

附件

## **《罗湖区广深铁路沿线低效用地综合利用项目策划》 采购需求书**

为贯彻落实《中共中央关于持续推进城市更新行动的意见》总体要求，坚持系统观念，尊重城市发展规律，树立全周期管理意识，不断增强城市的系统性、整体性、协调性。同时对标国家发展改革委、住建部、财政部印发的《关于印发城市基础设施更新改造重点领域实施方案要求的通知（发改投资〔2025〕4号）》《关于印发城市更新中央预算内投资专项管理暂行办法的通知领域实施方案要求的通知（发改投资〔2025〕358号）》等相关文件要求。我局现委托第三方专业机构协助开展罗湖区广深铁路沿线低效用地综合利用项目相关研究工作。具体项目情况及招标内容如下：

### **一、项目概况**

（一）项目名称：罗湖区广深铁路沿线低效用地综合利用项目策划；

（二）采购单位：深圳市罗湖区住房和建设局；

（三）项目预算（最高限价）：78.7万元（含税）；

（四）响应方式：系统注册供应商投标响应方式；

（五）评标方法：评审定标；

（六）服务期限：合同签订之日起至服务项目完成止，具体以合同约定为准；

（七）费用说明：

1.投标人的投标报价不得超过招标需求文件规定的控制金额；

2.投标人的投标报价，应是本项目招标范围和招标文件各项内容中所述的全部，不得以任何理由予以重复或缺少；

3.如投标供应商投标文件中的投标报价总额与深圳市政府采购智慧平台系统上填报的投标报价总额不一致的，以系统上填报的投标报价总额为准。

## 二、工作内容

本次工作范围为深圳市罗湖区，核心围绕“现状条件摸查-对标案例研究-规划设计研究-项目清单梳理”的研究思路，针对广深铁路沿线低效用地开展项目策划。主要内容包含项目范围划定、现状信息核查、案例研究、总体设计与项目谋划、项目推进计划等，具体如下：

1、全面摸查广深铁路罗湖段沿线用地现状信息，包括：

（1）土地利用现状：沿线地块性质、权属、开发强度等；

（2）交通连接现状：周边地铁、公交、道路及慢行系统情况；

（3）生态资源现状：布吉河、洪湖公园等生态节点的连接条件；

（4）社区与产业现状：沿线社区人口分布、公共服务设施配套，笋岗、清水河、水贝等片区产业特征及需求。

（5）文化资源现状：沿线文保建筑、风貌街区、未定级历史建筑，各级文化设施、老字号品牌店等历史人文资源现状情况。

## 2、国内外轨道沿线低效用地利用案例研究

根据沿线各段落和节点现状情况，针对性收集纽约、首尔、东京、伦敦、香港、南京、上海等国际典型案例及国内同类项目经验，分析其规土地综合利用方式、功能布局策略、运营管理模式，提炼适用于罗湖区高密度城区的借鉴要点，运营到各预计谋划的项目中。

## 3、总体设计与项目谋划

（1）总体定位与空间结构：以广深铁路沿线低效用地盘活为核心目标，依托铁路廊道搭建一体化空间结构，提炼分段主题特色；明确高线公园缝合城市、激活存量的核心功能，借助高架廊道消弭铁路空间割裂，联动笋岗、清水河、水贝、洪湖片区低效地块、生态及产业资源，打通片区阻隔，实现沿线存量片区整体激活。

（2）高线公园与沿线低效用地总体设计：编制高线公园统一设计框架，明确全线建设方向与管控要点，将高线廊道纳入区域整体空间体系；整合沿线闲置地块等低效灰色空间，统筹立体慢行、生态景观、活力节点一体化设计，搭建多层次立体连通网络，释放沿线消极空间价值。

（3）高线公园实施性城市设计：依据现状分析、结合沿线谋划项目地块、已有推进项目等，按照总体设计和分段落情况，开展高线公园实施性城市设计，细化空间位置、连接形式、功能策划与实施路径等内容，为后续建设实施提供指导。

（4）节点详细设计：针对高线公园沿线及低效用地等重要节点，开展建筑或景观方案设计，完善空间效果、功能

空间布局、对地面地下与地上慢行网络梳理、细化与高线公园的水平与竖向接驳设计等内容；以节点为触媒整合周边低效地块谋划落地子项目，厘清工程实施、用地协调、复合空间利用路径，以节点更新带动片区存量盘活。

