

广州市白云区螺涌村、松南村、松北村城中村改造项目 AB3802042 安置地块项目勘察设计施工总承包(EPC)定标报告

一、招标项目概况

1. 项目名称：广州市白云区螺涌村、松南村、松北村城中村改造项目 AB3802042 安置地块项目勘察设计施工总承包(EPC)

2. 工程建设规模：广州市白云区螺涌村、松南村、松北村城中村改造项目 AB3802042 安置地块项目建设总用地面积 25,755 m²(其中:住宅用地面积 19,689 m²(层数大于 30 层)、道路用地面积 3,483 m²、绿化用地面积 2,583 m²)，总建筑面积暂定 137286 m²，地块容积率 4.8，计容面积 94,507 m²，建筑控制高度 130m。项目同步建设用地红线内道路，建设内容包括道路工程给排水工程、交通工程、绿化工程、照明工程、电力管沟、通信管沟、燃气工程、防护绿地景观提升等。项目建设 1 条道路，道路全长共约 222m，红线宽度为 15m，双向 2 车道。注:最终的建设规模以政府审批或最终控规审批方案为准。

3. 招标单位：广州湾区新岸城市开发投资有限公司

4. 招标代理机构：广州珠江监理咨询集团有限公司

5. 最高投标限价总价：本项目最高投标总限价为人民币 815,666,117.07 元，其中：勘察费最高投标限价为 8,226,843.81 元；施工图设计费最高投标限价为 7,642,558.17 元；BIM 咨询费最高限价为人民币 1,921,997.00 元；建筑安装工程费最高投标限价为 797,874,718.09 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 10 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 6 评标室（2F）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：

司；定标委员会推选 为定标委员会组长。

本项目整个定标工作在广州公共资源交易中心见证下进行。

四、评标情况

评标会在 2025 年 6 月 12 日在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）第 12 评标室（天润路 333 号）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：本项目评标阶段采用通过制，对通过资格审查及有效性审查的全部投标人进入定标环节。

评标委员会按照招标文件规定推荐合格的中标候选人，名单如下：

合格中标候选人名称	投标报价（元）
(主)广西建工第一建筑工程集团有限公司;(成)建材广州工程勘测院有限公司	806889495.25
(主)广州珠江建设发展有限公司;(成)广东有色工程勘察设计院;(成)广州华森建筑与工程设计顾问有限公司	808723714.13
(主)中国建筑第四工程局有限公司;(成)中国建筑西南设计研究院有限公司;(成)广东省工程勘察院	811596956.01
(主)广州协安建设工程有限公司;(成)广东睿博建筑设计研究有限公司	813033138.43
(主)广州城投房屋建筑工程有限公司;(成)广州珠江外资建筑设计院有限公司;(成)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	807618102.64

五、定标情况

定标办法：本项目定标办法采用“记名投票+撰写评语”的直接票决定标法。定标委员会成员根据评标过程资料，对比合格的中标候选人的投标文件等情况，综合考虑各中标候选人的情况，且结合定标因素进行定性评审，撰写评语，采用记名投票的方式推荐中标人。

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	(主)广西建工第一建筑工程集团有限公司;(成)建材广州工程勘测院有限公司	0	/	否
2	(主)广州珠江建设发展有限公司;(成)广东有色工程勘察设计院;(成)广州华森建筑与工程设计顾问有限公司	0	/	否
3	(主)中国建筑第四工程局有限公司;(成)中国建筑西南设计研究院有限公司;(成)广东省工程勘察院	0	/	否
4	(主)广州协安建设工程有限公司;(成)广东睿博建筑设计研究有限公司	0	/	否
5	(主)广州城投房屋建筑工程有限公司;(成)广州珠江外资建筑设计院有限公司;(成)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	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）
(主)广州城投房屋建筑工程有限公司;(成)广州珠江外资建筑设计院有限公司;(成)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	807618102.64

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

定标阶段各投标人评语

项目名称：广州市白云区螺涌村、松南村、松北村城中村改造项目AB3802042安置地块项目勘察设计施工总承包(EPC)

