

评分遴选相关事项

一、评分办法

（一）综合评分

对所有有效标，由评审小组采取综合评分法评标，详见后续设计方案评分表、商务条件评分表。

（二）评分原则

采用“百分制”，对有效标分项打分，商务标最小打分单位为 1 分，技术标最小打分单位为 0.5 分。

（三）计分方法

独立申请人及其关联公司或联合申请人任意一方及其关联公司的业绩可计作评分依据，但相应业绩不可重复计算。其中计算母公司相应业绩时，该母公司的用于计算相应业绩的子公司之间的关联关系均可以是多层次的，但每层次关系需符合上一级公司对下一级公司的出资比例均大于 40%；或者参照我国公司法或企业会计准则等关于“实际控制人”的有关认定标准，申请人与其用于计算相应业绩的关联公司须属同一实际控制人，且无其他申请人在本次遴选评分活动中使用该公司业绩，否则任何申请人提供的该公司业绩均不得作为评分依据。

联合申请人任意一方投资比例低于 25% 的，其公司业绩不计入；联合申请人各方中其投资比例分别高于 25% 的（包括 25%），则计算评分项时在投资比例高于 25%（包括 25%）

的各方之业绩择优计算。

（四）最终得分计算办法

评审材料的最终得分为商务条件、技术方案评分之和（分值保留到小数点后一位）。

二、材料提交要求

（1）设计方案

基本原则：申请人需满足《虹口区北外滩街道 hk292 街坊 01（部分地下）、02、04（地下）地块出让规划、建设、运营等方面的综合约定》（附件 1）中的相关技术要求，提交的设计方案必须符合中国现行的设计规范及有关技术标准的规定。

设计方案的所有材料均不得出现可能影响评标公正、公平的因素，如申请人名称、设计单位的名称、设计人员的姓名等。

文件组成：设计方案为纸质文本，方案中图、文版面均不大于 A4 尺寸（短边不大于 210mm，长边不大于 297mm），且应包括以下内容：

- 1、封面
- 2、目录
- 3、总体设计图纸及说明
- 4、建筑设计图纸及说明
- 5、风貌保护设计图纸及说明
- 6、封底

备注：考虑到方案评分的时间和工作量，设计方案纸质

文本不宜超过 60 张（纸），单双面打印均可。

（2）商务条件材料

基本原则：申请人需按照地块评分遴选商务条件评分表（附表 3.2）准备相关文件，提交文件必须真实有效。

文件组成：商务文件材料为纸质文件，商务文件中文版面须设为 A4 纸幅面大小，且应包括以下内容：

1、商务条件内容摘要（附表 3.3）

2、商务条件所需备核原件

材料排版格式要求：

1 标题字体：小二号，黑体；

2 一级标题：三号，黑体，样式为“一、二、三…”

3 二级标题：小三号，仿宋—GB2312,样式为“(一)、(二)、(三)…”；

4 三级标题：四号，仿宋—GB2312,样式为“1、2、3…”；

5 四级标题：四号，仿宋—GB2312,样式为“(1)、(2)、(3)…”；

6 正文：四号，仿宋—GB2312，首行缩进 2 字符，1.5 倍行距；

7 图片：按长度方向布置，图中的标识、文字等内容须清晰可见。

商务条件和设计方案纸制文件须以专用件袋和贴纸（由虹口区规划资源局统一发放）分别密封。设计方案和商务条件材料均需独立装订成册，其中商务条件内容摘要作为插页不装订，商务条件内容排序应参照商务条件评分表内容排序。

商务条件材料中有非原件材料的，申请人需对相关材料加盖公章确认并承诺复印件与原件保持一致；设计方案纸质文件必须提供原件。（以上遴选文件不予退回。）



附图：遴选文件装订要求示意图

三、评分遴选程序

评分遴选工作在一天内完成：上午 9:00-10:00，有效申请人投递遴选文件；下午 14:00，开启遴选文件、评定遴选文件。

公证机关对上述“投递、开启、评定遴选文件”活动进行全程公证。

（1）投递遴选文件

投递开始前，主持人现场组织开启投递箱，由公证处检查投递箱情况后加封。主持人宣布投递开始并接受投递。

有效申请人将遴选文件交由公证人员开封，公证人员核验确认符合要求后，密封投入投递箱。投递完成后，有效申请人不可撤回投递文件（商务条件所需备核原件无需投递）。

（2）开启遴选文件

主持人宣布开启活动开始，并邀请有效申请人检查投递箱的密封情况，当众开启投递箱。主持人点算遴选文件，并组织工作人员将遴选文件当众逐一拆封。工作人员将遴选文件交公证人员对其中的设计方案编注评分编号，同时向有效申请人收取其中的商务文件所需备核原件。

