

定标报告

项目名称：番禺区里仁洞村城市更新项目自编 R9 地块
复建房建设设计施工总承包工程 EPC 项目

项目编号：JG2025-5344

招标人：广州越冠房地产开发有限公司

招标代理机构：广东省国际工程咨询有限公司

2025 年 12 月 16 日

番禺区里仁洞村城市更新项目自编 R9 地块复建房建设设计施工总承包工程 EPC 项目

定标报告

由我单位广州越冠房地产开发有限公司组织的番禺区里仁洞村城市更新项目自编 R9 地块复建房建设设计施工总承包工程 EPC 项目（项目编号：JG2025-5344）招标项目，已委托广东省国际工程咨询有限公司在广州公共资源交易中心组织进行公开招标，本项目现已完成定标工作，现将定标情况报告如下：

一、 项目简介

本次国内公开招标的项目名称为番禺区里仁洞村城市更新项目自编 R9 地块复建房建设设计施工总承包工程 EPC 项目，项目编号：JG2025-5344。

本项目的招标控制价：48778 万元。

二、 定标委员会组建情况

本项目的定标委员会由招标人依法组建，共有 5 人组成。具体名单如下：

序号	姓 名	定委会职务	工作单位名称
1		组长	广州越冠房地产开发有限公司
2		组员	广州越冠房地产开发有限公司
3		组员	广州越冠房地产开发有限公司
4		组员	广州越冠房地产开发有限公司
5		组员	广州越冠房地产开发有限公司

本项目整个定标工作在广州公共资源交易中心见证下进行。

三、 评标情况

本项目评标工作于 2025 年 12 月 12 日在广州公共资源交易中心评标室进行。本项目评标方法采用评定分离的评标及定标办法。评标委员会评出合格的投标人全部进入定标阶段；按统一信用代码后四位大小排位（联合体参与的，以联合体主办单位的代码为准）向招标人推荐合格的中标候选人。

根据招标文件规定，所有经评审合格的投标人全部被推荐为中标候选人，中标候选人不排序。中标候选人推荐结果如下：

序号	中标候选人名称	投标报价（元）
1	（主）广东雄桥建设集团有限公司；（成）深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	482876619.80
2	（主）广东梁亮建筑工程有限公司；（成）广东省重工建筑设计院有限公司	476563521.78
3	（主）中铁建工集团有限公司；（成）广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	465327969.21
4	（主）中天华南建设投资集团有限公司；（成）广州城建开发设计院有限公司	461380311.62

四、 定标程序及情况

定标工作于 2025 年 12 月 16 日 15 时 00 分在广州公共资源交易中心评标室进行。本项目采用“记名投票+撰写评语”在评标委员会推荐的中标候选人中票决确定中标人。

定标委员会成员根据评标过程资料，对比合格的中标候选人的投标文件等情况，综合考虑各中标候选人的情况，根据定标因素对各合格的中标候选人进行评审比较后，采用以差额选举逐轮淘汰投票计数法的“记名投票+撰写评语”方式确定中标人。各合格的中标候选人的得票及评语详见《定标阶段各中标候选人评语》、《投票表格（定标阶段）》、《投票汇总表格（定标阶段）》。

