

# 福田口岸东广场拆迁置换用地项目方案设计

## 公开招标文件

2019年11月

# 第一部分：招标规则

## 一、 组织机构

主办方：深圳市航运集团有限公司

监督方：深圳市规划和自然资源局福田管理局

协办方：深圳市城市设计促进中心

联系人：李小姐

联系电话：+86 755 83995241

联系邮箱：scd-competition@szdesigncenter.org

联系地址：深圳市福田区上梅林中康路 8 号雕塑院 A 座 303

## 二、 竞赛方式

公开征集设计方案，参赛设计机构根据竞赛规则及设计任务书，提交相应的报名文件和设计提案，通过资格预审择优选取 5 家入围和 2 家备选设计机构进入到方案设计阶段。

## 三、 报名要求

1. 本次竞赛采用公开报名的方式，鼓励国内外创新型、新锐优秀设计机构参与，具有前瞻性、国际视野的设计团队优先考虑；
2. 设计机构必须具有经合法注册并在有效期内的营业执照，且需具有独立法人资格。单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时报名参赛。

3. 本项目接受联合体投标（不限境内外），不接受个人或个人组合的报名。以联合体参赛的合作方需符合以下要求：
  - (1) 联合体成员不得多于 2 家，联合体成员不得再单独或以其他名义与其他设计机构组成其他联合体报名参赛。
  - (2) 联合体合作方需签署具法律效用的《联合体协议》，并明确牵头单位。
4. 申请参赛的设计机构需指定主持过多个同类型设计项目的人员担任主创设计师，主创设计师必须亲自负责本项目的主要设计工作，以及主办方要求的重要汇报会议等工作。

## 四、 评审方式

### 1. 资格预审规则

(1) 资格预审委员会，成员由 5 名设计行业且具备建筑设计等专业背景的行业专家及 2 名主办方代表组成。资格预审委员会由评审组长主持评审工作，评审组长通过推荐产生，在评审中与其他成员有同等表决权；具体评审细则由资格预审委员会依据资格审查原则确定。

(2) 预审小组根据设计任务要求，对概念提案进行评比，再对设计团队人员投入、相关类似业绩等预审文件进行综合优选，采用记名投票的方法确定 5 家入围机构或联合体，参与下阶段方案设计。

(3) 同时评选出 2 家备选参赛单位（须排序），如入围的 5 家参赛单位退出第二阶段方案设计，则备选参赛单位依序替补。

(4) 5 家入围投标人应按时提交《投标确认函》（见附件）。若递交《投标确认函》的投标人因非不可抗力因素中途退出或最终放弃投标，招标人

有权在今后拒绝该投标人参加招标人其他任何工程的招标。

## 2. 方案评审规则

(1) 组建方案评审委员会，成员由 5 名设计行业且具备建筑设计等专业背景的行业知名专家及 2 名主办方代表组成。方案评审委员会由评审组长主持评审工作，在评审中与其他成员有同等表决权。具体评审细则由方案评审委员会确定。

(2) 评审会前设计机构通过抽签顺序，由设计师进行方案设计成果汇报并回答专家提问。方案设计成果汇报可采用设计师汇报讲解的方式进行，每个设计机构汇报 15 分钟、答疑 5 分钟，总时间不超过 20 分钟。

(3) 评审委员应按照以下原则进行公平、公正的评选，研究 5 家设计机构的方案设计成果文件和充分讨论比较的基础上，评选出第一名优胜方案：

- a) 方案应符合国家及深圳市有关法律、法规、规范；
- b) 方案的原创性；
- c) 设计成果文件须符合招标文件及设计任务书的要求；
- d) 结合项目特点，评审委员会认为重要的评审原则。

(4) 方案评审办法：方案评审专家委员专家经过充分讨论，采用记名投票法，投票选出第一名。

(5) 方案评审结果：方案评审委员会推荐第一名为中标单位，签订《设计合同》。如方案评审委员会认为投标人提交的成果文件未达到本次招标设计工作深度及要求的，招标人将不予支付设计补偿费。

(6) 原则上获得第一名的单位为中标单位，主办方与优胜方案设计团队将进行商务谈判以确定后续设计工作的实施方式。

(7) 招标人若选择在入围前三名方案中确定中标方案，应符合以下条件和程序：

- a) 招标人确定的中标方案不是评委会推荐的第一名时，应将定标决定和理由在招标发布媒体上进行公示，时间不少于 5 个工作日。公示无异议后，招标人应报规划主管部门备案，方可发出中标通知书。并向排名在中标方案之前的其他入围方案按补偿金给予补偿（补偿方案见竞赛费用）。
- b) 其他入围设计单位在提交了符合招标文件要求的设计成果文件后，可获得相应的设计补偿费（补偿方案见竞赛费用）。

## 五、 报名材料

### 1. 报名文件内容要求

A4 规格（210mm×297mm），1 正 7 副，不超过 30 页纸内容（不含封面及目录）双面打印，简装，软皮封面装订成册，并附目录，具体内容如下：

- (1) 参赛声明：设计机构名称、项目联系人及电话（详见附件 1，此页为盖章页）；
- (2) 联合体报名的设计机构应提交所有联合体设计机构共同签署的“设计联合体协议书”，并明确牵头设计的主要单位（详见附件 2，此页为盖章页）；
- (3) 营业执照或有效机构注册文件（如为联合体，各成员需分别提供）；
- (4) 机构简介；
- (5) 主创设计师介绍；
- (6) 设计团队总表；
- (7) 设计团队介绍；

