

江苏省房屋建筑和市政基础设施项目

标准工程总承包资格预审文件

(2019 年版)

江苏省建设工程招标投标办公室

使用说明

一、《江苏省房屋建筑和市政基础设施项目标准工程总承包招标资格预审文件（2019年版）》（以下简称《标准预审文件》）由江苏省建设工程招标投标办公室编制。适用于江苏省国有资金占控股或者主导地位的房屋建筑和市政基础设施工程，采用电子资格预审方式对潜在投标人进行资格审查的工程总承包招标项目。

采用非电子化方式进行资格预审的，可参照《标准预审文件》作相应修改后使用。

二、《标准预审文件》用相同序号标示的章、节、条、款、项、目，供招标人和投标人选择使用；以空格标示的由招标人填写的内容，招标人应根据招标项目具体特点和实际需要具体化，确实没有需要填写的，在空格中用“/”标示；以“□”标识的，由招标人根据具体特点和实际需要勾选。

二、招标人按照《标准预审文件》第一章“资格预审公告”的格式发布资格预审公告后，将实际发布的资格预审公告编入资格预审文件中，作为资格预审邀请。资格预审公告应同时注明发布媒介名称。

三、《标准预审文件》第二章“申请人须知”正文和前附表，除以空格标示的由招标人填空的内容、选择性内容和可补充内容外，均应不加修改地直接引用。填空、选择和补充内容由招标人根据国家 and 地方有关法律法规的规定以及招标项目具体情况确定。

四、《标准预审文件》第三章“资格审查办法”采用合格制审查方法，不得采用有限数量制。

第三章“资格审查办法”前附表中列明全部审查因素和审查标准，并在本章前附表及正文标明申请人不满足其要求即不能通过资格预审的全部条款。

四、《标准预审文件》第五章“项目建设概况”由招标人根据招标项

目具体特点和实际需要进行编制。

五、《标准预审文件》为 2019 年版，将根据实际执行过程中出现的问题及时进行修改。各使用单位或个人对《标准预审文件》的修改意见和建议，可向江苏省建设工程招标投标办公室反映。

张地 2010-A13-A 号地块商业用房、张地
2010-A13-A 号地块商业用房项目工程总承包
(项目名称及标段) 工程总承包招标

资格预审文件

标段编号: E3205820330002265001002

招标人(招标代理机构): 张家港市城集置业有限公司

编制人(签字或盖章): 张惠

2026 年 05 月 28 日

目 录

第一章 资格预审公告.....	10
1. 招标条件.....	10
2. 项目概况与招标范围.....	10
3. 申请人资格要求.....	11
4. 资格预审方法.....	14
5. 评标办法.....	14
6. 资格预审文件的获取.....	14
7. 资格预审申请文件的递交.....	14
8. 发布公告的媒介.....	14
9. 招标人信用承诺书.....	14
10. 招投标监督管理部门及电话。.....	14
11. 联系方式（异议）.....	14
第二章 申请人须知.....	16
申请人须知前附表.....	16
1. 总则.....	21
1.1 项目概况.....	21
1.2 资金来源和落实情况.....	21
1.3 招标范围、要求工期和质量要求.....	21
1.4 申请人资格要求.....	21
1.5 语言文字.....	22
1.6 费用承担.....	22
2. 资格预审文件.....	23
2.1 资格预审文件的组成.....	23
2.2 资格预审文件的澄清.....	23
2.3 资格预审文件的修改.....	23
3. 资格预审申请文件的编制.....	23
3.1 资格预审申请文件的组成.....	23
3.2 资格预审申请文件的编制.....	24

4. 资格预审申请	24
4.1 资格预审申请文件的递交	24
4.2 资格预审申请文件的修改与撤回	25
5. 资格预审申请文件的审查	25
5.1 审查委员会	25
5.2 资格审查	25
5.3 特殊情况处理	25
6. 通知和公示	25
6.1 通知	25
6.2 公示	26
7. 申请人的资格改变	26
8. 纪律与监督	26
8.1 严禁贿赂	26
8.2 不得干扰资格审查工作	26
8.3 保密	26
8.4 投诉	27
9. 需要补充的其他内容	27
第三章 资格审查办法（合格制）	29
资格审查办法前附表	29
1. 审查方法	30
2. 审查标准	30
2.1 初步审查标准	30
2.2 详细审查标准	30
3. 审查程序	30
3.1 初步审查	30
3.2 详细审查	30
3.3 资格预审申请文件的澄清	30
4. 审查结果	31
第四章 资格预审申请文件格式	32
封面	34

资格预审申请函.....	35
法定代表人身份证明.....	36
授权委托书.....	37
联合体协议书（如有时）.....	38
申请人基本情况表.....	39
投标人资质.....	40
项目管理机构组成表.....	41
工程总承包项目经理及主要项目管理人员简历表.....	42
申请人（工程总承包项目经理）类似工程业绩一览表.....	43
工程业绩材料.....	44
第五章 项目建设概况.....	45
第一章 资格预审公告.....	58
张地 2010-A13-A 号地块商业用房张地 2010-A13-A 号地块商业用房项目工程总承包工程总承包 招标资格预审公告.....	58
1. 招标条件.....	58
2. 项目概况与招标范围.....	58
3. 申请人资格要求.....	59
4. 资格预审方法.....	63
5. 评标办法.....	63
6. 资格预审文件的获取.....	63
7. 资格预审申请文件的递交.....	63
8. 其他要求或说明.....	63
9. 发布公告的媒介.....	63
10. 联系方式.....	63
第二章 申请人须知.....	64
申请人须知前附表.....	64
1. 总则.....	69
1.1 项目概况.....	69
1.2 资金来源和落实情况.....	69
1.3 招标范围、要求工期和质量要求.....	69

1.4 申请人资格要求.....	69
1.5 语言文字.....	70
1.6 费用承担.....	70
2. 资格预审文件.....	70
2.1 资格预审文件的组成.....	70
2.2 资格预审文件的澄清.....	70
2.3 资格预审文件的修改.....	71
2.4 资格预审文件的异议.....	71
3. 资格预审申请文件的编制.....	71
3.1 资格预审申请文件的组成.....	71
3.2 资格预审申请文件的编制.....	71
4. 资格预审申请.....	72
4.1 资格预审申请文件的递交.....	72
4.2 资格预审申请文件的修改与撤回.....	72
5. 资格预审申请文件的审查.....	72
5.1 审查委员会.....	72
5.2 资格审查.....	72
6. 通知和公示.....	73
6.1 通知.....	73
6.2 公示.....	73
7. 申请人的资格改变.....	73
8. 纪律与监督.....	73
8.1 严禁贿赂.....	73
8.2 不得干扰资格审查工作.....	73
8.3 保密.....	73
8.4 投诉.....	73
9. 需要补充的其他内容.....	74
第三章 资格审查办法（合格制）.....	75
资格审查办法前附表.....	75
1. 审查方法.....	76

2. 审查标准.....	76
2.1 初步审查标准.....	76
2.2 详细审查标准.....	76
3. 审查程序.....	76
3.1 初步审查.....	76
3.2 详细审查.....	76
3.3 资格预审申请文件的澄清.....	76
4. 审查结果.....	76
第五章 项目建设概况.....	79
评标办法（综合评估法：采用两阶段开评标）.....	80
评标办法前附表.....	80
综合评估法一：适用于可行性研究完成阶段工程总承包招标.....	80

第一章 资格预审公告

张地 2010-A13-A 号地块商业用房、张地 2010-A13-A 号地块商业用房项目工程总承包(项目名称及标段) 工程总承包招标资格预审公告

1. 招标条件

本招标项目张地 2010-A13-A 号地块商业用房(项目名称)已由张家港市数据局(项目审批、核准或备案机关名称)以江苏省投资项目备案证(张数据投备〔2026〕598号)(批文名称及编号)批准建设,项目业主为张家港市城集置业有限公司,建设资金来自自筹(资金来源),项目出资比例为国有资金:100.00%;。项目已具备招标条件,现对该项目张地 2010-A13-A 号地块商业用房项目工程总承包(标段)的工程总承包进行公开招标,特邀请有兴趣的潜在申请人(以下简称申请人)提出资格预审申请。

2. 项目概况与招标范围

2.1 项目概况

2.1.1 建设地点: 杨舍镇人民东路北侧、东二环路东侧

2.1.2 建设规模: 拟建商业用房,功能包括商业办公、商业、酒店等,以及室外场地、道路、绿化景观、室外管网等设施。占地面积约 18.8 亩,建筑面积约 5.25 万平方米(含人防)。

2.1.3 合同估算价: 37773.43 万元

2.1.4 总期限要求: 910 日历天。

其中:

设计开工日期: 2026 年 07 月 25 日

施工开工日期: 2026 年 09 月 20 日

工程竣工日期: 2029 年 01 月 19 日

除上述总工期外,发包人还要求以下节点工期(如有):

2.1.5 其他:

2.2 招标范围: 总建筑面积不低于 52340 平方米;地上 18 层,建筑高度约 85 米;同步建设室外道路景观绿化等配套工程。采用设计(含方案、初步设计、施工图设计)、设备采购、施工一体化模式(EPC),为交钥匙工程,包括本工程用地红线规划范围内的全部设计(含方案、初步

设计、施工图设计)、设计概算、工程施工、设备购置并安装直至竣工验收合格及保修期内的保修、移交、备案等相关资料的办理等工程总承包项目的全部工作。

3. 申请人资格要求

3.1 申请人应具备【工程设计综合资质甲级】或【建筑行业设计甲级】或【建筑行业（建筑工程）专业甲级】设计资质，同时具备建筑工程施工总承包二级及以上，并具有建设行政主管部门颁发的有效的安全生产许可证（联合体投标的以具有建筑工程施工总承包资质的企业为联合体牵头人）施工资质，并在人员、设备、资金等方面具备相应的工程总承包能力。

3.2 申请人拟派总承包项目经理应当具备一级建造师注册证书（建筑工程）和有效的建筑施工企业项目负责人安全生产考核合格证书（B 证）或一级注册建筑师或国家注册监理工程师（房屋建筑工程），以联合体形式申请投标的，拟派工程总承包项目经理必须由联合体牵头单位派出资质，且必须满足下列条件：

- (1) 总承包项目经理不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业。
- (2) 总承包项目经理不得同时在两个或者两个以上工程项目上任职。
- (3) 总承包项目经理无行贿犯罪行为记录；或有行贿犯罪行为记录，但自记录之日起已超过 5 年的。

拟派工程总承包投标人及项目经理资格其他条件执行住房城乡建设部有关规定。

3.3 申请人及拟派工程总承包项目经理应具备其他要求：

3.3.1.1 工程总承包项目经理承担过类似工程

3.3.1.2 投标人承担过类似工程

类似工程认定标准：

(1) 申请人：自 2023 年 05 月 25 日以来，承担过与发包工程相类似的设计、施工、工程总承包业绩之一（时间不少于 3 年）

工程总承包类似业绩认定标准：承担过单项合同金额不少于 18000 万元且建筑面积不少于 26000 平方米的公共建筑工程的工程总承包业绩。（提供①中标通知书（或直接发包通知书）、②工程总承包合同、③竣工验收证明，④江苏省工程建设数字化监管系统或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图，四者缺一不可。时间以竣工验收时间为准，金额和建筑面积以中标通知书（或直接发包通知书）或工程总承包合同上数据为准；提供的业绩证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。）

设计类似业绩认定标准：承担过单项合同投资额或建安费金额或工程造价不少于 18000 万元且建筑面积不少于 26000 平方米的公共建筑工程的设计业绩；或以设计单位身份承担过单项合同金额不少于 18000 万元且建筑面积不少于 26000 平方米的公共建筑工程工程总承包项目的设计业绩。（若提供设计业绩：提供①设计合同、②施工图审查合格书、③江苏省工程建设数字化监管系统或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图，三者缺一不可；若提供工程总承包

的设计业绩：提供①设计分包合同（以联合体形式承接的业绩不需要提供）、②工程总承包合同、③工程总承包中标通知书（或直接发包通知书）、④施工图审查合格书、⑤江苏省工程建设数字化监管系统或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图。时间以施工图审查合格书的时间为准，施工图审查合格书复印件加盖业主单位的公章视为原件，金额和建筑面积以设计合同或施工图审查合格书或设计分包合同或工程总承包合同或工程总承包中标通知书（或直接发包通知书）上数据为准；提供的业绩证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。）

施工类似业绩认定标准：承担过单项合同金额不少于 18000 万元且建筑面积不少于 26000 平方米的公共建筑工程的施工总承包业绩；或以施工单位身份承担过单项合同金额不少于 18000 万元且建筑面积不少于 26000 平方米的公共建筑工程的工程总承包的施工业绩。（若提供施工总承包业绩：提供①中标通知书（或直接发包通知书）、②施工合同、③竣工验收证明、④江苏省工程建设数字化监管系统或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图，四者缺一不可；若提供工程总承包的施工业绩：提供①中标通知书（或直接发包通知书）、②工程总承包合同、③施工分包合同（以联合体形式承接的业绩不需要提供）、④竣工验收证明、⑤江苏省工程建设数字化监管系统或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图。时间以竣工验收时间为准，金额和建筑面积以中标通知书（或直接发包通知书）或施工合同或施工分包合同或工程总承包合同上数据为准；提供的业绩证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。）

（2）总承包项目经理：自 2023 年 05 月 25 日以来，承担过类似业绩的工程总承包项目经理、设计项目负责人、施工项目负责人或者项目总监理工程师之一。（时间不少于 3 年）

工程总承包类似业绩认定标准：承担过单项合同金额不少于 18000 万元且建筑面积不少于 26000 平方米的公共建筑工程的工程总承包业绩，且担任工程总承包项目经理。（提供①中标通知书（或直接发包通知书）、②工程总承包合同、③竣工验收证明，④江苏省工程建设数字化监管系统或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图，四者缺一不可。时间以竣工验收时间为准，金额和建筑面积以中标通知书（或直接发包通知书）或工程总承包合同上数据为准；提供的业绩证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。）

