

## **方案比选综合评分办法和材料提交要求**

### **一、评分办法**

#### **（一）综合评分**

对所有预申请人提交的方案，由评审专家组采取综合评分法对方案进行评审，综合评分表详见附表1。

#### **（二）评分原则**

采用“百分制”，对方案分项打分，商务报价部分最小打分单位为 1 分，技术方案部分最小打分单位详见各评分项。

#### **（三）综合评分项目和权重**

商务报价部分 30 分（土地出让价格16分、红线内开发费用12分、带建费用 2 分），技术方案部分 70分（设计要求21分、功能业态4分、节能环保低碳方案15分、运营管理方案30分）。各分项得分按综合评分表（详见附表1）的规定计算。

#### **（四）最终得分计算办法**

参评方案的最终综合得分为商务报价部分评分、技术方案评分之和，分值保留到小数点后二位。

#### **（五）技术方案部分排名**

由评审专家组按照技术方案部分得分由高到低的原则确认参评人的排名顺序，存在本文件第五条第（二）款情形的除外。若得分有相同者，按节能环保低碳方案及运营管理方案两项总得高低排；若节能环保低碳方案及运营管理方案两项总得分又相同者，则按节能环保

低碳方案得分高低排序；若节能环保低碳方案得分又相同者，则按运营管理方案得分高低排序；若运营管理方案得分再有相同者，则以抽签方式确定其排序。

## **二、商务报价部分评分的具体要求**

### **（一）商务报价部分评分及具体要求**

主要评分依据是预申请人根据提交的技术方案针对本地块的整体投入报价，以人民币报价，包含土地出让价格，红线内项目开发建设费，红线外带建费用三个部分，预申请人需分别提交三项报价。

其中红线内项目开发建设费包含前期工程费、建筑工程费、设备及安装工程费、室内精装修费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费，新增技术及场景应用的投入（包括低碳技术方案、智慧场景、智慧平台及其他新技术投入）。

其中红线外带建费用包括基于提交的技术方案中的亮点投入，包括带建20D地块幼儿园、带建周边4段市政道路、带建20C/D地块东侧红线外公共绿地。

红线内项目开发建设费及红线外带建费用仅考虑预申请人实际建设类投入，不考虑预申请人的资金成本及与建造外的营销及行政类费用。

本次商务报价评审由评审专家根据预申请人提交的报价单进行评分。

### **（二）商务报价的格式要求**

详见附表2样张。

### 三、技术方案部分评分及具体要求

评分材料即预申请人提交的技术方案，包括设计方案和专题研究报告，其中内容应包括设计要求、功能业态、节能环保低碳方案、运营管理方案等方面。

主要评分依据是预申请人以预申请公告所附的控制性详细规划及附加图则为基础编制的技术方案；技术方案须满足地块控制性详细规划及附加图则的相关技术要求，具备达到地区发展目标的可行性；此外，预申请人提交的技术方案还应符合中国现行的法规及相关技术标准。

