

广州市海珠区得胜岗片区更新改造项目设计补充公告

广州市海珠区得胜岗片区更新改造项目设计（项目编号：JG2025-3587），于 2025 年 8 月 1 日发布招标公告。现对原招标公告、招标文件的相关内容修改调整如下：

一、招标公告修改如下：

条款号		原文	现文
2.7	本项目绿色建筑等级要求	2.7 本项目绿色建筑等级要求：___/___。	2.7 本项目绿色建筑等级要求： <u>二星级</u> 。

二、招标文件《商务文件（资信业绩部分）综合评分表》修改如下：

条款号		原文	现文
设计服务人员情况	《设计服务人员配备要求表》电气专业负责人	注册电气工程师（供配电），电气类相关专业高级技术职称或者工作经历 10 年或以上的中级技术职称	注册电气工程师（发输变电或供配电），电气类相关专业高级技术职称或者工作经历 10 年或以上的中级技术职称

三、招标文件《技术文件（设计方案部分）综合评分表》修改如下：

条款号		原文	现文
《技术文件（设计方案部分）综合评分表》	规划设计	优得[30-20)分：完全满足设计任务书，符合规划设计条件，主要功能区布置科学合理；因地制宜、充分考虑地域环境条件，减少对周围环境的损害；建筑环境与空间造型和谐统一，充分协调好周边建筑景观的关系。符合适用、经济、绿色和美观原则，能结合地理、气候、文化反映出项目的个性特点。满足国家对于消防间距、日照间距相关的规范要求。 中得[20-10)分：基本满足设计任务书，符合规划设计条件，主要功能区布置合理但存在局部冗余或衔接不畅；结合地域环境采取部分措施，但对生态保护考虑不足；建筑造型与周边环境大体协调，但缺乏特色亮点，或立面处理稍显单调。基本符合适用、经济、绿色和美观原则，能结合地理、气候、文化反映出项目的个性特点。基本满足国家对于消防间距、日照间距相关的规范要求。 差得[10-0)分：仅达到规划设计条件底线要求，主要功能区存在明显缺陷；对	优得[30-20)分：设计方案符合规划设计条件，主要功能区布置科学合理；因地制宜、充分考虑地域环境条件，减少对周围环境的损害；建筑环境与空间造型和谐统一，充分协调好周边建筑景观的关系。能结合地理、气候、文化反映出项目的个性特点。达到国家对于消防间距、日照间距相关的规范要求。 中得[20-10)分：设计方案符合规划设计条件，主要功能区布置合理但存在局部冗余或衔接不畅；结合地域环境采取部分措施，但对生态保护考虑不足；建筑造型与周边环境大体协调，但缺乏特色亮点，或立面处理稍显单调。能结合地理、气候、文化反映出项目的个性特点。达到国家对于消防间距、日照间距相关的规范要求。 差得[10-0)分：仅达到规划设计条件底线要求，主要功能区存在明显缺陷；对地域环境适应性较差，未有效利用自然条件，建筑造型与周边景观冲突，缺乏美感与协调性。不符合适用、经济、绿

