

**深圳太子湾综合发展项目  
(地块 04-01, 04-04)  
方案设计公开招标**

**招标文件**

招标人：商吉置业(深圳)有限公司

商顺置业(深圳)有限公司

2017 年 12 月

---

# 目 录

**第一部分 投标须知**

**第二部分 设计任务书**

**第三部分 附件资料**

**附件 1 报名表**

**附件 2 法人证明书及法人授权委托书**

**附件 3 商务报价表**

**附件 4 项目设计周期表**

**附件 5 增值税专用发票开具承诺函**

**附件 6 设计合同**

**附件 7 地块 04-01、04 用地规划许可证**

**附件 8 太子湾片区综合开发详细蓝图**

**附件 9 仿真文件格式要求**

---

# 第一部分：投标须知

## 一、项目说明

1.1 项目名称：深圳太子湾综合发展项目（地块 04-01、04）

1.2 联合招标人：**商吉置业(深圳)有限公司**

**商顺置业(深圳)有限公司**

1.3 项目概况

深圳太子湾综合发展项目（以下简称“本项目”）用地位于深圳市蛇口太子湾园区，地块编号 DY04-01, DY04-04。总用地面积 65928.2m<sup>2</sup>，计入规定容积率建筑面积 225400 m<sup>2</sup>。建设功能包含商业、文化艺术、办公和地下停车库等。

太子湾 DY04-01 地块，商业用地（C1+GIC2），用地面积 32582.19 m<sup>2</sup>，建筑容积率≤3.85，建筑覆盖率≤65%，建筑高度或层数≤60 米，总规定建筑面积 128900 m<sup>2</sup>，其中地上规定建筑面积 125500 m<sup>2</sup>（商业 95000 m<sup>2</sup>，办公 24749 m<sup>2</sup>，文化艺术 3000 m<sup>2</sup>，客运场站 2500 m<sup>2</sup>，物业服务用房 251 m<sup>2</sup>）；地下规定建筑面积 3400 m<sup>2</sup>（其中：的士站 400 m<sup>2</sup>，常规公交站 3000 m<sup>2</sup>）；其他未尽事宜请详见本地块的《深圳市建设用地规划许可证》（见附件）。

太子湾 DY04-04 地块，商业用地（C1+GIC2），用地面积 33346.01 m<sup>2</sup>，建筑容积率≤2.89，建筑覆盖率≤65%，建筑高度或层数≤36 米，规定建筑面积 96500m<sup>2</sup>，其中商业 87807 m<sup>2</sup>，文化艺术 8500 m<sup>2</sup>，物业服务用房 193 m<sup>2</sup>；其他未尽事宜请详见本地块的《深圳市建设用地规划许可证》（见附件）。

本次招标将确定本项目的建筑设计方案，中标单位将负责完成项目的建筑方案设计（方案到报建深度，其中建筑部分达到扩初深度）及后续其它需要配合的工作

---

等。具体详见后面章节的设计任务书。

太子湾片区已经完成详蓝设计及片区城市设计，DY04-01、DY04-04 二地块的建筑设计应遵循详蓝和城市设计的设计要求（见附件）。

## 二、招标规则

本次招标工作分为两个阶段进行：第一阶段为报名及资格预审阶段；第二阶段为设计竞标阶段。

### 2.1 第一阶段 - 报名及资格预审

#### 2.1.1 招标方式及报名条件

- 1) 本次招标采用公开报名的方式，境内外具有相关设计经验的独立注册的设计机构均可报名参加。在报名阶段不设资质限制；
- 2) 不接受个人、及个人组合报名；
- 3) 报名的设计单位根据招标文件要求提供资格预审材料。

#### 2.1.2 资格预审

政府主管部门将依法组建资格预审委员会，由资格预审委员会对报名单位的公司资格、业绩、拟投入项目的团队等资料进行评审，评选出 4 家入围投标人进入第二阶段设计竞标阶段，同时选出 2 家备选投标人。如入围的投标人退出，则由备选投标人依序替补。

#### 2.1.3 4 家入围投标人应按时提交《投标确认函》（见附件）。

2.1.4 若递交《投标确认函》的投标人因非不可抗力因素中途退出或最终放弃投标，招标人有权在今后拒绝该投标人参加招标人其他任何工程的招标。

#### 2.1.5 不接受入围投标人以外的设计单位参加(依序替补进入第二阶段的备选

---

投标人除外)。

## 2.2 第二阶段 - 设计竞标阶段

2.2.1 4 家入围投标人提交符合招标任务书要求的成果文件，由方案评审委员会采用记名投票法进行评审，评选第一名作为中标人。中标人将获得本项目的设计合同。

2.2.2 方案评审委员会对第一名方案提出优化意见。

2.2.3 每家投标单位只允许提交一份设计成果。

## 三、资格预审文件的组成

3.1 资格预审文件的组成：

- 1) 报名表 (详见附件 1) ；
- 2) 公司简介
- 3) 有效的营业执照 (或商业登记证明) 复印件；
- 4) 组织机构代码证复印件 (如有) ；
- 5) 税务登记证复印件 (如有) ；
- 6) 企业资质证明文件 (如有) ；
- 7) 报名单位、主创设计师近五年类似项目证明文件 (类似项目不超过 5 个) ，

并提供以下证明材料：

- a) 中标通知书或设计合同盖章签字页复印件；
  - b) 设计作品的相关照片 (完工项目) 或效果图 (在建项目) ；
  - c) 设计作品的委托方的有效办公电话及联系人等相关证明材料。
- 8) 本项目主创设计师及设计团队情况介绍，需提供：主创设计师及设计团队人

---

员简介、个人职业资质证明文件；

9) 法定代表人或经办人有效身份证件（护照）复印件；

10) 法定代表人授权书（原件，如有）；

11) 其他投标单位认为有必要提供的材料；

**★以上所有资料均需加盖单位公章或法人签字。**

### 3.2 资格预审文件的编制

1) 以上的内容装订成册，并列目录。文本 A4 尺寸，加盖公章，提交 5 份；

2) 电子光盘一份，含以上文件的电子文档，同时在 2017 年 12 月 27 日 17:00

点前将报名表发送至此邮箱：competition@ehow.net.cn；

3) 提交的文件应遵循环保原则，避免过度包装，文本页数不得超过 50 页（含双面打印）。

投标单位须将上述要求的资料于 2017 年 12 月 28 日 15:00 点前送往深圳市南山区蛇口望海路 1166 号招商局广场 1 号楼 16 楼 CD 单元收件人：邱思 联系电话：0755-26806136。招标人在截止时间以后收到的资格预审文件，将拒绝并退回给申请人。

## 四、招标日程安排（暂定）

时间		事项
第一阶段 报名及资格	2017 年 12 月 19 日	发布正式公告及接受报名
	2017 年 12 月 28 日 15:00 前	资格预审资料提交截止

预审阶段	2018年1月3日 (暂定)	资格预审会
	2018年1月3日	公布资格预审结果
第二阶段 设计竞标阶 段	2018年1月4日	项目介绍答疑会, 入围的投标人 现场递交《投标确认函》
	2018年1月5日-2018年2月 6日	书面答疑 (通过邮件或者传真的形 式)
	2018年2月26日15:00前	投标单位递交成果文件 (提交地址 届时通知)
	2018年2月28日 (暂定)	方案评审会
	2018年3月1日 (暂定)	公布中标单位

☆ 所有时间均以北京时间为准, 招标人保留调整日程安排的权利。

## 五、资格预审原则 / 细则

5.1 政府主管部门依法组建资格预审委员会, 成员由 4 名专家 (专业为城市规划、建筑设计等) 及 1 名招标人代表组成。

5.2 资格预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, 在评审中与其他成员有同等表决权; 具体评审细则由资格预审委员会确定。

### 5.3 资格预审办法

使用记名投票, 逐轮淘汰的方法, 选出 4 家入围投标人, 同时再评选出 2 家备选投标人 (须排序), 如前 4 家入围投标人退出第二阶段竞标的, 则备选投标人依

---

序替补。

## 六、方案评审原则 / 细则

6.1 政府主管部门依法组建方案评审委员会，成员由 5 名专家（专业为城市规划、建筑设计等）及 2 名招标人代表组成。

6.2 方案评审委员会由评审主席主持评审工作。在评审中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。

6.3 方案评审专家委员会对 4 家投标人提交的成果文件进行评审，选出第一名作为中标单位，同时对第一名方案提出优化意见。

### 6.4 方案评审原则

- 评委会将根据以下原则进行评审：
- 符合国家及深圳市有关法律、法规、规范；
- 符合招标文件和设计任务书要求；
- 方案的创新性、原创性；
- 绿色建筑、节能、经济的材料及技术的应用；

6.5 本次招标须提交的具体成果内容请参照设计任务书-成果要求。所有提交的有效成果文件（规定数量的展板、文本图册及多媒体演示文件）均须展示。本轮竞标采用明标(投标人的主创设计师现场汇报方案)的方式进行评审。评审过程中发现的问题和产生的纠纷，由评委会讨论并由评委会主席裁决。

6.6 方案评审办法：方案评审专家委员会采用逐轮淘汰的记名投票法，专家充分讨论，投票选出第一名方案。

### 6.7 方案评审结果

方案评审委员会评选出第一名原则上为中标单位，与联合招标人签订《设计合

---

同》。

如方案评审委员会认为入围投标人提交的成果文件未达到本次招标设计工作深度及要求的，招标人将不予支付设计补偿费。

## 七、设计补偿费

7.1 中标单位将获得设计合同，其余 3 家入围投标人将分别获得设计补偿费 25 万元人民币（含增值税）。

7.2 设计补偿费为税前费用，投标人应提供中国境内的增值税专用发票。设计补偿费用在最终投标结果公示结束后开始办理支付手续。

7.3 投标人投标产生的所有费用均自行承担。

## 八、设计费

投标单位依据设计方案报价，总价不超过 650 万元人民币（含增值税）。报价文件一式两份（格式见附件 3、4、5），加盖公章，需单独密封，随成果文件一并提交。具体工作内容包括：用地红线图内规划设计及建筑方案（完成方案报建）、部分位于红线内的天桥、连廊、地下通道的方案设计、及初步设计等工作，不包括：设备、结构、灯光、幕墙、园林景观、室内装修、环保等专项设计。招标人将根据国家有关收费标准与中标候选人进行商务谈判，并以最终实际谈判价格签订设计合同。

