

# 苍南县新盛景置业有限公司开发县城新区东扩区C-03地块商住项目合作开发项目招标公告

招标编号：A3303010410008269001002

## 1.招标条件

本招标项目苍南县新盛景置业有限公司开发县城新区东扩区C-03地块商住项目（项目名称）已由苍南县发展改革局批准建设（项目代码：2604-330327-04-01-920921），项目业主为苍南县新盛景置业有限公司（以下称“新盛景置业”），建设资金来自业主筹集，项目出资比例为100%，招标人为苍南县新盛景置业有限公司。本项目采用“股权合作+代建代销+设计+施工联合体”的合作开发模式发包，项目已具备招标条件，现对该项目合作开发进行公开招标。

## 2.项目概况与招标范围

2.1项目名称：苍南县新盛景置业有限公司开发县城新区东扩区C-03地块商住项目合作开发项目

2.2项目基本情况：

1. 建设地点：苍南县苍南大道以东、惠达路以南、春水路以西、海潮路以北
2. 用地面积：54870m<sup>2</sup>
3. 用地性质：二类城镇住宅用地（兼容零售商业、餐饮用地，兼容比例均≤10%）
4. 容积率：1.21~1.31
5. 地上计容建筑面积：66392.7m<sup>2</sup>~71879.7m<sup>2</sup>
6. 暂定总建筑面积约116515m<sup>2</sup>
7. 建筑密度：≤40%，住宅部分≤32%
8. 绿地率：≥30%
9. 建筑高度：≤27米
10. 建设内容：住宅、商业、配套公建（养老、文化、体育、垃圾分类等）、地下车库、人防、景观、市政配套等

2.3 招标范围：

本项目采用合作开发模式，苍南县新盛景置业有限公司为苍南县城投置业有限公司专门为本项目设立的独立核算的项目公司，并由新盛景置业（项目公司）作为开发主体对本项目进行公开招标。招标人负责工程监理发包，负责项目前期征地拆迁、政府配套、市政基础设施配套费、地下车位权属办理土地补偿费、人防易地建设费、住宅物业保修金、物业前期介入费、物业启动资金、物业开办费、物业委员会筹备金、物业维修基金、房产交易相关税费、高可靠性供电费、其他政府规定的应由招标人支付的规费（但工程施工规费由中标人承担）及行政事业收费等。

中标人负责除上述招标人承担的工作及费用外的其他全部工作及费用，包括且不限于：从项目备案后开始，合作人按照国家相关规范、程序负责项目开发，负责项目前期工作、手续办理（不含用地手续和划拨决定书办理）、三通一平（含施工通水、通电、临时道路、场地平整、原地坪以下障碍物清理、红线范围内电杆线路迁移、场地内河道填方等）；负责商品房营销、渠道及品牌输出；负责地块红线范围内全部的工程设计，工程施工，工程设备、材料的采购；负责小区配套工程的实施及管理（包括但不限于道路、给排水、排污、景观、绿化、电力、信号覆盖永久水、电、华数、电信、二次供水、管道煤气、充电桩配电箱（含电表箱）、红线内外配套衔接，以及职能单位实施项目的委托及管理），及5G移动通信基础设施建设；负责小区名称牌（小区名称牌、幢号、单元号、户号）；BIM技术应用（模型深度应满足LOD300规定）；负责组织竣工验收及专项工程报验完成并达到交付标准；负责保修期内的保修服务；负责办理不动产权证并将项目移交建设单位；负责工程建设其他费用及相关工作（征地拆迁、前期政府配套、市政基础设施配套费、地下车位权属办理土地补偿费、人防易地建设费、物业维修基金、住宅物业保修金、物业前期介入费、物业启动资金、物业开办费、物业委员会筹备金、房产交易相关税费、高可靠性供电费、其他政府规定的应由招标人支付的行政事业收费除外）、工程保险费（建筑工程一切险、意外伤害险、第三方责任险）、工程施工规费、与各单位协调及相关问题处置产生的费用等，以及满足工程竣工验收条件所必要的红线外工作内容及费用；具体承包范围详见附件“C-03地块成本科目及承包范围一览表”招标文件及合同条款相关要求。

2.4开发期限：本项目开发期限自合作开发合同签订之日起1080日历天，其中工程施工工期自开工令签发之日起900日历天，同时开发节奏须满足本项目土地出让的相关约定。在开发过程中如合作人根据市场情况提出的开发计划得到招标人批准，或者招标人提出调整开发计划，则以招标人批准或提出的开发计划、期限为准；开发期限包含项目的前期报批阶段、工程实施阶段、工程竣工验收、备案及集中交房阶段。

2.5质量标准：合格。

2.6发包模式：本项目采用合作开发模式发包，要求合作人依法依规受让城投置业持有新盛景置业（项目公司）20%的股权（含相应的债权，下同），合作人负责项目代建管理（含前期报批报建、工程、成本、设计、招标采购、营销、客服等地产全链条管理）、方案及施工图

设计、代销、总承包施工，直至完成交付。

### 3.投标人资格要求

(一) 投标人要求:

3.1 本次招标要求投标人(可组成联合体)具备以下房地产开发资质、设计资质、施工资质,并在人员、设备、资金等方面具有相应的开发能力,资质条件如下:

①房地产开发资质:投标人(如联合体,则为代建方)具备房地产开发二级及以上资质;

②设计资质:投标人(如联合体,则为设计方)具备工程设计综合甲级资质或工程设计建筑行业甲级资质或工程设计建筑行业建筑工程甲级资质;

