

龙港市世纪新城片区2-15、2-26、2-32、2-36地块建设项目商品房开发及1-21、2-06-1、2-06-2地块安置房代建项目招标公告

招标编号：A3303010410005260001001

1. 招标条件

本招标项目龙港市世纪新城片区2-15、2-26、2-32、2-36地块建设项目商品房开发及1-21、2-06-1、2-06-2地块安置房代建项目（项目名称）已由龙港市中共龙港市委市政府办公室批准建设（项目代码：2411-330383-99-01-762758），项目业主为龙港市龙城置业有限公司，建设资金来自业主筹集，项目出资比例为：商品房开发项目100%自筹，安置房代建项目100%产权人支付，招标人为龙港市龙城置业有限公司。本项目采用合作开发模式发包，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：龙港市世纪新城片区2-15、2-26、2-32、2-36地块建设项目商品房开发及1-21、2-06-1、2-06-2地块安置房代建项目合作开发

2.2项目基本情况：

2.2.1商品房开发项目——龙港市世纪新城片区2-15、2-26、2-32、2-36地块建设项目：

（一）地块位置：位于龙港市下滂未来社区（二期）兴翔路北侧。

（二）土地面积：总用地面积63267.90m²（其中：2-15地块4877.91平方米、2-26地块3166.9平方米、2-32地块25425.03平方米、2-36地块29798.06平方米）

（三）土地用途及出让年期：商业用地40年，城镇住宅用地70年

（四）规划条件：

（1）规划使用性质：2-32、2-36地块为二类居住用地（R2）兼容商业用地；2-15、2-26地块为商业用地（B1）

（2）容积率 ≤ 2.17 且 > 1.0 （其中：2-15地块 ≤ 0.28 、2-26地块 ≤ 0.92 、2-32地块 ≤ 2.4 且 > 1.0 、2-36地块 ≤ 2.4 且 > 1.0 ）

（3）建筑密度：2-32地块 $\leq 30\%$ ；2-36地块 $\leq 30\%$ ；2-15地块 $\leq 50\%$ ；2-26地块 $\leq 40\%$ 。

（4）本地块计入容积率指标的地上总建筑面积 $\leq 136814.76\text{m}^2$ ，各地块建筑面积详见分地块经济技术指标及规划要求。

（5）建筑高度：2-32地块 ≤ 80 米；2-36地块 ≤ 80 米；2-15地块 ≤ 15 米；2-26地块 ≤ 15 米。

（6）绿地率：2-32地块 $\geq 30\%$ ；2-36地块 $\geq 30\%$ ；2-15地块 $\geq 20\%$ ；2-26地块 $\geq 20\%$ 。

2.2.2安置房代建项目——龙港市世纪新城片区1-21地块：

（一）地块位置：位于龙港市东城路以南，兴翔路以西，世纪大道以北。

（二）土地面积：地块总用地面积为55832.78平方米（合83.75亩），其中公园绿地面积2903.76平方米，净用地面积52929.02平方米（合79.39亩）。

（三）规划条件：

（1）容积率：1.0-2.8，要求落实相关绿色建筑的要求。

（2）计入容积率的地上总建筑面积：大于52929.02平方米且小于等于148201.25平方米。其中配置社区用房900平方米，便民服务用房 ≥ 780 平方米。

（3）建筑密度： $\leq 30\%$ ，根据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)，居住街坊内，住宅建筑及其便民服务设施建筑密度应小于等于22%。

（4）绿地率： $\geq 35\%$

（5）建筑高度： ≤ 80 米。（住宅建筑高度应 ≥ 27 米）

（6）住宅底层除设置为配套功能外，其余均应设计为架空层，且层高不得低于4米。

2.2.3安置房代建项目——龙港市世纪新城片区2-06-1、2-06-2地块：

（一）地块位置：位于泰源路和迎港路交叉口西侧，地块东至迎港路、北至泰源路。

(二) 土地面积：地块总用地面积为14866.03平方米（合22.30亩），其中公园绿地面积1163.70平方米，净用地面积13702.33平方米（合20.55亩）。

(三) 规划条件：

(1) 容积率：1.0-3.25，要求落实相关绿色建筑的要求。

(2) 计入容积率的地上总建筑面积：大于13702.33平方米且小于等于44532.57平方米。其中配置老年型住宅建筑面积 \geq 17450平方米（老年型住宅应设置地块西侧沿河布置，老年型住宅区域可与普通住宅区域实施分区管理），设置普通住宅建筑面积 \geq 24000平方米，沿街配套用房建筑面积 \geq 694平方米。