设计类似业绩认定标准：承担过单项合同投资额或建安费金额或工程造价不少于 18000 万元且建筑面积不少于 26000 平方米的公共建筑工程的设计业绩，且担任设计负责人；或以设计项目负责人身份承担过单项合同金额不少于 18000 万元且建筑面积不少于 26000 平方米的公共建筑工程工程总承包项目的设计业绩。（若提供设计业绩：提供①设计合同、②施工图审查合格书、③江苏省工程建设数字化监管系统或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图，三者缺一不可；若提供工程总承包的设计业绩：提供①设计分包合同（以联合体形式承接的业绩不需要提供）、②工程总承包合同、③工程总承包中标通知书（或直接发包通知书）、④施工图审查合格书、⑤江苏省工程建设数字化监管系统或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图。时间以施工图审查合格书的时间为准，施工图审查合格书复印件加盖业主单位的公章视为原件，金额和建筑面积以设计合同或施工图审查合格书或设计分包合同或工程总承包合同或工程总承

包中标通知书（或直接发包通知书）上数据为准；提供的业绩证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。如合同体现不了设计负责人，还可以提供能体现项目设计负责人的合同备案表或中标通知书或业主开具的证明材料，否则视为未提供。）

施工类似业绩认定标准：承担过单项合同金额不少于 18000 万元且建筑面积不少于 26000 平方米的公共建筑工程的施工总承包业绩，且担任施工项目经理；或以施工项目负责人身份承担过单项合同金额不少于 18000 万元且建筑面积不少于 26000 平方米的公共建筑工程的工程总承包的施工业绩。（若提供施工总承包业绩：提供①中标通知书（或直接发包通知书）、②施工合同、③竣工验收证明、④江苏省工程建设数字化监管系统或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图，四者缺一不可；若提供工程总承包的施工业绩：提供①中标通知书（或直接发包通知书）、②工程总承包合同、③施工分包合同（以联合体形式承接的业绩不需要提供）、④竣工验收证明、⑤江苏省工程建设数字化监管系统或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图。时间以竣工验收时间为准，金额和建筑面积以中标通知书（或直接发包通知书）或施工合同或施工分包合同或工程总承包合同上数据为准；提供的业绩证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。）

监理类似业绩认定标准：承担过单项合同投资额或建安费金额不少于 18000 万元且建筑面积不少于 26000 平方米的公共建筑工程的监理业绩，且担任项目总监。（提供①中标通知书（或直接发包通知书）、②监理合同、③竣工验收证明、④江苏省工程建设数字化监管系统或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图，四者缺一不可。时间以竣工验收时间为准，金额和建筑面积以中标通知书（或直接发包通知书）或监理合同上数据为准；提供的业绩证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。）

注：1、总承包项目经理业绩除法律法规不予认可的情形外，以下情形也不予认可：业绩不是投标人承担的，2、上述业绩以江苏省公共资源交易经营主体信息库中的信息、数据为准。申请人必须提前入库，相关业绩证明材料原件的扫描件应上传到江苏省公共资源交易经营主体信息库。

项目负责人不得同时在其他公司担任法定代表人，不得是个体工商户经营者；项目负责人不得同时在其他公司担任公司董事、监事、高级管理人员。公司董事、监事、高级管理人员的变更信息以国家企业信用信息系统的变更备案信息为准。

自 2024-05-29 以来，企业和拟派工程总承包项目经理没有因串通投标、弄虚作假、以他人

名义投标、骗取中标、转包、违法分包等违法行为受到建设等有关部门行政处罚的；

自 以来，企业没有无正当理由放弃中标资格（不含工程总承包项目经理多投多中后放弃）、不与招标人订立合同、拒不提供履约担保情形的；

自 以来，企业没有因拖欠工人工资被招标项目所在地省、市、县（市、区）

建设行政主管部门通报批评的；

□自 以来，申请人或者拟派项目负责人在招标人之前的工程中没有
履约评价不合格的，履约评价不合格的名单如下：

3.4 申请人不得有资格预审文件第二章申请人须知第 1.4.3 项规定的情形。

3.5 本次招标不接受

接受。

采用联合体投标的，应满足招标文件第二章申请人须知第 1.4.2 项的规定。

4. 资格预审方法

本次资格预审采用合格制，资格评审标准详见资格预审文件第三章。

5. 评标办法

本次招标采用**评定分离法**，评标标准和方法详见附件。

6. 资格预审文件的获取

6.1 获取时间：；

6.2 获取方式：申请人使用“江苏 CA 数字证书”登录“电子招标投标交易平台”获取；

本公告及资格预审文件中“电子招标投标交易平台”是指：苏州市公共资源交易平台张家
港频道 <https://ggzy.zjgzhcs.com/TPBidder/bidderLogin>

7. 资格预审申请文件的递交

7.1 递交资格预审申请文件截止时间(申请截止时间，下同)为。

7.2 逾期送达的资格预审申请文件，招标人不予接收。

8. 发布公告的媒介

本次资格预审公告在 江苏建设工程招标网、苏州市公共资源交易平台 上发布。

9. 招标人信用承诺书

本次招标项目招标人信用承诺详见附件。

10. 招投标监督管理部门及电话。

张家港市建设工程招标投标管理处 0512-58181559

11. 联系方式（异议）

招 标 人： 张家港市城集置业有限公司 招标代理机构： 江苏众信工程投资项目管理咨

询有限公司

地 址:

地 址:

张家港市公园路 100 号

邮 编:

邮 编:

联 系 人: 杜佳佳

联 系 人: 张慧

电 话: 15962354967

电 话: 13962234577

传 真:

传 真:

电子邮箱:

电子邮箱:

2026 年 05 月 28 日

第二章 申请人须知

申请人须知前附表

条款号	条款名称	编 列 内 容
1.1.2	招标人	名称：张家港市城集置业有限公司 地址： 联系人：杜佳佳 电话：15962354967 电子邮箱： 传真：
1.1.3	招标代理机构	名称：江苏众信工程投资项目管理咨询有限公司 地址：张家港市公园路100号 联系人：张慧 电话：13962234577 电子邮箱： 传真：
1.1.4	项目名称	张地 2010-A13-A 号地块商业用房
1.1.5	建设地点	杨舍镇人民东路北侧、东二环路东侧
1.2.1	资金来源	自筹
1.2.2	出资比例	国有资金：100.00%;
1.2.3	资金落实情况	已落实
1.2.4	工程款支付方式	
1.3.1	招标范围	总建筑面积不低于 52340 平方米；地上 18 层，建筑高度约 85 米；同步建设室外道路景观绿化等配套工程。采用设计（含方案、初步设计、施工图设计）、设备采购、施工一体化模式（EPC），为交钥匙工程，包括本工程用地红线规划范围内的全部设计（含方

		案、初步设计、施工图设计)、设计概算、工程施工、设备购置并安装直至竣工验收合格及保修期内的保修、移交、备案等相关资料的办理等工程总承包项目的全部工作。
1.3.2	要求工期	<p>总工期要求：910 日历天。其中：</p> <p>设计开工日期：2026 年 07 月 25 日</p> <p>施工开工日期：2026 年 09 月 20 日</p> <p>工程竣工日期：2029 年 01 月 19 日</p> <p>除上述总工期外，发包人还要求以下节点工期（如有）：</p>
1.3.3	质量要求	<p>设计质量标准：工程设计应当符合设计任务书及国家强制性要求，质量必须达到国家有关规范要求。</p> <p>施工质量标准：符合设计图纸及国家有关标准规范要求，工程质量达到国家及行业现行施工验收规范合格标准。</p> <p>采购质量标准：/</p>
1.4.1	申请人应具备的资格要求	<p>1、企业应当具备下列资质条件：</p> <p>(A) 设计资质要求： 详见招标公告</p> <p>(B) 施工资质要求 详见招标公告</p> <p>2、财务要求： 无</p> <p>3、</p> <p>4、工程总承包项目经理应当具备下列资格条件： 详见招标公告</p> <p>5、工程总承包项目经理应当承担过以下类似工程业绩之一：</p> <p>(A) 工程总承包业绩要求： 详见招标公告</p> <p>(B) 设计业绩要求： 详见招标公告</p>

		<p>(C) 施工业绩要求： 详见招标公告</p> <p>(D) 工程总承包的设计分包业绩要求： 详见招标公告</p> <p>(E) 工程总承包的施工分包业绩要求： 详见招标公告</p> <p>6、项目管理机构：由招标人根据《建设项目工程总承包管理规范》GB/T50358-2017 予以明确。</p> <p>7、其他要求：</p>
1.4.2	联合体投标要求	<p><input type="checkbox"/>不接受</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>接受，联合方应满足下列要求：联合体投标的以具有建筑工程施工总承包资质的企业为联合体牵头人，工程总承包项目经理须由牵头单位委派并注册在牵头方单位，否则资格审查不予通过。投标人只能出现在一个投标联合体中，不允许双重或多重投标，联合体的各成员不得再以自己名义单独参加本次投标，也不得同时加入两个或两个以上联合体参加本次投标，如有违反将取消该联合体及联合体各成员的投标。</p>
2.2.1	<p>申请人要求澄清</p> <p>资格预审文件的截止时间</p>	
2.2.2	<p>招标人澄清</p> <p>资格预审文件的截止时间</p>	
2.3.1	<p>招标人修改</p> <p>资格预审文件的截止时间</p>	
3.1.1	资格预审申请文件的组成	<p>资格预审申请文件格式</p> <p>封面</p> <p>资格预审申请函</p> <p>法定代表人身份证明和授权委托书</p>

		<p>联合体协议书（如有时）</p> <p>申请人基本情况表</p> <p>项目管理机构组成表</p> <p>工程总承包项目经理及主要项目管理人员简历表</p> <p>申请人（工程总承包项目经理）类似工程业绩一览表</p> <p>工程业绩材料</p> <p>需从诚信库中获取的材料：</p> <p>营业执照</p> <p>安全生产许可证</p> <p>资质证书</p> <p>中标通知书</p> <p>合同</p> <p>竣工验收证明</p> <p>身份证</p> <p>注册证书</p> <p>安全生产知识考核合格证书（B证）</p>
3.2.4	资格预审申请文件编制的其他要求	
4.1.1	提交资格预审申请文件截止时间	截止时间：
4.2.3	提交资格预审申请文件的地点	<p>电子资格预审申请文件由各申请人在资格预审申请截止时间前自行在“电子招标投标交易平台”上传递交；</p> <p>资格预审申请文件备份递交地点：</p>
5.2	资格审查方法	<p><input checked="" type="checkbox"/>合格制</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>无需拟派项目负责人答辩</p> <p><input type="checkbox"/>需拟派项目负责人答辩</p> <p>时间</p> <p>地点</p>

		要求
9	招标人需要补充的其他内容	
	由于资格预审公告及资格预审文件范本有调整，故本次资格预审公告及资格预审文件（除资格预审申请文件格式外）以第五章中的 "资格预审文件"为准。	

1. 总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现进行公开招标，特邀请有兴趣承担本标段的申请人提出资格预审申请。

1.1.2 本招标项目招标人：见申请人须知前附表。

1.1.3 本标段招标代理机构：见申请人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见申请人须知前附表。

1.1.5 本标段建设地点：见申请人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见申请人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见申请人须知前附表。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见申请人须知前附表。

1.2.4 本招标项目的工程款支付方式：见申请人须知前附表。

1.3 招标范围、要求工期和质量要求

1.3.1 本次招标范围：见申请人须知前附表。

1.3.2 本标段的要求工期：见申请人须知前附表。

1.3.3 本标段的质量要求：见申请人须知前附表。

1.4 申请人资格要求

1.4.1 申请人应具备的资格要求见申请人须知前附表。

1.4.2 “申请人须知前附表”规定接受联合体投标的，除应符合本章第 1.4.1 项和“申请人须知前附表”的要求外，还应遵守以下规定：

(1) 联合体各方应按资格预审文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务；

(2) 联合体各成员单位应当具备与联合体协议中约定的分工相适应的资质和能力；

(3) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标；

(4) 联合体各方必须指定牵头人，授权其代表所有联合体成员负责投标和合同实施阶段的主办、协调工作，并应当向招标人提交由所有联合体成员法定代表人签署的授权书；

(5) 招标人要求投标人提交投标保证金担保的,应当以联合体各方或者联合体中牵头人的名义提交投标保证金担保。以联合体中牵头人名义提交的投标保证金担保,对联合体各成员具有约束力。

1.4.3 申请人不得存在下列情形之一:

(1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构(单位);

(2) 为本招标项目的监理人、代建人、项目管理人,以及为本招标项目提供招标代理的;

(3) 与本招标项目的监理人、代建人、招标代理机构同为一个法定代表人的,或者相互控股、参股的;

(4) 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的;

(5) 处于被责令停业、财产被接管、冻结和破产状态,以及投标资格被取消或者被暂停且在暂停期内;

(6) 因拖欠工人工资或者发生质量安全事故被有关部门限制在招标项目所在地承接工程的;

(7) 申请人近3年内有行贿犯罪行为且被记录,或者法定代表人有行贿犯罪记录且自记录之日起未超过5年的;

(8) 根据《省住房城乡建设厅关于开展建筑企业资质动态监管工作的公告》((2018)第6号)及《市住房城乡建设局关于印发《关于优化营商环境加强我市建筑业企业动态核查工作的实施方案》的通知》(苏住建建【2020】15号)相关规定,投标人投标所用资质核查结果不达标的;

(9) 根据《关于在公共资源交易领域的招标投标活动中建立对失信被执行人联合惩戒的实施意见》(苏信用办(2018)23号)文件,被列为联合惩戒对象且在联合惩戒期限内的。

