

广州诺德云城 2 标段 40#地块 19#、20#号楼户内精装工程 (项目编号: JG2025-2622) 定标报告

会议时间: 2025 年 7 月 22 日星期二

会议地点: 广州公共资源交易中心第 13 评标室

建设单位: 中铁置业(广州)有限公司

招标代理: 广州高新工程顾问有限公司

一、招标基本情况

该项目主要包括: 中铁诺德阅泷二期 40#地块规划用地面积为 31340 m², 总建筑面积为 118862 m²。地上最高 32 层, 地上建筑面积为 90237.2 m², 分别由含 18-23#楼 6 栋高层住宅及商业、配套等组成; 地下 1 层, 地下建筑面积为 28624.5 m²。19、20#楼住宅总建筑面积为 27123.4 m², 住宅共 244 套(其中 4 套复式及 4 套样板间不在本次精装修招标范围内), 19#楼高 32 层, 建筑面积为 13561.7 m²; 20#楼高 32 层, 建筑面积为 13561.7 m²。具体内容以工程量清单、工程规范及验收标准及施工图纸为准。

该工程于 2025 年 06 月 12 日至 2025 年 07 月 14 日在广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)官网(网址: <http://www.gzggzy.cn>)、广东省招标投标监管网(网址: <https://zbtb.gd.gov.cn/>) 和中国招标投标公共服务平台(网址: <http://www.cebpubservice.com/>) 发布招标公告, 并于在广州公共资源交易中心网站接受投标登记。在 2025 年 07 月 14 日 10:00 前共有 3 家投标单位进行了投标登记。

本工程于 2025 年 07 月 14 日 10:00 至 11:00 在广州公共资源交易中心第 10 开标室进行开标, 在 2025 年 07 月 14 日 10:00 投标截止前共有 3 家投标单位通过广州公共资源交易中心网站提交了电子投标文件。详见《开标记录表》。

本工程于 2025 年 07 月 15 日 10:00 至 14:00 在广州公共资源交易中心第 12 评标室进行评标。

整个开标、评标过程在广州公共资源交易中心工作人员见证下进行。

评标委员会根据招标文件的评标原则, 推荐全部通过资格审查、技术标有效性审查、经济标有效性审查的投标单位为中标候选人, 名单如下:

统一社会信用 代码 后 4 位	投标单位(不排序)	是否合格的 中标候选人 (是/否)	否决原因
-----------------------	-----------	-------------------------	------

0567	广州艺源建设工程有限公司	是	/
6330	深圳市顺洲建设集团有限公司	是	/
7588	深圳广侨建设股份有限公司	是	/

二、定标委员会组建情况：

定标委员会由招标人依法组建。本项目定标委员会由 5 名专家组成：

序号	姓名	工作单位	备注
1		中铁置业（广州）有限公司	组员
2		中铁置业（广州）有限公司	组员
3		中铁置业（广州）有限公司	组长
4		中铁置业（广州）有限公司	组员
5		中铁置业（广州）有限公司	组员

三、定标情况

经评审，各合格的中标候选人的得票及评语，详见《定标因素表（定标阶段用表）》及《票决汇总表》。

四、定标结果

经评审，定标委员会推荐 深圳广侨建设股份有限公司 为中标人，中标价为 13159999.93 元。

五、澄清事项纪要：无。

六、定标过程中澄清、说明、补正事项纪要：无。

七、定标监督情况：无。

定标委员会全体成员（签字）：

2025 年 7 月 22 日

票决汇总表

项目名称：广州诺德云城 2 标段 40#地块 19#、20#号楼户内精装工程

序号	投标人名称	第 1 轮得票	排列名次	是否确定中标人
1	广州艺源建设工程有限公司	0	3	否
2	深圳市顺洲建设集团有限公司	1	2	否
3	深圳广侨建设股份有限公司	4	1	是

注：定标委员会须根据每轮的投票结果，得票数最多的合格中标候选人为中标人。

定标委员会全体成员签字：

日期：2025 年 7 月 22 日

定标选票

项目名称：广州诺德云城 2 标段 40#地块 19#、20#号楼户内精装工程

项目轮次	支持的投标人名称	支持理由（针对管理团队因素、施工组织设计因素、价格因素撰写评语）	
第 1 轮	深圳市顺洲建设集团有限公司	管理团队因素	满足要求
		施工组织设计因素	施工组织设计考虑较完善，考虑了季节性施工，同时工期管理措施上较完善，提供了详细的横道图
		价格因素	价格为次高

注：（1）以上表格用于正式投票，投票时须注明支持的投标人及支持理由。

（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。

定标专家签名：

日期：2025 年 7 月 22 日

定标选票

项目名称：广州诺德云城 2 标段 40#地块 19#、20#号楼户内精装工程

项目轮次	支持的投标人名称	支持理由（针对管理团队因素、施工组织设计因素、价格因素撰写评语）	
第 1 轮	深圳广侨建设股份有限公司	管理团队因素	管理团队拥有类似业绩
		施工组织设计因素	施工组织设计内容详尽，针对本工程针对性强，重难点清晰
		价格因素	总体价格优势较为明显