(3) 建筑密度： \leq 30%，根据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)，居住街坊内，住宅建筑及其便民服务设施建筑密度应小于等于22%。

(4) 绿地率： \geq 35%

(5) 建筑高度： \leq 80米。（住宅建筑高度应 \geq 27米）

(6) 住宅底层除设置为配套功能外，其余均应设计为架空层，且层高不得低于4米。

2.3 招标范围：

2.3.1 商品房开发部分

商品房开发地块采用合作开发模式，龙港市龙城置业有限公司作为本项目的公司，由项目公司负责工程勘察、造价咨询、工程质量检测及施工图审查的发包工作，负责项目前期政府配套、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、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规费（工程施工规费由中标人承担）及行政事业收费。

中标人负责除上述项目公司承担的工作及费用外的其他全部工作及费用，包括且不仅限于：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；负责商品房营销、渠道及品牌输出；负责工程监理发包；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、景观、绿化、电力、燃气、数字电视、通讯、二次供水、信号覆盖等）；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；具体详见招标文件及合同条款。

2.3.2 安置房代建部分

安置房地块采用全过程代建模式，招标范围包括且不仅限于：中标人应按照国家相关规范、程序负责项目全过程代建开发，负责项目前期工作、手续办理；负责地块三通一平（含施工通水、通电、临时道路、场地平整、红线内水域占补平衡、原地坪以下障碍物清理等）；负责工程监理发包；负责地块红线范围内全部的工程勘察、设计，工程施工，工程设备、材料的采购；负责小区配套工程建设（包括但不限于道路、给排水、景观、绿化、电力、燃气、数字电视、通讯、二次供水、信号覆盖、燃气、5G通信等）；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、土地费及土地补偿费、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、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）、检测费、勘测费、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；具体详见招标文件及合同条款。

2.4 开发期限：

2.4.1 商品房开发部分

商品房开发期限自合作开发合同签订之日起不超过48个月，其中工程施工工期自开工令签发之日起至竣工验收合格之日止不超过36个月，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。

2.4.2 安置房代建部分

安置房代建期限自合作开发合同签订之日起990日历天，包含代建开发项目的前期阶段、工程实施阶段、工程竣工验收、备案。

2.5 质量标准：合格。

2.6开发模式:

2.6.1商品房开发部分

采用股权合作开发模式,要求合作人中标后依法依规受让龙港市兴港投资建设有限公司持有项目公司(龙港市龙城置业有限公司)51%及以上的股权,龙港市兴港投资建设有限公司从摘地开始在本项目上所支付的土地款、各项税费及其他各项支出均作价入股。

2.6.2安置房代建部分

采用全过程代建开发模式,要求合作人中标后按安置房代建协议书的规定全权负责项目代建。

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具备以下房地产开发资质、设计资质、施工资质(或由具备前述相应资质的单位组成联合体),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)具备房地产开发一级资质;

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一级及以上资质(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出资主体:要求本项目出资持股主体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或代建方,组成联合体各方不得再单独或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。

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:拟派项目负责人须具备高级工程师或一级造价工程师或一级注册建筑师或一级注册结构师或建筑工程专业一级注册建造师或土木建筑工程专业注册监理工程师,如为联合体投标,则项目负责人应由联合体牵头人委派。

3.5设计负责人:拟派设计负责人具有一级注册建筑师或一级注册结构师执业资格,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。

(三) 其他(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2021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)。

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放温州市公共资源交易网龙港分网(网址:<http://ggzyjy-eweb.wenzhou.gov.cn/col/col1229678514/index.html>)

4.2招标文件下载网址:潜在投标人通过CA锁在登录(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2024年12月31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龙港分网](http://ggzyjy-eweb.wenzhou.gov.cn/col/col1229678514/index.html)（网址：<http://ggzyjy-eweb.wenzhou.gov.cn/col/col1229678514/index.html>）。

5.2 逾期上传的投标文件，招标（代理）人不予受理。

6. 联系方式

招标人：[龙港市龙城置业有限公司](#)

地址：[龙港市龙港大道与西五路路口龙港市财政局六楼615室](#)

联系人：[陈先生](#)

电话：[13566125522](#)

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：[占先生](#)

电话：[13957774445](#)

行政监督部门：[龙港市自然资源与规划建设局](#)

地址：[龙港市西一街156号](#)

电话：[0577-59902554](#)

龙港市龙城置业有限公司

浙江鼎力工程项目管理有限公司

2024年11月28日