 5 分，不具备得 0 分	0-5	
			2021 年 3 月 1 日至今以项目负责人身份主持过与本项目相类似的工程设计，每有一项加 10 分，最多得 20 分	0-20	
3	本工程设计团队人员配置	15	建筑师、结构师及相关专业的工程师配备齐全且实力较强，设计人员中级及以上职称占 80%及以上	11-15	
			建筑师、结构师及相关专业的工程师配备齐全但实力一般，设计人员中级及以上职称占 60%（含）-80%（不含）	6-10	
			建筑师、结构师及相关专业的工程师配备不齐全，实力较差，设计人员中级及以上职称占比不足 60%	0-5	
4	设计单位获奖情况	20	获得省部级及以上的奖项有一个得 5 分，累计不超过 20 分	0-20	
5	设计单位完成或进行中类似工程的设计业绩	20	2021 年 3 月 1 日至今完成或进行中与本项目相类似的工程，有一个得 10 分（不含附件二资格预审必要性资格标准中的企业业绩），累计最高不过超过 20 分	0-20	
6	企业管理体系	5	质量体系、环境体系、职业健康体系，每有一项加 1 分，三项都具备得 5 分	0-5	
7	财务状况	5	提供经审计的 2024 年财务报告，财务状况良好。	4-5	
			提供经审计的 2024 年财务报告，财务状况一般。	1-3	
			提供经审计的 2024 年财务报告，财务状况较差。	0	

1. 相类似的设计工程是指已实施或正在实施的总建筑规模（含地上地下）70000 平方米及以上的公共建筑类工程设计业绩，需附上业绩的合同关键页复印件或中标通知书复印件，并加盖投标申请人公章；
2. 项目负责人设计经验的证明材料以设计合同或能体现设计经验的其他材料为依据，提供证明材料复印件并加盖投标申请人公章；
3. 设计单位获奖情况的证明材料以获奖证书为依据，提供证书复印件并加盖投标申请人公章。

第四章 资格审查合格通知书

致 （资格预审合格的投标申请人名称）：

你方参加的大兴区榆垓镇 DX09-1301-6105 地块 F81 集体产业用地项目（方案设计、初步设计、施工图设计）设计招标资格预审，经我方审核，认为你方具备投标资格，现诚邀你方作为合格的投标人对该项目进行投标，并将有关事宜告知如下：

1、你方可凭此通知书和单位介绍信及经办人身份证明于 2026 年 月 日 至 2026 年 月 日，上午 9 时 至 12 时，下午 13 时 至 16 时（北京时间，节假日除外），到 _____ 购买招标文件和相关资料。

2、招标文件售价：每套人民币 _____ 元，售后不退。

3、请将投标文件须密封后于：2026 年 月 日 时 分（北京时间），提交至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 11 层开标室，逾期送达或不符合规定的投标文件将被拒绝。投标文件提交的同一时间，在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 11 层开标室将公开开标。

4、你方收到本通知书后当日内，请以书面形式确认。如果你方放弃参加本次投标，请于 2026 年 月 日前通知我方。

招标人：北京首旅京南度假区有限公司

地址：北京市大兴区榆垓镇南十路 9 号三层 3116 室

联系人：郭工

联系电话：157 0109 3814

招标代理机构：北京科技园拍卖招标有限公司

地址：北京市海淀区万泉庄万柳光大西园 6 号楼 0188

邮政编码：100089

联系人：孙兴娟

联系电话：178 0144 2269

传 真： /

日期：2026 年 月 日