

番禺区桥山村村镇工业集聚区更新改造试点项目（一期、二期、三期）勘察设计施工总承包及运营（EPCO）评标报告

项目编号：JG2025-5543

评标时间：2025年12月26日14:00至20:00

评标地点：广州公共资源交易中心(番禺交易部)第4评标室

建设单位：广州市番禺区石碁镇桥山村股份合作经济社

招标代理：铖法咨询有限公司

项目名称：番禺区桥山村村镇工业集聚区更新改造试点项目（一期、二期、三期）勘察设计施工总承包及运营（EPCO）。

建设地点：广州市番禺区石碁镇桥山村。

建设规模：本项目采用EPCO的建设管理模式，项目规划总用地面积约111084平方米，建筑占地约80332平方米。计划分一、二、三期完成全部建设。

项目（一期）规划总用地面积为36219.95m²（约合54.3亩），总建筑面积108202.93m²（含地上建筑面积105526.93m²，地下2676m²），地块规划15栋建筑物（含12栋厂房、1栋宿舍、1栋社区卫生服务中心、1栋商业楼）；

项目（二期）规划总用地面积为25370.73m²（约合38.06亩），总建筑面积78320.00m²（含地上建筑面积76320m²，地下2000m²），地块规划5栋建筑物（含2栋多层厂房、3栋高层厂房）；

项目（三期）规划总用地面积为18740.8m²（约合28.11亩），总建筑面积58502.50m²（含地上建筑面积57502.5m²，地下1000m²），地块规划6栋建筑物（含5栋厂房、1栋首末站）。

计划工期：本项目分三期建设，总工期为1635日历天，每期工期均分别为545日历天（具体按合同约定为准）。

运营期限：本项目分三期建设交付，各期的租赁期限（含免租期）均为20年，自招标人每一期完成竣工验收达到交付标准并交付中标人接管验收当日开始计算该期租期，每期租赁期限独立计算。（具体详见合同运营部分的约定）。

本项目估算总投资：一期项目总投资估算为31803.52万元。其中：工程费用23765.49万元。

二期项目总投资估算为22144.19万元。其中工程费为16801.03万元。

三期项目总投资估算为16052.30万元。其中工程费为12180.25万元。

标段划分：本项目设1个标段。

招标范围：番禺区桥山村村镇工业集聚区更新改造试点项目（一期、二期、三期）勘察设计施工总承包及运营（EPCO），包括但不限于以下内容：

勘察部分：完成本项目规划红线图范围及周边所需的所有勘察工作（具体范围根据场地情况确定），包括但不限于岩土工程勘察[详细勘察和施工阶段勘察（超前钻）、工程物探（含管线探测）、基坑设计、按相关要求包工、包料、包安全、包水电，包通过建设等主管部门组织的勘察报告审查及备案，包配合设计阶段和施工阶段的技术支持和服务，包验收以及其他相关的技术支持和服务等（具体详见勘察设计任务书和合同约定为准）。

设计部分：总平面规划设计（修详规）、管线综合规划设计、所有单体建（构）筑方案设计及修改（含效果图）、初步设计（含基坑支护）、施工图设计、配合设计优化、绿色建筑（如需）、施工用地围蔽设计、相关报建（包括但不限于环评、水保、海绵城市、绿色建筑设计标识、规划含修详通、报建通以及竣工通等）配合、出具设计变更图并附变更清单（如

有）、结算配合服务、保修配合服务，提供竣工图编制所需电子文件及竣工图审核等保证本项目正常投入运营所需的其他发包方认为会纳入的其他专业设计。

施工部分：包括但不限于完成本项目所需的所有的施工工作（含竣工图编制），包工、包料、包设备、包质量、包安全生产、包文明施工、包工期、包承包范围内工程联合验收通过、包移交、包结算、包资料整理、包施工总承包管理和现场整体组织、包专业协调及配合、包保修等。包括旧厂房拆除工程（含旧基础处理）（拆除费用不作计价，中标人自行承担全部拆除施工成本。作为补偿，中标人享有拆除过程中产生的全部可回收废料（包括但不限于钢材、有色金属、废旧设备、建筑垃圾等）的处置权及收益权。中标人应通过合法渠道自行销售上述废料，销售收入归乙方所有，招标人不参与分成。）、场地平整、桩基础工程（含基坑支护）、土方工程、建筑工程、装饰装修工程（含通讯线网）、电气工程、智能化工程、暖通工程、给排水工程、消防工程、电梯工程、人防工程、防雷工程、燃气工程、临时用水、临时用电、永久用水、永久用电、弱电工程、室外工程（包括绿化、室外管网、室外园建、临时道路等）及配套设施工程等。配合招标人结算审核、工程保修等工作，组织本项目的验收备案和工程资料汇总及整理归档工作、配合办理工程开工及验收所需的各项手续、完成施工其它相关工作、负责施工管理配合服务，对由发包人另行发包的其他工程无条件提供配合服务工作，总承包服务费依据《广东省建设工程计价依据（2018）》及《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》执行，包括但不限于第三方检测等提供场地和使用临时设施的配合工作。包办理不动产权证，负责协调施工过程中的相关职能部门及周边居民、施工期交通疏解等。

运营部分：（1）对本次招标范围内的更新改造的工业区在竣工验收后，负责组织招商及推广工作，通过项目经营定位、园区产业定位，规划

园区产业发展方向，确定引入产业类别。实施产业招商策划，组织招商推广活动。整合国内外资源，围绕所规划产业，引入具有发展潜力的企业。实现工业上楼，推进新型工业化。

(2) 对本次招标范围内的更新改造的工业区在招商企业入驻后，负责组织园区运营与管理工作，制定园区经营发展策略，为入驻企业提供服务。并且针对园区停车场、园区空地及相关资源，积极拓展园区增值服务收入。针对园区物业组织并提供长效管养服务。

