

龙泉市龙渊公园东侧地块全过程开发建设项目-全过程开发管理+代销服务+设计招标公告

招标序号：龙建招2026-29D9号

1. 招标条件

龙泉市龙渊公园东侧地块全过程开发建设项目已由龙泉市发展和改革委员会备案的《浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表》项目代码：2604-331181-04-01-997494 文件同意建设，建设资金来自企业自筹，资金已落实，招标人为龙泉市低丘缓坡开发有限公司，委托代理机构为龙泉市中信项目管理有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目全过程开发管理+代销服务+设计进行公开招标，实行资格后审，采用“评定分离”方法。

2. 项目概况与招标范围

2.1 项目概况

建设规模：项目总投资约41100万元，工程费用约15000万元，总用地面积约14884平方米（约合22.33亩），项目总建筑面积约35000平方米（其中地上计容建筑面积约23000平方米），1.0<容积率≤1.5，建筑密度≤45%。绿地率≥25%，建筑檐口高度≤18米。最终以规划和建设主管部门批准的指标为准。

建设地点：龙泉市中山东路和苍松路交叉口西北侧地块，西侧毗邻龙渊新天地，东侧紧靠苍松路，南邻中山东路。

建设单位（招标人）：龙泉市低丘缓坡开发有限公司

2.2 招标范围

本次招标为本项目全过程开发管理+代销服务+设计，招标范围如下：

2.2.1 全过程开发管理+代销服务范围为本项目全过程开发管理、代销服务，具体范围为：

（1）全过程开发管理：除拆迁工作外，从前期报批（除已完成的前期手续外）开始至工程通过竣工验收（包括专项验收）、产权办理并交付招标人、完成工程质保期管理工作止的全过程开发管理，包括按照国家相关规范、程序负责前期工作，办理前期与项目相关的所有手续，进行市场调研、工程勘察管理、设计管理、报批报建、招采管理、施工图预算编制、施工管理、验收管理、结算管理、外部协调、办证工作，直至完成项目竣工备案、工程竣工结算、工程质保期内等管理工作。

（2）代销服务：全程参与项目前期市场调研、户型与方案设计研判，负责商品房销售的实施及管理，包括住宅及其配套项目销售工作、客户服务、前期物业顾问、行政管理等与销售有关的所有工作。

2.2.2 设计服务范围为：方案设计-初步设计-施工图设计-施工期间现场服务-竣工验收，设计成果汇报及配合招标人完成本项目相关报批工作等。

具体工作内容详见招标文件第五章《技术资料和服务要求》。

2.3 服务期

总服务期：暂定48个月（不含质保期，质保期管理服务时间同各工程质保期），包含全过程开发管理+代销服务项目的前期阶段、实施阶段、竣工验收、备案以及整体移交阶段。各服务期节点要求如下：

2.3.1 设计服务期要求：自合同签订之日起至工程竣工验收为止，其中确定中标人后20日历天内完成方案设计，后续按招标人要求的时间完成初步设计（含初步设计概算），初步设计审定后30日历天内完成施工图设计并送审，施工图审查合格后交付全套正式施工图。

2.3.2 全过程开发管理服务期要求：自合同签订之日起至工程竣工验收备案、整体移交及合同约定的所有工作完成止，其中，合同签订6个月内取得施工许可证；自施工许可证取得后24个月内完成竣工验收及竣工备案。

2.3.3 代销服务期要求：（1）合同签订之日起至取得首张预售证之日后36个月。（2）取得施工许可证6个月内具备销售展示中心开放条件。

2.4 项目管理目标

（1）设计质量：符合现行国家、地方和行业标准、规范要求，并通过相关部门或单位审查合格。

（2）施工质量：合格。

（3）代销管理要求：服务期内可售住宅、商业用房、储藏间、车库、车位等销售产品总货值销售去化率不低于80%。

3. 投标人资格条件

3.1 投标人资质要求：需同时具有①房地产开发企业二级及以上资质和②工程设计综合甲级资质或建筑行业设计甲级资质或建筑行业（建筑工程）专业设计甲级资质。

3.2 投标人业绩要求：

自2021年1月1日以来□承接过/☑完成过(联合体投标的，指联合体牵头人；业绩时间以竣工验收证明材料时间为准)委托开发项目（或代建代销）房屋建筑类项目单个合同总建筑面积2.8万平方米（含）以上业绩。

