

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
复建房建设监理服务

项目编号：JG2025-5333

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 19 日

番禺区里仁洞村城市更新项目自编 R9 地块复建房建设监理服务定标报告

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 地块复建房建设监理服务（项目编号：JG2025-5333）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 地块复建房建设监理服务，项目编号：JG2025-5333。

本项目的招标控制价：353.00 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 15 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。评标委员会对各成功解密的投标单位进行初步评审（形式评审、资格评审、响应性评审），向招标人推荐通过

初步评审（形式评审、资格评审、响应性评审）的投标人，进入定标阶段【合格的中标候选人按其统一社会信用代码后4位（除校验码外）从大到小进行排位，不排序（如统一社会信用代码后4位出现字母情况的，字母以“0”进行代替大小排位；如出现后4位（除校验码外）大小一致的，则随机排位）】。

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	广州越建工程管理有限公司	3168651.06
2	广东国晟建设监理有限公司	3340786.50
3	广州市城市建设工程监理有限公司	3397410.00

四、 定标程序及情况

定标工作于2025年12月19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《定标评语表（定标阶段）》、《投票个人表（定标阶段）》、《投票表（定标阶段）》、《投票汇总表（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）
广州越建工程管理有限公司	3168651.06

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 19 日

定标评语表（定标阶段）

项目名称：番禺区里仁洞村城市更新项目自编R9地块复建房建设监理服务
项目编号：JG2025-5333

定标时间：2025年12月19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
276X	广东国威建设监理有限公司	价格因素 投入的人员团队水平、监理服务质量和技术支持程度与报价的匹配度一般。
		资信因素 同时具备质量管理体系、职业健康安全管理体系。投标人仅获得过2024年“纳税信用A级纳税人”称号。自2022年1月1日至今完成过3个或以上质量合格的类似监理项目。
		方案因素 监理工作目标明确，监理工作依据、制度、流程完善；监理工作内容的管理手段合理可行、措施具体、针对性强。
		团队因素 拟投入监理机构人员配备合理，满足招标文件《监理机构人员配备基本要求表》基本要求，具有工程监理人员任职承诺书。
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
1735	广州市城市建设工程监理有限公司	价格因素 投入的人员团队水平、监理服务质量和技术支持程度与报价的匹配度较低。
		资信因素 同时具备质量管理体系、环境健康安全管理体系、信息安全管理体系、企业知识产权管理体系（知识产权合规管理体系）、诚信管理体系认证。投标人连续5个年度或以上获得过“纳税信用A级纳税人”称号（须含2024评审年度）。自2022年1月1日至今完成过3个或以上质量合格的类似监理项目。
		方案因素 监理工作目标明确，监理工作依据、制度、流程完善；监理工作内容的管理手段合理可行、措施具体、针对性强。
		团队因素 拟投入监理机构人员配备合理，满足招标文件《监理机构人员配备基本要求表》基本要求，具有工程监理人员任职承诺书。
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
429X	广州越建工程管理有限公司	价格因素 投入的人员团队水平、监理服务质量和技术支持程度与报价的匹配度高。
		资信因素 同时具备质量管理体系、环境健康安全管理体系、信息安全管理体系、企业知识产权管理体系（知识产权合规管理体系）、诚信管理体系认证。投标人连续5个年度或以上获得过“纳税信用A级纳税人”称号（须含2024评审年度）。自2022年1月1日至今完成过3个或以上质量合格的类似监理项目。
		方案因素 监理工作目标明确，监理工作依据、制度、流程完善；监理工作内容的管理手段合理可行、措施具体、针对性强。
		团队因素 拟投入监理机构人员配备合理，满足招标文件《监理机构人员配备基本要求表》基本要求，具有工程监理人员任职承诺书。

