

第三批央企在京老旧小区综合整治项目（标包三百零一）（丰台区方庄街道）（全过程工程咨询项目）招标公告
（招标编号：2025JZ-HT-0086-全咨）

项目所在地区：北京市, 市辖区, 丰台区

一、招标条件

本第三批央企在京老旧小区综合整治项目（标包三百零一）（丰台区方庄街道）（全过程工程咨询项目）已由项目审批/核准/备案机关批准，项目资金来源为其他资金府补助及企业自筹，招标人为南光（横琴）置业有限公司。本项目已具备招标条件，现招标方式为公开招标。

二、项目概况和招标范围

规模：总改造面积为 7429.34m²

范围：本招标项目划分为 1 个标段，本次招标为其中的：

（001）第三批央企在京老旧小区综合整治项目（标包三百零一）（丰台区方庄街道）（全过程工程咨询项目）；

三、投标人资格要求

（001 第三批央企在京老旧小区综合整治项目（标包三百零一）（丰台区方庄街道）（全过程工程咨询项目））的投标人资格能力要求：

（1）投标人资格要求：

①投标人须为在中华人民共和国境内注册，具备独立承担民事责任能力的独立法人机构、合伙制企业（含特殊普通合伙企业）或其他组织。须提供有效的营业执照（或其他执业、登记证书）复印件并加盖单位公章。

②资质要求：

设计资质：具备建设行政主管部门核发的有效的工程设计综合甲级资质，或[建筑行业]设计[乙级]及以上资质，或[建筑行业（建筑工程）]设计[乙级]及以上资质。须提供有效的资质证书复印件并加盖单位公章。

监理资质：具备建设行政主管部门核发的有效的工程监理综合资质或[房屋建筑工程]专业[丙级]及以上监理企业资质。须提供有效的资质证书复印件并加盖单位公章。

③资格条件类似项目业绩，投标人须同时满足设计与工程监理类似项目业绩要求，须提供类



似业绩合同复印件(合同须体现合同名称、合同金额、合同内容/范围、合同签订时间、签约主体双方盖章页等),如要求已完工业绩需要额外提供竣工验收单证明材料复印件(复印件均需加盖单位章);

设计类似项目业绩(具备 a/b 其中一个业绩即可):

a. 近五年具有单项合同建筑面积在 5000 平方米(含)及以上或者合同金额在 20 万元(含)及以上的房屋建筑工程或老旧小区改造工程设计业绩;

b. 近五年具有含设计的全过程工程咨询类业绩。

工程监理类似项目业绩(具备 a/b 其中一个业绩即可):

a. 近五年具有已完工单项合同建筑面积在 5000 平方米(含)以上或者合同金额在 20 万元(含)以上的房屋建筑工程或老旧小区改造工程监理业绩;

b. 近五年具有含监理的全过程工程咨询类业绩。

(2) 拟派团队人员资格要求:

①主要负责人资格要求:

a. 项目总负责人(总咨询师):拟派项目总负责人(总咨询师)须具备一级注册建筑师或注册监理工程师执业资格证书,须提供政府主管部门核发的有效注册证书、身份证、近一个月投标单位社保证明资料复印件(加盖单位章)。具备相应资格的项目总负责人可兼任设计负责人或监理负责人。

b. 设计负责人:拟派设计负责人须具备国家一级注册建筑师证书。须提供政府主管部门核发的有效注册证书、身份证、近一个月投标单位社保证明资料复印件(加盖单位章)。设计负责人与监理负责人不可为同一人。

特别提示:根据《全国注册建筑师管理委员会关于开展使用一级注册建筑师电子注册证书工作的通知》(注建(2021)2号)规定:自 2022 年 7 月 1 日起,一级注册建筑师注册证书全面实施电子证书,原有纸质证书失效。投标人在使用《一级注册建筑师》电子证书时需注意:①电子证书使用时限为 180 天,注册有效期不足 180 天的,使用时限截止日期以注册有效期截止日期为准。超出使用时限的电子证书无效,需重新下载电子证书并再次确认使用时限。②一级注册建筑师打印电子证书后应在个人签名处手写签名,手写签名应与签名图像笔迹一致。③其他一级建筑师电子注册证书的使用注意事项请投标人自行查看上述通知。投标人未按注建(2021)2号要求提供一级建筑师电子注册证书的,则该证书视为无效。

c. 监理负责人:拟派总监理工程师须具备注册监理工程师证书,注册专业为房屋建筑工程。须提供政府主管部门核发的有效注册证书、身份证、近一个月投标单位社保证明资料复印件