序号	合格中标候选人名称	评语（针对价格因素、方案因素、资信因素、团队因素撰写评语）
1	(主)广西建工第一建筑工程集团有限公司; (成)建材广州工程勘测院有限公司	价格因素：投标报价最低。 方案因素：施工方案较详实、工期计划较合理，安全控制、质量控制、安全控制措施较全，重点难点应对措施一般，方案针对性较弱。 资信因素：行业口碑好，资信情况良好，同类业绩经验丰富，无不良信用情况。 团队因素：团队架构齐全完善，人员专业技术水平及数量基本满足项目要求。
2	(主)广州珠江建设发展有限公司; (成)广东有色工程勘察设计院; (成)广州华森建筑与工程设计顾问有限公司	价格因素：投标报价中档。 方案因素：施工方案内容详实、工期计划合理，安全控制、质量控制、安全控制措施较全，重点难点应对措施较好，方案针对性较强。 资信因素：行业口碑好，资信情况良好，管理体系健全，同类业绩经验丰富，研发能力优良。 团队因素：团队架构齐全完善，人员专业技术水平及数量基本满足项目要求。
3	(主)中国建筑第四工程局有限公司; (成)中国建筑西南设计研究院有限公司; (成)广东省工程勘察院	价格因素：投标报价次高。 方案因素：施工方案内容全面但颗粒度较低、工期计划合理，安全控制、质量控制、安全控制措施较齐全，重点难点应对措施较好，方案针对性较强。 资信因素：行业口碑好，资信情况良好，同类业绩经验丰富，第三方评价信用良好。 团队因素：团队架构齐全完善，人员专业技术水平及数量基本满足项目要求。
4	(主)广州协安建设工程有限公司; (成)广东睿博建筑设计研究院有限公司	价格因素：投标报价最高。 方案因素：施工方案内容较详实际，工期计划合理，安全控制、质量控制、安全控制措施较齐全，重点难点应对措施较好，方案针对性较强。 资信因素：行业口碑好，资信情况良好，同类业绩经验丰富却屡获殊荣。 团队因素：团队架构齐全完善，人员专业技术水平及数量基本满足项目要求。
5	(主)广州城投房屋建筑工程有限公司; (成)广州珠江外资建筑设计院有限公司; (成)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	价格因素：投标报价中档。 方案因素：施工方案内容全面详实颗粒度高、工期计划合理，安全控制、质量控制、安全控制措施详细齐全，重点难点应对措施合理齐全，施工方案切合工程实际、针对性强，材料、机械、人员投入合理充分。 资信因素：行业口碑，资信情况良好，同类业绩经验丰富，研发能力优良。 团队因素：团队架构齐全完善充足，人员专业技术水平高，投标投入人员专业齐备且数量最多（21人）。

定标委员会成员签名：

日期：2025年6月17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。

定标阶段各投标人评语

项目名称：广州市白云区螺涌村、松南村、松北村城中村改造项目AB3802042安置地块项目勘察设计施工总承包(EPC)

序号	合格中标候选人名称	评语（针对价格因素、方案因素、资信因素、团队因素撰写评语）
1	(主)广西建工第一建筑工程集团有限公司； (成)建材广州工程勘察院有限公司	经济标最低。资质较为优质，服务团队架构能够满足合同要求，投标文件含有设计、施工配合措施，体现EPC投标要求。但投标文件内容缺少对本项目的针对性，工程管控措施落地性一般，高质量发展措施除BIM外其余部分过于简单。各种施工、安全、质量控制措施缺少相应配图描述及相应量化要求。资信情况好，管理体系健全。团队架构齐全完善，人员专业技术水平较高。业绩证明文件齐全。
2	(主)广州珠江建设发展有限公司； (成)广东有色工程勘察设计院； (成)广州华森建筑与工程设计顾问有限公司	经济标中档。资质优良，服务团队可以满足项目要求。投标文件措施针对本项目要求较弱，缺少必要的图文结合说明。文件中包含设计、勘察、施工融合协调措施；在安全措施描述方面，存在前后重复内容。针对本项目工程计划较为简单。作为EPC投标文件，在设计、勘察方面内容不足。资信情况好，管理体系健全。团队架构齐全完善，人员专业技术水平较高。业绩证明文件齐全。业绩证明文件略显不足。
3	(主)中国建筑第四工程局有限公司； (成)中国建筑西南设计研究院有限公司； (成)广东省工程勘察院	经济标报价次高。资质优质，行业口碑好、资信较好，综合实力强。投标文件表述清晰，条理性强，图文结合，所提到的工程计划基本做到量化描述，针对本工程计划详细，但总体投标文件简单，部分内容未开展深入说明，作为EPC投标，在勘察、设计内容及其与施工结合方面有明显不足，人员信息过于简单，提交本项目拟投入人员数量较少，缺少工程业绩证明材料。
4	(主)广州协安建设工程有限公司； (成)广东睿博建筑设计研究院有限公司	经济标报价最高。资质优良，行业业绩优良，服务团队可满足项目要求。施工方案较详尽、工期计划合理落地性一般，安全控制、质量控制、安全控制措施均有涉及，重点难点应对措施相对齐全，但针对性不强；进度控制措施仅有简单阐述，缺乏严谨度。工程业绩证明材料占用篇幅较多。
5	(主)广州城投房屋建筑工程有限公司； (成)广州珠江外资建筑设计院有限公司； (成)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	经济标中档。资质优秀，行业业绩优秀，服务团队可满足本项目要求。投标文件内容最丰富，对项目现场开展各种情况，各道工序、工人管控、机械设备、安全和质量控制等均进行了全方面的介绍；文本内容丰富。期计划合理落地性强，安全控制、质量控制、安全控制措施详细齐全，重点难点应对措施合理齐全，施工方案切合工程实际、针对性强；根据项目方案对施工平面进行了初步排布及分析，具有合理性。施工进度计划详细，符合本项目开展计划。人员团队架构完善，人员技术水平高。业绩证明文件略显不足。

