

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遴选工作小组成员单位及专家形成评审小组并对技术方案、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；若设计方案最高分有相同者，以报价得分由高到低排序；若报价得分最高分有相同者，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）商务文件材料

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：

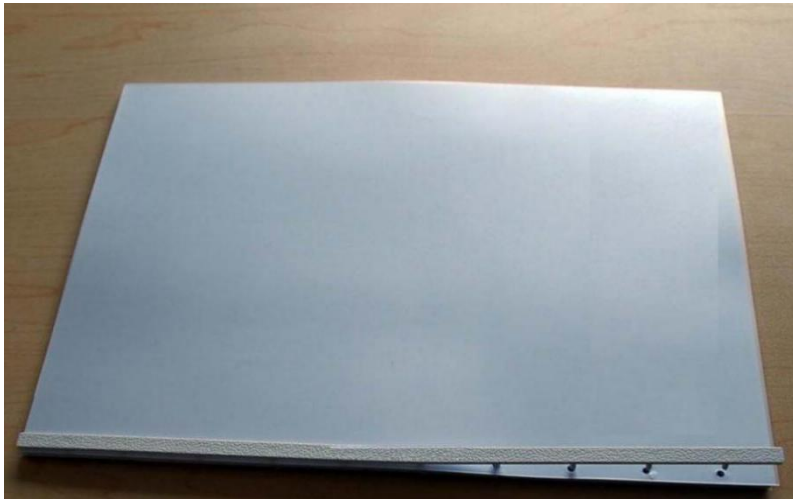
- 1、商务条件内容摘要（附表 3.3）
- 2、商务条件所需备核原件

（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	
技术标 (50分)	风貌保护 (22分)	风貌保护方式 (8分)	全面落实历史建筑保护保留保护要求, 延续历史空间格局, 对历史建筑保护措施开展专题研究, 结合风貌评估、房屋测绘、细化甄别等方式开展风貌保护。	好	2-8 (含)
				较好	1-2 (含)
				一般	0-1 (含)
		风貌建筑设计 (7分)	建筑形态符合地区特点, 建筑空间传承文脉特色, 建筑高度满足风貌要求, 新旧建筑关系和谐。	好	2-7 (含)
				较好	1-2 (含)
				一般	0-1 (含)
		肌理保护要求 (7分)	凸显成片风貌保护街坊要求, 保留街坊原有巷弄格局, 空间尺度合理, 建筑密度满足要求。	好	2-7 (含)
				较好	1-2 (含)
				一般	0-1 (含)
	总体方案 (23分)	总体布局 (6分)	功能布局科学合理, 充分考虑区域整体空间形象。处理好建筑总体布局, 优化好建筑与街巷的关系。	好	2-6 (含)
				较好	1-2 (含)
				一般	0-1 (含)
		功能定位 (5分)	整体考虑音乐谷片区的功能定位, 服务于片区的功能转型。与周边项目有机衔接, 打造与区域品质相匹配的高端居住业态。	好	2-5 (含)
				较好	1-2 (含)
				一般	0-1 (含)
		公共空间和城市界面 (5分)	结合绿地广场等统筹设置公共开放空间, 形成良好的内外部体系。注重城市界面打造, 处理好与周边历史保护建筑等的关系。	好	2-5 (含)
				较好	1-2 (含)
				一般	0-1 (含)
交通组织 (4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。	好	2-4 (含)		
		较好	1-2 (含)		
		一般	0-1 (含)		

		地下空间利用 (3分)	集约利用土地, 合理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。	好	2-3 (含)
				较好	1-2 (含)
				一般	0-1 (含)
	方案表达 (5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, 图纸深度较好, 说明详细。	好	2-5 (含)
				较好	1-2 (含)
				一般	0-1 (含)

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)	2022年度总资产(6分)	大于2500亿	6
			小于等于2500亿,大于1500亿	4
			小于等于1500亿,大于500亿	2
			小于等于500亿	0
		2022年度资产负债率(3分)	小于等于40%	3
			大于40%,小于等于50%	2
			大于50%,小于等于60%	1
			大于60%	0
		2022年度净资产(3分)	大于800亿	3
			小于等于800亿,大于500亿	2
			小于等于500亿,大于200亿	1
			小于等于200亿	0
	技术资质 (7分)	主体信用评级 (3分)	AAA	3
			AA	2
			A	1
		房地产开发资质 (4分)	一级	4
			二级	2
其他			0	
项目经验 (16分)	近三年在上海已开工建设的自行开发的住宅项目总建筑面积(6分)	大于等于30万平方米	6	
		小于30万,大于等于20万平方米	4	
		小于20万,大于等于10万平方米	2	

