

广州市南沙区鹿颈村城中村改造项目首期安置地块勘察设计施工总承包（EPC）（项目编号：JG2024-6464）定标报告

由我单位广州市广建城更南湾投资发展有限公司组织的广州市南沙区鹿颈村城中村改造项目首期安置地块勘察设计施工总承包（EPC）招标项目，已委托广州市房实建设工程管理有限公司在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）组织进行公开招标，已经完成定标程序。现将评审报告如下：

一、招标项目概况

1. 项目名称：广州市南沙区鹿颈村城中村改造项目首期安置地块勘察设计施工总承包（EPC）

2. 工程建设规模：项目占地约 8378.41m²，建筑工程为新建一栋安置房（含公建配套），总建筑面积约 22524.4 平方米。建筑高度限高 90 米。基坑安全等级为二级，采用二级导线测量和四等水准测量。最终的建设内容和规模最终以政府主管部门和规划建设管理部门最终批复为准。

3. 最高投标限价：117,457,443.74 元。其中：勘察费最高投标限价为 860,365.74 元（勘察费单价限价详见招标文件勘察费报价明细表）；设计费最高投标限价为 3,413,040.00 元；BIM 技术应用费（含设计阶段 BIM 及施工阶段 BIM）最高投标限价为 450,488.00 元；建安工程费最高投标限价为人民币 112,733,550.00 元。

二、定标前期准备工作：无。

三、定标委员会组建情况

序号	姓名	定标委员会职务	工作单位
1		组长	

2		组员	
3		组员	
4		组员)
5		组员	

定标委员会由招标人依法组建，共5人，具体名称如下：

四、评标情况

本项目评标工作于2024年12月20日09:00时在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）南沙交易部第04评标室进行，经评标委员会评审，推荐：(主)广州建筑产业开发有限公司、(成)广州市设计院集团有限公司；(主)广州市第四建筑工程有限公司、(成)广州市城市规划勘测设计研究院有限公司；(主)广州市第二建筑工程有限公司、(成)鸿儒勘测设计有限公司、(成)广州市建工设计院有限公司；(主)广州协安建设工程有限公司、(成)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司为合格的中标候选人。

五、定标情况

本项目定标会于2024年12月27日10:30时在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）南沙交易部第04评标室进行，本项目采用直接票决定标法。定标委员会根据招标文件规定的定标办法，对合格中标候选人的投标文件进行定标因素综合比较评审，进行一次性票决并排序（记名投票+撰写评语），每位定标委员会成员只有1票表决权（即只能对其中一家投标人投票），各合格的中标候选人的得票及评语详见《定标评语》、《定标选票表》、《定标选票汇总表》及《票决汇总表》。

六、定标结果

定标委员会根据招标文件规定的定标规则，推荐(主)广州建筑产业开发

有限公司、(成)广州市设计院集团有限公司为中标人，中标价人民币
11630.755195万元，项目负责人为：李叶青

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。

九、定标监督情况：无。

定标委员会全体成员（签字）：

日期：2024年12月27日

定标评语

项目名称：广州市南沙区鹿颈村城中村改造项目首期安置地块勘察设计施工总承包（EPC）（JG2024-6464）

序号	合格的中标候选人名称	针对价格因素、方案因素、资信因素、团队因素撰写评语	
1	(主)广州市第二建筑工程有限公司;(成)鸿儒勘测设计有限公司;(成)广州市建工设计院有限公司	价格因素	价格合理
		方案因素（设计施工融合措施）	设计施工融合措施合理
		方案因素（工程实施方案）	工程实施方案基本合理
		资信因素	资信一般
		团队因素	团队人员实力较强
2	(主)广州建安建设工程有限公司;(成)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	价格因素	价格合理
		方案因素（设计施工融合措施）	设计施工融合措施合理
		方案因素（工程实施方案）	工程实施方案基本合理
		资信因素	资信一般
		团队因素	团队人员实力较强
3	(主)广州建筑产业开发有限公司;(成)广州市设计院集团有限公司	价格因素	价格合理
		方案因素（设计施工融合措施）	设计施工融合措施合理
		方案因素（工程实施方案）	重难点有分析，有保证，技术有相对创新
		资信因素	资信实力良好
		团队因素	团队人员实力强
4	(主)广州市第四建筑工程有限公司;(成)广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	价格因素	价格合理
		方案因素（设计施工融合措施）	设计施工融合措施合理
		方案因素（工程实施方案）	工程实施方案基本合理
		资信因素	资信一般
		团队因素	团队人员实力较强

