

# 采 购 公 告

采购项目名称:海珠租赁公司琶洲服务公寓公区改  
造项目设计施工总承包

采购项目编号:GDYNZB2025-015

采购人:广州海珠区珠江租赁有限公司

采购代理机构:广东粤能工程管理有限公司

日期:2025年3月



# 海珠租赁公司琶洲服务公寓公区改造项目设计施工总承包采购公告

## 1. 采购条件

本采购项目海珠租赁公司琶洲服务公寓公区改造项目已由广州安居商业运营有限公司以穗安居商筹会纪[2025]3号批准建设，项目业主为广州海珠区珠江租赁有限公司，建设资金来自企业自筹，项目出资比例为100%，采购人为广州海珠区珠江租赁有限公司。项目已具备采购条件，现对该项目的设计施工总承包进行公开采购。

## 2. 项目概况与采购范围

2.1 采购项目名称：海珠租赁公司琶洲服务公寓公区改造项目设计施工总承包

2.2 项目代码：/

2.3 建设地点：广州市海珠区芳园路1号。

2.4 建设规模：改造范围包括琶洲雅诗阁服务式公寓2层（222 m<sup>2</sup>）、24层（333 m<sup>2</sup>），改造面积共555 m<sup>2</sup>。

2.5 计划工期：45日历天（含设计工期、施工工期），具体开工日期以发包人通知或监理工程师发出的开工令起计，承包人必须于2025年5月15日前完成施工、验收及移交。如开工日期至2025年5月15日不足45日历天的，乙方须按2025年5月30日前完成施工、验收及移交的要求，优化工期计划，经发包人同意后实施。

2.6 标段划分：本项目划分为1个标段。

2.7 采购范围：负责本项目的设计、施工总承包工作，包括但不限于以下内容：

（1）设计部分：负责项目范围内的全过程全专业装饰设计工作，包括：概念方案设计、深化方案设计、施工图设计、设计变更、概算编制、协助施工单位编制竣工图及施工配合、现场服务、配合竣工验收、因政策变化或相应外部条件改变带来的相应设计工作、总协调工作与本项目相关的设计等工作。

（2）施工部分：负责本项目的施工工作：包施工图预算编制、包工、包料、包设备、包质量、包安全生产、包文明施工、包工期、包承包范围内工程验收通过、包通水、包通电、包通气、包验收移交、包保修、包造价控制、包结算的组织实施工作和资料整理移交、包施工范围内的管理和现场整体组织、包专业协调及配合、包承包人应当购买的保险、包竣

工图编制（须满足规划等各专项验收要求）等。

（3）具体内容详见发包人要求及合同条款。

2.8 最高响应限价：人民币 2000000.00 元，其中设计费最高响应限价 200000.00 元；建安工程费最高响应限价 1800000.00 元。

### 3. 供应商资格要求

3.1 本次采购要求供应商须具备第 3.1.1 条要求的资质，第 3.1.2 条要求的人员。

3.1.1 本次采购要求供应商须同时具备下列（1）、（2）款资质。

（1）供应商须具备建设行政主管部门颁发的工程设计综合甲级资质，或建筑行业（建筑工程）设计丁级资质，或建筑工程设计事务所资质，或建筑装饰工程设计专项乙级资质，或已备案的香港企业。

外国或澳门、台湾的设计企业必须选择一家符合上述资质要求的企业进行合作设计。香港企业如不单独响应的，也必须选择一家符合上述资质要求的企业进行合作设计。

（2）供应商须具备建设行政主管部门颁发的有效期内的建筑工程施工总承包三级或以上资质，并具有建设行政主管部门颁发的在有效期内的安全生产许可证。

注：①香港企业备案的业务范围依据《广东省住房和城乡建设厅关于印发香港工程建设咨询企业和专业人士在粤港澳大湾区内地城市开业执业试点管理暂行办法的通知》（粤建规范〔2020〕1号，详见链接：[http://zfcxjst.gd.gov.cn/xxgk/wjtz/content/post\\_3137220.html](http://zfcxjst.gd.gov.cn/xxgk/wjtz/content/post_3137220.html)）确定。

