

# 白云区马沥站北侧保障性住房项目工程设计（第二次）

## 定标报告

### 一、招标项目概况

1. 项目名称：白云区马沥站北侧保障性住房项目工程设计（第二次）

2. 项目规模：总用地面积 21778 m<sup>2</sup>，可建设用地面积 19101 m<sup>2</sup>，城市绿地面积 1791 m<sup>2</sup>，道路用地面积 886 m<sup>2</sup>。容积率≤3，建筑密度≤28%，绿地率≥35%，计算容积率建筑面积≤57303 m<sup>2</sup>，总建筑面积暂定 79668 m<sup>2</sup>，其中：地下建筑面积约 16000 m<sup>2</sup>，住宅面积约 54841 m<sup>2</sup>，建筑限高≤100 米，层数暂定为 32 层。该项目的建设规模及指标最终以政府相关部门的批复及发包人选定方案为准，发包人有权根据批复意见进行调整，设计人应给予修改。投资总额：人民币约 86218 万元。其中，建筑安装工程费：人民币约 46924 万元；具体详见合同及设计任务书。

3. 招标单位：广州珠江住房租赁发展投资有限公司

4. 招标代理机构：广州珠江监理咨询集团有限公司

5. 最高投标限价总价：7568460.00 元

二、定标前期准备工作：无。

### 三、定标委员会组建情况

定标会在 2024 年 10 月 15 日 10 时 00 分至 14 时 00 分 在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）第 15 评标室（4F）进行。定标由招标人依法依规组建的定标委员会负责，成员数量为 5 人。具体名单如下：

定标委员会组长：

定标委员会成员：

### 四、评标情况

评标会在 2024 年 10 月 8 日 在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）第 15 评标室（天润路 333 号）进行，评标委员会按招标文件（含答疑文件）的评标办法对投标文件进行评审。

评标办法：有限数量制评审法，推荐合格中标候选人。

评标委员会按照招标文件（含答疑文件）规定推荐总得分前 7 名投标人为合格中标候选人（不足 7 名的，则推荐全部有效的投标人为合格中标候选人），进入定标环节【合格中标候

选人不排序，按统一社会信用代码后 4 位（除校验码外）大小排位，如统一社会信用代码后 4 位出现字母情况的，字母以“0”进行代替大小排位，如出现后 4 位（除校验码外）大小一致的，则随机排位】。

合格中标候选人名称	统一社会信用代码	投标报价（元）
中誉设计有限公司	91441802764908297H	7568460.00
广州城方建筑设计院有限公司	914401131914375620	7568460.00
广州市城市更新规划设计研究院有限公司	91440101455352758U	7568460.00
广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	91440101455351720Q	7568460.00
建同设计有限公司	91440605981880884P	7568460.00

### 五、定标情况

定标办法：采用“记名投票+撰写评语”的直接票决定标法，定标委员会应根据评审因素对合格的中标候选人的各项能力进行定性评审，撰写评语，采用记名投票的方式推荐中标人。

定标因素为：

报价因素：定标委员会对合格的中标候选人投标报价进行分析，结合合格的中标候选人报价的合理性进行评审；

方案因素：1、对项目设计工作目标、任务、重难点的理解程度；2、从功能、技术、经济和美观等方面对设计方案进行评审；3、在质量、进度、安全性方面的保障措施；4、对限额设计要求的认识及拟采用限额设计的有关保证措施。

投票规则：定标委员会根据定标因素及各合格的中标候选人投标文件进行比较，并进行一次性票决（记名投票+撰写评语）。每位定标委员会成员每轮只有 1 票表决权（即只能对其中一家合格的中标候选人投票），得票数最多的合格的中标候选人将确定为中标人，若出现票数相同且无法决出时，票数相同的合格的中标候选人再进行一次票决，直至决出得票数最多的中标人。

经评审，各合格中标候选人的得票及评语详见《定标阶段各投标人评语》、《直接票决定标选票表（定标阶段）》、《直接票决定标选票汇总表（定标阶段）》。票决结果如下：

序号	合格中标候选人	得票数	附加投票（如有）	是否被确认为中标人
1	中誉设计有限公司	0	/	否
2	广州城方建筑设计院有限公司	0	/	否
3	广州市城市更新规划设计研究院有限公司	1	/	否
4	广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	0	/	否
5	建同设计有限公司	4	/	是

