

# 颐德中心 18 层等楼层改造项目设计施工总承包 定标报告

## 一、评标情况

本项目评标会于 2024 年 4 月 9 日 14 时 00 分在广州公共资源交易中心第 05 评标室进行。评标委员会根据各投标文件的评审结果及招标文件约定的评标原则，评出合格的中标候选人（不排序），分别是：(主)广州弘锐工程建筑集团有限公司(成)一方设计集团有限公司、(主)宇丰建筑集团有限公司(成)建同设计有限公司、(主)广东筑成工程管理有限公司(成)广州华森建筑与工程设计顾问有限公司、(主)广州珠江装修工程有限公司(成)广州珠江外资建筑设计院有限公司。

## 二、定标委员会成员名单

本项目定标委员会由招标人依法依规组建，由 7 名业主代表组成，分别是：

序号	姓名	工作单位	角色
1		广州珠江住房租赁发展投资有限公司	成员
2		广州珠江住房租赁发展投资有限公司	成员
3		广州珠江住房租赁发展投资有限公司	成员
4		广州珠江住房租赁发展投资有限公司	组长
5		广州珠江住房租赁发展投资有限公司	成员
6		广州珠江住房租赁发展投资有限公司	成员
7		广州珠江住房租赁发展投资有限公司	成员

定标委员会推选\_\_\_\_\_为定标委员会组长。

## 三、定标情况

采用评定分离定标办法，评标办法为合格制评审法；定标办法：采用直接票决定标法（定性评审）。

定标工作于2024年4月16日10时00分起在广州公共资源交易中心第06评标室进行，具体定标情况如下：

定标委员会在评标阶段的评标报告及投标人提交的投标及定标文件基础上，按照招标文件约定的定标因素，对各合格的中标候选人进行综合比较后，进行一轮一次性票决并排序，结果如下：

得票数最多的合格的中标候选人为：(主)广州珠江装修工程有限公司(成)广州珠江外资建筑设计院有限公司；具体得票及评语详见《直接票决定标选票表》、《定标阶段各投标人评语》、《直接票决定标选票汇总表（定标阶段）》、《直接票决定标情况汇总表（定标阶段）》。

#### 四、定标结果

定标委员会根据招标文件中约定的定标规则，定标委员会按照票决的最终结果，确定中标人为：

中标人：(主)广州珠江装修工程有限公司(成)广州珠江外资建筑设计院有限公司，投标报价为¥14120951.50元；

定标委员会签名：

日期：2024年4月16日

## 直接票决定标选票汇总表（定标阶段）

工程名称：颐德中心 18 层等楼层改造项目设计施工总承包

序号	投标人名称	得票数
1	(主)广州弘锭工程建筑集团有限公司 (成)一方设计集团有限公司	0
2	(主)宇丰建筑集团有限公司 (成)建同设计有限公司	0
3	(主)广东筑成工程管理有限公司 (成)广州华森建筑与工程设计顾问有限公司	0
4	(主)广州珠江装修工程有限公司 (成)广州珠江外资建筑设计院有限公司	7

定标委员签名

日期：2024 年 4 月 16 日

## 直接票决定标情况汇总表（定标阶段）

工程名称：颐德中心 18 层等楼层改造项目设计施工总承包

序号	投标人名称	得票数	评语	是否被推荐为中标人
1	(主)广州弘锭工程建筑集团有限公司 (成)一方设计集团有限公司	0	详见定标阶段各投标人评语	否
2	(主)宇丰建筑集团有限公司 (成)建同设计有限公司	0	详见定标阶段各投标人评语	否
3	(主)广东筑成工程管理有限公司 (成)广州华森建筑与工程设计顾问有限公司	0	详见定标阶段各投标人评语	否
4	(主)广州珠江装修工程有限公司 (成)广州珠江外资建筑设计院有限公司	7	详见定标阶段各投标人评语	是

