

深圳龙岗区启迪协信科技园项目四期

建筑设计方案招标文件



主办单位：深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司（盖章）

监督单位：深圳市规划与自然资源局龙岗管理局

目录

1. 项目背景
2. 招标方式及规则.....
3. 日程安排.....
4. 报名要求及报名文件.....
5. 投标文件要求.....
6. 评审原则.....
7. 招标奖励及设计补偿金.....
8. 成果文件的有效性.....
9. 版权及相关法律.....
10. 其它注意事项.....
11. 资料索取.....
12. 联系方式.....
13. 附件：合同范本

招标须知

1. 项目概况

1.1 项目背景：

项目位于龙岗区大运新城（深圳四大新城之一）核心区，距离龙岗区中心约 5 公里，毗邻大运场馆，东与建设中的深港国际中心、南与大运山公园及国际大学城相连，北部呼应生活服务配套区及天安数码城、留学生创业园等产业项目。

1.2 项目定位：

本项目总体定位为未来中国具有影响力的，集总部研发、产业研发、创新研发、高端人才居住生活创业、配套完善及充满活力的国际化的产业标杆项目，并为深圳龙岗大运片区打造国际化的城市形象。此次待设计的四期为项目中唯一的一栋超高层，也是项目中最重要、最重要的标志性建筑。

1.3 周边状况及区位交通

整体项目（一期至四期）东北侧为深圳市体育运动学校、龙岗派出所，东南侧为大运会主会场，南侧为大运山公园，西侧紧靠盐龙大道快速路出入口，北侧为华中师范大学龙岗附属中学。其中四期的东侧为产业促进中心，南侧为大运山公园，西侧为一期公寓，北侧为绿化景观轴及一期研发楼。

（详见图一）



图一：项目周边状况

1.4 宗地红线及面积

项目用地总体分为三个街坊进行开发，位于街坊一单元的项目一期已交付完工，位于街坊二、三单元的项目二、三期正在施工进行中，其中 2.1 期 2019 年底 12 月份竣工。本次设计范围为项目四期，位于街坊一单元，除一期外的部分。

.1 宗地情况：

项目用地总体用途为：普通工业用地+商业服务业用地+城市道路用地+公园绿地。总体计入容积率的总建筑面积 583096 平方米，包含研发用房、商务公寓、商业、其他配套设施。

项目分为三个街坊进行开发，位于街坊二的项目（8-17 栋）设计为研发用房、商务公寓、商业。其中 8 栋（商务公寓）、9 栋（研发用房）为项目二期交付完工，10-17 栋为三期工程，计划于 2022 年底 3 月竣工。

位于街坊三的项目（18-22 栋）二期设计为研发用房、商务公寓、商业、其他配套设施（社区健康服务中心、社区管理用房、社区服务用房、垃圾站、公共厕所、小型充电站、文化活动室）计划于 2021 年底 12 月竣工。

位于街坊一单元的项目一期设计为公寓、研发用房、商业已交付完工，本次设计范围为项目四期，位于街坊一单元，除一期外的部分。

用地性质：一类工业用地+商业服务业用地+公共绿地 （M1+C+G）

项目总体总用地面积 192738 平方米，本次设计范围内位于街坊一单元的 01-03 地块的西地块，建设用地面积为 9048 平方米。



2. 招标方式及规则

- 1) 本次招标为规划及建筑方案设计招标，招标采用邀请+公开报名的方式。
- 2) 招标方案评审采用暗标的方式进行，将评选出最优优胜方案，该方案的设计单位即为中标单位，招标方将与中标单位签署《四期方案设计合同》（内容详见本招标文件附件）。
- 3) 开标评审时三家及以上的合格竞标方案参加开标、评审即为有效开标与评标。符合报名条件的报名单位如不足三家，招标单位将终止本次招标活动，重新组织招标。
- 4) 投标单位按本文件约定报名时间、方式报名后，招标单位给予相关招标文件。招标单位不集中组织现场踏勘，投标单位自行组织前往踏勘。

3. 日程安排（以下所有标示时间均以北京时间为准）

时间		事项
相关安排	2021年7月20日12:00至8月2日 12:00前	报名周期，期间参加投标的设计单位应以传真、电子邮件等方式提出咨询问题，招标方将会尽快给予答复，最迟将在截止日期1个工作日前回复所有答疑文件
	2021年9月16日12:00前	投标人递交投标方案文件
	2021年09月24日	方案评审
	2021年09月30日	公布方案评审结果

4. 报名要求及报名文件

- 1) 境内外设计单位均可报名，恕不接受个人及个人组合的报名。
- 2) 参与本次招标活动的设计人员应为设计单位的主要人员，该项目负责的总设计师必须直接参与设计全过程。
- 3) 报名单位需具备 150 米以上超高层设计经验，不限设计资质。

5. 投标文件要求

- 1) 提交的投标文件必须符合中国以及深圳市有关城市规划与设计规范标准的规定，满足《四期招标设计任务书》“成果内容和形式”的要求，表达必须做到完整、清晰、准确。
- 2) 每家设计单位基于设计任务书的要求下，只能报送一个方案。参加投标单位必须以匿名方式报送设计文件，投标单位不得在提交评审的任何设计成果（包括文本文件、图形文件、展示图模型等）中标注参加投标单位的名称或者其他可以辨认参加投标单位及设计人身份的符号、标记。
- 3) 所有投标文件必须按时一次性交齐，并由招标方出具验收回执。

