

第三章评标办法（评定分离法）

本次评标办法采用“评定分离”方式，评标委员会按以下评标办法推荐中标候选人。评标委员会最终的评标报告应当明确记录中标候选人的优势、缺点、风险等 评审情况和推荐理由，并对技术、质量、安全、工期的控制能力等提供技术咨询建议。

评标办法前附表

形式评审标准（第一阶段）		
序号	评审因素	评审标准
1	投标人名称	与营业执照、资质证书一致；不一致的，提供有效证明材料。
2	投标函（商务）及投标函附录签字盖章	加盖投标人公章和企业法定代表人（或企业法定代表人委托代理人）印章（或签字）。如加盖企业法定代表人委托代理人印章（或签字）的，委托代理人有合法、有效的委托书。
3	备选投标方案	除招标文件明确允许提交备选投标方案外，投标人不得提交备选投标方案。
资格评审标准（第一阶段）		
序号	评审因素	评审标准
1	营业执照	符合第二章“投标人须知”第 3.5.1 项规定，具备有效的营业执照
2	资质要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
3	财务要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
4	信誉要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
5	项目负责人	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
6	其他要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
7	联合体投标人	符合第二章“投标人须知”第 1.4.2 项规定
8	不存在禁止投标的情形	不存在第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形
响应性评审标准（第一阶段）		
序号	评审因素	评审标准

1	投标内容	符合第二章“投标人须知”第 1.3.1 项规定
2	设计服务期限	符合第二章“投标人须知”第 1.3.2 项规定
3	质量标准	符合第二章“投标人须知”第 1.3.3 项规定
4	投标有效期	符合第二章“投标人须知”第 3.3.1 项规定
5	投标担保	符合第二章“投标人须知”第 3.4.1 项规定
6	权利义务	符合第二章“投标人须知”第 1.12.1 项规定和第四章“合同条款及格式”中的实质性要求和条件
形式评审标准（第二阶段）		
序号	评审因素	评审标准
1	报价唯一	只能有一个有效报价
2	投标函（报价）	加盖投标人公章和企业法定代表人（或企业法定代表人委托代理人）印章（或签字）。如加盖企业法定代表人委托代理人印章（或签字）的，委托代理人有合法、有效的委托书。
响应性评审标准（第二阶段）		
1	设计费用清单	投标报价不低于成本或者不高于招标文件设定的招标控制价或者招标人设置的投标限价。
详细评审		
序号	评审因素	评审标准
1	评标方式、评审因素及评审顺序	1. 评标方式 <input type="checkbox"/> 定性评审 <input type="checkbox"/> 定量评审 <input checked="" type="checkbox"/> 定性+定量评审 2. 评审因素： <input checked="" type="checkbox"/> 技术标：设计方案 <input checked="" type="checkbox"/> 商务标：项目管理机构、业绩、投标人综合实力、信用因素 <input checked="" type="checkbox"/> 经济标：投标报价 3. 评审顺序：第一阶段：商务技术文件评审；第二阶段：经济标（报价文件）评审

