

开封市西门里城市更新项目招标公告

一、招标条件

本招标项目开封市西门里城市更新项目，已由开封市龙亭区发展和改革委员会批准建设，项目代码：2507-410202-04-01-357957，资金来源为银行贷款和自筹资金，项目出资比例为银行贷款 80%+自筹资金 20%，项目资金已落实，招标人为开封汴北城市建设投资有限公司，招标代理机构为河南海纳建设管理有限公司，项目已具备招标条件，现对投资人+EPC+O 进行公开招标。

二、工程概况与招标范围

2.1 工程名称：开封市西门里城市更新项目

2.2 招标编号：HNDL2026-065

2.3 项目概况：开封市西门里城市更新项目位于开封市龙亭区大兴街道办事处西门社区范围、西至内顺城路、东至城隍庙后街，占地 33.24 公顷(498.6 亩)，主要对老旧小区、街区实施改造，项目估算总投资约 61000 万元，本项目建设内容及投资规模以最终实际建设实施为准。

2.4 项目合作：本项目采用“区域整体投资建设运营一体化”的开发理念，并以此选择合适的社会资本方作为项目合作方。招标人与中标人共同注资到已成立的项目公司（开封建北城市更新建设有限公司），项目公司作为投资开发和建设运营主体，整体负责项目投融资、建设及运营事宜。项目合作内容包括片区规划设计、配套基础设施和配套服务设施建设、产业设施及配套设施等经营性项目的投资建设、产业导入服务和招商运营管理服务等。具体合作内容以招标人要求及有关机构批准的片区规划方案内容为准。

2.5 项目合作期限：本项目合作期限为 25 年，其中建设期 2+3 年。项目公司运营期限 20 年（如建设期时间调整，合作期限也相应调整。调整方式为保持运营维护期 20 年不变，调整建设期时间）。

2.6 质量要求：符合国家、行业、地方标准及招标人要求。

2.7 标段划分：本项目共分为一个标段

2.8 工期要求：建设期 2+3 年（含设计周期）

2.9 质量标准：

设计质量标准达到国家现行法律、法规及技术标准要求；工程建设质量达到现行有关施工质量验收规范要求，并经验收达到合格标准；

三、投标人资格要求

3.1、营业执照要求：投标人须具有独立法人资格且具有有效的营业执照（如组成联合体投标的，联合体各成员均需提供）；

3.2、投标人资质要求：

（1）具有建设行政主管部门颁发的合格有效的工程设计建筑行业（建筑工程）乙级及以上资质或工程

设计综合资质乙级及以上资质；

(2) 具有行政主管部门颁发的建筑工程施工总承包贰级及以上资质，且具有有效的安全生产许可证；

注：1. 上述 (1)、(2) 资质要求投标人可同时具备，也可为联合体具备即可。

2. 以上施工资质要求未被全国和省级建筑市场监管公共服务平台标注为资质异常，企业需提供全国或省级建筑市场监管公共服务平台企业资质资格页面截图。

3.3、人员要求：

(1) 拟派项目经理须具有建筑工程专业壹级注册建造师资格，具有有效的安全生产考核合格证；项目经理未担任其他在建工程项目或有在建项目可撤离（出具加盖单位公章的无在建工程承诺书或可撤离承诺书）；

(2) 拟派设计负责人须具有国家一级注册建筑师及相关专业中级及以上技术职称；

(3) 拟派技术负责人须具有工程相关专业高级及以上技术职称。

注：1. 上述 (1)、(2)、(3) 资质要求投标人可同时具备，也可为联合体具备即可。

2. 项目经理、设计负责人、技术负责人须是本单位正式员工，提供劳动合同和社保证明（2025年6月以来任意1个月在本（分）公司缴纳的社保证明）

3.4、财务要求：2022年度、2023年度、2024年度财务状况良好（须提供经会计师事务所或审计机构审计的审计报告，成立不足三年的，以实际成立时间为准）且未处于财产被接管、冻结、破产状态；

注：上述财务要求如组成联合体投标的，联合体各成员均需提供。

3.5、信誉要求：

3.5.1、投标人未被列入“失信被执行人”“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”；【查询渠道：“失信被执行人”通过“中国执行信息公开网”网站查询，“重大税收违法失信主体”通过“信用中国”网站查询，“政府采购严重违法失信行为记录名单”通过“中国政府采购网”；查询时间：本招标公告发布之日起至投标文件递交截止之日止】；凡列入“失信被执行人”“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”的投标人，拒绝参与本项目招标活动。（如组成联合体投标的，联合体各成员均需提供）

