

道滘镇南丫片区城中村改造项目掌洲工业安置 房地块新建项目施工总承包

(招标编号：SXAWQA12601174)

定标报告

道滘镇南丫片区城中村改造项目掌洲工业安置房地块新建项目施工

总承包定标委员会

2026 年 08 月 27 日

定标委员会所有成员签名：

目 录

一、基本情况和数据	3
1、工程概况	3
2、开标记录	4
3、评标时间及地点	5
4、定标时间及地点	5
5、参加定标会议相关部门	5
6、定标会议监督小组	6
二、定标委员会组成情况	6
1、定标委员会的组建	6
2、定标委员会成员名单	6
3、定标委员会负责人	6
三、澄清、说明、补正事项纪要	6
四、综合评价后票决确定的推荐情况如下	6
五、定标结果	8
六、定标办法	9
七、附件	9

定标委员会所有成员签名：

一、基本情况和数据

1、工程概况

(1) 本次招标项目的项目名称：道滘镇南丫片区城中村改造项目掌洲工业安置房地块新建项目施工总承包

(2) 建设地点：东莞市道滘镇南丫村

(3) 项目业主：东莞市旗顺投资发展有限公司

(4) 招标人：东莞市旗顺投资发展有限公司

(5) 招标代理机构：东莞众城工程管理咨询有限公司

(6) 建设规模：项目位于道滘镇南丫现代化产业园范围内，建设内容为工业安置房，一类工业用地，占地约 35 亩，规划容积率为 3.5，总建筑面积约 83359.58 平方米，计容建筑面积共约 8.2 万平方米。包括：1 号厂房（1 栋，地上 9 层）单体建筑面积约 19786.24 平方米，建筑高度 52.2 米；2 号厂房（1 栋，地上 9 层）单体建筑面积约 18167.45 平方米，建筑高度 52.2 米；3 号厂房（1 栋，地上 9 层）单体建筑面积约 16694.04 平方米，建筑高度 52.2 米；4 号地下室（负一层），单体建筑面积约 753.18 平方米；5 号食堂（1 栋，地上 3 层）单体建筑面积约 1624.61 平方米，建筑高度 15.8 米；6 号厂房（1 栋，地上 9 层）单体建筑面积约 13167.03 平方米，建筑高度 57.2 米；7 号厂房（1 栋，地上 9 层）单体建筑面积约 13167.03 平方米，建筑高度 57.2 米；其中最高建筑物层数为 9 层，最大建筑高度约 57.2 米，结构最大单跨跨度约 11 米，最大单体建筑面积约为 19786.24 平方米（最终建设规模以批复的文件为准）。

(7) 本次招标项目的投资金额：约 29035 万元。

(8) 本次招标项目的最高投标限价 185,902,184.84 元（其中包含的定额工日工资总额为人民币 38,158,045.19 元；含安全生产措施单列费人民币 4,941,273.22 元）。

(9) 本次招标项目的计划工期：计划工期为 553 日历天，计划开工日期为 2026 年 9 月 10 日，计划竣工日期为 2028 年 3 月 16 日。

(10) 招标方式：公开招标

(11) 招标范围：道滘镇南丫片区城中村改造项目掌洲工业安置房地块新建项目施工总承包按招标图纸及工程量清单所含内容，包括但不限于：地基与基础（含基坑支护工程及土

定标委员会所有成员签名：

石方工程等）、主体结构、屋面工程、电气工程、给排水工程、通风空调工程、幕墙工程、消防工程、电梯工程、智能化工程、建筑装饰装修工程、节能工程、室外工程(室外设施、附属建筑及室外环境、室外安装)、绿色建筑和海绵城市、白蚁防治工程、车位划线工程、标识工程、开荒保洁、5G 信号覆盖、燃气工程及经发包人确认的施工图中的所有工程内容等；以上招标范围未尽事宜，请详见图纸、工程量清单并满足设计文件的要求。