招标人支付的费用均含税，投标单位应提供中国境内完税发票。

## 九、成果文件有效性

9.1 投标人提交的成果文件应符合中华人民共和国以及深圳市的有关城市规划与设计规范标准的规定，满足设计任务书成果要求。

9.2 所有成果文件如若被 2/3 以上的评审委员会成员认为有下列情况之一的，

---

将被视为无效。无效文件由主办方作报废处理：

- 1) 提交成果文件截止日后，擅自更改设计内容的；
- 2) 未按要求签署和递交《投标确认函》的；
- 3) 成果文件逾期送达的；
- 4) 未按《招标文件》要求填写，内容不全，未响应招标任务书实质性要求和条件的，经方案评审委员会评审未通过的；
- 5) 成果文件非原创、已经发表过或经 2/3 以上评委认为与其他同类作品雷同的。

9.3 出现以下情形之一的，招标人有权否决全部招标，废止项目服务活动：

- 1) 符合条件的投标单位或作出实质响应的投标单位不足四家的；
- 2) 招标任务因故取消的；
- 3) 出现影响招标公平、公正的违法、违规行为的。

## **十、知识产权及相关法律**

10.1 由招标人提供的资料、软件和其他物品，其所有权（包括版权）等合法权益归招标人。未经招标人书面同意，投标人不得擅自交由任何第三方使用前述资料、软件和其他物品，否则，投标人应承担由此产生的所有责任并赔偿招标人因此遭受的所有损失。

10.2 投标人保证提交给招标人的策划设计图纸、相关文件、资料、方案等项目成果（包括中期和最终成果）以及实现该成果所使用的必要方法不侵犯招标人和任何第三方的合法权益（包括但不限于专利权、商标、著作权、厂商标识、服务标记、商业秘密、公民的肖像权等），否则，投标人应承担由此产生的所有责任并赔偿招标人因此遭受的所有损失。

10.3 投标人根据本协议中约定向招标人提交的项目成果文件的著作权归投标

---

人所有，但所有投标成果文件在评审后不退还设计单位；中标单位与招标人签订《设计合同》后，按照合同规定完成设计工作，招标人支付完相应阶段的设计费后，其设计成果的有关著作权的相应权益归招标人所有，设计方拥有署名权。

## **十一、保密原则**

11.1 公开发布信息后，直到授予中标单位《设计合同》为止，凡属于对招标文件的审查、澄清、评价和比较的有关资料以及中标候选人的推荐情况、与评审有关的其他任何情况均应严格保密；任何有关的信息和资料均不得向投标人或上述工作无关的人员泄露。

11.2 招标人、组织单位及评审专家在收到设计单位提交的成果文件后，应做好相应的保密工作。评审活动结束前任何人员或机构未经主办方或政府有关部门许可，都不得以任何方式披露、公开或展示成果文件，否则将追究其相关法律责任。

11.3 在成果文件的评审和比较、中标候选人推荐以及授予合同的过程中，投标人如试图向招标人和评审小组施加影响的任何行为，都将会导致取消其成果文件的评定。

## **十二、争议解决**

本招标相关文件、合同履行中若发生争议，双方应友好协商解决；协商不成时，采用仲裁方式解决争议，仲裁机构为深圳仲裁委员会。

## **十三、不正当竞争与纪律监督**

13.1 严禁投标人向参与招标、评审的有关人员行贿，使其泄露一切与招标、评标工作相关的信息。

13.2 投标人在投标过程中严禁互相串通、结盟，损害招投标的公正性，或以任何方式影响其他投标人参与正当竞标。

---

13.3 如发现投标人有上述不正当竞争行为，取消其投标资格或中标资格。

13.4 若投标人的投标行为出现《中华人民共和国竞赛投标法》、《中华人民共和国竞赛投标法实施条例》及项目服务所在地的相关法律法规规章规定列明的违法违规情形的，招标人及评审小组有权对相应投标人作不良记录，并有权在今后拒绝该投标人参加其他招标人任何项目服务的投标。

13.5 招标文件及其所有附件的知识产权均归属于主办方，投标人未经主办方许可，不得以任何理由外泄，否则，招标人有权追究投标人侵权的法律责任。

## **十四、语言及计量单位**

### **14.1 语言**

与招投标活动有关的所有往来通知、函件和成果文件均应使用中文。投标人的成果文件为非中文的，应同时提供中文翻译文，并以中文文本为准。

### **14.2 计量单位**

除国家相关标准及招标文件中的技术要求另有规定外，成果文件使用的度量单位，均采用中华人民共和国法定计量单位。

## **十五、其他**

### **15.1 未中标解释**

中标单位确定后，招标人不对未胜出人就评审过程以及未能胜出原因作出任何解释，同时亦不退还成果文件。未中标人不得向评审小组人员或其他有关人员索问评审过程的情况和材料。

### **15.2 拒绝专利索赔或补偿的权利**

无论投标人是否中标，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。

---

15.3 招标人保留更改活动日程安排的权力。如有改动，将至少提前 3 天通知。

15.4 招标文件、招标文件澄清（答疑）纪要、招标文件修改（补充）函件内容均以书面明确的内容为准。当招标文件、澄清（答疑）纪要、修改（补充）函件内容相互矛盾时，以最后发出的为准。

15.5 确保其项目负责人和主要设计人员始终参与本设计工作；境外设计单位应确保有境外单位的人员参与、签名和加盖境外单位印章。

15.6 在下列原则基础进行后续《设计合同》的条款的谈判：

- 1) 投标人须安排合理配合人次，满足项目各阶段会议及现场服务的需求。
- 2) 项目整体及各设计阶段均不支付预付款。
- 3) 招标人按本合同规定支付每一阶段设计费用的情况下，双方共同拥有投标人提交的相应阶段设计文件的版权及使用权。双方均有权在项目上行使对前述设计文件享有版权的各项权利。

15.7 招标文件的解释权属于招标人。

15.8 参加本次招标活动的投标人均视为承认本招标文件所有内容。

**十六、 资料索取：** 招标信息查询网址 [www.szdesigncenter.org](http://www.szdesigncenter.org)

**十七、 联系方式**

联系人： 温丽萍

联系电话： 13715204863

电子邮箱： competition@ehow.net.cn

---

## 第二部分      设计任务书

### 1.0 项目概述

项目名称：深圳太子湾综合发展项目(地块 04-01, 04-04)

建设单位：商吉置业(深圳)有限公司、商顺置业(深圳)有限公司

工程位置：深圳市蛇口太子湾

物业用途：商业、办公

#### 1.1 建设背景



太子湾片区的整体定位是深圳重要的海上门户、深港合作的典范之区、宜业宜居的乐活之城。其主题为：“太子湾国际邮轮母港、乐活海港城”。太子湾片区的主要功能由办公、商业、居住、邮轮母港及片区辅助配套功能组成。各功能的相关总体定位如下图：



太子湾片区总用地面积 **74.62** 公顷 (太子湾片区陆域面积为 32.01 公顷, 填海造地面积为 37.75 公顷, 滨水构筑物 4.86 公顷), 规划建筑面积 (计容) 1700000 m<sup>2</sup>, 容积率 2.44, 其中:

- 商业: 424000 m<sup>2</sup>; 办公: 562500 m<sup>2</sup>; 文化及艺术类建筑: 60000 m<sup>2</sup>;
- 商务公寓: 28500 m<sup>2</sup>; 住宅: 100000 m<sup>2</sup>; 餐饮娱乐建筑: 86000 m<sup>2</sup>;
- 酒店旅馆: 80000 m<sup>2</sup>; 仓储: 50000 m<sup>2</sup>; 国际学校: 15000 m<sup>2</sup>;
- 国际医院: 30000 m<sup>2</sup>; 公交枢纽站: 18500 m<sup>2</sup>;