条款号	原文	现文
	地域环境适应性较差，未有效利用自然条件，建筑造型与周边景观冲突，缺乏美感与协调性。不符合适用、经济、绿色和美观原则，不能结合地理、气候、文化反映出项目的个性特点。勉强满足国家对于消防间距、日照间距相关的规范要求。 无此部分内容得 0 分。	色和美观原则，不能结合地理、气候、文化反映出项目的个性特点。不能达到国家对于消防间距、日照间距相关的规范要求。 无此部分内容得 0 分。
建筑外观	优得[25-17)分：建筑形式识别性高、细腻、精致、简洁，视觉效果良好。建筑外观与城市文化及周边环境充分协调；体现本区域特征；色彩搭配明快，充分考虑立面材质选用；经济型与美观度控制合理。 中得[17-8)分：建筑形式识别性一般、造型简洁但缺乏创新、立面细节较为粗糙，视觉效果一般。建筑外观与与城市文化关联性较弱；能体现本区域特征；色彩搭配单一，成本控制合理但美观度一般。 差得[8-0)分：建筑形式识别性差、造型单调、立面工艺粗糙。建筑外观与城市文化割裂，体量或色彩与周边环境不协调，色彩搭配混乱，经济性失控。 无此部分内容得 0 分。	优得[25-17)分：建筑形式识别性高、细腻、精致、简洁，视觉效果良好。建筑外观与城市文化及周边环境充分协调；体现本区域特征；色彩搭配明快，充分考虑立面材质选用；经济型与美观度控制合理。 中得[17-8)分：建筑形式、造型简洁但缺乏创新、立面细节较为粗糙，视觉效果一般。建筑外观与与城市文化关联性较弱；能体现本区域特征；色彩搭配单一，成本控制合理但美观度一般。 差得[8-0)分：建筑形式识别性差、造型单调、立面工艺粗糙。建筑外观与城市文化割裂，体量或色彩与周边环境不协调，色彩搭配混乱，经济性失控。 无此部分内容得 0 分。
使用功能	优得[20-14)分：满足设计任务书，空间布局合理，噪声隔绝，避免视线干扰，房屋散热，空气流通，朝向和开窗合理。从使用者的角度考虑单元设计，具有预见性和适应性，舒适实用，功能齐全、满足使用要求，有充分的可实施性和多功能使用的灵活性。 中得[14-8)分：基本满足设计任务书，空间布局基本合理，但存在局部动线交叉，仅采用常规隔音措施，部分户型存在视线干扰，房屋散热、空气流通、朝向和开窗基本合理。能从使用者的角度考虑单元设计，舒适实用，功能齐全、能满足使用要求，有可实施性和多功能使用性。 差得[8-0)分：空间布局功能混杂，隔音措施缺失，视线干扰，房屋散热、空气流通、朝向和开窗不合理。未能从使用者的角度考虑单元设计，预见性和适应性差，功能不齐全、不满足使用要求。 无此部分内容得 0 分。	优得[20-14)分：空间布局合理，噪声隔绝，避免视线干扰，房屋散热，空气流通，朝向和开窗合理。从使用者的角度考虑单元设计，具有预见性和适应性，舒适实用，功能齐全、满足使用要求，有充分的可实施性和多功能使用的灵活性。 中得[14-8)分：空间布局合理，但存在局部动线交叉，仅采用常规隔音措施，部分户型存在视线干扰，房屋散热、空气流通、朝向和开窗基本合理。能从使用者的角度考虑单元设计，舒适实用，功能齐全、能满足使用要求，有可实施性和多功能使用性。 差得[8-0)分：空间布局功能混杂，隔音措施缺失，视线干扰，房屋散热、空气流通、朝向和开窗不合理。未能从使用者的角度考虑单元设计，预见性和适应性差，功能不齐全、不满足使用要求。 无此部分内容得 0 分。
交通设计	优得[5-3)分：交通流线清晰，电梯的位置和数量合理，停车体系完善，连接方	优得[5-3)分：交通流线清晰，电梯的位置和数量合理，停车体系完善，连接方