2、开标记录

(1) 2026年08月18日09时30分在东莞市公共资源交易中心开标室（11）召开投标会。

(2) 参加的投标单位共18家（其中7家为联合体）。经交易系统辅助审查和人工核查，其中通过交易系统辅助审查有效（含人工核查）的投标人共14家，不通过的共4家。其中：河南泽洲建设有限公司交易系统辅助审查显示“◆企业资质不满足招标项目要求！◆项目负责人无对应类别的建安B证！◆保证金(电子保函/电子保证保险)未缴纳或未按时缴纳或缴纳金额不足或不是从基本账户转出。”，此投标人项目负责人无对应类别的建安B证，且未递交投标保证金，不符合招标文件第二章1.4.1（2）目、第一章3.2.3项、第二章3.4款要求，根据招标文件第二章5.5.1项和5.5.2项规定否决投标。其中：中铁十一局集团有限公司交易系统辅助审查结果：通过；经招标人及招标代理人人工核查：此投标人项目负责人“袁恺”在东莞市公共资源交易企业库建档信息中，没有项目负责人安全生产考核合格证（即“建安B”类证），在交易系统建档信息中显示为“滕阳光”的项目负责人安全生产考核合格证，此投标人不符合招标文件第二章1.4.1（2）目、第一章3.2.3项、第一章3.3.1项和3.3.3项要求，根据招标文件第二章5.5.1项和5.5.4项规定否决其投标。其中：广东省第二建筑工程有限公司交易系统辅助审查结果：通过；经招标人及招标代理人人工核查：此投标人项目负责人“梁修坤（身份证号码第3至第8位：170219）”在“广东省建设行业数据开放平台”关键岗位人员项目锁定信息中显示担任职务“项目经理”，锁定状态为“是”，不符合招标文件第二章1.4.1（2）目、第一章3.2.2项要求，根据招标文件第二章5.5.1项规定否决投标。其中：中铁十八局集团有限公司（从体：中铁建（东莞）建设投资有限公司）交易系统辅助审查结果：通过；经招标人及招标代理人人工核查：此投标人项目负责人“王雄虎（身份证号码第3至第8位：012219）”在“广东省建设行业数据开放平台”关键岗位人员项目锁定信息中显示担任职务“项目经理”，锁定状态为“是”，不符合招标文件第二章1.4.1（2）目、第一章3.2.2项要求，根据招标文件第二章5.5.1项规定否决投标。详见：《招标投标资审及解密结果表》、《投标会现场应急情况处理表》。

定标委员会所有成员签名：

(3) 在线签到的投标人的投标文件解密情况：至投标文件截止在线解密时间，共有17家投标人解密成功，1家投标人河南泽洲建设有限公司未解密。详见：《招标投标资审及解密结果表》。

(4) 通过交易系统辅助审查有效（含人工核查）且投标文件解密成功的投标人共14家，不符合招标文件要求的投标人共4家。详见：《招标投标资审及解密结果表》。

(5) 投标人对审查结果及解密结果提出异议情况：无。

(6) 当通过交易系统辅助审查（含人工核查）且解密成功的投标人小于等于15家时，招标人按招标文件要求将所有通过交易系统辅助审查有效（含人工核查）且解密成功的电子投标文件打包并将数据导入评标系统。

(7) 本次投标会到会各方均无异议。

(8) 招标人将会议记录等资料密封。

具体投标收标情况详见《评标收标会议情况记录表》和《招标投标资审及解密结果表》。

3、评标时间及地点

(1) 评标时间：2026年08月19日09时30分至2026年08月19日22时25分。

(2) 评标地点：主场：东莞市公共资源交易中心评标室（13），副场：兵团公共资源交易中心第三分中心评标室（4）。

(3) 评标会议结束后，共推荐7个定标候选人，在定标会上将“入围定标候选人名单”（排名不分排序）和对应的投标文件移交定标委员会。

4、定标时间及地点

(1) 定标时间：2026年08月27日15:00时至2026年08月27日17:00时。

(2) 定标地点：东莞市公共资源交易中心评标室（10）。

5、参加定标会议相关部门

定标委员会，成员：详见第二条“定标委员会组成情况”。

东莞市旗顺投资发展有限公司（招标人）

招标监督小组（东莞市旗顺投资发展有限公司）

东莞众城工程管理咨询有限公司（招标代理机构）

东莞水乡特色发展经济区管理委员会城市建设局（监督部门）

广东省东莞市东莞公证处（公证处）

定标委员会所有成员签名：

上述人员签到情况详见附件。

6、定标会议监督小组

监督小组成员：_____。

二、定标委员会组成情况

1、定标委员会的组建

本项目招标人根据招标文件的规定，组建了道滘镇南丫片区城中村改造项目掌洲工业安置房地块新建项目施工总承包（招标编号：SXAWQA12601174）的定标委员会，定标委员会成员人数确定为5人。

2、定标委员会成员名单

定标委员会成员名单：_____。

3、定标委员会负责人

定标委员会负责人为_____。

三、澄清、说明、补正事项纪要

无。

四、综合评价后票决确定的推荐情况如下

（1）对评标委员会推荐的定标候选人，定标委员会投票结果汇总如下：

序号	投标人名称	第一轮票 决得票数	第一轮票 决排名	推荐情况	备注
1	中建八局第一建设有限公司, 中建八局湾区建设发展有限公司	4	3	推荐	
2	中铁建工集团有限公司, 中铁建工集团（东莞）建设有限公司	5	1	推荐	

