

东流村城中村改造项目勘察设计施工总承包

(项目编号: JG2025-1864)

定标报告

一、评标情况

本项目于 2025 年 5 月 19 日在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）采用集中封闭形式进行评标，评标委员推荐的合格的中标候选人为（不排序）：

序号	统一信用代码（后四位）	合格的中标候选人单位名称 （排名不分先后）
1	6332	(主)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司;(成)中铁广州工程局集团有限公司
2	707F	(主)中国建筑第四工程局有限公司;(成)贵州中建建筑科研设计院有限公司
3	517C	(主)广州城建开发设计院有限公司;(成)广州湾区建工有限公司;(成)广东省地质物探工程勘察院
4	0180	(主)中城科泽工程设计集团有限责任公司;(成)西北综合勘察设计研究院;(成)中建八局天津建设工程有限公司
5	073T	(主)广州珠江外资建筑设计院有限公司;(成)中铁建工集团第五建设有限公司;(成)广东省地质建设工程勘察院

本项目于 2025 年 5 月 20 日 00 时 00 分至 2025 年 5 月 23 日 00 时 00 分对合格的中标候选人进行公示。

二、定标委员会组建情况

定标委员会由招标人依法组建，由 5 名专家组成：

序号	姓名	工作单位	备注
1			组长
2			成员
3			成员
4			成员
5			成员

三、定标情况

经评审，各合格的中标候选人的得票及评语详见《定标阶段各中标候选人评语》、《投票表格》。

四、定标结果

经评审，定标委员会推荐(主)广州城建开发设计院有限公司;(成)广州湾区建工有限公司;(成)广东省地质物探工程勘察院为中标人，中标价为 540411396.15 元。

五、澄清事项纪要：无。

六、定标过程中澄清、说明、补正事项纪要：无。

七、定标监督情况

定标委员会按照招标文件既定的定标办法定标，定标过程公平、公正，同意定标委员会出具的定标报告。

附件：

《定标阶段各中标候选人评语》

《投票表格（定标阶段）》

《投票汇总表格（定标阶段）》

定标委员会全体成员（签字）：

日期：2025 年 5 月 23 日

定标阶段各中标候选人评语

工程名称：东流村城中村改造项目勘察设计施工总承包

中标候选人名称	评 语
(主)广州珠江外资建筑设计院有限公司;(成)中铁建工集团第五建设有限公司;(成)广东省地质建设工程勘察院	1、施工管理团队 10 人，设计团队 8 人，勘察团队 1 人，基本满足项目需求； 2、设计服务方案较满足项目需求；勘察方案较满足项目需求； 3、基本了解项目情况，有对重难点的基本认知和相应对策，资源供应计划满足项目需求，工期、质量、安全、成品保护基本满足项目需求； 4、投标总报价：541076840.05 元；勘察费：481600.00 元；设计费：11633800.00 元；建安工程费：525102723.71 元；报价居中，合理； 5、答辩无亮点。
(主)广州城建开发设计院有限公司;(成)广州湾区建工有限公司;(成)广东省地质物探工程勘察院	1、施工管理团队 10 人，设计团队 7 人（其中项目负责人兼任设计负责人），勘察团队 1 人，满足项目需求； 2、设计服务方案满足项目需求；勘察方案满足项目需求；除基本需求外，增加商办业态定位研究； 3、了解项目情况，对重难点的分析及对策到位，资源供应计划完全满足项目需求，工期、质量、安全、成品保护完全满足项目需求； 4、投标总报价：540411396.15 元；勘察费：476784.00 元；设计费：11633800.00 元；建安工程费：524470514.15 元；报价次低，合理； 5、答辩重点清晰，对地区、项目深入了解。
(主)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司;(成)中铁广州工程局集团有限公司	1、施工管理团队 10 人，设计团队 7 人（其中项目负责人兼任设计负责人），勘察团队 1 人，满足项目需求； 2、设计服务方案基本满足项目需求；勘察方案基本满足项目需求； 3、基本了解项目情况，有对重难点的基本认知和相应对策，资源供应计划满足项目需求，工期、质量、安全、成品保护基本满足项目需求； 4、投标总报价：541441922.22 元；勘察费：481600.00 元；设计费：11633800.00 元；建安工程费：525471512.62 元；报价次高，较合理； 5、答辩突出企业实力，突出现阶段施工技术、市场的分析，但对项目情况分析了解不深入。