②香港企业响应采购的，须持有在香港进行商业登记的证明文书。且须在广东省住房和城乡建设主管部门备案且备案的业务范围应符合本项目对工程设计资质的要求。

③国内供应商设计资质按照《建设工程勘察设计资质管理规定》（建设部令第160号）、《建设工程勘察设计资质管理规定实施意见》（建市〔2007〕202号）、《关于印发〈工程设计资质标准〉的通知》（建市〔2007〕86号）、《住房城乡建设部关于促进建筑工程设计事务所发展有关事项的通知》（建市〔2016〕261号）、住房和城乡建设部办公厅关于建设工程企业资质有关事宜的通知（建办市函〔2022〕361号）、《广东省住房和城乡建设厅关于建设工程企业资质有关事宜的通知》（粤建许函〔2022〕846号）的要求设置。

④施工资质内容按照建市〔2014〕159号文颁布的新版《建筑业企业资质标准》中对应的资质类别及等级的承包工程范围和《住房城乡建设部关于建筑业企业资质管理有关问题的通知》（建市〔2015〕154号）、《住房城乡建设部关于简化建筑业企业资质标准部分指标的通知》（建市〔2016〕226号）的要求设

置。

供应商还应当符合《住房和城乡建设部办公厅关于做好建筑业“证照分离”改革衔接有关工作的通知》（建办市〔2021〕30号）、《住房和城乡建设部办公厅关于建设工程企业资质有关事宜的通知》（建办市函〔2022〕361号）、《广东省住房和城乡建设厅关于建设工程企业资质有关事宜的通知》（粤建许函〔2022〕846号）、《住房和城乡建设部建筑市场监管司关于建设工程企业资质延续有关事项的通知》（建司局函市〔2023〕116号）、《广东省住房和城乡建设厅关于建设工程企业资质延续有关事项的通知》（粤建许函〔2023〕820号）等相关规定。根据上述文件的要求，供应商需办理企业资质有效期延续的，应当按照相关规定及时办理。

⑤如中标人不具备相关专业的的设计资质，应当自行完成本资质专业的设计业务，并在保证整个工程项目完整性的前提下，经发包方同意，将其他部分专业设计业务发包给具有相应资质的分包方。

⑥经采购人同意，中标人可以把中标项目的部分非主体、非关键性工作分包给具有相应资质和能力的专业单位实施，但不得再次分包。

3.1.2 本项目主要人员要求如下：

（1）项目负责人[若为联合体，由联合体主办方提供；满足施工负责人要求的，可兼任施工负责人]须具备：注册建筑师或注册结构工程师或房屋建筑工程专业注册监理工程师或建筑工程专业注册建造师资格，注册单位为供应商本单位。香港专业人士参与的，须在广东省住房和城乡建设主管部门备案且备案的资格满足本项目采购文件的要求。

（2）施工负责人须具备：建筑工程专业二级（或以上）注册建造师资格，且在供应商（若为联合体，由施工方提供）单位注册；并持有在有效期内的安全生产考核合格证（B类）或建筑施工企业项目负责人安全生产考核合格证书。

（3）设计负责人（若为联合体，由设计方提供）须具备：二级（或以上）注册建筑师且在供应商（或联合体设计方）单位注册，或备案的业务范围相当于二级注册建筑师的香港专业人士。

（4）技术负责人（若为联合体，由施工方提供）须具备：工程类专业中级或以上技术职称。

（5）专职安全员（若为联合体，由施工方提供）须具备：在有效期内的安全生产考核合格证（C类）或建筑施工企业专职安全生产管理人员安全生产考核合格证书。

注：①香港专业人士的备案业务范围依据《广东省住房和城乡建设厅关于印发香港工程建设咨询企业 and 专业人士在粤港澳大湾区内地城市开业执业试点管理暂行办法的通知》（粤建规范〔2020〕1号）确定。