定标委员会所有成员签名：

3	广东省第一建筑工程有限公司, 广东天泽建安工程有限公司	0	5		
4	中国建筑一局（集团）有限公司	1	4		
5	广东省水利水电第三工程局有限公司	0	5		
6	中铁一局集团有限公司	0	5		
7	中建三局集团有限公司, 中建三局集团（东莞）投资建设有限公司	5	1	推荐	

(2) 在前述票决法确定的 3 个定标候选人投标报价中的最高投标报价和最低投标报价作为基准按计算公式计算定标基准价。

计算公式： $F = G1 + (G2 - G1) \times Q$

上述公式中，F 为定标基准价，G1 为 3 名定标候选人中的最低投标报价，G2 为 3 名定标候选人中的最高投标报价，Q 为权重值。

权重值 Q：由招标人在定标现场通过电脑随机抽取方式，从 0%、10%、20%、40%、60%、定标委员会所有成员签名：

80%、100%共 7 个值中抽取 1 个），本次抽取 Q 为 20%。

(3) 计得定标基准价后，分别计算 3 个定标候选人的投标报价与定标基准价的差值，根据差值的绝对值从小到大排名推荐第一、第二、第三中标候选人。

(4) 当绝对值相同时，投标报价低的排名靠前。

(5) 特殊情况：如两家或三家中标候选人的投标报价相同，则按商务分由高到低的排序确定其中标候选人排序。

如其中两家或三家中标候选人的商务分相同，则进一步按技术分由高到低的排序确定其中标候选人排序。

如其中两家或三家中标候选人的技术分相同，则进一步按投标文件上传时间由先到后的排序确定其中标候选人排序；

如其中两家或三家中标候选人的投标文件上传时间相同，则进一步按定标候选人开标会签到时间由先到后的排序确定其中标候选人排序。

(6) 中标候选人排名如下：

序号	投标人名称	名次	备注
1	中建三局集团有限公司, 中建三局集团（东莞）投资建设有限公司	1	第一中标候选人
2	中铁建工集团有限公司, 中铁建工集团（东莞）建设有限公司	2	第二中标候选人
3	中建八局第一建设有限公司, 中建八局湾区建设发展有限公司	3	第三中标候选人

以上结果依据定标报告附件得出。

五、定标结果

定标委员会全体成员确定的中标候选人名单如下：

第一中标候选人：中建三局集团有限公司, 中建三局集团（东莞）投资建设有限公司；

第二中标候选人：中铁建工集团有限公司, 中铁建工集团（东莞）建设有限公司；

第三中标候选人：中建八局第一建设有限公司, 中建八局湾区建设发展有限公司。

定标委员会所有成员签名：

六、定标办法

本项目定标采用价格权重定标法，定标办法的具体内容详见招标文件。

七、附件

详见附件。

道涪镇南丫片区城中村改造项目掌洲工业安置房地块新建项目施工总承包

定标委员会

日期：2026 年 08 月 27 日

定标委员会所有成员签名：

定标会议—会议情况记录表

工程名称:道滘镇南丫片区城中村改造项目掌洲工业安置房地块新建项目施工总承包

招标编号: SXAWQA12601174

定标会时间: 2026年08月27日15时00分至2026年08月27日17时00分

定标会地点: 东莞市公共资源交易中心评标室（10）

参加会议单位	单位名称		参加人员签名
	招标单位	东莞市旗顺投资发展有限公司	
	招标代理机构	东莞众城工程管理咨询有限公司	
	公证部门	广东省东莞市东莞公证处	
	其他单位	/	
	定标委员会	定标委员会成员	
	招标人监督小组	招标监督小组成员	
	交易场所	东莞市公共资源交易中心	
会议记录	监督部门	东莞水乡特色发展经济 区管理委员会城市建设局	
	1、2026年08月27日在东莞市公共资源交易中心评标室（10）召开定标会议。 2、招标代理机构介绍参加定标会议的定标委员会成员、监督小组成员、公证处和工作人员，并介绍工程招标概况。组织定标委员会推选定标委员会负责人。 3、定标委员会负责人组织定标委员会成员学习招标文件及定标办法，由定标委员会负责人主持定标工作。 4、本次定标会议共有7份投标文件移交定标委员会进行评审。 5、本项目定标采用价格权重定标法。 6、定标委员会通过票决法推荐出得票数量最多的前3名为3个定标候选人，以各自投标报价中的最高投标报价和最低投标报价作为基准按计算公式计算定标基准价。 7、权重值Q：由招标人在定标现场通过电脑随机抽取方式，从0%、10%、20%、40%、60%、80%、100%共7个值中抽取1个），本次抽取Q为20%。 8、计得定标基准价后，分别计算3个定标候选人的投标报价与定标基准价的差值，根据差值的绝对值从小到大排名推荐第一、第二、第三中标候选人。 9、定标委员会全体成员确定第一中标候选人为：中建三局集团有限公司, 中建三局集团（东莞）投资建设有限公司；第二中标候选人为：中铁建工集团有限公司, 中铁建工集团（东莞）建设有限公司；第三中标候选人为：中建八局第一建设有限公司, 中建八局湾区建设发展有限公司。 10、其他需要补充说明的内容：无其他需要补充说明的内容。		