五、 定标结果

定标委员会根据招标文件规定的定标原则，推荐得票数最多的投标人为中标人。定标结果如下：

中标人名称	中标价（人民币/元）
（主）中天华南建设投资集团有限公司； （成）广州城建开发设计院有限公司	461380311.62

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

定标委员会全体成员（签名）：

2025 年 12 月 16 日

定标阶段各中标候选人评语

项目名称：番禺区里仁洞村城市更新项目自编R9地块复建房建设设计施工总承包工程EPC项目

项目编号：JG2025-5344

定标时间：2025年12月16日

社会信用代码后4 位（除校验码外）	合格中标候选人名称	评语	
7FOU	（主）广东雄桥建设集团有限公司；（成）深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	施工管理团队、设计团队	施工管理团队资质符合投标要求，人员履历完整。设计团队资质齐全，人员专业背景匹配项目要求。
		设计方案	设计方案符合项目基本要求，结构清晰。
		施工方案	施工方案符合行业规范与项目要求，具备基本实施条件。
		投标报价	投标报价偏高，与项目实际实施成本的匹配度不足，存在潜在的成本风险。
		企业资质	企业资质良好，资质符合投标要求
社会信用代码后4 位（除校验码外）	合格中标候选人名称	评语	
55XE	（主）广东梁亮建筑工程有限公司；（成）广东省重工建筑设计院有限公司	施工管理团队、设计团队	施工管理团队资质符合投标要求，人员履历完整，但核心人员相关项目经验不足，适配性一般。设计团队资质齐全，人员专业背景匹配项目要求。
		设计方案	设计方案符合项目基本要求，结构清晰。
		施工方案	施工方案缺乏对复杂工况的应对预案，合理性不足，实施可行性与风险管控能力有待提升。
		投标报价	投标报价偏高，与项目实际实施成本的匹配度不足，存在潜在的成本风险。
		企业资质	企业资质符合投标要求，基本具备项目履约能力，但行业影响力与综合实力中等。
社会信用代码后4 位（除校验码外）	合格中标候选人名称	评语	
189P	（主）中铁建工集团有限公司；（成）广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	施工管理团队、设计团队	施工管理团队资质符合投标要求，但基础管理流程规范，能够满足项目基本实施需求。设计团队资质齐全，人员专业背景匹配项目要求。
		设计方案	设计方案符合项目基本要求，结构清晰、逻辑连贯。
		施工方案	施工方案符合行业规范与项目要求，具备基本实施条件，但缺乏针对性优化。
		投标报价	投标报价符合行业定价水平，报价明细完整，但在价格竞争力与成本控制优化方面有提升空间。
		企业资质	企业资质符合投标要求，有一定项目业绩积累，无不良信用记录，基本具备项目履约能力。
社会信用代码后4 位（除校验码外）	合格中标候选人名称	评语	
1524	（主）中天华南建设投资集团有限公司；（成）广州城建开发设计院有限公司	施工管理团队、设计团队	施工管理团队人员配置齐全，核心成员具备同类项目实操经验，可保障项目进度与质量管控，综合适配本项目的需求。设计团队专业配置对口，对项目核心需求的理解精准，设计响应效率与专业度表现优异。
		设计方案	设计方案紧扣项目核心需求，技术路线成熟，可直接指导后续实施。
		施工方案	施工方案流程规范、工序衔接顺畅，对关键工序、安全风险点有明确管控措施，可行性高。
		投标报价	投标报价合理合规，与项目要求匹配度高，在保证质量前提下具备较强市场竞争力，性价比优。
		企业资质	企业资质完备，行业口碑良好，无不良信用记录，综合实力与履约能力有充分保障。

定标阶段各中标候选人评语

项目名称：番禺區里仁洞村城市更新项目自编R9地块复建房建设计施工总承包工程EPC项目

项目编号：JG2025 5344

定标时间：2025年12月16日

社会信用代码后4位（除校验码外）	合格中标候选人名称	评语	
7F0U	（主）广东雄桥建设集团有限公司；（成）深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	施工管理团队、设计团队	施工管理团队资质符合投标要求，人员履历完整，缺乏一定的专项经验，基础管理流程规范，能够满足项目基本实施需求。
		设计方案	设计团队专业配置对口，拥有多项同类项目设计成果，设计响应效率与专业度表现良好
		施工方案	施工方案符合行业规范与项目要求，具备基本实施条件，进度与质量管控措施较为常规，对项目重难点缺乏认识且缺乏合理的方案
		投标报价	投标报价符合行业定价水平，无违规报价项，报价明细完整，但价格较高缺乏一定竞争力
		企业资质	企业资质符合投标要求，有一定项目业绩积累，无不良信用记录，基本具备项目履约能力。
社会信用代码后4位（除校验码外）	合格中标候选人名称	评语	
55XE	（主）广东梁亮建筑工程有限公司；（成）广东省重工建筑设计院有限公司	施工管理团队、设计团队	施工管理团队资质符合投标要求，基础管理流程规范，能够满足项目基本实施需求。
		设计方案	设计团队资质齐全，人员专业基本匹配，但相关方案匹配性一般，能稳步落地项目设计需求。
		施工方案	施工方案符合行业规范与项目要求，具备基本实施条件，进度与质量管控措施较为常规，对项目重难点缺乏认识且缺乏合理的方案
		投标报价	投标报价符合行业定价水平，无违规报价项，报价明细完整，但在价格竞争力与成本控制优化方面有提升空间。
		企业资质	企业资质符合投标要求，有一定项目业绩积累，无不良信用记录，基本具备项目履约能力。
社会信用代码后4位（除校验码外）	合格中标候选人名称	评语	
189P	（主）中铁建工集团有限公司；（成）广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	施工管理团队、设计团队	施工管理团队资质符合投标要求，基础管理流程规范，能够满足项目基本实施需求。
		设计方案	设计团队专业配置对口，拥有多项同类项目设计成果，对项目核心需求的基本符合，设计响应效率与专业度表现优异。
		施工方案	施工方案符合行业规范与项目要求，具备基本实施条件，进度与质量管控措施较为常规，对项目重难点缺乏认识且缺乏合理的方案
		投标报价	投标报价符合行业定价水平，无违规报价项，报价明细完整，但在价格竞争力与成本控制优化方面有提升空间。
		企业资质	企业资质符合投标要求，有一定项目业绩积累，无不良信用记录，基本具备项目履约能力。
社会信用代码后4位（除校验码外）	合格中标候选人名称	评语	
1524	（主）中天华南建设投资集团有限公司；（成）广州城建开发设计院有限公司	施工管理团队、设计团队	施工管理团队人员配置齐全，核心成员具备同类项目实操经验，岗位职责清晰、协作机制完善，可保障项目进度与质量管控，综合适配本项目需求。
		设计方案	设计团队专业配置对口，拥有多项同类项目设计成果，对项目核心需求的理解精准。
		施工方案	施工方案流程规范、工序衔接顺畅，对关键工序、安全风险点有明确管控措施，进度计划合理，资源配置科学，可保障项目高效推进。
		投标报价	投标报价合理合规，报价构成清晰透明，与项目规模、技术要求匹配度高，在保证质量的前提下具备较强市场竞争力，性价比优异。
		企业资质	企业具备完备的资质认证，同类项目业绩丰富，行业口碑良好，财务状况稳定，无不良信用记录，综合实力与履约能力有充分保障。