1.4.4 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位,不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标,违反本规定的,相关投标均无效。

1.5 语言文字

除专用术语外,来往文件均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

1.6 费用承担

申请人准备和参加资格预审发生的费用自理。

2. 资格预审文件

2.1 资格预审文件的组成

2.1.1 本次资格预审文件包括资格预审公告、申请人须知、资格审查办法、资格预审申请文件格式、项目建设概况，以及根据本章第 2.2 款对资格预审文件的澄清和第 2.3 款对资格预审文件的修改。

2.1.2 当资格预审文件、资格预审文件的澄清或修改等在同一内容的表述上不一致时，以最后发出的书面文件为准。

2.2 资格预审文件的澄清

2.2.1 申请人应仔细阅读和检查资格预审文件的全部内容。如有疑问，应在申请人须知前附表规定的时间前，通过“电子招标投标交易平台”提交，要求招标人予以澄清。

申请人不在澄清期限内提出，招标人有权不予答复。

2.2.2 招标人将在申请人须知前附表规定时间前通过“电子招标投标交易平台”发给所有获取资格预审文件的申请人，但不指明澄清问题的来源。

2.2.3 澄清文件按本章第 2.2.2 款规定发出之时起，视为申请人已收到该澄清文件。申请人未及时通过“电子招标投标交易平台”查阅资格预审文件的澄清，或未按照澄清后的资格预审文件编制申请文件，由此造成的后果由申请人自行承担。

2.3 资格预审文件的修改

2.3.1 招标人修改资格预审文件的，应当通过“电子招标投标交易平台”发给所有获取资格预审文件的申请人。在申请人须知前附表规定的时间后修改资格预审文件的，招标人应相应顺延申请截止时间。

2.3.2 修改文件按本章第 2.3.1 款规定发出之时起，视为申请人已收到该修改文件。申请人未及时通过“电子招标投标交易平台”查阅资格预审文件的修改，或未按照修改后的资格预审文件编制申请文件，由此造成的后果由申请人自行承担。

3. 资格预审申请文件的编制

3.1 资格预审申请文件的组成

3.1.1 资格预审申请文件的组成见申请人须知前附表。

3.1.2 第四章“资格预审申请文件格式”有规定格式要求的，申请人应按规定的格式填写并按要求提交相关的证明材料。

3.1.3 申请人须知前附表规定不接受联合体投标的，或申请人没有组成联合体的，申请文件不包括本章第 3.1.1 中所指的联合体协议书。

3.2 资格预审申请文件的编制

3.2.1 资格预审申请文件应按第四章“资格预审申请文件格式”进行编写，如有必要可自行增加，作为资格预审申请文件的组成部分。

3.2.2 电子资格预审申请文件应使用“电子招标投标交易平台”可接受的资格预审申请文件制作工具进行编制、签章，并在提交资格预审申请文件截止期前上传至“电子招标投标交易平台”中。

3.2.3 资格预审申请文件中涉及从企业诚信库中获取的材料见本章第 3.1.1 项，申请人应在相应章节中建立相应链接（点击后可自动进入企业诚信库查看相应原件彩色扫描件，并作为资格预审申请文件组成部分）。对已在资格预审申请文件中链接的企业诚信库材料进行更新的，须重新链接获取相应信息。

申请人有义务核查资格预审申请文件中相应链接，以及从企业诚信库中获取扫描件的有效性和真实性，如存在扫描件无效、不清晰、不完整或链接无效等情形的，申请人应及时更新企业诚信库相关材料，并重新链接获取相应信息。

未按本项要求从企业诚信库中获取的材料，在资格审查评审时该材料不予认可。

3.2.4 补充内容：资格预审申请文件编制的其它要求详见申请人须知前附表。

4. 资格预审申请

4.1 资格预审申请文件的递交

4.2.1 申请人应在申请人须知前附表规定的资格预审申请截止时间前，向“电子招标投标交易平台”传输递交加密后的电子资格预审申请文件，并同时递交密封后的资格预审文件备份）。资格预审备份文件是否提交由申请人自主决定。

4.2.2 因“电子招标投标交易平台”故障导致资格审查活动无法正常进行时，招标人将使用“资格预审申请备份文件”继续进行审查活动，申请人未提交资格预审申请备份文件的，视为撤回其资格预审申请文件，由此造成的后果和损失由申请人自行承担。

4.2.3 申请人递交资格预审申请文件的地点：见申请人须知前附表。

4.2.4 逾期上传资格预审申请文件的，招标人不予受理。

4.2.5 通过“电子招标投标交易平台”中上传的电子资格预审申请文件应使用数字证书认证并加密，未按要求加密和数字证书认证的资格预审申请文件，招标人不予受理。

4.2 资格预审申请文件的修改与撤回

在 4.1.1 规定的截止时间前，申请人可以修改或撤回已递交的资格预审申请文件。

5. 资格预审申请文件的审查

5.1 审查委员会

资格预审申请文件由招标人依法组建的审查委员会负责审查。

5.2 资格审查

审查委员会根据申请人须知前附表规定审查办法和第三章“资格审查办法”中规定的审查标准审查，没有规定的方法和标准不得作为审查依据。

需申请人拟派工程总承包项目经理答辩的，申请人拟派工程总承包项目经理应按照申请人须知前附表规定时间、地点和要求参加答辩。未按要求参加的，造成的后果由申请人自行承担。

5.3 特殊情况处理

5.3.1 因“江苏省网上开评标系统”故障，资格审查活动无法正常进行时，招标人将使用“资格预审备份文件”继续进行开标活动。

“江苏省网上开评标系统”故障是指非投标人原因造成所有申请人电子预审申请文件均无法提交的情况。

5.3.2 因申请人原因造成资格预审申请文件在规定的时间内未完成提交的，该申请将被拒绝。

6. 通知和公示

6.1 通知

招标人将通过“电子招标投标交易平台”将资格预审结果通知提交资格预审申请文件的申请人，并向通过资格预审的申请人发出投标邀请书。

除不可抗力的外，资格预审合格的潜在投标人出现无故不获取招标文件或者获取招标文件后放弃投标或者投标人在投标截止后无故撤销投标文件等行为的，招标人将上报招投标监管部门予以公示；

6.2 公示

6.2.1 招标人将在本项目资格预审公告发布的同一媒介公示资格预审不合格申请人名单和原因，公示期3日。

6.2.2 申请人或者其他利害关系人对资格预审结果有异议的，应当在公示期间提出。招标人自收到异议之日起3日内作出答复。对招标人答复不满意或招标人拒不答复的，申请人可按照规定的程序向有关行政监督部门投诉。

7. 申请人的资格改变

当通过资格预审的申请人组织机构、资质、能力、信誉情况等资格条件发生重大变化时，申请人应及时向招标人告知，并将更新的资料编制在投标文件中，供评标委员会对更新的内容进行评审。

8. 纪律与监督

8.1 严禁贿赂

严禁申请人向招标人、审查委员会成员和与审查活动有关的其他工作人员行贿。在资格预审期间，不得邀请招标人、审查委员会成员以及与审查活动有关的其他工作人员到申请人单位参观考察，或出席申请人主办、赞助的任何活动。

8.2 不得干扰资格审查工作

申请人不得以任何方式干扰、影响资格预审的审查工作，否则将导致其不能通过资格预审。

8.3 保密

招标人、审查委员会成员，以及与审查活动有关的其他工作人员应对资格预审申请文件的审查、比较进行保密，不得在资格预审结果公布前透露资格预审结果，不得向他人透露可能影响公平竞争的有关情况。

8.4 投诉

申请人和其他利害关系人认为本次资格预审活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。

9. 需要补充的其他内容

招标人需要补充的其他内容：见申请人须知前附表。

第三章 资格审查办法（合格制）

资格审查办法前附表

条款号		评审因素	评审标准
2.1	初步审查标准	申请人名称	与营业执照、资质证书、安全生产许可证一致；
		申请函签字盖章	有法定代表人（或企业法定代表人委托代理人）的电子签章并加盖法人电子印章
2.2	详细审查标准	营业执照	具备有效的营业执照
		安全生产许可证	具备有效的安全生产许可证（设计单位无须提供）
		资质证书	具备有效的资质证书
		资质等级	符合第二章“申请人须知”第1.4.1项规定
		财务要求	符合第二章“申请人须知”第1.4.1项规定
		业绩要求	符合第二章“申请人须知”第1.4.1项规定
		拟派工程总承包项目经理要求	符合第二章“申请人须知”第1.4.1项规定
		其他要求	符合第二章“申请人须知”第1.4.1项规定的其他要求
		联合体申请	符合第二章“申请人须知”第1.4.2项规定的其他要求
		其他禁止性情形	无资格审查办法第1.4.3条所列情形

1. 审查方法

本次资格预审采用合格制。凡符合本章第 2.1 款和第 2.2 款规定审查标准的申请人均通过资格预审。

2. 审查标准

2.1 初步审查标准

初步审查标准：见资格审查办法前附表。

2.2 详细审查标准

详细审查标准：见资格审查办法前附表。

3. 审查程序

3.1 初步审查

审查委员会依据本章第 2.1 款规定的标准，对资格预审申请文件进行初步审查。有一项因素不符合审查标准的，不能通过资格预审。

3.2 详细审查

3.2.1 审查委员会依据本章第 2.2 款规定的标准，对通过初步审查的资格预审申请文件进行详细审查。有一项因素不符合审查标准的，不能通过资格预审。

3.2.2 通过资格预审的申请人除应满足本章第 2.1 款、第 2.2 款规定的审查标准外，还不得存在下列任何一种情形：

- (1) 不按审查委员会要求澄清或说明的；
- (2) 有第二章“申请人须知”第 1.4.3 项、第 1.4.4 项规定的任何一种情形的；
- (3) 以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；
- (4) 资格预审申请文件关键内容模糊、无法辨认的。

3.3 资格预审申请文件的澄清

在审查过程中，审查委员会可以书面形式，要求申请人对所提交的资格预审申请文件中不明确的内容进行必要的澄清或说明。申请人的澄清或说明应采用书面形式，并不得改变资格预审申请文件的实质性内容。申请人的澄清和说明内容属于资格预审申请文件的组成部分。招标人和审查委员会不接受申请人主动提出的澄清或说明。

4. 审查结果

审查委员会按照本章第 3 条规定的程序对资格预审申请文件完成审查后，确定通过资格预审的申请人名单，并向招标人提交书面审查报告。

第四章 资格预审申请文件格式

目 录

- 一、封面
- 二、资格预审申请函
- 三、法定代表人身份证明和授权委托书
 - (一)法定代表人身份证明
 - (二)授权委托书
- 四、联合体协议书（如有时）
- 五、申请人基本情况表
 - (一)申请人基本情况表
 - (二)投标人资质
- 六、项目管理机构组成表
 - (一)项目管理机构组成表
- 七、工程总承包项目经理及主要项目管理人员简历表
 - (一)工程总承包项目经理及主要项目管理人员简历表
- 八、申请人（工程总承包项目经理）类似工程业绩一览表
 - (一)申请人（工程总承包项目经理）类似工程业绩一览表
- 九、工程业绩材料

资格预审申请函

_____（招标人名称）：

1、按照资格预审文件的要求，我方（申请人）递交的资格预审申请文件及有关资料，用于你方（招标人）审查我方参加_____（项目名称及标段）工程总承包招标的投标资格。

2、我方在此声明，所递交的资格预审申请文件及有关资料内容完整、真实和准确；

3、我方在此声明，我方未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态；

4、我方在此声明，我方没有因骗取中标或者严重违约以及发生重大工程质量、安全生产事故等问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的；

5、我方接受你方的授权代表进行调查，以审核我方提交的文件和资料，并通过我方的客户，澄清资格预审申请文件中有关财务和技术方面的情况。

申请人：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或印章）

电 话：_____

传 真：_____

申请人地址：_____

邮政编码：_____

_____年____月____日

法定代表人身份证明

申请人：_____

单位性质：_____

地 址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓 名：_____性 别：_____

年 龄：_____职 务：_____

系_____（申请人名称）的法定代表人。

特此证明。

申请人：_____（盖单位公章）

_____年_____月_____日

授权委托书

本人_____（姓名）系_____（申请人名称）的法定代表人，现委托_____（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改（项目名称及标段）施工招标资格预审文件，其法律后果由我方承担。

委托期限：_____。
_____。

代理人无转委托权。

附：法定代表人身份证明

申 请 人：_____（盖单位公章）

法定代表人：_____（签字或印章）

身份证号码：_____

委托代理人：_____

身份证号码：_____

联系电话：_____

_____年___月___日

联合体协议书（如有时）

_____（所有成员单位名称）自愿组成（联合体名称）联合体，共同参加（项目名称）工程总承包投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

1、_____（某成员单位名称）为（联合体名称）牵头人。

2、联合体牵头人合法代表联合体各成员负责本招标项目投标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、联合体将严格按照招标文件的各项要求，递交投标文件，履行合同，并对外承担连带责任。

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：_____。

5、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

6、本协议书一式_____份，联合体成员和招标人各执一份。

注：本协议书由委托代理人签字的，应附法定代表人签字的授权委托书。

牵头人名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员一名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员二名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

……

_____年____月____日

申请人基本情况表

申请人名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电话		
	传真			网址		
企业统一社会信用代码						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数：			
企业资质等级			其中	工程总承包 项目经理		
营业执照号				高级职称人员		
注册资金				中级职称人员		
开户银行				初级职称人员		
账号				技工		
经营范围						
备注						

