

定标报告

项目名称：番禺区南村镇里仁洞村更新改造项目自编号
F2-1 南地块建设工程设计施工总承包
项目编号：JG2025-5343

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

番禺区南村镇里仁洞村更新改造项目自编号 F2-1 南地块建设工程设计施工总承包

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南村镇里仁洞村更新改造项目自编号 F2-1 南地块建设工程设计施工总承包(项目编号: JG2025-5343) 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南村镇里仁洞村更新改造项目自编号 F2-1 南地块建设工程设计施工总承包, 项目编号: JG2025-5343。

本项目的招标控制价: 91689.94 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)中国建筑第四工程局有限公司；(成)广东省建科建筑设计院有限公司	854764151.38
2	(主)中国建筑第五工程局有限公司；(成)广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	868120046.69
3	(主)中铁建工集团有限公司；(成)广州城建开发设计院有限公司	849815096.20
4	(主)中建三局集团有限公司；(成)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	868196954.66
5	(主)中天建设集团有限公司；(成)深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	856266214.51

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)中铁建工集团有限公司；(成)广州城建开发设计院有限公司	849815096.20

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：番禺區南村镇里仁洞村更新改造项目自编号F2-1南地块建设工程设计施工总承包

项目编号：JG2025-5343

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	
707F	（主）中国建筑第四工程局有限公司；（成）广东省建科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，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。
		工程总承包实施方案	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。
		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，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	
483Y	（主）中国建筑第五工程局有限公司；（成）广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	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，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。
		工程总承包实施方案	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。
		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	
189P	（主）中铁建工集团有限公司；（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，综合适配本项目的需求。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，设计响应效率与专业度表现优异。
		工程总承包实施方案	施工流程较为规范、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，与项目规模、技术要求匹配度高，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。
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	
137P	（主）中建三局集团有限公司；（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，人员履历完整，但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验证，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，设计思路清晰，虽无突破性创新，但能稳步落地项目设计需求。
		工程总承包实施方案	施工方案缺乏对复杂工况的应对预案，进度计划合理性不足，安全与质量管控措施不完善，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，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	
019P	（主）中天建设集团有限公司；（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，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。
		工程总承包实施方案	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。
		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。

定标阶段各中标候选人评语

项目名称：番禺區南村镇里仁洞村更新改造项目自编号F2-1南地块建设工程设计施工总承包

项目编号：JG2025-5343

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	
707F	（主）中国建筑第四工程局有限公司；（成）广东省建科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，基础管理流程规范，能够满足项目基本实施需求。
		工程总承包实施方案	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，缺乏与项目匹配的专项施工方案及措施方案
		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，同类项目业绩丰富，无不良信用记录，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	
483Y	（主）中国建筑第五工程局有限公司；（成）广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	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，基本能够满足项目基本实施需求。
		工程总承包实施方案	施工方案符合行业规范与项目要求，具备基本实施条件，但缺乏更具针对性的实施方案，对项目重难点理解不足
		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，同类项目业绩丰富，无不良信用记录，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，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。
		工程总承包实施方案	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，针对项目重难点有一定的专项措施，进度计划合理，资源配置科学。
		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，性价比较高。
		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
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	
137P	（主）中建三局集团有限公司；（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，人员履历完整，基本能够满足项目基本实施需求。
		工程总承包实施方案	施工方案符合行业规范与项目要求，具备基本实施条件，但缺乏更具针对性的实施方案，对项目重难点理解不足
		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	
019P	（主）中天建设集团有限公司；（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，能够满足项目基本实施需求。
		工程总承包实施方案	施工方案符合行业规范与项目要求，具备基本实施条件，具备相应的安全管控点及措施，资源配置科学，具备相应的措施方案
		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，同类项目业绩丰富，无不良信用记录，具备项目履约能力。

定标阶段各中标候选人评语

项目名称：番禺区南村镇里仁洞村更新改造项目自编号P2-1南地块建设工程设计施工总承包

项目编号：JG2025-5343

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
707F	(主) 中国建筑第四工程局有限公司; (成) 广东省建科建筑设计院有限公司	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。
		工程总承包实施方案
		投标报价
		企业资信
483Y	(主) 中国建筑第五工程局有限公司; (成) 广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	施工管理团队、设计团队
		工程总承包实施方案
		投标报价
		企业资信
189P	(主) 中铁建工集团有限公司; (成) 广州城建开发设计院有限公司	施工管理团队、设计团队
		工程总承包实施方案
		投标报价
		企业资信
137P	(主) 中建三局集团有限公司; (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
		工程总承包实施方案
		投标报价
		企业资信
019P	(主) 中天建设集团有限公司; (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
		工程总承包实施方案
		投标报价
		企业资信

定标阶段各中标候选人评语

项目名称：番禺区南村镇里仁洞村更新改造项目自编号F2-1南地块建设工程设计施工总承包

项目编号：JG2025-5343

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	
707F	（主）中国建筑第四工程局有限公司；（成）广东省建科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，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。
		工程总承包实施方案	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	
483Y	（主）中国建筑第五工程局有限公司；（成）广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	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。
		工程总承包实施方案	缺乏对复杂工况的应对预案，进度计划合理性不足，安全与质量管控措施不完善，实施可行性与风险管控能力需提升。
		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。
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。
		工程总承包实施方案	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，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，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	
137P	（主）中建三局集团有限公司；（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	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。
		工程总承包实施方案	缺乏对复杂工况的应对预案，进度计划合理性不足，安全与质量管控措施不完善，实施可行性与风险管控能力需提升。
		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。
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	
019P	（主）中天建设集团有限公司；（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，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。
		工程总承包实施方案	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。

定标阶段各中标候选人评语

项目名称：番禺區南村镇里仁洞村更新改造项目自编号F2-1南地块建设工程设计施工总承包

项目编号：JG2025-5343

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	
707F	(主)中国建筑第四工程局有限公司；(成)广东省建科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，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。
		工程总承包实施方案	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。
		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，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	
483Y	(主)中国建筑第五工程局有限公司；(成)广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	施工管理团队、设计团队	施工管理团队虽无特别突出的专项经验，但资质符合投标要求。设计团队资质齐全，人员专业背景匹配项目要求。
		工程总承包实施方案	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，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，有相关业绩，无不良信用记录。
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。
		工程总承包实施方案	施工方案整体良好。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，整体符合市场水平。报价构成清晰透明，与项目规模、技术要求匹配度高。
		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。
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	
137P	(主)中建三局集团有限公司；(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	施工管理团队核心人员及设计团队成员相关项目经验不足，适配性一般。
		工程总承包实施方案	施工方案符合行业规范与项目要求，但进度措施较为常规。
		投标报价	投标报价偏高。
		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	
019P	(主)中天建设集团有限公司；(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，但基础管理流程规范，能够满足项目基本实施需求。
		工程总承包实施方案	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。
		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。

投票汇总表格（定标阶段）

项目名称：番禺区南村镇里仁洞村更新改造项目自编号F2-1南地块建设工程设计施工总承包

项目编号：JG2025-5343

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）中国建筑第四工程局有限公司；（成）广东省建科建筑设计院有限公司	0	否
2	（主）中国建筑第五工程局有限公司；（成）广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	0	否
3	（主）中铁建工集团有限公司；（成）广州城建开发设计院有限公司	5	是
4	（主）中建三局集团有限公司；（成）广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	0	否
5	（主）中天建设集团有限公司；（成）深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	0	否

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。