

中国建研院通州研发基地续建项目（一期）（初步设计、施工图设计、EPC、建筑师负责制）招标公告

（招标编号： ）

一、招标条件

本招标项目 中国建研院通州研发基地续建项目（一期）（初步设计、施工图设计、EPC、建筑师负责制） 已由 北京市通州区发展和改革委员会 以 关于中国建研院通州研发基地续建项目的备案 批准建设，招标人为 建科实业有限公司 ，投资额为 30965.45 万元，建设资金来自 自筹 ， 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 通州区 宋庄镇葛渠村北，东至壁富路，南至窑管路，西至奥运生态公园，北至规划范围北边界。

规模：地上建筑规模： 19320平方米 ；地下建筑规模： 4621平方米 ；建筑面积： 23941 m² ；建筑高度： 不超过24米 ；长度： 0 m ；

招标范围： 本项目采用建筑师负责下的 EPC（工程总承包）发包。按照招标人约定的标准、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（包括地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、屋面、建筑给水排水及供暖、通风与空调、建筑电气、智能建筑、建筑节能、电梯工程及室外工程等）的工程设计、招标采购、合同管理、配合成本管理、配合项目管理、工程施工（含既有建筑拆除、改造）、材料及设备采购、联调联试、竣工验收、竣工备案、直至交付使用、并在保修期内维修其任何缺陷和质量问题等全过程的建筑师负责下的 EPC（工程总承包） ；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）联合体各方必须按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方的权利义务，联合体牵头人必须是设计单位； （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同一项目中参加资格审查。 （3）两个以上资质类别不同的成员组成的联合体，按照联合体协议中约定的内部分工分别认定联合体投标人的资质类别和等级及业绩要求，不承担联合体协议约定由其他成员承担的专业工程的成员，其相应的专业资质和等级及业绩要求不参与联合体投标人的资质和等级的认定。 （4）联合体成员数量不得超过 2 家（含牵头人）。

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： 2026-09-24 09:00:00 至 2026-09-29 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.cn/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： 2026-10-22 10:00:00	
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11层开标室	
七、其他公告内容	
公告说明： 1. 招标公告中具体内容以附件“中国建研院通州研发基地续建项目（一期）（初步设计、施工图设计、EPC、建筑师负责制）招标公告”内容为准。 2. 投标文件提交及评标地址为（北京市通州区公共资源交易中心）：北京市通州区新华东街48号二区29号楼二层开标区。 3. 投标人须为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： https://ggzyfw.beijing.gov.cn/index.html ））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服务平台（全国公共资源交易平台（北京市））（网址： https://ggzyfw.beijing.gov.cn/index.html ）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服务平台（全国公共资源交易平台（北京市））--统一入口--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。	
八、监督部门	
本次招标项目的监督部门为： 北京市规划和自然资源委员会、北京市通州区住房和城乡建设委员会	
监督部门联系电话： 010-80858586、010-69547216	
九、联系方式	
招 标 人：建科实业有限公司	招标代理机构：北京科技园拍卖招标有限公司
地 址：北京市通州区科技园	地 址：北京市海淀区五柳光大西园6号楼 0188
联 系 人：甄怪	联 系 人： 张葛
电 话： 18810710656	电 话： 13811276521 蒋瑜
电子邮件： /	电 子 邮 件： kejiyuan07@163.com
招标人项目负责人： 甄怪	
项目负责人联系电话： 18810710656	
内部纪检监察联系方式： 010-64517809	
2026年09月24日	

附件

中国建研院通州研发基地续建项目（一期）（初步设计、施工图设计、EPC、建筑师负责制）招标公告

1. 招标条件

本招标项目 中国建研院通州研发基地续建项目（一期）（初步设计、施工图设计、EPC、建筑师负责制） 已由 北京市通州区发展和改革委员会《项目备案证明》（项目审批、核准或备案机关名称）以 （京通州发改（备）[2024]37号）（批文名称及编号）批准建设，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 建科实业有限公司，招标代理机构为 北京科技园拍卖招标有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目的初步设计、施工图设计、EPC、建筑师负责制进行公开招标。

2. 项目概况与招标范围

2.1 项目建设地点：北京市通州区宋庄镇葛渠村北，东至壁富路，南至窑管路，西至奥运生态公园，北至规划范围北边界。

2.2 项目建设规模：规划总用地面积约 9.88 公顷，地上建筑规模不超过 93291.84 平方米（含已建），其中本次招标一期总建筑面积 23941 平方米，高度不超过 24 米。

