

番禺区新造二期等 7 个保障性住房项目全过程项目管理服务 评标报告

一、项目概况

(一) 项目名称: 番禺区新造二期等 7 个保障性住房项目全过程项目管理服务

(二) 工程建设规模: (1) 番禺区新造二期保障性住房项目: 主要建设内容包括配售型保障性住宅、公建配套等。总建筑面积约 48708.43 m², 建筑高度暂定为 100 米, 层数暂定为地上 32 层, 地下 1 层。建安工程费约 24127.00 万元。

(2) 海珠区新滘西路保障性住房项目: 主要建设内容包括配售型保障性住宅、公建配套等。总建筑面积约 129510 m², 建筑高度暂定为 150 米, 层数暂定为地上 46 层, 地下 3 层。建安工程费约 83402.83 万元。

(3) 天河区奥体新城保障性住房项目: 主要建设内容包括配售型保障性住宅、公建配套、小学等。总建筑面积约 91569.91 m², 建筑高度暂定为 100 米, 层数暂定为地上 33 层, 地下 3 层, 建安工程费约 54480.21 万元。

(4) 荔湾区葵蓬南保障性住房项目: 主要建设内容包括配售型保障性住宅、综合服务体等。总建筑面积约 167462 m², 建筑高度暂定为 150 米, 层数暂定为地上 47 层, 地下 1 层。建安工程费约 100477.20 万元。

(5) 石丰路二期保障性住房项目: 主要建设内容包括配售型保障性住宅、公建配套等。总建筑面积约 147959 m², 建筑高度暂定为 100 米, 层数暂定为地上 33 层, 地下 2 层。建安工程费约 73388.39 万元。

(6) 白云区太和站南侧保障性住房项目: 主要建设内容包括配售型保障性住宅、公建配套等。总建筑面积约 40692 m², 建筑高度暂定为 80 米, 建安工程费约 20156.27 万元。

(7) 白云区马沥站北侧保障性住房项目: 主要建设内容包括配售型保障性住宅、公建配套等。总建筑面积约 75946.55 m², 建筑高度暂定为 100 米, 层数暂定为地上 32 层, 地下 1 层。建安工程费约 37638.70 万元。

上述项目的建设规模及指标最终以政府相关部门的批复及招标人选定方案为准, 招标人有权根据批复意见进行调整, 承包人应无条件予以支持。

(三) 招标单位: 广州珠江住房租赁发展投资有限公司、广州城投住房租赁发展投资有限公司

(四) 招标代理机构: 广州珠江监理咨询集团有限公司

(五) 最高投标限价(含税): 19953535.51 元

二、发布公告、补充公告、澄清修改、答疑等情况

本项目于 2025 年 01 月 25 日 00 时 00 分 在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）等法定媒体发布招标公告。

三、递交投标文件和开标情况

本项目于 2025 年 01 月 25 日 00 时 00 分至 2025 年 02 月 24 日 10 时 00 分 在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）平台公开接受投标人递交投标文件，本项目递交投标文件备用光盘时间为 2025 年 02 月 24 日 09 时 45 分至 10 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 10 开标室（天润路 333 号） 进行，期间收到上海市建设工程监理咨询有限公司、深圳市润置城市建设管理有限公司、广州大学建筑设计研究院有限公司、旭辉管理集团有限公司共 4 名投标人递交了投标文件备用光盘，详见《投标单位递交资料登记表》。

本项目开标会于 2025 年 02 月 24 日 10 时 00 分至 11 时 30 分 在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）第 10 开标室（天润路 333 号） 进行，开标全过程均在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）电子见证下进行。截至投标文件递交截止时间，有上海市建设工程监理咨询有限公司、深圳市润置城市建设管理有限公司、北京远达国际工程管理咨询有限公司、广州大学建筑设计研究院有限公司、旭辉管理集团有限公司、江苏华盛工程咨询股份有限公司共 6 名投标人进行了投标登记并递交了电子投标文件。在规定时间内完成投标文件解密并成功开标的投标人有 6 名，分别是：上海市建设工程监理咨询有限公司、深圳市润置城市建设管理有限公司、北京远达国际工程管理咨询有限公司、广州大学建筑设计研究院有限公司、旭辉管理集团有限公司、江苏华盛工程咨询股份有限公司，开标过程无异议。详见《开标记录表》、《异议记录表》、《投标文件电脑机器特征码系统分析结论表》。

四、评标委员会组建情况

根据招标文件规定，本项目评标委员由招标人依法依规组建。评标委员会共 5 名专家组成，其中招标人代表 1 名，其余 4 名专家全部从广东省综合评标评审专家库相关专业中随机抽取。评标委员会一致推 评标专家组组长，负责组织本项目的资格审查及评标工作。成员如下

五、评标情况

本项目于 2025 年 02 月 24 日 14 时 00 分起 在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）第 09 评标室(4F) 进行评标，评标委员会按招标文件的评审办法对投标人的投标文件进行评审。

（一）评标方法

本招标项目采用“综合评估法”，具体评标办法及标准见本招标项目招标文件。

（二）评审情况

1、评标委员会按形式评审标准对 6 名投标人进行形式评审。经评审，其中旭辉管理集团有限公司的投标文件未提供营业执照或事业单位法人证书和资质证书，不符合招标文件中的形式评审标准，不通过形式评审，不进入资格评审阶段。其余 5 名投标人均通过形式评审（详见《形式评审记录表》、《形式评审汇总表》）。

2、评标委员会按照招标文件的规定对通过形式评审的 5 名投标人进行资格评审，经审查，5 名投标人均通过资格评审（详见《资格评审记录表》、《资格评审汇总表》、《资格评审报告》）。

3、评标委员会按照招标文件的规定对通过资格评审的 5 名投标人进行响应性评审，经审查，5 名投标人均通过响应性评审（详见《响应性评审记录表》、《响应性评审汇总表》）。

4、评标委员会按照招标文件的规定对通过初步评审（包括形式评审、资格评审、响应性评审）的 5 名投标人进行资信业绩部分评审、方案部分评审（详见《资信业绩评分记录表》、《资信业绩评分汇总表》、《方案部分评分记录表》、《方案部分评分汇总表》）。

5、评标委员会对通过初步评审且经算术校核后的投标报价进行投标报价评审（价格部分评审）（详见《算术复核记录表》、《报价打分记录表》、《投标报价评分表》）。

6、评标委员会按照招标文件规定计算各有效投标人的总得分，并按照总得分从高至低排列先后次序（详见《得分汇总记录表》、《推荐中标候选人记录表》）。

（三）评标结果和推荐的中标候选人

按照招标文件规定，评标委员会按照各投标人总得分由高至低进行排名，推荐前 3 名中标候选人：

第一中标候选人：深圳市润置城市建设管理有限公司

投标总报价：19855276.81 元，总得分为：91.02 分；

第二中标候选人：广州大学建筑设计研究院有限公司

投标总报价：19813165.93 元，总得分为：85.66 分；

第三中标候选人：江苏华盛工程咨询股份有限公司

投标总报价：18500710.38 元，总得分为：85.38 分。

六、评标过程中澄清、说明、补正
无。

七、评标委员会成员对评标结果有不同意见的情况
无。

评标委员会（签名）：

日期：2025 年 02 月 24 日