

第一阶段评标报告

项目编号：JG2025-0379

项目名称：中新科技文化艺术中心之智荟塔（高端
酒店）项目二次装修工程

招标人：（主）中国建筑第四工程局有限公司,（成）
广州开投创智荟投资开发有限公司

招标代理机构：广东省机电设备招标中心有限公司

2025年2月27日

评 标 报 告

1、 项目简介：

广东省机电设备招标中心有限公司（以下简称“招标代理机构”）受(主)中国建筑第四工程局有限公司,(成)广州开投创智荟投资开发有限公司（以下简称“招标人”）的委托，就中新科技文化艺术中心之智荟塔（高端酒店）项目二次装修工程 [招标编号：JG2025-0379]项目进行国内公开招标招标内容如下：

项目概况：中新科技文化艺术中心之智荟塔（高端酒店）项目坐落于广东省广州市中新广州知识城，九龙湖总部经济带，项目总建筑面积 135120 平方米，本次施工范围为酒店二次装修工程，装修面积约 29366 平方米（实际面积以施工图纸为准），酒店客房共计 147 间，各楼层主要功能用房及面积详见招标公告。

招标内容、规模：负责本项目所有二次装修工程内容，包括但不限于酒店内部精装修工程、电气工程、照明工程、给排水工程、消防工程、通风空调工程、弱电工程、智能化工程、标识标牌工程等（详见合同附件六：界面划分表）内容；不含活动家具、窗帘（含电机）、活动地毯、装饰灯具、艺术品等软装内容。具体内容以发布的工程量清单、图纸及合同为准。

项目地址：位于中新广州知识城，九龙湖总部经济带。

招标控制价：本项目最高投标限价为人民币 317740122.47 元（各专业工程比例为建筑装饰装修工程 284234144.34 元（89.45%）、消防工程 1555631.96 元（0.49%）、电子与智能化工程 19729572.23 元（6.21%）、总承包服务费为 12220773.94 元（3.85%）），其中绿色施工安全防护措施费为 5900884.64 元（不含税价），暂列金额为 18804017.76 元（不含税价），总承包服务费为 12220773.94 元（含税价）（总承包服务费由建设单位支付给工程总承包人，与承包人无关；且此项费用为不可竞争费用，不符合此项要求的将由评标委员会按规定进行修正）。

2、 招标过程简介：

本项目于 2025 年 1 月 24 日 00 时 00 分至 2025 年 2 月 26 日 14 时 30 分在广州公共资源交易中心交易平台、广东省招标投标监管网、中国招标投标公共服务平台发布招标公告，于 2025 年 1 月 24 日 00 时 00 分至 2025 年 2 月 26 日 14 时 30 分在广州公共资源交易中心网上交易系统接受投标单位登记及投标文件的递交，在接受投标单位登记截止时间前，6 家投标单位成功登记，投标文件的递交截止时间前，6 家投标单位递交投标文件并解密成功，分别是：

(主)广州建筑装饰集团有限公司;(成)广东天伟建设有限公司、中建深圳装饰有限公司、(主)广州珠江装修工程有限公司;(成)广东创宇信息工程有限公司、广东世纪达建设集团有限公司(主)广东省建筑装饰工程有限公司;(成)广东华域数智通信技术有限公司、广东省美术建设集团有限公司有限公司。

本项目评标办法为综合评估法（技术标与经济标同时开启），于2025年2月26日14时30分已投标文件公开开标。

开标地点为广州公共资源交易中心第3开标室（黄埔交易部）

3、 评标委员会组成：

评标委员会依法组建。由广东省综合评标评审专家库中随机抽取5人及招标人代表2人，共5人组成，名单如下：

4、 评标过程：

评标工作于2025年2月27日9时00分起在广州公共资源交易中心第30评标室进行，按照招标文件的评审办法对投标文件进行评审。

评标委员会按照招标文件确定的评标标准和方法，对投标文件进行评审和比较，评审基本情况如下：

1.1. 资格审查审查

评标委员会对成功开标的投标文件进行资格审查，只有资格审查合格的投标人才进入后续评审，否则为无效标。经评审6家投标人均通过资格审查。详见《资格审查个人表》和《资格审查汇总表》。

1.2. 技术标的有效性审查

评标委员会对通过资格审查的投标文件进行技术标投标文件有效性审查，只有技术标投标文件有效性审查合格的投标人才进入后续评审，否则为无效标。经评审，6家投标人均通过技术标投标文件有效性审查。详见《技术标有效性审查个人表》和《技术标有效性审查汇总表》。