2	入围下一评审阶段的方法	<p>评审细则：本项目采用两阶段评标。</p> <p>第一阶段先进行商务技术文件（包含资格审查文件）开标评标。评标委员会按照评标方案规定的商务技术（设计方案、商务标）评分标准对通过资格审查的投标文件进行打分，选择商务技术文件得分汇总排前几名的投标人（投标人超过16个（含）的，取前11名；投标人为12-15个（含）的，取前9名；投标人为9-11个（含）的，取前7名；投标人为8个及以下的，取前5名）进入第二阶段评审。末位得分相同的投标人同时进入第二阶段。当进入第一阶段的投标人数量已低于（或等于）招标文件规定的进入第二阶段投标人数量时，所有有效投标文件均应进入第二阶段评审，但仍应按照招标文件对所有投标文件的商务技术文件进行评审，作为招标人定标参考依据。</p> <p>第二阶段进行经济标（报价文件）开标评标（仅针对进入第二阶段的投标文件进行），评标委员会对满足招标文件实质要求的投标文件，按照评标办法规定的报价评审标准进行评审，第一阶段商务技术标得分不带入第二阶段。评标价偏离评标基准价的绝对值最少的5名投标人推荐为中标候选人，偏离评标基准价的绝对值相同，推荐评标价低的投标人为中标候选人。评标价相同且影响中标候选人确定的，取第一阶段排名靠前的投标人推荐为中标候选人。</p> <p>评标基准价的计算方法详见评标办法。</p>
3	竞争性判断	<p>授权评标委员会作出竞争性判断：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否</p> <p>竞争性判断方式：评标委员会成员根据本招标文件规定的评标方案进行评审，确定5名为中标候选人（不排序），若经评标委员会评审符合招标文件要求的投标人少于3名时，招标人授权评标委员会作出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐中标候选人；</p> <p>竞争性判断依据：具备≥ 2家设计方案文件评审合格（得分70%以上）的有效投标文件，即认为有竞争性（有效投标文件是指未被评标委员判定为无效标的投标文件）。</p>

评标方案

评标委员会根据初步评审标准进行审查，有一项不符合评审标准的，作无效标处理。初步评审合格的投标人全部进入后续评审。初步评审合格的投标家数少于3家时重新招标。

本项目对投标文件评审采用定性+定量评审方式。当进入某一阶段（评审因素）的投标人数量已低于（或等于）招标文件规定的5名中标候选人数量时，除投标文件出现无效投标情形外，所有投标文件均应进入下一评审阶段或推荐为中标候选人。评审因素和评审顺序包括技术标、商务标、经济标。

（一）技术标定量评审表（设计方案，暗标）

序号	评审项目	分值	评审内容
1.1	效果图成果	14	项目设计的效果图包括总体设计鸟瞰图实景融合图、东南角鸟瞰图，西南角鸟瞰图，通蜀中路东北侧沿街两点透视图，通蜀中路北侧沿街一点透视图，小区主要入口透视图，高层南面两点透视图，高层南面一点透视图，高层北面两点透视图，高层单元入口透视图，低层建筑南面两点透视，低层建筑南面一点透视，社区用房两点透视图，其他建筑效果图若干。展示效果与周边协调的现代简约立面风格及第五立面设计效果，总效果图不少于14张且包含1张实景融入图。（优10-14分，良5-9分，一般1-4分，若未提供图纸的得0分，最高得分不超过14分）
1.2	项目背景分析	4	为提高本项目的生活品质 and 整体形象，打造人居环境示范区，生态宜居标杆区。本次设计需从本地城市印象出发，简要分析本项目区位、周边交通、价值分析、设计条件等要素。（优3-4分，良2-3分，一般1分，若未提供图纸的得0分） 通过以上要素分析并结合本项目设计任务书，提供本项

			目具体的设计策略，要求分析问题到位，提供策略可行。
1.3	总体规划设计策略分析	13	<p>总体规划设计构思严谨，空间结构布局合理，结合本项目设计任务书，打造现代的居住社区空间，以及美好的城市空间。提供本项目具体的设计策略，要求分析问题到位，请提供总体规划相关规划彩色总平面图、主要经济技术指标、城市空间形态分析、规划空间结构分析、绿化景观分析、绿化率分析、围墙分析、功能结构分析、高层建筑户型分布、低层建筑户型分布、配套用房分析、建筑生活垃圾堆放场及门房快递室分析、人行流线分析、车行流线分析、消防流线分析、机动车停车分析、非机动车停车分析、配电房分析、竖向分析、日照分析等设计分析图纸。（以上各项分析需满足设计任务书相关要求）及设计者认为必要的其他分析图纸。（优10-13分，良6-9分，一般1-5分，若未提供图纸的得0分）</p>
1.4	产品研究	12	<p>请提供主要住宅产品分析图分析产品的特点以及相应的产品指标，包含套内建筑面积（含阳台）、套内建筑面积（不含阳台）、阳台投影面积、阳台占比、阳台计容面积、建筑面积、得房率、赠送面积和对应赠送面积比例等指标参数。主力户型分布和占比分析图、第五立面及太阳能隐蔽化设计分析图、飘窗节点分析图、入口大门材质分析、商业空调外机节点分析、关键配套用房技术图纸、地库分析、地库平面图（以上各项分析需满足设计任务书相关要求）及设计者认为必要的其他分析图纸。（优9-12分，良5-8分，一般1-4</p>