定标委员签名

日期：2024 年 4 月 16 日

注：定标委员会成员须根据每轮的投票结果，得票数最多的合格的中标候选人为中标人。

## 直接票决定标选票表

工程名称：颐德中心 18 层等楼层改造项目设计施工总承包

支持的投标人名称	备注
(主)广州珠江装修工程有限公司 (成)广州珠江外资建筑设计院有限公司	

定标委员签名：

日期：2024 年 4 月 16 日

注：由定标委员会成员进行投票，各定标委员会成员只能支持一家投标人。

## 定标阶段各投标人评语

项目名称：颐德中心 18 层等楼层改造项目设计施工总承包

投标人名称	评 语
(主)广州弘铨工程建筑集团有限公司 (成)一方设计集团有限公司	投标报价处于偏高范围，整体方案针对性不足。
(主)宇丰建筑集团有限公司 (成)建同设计有限公司	研发能力好，投标报价最高，团队配置人员不够充足，信用评价一般，方案编制在项目针对性方面不足。
(主)广东筑成工程管理有限公司 (成)广州华森建筑与工程设计顾问有限公司	总报价次低，具有一定的竞争优势，行业口碑好、资信好、综合实力强，体系认证较多，联合体成员设计单位创新能力强。
(主)广州珠江装修工程有限公司 (成)广州珠江外资建筑设计院有限公司	投标报价低，资质证书和管理体系认证齐全，联合体均为高新技术企业，有多项工程业绩获得国家优质工程奖，团队架构齐全，团队人员素质高、专业技术水平高。

评委签名：

日期：2024 年 4 月 16 日

注：由定标委员会各成员依据招标文件中列出的各定标因素，给予进入定标环节的各投标人客观实际的评语，并作为投票依据。

## 直接票决定标选票表

工程名称：颐德中心 18 层等楼层改造项目设计施工总承包

支持的投标人名称	备注
(主)广州珠江装修工程有限公司 (成)广州珠江外资建筑设计院有限公司	

定标委员签名：

日期：2024 年 4 月 16 日

注：由定标委员会成员进行投票，各定标委员会成员只能支持一家投标人。

## 定标阶段各投标人评语

项目名称：颐德中心 18 层等楼层改造项目设计施工总承包

投标人名称	评 语
(主)广州弘锭工程建筑集团有限公司 (成)一方设计集团有限公司	1. 合理价格区间内投标报价较高。 2. 方案较完善，具有针对性，工期、安全、质量措施满足要求 3. 匹配项目的业绩一般，项目人员投入较少，人员资质级别较低。
(主)宇丰建筑集团有限公司 (成)建同设计有限公司	1. 合理价格区间内投标报价最高。 2. 方案较完善，工期、安全、质量措施满足要求 3. 匹配项目的业绩一般，项目人员投入合理，人员资质级较低。
(主)广东筑成工程管理有限公司 (成)广州华森建筑与工程设计顾问有限公司	1. 合理价格区间内投标报价较低。 2. 方案较完善，具有针对性，工期、安全、质量措施满足要求 3. 匹配项目的业绩丰富，项目人员投入满足要求，人员资质级别一般。
(主)广州珠江装修工程有限公司 (成)广州珠江外资建筑设计院有限公司	1. 合理价格区间内投标报价最低。 2. 方案完善，具有针对性，工期、安全、质量措施满足要求 3. 匹配项目的业绩丰富，项目人员投入足，人员资质级别高。

评委签名：

日期：2024 年 4 月 16 日

注：由定标委员会各成员依据招标文件中列出的各定标因素，给予进入定标环节的各投标人客观实际的评语，并作为投票依据。



## 直接票决定标选票表

工程名称：颐德中心 18 层等楼层改造项目设计施工总承包

支持的投标人名称	备注
(主)广州珠江装修工程有限公司 (成)广州珠江外资建筑设计院有限公司	

定标委员签名:

日期：2024 年 4 月 16 日

注：由定标委员会成员进行投票，各定标委员会成员只能支持一家投标人。

## 定标阶段各投标人评语

项目名称：颐德中心 18 层等楼层改造项目设计施工总承包

投标人名称	评语
(主)广州弘锭工程建筑集团有限公司 (成)一方设计集团有限公司	1、施工及设计报价相对较高，竞争力差。 2、方案不完整，多为规范条文，没针对性，方案整体差。 3、投标人资质证书和管理体系认证较齐全，信用良好，在科技创新方面有一定的优势。 4、项目团队不足，专业技术水平一般。
(主)宇丰建筑集团有限公司 (成)建同设计有限公司	1、报价最高，竞争力差。 2、方案编制缺乏针对性，多为通话，指导性低，对项目理解不到位，方案整体较差。 3、投标人资质证书和管理体系认证较齐全，信用一般，在科技创新方面有一定的优势。 4、项目团队不足，专业技术水平一般。
(主)广东筑成工程管理有限公司 (成)广州华森建筑与工程设计顾问有限公司	1、施工报价偏高，设计报价合理，综合竞争力一般。 2、方案编制相对完整，但针对性不强，落地性不强，对项目理解欠到位。 3、投标人资质证书和管理体系认证交齐全，信用良好。 4、项目团队架构较完善，专业技术水平一般。
(主)广州珠江装修工程有限公司 (成)广州珠江外资建筑设计院有限公司	1、报价合理且具竞争力。 2、方案编制详细，熟悉施工现场情况，计划铺排细致可行。设计施工融合、BIM技术应用有较为细致的表述，安全、质量、进度等有完整的管控措施，投标单位对项目的理解到位。 3、投标人资质证书和管理体系认证齐全，信用良好，在科技创新方面有一定的优势。 4、项目团队架构完善，专业技术水平较高。