#### （一）设计要求

该部分评分标准及分值如下：

1、满足控制性详细规划图则要求的用地性质；

2、满足控制性详细规划图则要求的计容面积（地上）及商住办计容建筑面积；

3、满足控制性详细规划图则及附加图则要求的建筑高度；

4、满足控制性详细规划图则及附加图则要求的开放空间；

5、满足控制性详细规划图则要求的公共服务设施配置；

以上五项每项分值为1分，符合要求的计1分，不符合的计0分。

6、技术方案应充分考虑整体地区的车行及步行交通，有清晰合理的地下、地面交通系统，结合交通影响分析结论合理设置机动车停车、车行人行出入口，减少对周边交通的影响。

7、技术方案充分考虑慢行交通方案，并充分考虑自身及周边地

块与轨道交通的连接。

以上一项评价分值为 2 分，评分区间为 0-2 分，最小评分单位为 0.5 分。

8、在建筑群布局方面，整体空间布局应与周边环境整体协调。高层建筑布局满足相关要求，在主要视点整体上整体和谐，低多层建筑群能与公共空间充分结合；

以上一项评价分值为4分，根据技术方案在建筑单体及建筑群布局方面对上述要求的响应程度进行评分，评分区间为0-4分，最小评分单位为0.5分。

9、在建筑单体方面功能安排应合理，造型宜美观，其中19A、19B地块的塔楼设计具有标识性。

以上一项评价分值为4分，根据技术方案在建筑单体及建筑群布局方面对上述要求的响应程度进行评分，评分区间为0-4分，最小评分单位为0.5分。

10、在地下空间布局方面，技术方案充分考虑出让地块地下空间整体联动开发，并考虑分期开发时序，满足相关管理部门的要求。

以上一项评价分值为4分，根据技术方案在地下空间方面对上述要求的响应程度进行评分，评分区间为0-4分，最小评分单位为0.5分。

## **(二) 功能业态**

该方面主要考量技术方案中地块整体功能定位的合理性和业态设置的品质，评分点分为功能定位及业态设置两项。在功能定位方面

，项目功能定位清晰合理，凸显嘉定新城的整体定位，对区域整体功能进行了完善和提升，与嘉定新城现有重点资源布局协同；在业态设置方面，鼓励设置商住办立体混合功能，具体包括商业、办公、居住、文化、社区服务等业态内容。其中，商业设施结合轻轨枢纽流动人口、周边居住及办公人口特征，打造场景化的体验式商业空间。以上两项每项内容评价分值为 2 分，分区间为 0-2 分，最小评分单位为 0.5 分。

### **(三) 节能环保低碳方案**

该方面主要考量技术方案中对低碳技术的应用，该部分总分为 15 分，应满足控规图则中对生态低碳的五项要求。

1、 规划地块建设标准需符合“上海市生态环境局关于印发《上海市低碳示范创建工作方案》的函（沪环气[2021]182号）”中低碳社区（近零碳排放社区）的创建要求；其中社区人均碳排放强度较基准情景人均碳排放强度下降 20%以上，得 2 分；其中 E20A、E20B、E20C、E20D 街坊人均碳排放强度较基准情景人均碳排放强度下降 40%以上，得 1 分；成果包含低碳社区创建方案、近零碳社区创建方案，提交低碳社区、近零碳社区碳减排量测算结果与相关技术说明。

2、 建筑高度不超过 40 米的商业及办公部分公共建筑屋顶和平台绿化面积不低于其投影面积的 40%，得 3 分。

3、 建筑 100%实行绿色建筑标准，其中住宅建筑应满足《上海市超低能耗建筑技术导则（试行）》（沪建建材[2019]157号）要求，年供暖空调、照明、生活热水、电梯一次能源消耗量 $\leq 60\text{kWh}/(\text{m}^2\cdot\text{a})$ ，

得 1 分；公共建筑中幼儿园应符合《近零能耗建筑技术标准》GB/T51350-2019 中近零能耗建筑标准要求，其中建筑综合节能率 $\geq$ 60%，建筑本体节能率 $\geq$ 20%，可再生能源利用率 $\geq$ 10%，同时符合《绿色建筑评价标准》GB/T50378-2019 中绿建三星级标准，得 1 分；另有其他不少于 6600 平方米的公共建筑满足《近零能耗建筑技术标准》GB/T51350-2019 中近零能耗建筑标准要求，其中建筑综合节能率 $\geq$ 60%，建筑本体节能率 $\geq$ 20%，可再生能源利用率 $\geq$ 10%，同时符合《绿色建筑评价标准》GB/T50378-2019 中绿建三星级标准，得 2 分；除此之外的其他公共建筑应不低于《绿色建筑评价标准》DG/TJ08-2090-2020 中绿建二星级标准，得 1 分。成果包含超低能耗住宅技术选配方案，近零能耗公建技术选配方案、近零能耗幼儿园技术选配方案、绿色建筑技术选配方案与技术说明。

