

腾创未来项目
建筑概念方案设计邀标竞赛
招标文件

2018. 11

工程名称：腾创未来项目建筑概念方案设计邀标竞赛

招标人：腾创未来（深圳）有限公司

目录

第一部分 招标流程	3
一、招标阶段	3
二、专家评审	3
三、招标安排	4
四、递交设计文件	4
五、奖金和设计补偿费	4
六、联系方式	4
第二部分 招标任务书	5
一、腾创未来简介	5
二、城市地理及气候	5
三、用地概况及周边情况	5
四、项目规划指标	6
五、项目定位及设计理念	7
六、总体设计要求	7
七、建筑设计要求	9
八、环保及节能设计要求	11
九、设计依据	11
十、设计成果要求	12
第三部分 招标文件附件	13
附件一 设计参考资料：宗地附图	13
附件二 设计参考资料：建设用地规划许可证	14

第一部分 招标流程

一、招标阶段

本次招标将分为两个阶段进行：

第一阶段：5家获邀单位开始进行设计；

第二阶段：专家评审会。

二、专家评审

2.1 方案评审流程：

- (1) 政府主管部门依法组建方案评审委员会，成员由7人组成，包括5名专家（专业为城市规划、建筑设计等）及2名招标人代表；
- (2) 方案评审委员会由评审主席主持评审工作，评审主席通过推举产生，在评审时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。
- (3) 5家获邀投标人进行现场汇报，并展示提交的有效成果文件。评审过程中如发现问题或产生纠纷，由评委会讨论并由评委会主席裁决。
- (4) 方案评审委员会对5家获邀投标人提交的成果文件进行评审，以记名投票方式依次选出第一名至第二名。

2.2 方案评审标准：

- (1) 符合国家及深圳市有关法律、法规、规范；
- (2) 符合深圳湾广场的城市设计要求；
- (3) 符合设计任务书要求；
- (4) 方案国际性、独特、原创及创新性；
- (5) 绿色建筑、节能、经济的材料及技术的应用；
- (6) 表现与深圳湾广场规划设计成果的配合；
- (7) 设计单位的组织实施能力及达国际质量水平（通过方案本身判断）。

三、招标安排

时间	事项
2018-12-16（日）15：00 前	投标单位递交成果文件
2018-12-20（四）	方案评审会及公布赛果

注：所有时间均已北京时间为准，招标人保留调整日程安排的权利。

四、递交设计文件

投标单位须将设计成果文件于指定日期前送往

深圳市南山区创业路1777 号海信南方大厦28 楼2802-2804 单元

腾创未来（深圳）有限公司

招标人在截止时间以后收到的资格预审文件，将拒绝考虑并退回给申请人。

五、奖金和设计补偿费

- (1) 本次招标评选出第一名，将获得奖金 40 万元人民币。
- (2) 第二名及其余 3 名获邀的设计单位在提交了符合要求的设计成果文件后，将获得 30 万元人民币作为设计补偿费。
- (3) 设计补偿费为税前费用，投标人应提供符合招标人要求的中国境内完税发票。奖金及设计补偿费在最终中标结果公示结束后开始办理支付手续。
- (4) 投标人投标产生的所有费用均自行承担。
- (5) 除上述设计奖金或补偿费外，投标人不论是否中标，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。

六、联系方式

收件人：王思婷小姐 联系电话：86-15118849265

邮箱：tchhproject@tenovatech.com 及 competition@ehow.net.cn

第二部分 招标任务书

一、腾创未来简介

本项目的建设单位为腾创未来(深圳)有限公司,成立于2016年6月,法定代表人是马化腾先生,经营范围在于科学技术开发、咨询、转让、孵化、成果转化、推介。本项目的建设将同时满足企业未来扩张的需要、企业树立形象的需要,及企业保留人才的需要。

二、城市地理及气候

深圳是中国南部海滨城市,毗邻香港。位于北回归线以南,东经113°46'至114°37',北纬22°24'至22°52'之间。地处广东省南部,珠江口东岸,东临大亚湾和大鹏湾;西濒珠江口和伶仃洋;南边深圳河与香港相连;北部与东莞、惠州两城市接壤。辽阔海域连接南海及太平洋。全市面积1997.27平方公里,截至2016年末,常住人口1190.84万人。