3.5.2、投标人参加招投标活动前三年内在经营活动中没有重大违法、违纪行为。（投标人出具的书面承诺，并加盖单位公章，如组成联合体投标的，联合体各成员均需提供）

3.5.3、提供投标人没有处于被责令停产、停业，财产被冻结、接管、破产状态、未存在被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的书面承诺（加盖单位公章及法定代表人签字或盖章），若发现投标人具有弄虚作假行为，一切后果由投标人承担。（如组成联合体投标的，联合体各成员均需提供）

3.6、其他要求：

3.6.1、提供企业无重大安全事故证明资料（投标人出具的书面承诺或在全国建筑市场监管公共服务平台中查询结果的网页截图，并加盖单位公章，如组成联合体投标的，联合体中施工企业提供）。

3.6.2、单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加同一个项目投标；需提供加盖投标人公章的“国家企业信用信息公示系统”中公示的公司信息、股东或投资人信息。（如组成联合体投标的，联合体各成员均需提供）

3.7、本标段允许联合体投标，联合体除满足上述要求外，同时需具备以下条件：

（1）组成联合体的各方应签署联合体协议，对联合体每一成员均具有法律约束，所有联合体成员为实施本项目承担连带责任，联合体协议需明确各自分工与职责，并具备招标文件规定的相应资格条件。

（2）由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级。

（3）以联合体形式参加招标活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他联合体成员另外组成联合体参加同一合同项下的招标活动。

（4）以联合体形式参加招标活动的，牵头人必须是投资人。牵头人须通过 CA 在开封市公共资源交易中心网站登录后进行相关操作，联合体成员无需报名。

四、招标文件的获取

4.1、招标文件下载时间：公告发布之日起至投标文件递交截止时间前均可获取。

4.2、地点：开封市公共资源交易中心网站 <http://www.kfsggzyjyw.cn>。

4.3、方式：

（1）投标人应注册成为开封市公共资源交易中心网站会员并取得 CA 密钥，凭 CA 密钥登录开封市公共资源交易网（<http://www.kfsggzyjyw.cn>）会员系统，按要求下载电子招标文件。投标人未按规定下载电子招标文件的，其投标将被拒绝。

（2）潜在投标人、供应商可打开开封市公共资源交易中心网站 <http://www.kfsggzyjyw.cn> 首页“流程公开”里查询招标文件。

4.4、获取招标文件后，投标人请到开封市公共资源交易中心网站登录政采、工程业务系统，凭 CA 密钥登录会员系统，在“组件下载”中下载最新版本的投标文件制作工具安装包，并使用安装后的最新版本投标文件制作工具制作电子投标文件。

4.5、请投标人时刻关注开封市公共资源交易中心网站和公司 CA 密钥推送消息。

4.6、售价：0 元。

五、投标截止时间及地点

5.1、投标截止时间：2026 年 5 月 21 日 09 时 30 分（北京时间）；

5.2、地点：开封市公共资源交易信息网

5.3、电子投标文件须在投标截止时间前在开封市公共资源交易中心网站(<http://www.kfsggzyjyw.cn/kfsggzy/>)会员系统中加密上传；加密电子投标文件逾期上传到指定地点的，招标人不予受理；

5.4、投标人按开标程序自行解密投标文件。

六、开标时间及地点

6.1、开标时间：2026年5月21日09时30分（北京时间）；

6.2、开标地点：开封市郑开大道与三大街交叉口路北市民之家五楼西B区（开标区）。

本项目采用“远程不见面”开标方式，投标人无需到现场提交原件资料、无需到开封市公共资源交易中心现场参加开标会议；投标人应当在开标时间前，登录远程开标大厅，在线准时参加开标活动并进行投标文件解密、答疑澄清等。（系统解密时长默认为40分钟，错过解密时长者视为自动放弃本次投标。）

七、公告发布媒体

本次招标公告在《中国招标投标公共服务平台》、《开封市公共资源交易信息网》上发布。

八、联系方式

招 标 人：开封汴北城市建设投资有限公司

联 系 人：宁磊

电 话：13503782806

地 址：河南省开封市龙亭区复兴大道金帝新生活小区南大门二楼

招标代理：河南海纳建设管理有限公司

联 系 人：陈长河、刘亚静、李萍

电 话：0371-58508970

地 址：河南省郑州市金水区商都路十里铺建业五栋大楼E栋1002

监督单位：开封市龙亭区住房和城乡建设局

联系电话：0371-22717876