(8) 类似项目经验总表及简要介绍。

## 2. 设计提案内容要求

A3 规格（297mm\*420mm），1 正 7 副，其中正本扉页需包含设计机构名称及公司公章，副本不能出现任何公司及相关信息及标识。不超过 3 张单页纸内容（页数限制不含封面封底及扉页），简装。设计提案主要表达对项目的理解和设计总体思路，可采用多种形式，独立成章节，图文混排，具体内容详见任务书要求。

## 3. 报名材料提交

(1) 电子邮件报名：报名设计机构应在北京时间 2019 年 12 月 2 日 17:00 前，以电子邮件形式向协办方发送电子版报名材料（电子邮件标题：福田口岸东广场拆迁置换用地项目），完成电子邮件报名，报名截止。

报名邮箱：[scd-competition@szdesigncenter.org](mailto:scd-competition@szdesigncenter.org)

(2) 纸质报名文件提交：已完成电子邮件报名的设计机构应于北京时间 2019 年 12 月 6 日 17:00 前，将完整的纸质报名文件送至协办方联系人处，并在外包封上标注“福田口岸东广场拆迁置换用地项目报名文件-设计机构名称”。

## 六、 日程安排

阶段	时间	事项
第一阶段 报名及资格 预审	2019 年 11 月 26 日	正式发布公告
	2019 年 12 月 2 日 17:00 前	提交电子报名表及联合体协议书，报名截止

阶段	时间	事项
	2019年12月6日17:00前	提交纸质报名资料
	2019年12月9日（暂定）	召开资格预审评审会，择优取5家设计机构入围，备选2家设计机构。 公布资格预审查结果并发布入围通知书
第二阶段 方案评审阶段	2019年12月11日17:00前	入围设计机构提交《参赛确认函》
	2019年12月9日 -2019年12月13日	书面答疑及截止日期
	2020年1月9日17:00前	设计文件成果提交
	2020年1月10日（暂定）	方案评审会/公布评审会结果

注：以上时间以北京时间为准，主办方保留调整日程安排的权利。

## 七、 方案设计成果有效性

1. 设计机构提交的设计成果文件应符合中华人民共和国以及深圳市的有关设计规范标准的规定，满足设计任务书成果要求。
2. 每家设计机构只允许提交一个设计方案。
3. 所有设计成果文件如若被 2/3 或以上的评审委员会成员认为有下列情况之一的，将被视为无效。无效文件由主办方作报废处理。
  - a) 提交设计成果文件截止日后，擅自更改设计内容的；
  - b) 未按要求签署和递交《投标确认函》（详见附件）的；
  - c) 设计成果文件逾期送达的；

- d) 未按竞赛文件要求填写，内容不全，未响应竞赛文件的任务书实质性要求和条件的，经评审委员会评审未通过的；
  - e) 设计成果文件非原创、已经发表过或经 2/3 以上评委认为与其他同类作品雷同的。
4. 无效设计成果文件由设计机构在收到通知后的 7 日内取回，承办单位不予支付设计费或设计补偿费，逾期未取的无效设计成果文件，由协办方作报废处理。
5. 出现以下情形之一的，主办方有权否决全部竞赛，终止本次竞赛；各申请人参与本次竞赛所产生的费用全部由其自行承担。
- a) 符合条件的设计机构或作出实质响应的设计机构不足三家的；
  - b) 竞赛任务因不可抗力取消的；
  - c) 出现影响竞赛活动公平、公正的违法、违规行为的。

## 八、 中标设计合同

入围设计机构依据设计方案报价，总价不低于¥200万人民币并不超过¥350万人民币（含设计补偿金），具体费用以合同约定为准。具体工作内容包括：用地红线图内规划设计及建筑方案、扩初阶段设计，施工图设计配合，施工现场配合，不包括：设备、结构、灯光、幕墙、园林景观、室内装修、环保等专项设计。报价文件一式两份（详见附件二），加盖公章，需单独密封，随成果文件一并提交。招标人将与中标候选人进行商务谈判，并以最终实际谈判价格签订设计合同。招标人支付的费用均含税，投标单位应提供中国境内完税发票；如为境外公司且无法提供中国境内完税发票，则相应税点由合同总价内扣除。投标人中标后，后续深化工作需满足国家、省、市有关规范、规定和行政审批部门的要求。

## 九、 竞赛费用

1. 设计方案原则上获得第一名的设计单位即为中标单位，经与主办方商务谈判后达成共识后签订设计合同。
2. 入围单位未中标按照排名顺序，如非因主办方原因引起：第一名未取得设计合同则主办方给予补偿费人民币 50 万元；若第二名仍未取得设计合同即给予 40 万元人民币作为补偿费用；第三名未取得设计合同即给予 30 万元人民币作为补偿费用；第四及五名分别获得人民币 15 万元作为补偿费。如因主办方原因引起：第一名未取得设计合同则主办方给予补偿费人民币 100 万元；若第二名仍未取得设计合同即给予 80 万元人民币作为补偿费用；第三名未取得设计合同即给予 60 万元人民币作为补偿费用。如前三名均未取得设计合同，则此次竞赛作废。以上补偿费用均含增值税。
3. 支付方式：设计机构所获奖励需按照主办方要求配合完成奖金结算各项手续，奖金产生的任何税金由设计机构自理，以联合体名义参加竞赛的设计机构由牵头单位进行结算。
4. 其他：所有参加本次竞赛的设计机构在竞赛期间产生的所有相关费用须自理。