注：（1）以上表格用于正式投票，投票时须注明支持的投标人及支持理由。

（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。

定标专家签名：

日期：2025 年 7 月 22 日

定标选票

项目名称：广州诺德云城 2 标段 40#地块 19#、20#号楼户内精装工程

项目轮次	支持的投标人名称	支持理由（针对管理团队因素、施工组织设计因素、价格因素撰写评语）	
第 1 轮	深圳广侨建设股份有限公司	管理团队因素	管理团队业绩丰富，有住宅精装项目经验，贴合项目实际情况。
		施工组织设计因素	施工组织设计贴合项目实际情况，涵盖项目需求
		价格因素	报价合理，价格分析精确

注：（1）以上表格用于正式投票，投票时须注明支持的投标人及支持理由。

（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。

定标专家签名：

日期：2025 年 7 月 22 日

定标选票

项目名称：广州诺德云城 2 标段 40#地块 19#、20#号楼户内精装工程

项目轮次	支持的投标人名称	支持理由（针对管理团队因素、施工组织设计因素、价格因素撰写评语）	
第 1 轮	深圳广侨建设股份有限公司	管理团队因素	企业业绩与信誉、项目经理业绩、主要管理人员业绩充足，且广州地区施工经验丰富。
		施工组织设计因素	施工组织设计铺排详细，工序完善，工程进度铺排合理，资源配备充足。
		价格因素	价格低且合理，无不平衡报价，各级定额选用无误，综合单价分解合理，材料费报价符合市场。

注：（1）以上表格用于正式投票，投票时须注明支持的投标人及支持理由。

（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。

定标专家签名：

日期：2025 年 7 月 22 日

定标选票

项目名称：广州诺德云城 2 标段 40#地块 19#、20#号楼户内精装工程

项目轮次	支持的投标人名称	支持理由（针对管理团队因素、施工组织设计因素、价格因素撰写评语）	
第 1 轮	深圳广侨建设股份有限公司	管理团队因素	管理团队具有同等优质项目工作经历，项目经理及主要管理人员具有丰富的精装工程经验，满足招标文件需求。
		施工组织设计因素	在满足国家相关法律法规的前提下，根据项目实况，制定了合理的施工目标及资源配备计划，整体施工方案及技术措施可行，且具有较完整的安全管理体系与措施。
		价格因素	投标费用组成合理且满足招标文件中绿色施工安全防护措施费要求，且投标总价为三家投标单位最低，具有较大的价格优势。

注：（1）以上表格用于正式投票，投票时须注明支持的投标人及支持理由。

（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。

定标专家签名：

日期：2025 年 7 月 22 日

定标因素表（定标阶段用表）

招标工程名称：广州诺德云城 2 标段 40#地块 19#、20#号楼户内精装工程

投标人：深圳广侨建设股份有限公司

序号	评价项目	定标评价的内容	指出各评审项的优点、缺点
1	管理团队因素		
1.1	企业业绩与信誉	企业业绩与信誉是否满足招标文件要求	满足要求，优点为提供业绩为三项
1.2	项目经理业绩	项目经理业绩是否满足招标文件要求	满足要求，优点为提供一项业绩
1.3	主要管理人员业绩	主要管理人员业绩是否满足招标文件要求	满足要求，优点有提供业绩
2	施工组织设计因素		
2.1	施工方案及技术措施	施工方案及技术措施是否满足招标文件要求	满足要求，方案内容详尽，针对性强
2.2	质量、安全、环境保护管理体系与措施	质量、安全、环境保护管理体系与措施是否满足招标文件要求	满足要求，管理体系构架完善，管理重点清晰
2.3	工程进度计划与工期保证措施	工程进度计划与工期保证措施是否满足招标文件要求	满足要求，目标明确，各项保证措施得力适当
2.4	制定发生农民工工资拖欠应急预案	制定发生农民工工资拖欠应急预案是否满足招标文件要求	满足要求，应急响应与处理程序合理
2.5	资源配备计划	资源配备计划是否满足招标文件要求	满足要求，但内容分散
3	价格因素		
3.1	投标报价	对投标人的投标报价进行分析，结合报价中的施工费报价、材料费报价等进行合理性评审。	报价合理

综合评价等级： ☒ 合格 ☐ 不合格

定标专家签名：

日期：2025 年 7 月 22 日

备注：

- 1、本表适用于专家独立评审使用；
- 2、指出各评审项的优点、缺点；
- 3、综合评价等级仅分为合格或不合格两个等级，不合格仅限于符合招标文件废标、无效标情形以及投标文件违反国家强制性条文标准的情形。

