**前湾府和桂湾府项目**

**方案设计征集文件**

主办单位：深圳市前海开发投资控股有限公司

承办单位：东莞市前湾房地产开发有限公司

东莞市桂湾房地产开发有限公司

二〇二零年十一月

**目录**

[第一部分 方案征集须知 4](#_Toc56343980)

[1.项目说明 4](#_Toc56343981)

[2.方案征集目的 4](#_Toc56343982)

[3.项目规模及工作内容 4](#_Toc56343983)

[4.工作依据 6](#_Toc56343984)

[5.征集方法及规则 6](#_Toc56343985)

[6.投标文件组成和要求 7](#_Toc56343986)

[7.投标文件否决性条款 9](#_Toc56343987)

[8.日程安排（暂定） 9](#_Toc56343988)

[9.成果要求 10](#_Toc56343989)

[10.成果文件有效性 10](#_Toc56343990)

[11.合同及方案使用费 11](#_Toc56343991)

[13.知识产权及相关法律 12](#_Toc56343992)

[14.保密原则 13](#_Toc56343993)

[15.争议解决 13](#_Toc56343994)

[16.不正当竞争与纪律监督 13](#_Toc56343995)

[17.语言及计量单位 13](#_Toc56343996)

[18.其他 14](#_Toc56343997)

[19.资料索取 14](#_Toc56343998)

[20.联系方式 14](#_Toc56343999)

[第二部分 设计任务书（另见附件） 15](#_Toc56344000)

[第三部分 方案设计合同（前湾府）（另见附件） 15](#_Toc56344001)

[方案设计合同（桂湾府）（另见附件） 15](#_Toc56344002)

[第四部分 设计方案使用协议（另见附件） 15](#_Toc56344003)

[第五部分 资信文件格式（另见附件） 15](#_Toc56344004)

# 第一部分 方案征集须知

# 1.项目说明

## 1.1项目名称：前湾府和桂湾府项目方案设计征集（以下简称为“本项目”）

## 1.2组织机构

（1）主办单位：深圳市前海开发投资控股有限公司

（2）承办单位：东莞市前湾房地产开发有限公司

东莞市桂湾房地产开发有限公司

（3）服务单位：深圳市前海数字城市科技有限公司

## 1.3项目地点：广东省-东莞市-塘厦镇-科苑城片区

## 1.4项目概况

本项目位于东莞市塘厦镇科苑城产业组团，科苑大道南，大坪社区与田心社区交界处。项目所在街坊规划配套设施较为齐全。周边有东莞市东南部中心医院（三甲级）和规划建设的塘厦人才公园、塘厦体育公园、塘厦81班中学。项目周边规划有多条市政道路。

本项目包括前湾府、桂湾府两宗地，均为商住用地（用地性质R2），总建设用地面积90156.00㎡。其中，前湾府建设用地面积43760.00㎡，桂湾府地块建设用地面积46396.00㎡。容积率不高于3.0。

# 2.方案征集目的

以方案征集的方式遴选出优秀住宅设计单位进行前湾府、桂湾府项目整体规划、统一设计，指导后续设计，确保项目高品质落地。

# 3.项目规模及工作内容

本项目包括前湾府、桂湾府两宗地，均为商住用地（用地性质R2），总建设用地面积90156.00㎡，总建筑面积约36.7万㎡。其中，前湾府建设用地面积43760.00㎡，总建筑面积约17.8万㎡，桂湾府地块建设用地面积46396.00㎡，总建筑面积约18.9万㎡。