深圳属亚热带季风气候,温润宜人,降水丰富。常年平均气温22.4℃,无霜期为355天,平均年降雨量1933.3毫米,日照时长2120.5小时。

三、用地概况及周边情况

3.1 深圳湾广场区域

前海深圳湾广场位于南山区后海片区,后海深圳湾广场整体设计用地范围北起海德三道,东临登良路,南至登良路,西接中心路及逸景二路一段。总用地面积约36公顷,是后海片区成为能够体现国际化滨海城市风貌及开放、拓展等海洋文明自信的重要载体。由南山区工务局牵头开展的深圳湾广场国际规划竞赛已于2018-04-28开始,并于2018-08-10公布中标机构。本项目被纳入上述规划竞赛的设计范围,有关规划竞赛的中标通告可参考以下网址:

https://www.szdesigncenter.org/design_competitions/3166?tab=appraisal_result

本项目的建筑概念设计需与深圳湾广场规划设计成果统一。

3.2 项目位置:

本项目位于深圳湾广场的中心位置,东临深圳人才公园,可尽览深圳湾景色。基地处于深圳湾口岸西北侧距离约1.5公里,周边公路及铁路运输便利,地铁2号线、11号线及即将兴建的13号线均临近项目场地。

四、项目规划指标

4.1 总体指标：

项目用地性质	技术咨询及技术孵化（商业办公）
建筑容积率	≤7.7
建筑覆盖率	覆盖率≤88%
项目主要功能	办公、酒店、商业等
项目高度控制	裙楼限高≤18m、 西侧塔楼限高≤100m、 东侧塔楼限高≤75m
建筑退红线要求	地下退线距离 ≥3m 地上建筑退线最终依据《深圳南山后海中心区城市设计》深化优化成果确定

4.2 用地面积及用地红线平面图：

总用地面积		27,285.92 m ²
其中	建设用地	16,423.90 m ²
	市政道路用地	8,494.67 m ²
	广场用地	2,367.35 m ²



4.3 分项指标：

总建筑面积		约 241,400 m ²
计容建筑面积		126,400 m ²
其中	办公面积	82,145 m ²
	酒店面积	26,000 m ²
	商业面积	18,000 m ²
	物业服务用房	255 m ²
总地下面积（按照 5 层考虑）		约 115,000 m ² （以最大占地范围计算）

（地下车库、设备用房、民房设施、公共交通不计容积率）

五、项目定位及设计理念

5.1 项目总体定位

本项目位于深圳湾广场的中心位置，配合广场的规划，本次招标旨在将本项目打造成此国际化区域中不可或缺的重要元素，塑造个性鲜明的城市地标。设计需充分利用区域特色及港湾景观，打造国际一流的科技资讯中心，为深圳湾提供技术咨询及技术孵化的重要核心功能，并融入高品质的配套服务包括办公、酒店、商业、餐饮、文化等。

5.2 项目分项定位：

办公	国际一流的科技资讯中心，提供技术咨询及技术孵化的重要核心功能，同时为科研人员提供科研交流的场所，作为演讲、新品发布、展览以及其他艺术展示的用地
酒店	为科研人员及其他相关人士提供超五星高档精品酒店
商业	主要为办公及酒店使用人士提供餐饮、生活所需用品、以及高级会所等舒适休闲配套设施

5.3 设计理念

本项目的建筑概念设计方案需要体现腾创未来科技创新和开拓未来的精神。以自然绿化、初创科技、文化交流等为主要原则，建筑设计需要考虑从整体规划到建筑个体、建筑功能及营运、室内外空间与景观的融合、先进的科技设备与建造技术的结合等多方面的协调及平衡。

六、总体设计要求

6.1 规划设计

项目设计应符合深圳市总体规划和深圳湾广场城市设计的要求，与周边已建、在建和未建的项目协调设计，并根据各功能要求、综合考虑景观资源、视线、通风、日照等因素，合理规划布局及人流、车流动线，以及与 13 号地铁线的交接及登良东接驳的联系。