（5）沿线全域低效用地一体化再开发统筹：以高线公园为牵引统筹全线存量低效用地盘活，梳理低效用地土地权属与开发条件，结合高线公园制定立体复合开发方案；统筹功能定位、改造时序、开发强度，构建“高线带动存量更新、用地收益反哺高线运营”模式，落地低效用地的综合利用。

#### 4、项目推进计划

（1）近远期实施项目库：明确近期启动项目、中期推进项目、远期储备项目的时序与重点；

（2）建设指引与运营建议：提出工程建设技术标准、后期运营管理模式及资金保障方案。

### 三、工作要求

#### （一）项目具体联系人安排

为高效率、高质量完成规划方案的编制工作，中标供应商应选用高素质、业务能力强、具备专业资质、有从事城市规划与建设实施项目相关经验的人员作为项目具体联系人。

#### （二）遵循规范

供应商应结合国家、省、市、区住房发展和城市更新的政策导向认真、严谨地开展工作，同时应严格遵守政府内部管理方面的相关规定。中标供应商不得转包，不得降低质量要求；服从采购单位临时性安排的关于本项目的其他工作安排。

### （三）进度阶段

严格按照片区规划编制工作总体部署有序开展研究工作，分阶段完成现状摸排、方案研讨、成果编制、内部汇报修改等各项工作，按时完成课题研究全部内容，保质保量形成规划研究成果，配合采购单位开展内部审议及相关汇报工作。

### （四）成果验收

本次研究工作计划形成以下成果：《罗湖区广深铁路沿线低效用地综合利用项目谋划研究》课题研究报告成果5套（A4纸质文件）以及电子文件1份（光盘或U盘）。

### （五）服务质量考核及奖惩

供应商要确实保障服务质量，工作必须达到市、区规划编制要求，遵循工作安排，严格按照合同约定的时限。我局将对中标供应商服务质量进行考察，对态度不配合、服务质量严重偏低、提供虚假情况的供应商，列入采购“黑名单”。

### （六）预算包含

项目预算为包干价，应包括成本、法定税费和管理企业的利润等。

### （七）违约责任

中标服务商未能完成约定需求，造成我局损失的，应承担赔偿责任。

### （八）保密条款

中标服务商对本需求项下工作有关的资料承担保密责任，未经我局书面同意，不得泄露给除我局或其指定的代表人之外的任何人、企业或公司，不管本项目因何种原因终止，

一直受本条款约束。

#### **四、供应商资格及相关要求**

（一）投标供应商必须为深圳政府采购智慧平台注册供应商（投标文件中无需提供证明材料）；

（二）投标供应商须为中华人民共和国境内注册的具有独立承担民事责任能力的企业或其他组织（提供营业执照等证明资料扫描件，原件备查）；

（三）投标供应商必须承诺：参与本项目投标前三年内，在经营活动中没有重大违法记录，以及参与本项目政府采购活动时不存在被有关部门禁止参与政府采购活动且在有效期内的情况，未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单（需提供服务承诺书）。

（四）本项目接受联合体投标。组成联合体的供应商不多于2家，需提供联合体协议书（格式自拟）。如为联合体投标，联合体单位均需满足上述第（一）至（三）项要求。

#### **五、投标人及投标文件要求（复印件须加盖企业印章）**

（一）投标供应商应按以下要求准备项目投标文件（注意：投标响应文件均需加盖投标单位公章，以下及附件不再逐条列示此项要求）：

##### **1. 资质文件**

①有统一社会信用代码的新版营业执照副本复印件；

②法定代表人资格证明书，法定代表人身份证件复印件等主体资格证明材料；若委托他人参加投标的，需提供法定代表人授权委托书、法定代表人身份证复印件及被授权人身

份证复印件等证明材料；

③声明及承诺函原件。

## 2.标书文件

①供应商概况；

②项目经验；

③服务报价；

④项目方案（要求详见招标评分表）；

⑤其它招标文件要求的内容及投标人认为需要补充的内容。

### （二）投标文件格式要求

1.电子投标文件：投标文件正文扫描成 pdf 上传至深圳市政府采购智慧平台系统。

2.纸质版投标文件（1 正 5 副）：自行在采购系统上传电子版后，再提供一正五副共六本（投标文件必须用 A4 幅面纸打印后装订成册，每份标书首页封面右上角注明“正本”或“副本”字样，封面须标记项目名称并加盖公章、投标人名称、地址、联系电话、日期）纸质版投标文件需送到深圳市罗湖区文锦中路罗湖管理中心大厦（罗湖区委后门丰巢快递柜处），每一份投标文件必须密封并在封口处加盖公章递交。

