

深圳 A002-0113 宗地

住宅、商业及配套项目

建筑方案设计招标

招标人：深圳市保利产业投资有限公司

招标文件

2026.07

目录

第一部分 招标须知

一、项目说明	01
二、招标规则	02
三、招标日程安排	05
四、设计费	06
五、设计补偿费	06
六、资格预审申请文件的要求	06
七、成果文件有效性	09
八、知识产权及相关法律	10
九、保密原则	10
十、争议解决	11
十一、不正当竞争与纪律监督	11
十二、语言及计量单位	11
十三、其他	12
十四、资料索取	12
十五、联系方式	12

第二部分 设计任务书（另附）

第三部分 招标规则附件资料（另附）

一、项目说明

1.1 项目名称

项目名称：深圳A002-0113宗地住宅、商业及配套项目建筑方案设计招标

招标人：深圳市保利产业投资有限公司

1.2 监督单位

深圳市规划和自然资源局宝安管理局

1.3 项目概况

地块位于宝中西组团核心临海片区，具体位置位于新安街道海秀路与金科路交叉口西南侧，总用地面积：37357.23㎡。

东南侧紧邻南街坊观潮府，西侧紧邻深圳vivo大厦、湾区产业投资大厦，商业区位东侧紧欢乐港湾，隔海对望腾讯企鹅岛。



图1 区位图

- 用地规划指标（以最终批复为准）
总用地面积：37357.23㎡，规定建筑面积：119535.0㎡，其中：
住宅：104600.00㎡、商业：10095.00㎡、12班幼儿园：4100.00㎡、托育机构：500.00㎡、物业服务用房：240.00㎡

投标须知

1.4 设计内容

本次招标将确定本项目的建筑方案，中标单位将负责地块红线范围内的建筑方案设计、设计报建配合、直至方案设计核查报建通过，含施工配合及竣工验收配合等工作。具体工作内容参照设计合同内容执行【详见招标文件附件】

二、 招标规则

本次招标工作分为三个阶段进行：第一阶段为报名及资格预审阶段；第二阶段为设计竞标阶段；第三阶段为定标阶段。

2.1 第一阶段 — 报名及资格预审阶段

本次招标将采用公开报名资格预审的方式。凡具有类似相关业绩的设计单位均可报名参加。资格预审委员会将在公开报名的设计单位中择优选取5家人围投标单位进入第二阶段的设计竞标阶段。

2.1.1 公开报名要求

1. 境内外具有相关设计经验的独立注册具有法人资格的设计单位均可报名参加，在报名阶段不设资质限制，不接受个人及个人组合的报名；
2. 本次招标不接受联合体报名；
3. 投标单位在近 5 年（招标公告发布之日，以合同签订时间为准，建成或在建）类似项目设计经验；在一线城市核心区项目销售单价在10万元/平米以上的项目将优先考虑；
4. 项目负责人要求：申请人拟派项目负责人满足以下条件：一级注册建筑师执业资格且从业时间 5 年或以上；
5. 参与本次招标的设计人员应为该设计单位的在册人员。主创设计师须由主持过多个同类型项目的人员担任，必须参与招标全过程设计工作，且须按评审要求汇报方案；
6. 报名的设计单位根据招标文件要求提供资格预审申请文件（具体要求详见资格预审申请文件的要求）。

2.1.2 资格预审

1. 资格预审委员会成员由 5 人组成，其中 4 名专家及 1 名招标人代表组成；资格预

审委员会由评审组长主持评审工作，评审组长通过推举产生，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确定。

2. 资格预审委员会对公开报名的设计单位与主创业绩、拟投入项目的团队等资料进行评审，采用记名投票、逐轮淘汰的方法评选出前 5 名入围投标单位进入第二阶段，同时，需评选出 2 家备选单位（须排序）。如入围的 5 家投标单位有退出第二阶段的，则备选单位依序替补。
3. 如报名单位数量 ≤ 3 家，则招标人应当依法重新招标；如报名单位数量 ≥ 3 ≤ 5 时，报名单位全部进入第二阶段的竞标。
4. 5 家人围投标单位应按时提交《投标确认函》。若递交《投标确认函》的入围投标单位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设计单位参加招标人其他任何工程的招标。

