

# 屏山街道鲁溪社区等 15 个村农耕文化体验园建设项目设计 施工总承包及运营管理（EPC+O）

## 招标公告

### 1. 招标条件

本招标项目屏山街道鲁溪社区等 15 个村农耕文化体验园建设项目设计施工总承包及运营管理（EPC+O），项目代码：2503-530128-04-05-917044；已由禄劝彝族苗族自治县发展和改革委员会（项目审批、核准或备案机关名称）以禄发改投资〔2025〕3 号（批文名称及编号）批准建设，建设资金来自中央、省级资金（资金来源），项目出资比例为 100%，招标人为禄劝彝族苗族自治县人民政府屏山街道办事处。项目已具备招标条件，现对该项目的设计、施工总承包及运营管理进行公开招标。

### 2. 项目概况与招标范围

2.1 项目概况：为加快构建农文并举、产销贯通、农文旅融合的现代乡村产业体系，按照“产业兴农、质量兴农、绿色兴农、文化兴农”的思路，拟计划招选设计施工总承包及运营管理（EPC+O）单位建设运营一个集休闲、农趣、健康、自然、环保的农耕文化体验休闲目的地。项目位于禄劝县屏山街道鲁溪社区，规划用地总面积约 13333 m<sup>2</sup>，其中 10000 m<sup>2</sup>土地权属为屏山街道英子龙村集体所有，3333 m<sup>2</sup>国有建设用地属屏山街道所有。

2.2 招标范围：完成屏山街道鲁溪社区等 15 个村农耕文化体验园建设及运营期管理，具体包含：农耕文化综合服务区、餐饮服务区、农耕文化趣味体验园、亲子活动园、特色手工体验园及其他配套附属设施的建设及运营期管理服务。具体招标范围及内容如下：

（1）农耕文化综合服务区建设，概算投资 450 万元，占地面积约为 2000 m<sup>2</sup>，建设一个钢结构综合服务区，建筑面积为 3000 m<sup>2</sup>。

（2）餐饮服务区建设，概算投资 80 万元，占地面积约为 1000 m<sup>2</sup>。建设一个 1 层钢结构餐饮服务区，建筑面积 300 m<sup>2</sup>；建设一个农家特色小吃服务区，建筑面积 1000 m<sup>2</sup>，采用钢结构框架。

（3）农耕文化趣味体验园建设，概算投资 80 万元，占地面积约为 3330 m<sup>2</sup>。建设一条 500 米农耕文化趣味体验园步道；将面积为 2330 m<sup>2</sup>的土地划分为 80 块农田，建设农田租赁体验区；建设一套灌溉管网 2000 米；采用滴灌和喷灌相结合的方式，配备智能控制系统。

（4）亲子活动园建设，概算投资 250 万元，占地面积 3330 m<sup>2</sup>。建设一个亲子活动园，以“农耕文化”为主题，打造农耕体验亲子活动区，设置“亲子露营区”“趣味采摘园”等

园区。建设亲子露营平台 20 个，总量 600 m<sup>2</sup>；建设趣味采摘园 4 个，总量 2000 m<sup>2</sup>。

(5) 特色手工体验园建设，概算投资 60 万元，占地面积 600 m<sup>2</sup>。建设一个钢结构彝绣手工体验区，建设面积 200 m<sup>2</sup>；建设一个钢结构农家特色手工制品编织坊，建设面积 200 m<sup>2</sup>。

(6) 其他配套附属设施建设，概算投资 130 万元，占地面积 3073 m<sup>2</sup>。包含水、电、基础路面硬化、安全设施建设等，其中污水管网 500m；人饮管网 1000m；电路安装 2000 米；基础路面硬化 1000 m<sup>2</sup>；安全设施安装。

(7) 农耕文化综合服务配套区配套设施建设；餐饮服务区配套设施建设；亲子乐园配套设施建设。

#### 2.2.1 完成本项目招标内容所涉及的全部设计及施工工作。

设计部分包括但不限于：完成方案设计、初步设计（含初步设计概算）及施工图设计等工作，并配合招标人完成各阶段设计报批、审批等相关工作，方案设计、初步设计（含初步设计概算）及施工图设计阶段专项技术方案审查，提供全套设计成果资料制作，配合审图机构完成施工图审查（含相关专项图纸审查工作）。