#### 六、定标结果

定标委员会根据招标文件（含答疑文件）规定的定标原则确定中标人，定标结果如下：

中标人名称	中标价（元）
建同设计有限公司	7568460.00

七、澄清事项纪要：无。

八、定标过程中澄清、说明、补正事项纪要：无。

特此报告。

定标委员会全体成员签字：

2024年10月15日

## 定标委员会人员签到表

工程名称：白云区马沥站北侧保障性住房项目工程设计（第二次）

项目编号：JG2024-4636

定标会议时间：2024年10月15日10时00分至14时00分

定标会议地点：广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）第15评标室(4F)

序号	姓名	职务/职称	签名	签到时间
1		高工		2024.10.15 10:00
2		高工		2024.10.15 10:00
3		高工		2024.10.15. 10:00
4		高工		2024.10.15 10:00
5		中级		2024.10.15. 10:00

招标代理：

日期：2024年10月15日

## 定标组长推荐表

工程名称：白云区马沥站北侧保障性住房项目工程设计（第二次）

项目编号：JG2024-4636

定标会议时间：2024年10月15日10时00分至14时00分

定标会议地点：广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）第15评标室(4F)

定标委员会全体成员一致推荐： 为本项目定标委员会的组长。

定标委员会全体成员签名：

日期：2024年10月15日

## 定标组长推荐个人表

工程名称：白云区马沥站北侧保障性住房项目工程设计（第二次）

项目编号：JG2024-4636

定标会议时间：2024年10月15日10时00分至14时00分

定标会议地点：广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）第15评标室(4F)

序号	姓名	是否推荐为定标委员会组长	备注
1		<input checked="" type="checkbox"/> 是	
2		<input type="checkbox"/> 是	
3		<input type="checkbox"/> 是	
4		<input type="checkbox"/> 是	
5		<input type="checkbox"/> 是	

日期：2024年10月15日

定标委员会成员签名：

## 定标组长推荐个人表

工程名称：白云区马沥站北侧保障性住房项目工程设计（第二次）

项目编号：JG2024-4636

定标会议时间：2024年10月15日10时00分至14时00分

定标会议地点：广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）第15评标室(4F)

序号	姓名	是否推荐为定标委员会组长	备注
1		<input checked="" type="checkbox"/> 是	
2		<input type="checkbox"/> 是	
3		<input type="checkbox"/> 是	
4		<input type="checkbox"/> 是	
5		<input type="checkbox"/> 是	

定标委员会成员签名：

日期：2024年10月15日

## 定标组长推荐个人表

工程名称：白云区马沥站北侧保障性住房项目工程设计（第二次）

项目编号：JG2024-4636

定标会议时间：2024年10月15日10时00分至14时00分

定标会议地点：广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）第15评标室(4F)

序号	姓名	是否推荐为定标委员会组长	备注
1		<input checked="" type="checkbox"/> 是	
2		<input type="checkbox"/> 是	
3		<input type="checkbox"/> 是	
4		<input type="checkbox"/> 是	
5		<input type="checkbox"/> 是	

定标委员会成员签名：

日期：2024年10月15日

## 定标组长推荐个人表

工程名称：白云区马沥站北侧保障性住房项目工程设计（第二次）

项目编号：JG2024-4636

定标会议时间：2024年10月15日10时00分至14时00分

定标会议地点：广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）第15评标室(4F)

序号	姓名	是否推荐为定标委员会组长	备注
1		<input checked="" type="checkbox"/> 是	
2		<input type="checkbox"/> 是	
3		<input type="checkbox"/> 是	
4		<input type="checkbox"/> 是	
5		<input type="checkbox"/> 是	

定标委员会成员签名：

日期：2024年10月15日

## 定标组长推荐个人表

工程名称：白云区马沥站北侧保障性住房项目工程设计（第二次）

项目编号：JG2024-4636

定标会议时间：2024年10月15日10时00分至14时00分

定标会议地点：广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）第15评标室(4F)

序号	姓名	是否推荐为定标委员会组长	备注
1		<input checked="" type="checkbox"/> 是	
2		<input type="checkbox"/> 是	
3		<input type="checkbox"/> 是	
4		<input type="checkbox"/> 是	
5		<input type="checkbox"/> 是	