4、光伏屋顶安装面积不低于屋顶总面积的 40%，得 2 分；住宅光伏提供建筑能耗比例不低于 2%，得 1 分；成果包含屋顶光伏布置布置方案与技术说明。

5、项目总停车位中充电桩建设比例不低于 35%，得 1 分；成果包含地下车库充电桩车位布置方案与配置说明。

#### **(四) 运营管理方案**

运营管理包括智慧场景、智慧平台建设方案、项目运营方案三个部分。

##### **1、智慧场景**

该方面主要考量技术方案中对智慧技术的应用场景，该部分总分

值为 12 分。技术方案应满足控规图则中对智慧科技的应用场景的以下要求：云依路建设为智慧道路；地块内地库需建设自主代客泊车（AVP）协同系统，地库内设置不低于 150 个车位配备具备支持自主代客泊车功能的场端；额外设置的智慧应用场景。

前两项根据场景方案的完善程度进行评分，技术方案中智慧道路总体架构和系统组成模块明确得 1 分，具有明确的车路协同应用场景得 1 分，路口设备点位布设原则明确得 1 分，AVP 设计方案需明确车场匹配方案，停车场建设内容与支持的车辆自动驾驶级别得 1 分，停车场端辅助定位技术参数指标明确得 1 分，车辆和停车场数据交换与使用流程明确得 1 分。

除上述控规图则要求的智慧技术应用场景，根据预申请人技术方案中额外设置的智慧应用场景每项最多得分 2 分，需提供清晰的场景功能列表与作用，此部分最多得分 6 分。最小评分单位为 2 分。

## **2、智慧平台建设方案**

该方面主要考量技术方案中智慧平台的建设方案，该部分总分为 12 分。

按照控规要求，本项目需构建统一的智慧底盘，包括（1）构建数字孪生平台（CIM 平台）、智能视频监控系统与物联网平台，系统统一接入数字平台网络；（2）建立智慧物业系统，并预留应用接口与智慧物流系统对接；

以上两项根据智慧平台建设的完善程度进行评分，CIM 系统架构完整得 1 分，设计，建造，运营各阶段功能明确得 1 分，CIM 平台具

备完整的实施流程得 1 分，流程中各步骤措施明确得 1 分，智能视频监控  
监控系统功能明确得 1 分，与物联网平台对接方式清晰得 1 分，数据  
平台体系完整得 1 分，有具备完善的全链接数据安全保障得 1 分，智  
慧物业体系结构完整得 1 分，应用场景清晰得 1 分，物业系统与物流  
系统对接种类清晰得 1 分，对接流程清晰得 1 分。以上每项评价分值  
为 1 分，对应项满足要求的计 1 分，不满足的计 0 分。

### **3、项目运营方案**

该方面主要考量技术方案中各物业的运营方案，该部分总分为  
6 分。

(1) 总体的运营模式：运营模式充分考虑土地获取、项目建设、  
招商运营、物业服务等不同阶段的主体和主要职责，主体明确，职责  
清晰，不同阶段之间衔接有序。根据运营方案的完善程度进行评分，  
评分区间为 0-2 分，最小评分单位为 0.5 分。

(2) 运营总体目标包括住宅、商业、办公、公寓等不同业态，涵  
盖低碳、智慧和未来城市生活场景等内容，符合绿色环保和可持续低  
碳生活的理念。根据运营方案的完善程度进行评分，评分区间为 0-1  
分，最小评分单位为 0.5 分。

(3) 结合建筑形态，沿云依路中轴线形成开放融合的商办氛围，  
建筑风格与品牌定位相匹配，建筑功能符合商业运营需求，商业设施  
结合轻轨枢纽流动人口、周边居住及办公人口特征，打造场景化的体  
验式商业空间。办公物业引入国际国内医疗健康服务、人工智能、数  
字经济、新能源汽车及零部件、商贸服务业、现代服务业等细分行业

的内外资企业总部基地和研发机构。根据运营方案的完善程度进行评分，评分区间为 0-1 分，最小评分单位为 0.5 分。

(4) 经营框架：经营整体框架中包括项目开发、商办经营、物业管理、低碳技术运营、智慧平台系统应用等内容。团队应具备复杂大型综合体项目的策划、设计、建设、竣工、交付、招商、经营等能力，物业管理团队应具有住宅、商业、办公、公共区域的整合运营经验，对于各项低碳技术应有明确的实施方案，并搭建涵盖多种业态物业的智慧运营平台系统。根据运营方案的完善程度进行评分，评分区间为 0-1 分，最小评分单位为 0.5 分。