太子湾商务花园项目位于太子湾片区西侧临海处。是太子湾启动区最先期建设的项目之一。

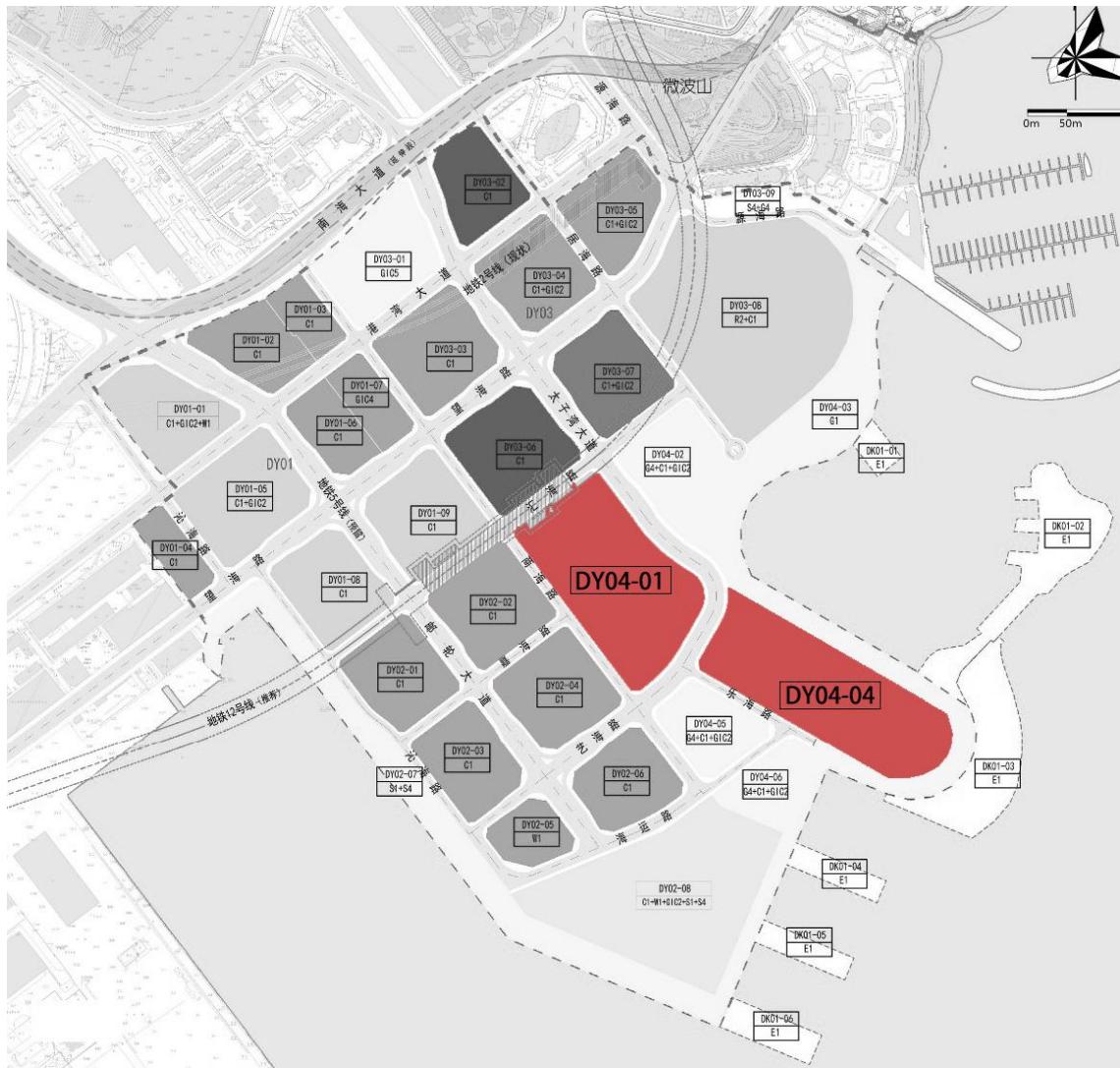
## 1.2 自然条件

深圳地处北回归线以南, 东经  $113^{\circ}46' \sim 114^{\circ}37'$ , 北纬  $22^{\circ}27' \sim 22^{\circ}52'$ , 属亚热带海洋性气候, 气候温和, 雨量充沛, 日照时间长。夏无酷暑, 时间长达 6 个月, 春秋冬三季气候

温暖，无寒冷之忧。年平均气温为  $22.3^{\circ}\text{C}$ ，最高气温为  $38.7^{\circ}\text{C}$ ，最低气温为  $0.2^{\circ}\text{C}$ ，无霜期为 355 天。年均日照 2060 个小时，太阳年辐射量 5225 兆焦耳/平方米。每年 5 至 9 月为雨季，年平均降雨量为 1924.7 毫米。夏秋两季偶有台风，平均每年受热带气旋（台风）影响 4~5 次。常年主导风向为东南偏东风，年平均风速为 2.7 米/秒。年平均相对湿度为 77%。

### 1.3 建设场地位置

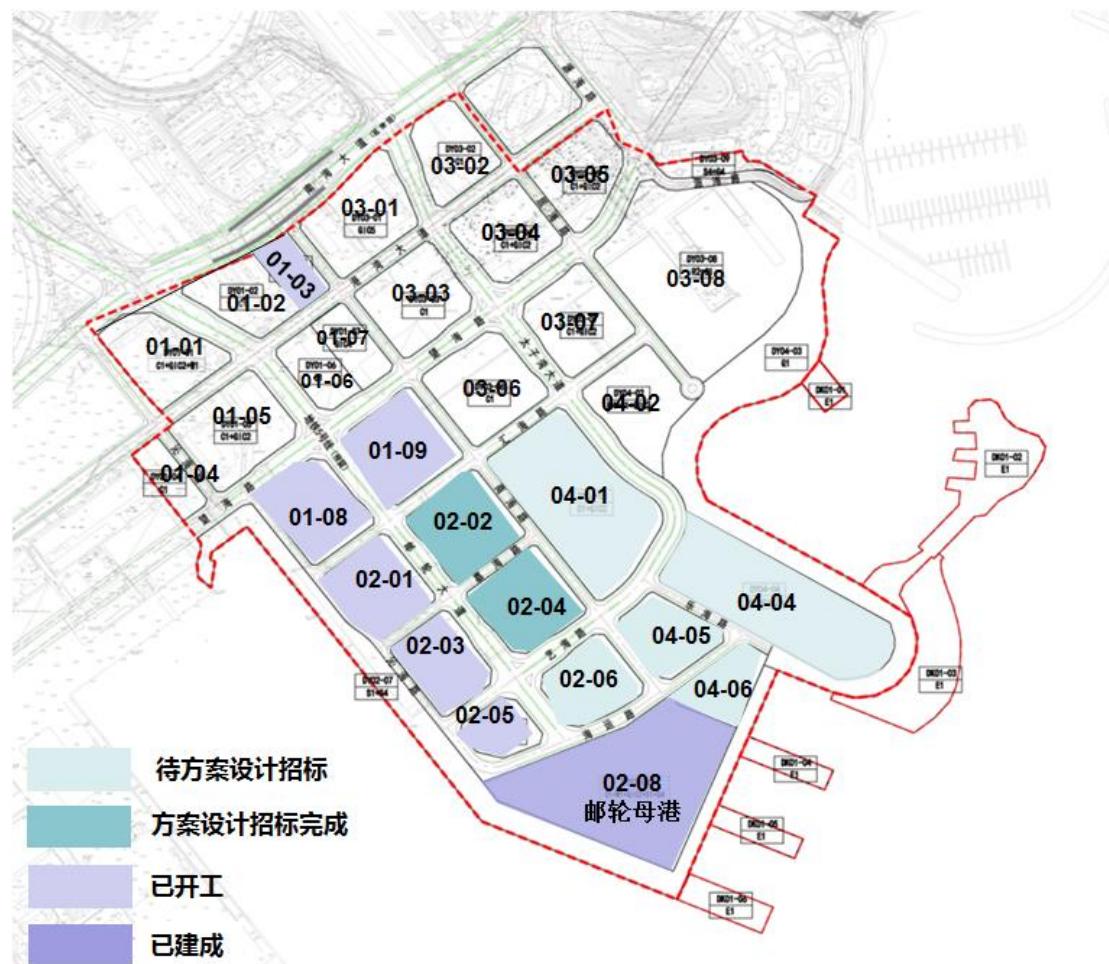
本项目用地位于深圳市蛇口太子湾片区，地块编号 DY04-01, DY04-04。(详附件 7、8)



周边项目建设情况：

太子湾片区 02 组团 02、04 地块已完成方案设计招投标；01 组团 03、08~09 地块，02 组团 01、03、05 等地块已陆续开工，DY02-08 地块为邮轮母港，已建成并投入使用。详下图：