定标委员会成员签名：

日期：2024年10月15日

## 定标阶段各投标人评语

工程名称：白云区马沥站北侧保障性住房项目工程设计（第二次）

投标人名称	评语
中誉设计有限公司	报价因素：投标报价与限价一致，符合要求 方案因素：设计简单，平面布局紧凑，但不够新颖，利用率不高。
广州城方建筑设计院有限公司	报价因素：投标报价与限价一致，符合要求 方案因素：设计简单，但平面布局合理，户型紧凑合理。建筑外观
广州市城市更新规划设计研究院有限公司	报价因素：投标报价与限价一致，符合要求 方案因素：户型配比符合项目定位，朝向好，功能分区合理，充分考虑项目周边环境，同时充分考虑周边景观资源的优势并加以利用。
广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	报价因素：投标报价与限价一致，符合要求 方案因素：平面布局合理，户型灵活多变，利用率高。景观设置富有层次，公共配套齐全，但建筑观感略密集
建同设计有限公司	报价因素：投标报价与限价一致，符合要求 方案因素：建筑环境与空间造型统一，视觉效果好，户型灵活多变，朝向好，功能分区合理，充分考虑项目周边环境及景观资源的优势并加以利用，符合保障性住房的定位。

定标委员会成员签名：

日期：2024年10月15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。

## 定标阶段各投标人评语

工程名称：白云区马沥站北侧保障性住房项目工程设计（第二次）

投标人名称	评语
中誉设计有限公司	报价因素：投标报价与限价一致，符合要求。 方案因素：方案比较简单，未对地形位置等优势设计，园林空间较为零散，户型基本符合住宅面积段要求，平面布局较差，进度满足设计书要求。
广州城方建筑设计院有限公司	报价因素：投标报价与限价一致，符合要求。 方案因素：方案比较简单，未对地形位置等优势设计，户型基本符合住宅面积段要求，平面布局较差，进度满足设计书要求。
广州市城市更新规划设计研究院有限公司	报价因素：投标报价与限价一致，符合要求。 方案因素：材料与构造符合国情并适用于华南地区，功能区布置合理，空间布局合理，充分考虑地形，交通流线清晰，进度满足设计书要求。
广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	报价因素：投标报价与限价一致，符合要求。 方案因素：方案比较简单，未对地形位置等优势设计，建筑密度大，园林空间较为零散，户型基本符合住宅面积段要求，平面布局较差，进度满足设计书要求。
建同设计有限公司	报价因素：投标报价与限价一致，符合要求。 方案因素：经济型与美观度控制合理，平面布局合理，户型配比符合项目定位，朝向好，建筑色彩搭配明快，充分利用周边环境，交通流线清晰，进度满足设计书要求。

定标委员会成员签名：

日期：2024年10月15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。

## 定标阶段各投标人评语

工程名称：白云区马沥站北侧保障性住房项目工程设计（第二次）

投标人名称	评语
中誉设计有限公司	报价因素：投标报价与限价一致，符合要求 方案因素：规划设计合理，平面布局合理，但是项目的经济性论证方面不足。
广州城方建筑设计院有限公司	报价因素：投标报价与限价一致，符合要求 方案因素：总体规划基本满足要求，但是经济性方面设计考虑欠佳，方案经济性度对比论证不足，结构专业对本项目的认识不足，专业性错误较多；抗震设防分类、风压等均取值有误。
广州市城市更新规划设计研究院有限公司	报价因素：投标报价与限价一致，符合要求 方案因素：规划设计合理，充分考虑建筑外观、使用功能、交通景观设计、装配式设计和海绵城市、绿色节能设计的要求，但经济性论证方面不足。
广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	报价因素：投标报价与限价一致，符合要求 方案因素：规划设计不是特别佳，未充分考虑项目周边环境，建筑外立面效果一般，经济性论证方面不足。
建同设计有限公司	报价因素：投标报价与限价一致，符合要求 方案因素：规划设计合理，充分考虑建筑外观、使用功能、交通景观设计、装配式设计和海绵城市、绿色节能设计的要求，同时提供了BIM服务方案并充分考虑了项目的经济性要求，平面布局合理，整体充分考虑周边景观资源的优势并加以利用户型配比符合项目定位，功能分区合理。