专家签名：

日期：2024年12月27日

定标评语

项目名称： 广州市南沙区鹿颈村城中村改造项目首期安置地块勘察设计施工总承包（EPC）（JG2024-6464）

序号	合格的中标候选人名称	针对价格因素、方案因素、资信因素、团队因素撰写评语	
1	(主)广州市第二建筑工程有限公司;(成)鸿儒勘测设计有限公司;(成)广州市建工设计院有限公司	价格因素	投标报价合理
		方案因素(设计施工融合措施)	方案设计能根据项目特点,设计和施工的融合措施到位,交通流线一般,但绿色建筑设计的完全符合招标需求。过程中的紧密协作未能完全满足项目各阶段需求。
		方案因素(工程实施方案)	施工平面布置和重难点分析及对策均有,绿色节能、安全控制、质量控制措施到位,进度控制满足招标需求,创新技术措施相对简单。
		资信因素	投标人实力雄厚、经验丰富。
		团队因素	服务团队架构能完全满足招标需求。
2	(主)广州协安建设工程有限公司;(成)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	价格因素	投标报价合理,经济效益好。
		方案因素(设计施工融合措施)	方案设计能根据项目特点,设计和施工的融合措施相对到位,交通流线、经济措施及绿色建筑设计的完全符合招标需求,使用与空间造型有待提高。过程中的紧密协作较能满足项目各阶段需求。
		方案因素(工程实施方案)	施工平面布置和重难点分析及对策到位,绿色节能、安全控制、质量控制措施到位,进度控制基本满足招标需求,推进高质建设措施相对满足招标文件要求。
		资信因素	投标人实力雄厚、经验较丰富。
		团队因素	服务团队架构能完全满足招标需求。
3	(主)广州建筑产业开发有限公司;(成)广州市设计院集团有限公司	价格因素	投标报价合理,经济效益好。
		方案因素(设计施工融合措施)	方案设计能根据项目特点,制定设计和施工的融合措施,项目理解、建筑环境、使用功能、空间造型、交通流线、经济绿色建筑等因素均能考虑到位。整个过程紧密协作满足项目各阶段需求。
		方案因素(工程实施方案)	施工平面布置和重难点分析及对策到位,绿色节能、安全控制、质量控制措施到位,进度控制满足招标需求,推进高质建设措施完全满足招标文件要求。
		资信因素	投标人实力雄厚、经验丰富。
		团队因素	服务团队架构能优于招标需求。
4	(主)广州市第四建筑工程有限公司;(成)广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	价格因素	投标报价合理,经济效益好,投资控制到位。
		方案因素(设计施工融合措施)	方案设计能根据项目特点,制定设计和施工的融合措施,项目理解、建筑环境、使用功能、空间造型、交通流线、经济绿色建筑等因素均能考虑到位。过程中的紧密协作较能满足项目各阶段需求。
		方案因素(工程实施方案)	施工平面布置和重难点分析及对策到位,绿色节能、安全控制、质量控制措施到位,进度控制基本满足招标需求,推进高质建设措施相对满足招标文件要求。
		资信因素	投标人实力雄厚、经验丰富。
		团队因素	服务团队架构优于招标需求。

专家签名: _____

日期: 2024年12月27日

定标评语

项目名称：广州市南沙区鹿颈村城中村改造项目首期安置地块勘察设计施工总承包（EPC）（JG2024-6464）

序号	合格的中标候选人名称	针对价格因素、方案因素、资信因素、团队因素撰写评语	
1	(主)广州市第二建筑工程有限公司;(成)鸿儒勘测设计有限公司;(成)广州市建工设计院有限公司	价格因素	报价合理
		方案因素(设计施工融合措施)	完全满足本项目设计、施工方各阶段的需求要求。
		方案因素(工程实施方案)	完全满足工程实施方案的控制措施及对策。
		资信因素	有承接过相对应的类似业绩和实力。
		团队因素	服务团队架构完全满足要求。
2	(主)广州协安建设工程有限公司;(成)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	价格因素	报价合理
		方案因素(设计施工融合措施)	满足本项目设计、施工方各阶段的需求要求。
		方案因素(工程实施方案)	完全满足工程实施方案的控制措施及对策。
		资信因素	有承接过相对应的类似业绩和实力。
		团队因素	服务团队架构完全满足要求。
3	(主)广州建筑产业开发有限公司;(成)广州市设计院集团有限公司	价格因素	报价很合理
		方案因素(设计施工融合措施)	完全满足本项目设计方、施工方各阶段的需求要求。(建筑使用功能、空间、交通、绿色环保等方面)
		方案因素(工程实施方案)	完全满足工程实施方案的控制措施及对策。包括绿色节能、安全、质量、进度、建筑技术创新等措施。
		资信因素	有比较丰富的相对应的类似业绩和获奖综合实力。
		团队因素	此组建的服务团队架构完全满足整个设计、施工全过程的要求。
4	(主)广州市第四建筑工程有限公司;(成)广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	价格因素	报价合理
		方案因素(设计施工融合措施)	满足本项目设计、施工方各阶段的需求要求。
		方案因素(工程实施方案)	完全满足工程实施方案的控制措施及对策。
		资信因素	有承接过相对应的类似业绩和实力。
		团队因素	服务团队架构完全满足要求。

