

广州市天河智谷大观村复建安置房项目初步设计服务（含基坑施工图）定标报告

（项目编号：JG2025-3815）

一、招标项目概况

1. 项目名称：广州市天河智谷大观村复建安置房项目初步设计服务（含基坑施工图）

2. 项目建设地点：本工程位于广州市天河区大观村。

3. 工程建设规模：根据基础资料完成本项目立项范围内所有建设内容的初步设计阶段的全部设计工作（含基坑施工图），在项目总投资控制下，严格按照招标人的要求进行限额设计，配合招标人做好全过程成本控制要求。以上具体要求以设计任务书为准。

4. 项目概况：项目规划总用地面积约为 28,171.00 平方米，包含“北地块”和“南地块”两个地块，项目容积率为 4.00，规划总建筑面积约为 170,080.63 平方米，其中计容建筑面积约 112,684.01 平方米，不计容建筑面积约 57,396.62 平方米，主要建设住宅约 101,517.12 平方米（含奖励面积 12,936.00 平方米）、公共服务设施配套、地下车库（约 851 个可售车位和约 250 个人防车位）及其他室外工程。项目“北地块”用地面积约为 18,568.00 平方米，规划总建筑面积约为 112,103.12 平方米，其中计容建筑面积约为 74,272.00 平方米，不计容建筑面积约为 37,831.12 平方米；“南地块”用地面积约为 9,603.00 平方米，规划总建筑面积约为 57,977.51 平方米，其中计容建筑面积约为 38,412.01 平方米，不计容建筑面积约为 19,565.50 平方米。

建设规模及指标最终以政府相关部门的批复及招标选定方案为准，甲方有权根据相关批复意见进行调整

5. 招标单位：广州大观天成城建开发有限公司

6. 招标代理：公诚管理咨询有限公司

7. 招标方式：公开招标

8. 资金来源：企业自筹资金。

9. 最高投标限价总价：工程设计费投标限价为 3400000.00 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 09 月 09 日 10 时 00 分至 16 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 06 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

四、评标情况

本项目评标工作于 2025 年 9 月 2 日 10:00 时在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）第 02 评标室(太阳广场)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：

统一社会信用代码后 4 位（除校验码外）	单位名称	备注
798Q	广州市设计院集团有限公司	合格的中标候选人
795N	广东省重工建筑设计院有限公司	合格的中标候选人
558G	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	合格的中标候选人
53X4	中交第四航务工程勘察设计院有限公司	合格的中标候选人

共 4 个投标人为合格的中标候选人。

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票数及评语详见《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	项目 方案 编号	第一 轮得 票数	第二 轮得 票数	第三 轮得 票数	附加投 标（如 有）	是否被 确认为 中标人
1	广州市设计院集团有限公司	S9II	5	5	5	/	是
2	广东省重工建筑设计院有限公司	DBL0	3	1	/	/	否
3	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	7Q2M	2	/	/	/	否
4	中交第四航务工程勘察设计院有限公司	N3RT	5	4	/	/	否

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）
广州市设计院集团有限公司	3395000.00

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。

九、定标监督情况：无。

定标委员会全体成员（签字）：

日期：2025 年 9 月 9 日

投票汇总表（定标阶段）

项目名称：广州市天河智谷大观村复建安置房项目初步设计服务（含基坑施工图）

日期：2025年9月9日

投标人名称	第一轮得票数	第二轮得票数	第三轮得票数	每轮得票相同的排序				排列名称
				1	2	3	4	
广州市设计院集团有限公司	5	5	5					1
深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	2	/	/					4
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	5	4	/					2
广东省重工建筑设计院有限公司	3	1	/					3