定标委员签名：

日期：2025 年 5 月 23 日

中标候选人名称	评 语
(主)中城科泽工程设计集团有限责任公司;(成)西北综合勘察设计研究院;(成)中建八局天津建设工程有限公司	1、施工管理团队 9 人,设计团队 7 人(其中项目负责人兼任设计负责人), 勘察团队 1 人, 缺少 1 个专职安全员, 未满足项目团队人员需求; 2、设计服务方案基本满足项目需求;勘察方案基本满足项目需求; 3、仅提供危大及超危大措施, 未提供施工方案; 4、投标总报价: 541785999.53 元; 勘察费: 481600.00 元; 设计费: 11633800.00 元; 建安工程费: 525840301.53 元; 报价最高, 较合理; 5、未派员参与答辩。
(主)中国建筑第四工程局有限公司;(成)贵州中建建筑科研设计院有限公司	1、施工管理团队 22 人,设计团队 5 人(其中项目负责人兼任设计负责人), 勘察团队 1 人, 缺少园林设计专业负责人、装修设计专业负责人、1 个专职安全员, 未满足项目团队人员需求; 2、设计服务方案基本满足项目需求;勘察方案基本满足项目需求; 3、基本了解项目情况, 有对重难点的基本认知和相应对策, 资源供应计划满足项目需求, 工期、质量、安全、成品保护满足项目需求; 4、投标总报价: 490720700.81 元; 勘察费: 447888.00 元; 设计费: 10644927.00 元; 建安工程费: 476106482.81 元; 报价最低, 但方案中未体现成本控制措施; 5、未派员参与答辩。

定标委员签名:

日期: 2025 年 5 月 23 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中标候选人客观实际的评语, 并作为投票依据。

定标阶段各中标候选人评语

工程名称：东流村城中村改造项目勘察设计施工总承包

中标候选人名称	评 语
(主)广州珠江外资建筑设计院有限公司;(成)中铁建工集团第五建设有限公司;(成)广东省地质建设工程勘察院	1、施工管理、设计、勘察团队：团队人员配置齐全、满足项目需求。 2、勘察设计方案：勘察设计方案基本满足项目需求 3、施工方案：对项目难点有专项分析及对策，施工方案可行； 4、投标报价：报价合理； 5、答辩：对拟派团队有详细介绍，项目了解清晰，对项目整体部署和重难点进行分析及有应对措施。
(主)广州城建开发设计院有限公司;(成)广州湾区建工有限公司;(成)广东省地质物探工程勘察院	1、施工管理、设计、勘察团队：三大团队、各专业设计人员配置齐全，有相关注册资质证书及较长的工作经验； 2、勘察设计方案：在南沙有一定的设计及勘察业绩，且方案合理； 3、施工方案：有对工程重点、难点的分析及对策，施工组织方案与技术措施完善合理； 4、投标报价：报价合理； 5、答辩：介绍思路清晰，在南沙有项目，经验及资源有优势，与政府部门沟通顺畅，提高装配率降低成本，对项目及周边环境了解充分及有合理的管控措施，确保质量、工期、成本按业主要求完成。
(主)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司;(成)中铁广州工程局集团有限公司	1、施工管理、设计、勘察团队：团队人员架构满足项目需求； 2、勘察设计方案：勘察设计方案基本满足项目需求； 3、施工方案：对工程重点、难点有分析及对策，施工方案可行； 4、投标报价：报价合理； 5、答辩：总部在南沙，在南沙有城更项目，利用 BIM 对质量进行高效管控，有相应的难点和重点管控措施。
(主)中城科泽工程设计集团有限责任公司;(成)西北综合勘察设计研究院;(成)中建八局天津建设工程有限公司	1、施工管理、设计、勘察团队：团队欠缺 1 名专职安全员，未能满足项目团队人员需求； 2、勘察设计方案：勘察设计方案基本满足项目需求； 3、施工方案：对项目实施难点有分析、保障工期及质量的主要措施，施工方案可行； 4、投标报价：报价合理； 5、答辩：未派员参与答辩环节。

(主)中国建筑第四工程局有限公司;(成)贵州中建建筑科研设计院有限公司	1、施工管理、设计、勘察团队：团队缺少园林设计专业负责人、装修设计专业负责人、专职安全员，未能满足项目团队人员需求； 2、勘察设计方案：勘察设计方案基本满足项目需求； 3、施工方案：对项目实施难点有分析及对策，施工方案可行 4、投标报价：建安工程报价较其余四家低太多，合理性存疑； 5、答辩：未派员参与答辩环节
定标委员签名：	日期：2025 年 5 月 23 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中标候选人客观实际的评语，并作为投票依据。