定标委员会成员签名：

日期：2025年6月17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。

定标阶段各投标人评语

项目名称：广州市白云区螺涌村、松南村、松北村城中村改造项目AB3802042安置地块项目勘察设计施工总承包(EPC)

序号	合格中标候选人名称	评语（针对价格因素、方案因素、资信因素、团队因素撰写评语）
1	(主)广西建工第一建筑工程集团有限公司; (成)建材广州工程勘测院有限公司	1、投标报价合理，处于市场价格正常水平； 2、施工方案较详尽、工期计划合理落地性一般，安全控制、质量控制、安全控制措施详细齐全，重点难点应对措施合理齐全，但施工方案不切合工程实际、针对性不强； 3、行业口碑还行、资信较好，管理体系认证齐全； 4、团队架构齐全，人员专业技术水平一般。
2	(主)广州珠江建设发展有限公司; (成)广东有色工程勘察设计院; (成)广州华森建筑与工程设计顾问有限公司	1、投标报价合理，处于市场价格正常水平； 2、施工方案较详尽、工期计划合理落地性一般，安全控制、质量控制、安全控制措施较为齐全，重点难点应对措施一般，符合工程实际、但是针对性略差； 3、行业口碑好、资信好，管理体系认证齐全； 4、团队架构基本符合要求，人员专业技术水平一般。
3	(主)中国建筑第四工程局有限公司; (成)中国建筑西南设计研究院有限公司; (成)广东省工程勘察院	1、投标报价合理，处于市场价格正常水平； 2、施工方案较详尽、工期计划合理落地性一般，安全控制、质量控制、安全控制措施齐全，重点难点应对措施一般，但施工方案不切合工程实际、针对性不强； 3、行业口碑不错、资信较好，管理体系认证齐全； 4、团队架构基本符合要求，人员专业技术水平一般。
4	(主)广州协安建设工程有限公司; (成)广东睿博建筑设计研究有限公司	1、投标报价合理，处于市场价格正常水平； 2、施工方案较详尽、工期计划合理落地性一般，安全控制、质量控制、安全控制措施详细齐全，重点难点应对措施合理齐全，但有些内容前后矛盾、漏洞较多，如机械投入；钢筋加工场布置不符合安全要求； 3、行业口碑较好、资信较好，管理体系认证齐全； 4、团队架构齐全，人员专业技术水平一般。
5	(主)广州城投房屋建筑工程有限公司; (成)广州珠江外资建筑设计院有限公司; (成)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	1、投标报价合理，处于市场价格正常水平； 2、施工方案比较详实、工期计划合理落地性强，安全控制、质量控制、安全控制措施详细齐全，重点难点应对措施合理齐全，施工方案切合工程实际、针对性强，材料、机械、人员投入合理充分； 3、行业口碑好、资信好，管理体系认证齐全； 4、团队架构齐全完善，人员专业技术水平较高。

