**湖南湘江韵景房地产开发有限公司**

**蓝田基地项目概念性设计方案征集公告**

湖南湘江韵景房地产开发有限公司为做好项目开发前期市政调查策划定位、概念性方案等工作，现公开征集概念性设计方案，欢迎相关单位积极组织参加此次征集活动。

**一、工程概况**

1.1 工程名称：蓝田基地项目概念性设计方案

1.2 建设地点：长沙县黄兴镇蓝田村

1.3 工程项目具体情况：

占地面积：104601㎡，约157亩

容积率：1.0＜FAR≤3.3

限高：100米内

绿地率：35%以上

**二、征集人**

2.1 单位名称：湖南湘江韵景房地产开发有限公司

2.2 地址：湖南省长沙经济技术开发区东六路南段100号有色地勘产业大厦1717室

2.3 联系人：李贤、石金女

2.4 联系电话：18673111006 15873140380

**三、征集方式**

本次征集按照“公开、公正、公平”的竞争原则进行公开征集和评选。

**四、参与人资格要求**

4.1 建筑工程甲级以上（含甲级）设计单位，具备同类型项目设计经验。

4.2 深入了解国内房地产市场走势，熟悉国家房地产政策，具有三年以上设计经验，拥有独立的设计团队。

4.3 主持概念性设计方案的总设计师应具有国家一级注册建筑师资格且近三年内主持过类似项目设计。

4.4 最近三年内成功业绩（已实施或正在实施的设计方案）要求：业绩需具备同等或者相似设计户型和占地面积；具有3个（含）以上的同类地产项目设计方案（电子档或纸质文件）。

4.5 公司管理制度完善、从业人员具备良好的职业操守。

4.6 参与人需具备有效的公司法人营业执照和资质证书，且均在有效时间内。

**五、参与费用**

5.1 参与费用，参与人应承担其本次活动的全部费用，包括准备和递交文件，进行文件澄清等过程所涉及的一切费用。

5.2 征集人对本次概念性设计方案进行评优，对排前三名的单位给予奖励，一等奖奖金为人民币\_柒万\_元整，二等奖奖金为人民币\_陆万\_元整,三等奖奖金为人民币\_伍万\_元整。

5.3 获奖单位概念设计方案知识版权归属征集人所有，后续设计通过合法途径确定设计单位。

5.4 上述费用收票后以银行转账形式在\_7\_个工作日支付。

**六、征集人文件资料提供**

6.1 征集人向参与人提供有关现场的数据和资料（附件）。

6.2 征集人将提前确定地点和时间，组织参与人对现场及其周围环境进行踏勘，以便使参与人查明或核实有关编制文件。

**七、征集内容与设计成果要求**

7.1 本次征集为概念性设计方案要求。

7.1.1基础户型及建筑面积要求为：双拼约300㎡、联排约220㎡、洋房（复式）约180㎡、高层约135㎡、115㎡、其他合理户型；主要产品数量：双拼45~50套、联排65~70套、洋房24~30套、高层住宅，设计总容积率≧2.8。

7.1.2因本项目红线不规整，此次概念性设计方案以规划路网为界线进行整体设计，南面设计的建筑物不能压土地证红线。

7.1.3符合《长沙县建设项目规划设计条件通知单》中配套、设计和其他要求。

7.2 提供一套完整的概念性设计方案，设计方案应满足概念性设计方案深度，同时不少于以下内容：

7.2.1总平面图，概念性的设计方案说明、主要经济技术指标。

7.2.2设计效果图：总体鸟瞰图、建筑单体透视图。

7.2.3单体建筑各层（含地下）平面图、立面图、剖面图、典型户型平面图。

7.2.4设计分析图：功能分析图、总平面交通分析图、环境景观分析图、停车分析图、日照分析图。

7.2.5其他：参与人认为应该补充的图纸。

7.2.6设计工作调查表（密封送交）。

**八、文件递交时间和地点**

8.1 设计文件递交截止时间：2019年4月25日9:00前（北京时间）。

8.2 设计文件递交地点：湖南省长沙经济技术开发区东六路南段100号有色地勘产业大厦1717室。

8.3 设计文件要求：设计文件请采用电子与纸质相结合形式，其中纸质文件为正本一份。将设计文件电子版发至3476057014@qq.com。

**九、设计方案讲解**

9.1 所有参与人需密封并自带设计方案，由主设计师等人员进行工程设计讲解。

9.2 有下列之一的，将被视为无效设计文件：

（1）设计文件内容不全，字迹模糊，难以辨认的。

（2）设计文件逾期送达的。

（3）扰乱会场秩序，经劝阻无理取闹的。

9.3 参会时间、地点：2019年4月25日9：00（北京时间），湖南省长沙经济技术开发区东六路南段100号有色地勘产业大厦1702室。抽签确定讲解顺序。

**十、评选**

10.1 征集人依法组建评选委员会。评选委员会由征集人和有关技术专家组成，采用综合得分评标法。

10.2 正式评选前，由各参与人向评委介绍方案并回答问题，然后评委开始进入正式评选。

10.3 评选委员会负责对设计文件进行审查、质疑、评估和比较。

10.4 评选委员会本着公平、公正、科学、择优的原则，对各设计文件进行独立打分（评分表见附件3），去掉一个最高分和一个最低分后按评选委员会其他成员分值算术平均计算出的数值即为参与人的得分，依据参与人得分多少确定其奖励等次。