## 3.1方案征集阶段的工作内容包括但不仅限于：

## 简要设计构思

1. 本项目周边地块建筑概念设计

## （3）本项目彩色总平面设计（含经济技术指标）

## （4）能反映城市关系的鸟瞰效果图

## （5）能反映建筑形态及风格的效果图

## （6）户型研究

## （7）其他必要的分析。

## 3.2方案设计阶段的工作内容包括但不仅限于：

必须符合前期策划定位的最终要求和成果，满足国家及当地建筑设计规范及深度要求，提供的单体方案须满足甲方要求同时确保满足有关部门审批。

### 3.2.1总图设计

（1）规划思路/设计理念

（2）规划结构（规划形态）

（3）场地边界（场地周边道路系统，轨道交通重要节点，周边用地规划性质，已建设情况）

（4）场地不利条件处理（如高差、噪音等设计策略）

（5）功能分析

（6）组团分析（不同组团示意+指标）

（7）商业价值分析（反映周边商圈，商业面分析）及商业分布

（8）配套公建分布

（9）住宅户型配比及朝向分布

（10）天际线及城市形象设计（主要交口透视）

（11）场地剖面

（12）车行系统设计

（13）人行系统设计

（14）消防系统分析

（15）日照分析

（16）分期建设建议

（17）经济技术指标及规划设计说明

（18）彩色总图

（19）日、夜景鸟瞰效果图

（20）工作模型（1:500）

### 3.2.2建筑设计

（1）消防系统分析

（2）景观朝向设计

（3）平面图

（4）地下室平面（需表达柱网尺寸、单车位面积，总停车数、设备区初步布置、地下室层高控制）

（5）立面图

（6）剖面图

（7）单体日夜景效果图、低点透视图若干

### 3.2.3产品设计（如住宅户型、人才房户型、商业等）

### 3.2.4景观概念设计

### 3.2.5关键节点室内设计概念（如大堂、中庭、内庭院等）

### 3.2.6重要节点设计（如形象路、小区入口、会所\销售中心、景观轴线、样板段）

### 3.2.7影响外立面效果的节点设计

# 4.工作依据

## 4.1主办方提供的有关资料（包括设计任务书、东莞市塘厦镇项目用地测绘资料、界址点坐标、用地规划条件等）。

## 4.2中华人民共和国《城市居住区规划设计规范》（最新版本）。

## 4.3中华人民共和国《住宅建筑规范》、《住宅设计规范》等（最新版本）。

## 4.4中华人民共和国及东莞市现行建筑、结构、设备、电气等各专业设计规范标准等（最新版本）及相应法规。

# 5.征集方法及规则

本次方案征集工作分为两个阶段进行：第一阶段-评审阶段；第二阶段-定标阶段。

**5.1第一阶段-评审阶段**

**5.1.1报名要求**

（1）本次方案征集采用公开报名的方式，不设资质要求，境内外具有相关设计经验的设计机构（独立法人资格或具有独立承担民事责任的能力的其他组织）均可报名参加。允许联合体报名，联合体成员不得超过2 家，联合体各方不得再单独以自己名义，或者与另外的设计机构组成联合体参加本次方案设计征集。不接受个人及个人组合的报名。

（2）参加本次方案征集的设计人员应为该单位的在册人员。

**5.1.2评审原则/细则**

（1）主办单位依法组建方案专家评审委员会，由知名专家及主办单位代表5人及以上的单数组成。

（2）方案专家评审委员会由评审主席主持评审工作，评审主席在评审中与其他成员有同等表决权。评审过程中发现的问题和产生的纠纷，由方案专家评审委员会讨论并由评审主席裁决。

（3）采用明标的方式进行评审。

（4）评审办法：方案专家评审委员会采用记名投票法（逐轮淘汰），专家充分讨论，投票选出不排序的前三家设计单位推荐给主办单位，并提出评审意见，同时选出排名第四和第五名的设计单位。第四、五名的设计单位获得方案使用费。

**5.2第二阶段-定标阶段**

由主办单位组建评审委员会，由第一阶段产生的前三家设计单位主创设计师（或项目负责人）进行现场汇报方案并回答评委的疑问，每家设计单位汇报时长20分钟，答疑10分钟，汇报顺序按照方案征集成果文件递交时间的先后顺序。评审委员会根据评审阶段的专家评审委员会的意见，以及各家设计单位的汇报、答辩情况，采用直接票决法，评选出第一、二、三名的设计单位。第一名的设计单位为方案设计实施单位，将被授予方案设计合同，第二、三名的设计单位获得方案使用费。

# 6.投标文件组成和要求

## 6.1投标文件的组成：

投标文件由资信文件、成果组成。

**6.2文件要求**

**6.2.1资信文件要求**

资信文件包括但不限于以下内容：

（1）报价文件；

（2）设计单位信息表；

（3）以设计联合体名义报名的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”，并明确联合体牵头设计的主体单位、商务切分比例等信息（正本，加盖公章）；

（4）有效的营业执照（或商业登记证明）；

（5）企业资质证明文件或获奖文件（联合体各方均需填写并提供复印件，加盖公章）；

（6）法人代表证明、法人代表授权委托书（加盖公章或签字，联合体各方可授权同一人）；

（7）参赛单位认为其他有必要提供的材料。

✰以上所有资料均需确保真实有效，并加盖单位公章或签字。如在方案评审中发现征集文件存在不实的虚假情况，主办单位将保留进一步追究的权利。

**6.2.2成果要求**

（1）文本：10本A3双面打印，主要内容不超过10页（双面不多于5张），1正9副。

（2）展板：1张，统一为竖向A0 (1180MM X 840MM)，硬质背板装裱；

（3）电子文件：包含所有设计成果（含CAD、JPG、PPT等）、资信文件的U盘2个，包括文本、展板、资信文件的原始电子文件等。

**6.3投标文件的递交**

（1）纸质文件：资信文件和文本、展板需要独立封装成册，资信文件和文本（采用A3纸打印，主要内容不超过10页，双面不多于5张）分别提供1份正本和9份副本（正本封面须标注“正本”、注明项目名称和设计机构名称、由牵头单位盖公章或签字；副本9份，可使用正本彩色复印件，并在封面标注“副本”），展板提供1张，统一为竖向A0 (1180MM X 840MM)，硬质背板装裱；

