

# 番禺区桥山村村镇工业集聚区更新改造试点项目（一期、二期、三期）工程代建评标报告

项目编号：JG2025-2037

评标时间：2025年6月5日14:00至19:00

评标地点：广州公共资源交易中心第13评标室

建设单位：广州市番禺区石碁镇桥山村股份合作经济社

招标代理：钺法咨询有限公司

招标项目名称：番禺区桥山村村镇工业集聚区更新改造试点项目（一期、二期、三期）工程代建。

工程建设地点：广州市番禺区石碁镇桥山村草岗工业集聚区。

工程建设规模：一期：位于桥山村草岗村镇工业集聚区，项目总占地面积约36219.95平方米，建筑面积约114148平方米，主要建设13栋厂房，1栋23层的宿舍，1栋商业楼，项目建成后将专注于吸引设备制造、新能源设备、制衣等领域的企业入驻。

二期：位于桥山村草岗村镇工业集聚区，（地块二和地块三）占地面积约25370.73平方米，建筑面积约80697平方米，主要建设2栋多层厂房和3栋高层厂房，项目建成后将专注于吸引设备制造、新能源设备、制衣等领域的企业入驻。

三期：位于桥山村草岗村镇工业集聚区，（地块一）占地面积约18740.8平方米，建筑面积约58503平方米，主要建设5栋高层厂房，1栋首末站，项目建成后将专注于吸引设备制造、新能源设备、制衣等领域的企业入驻。

项目投资估算：70000.01万元，其中建安费投资估算为56846.77万元（未含征地拆迁费），建安费投资估算包含二类费用（暂列）为4100万元；一期建安费为23765.49万元；二期建安费为16801.03万元；三期建安费为12180.25万元。

标段划分：本项目设1个标段。

招标范围及内容：负责对项目建设的全过程进行建设管理，包括但不限于以下内容：负责自合同签订起至项目竣工验收、竣工结算、财务决算、移交和保修期满的全过程统筹管理工作。包括但不限于勘察设计、概算评审、规划报建、监理、施工、设备材料、招标投标



依法组建的评标委员会在评标过程中严格按照评标纪律要求实行封闭管理，评标委员会的成员到场后将所有通讯工具收交统一管理，断绝与外界的联系。评标委员会成员研读招标文件，了解和熟悉招标文件规定的评标办法等内容，根据评标办法收集评标所需的其他重要信息与数据，做好评标前期准备。

## 2、评标过程的原则性

评标活动的全过程遵循公平、公正，体现平等、科学和合法的原则。招标文件“评标办法”中没有规定的方法、评审因素和标准，评标委员会不作为评标依据。

## 3、评标程序的初步评审：本项目评标采用综合评标法(评标方法见招标文件)。

评标委员会按照招标文件规定对投标文件进行初步评审（形式评审、资格评审、响应性评审）。

### (1) 形式评审：

对以上 6 家投标单位的投标文件进行形式评审，6 家投标单位均通过形式评审（详见：形式评审记录表、形式评审汇总表）。

### (2) 资格审查：

对以上 6 家投标单位的投标文件进行资格审查，6 家投标单位均通过资格审查（详见：资格评审记录表、资格评审汇总表）。

### (3) 响应性评审：

对以上 6 家投标单位的投标文件进行响应性评审，6 家投标单位均通过响应性评审（详见：响应性评审记录表、响应性评审汇总表）。

## 4、评标程序的详细评审

评标委员会对以上通过形式评审、资格审查、响应性评审的 6 家投标单位进行详细评分，6 家投标单位评分结果如下：（具体详见资信业绩评审记录表、资信业绩详细评审评分汇总表、项目代建管理方案评分记录表、项目代建管理方案评分汇总表、投标报价记录表、投标报价评分表及得分汇总记录表。）

序号	投标人名称	资信业绩得分	项目代建管理方案得分	投标报价得分	总得分
----	-------	--------	------------	--------	-----

1	(主)广东省城规建设监理有限公司;(成)广州番山建设有限公司	60	27.86	10	97.86
2	广州建筑工程监理有限公司	56	23.29	9.95	89.24
3	广州珠江监理咨询集团有限公司	54	24.71	9.95	88.66
4	广州市广州工程建设监理有限公司	52	23.86	9.96	85.82
5	广东海外建设咨询有限公司	40	19.43	9.99	69.42
6	广东重工建设监理有限公司	37	19.86	9.98	66.84

根据评标办法规定，评标委员会推荐前三名中标候选人如下：

第一中标候选人：(主)广东省城规建设监理有限公司;(成)广州番山建设有限公司，项目负责人：郭升池，投标报价：5558271.00元；

第二中标候选人：广州建筑工程监理有限公司，项目负责人：蒋浩，投标报价：5481564.50元；

第三中标候选人：广州珠江监理咨询集团有限公司，项目负责人：钟雪霞，投标报价：5615500.00元

## 五、其他事项

1. 否决的投标人名单以及否决理由:无。
2. 串通投标情形的评审情况说明:无。
3. 澄清、说明事项纪要:无。
4. 需要说明的其他事项:无。

## 六、附件：评标办法

特此报告！

2025年6月5日

附件：评标办法

## 评标办法（综合评估法）

### 评标办法前附表

条款号		评审因素	评审标准
1	评标方法	中标候选人排序方法	本次评标采用综合评估法。评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章第 2.2 款规定的评分标准进行打分，并按总得分由高到低的顺序推荐中标候选人，排序的前一至三名分别为第一中标候选人、第二中标候选人和第三中标候选人。总得分相同时，以资信业绩得分高的优先；资信业绩得分也相等的，以项目代建管理方案得分高的优先；如果仍存在相同情况，由评标委员会采用记名投票方式，以得票多的优先。
2.1.1	形式评审标准	投标人名称	与营业执照（或事业单位法人证书）、资质证书一致；
		投标函及投标函附录	投标函及投标函附录格式及签字盖章符合招标文件要求。有法定代表人或其委托代理人签字（或盖章）并加盖单位公章。由法定代表人签字（或盖章）的，应附法定代表人身份证明，由代理人签字（或盖章）的，应附授权委托书。
		投标文件格式	符合第六章“投标文件格式”的规定（评审格式为“一、投标函及投标函附录”）
		投标人机器码	投标人与本项目其他投标人加密打包投标文件电脑机器特征码一致的(以广州公共资源交易中心评标系统的检索信息为准)将被否决。
		备选投标方案	不允许。
2.1.2	资格评审标准	营业执照	投标人（若为联合体投标，指联合体各方）具有独立法人资格，持有工商行政（市场监督）管理部门核发的法人营业执照或各级登记管理机关颁发的事业单位法人证书，按国家法律经营；香港企业参加投标的，须在广东省住房和城乡建设主管部门备案且备案的业务范围满足本项目招标文件要求。
		资质要求	投标人必须具有施工或设计或监理或房地产开发中的一项或多项资质，以上资质必须在有效期内；
		企业信息	投标人（若为联合体投标，指联合体各方）在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）企业库已办理企业信息登记。