②建造师的专业及等级标准按《注册建造师执业管理办法（试行）》及《注册建造师执业工程规模标准（试行）》。根据《住房和城乡建设部办公厅关于取消建造师临时执业证书的通知》（建办市〔2019〕50号），取消建造师临时执业证书。根据《住房和城乡建设部办公厅关于全面实行一级建造师电子注册证书的通知》（建办市〔2021〕40号），自2022年1月1日起，一级建造师统一使用电子证书，纸质注册证书作废。

③若供应商提供的注册建造师电子证书（打印件）超过使用有效期、未在个人签名处手写签名或手写签名应与签名图像笔迹存在差异的，资格审查时应通过“全国建筑市场监管公共服务平台”或各省规定的查询渠道查询持证人注册建造师注册信息，注册信息与响应文件所附电子证书（打印件）一致的，上述情形不影响供应商通过资格审查。评标结束后，若该供应商为中标候选人的，供应商应在采购人规定的时限内提交符合要求的电子证书打印件和持证人出具的知情承诺。供应商未按时提交或提交资料不符合上述要求的，视为放弃中标资格。

④根据广东省住建厅《关于明确二级建造师注册执业有关问题的通知》（粤建市函〔2023〕469号），二级建造师应在考试取得执业资格的省、自治区、直辖市申请注册，二级注册建造师可随注册企业在全国范围内执业。广东、北京、福建、四川等地二级建造师已实行电子证书，电子证书下载、签字等具体操作流程可查阅相关文件。根据规定二级建造师纸质证书未作废的，资格审查时不得以供应商未提供电子证书为由，认定供应商资格审查不通过。

⑤项目负责人在任职期间不得担任专职安全员，项目专职安全员在任职期间也不得担任项目负责人，项目负责人和专职安全员不为同一人。

⑥除项目负责人满足施工负责人要求时兼任施工负责人外，其余人员不得重复兼任。

3.2 本次采购接受联合体响应。联合体响应的，应满足下列要求：

联合体响应采购的，应以承接施工任务的一方为主办方，并签订联合体协议书（格式参考采购公告附件二），联合体协议书应明确联合体主办方以及约定各方拟承担的工作和责任。联合体各方不得再以自己名义单独或加入其他联合体参加本项目的响应。联合体的资格条件按联合体任务分工进行评审，其中工程设计资质以承担设计任务的成员单位为准；施工资质、安全生产许可证以承担施工任务的单位为准。

3.3 其他

（1）供应商参加采购的意思表达清楚，供应商代表被授权有效。

（2）供应商（联合体各成员）具有独立法人资格，持有工商行政（市场监督管理）管理部门核发的法人营业执照，按国家法律经营。

(3) 供应商已按规定格式签名盖章的《供应商声明》(格式见采购公告附件一);

(4) 供应商(联合体各成员)未出现以下情形:与其它供应商的单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的(按供应商提供的《供应商声明》第七条内容进行评审)。

(5) 未被列入拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单(按供应商提供的《供应商声明》第十二条内容进行评审)。

**注:未在采购公告第3条单列的供应商资格要求条件,不作为资审不合格的依据。**

#### **4. 采购文件的获取**

4.1 采购文件获取的时间:2025年3月11日至2025年3月17日。

4.2 获取采购文件时须提供以下的资料:(1)法定代表人(或负责人)证明书、授权委托书;(2)营业执照、资质证书复印件;(3)项目负责人注册证书复印件;(4)联合体协议书(如有);(5)《采购文件签收登记表》(格式详见附件三)。

4.3 资料提交地点:

(1) 现场办理:广州市天河区华观路明旭街1号B1-2栋4楼402室广东粤能工程管理有限公司招标代理部。(上午9:30-11:30;下午14:30-16:30)