## 十、 版权问题及法律

1. 主办方在支付设计成本补偿费/签订中标设计合同后，对获得合格方案的设计机构提交的所有设计成果享有所有权（包括但不限于著作权、使用权等权利），设计机构报名参赛/参与投标即视为同意本条款，但设计机构享有本次设计成果的署名权。此外，主办方对本次竞赛收到所有设计

机构的设计成果享有使用权，所有设计成果在评审后将不予退还设计机构，设计机构报名参赛/参与投标即视为同意本条款。

2. 主办方对领取竞赛奖金的入围设计机构的方案设计成果享有使用权和著作权。
3. 设计机构应保证设计成果中所有内容均为设计机构原创，不得侵犯第三者知识产权。如发生侵权行为，将由涉及侵权的设计机构自行承担一切法律后果。
4. 主办方及协办方获得的与本项目有关或因本项目产生的所有文件、项目数据、技术秘密，工作方案、会议资料、相关协议、补遗资料等，无论以何种形式或载于何种载体，无论在披露时是否以口头、图像或以书面方式表明，皆具有保密性。
5. 本次竞赛适用中华人民共和国法律（港澳台地区的法律除外）。因本次竞赛引发或与本竞赛相关的一切争议，各方应协商解决；若协商不成时，任何一方有权向深圳市福田区人民法院提起诉讼。

## **十一、 保密原则**

1. 公开发布信息后，直到中标结果公布为止，凡属于对竞赛文件的审查、澄清、评价和比较的有关资料以及中标候选人的推荐情况、与评审有关的其他任何情况均应严格保密；任何有关的信息和资料均不得向设计机构或上述工作无关的人员泄露。
2. 主办方、协办方及评审专家在收到设计机构提交的设计成果文件后，应做好相应的保密工作。评审活动结束前任何人员或机构未经主办方或政府有关部门许可，都不得以任何方式披露、公开或展示设计成果文件，否则将追究其相关法律责任。

## 十二、 争议解决

本竞赛相关文件、合同履行中若发生争议，双方应友好协商解决；协商不成时，采用诉讼方式解决争议，诉讼地点为项目所在地人民法院，适用于中华人民共和国法律。

## 十三、 时间、用语及计量单位

### 1. 时间与语言要求

与此次竞赛活动有关的所有往来通知、函件、设计成果文件均应使用中英文，并以中文文本为准。时间均以北京时间为准。

### 2. 计量单位

除国家相关标准及竞赛文件中的技术要求另有规定外，成果文件使用的度量单位，均采用中华人民共和国法定计量单位。

## 十四、 其他

1. 优胜设计机构确定后，主办方不对未胜出的设计机构就评审过程以及未能胜出原因作出任何解释，同时亦不退还设计成果文件。未获胜设计机构不得向评审小组人员或其他有关人员索问评审过程的情况和材料。
2. 主办方保留更改活动日程安排的权力。如有改动，将至少提前 3 天通知。
3. 竞赛文件、澄清（答疑）纪要、修改（补充）函件内容均以书面明确的内容为准。当竞赛文件、澄清（答疑）纪要、修改（补充）函件内容相互矛盾时，以时间在后的内容为准。
4. 主办方及协办方对本次竞赛文件拥有最终解释权。解释语言以中文为准。
5. 参加本次竞赛活动的设计机构均视为承认本竞赛文件所有内容。

## 第二部分 设计任务书

### 一、 城市地理、气候及文化

深圳位于中国南部沿海，东临大鹏湾，西连珠江口，南邻香港，其与九龙半岛接壤，与香港新界一河之隔，被称为“香港的后花园”。全市总面积 2020 平方公里；人口 1300 多万，多数来自中国内地，因此深圳被称为“移民城市”；是中国 30 年来发展最快、经济最活跃、文化最多元、人口最年轻的新型经济型城市。深圳鼓励创意和创新，为此市政府提出将深圳打造成为中国“设计之都”的构想。

深圳属亚热带海洋性气候区，气候温和、雨量充沛、日照时间长。年平均气温为 23.7℃，最高气温为 36.6℃，最低气温为 1.4℃，无霜期为 355 天。年日照时数 1975.0 个小时，太阳年辐射量 5225 兆焦耳/m<sup>2</sup>，年平均相对湿度 72.3%。每年 5 至 9 月为雨季，年平均降雨量为 1608.1 毫米。常年主导风向为东南偏东风，夏秋两季偶有台风。

### 二、 项目背景

深港科技创新特别合作区是中国第一个保税区，东起福田口岸，北邻广深珠高速公路，南沿深圳河，西至红树林自然保护区。其面积约 1.35 平方公里，配套生活区面积为 0.33 平方公里，商品住宅、酒店、餐厅、银行、学校、医疗机构等设施一应俱全。拟在毗邻深港科技创新特别合作区北侧新建住宅小区，并针对城市设计和建筑设计开展公开竞赛。



