

建设工程评标报告

标段名称： 裕亨花园土地整备安置房项目设计

工程类别： 设计

评标日期： 2025年12月31日

评标地点： 深圳交易集团有限公司建设工程招标业务分公司交易集团总部大楼708评标室

一、评标基本信息

标段名称：裕亨花园土地整备安置房项目设计

标段编号：2510-440304-04-01-352344002001

建设单位：深圳市福田区住房和建设局（深圳市福田区城市更新和土地整备局）

招标方式：公开招标

招标内容：详见招标文件

招标控制价：详见招标文件

评标方法：定性评审法

资审方式：资格后审

二、评标委员会组成

组长：方沁

成员：石静，李海新，陈华焱，端木瑾

三、评标过程描述

1、初步评审情况：5名投标人均通过初步评审。

2、详细评审情况：5名投标人均通过详细评审。

组长签名：

评委签名：

四、评标结果

评标委员会根据招标文件规定，一致推荐如下投标单位进入定标程序（排序不分先后）：

华东建筑设计研究院有限公司

奥意建筑工程设计有限公司

深圳市建筑设计研究总院有限公司

深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

深圳机械院建筑设计有限公司//深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

五、对评标结果有异议成员意见

无

六、推荐中标候选人及推荐理由（排序不分先后）

组长签名：

评委签名：

华东建筑设计研究院有限公司（推荐理由：对进入评标环节投标人数量为3-5名的，所有评审合格的投标人均为中标候选人。）

奥意建筑工程设计有限公司（推荐理由：对进入评标环节投标人数量为3-5名的，所有评审合格的投标人均为中标候选人。）

深圳市建筑设计研究总院有限公司（推荐理由：对进入评标环节投标人数量为3-5名的，所有评审合格的投标人均为中标候选人。）

深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司（推荐理由：对进入评标环节投标人数量为3-5名的，所有评审合格的投标人均为中标候选人。）

深圳机械院建筑设计有限公司//深圳市华阳国际工程设计股份有限公司（推荐理由：对进入评标环节投标人数量为3-5名的，所有评审合格的投标人均为中标候选人。）

温馨提示：投标人或者其他利害关系人认为评标结果不符合法律、行政法规及招标文件规定的，可以在评标结果公示期间（3 个工作日）按规定先向招标人书面异议，逾期不予受理。

组长签名：

评委签名：

技术标定性评审汇总表

项目名称：裕亨花园土地整备安置房项目设计
 标段(包)名称：裕亨花园土地整备安置房项目设计

项目编码：2510-440304-04-01-352344002
 标段(包)编码：2510-440304-04-01-352344002001

序号	投标人名称	评审等级	优点	存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项
1	华东建筑设计研究院有限公司	合格	<p>1.【项目概况及特点的认识】：项目建设背景及规划解读全面</p> <p>2.【总体设计思路】：项目建设背景及规划解读全面</p> <p>3.【工程重点和难点分析及对策】：各专业均对设计重难点进行分析并提出应对措施，其中结构专业提出了地下通道穿越建设场地的基础设计方案</p> <p>4.【工程设计方案，包含以下内容】：</p> <p>(1)场地和设计策略分析图</p> <p>(2)城市设计分析图</p> <p>(3)总平面图</p> <p>(4)交通动线分析图（人行、机动车及后勤出入口及动线）</p> <p>(5)其它分析图（停车方式、各功能分布及交通组织、消防及疏散、视线、天际线、景观、特殊空间分析等）</p> <p>(6)设计方案说明性示意图</p> <p>(7)首层总平面图</p> <p>(8)总体场地剖面示意（横、纵向共计至少1个）</p> <p>(9)住宅平面图、商业裙房平面图</p> <p>(10)建筑单体剖面图</p> <p>(11)建筑外立面图</p> <p>(12)经济技术指标及楼层面积表</p> <p>(13)透视效果图，包括但不限于以下角度：</p> <p>1) 总体鸟瞰图、半鸟瞰图（能够表达本项目与周边环境的城市空间关系）</p> <p>2) 沿街人视点效果图（表达本项目与沿街面的城市空间关系）</p> <p>3) 重要节点空间效果图（包括但不限于下沉广场空间、商业街区空间等）</p> <p>（效果图数量不少于 4张）</p> <p>(14)设计说明】：设计方案功能完善、合理可行。采用围合式设计，建筑设计满足消防及日照间距要求，方案实行人车分流，商业规划动线合理，住宅沿场地周边布置，中心景观花园尺度大。采用立体景观设计及屋顶花园</p> <p>5.【投资控制方案】：成本管控措施内容全面，针对性较强，对变更管理有自己的思路</p> <p>6.【质量保证措施】：质量保证措施全面，对保证项目整体品质及效果有合理的措施和建议</p> <p>7.【建筑信息模型（BIM）技术应用】：IM实施方案合理可行，内容全</p>	无