条款号		原文	现文
		便,避免交通阻隔和绕行,减少无效路程,可快速疏通人流,提高交通效率。 中得[3-1)分:人车分流不彻底,局部区域混行,电梯的位置和数量基本合理,停车体系基本完善,基本能避免交通阻隔和绕行,可快速疏通人流,提高交通效率。 差得[1-0)分:人车混行严重,步行路径迂回,电梯的位置和数量不合理,停车体系不完善,连接不方便,交通阻隔和绕行。无此部分内容得0分。	便,避免交通阻隔和绕行,减少无效路程,可快速疏通人流,提高交通效率。 中得[3-1)分:人车分流不彻底,局部区域混行,电梯的位置和数量合理,停车体系相对完善,能避免交通阻隔和绕行,可疏通人流,提高交通效率。 差得[1-0)分:人车混行严重,步行路径迂回,电梯的位置和数量不合理,停车体系不完善,连接不方便,交通阻隔和绕行。无此部分内容得0分。
	景观设计	优得[5-3)分:充分考虑地形、空间的划分合理性;公共绿地位置适当、观赏性与实用性相结合;充分利用绿化,提供优良的室外活动场所;景观设计具有系统性和整体性;整体景观风格现代时尚,与建筑设计配合度高。 中得[3-1)分:基本考虑地形、空间的划分合理性;公共绿地位置基本适当、观赏性与实用性基本能相结合;有利用绿化,室外活动场所与休憩区未完全分隔;景观设计未具有系统性和整体性;景观元素风格混杂。 差得[1-0)分:未考虑地形、空间的划分合理性;公共绿地位置不适当、观赏性与实用性不能相结合;未利用绿化,室外活动场所空间不足;景观与建筑风格冲突。 无此部分内容得0分。	优得[5-3)分:考虑地形、空间的划分合理性;公共绿地位置适当、观赏性与实用性相结合;充分利用绿化,提供优良的室外活动场所;景观设计具有系统性和整体性;整体景观风格现代时尚,与建筑设计配合度高。 中得[3-1)分:考虑地形、空间的划分合理性;公共绿地位置适当、观赏性与实用性相结合;有利用绿化,室外活动场所与休憩区未完全分隔;景观设计未具有系统性和整体性;景观元素风格混杂。 差得[1-0)分:未考虑地形、空间的划分合理性;公共绿地位置不适当、观赏性与实用性不能相结合;未利用绿化,室外活动场所空间不足;景观与建筑风格冲突。 无此部分内容得0分。
	BIM服务方案	优得[5-3)分:BIM技术应用全面、合理,对各专业协调配合所采取的措施先进、可行;BIM管理体系完善,管理措施的科学、先进、可行,BIM平台项目管理功能全面、合理。 中得[3-1)分:BIM技术应用基本全面、合理,对各专业协调配合所采取的措施可行;BIM管理体系基本完善,管理措施可行,BIM平台项目管理功能较全面、合理。 差得[1-0)分:BIM技术应用不全面,对各专业协调配合所采取的措施基本可行;BIM管理体系不完善,管理措施基本可行,BIM平台项目管理功能不全面。 无此部分内容得0分。	优得[5-3)分:BIM技术应用全面、合理,对各专业协调配合所采取的措施先进;BIM管理体系完善,管理措施的科学、先进,BIM平台项目管理功能全面、合理。 中得[3-1)分:BIM技术应用合理,对各专业协调配合所采取的措施可行;BIM管理体系完善,管理措施可行,BIM平台项目管理功能合理。 差得[1-0)分:BIM技术应用不全面,对各专业协调配合所采取的措施欠缺;BIM管理体系不完善,管理措施简单,BIM平台项目管理功能不全面。 无此部分内容得0分。
	经济性	优得[5-3)分:设计模数协调,符合设计标准、规范,造价合理、指标准确,材料与构造符合国情并适用于华南地区,建成后节省管理和维护费用。	优得[5-3)分:设计模数协调,符合设计标准、规范,造价合理、指标精准,材料与构造符合国情并适用于华南地区,建成后节省管理和维护费用。