(5) 利用未来城市综合优势，通过低碳智慧等方式有效降低运营成本 and 能耗，突出可循环利用的经营理念，实现业态混合的高效管理。根据运营方案的完善程度进行评分，评分区间为 0-1 分，最小评分单位为 0.5 分。

## 四、参评文件的编制样式要求

参评方案应当区分商务报价部分和技术方案两部分，并分别密封，电子文件，商务报价部分及技术方案部分应分别制作电子文件并放入相应的文件密封袋中。

### （一）商务报价部分文件编制样式要求

提供纸质文件五套和电子文件一份，电子文件以 PDF 格式制作，存入光盘。纸质文件、电子文件的内容须保持一致，若不一致，以纸质版文件为准

#### 1. 纸质文件

- （1）纸张：A4 规格(210mm×297mm)的白色复印或打印纸；
- （2）格式要求：参照附件 2 商务报价。

#### 2. 电子文件

申请人须提供 1 张光盘，每张光盘中应包括一套以 PDF 格式制作的电子版文件，电子版文件中相关内容应与纸质版文件中对应内容保持一致，若不一致，以纸质版文件为准。光盘应放置于文件密封袋内。

- （1）文档格式：Adobe Acrobat 9.0 版本以下制作的 PDF 文件；
- （2）存储介质：刻录光盘；
- （3）格式要求：参照附件2商务报价。

### （二）技术方案文件的编制样式要求

提供纸质文件五套和电子文件一份。纸质文件和电子文件的内容

须保持一致。

## 1. 成果内容目录

### (1) 纸质文件

提交的纸质文件分为设计方案和专题研究报告两部分，分开装订。

具体内容目录如下：

#### 成果一：设计方案

##### ①设计说明

##### ②设计图纸

设计说明可由申请人根据设计要求和自身方案特点自行决定框架及具体内容。设计图纸宜根据设计要求所列图纸顺序进行编排，在此基础上根据自身要求增加其他图纸。

#### 成果二：专题研究报告

##### ①功能业态专题

##### ②节能低碳环保专题

##### ③运营管理专题

专题研究报告根据以上专题顺序编排，各专题框架及内容可由申请人根据设计要求和自身方案特点自行决定。各申请人还可根据需要增加其他专题。

### (2) 电子文件

根目录下设置设计方案、专题研究报告二个文件夹，按成果内容目录放置相关电子文件。

## 2. 成果提交样式与规格

### (1) 纸质文件

纸质文件须采用 A3 规格横版(420mm×297mm)，内页纸张克数不超过180g，双面打印；文件采用双面普通胶状装订，沿短边装订，以轻便、清晰为要。

### (2) 电子文件

①文档格式：文字说明使用 word 及 pdf (AdobeAcrobat 9.0 版本以下) 格式，文字采用简体中文；图像文件使用 jpg 格式，并提供成果的全套电子文件。

②存储介质：刻录光盘。

## **五、其他**

(一)评审专家组在评审过程中有权要求预申请人对参评方案中含义不明确的内容做出必要的澄清或者说明，但澄清或者说明不得超出参评方案的范围或者改变参评方案的实质性内容。若无法通过预申请人在申请表中预留的联系电话与预申请人取得联系的，视为预申请人自动放弃澄清或者说明的权利。

(二) 参评方案出现如下情况的，专家可否决该方案：

1、预申请人提供的各份参评方案内容相互不一致，经评审专家组询问后评审专家组认为仍不能确定的；

2、其他评审专家组认为参评方案没有对预申请文件的实质性要求和条件做出响应的；

被否决的方案不参与技术方案排名，提交该方案的预申请人在后续出让活动中不予加分。

此外，技术方案不符合地块控制性详细规划及附加图则的控制性指标或强制性管控要求的，该方案不参与技术方案前三排名。

（三）否决方案（包括技术方案不符合地块控制性详细规划及附加图则的控制性指标或强制性管控要求的）须经评审专家组重大事项集体表决流程，按少数服从多数的原则共同确认，并出具书面意见。