定标委员会全体成员签名：

定标评语

项目名称：广州市天河智谷大观村复建安置房项目初步设计服务（含基坑施工图）

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）	
S9II	广州市设计院集团有限公司	价格因素	报价下浮合理，契合招标收费标准。
		方案因素	方案内容详细全面，涵盖建筑功能布局、景观设计、户型设计、配套设施，设计团队配置专业齐全（含建筑、结构、水电、景观等资深工程师）。
7Q2M	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	价格因素	投标报价无下浮。
		方案因素	户型设计满足基本居住需求，核心内容无缺失，配套设施专业介绍比较简略，对绿色建筑和节能设计介绍描述少。
N3RT	中交第四航务工程勘察设计院有限公司	价格因素	投标报价有一定优惠
		方案因素	户型布局合理，但局部朝向考虑欠佳，设计方案外立面效果比较一般，配套设施和节能方面描述较少，园林景观介绍描述少。
DBLO	广东省重工建筑设计院有限公司	价格因素	投标报价有一定的下浮。
		方案因素	方案的景观设计及各专业配套设计内容少，节能专业设计无描述，质量及进度保障措施无描述。

定标评语

项目名称：广州市天河智谷大观村复建安置房项目初步设计服务（含基坑施工图）

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）	
S9II	广州市设计院集团有限公司	价格因素	良好，契合招标收费标准，市场报价区间内合理，稳定性良好。
		方案因素	设计方案图纸深度达标，技术参数清晰准确；设计理念融合地域文化，同时亦融入绿色建筑理念，户型设计方正，采光通风优良并在空间利用、景观营造、节能等方面有创新设计；设计团队针对项目重难点提出具体解决方案，服务承诺明确，响应效率高，综合实力突出。
7Q2M	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	价格因素	适中，契合招标收费标准，市场报价区间内一般，稳定性一般。
		方案因素	设计方案核心框架完整，没有设计亮点，其中一个地块的建筑户型朝向不够理想，在空间利用、社区规划方面没有设计逻辑。考虑了智能化设计和节能生态景观设计，但社区配套等其他方面欠缺。
N3RT	中交第四航务工程勘察设计院有限公司	价格因素	良好，契合招标收费标准，市场报价区间内合理，稳定性良好。
		方案因素	设计方案基本符合招标文件及相关规范要求，户型设计满足基本居住需求，采光通风良好，公共配套设施规划基本合理，考虑了海绵城市及无障碍设计。未包含节能、智慧社区等方面。
DBLO	广东省重工建筑设计院有限公司	价格因素	适中，契合招标收费标准，市场报价区间内一般，稳定性一般。
		方案因素	设计方案基本符合招标文件要求，但各项分析较为简单，户型配置不合理，没有适配多人口家庭的大户型；方案没有考虑节能、环保设计。

定标评语

项目名称：广州市天河智谷大观村复建安置房项目初步设计服务（含基坑施工图）

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）	
S9II	广州市设计院集团有限公司	价格因素	契合招标收费标准，市场报价区间内合理，与人力、技术等实际成本高度匹配，附加值高、可落地。
		方案因素	设计方案完整，符合安置房项目的规范要求，技术参数清晰准确，户型设计方正、采光通风优良，能采用成熟可靠的设计技术，融入绿色建筑理念，在空间利用、景观营造等方面有创新设计，设计团队配置专业齐全，服务承诺明确。
7Q2M	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	价格因素	投标报价无优惠，成本控制无措施。
		方案因素	设计方案功能布局上存在瑕疵，经济性一般，无法充分满足安置房住户的基本居住与生活需求，实用性较差，缺乏节能、环保设计，设计团队专业配置不齐全。
N3RT	中交第四航务工程勘察设计院有限公司	价格因素	投标报价有一定优惠，下浮合理性可接受。
		方案因素	户型设计满足基本居住需求，采光通风良好，交通动线较流畅，但设计方案部分细节缺失，欠缺针对性，设计深度一般。
DBLO	广东省重工建筑设计院有限公司	价格因素	投标报价有一定优惠，在成本测算上稍显粗糙。
		方案因素	设计方案功能、技术无重大问题，但在细节优化上有提升空间，公共空间人性化设计方面略显不足，结构优化降本等方面的深度不足。