		项目负责人	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定。
		联合体投标人	有提供《联合体共同投标协议书》
		不存在禁止投标的情形	不存在第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形，以《投标人声明》为准。
		信誉要求	投标人（若为联合体投标，指联合体各方）未被列入拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单（投标人无需提供资料，按交易系统比对的结果进行评审）。
2.1.3	响应性 评审标准	投标文件	投标文件所列投标人名称与投标登记时一致；
		投标报价	符合第二章“投标人须知”第 3.2 款规定；
		投标内容	符合第二章“投标人须知”第 1.3.1 项规定。
		服务期限	符合第二章“投标人须知”第 1.3.2 项规定。
		质量标准	符合第二章“投标人须知”第 1.3.3 项规定。
		投标有效期	符合第二章“投标人须知”第 3.3.1 项规定。
		串通投标情形	不存在串通投标情形（串通投标情形以《中华人民共和国招标投标法实施条例》的规定为准）。
<b>条款号</b>	<b>条款内容</b>	<b>编列内容</b>	
2.2.1	分值构成 (总分 100 分)	1. 投标人总得分 = (A) 资信业绩得分+ (B) 项目代建管理方案得分 + (C) 投标报价得分； 2. 总得分采用百分制评分法，主要对投标人的以下方面进行评议： (A) 资信业绩得分：60 分 (B) 项目代建管理方案得分：30 分 (C) 投标报价得分：10 分	
2.2.2	评标基准价计算方法	当通过初步评审（形式评审、资格评审、响应性评审）的有效投标人大于 5 名时，去掉一个最高价和一个最低价，取余下有效投标总报价的算术平均值的作为评标基准价。当通过初步评审（形式评审、资格评审、响应性评审）的有效投标人小于或等于 5 名时，取所有入围的有效投标总报价的算术平均值作为评标基准价。低于最高投标限价 80%的有效投标价不参与计算评标基准价。	
2.2.3	投标报价的偏差率计算公式	$\text{偏差率} = 100\% \times \left  \frac{\text{投标人有效投标报价} - \text{评标基准价}}{\text{评标基准价}} \right $ （偏差率以四舍五入保留 2 位小数点，报价偏差率不足 1%的，按	

条款号		评分因素	评分标准
2.2.4 (1)	资信业绩评分标准 (60分)	类似业绩 (10分)	<p>直线内插法计算投标报价得分)。</p> <p>投标人 (若为联合体投标, 指联合体主办方) 自 2020 年 1 月 1 日至今, 投标人承接过单项合同建筑面积 15 万平方米或以上的房屋建筑工程项目管理或代建或全过程工程咨询 (必须包含工程项目管理) 业绩一项得 5 分, 本项最多得 10 分。</p> <p>(注: 同时提供中标通知书或免招标的相关证明、合同等相关材料为证明文件, 如若项目业绩为联合体承接的, 投标人须为项目管理工作方或代建工作方或全过程工程咨询 (必须包含工程项目管理) 工作方。时间以合同签订时间为准。)</p>
		项目负责人 (6分)	<p>具备工程师或以上职称的得 3 分;</p> <p>具备大学本科或以上学历的得 3 分。</p> <p>本项最多得 6 分。</p> <p>(注: (若为联合体投标, 指联合体任意一方) 要求提供职称证和上述人员投标截止时间前近一个月或以上 (含 2025 年 4 月) 的投标人缴纳社会保险证明材料 (退休返聘人员可提供退休及返聘证明代替社保证明)。不符合上述条件或未提供上述资料的不得分)</p>
		项目管理组织机构 (12分)	<p>1. 满足招标文件第五章委托人要求中项目管理人员最低配置要求 (详见《人员架构配备要求表》内容) 的得 6 分, 不满足要求不得分。</p> <p>2. 在满足上述最低配置要求的基础上, 除项目负责人外, 其他人员中具有相关专业的高级工程师或以上职称的加 1 分, 本小项最多加 2 分。</p> <p>3. 配备人员中获得过省级 (或以上) 工程类科学技术个人奖的每人 (同一人获得不同奖项的不重复计分) 得 2 分, 本小项最多得 4 分。</p> <p>本项最多得 12 分。</p> <p>(注: (若为联合体投标, 指联合体任意一方) 要求提供上述人员注册证 (如有)、职称证 (如有) 和投标截止时间前近一个月或以上 (含 2025 年 4 月) 的投标人缴纳社会保险证明材料 (退休返聘人员可提供退休及返聘证明代替社保证明)。不符合上述条件或未提供上述资料的不得分。)</p>