(2) 邮件办理:将上述4.2款要求的资料发送至邮箱gdynjlzb@126.com,邮件发送后请及时致电采购代理确认接收情况。

(3) 采购文件获取方式:采购代理机构收到4.2款要求的完整资料后,发放至供应商指定的邮箱(获取采购文件不收取任何费用)。

#### **5. 响应文件的递交**

5.1 响应文件递交的起止时间:2025年3月21日09时30分至2025年3月21日10时00分;

5.2 响应文件递交地点:广州市天河区华观路明旭街1号B1-2栋4楼402室广东粤能工程管理有限公司招标代理部。

5.3 逾期送达的或者未送达指定地点的响应文件,采购人不予受理。

#### **6. 发布公告的媒介**

本次采购公告同时在广州国企阳光采购信息发布平台(网址:<http://ygcg.gzggzy.cn>)、中

国招标投标公共服务平台（网址：<http://www.cebpubservice.com/>）、广东省招标投标监管网（网址：<https://zbtb.gd.gov.cn/>）、广东粤能工程管理有限公司网站（<https://www.gdyngl.com/>）上发布，本公告的修改、补充，在广州国企阳光采购信息发布平台发布。本公告在各媒体发布的文本如有不同之处，以在广州国企阳光采购信息发布平台发布的文本为准。

## 7. 特别提示

供应商在本项目采购人的工程项目中存在下列行为的，将被拒绝一年内参与采购人后续工程采购。（注：拒绝时限自采购人发出通知之日起计）：

- (1)将中标工程转包或者违法分包的；
- (2)在中标工程中不执行质量、安全生产相关规定的，造成质量或安全事故的；
- (3)出让响应资格的；
- (4)存在围标或串标情形的；
- (5)在响应文件中提供虚假材料的；
- (6)存在少放、不放业绩、奖项等客观评审资料，减少自身竞争力情形的；
- (7)存在行贿情形的；
- (8)拖欠农民工工资的；

(9)未按照国家、省、市有关建筑施工实名制管理和工人工资支付分账管理的规定执行，被行政监管部门处罚的。

(10)中标人在项目实施过程中选取的专业分包单位或劳务企业或劳务班组长与响应文件不一致的（如有）。

(11) 中标人委派的施工负责人长期不到位（即连续三个月或以上达不到合同约定的出勤率）；

(12) 中标人自行调换或未按照发包人要求及时更换施工负责人的。

## 8. 其他事项

8.1 供应商须保证其提供的资料的真实性，采购人有权在采购的任何阶段进行调查和核实，一旦发现虚假，将上报建设管理部门及相关部门严肃查处。

8.2 响应文件全部采用纸质文档，供应商按采购文件要求提交响应文件。

---

## 9. 联系方式

### 9.1 采购人：广州海珠区珠江租赁有限公司

联系人：陈工

联系电话：020-89999888

联系地址：广州市海珠区芳园路 1 号

### 9.2 采购代理机构：广东粤能工程管理有限公司

联系人：张工

电话：020- 38730932-8010、13226442091

联系地址：广州市天河区华观路明旭街 1 号 B1-2 栋 12 楼

### 9.3 异议受理部门：

异议受理电话：020-89999888

地址：广州市海珠区芳园路 1 号

### 9.4 采购监督机构：

联系地址：广州市海珠区芳园路 1 号

监督电话：020-89999888

注：潜在供应商或利害关系人对本采购公告及采购文件有异议的，应当在响应文件的递交截止时间 7 日前通过线下形式向采购人书面提出。作出答复前，应当暂停采购活动。



附件一：

## 供应商声明

本项目的采购人：

我方就参加\_\_\_\_\_（项目名称）\_\_\_\_\_采购工作，作出郑重声明：

一、本公司保证响应文件及其后提供的一切材料都是真实的。

二、本公司承诺遵循公平、公正、公开、诚实信用原则，在本项目采购活动中诚信经营，在本项目采购活动中不与其他单位围标、串标，不出让响应资格，不向采购人或评标委员会成员行贿，不存在少放、不放业绩、奖项等客观评审资料，减少自身竞争力的情形，若存在以上情形的，将自愿接受被采购人列入拒绝响应名单，不能参与采购人后续采购项目的响应。