施工部分包括但不限于：按照国家有关法律、法规、条例以及有关技术规范完成本项目所涉及的全部施工图范围施工。完成工程竣工验收、移交、交付使用、工程归档，办理工程建设相关行政审批等服务、工程保修期及运营期内的缺陷修复和保修工作。

联合体各方应代表招标人全权负责向主管部门代办理申请、方案报批、配合设计图纸审查意见等办理并保证成果文件通过主管部门审查，取得相关批复文件；完成施工过程中的全过程设计跟踪服务及协调工作，工程质量缺陷责任期内的设计等后续跟踪服务；完成工程竣工、验收、移交、交付使用、工程归档；具体工作内容及要求以招标人实际委托的为准。

**2.2.2 运营部分：五年为一个合作经营周期（含一年建设期）。15 个村签订抱团发展协议，成立抱团发展合作委员会，与中标人签订租赁协议，由中标人负责对项目进行经营，公司自负盈亏，各村不参与经营管理，不承担经营风险，盈亏不影响项目的投资资金及回报。中标人承接本项目须承诺投入至少 100 万元建设资金，形成的固定资产属项目所在地村组所有。项目所在地村小组以价值 250 万元的集体土地入股，运营期（五年内）中标人每年须向村小组支付土地租金（租金费用由招标人跟村组具体商议）。**

运营期内第一年运营收益给予减免（土地租金除外），收益减免金额由招标人与中标人双方商议确定）。第二年、第三年按照项目投入 1050 万元的 5%（52.5 万元）支付运营收益；第四年、第五年按项目净利润的 40%或项目投入 1050 万元的 6%（63 万元）就高不就低的原

则支付运营收益。

2.3 总投资：本项目招标规模：1050 万元。

2.4 资金来源：中央、省级资金。资金落实情况：已落实

2.5 项目实施地点：禄劝县屏山街道鲁溪社区。

2.6 本次招标接受联合体投标，且联合体单位数量不得超过 3 家（即：联合体单位数量最多为 3 家）；若投标人为联合体参与本项目投标的，联合体牵头人必须为具备施工资质且承担本项目施工任务的单位，并提供联合体各方签字、盖章的联合体协议书。

2.7 其他：

2.7.1 计划工期：

本项目合作期五年，计划建设总工期 365 日历天，其中：

（1）设计周期：合同签订后 7 日历天内完成设计方案的编制，方案通过评审后 10 日历天内完成初步设计（含初设概算）并提交设计成果，初步设计成果审查通过后 15 日历天内完成施工图设计。

（2）施工工期：计划 330 日历天。

（3）运营期限：5 年（含建设总工期 365 日历天），运营期限最终以合同实际签订为准。

2.7.2 质量标准：

（1）设计质量标准：符合国家、地方及行业现行相关标准、规范和规程的要求，确保设计成果资料完整、真实准确、清晰有据，确保初步设计（含初步设计概算）、施工图设计及与本项目相关的专项设计通过相关行政主管部门的审批，并取得相关行政主管部门的批复文件，并对所提供的设计成果负终身质量责任。

（2）施工质量标准：符合《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB 50300-2013）、国家、地方及行业现行的相关质量验收标准的要求，且一次性验收合格。

（3）运营质量标准：符合国家、地方及行业现行相关标准、规范和规程的要求。

2.7.3 标段划分：本次招标只设一个标段。

### **3. 投标人资格要求**

本次招标要求投标人须具备：

3.1 在中国境内依法注册的法人或者其他组织，持有有效企业法人营业执照或事业单位法人证书。

注：投标人为联合体投标的，联合体各方均须提供有效的营业执照（或事业单位法人

证书或其他类似的法定证明文件），否则不予认可。

3.2 本次招标要求投标人须同时具备以下资质：

①设计资质：具备建设行政主管部门颁发的工程设计综合甲级资质或建筑行业设计乙级资质及以上资质或建筑行业（建筑工程）专业设计乙级及以上资质；（若为联合体，联合体中负责具体设计任务的成员提供）