6.2 规划条件及总体布局

6.2.1 总平面布置原则

作为单一企业开发，建议建筑物为一个建筑形态考虑，并应充分考虑地铁范围带来的实际影响，评估是否应适当调整用地内广场空间、道路布置等，以体现项目的一体化设计。

6.2.2 建筑高度

建筑高度要求参见附件二的建设用地规划许可证。

6.2.3 建筑形态

建议建筑物设计可不局限于方形及按一体考虑，因为深圳湾广场的地标“春笋”设计独特，附近建筑可适当与其呼应，不限于传统方形的形态，可采用较自然的线条，并考虑退线及贴线要求是否作弹性处理。

6.2.4 广场空间

按规划要求，H-04 地块南侧及 H-05 地块北侧须分别沿街布置不少于 1000 平方米公共开放空间（广场形式）；

（注：此不少于 2000 平方米广场的面积包括在建设用地面积内，产权不用移交政府）。H-08 及 H-09 地块为广场用地，其地上地下空间可结合相邻地块进行整体设计，并均应保证约 1200 平方米的公共开放空间（注：此约 2400 平方米广场用地产权归政府）。需保证设置不少于 4400 平方米的公共开放空间面积，建议可配合深圳湾广场的具体设计及创业路绿化带作出调整及移位，因为广场位置及设计较灵活，能调动达到与深圳湾广场及创业路绿化带的协调呼应。

6.2.5 二层平台系统

用地范围内各地块之间需设置地上二层连廊形成单元内的连廊系统，连廊需保证 24 小时贯通并无偿对公众开放。用地范围内的地上二层连廊系统应与后海中心区地上二层连廊系统进行衔接。

6.2.6 交通设计

市政道路（十字路）地面以下 4m 覆土及地面以上 5m 净空产权归政府，建议市政道路布置可根据深圳湾广场周边的道路设计适当调整。需提供 500 个停车位的社会公共停车场（产权归政府）。除政府停车位外，还需要提供 420 个机动车位。出入口宜设置在 H-04、H-05 地块的东侧、H-07、H-10 地块的西侧。

6.2.7 地下空间设计

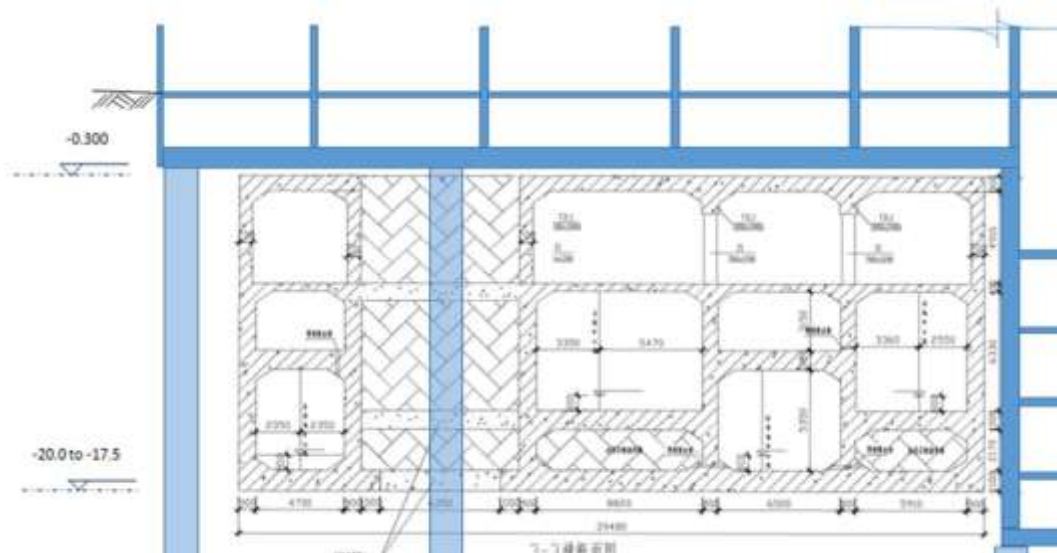
市政道路（十字路）地面以下 4m 覆土净空产权归政府，地下空间作为整体设计，地下一层层高不少于 9 米，而地下室设计应按 5 层考虑，并需预留与对外地块连通。H-09 及 H-10 地块的地下空间（原则为负一层）应提供街坊地下核心枢纽，保证公共开放性，并与其他地块地下空间及地上公共空间形成联系。

