

# 建设工程评标报告

标段名称：大鹏办事处龙岐地块公共停车场建设工程（设计）  
工程类别：设计  
评标日期：2025年09月16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716评标室

## **一、评标基本信息**

标段名称：大鹏办事处龙岐地块公共停车场建设工程（设计）

标段编号：2504-440343-04-01-163157001001

建设单位：深圳市鹏泰投资开发有限公司

招标方式：公开招标

招标内容：本次招标为龙岐地块公共停车场建设工程设计总承包

招标控制价：528.83万元

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：易理哲

成员：马铁翼，邓晓艳，王瑛，谭惠云

## **三、评标过程描述**

### **1、初步评审情况：**

全部合格

### **2、详细评审情况：**

全部合格

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）：

上海中建建筑设计院有限公司

深圳市同济人建筑设计有限公司

深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

青岛腾远设计事务所有限公司

## **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）**

深圳市同济人建筑设计有限公司（推荐理由：设计思路和方案较好，方案空间和立面具有昭示性和技术性；文本和技术标内容较全面。）

组长签名：

评委签名：

青岛腾远设计事务所有限公司（推荐理由：文本和技术标文件内容和排版较为精致，充分考虑了本项目与周边建筑和场地的关系，典型区域立面和空间较有特色。）

深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司（推荐理由：总体设计思路和方案特点鲜明，与海边主题充分贴合，空间有趣，整体方案落地性较强；）

上海中建建筑设计院有限公司（推荐理由：技术标文本较全面，对招标文件的各个方面及重点都有提及，具有一定落地性；）

**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：大鹏办事处龙岐地块公共停车场建设工程（设计）

项目编码：2504-440343-04-01-163157001

标段(包)名称：大鹏办事处龙岐地块公共停车场建设工程（设计）

标段(包)编码：2504-440343-04-01-163157001001

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	上海中建建筑设计院有限公司	合格	<p>1.【对本项目的理解和认识程度，工作思路】：对项目的理解认识基本深刻，工作目标与思路较为准确；</p> <p>2.【总体设计思路】：总体设计思路较为清晰可行，盘龙理念比较贴切、立面简洁流畅；无限流动的设计理念与展示效果基本吻合；</p> <p>3.【工作内容及设计总承包工作计划大纲】：工作内容及计划大纲比较完整也比较可行；</p> <p>4.【项目重点、难点分析及应对措施】：项目难点和重点分析主要部分较为合理，技术建议基本可行；</p> <p>5.【对设计质量、进度、投资的管控措施】：服务期、质量、安全、投资目标基本响应招标文件情况；服务期安排、关键节点的管理策划基本合理；</p> <p>6.【BIM实施方案】：基本满足项目设计和招文要求；</p> <p>7.【模型评审】：成果内包含建筑和结构BIM模型，精度一般；</p>	<p>1.【对本项目的理解和认识程度，工作思路】：项目相关内容的理解可进一步深刻和准确，如用地周边详细现状情况，用地规划条件等内容；</p> <p>2.【总体设计思路】：复核游客服务中心的面积指标是否满足招文要求，可增加节能、环保，新材料新技术等方面的设计应用；用地面积与设计任务书不符。缺少对周边即将建设项目建设使用分析</p> <p>3.【工作内容及设计总承包工作计划大纲】：未提供专项设计阶段、竣工阶段服务相关工作内容；</p> <p>4.【项目重点、难点分析及应对措施】：后浇带设置位置及作用的描述较为笼统；设计意向中3000平设备用房位置考虑不清。车行流线组织不清楚，未达到技术标文字描述要求，未充分考虑森泊项目整体需求和观海视线效果；</p> <p>5.【对设计质量、进度、投资的管控措施】：投资相关章节，估算表，尤其是工程建设其他费，可进一步深化和细化；方案概念设计周期是否不纳入项目设计周期？</p> <p>6.【BIM实施方案】：无</p> <p>7.【模型评审】：未见模型内设备各专业相关图元、管线等相关内容；模型较为粗糙，只包含外形、层数等基本信息。</p>
2	中国美术学院风景建筑设计研究总院有限公司	合格	<p>1.【对本项目的理解和认识程度，工作思路】：对项目的理解认识较为深刻，工作目标与思路较为准确；</p> <p>2.【总体设计思路】：设计思路比较清晰，海浪流动曲线的理念基本融入展示效果中；总图、平立剖等内容较全面；</p> <p>3.【工作内容及设计总承包工作计划大纲】：工作内容及计划大纲比较完整也比较可行；</p> <p>4.【项目重点、难点分析及应对措施】：项目重点、难点分析及技术建议基本得当；</p> <p>5.【对设计质量、进度、投资的管控措施】：服务期、质量、安全、投资目标基本响应招标文件情况；</p> <p>6.【BIM实施方案】：实施方案相关内容基本具备。</p> <p>7.【模型评审】：成果内包含建筑和</p>	<p>1.【对本项目的理解和认识程度，工作思路】：可增加对电动车充电桩车位和新能源的相关内容分析；缺少对周边环境、交通等基本情况的分析较为简单；</p> <p>2.【总体设计思路】：三层屋面最远停车位距离车库坡道较长，建议增加回车场地；缺少对周边即将建设项目建设使用分析。</p> <p>3.【工作内容及设计总承包工作计划大纲】：未提供专项设计阶段、施工配合阶段、竣工阶段工作思路</p> <p>4.【项目重点、难点分析及应对措施】：重难点不突出，对开裂、渗漏的设计防范应对措施不够；未充分考虑森泊项目的衔接需求，未从商业价值、城市界面多维角度理解项目，对项目未来评奖、项目提升未考虑。对项目穿墙留洞造成错误未考虑充分的</p>

