

天河区柯木塱村城中村改造项目-首开区凤凰汇西侧地块复建安置房及配套设施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：天河区柯木塱村城中村改造项目-首开区凤凰汇西侧地块复建安置房及配套设施工程勘察及初步设计服务

2、项目建设地点：位于广汕路以南，凤凰汇商业中心以西。

3、建设规模：项目规划用地面积约为 44441.7 平方米，其中可建设用地为 36554.96 平方米、绿化用地面积 7886.74 平方米。用地性质为二类居住兼容商业用地。本次招标范围为居住建筑，总建筑面积约为 16.5 万平方米（另复建物业的地上及地下建筑不在本次招标范围）。地块容积率 ≤ 4.2 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑限高 85-100 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 10246948.40 元，其中，分项限价（含税）：①工程勘察费投标限价 764400.00 元；②地下管线探测费投标限价 180000.00 元；③工程设计费投标限价为 8934598.40 元；④BIM 技术应用费（方案及初步设计阶段）投标限价为 367950.00 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 9 月 9 日 09 时 00 分至 13 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 14 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 9 月 3 日在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）第 22 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
91440104455385082W	(主)广州市白云建筑设计院有限公司(成)广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	10107400.00	SSAK
914401014553521338	(主)广州市城建规划设计院有限公司(成)广州建设工程质量安全检测中心有限公司(成)广州承总设计有限公司	10187202.41	RFFR
91440101190552120A	(主)广州市建工设计院有限公司(成)广东省建科建筑设计院有限公司	10193462.00	B2A9
91440114MA59AAQA38	(主)广州市花都建筑设计院有限公司(成)广东省地质物探工程勘察院	10202598.40	HNPK

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：

(1) 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。

(2) 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	第三轮 得票数	附加投票 (如有)	是否被确认为 中标人
1	(主)广州市白云建筑设计院有限公司(成)广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	5	5	0		否
2	(主)广州市城建规划设计院有限公司(成)广州建设工程质量安全检测中心有限公司(成)广州承总设计有限公司	5	5	5		是
3	(主)广州市建工设计院有限公司(成)广东省建科建筑设计院有限公司	2	/	/		否
4	(主)广州市花都建筑设计院有限公司(成)广东省地质物探工程勘察院	3	0	/		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）
(主)广州市城建规划设计院有限公司(成)广州建设工程质量安全检测中心有限公司(成)广州承总设计有限公司	10187202.41

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 9 月 9 日

定标评语

项目名称：天河区柯木塱村城中村改造项目-首开区凤凰汇西侧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）	
SSAK	(主)广州市白云建筑设计院有限公司(成)广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	价格因素	价格合理，满足招标要求，不超控制价。
		方案因素	方案整体性一般，内容基本满足招标要求，立面设计效果较好但显得老旧，深度和方案细节都欠佳。
RFFR	(主)广州市城建规划设计院有限公司(成)广州建设工程质量安全检测中心有限公司(成)广州承总设计有限公司	价格因素	价格合理，满足招标要求，不超控制价。
		方案因素	方案功能布置合理，交通流线清晰，户型设计优秀，立面设计贴合当心主流设计风格，整体性优秀，设计方案内容覆盖了全部要点，完全满足招标要求。
B2A9	(主)广州市建工设计院有限公司(成)广东省建科建筑设计院有限公司	价格因素	价格合理，满足招标要求，不超控制价。
		方案因素	方案整体性一般，内容基本满足招标要求，立面设计较为简单普通，美感欠佳，深度和方案细节都欠佳。
HNPK	(主)广州市花都建筑设计院有限公司(成)广东省地质物探工程勘察院	价格因素	价格合理，满足招标要求，不超控制价。
		方案因素	方案整体性一般，内容基本满足招标要求，立面风格与周边环境不匹配，深度和方案细节都欠佳。

定标评语

项目名称：天河区柯木塱村城中村改造项目-首开区凤凰汇西侧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）	
SSAK	(主)广州市白云建筑设计院有限公司(成)广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	价格因素	报价基本合理。
		方案因素	方案有较好地响应招标文件要求，整体风格现代，立面方案良好，建筑功能分区明确、动线布局合理，服务配套设施有考虑，对项目所处地区有了解。有应用新技术实践绿色节能建筑理念，有响应限额设计及合理的勘察设计计划。方案良好。
RFFR	(主)广州市城建规划设计院有限公司(成)广州建设工程质量安全检测中心有限公司(成)广州承总设计有限公司	价格因素	报价基本合理。
		方案因素	方案有较好地响应招标文件要求，整体风格现代，建筑功能分区明确、动线布局良好，服务配套设施考虑周全，对项目所处地区了解清晰。有应用新技术实践绿色节能建筑理念，有响应限额设计及合理的勘察设计计划。方案优秀。
B2A9	(主)广州市建工设计院有限公司(成)广东省建科建筑设计院有限公司	价格因素	报价基本合理。
		方案因素	方案有响应招标文件要求，建筑功能分区合理，沿街面体量偏大且立面方案缺乏新意，动线布局基本合理，服务配套设施有考虑，对项目所处地区有了解。有应用新技术实践绿色节能建筑理念，有响应限额设计及合理的勘察设计计划。方案一般。
HNPK	(主)广州市花都建筑设计院有限公司(成)广东省地质物探工程勘察院	价格因素	报价基本合理。
		方案因素	方案有响应招标文件要求，方案整体中式元素明显，建筑功能分区合理、动线布局基本合理，户型教单调，服务配套设施有考虑，对项目所处地区有了解。有应用新技术实践绿色节能建筑理念，有响应限额设计及合理的勘察设计计划。方案一般。