2.2 第二阶段 — 设计竞标阶段

入围投标单位须提交符合招标设计任务书要求的成果文件，方案评审委员对提交的成果文件进行评审，采用记名投票、逐轮淘汰的方法，评选前三名（须进行技术排名）中标候选人进入第三阶段。方案评审委员会须对前三名中标候选方案提出评审意见及优化建议。

2.2.1 方案评审原则

方案评审将根据以下原则进行评审：

1. 符合本项目规划要点、片区等上位规划，以及国家及深圳市最新相关法律、法规、技术规范的规定。
2. 符合招标文件和设计任务书中的设计要求；
3. 各业态功能分区布置、交通组织高效合理；
4. 注重建筑空间形象的昭示性和独特性；
5. 注重项目的科技性与绿色节能，以及落地实施可行性；
6. 与周边建筑、公共空间、交通、视觉通廊、城市文化生活、地域性等相结合的研究与创新；
7. 设计单位的组织实施能力（通过方案本身判断）；
8. 结合项目特点，评审委员会认为重要的其他评审原则。

2.2.2 方案评审细则

1. 方案评审委员会由 4 名专家和 1 名招标人代表组成，评审主席通过推举产生，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. 本次评审采用明标的方式进行评审，即投标单位进行现场汇报（须由投标单位的项目负责人或主创设计师汇报方案并回答评委的疑问）。方案评审委员对提交的成果文件进行评审，采用记名投票法进行评审，推荐前三名（需排序）中标候选单位进入定标程序。方案评审委员会须对中标候选方案提出优化意见。
3. 如方案评审委员会一致认为投标单位提交的成果文件未达到招标设计任务书的要求，方案评审委员会有权决定该投标单位是否继续投标工作或其他要求，招标人将依据方案评审委员会的决定执行后续工作。
4. 招标人有权要求中标候选单位依据优化意见对设计成果进一步修改。

2.2.3 成果文件提交要求

1. 本次招标须提交的成果文件包括设计成果文件及商务报价文件。入围投标单位须在截止时间前将所有成果文件提交到指定地点（具体提交地点届时提前通知），逾期将不能参加方案评审，且所有成果文件将作无效处理，且不支付任何补偿费用。所有提交的有效设计成果文件（规定数量的展板、文本图册文件及其它反映设计意图的资料）均须展示。
2. 设计成果文件内容，请参照招标设计任务书方案评审阶段成果要求。
3. 商务报价文件请按附件的报价清单格式，对本项目后续设计工作的设计费用报价，一式二份。只允许入围投标单位一次报价，报价表须单独包装密封，并在包装骑缝加盖公司公章。商务报价文件随成果文件一并提交，但商务报价文件不作为方案评审的内容。
4. 每家人入围投标单位最终成果只允许提交一个设计方案。

2.3 第三阶段 — 定标阶段

2.3.1 定标原则

1. 招标人在充分尊重评审委员专业评审结果的基础上，综合考虑技术排名、商务报价文件、造价、工期、技术等因素，在中标候选单位中确定中标单位。
2. 中标单位将与招标人签订《建筑方案设计合同》。如中标单位放弃中标资格、或与招标人在商务谈判中未达成一致等无法签订合同的、或非因不可抗力不能履行合同、或被查实存在影响中标结果的违法行为等不符合中标条件的，招标人可以与另两名中标候选单位进行合同谈判，以确定中标单位。未能签订合同的人围单位将获得相应的设计补偿费。

三、 招标日程安排

阶段	时间	事项
第一阶段 资格预审	2026年7月17日	发布正式公告, 接受报名
	2026年7月23日	报名截止
	2026年7月24日（暂定）	资格预审会
	2026年7月24日（暂定）	发布资格预审公告
第二阶段 设计竞标阶段	2026年7月25日~8月11日	书面答疑（邮件形式）
	2026年8月12日15:00前（暂定）	投标单位递交设计成果文件（提交地址届时通知）
	2026年8月13日（暂定）	方案评审会
	2026年8月14日（暂定）	方案评审会结果公示
第三阶段 定标阶段	2026年8月14日至21日（暂定）	公布中标单位

☆ 备注：所有时间均以北京时间为准，招标人保留因业主经营或政府工作安排调整日程安排的权利。如有变动，将提前7天通知。

四、设计费

4.1 入围投标单位依据建筑方案及招标文件进行报价，设计费总价上限为 1250 万元人民币（含设计补偿费 50 万），具体内容包括：地块红线范围内的建筑方案设计、设计报建配合，直至方案设计核查报建通过、施工配合及竣工验收配合等工作。具体工作内容参照设计合同内容执行。

4.2 招标人将根据报价与中标候选人进行商务谈判，结合方案和报价综合情况确定最终中标单位，并以最终实际谈判价格签订设计合同。

五、设计补偿费

5.1 进入前三名的中标候选人单位，除中标单位外，其余两名入围中标候选人单位将获得设计补偿费15万元，未进入前三名的入围投标单位（递交的成果符合招标文件要求）将分别获得相应设计补偿费10万元。设计补偿费由招标人支付给中标单位，在中标单位与招标人签订《建筑方案设计合同》并收到设计补偿费后，代为支付给四家未中标单位。

5.2 招标人与中标人签订《建筑方案设计合同》并支付第一笔费用（含设计补偿费）后，中标人在收到未中标人的请款函及等额的正式增值税专用发票，核查无误后60个工作日以内，一次性付清上述费用。未中标人需确保向招标人提供的收款账户资料详细、准确，因投标单位原因造成中标人不能及时付款或不能付款的，一切责任由投标单位承担。

5.3 设计补偿费是以人民币为支付币种的税前费用，包括了税金、设计文本、图板、效果图等需提供的资料制作等所有费用，除此之外，投标单位不得向招标人主张其他费用。

5.4 入围投标单位应提供符合招标人当地税务主管机关要求的相应金额合法有效的发票。若境外设计单位无法使用本机构账户收取人民币的，可授权国内合法独立法人代收款项及开具发票。

六、资格预审申请文件的要求

资格预审申请文件由报名文件及项目理解说明两部分组成，投标单位必须按以下顺序和要求编制，同时在编制目录时编制对应的页码。所提供的各类证明材料如为复印件，应在复印件上加盖公章确认其真实性（境外单位接收电子章）。任何提供虚假证明资料的投标单位，均将被取消投标资格。

6.1 报名文件的组成（格式详见招标文件附件）

6.1.1 报名文件须按以下顺序编制目录

1. 报名表（须加盖公章或签字）；其中，其他证明文件应包括有效的营业执照（或商业登记证明）（提供复印件，加盖公章）、企业资质证明文件（复印件，加盖公章，如有）、项目获奖证明文件（复印件，加盖公章，如有）以及其他认为有必要的证明材料。
2. 法定代表人资格证明书、法定代表人授权书（加盖单位公章或签字）
3. 投标单位同类项目经验一览表：业绩时间为近 5 年（2021年1月1日以来），同类项目业绩总数不超过 3 项，超过 3 项的，只取前 3 项。同类项目需提供以下证明材料：
 - A. 提供项目名称、规模（总建筑面积）、参与的设计内容、主要效果图及总图或照片（在建或建成）、设计合同关键页扫描件（应能体现合同名称、设计内容及规模、设计阶段、合同签订时间、合同签章页）、住宅楼盘售价（当地房产中介网站价格查询）；
 - B. 设计作品的委托方的有效办公电话及联系人等相关证明材料。
4. 设计人员总表：提供设计团队成员职务、拟承担的设计工作。
5. 项目负责人及主创设计师业绩及证明材料：
 - A. 需提供项目负责人（仅 1 人）及主创设计师（不超过 2 人）参与过的同类项目（每人业绩不超过 2 个，超过 2 项的，只取前 2 项），证明材料包括但不限于，优胜（中标）通知书或设计合同关键页面（含项目名称、项目概况等内容页及签字盖章页），同类项目的简介（包括项目名称、类型、地点、规模；在该项目承担的工作；项目完成情况；获奖情况；设计作品的委托方的联系人及有效办公电话；设计作品的相关照片（完工项目）或效果图（在建项目）；其他证明资料。）
 - 注：项目负责人及主创设计师均为拟参与本项目最终人员，且应为该设计单位的在册人员。项目负责人与主创设计师可为同一人。项目负责人与主创设计师须直接参与设计全过程，且须作为直接汇报人进行答疑和评审汇报。
6. 报名信息汇总表：此表格无需打印装订，仅需提供可编辑电子文件，拷贝至电子文件u盘，详见附件。
7. 其他投标单位认为有必要提供的材料。