定标因素表（定标阶段用表）

招标工程名称：广州诺德云城 2 标段 40#地块 19#、20#号楼户内精装工程

投标人：深圳广侨建设股份有限公司

序号	评价项目	定标评价的内容	指出各评审项的优点、缺点
1	管理团队因素		
1.1	企业业绩与信誉	企业业绩与信誉是否满足招标文件要求	满足要求，且拥有多个住宅项目精装经验，符合招标项目特点。
1.2	项目经理业绩	项目经理业绩是否满足招标文件要求	满足要求，项目经理经验丰富
1.3	主要管理人员业绩	主要管理人员业绩是否满足招标文件要求	满足要求，主要管理人员业绩经验丰富
2	施工组织设计因素		
2.1	施工方案及技术措施	施工方案及技术措施是否满足招标文件要求	满足要求，且贴合项目实际情况
2.2	质量、安全、环境保护管理体系与措施	质量、安全、环境保护管理体系与措施是否满足招标文件要求	满足要求，措施覆盖面广，涵盖项目要求。
2.3	工程进度计划与工期保证措施	工程进度计划与工期保证措施是否满足招标文件要求	满足要求，进度计划详细。
2.4	制定发生农民工工资拖欠应急预案	制定发生农民工工资拖欠应急预案是否满足招标文件要求	满足要求，且结合项目实际情况编制而成。
2.5	资源配备计划	资源配备计划是否满足招标文件要求	满足要求，资源配备计划充足。
3	价格因素		
3.1	投标报价	对投标人的投标报价进行分析，结合报价中的施工费报价、材料费报价等进行合理性评审。	报价合理

综合评价等级： ☒ 合格 ☐ 不合格

定标专家签名：

日期：2025 年 7 月 22 日

备注：

- 1、本表适用于专家独立评审使用；
- 2、指出各评审项的优点、缺点；
- 3、综合评价等级仅分为合格或不合格两个等级，不合格仅限于符合招标文件废标、无效标情形以及投标文件违反国家强制性条文标准的情形。

定标因素表（定标阶段用表）

招标工程名称：广州诺德云城 2 标段 40#地块 19#、20#号楼户内精装工程

投标人：深圳广侨建设股份有限公司

序号	评价项目	定标评价的内容	指出各评审项的优点、缺点
1	管理团队因素		
1.1	企业业绩与信誉	企业业绩与信誉是否满足招标文件要求	优点：企业业绩充足，业绩金额大、项目规模满足要求。 缺点：无
1.2	项目经理业绩	项目经理业绩是否满足招标文件要求	优点：项目经理业绩满足要求，业绩金额大、项目规模满足要求。 缺点：无
1.3	主要管理人员业绩	主要管理人员业绩是否满足招标文件要求	优点：主要管理人员业绩满足要求。 缺点：无
2	施工组织设计因素		
2.1	施工方案及技术措施	施工方案及技术措施是否满足招标文件要求	优点：施工方案及技术措施铺排合理，各级工程分析完善，各阶段施工详细铺排，各专业施工工序、措施、进度铺排及问题修复详细说明。 缺点：无。
2.2	质量、安全、环境保护管理体系与措施	质量、安全、环境保护管理体系与措施是否满足招标文件要求	优点：质量、安全、环境保护管理体系建立完善，对各种可能产生的重大安全隐患进行了分析及防范；安全应急响应流程合理，足以快速完成施救。 缺点：无。
2.3	工程进度计划与工期保证措施	工程进度计划与工期保证措施是否满足招标文件要求	优点：工程进度计划满足要求，施工分段合理，进度保证措施充足有效。 缺点：无。
2.4	制定发生农民工工资拖欠应急预案	制定发生农民工工资拖欠应急预案是否满足招标文件要求	优点：农民工工资拖欠应急预案制定合理，响应时间快，充分做好监测与预警，快速解决突发事件。 缺点：无。
2.5	资源配备计划	资源配备计划是否满足招标文件要求	优点：资源配备充足，部分设备使用年限短；物资采购计划安排合理。 缺点：无。
3	价格因素		

3.1	投标报价	对投标人的投标报价进行分析，结合报价中的施工费报价、材料费报价等进行合理性评审。	优点：投标报价低且报价合理，无不平衡报价，各级定额选用无误，综合单价分解合理，材料费报价符合市场。 缺点：无。
-----	------	--	--

综合评价等级：☒合格 ☐不合格

定标专家签名：

日期：2025 年 7 月 22 日

备注：

- 1、本表适用于专家独立评审使用；
- 2、指出各评审项的优点、缺点；
- 3、综合评价等级仅分为合格或不合格两个等级，不合格仅限于符合招标文件废标、无效标情形以及投标文件违反国家强制性条文标准的情形。

