

笋岗站物业开发项目营销中心、样板房及批量套图装饰装修设计投标人入围票决办法

一、总则

为保证笋岗站物业开发项目营销中心、样板房及批量套图装饰装修设计投标人入围票决工作的公开、公平和公正，使工作规范化、标准化，选择有施工经验、履约良好的投标人承担本项目工作任务，特制定本票决办法。

(一) 根据《关于建设工程招标投标改革的若干规定》(深府(2015)73号);《关于进一步完善建设工程招标投标制度的若干措施》(深建规〔2020〕1号)《深圳市人民政府关于进一步规范建设工程招标投标活动的通知》(深府规〔2024〕8号);开标后,招标人按下列方法选取入围投标人进行评标:

1. 进入开标程序的投标人少于等于20家,所有合格投标人均入围;

2. 进入开标程序的投标人大于20家,招标人组建的票决委员会采用票决法推荐20家投标人进入后续评标程序。

(二) 入围票决工作的依据:推荐入围单位的择优因素顺序依次如下:投标单位的履约评价情况、同类工程业绩、项目负责人业绩、企业资质等级及信誉、财务状况、投标报价。

二、工作机构

票决工作由招标人组织，招标人组建票决委员会、票决监督组和工作人员等，票决委员会负责按照招标文件和本票决办法推荐入围投标人；监督组负责监督票决工作。

（一）票决委员会

1. 票决委员会组成

票决委员会由招标人组建，票决委员会由7名成员组成，产生方式：从深铁集团评定标专家库房建工程类、工程建设类中抽取产生。

2. 票决委员会职责

- （1）熟悉票决方法、投票规则；
- （2）按照票决原则对投标人客观、公正的表达自己独立的意见，独立投票；
- （3）撰写入围票决报告，并且每一位票决委员会成员均需签名，如有不同意见，可单独表达自己的意见；
- （4）推荐入围投标人；
- （5）遵守招标投标法规及保密规定，不得泄密。

（二）票决监督组

监督组将按法律法规及公司相关规定组建，票决监督组负责监督票决过程程序的合规性。

（三）票决工作组

票决工作在市交易中心于我司设立的定标室进行，票决工作由我司组织，并成立票决工作组，票决工作组由招标工作小组成员组成，负责向票决委员会成员介绍项目概况、招

标文件要点、票决办法等，解释票决办法，统计各评委选票和票选结果，组织票决会议会务工作。

三、票决程序及规则

票决工作组向参加票决工作的票决委员会成员、票决监督组人员介绍项目概况、票决办法。

(一) 票决方法

1. 本项目票决采用简单多数法。

2. 票决委员会的每一成员根据总则规定的入围票决工作的依据对全体开标合格投标人进行评审，记名投票推荐 Q 家投标人，并注明推选原因。

3. 票决委员会统计各投标人得票，按由高至低确定 Q 家投标人入围。

4. 若出现“得票相同”的名次且该名次的投标人数影响确定入围投标人名单时，则对该名次的投标人参照上述程序进行小范围投票（推荐家数为该轮差额，如该轮需推荐 16 家，前 11 名已确定了 14 家，第 12 名有 6 家，则小范围投票推荐人数为 $16-14=2$ 家），直至确定该入围投标人名单，若该过程中出现投票结果一样且连续重复两次，则对该轮小范围投票中影响确定入围的投标人按其报价由低至高选取确定，若在确定最后一个入围投标时有报价相同情形，对此并列的投标人采取继续票决方式确定入围投标人。

5. 若投票出现“得票相同”的第一名次投标人数影响确定该轮入围投标人名单时，则对该轮该名次的投标人按简单多数法进行投票确定，若还不能，则对该过程中最后影响确

定入围投标人名单的投标人按其报价由低至高选取确定，若在确定最后一个入围投标人时有报价相同情形，对此并列的投标人采取继续票决方式确定入围投标人。

（二）投票的检查与统计

票决委员会对所有进入票决程序的投标人进行投票，计算机根据规定的计票规则和方法对票决委员会投票进行计算、汇总，监督小组按规定对票决委员投票及汇总结果进行核查，监督人员均应当在有关统计表格上签名。

四、入围票决报告

由票决委员会成员当场填写入围票决报告，报告应当如实记载以下内容：

- （一）票决委员会成员名单；
- （二）投票统计表；
- （三）澄清、说明、补正事项纪要（如有）。

入围票决报告由票决委员会全体成员签字。对票决结论持有异议的票决委员会成员可以书面方式阐述其不同意见和理由。票决委员会成员拒绝在入围票决报告上签字且不陈述其不同意见和理由的，视为同意票决结论。票决委员会应当对此做出书面说明并记录在案。