	<p>企业创新能力 (18分)</p>	<p>1. 投标人（若为联合体投标，指联合体主办方）获得高新技术企业证书的得2分，没有的或证书不在有效期内的不得分。本小项最多得2分。</p> <p>2. 2020年1月1日至今，投标人（若为联合体投标，指联合体主办方）获得工程类发明专利的，每项得3分，本小项最多得6分。</p> <p>3. 2020年1月1日至今，投标人（若为联合体投标，指联合体主办方）获得过省级（或以上）工程类科学技术奖，每个得2分，本小项最多得10分。</p> <p>本项最多得18分。</p> <p>（注：1. 同时提供有效的证书及在高新技术企业认定管理工作网（<a href="http://www.innocom.gov.cn/">http://www.innocom.gov.cn/</a>）查询结果网页截图。2. 工程类发明专利：提供有效的证书及在中国专利公布公告网（<a href="http://epub.cnipa.gov.cn/">http://epub.cnipa.gov.cn/</a>）查询结果网页截图。3. 工程类科学技术奖：国家级证书须为中华人民共和国国务院颁发或国家级行业协会（或学会）颁发的“科学技术进步奖或科技进步奖或科学技术奖”，省级（或以上）证书须为省级（或以上）人民政府颁发或省级（或以上）行业协会（或学会）颁发的“科学技术进步奖或科技进步奖或科学技术奖”。投标人须提供获奖证书原件扫描件，时间以证书的颁发时间为准，只计算投标人自身（不含投标人的子公司或分公司），获奖单位名称须与投标人单位名称一致。）</p> <p>不符合上述条件或未提供上述资料的不得分。</p>
	<p>纳税信用等级 (5分)</p>	<p>投标人（若为联合体投标，指联合体主办方）获得国家税务总局公布的信用等级A级纳税人称号，连续5个年度（须含2023年）或以上得5分，连续4个年度得4分，连续3个年度得3分，连续2个年度得2分，1个年度得1分。</p> <p>本项最多得5分。</p> <p>（注：提供国家税务总局官网（<a href="http://www.chinatax.gov.cn/">http://www.chinatax.gov.cn/</a>）或省级税务局网站纳税信用信息查询结果的网页截图，时间以国家税务总局或其省级（含直辖市）税务局网站纳税信用信息查询结果的网页截图公布的评价年度为准，只计算投标人自身（不计算投标人的分公司和子公司）。不符合上述条件或未提供上述资料的不得分。）</p>
	<p>管理体系认证 (9分)</p>	<p>按投标人（若为联合体投标，指联合体主办方）具有质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证、信息安全</p>

			<p>管理体系认证、企业知识产权管理体系、诚信管理体系认证、社会责任管理体系认证证书认证项数由多到少排名，第1-3名得9分，第4-6名得5分，第7名及之后的得1分，没有获得体系认证的或证书不在有效期内的不得分。认证项数相同的排名并列，占用下一名次。</p> <p>本项最多得9分。</p> <p>（注：提供认证证书及全国认证认可信息公共服务平台（<a href="http://cx.cnca.cn">http://cx.cnca.cn</a>）查询结果网页截图，认证范围须含项目管理或代建管理等相关认证范围方予计算。不符合上述条件或未提供上述资料的不得分。）</p>
2.2.4 (2)	项目代建管理方案评分标准 (30)	项目进度管理方案和措施 (4分)	<p>对项目进度管理有科学认识，对本项目管理过程中的各种问题（如工序、天气、前后工序对接、关键路线和节点、社会周边环境等问题）有切实可行的应对或应急方案，计划的柔性好，按时完工可靠性高；管理方案表述清晰完整、严谨合理得4分；</p> <p>对项目进度管理有科学认识，对本项目管理过程中的各种问题（如工序、天气、前后工序对接、关键路线和节点、社会周边环境等问题）有一定的应对或应急方案，基本能满足本项目工期要求；管理方案表述较清晰完整、合理得3分；</p> <p>对项目进度管理有科学认识，对本项目管理过程中的各种问题（如工序、天气、前后工序对接、关键路线和节点、社会周边环境等问题）没有应对方案，按时完工的可靠性差；管理方案表述不清晰，得2分。</p> <p>没有不得分。</p>
		项目质量管理方案和措施 (4分)	<p>质量管理方案内容全面，质量目标明确，预控和动态控制管理措施明确具体、切实可行，施工工艺和手段先进、科学，质量管理体系和组织措施完善可靠，竣工验收与移交管理措施具体可行得4分；</p> <p>质量管理方案内容较全面，质量目标较明确，预控和动态控制管理措施较具体，各项措施较可行，施工工艺和手段较先进、科学，质量管理体系和组织措施较完善可靠，竣工验收与移交管理措施较具体可行，得3分；</p> <p>质量管理方案内容不够全面，质量目标不明确，预控和动态控制管理措施不够具体，各项措施可行性差，得2分。</p> <p>没有不得分。</p>

