

天河区柯木塱村城中村改造项目一首开区广建及其南北地块复建安置房及配套设施工程设计施工总承包（项目编号：JG2025-4229）

定标报告

一、招标项目概况

1. 项目名称：天河区柯木塱村城中村改造项目一首开区广建及其南北地块复建安置房及配套设施工程设计施工总承包

2. 工程建设规模：项目地块总用地面积约 49089 平方米，其中可建设用地面积 44674 平方米，规划绿地面积 4415 平方米。本次招标范围总建筑面积约 195750 平方米（计容建筑面积 134004 平方米，不计容建筑面积 61746 平方米），建筑最高高度约 99.8 米，最大单体建筑面积约 22405 m²。另复建物业地上及地下建筑不纳入本次招标范围，但承包人需配合发包人与复建物业设计单位、施工单位衔接设计及施工界面。本次项目建设内容包含安置房、机动车位、小区内道路、绿地、公共服务配套设施等。本项目基坑安全等级为一级，地基基础设计等级为甲级。该项目的建设规模及指标最终以建设工程规划许可证为准。本项目绿建等级：按国标二星。本招标项目审定概算建安工程费为 868418506.64 元。

3. 工程建设地点：本项目位于广州市天河区凤凰街道，天河智慧城核心区北门户地段。

4. 招标内容及规模：详见本项目招标公告。

5. 招标单位：广州市天投城市更新有限公司

6. 招标代理机构：广州竣盛工程造价咨询有限公司

7. 本项目最高投标限价（含税）：人民币 874188394.78 元，其中：（1）设计费（即：施工图设计费）最高投标限价为 10304456.5 元；（2）BIM 技术应用费最高投标限价为 4149616.71 元（其中，施工图设计阶段 BIM 技术应用费为 1747245.66 元，施工阶段 BIM 技术应用费为 2402371.05 元）；（3）建安工程费（即：施工费）最高投标限价为 859734321.57 元。

二、定标委员会组建情况

定标会于 2025 年 09 月 28 日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。

定标全过程在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）见证下进行。

三、评标情况

评标会于 2025 年 09 月 23 日在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）第 12 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：本招标项目评标办法采用“通过制评审法”，具体评标办法及标准见本招标项目招标文件。

评标汇总：经评审，评标委员会评出合格的投标人全部进入定标阶段；按统一社会信用代码后 4 位（除校验码外）大小排位向招标人推荐不排序的合格的中标候选人，名单如下：

序号	合格的中标候选人	统一社会信用代码
1	(主)广东新江永安建设集团有限公司;(成)中裕工程集团有限公司	91441702785784182C
2	(主)广东省第一建筑工程有限公司;(成)广东睿博建筑设计研究有限公司	914400001903237820
3	(主)广州珠江建设发展有限公司;(成)广州市第二建筑工程有限公司;(成)广州建筑产业开发有限公司;(成)广州市城建规划设计院有限公司;(成)广州瀚华建筑设计有限公司	9144010119045212XH
4	(主)广州协安建设工程有限公司;(成)广东海外建筑设计院有限公司	91440101190511230T
5	(主)广州城投房屋建筑工程有限公司;(成)上海天华建筑设计有限公司	91440300MA5GFDPM7R

四、定标工作情况

(一) 定标办法：采用评分法。总得分（满分 100 分）=方案因素（60 分）+答辩因素（20 分）+价格因素得分（20 分），具体详见招标文件。

(二) 定标过程及定标情况

1. 定标委员会根据定标辅助资料，在同等条件下，根据定标因素及投标人提供的定标部分的投标文件，对进入定标阶段的全部合格的中标候选人的方案因素、价格因素和答辩因素进行评分。

2. 定标委员会根据“总得分（满分 100 分）=方案因素（60 分）+价格因素（20 分）+答辩因素（20 分）”的原则汇总各合格中标候选人的总得分。

3. 计算评标参考价的等分点值 X 在开标前从[0, 100]的整数中随机抽取，抽取结果为 91。
抽取全过程在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）见证下进行。

4. 定标委员会确定总得分最高合格的中标候选人为中标人，各合格的中标候选人的得分详见《定标评分表（个人）》、《定标评分汇总表》、《价格因素得分计算表》、《推荐中标人记录表》。

评审结果如下：

序号	合格的中标候选人	总得分	得分排名	是否被确认为中标人
1	(主)广州珠江建设发展有限公司;(成)广州市第二建筑工程有限公司;(成)广州建筑产业开发有限公司;(成)广州市城建规划设计院有限公司;(成)广州瀚华建筑设计有限公司	85.08	1	是
2	(主)广州城投房屋建筑工程有限公司;(成)上海天华建筑设计有限公司	74.09	2	否
3	(主)广东省第一建筑工程有限公司;(成)广东睿博建筑设计研究有限公司	71.74	3	否
4	(主)广州协安建设工程有限公司;(成)广东海外建筑设计院有限公司	71.52	4	否
5	(主)广东新江永安建设集团有限公司;(成)中裕工程集团有限公司	69.83	5	否

五、定标结果

定标委员会根据招标文件规定的定标规则确定中标人，定标结果如下：

中标人名称	中标价（元）
(主)广州珠江建设发展有限公司;(成)广州市第二建筑工程有限公司;(成)广州建筑产业开发有限公司;(成)广州市城建规划设计院有限公司;(成)广州瀚华建筑设计有限公司	868304955.73

六、澄清事项纪要：无。

七、定标过程中澄清、说明、补正事项纪要：无。

特此报告。

定标报告附件：

1. 《定标委员会人员签到表》
2. 《监督小组人员签到表》
3. 《定标评分表（个人）》
4. 《价格因素得分计算表》
5. 《定标评分汇总表》
6. 《推荐中标人记录表》

定标委员会全体成员签字：

监督小组全体成员签字：

2025 年 09 月 28 日

推荐中标人记录表

项目名称：天河区柯木塱村城中村改造项目一首开区广建及其南北地块复建安置房及配套设施工程设计施工总承包

项目编号：JG2025-4229

序号	投标人名称	投标总报价（元）	总得分	得分排名	是否被确认为中标人
1	(主)广州珠江建设发展有限公司;(成)广州市第二建筑工程有限公司;(成)广州建筑产业开发有限公司;(成)广州市城建规划设计院有限公司;(成)广州瀚华建筑设计有限公司	868304955.73	85.08	1	是
2	(主)广州城投房屋建筑工程有限公司;(成)上海天华建筑设计有限公司	868772068.55	74.09	2	否
3	(主)广东省第一建筑工程有限公司;(成)广东睿博建筑设计研究有限公司	870616947.86	71.74	3	否
4	(主)广州协安建设工程有限公司;(成)广东海外建筑设计院有限公司	869664133.03	71.52	4	否
5	(主)广东新江永安建设集团有限公司;(成)中裕工程集团有限公司	865212241.64	69.83	5	否

定标委员会全体成员签名:

日期：2025年09月28日