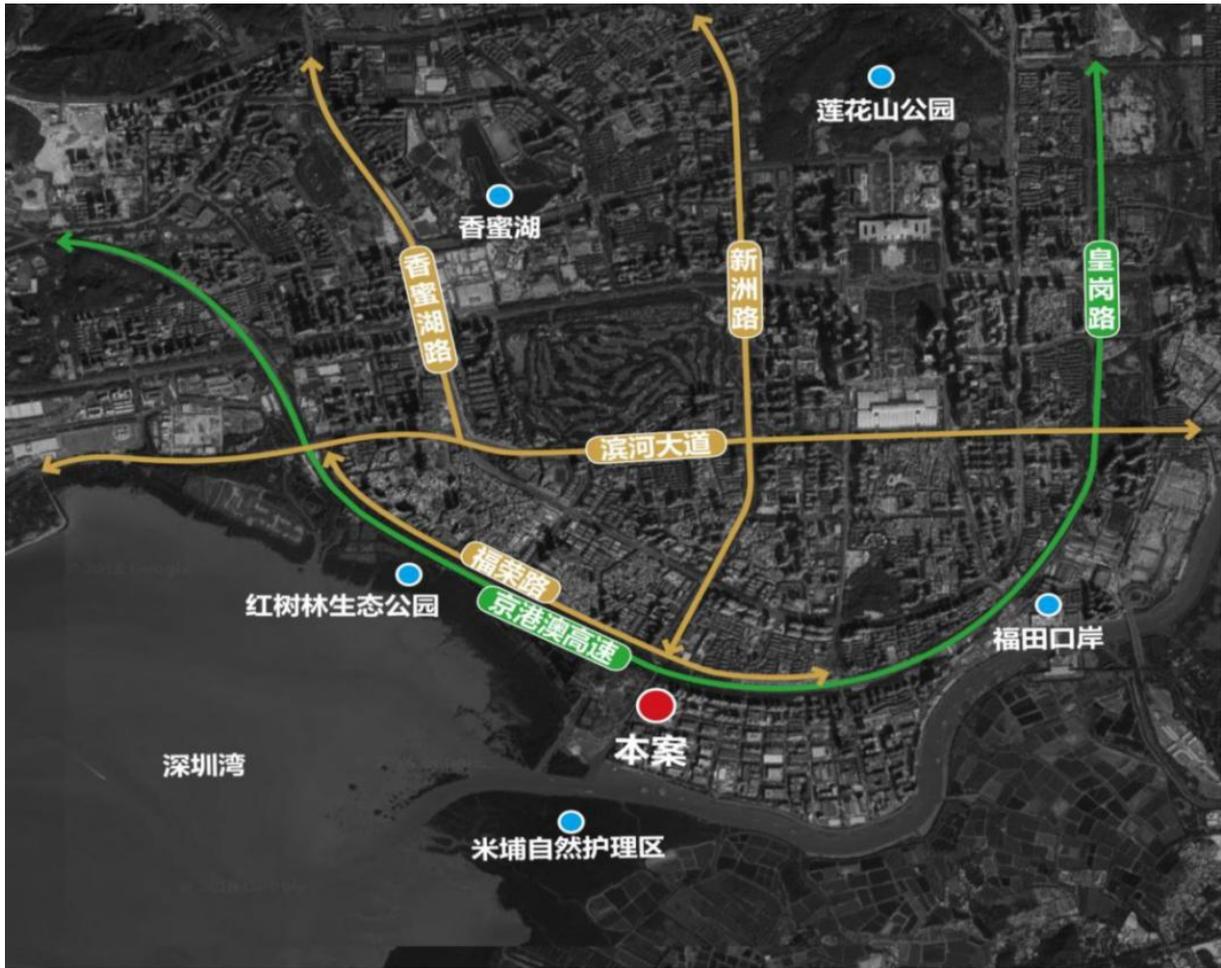
深港科技创新特别合作区区位

### 三、 项目概况

#### 1. 项目区位及用地范围

东侧为已建成的红树福苑住宅小区、南侧紧邻深港科技创新特别合作区、西侧与深圳市红树林湿地公园仅隔新洲河、北侧为福田区供电站。基地距离深圳河入海口约 0.15 公里、距深圳福田中心区 16 分钟车程，距福田口岸 16 分钟车程，距离 CBD 标志性建筑平安金融中心大厦约 5 公里。基地的初中学区为福田外国语学校南校区初中部，学校距离基地 7 分钟车程。

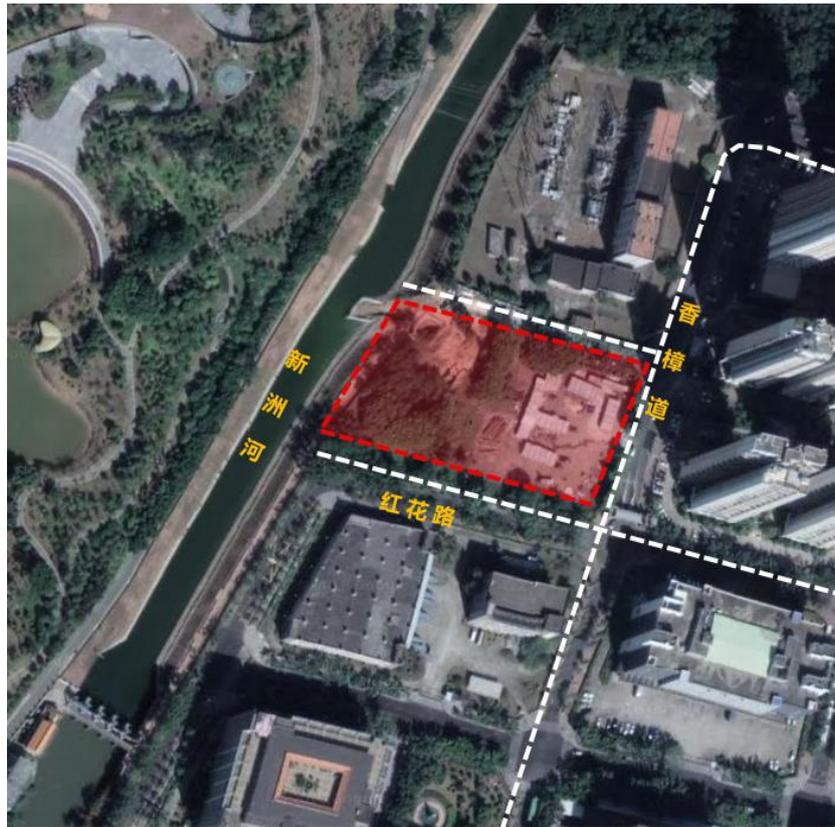
基地与中国唯一位于市区内的红树林鸟类保护区——红树林生态公园一水（新洲河）之隔。在项目西北侧，政府已规划建设“生态景观连廊”，将本项目与 38 公顷福田红树林公园进行交通连接。



