

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)

定标报告

定标委员会

日期: 2025 年 9 月 11 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 定标报告

一、招标项目概况：

1. 项目名称：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

2. 招标内容：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 ≤ 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。

3. 招标人：广州开城联晟城市开发投资有限公司

4. 招标代理：广州天行咨询服务有限公司

5. 最高投标限价：1,989,818,757.65 元

二、定标前期准备工作

本项目于 2025 年 9 月 2 日 09 时 00 分在广州公共资源交易中心黄埔交易部第 3 评标室进行评标，评标委员会根据招标文件规定的评审办法进行，经评审依法不排名推荐 7 家单位进入定标阶段，并于 2025 年 9 月 6 日 00 时 00 分至 2025 年 9 月 9 日 00 时 00 分对入围的中标候选人进行公示，公示期间无异议。

入围的中标候选人分别为：1. (主)科兴建工集团有限公司; (成)广州汉森建筑设计有限公司、2. (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、3. (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、4. (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、5. (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、6. (主)中建三局集团有限公司;(成)中城名华工程集团有限公司、7. (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。

三、定标委员组建情况

定标会在 2025 年 9 月 11 日 09 时 30 分至 12 时 06 分在广州公共资源交易中心第 4 评标室(黄埔交易部)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、定标情况:

广州公共资源交易中心对本次评标实施全程电子监控,定标委员会按照招标文件确定的定标办法和评分标准,对合格的中标候选人投标文件进行评审和比较,评审基本情况如下:

1. 定标委员会对合格的中标候选人的投标文件进行方案及答辩因素、价格因素文件详细审查。详见《定标阶段方案及答辩因素详细审查评分表》《定标阶段价格因素详细审查评分表》;

2. 定标委员会按照“投标人总得分(满分 100 分)=方案及答辩因素得分(权重 70%)+价格因素(权重 30%)”公式,计算各合格中标候选人投标文件的总分(精确到小数点后两位)。并按照总分从高到低排列先后次

序，详见《得分汇总记录表》，分值如下：

序号	投标单位名称	方案及答辩因素	价格因素	总得分	排序
1	(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	58.24	29.58	87.82	1
2	(主)中建三局集团有限公司;(成)中城名华工程集团有限公司	53.34	29.66	83.00	2
3	(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	39.48	28.97	68.45	3
4	(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	38.92	28.72	67.64	4
5	(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	36.68	29.95	66.63	5
6	(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	34.86	29.73	64.59	6
7	(主)科兴建工集团有限公司;(成)广州汉森建筑设计有限公司	9.10	29.89	38.99	7

五、废标情况说明：

无。

六、澄清、说明、补正事项纪要：

本次定标未出现澄清、说明、补正事项纪要。

七、定标结果：

定标委员会按照招标文件规定的定标原则，向招标人推荐中标人。经评审：定标委员会推荐投标人(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为中标人，中标价为1892813528.90元。

八、定标监督：

定标监督由招标人依法组建的定标监督小组负责，成员数量为2人，具体名单如下：

定标监督小组成员：

定标监督情况：定标委员会定标过程中未发现违反程序或纪律的行为。

定标委员会全体成员（签字）：

监督小组成员（签字）：

2025年9月11日