

广州市黄埔区龙湖街埔联片区城中村改造项目 AZ-04 地块、
AZ-06 地块、AZ-08 地块施工图设计及施工总承包
(项目编号: JG2025-3294)

评标报告

日期: 2025 年 9 月 2 日

广州市黄埔区龙湖街埔联片区城中村改造项目 AZ-04 地块、AZ-06 地块、AZ-08 地块施工图设计及施工总承包

评标报告

一、招标人：广州开城联晟城市开发投资有限公司

二、开标时间：2025 年 9 月 1 日 14 时 30 分

三、开标地点：广州公共资源交易中心第 3 开标室（黄埔交易部）

四、评标时间：2025 年 9 月 2 日 09 时 00 分

五、评标地点：广州公共资源交易中心第 1 评标室（增城交易部）

六、项目概况：

本项目总用地面积约 81260（不含幼儿园）平方米（详见建设用地规划红线图），用地性质为 R2 二类居住用地，容积率[AZ-04 地块：3.39（住宅及幼儿园整地块容积率，其中幼儿园建筑面积 $\geq 4700\text{ m}^2$ ），AZ-06 地块：4.38，AZ-08 地块：4.43]，预计总建筑面积为 509,941 平方米（不含幼儿园），计容总建筑面积约 355,090 平方米，密度 $\leq 28\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑高度 ≤ 120 米，裙楼 1 层，住宅塔楼 1 至 32 层。建设内容包括住宅、地下车库、配套商业、公建配套等（具体规划指标以政府最终批复的规划条件为准）；

其中，AZ-04 地块：本项目位于广州市黄埔区环九龙湖地区东侧，西临永九快速路，东临庆远二路，北侧临凤仁二路。总用地面积约 21680（不含幼儿园）平方米，容积率 3.39（住宅及幼儿园整地块容积率，其中幼儿园建筑面积 $\geq 4700\text{ m}^2$ ），预计总建筑面积为 134400 平方米（不含幼儿园），

计容总建筑面积约 92590.00 平方米（不含幼儿园），建筑密度 \leq 28%，绿地率 \geq 35%，建筑高度 \leq 100 米，裙楼 1 层，住宅塔楼 1 至 32 层。建设内容包括住宅、地下室车库、公建配套等，具体以政府批复的规划条件为准。

AZ-06 地块：本项目位于广州市黄埔区龙湖街北部埔心村，东至庆远三路，南至五居里大街，西至庆远二路，北至凤仁二路。总用地面积约 32165 平方米，用地性质为 R2 二类居住用地，容积率 4.38，预计总建筑面积为 200569 平方米，计容总建筑面积约 141000 平方米，建筑密度 \leq 28%，绿地率 \geq 35%，建筑高度 \leq 120 米，裙楼 1 层，住宅塔楼 1 至 32 层。建设内容包括住宅、地下室车库、其他商业服务设施、公建配套等，具体以政府批复的规划条件为准。

AZ-08 地块：本项目位于广州市黄埔区龙湖街北部埔心村，东至庆远三路，南至凤仁一路，西至庆远二路，北至五居里大街。总用地面积约 27415 平方米，用地性质为 R2 二类居住用地，容积率 4.43，预计总建筑面积为 174972 平方米，计容总建筑面积约 121500，建筑密度 \leq 28%，绿地率 \geq 35%，建筑高度 \leq 120 米，裙楼 1 层，住宅塔楼 1 至 32 层。建设内容包括住宅、地下室车库、公建配套等，具体以政府批复的规划条件为准。

七、招标公告发布情况：

该工程于 2025 年 7 月 16 日至 2025 年 9 月 1 日在广州市公共资源交易中心网、广东省招标投标监管网、中国招标投标公共服务平台发布招标公告。

八、答疑纪要及澄清情况：

本项目于 2025 年 7 月 25 日发布答疑纪要，具体详见《广州市黄埔区

龙湖街埔联片区城中村改造项目 AZ-04 地块、AZ-06 地块、AZ-08 地块施工图设计及施工总承包（项目编号：JG2025-3294）澄清文件》；

本项目于 2025 年 8 月 8 日 发布延期公告，具体详见《广州市黄埔区龙湖街埔联片区城中村改造项目 AZ-04 地块、AZ-06 地块、AZ-08 地块施工图设计及施工总承包延期公告》。

本项目于 2025 年 8 月 13 日 发布延期公告，具体详见《广州市黄埔区龙湖街埔联片区城中村改造项目 AZ-04 地块、AZ-06 地块、AZ-08 地块施工图设计及施工总承包延期公告（二）》。

九、投标登记及递交电子投标文件情况：

于 2025 年 7 月 16 日 23 时 00 分至 2025 年 9 月 1 日 14 时 30 分 在广州公共资源交易中心网进行网上投标登记及递交电子投标文件。投标截止前共有 10 家投标单位在规定时间内递交并解密电子投标文件，分别为：1.（主）贵州建工集团第六建筑工程有限责任公司；（成）广州承总设计有限公司、2.（主）广东联富建设工程有限公司；（成）广东珠荣工程设计有限公司、3.（主）科兴建工集团有限公司；（成）广州汉森建筑设计有限公司、4.（主）中国十七冶集团有限公司；（成）广州珠江外资建筑设计院有限公司、5.（主）深圳市东远泰建设集团有限公司；（成）广州智海建筑设计有限公司、6.（主）广西城建建设集团有限公司；（成）深圳市华阳国际工程设计股份有限公司、7.（主）中建三局集团有限公司；（成）中城名华工程集团有限公司、8.（主）通号建设集团第一工程有限公司；（成）科建设计（广州）有限公司、9.（主）中国二十二冶集团有限公司；（成）上海申标建筑设计有限公司、10.（主）广西建工第一建筑工程集团