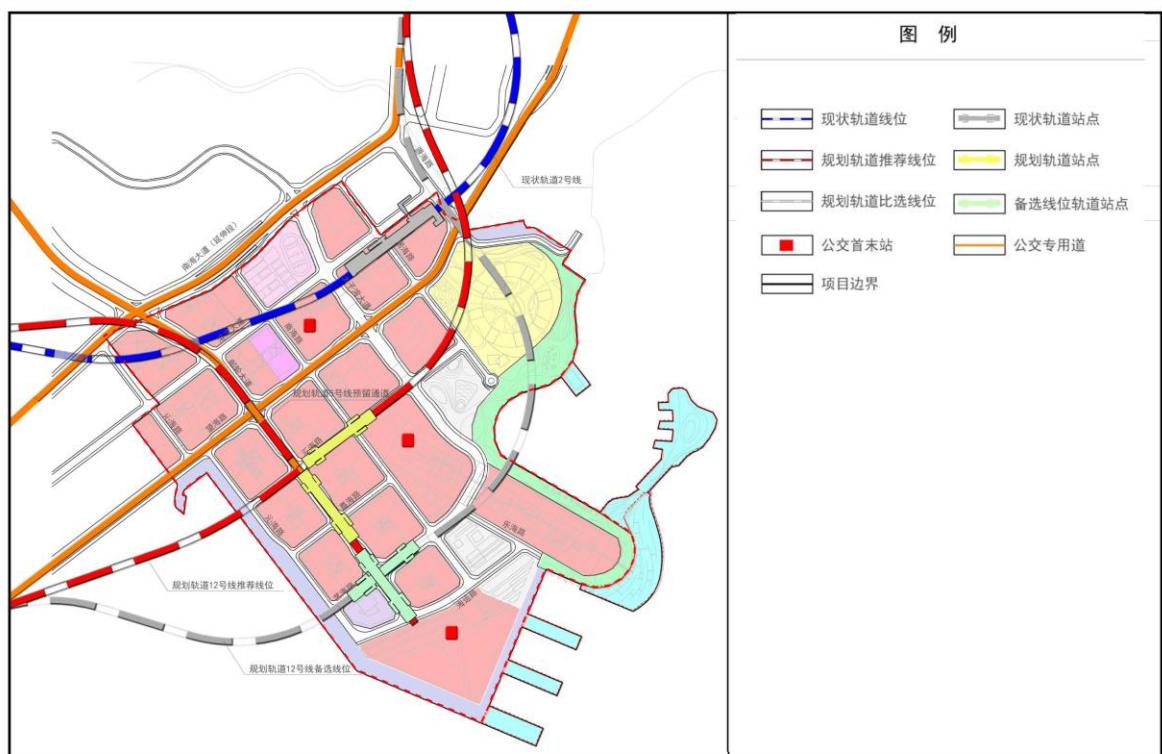
备注：其他细节拟于项目介绍答疑会上进一步澄清。



## 1.4 场地交通环境

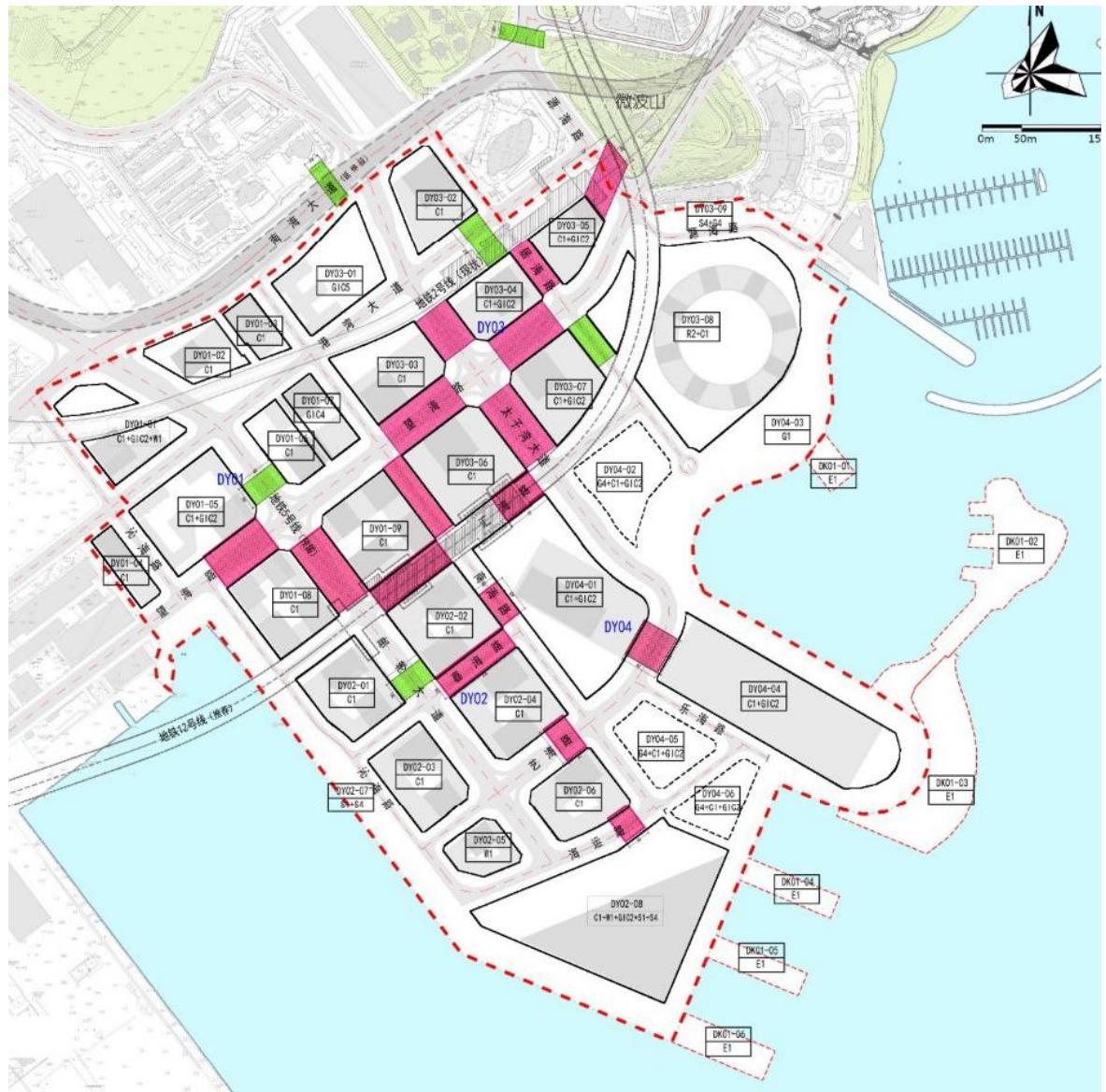
### 1.4.1 地铁

片区现状有轨道交通蛇口线（2号线）通过，沿港湾大道南侧敷设，设有蛇口港站；规划将轨道南宝线（12号线）引入，并拟定于04-01地块北侧汇海路设置轨道站点。  
(详下图——此图仅供参考，终版以地铁集团发布信息为准。)



#### 1.4.2 立体连廊

片区设置了立体连廊系统，所有连廊系统均提供 24 小时开放通道，保证立体连廊系统是一个完整的整体。在 04-01 及 04-04 的方案设计中应处理好与周边地块的二层联接关系，并提供切实可行的解决方案。（详附件 7、8）



#### 1.4.3 蓝图优化建议

鼓励投标单位在满足现有规划条件、详蓝要求基础上，从城市规划、公共交通组织、建筑设计等角度对本项目未来设计策略提出优化建议，并反映在最终设计成果中。

---

## 1.7 地块控制指标

地块	DY04-01	DY04-04	总计*
用地面积m2 (约)	32582.19	33346.01	65928.2
容积率(供参考)	3.85	2.89	-
建筑覆盖率(供参考)	65%	65%	-
绿化覆盖率(供参考)	30%	30%	-
配建车位(辆)	991	856	1847
<hr/>			
商业(地上+地下)m2(约)	95000	87807	182807
文化艺术 m2 (约)	3000	8500	11500
办公/公寓 m2 (约)	24749	-	24749
客运m2 (约)	2500	-	2500
物业服务用房m2 (约)	251	193	444
的士站(地下)m2 (约)	400	-	400
常规公交站(地下)m2 (约)	3000	-	3000
总(地上+地下)计容面积m2(约)	128900	96500	225400
<b>总配套设施 m2(约)</b>	<b>6151</b>	<b>193</b>	<b>6344</b>

注：其他未尽事宜请详见本地块的《深圳市建设用地规划许可证》（见附件）。

---

## 2.0 设计准则

### 2.1 工艺元素(Artisanal Movement)

招标人对顾问的设计成果寄予厚望。“The Artisanal Movement” 品牌个性将会渗透于集团未来的发展项目。精湛的手工艺融合着不断创新及追求卓越的精神，从细微处体贴顾客需要，以热诚引领梦想；让顾客跨过产品，与背后的工匠悸动邂逅，为生活刻下全新定义，是“*The Artisanal Movement*”的不二灵魂。“*The Artisanal Movement*”坚守：

IMAGINATION

aspiration. boundless. cultivation.

**放纵想象**

**释放无限创意，用梦想燃亮世界。**

BESPOKE

encounter. indulgence. peculiar.

**贴心打造**

**珍惜每个相遇，唯一心思，给唯一的人。**

CRAFTSMANSHIP

artistry. creation. humanised.

**工匠手艺**

**在心与手之间来回琢磨，是不移的深刻。**

HERITAGE

aesthetics. culture. legacy.

**倾心历史**

**把悠久故事的温热，捧在手心。**

CONTEMPORARY

innovation. provocative. visionary.

**现代焦点**

**激发创新，掀起世代回响。**

招标人期望本项目可充分展示以上品牌个性。投标人需于设计中融入此等理念。

### **3.0 项目定位**

#### **04-01 地块商业定位：K11**

活·现 艺术 K11 是新世界发展有限公司旗下的高端生活品牌，并是首个把艺术·人文·自然三大元素融合为核心的全球性原创品牌。

<http://hk.k11.com/Home.aspx>

### **艺术·人文·自然**

艺术 - K11不仅把本地年轻艺术家的作品列作永久收藏，也通过提供各种多维空间让市民在购物和休闲之间欣赏到不同的本地艺术作品。这一切旨在帮助增强当地的艺术家和公众之间的沟通和交流，培养大众欣赏艺术的习惯；同时让年轻艺术家有更多的机会展示自己的作品，从而促进本地艺术发展。

人文 - K11一直从不同的角度管理，重组和整合不同城市内中的人文、历史、地理和邻近地区。品牌使该地区的人文体验及文化艺术得以赋活，再生和重新，创造一个独特的K11多元文化生活区。

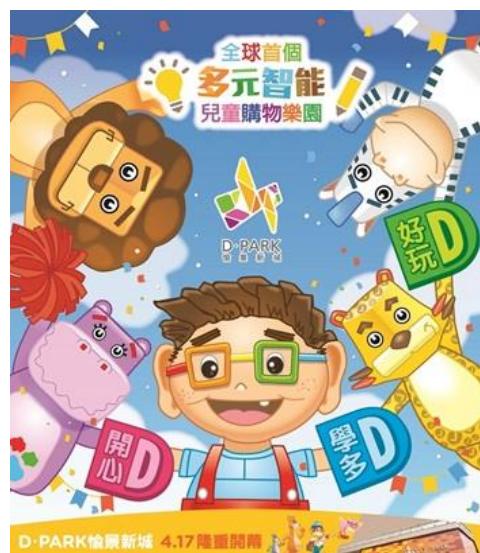
自然 - K11所有项目的建筑架构概念均应用到的各种绿化设计和技术，尽量减少对自然环境的负面影响，提升整体城市及公共场所的环境素质。K11的建筑包括花园概念设计，种植各种本地植物，绿化屋顶，并设垂直绿化和城市农业的多维自然景观与功能，设计创建自然的空间，使得自然与本土文化完美结合，令参观者彷彿沉醉在城市的绿洲，启发人们发现自身与自然之间的亲密关系。



#### **04-04 地块商业定位：D-Park 「全球首个多元智能儿童购物乐园」**

D. PARK 愉景新城作为「全球首个多元智能儿童购物乐园」，以「多元智能理论」作设计蓝本，以创新思维把「多元智能理论」转化成整个革新工程的主轴，设有 4 个共逾四万呎的室内外「多元智能专区」，包括 4 个囊括「8 大多元智能理论」的亲子互动区域 - 「中央公园」、「亚马逊学园」、「愉快天地」和「鲸鱼花园」。

<http://www.dpark.com.hk/en/home.html>



---

## **设计要求：**

- a) 对太子湾片区详蓝内相关城市设计要求进行深入解读，改变仅从建筑设计角度考虑问题的传统思维模式，倡导从城市设计层面进行建筑设计一体化设计理念，从城市空间塑造的高度进行设计，以提升项目的经济效益，并获得更为优质、整体的城市空间和建筑形象。重点设计项目地块近人尺度的街道系统、营造滨海特色公共开放空间、统筹优化场地内外的交通组织关系。
- b) 购物中心可考虑设室内主题娱乐、主题餐饮、国内外特色商品专卖、各式艺术文化体验馆、音乐馆、各类儿童体验娱乐设施。应有独特性，并与各主题互相结合，使商场呈现多姿多彩的气氛，满足购物、学习、娱乐及聚会等需求。另可考虑设特色旗舰区，如奢华名品、服装鞋帽、电子电器、珠宝钟表、休闲娱乐、运动健身。可以独栋商业、街区型商业打造旗舰商品服务集散地。
- c) 顾问应充分利用海滨特色，结合休闲，娱乐，消遣一身的海湾游览带，可建议适当的水上设施作表演或吸引游人驻足停留。可考虑大型室内滨海游乐园，吸引更多家庭的参与互动，以综合娱乐带动片区零售。在娱乐区域可注入餐饮、零售设施，利用娱乐的吸引力，延长顾客逗留时间，拓宽消费领域。依托临海环境特色，可注入各国特色餐厅或酒吧，打造深圳高端滨海餐饮聚集地。
- d) 另可考虑设置艺术主题式商业，注重现场体验，引入创新及主题资源，推动原创品牌，考虑商户与商场主题的共融性，打造不同个性的卖场环境，以吸引力更多人流。购物中心应提供完善的生活配套服务，提供便利、舒适、以人为本的空间；统筹文化、娱乐、餐饮、商业等多元功能，营造 24 小时全天候的活力场所。
- e) 商业应有效连接公寓、其它地块及沿海公园。应考虑立体多层次的设计，有系统地融合和连接各种功能。顾问需提供合理布局，有效利用各空间。
- f) 本项目处于太子湾地区滨海景观资源最佳的位置，顾问在建筑设计时宜以简明现代风格为主，综合考虑面朝海运路及邮轮母港方向城市形象。同时着力于滨海界面的空间塑造，充分体现太子湾滨海地标建筑风貌。

