



招标公告

1. 招标条件

本招标项目大理思园酒店建设项目（EPC+O），已取得大理市发展和改革局投资项目备案证（市发改投资备案〔2025〕18号），招标人（项目业主）为大理州体旅发展有限公司。招标代理机构为云南元杰工程项目管理有限公司。该项目已具备招标条件，现大理州体旅发展有限公司委托云南元杰工程项目管理有限公司通过公开招标方式选定项目工程总承包（EPC+O）单位，资格审查方式为资格后审。现将有关事项公告如下，欢迎符合条件的潜在投标人（以下简称“投标人”）参与投标。

2. 项目概况

2.1 项目名称：大理思园酒店建设项目（EPC+O）。

2.2 建设地点：云南省大理白族自治州大理市海东新区思睿天地项目-思园

2.3 项目估算总投资：本项目总投资 24184 万元（其中购楼款 13200 万元、装修改造 10984 万元）。最终项目投资以决算审计确定的投资成本为准。

2.4 主要建设内容及规模：思睿天地-思园项目二区、三区及部分裙楼进行装修改造为准五星标准酒店。酒店总面积约 25700 m²（地上约 22500 m²，地下约 3200 m²），客房数量 300 间，餐厅包括：大堂吧一个，全日制餐厅一个，特色中餐厅一个。会议功能包括：多功能厅一个，会议室一个。其他功能配套包括健身房、洗衣房等附属配套设施。

2.5 项目资金构成：企业自筹 100%。

3. 招标范围

3.1 投资计划：酒店建设总投资约 10984 万元（不含购楼款）。

3.2 设计工作：

3.2.1 工作内容：包括建筑平面方案设计；室内方案至施工图设计；一次机电方案设计、初步设计审核、施工图设计审核；二次机电施工图设计（给排水、强弱电、消防等）；艺术品、软装方案设计；室内标识标牌方案至招标图设计；室内灯光方案至施工图设计；后勤施工图设计；智能化方案至招标图设计；厨房洗衣房方案至招标图设计；音视频（AV）方案至招标图设计；室外景观方案至招

标图设计；室外楼体泛光照明方案至招标图设计；室外标识标牌及楼宇 LOGO 方案至招标图设计；酒店出入口方案至施工图设计、施工阶段配合服务(包括但不限于:优化、配合报审、修改、变更及后续服务工作等),并通过项目招标人确认,至竣工验收合格达到酒店运营的全部工作。

3.2.2 工作要求:设计成果符合国家、行业、地方现行相关法律法规、设计规范及技术要求,满足招标人就本项目提出的有关要求,通过审查;设计工作思路清晰完整,进度计划、质量体系及保障措施编制良好,能充分体现招标人的设计理念及思路,按照法律规定,国家、行业 and 地方的规范和标准,以及招标人和合同约定完成设计工作和设计相关的其他服务,并对工程的设计负责;根据工程实施的需要及时向招标人说明设计文件的意图,解释设计文件;设计资质应在合同有效期内满足法律法规、行业标准或合同约定的相关要求,并指派具有从事设计所必需的经验与能力的设计人员完成设计工作;设计人员应保证在合同期限内,都能按时参加招标人或项目负责人组织的工作会议;按照设计文件中注明涉及施工安全的重点部位和环节,提出保障施工作业人员和预防安全事故的措施建议,防止因设计不合理导致生产安全事故的发生。

3.3 施工工作:

3.3.1 完成本项目全部工程施工内容,包括但不限于以下内容:本项目招标工程设计施工图中包含的全部内容、建安工程范围内的:1、室内装修、外立面装修、给排水、照明配电、泛光照明、智能化及安防系统、强弱电及消防工程、暖通、标识标牌、室外附属工程;2、工程采购:完成本项目所需所有工程设备和物资的采购、安装、调试、试运行、验收等工作。3、招标人有权对发包范围进行调整。

3.3.2 完成本项目所有施工任务直至工程竣工验收合格并交付使用,完成并配合相关部门结算,工程保修等工作,并对工程的质量、安全、工期等负责。(并提供施工图预算、结算及竣工图等全套竣工资料)。

3.4 运营工作:

3.4.1 运营目标:本项目定位为中高端度假酒店,融合大理自然风光与民族文化,为旅客提供宁静、舒适且独具特色的度假体验。在运营的前三年内,满足酒店制定的经营预算、客户满意度等标准,让其快速成为大理地区知名度假酒店品牌。

