

罗定市公共租赁住房（含保障性租赁
住房）提质增效项目

评标报告

罗定市公共租赁住房（含保障性租赁住房）提质增效项目
评标委员会
二〇二六年二月六日

罗定市公共租赁住房（含保障性租赁住房）提质增效项目 评标报告

由罗定市住房和城乡建设局组织的罗定市公共租赁住房（含保障性租赁住房）提质增效项目（项目编号：JG2026-0092）招标项目，已委托罗定市泷博工程咨询有限公司（招标代理机构）组织进行公开招标，本项目已经完成评审程序。评标工作坚持公平、公正的评标原则，并遵守评标纪律，现将评标情况报告如下：

一、基本情况

1.1 项目名称：罗定市公共租赁住房（含保障性租赁住房）提质增效项目。

1.2 本项目经营权转让范围：

本次纳入经营权转让范围的公租房房源共 968 套，建筑面积合计约 6.2 万 m²（以实际交付清单数据为准），均位于罗定市中心城区内。

房源情况概览表

序号	公租房名称	建筑面积（m ² ）	套数
1	道前街 53-65 号公租房	2048.14	33
2	苏屋二巷 1-8 号公租房	2292.91	30
3	罗定市罗城街道高街 16-21 号公租房	1617.89	21
4	人民北路 131-133 号公租房	1196.16	15
5	泽汇路 58 号公租房	1384.63	16
6	人民中路 44 号公租房	1829.12	20
7	横街路 28.29 号公租房	2014.87	32
8	向阳路 19 号公租房	948.91	15
9	逢源小区公租房	11860.81	176
10	银湖花苑公租房	28857.98	510
11	东荷花苑公租房	7973.4	100
合计		62024.82	968

本项目经营范围为罗定市住建局控制的存量房源所在范围。经营权涉及资产由政府方提供给经营者使用，待资产交付后，经经营者确认后，双方签署交接清单确认交接资产。

在本项目经营范围内，项目实施机构授予经营者对合作区域的经营权系独家的、排他的权利。除非依照经营协议约定提前终止的，项目实施机构承诺不减少经营权的内容、不再将经营权授予任何第三方。实施期间政府方可以提前收回经营权，但是需向经营者支付剩余经营权转让价款。

1.3 本项目经营期限：综合考虑本项目的行业特点、投资规模、投资回收期等因素，本项目经营权转让期限共计为 25 年，其中建设期为 2 年，项目完成竣工验收后即进入运营期，运营期为 23 年。

1.4 资产经营权价款：本项目经营权转让最低费用为 3150.00 万元（大写：叁仟壹佰伍拾万元整）。

1.5 项目地点：罗定市罗城街道、素龙街道和双东街道内

二、接收投标文件及开标记录情况

该项目于 2026 年 01 月 17 日 00 时 00 分至 2026 年 02 月 06 日 09 时 00 分 在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站和中国招标投标公共服务平台等法定媒体上发布招标公告，同时广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站接受投标登记并接受投标单位递交投标文件。

至投标截止时间 2026 年 02 月 06 日 09 时 00 分（北京时间） 止，共有 3 家投标单位进行投标登记并在规定时间内均递交了投标文件，具体名单如下：

序号	投标单位名称
1	广东省广大工程顾问有限公司
2	广东志廷工程顾问有限公司
3	罗定市泷寓物业有限公司

该项目于 2026 年 02 月 06 日 09 时 00 分 在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）中心本部 209 开标室（中心本部）对已递交投标文件的 3 家投标单位的投标文件按照招标文件规定程序进行公开开标。开标会全过程在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）电子见证下进行，详见《开标记录表》、《投标文件电脑机器特征码系统分析结论表》、《异议记录表》。

三、评标委员会成员名单

3.1 根据招标文件的规定评标委员会在开标前由招标人依法组建，该评标委员会由 5 人组成，均由广东省综合评标评审专家库中抽取产生，具体名单如下：

评标委员会组长

评标委员会成员

3.2 本次评标于 2026 年 02 月 06 日 10 时 00 分 在广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)中心本部第 12 评标室进行评标。

四、评标办法

根据本项目《招标文件》中的“评标办法（综合评估法）”。

五、投标文件评审情况

(一)形式评审情况

经评审，3 名投标人均通过形式审查。（详见：《形式评审记录表》、《形式评审汇总表》）

(二)资格评审情况

经评审，3 名投标人均通过资格审查。（详见：《资格评审记录表》、《资格评审汇总表》）

(三)响应性评审情况

经评审，3 名投标人均通过响应性审查。（详见：《响应性评审记录表》、《响应性评审汇总表》）

(四)详细评审情况

评标委员会对通过初步评审的投标单位按招标文件规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分。（详见《资信评分记录表》、《资信评分汇总表》、《技术评分记录表》、《技术评分汇总表》、《算术复核记录表》、《价格评分表》、《报价打分记录表》、《得分汇总记录表》）

六、否决投标情况说明：无

七、澄清、说明、补正事项纪要：无

八、推荐中标候选人

经评审，根据投标人的总得分，评标委员会一致推荐：

推荐 广东省广大工程顾问有限公司 为第一中标候选人，总得分：76.30，

投标总报价为 31,620,000.00 元；

推荐 罗定市泷寓物业有限公司 为第二中标候选人，总得分：74.60，投标总报价为 31,700,000.00 元；

推荐 广东志廷工程顾问有限公司 为第三中标候选人，总得分：73.87，投标总报价为 31,600,000.00 元。

（详见：《推荐中标候选人记录表》）

特此报告

2026年02月06日