

附件 3

评分遴选相关事项

一、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，由公证人员检查标箱情况后加封。主持人宣布投递开始并接受投递。

有效申请人将遴选文件送达指定的投递地点，经公证人员核验后，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）评定评分遴选文件

遴选评分工作由区规划资源局负责组织小组成员单位及专家对技术方案、商务文件、报价文件进行评分，评审小组从文旅局、

房管局、规划资源局中各选取 1 人，从风貌专家中选取 4 人，共 7 人，每人评分权重相同。

根据“设计方案评分-报价文件评分-商务文件评分”的顺序，开展评分。设计方案得分不低于 30 分的申请人可开展报价文件和商务文件评分，设计方案得分低于 30 分的申请人不得成为实施主体候选人。

工作人员对符合要求的设计方案、报价文件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，以报价得分由高到低排序；若报价得分有相同者，则再以设计方案评分表中的“风貌保护”项得分由高到低排序），取第一位为拟定的实施主体候选人，并向有效申请人公布结果。

二、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、报价文件评分表。

（二）评分原则

采用“百分制”，对有效标分项打分，技术标最小打分单位为 0.5 分，商务标最小打分单位为 1 分，价格标最小打分单位为 1 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不小于 50%；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。

联合申请人各方中其投资比例分别高于 20%的（包括 20%），则计算评分项时在投资比例高于 20%（包括 20%）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、报价文件评分之和（分值保留到小数点后一位）。

三、材料提交要求

（1）设计方案

基本原则：申请人需满足地块建设条件中（附件 1）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

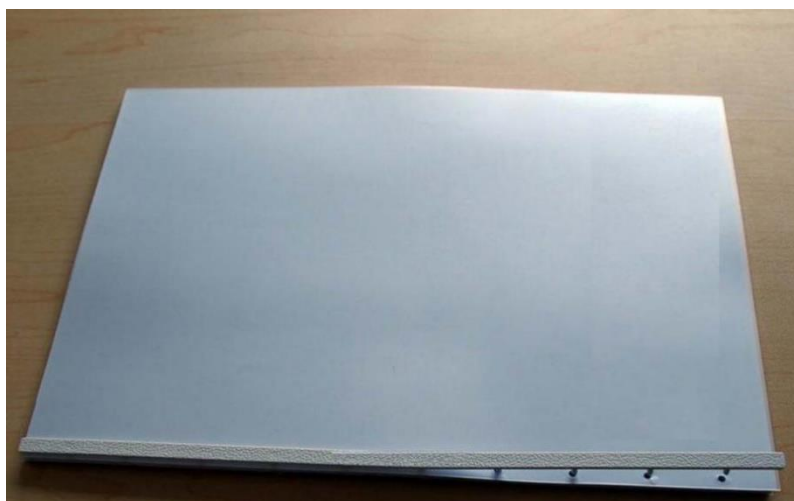
（3）报价单材料

根据申请人资格申请阶段提交的有效报价单进行评分，无需再次提交报价单。

设计方案、商务文件纸制文件须以专用件袋和贴纸（由区规划资源局统一发放）分别密封。设计方案、商务文件均需独立装订，其中商务条件内容摘要作为插页不装订。

商务文件中有非原件材料的，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

附表3.1

设计方案评分表
(总分50分)

项目	子项	分项	评分指标	分值
设计方案 总分 (50分)	风貌保护 (25分)	风貌保护方式 (12分)	落实 历史建筑保护保留要求和肌理保护要求，延续历史空间格局，对保护措施开展专题研究，基础调研、评估结论、历史建筑保护措施合理的（8-12分）	
			未落实 历史建筑保护保留要求和肌理保护要求，延续历史空间格局，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（0-7分）	
		建筑设计 (8分)	建筑形态符合地区特点，空间肌理传承空间特色，内部建筑、沿周家嘴路、岳州路建筑高度满足风貌保护要求，新旧建筑关系 合理的 （7-8分）	
			建筑形态符合地区特点，空间肌理传承空间特色，内部建筑、沿周家嘴路、岳州路建筑高度满足风貌保护要求，新旧建筑关系 欠合理的 （3-6分）	
			建筑形态符合地区特点，空间肌理传承空间特色，内部建筑、沿周家嘴路、岳州路建筑高度满足风貌保护要求，新旧建筑关系 不合理的 （0-2分）	
		hk311街坊历史建筑甄别 (5分)	对hk311街坊内历史建筑进行现状调研、风貌评估及细化甄别，研究深度较深的（5分）	
			对hk311街坊内历史建筑进行现状调研、风貌评估及细化甄别，研究深度一般的（3-4分）	