注：联合体各方分别填写

投标人资质

工程总承包项目经理及主要项目管理人员简历表

姓名		性别		年龄	
职务		职称		学历	
职业资格证书（职称证书）名称及等级、证书号		专业			
参加工作时间		从事项目经理年限			
工作简历					

注：本表根据项目的具体特点在资格预审文件中明确要求填报的具体人员

申请人（工程总承包项目经理）类似工程业绩一览表

序号	发包人名称	工程名称及建设地点	建设规模	项目经理	合同金额（万元）	开竣工日期

工程业绩材料

(略)

第五章 项目建设概况

江苏省房屋建筑和市政基础设施工程项目 标准工程总承包招标资格预审文件

(2025 年苏州)

使用说明

第一部分 总则

一、《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程项目标准工程总承包招标资格预审文件（2025年版）》（以下简称《标准工程总承包招标资格预审文件》）由江苏省住房和城乡建设厅编制。适用于江苏省行政区域内国有资金占控股或者主导地位的房屋建筑与市政基础设施工程项目，符合依法必须招标的范围和规模标准的，采用资格预审方式对投标人进行资格审查的工程总承包电子招标项目。

二、《标准工程总承包招标资格预审文件》用相同序号标示的章、节、条、款、项、目，供招标人和申请人选择使用；以空格标示的由招标人填写的内容，招标人应根据招标项目具体特点和实际需要具体化，确实没有需要填写的，在空格中用“/”标示；以“□”标识的，由招标人根据具体特点和实际需要勾选。

三、招标人按照《标准工程总承包招标资格预审文件》第一章“资格预审公告”的格式发布资格预审公告后，将实际发布的资格预审公告编入资格预审文件中，作为资格预审邀请。资格预审公告应同时注明发布媒介名称。

四、《标准工程总承包招标资格预审文件》第二章“申请人须知”正文和前附表，除以空格标示的由招标人填空的内容、选择性内容和可补充内容外，均应不加修改地直接引用。填空、选择和补充内容由招标人根据国家 and 地方有关法律法规的规定以及招标项目具体情况确定。

五、《标准工程总承包招标资格预审文件》第三章“资格审查办法”采用合格制审查方法，不得采用有限数量制。

第三章“资格审查办法”前附表中列明全部审查因素和审查标准，并在本章前附表及正文标明申请人不满足其要求即不能通过资格预审的全部条款。

六、《标准工程总承包招标资格预审文件》第五章“项目建设概况”由招标人根据招标项目具体特点和实际需要进行编制。

七、《标准工程总承包招标资格预审文件》为2025年版，将根据实际执行过程中出现的问题及时进行修改。各使用单位或个人对《标准工程总承包招标资格预审文件》的修改意见和建议，可向江苏省住房和城乡建设厅反映。

八、《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程项目标准工程总承包招标资格预审文件（2025年苏州）》由苏州市建设工程招标投标办公室在《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程项目标准工程总承包招标资格预审文件（2025年版）》基础上修订。

九、本资格预审文件示范文本应用过程中，请各有关单位将意见、建议、以及遇到的问题

题，及时向苏州市建设工程招标投标办公室书面反映，以便在修订中改正和完善，在此预致谢忱。

第二部分 使用指南

一、 工程总承包项目范围内的设计、采购和施工中有任一项属于依法必须招标的，应当采用招标方式选择工程总承包单位。非单独立项的专业工程不得采用工程总承包方式发包（总承包单位依法分包的专业工程除外）。

二、 招标人应当根据法律、法规和规章的规定，结合工程项目招标的范围和内容特点，在资格预审文件、招标文件和相应的公告中，明确合格投标人的资格条件以及资格评审的方法、标准。

三、 工程总承包招标可以采用合格制资格预审或者资格后审，不得采用有限数量制资格预审。

资格预审是指在投标前对资格预审申请人进行的资格审查。

资格后审是指在开标后对投标人进行的资格审查。

四、 资格审查分为必要条件和可选条件。

资格审查必要条件即招标人在资格审查过程中必选的，资格审查合格至少应当满足的条件。

资格审查可选条件即招标人根据项目实际可以选择全部或者部分作为资格审查的合格条件。

资格预审和资格后审可根据招标项目需要设置资格审查必选条件和可选条件。

五、 以下条件为资格审查必要条件：

（一）具有独立承担民事责任的能力；

（二）企业的设计、施工资质类别、等级和总承包项目经理资格等符合国家有关规定；

（三）以联合体形式投标的，联合体的资格（资质）条件必须符合资格预审文件或者招标文件要求，并附有共同投标协议；

（四）企业具备安全生产条件，并取得安全生产许可证（相关规定无要求的除外）；

（五）投标人类似业绩（数量只能设置 1 项，期限一般不得低于 3 年。类似业绩是指与发包工程相类似的设计、施工或者工程总承包业绩，类似业绩设置的其他要求按第十条执行）；

（六）工程总承包项目经理必须满足下列条件：

1. 工程总承包项目经理不得同时在两个或者两个以上工程项目担任工程总承包项目经理、施工项目负责人；

2. 项目负责人类似业绩（数量只能设置 1 项，期限一般不得低于 3 年。类似业绩是指与发包工程相类似的设计、施工、工程总承包或者监理业绩，类似业绩设置的其他要求按第十条执行）。

3. 总承包项目经理业绩除法律法规不予认可的情形外，以下情形也不予认可：

业绩不是投标人承担的。

（七）资格预审申请人或者投标人不得存在下列情形之一：

1. 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

2. 为本招标项目的代建单位、项目管理单位、监理单位、造价咨询单位、招标代理单位；

3. 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；

4. 处于被责令停业、财产被接管、破产状态，以及投标资格被取消或者被暂停且在暂停期内；

5. 处于财产被冻结，导致不具备履行本次招标项目能力的；

6. 因拖欠工人工资被有关部门限制在本次招标项目所在地承接工程的；

7. 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标；

8. 政府投资项目招标人未公开已经完成的项目建议书、可行性研究报告、初步设计文件的，该项目的建议书、可行性研究报告、初步设计文件编制单位及其评估单位；

9. 投标人在资格预审申请文件递交截止时间当日及投标文件递交截止时间当日，本次招标所需建筑业企业资质动态监管结果处于不合格状态；

10. 在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人名单的；

11. 法律、法规规定的其他条件。

六、 以下条件属于资格审查可选条件：

（一）近2年以来，企业和拟派工程总承包项目经理没有因串通投标、弄虚作假、以他人名义投标、骗取中标、转包、违法分包等违法行为受到刑事处罚或行政处罚的；

（二）近1年以来，企业没有无正当理由放弃中标资格（不含工程总承包项目经理多投多中后放弃）、不与招标人订立合同、拒不提供履约担保情形的；

（三）近5年以来，投标人或者拟派工程总承包项目经理在招标人之前的工程中没有履约评价不合格的（履约评价不合格的名单应当在资格预审公告与招标公告中予以明示）。

七、 投标人提交的设计文件应当符合《建筑工程设计文件编制深度规定》、《市政公用工程设计文件编制深度规定》中相应设计阶段的编制深度要求（施工图设计文件除外）。

对于工程总承包报价的评审，应当将设计费、设备费、施工费和工程总承包管理费等合成一个总投标报价评审。

八、 工程总承包项目招标一般应当采用两阶段评标。投标人应当按照招标文件的要求编制、递交投标文件。第一阶段投标文件包括：设计文件、项目管理组织方案、项目管理机构、工程业绩以及资格审查资料（实行资格后审的）等；第二阶段投标文件包括工程总承包报价。开标、评标活动分两个阶段进行。

第一阶段：先开启第一阶段商务技术文件，包括设计文件、项目管理组织方案、项目管理机构、工程业绩以及资格审查资料（实行资格后审的）等。评标委员会先进行初步评审，然后对初步评审合格的投标人的商务技术文件进行评审。在设计文件评审合格（不少于设计文件总分值的60%，具体合格分在招标文件中明确）的投标人中，根据第一阶段汇总得分排在前若干名的（不少于5名，具体数量在招标文件中明确），才能进入第二阶段评标；设计文件评审合格的投标人少于5名的，全部进入第二阶段评标。

第二阶段：开启所有投标人的工程总承包报价文件，宣布进入第二阶段评审入围的投标人，评标委员会按照招标文件规定的评标方法进行评审。第一阶段商务技术文件汇总得分是否带入第二阶段，由招标人根据招标项目的实际情况在招标文件中明确。

在初步设计完成后进行招标的工程总承包项目，可以不采用两阶段评标。如果采用，则第一阶段投标文件包括项目管理组织方案、项目管理机构以及工程业绩、资格审查材料（实行资格后审的）等，第二阶段投标文件包括工程总承包报价。

九、 招标人编制的招标文件不得含有以下内容：

- (一) 设定与招标项目的具体特点和实际需要不相适应的资格、技术、商务条件；
- (二) 以特定行政区域或者特定行业的业绩、奖项作为加分或者通过资格审查的条件；
- (三) 对潜在投标人或者投标人采用不同的资格审查标准；
- (四) 非法限定潜在投标人或者投标人的所有制形式或者组织形式；
- (五) 以其他不合理条件限制、排斥潜在投标人或者投标人；

1. 提高潜在投标人、投标人或者项目负责人的资质（资格）等级，对企业注册地提出要求的；
2. 施工总承包项目，招标人要求投标人同时具备总承包资质承接范围内的专业承包资质的；
3. 专业工程发包，招标人要求投标人同时具备两个及以上的专业承包资质但不允许联合体参加投标的；

4. 单一的房屋建筑或市政工程总承包招标时，一个招标项目(标段)要求投标人同时具备两个及以上类别的总承包资质的。

十、 相关概念定义

(一) 工程分类

特大型工程是指施工单项合同估算价在 10000 万元以上的房屋建筑和 8000 万元以上的市政基础设施总承包工程，单项合同估算价在 5000 万元以上的装饰装修、安装、钢结构、幕墙工程，单项合同估算价在 2000 万元以上的智能化、土石方、桩基、基坑支护、园林绿化等专业工程。

大型工程是指施工单项合同估算价在 5000 万元-10000 万元的房屋建筑和 3000 万元-8000 万元的市政基础设施总承包工程，单项合同估算价在 2000 万元-5000 万元的装饰装修、安装、钢结构、幕墙工程，单项合同估算价在 1000 万元-2000 万元的智能化、土石方、桩基、基坑支护、园林绿化等专业工程。

中型工程是指施工单项合同估算价在 1000 万元-5000 万元的房屋建筑和 800 万元-3000 万元的市政基础设施总承包工程，单项合同估算价在 500 万元-2000 万元的装饰装修、安装、钢结构、幕墙工程，单项合同估算价在 300 万元-1000 万元的智能化、土石方、桩基、基坑支护、园林绿化等专业工程。

小型工程是指中型规模以下工程。各省辖市建设行政主管部门可以根据当地实际，对上述规模进行适当调整。

(二) 技术复杂工程

1. 房屋建筑：建筑高度 100 米以上、单跨跨度 39 米以上或者单体建筑面积 10 万平方米以上建筑物；单跨跨度 75 米以上大跨度钢结构工程；高度 120 米以上的高耸构筑物；深度或者高度 10 米以上的深基坑或者边坡支护（局部开挖面积不一致的，达到 10 米深度的基坑面积须占基坑总开挖面积的 50%以上）工程；按五星及以上标准设计的宾馆；大型仿古建筑（单体面积 1000 平方米以上）；音乐厅、博物馆、体育场馆、影剧院、候机楼、会展中心等大型公共建筑工程；采用装配式等新型技术建设的房屋建筑。

2. 市政工程：断面面积 25 平方米以上或单洞长度 1000 米以上的隧道工程、单跨 45 米以上的城市桥梁、直径 2 米以上的大口径顶管工程、15 万吨/日以上污水泵站或雨水泵站、25 万吨/日以上的给水泵站、垃圾处理场、高压或者次高压天然气场站及管线工程、液化天然气（LNG）储罐项目、长距离输水隧洞、综合管廊、深度或者高度 10 米以上的深基坑或者边坡支护（局部

开挖面积不一致的，达到 10 米深度的基坑面积须占基坑总开挖面积的 50%以上）。

3. 轨道交通区间车站主体、轨道铺设、监控信号安装、智能化等有特殊专业要求的工程。

4. 施工有特殊要求或者采用新技术的各类实验（检验）室工程。

5. 其他有特殊专业技术要求的工程。如：采用曲面幕墙、爆破拆除、建筑物平移、金库、大型建筑物的抗震加固工程、大型网架工程等，以及经 5 名以上专家论证确定的其他有特殊专业技术要求的工程。

上述“工程分类”、“技术复杂工程”仅用于招标投标环节，“技术复杂工程”指标段特征符合上述规定；其表述“以上”均包括本数。

（三）类似工程

类似工程是指项目在高度、面积、造价、层次、跨度、结构形式、施工工艺、特殊施工技术等量化指标与招标工程相类似。

设置同类工程业绩应当符合下列规定：

1. 一般只能设置不超过 2 个量化指标。工程总承包、施工项目招标中面积、造价量化规模指标，大型及以下工程、技术复杂的特大型工程可以设置不超过招标工程相应指标的 80%，特大型工程不超过 60%。其他指标的设置不得超过招标工程相应指标。

2. “类似工程”期限一般不得低于 3 年，以竣工验收时间为准。

“类似工程”证明材料一般为合同、竣工验收证明及招标工程的中标通知书。招标人应当根据工程项目的具体情况，在招标公告、招标文件中明确相应的量化指标及期限。

（四）在建工程

在建工程是指处于中标结果公告（直接发包的项目以合同签订时间为准）到合同约定的工程全部完成且取得验收合格证明期间的工程。验收合格证明是指由建设单位（或监理）组织工程建设各方验收合格，并签署相应的单位工程质量竣工验收记录或者分部工程质量验收记录等验收文件。