序号	投标人名称	评审等级	优点	存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项
			<p>面，有可落地性，符合招标文件对BIM实施的相关要求</p> <p>8. 【后续服务】：后续服务措施内容齐全，满足招标文件相关要求</p> <p>9. 【投标函】：按招标文件要求报价</p>	
2	奥意建筑工程设计有限公司	合格	<p>1. 【项目概况及特点的认识】：项目概况及特点的认识全面</p> <p>2. 【总体设计思路】：总体设计思路清晰，方案可行</p> <p>3. 【工程重点和难点分析及对策】：各专业考虑设计重难点及应对措施；结构专业有城际铁路下穿段的技术措施</p> <p>4. 【工程设计方案，包含以下内容：</p> <p>(1)场地和设计策略分析图</p> <p>(2)城市设计分析图</p> <p>(3)总平面图</p> <p>(4)交通动线分析图（人行、机动车及后勤出入口及动线）</p> <p>(5)其它分析图（停车方式、各功能分布及交通组织、消防及疏散、视线、天际线、景观、特殊空间分析等）</p> <p>(6)设计方案说明性示意图</p> <p>(7)首层总平面图</p> <p>(8)总体场地剖面示意（横、纵向共计至少1个）</p> <p>(9)住宅平面图、商业裙房平面图</p> <p>(10)建筑单体剖面图</p> <p>(11)建筑外立面图</p> <p>(12)经济技术指标及楼层面积表</p> <p>(13)透视效果图，包括但不限于以下角度：</p> <p>1) 总体鸟瞰图、半鸟瞰图（能够表达本项目与周边环境的城市空间关系；</p> <p>2) 沿街人视点效果图（表达本项目与沿街面的城市空间关系）；</p> <p>3) 重要节点空间效果图（包括但不限于下沉广场空间、商业街区空间等）</p> <p>（效果图数量不少于 4张）</p> <p>(14)设计说明】：建筑方案设计合理，图形完整，考虑北向高架对环境的影响，小区实行人车分流，住宅景观视野好</p> <p>5. 【投资控制方案】：各专业均有明确的投資控制方案</p> <p>6. 【质量保证措施】：质量保证措施结合了招标人质量保证措施合理的需求，</p> <p>7. 【建筑信息模型（BIM）技术应用】：BIM实施方案内容全面，能够相应招标文件的相关要求</p> <p>8. 【后续服务】：服务方案满足要求，措施可行</p> <p>9. 【投标函】：投标函按招标文件要</p>	无

序号	投标人名称	评审等级	优点	存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项
			求	
3	深圳市建筑设计研究总院有限公司	合格	<p>1.【项目概况及特点的认识】：图文表达生动形象，对项目建设背景及规划解读的认识全面、准确</p> <p>2.【总体设计思路】：总体设计思路清晰，方案可行</p> <p>3.【工程重点和难点分析及对策】：有考虑穗莞深城际铁路前皇段下穿对整个项目的影响并提出应对措施；有考虑北向高架对住宅的不利影响，并提出应对措施；对工程的重点难点分析合理</p> <p>4.【工程设计方案，包含以下内容】：</p> <p>(1)场地和设计策略分析图</p> <p>(2)城市设计分析图</p> <p>(3)总平面图</p> <p>(4)交通动线分析图（人行、机动车及后勤出入口及动线）</p> <p>(5)其它分析图（停车方式、各功能分布及交通组织、消防及疏散、视线、天际线、景观、特殊空间分析等）</p> <p>(6)设计方案说明性示意图</p> <p>(7)首层总平面图</p> <p>(8)总体场地剖面示意（横、纵向共计至少1个）</p> <p>(9)住宅平面图、商业裙房平面图</p> <p>(10)建筑单体剖面图</p> <p>(11)建筑外立面图</p> <p>(12)经济技术指标及楼层面积表</p> <p>(13)透视效果图，包括但不限于以下角度：</p> <p>1) 总体鸟瞰图、半鸟瞰图（能够表达本项目与周边环境的城市空间关系）；</p> <p>2) 沿街人视点效果图（表达本项目与沿街面的城市空间关系）；</p> <p>3) 重要节点空间效果图（包括但不限于下沉广场空间、商业街区空间等）。</p> <p>（效果图数量不少于 4张）</p> <p>(14)设计说明】：设计方案合理；开放式街区与立体庭院设计新颖，交错式塔楼布置能满足大多数住户良好的视野景观；地库方案布置合理，停车效率高</p> <p>5.【投资控制方案】：投资控制方案策略清晰，针对性强</p> <p>6.【质量保证措施】：质量保证措施针对性强，建议合理</p> <p>7.【建筑信息模型（BIM）技术应用】：BIM方案合理可行，有完整的设计实施团队和保障机制，模型交付格式、交付内容满足要求</p> <p>8.【后续服务】：后续服务方案满足要求，措施可行</p> <p>9.【投标函】：投标函按招标文件要</p>	无