专家签名:

日期: 2024年12月27日

定标评语

项目名称： 广州市南沙区鹿颈村城中村改造项目首期安置地块勘察设计的施工总承包（EPC）（JG2024-6464）

序号	合格的中标候选人名称	针对价格因素、方案因素、资信因素、团队因素撰写评语	
1	(主)广州市第二建筑工程有限公司;(成)鸿儒勘测设计有限公司;(成)广州市建工设计院有限公司	价格因素	价格合理,满足项目需求。
		方案因素(设计施工融合措施)	设计合理,风格定位一般,使用功能合理,绿色建筑满足规范要求。
		方案因素(工程实施方案)	方案措施内容一般,重点难点情况分析一般。各项目措施合理。
		资信因素	项目业绩满足要求,投标人实力满足要求。
		团队因素	团队人员配备齐全合理。
2	(主)广州协安建设工程有限公司;(成)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	价格因素	价格合理,满足项目需求。
		方案因素(设计施工融合措施)	设计空间造型合理,使用功能合理,绿色建筑满足规范要求。
		方案因素(工程实施方案)	方案措施内容较好,重点难点情况分析一般。各项目措施合理。
		资信因素	项目业绩满足要求,投标人实力满足要求。
		团队因素	团队人员配备齐全合理,人员素质一般。
3	(主)广州建筑产业开发有限公司;(成)广州市设计院集团有限公司	价格因素	价格合理,满足项目需求。
		方案因素(设计施工融合措施)	设计空间合理,使用功能、风格定位较好,使用功能合理,绿色建筑满足规范要求。
		方案因素(工程实施方案)	方案措施内容满足实际需求,重点难点情况分析较好。各项目措施合理,针对性较强。
		资信因素	项目业绩满足要求,投标人实力满足要求。
		团队因素	团队人员配备齐全合理,人员素质较好。
4	(主)广州市第四建筑工程有限公司;(成)广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	价格因素	价格合理,满足项目需求。
		方案因素(设计施工融合措施)	设计空间合理,风格定位一般,使用功能合理,绿色建筑满足规范要求。
		方案因素(工程实施方案)	方案措施内容满足实际需求,重点难点情况分析一般。各项目措施合理,针对性一般。
		资信因素	项目业绩满足要求,投标人实力满足要求。
		团队因素	团队人员配备齐全合理,人员素质一般。

专家签名:

