

建设工程评标报告

标段名称： 观山盛苑、观山瑞苑、观山祥苑、悦峰华府、悦峰尚府改造提升项目全过程工程咨询

工程类别： 咨询服务

评标日期： 2026年04月21日

评标地点： 深圳交易集团有限公司建设工程招标业务分公司集团总部大楼704评标室

一、评标基本信息

标段名称：观山盛苑、观山瑞苑、观山祥苑、悦峰华府、悦峰尚府改造提升项目全过程工程咨询

标段编号：2601-440300-04-01-846678004001

建设单位：深圳市罗湖投控置地有限公司

招标方式：公开招标

招标内容：详见招标文件

最高投标限价：详见招标文件

评标方法：定性评审法

资审方式：资格后审

二、评标委员会组成

组长：方勇

成员：徐星星，刘汉，何笑梅，李曦

三、评标过程描述

1、初步评审情况：

经评标委员会初步评审，四家投标单位的投标文件均合格。

2、详细评审情况：

组长签名：

评委签名：

经评标委员会详细评审，四家投标单位的投标文件均合格，详见《商务标评审汇总表》及《技术标定性评审汇总表》。

四、评标结果

评标委员会根据招标文件规定，一致推荐如下投标单位进入定标程序（排序不分先后）：

深圳市中安项目管理有限公司

深圳市栋森工程项目管理有限公司

深圳市银建安工程项目管理有限公司//深圳市业信工程咨询有限公司

深圳市鹏电工程咨询有限公司//深圳市威彦达工程监理有限公司

五、对评标结果有异议成员意见

无

六、推荐中标候选人及推荐理由（排序不分先后）

深圳市中安项目管理有限公司（推荐理由：评审合格投标人数量为3-5名的，所有合格投标人均为中标候选人）

组长签名：

评委签名：

深圳市栋森工程项目管理有限公司（推荐理由：评审合格投标人数量为3-5名的，所有合格投标人均为中标候选人）

深圳市银建安工程项目管理有限公司//深圳市业信工程咨询有限公司（推荐理由：评审合格投标人数量为3-5名的，所有合格投标人均为中标候选人）

深圳市鹏电工程咨询有限公司//深圳市威彦达工程监理有限公司（推荐理由：评审合格投标人数量为3-5名的，所有合格投标人均为中标候选人）

温馨提示：投标人或者其他利害关系人认为评标结果不符合法律、行政法规及招标文件规定的，可以在评标结果公示期间（3 个工作日）按规定先向招标人书面异议，逾期不予受理。

组长签名：

评委签名：

商务标评审汇总表

项目名称：观山盛苑、观山瑞苑、观山祥苑、悦峰华府、悦峰尚府改造提升项目全过程工程咨询

项目编码：2601-440300-04-01-846678004

标段(包)名称：观山盛苑、观山瑞苑、观山祥苑、悦峰华府、悦峰尚府改造提升项目全过程工程咨询

标段(包)编码：2601-440300-04-01-846678004001

序号	投标人名称	评审等级	优点	存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项
1	深圳市中安项目管理有限公司	合格	1.【投标报价】：投标报价按招标文件要求进行报价，且《投标报价一览表》已按要求填写 2.【投标函】：投标函已按招标文件要求填写	无
2	深圳市栋森工程项目管理有限公司	合格	1.【投标报价】：投标报价按招标文件要求进行报价，且《投标报价一览表》已按要求填写 2.【投标函】：投标函已按招标文件要求填写	无
3	深圳市银建安工程项目管理有限公司//深圳市业信工程咨询有限公司	合格	1.【投标报价】：投标报价按招标文件要求进行报价，且《投标报价一览表》已按要求填写 2.【投标函】：投标函已按招标文件要求填写	无
4	深圳市鹏电工程咨询有限公司//深圳市威彦达工程监理有限公司	合格	2.【投标函】：投标函已按招标文件要求填写	1.【投标报价】：商务标《投标报价一览表》中投标报价经评标委员会向投标人澄清后，根据招标文件要求，以投标人所报下浮率25%为准，故投标报价修正后分别为项目管理费46.53万元，全过程造价咨询费47.73万元，工程监理费71.42万元，投标报价合计165.68万元。