定标因素表（定标阶段用表）

招标工程名称：广州诺德云城 2 标段 40#地块 19#、20#号楼户内精装工程

投标人：深圳广侨建设股份有限公司

序号	评价项目	定标评价的内容	指出各评审项的优点、缺点
1	管理团队因素		
1.1	企业业绩与信誉	企业业绩与信誉是否满足招标文件要求	提供三项业绩均为精装修工程，合同金额合计 12409 万元，签订时间分别为 2022 年、2022 年、2021 年，其中一项为诺德云城项目的精装修施工
1.2	项目经理业绩	项目经理业绩是否满足招标文件要求	提供了一项业绩
1.3	主要管理人员业绩	主要管理人员业绩是否满足招标文件要求	提供了一项业绩
2	施工组织设计因素		
2.1	施工方案及技术措施	施工方案及技术措施是否满足招标文件要求	施工方案与技术措施较为常规，未体现出优势
2.2	质量、安全、环境保护管理体系与措施	质量、安全、环境保护管理体系与措施是否满足招标文件要求	质量、安全、环境保护管理体系较为常规，未体现出优势
2.3	工程进度计划与工期保证措施	工程进度计划与工期保证措施是否满足招标文件要求	提供了横道图但较粗糙，且工期保证措施未体现出优势
2.4	制定发生农民工工资拖欠应急预案	制定发生农民工工资拖欠应急预案是否满足招标文件要求	常规，满足要求
2.5	资源配备计划	资源配备计划是否满足招标文件要求	常规，满足要求
3	价格因素		
3.1	投标报价	对投标人的投标报价进行分析，结合报价中的施工费报价、材料费报价等进行合理性评审。	投标报价组成属于合理水平，价格为最低价

综合评价等级： ☒ 合格 ☐ 不合格

定标专家签名：

日期：2025 年 7 月 22 日

备注：

1、本表适用于专家独立评审使用；

2、指出各评审项的优点、缺点；

3、综合评价等级仅分为合格或不合格两个等级，不合格仅限于符合招标文件废标、无效标情形以及投标文件违反国家强制性条文标准的情形。

定标因素表（定标阶段用表）

招标工程名称：广州诺德云城 2 标段 40#地块 19#、20#号楼户内精装工程

投标人：深圳广侨建设股份有限公司

序号	评价项目	定标评价的内容	指出各评审项的优点、缺点
1	管理团队因素		
1.1	企业业绩与信誉	企业业绩与信誉是否满足招标文件要求	是，有相关精装工程业绩，且提供了和项目类似的住宅精装修业绩
1.2	项目经理业绩	项目经理业绩是否满足招标文件要求	是，拟派项目经理具有相关住宅精装修业绩
1.3	主要管理人员业绩	主要管理人员业绩是否满足招标文件要求	是，相关人员具有类似项目经历，但拟派项目经历不建议兼任技术负责人
2	施工组织设计因素		
2.1	施工方案及技术措施	施工方案及技术措施是否满足招标文件要求	是，结合项目实际，制订了较完整的精装修工程施工方案及技术措施
2.2	质量、安全、环境保护管理体系与措施	质量、安全、环境保护管理体系与措施是否满足招标文件要求	是，相关质量、安全、环境保护管理体系与措施较完整
2.3	工程进度计划与工期保证措施	工程进度计划与工期保证措施是否满足招标文件要求	是，工程进度计划满足招标要求与工期保证措施较完整
2.4	制定发生农民工工资拖欠应急预案	制定发生农民工工资拖欠应急预案是否满足招标文件要求	是，制定了相关农民工工资拖欠应急预案
2.5	资源配备计划	资源配备计划是否满足招标文件要求	是，资源配备计划满足招标要求
3	价格因素		
3.1	投标报价	对投标人的投标报价进行分析，结合报价中的施工费报价、材料费报价等进行合理性评审。	施工费报价及材料费报价价格合理，整体费用可行。

综合评价等级： ☒ 合格 ☐ 不合格

定标专家签名：

日期：2025 年 7 月 22 日

备注：

- 1、本表适用于专家独立评审使用；
- 2、指出各评审项的优点、缺点；
- 3、综合评价等级仅分为合格或不合格两个等级，不合格仅限于符合招标文件废标、无效标情形以及投标文件违反国家强制性条文标准的情形。

定标因素表（定标阶段用表）

招标工程名称：广州诺德云城 2 标段 40#地块 19#、20#号楼户内精装工程

投标人：深圳市顺洲建设集团有限公司

序号	评价项目	定标评价的内容	指出各评审项的优点、缺点
1	管理团队因素		
1.1	企业业绩与信誉	企业业绩与信誉是否满足招标文件要求	满足要求，提供业绩为两项
1.2	项目经理业绩	项目经理业绩是否满足招标文件要求	满足要求，未提供业绩
1.3	主要管理人员业绩	主要管理人员业绩是否满足招标文件要求	满足要求，未提供业绩
2	施工组织设计因素		
2.1	施工方案及技术措施	施工方案及技术措施是否满足招标文件要求	满足要求，方案内容详尽，针对性强
2.2	质量、安全、环境保护管理体系与措施	质量、安全、环境保护管理体系与措施是否满足招标文件要求	满足要求，管理体系构架完善
2.3	工程进度计划与工期保证措施	工程进度计划与工期保证措施是否满足招标文件要求	满足要求，目标明确，各项管理措施详尽
2.4	制定发生农民工工资拖欠应急预案	制定发生农民工工资拖欠应急预案是否满足招标文件要求	满足要求，应急预案内容详实，程序清晰
2.5	资源配备计划	资源配备计划是否满足招标文件要求	满足要求，资源配备计划详实
3	价格因素		
3.1	投标报价	对投标人的投标报价进行分析，结合报价中的施工费报价、材料费报价等进行合理性评审。	人工费偏高