②施工资质：具备有效的建设行政主管部门颁发的安全生产许可证及企业主要负责人有效的安全生产考核合格证书（A证），并具备建设行政主管部门核发的建筑工程施工总承包三级及其以上资质。（若为联合体，联合体中负责具体施工任务的成员提供）。

**注：投标人须同时具备上述①、②所述的资质要求。**

3.3 设计负责人资格要求：具备二级注册建筑师或二级注册结构工程师执业资格证书，并为本单位人员，提供关系在本单位社会保险机构（社保机构）出具的社保证明材料。（若为联合体，联合体中负责具体设计任务的成员提供）。

3.4 项目经理资格要求：具备二级注册建造师（建筑工程专业）证书并注册在本单位，具备有效的安全生产考核合格证书（B证），目前并未担任任何在建（待建）项目的施工项目经理或项目负责人，并提供施工项目经理无在建（待建）项目承诺书及关系在本单位的社会保险机构（社保机构）出具的社保证明材料。（若为联合体，联合体中负责具体施工任务的成员提供）。

3.5 技术负责人要求：具有工程师及以上职称证（建筑工程相关专业），为本单位人员，并提供关系在本单位的社会保险机构（社保机构）出具的社保证明材料。（若为联合体，联合体中负责具体施工任务的成员提供）。

3.6 运营管理负责人要求：为本单位人员，并提供关系在本单位的社会保险机构（社保机构）出具的社保证明材料。（若为联合体，联合体中负责运营管理的成员提供）。

**说明：拟派往本项目的设计负责人、施工项目经理、技术负责人及运营管理负责人不能为同一人，须分别为4人承担，否则否决其投标资格。**

3.7 拟派往本项目施工项目管理机构成员要求：拟派往本项目施工项目管理机构成员需满足云南省工程建设地方标准《建筑与市政基础设施现场专业(管理)人员配备标准》DBJ53/T-69-2014 人员数量最低配备标准要求（拟派项目经理1人、技术负责人1人、施工员1人、安全员1人、质量员1人、标准员1人（可兼任）、材料员1人（可兼任）、机械员1人（可兼任）、劳务员1人（可兼任）、资料员1人（可兼任），且应按专业配备专职施工及安全生产管理人员）。其中专职安全生产管理人员（安全员）须按《建筑施工企业安

全生产许可证动态监管暂行办法》提供有效的安全生产考核合格证证书（C证）。若为联合体投标，项目经理及施工项目部人员由负责具体施工任务的单位拟派，所有拟派施工项目部主要管理人员均须为投标单位在职人员并提供关系在本单位社会保险机构（社保机构）出具的社保证明材料或劳动合同。岗位证书取消的省份，请附相关政策文件。（若为联合体，联合体中负责具体施工任务的成员提供）。

3.8 企业业绩要求：无。

3.9 财务要求：投标人财务状况良好，提供 2021 年—2023 年经第三方机构审计的审计报告及财务报表（仅需提供：资产负债表、现金流量表和利润表（或损益表，下同））或近三个月内基本开户银行出具的资信证明。【注：投标人若为事业单位的，则不需提供利润表；成立满一年但不足三年的企业须提供成立至今经第三方机构审计的审计报告及财务报表（仅需提供：资产负债表、现金流量表和利润表）或近三个月内基本开户银行出具的资信证明；成立不足一年的企业提供公司财务报表（仅需提供：资产负债表、现金流量表和利润表）或近三个月内基本开户银行出具的资信证明】。

**注：投标人为联合体投标的，联合体各方均须提供，否则不予认可。**

3.10 信誉要求：（1）投标人商业信誉良好，在经济活动中无重大违法违规行为，未被项目所在地市场监督管理部门依法列入黑名单或经营异常名录；没有处于被责令停业，投标资格被取消；投标文件递交截止时间前，投标人未处于财产被接管、冻结，破产状态；在近三年（2022 年 1 月 1 日至投标截止时间前）内没有骗取中标和严重违约及重大工程质量问题被主管部门禁止投标的情形。（投标人自行承诺，若联合体投标，联合体各成员均提供）