定标委员会成员签名

日期：2025 年 9 月 9 日

定标评语

项目名称：天河区柯木塱村城中村改造项目-首开区凤凰汇西侧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）	
SSAK	(主)广州市白云建筑设计院有限公司(成)广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	价格因素	价格合理，报价较低，符合招标文件要求
		方案因素	设计方案有创新的风格和意识，有特色和吸引力；建筑环境与空间造型比较和谐统一，能较好协调周边建筑景观的关系；建筑形式清晰、细腻、简洁，视觉效果良好；空间布局比较合理。
RFFR	(主)广州市城建规划设计院有限公司(成)广州建设工程质量安全检测中心有限公司(成)广州承总设计有限公司	价格因素	价格合理，符合招标文件要求
		方案因素	设计方案富有创新的风格和意识，富有特色和吸引力；建筑环境与空间造型和谐统一，充分协调好周边建筑景观的关系；建筑形式清晰、细腻、精致、简洁，视觉效果良好；空间布局合理，功能齐全、满足使用要求，交通流线清晰，配套设置齐全。
B2A9	(主)广州市建工设计院有限公司(成)广东省建科建筑设计院有限公司	价格因素	价格合理，符合招标文件要求
		方案因素	设计方案有一定创新，建筑环境与空间造型和谐统一，能协调好周边建筑景观的关系；建筑形式清晰、简洁，视觉效果较好；空间布局较合理，交通流线清晰，配套设置较齐全。
HNPK	(主)广州市花都建筑设计院有限公司(成)广东省地质物探工程勘察院	价格因素	价格合理，符合招标文件要求
		方案因素	设计有特色，能协调好周边建筑景观的关系；建筑形式较清晰、简洁，视觉效果良好；空间布局较合理，交通流线清晰，配套设置较齐全。

定标评语

项目名称：天河区柯木塱村城中村改造项目-首开区凤凰汇西侧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）	
SSAK	(主)广州市白云建筑设计院有限公司(成)广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	价格因素	报价满足招标文件限价要求且处于合理区间。
		方案因素	规划设计方案整体评价为一般方案。
RFFR	(主)广州市城建规划设计院有限公司(成)广州建设工程质量安全检测中心有限公司(成)广州承总设计有限公司	价格因素	报价满足招标文件限价要求且处于合理区间。
		方案因素	规划设计方案整体评价为较好方案。
B2A9	(主)广州市建工设计院有限公司(成)广东省建科建筑设计院有限公司	价格因素	报价满足招标文件限价要求且处于合理区间。
		方案因素	规划设计方案整体评价为一般方案。
HNPK	(主)广州市花都建筑设计院有限公司(成)广东省地质物探工程勘察院	价格因素	报价满足招标文件限价要求且处于合理区间。
		方案因素	规划设计方案整体评价为较差方案。

定标评语

项目名称：天河区柯木塱村城中村改造项目-首开区凤凰汇西侧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）	
SSAK	(主)广州市白云建筑设计院有限公司(成)广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	价格因素	价格合理。
		方案因素	方案能基本满足招标文件的要求。户型空间布局合理；建筑外观颜色相对沉闷；有绿化和流线设计专篇；绿色建筑分析一般。综合评价一般
RFFR	(主)广州市城建规划设计院有限公司(成)广州建设工程质量安全检测中心有限公司(成)广州承总设计有限公司	价格因素	价格合理。
		方案因素	能很好的响应招标文件的要求。分析透彻，研究深入；规划布局与周边环境统一协调；外观符合现代审美需求，无障碍设计合理，配套设施考虑完善；绿化设计体现自然与人文的完美结合。综合评价较好。
B2A9	(主)广州市建工设计院有限公司(成)广东省建科建筑设计院有限公司	价格因素	价格合理。
		方案因素	方案能基本满足招标文件的要求。建筑规划与周围环境相协调；配套设施方面需补充完善。综合评价一般。
HNPK	(主)广州市花都建筑设计院有限公司(成)广东省地质物探工程勘察院	价格因素	价格合理。
		方案因素	方案能基本满足招标文件的要求。建筑规划与周围环境相协调；外立面设计与属地的城市风貌有所不协调；户型单一。综合评价一般。

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-首开区凤凰汇西侧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	B2A9	RFFR	SSAK
第 2 轮	RFFR		SSAK
第 3 轮	RFFR		

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 9 月 9 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-首开区凤凰汇西侧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	SSAK	RFFR	HNAK
第 2 轮	SSAK	RFFR	
第 3 轮	RFFR		

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 9 月 9 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-首开区凤凰汇西侧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	RFFR	SSAK	HNPK
第 2 轮	RFFR		SSAK
第 3 轮	RFFR		

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 9 月 9 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-首开区凤凰汇西侧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	SSAK	RFFR	B2A9
第 2 轮	SSAK		RFFR
第 3 轮	RFFR		

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 9 月 9 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-首开区凤凰汇西侧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	SSAK	RFFR	HNPK
第 2 轮	SSAK		RFFR
第 3 轮	RFFR		

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 9 月 9 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-首开区凤凰汇西侧地块复建安置房及配套设施工程勘察及初步设计服务
日期：2025 年 9 月 9 日

投标人名称	第一轮得票	第二轮得票	第三轮得票	每轮得票相同的排序				排列名次
				1	2	3	4	
SSAK	5	5	0					2
RFFR	5	5	5					1
B2A9	2	/	/					4
HNPK	3	0	/					3

定标委员会全体成员签字：