附图

## 文件装订要求示意图



附表 1

综合评分表 (总分 100 分)

评分项目及分值	评分子项及分值		分项	参考分值
商务报价 (30分)	总投资额 (30分)	土地出让价格 (16分)	65 亿元及以上	16
			62 亿元及以上, 65 亿元以下	12
			59 亿元及以上, 62 亿元以下	8
			56 亿元及以上, 59 亿元以下	4
			56 亿元以下	0
		红线内项目基本开发建设 费 (12分)	58 亿元及以上	12
			54 亿元及以上, 58 亿元以下	9
			50 亿元及以上, 54 亿元以下	6
			46 亿元及以上, 50 亿元以下	3
		红线外带建费用 报价 (2分)	46 亿元以下	0
			2 亿元及以上	2
			1 亿元及以上, 2 亿元以下	1
			1 亿元以下	0
技术方案 (70分)	设计要求 (21分)	用地性质: 商务、住宅、商业混合用地 (1分)	符合	1
			不符合	0
		计容面积 (地上): 不大于 368620 m <sup>2</sup> 。其中, 商办计容面积不小于 103573 m <sup>2</sup> , 住宅计容面积不大于 265047 m <sup>2</sup> (1分)	符合	1
			不符合	0
		建筑高度: 符合地块控规要求 (1分)	符合	1
			不符合	0
		开放空间 (广场): 符合地块控规要求 (1分)	符合	1
			不符合	0
		公共服务设施: 符合地块控规要求 (1分)	符合	1
			不符合	0
		交通组织充分考虑地区的车行及步行交通, 有清晰合理的地下、地面交通系统, 机动车停车、车行人行出入口设置合理, 减少对周边交通的影响。		0-2
充分考虑慢行交通方案, 并充分考虑自身及周边地块与轨道交通的连接。		0-2		
在建筑群布局方面, 整体空间布局应与周边环境整体协调。高层建筑布局满足相关要求, 在主要视点上整体和谐, 低多层建筑群能与公共空间充分结合。		0-4		
在建筑单体方面功能安排应合理, 造型宜美观, 其中 19A、19B 地块的塔楼设计具有标识性。		0-4		

		在地下空间布局方面，技术方案充分考虑出让地块地下空间整体联动开发，并考虑分期开发时序，满足相关管理部门的要求。		0-4
功能业态 (4分)		项目功能策划清晰合理，凸显嘉定新城的整体定位，对区域整体功能进行了完善和提升，与嘉定新城现有重点资源布局协同；		0-2
		在业态设置方面，地块需引入多样复合的功能业态，鼓励设置商办混合功能，具体包括商业、办公、居住以及社区服务等业态内容。其中，商业设施结合轻轨枢纽流动人口、周边居住及办公人群特征，打造场景化空间，与设计相匹配。		0-2
节能环保 低碳方案 (15分)	规划地块建设标准需达到低碳社区申报要求	符合		2
		不符合		0
	E20A、E20B、E20C、E20D街坊需达到近零碳社区建设标准	符合		1
		不符合		0
	建筑高度不超过40米的商业及办公部分公共建筑屋顶和平台绿化面积不低于其投影面积的40%	符合		3
		不符合		0
	住宅建筑应满足超低能耗建筑标准	符合		1
		不符合		0
	幼儿园应满足近零能耗建筑标准和绿建三星级标准	符合		1
		不符合		0
	不少于6600平方米的非住宅类建筑满足近零能耗建筑标准和绿建三星级标准	符合		2
		不符合		0
	其他公共建筑应不低于绿建二星级标准	符合		1
		不符合		0
	光伏屋顶安装面积不低于屋顶总面积的40%	符合		2
		不符合		0
住宅光伏提供建筑能耗比例不低于2%	符合		1	
	不符合		0	
项目总停车位中充电桩建设比例不低于35%	符合		1	
	不符合		0	
运营管理 方案 (30分)	智慧场景 (12分)	智慧道路中智慧化部分的要求，总体架构和系统组成模块明确	符合	1
			不符合	0
		具有明确的车路协同应用场景	符合	1
			不符合	0
		路口设备点位布设原则明确	符合	1
			不符合	0
		AVP设计方案明确车场匹配方案、停车场建设内容与支持的车辆自动驾驶级别	符合	1
			不符合	0
		停车场端辅助定位技术参数指标明确	符合	1
			不符合	0
		车辆和停车场数据交换与使用流程明确	符合	1
			不符合	0
其它智慧应用场景	提供3个其他清晰的场景功能列表与作用		6	
	提供2个其他清晰的场景功能列表与作用		4	
	提供1个清晰的场景功能列表与作用		2	