---

g) 建筑细节应考虑近人尺度的使用及观感，选择合适的立面材料及施工工艺。

**h) 消防登高场地、消防环道应在用地红线内解决。**

i) 项目绿化设计应满足《深圳经济特区绿化条例》第十七条关于绿化比例及第二十九关于立体绿化折算抵扣等规定。

注：上述项目商业产品定位为初步定位，后续工作中如有变化以发包方发出的书面通知为准。

---

#### **4.0 (中标后)工作内容**

中标后的工作内容，因为本个任务书是竞赛阶段任务书，只需做概念方案设计，后续工作内容为中标单位的工作内容。

4.1 设计内容：DY04-01，DY04-04 的方案设计、建筑初步设计（包含与二地块相连接的、红线外的二层连廊及地下连廊）；

4.2 概念方案设计阶段：

按深圳太子湾综合发展项目(地块 04-01，04-04)概念设计竞赛的成果要求，及我公司的修改意见，完成方案设计，深度需满足我司产品委员会审查要求及深圳市报批报建要求，指导、配合当地设计院完成方案报批报建工作；并协同各设计顾问，一并指导其进行方案设计。并参加我公司所安排与规划部门及国内配合单位的会议、汇报、演示等，并根据我公司的开发进度对设计进行合理的调整并达到规划部门的相关要求；

4.3 初步设计阶段：

按我公司及政府部门批复的方案设计，将设计深化至符合建设部初步设计深度标准。并协同各设计顾问，一并指导其进行方案设计，并审核各专业顾问公司所提供的专业设计方案，参加我公司所安排与规划部门及国内配合单位的会议、汇报、演示等，并根据我公司的开发进度对设计进行合理的调整并达到规划部门的相关要求；

4.4 立面节点设计阶段

按我公司及政府部门批复的方案设计，展开外墙设计，内容包含外墙局部节点图、物料颜色和设计意图、并以图纸、工作模型等向我公司展示有关细节设计以便各专业顾问工程师配合。待上述部分获得我公司确认同意后，在出具建筑每个方向彩色立面填色图（1: 50），

---

需注明建筑材料选型及色彩及材料分缝要求。

#### 4.5 施工图设计阶段的配合工作

按我司及当地院要求，对设计工作进行交底，确保当地院充分理解方案及初设要求，开展施工图设计。提供必要的技术、图纸支持，确保后续设计工作顺利开展。按甲方要求在指定的时间及地点参加工作会议。幕墙招标图由业主聘请幕墙顾问公司进行设计。

#### 4.6 施工图审核阶段

审核有关境内设计院的土建施工图，审核其他单位的外墙深化施工图，外墙装饰材料样板，审核其他顾问公司所提供的专项设计施工图，并向我公司提供审核报告。协助我公司进行各专业与建筑施工图之间的设计协调。指导、审核当地院设计图纸，确保当地院施工图满足方案要求。

#### 4.7 施工后续服务阶段

按业主要求协助物料测量人员及境内设计单位进行回标分析，会同境内设计单位及其他专业顾问审核承建商的外墙放样图，审阅和检视物料样本，确认视测样板、解答现场外幕墙施工的疑问，回复相关工程联系单，并参与竣工验收，提交需整改问题清单于我公司、幕墙顾问公司及幕墙承建商。

配合施工设计院提供重大变更解决方案，确保施工效果满足方案要求。

---

## 5.0 设计成果要求

### 5.1 方案设计招标阶段 成果要求:

- 方案设计说明
- 总平面图 (1: 500)
- 城市设计相关分析图
- 各种流线分析图
- 建筑各层平面图 (1: 300)
- 消防疏散平面图 (当地施工图设计院提供技术咨询)
- 主要建筑立面图 (1: 300)
- 建筑剖面图 (1: 300)
- 屋顶平面图 (1: 300)
- 经济指标 (包括但不限于: 土地使用分配和建筑面积分布表、项目/建筑设计指标数据表等)
- 成本报告
- 不少于 6 张三维透视图 (日夜鸟瞰各 1 张, 沿街透视 4 张)
- 仿真文件: 提供 3DMAX 建筑模型和材质贴图等城市仿真电子文件, 并于截标 3 天前以邮件形式提交: competition@ehow.net.cn。具体格式要求请见 **附件 9 仿真文件格式要求**。

### 演示文件:

- PPT 演示文件或多媒体自动播放文件 (不超过 5 分钟)
- 展板: A1 尺寸, 竖版排版, 5 张

- 
- 工作模型
  - A3 彩色文本 8 套
  - 电子光盘 2 套，全部设计成果（含中期汇报成果及最终成果）须制作成电子文件，图形文件提供 CAD 及 PDF 格式文件，效果图提供 JPG 格式文件，汇报文本 PDF 文件及汇报 PPT 文件。

## 5.2 注意事项

- 设计单位可在以上内容基础上根据需要增加其他设计内容；
- 设计成果文本的文字必须采用中文（简体字）或中英并用，不得完全使用英文或其他外文。

## 6.0 附件

附件 7：DY04-01、04 用地规划许可证

附件 8：太子湾片区综合开发详细蓝图

- 第一部分：总图图集
- 第二部分：分图图集（DY04-01、DY 04-04）

附件 9： 仿真文件格式要求

---

## 第三部分 附件资料

**附件 1 报名表**

**附件 2 法人证明书及法人授权委托书**

**附件 3 商务报价表**

**附件 4 项目设计周期表**

**附件 5 增值税专用发票开具承诺函**

**附件 6 设计合同**

**附件 7 DY04-01、04 用地规划许可证**

**附件 8 太子湾片区综合开发详细蓝图**

**附件 9： 仿真文件格式要求**

---

## 附件 1 报名表

### A、投标人基本情况

1	公司注册名称	
2	公司详细资料	
	国家或地区	
	法定代表人	
	常驻地址	
	电话	
	传真	
	网址	
	电子邮箱 Email	
	公司成立日期	
3	设计资格的种类/级别	
	本项目联系人	
	姓名	
	头衔和职务	
	电话	
	传真	
	电子邮箱 Email	
	通信地址及邮政编码	

---

## B、公司同类型项目设计经验

填写要求：

- 1、简述项目名称、地点、所承担的设计内容及项目规模。
- 2、项目完成情况和获奖情况。
- 3、主办方情况和主办方联系方式（通讯地址、电话、传真和电子邮件）。
- 4、主要参加人（设计师）的姓名、职务、作用及责任分工。

项目 1 Project 1

项目 2 Project 2

---

项目 3 Project 3

项目 4 Project 4

项目 5 Project 5

---

### C、本项目中拟出任的主要设计人员

姓名	
学历、学位及专业特长	
详细任职历史 (自现职开始)	
获得国内或国际奖项	
设计经验	
项目名称	
项目规模、特点及性质	
项目名称	
项目规模、特点及性质	
项目名称	
项目规模、特点及性质	
拟在本项目中承担的职责及任务	

---

#### D、签字盖章

我谨代表前述申请参加本次招标的设计公司声明：本表各页，加盖公章为记，所填一切内容属实，并同时在此授权本次招标组织者在其认为适当的时间和场合公开、使用有关信息。

填表人姓名

-----

公司法人代表

-----

日 期

-----

---

## 附件 2 法定代表人资格证明书及法定代表人授权书（参考备用）

### 法定代表人资格证明书

单位名称：

地 址：

姓名：\_\_\_\_\_ 性别：\_\_\_\_\_ 年龄：\_\_\_\_\_ 职务：

\_\_\_\_\_ 系 \_\_\_\_\_ 的法定代表人。为维护的项目，签署  
\_\_\_\_\_ 的投标文件、进行合同投标、签署合同和处理与之有  
关的一切事务。

特此证明！

投标单位（盖章）：

日 期： 年 月 日

说明：1. 本证明书要求投标人提供**加盖公章**后的原件方为有效。

1. 须提供法定代表人的身份证复印件（附后）。

---

## 法定代表人授权书

致联合招标人：

\_\_\_\_\_(投标人全称)\_\_\_\_\_法定代表人\_\_\_\_\_(姓名、职务)  
授权\_\_\_\_\_(被授权代表姓名、职务)\_\_\_\_\_为本公司合法代理人，参加贵司  
组织的\_\_\_\_\_项目的招标活动，代表本公司处理投标活动中的一切事宜。  
包括但不限于：投标、谈判、签约等。投标单位代表在投标过程中所签署的一切文  
件和处理与之有关的一切事务，本公司均予以认可并对此承担责任。投标单位代表  
无转委权。特此授权。

本授权书于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日签字生效,特此声明。

被授权人：\_\_\_\_\_职务：

联系电话：\_\_\_\_\_手机：

身份证号码：

投标单位（盖章）：

法定代表人（签名）：

被授权人（签名）：

说明：1.本授权委托书要求投标单位提供有代理人签字、法定代表人的签字（或盖私章）和加盖公章后的原件方为有效；  
2.提供代理人的身份证复印件（附后）。

---

### 附件3 商务报价表 -深圳太子湾综合发展项目方案设计

#### 设计服务费投标报价表

项目地块 名称	总面 积 (暂 定) m <sup>2</sup>	方案设计 (万元)	方案报建 (万元)	后期配 合 (万元)	设计服 务费价 单价 (元/平 方米)	总价 (万元)	备注 (拟定 功能定 位)
DY04-01							
DY04-04							
以上二项 总价		(与投标函相同) (万元)					
设计服务 费计算依 据及计算 过程							
备注							