(加盖单位章)。拟派总监理工程师不可以同时担任其他建设工程总监理工程师。设计负责人与监理负责人不可为同一人。

(3) 诚信要求: 投标人不存在下列情形, 否则投标将被拒绝, 需提供诚信承诺函(加盖单位章及法人章):

- ①近三年内(从招标公告发布之日起倒算)在中国裁判文书网投标人或者其法定代表人有行贿犯罪记录的。
- ②与招标人有合同纠纷, 或被索赔过的;
- ③在“国家企业信用信息公示系统”被列入严重违法失信企业名单(黑名单);在“信用中国”网站存在严重失信主体名单;在“中国执行信息公开网” (<http://zxgk.court.gov.cn/>) 被列入失信被执行人名单。须提供网站查询截图(加盖单位章)
- ④近三年内(从招标公告发布之日起倒算)因骗取中标或者严重违约以及发生重大工程质量、安全生产事故、恶意拖欠农民工工资等问题, 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。
- ⑤被南光置业列入黑名单或暂停投标资格的, 因不良行为被项目所在地政府主管部门禁止投标或施工禁入的。
- ⑥其他法律法规规定禁止投标的情形。

(4) 关联关系禁止投标要求: 投标人之间存在以下情形的, 禁止参与同一标段或者未划分标段的同一采购项目:

- ①不同投标人的单位负责人或法定代表人为同一人的;
- ②不同投标人之间存在控股、管理关系的;
- ③不同投标人的股东中存在相同自然人的(除非投标人提供充足证据证明该情形不会影响到采购公正性)。

(5) 其他要求:

- ①本次招标接受联合体投标。

联合体投标的, 应提供联合体协议书, 并满足下列要求:

- a、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;
- b、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投标;
- c、自愿组成联合体的投标人须在联合体协议中明确牵头人单位;
- d、联合体投标, 应按照联合体分工分别提供满足招标文件要求的业绩。
- e、联合体投标, 项目总负责人(总咨询师)须由联合体牵头人委派。

②不要求提供投标保证金。;

本项目允许联合体投标。

四、招标文件的获取

获取时间：从 2025 年 07 月 31 日 09 时 00 分到 2025 年 08 月 05 日 09 时 30 分

获取方式：现场获取；在北京市西城区南菜园街 2 号北电大厦 2 号楼 3 层 3010 室（详细地址）领取招标文件，领取时持：（1）“领取招标文件”的授权委托书原件、被授权人身份证原价和复印件、被授权人近一个月内的社保证明复印件（复印件盖单位章）；（2）提供加盖投标人单位章的营业执照副本复印件及资质证书副本复印件各 1 份（以联合体形式投标的，联合体成员双方均需分别提供）。（3）如联合体形式投标的，需要提供联合体协议书原件。招标文件（不含图纸或技术成果资料）每套售价 500 元（现金），售后不退。图纸或技术成果资料（如有）押金 / 元。

五、投标文件的递交

递交截止时间：2025 年 08 月 12 日 09 时 30 分

递交方式：北京市西城区南菜园街 2 号北电大厦 2 号楼 3 层 3016 室纸质文件递交

六、开标时间及地点

开标时间：2025 年 08 月 12 日 09 时 30 分

开标地点：北京市西城区南菜园街 2 号北电大厦 2 号楼 3 层 3016 室

七、其他

1、项目概况和招标范围

1.1 项目名称：第三批央企在京老旧小区综合整治项目（标包三百零一）（丰台区方庄街道）（全过程工程咨询项目）

1.2 项目招标编号：2025JZ-HT-0086-全咨

1.3 项目概况 项目位于北京市丰台区方庄街道芳古园二区 5 号楼。本次综合整治项目改造面积 7429.34m²，主要改善原建筑保温材料、消除地下室照明及消防隐患，拆除部分私家防盗窗、改造主入口无障碍坡道及地下室窗井、更新公区各出入口及设备间门、节能综合改造（如有）、小区基础设施改造（如有）等。