条款号		原文	现文
		中得[3-1]分：设计模数基本协调，符合设计标准、规范，造价基本合理、指标基本准确，材料与构造基本符合国情并适用于华南地区，建成后能节省管理和维护费用。 差得[1-0]分：设计模数不协调，符合设计标准、规范，造价不合理、指标不准确，材料与构造不符合国情。 无此部分内容得0分。	中得[3-1]分：设计模数符合设计标准、规范，造价合理，材料与构造基本符合国情并适用于华南地区，建成后能节省管理和维护费用。 差得[1-0]分：设计模数不协调，符合设计标准、规范，造价不合理、指标不准确，材料与构造不符合国情。 无此部分内容得0分。
	海绵城市、绿色节能设计	优得[3-2]分：设计方案符合绿色建筑设计目标，采取的绿色技术措施充分考虑建筑所在地的气候特点，最大限度地节约资源、保护环境、减少污染，提供健康、适应和高效的使用空间。 中得[2-1]分：设计方案基本符合绿色建筑设计目标，采取的绿色技术措施考虑了建筑所在地的气候特点，能节约资源、保护环境、减少污染，提供健康、适应和高效的使用空间。 差得[1-0]分：设计方案不符合绿色建筑设计目标，采取的绿色技术措施未考虑建筑所在地的气候特点，未能节约资源、保护环境、减少污染，未能提供健康、适应和高效的使用空间。 无此部分内容得0分。	优得[3-2]分：设计方案符合绿色建筑设计目标，采取的绿色技术措施充分考虑建筑所在地的气候特点，最大限度地节约资源、保护环境、减少污染，提供健康、适应和高效的使用空间。 中得[2-1]分：设计方案能符合绿色建筑设计目标，采取的绿色技术措施考虑了建筑所在地的气候特点，能节约资源、保护环境、减少污染，提供健康、适应的使用空间。 差得[1-0]分：设计方案不符合绿色建筑设计目标，采取的绿色技术措施未考虑建筑所在地的气候特点，未能节约资源、保护环境、减少污染，未能提供健康、适应的使用空间。 无此部分内容得0分。
	装配式设计	优得[2-1]分：采用标准化、模块化设计理念，合理优化建筑布局；合理确定预制装配率目标；采用合理的节点、构造措施；结合本项目，能够提供切实可行的装配式策划说明。 中得[1-0.5]分：采用标准化、模块化设计理念，能优化建筑布局；预制装配率目标基本合理；节点、构造措施，基本可行；能够结合本项目，提供基本可行的装配式策划说明。 差得[0.5-0]分：不能优化建筑布局，建筑布局局部不合理；预制装配率目标不合理；节点、构造措施不可行；提供的装配式策划说明不可行。 无此部分内容得0分。	优得[2-1]分：采用标准化、模块化设计理念，合理优化建筑布局；合理确定预制装配率目标；采用合理的节点、构造措施；结合本项目，能够提供切实可行的装配式策划说明。 中得[1-0.5]分：采用标准化、模块化设计理念；预制装配率目标明确；节点、构造措施可行；能够结合本项目，提供可行的装配式策划说明。 差得[0.5-0]分：不能优化建筑布局，建筑布局局部不合理；预制装配率目标不合理；节点、构造措施不可行；提供的装配式策划说明不可行。 无此部分内容得0分。

四、招标文件《定标因素表（定标阶段用表）》修改如下：

条款号		原文	现文
定标因素表（定标阶段用表）	方案因素	一、对项目设计工作目标、任务、重难点（户型设计）的理解程度： 1. 较好方案：准确响应功能定位及使用需求，对场地条件、规范限制有良好的	一、对项目设计工作目标、任务的理解程度： 1. 较好方案：功能定位准确，对场地条件、规范限制有良好的应对策略，落实