备注：

所有报价均含税并以人民币为单位。

请严格按本表的形式报价，须有单价和总价，否则视为无效。

总价包含二块地。

**投标人 (盖章) :**

**法定代表人或授权代理人 (签字) :**

---

#### 附件 4 项目设计周期表

#### 项目设计周期表

序号	设计阶段和内容	完成日期
1	[√]方案配合设计周期	个月
2	[√]扩初图设计周期	个月
3	[√]施工图设计周期	个月

**投标人 (盖章) :**

**法定代表人或授权代理人 (签字) :**

---

## 附件 5 增值税专用发票开具承诺函

### 增值税专用发票开具承诺函

#### 招标人:

为配合贵公司及贵公司关联公司的“营业税改征增值税”(以下简称“营改增”)工作,我单位特作出如下承诺:

一、若我单位具备增值税一般纳税人资格,则在本承诺函出具 10 日内向贵公司出示具备增值税一般纳税人资格的证明文件,按贵公司要求及时足额开具增值税专用发票。

二、若我单位暂不具备增值税一般纳税人资格,如国家“营改增”试点覆盖我单位所属行业或注册地,我单位承诺立即向主管税务机关申报并在政府规定的试点工作覆盖之日起 30 日内获得增值税一般纳税人资格,并在获取之日起 10 日内向贵公司出示具备增值税一般纳税人资格的证明文件,按贵公司要求及时足额开具增值税专用发票。

三、如我单位违反上述规定,未按贵公司要求及时出示获得增值税一般纳税人资格的证明文件、或未提供增值税专用发票、或未按期获得增值税一般纳税人资格的,贵公司有权采取以下任何一项或几项或全部措施,我单位对此无异议:

(1) 取消我单位的投标资格、废除中标、限制我单位参加贵公司及贵公司关联公司的相关项目的投标;

(2) 将我单位从贵公司的合格供应商范围中剔除;

(3) 终止与我单位合作,贵公司或贵公司的关联公司有权解除已与我单位签订的合同,贵公司或贵公司的关联公司不承担因此造成任何法律责任、经济损失并有权按合同约定追究我单位的违约责任;

---

(4) 继续履行贵公司或贵公司的关联公司与我单位已签订的合同，  
贵公司或贵公司的关联公司有权从合同的应付款中扣除因此给贵公司或  
贵公司的关联公司造成的一切经济损失和按合同总金额乘以本公司所处  
行业一般纳税人增值税税率计算的税款金额的违约金。

特此承诺！

承诺人（签章）: \_\_\_\_\_

承诺日期:       年      月      日

# 建筑顾问专业服务

## 协议书

**甲方:** 招标人

**乙方:** [顾问公司注册名称] 待定

# 目 录

内容	页码
协议书	
附录 1	项目摘要 <u>【本文沒有提供】</u>
附录 2	顾问服务范围
附录 2A	项目顾问团队责任分工表 <u>【本文沒有提供】</u>
附录 3	顾问项目团队架构及主要人员 <u>【本文沒有提供】</u>
附录 4	服务费及付款表
附录 5	顾问差旅安排指引 <u>【本文沒有提供】</u>
附录 6	保密承诺书 <u>【本文沒有提供】</u>
附录 7	声明 <u>【本文沒有提供】</u>
附录 8	供应商守则及应商可持续发展自我评估调查 <u>【本文沒有提供】</u>
附录 9	ISO 9001 质量认证体系证书 <u>【本文沒有提供】</u>

# 协议书

本协议于 [2017 年 月 日] 签订，订约双方分别为：\_\_\_\_\_，一間に中华人民共和国（下称「中国」）注册成立的公司，其注册地址为 [业主公司注册地址]（下称「甲方」）及 [顾问公司注册名称]，一間に [顾问公司注册国家] 注册成立的公司，其注册地址为 [顾问公司注册地址]（下称「乙方」）。

鉴于甲方拟于 \_\_\_\_\_ 开发 \_\_\_\_\_，项目建设摘要见附录 1（下称「本项目」）；

鉴于甲方拟按本协议的条款及条件聘任乙方为本项目提供 建筑顾问专业服务；

## 订约双方兹达成协议如下：

### 1.0 聘任

甲方特此聘任乙方，而乙方特此接受聘任，按本协议的条款及条件提供 建筑师顾问专业服务。

### 2.0 服务范围

乙方须按甲方及项目经理(详见本协议第 5.0 条)所要求的服务质量及标准提供一切所需的 建筑顾问专业服务（下称「该服务」）（详见附录 2及根据第 4.3 条可被修订的规定，以至本项目可以专业及良好的进度得以完成。甲方及项目经理所要求该服务质量及标准将包括其它特定要求，如可持续发展及环保设计等。该服务亦包括按甲方及项目经理要求应用于本项目的工程协作及文件管理系统之操作。

### 3.0 项目团队

- 3.1 乙方将委派[\_\_\_\_\_先生/女士]担任本项目的总监，负责就本项目提供该服务。
- 3.2 乙方将选派一名拥有 10 年以上工作经验（获取认可专业资质后），且能胜任的团队协调人，全职监督为本项目所提供的该服务，如甲方合理认为该协调人不胜任此项工作的话，乙方须应甲方的合理要求更换协调人。
- 3.3 乙方须提交顾问团队架构及其主要成员供甲方书面核准，任何成员变更亦须事先获得甲方的书面批准。甲方并有权于任何时候要求乙方更换团队的任何成员以满足其合理的标准及需求。
- 3.4 经甲方初步核准之顾问团队架构及主要成员名单(见附录 3)。

### 4.0 专业服务费用

#### 4.1 费用及支付条款

甲方将支付乙方 **[请填写合同金额]** 元作为乙方提供该服务的代价，并须按照随附于本协议的 **附录 4** 中列明的付款条件方式向乙方支付费用（下称「该费用」）。

甲方付款前，乙方须于中国大陆境内完税并向甲方提供相关完税发票的正本。若乙方未能提供完税发票，甲方有权于应支付予乙方的费用中代扣代缴相关税款。

#### 4.2 实报实销偿付事项

乙方须在未曾采取任何相关行动前，事先就实报实销偿付事项向甲方作出申请并获得甲方书面同意。按事先书面同意，甲方须就乙方因提供该服务而实际及合理地招致下列的实报实销事项向乙方作出偿付，而乙方须向甲方出示相关正式发票以供核实：

- a. 除了在**附录 4** 第 4.1 条顾问服务费内已包含的差旅费用或本协议另有特别说明外，乙方于**附录 2** 所载服务期间因提供该服务而额外发生的、不包含在顾问服务费内的差旅费用。额外差旅费用偿付只包括机票、机场税、交通费用及食宿。除本协议另有特别说明外，顾问须根据**附录 5** 之指引，安排其差旅及申请偿付差旅费用。
- b. 唯如乙方出差亦有涉及其它工程项目，则乙方须按比例分摊其差旅费用开支供偿付。
- c. 本协议**附录 4** 内列明的其它费用。

任何未获得甲方事先书面同意的实报实销索偿，将不获受理。

#### 4.3 变更及额外工作

乙方须在未曾采取任何相关行动前，就任何可能影响本协议该费用的事项，以及其认为将会令本协议所列的该服务产生任何变动或增减的事项，事先以书面通知甲方。订约双方同意仅就该服务的重大变动方可调整该费用。而有关变动或增减事项亦必须经订约双方协商及书面同意后才能成为乙方增减该费用的凭证。

#### 4.4 货币

本协议所列的全部金额须以**[人民币\_\_\_\_\_]**计值。

#### 4.5 税项

该费用须已包含所有与该服务相关应缴的中国大陆境内政府各部门的税项、征费及其它费用。除此之外，乙方亦须负责一切因收取本协议之顾问服务费及其它费用而于中国大陆外任何地方所发生之税项、征费及任何相关费用。

## 5.0 项目经理

甲方已聘任 \_\_\_\_\_ 为本项目项目经理（「项目经理」），以甲方代理人身份代其行事，包括但不限于代其向乙方发出所有指令、指示及批准，及代其出席与乙方相关人员的会议。项目经理与乙方相关人员进行沟通及出席会议时，不承担任何个人责任（亦不承担乙方及与本项目相关的其它方的相关人员的责任）。在执行本协议所列的该服务时，乙方执行甲方所发出的任何指令、指示或批准或者甲方对该服务所进行的任何监督或监察程序，均不会解除乙方于本协议项下的任何责任。

## 6.0 工作阶段及时间表

乙方在开展任何下一个新的工作阶段前，必须获得甲方的书面批准。乙方须按照由甲方制订，并经由双方议定（唯甲方可不时予以修订）的时间表开展工作。如本项目需分段分期验收及交付使用，乙方需按甲方要求而调整设计以予配合，不得另行收费。

## 7.0 顾问服务的分包

- 7.1 除下列第 7.2 及 7.3 条所述情况外，乙方不得以任何形式转让本协议或将该服务分包。
- 7.2 如有需要，乙方须负责自行聘任分包顾问(下称「**分包顾问**」) 协助提供该服务，但聘任前须向甲方申请并获得甲方的事先书面批准，而甲方有权拒绝乙方申请并且不须提供任何理由。乙方须负责向其分包顾问付款，且须就其自行聘任的任何分包顾问在提供该服务时的作为及遗漏向甲方承担责任。在任何情况下，甲方与分包顾问并无任何合约关系，亦没有责任向分包顾问就其于本项目或该服务提供的任何服务付款。
- 7.3 乙方特此承诺，在该等分包顾问的相关聘任合约签订后，务必于七个工作天内将乙方与其分包顾问之间的合约安排以书面形式告知甲方，并将顾问分包合同副本提交给甲方。乙方须将其于本协议下的权利及义务告知其分包顾问。乙方特此承诺，确保其于本协议项下的义务必须构成其与分包顾问所签订的合约内的一部分，且任何内容不会违反本协议的约定。

