# [招标项目需求](#_Toc488762883)

## 项目概况

为塑造龙岗中心特色风格和个性风貌、实现深圳东部现代化国际化“城市新客厅”功能品质和文化内涵提升，进一步谋划适应新发展阶段所需新定位、新空间、新形象，拟开展大运中心片区城市特色风貌设计研究，衔接《深圳山海城市特色风貌规划设计导则》，对片区相关规划成果及已有项目、近期行动计划等进行评估与解读、梳理国内外风貌规划管控路径与经验，总结提升片区风貌品质的有效路径。通过城市风貌和建筑品质的精细化设计管控，做到规划品质和风貌相统一，推动大运中心片区打造成具有国际水准和世界影响力的城市风貌示范区。

## 服务内容及要求

1. **项目采购范围**

拟围绕两个范围开展研究工作。

一是大运中心片区整体风貌研究范围，涵盖《龙岗中心区规划研究》中的国际街区与国际园区片区。位于龙翔大道与如意路交叉口以西，盐龙大道辅道以东，清辉路以南，龙翔大道与龙飞大道交叉口以北，面积约339.5公顷。

二是核心管控范围。黄阁路以西，龙飞大道以东，如意路以南，青春路以北，面积约50.0公顷。项目将对范围进行片区风貌管控研究，并针对范围内近期拟开发地块，即[大运枢纽站及周边地区]法定图则08-03、08-22地块等共14个地块，提出城市风貌与建筑设计精细化管控指引。

主要工作内容为整体城市风貌定位与管控、核心区特色风貌控制指引及成果运用与技术咨询服务，具体内容如下：

**1．****整体城市风貌定位与管控**

基础研究。基于龙岗中心区打造辐射深圳都市圈东北区域的核心引擎、深圳东部综合性服务中心的整体定位，对大运中心片区相关规划成果及已有项目、近期行动计划等进行理性分析评估与解读。梳理国内外风貌规划管控路径与经验，总结可提升风貌品质的有效路径。

整体风貌定位。综合考虑大运中心的自然山水格局、功能组团分区、空间形态、规划结构、未来文化趋势等因素，发掘大运城市风貌特质，提出精准的整体风貌定位。

整体风貌控制内容。梳理现状空间序列、城市天际线、慢行条件等因素，提炼空间风貌特性，对片区层面需要风貌控制的内容进行归纳整理，制定属于大运片区的风貌控制要点。

**2．****核心区****特色风貌控制指引**

片区空间组织及形态。落实国际街区的风貌定位，说明空间组织的主要构思和控制要点，明确内外部空间布局和结构关系（包括城市空间结构和层次的形成和延续、空间序列的组织、城市天际线和空间上的立体空间组织关系等）；说明空间组织、建筑布局和体量等要素的控制要求，在中观层面塑造中心区现代化国际化特色风貌。

特色风貌管控。针对范围内近期拟开发建设地块，即[大运枢纽站及周边地区]法定图则08-03、08-22等共14个地块，提出微观尺度精细化管控指引，制定重点区域公共空间及相邻界面详尽的使用功能、界面控制、街道空间设计、公共空间环境等设计内容，提出建筑风格、材质、色彩，建筑底部和街墙的退界处理、第六立面等要素的设计建议及管控要点。

公共空间系统与街道系统管控。分析大运中心片区蓝绿体系、现状开敞空间系统，重点关注和落实立体山水游环与8公里超级知识环廊的整体联通，重构环青春湖核心开敞空间、地标建筑、公共场馆聚落与丰隆深港科技园、龙城公园等周边区域的地上和地面联系，从规划端、建设端及运营端三大视角开展公共空间系统研究，制定公共空间与慢行系统的规划控制要求。同时以打造开放便捷、尺度适宜、配套完善、邻里和谐的城市街区为目标，协调街道系统相关要素，对街道空间内与人活动相关的要素进行设计引导并提出相关管控要求。

景观环境指引。对街道、公园绿地、主要公共空间廊道等开敞空间的绿化植物布局、街道家具、灯光环境等配置进行建议。

城市设计导则编制。结合整体结构和核心区精细化管控要点，落实“三导则三通则”，提出大运中心区风貌特色，以设计质量和开发控制的重点优先，将设计要求细化落实到组团与地块管理中，并形成设计导控文件用于开发项目的管理细则。包括但不限于片区范围内二层连廊系统、公共空间系统导则及核心地块范围建筑体量和建筑高度导则、建筑底部和街墙的建筑处理和退界导则、建筑风格（颜色、材料、屋顶等）导则、场地设计导则（景观及人行交通）等内容。

**3.** **成果运用与技术咨询服务**

本项目最终成果报告及城市设计导则作为片区未来城市风貌建设的指引性文件，将向片区相关规划及拟开发建设项目传导建筑设计、公共空间设计和街道设计等内容的详细管控要求。项目组将伴随研究成果构建总体统筹的顶层架构，引入“全流程技术咨询服务”，实现对深圳市重点片区——大运中心的重大项目开发建设运营的全链条把控，切实回应区委要求的规划品质和风貌相统一。

组建团队开展技术统筹。由多专业成员组成技术服务咨询团队，按统一规划、统一设计、统一建设、统一运营的思路，做好设计技术统筹工作，并对相关重大项目的规划建设工作进行技术督导。

提供优质的专业咨询服务。落实“重点片区和重大项目总体统筹”的工作指导思想，通过沟通协调、研提意见、协助决策等方式对政府部门编制的片区内相关规划、建设项目和拿地企业编制的建筑设计方案提供专业的技术咨询服务，协助相关部门指导片区高品质、高标准建设。