评委签名

日期：2024 年 4 月 16 日

注：由定标委员会各成员依据招标文件中列出的各定标因素，给予进入定标环节的各投标人客观实际的评语，并作为投票依据。

## 直接票决定标选票表

工程名称：颐德中心 18 层等楼层改造项目设计施工总承包

支持的投标人名称	备注
(主)广州珠江装修工程有限公司(成)广州珠江外资建筑设计院有限公司	

定标委员签名：

日期：2024 年 4 月 16 日

注：由定标委员会成员进行投票，各定标委员会成员只能支持一家投标人。

## 定标阶段各投标人评语

项目名称：颐德中心 18 层等楼层改造项目设计施工总承包

投标人名称	评 语
(主)广州弘锭工程建筑集团有限公司 (成)一方设计集团有限公司	<p><b>价格因素：</b>报价次高，报价相对竞争力差。</p> <p><b>方案因素：</b>整体较为空泛、空洞，针对性不足；安全质量控制措施不够详细，对本次装修要求没有论述，部分章节张冠李戴；编写马虎。</p> <p><b>资信因素：</b>投标人资质证书齐全，管理体系认证完善健全。</p> <p><b>团队因素：</b>项目团队没有架构表，配置简单，分工不详细，无职称人员多，专业技术水平较低。</p>
(主)宇丰建筑集团有限公司 (成)建同设计有限公司	<p><b>价格因素：</b>报价最高，设计费报价相对具有竞争性，施工费报价竞争力差。</p> <p><b>方案因素：</b>方案编制不全面，缺乏总平布置策划，整体方案通话较多，未针对项目实际情况进行编写，缺乏针对性，指导施工的意义较差。</p> <p><b>资信因素：</b>投标人资质证书齐全，管理体系认证完善健全，信用评价差。</p> <p><b>团队因素：</b>项目团队架构表配置简单，没有专职资料员，专职安全员无证。专业技术水平一般。</p>
(主)广东筑成工程管理有限公司 (成)广州华森建筑与工程设计顾问有限公司	<p><b>价格因素：</b>报价较高，设计费报价相对具有竞争性，施工费报价竞争力差。</p> <p><b>方案因素：</b>方案编制不全面，整体方案通话较多，未针对项目实际情况进行编写，施工现场布置没有按照实际情况，指导施工的意义有限。</p> <p><b>资信因素：</b>投标人资质证书齐全，管理体系认证完善健全。</p> <p><b>团队因素：</b>项目团队没有架构表，配置简单，分工不详细，专业技术水平良</p>
(主)广州珠江装修工程有限公司 (成)广州珠江外资建筑设计院有限公司	<p><b>价格因素：</b>报价最低，设计费与施工费报价均具有竞争性。</p> <p><b>方案因素：</b>方案编制详细且可落地，对施工场地布置有一定的理解深度，施工计划铺排细致。方案对设计施工融合、BIM 技术应用、绿色节能、科技创新等方面有较为细致的表述，安全、质量、进度等有完整的管理措施，体现投标单位对项目有比较深刻的理解。</p> <p><b>资信因素：</b>投标人资质证书和管理体系认证齐全，有多项发明专利及实用新型专利。在科技创新方面有一定的优势。</p> <p><b>团队因素：</b>项目团队架构完善，分工详细，专业技术水平较高。</p>