日期: 2024年12月27日

定标评语

项目名称：广州市南沙区鹿颈村城中村改造项目首期安置地块勘察设计施工总承包（EPC）（JG2024-6464）

序号	合格的中标候选人名称	针对价格因素、方案因素、资信因素、团队因素撰写评语	
1	(主)广州市第二建筑工程有限公司;(成)鸿儒勘测设计有限公司;(成)广州市建工设计院有限公司	价格因素	投标报价合理。
		方案因素(设计施工融合措施)	设计的融合措施合理但不够详尽,提供的设计图纸较为简单,对环境、空间造型的针对性不强。
		方案因素(工程实施方案)	工程实施方案总体合理可行,有BIM的应用部署,但各项措施较为简单,欠缺详细分析,缺乏针对性。
		资信因素	业绩承接情况较好,各项认证齐全。
		团队因素	团队架构完善,各类人员资质与本项目规模相匹配。
2	(主)广州协安建设工程有限公司;(成)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	价格因素	投标报价合理。
		方案因素(设计施工融合措施)	融合措施不够详细,设计图缺乏特点,无联系项目特点进行设计。
		方案因素(工程实施方案)	各项措施较为简单,分析不够详尽,重难点分析及对策较差。
		资信因素	投标人实力雄厚,经验丰富。
		团队因素	团队架构完善,各类人员资质与本项目规模相匹配。
3	(主)广州建筑产业开发有限公司;(成)广州市设计院集团有限公司	价格因素	投标报价合理,经济效益好。
		方案因素(设计施工融合措施)	各项融合措施合理,对项目充分理解,能结合项目特点、功能设计。
		方案因素(工程实施方案)	工程实施方案总体合理可行,各项措施完善且分析合理,重难点总结得当。
		资信因素	获得过的业绩和获奖最优,有国家级奖项,各类认证齐全。
		团队因素	团队架构完善,各类人员资质与本项目规模相匹配。
4	(主)广州市第四建筑工程有限公司;(成)广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	价格因素	投标报价合理。
		方案因素(设计施工融合措施)	设计的融合措施合理但不够详尽,提供的设计图纸较为简单,对环境、空间造型的针对性不强。
		方案因素(工程实施方案)	工程实施方案符合招标文件要求,总体较合理可行,各项措施较完善。
		资信因素	业绩承接情况较好,各项认证齐全。
		团队因素	团队架构完善,各类人员资质与本项目规模相匹配。

专家签名:

日期: 2024年12月27日

定标选票表

项目名称：广州市南沙区鹿颈村城中村改造项目首期安置地块勘察设计的施工总承包（EPC）（JG2024-6464）

项目 轮次	支持的合格的中标候选人名称	支持理由 (针对价格因素、方案因素、资信因素、团队因素撰写评语)
第1轮	(主)广州建筑产业开发有限公司、 (成)广州市设计院集团有限公司	价格合理、设计施工融合措施合理、重难点有分析，有保证，技术有相对创新、资信实力良好、团队人员实力强

正式投票规则：

- 以上表格用于正式投票，投票时须注明支持的合格的中标候选人及支持理由。
- 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中标候选人。
- 投票结束后，点票人员对投票人数、票数和每票应选方案总数加以核对和统计，作废的选票不得统计，并向定标委员会报告。
- 定标委员会成员应当独立投票，自投票开始至最终排名统计结果公布期间，任何人不得非法干预、影响投票过程，不得透露、协商、改变投票结果，不得使用通信联络工具。

定标委员签名：

日期：2024年12月27日

定标选票表

项目名称：广州市南沙区鹿颈村城中村改造项目首期安置地块勘察设计施工总承包（EPC）（JG2024-6464）

项目 轮次	支持的合格的中标候选人名称	支持理由 (针对价格因素、方案因素、资信因素、团队因素撰写评语)
第1轮	主)广州建筑产业开发有限公司;(成)广州市设计院集团有限公司	投标报价合理,经济效益好,各项融合措施合理,对项目充分理解,能结合项目特点、功能设计,工程实施方案总体合理可行,各项措施完善且分析合理,重难点总结得当,经过横向对比,最优。

正式投票规则:

- 以上表格用于正式投票,投票时须注明支持的合格的中标候选人及支持理由。
- 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中标候选人。
- 投票结束后,点票人员对投票人数、票数和每票应选方案总数加以核对和统计,作废的选票不得统计,并向定标委员会报告。
- 定标委员会成员应当独立投票,自投票开始至最终排名统计结果公布期间,任何人不得非法干预、影响投票过程,不得透露、协商、改变投票结果,不得使用通信联络工具。

定标委员签名:

日期:2024年12月27日

定标选票表

项目名称：广州市南沙区鹿颈村城中村改造项目首期安置地块勘察设计施工总承包（EPC）（JG2024-6464）

项目 轮次	支持的合格的中标候选人名称	支持理由 (针对价格因素、方案因素、资信因素、团队因素撰写评语)
第1轮	(主)广州建筑产业开发有限公司;(成)广州市设计院集团有限公司	①价格合理,满足项目需求。②设计空间合理,使用功能、风格定位较好,使用功能合理,绿色建筑满足规范要求。③方案措施内容满足实际需求,重点难点情况分析较好。各项目措施合理,针对性较强。④项目业绩满足要求,投标人实力满足要求。⑤团队人员配备齐全合理,人员素质较好。

正式投票规则:

- 以上表格用于正式投票,投票时须注明支持的合格的中标候选人及支持理由。
- 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中标候选人。
- 投票结束后,点票人员对投票人数、票数和每票应选方案总数加以核对和统计,作废的选票不得统计,并向定标委员会报告。
- 定标委员会成员应当独立投票,自投票开始至最终排名统计结果公布期间,任何人不得非法干预、影响投票过程,不得透露、协商、改变投票结果,不得使用通信联络工具。

定标委员签名:

日期: 2024年12月27日

定标选票表

项目名称：广州市南沙区鹿颈村城中村改造项目首期安置地块勘察设计施工总承包（EPC）（JG2024-6464）

项目 轮次	支持的合格的中标候选人名称	支持理由 (针对价格因素、方案因素、资信因素、团队因素撰写评语)
第1轮	(主)广州建筑产业开发有限公司;(成)广州市设计院集团有限公司	报价很合理。完全满足本项目设计方、施工方各阶段的需求要求。(建筑使用功能、空间、交通、绿色环保等方面)完全满足工程实施方案的控制措施及对策。包括绿色节能、安全、质量、进度、建筑技术创新等措施。有比较丰富的相对应的类似业绩和获奖综合实力。此组建的服务团队架构完全满足整个设计、施工全过程的要求。

正式投票规则：

- 以上表格用于正式投票，投票时须注明支持的合格的中标候选人及支持理由。
- 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中标候选人。
- 投票结束后，点票人员对投票人数、票数和每票应选方案总数加以核对和统计，作废的选票不得统计，并向定标委员会报告。
- 定标委员会成员应当独立投票，自投票开始至最终排名统计结果公布期间，任何人不得非法干预、影响投票过程，不得透露、协商、改变投票结果，不得使用通信联络工具。

定标委员签名：

日期：2024年12月27日

定标选票表

项目名称：广州市南沙区鹿颈村城中村改造项目首期安置地块勘察设计施工总承包（EPC）（JG2024-6464）

项目 轮次	支持的合格的中标候选人名称	支持理由 (针对价格因素、方案因素、资信因素、团队因素撰写评语)
第1轮	(主)广州建筑产业开发有限公司;(成)广州市设计院集团有限公司	投标报价合理，经济效益好。方案设计能根据项目特点，制定设计和施工的融合措施，项目理解、建筑环境、使用功能、空间造型、交通流线、经济绿色建筑等因素均能考虑到位。整个过程紧密协作满足项目各阶段需求。施工平面布置和重难点分析及对策到位，绿色节能、安全控制、质量控制措施到位，进度控制满足招标需求，推进高质建设措施完全满足招标文件要求。投标人实力雄厚、经验丰富。服务团队架构能优于招标需求。整体最优。

正式投票规则：

- 以上表格用于正式投票，投票时须注明支持的合格的中标候选人及支持理由。
- 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中标候选人。
- 投票结束后，点票人员对投票人数、票数和每票应选方案总数加以核对和统计，作废的选票不得统计，并向定标委员会报告。
- 定标委员会成员应当独立投票，自投票开始至最终排名统计结果公布期间，任何人不得非法干预、影响投票过程，不得透露、协商、改变投票结果，不得使用通信联络工具。

定标委员签名：

日期：2024年12月27日

定标选票汇总表

项目名称：广州市南沙区鹿颈村城中村改造项目首期安置地块勘察设计施工总承包（EPC）

项目编号：JG2024-6464

序号	合格的中标候选人名称	得票数	备注
1	(主)广州市第二建筑工程有限公司;(成)鸿儒勘测设计有限公司;(成)广州市建工设计院有限公司	0	
2	(主)广州协安建设工程有限公司;(成)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	0	
3	(主)广州建筑产业开发有限公司;(成)广州市设计院集团有限公司	5	
4	(主)广州市第四建筑工程有限公司;(成)广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	0	

定标委员会签名:

日期: 2024年12月27日

票决汇总表

项目名称：广州市南沙区鹿颈村城中村改造项目首期安置地块勘察设计施工总承包（EPC）

项目编号：JG2024-6464

序号	合格的中标候选人名称	得票数	排列名次	是否被推荐为中标人
1	(主)广州市第二建筑工程有限公司;(成)鸿儒勘测设计有限公司;(成)广州市建工设计院有限公司	0	2	否
2	(主)广州协安建设工程有限公司;(成)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	0	2	否
3	(主)广州建筑产业开发有限公司;(成)广州市设计院集团有限公司	5	1	是
4	(主)广州市第四建筑工程有限公司;(成)广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	0	2	否

定标委员会全体成员签字：

日期：2024年12月27日