(3) 作为联合体牵头方负责勘察、设计、施工及运营及其它工程协调工作。

总投标报价最高投标限价：人民币541303000.00元，其中勘察费、设计费、建安工程费最高投标限价如下：

最高投标限价	金额（元）
总勘察费	2087900.00
一期勘察费	934100.00
二期勘察费	670100.00
三期勘察费	483700.00
总设计费	11747400.00
一期设计费	5254800.00
二期设计费	3769900.00
三期设计费	2722700.00
总建安工程费	527467700.00
一期建安工程费	237654900.00
二期建安工程费	168010300.00
三期建安工程费	121802500.00

注：投标人未按要求报价或投标报价（含总投标报价、总勘察费及每期勘察费投标报价、总设计费及每期设计费投标报价、总建安工程费及每期建安工程费投标报价）超过上述相应最高投标限价的为无效标。

一、评标工作前的基本情况

本项目于2025年12月5日22时00分至2025年12月26日10时00分在广东省招标投标监管网、广州公共资源交易中心、中国招标投标公共服务平台发布招标公告和招标文件。于2025年12月5日22时00分至2025年12月26日10时00分共有5家投标单位在广州公共资源交易中心数字交易平台进行投标登记，在规定的时间内共有5家单位成功递交投标文件，并完成了开标工作，整个开标过程在广州公共资源交易中心番禺交易部工作人员见证下及投标人代表见证下进行（详见开标记录表）。

二、评标委员会成员名单

本项目评标工作于2025年12月26日14:00至20:00在广州公共资源交易中心（番禺交易部）第4评标室进行，评标全过程在广州公共资源交易中心番禺交易部见证下进行。

本工程评标委员会由招标人依法组建。分别为 (组长)
(招标人代表) (招
标人代表) 招标人代表)。评标小组本着“公平、公正”的原则
进行评标工作。

三、评标办法、评标标准

详细根据本项目《招标文件》中的“评标办法”。

四、投标文件评审情况

1、评标过程封闭管理

依法组建的评标委员会在评标过程中严格按照评标纪律要求实行封闭管理，评标委员会的成员到场后将所有通讯工具收交统一管理，断绝与外界的联系。评标委员会成员研读招标文件，了解和熟悉招标文件规定的评标办法等内容，根据评标办法收集评标所需的其他重要信息与数据，做好评标前期准备。

2、评标过程的原则性

评标活动的全过程遵循公平、公正，体现平等、科学和合法的原则。招标文件“评标办法”中没有规定的方法、评审因素和标准，评标委员会不作为评标依据。

3、评标程序

(1) 由评标委员会对所有已公开开标的投标人进行初步评审（包括形式评审、资格评审、工程总承包实施及运营管理方案响应性评审）；

对以上5家投标单位的投标文件进行形式评审，5家投标单位均通过形式评审（详见：形式评审记录表、形式评审汇总表）。

对以上通过形式评审的5家投标单位的投标文件进行资格评审，5家投标单位均通过资格评审（详见：资格评审记录表、资格评审汇总表）。

对通过形式评审和资格评审的5家投标单位的投标文件进行工程总承包实施及运营管理方案响应性评审，以上5家投标单位均通过工程总承包实施及运营管理方案响应性评审（详见：工程总承包实施及运营管理方案响应性评审记录表、工程总承包实施及运营管理方案响应性评审汇总表）。

(2) 入围名单

评标委员会按照招标文件第二章 评标、定标办法 3.2.3 的规定，通过初步评审的合格投标人大于等于3家，小于等于20家的，则全部通过初步评审的合格投标人不排序进入定标阶段。本项目通过初步评审的合格投标人为5家，故全部不排序进入定标阶段。确定入围名单（详见：入围名单记录表）。

(3) 评标委员会向招标人推荐合格中标候选人名单，并递交资格审查报告及评标报告。

根据评标办法规定，评标委员会推荐合格中标候选人名单如下：

合格中标候选人按统一社会信用代码后4位（除校验码外）大小排位，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。

统一社会信用代码后 4位（除校验码外）	投标人名称	投标报价（元）
6990	(主)深圳市大公坊科技有限公司;(成)广州市第四建筑工程有限公司;(成)深圳建昌工程设计有限公司;(成)广东佛山地质工程勘察院	531559546.00
4090	(主)广东城融现代产业发展有限公司;(成)中筑(深圳)设计院有限公司;(成)广州机施建设集团有限公司;(成)广东省岩土勘测设计研究有限公司	536292056.85
3330	(主)广东中资城市更新有限公司;(成)广东省第一建筑工程有限公司;(成)万禹工程设计有限公司;(成)广东省岩土工程勘察院有限公司	538138193.80
0940	(主)创合(广州)新产业有限公司;(成)广东鸿宇建筑与工程设计顾问有限公司;(成)广东南海城乡建筑设计有限公司;(成)广州市第三建筑工程有限公司;(成)广东吴川建筑安装工程有限公司	535619318.50
0069	(主)中科新产业发展(深圳)有限公司;(成)广东华方工程设计有限公司;(成)建材广州工程勘测院有限公司;(成)广东恒辉建设集团股份有限公司	529502594.60

五、其他事项

1. 否决的投标人名单以及否决理由:无。
2. 串通投标情形的评审情况说明:无。
3. 澄清、说明事项纪要:无。
4. 需要说明的其他事项:无。

特此报告！

2025年12月26日