定标委员会签到表

工程名称:道涪镇南丫片区城中村改造项目掌洲工业安置房地块新建项目施工总承包

招标编号：SXAWQA12601174

序号	定标委员会成员姓名	选票编号	签名	备注
1				
2				
3				
4				
5				

时间：2026年08月27日

投标文件定标程序

工程名称:道滘镇南丫片区城中村改造项目掌洲工业安置房地块新建项目施工总承包

招标编号：SXAWQA12601174

序号	定标程序(内容)	备注
1	招标代理机构介绍参加定标会议的定标委员会成员、监督小组成员和工作人员，并介绍工程招标概况。组织定标委员会推选定标委员会负责人。	
2	定标委员会负责人组织定标委员会成员学习招标文件及定标办法，由定标委员会负责人主持定标工作。	
3	将“入围定标候选人名单”（排名不分顺序）和对应的投标文件等资料移交定标委员会。	
4	定标委员会成员依照招标文件第五章第1条“定标原则和目的”和第3条“定标方法、规则和定标因素”要求，对定标候选人的投标文件技术标和商务标等资料进行阅读、分析、对比，根据招标文件第五章规定的“定标方法、规则和定标因素”独立填写《推荐定标候选人选票》。	
5	定标委员会负责人在所有定标委员会成员完成《推荐定标候选人选票》填写后，在监督小组、监督部门的监督下进行汇总。	
6	定标委员会对所有进入定标程序的投标人进行排序，按招标文件的定标办法及招标文件第二章“投标人须知”第9.1项规定的数量，向招标人推荐中标候选人。	
7	定标委员会编写定标报告。	

定标委员会所有成员签名：

日期：2026年08月27日

入围定标候选人名单

工程名称：道滘镇南丫片区城中村改造项目掌洲工业安置房地块新建项目施工总承包

招标编号：SXAWQA12601174

序号	投标人名称	备注
1	中建八局第一建设有限公司, 中建八局湾区建设发展有限公司	定标候选人
2	中铁建工集团有限公司, 中铁建工集团（东莞）建设有限公司	定标候选人
3	广东省第一建筑工程有限公司, 广东天泽建安工程有限公司	定标候选人
4	中国建筑一局（集团）有限公司	定标候选人
5	广东省水利水电第三工程局有限公司	定标候选人
6	中铁一局集团有限公司	定标候选人
7	中建三局集团有限公司, 中建三局集团（东莞）投资建设有限公司	定标候选人

注：以上排序不分先后。

定标委员会所有成员签名：

时间：2026年08月27日

推荐定标候选人选票汇总表
(第一轮)

工程名称：道滘镇南丫片区城中村改造项目掌洲工业安置房地块新建项目施工总承包

招标编号：SXAWQA12601174

序号	投标人名称	选票编号					本轮得票 汇总	排名	是否进入定标基 准价计算环节
		001	002	003	004	005			
1	中建八局第一建设有限公司,中建八局湾区建设发展有限公司	1	1	1	1	0	4	3	是
2	中铁建工集团有限公司,中铁建工集团（东莞）建设有限公司	1	1	1	1	1	5	1	是
3	广东省第一建筑工程有限公司,广东天泽建安工程有限公司	0	0	0	0	0	0	5	否
4	中国建筑一局（集团）有限公司	0	0	0	0	1	1	4	否
5	广东省水利水电第三工程有限公司	0	0	0	0	0	0	5	否
6	中铁一局集团有限公司	0	0	0	0	0	0	5	否
7	中建三局集团有限公司,中建三局集团（东莞）投资建设有限公司	1	1	1	1	1	5	1	是