3.4.2 大理思园酒店管理服务、筹开期服务、运营期管理服务。包括提供与品牌酒店建造装修相关的技术服务；市场推广（品牌管理、品牌营销、广告、公共关系、市场活动）、渠道服务（区域销售办公室、Global Delphi 销售系统、CRS 中央预订系统、官网、微信平台、微信商城等所有渠道服务）、培训服务、收益管理服务及财务管理服务；提供人力资源服务，推荐并应招标人的合理要求的总经理人选；甄选、聘用、培训以及解雇除总经理以外的所有酒店人员。酒店年度预算编制，在开业日前至少六十天及在每一营业年度 12 月 1 日之前，运营方应编制预算与业务计划（年度预算）提交给业主。包括总营业收入、营业成本、总营业利润、基本管理费与奖励管理费等的预算和现金流预测；含有资本重置预计支出的预算（包括所需的具体资本重置项目及支出原因）；业主就维持经营账户资金充足所须提供的任何重要付款（包括维持初始营运资本）的预计；酒店人力资源计划（包括 人数统计及酒店内所有工作岗位的薪资预计增幅）；酒店营销计划和培训计划等。

3.5 质量要求：

（1）设计部分：符合国家强制性标准条文中的各阶段设计深度要求及国家现行法律、法规、规范和云南省相关规定，满足相关部门设计要求并通过审批。

（2）施工部分：符合设计要求，满足招标人使用需求，执行《建筑工程施工质量统一验收标准》（GB50300-2013）、《建筑装饰装修工程质量验收规范》GB50210-2018，国家（行业）现行的相关质量标准、验收规范、质量检验评定标准、国家行业主管部门指导工程建设的有关文件，并一次性验收合格。

（3）运营部分：符合《旅游饭店星级的划分与评定》GB/T14308-2023 的标准规定或酒店行业相关配套设施、服务达到准五星级酒店的评定标准。

3.6 工期要求：合同签订生效日起总工期为 9 个月。

3.7 酒店运营期限：

3.7.1 前期技术顾问服务：自签订合同之日起至酒店正式运营。

3.7.2 酒店托管服务期限：初始合同期 10 年，自正式运营之日起，至酒店经营期内第 10 个完整会计年度的最后一天（含 12 月 31 日）结束。运营期满后，双方协商可续签委托运营协议，续营期限每 5 年一签。运营期满后，双方协商可续签委托运营协议直至协议期满。

4. 投标人资格要求

4.1 投标人必须为中国境内注册的企业，具有独立承担民事责任的能力，没有处于被责令停业，投标资格被取消等状态；（联合体投标的，联合体的各方均须具有）

4.2 资质条件：

4.2.1 设计资质要求：投标人应具备工程设计综合甲级资质或工程设计建筑行业(建筑工程)甲级及以上资质或建筑装饰工程设计专项乙级及以上资质，并在人员、设备方面具有相应的设计能力。

4.2.2 施工资质要求：具备行政主管部门颁发的建筑装修装饰工程专业承包一级及以上资质，具备有效的安全生产许可证。

4.2.3 酒店运营要求：必须具备独立法人资格，具备有效的营业执照，符合本项目招标需求。单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本项目的投标。

4.3 项目团队要求：

（1）总承包项目经理与施工项目负责人可为同一人。

（2）总承包项目经理要求：取得相应工程建设类注册执业资格，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；未实施注册执业资格的，取得高级专业技术职称。（须为本单位在职人员，提供本单位为其缴纳的 2024 年至今任意连续 3 个月社保证明）

（3）设计负责人要求：具有注册建筑师（一级及以上）资格或注册结构师（一级及以上）资格或高级工程师及以上职称，提供 2024 年至今任意连续 3 个月社保缴纳证明。（如为联合体参加投标，设计方提供）

（4）施工项目负责人要求：具备建筑工程专业一级注册建造师资格，并提供注册证书及安全生产考核合格证书（云建安 B 证），且为本单位在职人员，须提供本单位为其缴纳的 2024 年至今任意连续 3 个月社保证明，承诺不得担任其他在建工程项目的项目负责人。（如为联合体参加投标，施工方提供）

（5）施工技术负责人要求：为本单位在职人员，具有高级工程师及以上职称，须提供本单位为其缴纳的 2024 年至今任意连续 3 个月社保证明材料。（如为联合体参加投标，施工方提供）

(6) 拟配备项目设计人员、施工管理人员要求详见《设计人员配备表》、《云南省建筑与市政基础设施工程施工现场专业(管理)人员配备标准》(云建标[2014]678号)(若为联合体投标的,施工现场人员配置由施工单位提供)。

(7) 运营管理人员需根据建设期,筹备开业期需要,分别明确至少3名负责人员(包含:前期技术负责人、酒店总经理、财务负责人),前期负责人应具备准五星酒店装修业绩,酒店总经理应具备准五星酒店运营管理业绩,同样财务负责人也应具备准五星酒店运营管理财务业绩,(提供与准五星酒店签订劳动合同或聘用书)其他人员按需配置。运营期运营团队需在试运营期前3个月组建完成,在正式运营之日前完成团队所有培训上岗工作。