6.2.8 消防设计

应符合中华人民共和国国家标准 GB50016-2014 建筑设计防火规范要求，特别是消防登高扑救面的设置。

6.2.9 与地铁交接范围考虑

基地内西面局部受地铁 13 号线范围影响，本项目建筑主体结构柱需独立考虑（参考以下剖面示意图），与地铁结构分开。基地红线内的地铁范围只是连通两个地铁站的轨道及辅助商业设施，地铁站设在地块外南边位置，上述地铁商业部分的辅助设施（如卫生间）由本项目代建连接，并可因应本项目设计要求与地铁沟通调整布置。



七、建筑设计要求

7.1 办公设计

办公范围建议设置在低至中层，平面设计上应考虑办公空间的灵活划分，并应考虑不同类型办公与环境景观的结合。办公区的大堂入口应单独设置，建筑空间比例高档大气。办公层层高不高于 4.5 米、净高应不低于 3 米。

办公总面积为 82,145 m²，功能种类建议及面积比例如下：

1	标准办公	43,000 m ²	(约 52%)
2	共享办公	9,900 m ²	(约 12%)
3	实验室及试验场所	16,000 m ²	(约 20%)
4	入口大堂	800 m ²	(约 1%)
5	其他配套设施（如会议展览、工作坊、发布平台等）	12,445 m ²	(约 15%)

7.2 酒店设计

酒店建议设置在中至高层，平面设计上应考虑不同类型及逗留时间的入住人士需要，以及不同类别住宿的位置分布。酒店大堂入口应单独设置，空间大气优雅，提供超五星住宿体验。酒店层层高不高于 4.2 米、净高应不低于 2.7 米，酒店总面积为 26,000 m²。

7.3 商业设计

商业建议设置在裙楼，也可考虑部分特色商业设置在顶层。商业主要为项目内办公及酒店使用人士服务，提供餐饮、日常所需及会所等休闲设施。店铺外观应综合景观及公共空间的整体设计，在细节上体现出精致独特的品味。商业层高一层不高于 6.6 米、二至三层为 5.1 米。

商业总面积为 18,000 m²，功能种类建议及面积比例如下：

1	商业	4,000 m ²	(约 22%)
2	会所（包括健身及游泳池等设施）	3,400 m ²	(约 19%)
3	精品超市	1,000 m ²	(约 5%)
4	餐饮	6,800 m ²	(约 38%)
5	其他	2,800 m ²	(约 16%)

7.4 物业服务用房设计

面积不大于 255 平方米，建议设置在首层或二层。

7.5 停车库、地下设备间、地下储物间设计

地下室一共 5 层，应考虑不同业态的车流规划组织，对停车区域及电梯布置进行合理规划。停车库应同时考虑货物装卸空间需求和垃圾干湿分区、临时堆放和处理，需注意坡道数量不少于三个，并应满足有关宽度、净高、转弯半径等要求，建议不要地下 5 层均为回旋坡道设计。地下室设备间应在满足消防规范的基础上合理布局，不应影响停车位的布局，并需按各业态的营运考虑合理的储存空间及运输路线。

7.6 室外空间设计

建议以大量绿化为主，并利用水景带概念把不同功能连接起来，除了室外绿化平台外，也建议提供露天剧场和都市农场等元素。

7.7 建筑风格

建议建筑体现项目一体化，线条自然流畅。建筑外立面可混合不同的物料材质，利用退台、平台花园等建筑元素的变化特色，与深圳湾广场整体风格相适应，形成丰富的深圳湾广场景观。