定标评语表（定标阶段）

项目名称：番禺区里仁洞村城市更新项目自编R9地块复建房建设监理服务

项目编号：JG2025-5333

定标时间：2025年12月19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
276X	广东国晟建设监理有限公司	投入的人员团队水平、监理服务质量和技术支持程度与报价的匹配度一般
		具备有效期内的质量管理体系、职业健康安全管理体系。获得过“纳税信用A级纳税人”称号。完成质量合格的类似监理项目数量满足要求。
		监理工作目标、监理工作依据、制度、流程一般完善；监理工作内容及管理手段基本合理，措施具体、针对性一般。
		拟投入监理机构人员配备合理，满足招标文件《监理机构人员配备基本要求表》基本要求，具有工程监理人员任职承诺书。
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
1735	广州市城市建设工程监理有限公司	投入的人员团队水平、监理服务质量和技术支持程度与报价的匹配度较低
		具备有效期内的质量管理体系、职业健康安全管理体系、信息安全管理体系、企业知识产权管理体系（知识产权合规管理体系）、诚信管理体系认证。连续5个年度获得过“纳税信用A级纳税人”称号。完成质量合格的类似监理项目数量满足要求。
		监理工作目标明确，监理工作依据、制度、流程一般完善；监理工作内容及管理手段基本合理，措施具体、针对性一般。
		拟投入监理机构人员配备合理，满足招标文件《监理机构人员配备基本要求表》基本要求，具有工程监理人员任职承诺书。
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
429X	广州越建工程管理有限公司	投入的人员团队水平、监理服务质量和技术支持程度与报价的匹配度高
		同时具备有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、信息安全管理体系、企业知识产权管理体系（知识产权合规管理体系）、诚信管理体系认证。连续5个年度获得过“纳税信用A级纳税人”称号。完成质量合格的类似监理项目数量满足要求。
		监理工作目标明确，监理工作依据、制度、流程完善；监理工作内容及管理手段合理可行、措施具体、针对性强。
		拟投入监理机构人员配备合理，满足招标文件《监理机构人员配备基本要求表》基本要求，具有工程监理人员任职承诺书。

定标委员签名：

定标评语表（定标阶段）

项目名称：番禺区里仁洞村城市更新项目自编R9地块复建房建设监理服务

项目编号：JG2025-5333

定标时间：2025年12月19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
276X	广东国晟建设监理有限公司	投入的人员团队水平、监理服务质量和技术支持程度与报价的匹配度一般
		具备有效期内的质量管理体系、职业健康安全管理体系。“纳税信用A级纳税人”称号仅含2024评审年度。自2022年1月1日至今完成过3个或以上质量合格的类似监理项目。
		监理工作目标明确，有监理工作依据、制度、流程；监理工作内容及管理手段有措施具体、针对性。
		拟投入监理机构人员配备合理，满足招标文件《监理机构人员配备基本要求表》基本要求，具有工程监理人员任职承诺书。
1735	广州市城市建设工程监理有限公司	评语
		投入的人员团队水平、监理服务质量和技术支持程度与报价的匹配度较低
		同时具备有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、信息安全管理体系、企业知识产权管理体系（知识产权合规管理体系）、诚信管理体系认证。连续5个年度或以上获得过“纳税信用A级纳税人”称号（须含2024评审年度）。自2022年1月1日至今完成过3个或以上质量合格的类似监理项目。
		监理工作目标明确，监理工作依据、制度、流程较完善；监理工作内容及管理手段可行、有措施具体、针对性。
429X	广州越建工程管理有限公司	拟投入监理机构人员配备合理，满足招标文件《监理机构人员配备基本要求表》基本要求，具有工程监理人员任职承诺书。
		评语
		投入的人员团队水平、监理服务质量和技术支持程度与报价的匹配度高
		同时具备有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、信息安全管理体系、企业知识产权管理体系（知识产权合规管理体系）、诚信管理体系认证。连续5个年度或以上获得过“纳税信用A级纳税人”称号（须含2024评审年度）。自2022年1月1日至今完成过3个或以上质量合格的类似监理项目。
429X		监理工作目标明确，监理工作依据、制度、流程完善；监理工作内容及管理手段合理可行、措施具体、针对性强。
		拟投入监理机构人员配备合理，满足招标文件《监理机构人员配备基本要求表》基本要求，具有工程监理人员任职承诺书。