定标阶段各中标候选人评语

工程名称：东流村城中村改造项目勘察设计的施工总承包

中标候选人名称	评 语
(主)广州珠江外资建筑设计院有限公司;(成)中铁建工集团第五建设有限公司;(成)广东省地质建设工程勘察院	拟投入本项目的人员团队满足项目需求;勘察设计方案功能性、美观性较好;施工方案重难点清晰,应对措施可行;投标报价在招标文件规定的范围以内,造价合理;施工负责人详细介绍了公司的总体情况和业务能力及公司业绩,对城中村改造的重难点有专项介绍。
(主)广州城建开发设计院有限公司;(成)广州湾区建工有限公司;(成)广东省地质物探工程勘察院	拟投入本项目的人员团队满足项目;对项目情况熟悉了解,方案布局合理,设计深度及效果好;施工方案分析全面,可行性强;投标报价在招标文件规定的范围以内,造价合理,履约能力强;施工负责人答辩清晰流畅,对项目介绍充分,对项目认识深刻,条理清晰,对现场的结合描述较好。
(主)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司;(成)中铁广州工程局集团有限公司	拟投入本项目的人员团队满足项目;勘察设计方案理解一般,总平规划基本合理;施工方案措施可行;投标报价在招标文件规定的范围以内,造价合理,履约能力较强;施工负责人答辩思路清晰,介绍了公司的总体情况和业务能力,有类似业绩。
(主)中城科泽工程设计集团有限责任公司;(成)西北综合勘察设计研究院;(成)中建八局天津建设工程有限公司	拟投入本项目的人员团队未满足项目需求;设计方案一般,基本满足要求,还需进一步完善;施工方案欠缺完整表述;投标报价在招标文件规定的范围以内,造价合理,履约能力一般;施工负责人未参与答辩。
(主)中国建筑第四工程局有限公司;(成)贵州中建建筑科研设计院有限公司	拟投入本项目的人员团队不满足项目需求;勘察设计方案欠缺建筑形式、设计效果,需进一步完善;施工方案有基本的理解及应对措施;投标报价在招标文件规定的范围以内,投标报价较低,履约水平一般;施工负责人未参与答辩。

定标委员签名:

日期: 2025 年 5 月 23 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中标候选人客观实际的评语, 并作为投票依据。

定标阶段各中标候选人评语

工程名称：东流村城中村改造项目勘察设计施工总承包

中标候选人名称	评 语
(主)广州珠江外资建筑设计院有限公司;(成)中铁建工集团第五建设有限公司;(成)广东省地质建设工程勘察院	标准化楼型降低施工协调难度。住宅形象稍呆板,平面布置通风效果稍差。办公楼核心筒偏于一角,对结构与使用不利。施工方案对本项目的针对性考虑不足。
(主)广州城建开发设计院有限公司;(成)广州湾区建工有限公司;(成)广东省地质物探工程勘察院	总体布局合理,建筑设计有机结合岭南地方特色,尤其注意通风采光,提高使用者的舒适度。标准化楼型降低施工协调难度。图纸表达深度反应了方案的合理性,设计深度优于其他投标单位。施工团队对项目有较深认识,对施工重难点有详细的预判与应对措施。
(主)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司;(成)中铁广州工程局集团有限公司	设计方案基本合理,外立面城市形象较好。住宅两种形态,标准化程度没有单一楼型方案高,且住宅设计细节考虑仍有不足。施工方案对本项目的针对性考虑不足。
(主)中城科泽工程设计集团有限责任公司;(成)西北综合勘察设计研究院;(成)中建八局天津建设工程有限公司	住宅一层 12 户,居住体验较差。没参与答辩。
(主)中国建筑第四工程局有限公司;(成)贵州中建建筑科研设计院有限公司	缺乏对设计方案的详细描述。没参与答辩。

定标委员签名:

日期: 2025 年 5 月 23 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中标候选人客观实际的评语, 并作为投票依据。

定标阶段各中标候选人评语

工程名称：东流村城中村改造项目勘察设计施工总承包

中标候选人名称	评 语
(主)广州珠江外资建筑设计院有限公司;(成)中铁建工集团第五建设有限公司;(成)广东省地质建设工程勘察院	住宅地块不同面积段产品配比与招标文件不符,小面积段产品过多,二期描述较少,三梯八户布局,45度规划楼栋影响地库停车效率.
(主)广州城建开发设计院有限公司;(成)广州湾区建工有限公司;(成)广东省地质物探工程勘察院	住宅产品设计合理,同时商办地块通过规划酒店业态有效控制地库面积,成本投放精准施工铺排清晰合理.
(主)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司;(成)中铁广州工程局集团有限公司	住宅地块120㎡大户型为客厅,主卧会朝北设计,虽能观河景,但临近市政路不可避免噪音问题,外立面设计相对平淡,办公立面大面积玻璃幕墙,不利节能(视距影响).
(主)中城科泽工程设计集团有限责任公司;(成)西北综合勘察设计研究院;(成)中建八局天津建设工程有限公司	T6楼座120㎡户型采光对视严重,T12楼座存在多处采光凹槽不利施工. (未参加答疑环节)
(主)中国建筑第四工程局有限公司;(成)贵州中建建筑科研设计院有限公司	未提供设计图纸,仅提供施工方案 (未参加答疑环节)