7.8 垂直交通设计

应提供垂直交通分析报告，电梯的设计及分区应满足不同业态使用上的要求，应合理考虑电梯厅位置、大小及布置。

八、环保及节能设计要求

本项目将按照美国 LEED 金级认证标准、中国绿色建筑标准三星级要求、“海绵城市”的设计要求并应满足广东省和深圳市的地方节能要求。

九、设计依据

9.1 深圳市规划设计要求

- (1) 《深圳市城市规划标准与准则》;
- (2) 《深圳市建筑设计规则》。

9.2 海绵城市设计计算依据

- (1) 《海绵城市建设技术指南》;
- (2) 深圳市推进海绵城市建设工作实施方案 2016.11 ;
- (3) 《深圳市海绵城市规划要点和审查细则》。

9.3 其他主要设计规范及标准

- (1) 《民用建筑设计通则》 GB50352-2005 ;
- (2) 《建筑设计防火规范》 GB50016-2014 ;
- (3) 《办公建筑设计规范》 JGJ67-2006 ;
- (4) 《商店建筑设计规范》 JGJ48-2014 ;
- (5) 《饮食建筑设计规范》 JGJ64-89 ;
- (6) 《旅馆建筑设计规范》 JGJ62-2014;
- (7) 《展览建筑设计规范》 JGJ218-2010;
- (8) 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》 GB50067-2014;
- (9) 《民用建筑热工设计规范》 JGJ/T 229-2010 ;
- (10) 《公共建筑节能设计标准》 GB50189-2015;
- (11) 《绿色建筑评价标准》 GB/T 50378-2014 ;
- (12) 《无障碍设计规范》 GB50763-2012 。

十、设计成果要求

类型	标题	编号	要求	备注	
文本	设计说明书	1	建筑概念的设计构思和特点	A3 纸质文本 10 份 (其中一份正本加盖公章)	
	分析图 文本	1	项目环境分析、概念设计研究过程分析		
		2	绿化分析图、景观分析图		
		3	节能分析、智能化分析		
		4	与深圳湾广场规划设计配合的分析		
	设计 图纸	总体 设计	1		总平面图及综合经济技术指标
			2		功能分布
			3		交通及停车分析图
			4		海绵城市设计意向
			5		与地铁对接和影响分析
		建筑 设计	1		各层平面图(地上及地下)
			2		立面图
			3		外立面设计概念(需标注建筑材料意向)
			4		剖面图
			5		总体鸟瞰图、人视点透视图、室内主要公共空间透视图等(数量不限)
演示文件	多媒体	1	PPT 演示	不少于 8 分钟	
	实体模型	1	提供 1:1000 比例的本项目设计体量模型	基地及周边范围模型由招标人提供	
其他	三维模型	1	提供 3D MAX/SKETCHUP 模型显示本项目及周边环境		