	<p>项目安全文明施工管理方案和措施 (4分)</p>	<p>文明施工及安全保证措施明确、具体可行、各项措施落实，项目管理期内相关的管理人员不违反业主监管安全规定，得4分；</p> <p>文明施工及安全保证措施较明确、具体、措施落实一般，项目管理期内相关的管理人员不违反业主监管安全规定，得3分；</p> <p>方案及措施不明确、不具体、不落实，项目管理期内相关的管理人员不违反业主监管安全规定，得2分。</p> <p>没有不得分。</p>
	<p>项目档案管理方案和措施 (4分)</p>	<p>项目档案管理方案符合国家档案管理要求，管理措施完善、可行、合理，操作性强，得4分；</p> <p>项目档案管理方案符合国家档案管理要求，管理措施一般、可行、合理，操作性一般，得3分；</p> <p>项目档案管理方案基本符合国家档案管理要求，管理措施较完善、可行，操作性差，得2分。</p> <p>没有不得分。</p>
	<p>项目管理重点难点分析、合理化建议及应对不定性因素的措施 (4分)</p>	<p>对本项目管理中重点难点分析到位，合理化建议切实可行，应对不定性因素措施可靠，得4分；</p> <p>对本项目管理中重点难点分析较到位，合理化建议有一定的可行性，应对不定性因素措施一般，得3分；</p> <p>对本项目管理中重点难点有基本认识，无合理化建议或建议不可行，应对不定性因素措施不可靠，得2分。</p> <p>没有不得分。</p>
	<p>项目管理的工作程序和工作制度 (4分)</p>	<p>根据本项目管理要求制定相关的工作程序及工作制度，工作程序符合建设程序且合理、可行，工作制度全面、合理，得4分；</p> <p>能基本根据本项目管理的要求制定相关的工作程序及工作制度，工作程序符合建设程序且基本合理，工作制度较全面，得3分；</p> <p>能提出本项目管理过程的工作程序和工作制度，工作程序不完全符合建设程序的要求，工作制度不全面，得2分。</p> <p>没有不得分。</p>
	<p>项目管理过程中与有关部门的协调方案 (4分)</p>	<p>与有关部门工作沟通、协调的方案和措施，有全面具体的措施，措施可行，方法合理，得4分；</p> <p>与政府有关部门工作沟通、协调的方案和措施，有措施，措施一般，得3分；</p> <p>无与政府有关部门工作沟通、协调的方案和措施，或措施不可行，</p>

			得 2 分。 没有不得分。
		项目建设总体计划安排 (2 分)	有项目建设总体计划进度安排，项目工期安排合理，满足本项目建设要求，得 2 分； 有项目建设总体计划进度安排，但工程安排不够合理，只能勉强满足本项目建设要求，得 1 分。 没有不得分。
2.2.4 (3)		投标报价得分 (10 分)	以评标基准价作为计算各有效投标价得分的基础，当有效投标报价等于评标基准价时得 10 分；投标有效报价与评标基准价之差，每上偏 1%扣 0.6 分，下偏 1%扣 0.3 分，最多扣 10 分。

说明：

**1、若投标人为联合体，资信业绩评分，除“项目负责人”和“项目管理组织机构”两评审因素可以同时按主办方和联合体成员方提交的资料进行评审外，其余评审因素均只以联合体主办方提交的资料为评审依据。**

**2、投标人总得分=各评委评分总分（A+B+C）的算术平均值。**

**3、评分如出现小数点，则保留小数点后两位，第三位四舍五入。**