

原南方钢厂(三期)保障性住房项目西区施工图设计 定标报告

一、招标项目概况

1. 项目名称：原南方钢厂(三期)保障性住房项目西区施工图设计

2. 项目规模：原南方钢厂(三期)保障性住房项目位于广州市白云区机场路以西、南悦花苑以北，包括东区、西区两个地块，总用地面积约 105455.61 平方米，其中可建设用地面积约 71591.41 平方米，市政道路及桥梁面积约 16167.57 平方米，防护绿地面积约 17696.63 平方米；建设规划综合容积率 2.34，建筑密度 25%、综合绿地率 35%，规划总建筑面积约 229553.59 平方米。本项目采用装配式建造方式，装配率应大于 50%。

本工程为西区地块，可建设用地面积约 29786.55 平方米，市政道路及桥梁面积约 12000 平方米。总建筑面积约 141937.44 平方米，计容建筑面积约 91645.72 平方米。建设内容主要包括：6 栋公共租赁住房高层住宅（自编号 Z-14A、Z-14B#、Z15#、Z-16#、Z-17#、Z-18#，总建筑面积约 84483.08 平方米，其中 Z-14A#、Z-14B# 栋建筑高度约 87.85 米，总高 29 层；Z15 栋建筑高度约 82.05 米，总高 27 层；Z-16#、Z-17# 栋建筑高度约 76.25 米，总高 25 层；Z-18# 栋建筑高度约 47.25 米，总高 15 层）；1 栋肉菜市场及社区文化中心（自编号 G-18#，建筑面积约 4727.38 平方米，建筑高度约 18 米，总高 4 层（局部 2 层））；1 栋垃圾收集点（自编号 G-19#，建筑面积约 301.92 平方米，建筑高度约 9.65 米，总高 2 层）；1 栋 18 班幼儿园+2 班托儿所（自编号 G-21#，建筑面积约 4865.59 平方米，建筑高度 17.25 米，总高 3 层）；地下室共 2 层（局部 3 层），自编号 1#地下室，建筑面积约 47559 平方米。暂定住宅总套数为 1440 套，机动车泊位共约 1145 泊。

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，承包人应给予修改。

投资总额：人民币约 100407 万元。其中，建筑安装工程费：人民币约 63871.85 万元。

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：6067825.56 元；全费用综合单价限价（含税）为 42.75 元/平方米

二、定标前期准备工作：无。

三、定标委员会组建情况

定标会在 2025 年 03 月 03 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 08 评标室(4F) 进行。定标由招标人依法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 2025 年 02 月 24 日在广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)第 08 评标室(4F)进行，评标委员会按招标文件的评标办法对投标文件进行评审。

评标办法：本招标项目评标办法采用“有限数量制评审法”，具体评标办法及标准见本招标项目招标文件（含澄清、答疑文件）。

评标汇总：经评审，评标委员会按照招标文件（含澄清、答疑文件）的规定推荐合格的中标候选人（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。名单如下：

统一社会信用代码	合格的中标候选人
914400007993651814	广东华南建筑设计研究院有限公司
91440101455352758U	广州市城市更新规划设计研究院有限公司
91440101455351798Q	广州市设计院集团有限公司
91440101455351720Q	广州市城市规划勘测设计研究院有限公司
91440000455860111J	广东省轻纺建筑设计院有限公司

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确定中标人。

定标因素：

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，具体为：第一点、如投标报价小于本项目最高投标限价的 70%，必须在定标文件中提供详细的报价说明以证明投标报价的合理性，包括但不限于自身生产、经营成本及相关证明材料，具体如下：1. 本项目《设计服务人员配备要求表》中所有岗位人员 2025 年 1 月的工资发放表、个人所得税、以及《社会保险参保人员证明》扫描件；2. 自 2020 年 1 月 1 日至今，类似项目的实际设计报酬计费案例及业主评价、成本分析表等相关证明材料扫描件；3. 2023 年生产及经营成本审计报告、财务报告等相关证明材料扫描件；4. 投标人认为应提供的其他证明材料扫描件。第二点：定标委员会将结合合格中标候选人提供的上述证明材料评价其报价合理性。（投标报价合理区间：[最高投标限价的 70%，最高投标限价]