2.3 项目估算金额：30965.45 万元

2.4 项目计划工期：539 日历天，其中设计（初步设计、施工图设计）周期 90 日历天，施工工期 449 日历天。

2.5 项目招标范围：本项目采用建筑师负责下的 EPC（工程总承包）发包。按照招标人约定的标准、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（包括地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、屋面、建筑给水排水及供暖、通风与空调、建筑电气、智能建筑、建筑节能、电梯工程及室外工程等）的工程设计、招标采购、合同管理、配合成本管理、配合项目管理、工程施工（含既有建筑拆除、改造）、材料及设备采购、联调联试、竣工验收、竣工备案、直至交付使用、并在保修期内维修其任何缺陷和质量问题等全过程的

建筑师负责下的 EPC（工程总承包）。关于招标范围的详细说明见第五章“发包人要求”。

2.6 其他附加服务： /

2.7 招标人公开提供的项目资料：☒水文地质、工程地质、地形等勘察资料 ☐项目建议书 ☒可行性研究报告 ☒方案设计文件
☐初步设计文件 ☒其他：方案 BIM 模型

2.8 其他：

（1）按照《北京城市副中心管理委员会建设管理局关于中国建研院通州研发基地（一期）项目开展智能建造试点的请示》及批复，本项目为开展智能建造（建筑业数字化转型）创新实践的新一轮试点项目，招标工作采用建筑师负责下的 EPC（工程总承包）模式开展，具体要求为：

①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、合同管理、配合成本管理、配合项目管理等内容。

②数字化模型评审

以概念方案模型作为招标技术文件，根据投资估算制定招标控制价，投标单位完成初步设计阶段 BIM 建模（模型精细度应至少达到 LOD2.0）并编制工程概算。评标过程采用 BIM 模型评审，形成贯穿项目全建设周期的信息传递，确保“一模到底”。

（2）质量要求

①设计质量标准：应符合《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016 版）的要求。

②BIM 建筑信息模型应用质量要求：应符合《建筑信息模型设计交付标准》（GB/T 51301-2018）的要求，同时满足行业监管部门对 BIM 建筑信息模型及数据报审、报建的要求。

③施工质量标准：合格。

3. 投标人资格要求

3.1 投标人资格要求

(1) 本次招标要求投标人具备建筑行业（建筑工程）专业设计甲级及以上设计资质和建筑工程施工总承包三级及以上 资质；

(2) 本次招标要求投标人具备近五年（2021 年 9 月 1 日至 2026 年 8 月 31 日）具有已完成的建筑面积在 19000 平方米（含）以上或总投资额在 20000 万元（含）以上的公共建筑类工程设计业绩或公共建筑类工程总承包业绩中设计 业绩，

说明：如投标人为联合体形式时，应由联合体协议书中明确的设计方提供设计业绩；

(3) 本次招标要求投标人拟派主要人员要求

①责任建筑师须具备 一级注册建筑师执业资格，且具有建筑相关专业高级工程师或高级经济师及以上职称；

②项目经理须具备 一级注册建筑师执业资格且具备建筑相关专业高级职称，且不得同时在两个（含）以上工程项目担任工程总承包项目经理、施工负责人；

③设计负责人须具备 一级注册建筑师 执业资格；

④施工负责人须具备建筑工程专业 二 级（含以上级）注册建造师执业资格和有效的安全生产考核合格证书（B 本），且在确定中标人时不得担任其他在施建设工程的施工项目经理。

(4) 其他要求：1）在满足资格条件的前提下责任建筑师、项目经理、设计负责人可以兼任，但责任建筑师、项目经理、设计负责人与施工负责人不能为同一人。2）外地来京建筑企业拟派施工负责人为具有建筑工程专业二级(含)以上注册建造师执业资格的人员时，则应在企业办理进京备案时，一并办理注册建造师备案手续，已办理备案的外地来京建筑企业注册建造师方可在本市行政区域内开展执业活动。

3.2 本次招标接受（接受或不接受）联合体投标。联合体投标的，应满足下列要求：

(1) 联合体各方必须按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方的权利义务，**联合体牵头人必须是设计单位；**

(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同一项目中参加资格审查。

(3) 两个以上资质类别不同的成员组成的联合体，按照联合体协议中约定的内部分工分别认定联合体投标人的资质类别和等级及业绩要求，不承担联合体协议约定由其他成员承担的专业工程的成员，其相应的专业资质和等级及业绩要求不参与联合体投标人的资质和等级的认定。

