

广汽生活区公共租赁住房项目工程设计

定标报告

一、招标项目概况

1. 项目名称：广汽生活区公共租赁住房项目工程设计

2. 项目规模：本项目用地面积约 8.3 万 m²，绿地率 35%，建筑密度 28%，容积率 3.0，计容建筑面积约 14.87 万 m²，总建筑面积（含地下室）约为 20.47 万 m²。建筑高度约 100 米，层数暂定为 29-31 层。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，设计人应给予修改。项目总投资 166000 万元，建筑安装工程费预估为 105000 万元；具体详见合同及设计任务书。

3. 招标单位：广州安居投资发展有限公司

4. 招标代理机构：广东工程建设监理有限公司

5. 最高投标限价总价：18423000.00 元

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 5 月 27 日 10 时 00 分至 13 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 27 评标室（2F）进行。定标由招标人依法依规组建的定标委员会负责，成员数量为 5 人。具体名单如下：

四、评标情况

评标会在 2025 年 5 月 22 日 在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）第 06 评标室（天润路 333 号） 进行，评标委员会按招标文件（含补充公告、答疑文件）的评标办法对投标文件进行评审。

评标办法：有限数量制评审法，推荐合格中标候选人。

评标委员会按照招标文件（含补充公告、答疑文件）规定推荐总得分前 7 名投标人为合格中标候选人（不足 7 名的，则推荐全部有效的投标人为合格中标候选人），进入定标环节【合格中标候选人不排序，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】。

合格中标候选人名称	统一社会信用代码	投标报价（元）
深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	91440300192239795N	18423000.00
广东省城乡规划设计研究院科技集团股份有限公司	914400004558591536	18423000.00
广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	914400004558576332	18423000.00
北京市住宅建筑设计研究院有限公司	911101011012447766	15659550.00
中恒建筑设计院（广州）有限公司	914401011905625724	18423000.00
广州城建开发设计院有限公司	91440101190460517C	18423000.00

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，定标委员会应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推荐中标人。

定标因素为：

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：一、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 3 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。

二、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：一、对项目设计工作目标、任务、重难点（户型设计）的理解程度；二、从功能、技术、经济和美观等方面对设计方案进行评审；三、在质量、进度、安全性方面的保障措施；四、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，各合格中标候选人的得票及评语详见《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	合格中标候选人	得票数	附加投票 (如有)	是否被确认为中标人
1	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	5	/	是
2	广东省城乡规划设计研究院科技集团股份有限公司	0	/	否
3	广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	0	/	否
4	北京市住宅建筑设计研究院有限公司	0	/	否
5	中恒建筑设计院（广州）有限公司	0	/	否
6	广州城建开发设计院有限公司	0	/	否

六、定标结果

定标委员会根据招标文件（含补充公告、答疑文件）规定的定标原则确定中标人，定标结果如下：

中标人名称	中标价（元）
深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	18423000.00

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 5 月 27 日

直接票决定标选票汇总表（定标阶段）

工程名称：广汽生活区公共租赁住房项目工程设计

序号	合格的中标候选人名称	得票数
1	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	5
2	广东省城乡规划设计研究院科技集团股份有限公司	0
3	广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	0
4	北京市住宅建筑设计研究院有限公司	0
5	中恒建筑设计院（广州）有限公司	0
6	广州城建开发设计院有限公司	0