区位示意

## 2. 场地现状

项目地块紧邻深港科技创新特别合作区五号门，交通便捷，视野开阔，场地无建构筑物，整体较为平整。土地周边道路、供水、排水、供电等管网设施完善。地块南侧为国家海关管辖的深港科技创新特别合作区界限铁丝网（距用地红线1米），无法拆除。地块西侧现场存在新洲河水泵站（东侧距用地红线3米）并占用部分用地，政府同意该水泵站后期可迁移。

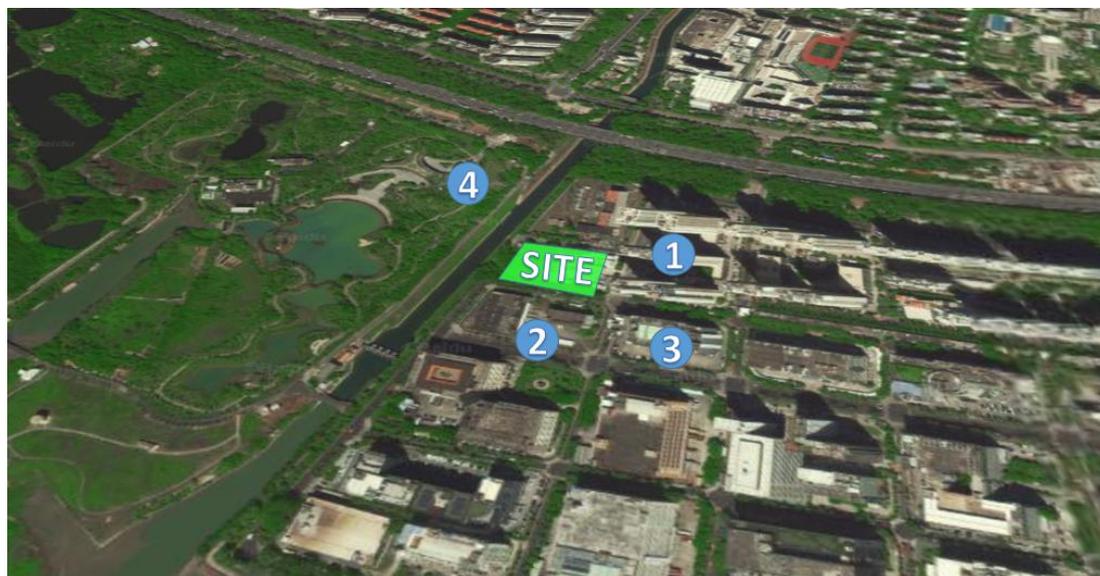


基地现状图

### 3. 场地周边建设情况

本项目位于福田区福保街道香樟路与红花路交叉口。主要以红花路和红花路为分界线，分界线以北主要为居住用地，分界线以南主要以物流仓储和工业用地，具体如下：项目东侧主要为红树福苑、福保桂花苑、富源

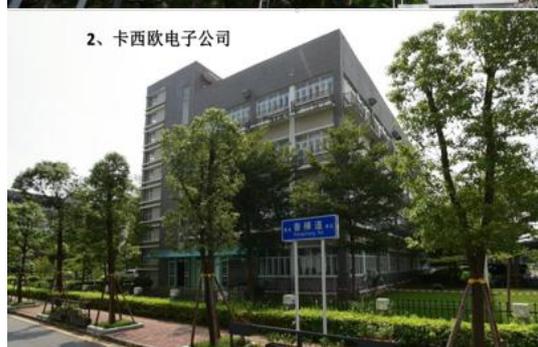
花园等居住用地；南侧主要为 CASIO、飞利浦、信息科技中心等工业用地，保税区服务中心等行政办公地；西侧为新洲河，毗邻深圳市红树林湿地公园。北侧为深圳市福田区供电站用地，近邻广深高速公路。



1、红树福苑



3、正佳物流大厦



2、卡西欧电子公司



4、红树林生态公园

#### 4. 场地周边交通情况

项目地块向北通过福保隧道与城市主干道福荣路、新洲路（新洲路南延将跨过广深高速连接桂花路，已开始施工）相连，直通福田核心区，向

东连接福田口岸/皇岗口岸,快速出关香港。地块距离3号线益田站约1.1KM、7号线沙尾站1.3KM。同时区域内多条轨道地铁线路修建中,对外交通便捷,片区内部路网已形成体系。