				无	0
智慧平台建设 方案（12分）	CIM平台系统架构完整，设计，建造，运营各阶段功能明确	系统架构完整	符合	1	
			不符合	0	
	设计，建造，运营各阶段功能明确	符合	1		
		不符合	0		
	CIM平台具备完整的实施流程，流程中各步骤措施明确	具备完整的实施流程	符合	1	
			不符合	0	
	流程中各步骤措施明确	符合	1		
		不符合	0		
	智能视频监控系统功能明确，与物联网平台对接方式清晰	智能视频监控功能明确	符合	1	
			不符合	0	
	物联网平台对接方式清晰	符合	1		
		不符合	0		
	数据平台体系完整，有具备完善的全链接数据安全保障	数据平台体系完整	符合	1	
			不符合	0	
	有具备完善的全链接数据安全保障	符合	1		
		不符合	0		
智慧物业体系结构完整，应用场景清晰	体系结构完整	符合	1		
		不符合	0		
应用场景清晰	符合	1			
	不符合	0			
物业系统与物流系统对接方式明确	对接物流种类清晰	符合	1		
		不符合	0		
对接流程清晰	符合	1			
	不符合	0			
项目运营方案 （6分）	运营模式充分考虑土地获取、项目建设、招商运营、物业服务等不同阶段的主体和主要职责，主体明确，职责清晰，不同阶段之间衔接有序。			0-2	
	运营总体目标包括住宅、商业、办公、公寓等不同业态，涵盖低碳、智慧和未来城市生活场景等内容，符合绿色环保和可持续低碳生活的理念			0-1	
	结合建筑形态，沿云依路中轴线形成开放融合的商办氛围，建筑风格与品牌定位相匹配，建筑功能符合商业运营需求，商业设施结合轻轨枢纽流动人口、周边居住及办公人口特征，打造场景化的体验式商业空间。办公物业引入国际国内医疗健康服务、人工智能、数字经济、新能源汽车及零部件、商贸服务业、现代服务业等细分行业的内外资企业总部基地和研发机构。			0-1	
	经营整体框架中包括项目开发、商办经营、物业管理、低碳技术运营、智慧平台系统应用等内容。团队应具备复杂大型综合体项目的策划、设计、建设、竣工、交付、招商、经营等能力，物业管理团队应具有住宅、商业、办公、公共区域的整合运营经验，对于各项低碳技术应有明确的实施方案，并搭建涵盖多种业态物业的智慧运营平台系统			0-1	

			利用未来城市综合优势,通过低碳智慧等方式有效降低运营成本和能耗,突出循环利用的经营理念,实现业态混合的高效管理	0-1
--	--	--	---	-----

附表 2:

商务报价 (样张)

商务报价单	
项目名称	嘉定区嘉定新城E19A-1、E19B-1、E20A-3、E20B-1、E20C-1、E20D-3地块
土地出让价格报价	大写: __佰__拾__亿__仟__佰__拾__万__仟__佰__拾__元
	小写: ¥ __
红线内建设费用报价	大写: __佰__拾__亿__仟__佰__拾__万__仟__佰__拾__元
	小写: ¥ __
红线外带建费用报价	大写: __佰__拾__亿__仟__佰__拾__万__仟__佰__拾__元
	小写: ¥ __
申请人	名称:  (加盖公章)
法定代表人或授权委托人	(签名)

注: 应以人民币进行报价。