

广州市黄埔区新龙镇镇龙村（西片区）城中村改造项目（洋
田片区）复建 AZ-02 地块工程勘察初步设计
(项目编号: JG2025-5448)

评标报告

日期: 2026 年 01 月 09 日

广州市黄埔区新龙镇镇龙村（西片区）城中村改造项目（洋田片区）复建 AZ-02 地块工程勘察初步设计评标报告

一、招标人：广州开城新晟城市开发投资有限公司

二、开标时间：2026 年 01 月 08 日 14 时 30 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：2026 年 01 月 09 日 09 时 00 分

五、评标地点：广州公共资源交易中心第 2 评标室（黄埔交易部）

六、项目概况：

工程建设规模：总用地面积约 35124 平方米（详见建设用地规划红线图），用地性质为 R2 二类居住用地，容积率 4.80，预计总建筑面积为 252511 平方米，计容总建筑面积约 168601 平方米，建筑密度≤28%，绿地率≥35%，建筑高度≤100 米，最高住宅建筑层数为 32 层。建设内容包括住宅、地下车库、公建配套等（具体规划指标以政府最终批复的规划条件为准）。

招标内容：投标人需根据基础资料、勘察初步设计任务书要求，完成本项目初勘、详细勘察、管线探测、建设方案汇编、规划及建筑方案设计、必要时组织开展设计考察调研、初步设计及概算、BIM 正向设计技术应用、资料编制归档，配合发包人办理勘察设计、建设方案联审决策、规划及建筑方案设计、初步设计阶段的报建报批；配合相关部门概算审核、配合发包人的审计和审计的调查、完成 BIM 在初步设计中的应用并提交相应成果给发包人、BIM 专项要求包括配合土建机电及装修专业做好管线综合等净高控制和立面模数化控制和完成 BIM 报建文件及相关审查文件等工作，包括但不限于：

本项目红线范围内及涉及项目红线周边的全部勘察阶段、规划及建筑方案设计阶段、初步设计阶段（设计深度需满足政府相关部门项目政策中初步设计报批内容及深度要求）。包括场地的岩土工程、地质勘查、基坑支护设计、地基及软基处理设计、建设方案汇编（如需）、修建性详细规划设计、市政设计、建筑方案设计、单体报建、初步设计、概算编制（含方案设计估算、初步设计概算）、BIM 正向设计技术应用、因政策变化或相应外部条件改变带来的相应设计工作、总控协调类工作、汇编整理类工作，与本项目勘察阶段、规划及建筑方案设计阶段、初步设计阶段相关的设计及配合报批报建等工作。

具体工作内容及要求详见本项目勘察设计任务书及合同条款的有关约定。

七、招标公告发布情况：

该工程于 2025 年 11 月 28 日 23 时 00 分至 2026 年 01 月 08 日 14 时 30 分在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站、广州国企阳光采购信息发布平台网站、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：

本项目已在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网、广东省招标投标监管网发布招标澄清文件及调整日程安排。

九、投标登记及递交电子投标文件情况：

于 2025 年 11 月 28 日 23 时 00 分至 2026 年 01 月 08 日 14 时 30 分在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网进行网上投标登记，

规定时间内共4家投标单位进行投标登记, 4家投标单位均在规定时间内递交电子投标文件, 分别为: 1. 广东省建科建筑设计有限公司、2. (主)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司; (成)辽宁省市政工程设计研究院有限责任公司、3. (主)中恒建筑设计院(广州)有限公司; (成)深圳市勘察研究院有限公司、4. 广州市设计院集团有限公司。

十、开标记录情况:

于 2026 年 01 月 08 日 14 时 30 分在广州交易集团有限公司(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5名, 其中招标人代表 0 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:

评标委员组长:

评标委员成员:

十二、投标文件评审情况:

(一) 资格审查

评标委员会依据招标公告和招标文件资格评审标准规定对各投标人递交的投标文件的审查材料进行资格审查。经审查, 4家投标人均通过资格审查。

(二) 技术方案有效性评审(暗标)

评标委员会依据招标文件技术方案有效性评审标准规定对各投标人递

交的投标文件的审查材料进行技术方案有效性评审。经审查，4家投标人均通过技术方案有效性审查。

（三）非技术方案有效性审查

评标委员会依据招标文件非技术方案有效性评审标准规定对各投标人递交的投标文件的审查材料进行非技术方案有效性评审。经审查，4家投标人均通过非技术方案有效性审查。

（四）投标报价算术复核情况

评标委员会按照招标文件的要求对4家投标人的投标报价进行算术校核。

（五）商务部分评审

评标委员会依据招标文件商务部分评分标准规定对各投标人递交的投标文件的审查材料进行商务部分评分。

（六）勘察初步设计方案部分评审（暗标）

评标委员会依据招标文件勘察初步设计方案部分评分标准规定对各投标人递交的投标文件的审查材料进行勘察初步设计方案部分评分。

评委在完成投标人商务部分和勘察初步设计方案部分后，广州公共资源交易中心电子评标系统自动揭晓技术文件的暗标编码，列出各编码技术文件所对应的投标人。

（七）评审得分汇总

投标人的综合得分（满分 100 分）=商务部分得分×30%+勘察初步设计方案得分×70%，商务部分得分和勘察初步设计方案部分得分为各评委评分的算术平均分，得出每个投标人商务部分和勘察初步设计方案部分的

得分，分数出现小数点，保留小数点后两位，第三位小数四舍五入。如果投标人的综合得分出现相同，以勘察初步设计方案部分得分高的排前，如果勘察初步设计方案部分得分也相同，以商务部分得分高的排前，如果也出现商务部分得分相同，评标委员会成员以记名方式投票确定最终排名。如果有否决投标提议，则评标委员会成员共同表决，按照少数服从多数的原则决定是否否决。

（八）评标委员会对各投标文件评语

投标人名称	评语
(主)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司；(成)辽宁省市政工程设计研究院有限责任公司	项目周边环境分析到位，设计构思新颖，总平面布局及竖向设计均较细致。平面布局中使用功能根据不同需求作有多种户型的设计。立面和景观设计新颖，项目投资控制中对建筑材料的使用进行了细化。绿化和节能方案到位。
(主)中恒建筑设计院(广州)有限公司；(成)深圳市勘察研究院有限公司	对项目现状分析不足，设计构思和总平面布局未达到设计要求，平面布局中住宅功能有欠缺，设计文件内容不够完整。
广东省建科建筑设计院有限公司	项目现状分析不足，总平面布局未有充分反映地块周边的环境，平面布局中户型单一，未考虑多种功能需求，景观和建筑形象创新欠佳。
广州市设计院集团有限公司	对项目周边环境和上位规划未做细致的分析，总平面布局中，对地块空间利用不足。平面布局中住宅户型单一，设计文件内容不够完整。

（九）评标结果及推荐合格中标候选人

评标采用“有限数量制”推荐合格中标候选人。评标委员会应按照招标文件规定，推荐综合得分前3名的单位为不排序的合格中标候选人进入定标阶段【不排序，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。若为联合体投标，按联合体主办方的统一社会信用代码排序】。名单如下：

投 标 人 名 称	统一社会信用代码
(主)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司；(成)辽宁省市政工程设计研究院有限责任公司	914400004558576332
(主)中恒建筑设计院(广州)有限公司；(成)深圳市勘察研究院有限公司	914401011905625724
广东省建科建筑设计院有限公司	91440000190382109J

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：

2026年01月09日