			分，若未提供图纸的得0分)
1.5	景观设计和主要立面局部细节设计	8	景观设计应遵循以人为本的设计理念,充分考虑建筑与景观空间上的处理关系,并与小区整体风格相协调。建筑立面风格现代简约,与周边环境相协调。主要立面设计风格分析、局部细节设计包括立面的材质说明、项目客群分析、设计愿景、景观总平面图、空间结构分析、流线分析、植物设计、效果展示、铺装设计、灯光设计、导视系统设计、围墙小品设计、软装小品设计等设计分析图纸。(优5-8分,良3-4分,一般1-2分,若未提供图纸的得0分)
1.6	单体设计	10	请提供总图规划技术图纸、地库平面技术图纸,每栋单体的平立剖图纸技术图纸,要求平面标注表达详细清楚,立面材质图例表达清晰,剖面示意清楚,公共服务配套设施等内容应符合设计任务书要求,提供全套设计技术图纸。(优8-10分,良5-7分,一般1-4分,若未提供图纸的得0分)
1.7	投资估算	4	设计方案编制工程概算,按专业指标编制,设计范围内的工程费要求经济合理,根据提供的工程概算合理性和完整性,优3-4分,良2-3分,一般1分,若未提供图纸的得0分
<p>说明:注:①以上设计方案分为主观评审内容,采用暗标评审,内容中(包括文字部分、设计图部分)不得出现显示企业特征或其他提示性的标记或标识(包括文字),否则投标文件无效。设计方案各评分点得分应当取所有技术标评委评分中分别去掉一个最高和一个最低评分后的平均值为最终得分(四舍五入保留两位小数)。设计方案不符合设计深度(图纸张数)要求的,最高得分不超过该评分项总分值的50%。</p> <p>技术方案为A3幅面,总页数不得超过150页,每超过1页扣0.1分,扣完为止。</p>			

(二) 商务标定量评审表

序号	评审项目	分值	评审内容
2.1	项目管理机构	16	<p>(1) 拟派设计、勘察负责人 (4分)</p> <p>拟派设计负责人: 具备高级工程师职称的, 得2分 (提供职称证书);</p> <p>拟派勘察负责人: 具备注册土木工程师 (岩土) 执业资格的得1分, 具备高级工程师职称的, 得1分, 满分2分 (提供职称证书);</p> <p>(2) 人员配置评分 (项目负责人除外) (12分):</p> <p>①除项目负责人外, 配备的建筑专业设计负责人, 具备一级注册建筑师执业资格得1分, 具备高级工程师职称的, 得1分, 满分2分。 (提供注册证书和职称证书)</p> <p>②除项目负责人外, 配备的结构专业设计负责人, 具备一级注册结构工程师执业资格得1分, 具备高级工程师职称的, 得1分, 满分2分。 (提供注册证书和职称证书)</p> <p>③除项目负责人外, 配备的给排水专业设计负责人, 具备注册公用设备工程师 (给水排水) 执业资格得1分, 具备中级工程师职称的, 得1分, 满分2分。 (提供注册证书和职称证书)</p> <p>④除项目负责人外, 配备的电气专业设计负责人, 具备注册电气工程师 (供配电) 执业资格得1分, 具备中级工程师职称的, 得1分, 满分2分。 (提供注册证书和职称证书)</p> <p>⑤除项目负责人外, 配备的暖通专业设计负责人, 具备注册公用设备工程师 (暖通空调) 执业资格得1分, 具备中级工程师职称的, 得1分, 满分2分。 (提供注册证书和职称证书)</p> <p>⑥除项目负责人外, 配备的造价咨询负责人, 具备注</p>