（2）电子文件：包含所有设计成果（含CAD、JPG、PPT等）、资信文件的U盘2个，包括成果文本、展板、资信文件的原始电子文件等。

（3）密封要求：资信文件与电子文件（U盘）统一密封包装在1个包装袋内，文本、展板分别单独密封在1个密封袋内，并在密封袋上注明“前湾府和桂湾府项目方案设计征集”、“设计单位名称”。密封袋的封口处须保持密封。

（4）投标文件需于2020年12月5日17:00前递交至（可快递）：深圳市南山区前海合作区前海深港创新中心C座205室，联系人 赖工+8615070081502。递交截止时间如有调整以最新公告通知的为准。

（5）在截止时间以后收到的投标文件将不予受理。

# 7.投标文件否决性条款

7.1投标文件有下列情形之一的，主办单位将不予受理：

（1）文件送达时间及地点不符合本方案征集文件规定的；

7.2投标文件有下列情形之一的，符合性审查不合格：

（1）所提交的资信文件不符合报名条件要求的；

（2）相互间有直接控股关系或法定代表人为同一人的两个或两个以上的法人提交投标文件的。

# 8.日程安排（暂定）

|  |  |
| --- | --- |
| 时间 | 事项 |
| 2020 年11 月20 日 | 发布方案征集公告并开始接受质疑 |
| 2020 年11 月24 日17:00前 | 质疑截止，设计单位提交疑问的方式：设计单位提交质疑文件扫描件（加盖公章）和电子版（.doc格式）至电子邮箱Laipw@qhfct.com（质疑文件以本邮箱收件为准，非本邮箱收件一律视为无效质疑，不予答复） |
| 2020 年11 月27 日17:00前（暂定） | 主办方正式答疑发布 |
| 2020 年12 月6 日17:00前（暂定） | 投标文件提交截止 |
| 2020 年12 月10 日（暂定） | 方案征集专家评审会 |
| 2020 年12 月14 日前（暂定） | 确定方案设计实施单位 |
| 2020 年12 月15 日（暂定） | 发布中标结果公示 |

✰所有时间均以北京时间为准，主办单位保留调整日程安排的权利。

# 9.成果要求

## 9.1成果必须符合中国人民共和国、广东省及东莞市有关城市规划与建筑设计规章和规定要求，满足征集文件的要求，内容表达必须做到完整、清晰、准确。

## 9.2每家设计机构或设计联合体只允许提交一个成果文件。

## 9.3所有成果须在规定截止时间前送至或邮至主办单位指定地点。

# 10.成果文件有效性

## 10.1设计单位提交的成果文件应符合中华人民共和国以及东莞市的有关建筑设计与设计规范标准的规定，满足设计任务书成果要求。

## 10.2每家设计单位只允许提交一个成果文件。

## 10.3所有成果文件如若被2/3 以上（含本数）的评审委员会成员认为有下列情况之一的，将被视为无效。无效文件由主办单位作报废处理：

## （1）提交设计成果文件截止日后，擅自更改成果文件内容的；

## （2）成果文件逾期送达的；

## （3）未按征集文件要求填写，内容不全，未响应征集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；

## （4）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。

（5）参加联合体的各成员再以自己的名义单独参加的，或同时参加两个或两个以上的联合体的；

（6）采用匿名方式提交的，设计单位在提交匿名要求的成果文件内标注名称、印章、商标等标记符号，使得能够辨认出设计单位或其专业技术人员身份的。

## 10.4无效成果文件由设计单位在收到通知后的 7 日内取回，主办单位不予支付设计费或方案使用费，逾期未取的无效成果文件的，由组织单位作报废处理。

## 10.5出现以下情形之一的，主办单位有权否决全部方案征集，终止项目服务活动；各申请人参与本次方案征集所产生的费用全部由其自行承担。

## （1）符合条件的设计单位或做出实质响应的设计单位不足三家的；

## （2）方案征集任务因不可抗力取消的；

## （3）出现影响方案征集活动公平、公正的违法、违规行为的。

# 11.合同及方案使用费

## 11.1合同

若本授予本项目方案设计合同，设计单位将分别与东莞市前湾房地产开发有限公司和东莞市桂湾房地产开发有限公司签订方案设计合同，并承担后续方案设计工作。

未被授予本项目方案设计合同的设计单位将分别与东莞市前湾房地产开发有限公司和东莞市桂湾房地产开发有限公司签订设计方案使用协议，并获得方案使用费。

## 11.2方案使用费

第二、三、四、五名设计单位获得方案使用费（均含税），具体费用为：

第二名人民币20万元；

第三名人民币15万元；

第四名人民币10万元；

第五名人民币5万元；

## 11.3方案使用费用的支付

本次方案征集的方案使用费均以人民币结算，所获费用产生的任何税金由设计单位自理，应提供符合承办单位要求的中国国内完税发票。国外设计机构若无法使用本机构帐户收取人民币的，则由承办单位为其代扣代缴应在中国境内缴纳的相关税费。相关费用在中标结果公示结束后开始办理支付手续。