五、票决工作守则

票决委员会成员及监督人员在票决工作中必须遵守以下基本原则：

- （一）遵守招标投标有关规定，不得泄密；
- （二）遵守公平、公正原则，不得徇私；

- (三) 定标委员会成员人人平等，不得强加于他人；
- (四) 不得违法收受任何好处。

此外，所有与招标定标活动有关的人员必须遵守国家、广东省及深圳市的有关法律法规及中国共产党有关纪律规定，遵守保密制度；如有违犯，将按有关规定给予党纪政纪处分；情节严重、构成犯罪的，交由司法机关依法追究其法律责任。



深圳地铁置业集团有限公司

2026年4月24日

笋岗站物业开发项目营销中心、样板房及批量套图装饰装修设计定标办法

一、总则

为保证笋岗站物业开发项目营销中心、样板房及批量套图装饰装修设计定标工作的公开、公平和公正，使定标工作规范化、标准化，选择适合的投标人承担本工程/项目，特制定本定标办法。

(一) 定标工作的依据

1. 《中华人民共和国招标投标法》；
2. 《中华人民共和国招标投标法实施条例》；
3. 《关于建设工程招标投标改革的若干规定》（深府〔2015〕73号）；
4. 《关于进一步完善建设工程招标投标制度的若干措施》（深建规〔2020〕1号）；
5. 《深圳市人民政府关于进一步规范建设工程招标投标活动的通知》（深府规〔2024〕8号）
6. 《深圳市地铁集团有限公司采购管理办法》；
7. 《深圳地铁置业集团有限公司采购管理办法》；
8. 本工程/项目招、投标文件；
9. 本工程/项目评标报告、清标报告、述标评价结果（若有）；
10. 其他需补充的依据：无。

(二) 定标方法

本项目评定标方法采用“定性评审，直接票决法”确定中标候选人，票决方式：简单多数（且过半数）。

(三) 定标委员推荐中标候选人的原则

1. 投标人投标方案的可行性，合理性、经济性、功能性、美观性。

2. 投标人的综合实力(公司实力、公司信誉、公司同类项目业绩、履约情况等)。

3. 投标人项目负责人综合能力（拟派项目负责人资历、职称和业绩情况等）。

4. 项目团队配备情况（拟派团队人员管理能力与水平等）。

5. 投标人投标报价（总价）的合理性；

6. 投标文件对招标文件其他重要内容的响应情况。

7. 按照深府办〔2024〕8号文要求，定标委员会依据项目定标方案，在综合考量评标委员会评审意见和清标情况，在评标委员会推荐的名单中确定最终中标候选人。

一切与定标工作有关的人员在定标过程中必须遵守本办法的各项规定。

二、定标工作机构

定标工作由招标人组织，招标人分别组建定标委员会、定标监督组和定标工作组等。定标委员会负责推荐中标候选人；定标监督组负责监督定标工作；定标工作组负责定标过程中的组织会务。

（一）定标委员会

1. 定标委员会的组成和产生办法

定标委员会由招标人组建，定标委员会由9名成员组成，产生方式：从深铁集团评定标专家库房建工程类、工程建设类中抽取产生。

2. 定标委员会组长

负责主持定标委员会的工作。

3. 定标委员会职责

(1) 了解工程概况及招标文件要点；

(2) 熟悉定标办法、投票规则；

(3) 了解投标人（评标委员会推荐的，下同）情况，包括企业基本概况、企业相关业绩情况；

(4) 了解投标人的投标情况及对招标文件的响应程度；

(5) 了解评标报告、清标报告、述标评价结果（若有）；

(6) 按照定标原则对合格候选人客观、公正的表达自己独立的意见，独立投票；

(7) 撰写定标报告，并且每一位定标委员会成员均需签名，如有不同意见，可单独表达自己的意见；

(8) 采用“直接票决定标法”，票决方式：简单多数（且过半数）。

(9) 遵守招标投标法规及保密规定，不得泄密。

（二）定标监督组

定标监督组将按法律法规及公司相关规定组建，定标监督组负责监督定标过程程序的合规性，对定标委员会的组建

以及定标进行见证监督，实行全过程记录和可追溯管理。

（三）定标工作组

定标工作在市交易中心于我司设立的定标室进行，定标工作由我司组织，并成立定标工作组，定标工作组由本工程招标工作小组成员组成，负责向定标委员会成员介绍项目概况、招标文件要点、评标结果、定标办法、清标报告、述标评价结果（若有）等，解释定标办法，统计各评委选票和票选结果，组织定标会议会务工作。

