

建设工程评标报告

标段名称： 深国际华南02-20-03地块项目建筑工程设计总包
工程类别： 设计
评标日期： 2026年07月21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集团总部大楼701评标室

一、评标基本信息

标段名称：深国际华南02-20-03地块项目建筑工程设计总包

标段编号：2603-440311-04-01-527757001001

建设单位：龙深国际置业（深圳）有限公司

招标方式：公开招标

招标内容：详见招标文件

最高投标限价：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：徐中华

成员：朱咏梅，陈峥言，陈华焱，冯文欣

三、评标过程描述

1、初步评审情况：

经评标委员会初步评审，7家投标单位的投标文件均合格。

2、详细评审情况：

组长签名：

评委签名：

评标委员会依据招标文件的规定，对7家投标单位的投标文件进行了详细评审，7家投标单位均合格，详见商务标、技术标定性评审汇总表。

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）：

深圳壹创国际工程设计股份有限公司//何显毅（中国）建筑工程
师楼有限公司

深圳市森磊镓铭设计顾问有限公司//深圳市库博建筑设计事务
所有限公司

深圳艺洲建筑工程设计有限公司//梁黄顾建筑设计（深圳）有
限公司

香港华艺设计顾问（深圳）有限公司//深圳市纯粹实践设计咨
询有限公司

五、对评标结果有异议成员意见

无

组长签名：

评委签名：

六、推荐中标候选人及推荐理由（排序不分先后）

深圳壹创国际工程设计股份有限公司//何显毅（中国）建筑工程师楼有限公司（推荐理由：根据招标文件确定的规则，结合评审意见，优先推荐缺陷项较少且综合评审较优的单位。）

深圳市森磊镓铭设计顾问有限公司//深圳市库博建筑设计事务所有限公司（推荐理由：根据招标文件确定的规则，结合评审意见，优先推荐缺陷项较少且综合评审较优的单位。）

深圳艺洲建筑工程设计有限公司//梁黄顾建筑设计（深圳）有限公司（推荐理由：根据招标文件确定的规则，结合评审意见，优先推荐缺陷项较少且综合评审较优的单位。）

香港华艺设计顾问（深圳）有限公司//深圳市纯粹实践设计咨询有限公司（推荐理由：根据招标文件确定的规则，结合评审意见，优先推荐缺陷项较少且综合评审较优的单位。）

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：

商务标定性评审汇总表

项目名称：深国际华南02-20-03地块项目建筑工程设计总包

项目编码：2603-440311-04-01-527757001

标段(包)名称：深国际华南02-20-03地块项目建筑工程设计总包

标段(包)编码：2603-440311-04-01-527757001001

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	深圳壹创国际工程设计股份有限公司//何显毅（中国）建筑工程师楼有限公司	合格	1.【投标报价】：按招标文件要求报价	无
2	深圳市森磊镒铭设计顾问有限公司//深圳市库博建筑设计事务所有限公司	合格	1.【投标报价】：按招标文件要求报价	无
3	深圳市深筑国际建筑设计有限公司	合格	1.【投标报价】：按招标文件要求报价	无
4	深圳市筑道建筑工程设计有限公司	合格	1.【投标报价】：按招标文件要求报价	无
5	深圳机械院建筑设计有限公司//深圳中咨建筑设计有限公司	合格	1.【投标报价】：按招标文件要求报价	无
6	深圳艺洲建筑工程设计有限公司//梁黄顾建筑设计（深圳）有限公司	合格	1.【投标报价】：按招标文件要求报价	无
7	香港华艺设计顾问（深圳）有限公司//深圳市纯粹实践设计咨询有限公司	合格	1.【投标报价】：按招标文件要求报价	无
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
朱咏梅		无		
陈峥言		无		
陈华焱		无		
冯文欣		无		
徐中华		无		