综合评价等级： ☒ 合格 ☐ 不合格

定标专家签名：

日期：2025 年 7 月 22 日

备注：

- 1、本表适用于专家独立评审使用；
- 2、指出各评审项的优点、缺点；
- 3、综合评价等级仅分为合格或不合格两个等级，不合格仅限于符合招标文件废标、无效标情形以及投标文件违反国家强制性条文标准的情形。

定标因素表（定标阶段用表）

招标工程名称：广州诺德云城 2 标段 40#地块 19#、20#号楼户内精装工程

投标人：深圳市顺洲建设集团有限公司

序号	评价项目	定标评价的内容	指出各评审项的优点、缺点
1	管理团队因素		
1.1	企业业绩与信誉	企业业绩与信誉是否满足招标文件要求	满足要求，但是过往项目缺少高层住宅室内装修工程，均为学校和幼儿园。
1.2	项目经理业绩	项目经理业绩是否满足招标文件要求	满足要求
1.3	主要管理人员业绩	主要管理人员业绩是否满足招标文件要求	满足要求
2	施工组织设计因素		
2.1	施工方案及技术措施	施工方案及技术措施是否满足招标文件要求	满足要求，方案清晰，但未针对本项目精装施工特点进行阐述。
2.2	质量、安全、环境保护管理体系与措施	质量、安全、环境保护管理体系与措施是否满足招标文件要求	满足要求，但未针对本项目精装施工特点进行阐述。
2.3	工程进度计划与工期保证措施	工程进度计划与工期保证措施是否满足招标文件要求	满足要求，但未针对本项目精装施工特点进行阐述。
2.4	制定发生农民工工资拖欠应急预案	制定发生农民工工资拖欠应急预案是否满足招标文件要求	满足要求，考虑周全。
2.5	资源配备计划	资源配备计划是否满足招标文件要求	满足要求，但部分材料计划进场较慢。
3	价格因素		
3.1	投标报价	对投标人的投标报价进行分析，结合报价中的施工费报价、材料费报价等进行合理性评审。	报价合理。

综合评价等级： ☒ 合格 ☐ 不合格

定标专家签名：

日期：2025 年 7 月 22 日

备注：

- 1、本表适用于专家独立评审使用；
- 2、指出各评审项的优点、缺点；
- 3、综合评价等级仅分为合格或不合格两个等级，不合格仅限于符合招标文件废标、无效标情形以及投标文件违反国家强制性条文标准的情形。

定标因素表（定标阶段用表）

招标工程名称：广州诺德云城 2 标段 40#地块 19#、20#号楼户内精装工程

投标人：深圳市顺洲建设集团有限公司

序号	评价项目	定标评价的内容	指出各评审项的优点、缺点
1	管理团队因素		
1.1	企业业绩与信誉	企业业绩与信誉是否满足招标文件要求	优点：业绩金额大、项目规模满足要求。 缺点：当地企业业绩经验不足。
1.2	项目经理业绩	项目经理业绩是否满足招标文件要求	缺点：项目经理业绩无。
1.3	主要管理人员业绩	主要管理人员业绩是否满足招标文件要求	缺点：项目经理业绩无。
2	施工组织设计因素		
2.1	施工方案及技术措施	施工方案及技术措施是否满足招标文件要求	优点：施工方案及技术措施铺排合理。 缺点：各级工程分析不完善，各阶段施工铺排不详细，各专业施工工序、措施、进度铺排及问题修复说明不详细。
2.2	质量、安全、环境保护管理体系与措施	质量、安全、环境保护管理体系与措施是否满足招标文件要求	优点：质量、安全、环境保护管理体系建立满足要求。 缺点：，对各种可能产生的重大安全隐患分析及防范不足；安全应急响应慢。
2.3	工程进度计划与工期保证措施	工程进度计划与工期保证措施是否满足招标文件要求	优点：工程进度计划满足要求，施工分段合理，进度保证措施充足有效。 缺点：无
2.4	制定发生农民工工资拖欠应急预案	制定发生农民工工资拖欠应急预案是否满足招标文件要求	优点：农民工工资拖欠应急预案制定合理。 缺点：无
2.5	资源配备计划	资源配备计划是否满足招标文件要求	优点：资源配备充足，部分设备使用年限短；物资采购计划安排合理。 缺点：无
3	价格因素		

3.1	投标报价	对投标人的投标报价进行分析，结合报价中的施工费报价、材料费报价等进行合理性评审。	优点：投标报价偏高，无不平衡报价，各级定额选用无误。 缺点：无。
-----	------	--	-------------------------------------

综合评价等级： ☒合格 ☐不合格

定标专家签名：

日期：2025 年 7 月 22 日

备注：

- 1、本表适用于专家独立评审使用；
- 2、指出各评审项的优点、缺点；
- 3、综合评价等级仅分为合格或不合格两个等级，不合格仅限于符合招标文件废标、无效标情形以及投标文件违反国家强制性条文标准的情形。

