

天河区柯木塿村城中村改造项目-首开区广建及其南北地块复建 安置房及配套设工程勘察及初步设计服务 定标报告

一、项目概况

1、项目名称：天河区柯木塿村城中村改造项目-首开区广建及其南北地块复建安置房及配套设工程勘察及初步设计服务

2、项目建设地点：项目位于天河智慧城核心区北门户地段，广汕一路以南、柯木塿地铁站以东，广州兆联智业 968 创意园以西。

3、建设规模：本项目规划用地面积 49089.24 m²，其中可建设用地 44674.46 m²，规划绿地面积 4414.78 m²。总建筑面积约 19 万平方米（复建物业的地上面积约 4.4 万平方米、地下面积约 1.7 万平方米不在本次招标范围）。地块容积率≤4.0，建筑密度≤40%，绿地率≥30%，建筑限高 70-100 米。项目主要建设内容包括安置房、小区内道路绿地、公共服务配套设施等，最终以经审查的初步设计为准。

4、招标单位：广州市天投城市更新有限公司

5、招标代理：建成工程咨询股份有限公司

6、招标方式：公开招标

7、资金来源：企业自筹资金

8、最高投标限价总价：人民币 12027553.38 元，其中，分项限价（含税）：①工程勘察费投标限价 1029000.00 元；②管线探测费投标限价 130000.00 元；③工程设计费投标限价为 10444573.47 元；④BIM 技术应用费（方案及初步设计阶段）投标限价为 423979.91 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 6 月 17 日 14 时 00 分至 17 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 11 评标室进行。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 6 月 13 日在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）第 1 评标室进行，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：采用“评定分离的评标及定标办法”，通过资格审查及有效性审查的全部投标人进入定标环节。

经评审，评标委员会按照招标文件的规定推荐合格的中标候选人，按统一社会信用代码后 4 位（除校验码外）从大到小进行排位，不排序。名单如下：

统一社会信用代码	合格的中标候选人	投标总报价 (元)	方案编号
9144000045585853X4	广东省重工建筑设计院有限公司	11817553.38	5IC0
(主)91440000786495315R (成)91440114191196674T	(主)广东粤建设计研究院有限公司 (成)化工部广州地质工程勘察院	11895872.13	F4VF
914401014553521338	广州市城建规划设计院有限公司	11611553.38	J963

五、定标情况

定标办法：采用“记名投票+撰写评语”的票决定标法，定标委员会应根据定标因素对合格的中标候选人进行定性评审，撰写评语，采用记名投票的方式推荐中标人。

定标因素为：

方案因素：包括但不限于对设计方案、设计的难点及建议等进行评审，及在满足限额设计以及安全、绿色、节能、环保要求的前提下重点对功能、技术、经济和美观等进行评审。

价格因素：包括但不限于投标报价优惠程度，报价下浮合理性，项目成本控制风险等进行评审

投票规则：定标委员会在评标委员会评审的基础上，根据定标因素及定标辅助资料，对各投标人进行综合比较后，对进入定标阶段的合格中标候选人以逐轮票决定标法投票方式确定中标人。

经评审，各合格中标候选人的得票及评语详见《定标评语》、《投票表格（定标阶段）》、《投票汇总表格（定标阶段）》。票决结果如下：

序号	合格中标候选人	第一轮 得票数	第二轮 得票数	附加投票 (如有)	是否被确认 为中标人
1	广东省重工建筑设计院有限公司	3	0		否
2	(主)广东粤建设计研究院有限公司 (成)化工部广州地质工程勘察院	2	0		否
3	广州市城建规划设计院有限公司	5	5		是

六、定标结果

定标委员会根据招标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）
广州市城建规划设计院有限公司	11611553.38

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 6 月 17 日

投票汇总表格（定标阶段）

项目名称：天河区柯木塱村城中村改造项目-首开区广建及其南北地块复建安置房及配套工程施工工程勘察及初步设计服务 日期：2025 年 6 月 17 日

投标人名称	第一轮得票	第二轮得票	每轮得票相同的排序				排列名次
			1	2	3	4	
5IC0	3	0					2
F4VF	2	0					3
J963	5	5					1

定标委员会全体成员签字

投票表格（定标阶段）

项目名称：天河区柯木塱村城中村改造项目-首开区广建及其南北地块复建安置房及配套设施工程勘察及初步设计服务

第 1 轮	51C0	J963
第 2 轮	J963	

正式投票规则：以上表格用于正式投票，从上到下每轮投票限使用一行空格，每个空格限填一个方案编号，同一行的空格内的方案编号不得重复。每轮投票允许选择的总数即下一轮候选总数，以得票多的方案当选为下一轮投票的候选方案。不能进入下一轮的方案，根据本轮得票数量确定名次。遇票数相等不能确定入选下一轮的投标方案时，应进行附加投票，以确定名次。每轮正式投票允许选择投标方案总数如下：

	每轮正式投票允许选择总数	
投标人数	3	4 名及以上
第 1 轮	2	3
第 2 轮	1	2
第 3 轮		1

- (1)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。
- (2)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。