定标委员会成员签名：

日期：2024年10月15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。

## 定标阶段各投标人评语

工程名称：白云区马沥站北侧保障性住房项目工程设计（第二次）

投标人名称	评语
中誉设计有限公司	报价因素：报价在合理范围内。 方案因素：对项目设计工作目标、任务、重难点的理解程度欠佳；从功能、技术、经济和美观等方面一般，功能性使用灵活性不足；在质量、进度、安全性方面的保障措施不够详细；对限额设计要求的认识及拟采用限额设计的有关保证措施基本满足要求。
广州城方建筑设计院有限公司	报价因素：报价在合理范围内。 方案因素：对项目设计工作目标、任务、重难点的理解程度一般；功能、技术、经济和美观等方面一般，布局较局促且使用不够灵活；在质量、进度、安全性方面的保障措施内容不够详细；对限额设计要求的认识及拟采用限额设计的有关保证措施基本满足要求。
广州市城市更新规划设计研究院有限公司	报价因素：报价在合理范围内。 方案因素：对项目设计工作目标、任务、重难点的理解程度好；从功能、技术、经济和美观等方面能充分考虑，布局合理，空间规划合理，能满足使用功能，且灵活多变，总体较好；在质量、进度、安全性方面的保障措施内容合理详细；对限额设计要求的认识及拟采用限额设计的有关保证措施能满足要求。
广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	报价因素：报价在合理范围内。 方案因素：对项目设计工作目标、任务、重难点的理解程度一般；从功能、技术、经济和美观等方面较好，空间划分一般，景观效果不佳；在质量、进度、安全性方面的保障措施一般合理不够详细；对限额设计要求的认识及拟采用限额设计的有关保证措施基本满足要求。
建同设计有限公司	报价因素：报价在合理范围内。 方案因素：对项目设计工作目标、任务、重难点的理解程度一般；从功能、技术、经济和美观等方面较好；在质量、进度、安全性方面的保障措施一般合理；对限额设计要求的认识及拟采用限额设计的有关保证措施满足要求。

定标委员会成员签名：

日期：2024年10月15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。

## 定标阶段各投标人评语

工程名称：白云区马沥站北侧保障性住房项目工程设计（第二次）

投标人名称	评语
中誉设计有限公司	报价因素：投标报价与限价一致，符合要求 方案因素：对项目设计工作目标、任务、重难点理解程度一般。设计布局相对一般，功能、技术、经济和美观等方面的设计较一般。质量进度安全保障措施一般。限额设计保证措施一般。
广州城方建筑设计院有限公司	报价因素：投标报价与限价一致，符合要求 方案因素：对项目设计工作目标、任务、重难点理解程度一般。设计布局相对一般，功能、技术、经济和美观等方面的设计较一般。质量进度安全保障措施一般。限额设计保证措施一般。
广州市城市更新规划设计研究院有限公司	报价因素：投标报价与限价一致，符合要求 方案因素：对项目设计工作目标、任务、重难点理解程度较高。设计布局相对合理，功能、技术、经济和美观等方面的设计较合理，设计考虑了岭南气候的特点，产品设计有一定的竞争力。制订了相对可行的质量进度安全保障措施。对限额设计有一定的保证措施。
广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	报价因素：投标报价与限价一致，符合要求 方案因素：对项目设计工作目标、任务、重难点理解程度一般。设计布局相对一般，功能、技术、经济和美观等方面的设计较一般。质量进度安全保障措施一般。限额设计保证措施一般。
建同设计有限公司	报价因素：投标报价与限价一致，符合要求 方案因素：对项目设计工作目标、任务、重难点理解程度最高。设计布局相对合理，功能、技术、经济等方面的设计较合理，设计方案较美观，融合考虑了岭南气候的特点，通风采光效果较好。制订了可行的质量进度安全保障措施。对限额设计有相当的保证措施。

定标委员会成员签名：

日期：2024年10月15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。

## 直接票决定标选票汇总表（定标阶段）

工程名称：白云区马沥站北侧保障性住房项目工程设计（第二次）

序号	投标人名称	得票数
1	中誉设计有限公司	0
2	广州城方建筑设计院有限公司	0
3	广州市城市更新规划设计研究院有限公司	1
4	广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	0
5	建同设计有限公司	4

定标委员会全体成员签名：

日期：2024年10月15日

## 直接票决定标选票表（定标阶段）

工程名称：白云区马沥站北侧保障性住房项目工程设计（第二次）

投标人名称	备注
建同设计有限公司	

定标委员会成员签名：

日期：2024年10月15日

## 直接票决定标选票表（定标阶段）

工程名称：白云区马沥站北侧保障性住房项目工程设计（第二次）

投标人名称	备注
建同设计有限公司	

定标委员会成员签名：

日期：2024年10月15日

## 直接票决定标选票表（定标阶段）

工程名称：白云区马沥站北侧保障性住房项目工程设计（第二次）

投标人名称	备注
建同设计有限公司	

定标委员会成员签名：

日期：2024年10月15日

## 直接票决定标选票表（定标阶段）

工程名称：白云区马沥站北侧保障性住房项目工程设计（第二次）

投标人名称	备注
建同设计有限公司	

定标委员会成员签名：

日期：2024年10月15日

## 直接票决定标选票表（定标阶段）

工程名称：白云区马沥站北侧保障性住房项目工程设计（第二次）

投标人名称	备注
广州市城市更新规划设计研究院有限公司	

定标委员会成员签名：

日期：2024年10月15日