注意：①正副本的内容必须保持一致，如果发生正本、副本内容冲突的情况，投标文件一切内容以正本为准。上传电子版与纸质版投标文件必须一致，如不一致，以纸质版正本投标文件为准。②如未按要求上传电子文档系统响应或未按要求递交纸质投标文件，均视为投标无效。

## 六、联系方式

采购单位：深圳市罗湖区住房和建设局

地址：深圳市罗湖区文锦中路罗湖管理中心大厦（罗湖区委后门丰巢快递柜处）

联系人：张工

联系电话：0755-88161139

深圳市罗湖区住房和建设局

2026 年 7 月 24 日



附件：

招标评分表

| 序号 | 评分因素 | 分值 | 评分方式   | 评分准则                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|------|----|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 项目报价 | 10 | 评审人员打分 | 综合评分法中的价格分统一采用低价优先法计算,即满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价,其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|    |      |    |        | 投标报价得分=(评标基准价/投标报价)×权重。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|    |      |    |        | 备注:项目报价上限为 78.7 万元,报价超过 78.7 万元的为无效报价,此项不得分。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2  | 项目方案 | 35 | 评审人员打分 | <p>评审小组对投标单位的项目方案进行评审,包括但不限于以下方面:</p> <p>1.分析国家、广东省、深圳市各级政府出台的铁路设施、铁路沿线用地开发利用、城市更新改造相关的政策背景。</p> <p>2.制定服务工作方案,给出初步工作思路和工作目标。</p> <p>3.剖析广深铁路与罗湖区发展的关系,针对铁路设施、沿线低效用地综合利用的重点和难点进行分析,提出初步解决策略和实施路径。</p> <p>4.针对项目做出相应服务承诺。</p> <p>提供以上全部内容得 15 分、缺项不得分。在此基础上,评审小组根据内容的合理性进行评分:</p> <p>优评分标准:方案科学合理、完整、规范、思路清晰,得 15-20 分;</p> <p>良评分标准:方案较科学合理、较完整规范、思路较清晰,得 10-14 分;</p> <p>中评分标准:方案较普通、完整性规范性一般,思路不够清晰,得 1-9 分;</p> <p>差评分标准:方案不完整、不规范,思路不清晰或未提供,不得分。</p> |
| 3  | 团队实力 | 18 | 评审人员打分 | 具备城乡规划资质,甲级资质得 2 分、乙级资质得 1 分、不具备任何资质得 0 分;具备建筑工程与风景园林工程,两项均乙级及以上资质得 2 分,一项乙级及以上资质得 1 分,不具备资质得 0 分;提供相关资格证书复印件证明。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|    |      |    |        | 拟安排的项目团队成员总人数要求不低于 10 人(含项目负责人),得 2 分,低于 10 人不得分。联合体按联合体人员总数计算。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| 序号 | 评分因素 | 分值 | 评分方式   | 评分准则                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|------|----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |      |    |        | <p>1.拟安排团队成员中具有城（市）乡规划专业教授级高级工程师且具有注册规划师职业资格的，每人得2分，最高得4分；</p> <p>2.拟安排团队成员中具有建筑专业教授级高级工程师且具有注册建筑师职业资格的，每人得2分，最高得2分；</p> <p>3.拟安排团队成员中具有景观专业高级及以上职称的，每人得1分，最高得1分；</p> <p>4.拟安排团队成员中具有结构专业高级及以上职称的，每人得1分，最高得1分；</p> <p>5.拟安排团队成员中具有国土专业高级及以上职称的，每人得1分，最高得1分；</p> <p>6.