定标委员会成员签名：

日期：2025年6月17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。

定标阶段各投标人评语

项目名称：广州市白云区螺涌村、松南村、松北村城中村改造项目AB3802042安置地块项目勘察设计施工总承包(EPC)

序号	合格中标候选人名称	评 语（针对价格因素、方案因素、资信因素、团队因素撰写评语）
1	(主)广西建工第一建筑工程集团有限公司； (成)建材广州工程勘察院有限公司	1、投标人价格合理，报价处于市场正常水平； 2、投标人工程实施方案较详尽，重点、难点分析及保障措施，安全控制措施，质量控制措施，进度控制措施均有阐述；材料、机械、人员投入较合理，但整体方案针对性不强； 3、资信情况良好，管理体系认证健全； 4、团队架构符合要求，人员专业技术水平较高。
2	(主)广州珠江建设发展有限公司； (成)广东有色工程勘察设计院； (成)广州华森建筑与工程设计顾问有限公司	1、投标人价格合理，报价处于市场正常水平； 2、投标人工程实施方案较详尽，重点、难点分析及保障措施，安全控制措施，质量控制措施，进度控制措施均有阐述；材料、机械、人员投入较合理充分，但整体方案针对性不强； 3、资信情况良好，管理体系认证健全； 4、团队架构符合要求，人员专业技术符合要求。
3	(主)中国建筑第四工程局有限公司； (成)中国建筑西南设计研究院有限公司； (成)广东省工程勘察院	1、投标人价格较高，报价处于市场正常水平； 2、投标人工程实施方案较详尽，重点、难点分析及保障措施，安全控制措施，质量控制措施，进度控制措施均有阐述，材料、机械、人员投入合理充分； 3、资信情况良好，管理体系认证健全； 4、团队架构符合要求，人员专业技术水平较高。
4	(主)广州协安建设工程有限公司； (成)广东睿博建筑设计研究有限公司	1、投标人价格较高，报价处于市场正常水平； 2、投标人工程实施方案较详尽，重点、难点分析及保障措施，安全控制措施，质量控制措施，进度控制措施均有阐述；材料、机械、人员投入较合理，但整体方案针对性不强； 3、资信情况良好，管理体系认证健全； 4、团队架构齐全，人员专业技术水平较高。
5	(主)广州城投房屋建筑工程有限公司； (成)广州珠江外资建筑设计院有限公司； (成)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	1、投标人价格合理，报价处于市场正常水平； 2、投标人工程实施方案详尽，论述严谨，重点、难点分析及保障措施，安全控制措施，质量控制措施，进度控制措施均有详细阐述，材料、机械、人员投入合理充分，严谨详实； 3、资信情况良好，管理体系认证健全； 4、团队架构齐全完善充足，人员专业技术水平较高。

定标委员会成员签名：

日期：2025年6月17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。

定标阶段各投标人评语

项目名称：广州市白云区螺涌村、松南村、松北村城中村改造项目AB3802042安置地块项目勘察设计施工总承包(EPC)

序号	合格中标候选人名称	评语（针对价格因素、方案因素、资信因素、团队因素撰写评语）
1	(主)广西建工第一建筑工程集团有限公司; (成)建材广州工程勘测院有限公司	1、投标人价格合理; 2、投标人施工方案工期计划合理落地性一般,安全控制、质量控制、进度控制措施有描述,重点难点应对措施有体现,但施工方案不切合工程实际、针对性不强; 3、资信情况一般,管理体系健全,与项目实际要求有一定差距; 4、管理团队人员一般。
2	(主)广州珠江建设发展有限公司; (成)广东有色工程勘察设计院; (成)广州华森建筑与工程设计顾问有限公司	1、投标人价格中档; 2、投标人工程实施方案较好,重点、难点分析及保障措施,安全控制措施,质量控制措施,进度控制措施均有阐述;但不够严谨; 3、资信情况良好,管理体系健全,联合体实力一般; 4、团队较良好。
3	(主)中国建筑第四工程局有限公司; (成)中国建筑西南设计研究院有限公司; (成)广东省工程勘察院	1、投标人价格较高; 2、投标人工程实施方案重点、难点有分析,安全控制措施,质量控制措施,进度控制措施均有阐述;但未能充分理解项目配备度,缺乏严谨度; 3、资信情况良好,管理体系健全,联合体实力一般; 4、团队管理人员有所欠缺。
4	(主)广州协安建设工程有限公司; (成)广东睿博建筑设计研究有限公司	1、投标人价格最高; 2、投标人工程实施方案一般,重点、难点分析及保障措施,安全控制措施,质量控制措施,进度控制措施均有阐述;但不够严谨; 3、资信情况一般,管理体系有体现,与项目实际有差距; 4、团队管理架构一般。
5	(主)广州城投房屋建筑工程有限公司; (成)广州珠江外资建筑设计院有限公司; (成)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	1、投标人价格合理; 2、投标人工程实施方案好,论述严谨,重点、难点分析及保障措施,安全控制措施,质量控制措施,进度控制措施均有详细阐述,施工方案切合工程实际、针对性强,材料、机械、人员投入合理充分; 3、资信情况好,管理体系健全,联合体综合实力较强,与项目切合度较好; 4、团队架构齐全完善充足,人员专业技术水平较高。