			对 hk311 街坊内历史建筑进行现状调研、风貌评估及细化甄别，研究深度不足的（0-2 分）	
总体方案 (25 分)	功能定位 (3 分)		能与周边项目有机衔接，居住配套配比，市政配套设施布局 合理 （2-3 分）	
			与周边项目衔接、居住配套配比、市政配套设施布局等方面 不合理 （0-1 分）	
	交通组织 (5 分)		地块出入口设置、交通组织、轨道交通出入口（19 号线预控站点）结合历史建筑一体化设计 合理 （3-5 分）	
			地块出入口设置、交通组织、轨道交通出入口（19 号线预控站点）结合历史建筑一体化设计 不合理 （0-2 分）	
	集约利用土地，地下空间合理利用 (4 分)		集约利用土地，地下空间开发在 2 层及以上（2-4 分）	
			地下空间开发 1 层及以下的，地下空间利用 不合理 （0-1 分）	
	公共空间和城市界面 (3 分)		注重城市界面处理，延续公平路、岳州路沿街界面的历史风貌特征，结合公共绿地统筹设置公共开放空间，形成良好的公共空间内外部体系（2-3 分）	
			未考虑城市界面和公共空间体系（0-1 分）	
	设计图纸 (10 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（6-10 分）	

			文本表达欠妥，图纸及相关说明深度不足的 (0-5 分)	
--	--	--	---	--

附表 3.2

商务条件评分表
(总分40分)

项目	子项	分项	评分指标	分值
商务条件 总分 (40 分)	经济实力 (12 分)	2021 年度总资产 (6 分)	大于 300 亿	6
			小于等于 300 亿, 大于 100 亿	3
			小于等于 100 亿	0
		2021 年度净负债率 (6 分)	小于等于 45%	6
			大于 45%, 小于等于 60%	4
			大于 60%, 小于等于 80%	2
			大于 80%	0
	技术资质 (12 分)	主体信用评级 (6 分)	AAA	6
			AA+	3
			AA	0
		房地产开发资质 (6 分)	二级及以上 (含二级)	6
			二级以下	0
	项目经验 (16 分)	近两年上海已开工建设的自行开发的住宅项目总建筑面积 (6 分)	大于 10 万平方米	6
			小于等于 10 万, 大于 5 万平方米	3
			小于等于 5 万平方米	0
		近两年上海已开工建设的历史风貌保护建筑修护修缮项目经验 (4 分)	有	4
			无	0
		近两年在住宅项目建设方面获得奖项情况 (6 分)	国际级奖项	6
			国家级奖项	3
			省部级奖项以下或无获奖记录	0

附表 3.3

商务条件内容摘要
(正 联)

★申请方式	☐ 独立申请 ☐ 联合申请														
★申请人名称	★出资比例	★2021 年度 总资产（亿 元）	★2021 年度 净负债率	★主体信用 评级	★房地产开 发资质	★近两年上海 已开工建设的 自行开发的住 宅项目总建筑 面积（万平方 米）	★近两年上海已开 工建设的历史风貌 保护建筑修缮修 缮项目经验		★近两年在住宅项目建设方 面获得奖项数量						
							有	无	国际级	国家级	省部级 奖项以 下或无 获奖记 录				
申请人声明（此栏需申请人亲自抄录）															
我 方 及 我 方 关 联 方 在 上 海 地 区 开 发 建 设 时 项 目 均 不 存 在 被 要 求 整 改 的 情 况															

注：（1）本“内容摘要”设正、副两联，两联内容应一致。（2）本表带★的内容将在评审现场宣读。（3）摘要内填写的数值保小数点后两位。

申请人名称（盖章）：

法定代表人（或受托人）签名：

年 月 日

申请人名称（盖章）：

法定代表人（或受托人）签名：

年 月 日

商务条件内容摘要 (副 联)