评标委员会签名：

评标专家保留意见

专家姓名	评标专家对汇总意见持保留意见的情况 (注明涉及的投标人、评审等级、具体的优点、存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项)	专家签名
徐星星	无	
刘汉	无	
何笑梅	无	
李曦	无	
方勇	无	

技术标定性评审汇总表

项目名称：观山盛苑、观山瑞苑、观山祥苑、悦峰华府、悦峰尚府改造提升项目全过程工程咨询

项目编码：2601-440300-04-01-846678004

标段(包)名称：观山盛苑、观山瑞苑、观山祥苑、悦峰华府、悦峰尚府改造提升项目全过程工程咨询

标段(包)编码：2601-440300-04-01-846678004001

序号	投标人名称	评审等级	优点	存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项
1	深圳市中安项目管理有限公司	合格	<p>3.【投资控制方案】：具有降低投资风险、防止超概算的具体方法；具备处理造价争议和预案</p> <p>4.【工程造价服务方案】：明确在概算、预算、施工及竣工阶段的造价工作范围、工作流程及质量保障；明确驻场造价服务的人员配置，现场签证与变更的管理制度。</p> <p>6.【合同、档案信息管理方案】：合同管理体系较完整，明确了合同审批、履约监督、变更、索赔的处理流程。</p>	<p>1.【项目管理总策划方案】：识别项目关键节点如基础施工、主体结构封顶与本项目已是毛坯现状不太符合；项目差异化管理策略，项目关键节点识别不明确，未作详细合理分析；工期统筹不明确。</p> <p>2.【项目总体进度控制方案】：总体计划和阶段性目标，多小区交叉施工因素进度影响及应对措施不明确。</p> <p>5.【工程监理服务方案】：监理工作范围和内容许多与本项目情况不符合（如深基坑高支模等）；文明施工监理措施不够详尽全面；环保方面的监理内容及重点不完善、全面；对本住宅改造工程所采取的监理措施不够完善，应对措施不具体。</p>
2	深圳市栋森工程项目管理有限公司	合格	<p>1.【项目管理总策划方案】：对项目五个小区毛坯房改造的特点进行了差异化的核心分析，并提出了后续分小区差异化管理策略；对项目不同建设阶段的关键节点、重难点进行了详细识别及分析，并提出了BIM技术应用保障方案。</p> <p>2.【项目总体进度控制方案】：对关键影响因素（多小区交叉施工、材料供应、雨季施工、回南天、台风季）提供了针对性的应对措施，提供完善的进度控制管控措施，提供了科学合理的总进度计划及阶段性目标。</p> <p>3.【投资控制方案】：明确提出项目前、中、后不同阶段的投资控制方法，对造价争议的类型及成因进行分析并明确了处理原则、处理流程的预案；明确投资控制考核指标与奖惩办法。</p> <p>4.【工程造价服务方案】：造价服务方案详细全面，明确了各阶段造价咨询的工作内容；提出不同阶段造价咨询工作的重难点分析和应对措施。</p> <p>5.【工程监理服务方案】：明确了本项目各阶段监理工作范围、工作内容、工作重点，分别对质量、安全、进度、环保与文明施工四个方面的核心管控重点进行了详细分析并提出针对性应对措施。</p> <p>6.【合同、档案信息管理方案】：明确合同管理的原则及目标（以合同管理为中心，定期检查包括合同变更、</p>	无