定标委员会成员签名:

日期: 2025年6月17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。

直接票决定标选票表（定标阶段）

项目名称：广州市白云区螺涌村、松南村、松北村城中村改造项目AB3802042安置地块项目勘察设计施工总承包(EPC)

投标人名称	备注
<p>(主)广州城投房屋建筑工程有限公司; (成)广州珠江外资建筑设计院有限公司; (成)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司</p>	

定标委员会成员签名：

日期：2025年6月17日

注：由定标委员会成员进行投票，各定标委员会成员只能支持一家投标人。

直接票决定标选票表（定标阶段）

项目名称：广州市白云区螺涌村、松南村、松北村城中村改造项目AB3802042安置地块项目勘察设计施工总承包(EPC)

投标人名称	备注
(主)广州城投房屋建筑工程有限公司; (成)广州珠江外资建筑设计院有限公司; (成)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	

定标委员会成员签名：

日期：2025年6月17日

注：由定标委员会成员进行投票，各定标委员会成员只能支持一家投标人。

直接票决定标选票表（定标阶段）

项目名称：广州市白云区螺涌村、松南村、松北村城中村改造项目AB3802042安置地块项目勘察设计施工总承包(EPC)

投标人名称	备注
(主)广州城投房屋建筑工程有限公司; (成)广州珠江外资建筑设计院有限公司; (成)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	

定标委员会成员签名：

日期：2025年6月17日

注：由定标委员会成员进行投票，各定标委员会成员只能支持一家投标人。

直接票决定标选票表（定标阶段）

项目名称：广州市白云区螺涌村、松南村、松北村城中村改造项目AB3802042安置地块项目勘察设计施工总承包(EPC)

投标人名称	备注
(主)广州城投房屋建筑工程有限公司; (成)广州珠江外资建筑设计院有限公司; (成)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	

定标委员会成员签名：

日期：2025年6月17日

注：由定标委员会成员进行投票，各定标委员会成员只能支持一家投标人。

直接票决定标选票表（定标阶段）

项目名称：广州市白云区螺涌村、松南村、松北村城中村改造项目AB3802042安置地块项目勘察设计施工总承包(EPC)

投标人名称	备注
<p>(主)广州城投房屋建筑工程有限公司; (成)广州珠江外资建筑设计院有限公司; (成)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司</p>	

定标委员会成员签名：

日期：2025年6月17日

注：由定标委员会成员进行投票，各定标委员会成员只能支持一家投标人。

直接票决定标选票汇总表（定标阶段）

项目名称：广州市白云区螺涌村、松南村、松北村城中村改造项目AB3802042安置地块项目勘察设计施工总承包(EPC)

序号	投标人名称	得票数
1	(主)广西建工第一建筑工程集团有限公司; (成)建材广州工程勘测院有限公司	0
2	(主)广州珠江建设发展有限公司; (成)广东有色工程勘察设计院; (成)广州华森建筑与工程设计顾问有限公司	0
3	(主)中国建筑第四工程局有限公司; (成)中国建筑西南设计研究院有限公司; (成)广东省工程勘察院	0
4	(主)广州协安建设工程有限公司; (成)广东睿博建筑设计研究有限公司	0
5	(主)广州城投房屋建筑工程有限公司; (成)广州珠江外资建筑设计院有限公司; (成)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	5

定标委员会全体成员签名：

日期：2025年6月17日