		小于 10 万平方米	0
	近三年在上海已完成建设或修缮的风貌保护建筑、优秀历史建筑、上海市级工业遗存项目的总建筑面积不少于 3 万平方米(4分)	是	4
		否	0
		近三年在上海的历史风貌保护项目中获得奖项情况 (6分)	国际级奖项
		国家级奖项	3
		省部级奖项(含)以下或无获奖记录	0
出让响应 度要求 (5分)	承诺在政策允许前提下,虹口区嘉兴路街道hk270B-04地块项目竣工后提供不少于 10% (套数)的住宅,服务地区政府引入高端人才。即:对经区政府认定的高端人才先予提供租房服务,三年后可销售。(5分)	是	5
		否	0

附表 3.3

商务条件内容摘要（正 联）

★申请方式		<input type="checkbox"/> 独立申请 <input type="checkbox"/> 联合申请														
★申请人名称	★出资比例	★2022 年度总资产（亿元）	★2022 年度资产负债率	★2022 年度净资产（亿元）	★主体信用评级	★房地产开发资质	★近三年在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）	★近三年在上海已完成建设或修缮的风貌保护建筑、优秀历史建筑、上海市级工业遗存项目的总建筑面积不少于3万平方米		★近三年在上海的历史风貌保护项目中获得奖项情况			承诺在政策允许前提下，虹口区嘉兴路街道hk270B-04 地块项目竣工后提供不少于10%（套数）的住宅，服务地区政府引入高端人才。即：对经区政府认定的高端人才先予提供租房服务，三年后可销售。			
								是	否	国际级	国家级	省部级奖项以下或无获奖记录	是	否		
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）摘要内填写数值保留小数点后两位。

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 2022 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 2022 年度经审计财务报告中的合并财务报表。

二、资产负债率证明材料

申请人须提供自身或关联企业经审计的 2022 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 2022 年度经审计财务报告中的合并财务报表。

三、净资产证明材料

申请人须提供自身或关联企业经审计的 2022 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 2022 年度经审计财务报告中的合并财务报表。

四、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。

五、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华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》。

六、申请人的近三年在上海已开工建设的自行开发的住宅项目证明材料

申请人须提供申请人本人或其关联企业近三年在上海已开工建设的自行开发的住宅项目证明材料，包括并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。

近三年指遴选公告发布之日起往前推三年，下同。

七、申请人的近三年在上海已完成建设或修缮的风貌保护建筑、优秀历史建筑、上海市级工业遗存项目证明材料

申请人须提供申请人本人或其关联企业近三年在上海已完成建设或修缮的风貌保护建筑、优秀历史建筑、上海市级工业遗存项目证明材料，包括并不限于土地出让合同、不动产权证和竣工验收证明等材料。风貌保护建筑、优秀历史建筑、上海市级工业遗存项目还需提供相应的证明文件。

八、申请人的近三年在上海的历史风貌保护项目中获得奖项情况

申请人须提供申请人本人或其关联企业近三年在上海的历史风貌保护项目中获得奖项证明材料，包括并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。风貌保护项目还需提供相应的证明文件。

九、申请人承诺在政策允许前提下，虹口区嘉兴路街道hk270B-04地块项目竣工后提供不少于10%（套数）的住宅，服务区政府引入高端人才情况

承诺在政策允许前提下，虹口区嘉兴路街道hk270B-04地块项目竣工后提供不少于10%（套数）的住宅，服务区政府引入高端人才。即：对经区政府认定的高端人才先予提供租房服务，三年后可销售。

此条以申请人提交的有效承诺书为准。

十、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	$\geq n+2000$ 万	10分
	$\geq n+1000$ 万且 $< n+2000$ 万	7分
	$\geq n$ 且 $< n+1000$ 万	4分
备注：表格中n为土地使用权底价		