定标委员会成员签名：

日期：2025 年 6 月 17 日

投票表格（定标阶段）

项目名称：天河区柯木塱村城中村改造项目-首开区广建及其南北地块复建安置房及配套设施工程勘察及初步设计服务

第 1 轮	J963	5100
第 2 轮	J963	

正式投票规则：以上表格用于正式投票，从上到下每轮投票限使用一行空格，每个空格限填一个方案编号，同一行的空格内的方案编号不得重复。每轮投票允许选择的总数即下一轮候选总数，以得票多的方案当选为下一轮投票的候选方案。不能进入下一轮的方案，根据本轮得票数量确定名次。遇票数相等不能确定入选下一轮的投标方案时，应进行附加投票，以确定名次。每轮正式投票允许选择投标方案总数如下：

	每轮正式投票允许选择总数	
投标人数	3	4 名及以上
第 1 轮	2	3
第 2 轮	1	2
第 3 轮		1

- (1)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。
- (2)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。

定标委员会成员签名：

日期：2025 年 6 月 17 日

投票表格（定标阶段）

项目名称：天河区柯木塱村城中村改造项目-首开区广建及其南北地块复建安置房及配套设施工程勘察及初步设计服务

第 1 轮	51C0	J963
第 2 轮	J963	

正式投票规则：以上表格用于正式投票，从上到下每轮投票限使用一行空格，每个空格限填一个方案编号，同一行的空格内的方案编号不得重复。每轮投票允许选择的总数即下一轮候选总数，以得票多的方案当选为下一轮投票的候选方案。不能进入下一轮的方案，根据本轮得票数量确定名次。遇票数相等不能确定入选下一轮的投标方案时，应进行附加投票，以确定名次。每轮正式投票允许选择投标方案总数如下：

	每轮正式投票允许选择总数	
投标人数	3	4 名及以上
第 1 轮	2	3
第 2 轮	1	2
第 3 轮		1

- (1)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。
- (2)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。

定标委员会成员签名：

日期：2025 年 6 月 17 日

投票表格（定标阶段）

项目名称：天河区柯木塱村城中村改造项目-首开区广建及其南北地块复建安置房及配套设施工程勘察及初步设计服务

第 1 轮	J963	F4VF
第 2 轮	J963	

正式投票规则：以上表格用于正式投票，从上到下每轮投票限使用一行空格，每个空格限填一个方案编号，同一行的空格内的方案编号不得重复。每轮投票允许选择的总数即下一轮候选总数，以得票多的方案当选为下一轮投票的候选方案。不能进入下一轮的方案，根据本轮得票数量确定名次。遇票数相等不能确定入选下一轮的投标方案时，应进行附加投票，以确定名次。每轮正式投票允许选择投标方案总数如下：

	每轮正式投票允许选择总数	
投标人数	3	4 名及以上
第 1 轮	2	3
第 2 轮	1	2
第 3 轮		1

- (1)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。
- (2)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。

定标委员会成员签名:

日期：2025 年 6 月 17 日

投票表格（定标阶段）

项目名称：天河区柯木塱村城中村改造项目-首开区广建及其南北地块复建安置房及配套设施工程勘察及初步设计服务

第 1 轮	J963	F4UF
第 2 轮	J963	

正式投票规则：以上表格用于正式投票，从上到下每轮投票限使用一行空格，每个空格限填一个方案编号，同一行的空格内的方案编号不得重复。每轮投票允许选择的总数即下一轮候选总数，以得票多的方案当选为下一轮投票的候选方案。不能进入下一轮的方案，根据本轮得票数量确定名次。遇票数相等不能确定入选下一轮的投标方案时，应进行附加投票，以确定名次。每轮正式投票允许选择投标方案总数如下：

	每轮正式投票允许选择总数	
投标人数	3	4 名及以上
第 1 轮	2	3
第 2 轮	1	2
第 3 轮		1

- (1) 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。
- (2) 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。

定标委员会成员签名：

日期：2025 年 6 月 17 日

定标评语

项目名称：天河区柯木塱村城中村改造项目-首开区广建及其南北地块复建安置房及配套设施工程勘察及初步设计服务

项目方案编号	合格中标候选人名称	评语（针对价格因素、方案因素撰写评语）	
5IC0	广东省重工建筑设计院有限公司	价格因素	报价下浮合理，项目成本控制风险可控，报价优惠程度较小。
		方案因素	设计方案总体效果一般，基本符合适用、经济、绿色原则、较符合规划设计条件、视野开阔，建筑形式清晰、简洁，建筑形式比较清晰，交通流线清晰，配套设施大体上满足要求。
F4VF	(主)广东粤建设计研究院有限公司 (成)化工部广州地质工程勘察院	价格因素	报价下浮合理，项目成本控制风险可控，报价优惠程度较小。
		方案因素	设计方案总体效果一般，基本符合适用、经济、绿色原则、较符合规划设计条件、视野开阔，建筑形式清晰、简洁，建筑形式清晰，空间布局比较合理，交通流线清晰，配套设施基本满足要求。
J963	广州市城建规划设计院有限公司	价格因素	报价下浮合理，项目成本控制风险可控，报价优惠程度较大。
		方案因素	设计方案总体较好，符合适用、经济、绿色原则、符合规划设计条件、视野开阔，建筑形式清晰、简洁，建筑形式清晰，空间布局合理，交通流线清晰，配套设施满足要求。