★申请方式	☐ 独立申请 ☐ 联合申请													
★申请人名称	★出资比例	★2021 年度 总资产（亿 元）	★2021 年度 净负债率	★主体信用 评级	★房地产开 发资质	★近两年上海 已开工建设的 自行开发的住 宅项目总建筑 面积（万平方 米）	★近两年上海已开 工建设的历史风貌 保护建筑修护修缮 项目经验		★近两年在住宅项目建设方 面获得奖项数量					
							有	无	国际级	国家级	省部级 奖项以 下或无 获奖记 录			
申请人声明（此栏需申请人亲自抄录）														
我 方 及 我 方 关 联 方 在 上 海 地 区 开 发 建 设 时 项 目 均 不 存 在 被 要 求 整 改 的 情 况														

注：（1）本“内容摘要”设正、副两联，两联内容应一致。（2）本表带★的内容将在评审现场宣读。（3）摘要内填写的数值保小数点后两位。

申请人名称（盖章）：

法定代表人（或受托人）签名：

年 月 日

申请人名称（盖章）：

法定代表人（或受托人）签名：

年 月 日

附表 3.4

商务条件相关证明材料的具体要求

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相关资格可以作为证明依据，申请人及其关联公司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不小于 50%。联合申请人各方中其投资比例分别高于 20% 的（包括 20%），则计算评分项时在投资比例高于 20%（包括 20%）的各方之业绩择优计算。

一、总资产证明材料

申请人须提供自身或关联企业经审计的 2021 年度财务报告或含经审计财务报表的公司年报。若提供母公司财务报告的，则提供 2021 年度经审计财务报告中的合并财务报表。

二、净负债率证明材料

申请人须提供自身或关联企业经审计的 2021 年度财务报告或含经审计财务报表的公司年报。若提供母公司财务报告的，则提供 2021 年度经审计财务报告中的合并财务报表。

三、申请人的主体信用评级证明材料

申请人须提供申请人本人或其关联企业的由信用评级机构出具的在有效期内的企业主体信用等级报告，及该评级机构的由中国人民银行颁布的信用评级业务资格证明材料。

四、申请人的当前房地产开发企业资质证明材料

申请人须提供申请人本人或其关联企业的由中国人民

共和国住房和城乡建设部颁发的在有效期内的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》。

五、申请人的近两年上海已开工建设的自行开发的住宅项目经验证明材料

申请人须提供申请人本人或其关联企业近两年在上海已开工建设的自行开发的住宅项目经验证明材料，包括但不限于土地出让合同或建设工程设计方案批复或建设工程规划许可证或施工许可证或竣工验收证明等材料。

六、申请人的近两年上海区域已开工建设的历史风貌保护建筑修护修缮项目经验证明材料

申请人须提供申请人本人或其关联企业近两年在上海已开工建设的住宅项目开发经验和已开工建设的历史风貌保护建筑修护修缮经验证明材料，包括但不限于土地出让合同或建设工程设计方案批复或建设工程规划许可证或施工许可证或竣工验收证明等材料。历史风貌保护建筑还需提供相应的证明文件。

七、申请人的近两年在住宅项目建设方面获得奖项情况

申请人须提供申请人本人或其关联企业近两年在住宅项目建设方面获得奖项证明材料，包括但不限于奖项相关文件、获奖机构说明、主流媒体对该奖项的描述等材料。

八、相关要求

申请人应按照各项具体要求提供相关证明材料，如提供复印件的，须经提供单位盖章确认；原件须在审核时另行提

供备核，待审核结束后由申请人领回。所有相关证明材料均须另外提供一份复印件。

申请人若需以其关联企业名下的资料作为其相关资格的证明材料，须提供关联关系的索引文件（附后），并按相应关联关系层级提交具有合法效力的出资证明。

附表 3.5

价格评分表
(总分 10 分)

分项	评分标准	分值
价格分 10分	$\geq n+5000$ 万	10分
	$\geq n+1000$ 万且 $< n+5000$ 万	8分
	$\geq n$ 且 $< n+1000$ 万	6分
备注：表格中n为土地使用权底价		