周边道路交通条件图

福荣路：城市主干道，为双向八车道，人行道铺装较好，交通流量大。

新洲路：城市主干道，为双向八车道（南行方向为4条车道，北行方向为4条车道），人行道铺装较好，车流量较大。

益田路：城市主干道，双向五车道（北行方向2条车道，南行方向3条车道），总体运行良好。

桂花路：次支路，双向四车道，为片区对外疏散的重要道路，通行状况良好。

香樟道：支路，双向3车道；通行状况良好。

香葵路：支路，现状为双向2车道；规划为双向3车道（西行方向1条车道，东行方向2条车道）

#### 四、项目定位

大湾区科创生态人居标杆——打造深港科技创新特别合作区内第一品

牌的高品质居住小区——结合城市规划形成高低错落的天际线，充分利用周边公园景观资源，与周边环境有效的结合成为统一协调的现代化社区；构建成既开敞又方便管理的智慧型社区；通过时尚新颖大气的立面、酒店式的体验、合理的空间布局、以小见大、步移景异的景观及室内一体化，打造深港科技创新特别合作区新名片。

## **五、 设计要求**

### **1. 综合考虑整体城市设计**

- (1) 设计倡导从城市设计层面进行建筑设计的一体化设计理念，从城市空间塑造的高度进行设计，以提升该区的经济效益，并获得更为优质、整体的城市空间和建筑形象。
- (2) 需与周围环境和建筑相协调，利用周围河、海等丰富的景观资源，打造城市高品质住宅。本项目位于深港科技创新特别合作区北侧，紧邻红树林生态公园；项目要充分从城市设计角度出发，遵循片区规划设计，汲取周边项目的规划与设计精髓，并且地块内建筑应考虑对红树林生态公园的影响。
- (3) 注重本项目建筑的城市展示面和居住空间设计，统筹考虑建筑形体及建筑天际线，使得建筑具有和谐、友好的城市形象和界面。
- (4) 考虑项目西侧生态景观连廊与本项目的关系，提升公共空间与景观系统品质。

### **2. 功能布局**

- (1) 总平面设计须与周边功能相协调，结合法定图则和建设用地规划许可证要求，针对既定功能诉求，进行合理的功能布局。

- (2) 确定开发规模，确定各类详细功能规模、各功能比例等。
- (3) 研究项目北侧和东侧人行步道和自行车道放于红线内及项目公交场站发车位在市政路的可行性。

## 六、 景观与环境设计

1. 项目用地紧张，在建筑功能布局科学合理的前提下，应对室外环境进行整体统筹规划，适当考虑加入公共艺术的元素，构建多层次的绿化景观系。需考虑项目消防登高面布置及现有海关铁丝围网的遮挡与美化处理。形成相互协调，相互补充的景观围栏，既通透又美感，和小区园林成为一体。
2. 体现项目的品质和城市形象。建筑与环境设计应体现以人为本的原则，应运用以小见大和步移景异的处理手法为业主提供舒适、温馨的公共活动、交往空间。须注重标识的设计，应清晰、规范、明确，并且提供夜间照明。
3. 设计应注重景观组织和绿化布置，利用绿化防尘降噪，减少道路车辆对居住区的影响。通过景观处理使不同的功能区各具特色又与建筑及自然环境相得益彰。

## 七、 公共空间与步行系统

关注片区系统化的步行系统和城市肌理的组织，公共空间的系统组织以及其连接性，形成连续、开放的公共空间系统。

## 八、 场地交通设计

设计要求合理布置不同功能的出入口，结合市政道路状况及基地因素，针对机动车交通、人行交通进行合理组织，尽量避免各流线的交叉干扰。解决好地上交通流线 with 地下交通流线的组织，形成高效、便捷、舒适的交通环境。

应考虑研究项目东侧及北侧市政道路的人行慢步道及自行车道。

## 九、 竖向设计

尽可能结合地形，尽量减少土方开挖。

## 十、 设计内容

### 1. 规划设计要求及主要经济技术指标

一	计容建筑面积	44270m <sup>2</sup>
1	商业	1580m <sup>2</sup> （其中还迁商铺 23m <sup>2</sup> ）
2	住宅	39090m <sup>2</sup> （其中安居用房建筑面积 2000 m <sup>2</sup> ，还迁用房建筑面积 4414m <sup>2</sup> ）
3	物业服务用房	100m <sup>2</sup>
4	公交场站 （含站务用房）	3500m <sup>2</sup>
二	用地面积	9467.16m <sup>2</sup>
三	容积率	≤4.68
四	建筑覆盖率	≤70%
五	建筑高度	≤50m

六	停车位	≥340 辆
---	-----	--------

- a) 建筑退用地红线要求：各边一级退线≥6 米，二级退线≥9 米。
- b) 日照分析：设计需满足中国和深圳本地的相关规定规则，设计方案需做日照影响评估，避免对周边住宅建筑产生日照影响。
- c) 相关未尽事项及有冲突的文件均以《深圳市建设用地规划许可证》为准。

## 2. 建筑设计

(1) 立面设计：时尚、新颖、大气。

- a) 考虑城市形象，建筑高度须有高低变化；
- b) 外立面材料：塔楼陶板、铝板、质感涂料，裙楼石材、铝板等，同时需研究考虑红树林公园鸟类飞翔路径及材料对鸟类的影响。