定标委员会所有成员签名：

时间：2026年08月27日

投标文件投票最终汇总表

工程名称：道滘镇南丫片区城中村改造项目掌洲工业安置房地块新建项目施工总承包
招标编号：SXAWQA12601174

序号	投标人名称	第一轮票决得票数	第一轮票决排名	推荐情况	备注
1	中建八局第一建设有限公司, 中建八局湾区建设发展有限公司	4	3	推荐	
2	中铁建工集团有限公司, 中铁建工集团（东莞）建设有限公司	5	1	推荐	
3	广东省第一建筑工程有限公司, 广东天泽建安工程有限公司	0	5		
4	中国建筑一局（集团）有限公司	1	4		
5	广东省水利水电第三工程局有限公司	0	5		
6	中铁一局集团有限公司	0	5		
7	中建三局集团有限公司, 中建三局集团（东莞）投资建设有限公司	5	1	推荐	

注：（1）先采用票决法，各定标委员会成员根据招标文件第五章第3.2款规定的定标因素对各定标候选人评审比较后进行票决，对定标候选人根据其得票数的多少进行排名。定标环节的票决遵循“简单多数”原则，推荐出得票数量最多的前3名为3个定标候选人。（得票数相同且影响前3名排序的，对得票数相同的定标候选人继续票决，直至确定3个定标候选人）。

（2）在前述票决法确定的3个定标候选人投标报价中的最高投标报价和最低投标报价作为基准按计算公式计算定标基准价。

计算公式： $F=G1+(G2-G1)\times Q$ 。

上述公式中，F为定标基准价，G1为3名定标候选人中的最低投标报价，G2为3名定标候选人中的最高投标报价，Q为权重值。

权重值Q：由招标人在定标现场通过电脑随机抽取方式，从0%、10%、20%、40%、60%、80%、100%共7个值中抽取1个）。

（3）计得定标基准价后，分别计算3个定标候选人的投标报价与定标基准价的差值，根据差值的绝对值从小到大排名推荐第一、第二、第三中标候选人。

（4）当绝对值相同时，投标报价低的排名靠前。

（5）特殊情况：如两家或三家中标候选人的投标报价相同，则按商务分由高到低的排序确定其中标候选人排序。如其中两家或三家中标候选人的商务分相同，则进一步按技术分由高到低的排序确定其中标候选人排序。如其中两家或三家中标候选人的技术分相同，则进一步按投标文件上传时间由先到后的排序确定其中标候选人排序；如其中两家或三家中标候选人的投标文件上传时间相同，则进一步按定标候选人开标会签到时间由先到后的排序确定其中标候选人排序。

定标委员会所有成员签名：

时间：2026年08月27日

价格权重定标法计算表

招标编号：SXAWQA12601174

日期：2026年08月27日

工程名称：道滘镇南丫片区城中村改造项目掌洲工业安置房地块新建项目施工总承包

序号	中标候选人	投标报价（元）	权重值Q (现场随机抽取)	定标基准价（元）	投标报价与定标基准价差值的绝对值	排名
1	中建八局第一建设有限公司,中建八局湾区建设发展有限公司	168439260.70	20%	166,875,210.40	1564050.30	3
2	中铁建工集团有限公司,中铁建工集团（东莞）建设有限公司	167931725.99			1056515.59	2
3	中建三局集团有限公司,中建三局集团（东莞）投资建设有限公司	166484197.83			391012.57	1

注：计得定标基准价后，分别计算3个定标候选人的投标报价与定标基准价的差值，根据差值的绝对值从小到大排名推荐第一、第二、第三中标候选人。

定标委员会所有成员签名：

中标候选人名单

工程名称：道滘镇南丫片区城中村改造项目掌洲工业安置房地块新建项目施工总承包

招标编号：SXAWQA12601174

序号	投标人名称	名次	中标候选人排名	备注
1	中建三局集团有限公司, 中建三局集团 (东莞) 投资建设有限公司	1	第一中标候选人	
2	中铁建工集团有限公司, 中铁建工集团 (东莞) 建设有限公司	2	第二中标候选人	
3	中建八局第一建设有限公司, 中建八局湾 区建设发展有限公司	3	第三中标候选人	

定标委员会所有成员签名：

时间：2026年08月27日

权重值Q编号对照表

工程名称：道滘镇南丫片区城中村改造项目掌洲工业安置房地块新建项目施工总承包

招标编号：SXAWQA12601174

序号	权重值Q	编号	备注
1	0%	6	
2	10%	4	
3	20%	2	现场通过电脑随机抽中
4	40%	1	
5	60%	5	
6	80%	3	
7	100%	7	

定标委员会所有成员签名：

时间：2026年08月27日