定标因素表（定标阶段用表）

招标工程名称：广州诺德云城 2 标段 40#地块 19#、20#号楼户内精装工程

投标人：深圳市顺洲建设集团有限公司

序号	评价项目	定标评价的内容	指出各评审项的优点、缺点
1	管理团队因素		
1.1	企业业绩与信誉	企业业绩与信誉是否满足招标文件要求	共提供两项业绩合同金额合计 11005 万元，签订时间均为 2023 年，两项均为精装修工程，且提供了竣工验收结论文件
1.2	项目经理业绩	项目经理业绩是否满足招标文件要求	项目经理未提供业绩
1.3	主要管理人员业绩	主要管理人员业绩是否满足招标文件要求	主要管理人员未提供业绩
2	施工组织设计因素		
2.1	施工方案及技术措施	施工方案及技术措施是否满足招标文件要求	满足投标文件要求，较为详细同时考虑了季节性施工技术方案
2.2	质量、安全、环境保护管理体系与措施	质量、安全、环境保护管理体系与措施是否满足招标文件要求	满足投标文件要求，安全生产体系中的项目安全管理组织图未显示出具体的安排
2.3	工程进度计划与工期保证措施	工程进度计划与工期保证措施是否满足招标文件要求	提供了详细的横道图计划，但未对管理人员的工期管理责任进行考核
2.4	制定发生农民工工资拖欠应急预案	制定发生农民工工资拖欠应急预案是否满足招标文件要求	满足投标文件要求，较为常规未能体现优势
2.5	资源配备计划	资源配备计划是否满足招标文件要求	提供了具体的施工与试验检测仪器表格，满足要求
3	价格因素		
3.1	投标报价	对投标人的投标报价进行分析，结合报价中的施工费报价、材料费报价等进行合理性评审。	投标报价组成属于合理水平，价格为三家单位中的次高

综合评价等级：☒合格 ☐不合格

定标专家签名：

日期：2025 年 7 月 22 日

备注：

1、本表适用于专家独立评审使用；

2、指出各评审项的优点、缺点；

3、综合评价等级仅分为合格或不合格两个等级，不合格仅限于符合招标文件废标、无效标情形以及投标文件违反国家强制性条文标准的情形。

定标因素表（定标阶段用表）

招标工程名称：广州诺德云城 2 标段 40#地块 19#、20#号楼户内精装工程

投标人：深圳市顺洲建设集团有限公司

序号	评价项目	定标评价的内容	指出各评审项的优点、缺点
1	管理团队因素		
1.1	企业业绩与信誉	企业业绩与信誉是否满足招标文件要求	是，有相关精装工程业绩，但未提供和项目类似的住宅精装修业绩
1.2	项目经理业绩	项目经理业绩是否满足招标文件要求	定标文件未提供项目经理相关信息
1.3	主要管理人员业绩	主要管理人员业绩是否满足招标文件要求	定标文件未提供主要管理人员相关业绩信息
2	施工组织设计因素		
2.1	施工方案及技术措施	施工方案及技术措施是否满足招标文件要求	是，结合项目实际，制订了较完整的精装修工程施工方案及技术措施
2.2	质量、安全、环境保护管理体系与措施	质量、安全、环境保护管理体系与措施是否满足招标文件要求	是，相关质量、安全、环境保护管理体系与措施较完整
2.3	工程进度计划与工期保证措施	工程进度计划与工期保证措施是否满足招标文件要求	是，工程进度计划满足招标要求与工期保证措施较完整
2.4	制定发生农民工工资拖欠应急预案	制定发生农民工工资拖欠应急预案是否满足招标文件要求	是，制定了相关农民工工资拖欠应急预案
2.5	资源配备计划	资源配备计划是否满足招标文件要求	是，资源配备计划满足招标要求
3	价格因素		
3.1	投标报价	对投标人的投标报价进行分析，结合报价中的施工费报价、材料费报价等进行合理性评审。	施工费报价及材料费报价组成合理，但户内装修工程报价略高导致投标总价价格稍高。

综合评价等级： ☒ 合格 ☐ 不合格

定标专家签名：

日期：2025 年 7 月 22 日

备注：

- 1、本表适用于专家独立评审使用；
- 2、指出各评审项的优点、缺点；
- 3、综合评价等级仅分为合格或不合格两个等级，不合格仅限于符合招标文件废标、无效标情形以及投标文件违反国家强制性条文标准的情形。

定标因素表（定标阶段用表）

招标工程名称：广州诺德云城 2 标段 40#地块 19#、20#号楼户内精装工程

投标人：广州艺源建设工程有限公司

序号	评价项目	定标评价的内容	指出各评审项的优点、缺点
1	管理团队因素		
1.1	企业业绩与信誉	企业业绩与信誉是否满足招标文件要求	满足要求，提供业绩为三项
1.2	项目经理业绩	项目经理业绩是否满足招标文件要求	满足要求，未提供业绩
1.3	主要管理人员业绩	主要管理人员业绩是否满足招标文件要求	满足要求，未提供业绩
2	施工组织设计因素		
2.1	施工方案及技术措施	施工方案及技术措施是否满足招标文件要求	满足要求，方案内容详尽，针对性不强
2.2	质量、安全、环境保护管理体系与措施	质量、安全、环境保护管理体系与措施是否满足招标文件要求	满足要求，但管理体系以及构架不够清晰
2.3	工程进度计划与工期保证措施	工程进度计划与工期保证措施是否满足招标文件要求	满足要求，但条理不够清晰
2.4	制定发生农民工工资拖欠应急预案	制定发生农民工工资拖欠应急预案是否满足招标文件要求	满足要求，应急预案可执行强
2.5	资源配备计划	资源配备计划是否满足招标文件要求	满足要求，资源配备条理清晰
3	价格因素		
3.1	投标报价	对投标人的投标报价进行分析，结合报价中的施工费报价、材料费报价等进行合理性评审。	施工费、材料费报价偏高