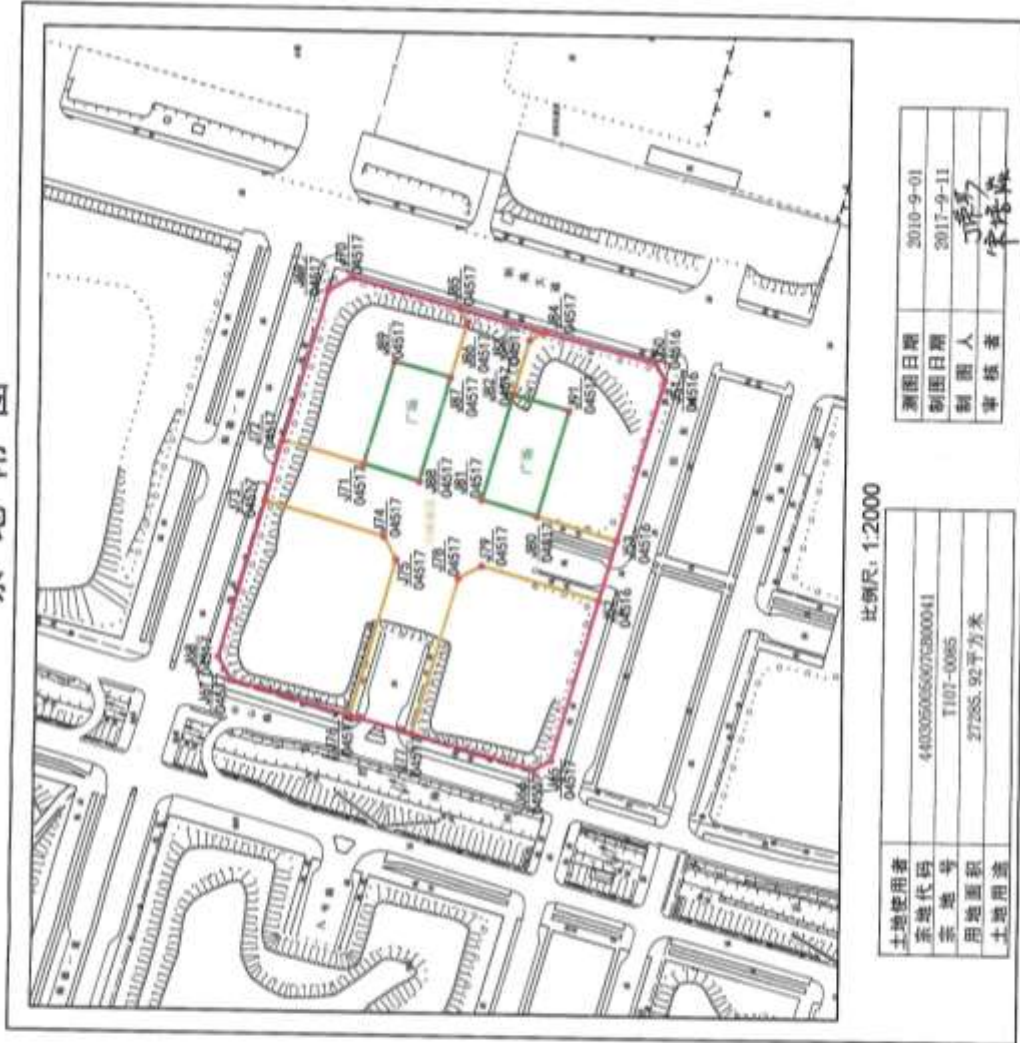
备注：(1) 以上所有文件的电子文件均应汇总到电子光盘，需提供 2 份光盘；

(2) 竞赛成果包括但不限于上述内容。

第三部分 招标文件附件

附件一 设计参考资料：宗地附图

宗地附图



测图日期	2010-9-01
制图日期	2017-9-11
制图人	丁崇义
审核者	李培森

土地使用者	4403050050072800041
宗地代码	T107-0085
宗地号	27285.92平方米
用地面积	
土地用途	

比例尺: 1:2000

界址点坐标

编号	X 坐标	Y 坐标	标志
J50/04516	16471.91	102949.32	
J51/04516	16467.74	102942.01	
J65/04517	16514.42	102776.73	
J66/04517	16521.82	102772.59	
J67/04517	16652.74	102808.56	
J68/04517	16658.27	102819.43	
J69/04517	16613.35	102978.51	
J70/04517	16603.44	102984.16	
宗地号: T107-0085 (原 面积: 8494.67)			
J71/4517	16596.96	102903.09	
J72/4517	16631.86	102912.56	
J73/4517	16639.20	102886.96	
J74/4517	16587.93	102872.49	
J75/4517	16582.41	102852.61	
J76/4517	16601.48	102795.08	
J77/4517	16574.53	102787.47	
J78/4517	16555.46	102855.00	
J79/4517	16545.59	102860.53	
J52/4516	16494.81	102846.19	
J53/4516	16487.47	102872.17	
J80/4517	16521.89	102881.59	
J81/4517	16545.95	102888.09	
J82/4517	16533.02	102934.47	
J83/4517	16526.23	102958.53	
J84/4517	16530.03	102963.07	
J85/4517	16526.74	102971.80	