【业绩证明材料须同时提供以下材料的扫描件：1、委托开发项目（或代建代销）合同，2、竣工验收证明材料（竣工验收记录或竣工验收报告或竣工验收备案表或竣工验收意见书），以上材料缺一不可。证明材料中至少一种必须反映出项目特征、业绩工作内容等要素，如不同证明材料中的相应要素不一致的，按2、1的认定顺序进行认定，如上述材料所能承载的证明内容不能完全体现业绩要求的，需同时提供其他相关的竣工验收资料，包括但不限于竣工验收阶段及之后签署的工程资料，如竣工图等，否则按业绩无效处理】

3.3 项目主要人员要求

（1）拟派项目总负责人

具有建筑工程一级注册建造师执业资格或建筑工程专业高级工程师及以上职称，且不得兼职其他项目。

（2）拟派项目设计负责人

具有一级注册建筑师资格且该人员信息已录入浙江省建筑市场监管公共服务系统或浙江省勘察设计行业四库一平台信息系统或全国建筑市场监管公共服务平台(四库一平台)。

3.4 投标人及拟派项目总负责人、拟派项目设计负责人近三周年（指至投标截止日上推三周年）无行贿犯罪记录（以“中国裁判文书网”为准）。

3.5 本项目允许联合体投标，联合体投标的应满足下列要求：

（1）联合体的成员（含牵头人）最多不超过3家；

（2）联合体投标的，联合体牵头人必须由房地产开发企业承担，联合体各方不得再以自己名义单独投标或者参加其他联合体投标；

（3）联合体牵头单位负责本招标项目的投标、投标文件编制、提交投标保证金、参加开标会议等招投标活动。招标文件中除特别标明针对联合体各方的条款外，其它条款中的投标人均指联合体牵头单位。

（4）拟派项目总负责人和设计负责人互相不得兼任；如为联合体投标的，拟派项目总负责人由联合体牵头人委派，设计负责人由联合体成员方承担设计任务的委派。

4. 招标文件索取途径：

4.1 本项目招标文件和补充（答疑、澄清）、修改文件以网上下载方式发放。

4.2 2026年5月7日起潜在投标人可登录“丽水市公共资源电子交易系统（网址：<https://lssggzy.lishui.gov.cn/index.html>）”下载。

4.3 潜在投标人应自行关注网站招标公告、更正公告、答疑澄清文件、修改文件等内容，招标人不再一一通知。如有答疑澄清文件，投标人必须下载最新答疑澄清文件并导入投标文件制作工具，否则制作的电子投标文件将无法开标。投标人因自身贻误行为导致投标失败的，责任自负。

4.4 未取得丽水市公共资源交易中心CA数字证书的潜在投标人，应先办理交易主体注册手续，取得丽水市公共资源交易中心CA数字证书，具体登记办法请登录“丽水市公共资源交易网→办事指南”栏目进行查看。主体库注册咨询电话：400-9980000；CA锁办理咨询电话：400 087819 8 0578-2292759。

5. 不见面系统开标时间及网址

5.1 开标时间：同投标截止时间，投标截止时间为2026年5月28日09时00分。

5.2 本项目采用不见面开标系统开标，投标人可在本企业电脑上自行解密（注：丽水市公共资源平台电子交易平台2.0系统不见面开标暂时只能通过PC端签到，无法进行手机签到）。

5.3 投标人现场开标地点：龙泉市公共资源交易中心；

5.4 本项目不见面开标系统网址为：

通过“丽水市公共资源交易中心网站首页——用户注册/登录——访问2.0新平台——不见面开标”进入。

5.5 本项目在丽水市公共资源电子交易平台2.0开展招投标活动，请潜在投标人通过“丽水市公共资源交易中心网站首页——用户注册/登录——访问2.0新平台”登录业务系统办理相关业务。

5.6 丽水市公共资源电子交易平台2.0新平台采用新的驱动和投标工具，请在“丽水市公共资源交易中心网站首页——用户注册/登录——访问2.0新平台”登录页面下方点击【驱动下载】、【投标工具下载】按钮下载相关软件。

6. 行政监督部门

行政监督： 龙泉市住房和城乡建设局

地 址： 龙泉市环城东路198号

邮政编码： 323700

电 话： 0578-7761915

投诉受理部门： 龙泉市住房和城乡建设局

地 址： 龙泉市环城东路198号

邮政编码： 323700

电 话： 0578-7761915

7. 联系方式

招标人： 龙泉市低丘缓坡开发有限公司 招标代理机构： 龙泉中信项目管理有限公司

地 址： 龙泉市广源街88号 地 址： 龙泉市龙锦公寓311室

联系人： 张佳龙 联系人： 季雨薇

电 话： 18767869205 电 话： 0578-7125770

招标公告发布日期： 2026年5月7日