定标委员签名：

定标评语表（定标阶段）

项目名称：番禺区里仁洞村城市更新项目自编R9地块复建房建设监理服务

项目编号：JC2025-5333

定标时间：2025年12月19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	
		价格因素	投入的人员团队水平、监理服务质量和技术支持程度与报价的匹配度一般。
		资信因素	具备有效期内的质量管理体系、环境健康安全管理体系，但缺少信息安全管理体系、企业知识产权管理体系（知识产权合规管理体系）和诚信管理体系认证。自2022年1月1日至今完成过3个或以上质量合格的类似监理项目。
		方案因素	有监理工作目标，监理工作依据、制度、流程基本具备；监理工作内容及管理手段合理可行、但措施不够具体、针对性一般。
		团队因素	拟投入监理机构人员配备合理，满足招标文件《监理机构人员配备基本要求表》基本要求，具有工程监理人员任职承诺书。
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	
		价格因素	投入的人员团队水平、监理服务质量和技术支持程度与报价的匹配度低，价格竞争力较低。
		资信因素	同时具备有效期内的质量管理体系、环境健康安全管理体系、职业健康安全管理体系、信息安全管理体系、企业知识产权管理体系（知识产权合规管理体系），诚信管理体系认证。连续5个年度或以上获得过“纳税信用A级纳税人”称号（须含2024评审年度）。自2022年1月1日至今完成过3个或以上质量合格的类似监理项目。
		方案因素	有监理工作目标，监理工作依据、制度、流程基本具备；项目重难点分析不够深入，缺乏针对性。
		团队因素	拟投入监理机构人员配备合理，满足招标文件《监理机构人员配备基本要求表》基本要求，具有工程监理人员任职承诺书。
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	
		价格因素	投入的人员团队水平、监理服务质量和技术支持程度与报价的匹配度高，性价比高。
		资信因素	同时具备有效期内的质量管理体系、环境健康安全管理体系、职业健康安全管理体系、信息安全管理体系、企业知识产权管理体系（知识产权合规管理体系）、诚信管理体系认证。连续5个年度或以上获得过“纳税信用A级纳税人”称号（须含2024评审年度）。自2022年1月1日至今完成过3个或以上质量合格的类似监理项目。
		方案因素	监理工作目标明确，监理工作依据、制度、流程完善；监理工作内容及管理手段合理可行、措施具体、针对性强。
		团队因素	拟投入监理机构人员配备合理，满足招标文件《监理机构人员配备基本要求表》基本要求，具有工程监理人员任职承诺书。

定标委员签名：

定标评语表（定标阶段）

项目名称：番禺区里仁洞村城市更新项目自编R9地块复建房建设监理服务

项目编号：JG2025-5333

定标时间：2025年12月19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
276X	广东国晟建设监理有限公司	投入的人员团队水平、监理服务质量和技术支持程度与报价的匹配度一般
		同时具备有效期内的质量管理体系、职业健康安全管理体系认证。获得过2024评审年度“纳税信用A级纳税人”称号（须含2024评审年度）。自2022年1月1日至今完成过3个或以上质量合格的类似监理项目。
		监理工作目标一般明确，监理工作依据、制度、流程一般完善；监理工作内容及管理手段一般合理可行、措施一般具体、针对性一般。
		拟投入监理机构人员配备合理，满足招标文件《监理机构人员配备基本要求表》基本要求，具有工程监理人员任职承诺书。
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
1735	广州市城市建设工程监理有限公司	投入的人员团队水平、监理服务质量和技术支持程度与报价的匹配度较低
		同时具备有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、信息安全管理体系、企业知识产权管理体系（知识产权合规管理体系）、诚信管理体系认证。连续5个年度或以上获得过“纳税信用A级纳税人”称号（须含2024评审年度）。自2022年1月1日至今完成过3个或以上质量合格的类似监理项目。
		监理工作目标一般明确，监理工作依据、制度、流程一般完善；监理工作内容及管理手段一般合理可行、措施一般具体、针对性一般。
		拟投入监理机构人员配备合理，满足招标文件《监理机构人员配备基本要求表》基本要求，具有工程监理人员任职承诺书。
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
429X	广州越建工程管理有限公司	投入的人员团队水平、监理服务质量和技术支持程度与报价的匹配度高
		同时具备有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、信息安全管理体系、企业知识产权管理体系（知识产权合规管理体系）、诚信管理体系认证。连续5个年度或以上获得过“纳税信用A级纳税人”称号（须含2024评审年度）。自2022年1月1日至今完成过3个或以上质量合格的类似监理项目。
		监理工作目标明确，监理工作依据、制度、流程完善；监理工作内容及管理手段合理可行、措施具体、针对性强。
		拟投入监理机构人员配备合理，满足招标文件《监理机构人员配备基本要求表》基本要求，具有工程监理人员任职承诺书。

定标委员签名：

投票表（定标阶段）

项目名称：番禺区里仁洞村城市更新项目自编R9地块复建房建设监理服务

项目编号：JG2025-5333

定标时间：2025年12月19日

第一轮	广东国晟建设监理有限公司	广州市城市建设工程监理有限公司	广州越建工程管理有限公司	/
第二轮	广州市城市建设工程监理有限公司			广州越建工程管理有限公司
第三轮	广州越建工程管理有限公司			

定标委员全体签名：

投票汇总表（定标阶段）

项目名称：番禺区里仁洞村城市更新项目自编R9地块复建房建设监理服务

项目编号：JG2025-5333

定标时间：2025年12月19日

序号	投标人名称	第一轮得票	第二轮得票	附加投票得票数			是否被确认为中标人
				1	2	3	
1	广东国晟建设监理有限公司	0	/	/	/	/	否
2	广州市城市建设工程监理有限公司	5	0	/	/	/	否
3	广州越建工程管理有限公司	5	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中标人。