评委签名：

日期：2024 年 4 月 16 日

注：由定标委员会各成员依据招标文件中列出的各定标因素，给予进入定标环节的各投标人客观实际的评语，并作为投票依据。

## 直接票决定标选票表

工程名称：颐德中心 18 层等楼层改造项目设计施工总承包

支持的投标人名称	备注
(主)广州珠江装修工程有限公司 (成)广州珠江外资建筑设计院有限公司	

定标委员签名：

日期：2024 年 4 月 16 日

注：由定标委员会成员进行投票，各定标委员会成员只能支持一家投标人。

## 定标阶段各投标人评语

项目名称：颐德中心 18 层等楼层改造项目设计施工总承包

投标人名称	评 语
(主)广州弘锭工程建筑集团有限公司 (成)一方设计集团有限公司	价格因素：投标报价为次高，处于市场合理价格区间内，有一定价格优势。 方案因素：未有针对本项目实际情况编制各措施，进度控制措施未编制施工进度计划图等。 资信因素：1. 质量、环境、职业、知识产权投标时均在有效期内且有电子印章，满足招标文件要求。2. 2021、2022 年评价为 A 级。3. 近三年无专利。 人员因素：符合招标要求。
(主)宇丰建筑集团有限公司 (成)建同设计有限公司	价格因素：投标报价为最高，处于市场合理价格区间内，无价格优势。 方案因素：未有针对本项目实际情况编制各措施，进度控制措施未编制施工进度计划图等。 资信因素：1. 质量、环境、职业、知识产权投标时均在有效期内且有电子印章，满足招标文件要求。2. 2021 和 2022 年评价为 D 级。3. 近三年无专利。 人员因素：符合招标要求。
(主)广东筑成工程管理有限公司 (成)广州华森建筑与工程设计顾问有限公司	价格因素：投标报价为次低，处于市场合理价格区间内，有较多价格优势。 方案因素：未有针对本项目实际情况编制各措施，进度控制措施未编制施工进度计划图等。 资信因素：1. 质量、环境、职业、知识产权投标时均在有效期内且有电子印章，满足招标文件要求。2. 2020、2021、2022 年评价为 A 级。3. 近三年无专利。 人员因素：符合招标要求。
(主)广州珠江装修工程有限公司 (成)广州珠江外资建筑设计院有限公司	价格因素：投标报价为最低，处于市场合理价格区间内，最有价格优势。 方案因素：质量措施做得较为仔细有：BIM 电子化控制、重点部位图文描述、质量部门工作流程图等，有针对本项目编制的施工进度计划图、有针对本项目出效果图。 资信因素：1. 质量、环境、职业、知识产权投标时均在有效期内且有电子印章，满足招标文件要求。2. 2020、2021、2022 年评价为 A 级。3. 近三年有多项发明专利及实用新型专利，较有优势。 人员因素：符合招标要求。

评委签名：

日期：2024 年 4 月 16 日

注：由定标委员会各成员依据招标文件中列出的各定标因素，给予进入定标环节的各投标人客观实际的评语，并作为投票依据。

## 直接票决定标选票表

工程名称：颐德中心 18 层等楼层改造项目设计施工总承包

支持的投标人名称	备注
(主)广州珠江装修工程有限公司 (成)广州珠江外资建筑设计院有限公司	

定标委员签名：

日期：2024 年 4 月 16 日

注：由定标委员会成员进行投票，各定标委员会成员只能支持一家投标人。

## 定标阶段各投标人评语

项目名称：颐德中心 18 层等楼层改造项目设计施工总承包

投标人名称	评 语
(主)广州弘锭工程建筑集团有限公司 (成)一方设计集团有限公司	<p><b>价格因素：</b>报价处于偏高范围，设计费报价、施工费报价相对偏高。</p> <p><b>方案因素：</b>整体较为空泛、空洞，针对性不足，整体方案通话较多，未针对项目实际情况进行编写，却缺乏针对性，指导施工的意义有限。</p> <p><b>资信因素：</b>信用评价优良，综合能力较高及体系认证较多，惟与本项目匹配的案例比较少。</p> <p><b>团队因素：</b>项目团队架构完善，基本满足项目要求。</p>
(主)宇丰建筑集团有限公司 (成)建同设计有限公司	<p><b>价格因素：</b>报价最高，设计费报价相对具有竞争性，施工费报价竞争力差。</p> <p><b>方案因素：</b>较为空泛、空洞，对项目情况明显不太了解；工程重难点分析针对性不足，安全质量控制措施，不够详细。针对性不足；没提及新技术/工艺的应用。</p> <p><b>资信因素：</b>信用评价差，评价记分连续三年被判定为 D（2021-2022 年被纳入黑名单），投标人资质证书和管理体系认证齐全，但未见参编标准相关内容，且提供契合本项目的设计施工总承包业绩案例也较少。</p> <p><b>团队因素：</b>配置人员不够充足，且无提供企业和个人设计业绩。</p>
(主)广东筑成工程管理有限公司 (成)广州华森建筑与工程设计顾问有限公司	<p><b>价格因素：</b>投标报价为次低，处于市场合理价格区间内，具有一定竞争力。</p> <p><b>方案因素：</b>施工方案总体较为完整、但针对性不强；工期计划基本满足要求、但落地性不强；安全、质量、现场文明施工控制措施描述笼统、不够详实。未针对项目实际情况进行编写。</p> <p><b>资信因素：</b>投标人资质证书齐全过往有 EPC 业绩、但业绩较少，本次联合体主办单位业绩，是设计方面的业绩，联合体主办单位或难以胜任本项目。</p> <p><b>团队因素：</b>队架构齐全完善，基本满足现场管理需求。</p>
(主)广州珠江装修工程有限公司 (成)广州珠江外资建筑设计院有限公司	<p><b>价格因素：</b>投标报价为最低，处于市场合理价格区间内，最具竞争力。</p> <p><b>方案因素：</b>方案编制详细且可落地，对场平布置有一定的理解深度，施工计划铺排细致。方案对设计施工融合、BIM 技术应用、绿色节能、科技创新等方面有较为细致的表述，安全、质量、进度等有完整的管理措施，体现投标单位对项目有比较深刻的理解。</p> <p><b>资信因素：</b>行业口碑好、资信好，信用星级评价良好，连续多年获国家、省“守合同重信用”企业称号，多次获得研发能力方面奖项，过往工程业绩丰富、各业态涵盖范围较广。</p> <p><b>团队因素：</b>项目团队架构完善，专业技术水平较高。</p>