综合评价等级：☒合格 ☐不合格

定标专家签名：

日期：2025 年 7 月 22 日

备注：

- 1、本表适用于专家独立评审使用；
- 2、指出各评审项的优点、缺点；
- 3、综合评价等级仅分为合格或不合格两个等级，不合格仅限于符合招标文件废标、无效标情形以及投标文件违反国家强制性条文标准的情形。

定标因素表（定标阶段用表）

招标工程名称：广州诺德云城 2 标段 40#地块 19#、20#号楼户内精装工程

投标人：广州艺源建设工程有限公司

序号	评价项目	定标评价的内容	指出各评审项的优点、缺点
1	管理团队因素		
1.1	企业业绩与信誉	企业业绩与信誉是否满足招标文件要求	满足要求，但是过往项目缺少高层住宅室内装修工程。
1.2	项目经理业绩	项目经理业绩是否满足招标文件要求	满足要求
1.3	主要管理人员业绩	主要管理人员业绩是否满足招标文件要求	满足要求
2	施工组织设计因素		
2.1	施工方案及技术措施	施工方案及技术措施是否满足招标文件要求	满足要求，覆盖面广，细节多，但是针对本项目特点未进行特别阐述。
2.2	质量、安全、环境保护管理体系与措施	质量、安全、环境保护管理体系与措施是否满足招标文件要求	满足要求，覆盖面广，细节多，但是针对本项目特点未进行特别阐述。
2.3	工程进度计划与工期保证措施	工程进度计划与工期保证措施是否满足招标文件要求	满足要求，覆盖面广，细节多，但是针对本项目特点未进行特别阐述。
2.4	制定发生农民工工资拖欠应急预案	制定发生农民工工资拖欠应急预案是否满足招标文件要求	满足要求，覆盖面广，细节多，但是针对本项目特点未进行特别阐述。
2.5	资源配备计划	资源配备计划是否满足招标文件要求	满足要求，覆盖面广，细节多，但是针对本项目特点未进行特别阐述。
3	价格因素		
3.1	投标报价	对投标人的投标报价进行分析，结合报价中的施工费报价、材料费报价等进行合理性评审。	报价合理。

综合评价等级： ☒ 合格 ☐ 不合格

定标专家签名：

日期：2025 年 7 月 22 日

备注：

- 1、本表适用于专家独立评审使用；
- 2、指出各评审项的优点、缺点；
- 3、综合评价等级仅分为合格或不合格两个等级，不合格仅限于符合招标文件废标、无效标情形以及投标文件违反国家强制性条文标准的情形。

定标因素表（定标阶段用表）

招标工程名称：广州诺德云城 2 标段 40#地块 19#、20#号楼户内精装工程

投标人：广州艺源建设工程有限公司

序号	评价项目	定标评价的内容	指出各评审项的优点、缺点
1	管理团队因素		
1.1	企业业绩与信誉	企业业绩与信誉是否满足招标文件要求	优点：企业业绩充足。 缺点：业绩金额不大、项目规模小。
1.2	项目经理业绩	项目经理业绩是否满足招标文件要求	缺点：项目经理业绩无。
1.3	主要管理人员业绩	主要管理人员业绩是否满足招标文件要求	缺点：项目经理业绩无。
2	施工组织设计因素		
2.1	施工方案及技术措施	施工方案及技术措施是否满足招标文件要求	优点：施工方案及技术措施铺排合理，各级工程分析完善，各阶段施工详细铺排，各专业施工工序、措施、进度铺排及问题修复说明详细。 缺点：无。
2.2	质量、安全、环境保护管理体系与措施	质量、安全、环境保护管理体系与措施是否满足招标文件要求	优点：质量、安全、环境保护管理体系建立完善，对各种可能产生的重大安全隐患进行了分析及防范；安全应急响应流程合理，足以快速完成施救。 缺点：无
2.3	工程进度计划与工期保证措施	工程进度计划与工期保证措施是否满足招标文件要求	优点：工程进度计划满足要求，进度保证措施充足。 缺点：未做详细的进度铺排，施工分段不合理。
2.4	制定发生农民工工资拖欠应急预案	制定发生农民工工资拖欠应急预案是否满足招标文件要求	优点：农民工工资拖欠应急预案制定合理，响应时间快，充分做好监测与预警，快速解决突发事件，并设立 24 小时法律咨寻专线。 缺点：无
2.5	资源配备计划	资源配备计划是否满足招标文件要求	优点：资源储备充足。 缺点：无物资分配计划，安排不合理。
3	价格因素		