序号	投标人名称	评审等级	优点	存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项
			求	
4	深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司	合格	<p>1.【项目概况及特点的认识】：概况及规划设计认识准确</p> <p>2.【总体设计思路】：工程方案合理</p> <p>3.【工程重点和难点分析及对策】：各专业均进行重难点分析并提出应对措施；在建筑及结构设计中均有对城际铁路前皇段下穿对项目影响的考虑</p> <p>4.【工程设计方案，包含以下内容】：</p> <p>(1)场地和设计策略分析图</p> <p>(2)城市设计分析图</p> <p>(3)总平面图</p> <p>(4)交通动线分析图（人行、机动车及后勤出入口及动线）</p> <p>(5)其它分析图（停车方式、各功能分布及交通组织、消防及疏散、视线、天际线、景观、特殊空间分析等）</p> <p>(6)设计方案说明性示意图</p> <p>(7)首层总平面图</p> <p>(8)总体场地剖面示意（横、纵向共计至少1个）</p> <p>(9)住宅平面图、商业裙房平面图</p> <p>(10)建筑单体剖面图</p> <p>(11)建筑外立面图</p> <p>(12)经济技术指标及楼层面积表</p> <p>(13)透视效果图，包括但不限于以下角度：</p> <p>1) 总体鸟瞰图、半鸟瞰图（能够表达本项目与周边环境的城市空间关系；</p> <p>2) 沿街人视点效果图（表达本项目与沿街面的城市空间关系）；</p> <p>3) 重要节点空间效果图（包括但不限于下沉广场空间、商业街区空间等）。</p> <p>（效果图数量不少于 4张）</p> <p>(14)设计说明】：项目融合南侧生态公园，规避不利视野，实现景观资源最大化；住宅均采用南北向布局，采光通风好；户型空间方正，利用率高</p> <p>8.【后续服务】：服务方案符合要求，措施可行</p> <p>9.【投标函】：投标函按招标文件要求</p>	<p>5.【投资控制方案】：针对性不强，具体做法不清晰</p> <p>6.【质量保证措施】：针对性不强，内容均有涉及但未见合理可行的具体质量保证措施</p> <p>7.【建筑信息模型（BIM）技术应用】：查看bim模型界面未上传BIM实施方案文件</p>
5	深圳机械院建筑设计有限公司//深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	合格	<p>1.【项目概况及特点的认识】：项目建设背景及规划内容细致全面，各专业均有相关内容响应</p> <p>2.【总体设计思路】：总体设计思路清晰严谨，方案可行</p> <p>3.【工程重点和难点分析及对策】：各专业均有重点及难点分析及应对措施，各专业均考虑城际铁路对项目的影响</p> <p>4.【工程设计方案，包含以下内容】：</p> <p>(1)场地和设计策略分析图</p>	无

序号	投标人名称	评审等级	优点	存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项
			(2)城市设计分析图 (3)总平面图 (4)交通动线分析图(人行、机动车及后勤出入口及动线) (5)其它分析图(停车方式、各功能分布及交通组织、消防及疏散、视线、天际线、景观、特殊空间分析等) (6)设计方案说明性示意图 (7)首层总平面图 (8)总体场地剖面示意(横、纵向共计至少1个) (9)住宅平面图、商业裙房平面图 (10)建筑单体剖面图 (11)建筑外立面图 (12)经济技术指标及楼层面积表 (13)透视效果图,包括但不限于以下角度: 1) 总体鸟瞰图、半鸟瞰图(能够表达本项目与周边环境的城市空间关系); 2) 沿街人视点效果图(表达本项目与沿街面的城市空间关系); 3) 重要节点空间效果图(包括但不限于下沉广场空间、商业街区空间等)。 (效果图数量不少于 4张) (14)设计说明】: 方案设计清晰,功能完善,对规范把控细致;在方案设计上完全避让穗莞深城际铁路,底层开放为公共空间;城市环境与园林景观相融合打造多维空间形态;交通上实行人车分流 5.【投资控制方案】: 有针对项目投资控制总体思路及费用测算总体安排;对项目有限额设计思路 6.【质量保证措施】: 质量保证措施内容全面,针对性强、合理可行,有合理的措施和建议 7.【建筑信息模型(BIM)技术应用】: BIM方案合理可行,有完整的设计团队,模型格式与进度满足要求 8.【后续服务】: 后续服务方案内容齐全,各阶段均有界定 9.【投标函】: 投标函按招标文件要求	

评标委员会签名:

评标专家保留意见

专家姓名	评标专家对汇总意见持保留意见的情况(注明涉及的投标人、评审等级、具体的优点、存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项)	专家签名
方沁	无	

评标专家保留意见		
专家姓名	评标专家对汇总意见持保留意见的情况 (注明涉及的投标人、评审等级、具体的优点、存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项)	专家签名
石静	无	
李海新	无	
陈华焱	无	
端木瑾	无	