定标委员会成员签名：

日期：2025 年 6 月 17 日

定标评语

项目名称：天河区柯木塱村城中村改造项目-首开区广建及其南北地块复建安置房及配套设施工程勘察及初步设计服务

项目方案编号	合格中标候选人名称	评语（针对价格因素、方案因素撰写评语）	
5IC0	广东省重工建筑设计院有限公司	价格因素	合理
		方案因素	设计概念、规划、建筑外观较美观，使用功能、交通、无障碍、配套设施等设计合理，环保功能满足设计、使用需求。
F4VF	(主)广东粤建设计研究院有限公司 (成)化工部广州地质工程勘察院	价格因素	合理
		方案因素	设计概念、规划、建筑外观较美观，使用功能、交通、无障碍、配套设施、节能等设计合理，满足设计、使用需求。
J963	广州市城建规划设计院有限公司	价格因素	合理
		方案因素	设计概念、规划、建筑外观美观，使用功能、交通、配套设施、绿色节能技术、无障碍设计等较详细，设计合理具有实用性。

定标委员会成员签名：

日期：2025 年 6 月 17 日

定标评语

项目名称：天河区柯木塱村城中村改造项目-首开区广建及其南北地块复建安置房及配套设施工程勘察及初步设计服务

项目方案编号	合格中标候选人名称	评语（针对价格因素、方案因素撰写评语）	
5IC0	广东省重工建筑设计院有限公司	价格因素	投标报价在合理范围内。
		方案因素	整体方案一般，总平面布局一般，拼接户型偏多，均好性不好，小区园林割裂，建筑立面效果一般。
F4VF	(主)广东粤建设计研究院有限公司 (成)化工部广州地质工程勘察院	价格因素	投标报价在合理范围内。
		方案因素	整体方案一般，总平面布局基本合理，流线设置一般，拼接户型较多，均好性不够好，建筑立面与周边环境较协调。
J963	广州市城建规划设计院有限公司	价格因素	投标报价在合理范围内，价格相对更优。
		方案因素	整体方案较优，总平面布局合理，交通流线 with 出入口设置合理，有充分考虑住宅与北侧商业办公的关系，住宅均好性好，小区景观园林面积最大化。

定标委员会成员签名:

日期：2025 年 6 月 17 日

定标评语

项目名称：天河区柯木塱村城中村改造项目-首开区广建及其南北地块复建安置房及配套设施工程勘察及初步设计服务

项目方案编号	合格中标候选人名称	评语（针对价格因素、方案因素撰写评语）	
5IC0	广东省重工建筑设计院有限公司	价格因素	投标报价在合理范围内。
		方案因素	设计方案基本满足规范及各管理部门要求，基本遵循了“以人为本、环保生态”的原则，在安全、绿色、节能、环保要求的前提下，重点对功能美观及经济技术进行了简单分析，对项目难点有一定的认识及相应的保证措施。
F4VF	(主)广东粤建设计研究院有限公司 (成)化工部广州地质工程勘察院	价格因素	投标报价在合理范围内。
		方案因素	设计方案满足规范及各管理部门要求，遵循“以人为本、环保生态”的原则，在安全、绿色、节能、环保要求的前提下，重点对功能美观及经济技术进行了分析，对项目难点有较深刻的认识及基本完善的保证措施。
J963	广州市城建规划设计院有限公司	价格因素	投标报价在合理范围内。
		方案因素	设计方案完全满足规范及各管理部门要求，遵循“以人为本、环保生态”的原则，在安全、绿色、节能、环保要求的前提下，重点对功能美观及经济技术进行了充分分析考虑，对项目难点有深刻的认识及完善的保证措施。

定标委员会成员签名：

日期：2025 年 6 月 17 日

定标评语

项目名称：天河区柯木塱村城中村改造项目-首开区广建及其南北地块复建安置房及配套设施工程勘察及初步设计服务

项目方案编号	合格中标候选人名称	评语（针对价格因素、方案因素撰写评语）	
5IC0	广东省重工建筑设计院有限公司	价格因素	投标人报价下浮合理，成本风险可控。
		方案因素	投标人设计方案良好，能考虑项目设计难点并能给出科学建议，满足限额设计各类要求，在功能、技术、经济和美观方面表现良好。
F4VF	(主)广东粤建设计研究院有限公司 (成)化工部广州地质工程勘察院	价格因素	投标人报价下浮合理，成本风险可控。
		方案因素	投标人设计方案一般，能考虑项目设计难点并能给出建议，在功能、技术、经济和美观方面表现一般。
J963	广州市城建规划设计院有限公司	价格因素	投标人报价下浮合理，成本风险可控。
		方案因素	投标人设计方案优，充分考虑项目设计难点并能给出科学合理经济的建议，满足限额设计各类要求，在功能、技术、经济和美观方面表现优秀。

定标委员会成员签名：

日期：2025 年 6 月 17 日