张地 2010-A13-A 号地块商业用房 张地 2010-A13-A 号地块商业用房项目工程总 承包工程总承包招标

资格预审文件

项目编号：E3205820330002265

标段编号：E3205820330002265001002

招标人（或招标代理机构）：张家港市城集置业有限公司
（盖单位公章）

编制人：张惠（签字或盖章）

2026 年 05 月 29 日

目 录

第一章 资格预审公告.....	10
1. 招标条件.....	10
2. 项目概况与招标范围.....	10
3. 申请人资格要求.....	11
4. 资格预审方法.....	14
5. 评标办法.....	14
6. 资格预审文件的获取.....	14
7. 资格预审申请文件的递交.....	14
8. 发布公告的媒介.....	14
9. 招标人信用承诺书.....	14
10. 招投标监督管理部门及电话。.....	14
11. 联系方式（异议）.....	14
第二章 申请人须知.....	16
申请人须知前附表.....	16
1. 总则.....	21
1.1 项目概况.....	21
1.2 资金来源和落实情况.....	21
1.3 招标范围、要求工期和质量要求.....	21
1.4 申请人资格要求.....	21
1.5 语言文字.....	22
1.6 费用承担.....	22
2. 资格预审文件.....	23
2.1 资格预审文件的组成.....	23
2.2 资格预审文件的澄清.....	23
2.3 资格预审文件的修改.....	23
3. 资格预审申请文件的编制.....	23
3.1 资格预审申请文件的组成.....	23
3.2 资格预审申请文件的编制.....	24

4. 资格预审申请.....	24
4.1 资格预审申请文件的递交.....	24
4.2 资格预审申请文件的修改与撤回.....	25
5. 资格预审申请文件的审查.....	25
5.1 审查委员会.....	25
5.2 资格审查.....	25
5.3 特殊情况处理.....	25
6. 通知和公示.....	25
6.1 通知.....	25
6.2 公示.....	26
7. 申请人的资格改变.....	26
8. 纪律与监督.....	26
8.1 严禁贿赂.....	26
8.2 不得干扰资格审查工作.....	26
8.3 保密.....	26
8.4 投诉.....	27
9. 需要补充的其他内容.....	27
第三章 资格审查办法（合格制）.....	29
资格审查办法前附表.....	29
1. 审查方法.....	30
2. 审查标准.....	30
2.1 初步审查标准.....	30
2.2 详细审查标准.....	30
3. 审查程序.....	30
3.1 初步审查.....	30
3.2 详细审查.....	30
3.3 资格预审申请文件的澄清.....	30
4. 审查结果.....	31
第四章 资格预审申请文件格式.....	32
封面.....	34

资格预审申请函.....	35
法定代表人身份证明.....	36
授权委托书.....	37
联合体协议书（如有时）.....	38
申请人基本情况表.....	39
投标人资质.....	40
项目管理机构组成表.....	41
工程总承包项目经理及主要项目管理人员简历表.....	42
申请人（工程总承包项目经理）类似工程业绩一览表.....	43
工程业绩材料.....	44
第五章 项目建设概况.....	45
第一章 资格预审公告.....	58
张地 2010-A13-A 号地块商业用房张地 2010-A13-A 号地块商业用房项目工程总承包工程总承 包招标资格预审公告.....	58
1. 招标条件.....	58
2. 项目概况与招标范围.....	58
3. 申请人资格要求.....	59
4. 资格预审方法.....	63
5. 评标办法.....	63
6. 资格预审文件的获取.....	63
7. 资格预审申请文件的递交.....	63
8. 其他要求或说明.....	63
9. 发布公告的媒介.....	63
10. 联系方式.....	63
第二章 申请人须知.....	64
申请人须知前附表.....	64
1. 总则.....	69
1.1 项目概况.....	69
1.2 资金来源和落实情况.....	69
1.3 招标范围、要求工期和质量要求.....	69
1.4 申请人资格要求.....	69

1.5 语言文字.....	70
1.6 费用承担.....	70
2. 资格预审文件.....	70
2.1 资格预审文件的组成.....	70
2.2 资格预审文件的澄清.....	70
2.3 资格预审文件的修改.....	71
2.4 资格预审文件的异议.....	71
3. 资格预审申请文件的编制.....	71
3.1 资格预审申请文件的组成.....	71
3.2 资格预审申请文件的编制.....	71
4. 资格预审申请.....	72
4.1 资格预审申请文件的递交.....	72
4.2 资格预审申请文件的修改与撤回.....	72
5. 资格预审申请文件的审查.....	72
5.1 审查委员会.....	72
5.2 资格审查.....	72
6. 通知和公示.....	73
6.1 通知.....	73
6.2 公示.....	73
7. 申请人的资格改变.....	73
8. 纪律与监督.....	73
8.1 严禁贿赂.....	73
8.2 不得干扰资格审查工作.....	73
8.3 保密.....	73
8.4 投诉.....	73
9. 需要补充的其他内容.....	74
第三章 资格审查办法（合格制）.....	75
资格审查办法前附表.....	75
1. 审查方法.....	76
2. 审查标准.....	76

2.1 初步审查标准.....	76
2.2 详细审查标准.....	76
3. 审查程序.....	76
3.1 初步审查.....	76
3.2 详细审查.....	76
3.3 资格预审申请文件的澄清.....	76
4. 审查结果.....	76
第五章 项目建设概况.....	79
评标办法（综合评估法：采用两阶段开评标）.....	80
评标办法前附表.....	80
综合评估法一：适用于可行性研究完成阶段工程总承包招标.....	80

第一章 资格预审公告

张地 2010-A13-A 号地块商业用房张地 2010-A13-A 号地块商业用房项目工程总承包工程总承包招标资格预审公告

1. 招标条件

本招标项目 张地 2010-A13-A 号地块商业用房已由 张家港市数据局以江苏省投资项目备案证张数据投备（2026）598 号批准建设，项目业主为张家港市城集置业有限公司，招标人为张家港市城集置业有限公司，建设资金来自自筹（自筹/财政），项目出资比例为国有资金 100%。项目建设采用：自建、代建、集中建设。项目已具备招标条件，现对该项目张地 2010-A13-A 号地块商业用房项目工程总承包（标段）的工程总承包进行公开招标。

江苏众信工程投资项目咨询管理有限公司受招标人的委托具体负责本工程的招标事宜。

2. 项目概况与招标范围

2.1 项目概况

2.1.1 建设地点：张家港市人民东路北侧，东二环路东侧；

2.1.2 建设规模：建筑面积约 5.6 万平米。

2.1.3 合同估算价：37773.43 万元

2.1.4 总工期要求：910 日历天。

其中：

设计开工日期：2026 年 7 月 25 日

施工开工日期：2026 年 9 月 20 日

工程竣工日期：2029 年 1 月 19 日

2.1.5 质量要求：

设计要求的质量标准：工程设计应符合设计任务书及国家强制性要求，质量必须达到国家有关规范要求。

施工要求的质量标准：符合设计图纸及国家有关标准规范要求，工程质量达到国家及行业现行施工验收规范合格标准。

采购要求的质量标准： /

2.1.6 其他： /

2.2 招标范围：总建筑面积不低于 52340 平方米；地上 18 层，建筑高度约 85 米；同步建设室外道路景观绿化等配套工程。采用设计（含方案、初步设计、施工图设计）、设备采购、施工一体化模式（EPC），为交钥匙工程，包括本工程用地红线规划范围内的全部设计（含方案、初步设计、施工图设计）、设计概算、工程施工、设备购置并安装直至竣工验收合格及保修期内的保修、移交、备案等相关资料的办理等工程总承包项目的全部工作。

2.3 是否属于政府采购工程：

否

是

2.3.1 是否专门面向中小企业预留：

是

否

2.3.1.1 面向中小企业预留的实施方式

本标段整体面向中小企业。

本标段以联合体形式面向中小企业。接受大企业联合中小企业以联合体形式参与投标，中小企业在联合体中承担的比例不少于 %。

本标段以分包形式面向中小企业。大企业投标的，须将__%以上的非主体、非关键性工作分包给家（一家或者多家）中小企业。

3. 申请人资格要求

3.1 申请人具有独立承担民事责任的能力。

3.2 申请人资质条件：

(1) 申请人应当具备下列资质条件：

a. 设计资质要求：**【工程设计综合资质甲级】或【建筑行业设计甲级】或【建筑行业（建筑工程）专业甲级】**

b. 施工资质要求：**建筑工程施工总承包二级及以上**

(2) 施工企业须具有安全生产许可证（不作要求的除外）。

(3) 其他要求： / 。

3.3 拟派项目负责人（总承包项目经理）须具备以下条件：

(1) 总承包项目经理应当具备下列资格条件：

取得相应工程建设类注册执业资格：一级建造师注册证书（建筑工程）和有效的建筑施工企业项目负责人安全生产考核合格证书（B 证）或一级注册建筑师或国家注册监理工程师（房屋建筑工程），以联合体形式申请投标的，拟派工程总承包项目经理必须由联合体牵头单位派出（包括注册建筑师、勘察设计注册工程师、注册建造师或者注册监理工程师等）；

取得相应工程建设类高级专业技术职称：_____（适用于未实施注册执业资格的）。

（2）总承包项目经理必须满足下列条件：

- a. 不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业。
- b. 不得在其他工程项目上担任工程总承包项目经理、施工项目负责人。

3.4 业绩要求：

（1）申请人：自 2023 年 05 月 25 日以来，承担过与发包工程相类似的设计、施工、工程总承包业绩之一（时间不少于 3 年）

工程总承包类似业绩认定标准：承担过单项合同金额不少于 18000 万元且建筑面积不少于 26000 平方米的公共建筑工程的工程总承包业绩。（提供①中标通知书（或直接发包通知书）、②工程总承包合同、③竣工验收证明，④江苏省工程建设数字化监管系统或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图，四者缺一不可。时间以竣工验收时间为准，金额和建筑面积以中标通知书（或直接发包通知书）或工程总承包合同上数据为准；提供的业绩证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。）

设计类似业绩认定标准：承担过单项合同投资额或建安费金额或工程造价不少于 18000 万元且建筑面积不少于 26000 平方米的公共建筑工程的设计业绩；或以设计单位身份承担过单项合同金额不少于 18000 万元且建筑面积不少于 26000 平方米的公共建筑工程工程总承包项目的设计业绩。（若提供设计业绩：提供①设计合同、②施工图审查合格书、③江苏省工程建设数字化监管系统或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图，三者缺一不可；若提供工程总承包的设计业绩：提供①设计分包合同（以联合体形式承接的业绩不需要提供）、②工程总承包合同、③工程总承包中标通知书（或直接发包通知书）、④施工图审查合格书、⑤江苏省工程建设数字化监管系统或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图。时间以施工图审查合格书的时间为准，施工图审查合格书复印件加盖业主单位的公章视为原件，金额和建筑面积以设计合同或施工图审查合格书或设计分包合同或工程总承包合同或工程总承包中标通知书（或直接发包通知书）上数据为准；提供的业绩证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。）

施工类似业绩认定标准：承担过单项合同金额不少于 18000 万元且建筑面积不少于 26000 平方米的公共建筑工程的施工总承包业绩；或以施工单位身份承担过单项合同金额不少于 18000 万元且建筑面积不少于 26000 平方米的公共建筑工程的工程总承包的施工业绩。（若提供施工总承包业绩：提供①中标通知书（或直接发包通知书）、②施工合同、③竣工验收证明、④江苏省工程建设数字化监管系统或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图，四者缺一不可；若提供工程总承包的施工业绩：提供①中标通知书（或直接发包通知书）、②工程总承包合同、③施工分包合同（以联合体形式承接的业绩不需要提供）、④竣工验收证明、⑤江苏省工程建设数字化监管系统或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图。时间以竣工验收时间为准，金额和建筑面积以中标通知书（或直接发包通知书）或施工合同或施工分包合同或工程总承包合同

上数据为准；提供的业绩证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。)

(2) 总承包项目经理：自 2023 年 05 月 25 日以来，承担过类似业绩的工程总承包项目经理、设计项目负责人、施工项目负责人或者项目总监理工程师之一。(时间不少于 3 年)

工程总承包类似业绩认定标准：承担过单项合同金额不少于 18000 万元且建筑面积不少于 26000 平方米的公共建筑工程的工程总承包业绩，且担任工程总承包项目经理。(提供①中标通知书(或直接发包通知书)、②工程总承包合同、③竣工验收证明，④江苏省工程建设数字化监管系统或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图，四者缺一不可。时间以竣工验收时间为准，金额和建筑面积以中标通知书(或直接发包通知书)或工程总承包合同上数据为准；提供的业绩证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。)

设计类似业绩认定标准：承担过单项合同投资额或建安费金额或工程造价不少于 18000 万元且建筑面积不少于 26000 平方米的公共建筑工程的设计业绩，且担任设计负责人；或以设计项目负责人身份承担过单项合同金额不少于 18000 万元且建筑面积不少于 26000 平方米的公共建筑工程工程总承包项目的设计业绩。(若提供设计业绩：提供①设计合同、②施工图审查合格书、③江苏省工程建设数字化监管系统或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图，三者缺一不可；若提供工程总承包的设计业绩：提供①设计分包合同(以联合体形式承接的业绩不需要提供)、②工程总承包合同、③工程总承包中标通知书(或直接发包通知书)、④施工图审查合格书、⑤江苏省工程建设数字化监管系统或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图。时间以施工图审查合格书的时间为准，施工图审查合格书复印件加盖业主单位的公章视为原件，金额和建筑面积以设计合同或施工图审查合格书或设计分包合同或工程总承包合同或工程总承包中标通知书(或直接发包通知书)上数据为准；提供的业绩证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。如合同体现不了设计负责人，还可以提供能体现项目设计负责人的合同备案表或中标通知书或业主开具的证明材料，否则视为未提供。)