以上所有资料均需按要求加盖单位公章或签字。

6.2 项目理解说明

根据项目概况、项目定位、片区规划等信息，提出本项目的初步设计构思、核心设计理念或愿景。

6.3 资格预审申请文件的编制

1. 报名文件编制： 文件的所有内容装订成一册， 提供 1 份 正本 7 份副本，A4 规格（ 210mm×297mm）， 双面打印，页数控制在 50 张纸内（不含封面封底，正反面页码总数不超过 100 个页码）， 简装，软皮封面，装订成册（不推荐复杂装订，内页不推荐厚纸张）。
2. 项目理解说明编制： 文本内容装订成一册， 提供 1 份正本 7 份副本，A3 规格（ 297mm×420mm）， 内容不超过 2 张纸（不含封面封底，正反面页码总数不超过4个页码）。
3. 正副本要求： 正本 1份，正本封面右上角须标注“正本”、注明项目名称和单位名称、加盖公章或签字；副本 7 份，可使用正本复印件，并在封面右上角标注“副本”。
4. 打印要求： 封面采用软皮材质，纸质文件均须附目录和对应页码，打印须遵循环保原则，采用环保纸张、墨水及装订材质，避免过度包装及毒性气味残留。
5. 电子文件： 须提交 U 盘 1个，电子文件须包含资格预审申请文件正本扫描件（PDF 盖章扫描件）、资格预审申请文件可编辑 WORD 文件、《报名信息汇总表》可编辑 Excel 文件及项目理解说明。
6. 密封要求： 所有报名文件的纸质文件及电子文件统一密封包装在 1 个包装袋内，并在密封袋上注明“项目名称 ”、“投标单位名称”。密封袋的封口处须保持密封，无密封盖章要求。

6.3 资格预审申请文件的递交

投标单位须将上述要求的资料于2026年7月23日 18:00 前送往（ 快递单上须注明“报名文件”， 联系电话仅用于快递接收，不接受项目咨询）：

地址： 广东省东莞市万江天际花园13栋3F技术管理部

收件人： 窦寅恺

联系电话： 18719066774

☆递交截止时间如有调整以最新公告通知的为准。应征报名文件以最终收到的纸质资料为准，在截止时间以后收到的报名资料将不予受理。

七、成果文件有效性

7.1 投标单位提交的成果文件应符合中华人民共和国以及深圳市的有关城市规划与设计规范标准的规定，并满足招标设计任务书成果要求。

7.2 所有成果文件如若被 2/3 以上的评审委员会成员认为有下列情况之一的，将被视为无效。无效文件由招标人作报废处理，招标人将不予支付设计补偿费。

- 未按要求签署和递交《 投标确认函》的；
- 成果文件逾期送达的；
- 未按招标文件要求填写，内容不全，未响应设计任务书实质性要求和条件，被评审委员会一致认定为设计水平低下，内容粗制滥造，或严重不符合投标单位正常水平，经方案评审委员会评审未通过的；
- 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。

☆ 相关投标单位将被记入招标行政主管部门的非诚信名单，招标行政主管部门保留今后拒绝该单位参加片区内其他项目的招标或招标的权利。

7.3 出现以下情形之一的，招标人有权单方终止本项目招标活动：

- 符合条件的投标单位或作出实质响应的投标单位不足三家的；
- 招标任务因故取消的；
- 出现影响招标公平、公正的违法、违规行为的；
- 法律法规规定的其他情形。