定标阶段各中标候选人评语

项目名称：番禺区里仁洞村城市更新项目自编R9地块复建房建设计施工总承包工程EPC项目

项目编号：JG2025-5344

定标时间：2025年12月16日

社会信用代码后4位（除校验码外）	合格中标候选人名称	评语
7F0U	(主) 广东雄桥建设集团有限公司；(成) 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	施工管理团队资质符合投标要求，人员履历完整，虽无特别突出的专项经验，但基础管理流程规范，能够满足项目基本实施需求。
		设计团队资质齐全，人员专业背景匹配项目要求，设计思路清晰，虽无突破性创新，但能稳步落地项目设计需求。
		施工方案符合行业规范与项目要求，具备基本实施条件，进度与质量管控措施较为常规，无明显短板但缺乏针对性优化。
		投标报价 投标报价偏高，报价构成不够清晰，与项目实施成本的匹配度不足，存在潜在的成本风险或质量隐患。
		企业资质 企业资质符合投标要求，有一定项目业绩积累，无不良信用记录，基本具备项目履约能力，但行业影响力与综合实力中等。
55XE	合格中标候选人名称	评语
		施工管理团队资质符合投标要求，人员履历完整，虽无特别突出的专项经验，但基础管理流程规范，能够满足项目基本实施需求。
		设计团队资质齐全，人员专业背景匹配项目要求，设计思路清晰，虽无突破性创新，但能稳步落地项目设计需求。
		施工方案符合行业规范与项目要求，具备基本实施条件，进度与质量管控措施较为常规，无明显短板但缺乏针对性优化。
		投标报价 投标报价符合行业定价水平，无违规报价项，报价明细完整，但在价格竞争力与成本控制优化方面有提升空间。
189P	(主) 广东梁亮建筑工程有限公司；(成) 广东省重工建筑设计院有限公司	企业资质 企业资质符合投标要求，有一定项目业绩积累，无不良信用记录，基本具备项目履约能力，但行业影响力与综合实力中等。
		评语
		施工管理团队人员配置齐全，核心成员具备同类项目实施经验，岗位职责清晰、协作机制完善，可保障项目进度与质量管控，综合适配本项目需求。
		设计团队 设计团队专业配置对口，拥有多项同类项目设计成果，创新意识强，对项目核心需求的理解精准，设计响应效率与专业度表现优异。
		施工方案 施工方案符合行业规范与项目要求，具备基本实施条件，进度与质量管控措施较为常规，无明显短板但缺乏针对性优化。
1524	(主) 中铁建工集团有限公司；(成) 广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	投标报价 投标报价符合行业定价水平，无违规报价项，报价明细完整，但在价格竞争力与成本控制优化方面有提升空间。
		企业资质 企业具备完备的资质认证，同类项目业绩丰富，行业口碑良好，财务状况稳定，无不良信用记录，综合实力与履约能力有充分保障。
		评语
		施工管理团队人员配置齐全，核心成员具备同类项目实施经验，岗位职责清晰、协作机制完善，可保障项目进度与质量管控，综合适配本项目需求。
		设计团队 设计团队专业配置对口，拥有多项同类项目设计成果，创新意识强，对项目核心需求的理解精准，设计响应效率与专业度表现优异。
1524	(主) 中天华南建设投资集团有限公司；(成) 广州城建开发设计院有限公司	施工方案 施工方案流程规范、工序衔接顺畅，对关键工序、安全风险点有明确管控措施，进度计划合理，资源配置科学，可保障项目高效推进。
		投标报价 投标报价最优，报价构成清晰透明，与项目规模、技术要求匹配度高，在保证质量的前提下具备较强市场竞争力，性价比优异。
		企业资质 企业具备完备的资质认证，同类项目业绩丰富，行业口碑良好，财务状况稳定，无不良信用记录，综合实力与履约能力有充分保障。