(2) 标准层层高：达到深圳未来相关项目主流水平并保持一定前瞻性（标准层结构层高 3.0 米）；

(3) 公共大堂：

大堂面积：100 平方米左右；

大堂高度：6 米，给住户以宽敞、明亮、高端大气的感觉；

大堂自然采光、阳光大堂；通过架空绿化、屋顶花园等设计，打造绿化、生态及步移景异的空间环境。

(4) 候梯厅：首层高度与宽度:如条件许可，高度可与大堂高度一致，彰显品格气派。电梯速度：1.75 米/秒

(5) 智能化系统：智能停层读卡识别系统、智能化停车系统、生态建筑材料等形成智慧社区的一体化打造。

(6) 活动场地设计：社区体育活动场地 200 m<sup>2</sup>及室外泳池。

### 3. 户型选型

需保证尺度舒适，尽量实现南北通透及良好的视野。

a) 可售住宅：以 115 m<sup>2</sup>-125 m<sup>2</sup>为主，靠近红树林公园方向的塔楼顶部可考虑部分复式住宅户型。需满足深圳市 90/70 政策要求；

b) 还迁住宅：60 m<sup>2</sup> 13 套；78 m<sup>2</sup> 29 套；104 m<sup>2</sup> 11 套，110 m<sup>2</sup> 1 套，118m<sup>2</sup> 1 套；

c) 安居用房户型为二房二厅一卫或者二房一厅一卫；

d) 为了便于方便管理，还迁住宅和安居用房应分别集中设置。

\*可售户型建议配比（仅提供参考，不作为最终配比要求）

建筑面积	户型	套数	套数占比	面积	面积占比
<115	2 房 2 厅 1 卫	40	14.65%	2100	6.43%
115-125	3 房 2 厅 2 卫	193	70.70%	24400	74.67%
>135	4 房 2 厅 2 卫	40	14.62%	6176	18.90%
合计		273	100%	32676	100%

## 十一、 成果要求

### 1. 资格预审阶段

(1) 报名文件，详见第一部分竞赛规则第五条报名材料。

(2) 概念提案

- a) 内容要求：对基地现有条件和任务书要求进行梳理，并提出重点需要解决的问题，简介清晰的表达整体规划概念、建筑布局、体量关系、消防登高面、南侧铁丝网景观处理及绿化率设计等方面内容，以概念草图、分析图和文字说明的方式呈现出方案概念的意图和特色。
- b) 图纸形式要求：A3 规格（297mm\*420mm），1 正 7 副，其中正本扉页需包含设计机构名称及公司公章，副本不能出现任何公司及相关信息及标识。不超过 3 张单页纸内容（页数限制不含封面封底及扉页），简装。设计提案主要表达对项目的理解和设计总体思路，可采用多种形式，独立成章节，图文混排。

## 2. 方案设计成果阶段

### (1) 方案设计文本

A3 规格（297mm\*420mm），1 正 7 副，其中正本扉页需包含设计机构名称及公司公章，副本不能出现任何公司及相关信息及标识。可包括但不限于以下内容：

- a) 设计概念及说明（包括总体布局、建筑单体或群体的设计概念和说明）
- b) 经济技术指标：包括总经济技术指标（含绿化率），以及建筑单体或群体的主要经济技术指标、各功能详细面积构成及相关的面积比例等）；
- c) 总平面图：包含消防登高面及消防登高操作场地布置；
- d) 绿色设计专篇（包括结构体系选型、幕墙形式及主要材料等）；
- e) 效果图（包括鸟瞰图、建筑单体效果图、南侧铁丝网景观处理与项目关系的效果图、重要城市公共空间节点效果图、重要室内公共空间效果图等）；

- f) 分析图（功能、交通、景观、日照、消防、视线、场地剖面、公共空间及营销中心位置等）；
- g) 户型平面图、一层平面图、标准层平面图、地下室平面图、主要立面剖面图（比例应保证看清图纸及文字）；

## **(2) 展示图板**

展示图板（A0）一套，不超过 6 张,用阿拉伯数字在图板的右下角排序编号，包括但不限于以下内容：

- a) 总平面图与经济技术指标
- b) 效果图
- c) 建筑单体或群体的方案设计图
- d) 功能布局、景观分析和道路交通组织等分析图

## **(3) 总体工作模型（比例 1：300）**

## **(4) 电子文件（U 盘 1 份）**

- a) 现场汇报演示文件，PPT 或 PDF 格式，汇报时间不超过 15 分钟，答疑时间不超过 5 分钟，总计控制在 20 分钟以内（包括翻译时间）。
- b) 文本文件（PDF 格式或 JPG 格式）；
- c) 展示图版（PDF 格式或 JPG 格式）；
- d) 相关图纸的 DWG 格式文件（AutoCAD 2004 或以上版本），并需提供在 DWG 格式文件中使用的非 AutoCAD 自带字库中的字体的字库文件。

## **(5) 3DMAX 建筑模型和材质贴图等城市仿真电子文件,并于截标 3 天前以邮件形式提交。仿真文件格式要求：**

- a) 要求各投标单位提供 2009 版或 2010 版 3dmax 模型原始文件和相贴图材质、同时提供每栋建筑的四个立面效果图格式为 JPG，像素在 5000 左右、每个方案的总平面图格式为 JPG，像素在 5000 左右。
- b) 提供简化模型，包括各建筑立面纹理和总平面图的简化模型,简化模型不能共面，建筑总面数在 100 到 10000 面之间。
- c) 模型简化示意图：需提供渲染后仿真制作的模型。

### **3. 以上图纸设计成果可中英文对照，但不可纯英文格式。**

注：方案设计应表达建筑师对问题的清晰认识以及完整的设计想法；以专业图纸表达，避免大制作与浮夸，同时杜绝商业模型和商业效果图，如有违反，视为无效方案。

## 第三部分 附件

### 附件 1：参赛声明

#### 参赛声明

1. 我司完全同意**福田口岸东广场拆迁置换用地项目方案设计竞赛**的全部安排并遵照执行。
2. 我司保证所提交资料真实、合法和有效，并承担相关的法律责任。
3. 我司保证全部满足竞赛规则中报名要求，可以参加本项目。
4. 我司接受竞赛规则中信息发布的方式，并自行承担因我司自身原因造成的文件缺失等对本次结果产生的任何影响。
5. 我司在此授权本次设计竞赛主办方及协办方在其认为适当的时间和场合公开、使用有关信息。
6. 我司现全权授权下列人员作为本次项目联系人：