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
			结构BIM模型，精度一般；	<p>规避措施：</p> <p>5.【对设计质量、进度、投资的管控措施】：进度相关内容，可进一步细化；未按照方案、初步设计、施工图设计等主要阶段进行分阶段节点策划管理，质量进度管理策划相对简单；</p> <p>6.【BIM实施方案】：未分阶段描述BIM工作内容。</p> <p>7.【模型评审】：未见模型内设备各专业相关图元、管线等相关内容；模型较为粗糙，只包含外形、层数等基本信息。</p>
3	北京城建设计发展集团股份有限公司	合格	<p>1.【对本项目的理解和认识程度，工作思路】：对项目理解等相关内容，有基本介绍；内容一般；</p> <p>2.【总体设计思路】：对设计思路有基本说明；</p> <p>3.【工作内容及设计总承包工作计划大纲】：工作内容及计划大纲基本完整</p> <p>4.【项目重点、难点分析及应对措施】：对项目的重难点及应对策略，有基本阐述</p> <p>5.【对设计质量、进度、投资的管控措施】：对项目的质量、进度和投资等内容，有基本阐述</p> <p>6.【BIM实施方案】：实施方案相关内容基本具备。</p> <p>7.【模型评审】：成果内包含建筑和结构BIM模型，精度一般</p>	<p>1.【对本项目的理解和认识程度，工作思路】：对项目的理解认识及工作目标认识一般；缺少对周边环境、交通等基本情况的分析，对项目理解局限于项目本身；</p> <p>2.【总体设计思路】：未针对项目提出建设性的方案，内容较范；设计思路比较模糊；缺少设计理念、意向设计内容，描述偏于规范设计</p> <p>3.【工作内容及设计总承包工作计划大纲】：工作内容及计划大纲缺少针对性；第20页出现与本项目无关内容，后续文件多次出现，须注意其技术能力</p> <p>4.【项目重点、难点分析及应对措施】：重难点及应对策略，有基本阐述 相关内容针对项目部分内容针对性不强；重难点描述不突出，缺乏有效应对策略和方案</p> <p>5.【对设计质量、进度、投资的管控措施】：相关内容针对项目部分内容针对性不强；投资商，设计费的报价下浮过多，设计服务质量和水平是否能跟上；方案阶段服务内容过于简单，包含与本项目无关内容</p> <p>6.【BIM实施方案】：无</p> <p>7.【模型评审】：未见预留视点设置；未见模型内设备各专业相关图元、管线等相关内容；</p>
4	深圳华昇建筑设计有限公司	合格	<p>1.【对本项目的理解和认识程度，工作思路】：对本项目的理解和认识程度，工作思路有基本阐述；</p> <p>2.【总体设计思路】：总体设计思路基本可行，海礁理念比较贴切、立面简洁复古</p> <p>3.【工作内容及设计总承包工作计划大纲】：对相关工作内容及计划有提及和阐述，基本可行；</p> <p>4.【项目重点、难点分析及应对措施】：项目重点、难点分析及技术建议基本得当</p> <p>5.【对设计质量、进度、投资的管控措施】：设计质量、进度、投资管控措施较为完整；服务期、质量、安</p>	<p>1.【对本项目的理解和认识程度，工作思路】：可增加对用地周边的现状进行分析；</p> <p>2.【总体设计思路】：未见典型剖面图；立面与设计理念不贴切，缺少对周边即将建设项目衔接使用分析。</p> <p>3.【工作内容及设计总承包工作计划大纲】：无</p> <p>4.【项目重点、难点分析及应对措施】：如何避免开裂渗漏方面未做设计分析；未充分考虑森泊项目的衔接需求，未从商业价值、城市界面多维角度理解项目，对项目未来评奖、项目提升未考虑。对项目穿墙留洞造成错误未考虑充分的规避措施</p>