（3）对遴选文件评分

北外滩开发办、区规划资源局、区商务委、区文化旅游局部门代表各1人，风貌保护和规划设计方面的专家5人，共9人，每人评分权重相同，区规划资源局部门代表为评分小组组长。

根据“设计方案评分-商务文件评分”的顺序，开展评分。工作人员对设计方案和商务文件评分结果进行汇总，由评分小组按照综合得分由高到低的原则确认申请人的排名顺序（得分相同者，则按以下优先原则确定排名顺序：先以设计方案得分由高到低排序；若设计方案有相同者，则再以风貌保护经验得分由高到低排序；若风貌保护经验得分有相同者，则再以响应度得分由高到低排序；若响应度有相同者，则再以经济实力和运营能力得分由高到低排序），取分数排名第一位的有效申请人为拟定的实施主体候选人，并向所有参与评分的有效申请人公布结果。

附表 3.1

设计方案评分表

项目	子项	分项	评分指标	分值
设计方案 总分 (60分)	风貌保护 (30分)	风貌保护方式 (15分)	全面落实 历史建筑、文物保护点的保护保留要求，对保护措施开展专题研究，历史建筑保护措施合理的；对保留历史建筑、文物保护点和一般历史建筑结合风貌评估、房屋测绘、细化甄别进行实施方案设计（8-15分）	
			未全面落实 历史建筑、文物保护点的保护保留要求，未经论证研究拆除历史建筑的，历史建筑保护保留措施不合理的；对保留历史建筑、文物保护点和一般历史建筑未结合风貌评估、房屋测绘、细化甄别进行实施方案设计（0-7分）	
		建筑设计 (15分)	建筑形态符合地区特点，符合独栋奢侈品旗舰店的业态需求，新旧建筑关系和谐，空间肌理、空间尺度 合理 （8-15分）	
			建筑形态不符合地区特点，不符合独栋奢侈品旗舰店的业态需求，新旧建筑关系不和谐，空间肌理、空间尺度 不合理 （0-7分）	
	总体方案 (30分)	总体布局 (5分)	功能布局科学 合理 ，布局充分考虑区域整体空间形象， 合理 处理与街坊内保留建筑关系的（3-5分）	
			功能布局 不合理 ，布局未考虑区域整体空间形象，与街坊内保留建筑关系 不合理 的（0-2分）	
		功能定位 (5分)	符合北外滩核心区功能定位要求，打造具有引领和示范作用的高端服务业运营平台，创造品牌之家集聚地，与周边项目有机衔接，功能分区、商业办公配比 合理 （3-5分）	
			不符合北外滩核心区功能定位要求，未打造创造品牌之家集聚地，不具有引领和示范作用，与周边项目衔接、功能分区、商业办公配比等方面 不合理 （0-2分）	
		交通组织 (5分)	地块出入口设置、交通组织 合理 ，流线 清晰 ，与地块周边交通 合理 衔接（3-5分）	
			地块出入口设置、交通组织 不合理 ，流线 不清晰 ，与地块周边交通衔接 不合理 （0-2分）	
		地下空间利用 (5分)	集约利用土地，地下空间开发在3层及以上，妥善安排地下各层的功能布局；地下空间考虑与周边地块的关系及连通性（3-5分）	
			地下空间开发2层及以下的，地下空间利用 不合理 ，未考虑与周边地块的关系及连通性（0-2分）	

		公共空间和城市界面 (5分)	注重沿街城市界面如东大名路、高阳路风貌保护界面的处理，结合公共绿地统筹设置公共开放空间，注重公共空间品质，形成良好的公共空间内外部体系，与核心区中央开放空间呼应；通过地面或地上的连通方式保证新建路、中央开放空间与街坊的连通及连通合理性（5分）	
			城市界面和公共空间体系设计欠佳（4分）	
			未考虑城市界面和公共空间体系（0-3分）	
		设计图纸 (5分)	方案文本展示技术文件全面完整，总平面图、效果图、功能分析、经济技术指标等内容完整的，图纸深度较好，说明详细的（3-5分）	
			文本表达欠妥，图纸及相关说明深度不足的（0-2分）	

附表3.2

商务条件评分表

(总分40分)

