

附件

《罗湖区南湖片区老旧街区更新改造项目策划》 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南湖片区老旧街区更新改造项目策划工作。具体项目情况及招标内容如下：

一、项目概况

（一）项目名称：罗湖区南湖片区老旧街区更新改造项目策划；

（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）：59.85万元（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，工作内容包括：

（一）南湖片区老旧街区更新改造策划方案

选取南湖片区开展项目策划，主要内容包含该片区的范围划定、体检结果、更新潜力、上层次规划要求、发展目标与策略、功能业态、空间统筹、城市设计、项目梳理、资金统筹、实施保障等：

1.片区范围划定。衔接城市更新专项规划中确定的城市更新片区，并综合片区体检结果、自然地物、行政区划、土地权属、详细规划单元边界、实施可行性等因素，划定片区范围。

2.上层次规划要求。落实并传导国土空间规划、片区法定图则、城市更新专项规划、各类管控线等要求。

3.片区体检与潜力梳理。重点围绕空间、产权、经济、社会构建多维度体检指标体系，综合评价片区建设发展状况、功能角色与承载能力。系统梳理居民、产权人、市场主体等多方利益诉求与更新意愿。通过定量与定性分析，深入查找在人居环境、公

共服务、基础设施、产业经济、安全韧性等方面的问题短板，形成问题、资源、需求清单。

4.发展目标、策略及功能业态。衔接上层级规划，结合体检情况，对更新片区进行价值研判，明确片区在区域发展中的差异化定位、核心功能与角色，制定片区更新的总体目标与可量化的分项目标。明确片区主导功能、辅助功能与特色功能；确定各类业态的类型、规模、布局与优化路径。综合测算片区更新的经济效益与社会效益，确保业态策划的科学性与可持续性。

5.规划统筹。统筹优化土地利用布局，提出片区用地布局方案、交通路网、独立用地的市政及公服设施规划等内容。同时，针对片区内低效闲置的存量资源，提出具体的盘活路径与功能置换方向。

6.城市设计。提出优化片区空间结构、形态与风貌的总体要求。明确公共空间体系、开发建设强度、建筑高度、视线通廊、特色风貌、地下空间利用等控制与引导原则。

7.项目梳理。梳理片区内具体的项目清单，明确项目类型、规模、更新方式、实施建议、实施主体、投资估算、资金来源、建设时序与责任部门等。

8.资金统筹。设计多元化的资金筹措方案，明确政府财政、市场资本、产权人出资等各类资金的规模、渠道与适用领域，形成片区整体或关键项目包的财务统筹方案。

9.实施保障。开展项目“软建设”研究，明确各方职责与任务分工。明确统筹主体、监管要求与各方权责，确保更新成果的可持续性，保障片区更新工作有力、有序、有效推进。

（二）南湖片区老旧街区资金申报方案

围绕相关中央资金申报要求，统筹各项材料，进行资金申报成果材料编制及技术审核。

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、有从事城市规划及资金申报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

依据住建部与国家发展和改革委员会规定的申报要求时间，需满足提报要求，确定于 2026 年提报初步成果和中央资金申报文件，若 2026 年申报未获成功，则需开展深化研究，继续服务 2027 年申报工作。

（四）成果验收

本次研究工作计划形成以下成果：

- 1.《罗湖区南湖片区老旧街区更新改造项目策划方案》2 套（A4 纸质文件）以及电子文件 1 份（光盘或 U 盘）。
- 2.《罗湖区南湖片区老旧街区资金申报方案》成果报告 2 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、法定代表人身份证件复印件及被授权人身份证件复印件等证明材料；

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：黄工

联系电话：0755-88161151

深圳市罗湖区住房和建设局

2026 年 6 月 23 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 59.85 万元,报价超过 59.85 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	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: 1.研判国家、广东省、深圳市各级政府对老旧街区更新改造政策背景,并进行深度分析,且符合实际。 2.制定策划服务工作服务方案,给出初步策划思路。 3.针对老旧街区资金申请提出资金配置思路。对项目重点、难点进行分析,并对难点提重难点分析出的切实可行的解决应对措施。 4.针对项目做出相应服务承诺。 提供以上内容得 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: 优评分标准:方案科学合理、完整、规范、思路清晰,得 15-20 分; 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; 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; 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。
3	团队实力	10	评审人员打分	具备城乡规划甲级资质得 1 分;具备城乡规划乙级得 0.5 分;不具备任何城乡规划资质得 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(需提供项目团队成员近 3 个月的社保证明)。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
				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的，一人得 1.5 分，最高得 3 分； 2.拟安排团队成员中具有会计师高级及以上职称的，一人得 1 分，最高得 2 分； 3.拟安排团队成员中具有建筑学专业或建筑结构专业高级以上职称的，一人得 1 分，最高得 1 分； 4.拟安排团队成员中具有风景园林专业高级及以上职称的，一人得 1 分，最高得 1 分； 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。
4	项目经验	40	评审人员打分	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）承担过城市体检、城市更新、基础设施实施方案、老旧街区、老旧厂区、完整社区等相关规划、咨询及研究类项目，每项评分得 2 分，最高得 14 分。 需提供合同关键页扫描件，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。联合体投标以双方业绩共计得分，同一项目仅计分一次。
				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： 1.获得国际城市更新类奖项，每提供一项得 4 分，最高得 8 分。 2.获得省级及以上（含国家级、部级）奖项，每提供一项得 2 分，最高得 4 分。 3.获得市级二等奖及以上奖项，每提供一项得 2 分，最高得 4 分。 4.参与过项目收录于省级以上案例集，收录一次得 1 分，最高 2 分。 需提供项目合同关键页扫描件以及相关获奖证书复印件，发证机关为行政部门或行业协会（学会）。收录案例集需提供封面、收录页以及相关其他证明材料。 联合体投标以双方业绩共计得分，同一项目仅计分一次。
				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）参与过城市更新类国家级、省部级研究课题，每提供一项课题经验得 4 分，最高得 8 分。 需提供合同关键页扫描件，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。 联合体投标以双方业绩共计得分，同一项目仅计分一次。
5	公司诚信	5	评审人员打分	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。