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. 在质量、进度、安全性方面的

保障措施；3. 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性票决，直至决出得票数最多的中标人。

经评审，各合格的中标候选人的得分详见《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	合格的中标候选人	得票数	附加票数（如有）	是否被确认为中标人
1	广东华南建筑设计研究院有限公司	0	/	否
2	广州市城市更新规划设计研究院有限公司	5	/	是
3	广州市设计院集团有限公司	0	/	否
4	广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	0	/	否
5	广东省轻纺建筑设计院有限公司	0	/	否

六、定标结果

定标委员会根据招标文件规定的定标规则确定中标人，定标结果如下：

中标人名称	中标价（元）
广州市城市更新规划设计研究院有限公司	6053631.82

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：

2025 年 03 月 03 日

定标阶段各投标人评语

工程名称：原南方钢厂(三期)保障性住房项目西区施工图设计

投标人名称	评 语
广东华南建筑设计研究院有限公司	1、BIM服务:方案一般 2、经济性:造价合理性一般 3、装配式设计:装配率合理
广州市城市更新规划设计研究院有限公司	1、报价合理，符合招标文件要求。 2、对项目设计工作目标、任务及重难点理解深刻透彻； 3、质量、进度及安全性方面的保障措施充分、科学、先进、实际可行。 4、对限额设计要求有认识充分，采用限额设计的有关保证措施强力有效。
广州市设计院集团有限公司	1、报价合理，符合招标文件规定。 2、在质量、进度、安全性方面的保障措施实施性一般。 3、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不足、一般。
广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	1、报价合理，符合招标文件规定。 2、在质量、进度、安全性方面的保障措施实施性一般。 3、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不足、一般。
广东省轻纺建筑设计院有限公司	1、报价合理，符合招标文件要求 2、对项目设计工作目标、任务及重难点有理解，但不够全面细致 3、质量、进度及安全性方面的保障措施较片面 4、限额设计要求的认识及采用限额设计的有关保证措施不足。

定标委员会成员签名：

日期：2025年03月03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：原南方钢厂(三期)保障性住房项目西区施工图设计

投标人名称	评 语
广东华南建筑设计研究院有限公司	1、报价合理，符合招标文件要求。 2、对项目设计工作目标、任务及重难点不详细。 3、有质量、进度及安全性方面的保障措施。 4、有限额设计要求的保障措施。
广州市城市更新规划设计研究院有限公司	1、报价合理，符合招标文件规定。 2、在质量、进度、安全性方面的保障措施均详细，可实施性强、理解透彻、操作性强。 3、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有效，能帮助招标人贯彻落实到对整个项目的限额设计。
广州市设计院集团有限公司	1、报价合理，符合招标文件要求。 2、对项目设计工作目标、任务及重难点有理解，但不深刻。 3、有质量、进度及安全性方面的保障措施。 4、对限额设计要求有认识，并有采用限额设计的有关保证措施。
广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	1、报价合理，符合招标文件要求。 2、对项目设计工作目标、任务及重难点有理解，但不深刻。 3、有质量、进度及安全性方面的保障措施。 4、对限额设计要求无保障措施。
广东省轻纺建筑设计院有限公司	1、报价合理，符合招标文件要求。 2、对项目设计工作目标、任务及重难点有理解，但不深刻。 3、质量、进度及安全性方面的无保障措施。 4、对限额设计要求无保障措施。

定标委员会成员签名：

日期：2025年03月03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：原南方钢厂(三期)保障性住房项目西区施工图设计

投标人名称	评 语
广东华南建筑设计研究院有限公司	1. 对项目设计工作目标、任务、重难点的理解一般；2. 在质量、进度、安全性方面的保障措施一般；3. 对限额设计要去的认识及采用限额设计的有关保证措施一般；4. 报价合理。
广州市城市更新规划设计研究院有限公司	1. 对项目设计工作目标、任务、重难点的理解优；2. 在质量、进度、安全性方面的保障措施优；3. 对限额设计要去的认识及采用限额设计的有关保证措施合理；4. 报价合理。
广州市设计院集团有限公司	1. 对项目设计工作目标、任务、重难点的理解一般；2. 在质量、进度、安全性方面的保障措施一般；3. 对限额设计要去的认识及采用限额设计的有关保证措施一般；4. 报价合理。
广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	1. 对项目设计工作目标、任务、重难点的理解一般；2. 在质量、进度、安全性方面的保障措施一般；3. 对限额设计要去的认识及采用限额设计的有关保证措施一般；4. 报价合理。
广东省轻纺建筑设计院有限公司	1. 对项目设计工作目标、任务、重难点的理解一般；2. 在质量、进度、安全性方面的保障措施一般；3. 对限额设计要去的认识及采用限额设计的有关保证措施一般；4. 报价合理。