定标委员会全体成员签名：

日期：2025年5月27日

直接票决定标选票表（定标阶段）

工程名称：广汽生活区公共租赁住房项目工程设计

支持的合格的中标候选人名称	备注
深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	

定标委员会成员签名：

日期：2025年5月27日

直接票决定标选票表（定标阶段）

工程名称：广汽生活区公共租赁住房项目工程设计

支持的合格的中标候选人名称	备注
深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	

定标委员会成员签名：

日期：2025年5月27日

直接票决定标选票表（定标阶段）

工程名称：广汽生活区公共租赁住房项目工程设计

支持的合格的中标候选人名称	备注
深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	

定标委员会成员签名：

日期：2025年5月27日

直接票决定标选票表（定标阶段）

工程名称：广汽生活区公共租赁住房项目工程设计

支持的合格的中标候选人名称	备注
深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	

定标委员会成员签名：

日期：2025年5月27日

直接票决定标选票表（定标阶段）

工程名称：广汽生活区公共租赁住房项目工程设计

支持的合格的中标候选人名称	备注
深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	

定标委员会成员签名：

日期：2025年5月27日

定标阶段各投标人评语

工程名称：广汽生活区公共租赁住房项目工程设计

合格的中标候选人名称	评 语
深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	方案报价合理。设计方案准确响应功能定位及使用需求，对场地条件、规范限制有良好的应对策略，落实设计任务书核心要求。重点和难点（户型设计）分析准确、思路清晰，提出科学合理的方案。从使用者的角度考虑单元设计，具有预见性和适应性，舒适实用，功能齐全、满足使用要求，有充分的可实施性和多功能使用的灵活性。建筑环境与空间造型和谐统一，充分协调好周边建筑景观的关系，建筑形象符合项目定位与城市风貌，文化符号运用恰当且有辨识度。基本满足设计质量、进度及施工服务的要求，BIM管理体系基本完善，管理措施可行。成本管控的措施，较好地配合业主做好工程质量控制、工程规模控制、降低工程造价、减少设计变更等措施。
广东省城乡规划设计研究院科技集团股份有限公司	方案报价合理。设计方案基本响应功能定位及使用需求，基本满足场地及规范要求，对任务书要求能基本满足，重点和难点（户型设计）分析基本准确，提出的方案基本合理。建筑造型与周边环境大体协调，但缺乏特色亮点，建筑外观与城市文化关联性一般。基本满足设计质量、进度及施工服务的要求。BIM管理体系基本完善，成本管控的措施，可操作性一般，限额设计落实路径未能满足体现。
广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	方案报价合理。设计方案基本响应功能定位及使用需求，基本满足场地及规范要求，对任务书要求能基本满足，重点和难点（户型设计）分析基本准确，提出的方案基本合理。建筑造型与周边环境大体协调，但缺乏特色亮点，建筑外观与城市文化关联性一般。质量、进度、安全性措施不完善，存在管控漏洞。成本管控的措施，可操作性一般，限额设计落实路径未能满足体现。
北京市住宅建筑设计研究院有限公司	方案报价合理。设计方案基本响应功能定位及使用需求，基本满足场地及规范要求，对任务书要求能基本满足，重点和难点（户型设计）分析基本准确，提出的方案基本合理。建筑造型与周边环境大体协调，但缺乏特色亮点，建筑外观与城市文化关联性一般。质量、进度、安全性措施不完善，存在管控漏洞。成本管控的措施，可操作性一般，限额设计落实路径未能满足体现。
中恒建筑设计院（广州）有限公司	方案报价合理，设计方案基本响应功能定位及使用需求，基本满足场地及规范要求，对任务书要求能基本满足，重点和难点（户型设计）分析基本准确，提出的方案基本合理。建筑造型与周边环境大体协调，但缺乏特色亮点，建筑外观与城市文化关联性一般。基本满足设计质量、进度及施工服务的要求，BIM管理体系基本完善，管理措施可行。成本管控的措施，可操作性一般，限额设计落实路径未能满足体现。
广州城建开发设计院有限公司	方案报价合理。设计方案基本响应功能定位及使用需求，基本满足场地及规范要求，对任务书要求能基本满足，重点和难点（户型设计）分析基本准确，提出的方案基本合理。建筑造型与周边环境大体协调，但缺乏特色亮点，建筑外观与城市文化关联性一般。基本满足设计质量、进度及施工服务的要求。BIM管理体系基本完善，成本管控的措施，可操作性一般，限额设计落实路径未能满足体现。

定标委员会成员签名：✓

日期：2025年5月27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合格的中标候选人客观实际的评语，并作为投票依据。

定标阶段各投标人评语

工程名称：广汽生活区公共租赁住房项目工程设计

合格的中标候选人名称	评 语
深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	报价合理，能准确响应功能定位及使用需求，对场地条件、规范限制有良好的应对策略，重点和难点（户型设计）分析准确、思路清晰，有充分的可实施性和多功能使用的灵活性。建筑环境与空间造型和谐统一，充分协调好周边建筑景观的关系，建筑形象符合项目定位与城市风貌，文化符号运用恰当且有辨识度。提供的质量、进度、安全保障措施详细、具体，可行性、可操作性强，有效提升图纸质量，有完善的施工现场服务机制，消防、疏散等强制性规范具备执行性。设计中充分考虑成本管控，成本管控机制科学完善。
广东省城乡规划设计研究院科技集团股份有限公司	报价合理，响应功能定位及使用需求，基本满足场地及规范要求，对任务书要求能基本满足。重点和难点（户型设计）分析基本准确，提出的方案基本合理。基本满足使用需求及功能要求，空间布局合理。基本满足设计质量、进度及施工服务的要求，BIM管理体系基本完善，管理措施可行。
广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	报价合理，响应功能定位及使用需求，满足场地及规范要求，对任务书要求能基本满足。重点和难点（户型设计）分析基本准确，提出的方案基本合理。基本满足使用需求及功能要求，空间布局合理。基本满足设计质量、进度及施工服务的要求，BIM管理体系基本完善，管理措施可行。
北京市住宅建筑设计研究院有限公司	报价合理，响应功能定位及使用需求，基本满足场地及规范要求，对任务书要求能基本满足。重点和难点（户型设计）分析基本准确，提出的方案基本合理。基本满足使用需求及功能要求，空间布局合理。基本满足设计质量、进度及施工服务的要求，BIM管理体系基本完善，管理措施可行。
中恒建筑设计院（广州）有限公司	报价合理，响应功能定位及使用需求，基本满足场地及规范要求，对任务书要求能基本满足。重点和难点（户型设计）分析基本准确，提出的方案基本合理。基本满足使用需求及功能要求，空间布局合理。基本满足设计质量、进度及施工服务的要求，BIM管理体系基本完善，管理措施可行。
广州城建开发设计院有限公司	报价合理，响应功能定位及使用需求，基本满足场地及规范要求，对任务书要求能基本满足。重点和难点（户型设计）分析基本准确，提出的方案基本合理。基本满足使用需求及功能要求，空间布局合理。基本满足设计质量、进度及施工服务的要求，BIM管理体系基本完善，管理措施可行。