项目	分项	评分指标	分值
经济实力 (8)	2020 年度净利润率	大于等于 45%	2
		大于等于 30%，小于 45%	1
		小于 30%	0
	2020 年度资产负债率	小于 65%	2
		大于等于 65%，小于 70%	1
		大于等于 70%	0
	2020 年度物业租赁及服务收入占营业收入比重	大于 50%	2
		大于 30%，小于等于 50%	1
		小于等于 30%	0
	2020 年度总资产	大于等于 200 亿	2
		大于等于 100 亿，小于 200	1
		小于 100 亿	0
运营能力 (4)	主体信用评级	AAA、AA+	2
		AA	1
		A	0
	开发建设项目的 Leed 评级	leed 铂金	2
		leed 金级	1
		leed 银级	0
项目经验 (8)	在境内一线城市（北上广深）自行开发建设的单个商办综合体项目总规模	大于 80 万平方米（含）	2
		大于 60 万平方米（含），小于 80 万平方米	1
		大于 30 万平方米（含），小于 60 万平方米	0
	在境内一线城市（北上广深）自行开发建设的单个综合体的办公部分中世界 500 强企业（含分支）、跨国公司、国际银行总部、知名律所的数量	10 个及以上	2
		5-9 个	1
		少于 5 个	0
	连续 5 年，在境内一线城市（北上广深）开发	1-3 名	4

	项目内引入的面积超过 15 万平方米的单体百货店销售额国内排名	4-8 名	2
		9-15 名	0
风貌保护 经验 (5)	是否具备近五年在境内城市关于历史街区、风貌街坊或历史建筑保护及开发经验	是	5
		否	0
出让响应 度要求 (15)	项目自综合验收通过之日起三年后办公部分 税收贡献不低于北外滩平均水平	是	3
		否	1
	承诺项目自综合验收通过之日起三年内引进 世界 500 强企业、国际金融机构、科技企业(含 分支)数量	10 家及以上	3
		5-9 家	2
		1-4 家	1
	承诺项目自综合验收通过之日起三年内引入 世界三大奢侈品集团(LVMH、Richemont、 Kering)旗下一线品牌或同层级其它全球知名 一线品牌数量	10 家及以上	3
		5-9 家	2
		1-4 家	1
	承诺项目自综合验收通过之日起每年主办具 有影响力的国内外文化艺术活动及新品“首 发”、“首店”推广活动次数	6 次及以上	3
		3-5 次	2
		1-2 次	1
	承诺项目自综合验收通过之日起三年内引入 世界三大奢侈品集团(LVMH、Richemont、 Kering)旗下一线品牌或同层级其它全球知名 一线品牌地上建筑载体占地面积与地上商业 建筑总占地面积占比	大于等于 35%	3
		大于等于 15%，小于 35%	2
		小于 15%	1

注：综合评分表中的“一线城市”是指北京、上海、广州、深圳。

附表3.3

商务条件内容摘要

项目	子项	分项	摘要内容
商务条件 摘要	经济实力	2020 年度净利润率	
		2020 年度资产负债率	
		2020 年度物业租赁及服务收入占营业收入比重	
		2020 年度总资产	
	运营能力	主体信用评级	
		开发建设项目的 Leed 评级	
	项目经验	在境内一线城市（北上广深）自行开发建设的单个商办综合体项目总规模	
		在境内一线城市（北上广深）自行开发建设的单个综合体的办公部分中世界 500 强企业（含分支）、跨国公司、国际银行总部、知名律所的数量	
		连续 5 年，在境内一线城市（北上广深）开发项目内引入的面积超过 15 万平方米的单体百货店销售额国内排名	
	风貌保护经验	是否具备近五年在境内城市关于历史街区、风貌街坊或历史建筑保护及开发经验	
	出让响应度要求	项目自综合验收通过之日起三年后办公部分税收贡献不低于北外滩平均水平	
		承诺项目自综合验收通过之日起三年内引进世界 500 强企业、国际金融机构、科技企业（含分支）数量	

		承诺项目自综合验收通过之日起三年内引入世界三大奢侈品集团（LVMH、Richemont、Kering）旗下一线品牌或同层级其它全球知名一线品牌数量	
		承诺项目自综合验收通过之日起每年主办具有影响力的国内外文化艺术活动及新品“首发”、“首店”推广活动次数	
		承诺项目自综合验收通过之日起三年内引入世界三大奢侈品集团（LVMH、Richemont、Kering）旗下一线品牌或同层级其它全球知名一线品牌地上建筑载体占地面积与地上商业建筑总占地面积占比	

申请人名称（盖章）：

法定代表人或受托人签名：

日期：