定标评语

项目名称：广州市天河智谷大观村复建安置房项目初步设计服务（含基坑施工图）

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）	
S9II	广州市设计院集团有限公司	价格因素	报价下浮比例符合市场合理区间，与人力、技术等实际成本高度匹配，无低价抢标风险，项目成本控制措施完善，兼顾质量与经济性。
		方案因素	设计方案完全满足限额设计、功能布局（户型、配套）适配安置房需求，技术方案成熟，公共空间规划合理，适老化、适儿化设计细节到位。融入绿色建筑理念（节能门窗、雨水回收系统、光伏屋顶等），符合低碳环保要求。场地高差、给排水设计等重难点问题解决方案具体。
7Q2M	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	价格因素	报价符合控制价，成本控制措施基本完善。
		方案因素	设计方案满足限额设计，满足安全、绿色、节能环保的基础要求，功能布局较合理，强化了智慧型社区建设。但在细节优化（如适老化设计、景观层次等）方面尚不够全面。重难点分析及解决措施不够全面具体。
N3RT	中交第四航务工程勘察设计院有限公司	价格因素	投标报价有一定优惠，下浮合理性可接受，成本控制措施基本完善。
		方案因素	设计方案满足限额设计要求，满足安全、绿色、节能环保的基础要求，功能布局较合理，强化了智慧型社区建设。但在重难点分析方面不够全面。
DBLO	广东省重工建筑设计院有限公司	价格因素	投标报价有一定优惠，下浮合理性可接受，成本控制措施基本完善。
		方案因素	设计方案基本符合限额设计要求，但在绿色节能和功能布局（如中小户型比例较高）上略有瑕疵。

定标评语

项目名称：广州市天河智谷大观村复建安置房项目初步设计服务（含基坑施工图）

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）	
S9II	广州市设计院集团有限公司	价格因素	符合招标报价要求，下浮了0.15%，投标报价优惠程度高，报价合理。
		方案因素	设计想法，针对性强，总体布局及户型设计合理，充分考虑了人车分流，交通路线规划合理，在安全、绿色、节能、环保、经济、交通、无障碍设计等方面表达比较完整。
7Q2M	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	价格因素	符合招标报价要求，报价没有下浮，投标报价优惠程度差，报价不合理。
		方案因素	总体布局、户型设计不合理，景观及建筑外观设计较差，在安全、绿色、节能、环保、经济、交通、无障碍设计等方面表达不完整或完全没有表达。
N3RT	中交第四航务工程勘察设计院有限公司	价格因素	符合招标报价要求，下浮了0.10%，投标报价优惠程度较高，报价合理。
		方案因素	总体布局一般，设计不完整，缺乏针对性，景观及建筑外观设计一般，在安全、绿色、节能、环保、经济、交通、无障碍设计等方面表达不完整。
DBL0	广东省重工建筑设计院有限公司	价格因素	符合招标报价要求，下浮了0.06%，投标报价优惠程度一般，报价基本合理。
		方案因素	总体布局一般，设计不完整，缺乏针对性，景观及建筑外观设计一般，在安全、绿色、节能、环保、经济、交通、无障碍设计等方面表达不完整。

定标委员会成员签名：

日期：2025年9月9日

投票表格（定标阶段）

项目名称：广州市天河智谷大观村复建安置房项目初步设计服务（含基坑施工图）

第1轮	S9II	DBL0	N3RT
第2轮	S9II	DBL0	
第3轮	S9II		

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。

投票表格（定标阶段）

项目名称：广州市天河智谷大观村复建安置房项目初步设计服务（含基坑施工图）

第1轮	S9II	DBLO	N3RT
第2轮	S9II	N3RT	
第3轮	S9II		

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。

投票表格（定标阶段）

项目名称：广州市天河智谷大观村复建安置房项目初步设计服务（含基坑施工图）

第1轮	S9II	7Q2M	N3RT
第2轮	S9II	N3RT	
第3轮	S9II		

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。

投票表格（定标阶段）

项目名称：广州市天河智谷大观村复建安置房项目初步设计服务（含基坑施工图）

第1轮	N3RT	DBL0	S9II
第2轮	N3RT	S9II	
第3轮	S9II		

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。

投票表格（定标阶段）

项目名称：广州市天河智谷大观村复建安置房项目初步设计服务（含基坑施工图）

第1轮	S9II	7Q2M	N3RT
第2轮	S9II	N3RT	
第3轮	S9II		

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。