## 8.0 意见、批准及文件的使用

除事先获得甲方的书面批准外，乙方不得使用其就本项目而制作的图纸、设计、计划、规格说明、建材用量估算表、费率表及其它文件、报告、资料、素材或物件作本项目所需以外的其它用途。此外，如甲方要求，乙方须提交其应甲方指示或要求而制作与该服务相关的图纸、设计、计划、规格说明、建材用量估算表、费率表及其它文件、报告、资料、素材或物件，供甲方提出意见及 / 或给予批准。甲方对此提出意见及 / 或给予批准概不会免除乙方就本协议项下该服务所涉及的义务，亦不会免除乙方就本项目所制作的计划、规格说明、建材用量估算表及其它文件、报告、资料、素材或物件须承担的任何责任。

## 9.0 知识产权及版权

- 
- 9.1 乙方及 / 或其分包顾问依据本协议制备的所有草图、图纸、设计、计划、规格说明、图案、模型、软件、数据、书面指示、手册、建材用量估算表、费率表、报告及其它文档、素材或物件（下称「**项目档案**」），以及所有项目档案一切均为甲方的专有财产。不论是否为甲方或其顾问、承包商、分包商、代理人或特许人保存或掌管，该等项目档案的知识产权及版权均为甲方所拥有的专有财产。未经甲方事先书面同意，乙方不得擅自使用项目档案。
- 9.2 在未经甲方事先书面同意下，乙方不得自行、促使或允许向外界公布、披露、透露或泄露任何项目档案及一切与本项目相关的资料。本协议终止后，乙方于本 9.2 条的义务仍然存在。乙方须按照附录 6 向甲方提供**保密承诺书**。
- 9.3 乙方应保证其提交的设计成果不侵犯第三者的著作权或其它合法权利，否则应由乙方承担全部责任，甲方对此不承担任何责任。乙方还应赔偿甲方因乙方侵权行为所产生的直接及附带损失、赔偿及所有相关费用。

## 10.0 ISO9001 质量认证体系证书

乙方需取得由国际标准化组织(ISO)认可的认证机构所颁发的 ISO9001 质量认证体系证书及提交其证明为真实的副本于甲方，乙方需按照国际标准化组织(ISO)的标准对该服务进行全面质量管理。如甲方要求，乙方需按照附录 9 提交上列证明。

## 11.0 甲方可转让权益

甲方可将乙方于本协议对甲方应履行的部份或全部义务的权益及 / 或由本协议产生的任何权益进行转让，无须征得乙方同意。

## 12.0 乙方不得转让权益或义务

乙方无权转让本协议或其任何部份的权益或义务。

## 13.0 专业弥偿保险

乙方须就自身及其任何董事、雇员、代理人及分包顾问在本协议项下或依据本协议出现的任何违约、失职或疏忽所引致，或与之相关，或因此而产生的所有诉讼、讼费、开支、申索、损失、索求、收费及责任（包括但不限于任何人身伤害或死亡或个人及财产损失、本项目有关的维修状况或状态，以及涉及环境事宜或遵守有关环境法律或法规的任何类型的责任），对甲方进行弥偿并保证其受到弥偿，但如上述情况乃由于甲方的任何违约、失职或疏忽所致则除外；及

在不影响乙方于本协议项下义务的情况下，乙方须为该服务购买专业弥偿保险，对其因错误、遗漏或疏忽违约而招致的任何申索进行投保，且单次保险事故的最少赔付金额及每年保险赔付总额上限为 **\$5,000,000 美元** 或不少于本协议第 4.1 条内的「该费用」金额（以较高者为准）。乙方须在获聘任后的一个月内向甲方提交相关的保险凭证副本，以供核实。

---

如乙方未能于获聘任后的一个月内向甲方提交相关的保险凭证副本，在不影响甲方就乙方该违约行为的其他权利的基础下，甲方有权(但并不视为甲方的责任)暂停根据第 4.1 条向乙方付款，直至乙方向甲方提交相关的保险凭证副本。

## 14.0 终止聘任

- 14.1 甲方有权在本项目任何阶段给予乙方一个月书面通知终止在本协议项下对乙方的聘任。如以此终止聘任，甲方只须悉数付清截至终止之日，根据附录 4 按乙方于各阶段所完成工作的比例计算乙方于该阶段应得的相关费用，而乙方不得向甲方提出任何索偿或赔偿。
- 14.2 当本协议根据第 14.1 条或以任何方式终止时，甲方有权无需额外付费而获取及复制所有项目档案及乙方及 / 或其分包顾问就本项目及履行该服务而制备的所有其它资料及图纸。
- 14.3 乙方特此承诺，当本协议根据第 14.1 条或以任何方式终止时，乙方应从各方面全力配合甲方以确保本项目得以继续及不间断地顺利进行。
- 14.4 如订约任何一方清盘，本协议将自动终止，并将按本协议第 14.1、14.2 及 14.3 条执行。

## 15.0 服务暂停或取消

- 15.1 当甲方发出指示暂停或取消本项目或其部份的施工，及/或甲方向乙方发出指示暂停该服务时，甲方只须悉数付清截至该服务暂停之日根据附录 4 按乙方于各阶段所完成工作的比例计算乙方于该阶段应得的相关费用，乙方不得向甲方提出任何索偿或赔偿。
- 15.2 上述暂停工作指示发出的 3 个月 后，乙方可向甲方提出复工要求。如甲方在乙方提出复工要求后 6 个月 内仍未发给乙方恢复、或重新开始某一工作阶段，或继续履行该服务的指示，则该服务应视为被取消。

## 16.0 恢复服务

- 16.1 如乙方于上述停工指示发出后 9 个月 内得到通知复工，而该服务在无重大实质改变的情况下，乙方根据第 4 及 15 条已收取的服务费应被视为该费用的一部份，并恢复该服务余下的工作，而本协议之所有条款继续适用，于附录 4 所列之该费用亦维持不变，乙方不得藉此向甲方要求额外费用。
- 16.2 如甲方于任何时候向乙方发出复工通知，而该服务发生重大实质改变的情况下，或甲方在上述停工指示发出后 9 个月 后才向乙方发出复工通知，恢复的工作届时将作独立处理，相关的条件按双方协商确定，而甲方根据第 4 及 15 条所支付的费用，须视为对乙方于停工指示发出前按本合同提供的所有服务的最终结算付款。

---

16.3 如乙方聘任任何分包顾问，乙方特此承诺会将与第 14、15 及 16 条一致的类似条款全面纳入该等分包顾问的聘任协议中。

## 17.0 不可抗力

如因国家紧急状况、战争、内乱、罢工、劳资纠纷、禁运、政府管制、火灾、洪水、天灾或任何其它超出有关订约方合理控制范围的因素，或如任何该等事件导致有关订约方无法履行本协议，订约双方均不视为违反本协议项下的相关义务。如该等事件持续六十 (60) 天，订约任何一方均可以一个月书面通知向另一方终止本协议，而第 14.1、14.2 及 14.3 条条款将因此得以适用。

## 18.0 利益冲突

乙方特此声明，于订立本协议之时，对其自身而言，不会因其接受此项聘任及 / 或提供本协议项下该服务而产生实际的、潜在的或明显利益冲突。乙方进一步承诺，在聘任后如因提供本协议项下该服务而产生任何潜在利益冲突，必须向甲方书面申报。例如，当向商号或公司招标时，如乙方或甲方的相关员工为海外供货商的本地代理或代表或为正被纳入考虑的供货商的股东，或如聘请乙方或甲方密友或亲属为供货商或承包商或顾问工作，应就该等利益向甲方申报。乙方须按附录 7 提交上述声明。

## 19.0 仲裁

一切因本协议引起的或就本协议有关的任何争议或分歧，应根据现行生效及依据本条款其余部份予以修改的中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁规则予以解决。指派仲裁员机构为 华南国际经济贸易仲裁委员会(中国深圳)，又称“深圳国际仲裁院”，仲裁地点应为中国深圳。任何仲裁须由 深圳国际仲裁院 依照其于本协议日期实行的仲裁程序，及中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁规则予以添补的内容进行。该仲裁裁决应为最终裁决、具法律约束力且不容上诉。

## 20.0 语言文字

项目档案及通讯文件须应甲方要求以英文或中文或英文及中文撰写。唯与当地政府机关及当地设计院联系时另有要求者除外。届时，甲方可能仅须乙方提供中文撰写的项目档案。

---

## 21.0 通知

本合同有关的每一项通知、请求、要求或其它通讯(合称「通知」)必须以书面形式作出并应采用传真、国际快递或专人递送寄出。各通知应按如下发送:-

### 给甲方的通知

地址: \_\_\_\_\_

传真号码: \_\_\_\_\_

致: \_\_\_\_\_

**抄送:** \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

传真号码: \_\_\_\_\_

致: \_\_\_\_\_

### 给乙方的通知

地址: \_\_\_\_\_

传真号码: \_\_\_\_\_

致: \_\_\_\_\_

如由传真送交, 通知在传真发送报告原件证明的发出当日视为已送交。由国际快递或专人递送送交, 由寄件人在转交国际快递服务或该专人递送后的第三个工天视为已送交。任何一方均可通过按本条规定向另一方发出变更地址、传真号及收件人的通知。

## 22.0 管辖法律

本协议受中华人民共和国法律管辖。

## 23.0 其它约定

- 23.1 因乙方提交设计数据及图纸的深度、风格、设计质量等不符合甲方或项目经理合理的要求造成甲方要求乙方返工的情况下，甲方不须再另行支付任何费用。
- 23.2 因乙方提交的设计文件达不到阶段设计深度要求，或未通过甲方或项目经理在任何阶段设计文件审核而需要重新修改，乙方需补充及修改设计直至符合甲方或项目经理合理要求及通过审核为止，甲方不须再另行支付任何费用。
- 23.3 乙方送审的设计资料及文件，需符合及满足当地政府及相关部门的规定及要求，并根据审查结论，负责做必要的调整及补充，而甲方不须就此等补充而额外支付费用。
- 23.4 甲方根据本协议第4条向乙方支付的服务费是乙方关于本合同的唯一报酬。乙方(包括其公司任何人士及前述聘用的分包顾问)均不得接受与本协议有关的任何其他报酬，佣金、回扣、津贴、或其它非直接给予的金钱利益。乙方亦不得以任何名义、任何形式向甲方的人员送赠金钱、高档礼品或其它非金钱的利益以求在执行本协议过程中获得好处。
- 23.5 乙方须按附录7提交声明有关存在或不存在任何可能与本次服务的履行产生连带关系的未付款项或威胁性申索、扣押、法律诉讼、刑事诉讼、诉讼程序、控告、检控、调查或仲裁。一旦甲方发现乙方存在前述的情况且并未向甲方公开，则甲方有权随时终止本合约协议。
- 23.6 乙方须按附录7提交声明，根据附录8供应商守则供及商可持续发展自我评估调查存在或不存在违规记录。并保证在为甲方提供服务期间不会出现此类违规。一旦甲方发现乙方存在前述的违规记录且并未向甲方公开或将来涉及此类违规，则甲方有权随时终止本合约协议。
- 23.7 甲方有权就乙方所有提交之附录7声明，向任何第三方进行信息调查以核实。如发现乙方有不实陈述，甲方有权随时终止本合约协议。