定标阶段各中标候选人评语

项目名称：番禺区里仁洞村城市更新项目自编R9地块复建房建设设计施工总承包工程EPC项目

项目编号：JG2025-5344

定标时间：2025年12月16日

社会信用代码后4 位（除校验码外）	合格中标候选人名称	评语	
7FOU	（主）广东雄桥建设集团有限公司；（成）深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	施工管理团队、设计团队	施工管理团队资质符合投标要求，人员履历完整，无特别突出的专项经验，但基础管理流程规范，基本满足项目需求。设计团队资质齐全，人员专业背景匹配项目要求，设计思路清晰，虽无突破性创新，但能稳步落地项目设计需求
		设计方案	设计方案与项目实际需求契合度不高，关键技术参数不明确，存在实施风险，且缺乏针对性的优化方案，可行性一般。
		施工方案	施工方案完整，进度与质量管控措施较为常规，无明显短板但缺乏针对性优化。
		投标报价	投标报价偏高，报价构成不够清晰，与项目实际实施成本的匹配度不足，存在潜在的成本风险或质量隐患。
		企业资质	企业资质符合投标要求，有一定项目业绩积累，无不良信用记录，基本具备项目履约能力，但行业影响力与综合实力中等。
社会信用代码后4 位（除校验码外）	合格中标候选人名称	评语	
55XE	（主）广东梁亮建筑工程有限公司；（成）广东省重工建筑设计院有限公司	施工管理团队、设计团队	设计团队资质齐全，人员专业背景匹配项目要求，设计思路清晰，虽无突破性创新，但能稳步落地项目设计需求。施工管理团队核心人员相关项目经验不足，团队协作分工未明确说明，在复杂场景下的应急管理能力和待验证。
		设计方案	设计方案与项目实际需求契合度不高，存在实施风险，且缺乏针对性的优化方案，可行性一般。
		施工方案	施工方案符合行业规范，具备基本实施条件，进度与质量管控措施较为常规，无明显短板但缺乏针对性优化。
		投标报价	投标报价偏高，报价构成不够清晰，与项目实际实施成本的匹配度不足，存在潜在的成本风险，价格竞争力不足。
		企业资质	企业资质符合投标要求，有一定项目业绩积累，无不良信用记录，基本具备项目履约能力，但行业影响力与综合实力中等。
社会信用代码后4 位（除校验码外）	合格中标候选人名称	评语	
189P	（主）中铁建工集团有限公司；（成）广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	施工管理团队、设计团队	施工管理团队资质符合投标要求，虽无特别突出的专项经验，但基础管理流程规范，能够满足项目基本实施需求。设计团队专业配置对口，拥有多项同类项目设计成果，对项目核心需求的理解精准，设计响应效率与专业度表现优异。
		设计方案	设计方案符合项目基本要求，结构清晰、逻辑连贯，无明显技术漏洞，但在细节优化、个性化适配方面有提升空间。
		施工方案	施工方案符合行业规范，具备基本实施条件，进度与质量管控措施较为常规，无明显短板但缺乏针对性优化。
		投标报价	投标报价符合行业定价水平，无违规报价项，报价明细完整，但在价格竞争力与成本控制优化方面有提升空间。
		企业资质	企业具备完备的资质认证，同类项目业绩丰富，财务状况稳定，无不良信用记录，综合实力与履约能力有充分保障。
社会信用代码后4 位（除校验码外）	合格中标候选人名称	评语	
1524	（主）中天华南建设投资集团有限公司；（成）广州城建开发设计院有限公司	施工管理团队、设计团队	施工管理团队人员配置齐全，核心成员具备同类项目实操经验，可保障项目进度与质量管控，综合适配本项目需求。设计团队专业配置对口，拥有多项同类项目设计成果，创新意识强，对项目核心需求的理解精准专业度表现优异。
		设计方案	紧扣项目核心需求，功能完善，兼具创新性与可行性，在节能环保等方面有明确考量，技术路线成熟，可直接指导后续实施。
		施工方案	施工方案流程规范、工序衔接顺畅，对关键工序、安全风险点有明确管控措施，进度计划合理，可保障项目高效推进。
		投标报价	投标报价合理合规，报价构成清晰透明，与项目规模、技术要求匹配度高，具备较强市场竞争力，较高的性价比。
		企业资质	企业具备完备的资质认证，同类项目业绩丰富，财务状况稳定，无不良信用记录，综合实力与履约能力有充分保障。