八、知识产权及相关法律

- 8.1** 由招标人提供的资料、软件和其他物品，其所有权（包括版权）等合法权益归招标人。未经招标人书面同意，投标单位不得擅自使用、在网络或公共场合发表或交由任何第三方使用前述 资料、软件和其他物品，否则，投标单位应承担由此产生的所有责任并赔偿招标人因此遭受的所有损失。
- 8.2** 投标单位保证提交给招标人的策划设计图纸、相关 文件、资料、方案等项目成果（包括中期和最终成果）以及实现该成果所使用的必要方法不侵犯招标人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，投标单位应承担由此产生的所有责任并赔偿招标人因此遭受的所有损失。
- 8.3** 投标单位提交的项目成果文件的知识产权归投标人所有；中标单位的成果文件知识产权归招标人所有，具体内容在设计合同中约定。招标人和组织单位有权无偿使用所有投标单位成果文件进行出版、展览，并通过媒体、杂志、专业书刊或其他形式介绍、展示及评价其成果文件。
- 8.4** 本次招标活动受中华人民共和国法律管辖，招标工作和所有成果文件适用中国法律。

九、保密原则

- 9.1** 公开发布信息后，直到授予中标单位签订设计合同为止，凡属于对招标文件的审查、评价和比较的有关资料以及中标单位的推荐情况、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投标单位或上述工作无关的人员泄露。
- 9.2** 招标人、组织单位及评审专家在收到投标单位提交的成果文件后，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招标人或政府有关部门许可，都不得以任何方式披露、公开或展示成果文件，否则将追究其相关法律责任。
- 9.3** 在成果文件的评审和比较、中标候选单位推荐以及授予合同的过程中，投标单位如试图向招标人和评审小组施加影响的任何行为，都将会导致取消其成果文件的评定。

十、争议解决

本招标相关文件、合同履行中若发生争议，双方应友好协商解决；协商不成时，向招标人所在地人民法院提起诉讼。

十一、不正当竞争与纪律监督

- 11.1** 严禁投标单位向参与招标、评审的有关人员行贿，使其泄露一切与招标、评审工作相关的信息。
- 11.2** 投标单位在投标单位过程中严禁互相串通、结盟，损害招投标单位的公正性，或以任何方式影响其他投标单位参与正当竞标。
- 11.3** 如发现投标单位有上述不正当竞争行为，取消其投标单位资格或中标资格，并记入招标人的诚信名单。
- 11.4** 招标文件及其所有附件的知识产权均归属于招标人，除公开发布的文件外，投标单位未经招标人许可，不得以任何理由外泄，否则，招标人有权追究投标单位的法律责任。

十二、语言及计量单位

- 12.1** 语言
- 与招标活动有关的所有往来通知、函件和成果文件均应使用中文或者中外文，不得完全采用中文以外的其它文字，如果外文和中文有出入，以中文为准。
- 12.2** 计量单位
- 除国家相关标准及招标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。

十三、其他

13.1 未中标解释

中标单位确定后，招标人不应对未胜出投标单位就评审过程以及未能胜出原因作出任何解释，同时亦不退还成果文件。未中标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。

13.2 拒绝专利索赔或补偿的权利

无论投标单位是否中标，均不得以专利权、商标权或工业设计权等知识产权为由向招标人提出任何索赔或补偿的要求。

13.3 招标人保留更改活动日程安排的权力。如有改动，将至少提前7天通知。

13.4 招标人有权要求中标单位按政府规划修改设计成果。如要求修改，将至少提前7天通知。

13.5 招标文件、招标文件澄清（答疑）纪要、招标文件修改（补充）函件内容均以书面明确的内容为准。当招标文件、澄清（答疑）纪要、修改（补充）函件内容相互矛盾时，以最后发出的为准。

13.6 中标单位应确保其项目负责人和主要设计人员始终参与本设计工作；境外单位应确保有境外单位的人员参与、签名和加盖境外单位印章。

13.7 投标单位参加方案评审会时需自带翻译。

13.8 招标文件的解释权属于招标人。

13.9 参加本次招标活动的投标单位均视为承认本招标文件所有内容。

十四、资料索取

招标信息查询网址 <https://www.szdesigncenter.com/>

十五、联系方式

联系人：窦寅恺

联系电话：18719066774

邮箱：397422100@qq.com