③施工资质:投标人(如联合体,则为施工方)具备建筑工程施工总承包二级及以上资质(对应资质应在“浙江省建筑市场监管公共服务系统”上资质动态核查结果处于“合格”状态),且具备有效的安全生产许可证。

④出资入股:要求本项目出资入股单位必须具备中华人民共和国境内成立的独立法人资格。

3.2本次招标接受联合体投标。联合体投标的,应满足下列要求:①联合体牵头人必须为出资方,本项目承担设计、施工任务的单位不得作为联合体牵头人,组成联合体各方不得再单独或与其他单位组成另外联合体参与本项目的投标;②联合体投标时须提供联合体投标协议,联合体协议书必须明确牵头人,并明确联合体成员单位的责任和权利;③单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位,只能以联合体的形式参加本招标项目投标;④联合体中只允许一家施工企业承担施工任务。

3.3企业主要负责人(法定代表人、企业经理、企业分管安全生产的副经理、企业技术负责人)具有有效的安全生产考核合格证书(联合体投标的,承担施工任务的联合体成员提供)。

(二) 人员要求:

3.4项目负责人:项目负责人应由联合体牵头人或代建方委派,项目负责人应具备完整房地产项目操盘经验,投标文件须提供简历及相关联的社保证明。

3.5设计负责人:拟派设计负责人具有一级注册建筑师执业资格,联合体投标的,设计负责人须由承担设计任务的联合体成员委派。

3.6施工负责人:拟派施工负责人具有建筑工程专业一级注册建造师资格,同时具备有效的安全生产考核合格证书,联合体投标的,施工负责人须由承担施工任务的联合体成员委派。

3.7如拟派项目负责人或施工负责人在投标截止日存在其他任何在建合同工程(在建合同工程的开始时间为合同工程中标通知书发出日期,或者不通过招标方式的则以合同签订日期为开始时间,结束时间为该合同工程验收合格或合同解除日期或更换手续办理完成之日)担任工程总承包或施工总承包的项目负责人或工程总承包项目中的施工负责人,不得以拟派项目负责人或施工负责人的身份参加本次投标。项目负责人、设计负责人、施工负责人不得兼任。

(三) 其他(除3.11外,投标人不需要在投标文件中提供查询证明):

3.8投标人及其拟派项目负责人、施工负责人、设计负责人未被列入建筑市场失信黑名单(以全国建筑市场监管公共服务平台黑名单记录、失信联合惩戒记录和省级建筑市场监管公共服务系统严重失信名单的信息为准)。

3.9投标人及其拟派项目负责人、施工负责人、设计负责人自2022年1月1日起至投标截止日止无行贿犯罪记录(以“中国裁判文书网”为准)。

3.10投标人及其拟派项目负责人、施工负责人、设计负责人在投标截止日未被列入失信被执行人名单(以“中国执行信息公开网”为准)。

3.11 投标人及其拟派项目负责人未被市场监督管理机关在国家企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单;

3.12 投标人及其拟派项目负责人未被人力资源社会保障行政部门列入失信联合惩戒名单(有效期内)并共享至信用信息共享平台;

3.13省外企业(联合体投标的,承担施工工作的省外联合体成员均应)提供“浙江省建筑市场监管公共服务系统”备案信息截图复印件;省外企业(联合体投标的,承担设计工作的省外联合体成员均应)提供“浙江省勘察设计行业四库一平台信息系统”备案信息截图复印件。

3.14 根据浙江省发展改革委关于印发《浙江省工程建设项目招标投标“评定分离”试点定标操作指引(试行)》的通知,本项目招标采用“评定分离”方式,具体详见招标文件。

### 4.招标文件的获取

4.1本项目招标文件及其相关附件和补充(答疑、澄清)、修改文件以网上下载方式发布在温州市公共资源交易网苍南分网(网址:<http://ggzyjy-eweb.wenzhou.gov.cn/col/col1229666903/index.html>)

4.2招标文件下载网址:潜在投标人通过CA锁登录(温州市公共资源交易网(网址<http://ggzyjy-eweb.wenzhou.gov.cn/>))自行下载招标文件。未

在温州市公共资源交易网新系统注册并办理CA锁的投标人，请参照《企业注册及CA办理》，到温州市政务服务管理中心办理，详见温州市公共资源交易网“办事指南”（网址<http://ggzyjy-eweb.wenzhou.gov.cn/col/col1229641170/index.html>）。

4.3招标文件网上下载时间：公告发布之日起至投标文件递交截止时间。

4.4发布公告的媒介：本次招标公告同时在浙江省公共资源交易服务平台和温州市公共资源交易网上发布。

## 5.投标文件的递交

5.1投标文件递交的截止时间（投标截止时间，下同）为2026年6月17日9时30分，电子招标投标交易平台为：温州市公共资源交易网苍南分网（网址：<http://ggzyjy-eweb.wenzhou.gov.cn/col/col1229666903/index.html>）。

5.2逾期上传的投标文件，招标（代理）人不予受理。

## 6.招投标方式

6.1 公开招标

6.2 采用评定分离

## 7.联系方式

招 标 人：苍南县新盛景置业有限公司

地 址：苍南县城投数字大厦17楼

联 系 人：缪先生

电 话：0577-59917986

招标代理机构：浙江鼎力工程项目管理有限公司

地 址：温州市机场大道5419号汤东商业办公楼1号楼19~22层

联 系 人：占日红（项目负责人）

电 话：13957774445

行政监督部门：苍南县住房和城乡建设局

地 址：苍南县灵溪镇人民大道777号

电 话：0577-59896016

苍南县新盛景置业有限公司

浙江鼎力工程项目管理有限公司

2026年5月26日