施工类似业绩认定标准：承担过单项合同金额不少于 18000 万元且建筑面积不少于 26000 平方米的公共建筑工程的施工总承包业绩，且担任施工项目经理；或以施工项目负责人身份承担过单项合同金额不少于 18000 万元且建筑面积不少于 26000 平方米的公共建筑工程的工程总承包的施工业绩。(若提供施工总承包业绩：提供①中标通知书(或直接发包通知书)、②施工合同、③竣工验收证明、④江苏省工程建设数字化监管系统或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图，四者缺一不可；若提供工程总承包的施工业绩：提供①中标通知书(或直接发包通知书)、②工程总承包合同、③施工分包合同(以联合体形式承接的业绩不需要提供)、④竣工验收证明、⑤江苏省工程建设数字化监管系统或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图。时间以竣工验收时间为准，金额和建筑面积以中标通知书(或直接发包通知书)或施工合同或施工分包合同或工程总承包合同上数据为准；提供的业绩证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。)

监理类似业绩认定标准：承担过单项合同投资额或建安费金额不少于 18000 万元且建筑面

积不少于 26000 平方米的公共建筑工程的监理业绩，且担任项目总监。（提供①中标通知书（或直接发包通知书）、②监理合同、③竣工验收证明、④江苏省工程建设数字化监管系统或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图，四者缺一不可。时间以竣工验收时间为准，金额和建筑面积以中标通知书（或直接发包通知书）或监理合同上数据为准；提供的业绩证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。）

注：1、总承包项目经理业绩除法律法规不予认可的情形外，以下情形也不予认可：业绩不是投标人承担的，2、上述业绩以江苏省公共资源交易经营主体信息库中的信息、数据为准。申请人必须提前入库，相关业绩证明材料原件的扫描件应上传到江苏省公共资源交易经营主体信息库。

项目负责人不得同时在其他公司担任法定代表人，不得是个体工商户经营者；项目负责人不得同时在其他公司担任公司董事、监事、高级管理人员。公司董事、监事、高级管理人员的变更信息以国家企业信用信息公示系统的变更备案信息为准。

3.5 申请人及拟派总承包项目经理应具备的其他要求：

(1) 自 2024 年 05 月 29 日（近 2 年）以来，企业和拟派工程总承包项目经理没有因串通投标、弄虚作假、以他人名义投标、骗取中标、转包、违法分包等违法行为受到刑事处罚或行政处罚的；

(2) 自_____年__月__日（近 1 年）以来，企业没有无正当理由放弃中标资格（不含工程总承包项目经理多投多中后放弃）、不与招标人订立合同、拒不提供履约担保情形的；

(3) 自_____年__月__日（近 5 年内）以来，申请人或者拟派工程总承包项目经理在招标人之前的工程中没有履约评价不合格的，履约评价不合格的名单如下：

(4) 其他：_____

3.6 申请人不得有资格预审文件第二章申请人须知第 1.4.3 项规定的情形。

3.7 本次招标不接受联合体投标；

接受联合体投标。联合体投标时，须满足：联合体投标的以具有建筑工程施工总承包资质的企业为联合体牵头人，工程总承包项目经理须由牵头单位委派并注册在牵头单位，否则资格审查不予通过。投标人只能出现在一个投标联合体中，不允许双重或多重投标，联合体的各成员不得再以自己名义单独参加本次投标，也不得同时加入两个或两个以上联合体参加本次投标，如有违反将取消该联合体及联合体各成员的投标。

采用联合体投标的，应满足招标文件第二章申请人须知第 1.4.2 项的规定。

3.8 本次招标为专门面向中小企业招标，中小企业投标人需提供《中小企业声明函》。中小企业是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。中小企业划分标准详见“工信部联企业〔2011〕300 号通知中的《中小企业划型标准规定》，本项目所属行业：建筑业。

□3.8.1 以联合体形式预留的，联合体中中小企业承担的合同份额应在共同投标协议中明确且不少于 %。

□3.8.2 以分包形式预留的，若大企业参与本项目投标，须提供《项目分包承诺书》，承诺中标后将本项目中不低于 %的非主体、非关键性工作分包给一家或者多家具备相应专业能力和资质的中小企业。

4. 资格预审方法

本次资格预审采用合格制，资格评审标准详见资格预审文件第三章。

5. 评标办法

本次招标采用综合评估法-评定分离，评标标准和方法详见招标文件第三章。

6. 资格预审文件的获取

6.1 获取时间：2026年5月28日17时00分至2026年6月2日23时59分；

6.2 获取方式：申请人使用“江苏 CA 数字证书”登录“电子招标投标交易平台”获取；

本公告及资格预审文件中“电子招标投标交易平台”：[苏州市公共资源交易平台-张家港频道 https://ggzy.zjgzhcs.com/TPBidder/bidderLogin](https://ggzy.zjgzhcs.com/TPBidder/bidderLogin)。

7. 资格预审申请文件的递交

7.1 递交资格预审申请文件截止时间(申请截止时间，下同)为2026年6月9日9时00分。申请人应在截止时间前登录“电子招标投标交易平台”递交资格预审申请文件。

7.2 以联合体形式投标的，由联合体牵头人完成资格预审申请文件递交。

7.3 逾期递交到指定“电子招标投标交易平台”的资格预审申请文件，电子招标投标交易平台将予以拒收。

8. 其他要求或说明

9. 发布公告的媒介

9.1 本次资格预审公告同时在[江苏建设工程招标网](#)、[苏州市公共资源交易平台](#)（发布公告的媒介名称）上发布。

9.2 本次招标公告为第1次发布。

（重发公告原因）

10. 联系方式

10.1 招标主体

招标人：[张家港市城集置业有限公司](#) 招标代理机构：[江苏众信工程投资管理咨询有限公司](#)

招标人地址：[张家港市永安路 950 号](#)

招标代理机构地址：[张家港市公园路 100 号](#)

联系人：卢晓洲

联系人：张慧

电话：[0512-56760561](#)

电话：[13962234577](#)

传真：/

项目负责人：张惠

邮编：215600

传真：/

电子邮箱：/

邮编：215600

电子邮箱：181062812@qq.com

10.2 相关部门

招投标行政监督部门：[张家港市建设工程招标投标管理处](#)

联系电话：[0512-58181559](#)

10.3 异议渠道

实行网上受理与处理异议，异议人必须在电子招标投标交易平台依法提出

招标人或者其委托的招标代理机构（盖单位公章）：

第二章 申请人须知

申请人须知前附表

条款号	条款名称	编 列 内 容
1.1.2	招标人	名 称： 张家港市城集置业有限公司 地 址： 张家港市永安路 950 号 联系人： 卢晓洲 电 话： 0512-56760561 电子邮箱： <u>/</u>
1.1.3	招标代理机构	名 称： 江苏众信工程投资项目管理咨询有限公司 地 址： 张家港市公园路 100 号 联系人： 张慧 电 话： 13962234577

		电子邮箱: 181062812@qq.com
1.1.4	项目名称及标段名称	张地 2010-A13-A 号地块商业用房 张地 2010-A13-A 号地块商业用房项目工程总承包
1.1.5	建设地点	张家港市人民东路北侧, 东二环路东侧
1.2.1	资金来源	自筹
1.2.2	出资比例	国有资金 100%
1.2.3	资金落实情况	已落实
1.2.4	合同价款支付方式	<p>1、设计费付款:</p> <p>(1) 预付款支付: 合同签订完成后, 支付工程总承包合同设计费的 10%作为设计预付款;</p> <p>(2) 建筑设计方案通过规划审查, 获得发包人认可且取得工程规划许可证后, 支付设计费的 20%;</p> <p>(3) 建筑施工图设计完成, 获得发包人认可且取得施工图审图合格证后, 支付设计费的 40%;</p> <p>(4) 建筑专项设计工作完成, 获得发包人认可后, 支付设计费的 10%;</p> <p>(5) 工程竣工验收合格后, 支付至设计费的 100%。</p> <p>2、工程款(含采购费)付款:</p> <p>(1) 预付款支付: 合同签订完成后, 支付工程总承包合同价(不含暂列金额)的 10%作为施工预付款, 承包人提供等额预付款保函, 预付款在每月进度款支付时按月按比例扣回;</p> <p>(2) 进度款按每月(含工程竣工验收合格当月)实际完成合格工程价款的 80%支付;</p> <p>(3) 承包人报送完整合格工程竣工结算材料后, 支付至完成合格工程价款的 85%;</p> <p>(4) 工程竣工结算审计(含二次审计)完成后, 支付至审定金额的 97%;</p> <p>(5) 缺陷责任期(二年)满后付清 3%的余款。</p> <p>承包人在每月 1 日前足额申报上月实际发生的人工费用(含分包单位人工费用), 发包人收到上述材料后在每月 15 日前完成审核, 并在每月 30 日前将审定的人工费足额拨付到承包人农民工工资专业账户。</p>

		以上付款均不计利息。
1.3.1	招标范围	<u>总建筑面积不低于 52340 平方米；地上 18 层，建筑高度约 85 米；同步建设室外道路景观绿化等配套工程。采用设计（含方案、初步设计、施工图设计）、设备采购、施工一体化模式（EPC），为交钥匙工程，包括本工程用地红线规划范围内的全部设计（含方案、初步设计、施工图设计）、设计概算、工程施工、设备购置并安装直至竣工验收合格及保修期内的保修、移交、备案等相关资料的办理等工程总承包项目的全部工作。</u>
1.3.2	要求工期	总工期要求： <u>910</u> 日历天。其中： 设计开工日期： <u>2026 年 7 月 25 日</u> 施工开工日期： <u>2026 年 9 月 20 日</u> 工程竣工日期： <u>2029 年 1 月 19 日</u> 除上述总工期外，发包人还要求以下节点工期（如有）：
1.3.3	质量要求	设计要求的质量标准： <u>工程设计应当符合设计任务书及国家强制性要求，质量必须达到国家有关规范要求。</u> 施工要求的质量标准： <u>符合设计图纸及国家有关标准规范要求，工程质量达到国家及行业现行施工验收规范合格标准。</u> 采购要求的质量标准：/
1.4.1	申请人应具备的资格要求	按第一章资格预审公告要求
1.4.2	联合体投标要求	<input type="checkbox"/> 不接受 <input checked="" type="checkbox"/> 接受，应满足下列要求： <u>以联合体形式申请资格预审的，联合体的资格(资质)条件必须符合要求，并附联合体协议，明确各方的权利与义务。</u>
2.2.1	申请人要求澄清资格预审文件的截止时间	<u>2026</u> 年 <u>6</u> 月 <u>3</u> 日 <u>17</u> 时
	电子招标投标交易平台	苏州市公共资源交易平台-张家港频道
2.2.2	招标人澄清	<u>2026</u> 年 <u>6</u> 月 <u>4</u> 日 <u>17</u> 时

	资格预审文件的截止时间	
2.3.1	招标人修改 资格预审文件的截止时间	2026 年 6 月 4 日 17 时
3.1.1	资格预审申请文件的组成	<input checked="" type="checkbox"/> 资格预审申请函； <input checked="" type="checkbox"/> 法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书； <input checked="" type="checkbox"/> 共同投标协议（如有）； <input checked="" type="checkbox"/> 申请人基本情况表； <input checked="" type="checkbox"/> 工程总承包项目经理简历表； <input checked="" type="checkbox"/> 企业营业执照； <input checked="" type="checkbox"/> 企业资质证书； <input type="checkbox"/> 中小企业声明函 <input checked="" type="checkbox"/> 项目管理机构组成表、申请人（工程总承包项目经理）类似工程业绩一览表工程业绩材料 需从江苏省公共资源交易经营主体库信息系统中获取的材料： <input checked="" type="checkbox"/> 企业营业执照； <input checked="" type="checkbox"/> 企业资质证书； <input checked="" type="checkbox"/> 建筑施工企业安全生产许可证； <input checked="" type="checkbox"/> 工程建设类注册执业资格证书或工程建设类高级专业技术职称证书； <input checked="" type="checkbox"/> 建筑施工企业项目负责人安全生产考核合格证（B证）； <input checked="" type="checkbox"/> 企业或工程总承包项目经理类似工程业绩（含中标通知书、施工合同、竣工验收证明材料，直接发包项目可不提供中标通知书，但须提供发包人出具的加盖单位公章的直接发包证明）（如有）； <input type="checkbox"/> ……
3.2.4	资格预审申请文件编制的其他要求	
4.1.1	提交资格预审申请文件截止时间	截止时间：2026 年 6 月 9 日 9 : 00
4.1.3	提交资格预审申请文件的地点	电子资格预审申请文件由各申请人在资格预审申请截止时间前自行在“电子招标投标交易平台”上传递交

5.2	资格审查方法	合格制
9	招标人需要补充的其他内容	
9.1	<p>1、参加资格预审的申请人在资格预审截止时间前将资格预审申请文件上传至苏州市公共资源交易平台张家港频道，逾期上传资格预审申请文件的招标人不予接受。资格预审申请人无需到现场参与资格审查。</p> <p>2、资格预审确定的潜在投标人不获取招标文件或者获取招标文件后放弃投标的，除不可抗力情况外，招标投标行政监督部门应当在江苏省建设工程招标网、苏州市公共资源交易平台予以公告 2 个月。在公告期间，其它政府投资项目的招标人可以据此不接受其投标。</p> <p>3、按照《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通知》建办市【2021】40 号文要求，规范使用一级建造师电子证书。</p> <p>4、根据《关于 2022 年张家港市建筑企业资质专项清理全面普查情况的通报》张住建工【2022】19 号文，投标人资质核查不达标且未整改合格的，资格审查将不予通过。</p> <p>5、根据苏住建建【2023】8 号文《关于做好全市建设工程投标行为和标后合同履约考评工作的通知》。每个季度考评扣分将直接运用于下个季度全市招投标活动，在评标环节扣除。具体扣分分值详见苏州相关文件。如为联合体投标，联合体双方均需扣分。</p> <p>6、电子招标投标活动中的资格审查和业绩认定等以江苏省公共资源交易经营主体信息库的信息、数据为准，且在有效期内。</p>	