## 11.4其他

设计单位参加本次方案征集的所有费用（含差旅住宿费）均自行承担。如评审委员会认为设计单位提交的设计成果文件未达到本次方案征集工作深度及要求的，将按废标处理，主办单位将不予支付其方案使用费。

**12.设计费**

参与本次方案设计征集的设计单位须按征集文件中的报价单报价。若确定为实施方案，承办单位将以此报价为准与实施方案的设计单位签订方案设计合同（工作内容详见任务书）。报价单及方案设计合同详见附件。

# 13.知识产权及相关法律

## 13.1由主办单位提供的资料、软件和其他物品，其所有权（包括版权）等合法权益归主办单位。未经主办单位书面同意，设计单位不得擅自使用或交由任何第三方使用前述资料、软件和其他物品，否则，参加本次方案征集的设计单位应承担由此产生的所有责任并赔偿主办单位因此遭受的所有损失。

## 13.2设计单位保证提交给主办单位的策划设计图纸、相关文件、资料、方案等项目成果（包括草案和最终成果）以及实现该成果所使用的必要方法不侵犯主办单位和任何第三方的合法权益（包括但不限于专利权、商标、著作权、厂商标识、服务标记、商业秘密、公民的肖像权等），否则，参加本次方案征集的设计单位应承担由此产生的所有责任并赔偿主办单位因此遭受的所有损失。

## 13.3所有参加本方案征集活动的设计成果文件版权归设计单位所有，但所有参与征集的设计成果文件在评审后不退回设计单位。

## 13.4主办单位及承办单位有权合理的通过传媒、专业杂志、专业书刊或其它形式无偿使用所有成果文件进行介绍、展示及评价。

# 14.保密原则

## 14.1公开发布信息后，直到最终方案征集结果公布为止，凡属于对征集文件的审查、澄清、评价和比较的有关资料以及候选人的推荐情况、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单位或上述工作无关的人员泄露。

## 14.2主办单位、承办单位、组织单位及评审专家在收到设计单位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单位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。

# 15.争议解决

本次方案征集的相关文件、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。

# 16.不正当竞争与纪律监督

## 16.1严禁参加本次方案征集的设计单位向参与方案评审的有关人员行贿，使其泄露一切与方案评审工作相关的信息。

## 16.2参加本次方案征集的设计单位在征集过程中严禁互相串通、结盟，损害征集的公正性，或以任何方式影响其他设计单位参与正当方案征集。

## 16.3如发现参加本次方案征集的设计单位有上述不正当竞争行为，取消其参与资格。

# 17.语言及计量单位

## 17.1语言

与此次方案征集活动有关的所有往来通知、函件、设计成果文件均应使用中文。

## 17.2计量单位

除国家相关标准及征集文件中的技术要求另有规定外，设计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。

# 18.其他

## 18.1优胜单位确定后，主办单位不对未胜出人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。未获胜单位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。

## 18.2拒绝专利索赔或补偿的权利

## 18.3无论设计单位是否获胜，设计单位均不得以专利权、商标权或工业设计权等知识产权为由向主办单位提出任何索赔或补偿的要求。

## 18.4主办单位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。

## 18.5征集文件、征集文件澄清（答疑）纪要、征集文件修改（补充）函件内容均以书面明确的内容为准。当征集文件、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。

## 18.6主办单位及承办单位对本次方案征集文件拥有最终解释权。解释语言以中文为准。

## 18.7参加本次方案征集活动的设计单位均视为承认本征集文件所有内容。

# 19.资料索取

## 19.1方案征集活动信息查询网址/公众号https://www.szdesigncenter.org/

## 19.2方案征集活动资料请登录以下网站下载 ：

## https://www.szdesigncenter.org/

# 20.联系方式

## 20.1联系人及联系方式：赖工 +8615070081502

## 20.2咨询邮箱：Laipw@qhfct.com

## 20.3收件地址：深圳市南山区前海合作区前海深港创新中心C座205室。

# 第二部分 设计任务书（另见附件）

# 第三部分 方案设计合同（前湾府）（另见附件）

# 方案设计合同（桂湾府）（另见附件）

# 第四部分 设计方案使用协议（另见附件）

# 第五部分 资信文件格式（另见附件）