有限公司；（成）广东省建筑设计研究院集团股份有限公司。

十、开标记录情况：

于2025年9月1日14时30分在广州公共资源交易中心、招标代理机构、投标单位代表的见证下，在广州公共资源交易中心第3开标室（黄埔交易部）进行开标会议（详见《开标记录表》）。

十一、评标委员会成员名单：

招标人依法组建评标委员会，评标委员会共9名，其中招标人代表3人，其余评委6人由广东省综合评标评审专家库中随机抽取组成，具体如下：

评标委员会组长：

评标委员会成员：

十二、投标文件评审情况：

本项目全过程评标工作在广州公共资源交易中心的见证及监督下进行。

本项目采用“评定分离”，评标时采用“综合评估法（综合评分法）”的方式推荐中标候选人。评审情况如下：

（一）资格审查情况

由评标委员会对所有已公开开标的投标人进行资格审查。经评审，共有9家投标人通过资格审查，其中（主）深圳市东远泰建设集团有限公司；（成）广州智海建筑设计有限公司未提供投标人声明、企业资质证书、营业执照等资料，未通过资格审查。

(二) 工程总承包实施方案投标文件有效性审查情况

评标委员会对通过资格审查的投标单位进行工程总承包实施方案投标文件有效性审查。经评审，共有9家投标人通过工程总承包实施方案投标文件有效性审查。

(三) 经济标投标文件进行有效性审查

评标委员会对通过工程总承包实施方案投标文件有效性审查的投标人递交的经济标投标文件进行有效性审查，经评审，共有9家投标人通过经济标投标文件进行有效性审查。

(四) 投标报价算术复核情况

评标委员会对通过初步评审的9家投标人的投标报进行算术校核。

(五) 详细评审情况

评标委员会对通过工程总承包实施方案投标文件有效性审查、经济标投标文件进行有效性审查的投标人进行工程总承包实施方案投标文件详细审查评分、投标报价详细审查评分，最后对得分进行汇总。

(六) 评标委员会对各投标文件评语

投标人名称	评 语
(主)中国十七冶集团有限公司; (成)广州珠江外资建筑设计院有限公司	资信及总承包实施方案好，报价合理。
(主)中建三局集团有限公司; (成)中城名华工程集团有限公司	资信及总承包实施方案较好，报价合理。

<p>(主)中国二十二冶集团有限公司;(成)上海申标建筑设计有限公司</p>	<p>资信及总承包实施方案较好, 报价较合理。</p>
<p>(主)贵州建工集团第六建筑工程有限责任公司;(成)广州承总设计有限公司</p>	<p>资信及总承包实施方案较好, 报价较合理。</p>
<p>(主)广西城建建设集团有限公司;(成)深圳市华阳国际工程设计股份有限公司</p>	<p>资信及总承包实施方案较好, 报价较合理。</p>
<p>(主)通号建设集团第一工程有限公司;(成)科建设计(广州)有限公司</p>	<p>资信及总承包实施方案一般, 报价较合理。</p>
<p>(主)科兴建工集团有限公司;(成)广州汉森建筑设计有限公司</p>	<p>资信及总承包实施方案一般, 报价较合理。</p>
<p>(主)广西建工第一建筑工程集团有限公司;(成)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司</p>	<p>资信及总承包实施方案较好, 报价较合理。</p>
<p>(主)广东联富建设工程有限公司;(成)广东珠荣工程设计有限公司</p>	<p>资信及总承包实施方案一般, 报价较合理。</p>

(主)深圳市东远泰建设集团 有限公司;(成)广州智海建筑 设计有限公司	未通过资格审查
---	---------

(七) 推荐中标候选人情况

评标委员会推荐 7 名中标候选人。

对经评审的工程施工费投标报价不低于成本警戒价的 N 个投标人的投标文件，对其资信部分得分、项目实施组织方案部分得分、投标报价得分进行汇总并由高至低排序。当 $N < 3$ 时，全部推荐为合格中标候选人；当 $N \geq 3$ 时，评标委员会根据总分排序，推荐前 7 名（不足 7 名的，则推荐全部有效的投标人为合格中标候选人）不排序的合格中标候选人进入定标阶段。总分相等时，以项目实施组织方案部分得分高的排前；如仍存在相同情况，则以资信部分得分高的排前。总分、资信部分得分和项目实施组织方案部分得分均相同的投标文件，以投标总报价较低的排前；如仍存在相同情况，则对具有相同情况的投标人，按照合格中标候选人数量规定，由评标委员会采用记名投票方式确定排序。

经评审，评标委员会向招标人推荐进入定标阶段的中标候选人【合格中标候选人不排序，按投标人（如为联合体，以联合体主办方为准）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】，名单如下：

投标人名称	统一社会信用代码
-------	----------

(主)科兴建工集团有限公司;(成)广州汉森建筑设计有限公司	6798
(主)通号建设集团第一工程有限公司;(成)科建设计(广州)有限公司	583J
(主)中国十七冶集团有限公司;(成)广州珠江外资建筑设计院有限公司	353B
(主)广西城建建设集团有限公司;(成)深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	164C
(主)贵州建工集团第六建筑工程有限责任公司;(成)广州承总设计有限公司	16XJ
(主)中建三局集团有限公司;(成)中城名华工程集团有限公司	137P
(主)中国二十二冶集团有限公司;(成)上海申标建筑设计有限公司	074G

十三、评标过程中澄清、说明、补正及招标人评标过程监督事项纪要：
无。

十四、评标委员会成员对评标结果有不同意见的情况：无。

评标委员会签名：

2025年9月2日