- 4) 中标单位最终提交的规划设计成果必须满足本招标文件第 5.1 条的要求以及《深圳龙岗区启迪协信科技园四期 项目建筑设计合同》的内容、深度及成果要求。
- 5) 投标文件应于截止时间前递交至主办单位，以实际收到日期为准。逾期将被视为弃权，并不得参与本次招标活动的后续评审活动。

6. 方案评审

1) 方案评审委员会构成

方案评审委员会由 5 名委员组成,包括规划、建筑行业背景专家 4 名,招标人代表 1 名;具体评审细则由评审委员会确定。

2) 方案评审委员会由评审组长主持评审工作,评审组长通过推举产生,在评审中与其他成员有同等表决权。

3) 方案评审原则

- ① 符合国家及深圳市有关法律、法规、规范。
- ② 符合招标任务书要求：城市规划、定位要求、环境保护、城市设计、建筑设计、用地功能、土地开发模式、空间形态和分期建设等。
- ③ 重点关注方案的创新性、原创性、整体协调性，以及技术经济合理性、结构经济合理性、可操作性等要求。
- ④ 实用、经济、美观、环保。
- ⑤ 成本控制原则，工程投资估算不超过招标文件规定的投资限额。

7. 招标奖励及设计补偿金

- 1) 投标单位名次按综合评分排序。第一名为中标人，中标单位获得本项目方案设计合同（合同暂定总价约人民币300万元，具体以中标通知书及合同约定为准），无奖励及补偿金；第二名获得补偿金30万元人民币，第三名获得补偿金20万元人民币；第四、五名获得补偿金5万元人民币，其他设计单位无奖励及补偿金。

- 2) 参与本次投标所发生的各种费用,包括设计费等所引发的各种税金均由投标单位自理。

8. 成果文件的有效性

所有投标成果文件如若被 2/3 以上的评审委员会成员认为有下列情况之一的,其投标成果文件将视为无效(无效投标文件由具体投标的设计单位在收到通知后 10 日内自行取回,逾期未取的无效投标文件,由招标方作报废处理)。

- 1) 投标成果文件中标明的投标单位与资格预审的申请人在名称和组织结构上存在实质性差别的。
- 2) 投标成果文件逾期送达的。
- 3) 提交投标成果文件在规定的截止时间后擅自更改设计内容的。
- 4) 未按《设计任务书》要求提交相应文件,内容不全,未响应《设计任务书》的实质性要求和条件的,经方案评审委员会评审最终未通过的。
- 5) 投标成果文件非原创、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。

9. 版权及相关法律

- 1) 本次招标活动所有提交成果文件的著作权归参加投标的设计单位所有,但所有招标成果文件在评审后不退还设计单位;招标方有权使用方案中的部分要素;中标单位与招标方签定《深圳龙岗区启迪协信科技园四期 项目建筑设计合同》后,按照合同规定完成设计工作,招标方支付完设计费后,其设计成果的版权以及相关权益归招标方所有。
- 2) 招标方有权免费使用所有招标成果文件进行出版和展览,并通过传媒、专业杂志、专业书刊或其它形式介绍、展示及评价招标成果文件,参加投标的设计单位对其提交的招标成果文件享有署名权。

- 3) 所有提交的招标成果文件内容均应是参加投标的设计单位的原创，不得包含任何侵犯第三者知识产权的材料。如发生侵权行为，将取消侵权方参加本次招标活动的资格，并由侵权方承担一切法律责任。
- 4) 招标方提供给设计单位的所有技术基础资料（文字、图纸、电子数据等）均受版权保护。未经授权，任何人不得将内容复制、改编、分发、发布、外借、转让或者以其他任何方式披露、使用上述技术基础资料，否则将承担相关法律责任。
- 5) 适用法律：本次国际招标活动受中华人民共和国法律（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾的法律，简称“中国法律”）管辖，招标工作和所有招标成果文件均适用中国法律。

10. 其它注意事项

- 1) 本次招标活动相关文件一律采用中文格式。
- 2) 招标方保留更改活动日程安排的权利。如有改动，将提前 5 天通知。
- 3) 参加本次招标活动的设计单位均视为承认本文件所有内容并自愿受本文件内容的约束。
- 4) 中标单位应根据方案评审委员会的意见进行方案修改完善工作（方案设计合同签订前），配合完成方案报建工作，并确保其项目负责人和主要设计人员始终参与本设计工作。如果境外中标单位没有国内资质，将由招标方指定后续施工图单位进行方案报建，境外公司须进行相应的配合。

本文件的解释权归招标方所有。

11. 资料索取

相关资料请从深圳市城市设计促进中心网站下载：www.szdesigncenter.org

12. 联系方式

监督单位：深圳市规划与自然资源局龙岗管理局

联系人：吴凡

电话：0755-2891 8639

地址：深圳市龙岗区中心城建设大厦 1105 室（深圳市规划与自然资源局龙岗管理局）。

主办单位：深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司

联系人：曾晓宁

电话：18923758818

邮箱：zengxiaoning@sincere.com.cn

地址：深圳市龙岗区产业促进中心 3F 研发设计部 曾晓宁收

深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司

二零二一年七月二十日