(4) 联合体成员数量不得超过2 家（含牵头人）。

3.3 其他要求：

（1）投标人（如为联合体，则联合体各方）应具有独立法人资格，持有工商行政管理部门核发的有效法人营业执照，按国家法律经营；

（2）投标人应具有建设行政主管部门颁发的安全生产许可证并在有效期内（如为联合体投标，则指负责施工工作的一方）；

（3）本次招标对投标人企业经营状态要求：投标人当前没有处于被责令停业，投标资格被暂停或取消，财产被接管或冻结，破产状态；近三年（2023 年 9 月 1 日至 2026 年 8 月 31 日，含起止日）没有出现骗取中标或严重违约或重大工程质量问题或重大设计问题。

（4）外地来京建筑业企业须在北京建立企业管理档案，且已取得建设主管部门颁发的《北京市建筑业企业档案管理手册》或《外省市建筑企业来京施工备案表》。

4. 投标人信誉要求

4.1 失信被执行人

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 施工安全风险企业

本次招标对被警示为施工安全风险企业 采用否决性（不采用/采用限制性/采用否决性）惩戒方式。

4.3 其他信誉要求：/。

5. 招标文件的获取

5.1 凡有意参加投标的，请于 2026 年 9 月 24 日至 2026 年 9 月 29 日，每日上午 9 时至 11 时，下午 14 时至 17 时（北京时间，下同），在 北京科技园拍卖招标有限公司（北京市海淀区万柳光大西园 6 号楼 0188）持获取文件回执单、授权委托书、被授权人身份证明（以联合体形式参与的，由牵头方提供，并提供加盖联合体全体成员公章的联合体协议书，非京籍投标人（如为联合体形式，则指施工方）还需提供进京备案相关资料加盖单位公章；）购买招标文件。

说明：为便于投标人信息登记，投标人还需同时提供加盖单位公章的营业执照副本复印件及资质证书副本复印件各 2 份（以联合体形式提出参与的，联合体成员双方均需分别提供）。

投标人须为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：

<https://ggzyfw.beijing.gov.cn/index.html>)) 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服务平台 (全国公共资源交易平台 (北京市)) (网址: <https://ggzyfw.beijing.gov.cn/index.html>) 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服务平台 (全国公共资源交易平台 (北京市)) --统一入口-- 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。

5.2 招标文件每套售价 400 元, 售后不退。技术资料押金 5000 元, 在退还技术资料时退还 (不计利息)。

5.3 邮购招标文件的, 需另加手续费 (含邮费) 元。招标人在收到单位介绍信或授权委托书和邮购款 (含手续费) 后 日内寄送。

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 2026 年 10 月 22 日 10 时 00 分, 地点为 北京市通州区新华东街 48 号二区 29 号楼二层开评标区 (北京市通州区公共资源交易中心)。

6.2 逾期送达的投标文件, 招标人不予受理。

7. 发布公告的媒介

本次招标公告已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: <https://ggzyfw.beijing.gov.cn>) 上发布, 同时在 全国公共资源交易平台 (<https://www.ggzy.gov.cn/>) 发布公告的媒介名称) 上发布。

8. 监督部门

本工程的招标投标行政监督部门: 北京市规划和自然资源委员会、北京市通州区住房和城乡建设委员会。

9. 联系方式

招 标 人：	<u>建科实业有限公司</u>	招标代理机构：	<u>北京科技园拍卖招标有限公司</u>
地 址：	<u>北京市通州区科技园</u>	地 址：	<u>北京市海淀区万柳光大西园 6 号 0188</u>
邮 编：	<u>101102</u>	邮 编：	<u>100089</u>
联 系 人：	<u>甄怪</u>	联 系 人：	<u>张葛、霍清阳、李璐</u>
电 话：	<u>18810710656</u>	电 话：	<u>010-82575731-236、208</u>
传 真：	<u>/</u>	传 真：	<u>010-82575350</u>
电子邮箱：	<u>/</u>	电子邮箱：	<u>kejiyuan07@163.com</u>

招标人项目负责人：甄怪

招标人项目负责人联系电话：18810710656

招标人内部纪检监督联系方式：010-64517809

受理异议的联系人和联系方式：甄怪、18810710656

2026 年 9 月 24 日