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>全、投资目标能响应招标文件</p> <p>6.【BIM实施方案】：实施方案相关内容基本具备；基本满足项目设计要求</p> <p>7.【模型评审】：成果内包含建筑和结构BIM模型，精度一般；</p>	<p>5.【对设计质量、进度、投资的管控措施】：进度相关内容，可进一步结合项目进度要求细化；</p> <p>6.【BIM实施方案】：无</p> <p>7.【模型评审】：未见模型内设备各专业相关图元、管线等相关内容</p>
5	深圳市同济人建筑设计有限公司	合格	<p>1.【对本项目的理解和认识程度，工作思路】：对项目理解认识、工作目标、工作内容，特别是项目思考等方面的理解深刻、准确。</p> <p>2.【总体设计思路】：总体思路清晰，设计策略针对项目分析而来，可行性较高；通透式立面，具有一定城市昭示性。多功能服务区空间较丰富有趣。</p> <p>3.【工作内容及设计总承包工作计划大纲】：工作内容和计划大纲，较完整可行</p> <p>4.【项目重点、难点分析及应对措施】：项目难点和重点分析合理到位及技术建议较得当</p> <p>5.【对设计质量、进度、投资的管控措施】：设计质量、进度、投资管控措施较为完整</p> <p>6.【BIM实施方案】：实施方案较全面和完整，能体现其综合应用能力</p> <p>7.【模型评审】：模型较完整，精度较好</p>	<p>1.【对本项目的理解和认识程度，工作思路】：无</p> <p>2.【总体设计思路】：无</p> <p>3.【工作内容及设计总承包工作计划大纲】：可剔除无关专项如厨房</p> <p>4.【项目重点、难点分析及应对措施】：未能给出本项目重难点及应对措施；未充分考虑森泊项目的衔接需求，未从商业价值、城市界面多维度理解项目，对项目未来评奖、项目提升未考虑。对项目穿墙留洞造成错误未考虑充分的规避措施</p> <p>5.【对设计质量、进度、投资的管控措施】：无</p> <p>6.【BIM实施方案】：无</p> <p>7.【模型评审】：未体现部分区域结构梁柱及设备专业的BIM构件</p>
6	深圳市鹏之艺建筑设计有限公司	合格	<p>1.【对本项目的理解和认识程度，工作思路】：对项目的理解认识较为深刻，工作目标与思路较为准确</p> <p>2.【总体设计思路】：总体设计思路清晰可行，理念比较贴切、立面简洁流畅</p> <p>3.【工作内容及设计总承包工作计划大纲】：工作内容及计划大纲比较完整也比较可行</p> <p>4.【项目重点、难点分析及应对措施】：项目重点、难点分析及技术建议基本得当</p> <p>5.【对设计质量、进度、投资的管控措施】：对设计质量、进度和投资等的管控措施，基本能响应招文要求</p> <p>6.【BIM实施方案】：实施方案基本完整，投标人BIM综合应用能力一般</p> <p>7.【模型评审】：投标人BIM建模范围、精度情况一般</p>	<p>1.【对本项目的理解和认识程度，工作思路】：绿建星级应按照设计任务书一星执行</p> <p>2.【总体设计思路】：设备用房区域放在首层靠马路一侧合理性需论证；未见典型的立面图，游客服务中心的昭示性不够明显；缺少对周边即将建设项目建设使用分析。</p> <p>3.【工作内容及设计总承包工作计划大纲】：未提供专项设计阶段、施工配合阶段、竣工阶段服务相关工作内容</p> <p>4.【项目重点、难点分析及应对措施】：未有效提出本项目重难点问题及应对策略；未充分考虑森泊项目的衔接需求，对项目未来评奖、项目提升未考虑。对项目穿墙留洞造成错误未考虑充分的规避措施。机电专业对项目技术建议比较简单</p> <p>5.【对设计质量、进度、投资的管控措施】：缺少各阶段服务期安排、缺少分阶段的关键节点的进度计划</p> <p>6.【BIM实施方案】：对项目针对性需要加强；设计阶段实施计划应与各阶段服务周期匹配</p> <p>7.【模型评审】：未见模型内设备各专业相关图元、管线等相关内容；游客服务中心范围等内容建模深度不足</p>