4.4 财务要求:投标人财务状况良好,提供近三年(2021年-2023年)任意一年经第三方审计机构出具的审计报告及报表,包括资产负债表、现金流量表、利润表或损益表,投标人成立时间不足两年的,提供企业近三个月的企业财务报表。(联合体投标的,联合体牵头人提供)。

4.5 信誉要求:

(1) 投标人没有处于被责令停业,或者投标资格被暂停、取消,或者财务被接管、冻结、破产等状态;没有骗取中标和严重违约、没有处于被项目所在地政府或国家部委禁止市场准入等情形;无因投标申请人违约或不恰当履约引起的合同中止、纠纷、争议、仲裁和诉讼记录,提供相应承诺;(以联合体形式参加投标的,由联合体各方提供)

(2) 投标人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“失信被执行人(中国执行信息公开网)、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单”提供上述网站信息查询记录的网页截图。(查询时间:本项目招标公告发布之日起至投标截止时间前,以联合体形式参加投标的,由联合体各方提供)

4.6 本次招标接受联合体投标,组成联合体成员不超过四家,联合体各方应签订联合体协议书,明确约定各方拟承担的工作和责任,并将联合体协议书一并提交招标人。联合体各方签订共同投标协议后,不得再以自己名义单独投标,也不得组成新的联合体或参加其他联合体在同一项目中投标。联合体资质应符合法律法规的规定,并按照联合体协议约定的分工进行认定,联合体投标的牵头人必须是联合体中的施工方。联合体成员与独立投标单位之间负责人为同一人或者存

在控股、管理关系，不得同时参加本招标项目投标。联合体以一个投标人身份共同投标时，除符合招标文件对投标人资质条件、能力和信誉的要求外，还应符合下列要求：

（1）投标人的投标文件及中标后签署的合同协议书对联合体各方均具有法律约束力。

（2）联合体中标后，联合体各方应当共同与招标人签订合同。

（3）按联合体协议书分工，同一分工范围资质等级较低的单位确定联合体资质等级。

（4）联合体投标的，以联合体中牵头人名义提交的投标保证金，对联合体各成员具有约束力。

4.7 资格审查方式：资格后审。

5. 招标文件的获取

凡有意参加投标者请于 2025 年 6 月 13 日（公告发布之日起）至 2025 年 6 月 20 日 23 时 59 分登录云南省公共资源交易信息网（网址：<http://ggzy.yn.gov.cn/#/homePage>）凭企业数字证书（CA）在网上确认投标并获取招标文件及其它招标资料（含招标电子技术标文件，格式为*.BZBJ）；未办理企业数字证书（CA）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（CA），并在云南省公共资源交易信息网（<https://ggzy.yn.gov.cn/#/homePage>）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。

注：CA 数字证书办理窗口：大理公共资源交易中心四楼。CA 数字证书办理相关事宜请咨询云南龙瑞德耀信息科技有限公司：（如有疑问可咨询 24 小时技术支持热线：400-9618-998）

6. 投标文件的递交及开标

6.1 投标文件上传的截止时间（投标截止时间，下同）：2025 年 7 月 9 日 9 时 30 分；以网上公告时间为准（具体详见云南省公共资源交易信息网（大理州）时间）。

6.2 网上上传：网上上传网址为云南省公共资源交易信息网（<https://ggzy.yn.gov.cn/#/homePage>），投标人须在投标截止时间前完成所有

投标文件的上传,投标人根据拟要投标的项目,按照网上投标系统要求上传全部投标文件,投标文件上传后须自行检查投标文件的完整性并进行确认签名后,方完成全部投标文件网上上传操作。投标人可自行打印“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。

6.3 其他要求:本项目采用网上智能开标远程解密,投标人无须到开标现场。

网上智能开标远程解密操作指南请各投标单位登录云南省公共资源交易信息网(大理州)(<https://ggzy.yn.gov.cn/#/homePage>)服务指南中下载学习网上智能开标程序。本项目解密时间以现场下达的解密时间为准,若投标人未在规定时间完成以上解密,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,可以在线提出异议,由代理机构给予对应的回复。在规定的签名确认时间内不进行开标一览表确认的,则视为对开标结果无异议。

7. 发布公告的媒介

本次招标公告在中国招标投标公共服务平台、云南省公共资源交易信息网(大理州)(<http://ggzy.yn.gov.cn/#/homePage>)发布。招标人和招标代理机构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。

8. 联系方式

招标人:大理州体旅发展有限公司

地址:云南省大理白族自治州大理市经济技术开发区龙山东路大理龙山商务大厦12楼

联系人:何女士

电话:13577207680

招标代理:云南元杰工程项目管理有限公司

地址:大理市太和街道龙泉社区龙泉新村一组B区4号

联系人:王楚巧、戴丹、王丽芳

电话:15125279937、18687235554、13508827739