位置略图



1. 宗地附图是根据《房产测量规范》(GB/T 19036-2016)第8.2.2条的规定,由房产测绘单位依法测绘,并经房产管理部门审核合格,颁发房产测绘成果报告,作为房产登记的依据。
 2. 宗地附图是房产测绘成果的组成部分,其法律效力与房产测绘成果报告一致。
 3. 宗地附图是房产测绘成果的组成部分,其法律效力与房产测绘成果报告一致。
 4. 宗地附图是房产测绘成果的组成部分,其法律效力与房产测绘成果报告一致。
 5. 宗地附图是房产测绘成果的组成部分,其法律效力与房产测绘成果报告一致。
 6. 宗地附图是房产测绘成果的组成部分,其法律效力与房产测绘成果报告一致。
 7. 宗地附图是房产测绘成果的组成部分,其法律效力与房产测绘成果报告一致。
 8. 宗地附图是房产测绘成果的组成部分,其法律效力与房产测绘成果报告一致。
 9. 宗地附图是房产测绘成果的组成部分,其法律效力与房产测绘成果报告一致。
 10. 宗地附图是房产测绘成果的组成部分,其法律效力与房产测绘成果报告一致。

附件二 设计参考资料：建设用地规划许可证


深圳市

建设用地规划许可证

深规土许 NS-2018-0055 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城市规划要求，准予办理有关手续。

特发此证。



日期：2018年06月14日

用地单位 腾创未来(深圳)有限公司	地块编号 无	用地性质 商业用地、厂房用地、城市道路用地	其他用地面积：2367.35㎡
用地位置 南山后海中心区			
用地项目名称 腾创未来项目			
总用地面积：27285.92㎡ 其中：建设用地面积：16423.9㎡ 道路用地面积：8494.67㎡ 其他用地面积：2367.35㎡			

建设用地项目规划设计满足下列要求

一 指标按建设 用地面积计算	1、建筑容积率≤ 7.7 2、建筑覆盖率≤ 88 % 5、建筑面积： 126400㎡ 其中： 办公 82145 平方米，酒店 26000 平方米，商住 18000 平方米，物业管理用房 205 平方米。 (地下车库、设备用房、人防设施、公共交通、不计容积率)
二 总体布局及建筑退红线要求布局	1、项目建筑退界不少于 4400 平方米公共开放空间。 2、本基地内建筑高度不超过 18 米，东侧退界高度 75 米，西侧退界高度 100 米。 3、项目地下空间应整体设计，各层空间与周边地段的连通条件，应确保街坊地下核心空间所预留的空间和条件(具体位置、具体形式)符合建筑方案确定，该地下核心空间形成完整、封闭(为一层)及功能上保证公共开放性，并与空地内地下空间及地上公共空间形成联系。 4、用地范围内各地块之间需设置地上、地下连廊形成单元内的连廊系统(需保证公共开放性)，并与后海中心区建设连廊系统进行衔接，具体衔接方式应在建筑方案审查阶段按规范要求南山后海中心区建设管理部门的意见。 5、建筑立面采用红砖、公共开放空间、首层架空、公共通道、地上二层连廊、步行出入口等方面的具体空间布局，最终以《深圳南山后海中心区城市设计》深化优化成果确定。
三 市政设施要求	1、车辆出入口依据城市设计相关要求确定 2、人行出入口 公共出入口通道 3、机动车泊位数 920 辆 (自用 420 辆 公用 500 辆) 自行车泊位数 / 辆 4、室外地坪标高 依据现状 5、给水接口 周边道路 6、雨水接口 周边道路 7、污水接口 周边道路 8、中水接口 周边道路 9、燃气接口 周边道路 10、电源 周边道路 11、通讯 周边道路
备注	1.项目应依据《南山后海中心区城市设计》相关要求先行方案设计审批，并在后续开发建设中无条件配合落实相关城市设计深化优化成果要求。 2.本项目自用停车位配置比例不得低于10%，公共停车位配置比例不得低于20%，剩余部分可做为公共停车位配置比例。 3.道路周边应设置非机动车停放区，项目新车位按动态管控制度不应低于45%。 4.项目应严格按照《深圳市城市管理和综合执法局工程安全防护要求》进行安全防护设施建设和管理，并符合相关要求。 5.项目应严格按照《深圳市城市管理和综合执法局工程安全防护要求》进行安全防护设施建设和管理，并符合相关要求。