序号	投标人名称	评审等级	优点	存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项
			<p>违约、索赔等有关合同执行的情况，确保各方合同顺利执行），明确了合同管理措施、方法、手段等制度，提供了全面的合同管理方法。</p>	
3	<p>深圳市银建安工程项目管理有限公司//深圳市业信工程咨询有限公司</p>	合格	<p>1.【项目管理总策划方案】：有对项目五个小区毛坯房改造特点的针对性分析和管理策略；具备本项目从立项阶段到总结评价阶段共六个阶段的关键节点识别；有对本项目六个重难点（包括居民协调、工期统筹、施工过程中材料堆放与运输、施工噪音粉尘影响、报批报建工作、安全管理）的详细分析及应对措施。</p> <p>2.【项目总体进度控制方案】：有科学合理的总体进度计划及阶段性目标、总体进度控制工作内容、控制措施及重点；有考虑多小区交叉施工、材料供应影响、雨季施工影响的应对措施。</p> <p>3.【投资控制方案】：明确投资控制目标和思路；使用工程开支审批限额控制及超支预警机制等多项举措作为有降低投资风险的具体方法，有以总量控制为原则的防止超概算具体方法。有以专家评审会组织形式的处理造价争议和预案。</p> <p>4.【工程造价服务方案】：明确各阶段造价咨询工作内容，包括概算复核、施工图预算编制审核、竣工结算审核及财务决算等。有工程造价咨询全过程动态监控管理措施，有工程造价咨询工期、质量、风险管控措施，有造价咨询事前、事中、事后控制措施和重点注意事项。</p> <p>5.【工程监理服务方案】：有明确的监理工作范围和内容；对工程质量、居民协调、管线改造、施工组织、资金统筹这五个重难点进行分析及相关应对措施。针对住宅改造工程提出了隐蔽工程验收、居民安全防护及文明施工三项专项监理措施。</p> <p>6.【合同、档案信息管理方案】：合同、档案信息管理方案详细，建立合同管理制度，明确了合同审批、履约监督跟踪机制以及变更处理流程。</p>	无
4	<p>深圳市鹏电工程咨询有限公司//深圳市威彦达工程监理有限公司</p>	合格	<p>1.【项目管理总策划方案】：从五个小区的地理位置及环境差异、改造需求及定位差异进行分析各小区施工难度、管控重点的差异，并对各小区的监控管理提出针对性的差异化管理策略。对本项目各阶段共识别出12个核心关键节点并提出相应管控措施，建立对关键节点的动态监控和预警机制。提出本项目五个重难点（包括多小区交叉施工、各小区差异化改造质量管控、居民协调及施工扰民、投资</p>	<p>6.【合同、档案信息管理方案】：没有明确的合同管理制度，没有明确的合同审批、履约监督流程。只有明确的合同变更处理流程。</p>

序号	投标人名称	评审等级	优点	存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项
			<p>需平衡品质与成本、智能化系统复杂)及其应对措施。</p> <p>2.【项目总体进度控制方案】：进度计划详细、具体；考虑多小区交叉施工、材料供应、雨季施工等因素的影响及应对措施；并提出了进度监控、偏差分析及进度保障等详细措施。</p> <p>3.【投资控制方案】：有各阶段投资控制的具体方法，有多轮审核机制强化超概算整改；施工阶段有动态投资跟踪机制、实时监控投资偏差。具备造价争议处理的流程及方法。</p> <p>4.【工程造价服务方案】：明确各阶段工程造价咨询服务的目标、工作流程、工作内容（包括概算审核、施工图预算审核优化建议、招标控制价审核、进度款审核、结算审核等），及施工过程造价动态监控。</p> <p>5.【工程监理服务方案】：明确各阶段监理工作范围、内容；监理控制工作重点（包括质量、安全生产、进度、环保、造价）。提出针对住宅改造工程的专项监理措施，包括隐蔽工程验收、居民安全防护、文明施工等。</p>	

评标委员会签名：

评标专家保留意见

专家姓名	评标专家对汇总意见持保留意见的情况 (注明涉及的投标人、评审等级、具体的优点、存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项)	专家签名
徐星星	无	
刘汉	无	
何笑梅	无	
李曦	无	
方勇	无	