定标委员会成员签名

日期：2025年03月03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：原南方钢厂(三期)保障性住房项目西区施工图设计

投标人名称	评 语
广东华南建筑设计研究院有限公司	1、投标报价最高，符合招标文件规定。 2、在质量、进度、安全性方面的保障措施实施性一般。 3、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不足、一般。
广州市城市更新规划设计研究院有限公司	1、报价最低，符合招标文件规定。 2、在质量、进度、安全性方面的保障措施实施性优秀、理解透彻、操作性强。 3、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有效，能帮助招标人贯彻落实到对整个项目的限额设计。
广州市设计院集团有限公司	1、投标报价最高，符合招标文件规定。 2、在质量、进度、安全性方面的保障措施实施性一般。 3、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一般。
广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	1、投标报价最高，符合招标文件规定。 2、在质量、进度、安全性方面的保障措施实施性比较详细。 3、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不足、一般。
广东省轻纺建筑设计院有限公司	1、投标报价次低，符合招标文件规定。 2、在质量、进度、安全性方面的保障措施实施性一般。 3、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不足、一般。

定标委员会成员签名：

日期：2025年03月03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：原南方钢厂(三期)保障性住房项目西区施工图设计

投标人名称	评 语
广东华南建筑设计研究院有限公司	1、报价合理，符合招标文件要求 2、对项目设计工作目标、任务及重难点有理解 3、有质量、进度及安全性方面的保障措施 4、对限额设计要求有认识，并有采用限额设计的有关保证措施。
广州市城市更新规划设计研究院有限公司	1、报价合理，符合招标文件要求。 2、对项目设计工作目标、任务及重难点理解深刻透彻； 3、质量、进度及安全性方面的保障措施充分、科学、先进、实际可行。 4、对限额设计要求有认识充分，采用限额设计的有关保证措施强力有效。
广州市设计院集团有限公司	1、报价合理，符合招标文件要求 2、对项目设计工作目标、任务及重难点有理解，但不够全面细致 3、质量、进度及安全性方面的保障措施较片面 4、限额设计要求的认识及采用限额设计的有关保证措施不足。
广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	1、报价合理，符合招标文件要求 2、对项目设计工作目标、任务及重难点有理解，但不够全面细致 3、质量、进度及安全性方面的保障措施较片面 4、限额设计要求的认识及采用限额设计的有关保证措施不足。
广东省轻纺建筑设计院有限公司	1、报价合理，符合招标文件要求 2、对项目设计工作目标、任务及重难点有理解，但不够全面细致 3、质量、进度及安全性方面的保障措施较片面 4、限额设计要求的认识及采用限额设计的有关保证措施不足。

定标委员会成员签名：

日期：2025年03月03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：原南方钢厂(三期)保障性住房项目西区施工图设计

序号	投标人名称	得票数
1	广东华南建筑设计研究院有限公司	0
2	广州市城市更新规划设计研究院有限公司	5
3	广州市设计院集团有限公司	0
4	广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	0
5	广东省轻纺建筑设计院有限公司	0

定标委员会全体成员签名：

日期：2025年03月03日

直接票决定标选票表（定标阶段）

工程名称：原南方钢厂(三期)保障性住房项目西区施工图设计

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：2025年03月03日

注：由定标委员会成员进行投票，各定标委员会成员只能投票一家投标人。

直接票决定标选票表（定标阶段）

工程名称：原南方钢厂(三期)保障性住房项目西区施工图设计

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：2025年03月03日

注：由定标委员会成员进行投票，各定标委员会成员只能投票一家投标人。

直接票决定标选票表（定标阶段）

工程名称：原南方钢厂(三期)保障性住房项目西区施工图设计

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：2025年03月03日

注：由定标委员会成员进行投票，各定标委员会成员只能投票一家投标人。

直接票决定标选票表（定标阶段）

工程名称：原南方钢厂(三期)保障性住房项目西区施工图设计

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：2025年03月03日

注：由定标委员会成员进行投票，各定标委员会成员只能投票一家投标人。

直接票决定标选票表（定标阶段）

工程名称：原南方钢厂(三期)保障性住房项目西区施工图设计

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：2025年03月03日

注：由定标委员会成员进行投票，各定标委员会成员只能投票一家投标人。