评委签名：

日期：2024 年 4 月 16 日



## 直接票决定标选票表

工程名称：颐德中心 18 层等楼层改造项目设计施工总承包

支持的投标人名称	备注
(主)广州珠江装修工程有限公司 (成)广州珠江外资建筑设计院有限公司	

定标委员签名：

日期：2024 年 4 月 16 日

注：由定标委员会成员进行投票，各定标委员会成员只能支持一家投标人。

## 定标阶段各投标人评语

项目名称：颐德中心 18 层等楼层改造项目设计施工总承包

投标人名称	评 语
(主)广州弘锭工程建筑集团有限公司 (成)一方设计集团有限公司	<p><b>价格因素：</b>投标报价处于市场价格正常合理区间，但总价较高。</p> <p><b>方案因素：</b>投标方案编制较为宽泛、空洞，缺乏针对性，反映出投标单位对项目现场不熟，准备较为仓促。本项目为办公楼内装修项目，但方案中涉及到的大型市政机械设备要求和明显与项目不符。</p> <p><b>资信因素：</b>投标人管理体系认证齐全，各项管理体系认证较为完善。</p> <p><b>团队因素：</b> 人员素质差，管理团队数量少于招标基本配置要求。</p>
(主)宇丰建筑集团有限公司 (成)建同设计有限公司	<p><b>价格因素：</b>投标报价处于市场价格正常合理区间，但总价最高。</p> <p><b>方案因素：</b>施工方案详尽，但工期计划落地性一般，安全控制、质量控制措施可行，缺乏重点难点应对措施合理，针对项目实际现场的措施不足。</p> <p><b>资信因素：</b>信用评价不理想，有被拉入“黑名单”记录。</p> <p><b>团队因素：</b>团队架构投入基本满足现场管理要求，人员素质一般。</p>
(主)广东筑成工程管理有限公司 (成)广州华森建筑与工程设计顾问有限公司	<p><b>价格因素：</b>投标报价处于市场价格正常合理区间，总报价次低具有一定的竞争优势。</p> <p><b>方案因素：</b>方案内容完整，对项目情况比较熟悉；工程重难点分析针对性强；工期计划、安全质量控制措施基本满足要求；对成品保护方面也有提及。</p> <p><b>资信因素：</b>投标人管理体系认证齐全，各项管理体系认证较为完善。</p> <p><b>团队因素：</b>项目团队架构完善，基本满足项目要求。</p>
(主)广州珠江装修工程有限公司 (成)广州珠江外资建筑设计院有限公司	<p><b>价格因素：</b>投标报价合理最低，施工费和设计费均具有市场竞争优势。</p> <p><b>方案因素：</b>对项目现场及周边条件等比较熟悉了解，施工方案详细、操作性强，针对成品保护专项方案详细到位；工期计划满足要求、详实且落地性强；安全控制、环境措施描述具体详实、到位，对办公楼特定施工场所所有对应的防尘降噪措施。</p> <p><b>资信因素：</b>行业口碑好、资信好，信用星级评价优良；获得多项体系认证证书，标准化施工有保证；工程研发能力较强，获得多项专利发明证书。</p> <p><b>团队因素：</b>团队架构投入满足现场管理要求，人员素质高、专业技术水平较高。</p>

评委签名

日期：2024 年 4 月 16 日

注：由定标委员会各成员依据招标文件中列出的各定标因素，给予进入定标环节的各投标人客观实际的评语，并作为投票依据。