（2）投标人在递交投标文件截止日期之前未被列入“中国执行信息公开网”网站（<http://zxgk.court.gov.cn/>）的“失信被执行人名单”。信息真实性由招标人、招标代理机构负责在项目评标会议开始前查询，评标时由相关工作人员提供给项目评标委员会审核。（若联合体投标，联合体各成员均满足）

**注：投标人为联合体投标的，联合体各方中的任何一方存在以上不良信用记录的，均不得参与本项目投标活动，否则否决其投标资格。**

3.11 本次招标采用资格后审的方式进行资格审查。

## **4. 招标文件的获取**

4.1 凡有意参加投标者（以网上公告时间为准），登录云南省公共资源交易平台（点击切换至“昆明市”）（网址：

<https://ggzy.yn.gov.cn/ynggfwpt-home-web/#/homePage?page=km>), 凭企业数字证书

(USBKEY)在网上获取电子招标文件及其它招标资料;未办理企业数字证书(USBKEY)的企业需要按照云南省公共资源交易电子认证的要求,办理企业数字证书(USBKEY),并在云南省公共资源交易平台(点击切换至“昆明市”)完成注册通过后,便可获取招标文件,此为获取招标文件的唯一途径。

4.2 招标文件(含招标电子技术标文件,格式为\*.BZBJ)供投标人下载使用。

4.3 招标人不提供邮购招标文件服务。

## 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)以网上公告时间为准。

5.2 网上递交:网上递交网址为

<https://ggzy.yn.gov.cn/ynggfwpt-home-web/#/homePage?page=km>, 投标人须在投标截止时间前完成所有投标文件的上传,网上确认电子签名,并打印“上传投标文件回执”,投标截止时间前未完成投标文件传输的,视为撤回投标文件;

5.3 其他(开标规定等):开标采用“智能开标”的方式,开标网址为:云南省公共资源交易平台(点击切换至“昆明市”)

(<https://ggzy.yn.gov.cn/ynggfwpt-home-web/#/homePage?page=km>)。注:①智能开标的操作流程详见《云南省公共资源交易电子化平台智能开标系统培训教材(适用投标人和供应商)》。技术操作咨询:北京筑龙信息技术有限责任公司服务热线:010-86483801。②投标人应提前熟悉网上开标远程解密有关操作事项。③投标人须在招标文件规定的投标截止时间前登录“网上开标室”,根据网上远程解密、开标的要求,在规定的时间内完成在线签到、解密、开标一览表确认等操作。若投标人未在规定时间内完成相关操作,则视为撤销其投标文件,不再进入评标阶段。开标过程中如有问题,请发起在线异议,由代理机构给予对应的回复。④投标人无需到现场参加开标会议。

## 6. 发布公告的媒介

本次招标公告在云南省公共资源交易信息网(<https://www.ynggzy.com/>)、云南省公共资源交易平台(点击切换至“昆明市”)(<https://ggzy.yn.gov.cn/ynggfwpt-home-web/#/homePage?page=km>)上发布,我公司对其他网站或媒体转载的公告及公告内容不承担任何责任。

## 7. 联系方式

招 标 人:禄劝彝族苗族自治县人民政府屏山街道办事处

地 址：云南省昆明市禄劝县禄劝彝族苗族自治县人民政府屏山街道办事处

联系人：周老师

联系电话：0871-68912371

招标代理机构：云南上宏工程项目管理有限公司

地址：云南省昆明市盘龙区白云路177号金尚壹号17层1702

联系人：李蓉桢、杜文华、盛丽

电话：18687031990

监督部门名称及联系方式：

禄劝县政务服务管理局 0871-66150024

技术支持：

昆明市电子化投标咨询服务—北京筑龙信息技术有限责任公司

咨询服务电话：010-86483801

技术支持客服：点击云南省公共资源交易平台（点击切换至“昆明市”）（网址：  
<https://ggzy.yn.gov.cn/ynggfwpt-home-web/#/homePage?page=km>）网站右下角“小龙人智能客服”进行咨询。