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
7	深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司	合格	<p>1.【对本项目的理解和认识程度, 工作思路】: 对项目场地及周边情况分析得当, 有航拍及现状照片, 对工作内容的认识较准确</p> <p>2.【总体设计思路】: 设计思路较清晰, 合理可行, 立面和造型有一定特色, 昭示性较好, 空间较丰富;</p> <p>3.【工作内容及设计总承包工作计划大纲】: 工作内容及计划大纲, 基本完整可行</p> <p>4.【项目重点、难点分析及应对措施】: 项目重点, 难点分析及应对措施较完整; 提出了本项目大跨度超长结构的特点</p> <p>5.【对设计质量、进度、投资的管控措施】: 对设计质量、进度、投资的管控措施较合理完整, 能响应招标文件相关要求</p> <p>6.【BIM实施方案】: 投标人BIM综合应用能力满足要求</p> <p>7.【模型评审】: BIM模型较完整, 精度较好</p>	<p>1.【对本项目的理解和认识程度, 工作思路】: 缺少对周边环境、交通等基本情况的分析较为简单</p> <p>2.【总体设计思路】: 缺少对周边即将建设项目衔接使用分析。立面较为复杂, 关注成本控制</p> <p>3.【工作内容及设计总承包工作计划大纲】: 复核按标书内容压缩后的设计周期是否能落地实施;</p> <p>4.【项目重点、难点分析及应对措施】: 未对基础做出设计分析; 未充分考虑森泊项目的衔接需求, 未从商业价值、城市界面多维角度理解项目, 对项目未来评奖、项目提升未考虑。对项目穿墙留洞造成错误未考虑充分的规避措施</p> <p>5.【对设计质量、进度、投资的管控措施】: 缺少各阶段服务期安排、缺少分阶段的关键节点的进度计划, 进度保证措施过于简单</p> <p>6.【BIM实施方案】: 无</p> <p>7.【模型评审】: 未体现设备专业的BIM构件</p>
8	青岛腾远设计事务所有限公司	合格	<p>1.【对本项目的理解和认识程度, 工作思路】: 对项目理解认识、工作目标、工作内容的分析理解较深刻, 准确</p> <p>2.【总体设计思路】: 设计思路较清晰, 可行, 重复考虑了跟周边市政和地块的交接关系, 落地性较强; 设计思路清晰、合理, 需要注意建筑覆盖率70%相关单位是否能批复。</p> <p>3.【工作内容及设计总承包工作计划大纲】: 工作内容及计划大纲较完整可行; 工作计划翔实</p> <p>4.【项目重点、难点分析及应对措施】: 项目难点和重点分析到位, 技术建议得当, 落地性较好</p> <p>5.【对设计质量、进度、投资的管控措施】: 对设计质量、进度、投资的管控措施较得当</p> <p>6.【BIM实施方案】: 实施方案较全面, 能体现其综合应用能力</p> <p>7.【模型评审】: 建模把周边范围待建范围纳入一体化考虑; 投标人BIM建模范围比较合理, 精度较为准确</p>	<p>1.【对本项目的理解和认识程度, 工作思路】: 无</p> <p>2.【总体设计思路】: 复核实际指标是否能满足要求; 用地面积与设计任务书不符, 总建筑面积偏少过多, 建筑覆盖率较大、绿化覆盖率不足(文件未表达)。缺少对周边即将建设项目衔接使用分析。非机动车应考虑充电桩非机动车, 如设置于架空层, 后续实施困难。</p> <p>3.【工作内容及设计总承包工作计划大纲】: 各阶段应同步考虑报批报建工作的开展并列入计划</p> <p>4.【项目重点、难点分析及应对措施】: 无</p> <p>5.【对设计质量、进度、投资的管控措施】: 各阶段应同步考虑报批报建工作的开展并列入计划</p> <p>6.【BIM实施方案】: 无</p> <p>7.【模型评审】: 未体现设备专业的BIM构件</p>

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
马铁翼	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
易理哲	无	
邓晓艳	无	
王瑛	无	
谭惠云	无	