三、定标程序及规则

（一）熟悉定标办法、了解各投标人主要情况

定标工作人员向参加定标工作的定标委员会成员、定标监督组介绍项目概况、定标办法、招标文件要点、投标情况、评标结果、清标情况、述标评价结果（若有）等。

（二）审查招、投标文件、评标报告、清标报告、述标评价结果（若有）。

定标委员会成员根据招标文件、投标文件、评标委员会的评标情况、清标小组的清标报告及述标评价结果（若有），有重点的查阅投标人的投标文件、评标委员会的评标报告、清标小组的清标报告、述标评价结果（若有）。

（三）定标方法

1. 招标人组建的定标委员会在进入投票范围的投标人中，以每人投票支持一个投标人的方式，得票最多且过半数的投标人为中标人。

2. 当一轮投票，没有投标人得票超过半数时，选择得票

较多的前 2 个投标人（按上一轮得票多少的顺序选择，见注 1）作为二次投票的范围，直至出现得票过半数的投标人为止。（注 1：因得票数相同，如并列第 1 名有 2 个以上（不含）投标人时，全部并列第 1 名投标人进入下一轮，其余投标人被淘汰；如并列第 1 名有 2 个投标人时，全部并列第 1 名投标人进入下一轮，其余投标人被淘汰；如第 1 名只有 1 个，但并列第 2 名有 2 个及以上投标人时，第 1 名和并列第 2 名的投标人进入下一轮，其余投标人被淘汰。）

3. 若再次投票时，票决结果出现与前一轮得票分布一致的情形，则按照上述得票较多的前 2 个投标人进入下一轮的规则，在同票者中取投标报价低的进入下一轮投票。若出现同票者投标报价均相同情形，则继续票决确定入围下一轮投票的投标人。

例如：某招标项目入围定标环节的投标人 8 家，定委 7 人，每个定委每轮投票给其中 1 家投标人。票决程序如下：

（1）第一轮票决，结果为 2、2、2、1、0、0、0、0，得票最多者共 3 家，票数均未过半，则需选择得票最多的前 2 家进行下一轮投票。因第一名得 2 票且并列 3 家，则并列第一名的 3 家均进入第二轮投票。

（2）第二轮票决，结果为 3、2、2，第一名得票数未过半，则需进行再一轮票决。按照得票前两名入围下一轮的规则，第一名得 3 票者进入下一轮，第二名得 2 票且重票，均进入下一轮投票。

（3）第三轮票决，结果依然为 3、2、2，与前一轮得票

分布一致，不再进行重复投票。得票第一的得3票1家，进入下一轮；得票第二的2家重票，选择投标报价低的进入下一轮。如报价相同，则继续票决确定1名进入下一轮。

(4) 第四轮票决，针对上轮确定的2家投标人进行票决，得票多的（必定过半）为本项目中标候选人。

4. 定标委员会成员不得多选，也不得不选或弃权。

(四) 投票的检查与统计

定标委员会对所有进入定标会程序的投标人进行投票，计算机根据规定的计票规则和方法对定标委员会投票进行计算、汇总，监督小组按规定对定标委员投票及汇总结果进行核查，监督人员均应当在有关统计表格上签名。

四、中标候选人的确定

最终被定标委员会推荐的投标人即为中标候选人。

五、定标报告

由定标委员会组长或其指定的其他定标委员会成员填写定标报告，定标报告应当如实记载以下内容：

- (一) 中标候选人基本情况；
- (二) 定标委员会成员名单；
- (三) 定标阶段发现的无效标或废标情况说明（如有）；
- (四) 投票统计表；
- (五) 澄清、说明、补正事项纪要（如有）。

定标报告由定标委员会全体成员签字。对定标结论持有异议的定标委员会成员可以书面方式阐述其不同意见和理由。定标委员会成员拒绝在定标报告上签字且不陈述其不同

意见和理由的，视为同意定标结论。定标委员会应当对此做出书面说明并记录在案。

六、定标工作守则

定标委员会成员及监督组成员在定标工作中必须遵守以下基本原则：

- （一）遵守招标投标有关规定，不得泄密；
- （二）遵守公平、公正原则，不得徇私；
- （三）定标委员会成员人人平等，不得强加于他人；
- （四）不得违法收受任何好处。

此外，所有与招标定标活动有关的人员必须遵守国家、广东省及深圳市的有关法律法规及中国共产党有关纪律规定，遵守保密制度；如有违犯，将按有关规定给予党纪政纪处分；情节严重、构成犯罪的，交由司法机关依法追究其法律责任。



深圳地铁置业集团有限公司

2026年4月24日