1.3. 技术标详细审查评分（施工组织设计及项目管理团队）

评标委员会对通过技术标投标文件有效性审查的投标单位按照招标文件附表《技术标详细审查评分表（施工组织设计及项目管理团队）》的标准，对通过技术标有效性审查的投标文件技术标进行详细审查，评出技术分（施工组织设计及项目管理团队）。详见《技

术标详细审查个人表（施工组织设计及项目管理团队）》和《技术标详细审查汇总表（施工组织设计及项目管理团队）》。

1.4. 第一阶段得分汇总及入围第二阶段投标人

第一阶段得分=技术分（施工组织设计及项目管理团队）（满分为 100 分）。

进入第二阶段评审的家数：①通过技术有效性审查的投标人均进入第二阶段（适用于通过技术有效性审查家数在[3, 9]中的）。

② 将第一阶段得分由高至低排序，前 9 名投标人进入第二阶段评审（适用于通过技术有效性审查家数大于 9 家的，招标人可根据工程具体情况，确定不少于 9 家进入第二阶段）。详见《第一阶段得分排名统计表》

进入第二阶段评审的投标人	技术得分	排名
(主)广东省建筑装饰工程有限公司;(成)广东华域数智通信技术有限公司	95.86	1
广东世纪达建设集团有限公司	82.14	2
广东省美术建设集团有限公司	64.29	3
(主)广州珠江装修工程有限公司;(成)广东创宇信息工程有限公司	56.57	4
中建深圳装饰有限公司	46.21	5
(主)广州建筑装饰集团有限公司;(成)广东天伟建设有限公司	39.93	6

附件 1：开标记录表；附件 2：资格审查个人表；附件 3：资格审查汇总表；附件 4：技术标有效性审查个人表；附件 5：技术标有效性审查汇总表；附件 6：技术标详细审查个人表（施工组织设计及项目管理团队）；附件 7：技术标有效性审查汇总表（施工组织设计及项目管理团队）；附件 7：第一阶段得分排名统计表；

中新科技文化艺术中心之智荟塔（高端酒店）项目二次装修工程
（项目编号：JG2025-0379）评标委员会
2025 年 2 月 27 日

第二阶段评标报告

项目编号：JG2025-0379

项目名称：中新科技文化艺术中心之智荟塔（高端
酒店）项目二次装修工程

招 标 人：（主）中国建筑第四工程局有限公司,（成）
广州开投创智荟投资开发有限公司

招标代理机构：广东省机电设备招标中心有限公司

2025年2月27日

评标报告

1、项目简介：

广东省机电设备招标中心有限公司（以下简称“招标代理机构”）受(主)中国建筑第四工程局有限公司,(成)广州开投创智荟投资开发有限公司（以下简称“招标人”）的委托，就中新科技文化艺术中心之智荟塔（高端酒店）项目二次装修工程 [招标编号：JG2025-0379]项目进行国内公开招标招标内容如下：

项目概况：中新科技文化艺术中心之智荟塔（高端酒店）项目坐落于广东省广州市中新广州知识城，九龙湖总部经济带，项目总建筑面积 135120 平方米，本次施工范围为酒店二次装修工程，装修面积约 29366 平方米（实际面积以施工图纸为准），酒店客房共计 147 间，各楼层主要功能用房及面积详见招标公告。

招标内容、规模：负责本项目所有二次装修工程内容，包括但不限于酒店内部精装修工程、电气工程、照明工程、给排水工程、消防工程、通风空调工程、弱电工程、智能化工程、标识标牌工程等（详见合同附件六：界面划分表）内容；不含活动家具、窗帘（含电机）、活动地毯、装饰灯具、艺术品等软装内容。具体内容以发布的工程量清单、图纸及合同为准。

项目地址：位于中新广州知识城，九龙湖总部经济带。

招标控制价：本项目最高投标限价为人民币 317740122.47 元（各专业工程比例为建筑装饰装饰工程 284234144.34 元（89.45%）、消防工程 1555631.96 元（0.49%）、电子与智能化工程 19729572.23 元（6.21%）、总承包服务费为 12220773.94 元（3.85%）），其中绿色施工安全防护措施费为 5900884.64 元（不含税价），暂列金额为 18804017.76 元（不含税价），总承包服务费为 12220773.94 元（含税价）（总承包服务费由建设单位支付给工程总承包人，与承包人无关；且此项费用为不可竞争费用，不符合此项要求的将由评标委员会按规定进行修正）。

2、招标过程简介：

本项目于 2025 年 1 月 24 日 00 时 00 分至 2025 年 2 月 26 日 14 时 30 分在广州公共资源交易中心交易平台、广东省招标投标监管网、中国招标投标公共服务平台发布招标公告，于 2025 年 1 月 24 日 00 时 00 分至 2025 年 2 月 26 日 14 时 30 分在广州公共资源交易中心网上交易系统接受投标单位登记及投标文件的递交，在接受投标单位登记截止时间前，6 家投标单位成功登记，投标文件的递交截止时间前，6 家投标单位递交投标文件并解密成功，分别是：