定标阶段各中标候选人评语

项目名称：番禺區里仁洞村城市更新项目自编R9地块复建房建设计施工总承包工程EPC项目

项目编号：JG2025-5344

定标时间：2025年12月16日

社会信用代码后4位（除校验码外）	合格中标候选人名称	评语	
7F0U	（主）广东雄桥建设集团有限公司；（成）深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	施工管理团队、设计团队	施工管理团队资质符合投标要求，人员履历完整，虽无特别突出的专项经验。设计团队资质齐全，人员专业背景匹配项目要求。
		设计方案	设计方案比较贴合项目实际。
		施工方案	施工方案符合行业规范与项目要求，具备基本实施条件，进度与质量管控措施较为常规。
		投标报价	投标价格过高，存在潜在的成本风险或质量隐患。
		企业资信	企业相关资质等级相对较低，知名度相比较低，同类项目业绩较少。
社会信用代码后4位（除校验码外）	合格中标候选人名称	评语	
55XE	（主）广东梁亮建筑工程有限公司；（成）广东省重工建筑设计院有限公司	施工管理团队、设计团队	施工管理团队人员配置齐全，虽无特别突出的专项经验，但基础管理流程规范，能够满足项目基本实施需求。设计团队资质齐全，人员专业背景匹配项目要求。
		设计方案	设计方案符合项目基本要求，整体方案比较符合实际，无明显技术漏洞，但在细节优化、个性化适配方面有提升空间。
		施工方案	施工方案比较常规，针对性一般，进度与质量管控措施较为常规。
		投标报价	投标报价较高，稍微偏离市场竞争水平。
		企业资信	有一定项目业绩积累，无不良信用记录，但企业相关资质等级较低，同类项目业绩较少。
社会信用代码后4位（除校验码外）	合格中标候选人名称	评语	
189P	（主）中铁建工集团有限公司；（成）广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	施工管理团队、设计团队	施工管理团队人员配置齐全，经验尚可，基础管理流程规范，能够满足项目基本实施需求。设计团队资质齐全，人员专业背景匹配项目要求。
		设计方案	设计方案符合要求，功能完善，实际需求契合度可行。
		施工方案	施工管理团队资质符合投标要求，人员履历完整，虽无特别突出的专项经验，但基础管理流程规范，能够满足项目基本实施需求。
		投标报价	投标报价较合理，但仍有优化空间。
		企业资信	企业具备完备的资质认证，同类项目业绩丰富，综合实力与履约能力有保障。
社会信用代码后4位（除校验码外）	合格中标候选人名称	评语	
1524	（主）中天华南建设投资集团有限公司；（成）广州城建开发设计院有限公司	施工管理团队、设计团队	施工管理团队人员配置齐全，核心成员具备同类项目实操经验，岗位职责清晰、协作机制完善，可保障项目进度与质量管控，综合适配本项目需求。设计团队资质齐全，人员专业背景匹配项目要求，设计思路清晰。
		设计方案	设计方案整体良好，布局合理，实际需求契合度高。
		施工方案	施工方案符合行业规范与项目要求，具备基本实施条件，有针对性，进度计划合理，资源配置科学，可保障项目高效推进。
		投标报价	投标报价合理合规，与项目规模、技术要求匹配度高，性价比优异。
		企业资信	企业具备完备的资质认证，同类项目业绩丰富，行业口碑良好，财务状况稳定，无不良信用记录，综合实力与履约能力有充分保障。

投票汇总表格（定标阶段）

项目名称：番禺区里仁洞村城市更新项目自编R9地块复建房建设计施工总承包工程EPC项目

项目编号：JG2025-5344

定标时间：2025年12月16日

序号	投标人名称	得票数	是否确定为中标人
1	(主) 广东雄桥建设集团有限公司；（成）深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	0	否
2	(主) 广东梁亮建筑工程有限公司；（成）广东省重工建筑设计院有限公司	0	否
3	(主) 中铁建工集团有限公司；（成）广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	0	否
4	(主) 中天华南建设投资集团有限公司；（成）广州城建开发设计院有限公司	5	是

定标委员全体签名：

注：定标委员会成员须根据每轮的投票结果，得票数最多的中标候选人作为中标人。