			<p>册造价师执业资格得1分，具备中级工程师职称的，得1分，满分2分。（提供注册证书和职称证书）</p> <p>注：（1）以上②~⑦项中专业设计负责人不得为同一个人，否则只计取一个最高得分的专业。</p> <p>（2）以上人员须提供相应的职称证书、注册证书，如职称证书未体现专业的，须同时提供获得职称证书前有关专业的证明材料（如毕业证书、经评审委员会评审通过的《专业技术资格评审申报表》等），同时须提供投标截止日期前6个月内本单位为其办理的任意一个月社保缴费清单，否则不得分。</p>
2.2	业绩	5	<p>投标人自2022年1月1日（以合同签订日期为准）以来承担过单个合同总建筑面积50000平方米及以上的房屋建筑工程设计业绩的，有一个得2.5分，满分5分。（提供合同，时间以合同签订时间为准、面积及项目特征均以设计合同为准；提供的证明材料必须能反映出相关数据和内容，否则视为未提供；以上要求提供相关证明材料，应将原件扫描录入诚信库，编制投标文件时从诚信库获取相关信息。）</p>
2.3	奖项	2	<p>投标人自2021年1月1日以来，企业获得过省级及以上建设主管部门颁发的优秀勘察设计奖项的，有一个得2分，满分2分。（提供获奖证书，时间以获奖证书为准）</p>

2.4	服务承诺	2	服务承诺（承诺书格式自拟）：中标后在招标人提出设计方面的问题后12小时内及时回应，在回应后12小时内响应招标人要求到达现场，并及时修改设计方案或图纸。未提供服务承诺或承诺未响应要求的不得分。
-----	------	---	---

注：1、以上所提供的业绩、证件、证书、获奖文件等相关证明材料（如职称证书未体现专业的须同时提供职称评审表或毕业证书），应将原件扫描录入诚信库，编制投标文件时从诚信库获取相关信息。2、人员配置中的相关人员，须提供投标截止日期前6个月内本单位为其办理的任意一个月社保缴费清单，否则不得分。

注：

1. 商务技术文件得分汇总后，投标人超过 16 个（含）的，取前 11 名；投标人为 12-15 个（含）的，取前 9 名；投标人为 9-11 个（含）的，取前 7 名；投标人为 8 个及以下的，取前 5 名；末位得分相同的投标人同时进入第二阶段。当进入第一阶段的投标人数量已低于（或等于）招标文件规定的进入第二阶段投标人数量时，所有有效投标文件均应进入第二阶段评审，但仍应按照招标文件对所有投标文件的商务技术文件进行评审，作为招标人定标参考依据。
2. 商务技术得分不带入第二阶段评审。

第二阶段

(1) 经济标评审内容(定性评审):

序号	评审因素	评审标准
1	投标报价	<p>1、评标基准价的计算方法如下:以进入第二阶段的有效投标文件的评标价算术平均值为A (若有效投标文件≥ 10家时, 去掉其中二个最高价和二个最低价后取算术平均值为A; 若$7 \leq$有效投标文件< 10家时, 去掉其中的一个最高价和一个最低价后取算术平均值为A; 若有效投标文件< 7家时, 取所有的有效投标文件评标价算术平均值A);</p> <p>2、评标价偏离评标基准价(取绝对值)最少的 5 名投标人应当推荐为中标候选人, 投标报价相同(或评标价偏离评标基准价的绝对值相同)且影响中标候选人确定的, 取上一阶段(商务技术文件)排名靠前的投标人推荐为中标候选人。</p> <p>3、评标委员会在评标报告签字后, 评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其他任何情形而改变, 但评标过程中的计算错误可作调整。</p> <p>说明:</p> <p>(1) 评标价指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价。</p> <p>(2) 除确认存在计算错误外, 评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其它任何情形而改变。</p> <p>(3) 本评标办法中, 有效投标文件均指进入经济评审环节且未被评标委员会判定为无效标的投标文件。</p>