定标委员会成员签名：

日期：2025年5月27日

注：由定标委员会各成员依据招标文件及投标文件相关内容，给予进入定标环节的各合格的中标候选人客观实际的评语，并作为投票依据。

定标阶段各投标人评语

工程名称：广汽生活区公共租赁住房项目工程设计

合格的中标候选人名称	评 语
深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	1、报价合理。 2、准确响应功能定位及使用需求，对场地条件、规范限制有良好的应对策略，落实设计任务书核心要求。重点和难点（户型设计）分析准确、思路清晰，提出科学合理的方案。 3、从使用者的角度考虑单元设计，具有预见性和适应性，舒适实用，功能齐全、满足使用要求，有充分的可实施性和多功能使用的灵活性。建筑环境与空间造型和谐统一，充分协调好周边建筑景观的关系，建筑形象符合项目定位与城市风貌，文化符号运用恰当且有辨识度。 4、设计单位内部审查机制健全，提供的质量、进度、安全保障措施详细、具体，可行性、可操作性强，有效提升图纸质量，有完善的施工现场服务机制，消防、疏散等强制性规范具备执行性，设计充分考虑安全性及经济性的结合。BIM等技术的协同应用深度满足要求。 5、设计中充分考虑成本管控，成本管控机制科学完善。较好地配合业主做好工程质量控制、工程规模控制、降低工程造价、减少设计变更等措施。结构体系采用剪力墙结构体系，安全合理。
广东省城乡规划设计研究院科技集团股份有限公司	1、报价合理。 2、部分响应功能定位及使用需求，基本满足场地及规范要求，对任务书要求能基本满足。重点和难点（户型设计）部分响应功能定位及使用需求，基本满足场地及规范要求，对任务书要求能基本满足。重点和难点（户型设计）分析基本准确，提出的方案基本合理。 3、基本满足使用需求及功能要求，空间布局合理。建筑造型与周边环境大体协调，但缺乏特色亮点，建筑外观与城市文化关联性一般。 4、基本满足设计质量、进度及施工服务的要求，BIM管理体系基本完善，管理措施可行。 5、成本管控的措施，可操作性一般，限额设计落实路径未能满足体现。
广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	1、报价合理。 2、部分响应功能定位及使用需求，基本满足场地及规范要求，对任务书要求能基本满足。重点和难点（户型设计）部分响应功能定位及使用需求，基本满足场地及规范要求，对任务书要求能基本满足。重点和难点（户型设计）分析基本准确，提出的方案基本合理。 3、基本满足使用需求及功能要求，空间布局合理。建筑造型与周边环境大体协调，但缺乏特色亮点，建筑外观与城市文化关联性一般。 4、基本满足设计质量、进度及施工服务的要求，BIM管理体系基本完善，管理措施可行。 5、成本管控的措施，可操作性一般，限额设计落实路径未能满足体现。
北京市住宅建筑设计研究院有限公司	1、报价合理。 2、部分响应功能定位及使用需求，基本满足场地及规范要求，对任务书要求能基本满足。重点和难点（户型设计）部分响应功能定位及使用需求，基本满足场地及规范要求，对任务书要求能基本满足。重点和难点（户型设计）分析基本准确，提出的方案基本合理。 3、基本满足使用需求及功能要求，空间布局合理。建筑造型与周边环境大体协调，但缺乏特色亮点，建筑外观与城市文化关联性一般。 4、基本满足设计质量、进度及施工服务的要求，BIM管理体系基本完善，管理措施可行。 5、成本管控的措施，可操作性一般，限额设计落实路径未能满足体现。
中恒建筑设计院（广州）有限公司	1、报价合理。 2、部分响应功能定位及使用需求，基本满足场地及规范要求，对任务书要求能基本满足。重点和难点（户型设计）部分响应功能定位及使用需求，基本满足场地及规范要求，对任务书要求能基本满足。重点和难点（户型设计）分析基本准确，提出的方案基本合理。 3、基本满足使用需求及功能要求，空间布局合理。建筑造型与周边环境大体协调，但缺乏特色亮点，建筑外观与城市文化关联性一般。 4、基本满足设计质量、进度及施工服务的要求，BIM管理体系基本完善，管理措施可行。 5、成本管控的措施，可操作性一般，限额设计落实路径未能满足体现。
广州城建开发设计院有限公司	1、报价合理。 2、部分响应功能定位及使用需求，基本满足场地及规范要求，对任务书要求能基本满足。重点和难点（户型设计）部分响应功能定位及使用需求，基本满足场地及规范要求，对任务书要求能基本满足。重点和难点（户型设计）分析基本准确，提出的方案基本合理。 3、基本满足使用需求及功能要求，空间布局合理。建筑造型与周边环境大体协调，但缺乏特色亮点，建筑外观与城市文化关联性一般。 4、基本满足设计质量、进度及施工服务的要求，BIM管理体系基本完善，管理措施可行。 5、成本管控的措施，可操作性一般，限额设计落实路径未能满足体现。

