**湖南湘江韵景房地产开发有限公司**

**蓝田基地项目方案设计征集公告**

湖南湘江韵景房地产开发有限公司为加快推进蓝田基地项目方案设计及总图方案报批工作，提高蓝田基地项目的方案设计创作水平，满足市场各类购房需求，合理计划投资成本，现公开征集设计方案，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：蓝田基地项目方案设计

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，商住比2:8

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：雷啸、肖云云

2.4 联系电话：15675180909 15084958206

**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 主持该方案设计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方案设计）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方案设计（电子档或纸质文件），并提供相关业绩证明资料。

4.5 单位管理制度完善、从业人员具备良好的职业操守。

4.6 参与人需具备有效的单位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 对排前三名的单位给予奖励，第一名为该蓝田基地项目的方案设计单位，第二名奖金为人民币 拾万 元整,第三名奖金为人民币 伍万 元整。

5.3 获奖单位方案设计知识版权归属征集人所有。

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 本次征集方案设计要求。

7.1.1基础户型及建筑面积要求：高层80~100㎡（少量）、高层110~130㎡、平层小高层＞160㎡、复式小高层≥180㎡；洋房（平/复）160~180㎡；多层复式180~240㎡、及配套商业和公寓等，其中小高层(平/复)、洋房（平/复）、多层复式总套数要求400套以上（不限搭配形式，根据整体规划布局设计），多层复式层数限定为6层，总容积率2.0-2.8。人车分流，地下车库及人防工程按长沙市、县相关规定执行。

7.1.2因本项目红线不规整，此次方案设计以规划路网为界线进行整体设计，包含西南侧25亩土地。西南侧设计的建筑物不能压土地红线，一期设计方案以用地红线进行退让。

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 提供一套完整的设计方案，方案设计应满足方案设计深度，同时不少于以下内容：

7.2.1总平面图，方案设计说明、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：2020年10月15日10:00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、方案设计讲解**

9.1 所有参与人需密封并自带设计方案，由主设计师进行工程设计讲解。

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：2020年10月15日10：00（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）（在联系人雷啸处领取）

11.2 现状地形CAD图（附件2）（在联系人雷啸处领取）

11.3 评分细则（附件3）

11.4 建安工程单方造价经济指标参考值（附件4）

11.5 设计工作调查表（附件5）

湖南湘江韵景房地产开发有限单位

 2020年9月30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 | 商务报价 | 7 | 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7分、4分、1分 |
| 拟派项目总负责人（主设计师） | 5 | 参与人拟派项目总负责人（主设计师）近3年主持类似项目1项得1分，每多1项加1分，最多得3分；项目获得省级奖的加1分，每多1项加1分，最多得2分 |
| 主创团队 | 5 | 主创团队和甲方配合程度，主设计师驻现场设计时间≥总设计时间2/3，得5分；≥总设计时间1/3，＜总设计时间2/3，得3分；≤设计时间1/3，得1分 |
| 类似业绩 | 3 | 达标类似项目业绩1项得1分，每多1项加1分，最多得3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 | 基于方案设计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 | 基于方案设计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 | 基于方案设计设计理念、规划特色、方案亮点：理念新颖，规划布局合理，方案设计完善，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（15-20分）理念较落后，规划布局无特色，不完善不合理，效果差（10-15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 建安工程单方造价经济指标参考值

建安工程单方造价经济指标参考值

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 单项工程 | 建安单方成本最高限价 | 备注 |
| 1 | 高层 | 2150~2300 | 建安成本包括建筑工程、装饰装修、给排水、强弱电及智能化、消防、暖通等 |
| 2 | 小高层（平/复） | 2150~2300 |
| 3 | 洋房（平/复） | 2300~2500 |
| 4 | 多层复式 | 2300~2500 |

附件5 设计工作调查表（密封提交）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 设计报价上限值（元/㎡） | 设计报价（元/㎡） | 方案设计面积 | 合价 | 所需时间（天） |
| 1 | 高层 | 18 |  |  |  |  |
| 2 | 小高层（平/复） | 18 |  |  |  |
| 3 | 洋房（平/复） | 28 |  |  |  |
| 4 | 多层复式 | 30 |  |  |  |
| 5 | 合价 | / | / | / |  |

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》