1. 总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现进行公开招标，特邀请有兴趣承担本标段的申请人提出资格预审申请。

1.1.2 本招标项目招标人：见申请人须知前附表。

1.1.3 本标段招标代理机构：见申请人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见申请人须知前附表。

1.1.5 本标段建设地点：见申请人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见申请人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见申请人须知前附表。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见申请人须知前附表。

1.2.4 本招标项目的合同价款支付方式：见申请人须知前附表。

1.3 招标范围、要求工期和质量要求

1.3.1 本次招标范围：见申请人须知前附表。

1.3.2 本标段的要求工期：见申请人须知前附表。

1.3.3 本标段的质量要求：见申请人须知前附表。

1.4 申请人资格要求

1.4.1 申请人应具备的资格要求见申请人须知前附表。

1.4.2 “申请人须知前附表”规定接受联合体投标的，除应符合本章第1.4.1项和“申请人须知前附表”的要求外，还应遵守以下规定：

(1) 联合体各方应按资格预审文件提供的格式签订共同投标协议，联合体各方必须指定牵头人，授权其代表所有联合体成员负责投标和合同实施阶段的主办、协调工作，并明确各方权利义务；

(2) 联合体各成员单位应当具备与共同投标协议中约定的分工相适应的施工资质和施工能力，共同投标协议约定联合体成员承担同一专业工作的，按照资质等级最低的成员确定资质等级；

(3) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标；

1.4.3 申请人不得存在下列情形之一：

- (1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
- (2) 为本招标项目的代建单位、项目管理单位、监理单位、造价咨询单位、招标代理单位；
- (3) 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；
- (4) 处于被责令停业，财产被接管，破产状态，以及投标资格被取消或者被暂停且在暂停期内；
- (5) 处于财产被冻结，导致不具备履行本次招标项目能力的；
- (6) 因拖欠工人工资被有关部门限制在本次招标项目所在地承接工程的；
- (7) 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标；
- (8) 政府投资项目招标人未公开已经完成的项目建议书、可行性研究报告、初步设计文件的，该项目的项目建议书、可行性研究报告、初步设计文件编制单位及其评估单位；
- (9) 投标人在资格预审申请文件递交截止时间当日及投标文件递交截止时间当日，本次招标所需建筑业企业资质动态监管结果处于不合格状态；
- (10) 在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人名单；
- (11) 法律、法规规定的其他条件。

1.5 语言文字

除专用术语外，来往文件均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

1.6 费用承担

申请人准备和参加资格预审发生的费用自理。

2. 资格预审文件

2.1 资格预审文件的组成

2.1.1 本次资格预审文件包括资格预审公告、申请人须知、资格审查办法、资格预审申请文件格式、项目建设概况，以及根据本章第 2.2 款对资格预审文件的澄清和第 2.3 款对资格预审文件的修改。

2.1.2 当资格预审文件、资格预审文件的澄清或修改等在同一内容的表述上不一致时，以最后发出的书面文件为准。

2.2 资格预审文件的澄清

2.2.1 申请人应仔细阅读和检查资格预审文件的全部内容。如有疑问，应在申请人须知前附表规定的时间前，通过“电子招标投标交易平台”提交，要求招标人予以澄清。

申请人不在澄清期限内提出，招标人有权不予答复。

2.2.2 招标人将在申请人须知前附表规定时间前通过“电子招标投标交易平台”发给所有获取资格预审文件的申请人，但不指明澄清问题的来源。

2.2.3 澄清文件按本章第 2.2.2 款规定发出之时起，视为申请人已收到该澄清文件。申请人未及时通过“电子招标投标交易平台”查阅资格预审文件的澄清，或未按照澄清后的资格预审文件编制申请文件，由此造成的后果由申请人自行承担。

2.3 资格预审文件的修改

2.3.1 招标人修改资格预审文件的，应当通过“电子招标投标交易平台”发给所有获取资格预审文件的申请人。在申请人须知前附表规定的时间后修改资格预审文件的，招标人应相应顺延申请截止时间。

2.3.2 修改文件按本章第 2.3.1 款规定发出之时起，视为申请人已收到该修改文件。申请人未及时通过“电子招标投标交易平台”查阅资格预审文件的修改，或未按照修改后的资格预审文件编制申请文件，由此造成的后果由申请人自行承担。

2.4 资格预审文件的异议

申请人或者其他利害关系人对资格预审文件有异议的，应当在提交资格预审申请文件截止时间 2 日前提出。招标人将在收到异议之日起 3 日内作出答复；在作出答复前，将暂停招标投标活动。

3. 资格预审申请文件的编制

3.1 资格预审申请文件的组成

3.1.1 资格预审申请文件的组成见申请人须知前附表。

3.1.2 第四章“资格预审申请文件格式”有规定格式要求的，申请人应按规定的格式填写并按要求提交相关的证明材料。

3.1.3 申请人须知前附表规定不接受联合体投标的，或申请人没有组成联合体的，申请文件不包括本章第 3.1.1 中所指的共同投标协议。

3.2 资格预审申请文件的编制

3.2.1 资格预审申请文件应按第四章“资格预审申请文件格式”进行编写，如有必要可自行增加，作为资格预审申请文件的组成部分。

3.2.2 电子资格预审申请文件应使用“电子招标投标交易平台”可接受的资格预审申请文件制作工具进行编制、签章，并在提交资格预审申请文件截止期前上传至“电子招标投标交易平台”中。

3.2.3 资格预审申请文件中涉及从江苏省公共资源交易经营主体库信息系统中获取的材料

见本章第 3.1.1 项，申请人需将所需的材料录入至**江苏省公共资源交易经营主体信息库系统**后选择编入资格预审申请文件。

未按本项要求从**江苏省公共资源交易经营主体库信息系统**中获取的材料，在资格审查评审时该材料不予认可。

3.2.4 补充内容：资格预审申请文件编制的其他要求详见申请人须知前附表。

4. 资格预审申请

4.1 资格预审申请文件的递交

4.1.1 申请人应在申请人须知前附表规定的资格预审申请截止时间前，登录“电子招标投标交易平台”，传输递交加密后的电子资格预审申请文件。申请人应充分考虑递交资格预审申请文件时的不可预见因素，未在提交资格预审申请文件截止时间前完成递交的，“电子招标投标交易平台”将自动拒绝其资格预审申请文件。

因“电子招标投标交易平台”系统故障导致申请人无法正常递交资格预审申请文件的，申请人应及时与“电子招标投标交易平台”联系。

4.1.2 除申请人须知前附表另有规定的外，申请人所递交的资格预审申请文件不予退还。

4.1.3 申请人递交资格预审申请文件的地点：见申请人须知前附表。

4.1.4 通过“电子招标投标交易平台”中上传的电子资格预审申请文件应使用数字证书认证并加密，未按要求加密和数字证书认证的资格预审申请文件，招标人不予受理。

4.2 资格预审申请文件的修改与撤回

在 4.1.1 规定的截止时间前，申请人可以修改或撤回已递交的资格预审申请文件，最终资格预审申请文件以资格预审截止时间前完成递交至“电子招标投标交易平台”中最后一份资格预审申请文件为准。

5. 资格预审申请文件的审查

5.1 审查委员会

资格预审申请文件由招标人依法组建的审查委员会负责审查。

5.2 资格审查

审查委员会根据申请人须知前附表规定审查办法和第三章“资格审查办法”中规定的审查标准审查，没有规定的方法和标准不得作为审查依据。

需申请人拟派工程总承包项目经理答辩的，申请人拟派工程总承包项目经理应按照申请人须知前附表规定时间、地点和要求参加答辩。未按要求参加的，造成的后果由申请人自行承担。

6. 通知和公示

6.1 通知

招标人将通过“电子招标投标交易平台”将资格预审结果通知提交资格预审申请文件的申请人，并向通过资格预审的申请人发出投标邀请书。

除不可抗力的外，资格预审合格的潜在投标人出现无故不获取招标文件或者获取招标文件后放弃投标或者投标人在投标截止后无故撤销投标文件等行为的，招标人将上报招投标监管部门予以公示；

6.2 公示

6.2.1 招标人将在本项目资格预审公告发布的同一媒介公示资格预审不合格申请人名单和原因，公示期 3 日。

6.2.2 申请人或者其他利害关系人对资格预审结果有异议的，应当在公示期间提出。招标人自收到异议之日起 3 日内作出答复。对招标人答复不满意或招标人拒不答复的，申请人可按照规定的程序向有关行政监督部门投诉。

7. 申请人的资格改变

当通过资格预审的申请人组织机构、资质、能力、信誉情况等资格条件发生重大变化时，申请人应及时向招标人告知，并将更新的资料编制在投标文件中，供评标委员会对更新的内容进行评审。

8. 纪律与监督

8.1 严禁贿赂

严禁申请人向招标人、审查委员会成员和与审查活动有关的其他工作人员行贿。在资格预审期间，不得邀请招标人、审查委员会成员以及与审查活动有关的其他工作人员到申请人单位参观考察，或出席申请人主办、赞助的任何活动。

8.2 不得干扰资格审查工作

申请人不得以任何方式干扰、影响资格预审的审查工作，否则将导致其不能通过资格预审。

8.3 保密

招标人、审查委员会成员，以及与审查活动有关的其他工作人员应对资格预审申请文件的审查、比较进行保密，不得在资格预审结果公布前透露资格预审结果，不得向他人透露可能影响公平竞争的有关情况。

8.4 投诉

申请人和其他利害关系人认为本次资格预审活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有

关行政监督部门投诉。

9. 需要补充的其他内容

招标人需要补充的其他内容：见申请人须知前附表。

第三章 资格审查办法（合格制）

资格审查办法前附表

条款号	审查因素	审查标准
2.1	初步审查标准	
	申请人名称	与营业执照、资质证书、安全生产许可证一致
	申请函签字盖章	有法定代表人（或企业法定代表人委托代理人）的电子签章并加盖法人电子印章

2.2	详细审查标准	
	营业执照	具备有效的营业执照
	安全生产许可证	具备有效的安全生产许可证（设计单位无须提供）
	资质证书	具备有效的资质证书
	资质等级	符合第二章“申请人须知”第 1.4.1 项规定
	财务要求	符合第二章“申请人须知”第 1.4.1 项规定
	业绩要求	符合第二章“申请人须知”第 1.4.1 项规定
	拟派工程总承包项目经理要求	符合第二章“申请人须知”第 1.4.1 项规定
	其他要求	符合第二章“申请人须知”第 1.4.1 项规定的其他要求
	联合体申请	符合第二章“申请人须知”第 1.4.2 项规定的其他要求
其他禁止性情形	无资格审查办法第 1.4.3 条所列情形	

1. 审查方法

本次资格预审采用合格制。凡符合本章第 2.1 款和第 2.2 款规定审查标准的申请人均通过资格预审。

2. 审查标准

2.1 初步审查标准

初步审查标准：见资格审查办法前附表。

2.2 详细审查标准

详细审查标准：见资格审查办法前附表。

3. 审查程序

3.1 初步审查

审查委员会依据本章第 2.1 款规定的标准，对资格预审申请文件进行初步审查。有一项因素不符合审查标准的，不能通过资格预审。

3.2 详细审查

3.2.1 审查委员会依据本章第 2.2 款规定的标准，对通过初步审查的资格预审申请文件进行详细审查。有一项因素不符合审查标准的，不能通过资格预审。

3.2.2 通过资格预审的申请人除应满足本章第 2.1 款、第 2.2 款规定的审查标准外，还不得存在下列任何一种情形：

- (1) 不按审查委员会要求澄清或说明的；
- (2) 有第二章“申请人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形的；
- (3) 以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；
- (4) 资格预审申请文件关键内容模糊、无法辨认的。

3.3 资格预审申请文件的澄清

在审查过程中，审查委员会可以书面形式，要求申请人对所提交的资格预审申请文件中不明确的内容进行必要的澄清或说明。申请人的澄清或说明应采用书面形式，并不得改变资格预审申请文件的实质性内容。申请人的澄清和说明内容属于资格预审申请文件的组成部分。招标人和审查委员会不接受申请人主动提出的澄清或说明。

4. 审查结果

审查委员会按照本章第 3 条规定的程序对资格预审申请文件完成审查后，确定通过资格预审的申请人名单，并向招标人提交书面审查报告。

第五章 项目建设概况

一、工程概况、工程规模介绍

1.工程地址：

张家港市人民东路北侧，东二环路东侧；

2.工程规模：

总建筑面积不低于 52340 平方米；地上 18 层，建筑高度约 85 米；同步建设室外道路景观绿化等配套工程。采用设计（含方案、初步设计、施工图设计）、设备采购、施工一体化模式（EPC），为交钥匙工程，包括本工程用地红线规划范围内的全部设计（含方案、初步设计、施工图设计）、设计概算、工程施工、设备购置并安装直至竣工验收合格及保修期内的保修、移交、备案等相关资料的办理等工程总承包项目的全部工作。