三、本公司不存在下列情形之一：

（一）为采购人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

（二）与采购人存在利害关系且可能影响采购公正性；

（三）为本标段的监理人；

（四）为本标段的代建人或建设管理单位；

（五）为本标段的造价咨询单位；

（六）为本标段提供采购代理服务的；

（七）与本标段的监理人或代建人或建设管理单位或造价咨询单位或采购代理机构同为一个法定代表人的；

（八）与本标段的监理人或代建人或建设管理单位或造价咨询单位或采购代理机构相互控股或参股的；

（九）与本标段的监理人或代建人或建设管理单位或造价咨询单位或采购代理机构相互任职或工作的；

（十）被依法暂停或取消响应（或投标）资格的；（本项事实应当以根据《中华人民共和国行政处罚法》依法作出并已经生效的行政处罚决定为认定依据。行政处罚决定中已经明确的暂停或取消响应（或投标）资格的区域范围不包含本标段建设地点的，不受该项规定限制）

（十一）被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照的（本项事实应当以根据《中华人民共和国行政处罚法》依法作出并已经生效的行政处罚决定为认定依据）；

（十二）进入清算程序，或被宣布破产，或其他丧失履约能力的情形；

（十三）在最近三年内有严重违约或重大工程质量问题的；（“严重违约”事实应当以司法机关、仲裁机构出具的认定文件为准。“重大工程质量问题”应当以相关行业主管部门的行政处罚决定或者司法机关出具的有关法律文书为准。“最近三年”是指从响应文件递交截止时间之日起逆推三年，以相关行业主管部门、司法机关、仲裁机构出具的生效文件的落款时间起计算）

（十四）法律法规规定的其他情形。

四、本公司已经对响应文件中拟投入本项目的管理团队和专业技术人员进行了自查，保证拟投入的所有人员都是本单位正式人员，都在本单位缴纳社保，不存在持证人注册单位与实际工作单位不符、买卖租借（专业）资格（注册）证书等“挂证”违法违规行为。

五、我方承诺，中标后不转包或违法分包，在施工过程中，严格执行安全生产相关管理规定；依法按照国家、省、市的有关规定发包劳务或使用自有劳务队伍，依法按时足额支付工程款给分包单位（如有）和支付工资给劳务工人，不以工程款未到位为由克扣或拖欠工人工资。

六、我方承诺，切实落实《住房城乡建设部人力资源社会保障部关于印发建筑工人实名制管理办法（试行）的通知》（建市〔2019〕18号）、《广东省建设工程领域工人工资支付专用账户管理办法》（粤人社规〔2018〕14号）、《广州市住房和城乡建设局关于印发〈广州市建筑施工实名制管理办法〉的通知》（穗建规字〔2020〕18号）、《广州市建设领域工人工资支付分账管理实施细则》（穗建规字〔2020〕37号）、《关于印发广州市房屋建筑及市政工程实名制和工资支付分账平台化管理工作方案的通知》（穗建筑〔2018〕183号）、《广州市住房和城乡建设委员会关于转发〈广东省住房和城乡建设厅关于房屋建筑和市政基础设施工程用工实名制管理暂行办法〉的通知》（穗建筑〔2018〕981号）等关于用工实名制和工人工资支付分账管理的各项规定。中标后将利用信息技术手段，采用人脸、指纹、虹膜等生物识别技术进行电子打卡，实施考勤管理，对施工现场人员建立基本信息档案、实行实名制管理的制度并按照工程进度将建筑工人工资通过本企业在银行开设的工资专用账户按时足额支付。我方对实名制管理负总责。若本项目在经采购人认可后，部分专业工程依法分包或实行劳务分包的，我方对专业分包企业和劳务分包企业实施统一管理，监督其用工企业按时足额支付作业工人工资，督促落实实名制管理制度。我方接受采购人及建设行政主管部门的监督、检查。