(主)广州建筑装饰集团有限公司;(成)广东天伟建设有限公司、中建深圳装饰有限公司、(主)广州珠江装修工程有限公司;(成)广东创宇信息工程有限公司、广东世纪达建设集团有限公司(主)广东省建筑装饰工程有限公司;(成)广东华域数智通信技术有限公司、广东省美术建设集团有限公司有限公司。

本项目评标办法为综合评估法（技术标与经济标同时开启），于2025年2月26日14时30分已投标文件公开开标。

开标地点为广州公共资源交易中心第3开标室（黄埔交易部）

1、 评标委员会组成：

评标委员会依法组建。由广东省综合评标评审专家库中随机抽取5人及招标人代表2人，共5人组成，名单如下：

3、 评标过程：

评标工作于2025年2月27日9时00分起在广州公共资源交易中心第30评标室进行，按照招标文件的评审办法对投标文件进行评审。

评标委员会按照招标文件确定的评标标准和方法，对投标文件进行评审和比较，评审基本情况如下：

1.1. 技术标详细审查评分（企业资质）

评标委员会对入围第一阶段的投标人按照招标文件附表《技术标详细审查评分表（企业资质）》的标准技术标进行详细审查，评出技术分（企业资质）。详见《技术标详细审查个人表（企业资质）》和《技术标详细审查汇总表（企业资质）》。

1.2. 投标文件经济标的评分

经济分计算公式：设立入围合格分数线（技术标详细审查评分表（企业资质）得分 ≥ 24 分），达到或超过及格线的投标人的报价方能参与评标参考价的计算。将达到或超过技术标及格分数线的投标报价由低至高进行排列，按以下公式计算评标参考价，计算公式如下：

$$\text{评标参考价} = (\text{Q 高} - \text{Q 低}) / 100 * X + \text{Q 低}$$

Q 低：为达到或超过技术标及格分数线的投标人最低报价与工程成本警示价两者中的较高值；

Q 高：为最高投标限价；

X：为等分点值，在开标前从[0, 100]整数中随机抽取。

当标价等于评标参考价时得 100 分，标价每高于评标参考价 1%，扣 1 分，每低于评标参考价 1%，扣 0.75 分，扣至 0 分为止，得出经济分，精确到小数点后两位。

1.3. 经济标的有效性审查

评标委员会对入围第一阶段的投标人投标文件进行经济标投标文件有效性审查，只有经济标投标文件有效性审查合格的投标人才进入后续评审，否则为无效标。经评审 6 家投标人通过经济标投标文件有效性审查。详见《经济标有效性审查个人表》和《经济标有效性审查汇总表》。

1.4. 经济标的算术校核

评标委员会对经济标有效性审查的投标文件投标报价按照就低不就高的原则进行算术校核。详见《算术校核表》

1.5. 投标人排序

第二阶段得分（总得分）=技术得分[（第一阶段得分（技术标施工组织设计及项目管理团队得分 100 分）×70%+(企业资信 30 分)]×技术分权重（40%）+经济得分×经济分权重（60%）。”的公式，计算各有效投标文件的总分，并按照总分从高到低排列先后次序。

2. 推荐中标候选人

评标结束后，评标委员会向招标人推荐前 3 名投标人依次为第一中标候选人至第三中标候选人，并编制第二阶段评审报告。

4、 评标结果：

经评标委员会评议，(主)广东省建筑装饰工程有限公司;(成)广东华域数智通信技术有限公司、广东世纪达建设集团有限公司、中建深圳装饰有限公司的投标满足招标文件要求，推荐为第一、第二、第三中标候选人；

第一中标候选人：(主)广东省建筑装饰工程有限公司;(成)广东华域数智通信技术有限公司，总得分：98.56 ；

投标报价：¥312656282.96 元

第二中标候选人：广东世纪达建设集团有限公司，总得分：93.27；

投标报价：¥313768370.00 元

第三中标候选人：中建深圳装饰有限公司，总得分：83.93 ；

投标报价：¥314689428.41 元

附件 1：开标记录表；附件 2：《技术标详细审查个人表（企业资信）》；附件 3：《技术标详细审查汇总表（企业资信）》；附件 4：经济标有效性审查个人表；附件 5：经济标有效性审查汇总表；附件 6：算术复核表；附件 7：排名统计表；

中新科技文化艺术中心之智荟塔（高端酒店）项目二次装修工程

（项目编号：JG2025-0379）评标委员会

2025 年 2 月 27 日