定标委员签名:

日期: 2025 年 5 月 23 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中标候选人客观实际的评语, 并作为投票依据。

投票汇总表格（定标阶段）

项目名称：东流村城中村改造项目勘察设计施工总承包

日期：2025 年 5 月 23 日

序号	投标人名称	得票数
1	(主)广州珠江外资建筑设计院有限公司;(成)中铁建工集团第五建设有限公司;(成)广东省地质建设工程勘察院	0
2	(主)广州城建开发设计院有限公司;(成)广州湾区建工有限公司;(成)广东省地质物探工程勘察院	5
3	(主)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司;(成)中铁广州工程局集团有限公司	0
4	(主)中城科泽工程设计集团有限责任公司;(成)西北综合勘察设计院;(成)中建八局天津建设工程有限公司	0
5	(主)中国建筑第四工程局有限公司;(成)贵州中建建筑科研设计院有限公司	0

定标委员会全体成员签字：

投票表格（定标阶段）

项目名称：东流村城中村改造项目勘察设计的施工总承包

项目 轮次	支持的投标人名称	支持理由
第一轮	(主)广州城建开发设计院有限公司;(成)广州湾区建工有限公司;(成)广东省地质物探工程勘察院	项目团队人员配置齐全、有相关注册资质证明及一定工作经验，在南沙有项目优势及管理经验，对项目、周边环境了解充分，施工方案合理可行，对质量、工期、成本优化及重点、难点有专项管控措施，报价合理。

正式投票规则：

- (1) 以上表格用于正式投票，投票时须注明支持的投标人及支持理由。
- (2) 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。
- (3) 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。

定标委员签字：

日期：2025 年 5 月 23 日

投票表格（定标阶段）

项目名称：东流村城中村改造项目勘察设计施工总承包

项目 轮次	支持的投标人名称	支持理由
第一轮	(主)广州城建开发设计院有限公司;(成)广州湾区建工有限公司;(成)广东省地质物探工程勘察院	综合环比最优

正式投票规则：

- (1) 以上表格用于正式投票，投票时须注明支持的投标人及支持理由。
- (2) 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。
- (3) 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。

定标委员签字：

日期：2025 年 5 月 23 日

投票表格（定标阶段）

项目名称：东流村城中村改造项目勘察设计施工总承包

项目 轮次	支持的投标人名称	支持理由
第一轮	(主)广州城建开发设计院有限公司;(成)广州湾区建工有限公司;(成)广东省地质物探工程勘察院	综合考虑最优

正式投票规则：

- (1) 以上表格用于正式投票，投票时须注明支持的投标人及支持理由。
- (2) 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。
- (3) 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。

定标委员签字：

日期：2025 年 5 月 23 日

投票表格（定标阶段）

项目名称：东流村城中村改造项目勘察设计施工总承包

项目 轮次	支持的投标人名称	支持理由
第一轮	(主)广州城建开发设计院有限公司;(成)广州湾区建工有限公司;(成)广东省地质物探工程勘察院	设计方案深度与合理性最优，施工方案对项目的针对性最强。

正式投票规则：

- (1) 以上表格用于正式投票，投票时须注明支持的投标人及支持理由。
- (2) 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。
- (3) 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。

定标委员签字：

日期：2025 年 5 月 23 日

投票表格（定标阶段）

项目名称：东流村城中村改造项目勘察设计施工总承包

项目 轮次	支持的投标人名称	支持理由
第一轮	(主) 苏州城建开发设计院有限公司. (成) 苏州湾工建工程有限公司. (成) 江苏省地质物探工程勘察院.	设计方案兼顾考虑,产品力 以及经济性,酒店方案标准 模块设计有利施工工期控制 成本合理及施工铺排合理.

正式投票规则：

- (1) 以上表格用于正式投票，投票时须注明支持的投标人及支持理由。
- (2) 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。
- (3) 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。

定标委员签字：

日期：2025 年 5 月 23 日