1.4 建设地点：位于北京市丰台区。（具体详见第五章《技术标准和要求》）。

1.5 计划投资：计划总投资约 891.52 万元。

1.6 建设规模：总改造面积为 7429.34m²。

1.7 服务周期：自签订合同之日起至合同约定的咨询服务工作全部完成为止。其中，设计工

作期限为自委托人、代建方正式下发通知之日起不超过 35 天，施工阶段监理服务期限自合同签订之日起至项目竣工验收为止。

1.8 质量要求：符合法律、技术标准、现行规范的强制性规定及合同约定。

1.9 招标范围：第三批央企在京老旧小区综合整治项目（标包三百零一）（丰台区方庄街道）（全过程工程咨询项目），主要服务内容包括但不限于下述内容，具体招标范围及内容详见招标文件、合同等有关资料：

1.9.1、工程设计服务（方案设计、初步设计）：方案设计、初步设计（含概算），对本项目进行详细测绘、返图、图纸复原等工作，形成设计所需的图纸，以及相应的现场服务工作等。

1.9.2、工程监理服务：根据法律、法规、工程建设标准、勘察设计文件及合同，在施工阶段对本工程质量、进度、造价进行控制，对合同、信息进行管理，对工程建设相关方的关系进行协调，并履行建设工程安全生产管理法定及合同约定的职责等。

1.9.3、施工项目管理：本次全咨服务范围内的各类报批、报建及各阶段合同、进度、质量、安全管理服务，包括各类配合服务和全咨范围内的统筹管理等。

1.9.4、工程造价咨询：包括但不限于本项目范围内的投资估算指标测算、设计概算审核、前期费用测算、专项工程造价指标分析、提供项目目标造价及合约规划建议及编制、施工过程造价管理、协助确定工程总承包投标最高限价、配合完成清标及商务谈判，协助合同签订。实施过程协助材料设备询价、核价，审核工程过程结算、变更洽商（签证）以及进度款支付等过程造价审核及管理工作，结算阶段审核竣工结算，进行技术经济指标分析，并参与项目后评价、并配合审计审查等全部造价咨询工作。

1.9.5、项目体检及其他工作：对老旧小区改造项目的公共区域、楼本体进行现场调查，收集信息，出具成果文件；开展入户调查，制定入户调查表等；最终形成项目体检报告成果。

1.10 标段划分：本项目不划分标段。

2、招标公告发布时间：2025 年 7 月 30 日

3、投标文件的递交

3.1 投标文件递交的截止时间（投标截止时间，下同）为 2025 年 08 月 12 日 09 时 30 分，地点为北京市西城区南菜园街 2 号北电大厦 2 号楼 3 层 3016 室。

3.2 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。

3.3 投标文件必须由企业法定代表人或其授权的委托代理人递交，由委托代理人递交时须出示法定代表人授权委托书（联合体投标的，由牵头人法定代表人或各成员单位法定代表人共同授权的委托代理人递交），否则招标人不予受理。

4、监督

如在招投标过程中发现存在违法、违纪等相关问题的，投标人和其他利害关系人应当通过以下方式进行投诉。投诉应当实事求是，对于非法取证、捏造事实、诬陷他人等行为，我司将依照相关法律、法规规定严肃处理。监督部门：南光置业办公室；监督邮箱：

nkzyjiandu@namkwong.com.mo；监督电话（何先生）：13430269368

八、监督部门

本招标项目的监督部门为南光置业办公室。

九、联系方式

招 标 人：南光（横琴）置业有限公司

地 址：广东省横琴粤澳深度合作区福临道 55 号横琴南光大厦 21 层

联 系 人：马俊毅

电 话：15960383513

电子邮件：/

招标代理机构：北京京咨工程项目管理有限公司

地 址：北京市西城区南菜园街 2 号 2 号楼 307

联 系 人：张伟峰

电 话：010-83517150-614

电子邮件：jingzizbb@126.com

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）：张伟峰（签名）

招标人或其招标代理机构：（盖章）