**十一、附件（征集单位提供）**

11.1 长沙县建设项目规划设计条件通知单（附件1）（在联系人李贤处领取）

11.2 现状地形CAD图（附件2）（在联系人李贤处领取）

11.3 评分细则（附件3）

11.4 设计工作调查表（附件4）

湖南湘江韵景房地产开发有限公司

 2019年4月4日

附件3评分细则

（1）.商务部分（20分）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 分项 | 分值 | 评分说明 |
| 商务部分（20分） | 技术实力 | 1 | 参与人设计资质条件满足本项目工程设计资质等级要求者得基本分1分 |
| 类似业绩 | 2 | 参与人近3年承接过3项类似项目业绩得1分，每多1项加0.5分，最多得2分 |
| 获奖情况 | 2 | 参与人近3年承接过类似项目，获得省级优秀工程设计奖项得2分 |
| 质量认证 | 2 | 参与人有ISO9000认证得2分 |
| 企业信誉 | 2 | 参与人近3年获得省级及以上“重合同、守信用企业”称号或“诚信企业”称号得2分，获得市级及以上“重合同、守信用企业”称号或“诚信企业”称号得1分 |
| 拟派项目总负责人（主设计师） | 3 | 参与人拟派项目总负责人近3年主持过类似项目1项得1分，每多1项加0.5分，最多得2分，项目获得省级奖的加1分 |
| 拟派各专业主要设计人员 | 3 | 各专业设计人员配备齐全得1分 |
| 各专业主要设计人员具有本专业职业资格或具有高级工程师职称，1项得0.5分，每多1项加0.5分，最多得2分 |
| 费用预算 | 5 | 按参与人提交的《设计工作调查表》进行计算，以靠近平均值进行排序，得分依次为5分、4分、3分、2分、1分 |

（2）.技术部分（80分）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 分项 | 分值 | 评分说明 |
| 技术部分 | 方案内容 | 对现场情况充分解读 | 10 | 基于设计方案对现场情况得充分了解与解读评分：对现场情况分析透彻、理解深入、合理解读项目诉求与定位（7-10分）对现场情况了解一般，普通分析，基本符合项目要求（4-6分）对现场情况了解模糊，分析不合理、不符合项目要求（0-3分） |
| 项目难点分析及措施 | 15 | 基于设计方案对项目难点与重点的分析及措施进行打分：重难点分析与措施合理合适（15分）重难点分析与措施合理合适程度一般（10分）不合理不合适（0分） |
| 设计理念及方案 | 25 | 基于设计方案设计理念、规划特色、方案亮点：理念新颖，规划布局合理，设计方案完善，充分体现功能性与美学结合，且兼顾了后期维护与科学性（20-25分）理念较新颖，规划布局合理性、功能性与美学性程度一般（14-19分）理念较落后，规划布局无特色，不完善不合理，效果差（0-13分） |
| 图纸设计深度表达 | 15 | 基于参与人图纸表达深度打分：完全达到深度要求（13-15分）大部分达到深度要求（9-12分）基本达到深度要求（0-8分） |
| 投资估算合理性 | 5 | 为更好的推动本项目建设限额设计针对方案的投资估算的合理性进行评分：投资估算合理科学（5分）投资估算基本合理（3-4分）投资估算不太合理（0-2分） |
| 现场陈述和答疑 | 陈述 | 5 | 根据现场陈述情况综合进行评审：陈述内容详尽、条理清晰、特色明显（5分）陈述内容详尽但特点不够突出，针对性不强（3-4分）有基本陈述，但不够详细且无针对性（1-2分） |
| 答疑 | 5 | 根据现场答疑情况综合进行评审：能现场流利回答问题，且回答的问题具有针对性，回答问题详尽，能让评委充分了解参与人的概念性方案（5分）能现场流利回答问题，但回答的问题仍有不足之处（3-4分）能简单回答问题，但无针对性（1-2分） |

附件4

**设计工作调查表（密封提交）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 所需时间（天） | 费用预算（元/㎡） |
| 1 | 总图设计、概念设计 |  |  |
| 2 | 方案设计 |  |  |
| 3 | 初步设计、概算 |  |  |
| 4 | 施工图设计 |  |  |
| 5 | 合计 |  |  |

单位（盖章）：

法人代表（授权委托人）签名：

日期：

注：授权委托人的须同时提供法定代表人的《授权委托书》