3.1	投标报价	对投标人的投标报价进行分析，结合报价中的施工费报价、材料费报价等进行合理性评审。	优点：无不平衡报价。 缺点：投标报价过高，材料费报价高于市场价。
-----	------	--	-------------------------------------

综合评价等级： ☒合格 ☐不合格

定标专家签名：

日期：2025 年 7 月 22 日

备注：

- 1、本表适用于专家独立评审使用；
- 2、指出各评审项的优点、缺点；
- 3、综合评价等级仅分为合格或不合格两个等级，不合格仅限于符合招标文件废标、无效标情形以及投标文件违反国家强制性条文标准的情形。

定标因素表（定标阶段用表）

招标工程名称：广州诺德云城 2 标段 40#地块 19#、20#号楼户内精装工程

投标人：广州艺源建设工程有限公司

序号	评价项目	定标评价的内容	指出各评审项的优点、缺点
1	管理团队因素		
1.1	企业业绩与信誉	企业业绩与信誉是否满足招标文件要求	提供的企业业绩共三项合同总额为 379 万，合同签订时间均为 2024 年，其中一项为精装修施工，一项为工程施工，一项为设计合同
1.2	项目经理业绩	项目经理业绩是否满足招标文件要求	项目经理未提供业绩
1.3	主要管理人员业绩	主要管理人员业绩是否满足招标文件要求	主要管理人员未提供业绩
2	施工组织设计因素		
2.1	施工方案及技术措施	施工方案及技术措施是否满足招标文件要求	满足投标文件要求，施工工艺较为详尽
2.2	质量、安全、环境保护管理体系与措施	质量、安全、环境保护管理体系与措施是否满足招标文件要求	满足投标文件要求
2.3	工程进度计划与工期保证措施	工程进度计划与工期保证措施是否满足招标文件要求	包括组织保证措施和技术保证措施等，其中有进度指标与月度绩效奖金挂钩的管理措施可增强管理人员的积极性；技术保证措施较常规，未能体现特别优势
2.4	制定发生农民工工资拖欠应急预案	制定发生农民工工资拖欠应急预案是否满足招标文件要求	实施工资发放进度双周核查机制，分别按不同频率不同方式不同管理人员核查发放及时性、准确性等
2.5	资源配备计划	资源配备计划是否满足招标文件要求	满足投标文件要求
3	价格因素		
3.1	投标报价	对投标人的投标报价进行分析，结合报价中的施工费报价、材料费报价等进行合理性评审。	投标报价组成属于合理水平，但报价最高接近最高投标限价

综合评价等级：☒合格 ☐不合格

定标专家签名：

日期：2025 年 7 月 22 日

备注：

1、本表适用于专家独立评审使用；

2、指出各评审项的优点、缺点；

3、综合评价等级仅分为合格或不合格两个等级，不合格仅限于符合招标文件废标、无效标情形以及投标文件违反国家强制性条文标准的情形。

定标因素表（定标阶段用表）

招标工程名称：广州诺德云城 2 标段 40#地块 19#、20#号楼户内精装工程

投标人：广州艺源建设工程有限公司

序号	评价项目	定标评价的内容	指出各评审项的优点、缺点
1	管理团队因素		
1.1	企业业绩与信誉	企业业绩与信誉是否满足招标文件要求	是，有相关精装工程业绩，但未提供和项目类似的住宅精装修业绩
1.2	项目经理业绩	项目经理业绩是否满足招标文件要求	定标文件未提供项目经理相关信息
1.3	主要管理人员业绩	主要管理人员业绩是否满足招标文件要求	定标文件未提供主要管理人员相关业绩信息
2	施工组织设计因素		
2.1	施工方案及技术措施	施工方案及技术措施是否满足招标文件要求	是，具有较完整的精装修工程施工方案及技术措施但未结合项目实际考虑
2.2	质量、安全、环境保护管理体系与措施	质量、安全、环境保护管理体系与措施是否满足招标文件要求	是，相关质量、安全、环境保护管理体系与措施较完整
2.3	工程进度计划与工期保证措施	工程进度计划与工期保证措施是否满足招标文件要求	是，工程进度计划满足招标要求与工期保证措施较完整
2.4	制定发生农民工工资拖欠应急预案	制定发生农民工工资拖欠应急预案是否满足招标文件要求	是，制定了相关农民工工资拖欠应急预案
2.5	资源配备计划	资源配备计划是否满足招标文件要求	是，资源配备计划满足招标要求
3	价格因素		
3.1	投标报价	对投标人的投标报价进行分析，结合报价中的施工费报价、材料费报价等进行合理性评审。	施工费报价及材料费报价比例合理，但由于户内装修工程报价较高导致整体投标总价较高。

综合评价等级：☒合格 ☐不合格

定标专家签名：

日期：2025 年 7 月 22 日

备注：

- 1、本表适用于专家独立评审使用；
- 2、指出各评审项的优点、缺点；
- 3、综合评价等级仅分为合格或不合格两个等级，不合格仅限于符合招标文件废标、无效标情形以及投标文件违反国家强制性条文标准的情形。