技术标定性评审汇总表

项目名称：深国际华南02-20-03地块项目建筑工程设计总包

标段(包)名称：深国际华南02-20-03地块项目建筑工程设计总包

项目编码：2603-440311-04-01-527757001

标段(包)编码：2603-440311-04-01-527757001001

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	深圳壹创国际工程设计股份有限公司//何显毅（中国） 建筑工程师楼有限公司	合格	1.【对本项目的理解及认识】：对片区土地整备单元规划的理解透彻、对本项目定位的分析合理解读准确、对项目场地基本情况描述清晰了解全面。 2.【设计理念的阐述】：设计理念阐述清晰、合理，全面，绿色森林及社区连接等对应策略具有独特的创新性，形成的产品竞争力强，并具有可实施性。 3.【产品分析及设计策略】：能把握当前政策、规范及市场趋势，提出了创新、合理、有价值的产品见解。发掘出产品的创新价值点；高得房率的户型设计符合项目定位及市场营销需求，具有市场竞争力。 4.【规划布局及总平面】：总图布局合理，能体现规划价值，城市空间塑造充分考虑与周边空间环境有机协调，能与城市功能、交通、公共空间、生态景观等资源连接，对地块条件的挖掘利用充分，能体现社区的空间仪式感及基本格调。 5.【建筑造型及空间功能设计】：平、立、剖面表达清晰，功能空间尺度及流线合理、适用，立面有原创性、有新意、有辨识度且具备经济合理性，小弧形角窗线条造型典雅，能塑造当前住宅产品的感官形象，符合项目定位。 6.【交通流线及竖向分析】：打造立体社区，连接完善片区慢行系统，内外交通组织和衔接流畅合理，空间的竖向处理与空间的功能和形象打造合理匹配。 7.【设计表达】：设计成果满足设计任务书要求深度及内容要求，表达效果清晰、能充分展现设计意图。	无
2	深圳市森磊镒铭设计顾问有限公司//深圳市库博建筑设计事务所有限公司	合格	1.【对本项目的理解及认识】：对片区土地整备单元规划的理解、对本项目定位的解读、对场地基本情况的了解基本准确。 2.【设计理念的阐述】：设计理念阐述清晰、合理，具有独特的创新性，产品有一定的竞争力。 3.【产品分析及设计策略】：户型设计有创新，符合项目定位及市场营销需求，产品基本合理、能具有市场竞争力。	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
			4.【规划布局及总平面】：规划思路新颖，能较大提升户型视野和视线距离，打造出有较高辨识度的空间环境。 5.【建筑造型及空间功能设计】：平、立、剖面清晰，建筑造型符合定位，造型有新意，有一定的标识感。 6.【交通流线及竖向分析】：内外交通组织和衔接较流畅，空间的竖向处理较合理。 7.【设计表达】：设计表达清晰、全面、准确，能充分表达设计意图。	
3	深圳市深筑国际建筑设计有限公司	合格	1.【对本项目的理解及认识】：对本项目的理解及认识准确合理。	2.【设计理念的阐述】：设计理念阐述不够清晰。 3.【产品分析及设计策略】：户型设计比较传统，T7户型品质较差，缺乏市场竞争力。 4.【规划布局及总平面】：规划布局及总平面设计未充分体现规划价值，对地块条件的挖掘利用不充分，无法体现社区的空间仪式感及基本格调。 5.【建筑造型及空间功能设计】：立面缺乏原创性、辨识度。 6.【交通流线及竖向分析】：交通流线存在功能交叉混合情况，交通对外连接不顺畅。 7.【设计表达】：设计表达不清晰、不够严谨。
4	深圳市筑道建筑工程设计有限公司	合格	1.【对本项目的理解及认识】：对项目情况理解及认识解读较准确，各分析较全面。 2.【设计理念的阐述】：设计理念阐述基本清晰。 6.【交通流线及竖向分析】：交通组织基本合理。	3.【产品分析及设计策略】：产品没有创新，户型设计较传统，市场竞争力不够。 4.【规划布局及总平面】：规划布局及总平面未充分考虑与周边空间环境有机协调，小型垃圾转运站的安排不合理。 5.【建筑造型及空间功能设计】：立面设计缺乏原创性及辨识度，不符合产品定位需求。 7.【设计表达】：效果图表达效果不佳，平面表达不严谨，深度不足。
5	深圳机械院建筑设计有限公司//深圳中咨建筑设计有限公司	合格	1.【对本项目的理解及认识】：对片区土地整备单元规划的理解、对本项目定位的解读、对项目场地基本情况的了解较为准确。 2.【设计理念的阐述】：设计理念阐述清晰，较为全面。 3.【产品分析及设计策略】：产品户型基本符合项目定位。 4.【规划布局及总平面】：总图布局基本合理，与周边空间环境较为协调。 5.【建筑造型及空间功能设计】：平、立、剖面清晰，建筑造型基本符合定位。 6.【交通流线及竖向分析】：内外交	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
			通组织和衔接较流畅，空间的竖向处理较合理。 7.【设计表达】：设计表达较为清晰、全面，基本表达了设计意图。	
6	深圳艺洲建筑工程设计有限公司//梁黄顾建筑设计（深圳）有限公司	合格	1.【对本项目的理解及认识】：对片区土地整备单元规划的理解、对本项目定位的解读、对项目场地基本情况的了解准确全面。 2.【设计理念的阐述】：设计理念阐述清晰、合理，具有独特的创新性，产品有一定的竞争力。 3.【产品分析及设计策略】：产品分析及设计策略能把握当前政策、规范及市场趋势，户型设计符合项目定位及市场营销需求，合理并宜居。 4.【规划布局及总平面】：总图布局合理，充分考虑与周边空间环境有机协调，与城市功能、交通、生态景观等资源连接，对地块条件挖掘利用充分。 5.【建筑造型及空间功能设计】：平、立、剖面清晰，立面有原创性。 6.【交通流线及竖向分析】：内外交通组织和衔接流畅合理，空间的竖向处理与空间的功能和形象打造合理匹配。 7.【设计表达】：设计成果满足设计任务书要求深度及内容要求，表达效果清晰、能充分展现设计意图。	无
7	香港华艺设计顾问（深圳）有限公司//深圳市纯粹实践设计咨询有限公司	合格	1.【对本项目的理解及认识】：对片区土地整备单元规划的理解、对本项目定位的解读、对项目场地基本情况的了解准确全面。 2.【设计理念的阐述】：设计理念阐述清晰、严谨，有创新性，产品竞争力、可实施性强。 3.【产品分析及设计策略】：能把握当前政策、规范及市场趋势，提出了创新、合理、有价值的产品见解，符合项目定位及市场营销需求，具有一定市场竞争力。 4.【规划布局及总平面】：总图布局合理，从城市空间塑造的高度进行设计，充分考虑与周边空间环境有机协调，与城市功能、交通、公共空间、生态景观等资源连接，对地块条件挖掘利用充分。 5.【建筑造型及空间功能设计】：建筑造型表达清晰，功能空间尺度及流线基本合理，立面设计符合当前住宅产品的形象趋势。 6.【交通流线及竖向分析】：内外交通组织和衔接流畅合理，空间的竖向处理与空间的功能和形象打造合理匹配。 7.【设计表达】：设计成果满足设计	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
			任务书要求，表达效果清晰，能充分表达设计意图。	
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
朱咏梅		无		
陈峥言		无		
陈华焱		无		
冯文欣		无		
徐中华		无		