姓名：

职位：

手机：

电子邮箱：

（申请人提供的联系人的联系方式（手机、电子邮箱等）必须正确有效，否则由此造成的联系不畅、文件传递不到的后果由申请人自负。）

公司名称（加盖公章）：

法定代表人（签字）：

日期：

## 附件 2：联合体声明

### 联合体协议书

\_\_\_\_\_ (所有成员单位名称) 自愿组成联合体共同参加**福田口岸东广场拆迁置换用地项目方案设计竞赛**，\_\_\_\_\_ (某成员单位名称) 为本次设计竞赛的联合体牵头单位，联合体全部成员在此承诺：

1. 联合体牵头单位合法代表联合体各成员负责本项目文件编制和合同谈判活动，并代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示，并处理与之有关的一切事物，负责合同实施、组织和协调工作。
2. 联合体授权联合体牵头单位对联合体各成员的资质等级、业务能力、工作业绩等资料进行统一汇总后由联合体牵头单位代表人一并提交给主办方，联合体牵头单位代表人所提交的资质等级、业务能力、工作业绩等资料代表了联合体各成员的真实情况。
3. 设计竞赛工作由联合体牵头单位代表人负责；联合体牵头单位代表人合法代表联合体各成员提交并签署设计竞赛文件；联合体牵头单位代表人在设计竞赛文件中的所有承诺均代表了联合体各成员。
4. 联合体中标后，联合体成员共同与主办方签订合同书，切实执行一切合同文件，签署的合同协议书对联合体每一成员均具法律约束力。
5. 联合体中标后，联合体牵头单位代表人合法代表联合体各成员提交和接收相关的资料、信息及指示，并处理与之有关的一切事务。
6. 联合体成员在本项目合作中密切配合、尽职尽责，双方优质高效地完成各自负责的工作内容。
7. 联合体将严格按照设计竞赛文件的各项要求，递交设计竞赛文件，履行合同，并对外承担连带责任。
8. 联合体各成员在本次设计竞赛所占有的权益份额、承担的工作内容、工作分工及担负的责任由联合体内部自行决定。联合体全体成员对本次设计竞赛主办方及承办方负有单独和连带的责任。
9. 联合体各成员单位内部的职责分工如下：

(1) 联合体牵头单位\_\_\_\_\_ 承担\_\_\_\_\_ 工作；

(2) 联合体成员\_\_\_\_\_ 承担\_\_\_\_\_ 工作；

(3) 分工一览表

联合体成员单位名称一览表		
在联合体中的权益份额(%)		
在联合体中拟承担的工作内容和 工作量		
拟配备主要人员的名单		

10、联合体各成员由于职责分工不明所导致工程价款和有关费用的分割以及内部的风险、责任与主办方及承办方无关，并不因此向主办方或协办方提出索赔。

9. 本协议书自签署之日起生效，未中标或者中标后合同履行完毕后自动失效。

10. 本协议书一式三份，联合体成员和主办方人各执一份。

联合体牵头单位：（盖章）

法定代表人或授权代表：（签字）

联合体成员单位：（盖章）

法定代表人或授权代表：（签字）

（说明：联合体协议中应约定联合体牵头单位及各成员在竞标阶段所占有的权益份额、拟承担的工作内容、工作分工和担负的责任。联合体协议中应明确中标后的方案设计合同须由联合体各成员单位加盖公章，并由各成员单位的法定代表人或合法授权代表签字。联合体成员单位对主办方及承办方负有单独和连带的责任。）

### 附件 3：报价表

#### 福田口岸东广场拆迁置换用地项目建筑设计方案费用报价表

致招标人：

本项目包括用地红线图内的规划设计、建筑方案及完成方案报审，建筑专业配合扩初设计的全部费用(含税)，按照计容建筑面积的每平方米单价（元/平方米）见下表：

序号	项目	单价 (元/平方米)	备注
1	规划、方案设计		
2	建筑专业配合扩初设计费用		
3	合计		

以上报价，在充分了解招标人所有的设计文件（含设计任务书、设计合同）后，经我方确认的报价。

此致。

投标单位（盖章）：

法定代表人（签字）：

年 月 日

## 附件 4：参赛确认函

### 参赛确认函

致：深圳市航运集团有限公司

我方在此确认参加**福田口岸东广场拆迁置换用地项目方案设计竞赛**，我方承诺遵守本次竞赛活动的一切规则，并同意和承诺以下事项：

1. 我方承诺按照竞赛文件的要求按时提交成果文件。
2. 我方已认真研究了主办方或协办方提供的竞赛文件。我方愿接受贵方竞赛文件的所有规定，并按照报名文件提交的设计团队，完成设计竞赛工作内容。
3. 为方便联系，拟委派\_\_\_\_\_为本次竞赛活动的联系人(该联系人应与报名文件的联系人保持一致)，联系人在活动过程中所签署的所有文件和递交的与本次竞赛活动有关的所有资料成果，我方均予以承认并承担相应法律责任。

联系人姓名：

联系人职位：

联系人电话：

联系人电子邮箱：

联系人邮寄地址：

投标单位（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

年 月 日

**附件 5：深圳市福田 03-T2 号片[福田保税区]法定图则**

**附件 6：项目周边建设情况图纸或模型（dwg、skp）**

**附件 7：建设用地规划许可证**