

湾区产业投资大厦项目建筑方案设计

(招标项目编号：2018-440306-70-03-719075001)

资格预审文件补遗（编号：02）

致：各报名单位

主题：关于湾区产业投资大厦项目建筑方案设计资格预审文件补遗。

根据《湾区产业投资大厦项目建筑方案设计公开招标》资格预审文件的规定，招标人现针对《湾区产业投资大厦项目建筑方案设计公开招标》资格预审文件进行补充，将所作出的澄清和补充以补遗的方式发出，报名单位应在资格预审公告规定的截标时间前随时查看有关该工程资格预审文件的补遗内容。否则，由此引起的报名损失自负。

一、答疑部分

（一）技术部分

1、请提供基地坐标图 CAD 文件。

答：已提供在招标公告文件附件中

2、请提供基地周边地块及城市道路 CAD 文件。

答：见新增附件。

3、请提供基地周边已设置及预计设置的四个公交站点的位置。

答：暂无此资料。

4、请问公交场站是否有层高要求？

答：按深圳市相关设计规范执行。

5、请问 400 m²公共广场是否可以拆解？

答：原则上不可以拆解。

6、我们希望了解项目周边地块的规划情况和基地道路开口控制情况，通常控制性详细规划图会包含这些信息。请问是否可以提供包含本项目地块的控制性详细规划图给我们？

答：见周边地块 CAD 图。

7、任务书中建设 3000 平方米公交要求为地上建筑，可否设为地下建筑？

答：公交场站要求必须为地上建筑。

8、400 平方米广场是否有有意向方位，是否靠近东北侧绿地。可否明确用途？是办公塔楼使用还是与公交场共用？

答：无意向方位及用途，由设计师统筹考虑功能用途及定位。

9、项目地下室要求与西侧科技总部共用，且无退线要求，两块用地是否统一设计统一建设。如果不是，是否有该地块的相关资料。

答：非统一设计统一建设，相邻地块用地面积 8142 m²。两地块地下室可在后期协同设计。

10、地下空间日后有地铁的可能是否考虑地下商业？

答：不考虑地下商业。

11、本项目东南角与地下车行道路相邻，地下室是否可向地下车道开口？

答：此处地下车道为下坡，不考虑与地下车道相连。

12、任务书消防车道借用外部道路，是否为法规许可？

答：已与规划部门沟通，允许借用外部道路。

13、一级退线和二级退线是否指多层和高层建筑退线。能否明确适用的情况？

答：见深标相关规定。

14、153m 控制高度是否为航空限高。

答：153.72 米为航空限高，请注意航空限高为海拔高度，本地块现状地面海拔高度约为 4m。

15、为提高设计的针对性与可适应性，可否提供临海片区的上位规划？

答：请参照《深圳市城市总体规划(2016-2035 年)》、《粤港澳大湾区发展规划纲要》及该片区法定图则。

16、是否可以提供本地块规划控制条件，比如禁止开口路段，拟定的人行车行出入口等？

答：暂无此资料。

17、场地内要设置公交场站，请问是单独设置还是要与塔楼商业考虑一体设置？涉及到城市公共配套，总体规划中是否明确了公交场站具体位置？

答：未明确公交场站具体位置，3000 平方米公交首末站为计入容积率面积，具体位置由设计师综合考虑。

18、任务书中对于地下停车提出与西南侧的科技办公塔楼共用出入口，请问地下停车场是分开管理还是统一管理？西南侧科技办公塔楼的地下停车场是否本次一并规划设计？（科技办公塔楼的投资方是否也是市宝安产业投资集团有限公司？）



答：科技办公塔楼的投资方不是市宝安产业投资集团有限公司，地下停车场未来经双方协商统一管理，此次设计不含西南侧科技办公塔楼的地下停车场。

19、任务书提出本地块进入 9 号线西延段规划控制预警区 584.7 平方米，可否明确 584.7 平方米的具体位置？是否这块面积内不能建设？

答：无预警区具体位置资料，本地块红线内均可建设。

20、任务书中对商业定位为“集科创展览、互联商业功能于一体的精致配套空间”，请问是否有具体功能要求？是仅仅服务本地块还是需要辐射周边区域？

答：可涵盖科创展馆、零售、餐饮等业态；以服务本项目为主，但需兼顾考虑服务到周边区域

21、按照任务书要求，公交首末站的面积是计算在计容建筑面积内，是否意味着公交首末站需设置在首层建筑内部？

答：公交场站要求必须为地上建筑。

22、设计任务书中指出：“项目租售定位：办公部分建筑面积 50%自持租赁，50%销售”，该条是否意味着需设置两个核心筒？

答：该项未作要求，请设计师综合考虑。

23、“高度可达 153 米”高度是否可以突破？在顶层设置平台？

答：此项为航空限高，不可突破。不限制顶层设置。

（二）招标规则部分

1、资格预审三年来近似项目三年时间指落成还是设计时间。

答：可以是落成时间或者设计合同签订时间。

2、第一阶段资格预审阶段提供的方案是否有深度要求？是按任务书第五点设计成果中要求的内容来制作还是设计院可以根据自己理解来制

作？有无表达深度和形式的要求，如是提供手绘的草图，sktechup 模型或者是需要提交渲染图。

答：概念提案深度不限，内容由设计单位自己决定。草图形式、深度不限，不需要提供模型。

3、概念提案是单独装订还是跟其他资格预审文件一起装订？

答：单独装订。

4、授权委托人是指投标员还是其他人员？

答：资格预审文件中要求的授权委托人可以是投标员也可以是本单位的其他人员。

5、资格预审是否需要核验相关证明文件的原件？

答：如有需要，将要求投标单位提供。

6、资格预审文件第 117 页有明确，“说明：设计联合体协议中应约定各成员在投标阶段所占有的权益份额、拟承担的工作内容、工作分工及担负的责任。设计联合体协议中应明确中标后的设计合同须由设计联合体各成员单位加盖公章，并由各成员单位的法定代表人或合法授权代表签字。设计联合体全体成员对招标人承担连带的责任”。请问该设计联合体协议书中提到的“在设计联合体中的权益份额（%）”是否仅针对设计联合体各成员在投标阶段的权益份额而言，而非中标后的设计合同权益份额？

答：是的。



二、补遗部分

1、以下为资格预审会评审原则，仅供参考，评审委员会可根据预审实际情况做适当调整。

评审内容	评审原则	权重比例	备注
公司业绩	具有同类项目业绩	20%	
主创设计师业绩及经验	具有同类项目业绩	25%	注：如主创人员在3年内变更设计单位，而其相关业绩在原设计单位完成的，需注明且说明在原设计团队中参与的工作内容，并提供联系人。
设计团队构成	1、团队分工是否明确、合理 2、联合体组成是否优势互补	15%	
概念提案	1、方案的设计思路、理念和创意； 2、对本项目设计任务书的解读； 3、对周边环境的理解； 4、对本项目单体形体设计	40%	

招标人：深圳市宝安产业投资集团有限公司

二零一九年六月十三日