

广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造
项目（南湾村）F03 地块施工图设计及施工总承包
(项目编号: JG2025-5328)

评标报告

日期: 2025 年 12 月 16 日

广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目 (南湾村) F03 地块施工图设计及施工总承包 评标报告

一、招标人: 广州开城联晟城市开发投资有限公司

二、开标时间: 2025 年 12 月 15 日 14 时 00 分

三、开标地点: 广州公共资源交易中心第 1 开标室 (黄埔交易部)

四、评标时间: 2025 年 12 月 16 日 09 时 00 分

五、评标地点: 广州公共资源交易中心第 3 评标室 (增城交易部)

六、项目概况:

本项目用地面积为 45848 平方米，拟建总建筑面积为 357725.30 平方米，其中计容建筑面积为 234291 平方米，不计容建筑面积为 123234.30 平方米，建筑密度 $\leq 28\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑高度 ≥ 100 米 (住宅建筑高度 5.0 米至 145.95 米)，容积率 5.11，裙楼 2 层，塔楼 2 至 47 层。建设内容包括住宅、地下室车库、其他商业、公建配套等，装配率达到广东省和广州市的要求，具体以政府批复的规划条件为准。

七、招标公告发布情况:

该工程于 2025 年 11 月 21 日至 2025 年 12 月 15 日在广州公共资源交易中心网、广东省招标投标监管网、中国招标投标公共服务平台发布招标公告。

八、答疑纪要及澄清情况:

无。

九、投标登记及递交电子投标文件情况:

于 2025 年 11 月 21 日 17 时 00 分至 2025 年 12 月 15 日 14 时 00 分在广州公共资源交易中心网进行网上投标登记及递交电子投标文件。投标截止前共有7家投标单位在规定时间内递交并解密电子投标文件，分别为：

1. (主)中铁二局集团有限公司；(成)广州黄埔建筑设计院有限公司、2. (主)中铁二十局集团有限公司；(成)中铁建安工程设计院有限公司、3. (主)中铁北京工程局集团有限公司；(成)中铁二院工程集团有限责任公司、4. (主)中铁十七局集团有限公司；(成)广东省轻纺建筑设计院有限公司；(成)中铁十七局集团(广州)建设有限公司、5. (主)中铁十九局集团有限公司；(成)广东省建科建筑设计院有限公司、6. (主)中铁九局集团有限公司；(成)中铁华铁工程设计集团有限公司、7. (主)中铁十八局集团有限公司；(成)广东省高教建筑规划设计院有限公司。

十、开标记录情况:

于 2025 年 12 月 15 日 14 时 00 分在广州公共资源交易中心、招标代理机构、投标单位代表的见证下，在广州公共资源交易中心第 1 开标室（黄埔交易部）进行开标会议（详见《开标记录表》）。

十一、评标委员会成员名单:

招标人依法组建评标委员会，评标委员会共7名，其中招标人代表2人，其余评委5人由广东省综合评标评审专家库中随机抽取组成，具体如下：

评标委员会组长

评标委员会成员

十二、投标文件评审情况：

本项目全过程评标工作在广州公共资源交易中心的见证及监督下进行。

本项目采用“评定分离”，评标时采用“综合评估法”的方式推荐中标候选人。评审情况如下：

(一) 资格审查情况

由评标委员会对所有已公开开标的投标单位进行资格审查。经评审，共有7家投标人通过资格审查。

(二) 工程总承包实施方案投标文件有效性审查情况

评标委员会对通过资格审查的投标单位进行工程总承包实施方案投标文件有效性审查。经评审，共有7家投标人通过工程总承包实施方案投标文件有效性审查。

(三) 经济标投标文件有效性审查

评标委员会对通过工程总承包实施方案投标文件有效性审查的投标人递交的经济标投标文件进行有效性审查，经评审，共有7家投标人通过经济标投标文件进行有效性审查。

(四) 投标报价算术复核情况

评标委员会对通过初步评审的7家投标人的投标报进行算术校核。

(五) 详细评审情况

评标委员会对通过工程总承包实施方案投标文件有效性审查、经济标投标文件进行有效性审查的投标人进行工程总承包实施方案投标文件详细

审查评分、投标报价详细审查评分，最后对得分进行汇总。

(六) 评标委员会对各投标文件评语

投标人名称	评语
(主)中铁十九局集团有限公司；(成)广东省建科建筑设计院有限公司	绿色节能、进度控制措施有完善空间。
(主)中铁北京工程局集团有限公司；(成)中铁二院工程集团有限责任公司	各项控制措施有针对性。
(主)中铁二十局集团有限公司；(成)中铁建安工程设计院有限公司	各项控制措施完善。
(主)中铁九局集团有限公司；(成)中铁华铁工程设计集团有限公司	各项控制措施内容有待完善。
(主)中铁十七局集团有限公司；(成)广东省轻纺建筑设计院有限公司；(成)中铁十七局集团(广州)建设有限公司	各项控制措施齐全、有针对性。
(主)中铁十八局集团有限公司；(成)广东省高教建筑规划设计院有限公司	各项控制内容有待完善。
(主)中铁二局集团有限公司；(成)广州黄埔建筑设计院有限公司	进度控制措施内容不完整。

(七) 推荐中标候选人情况

评标委员会推荐7名中标候选人。

设 S ($S=M+N$) 为通过初步评审的投标人数，其中 M 为低于成本警戒价的投标报价数，N 为不低于成本警示价的投标报价数。

(1) 当 $S \geq 3$ 时，按以下方式确定中标候选人：

①对于工程施工费投标报价低于成本警戒价的 M 个投标人，不参加投标报价详细评审，但需参加资信部分评审、项目实施组织方案部分评审的详细评审。评标委员会根据资信部分评审、项目实施组织方案部分评审的得分由高到低排序，推荐第 1 名为中标候选人进入定标阶段。

②对于工程施工费投标报价不低于成本警戒价的 N 个投标人，需要参加投标报价评审、资信部分评审、项目实施组织方案部分评审的详细评审并排序。

当 $N < 3$ 时，全部推荐为合格中标候选人。

当 $N \geq 3$ 时，评标委员会根据详细评审的得分由高到低排序，推荐前 7 名（不足 7 名的，则推荐全部有效的投标人为合格中标候选人）不排序的合格中标候选人进入定标阶段。

(2) 当 $S < 3$ 时，招标人应重新招标。

经评审，评标委员会向招标人推荐进入定标阶段的中标候选人【不排序，按统一社会信用代码后 4 位（除校验码外）大小排位】，名单如下：

投标人名称	统一社会信用代码
(主)中铁十九局集团有限公司；(成)广东省建科建筑设计院有限公司	91110000122027391R
(主)中铁北京工程局集团有限公司；(成)中铁二院工程集团有限责任公司	91110000102054202B
(主)中铁二十局集团有限公司；(成)中铁建安工程设计院有限公司	91610000220523065J

(主)中铁九局集团有限公司; (成)中铁华铁 工程设计集团有限公司	91210100240612006H
(主)中铁十七局集团有限公司; (成)广东省 轻纺建筑设计院有限公司; (成)中铁十七局 集团(广州)建设有限公司	911400001100708439
(主)中铁十八局集团有限公司; (成)广东省 高教建筑规划设计院有限公司	9112000010306009X2
(主)中铁二局集团有限公司; (成)广州黄埔 建筑设计院有限公司	91510100MA61RKR7X3

十三、评标过程中澄清、说明、补正及招标人评标过程监督事项纪要：
无。

十四、评标委员会成员对评标结果有不同意见的情况：无

评标委员会签名：

2025年12月16日