条款号	原文	现文
	应对策略，落实设计任务书核心要求。重点和难点(户型设计)分析准确、思路清晰，提出科学合理的方案。 2. 一般方案：部分响应功能定位及使用需求，基本满足场地及规范要求，对任务书要求能基本满足。重点和难点(户型设计)分析基本准确，提出的方案基本合理。 3. 较差方案：不符合使用需求，违反规范要求。重点和难点(户型设计)分析不准确，提出的方案不合理。	设计工作要求。对项目设计工作目标、任务分析准确、思路清晰，提出的方案科学、合理。 2. 一般方案：功能定位符合要求，对任务书要求能基本满足。对项目设计工作目标、任务分析准确，提出的方案合理。 3. 较差方案：设计工作违反规范要求。工作目标、任务分析不准确，提出的方案不合理。
	二、从功能、技术、经济和美观等方面对设计方案进行评审： 1. 较好方案：从使用者的角度考虑单元设计，具有预见性和适应性，舒适实用，功能齐全、满足使用要求，有充分的可实施性和多功能使用的灵活性。建筑环境与空间造型和谐统一，充分协调好周边建筑景观的关系，建筑形象符合项目定位与城市风貌，文化符号运用恰当且有辨识度。 2. 一般方案：基本满足使用需求及功能要求，空间布局合理。建筑造型与周边环境大体协调，但缺乏特色亮点，建筑外观与城市文化关联性一般。 3. 较差方案：主要功能区存在明显缺陷且不满足使用要求；对地域环境适应性较差，未有效利用自然条件，建筑造型与周边景观冲突，缺乏美感与协调性，造型单一。	二、从功能、技术、经济和美观等方面对设计方案进行评审： 1. 较好方案：从使用者的角度考虑单元设计，具有预见性和适应性，舒适实用，功能齐全，有充分的可实施性和多功能使用的灵活性。建筑环境与空间造型和谐统一，充分协调好周边建筑景观的关系，建筑形象符合项目定位与城市风貌，文化符号运用恰当且有辨识度。 2. 一般方案：功能配置齐全，空间布局合理。建筑造型与周边环境大体协调，但缺乏特色亮点，建筑外观与城市文化关联性不强。 3. 较差方案：主要功能区存在明显缺陷，对地域环境适应性较差，未有效利用自然条件，建筑造型与周边景观冲突，缺乏美感与协调性，造型单一。
	三、在质量、进度、安全性方面的保障措施： 1. 较好方案：设计单位内部审查机制健全，提供的质量、进度、安全保障措施详细、具体，可行性、可操作性强，有效提升图纸质量，有完善的施工现场服务机制，消防、疏散等强制性规范具备执行性，设计充分考虑安全性及经济性的结合。BIM 等技术的协同应用深度满足要求。 2. 一般方案：基本满足设计质量、进度及施工服务的要求，BIM 管理体系基本完善，管理措施可行。 3. 较差方案：质量、进度、安全性措施不完善，存在管控漏洞。	三、在质量、进度、安全性方面的保障措施： 1. 较好方案：设计单位内部审查机制健全，提供的质量、进度、安全保障措施详细、具体，可行性、可操作性强，有效提升图纸质量，有完善的施工现场服务机制，消防、疏散等强制性规范具备执行性，设计充分考虑安全性及经济性的结合，BIM 技术的协同应用措施完善。 2. 一般方案：质量、进度、安全保障措施可行，安全性措施及经济性措施相结合，BIM 管理措施可行。 3. 较差方案：质量、进度、安全性措施不完善，存在管控漏洞。
	四、对限额设计要求的认识及拟采用限额设计的有关保证措施： 1. 较好方案：设计中充分考虑成本管控，	四、对限额设计要求的认识及拟采用限额设计的有关保证措施： 1. 较好方案：设计中充分考虑成本管控，

条款号	原文	现文
	成本管控机制科学完善。较好地配合业主做好工程质量控制、工程规模控制、降低工程造价、减少设计变更等措施。 2. 一般方案：成本管控的措施，可操作性一般，限额设计落实路径未能满足体现。 3. 较差方案：限额设计方案实用性差、不完整，存在重大缺陷。	成本管控机制科学完善。较好地配合业主做好工程质量控制、工程规模控制。限额设计方案措施能有效降低工程造价、减少设计变更等。 2. 一般方案：成本管控措施可行，可操作性一般，限额设计方案措施合理。 3. 较差方案：成本管控措施欠缺，限额设计方案实用性差、不完整，存在重大缺陷。

五、本项目原定的投标登记时间、投标文件递交时间、电子光盘备用递交时间、投标文件解密时间及开标时间和场地安排等有修改，具体时间和场地安排请各投标人密切留意广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）公布的本项目的日程安排，投标人可登录广州公共资源交易中心网站首页，点击“交易业务-建设工程”专栏中的“项目查询（日程安排、答疑纪要）”，输入项目编号或项目名称查询最新信息。

六、本补充公告为招标公告、招标文件的组成部分，如对同一事项的表述与之前所发出的招标公告、招标文件不符，则以本补充公告为准。

附件 1：《设计任务书》

附件 2：《海珠区得胜岗地块（AH0212 规划管理单元）控制性详细规划》

招标人：广州优居运营管理有限公司

招标代理：国文招标股份有限公司

日期：2025 年 8 月 7 日