拟安排团队成员中具有咨询工程师（投资）职业资格的，每人得1分，最高得1分；</p> <p>同一人同时具有不同专业高级及以上职称的，只计取一个专业职称，不累计加分；提供相关资格证书复印件证明。</p> <p>项目团队成员要求提供通过投标人缴纳的近1个月（由于社保部门或税务部门原因最近1个月的社保证明无法提供的可往前顺延1个月）的社保证明作为证明依据，社保证明资料应当至少包含医疗保险，证明材料可为社保收缴部门盖章证明材料、社保窗口打印资料或社保官网截图。如投标人为新成立企业且成立时间不足1个月可提供加盖公章的情况说明或者证明材料亦视为符合。如依法不需要缴纳社会保险的，应提供相应文件证明。若因新入职，无法提供由投标人缴纳的社保证明，应提供能够证明与投标人之间关系的材料。</p> |
|    |      |    |        | <p>提供投标人近4年（自2022年1月1日至本项目投标截止日止，以合同签订日期为准）的创新能力，具有城乡（市）规划、城市更新研究分析相关的发明专利、相关软件著作权或正式出版学术专著，每项评分得1分，最高得2分。</p> <p>要求提供有效的专利证书或软件著作权登记证书（著作权人/专利权人需为投标人）；学术专著出版要求提供出版物关键页扫描件（包含书名、封面编著人、ISBN等信息）。以上资料均要求提供扫描件，未按要求提供或提供不清晰导致评审人员无法判断的不得分。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4  | 项目经验 | 32 | 评审人员打分 | <p>提供投标人近4年（自2022年1月1日至本项目投标截止日止，以合同签订日期为准）承担过铁路设施、铁路沿线及上盖空间相关规划、建筑、咨询及研究类项目，每项评分得2分，最高得16分。</p> <p>要求提供合同关键页扫描件作为得分依据，通过合同关键信息无法判断是否得分的，也可以提供能证明得分的其它证明材料，如项目报告或合同甲方出具的证明文件等。未按要求提供或提供不清晰导致评审人员无法判断的不得分。</p> <p>联合体投标以双方业绩共计得分，同一项目仅计分一次。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| 序号 | 评分因素 | 分值 | 评分方式   | 评分准则                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|------|----|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |      |    |        | <p>提供投标人近 4 年（自 2022 年 1 月 1 日至本项目投标截止日止，以证书颁发日期为准）承担项目或案例集获奖情况：</p> <p>1.获得国家、部级奖项，每提供一项得 1.5 分，最高得 6 分。</p> <p>2.获得省级二等及以上奖项，每提供一项得 1 分，最高得 4 分。</p> <p>要求提供项奖项照片或获奖（荣誉）证书等证明材料作为得分依据。国家级要求颁发单位为国务院（或其直接所属的行政机关）或全国性行业协会（学会）；省级要求颁发单位为省（自治区、直辖市）人民政府（或其直接所属的行政机关）或行业协会（学会）。行业协会（或学会）颁发的，则需同时提供证书颁发单位在“中国社会组织政务服务平台”或“中国国家认证认可监督管理委员会”等合法查询渠道的信息查询截图（截图需显示发证单位状态为正常）。如为《中华人民共和国境外非政府组织境内活动管理法》规定的“离岸社团”“山寨社团”，《取缔非法民间组织暂行办法》（民政部令第 21 号）规定的“非法社会组织”颁发的证书，均不得分。</p> <p>联合体投标以双方业绩共计得分，同一项目仅计分一次。</p> |
|    |      |    |        | <p>近 4 年（自 2022 年 1 月 1 日起至本项目投标截止日止，以合同签订日期为准）参与过省部级及以上城市更新类研究课题，每提供一项课题经验得 2 分，最高得 6 分。</p> <p>要求提供合同关键页扫描件，通过合同关键信息无法判断是否得分的，也可以提供能证明得分的其它证明资料，如项目报告或合同甲方出具的证明文件等。未按要求提供或提供不清晰导致评审人员无法判断的不得分。</p> <p>联合体投标以双方业绩共计得分，同一项目仅计分一次。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 5  | 公司诚信 | 5  | 评审人员打分 | <p>供应商根据招标文件规定提供承诺声明。按要求提供承诺声明的得 5 分，承诺内容不满足招标文件要求的少一条扣 1 分，未提供的不得分。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |