

番禺区桥南街德信路西侧地块保障性住房项目工程设计 定标报告

一、招标项目概况

1. 项目名称：番禺区桥南街德信路西侧地块保障性住房项目工程设计

2. 项目规模：本项目总用地面积 18739.14 m²，可建设用地面积 18739.14 m²。容积率≤3.4，建筑密度≤30%，绿地率≥40%，计容建筑面积≤63713.07 m²，总建筑面积暂定为 92456.80 m²，层数暂定为 32 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。项目总投资约 77766.00 万元，建筑安装工程费预估为 60058.00 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：北京中交建设工程咨询有限公司

5. 最高投标限价总价：8783396.00 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 9 时 30 分至 12 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 9 评标室（4F）进行。定标由招标人依法依规组建的定标委员会负责

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 25 评标室（天润路 333 号）进行，评标委员会按招标文件（含答疑文件）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	8783396.00
(主)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司;(成)天汇建筑工程设计（广州）有限公司	914400004558576332	8774150.32
广州宝贤华瀚建筑工程设计有限公司	914401016986766428	8783396.00
广州市白云建筑设计院有限公司	91440104455385082W	8783396.00

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；

方案因素：1、对项目设计工作目标、任务、重难点（户型设计）的理解程度；2、从功能、技术、经济和美观等方面对设计方案进行评审；3、在质量、进度、安全性方面的保障措施；4、对限额设计要求的认识及拟采用限额设计的有关保障措施。

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	0	/	否

2	(主)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司;(成)天汇建筑工程设计(广州)有限公司	5	/	是
3	广州宝贤华瀚建筑工程设计有限公司	0	/	否
4	广州市白云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(含答疑文件)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)
(主)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司;(成)天汇建筑工程设计(广州)有限公司	8774150.32

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

定标阶段各投标人评语

工程名称：番禺区桥南街德信路西侧地块保障性住房项目工程设计

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	报价因素:投标报价在最高限价内，符合报价要求。 方案因素:对项目设计工作目标、任务、重难点(户型设计)的理解程度一般。主要功能区布置相对一般。建筑外观与城市文化及周边环境协调性一般。空间布局相对合理，朝向和开窗合理性一般。公共绿地位置选择、交通流线及造价分析合理性一般。质量进度安全保障措施一般。限额设计保证措施一般。
(主)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司;(成)天汇建筑工程设计（广州）有限公司	报价因素:投标报价与限价一致，符合报价要求。 方案因素:对项目工作目标、任务、重难点(户型设计)的理解程度最高。 主要功能区布置合理。充分协调好周边建筑景观的关系，建筑外观与城市文化及周边环境充分协调。空间布局合理，朝向和开窗合理。公共绿地位置适当、观赏性与实用性相结合。交通流线清晰。造价合理、装配式设计切实可行。质量进度安全保障措施有效可行。限额设计有保证措施得当。
广州宝贤华瀚建筑工程设计有限公司	报价因素:投标报价在最高限价内，符合报价要求。 方案因素:对项目工作目标、任务、重难点(户型设计)的理解程度较高。主要功能区布置相对合理。大体上能协调好周边建筑景观的关系，建筑外观与城市文化及周边环境具备一定协调性。空间布局合理，朝向和开窗合理。公共绿地位置适当。交通流线清晰。造价合理，装配式设计切实可行。质量进度安全保障措施一般。对限额设计有一定的保证措施。
广州市白云建筑设计院有限公司	报价因素:投标报价在最高限价内，符合报价要求。 方案因素:对项目设计工作目标、任务、重难点(户型设计)的理解程度一般。主要功能区布置相对一般。建筑外观与城市文化及周边环境协调性一般。空间布局相对合理，朝向和开窗合理性一般。公共绿地位置选择、交通流线及造价分析合理性一般。质量进度安全保障措施一般。限额设计保证措施较一般。

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：番禺区桥南街德信路西侧地块保障性住房项目工程设计

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	报价因素:投标报价合理，符合最高限价要求。 方案因素:对项目工作目标、任务、重难点的理解程度一般。设计布局一般，功能、技术、经济、美观等方面的设计较一般。质量进度安全保障措施一般。限额设计保证措施较一般。
(主)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司;(成)天汇建筑工程设计（广州）有限公司	报价因素:投标报价合理，符合最高限价要求。 方案因素:对项目工作目标、任务、重难点的理解程度高。设计布局合理，功能、技术、经济、美观等方面的设计合理，质量进度安全保障措施有效可行。限额设计有保证措施得当。
广州宝贤华瀚建筑工程设计有限公司	报价因素:投标报价合理，符合最高限价要求。 方案因素:对项目工作目标、任务、重难点的理解程度较好。设计布局相对合理，功能、技术、经济、美观等方面的设计相对合理，质量进度安全保障措施一般。对限额设计有一定的保证措施。
广州市白云建筑设计院有限公司	报价因素:投标报价合理，符合最高限价要求。 方案因素:对项目工作目标、任务、重难点的理解程度一般。设计布局一般，功能、技术、经济、美观等方面的设计一般，质量进度安全保障措施一般。限额设计保证措施一般。

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：番禺區桥南街德信路西侧地块保障性住房项目工程设计

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	一、方案一般，对项目工作目标、任务、重难点(户型设计)的理解程度较高。 二、户型选型相对合理，采用市场成熟保障房户型，设计方案在功能、技术、经济和美观等方面相对合理，建筑立面风格色调稍显沉闷。 三、在对限额设计有一定的保证措施。 四、满足限额设计要求，有成本管控措施，投标报价在最高限价范围内且不少于最高投标限价的70%。
(主)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司;(成)天汇建筑工程设计（广州）有限公司	一、方案较好，落实设计任务书要求，总平面布局合理，流线清晰，分区明确，户型配比充分考虑保障房要求。 二、充分考虑城市天际线造型，建筑高度符合城市风貌，富有变化，立面简洁大方，在功能、技术、经济和美观等方面比较合理。海绵城市、绿色建筑、节能方案论述充分。 三、各阶段设计造价控制论述充分，在质量、进度、安全性方面制订了可行的保障措施、对限额设计要求的认识较深及对限额设计有相当的保证措施。 四、满足限额设计要求，有成本管控措施，投标报价在最高限价范围内且不少于最高投标限价的70%。
广州宝贤华瀚建筑工程设计有限公司	一、方案较一般，总平面布局欠佳，人行流线、车行流线和消防流线考虑不到位，消防登高场地设置不合理。 二、建筑效果一般，设计方案在功能、技术、经济和美观等方面相对一般。 三、在质量、进度、安全性方面保障措施一般、对限额设计要求的保证措施一般。 四、满足限额设计要求，投标报价在最高限价范围内且不少于最高投标限价的70%。
广州市白云建筑设计院有限公司	一、方案较一般，户型选型不佳，四梯十二户保障房户型不满足市场预期和需求。 二、立面选型采用风格一般，设计策略与展现效果不对应，造型单一。 三、设计进度、设计质量、安全性方面保障措施较一般，设计阶段的造价控制论述较简单。 四、满足限额设计要求，投标报价在最高限价范围内且不少于最高投标限价的70%。

日期：2025年5月27日

定标委员会成员签名：

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：番禺区桥南街德信路西侧地块保障性住房项目工程设计

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	报价因素:投标报价在最高限价范围内，符合报价要求。 方案因素: 基本响应功能定位及使用需求，对设计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。 空间布局与地块不协调，住宅与底商布局也不协调。单体自身有一定遮挡，南向户型偏少。 质量进度安全有一定保障措施。对限额设计有一定的保证措施。
(主)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司;(成)天汇建筑工程设计（广州）有限公司	报价因素:投标报价在最高限价范围内，符合报价要求。 方案因素: 准确响应功能定位及使用需求，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。 南向户型比例高，户型配比及布局合理，单体自身基本无遮挡，建筑布局、体量与周边地块相协调。园林空间张弛有度，建筑环境与空间造型和谐统一。 制订了可行的质量进度安全保障措施。对限额设计有相当的保证措施。
广州宝贤华瀚建筑工程设计有限公司	报价因素:投标报价在最高限价范围内，符合报价要求。 方案因素: 基本响应功能定位及使用需求，对设计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。 建筑布局过于密集，缺乏层次，单体自身遮挡严重，建筑造型过于简单，缺乏亲和力。园林空间较局促，较为压抑。 质量进度安全有一定保障措施。对限额设计有一定的保证措施。
广州市白云建筑设计院有限公司	报价因素:投标报价在最高限价范围内，符合报价要求。 方案因素: 基本响应功能定位及使用需求，对设计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。 建筑单一体量过大，体型笨重。建筑朝向不佳，南向户型比例很少。园林布局简单，无特色。 质量进度安全有一定保障措施。对限额设计有一定的保证措施。

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：番禺区桥南街德信路西侧地块保障性住房项目工程设计

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	报价因素:投标报价低于最高限价，符合要求。 方案因素:部分响应功能定位及使用需求，基本满足场地及规范要求，对任务书要求基本满足。重点和难点分析基本准确，提出的方案基本合理。基本满足进度安全保障要求。限额设计保证措施较一般。
(主)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司;(成)天汇建筑工程设计（广州）有限公司	报价因素:投标报价低于最高限价，符合要求。 方案因素:对项目工作目标、任务、重难点(户型设计)的理解程度最高。设计布局相对合理，功能、技术、经济等方面的设计较合理，设计方案较美观，融合考虑了岭南气候的特点，通风采光效果较好。产品设计有较高的竞争力。制订了可行的质量进度安全保障措施。对限额设计有相当的保证措施。
广州宝贤华瀚建筑工程设计有限公司	报价因素:投标报价低于最高限价，符合要求。 方案因素:对项目设计工作目标、任务、重难点(户型设计)的理解程度较一般。设计布局较一般，功能、技术、经济和美观等方面的设计较一般。基本满足进度安全保障要求。限额设计保证措施较一般。
广州市白云建筑设计院有限公司	报价因素:投标报价低于最高限价，符合要求。 方案因素:对项目设计工作目标、任务、重难点(户型设计)的理解程度一般。设计布局相对一般，功能、技术、经济和美观等方面的设计较一般。质量进度安全保障措施一般。限额设计保证措施一般。

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。

直接票决定标选票表（定标阶段）

工程名称：番禺区桥南街德信路西侧地块保障性住房项目工程设计

支持的合格的中标候选人名称	备注
(主)广东建筑设计研究院(集团)股份有限公司 (次)天津建筑工程设计(江苏)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：番禺区桥南街德信路西侧地块保障性住房项目工程设计

支持的合格的中标候选人名称	备注
(主) 广东省建筑设计研究院集团股份有限公司. (成) 天汇建筑工程设计(广州)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：番禺区桥南街德信路西侧地块保障性住房项目工程设计

支持的合格的中标候选人名称	备注
（选）广东省建筑设计研究院集团股份有限公司 （或）天汇建筑工程设计（广州）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：番禺区桥南街德信路西侧地块保障性住房项目工程设计

支持的合格的中标候选人名称	备注
(主)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司; (成)天汇建筑工程设计(广州)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：番禺区桥南街德信路西侧地块保障性住房项目工程设计

支持的合格的中标候选人名称	备注
(主)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司; (或)天汇建筑工程设计(广州)有限公司	

定标委员会成员签名:

日期: 2025年5月27日

直接票决定标选票汇总表（定标阶段）

工程名称：番禺区桥南街德信路西侧地块保障性住房项目工程设计

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	0
2	(主)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司;(成)天汇建筑工程设计(广州)有限公司	5
3	广州宝贤华瀚建筑工程设计有限公司	0
4	广州市白云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5月27日