定标委员会成员签名：

日期：2025年5月27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合格的中标候选人客观实际的评语，并作为投票依据。

定标阶段各投标人评语

工程名称：广汽生活区公共租赁住房项目工程设计

合格的中标候选人名称	评 语
深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	本项目投标文件报价合理，对项目设计任务能充分理解，竖向设计充分考虑地域环境条件满足“遵循自然地形设计”，设计动线合理，户型朝向南向居多，北向稀少，更好的服务居住群体的需求。立面元素“归家”，创意新颖。
广东省城乡规划设计研究院科技集团股份有限公司	本项目投标文件报价合理，对项目设计任务能充分理解，设计方案较传统，居住体验感较低，小区规划较合理。保障措施合理，对项目限额设计要求充分理解。
广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	本项目投标文件报价合理，对项目设计任务满足基本需求，设计方案较传统，居住体验感较低，小区规划较合理，保障措施合理，对项目限额设计要求充分理解。
北京市住宅建筑设计研究院有限公司	本项目投标文件报价合理，对项目设计任务满足基本需求，设计方案较北方传统，居住体验感不高，小区人与环境的互动结合较弱，休闲娱乐的区域形成了交通主通道。保障措施较合理，对限额设计要求能充分理解。
中恒建筑设计院（广州）有限公司	本项目投标文件报价合理，对项目设计任务满足基本需求，设计方案较考虑居住人群需求，户型设计南向居多，居住体验感较满足南方生活需求，学校设计教学分开，思路清晰。保障措施较合理，对限额设计要求能充分理解。
广州城建开发设计院有限公司	本项目投标文件报价合理，对项目设计任务理解较低，设计方案较传统，居住体验感较低，小区规划合理性弱，人文与环境关系弱。

定标委员会成员签名：

日期：2025年5月27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合格的中标候选人客观实际的评语，并作为投票依据。

定标阶段各投标人评语

工程名称：广汽生活区公共租赁住房项目工程设计

合格的中标候选人名称	评 语
深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	该方案报价合理，重点和难点分析准确、思路清晰，户型设计舒适实用，功能齐全，满足设计任务书要求，建筑形象符合项目定位与城市风貌，在质量、进度、安全性方面的有完善的保障措施，为较好方案。
广东省城乡规划设计研究院科技集团股份有限公司	该方案报价合理，户型设计基本满足使用需求及功能要求，空间布局较合理。建筑造型与周边环境大体协调，但缺乏特色亮点，基本满足场地及规范要求，对任务书要求能基本满足，为一般方案。
广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	该方案报价合理，户型设计基本满足使用需求及功能要求，空间布局较合理。建筑造型与周边环境大体协调，但缺乏特色亮点，基本满足场地及规范要求，对任务书要求能基本满足，为一般方案。
北京市住宅建筑设计研究院有限公司	该方案报价合理，户型设计基本满足使用需求及功能要求，空间布局较合理。建筑造型与周边环境大体协调，但缺乏特色亮点，基本满足场地及规范要求，对任务书要求能基本满足，为一般方案。
中恒建筑设计院（广州）有限公司	该方案报价合理，户型设计基本满足使用需求及功能要求，空间布局较合理。建筑造型与周边环境大体协调，但缺乏特色亮点，基本满足场地及规范要求，对任务书要求能基本满足，为一般方案。
广州城建开发设计院有限公司	该方案报价合理，户型设计基本满足使用需求及功能要求，空间布局较合理。建筑造型与周边环境大体协调，但缺乏特色亮点，基本满足场地及规范要求，对任务书要求能基本满足，为一般方案。

定标委员会成员签名：

日期：2025年5月27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合格的中标候选人客观实际的评语，并作为投票依据。