3. 工期、质量及安全文明施工要求：

工期要求：总工期要求：910 日历天。

设计开工日期：2026 年 7 月 25 日，施工开工日期：2026 年 9 月 20 日，

工程竣工日期：2029 年 1 月 19 日；

质量：合格；

安全文明施工要求：确保无安全生产责任事故。

4.现场条件及周围环境情况：

施工场地较平整，现场具备开工条件,交通便利，自然地理条件优越。

评标办法（综合评估法：采用两阶段开评标）

评标办法前附表

综合评估法一：适用于可行性研究完成阶段工程总承包招标

条款号		评审因素	评审标准
1	评标办法	中标候选人排序方法	投标报价也相等的，以方案设计文件得分高的优先
2.1.1	形式评审标准	投标人名称	与营业执照、资质证书、安全生产许可证一致
		投标函签字盖章	投标函加盖企业法定代表人（或企业法定代表人委托代理人）印章（或签字）如投标函加盖企业法定代表人委托代理人印章（或签字）的，委托代理人有合法、有效的委托书（原件）
		报价唯一	只能有一个有效报价
		暗标	符合招标文件有关暗标的要求
2.1.3	响应性评审标准	投标内容	符合第二章“投标人须知”第 1.3.1 项规定
		工期	投标函中载明的工期符合第二章“投标人须知”第 1.3.2 项规定
		工程质量	投标函中载明的质量符合第二章“投标人须知”第 1.3.3 项规定
		投标有效期	投标函附录中承诺的投标有效期符合第二章“投标人须知”第 3.3.1 项规定
		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第 3.4.1 项规定；
		其他要求：	无评标办法第“6 无效标条款”所列情形
详细评审			
条款号	条款内容	编列内容	
2.2.1	分值构成(总分 100 分)	第一阶段详细评审分值构成： 方案设计文件（≤35 分）： <u>35 分</u>	

			项目管理组织方案 (≤9分): <u>3分</u> 项目管理机构 (≤3分): <u>3分</u> 工程业绩 (≤3分): <u>1分</u> 其他评分因素: <u>信用分 6分、投标行为考评扣 分</u> 第二阶段详细评审分值构成: 工程总承包报价 (≥50分): <u>52分</u>
2.2.2	评标基准价计算方法		<input type="checkbox"/> 方法一: 以进入第二阶段评审的有效投标文件的最低评 标价为评标基准价。 <input checked="" type="checkbox"/> 方法二: 以进入第二阶段评审的有效投标文件的评 标价进行算术平均, 该平均值下浮 3%、3.5%、 4%、4.5%(开标时随机抽取) 为评标基准价。
2.2.3	投标报价的偏差率计算 公式		偏差率=100%×(评标价-评标基准价) / 评标 基准价
条款 号	评审项	评分因素 (偏差率)	评分标准
2.2.4 (1)	1.1 方案 设计文 件 (35 分、适用 于房屋 建筑工 程)	1. 设计说明 (4分)	1.设计说明能对项目解读充分, 理解深刻, 分析 准确, 构思新颖。 2.项目规划设计各项指标满足任务书及规划设 计要点并科学、合理。 3.技术指标满足任务书要求, 符合规划要求。 4.各专业设计说明。 5.投资估算与经济评价。
		2. 总平面布局 (8分)	1. 功能介绍、规划构思与布局新颖、合理。 2. 是否合理利用土地; 与周边环境协调。 3. 是否满足交通流线及开口要求。 4. 停车位布局合理可行。 5. 是否满足消防间距要求、是否满足日照间距 要求。

			6. 总平面布局、竖向设计符合规划要求。
		3. 建筑功能（9分）	<ol style="list-style-type: none"> 1.项目功能要求是否满足设计任务书要求。 2. 工艺系统流程设计符合设计任务书要求，且先进合理。 3. 对项目的设计思路把握准确、设计合理。
		4. 建筑造型（4分）	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建筑创意、空间处理是否合理。 2. 立面造型、比例尺度和谐美观，建筑的功能和形式统一。 3. 功能与形式统一，与周围环境相协调，能够很好地体现建筑风格。 4.对设计的规划分析图、鸟瞰图、透视图、平立剖面图、交通分析图、模型等进行评比。
		5. 结构方案（3分）	<ol style="list-style-type: none"> 1. 结构方案的选型合理可行、满足设计任务书要求。 2. 结构方案的设计依据符合规范及标准要求。
		6. 设备方案（2分）	<ol style="list-style-type: none"> 1. 设备方案的选型合理可行、满足设计任务书要求。 2. 设备方案的设计依据符合规范及标准要求。
		7. 绿色建筑（含建筑节能）与装配式建筑设计（3分）	<ol style="list-style-type: none"> 1. 采用科学合理的绿色建筑（建筑节能）措施。 2. 提出切实可行的生态建筑理念与措施。 3. 是否符合国家及地方的有关绿色建筑标准。 4.工程采用装配式技术。
		8. 设计深度（2分）	<ol style="list-style-type: none"> 1.是否符合设计任务书要求。 2.是否符合国家规定的《建筑工程设计文件编制深度规定》。 <p>注：本项可视设计深度符合程度在 0~2 分之间酌情打分。</p>
		注：招标人可根据项目的实际情况选择增加上述各评分因素，但“评审项”分值不得调整；也可在招标文件中细化明确评分标准的内容，但一般不得突破各评分因素的规定分值。	

2.2.4 (2)	工程总 承包报 价（52 分）	报价评审（工程总承包范围内的所有费用）（50分）	<input type="checkbox"/> 方法一： 以进入第二阶段评审的有效投标文件的最低评标价为评标基准价。评标价等于评标基准价的得满分，每高 1%的所扣分值不少于 0.6 分。偏离不足 1%的，按照插入法计算得分。 <input checked="" type="checkbox"/> 方法二： 以进入第二阶段评审的有效投标文件的评标价进行算术平均，该平均值下浮 3%、3.5%、4%、4.5%（开标时随机抽取）为评标基准价。评标价等于评标基准价的得满分；每低于评标基准价 1%扣 0.1 分；每高于评标基准价 1%扣 0.6 分。偏离不足 1%的，按照插入法计算得分。
		投标报价合理性（2分）	1.工程总承包报价是否与招标范围相一致； 2.工程总承包报价是否与投标方案设计文件相匹配； 3.工程总承包报价是否与投标项目管理组织方案相匹配； 4.工程总承包报价中的风险金计取是否明确、合理。
		说明： 1. 评标价指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价； 2. 有效投标文件是指未被评标委员会判定为无效标的投标文件。	
2.2.4 (3)	项目管 理组织 方案（3 分）	1. 总体概述（1分）	对工程总承包的总体设想、组织形式、各项管理目标及控制措施、设计与施工的协调措施等内容进行评分。
		2. 设计管理方案（1分）	对设计执行计划、设计组织实施方案、设计控制措施、设计收尾等内容进行评分。
		3. 施工管理方案（1分）	对施工执行计划、施工进度控制、施工费用控制、施工质量控制、施工安全管理、施工现场管理、施工变更管理、建筑垃圾处理方案等内容进行评分。
注：1. 项目管理组织方案总篇幅不超过 100 页，页数超过最高页数的，每			

		<p>超过 1 页，扣 0.02 分，最高扣分 1 分。</p> <p>2. 项目管理组织方案各评分点得分应当取所有技术标评委评分中分别去掉一个最高和最低评分后的平均值为最终得分。项目管理组织方案中除缺少相应内容的评审要点不得分外，其他各项评审要点得分不应低于该评审要点满分的 70%。</p>
2.2.4 (4)	项目管理机构 (3 分)	<p>1. 工程总承包项目经理：同时具有一级建造师注册证书（建筑工程）并取得安全生产考核合格证书 B 证得 1 分，否则该项不得分。</p> <p>2. 设计负责人：同时具有一级注册建筑师证书和高级工程师职称证得 0.5 分，否则该项不得分。不可以兼任其他主要设计人员。</p> <p>3. 其他主要设计人员：</p> <p>① 建筑专业负责人同时具有一级注册建筑师证书和高级工程师职称证得 0.3 分。</p> <p>② 结构专业负责人同时具有一级注册结构工程师证书和高级工程师职称证得 0.3 分。</p> <p>③ 给排水专业负责人同时具有注册公用设备工程师证书（给水排水）和高级工程师职称证得 0.3 分；否则该项不得分。</p> <p>④ 电气专业负责人同时具有注册电气工程师证书（供配电）和高级工程师职称证得 0.3 分；否则该项不得分。</p> <p>⑤ 暖通专业负责人同时具有注册公用设备工程师证书（暖通空调）和高级工程师职称证得 0.3 分；否则该项不得分。</p> <p>注：上述人员注册证书、职称证书以江苏省公共资源交易经营主体信息库中的信息、数据为准。</p>
2.2.4 (5)	工程业绩 (≤3 分)	<p>1. 投标人类似工程业绩 (1 分)</p> <p>2023 年 5 月 25 日至今（以竣工验收报告时间为准）单项合同金额不少于 18000 万元且建筑面积不少 26000 平方米的公共建筑工程工程总承包业绩加分，每有一个加 1 分，最多评 1 个业绩，累计加分不超过 1 分，如仅有类似设计业绩乘 0.8，如仅有类似施工业绩乘 0.7。</p> <p>注：</p> <p>1. 提供：①中标通知书（或直接发包通知书）、②合同、③竣工验收证明、④江苏省工程建设数字化监管系统或全国建筑市场监管公共服务平台相应查询网页截图，四者缺一不可。时间以竣工验收时间为准，金额和建筑面积以中标</p>

			<p>通知书（或直接发包通知书）或合同数据为准，提供的业绩证明材料必须反映出相关数据和内容，否则视为未提供。</p> <p>2. 以联合体方式承担过的工程业绩分值计算方法为：牵头方按该项分值的 100%计取、参与方按该项分值的 60%计取。</p> <p>3. 以联合体方式投标的，只对参加本次投标联合体牵头人承担过的工程业绩加分。</p>
2.2.4 (6)	其他评分因素	投标人信用	<p>投标人信用标得分=信用评价分*6%（特级、一级资质施工企业参与小型工程投标，其信用评价结果按 <u>0.8</u> 系数折算参与评审。）具体按苏州市住房和城乡建设局最新公布有效的苏州市建筑业企业信用评价结果汇总表(房建类)执行，未申报参加苏州市建筑业企业信用评价的企业，其信用评价结果按 60 分予以认定。如为联合体投标，以联合体牵头单位的信用分为准。</p>
		投标行为考评扣分	<p>按评标时考评扣分时效内的扣分值执行，如为联合体投标，则按联合体成员各方扣分值累计扣分。</p>
评标的其他要求			
条款号	条款内容	评分/评审标准	
4.1.3	设计文件合格分	合格分： <u>21</u> 分（不少于设计文件总分值的 60%）	
4.1.3	择优进入第二阶段评审数量	<p>在设计文件评审合格的前提下，第一阶段汇总得分排名前<u>7</u>名（不少于 5 名）</p> <p>评标结束后，除确认存在评审或计算错误外，进入第二阶段的投标人不因其他任何情形而改变。</p>	
4.1.4	第一阶段汇总得分是否带入第二阶段	<input checked="" type="checkbox"/> 带入 <input type="checkbox"/> 不带入	
定标程序			
条款号	条款内容	评审标准	

5.1.1	定标委员会人数	5 人
5.2.1	定标标准	<p>1、推荐的中标候选人人数： ①如初步评审合格投标人 4-6 名(含 4 和 6)时，则由评标委员会按详细评审打分办法进行综合评分，投标人详细评审得分从高到低排名，得分前 3 名的投标人进入定标阶段；如初步评审合格投标人 > 6 名时，则由评标委员会按详细评审打分办法进行综合评分，投标人详细评审得分从高到低排名，得分前 5 名的投标人进入定标阶段；②如初步评审合格投标人 ≤ 3 名时，由评标委员会按详细评审打分办法进行综合评分，不再进行评定分离，直接由评委按详细评审得分由高到低的次序依次推荐排序的中标候选人，得分第一的为第一中标候选人。招标人确定排名第一的投标人为中标人；投标人须知前附表授权直接确定中标人的，评标委员会按照最终得分由高至低的次序排列，并确定排名第一的投标人为中标人。如初步评审合格投标人少于 3 名时，评标委员会作出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐中标候选人。”</p> <p>2、定标因素（定标因素采用非打分制）</p> <p>（1）报价因素</p> <p>如所有投标报价与算术平均值的偏差率均在【-15%（含）~15%（含）】范围内，不进行价格竞争。如果有超过偏差率【-15%~15%】范围的，所有单位须进行价格竞争，计算其偏差率，根据各单位报价与平均值的偏差率绝对值进行评价，偏差率绝对值最小为最优（偏差率绝对值相同，则以负偏差为优），依次类推。</p> <p>（2）拟派团队管理机构及人员配备状况</p> <p>项目负责人具备建筑工程类专业一级注册建造师资质证书，并取得安全生产考核合格证。</p> <p>施工员 1 名；质量员 1 名；安全员 1 名，具备</p>

		<p>安全员证书。</p> <p>拟派团队管理机构及人员配备满足（或超过）上述所有配备要求为优，不全部满足的按照配备人员的数量进行评价。</p> <p>（3）苏州市建设行政主管部门最新发布的信用综合评价结果或综合考评结果。</p> <p>根据定标当日最新有效的建筑企业信用综合评价结果，若无最新有效的则按最新年度的综合考评结果（房建总承包）（联合体投标的，以联合体牵头单位的为准）。信用分 85 分及以上为最优，75（含）-85 分为次优，75 分以下为良好。</p> <p>（4）设计方案</p> <p>1、设计构思与创意；2、方案设计完整度；3、总体布局及功能配置；4、设计选材应用（包含新材料、新工艺的应用）；5、技术可行性和合理性。方案整体内容详尽为优，方案整体内容较详尽为次优，方案整体内容一般详尽为良，以此类推，依序为中、差。</p> <p>注：定标委员会成员按照上述标准进行评审，投票确定并写明合理理由。</p>
5.3.1	定标方法	<p><input checked="" type="checkbox"/> 票决法：定标委员会成员根据定标标准对各中标候选人进行评价比较后记名票决，并确定得票数最多的为中标人；当得票数相同无法确定中标人时，应当对得票数相同的单位再次票决。</p> <p><input type="checkbox"/> 集体议事法：由定标委员会根据定标标准对各中标候选人进行集体商议，成员各自发表评价意见，最终由定标委员会负责人确定中标人。</p>