**（二）组织实施要求**

项目由具有丰富城市设计研究与导则编制经验的主管总师担任项目负责人，指导及安排项目研究团队开展相关工作，对项目技术支撑单位的工作进度、工作技术手段、成果质量进行监督把控。同时项目负责人严格开展项目成果审查验收和落实售后服务工作，并结合日常工作，促进项目研究结论和成果产出的综合应用。

为更好的推进项目研究工作，根据项目工作内容及技术要求，本项目需要投入不少于6人的研究团队，其中高级工程师不少于1人，建议包含城市规划、城市设计、建筑设计等相关专业人员，以保证项目研究进度、质量能达到预期目标。

**（三）研究成果**

本项目最终成果包括《大运中心片区城市特色风貌设计研究》研究报告、城市设计导则和核心图件。

（1）《大运中心片区城市特色风貌设计研究》最终研究报告纸质版4份、电子版2份（PPT格式汇报系统）。具体内容包含：项目背景、现状梳理、规划设计理念、整体风貌定位及管控指引、核心区特色风貌控制指引及相关专题研究等。

（2）城市设计导则及核心图件。包括但不限于包括但不限于整体研究范围内二层连廊系统、公共空间系统导则及核心地块范围建筑体量和建筑高度导则、建筑底部和街墙的建筑处理和退界导则、建筑风格（颜色、材料、屋顶等）导则、场地设计导则（景观及人行交通）等内容。

**（四）人员要求**

本项目要求城市规划、城市设计、建筑设计、景观设计等相关专业技术人员组成，项目组人数不少于6人，其中高级工程师不少于1人。

**（五）工作进度安排**

完成采购工作并签订合同后，预计6个月内完成最终成果；自成果验收通过之日起开展为期两年的成果运用与技术咨询服务。

工作内容及进度安排表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目阶段 | 工作内容 | 时间安排 |
| 方案研究及成果编制阶段 | 资料收集、梳理与解读 | 1.实地踏勘、部门咨询2.资料整理3.制定工作计划和工作思路 | 1个月 |
| 初步方案 | 1.形成初步方案2.就初步成果征集采购方意见 | 1个月 |
| 中期方案 | 根据初步方案意见，修改完善，形成中期方案，经采购方审查通过 | 2个月 |
| 正式成果 | 根据中期成果修改意见，编制正式文件成果，经采购方审查通过 | 2个月 |
| 成果运用与技术咨询服务 | 24个月 |

## 商务要求

**（一）项目服务期限**

自合同签订之日起至2025年11月30日前完成最终成果，自成果验收通过之日起开展为期两年的成果运用与技术咨询服务。

**（二）设计时间进度要求**

项目工期分为两个阶段，具体的阶段计划如下：

第一阶段——方案研究及成果编制阶段，共6个月：

（1）资料收集并制定工作计划和工作思路，1个月；

（2）形成初步方案，征集市规资局龙岗管理局意见，1个月；

（3）形成中期方案，提请市规资局龙岗管理局审查，2个月；

（4）编制正式文件成果，提请市规资局龙岗管理局审查，2个月；

第二阶段——成果运用与技术咨询服务阶段，共24个月。

**（三）售后服务**

内容：在最终成果验收之日起二年内提供与项目相关的技术咨询、技术指导等技术服务。

要求：投标人在中标后应提供详细的售后服务承诺书，并加盖投标人的单位公章；安排专人负责售后技术支持，并提供其联系手机、电话、传真、Email；如人员需要调整应及时通知采购人。

**（四）报价要求**

1.本项目服务费采用包干制，应包括服务成本、法定税费和企业的利润。由投标供应商根据采购文件所提供的资料自行测算投标报价；一经中标，报价总价作为中标供应商与采购人签定的合同金额，合同期限内不做调整。

2.投标供应商应当根据本企业的成本自行决定报价，但不得以低于其企业成本的报价投标。

3.投标供应商的报价不得超过项目预算金额。

4.投标供应商的报价，应当是本项目采购范围和采购文件及合同条款上所列的各项内容中所述的全部，不得以任何理由予以重复。

5.除非采购人通过修改采购文件予以更正，否则，投标供应商应毫无例外地按响应文件所列的清单中项目和数量填报综合单价和合价。投标供应商未填综合单价或合价的项目，在实施后，将不得以支付，并视作该项费用已包括在其它有价款的综合单价或合价内。

6.投标供应商应先到项目地点踏勘以充分了解项目的位置、情况、道路及任何其它足以影响投标报价的情况，任何因忽视或误解项目情况而导致的索赔或服务期限延长申请将不获批准。

7.投标供应商不得期望通过索赔等方式获取补偿，否则，除可能遭到拒绝外，还可能将被作为不良行为记录在案，并可能影响其以后参加政府采购的项目投标。各投标供应商在报价时，应充分考虑报价的风险。

**（五）付款方式**

付款方式分三期，首期款占总合同额的40%，于项目合同签订后10个工作日内由中标方提出付款申请，采购方收到请款申请后支付合同金额的40%；

第二期款占总合同额的40%，中标方将本项目中期成果提交采购方审查通过，中标方提出付款申请，采购方收到请款申请后支付合同金额的40%；

第三期款占总合同额的20%，中标方将本项目正式成果提交采购方审查通过，并经主办科室完成成果归档后10个工作日内由中标方提出付款申请，采购方收到请款申请后支付合同金额的20%。

**（六）违约责任**

以合同约定为准。