七、与我方单位负责人为同一人或者与我方存在控股、管理关系的其他单位包

括：\_\_\_\_\_。（注：本条由申请人如实填写，如有，应列出的联合体各方全部满足采购公告资质要求的相关单位的名称；如无，则填写“无”。）

八、我方拟委派专职安全员兼任本工程的工地余泥渣土运输与排放管理员，严格遵守建设工程余泥渣土运输与排放管理制度，执行“一不准进、三不准出”规定，选择合法的余泥渣土运输单位及排放点。

九、如果我方使用采用告知承诺制方式取得的资质参与本项目采购活动的，该资质经资质审批部门核查被依法注销的，我方承诺自动放弃响应及中标资格。如经查实该资质为以欺骗等不正当手段取得的，将依法接受监督部门的行政处罚。

十、本公司承诺，中标后将按采购人要求，积极响应广州市关于投身“百千万工程”的号召，主动参与建筑业结对帮扶。

**十一、我方保证我方，未被列入拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单。**

十二、本公司违反上述保证，或本声明陈述与事实不符，一经查实将按相关规定进行信用记录。本公司对失信行为产生的一切后果已知悉。其中，本声明陈述与事实不符的，属于弄虚作假骗取中标，将依法接受监管部门的处罚。

特此声明

声明企业：（企业公章）

项目负责人签字：

年 月 日

注：若为联合体，“声明企业”应填写联合体各方的单位全称[多家单位组成联合体时，【格式示例：（主）单位全称（成）单位全称】，“企业公章”可由联合体主办方加盖企业公章。

附件二：（参考格式）

联合体协议书

\_\_\_\_\_ [主办方单位名称、成员方单位名称] 自愿组成联合体，共同参加\_\_\_\_\_（项目名称）\_\_\_\_\_采购活动。我方授权委托本协议主办方代表联合体各成员，负责整个采购活动及整个合同实施阶段的协调工作。若中标，联合体各成员向采购人承担连带责任。现就联合体响应事宜订立如下协议。

1、\_\_\_\_\_（主办方单位名称）为联合体主办方。负责设计施工总承包管理的职责。联合体其他相关方违约时，主办方应承担连带责任，具体按合同要求。

2、联合体主办方合法代表联合体各成员负责本采购项目响应文件编制和合同谈判活动，并代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示，并处理与之有关的一切事务，负责合同实施阶段的主办、组织和协调工作。

3、联合体将严格按照采购文件的各项要求，递交响应文件，履行合同，并对外承担相应责任。联合体主办方及联合体成员单位单方签署、盖章确认的本项目响应文件及相关资料，均视为联合体成员单位共同编制，联合体成员单位均承认其法律效力，并共同对响应文件内容的真实性、合法性和完整性承担民事、行政、刑事责任。

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：

①\_\_\_\_\_（设计方单位名称）：主要负责本工程的设计等工作，具体按合同要求。

②\_\_\_\_\_（施工方单位名称）：主要负责本工程的施工等工作，具体按合同要求。

5、本协议书自签署盖章之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

主办方名称：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

成员方名称：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

年 月 日

注：单独响应的，无需提交本协议。联合体响应的，本协议需填妥并由联合体各方按格式共同盖章和签字后提交。

附件三：

### 采购文件签收登记表

项目名称	海珠租赁公司琶洲服务公寓公区改造项目设计施工总承包		
供应商名称			
授权委托人		联系电话	
电子邮箱		登记时间	____年__月__日__时__分
获取采购文件资料	<input type="checkbox"/> (1) 法定代表人（或负责人）证明书、授权委托书； <input type="checkbox"/> (2) 营业执照复印件。 <input type="checkbox"/> (3) 项目负责人注册证书复印件。 <input type="checkbox"/> (4) 联合体协议书。		
备注	1、供应商需提供以上资料领取采购文件，核查后在相应的地方打“√”； 2、供应商须清晰书写电子邮箱、联系电话； 3、为方便联络，请供应商代表的手机保持开启状态。		

广东粤能工程管理有限公司（制）