## 24.0 合同生效

- 24.1 本合同一式十份，甲方执八份、乙方执两份，自甲乙双方签字盖章之日起生效。
- 24.2 鉴于中国税务登记需要，本协议书须以中文订立具甲乙双方有效签字及盖章。若合同具中英文版并出现两者文字表达不一致的情况时，双方同意采纳中文版作最终解释。

特此见证，订约双方于文首所述日期签立本协议：

签署人：

代表甲方：\_\_\_\_\_

见证人：

姓名：

职位：

姓名：

职位：

签署人：

代表乙方：[顾问公司注册名称]

见证人：

姓名：

职位：

姓名：

职位：

---

## 附录 2

### 顾问服务范围

---

境外建筑顾问（下简称为“乙方”）的专业服务范畴应包括但不限于下列服务：

#### **1.0 一般职责**

##### **1.1 设计和协调**

- 1.1.1 乙方的顾问服务阶段包括：
  - 第1阶段：总规划/概念设计、
  - 第2阶段：方案设计、
  - 第3阶段：深化/初设设计、
- 1.1.2 乙方作为总领导协调顾问，需带领整个项目顾问团队（下称“项目顾问团队”或“PCT”），全程负责建筑主创计设、全面统筹、协调、及审核项目上所有关于设计及技术上的工作，并向甲方提供专业意见，及定时向甲方汇报项目进度；
- 1.1.3 全程负责协调跟进甲方另外聘请、或经甲方同意后由乙方自行聘请的其它顾问组成的PCT(包括但不限于下列甲方聘请的顾问)，以确保符合当地建筑及规划及设计规范的要求：
  - 如适用，总规划建筑师(MLPD)、
  - 外墙顾问(FC)、园林景观设计师(LA)、
  - 国内设计院(LDI)、结构工程师(SE)、机电工程师(MEP)、
  - 工料测量师(QS)、交通顾问(TC)、室内设计师(ID)、室内外灯光设计师(LC)、
  - LEED 及其他绿色环保顾问、BIM 顾问、声学顾问、厨房及洗衣房设计顾问、
  - 招标代理、监理公司、施工图审图公司、等等；
- 1.1.4 担任首要顾问角色，在各设计阶段中，根据甲方要求，项目负责人员应全程出席所有每周或双周的例会，在每次会议上报告项目的过程；以及按需要，主持甲方与PCT和PCT之间的会议并准备会议议程及编制相关会议纪录，参加PCT协调会议，并应负责准备和提交项目每月进度报告给甲方；
- 1.1.5 参与任何在国内LDI的会议，而所有在广东省内及香港会议的相关费用则已包括在服务费用内；
- 1.1.6 参与任何与政府相关部门的会议直至审批通过为止，而报批文件必须以简体中文编制；
- 1.1.7 除各阶段的设计成果外，乙方于例会中亦须提供其他适当的图纸、效果图、及电子版和实体三维工作模型足以向甲方、其他项目持分者、及PCT表达设计概念，而相关的建模及渲染费用则已包括在服务费用内；
- 1.1.8 考虑用地范围外的相关规划及交通设计，包括周边建筑物、地上道路、地下商业、地铁站、地下车库等各功能的关系及连接。所有图纸需按照甲方要求提供CAD图电子版(应提供兼容性版本的)供甲方及PCT使用；
- 1.1.9 全程管理建筑设计底图(整套建筑CAD平、立、剖面底图)，包括更新招标图、施工图以外已确认的设计内容，例如外立面、园林布置(包括土建工程部份及永久硬景设计，但不包括活动园林小品)，室内精装修布置(仅包括土建工程，不包括家私摆设布局)；
- 1.1.10 管理所有规范要求相关的数据表，包括但不限于厕所计算表、防火分区表及楼梯表等；
- 1.1.11 尽量在整个发展项目中引入环保及可持续发展的理念，室内装修的设计服务应包括：

- 所有后勤区域包括但不限于地下机动车库、自行车库、机房、卸货区、后勤走道、货梯间、疏散楼梯间、各楼层的核心筒、屋顶等不属于前勤区域、及运营商员工办工休息后勤区(Community)的粗装修；
  - 所有运营商员工办工休息后勤区(Community)包括后勤更衣室、卫生间等的精装修，但不含家具设计；
  - 办公楼的核心筒(各标准层的前勤公电梯厅、公共卫生间除外)的粗装修；
- 1.1.12 如适用，审核另外聘请室内设计师(ID)的设计布局要求；
- 1.1.13 如需要，设计阶段所有文件及图纸需提供中英文双语版本以方便所有国外、国内顾问队团 PCT 及承建单位互相沟通；

## 1.2 包含的服务内容

下列的专业工作包含在乙方的顾问服务范围内：

- 1.2.1 用地红线内、投资范围内的任何设施、
- 1.2.2 及所有与本项目发展相关于红线外的设施及工程、
- 1.2.3 如适用，包括但不限于下列方案设计由 PCT 其他单位提供的部分：项目地块内通往相邻地铁站的人行通道、通往相邻地块的地下人行/车行连廊及隧道、及架空人行连廊等。

## 1.3 不包含的服务内容

下列的专业工作不包含在乙方的顾问服务范围内，但乙方需协助甲方及项目顾问团队(PCT)以满足本项目的设计、送审、施工及其他要求：

- 1.3.1 用地红线外、及投资范围外与本项目发展不相关的设施及工程
- 1.3.2 现存设施调查、现场研究和选择报告
- 1.3.3 交通影响评估、环境评估、地震安全性评估、超限审查、节能计算等专项
- 1.3.4 地质试验、基地处理
- 1.3.5 基坑围护设计
- 1.3.6 燃气设计、沟渠设计
- 1.3.7 性能化消防设计(如适用)
- 1.3.8 景观、绿化设计、景观照明设计、游泳池、喷水池工艺设计
- 1.3.9 建筑外立面泛光照明设计
- 1.3.10 精装修室内设计、室内照明分析及专项设计
- 1.3.11 标志、标认设计
- 1.3.12 厨房、洗衣房工艺设计
- 1.3.13 建筑声学研究及设计
- 1.3.14 深化钢结构施工图和大样图
- 1.3.15 玻璃幕墙深化设计
- 1.3.16 初步设计造价概算、方案设计造价估算、施工图预算、工程造价监理
- 1.3.17 日照分析
- 1.3.18 物料采购
- 1.3.19 BIM 模型制作

## 1.4 预算控制

在项目的所有阶段，乙方须确保其设计成果不会超出已审批预算。乙方须与项目工料测量师(QS)及项目顾问团队(PCT)共同合作及协调，以确保能够预早通知甲方凡可能超出预算的变更和设计，并按照甲方的要求，完成所有必要的设计修订和修改，以确保项目的预测成本控制在已获批准的预算范围内。乙方亦须参与价值分析 (Value Engineering)，包括对重点设计提供不同的设计方案建议，以利于甲方选定最优化设计。

## 1.5 进度控制

根据甲方提供的项目各里程碑阶段时间节点，编制及跟进工作计划时间表，并随时细化工作计划，提供足够的明细，以反映本项目的全貌包括详细的设计计划、审批计划、政府报批程序等的工作计划时间表；乙方亦须协调其它顾问作每月一次周期性调整更新工作计划；当计划时间表可能因某事件影响而需作变更，乙方应向甲方报告，并提出对应的建议，以避免计划延误。

## 1.6 满足规范要求/审批报建

乙方须与 LDI 及 PCT 紧密合作，互相协调及共用编制所有所需的报建文本以满足国家及当地的规范，参与任何与政府相关部门的会议，如需要，按意见及时修正及修改文本直至审批通过为止，而报批文件必须以简体中文编制。

## 1.7 质量评审

应甲方要求，到工地现场视察，以确保现场施工忠实地于原本的设计意念。

## 1.8 通讯平台

在本项目的各阶段，乙方须使用甲方指定的云端电子管理平台与甲方、项目顾问团队(PCT)、其他相关单位、及整个项目团队通讯。

## 1.9 标准单位

本项目量度单位以公制尺寸为标准及标注。

## 1.10 建筑资讯模型 BIM (Building Information Modeling) 建模配合

乙方的图纸须提供足够的建筑专业资讯以便 BIM 建模，协调结构、机电、及其他相关专业提供相应的资讯，参与及协助 PCT 解决关键位置(包括后定的局部原尺模型位置)中设计及技术上的冲突；

## 1.11 文件提交格式

- 1.11.1 所有图纸必须以 AutoCAD 2011(建议使用)或不早于 AutoCAD 2007 版本绘制及提交，所有图纸在发放时必须连同以下文件：
- 经 AutoCAD 转换成为包含图层讯息的 PDF 文件
  - 适当的线宽文件 (.ctb 档)

- 适当的字体文件 (.shx 档)
- 1.11.2 在项目开始前, 乙方需事先获得甲方同意所用的软件版本及格式。
- 1.11.3 所有其他与本项目有关的文件必须以 Microsoft Office 2010 (建议使用)或不早于 2007 版本的格式编制, 按要求连同 PDF/ JPG 档案一并提交:
- Word (.docx 档)
  - Excel (.xlsx 档)
  - PowerPoint (.pptx 档)
- 1.11.4 任何以学生版/教育版及/或盗版软件制造或编辑的文件均不获接受。甲方绝不承担任何因使用该类软件而导致的责任。

## 1.12 服务工程范围概要

- 1.12.1 **【基本服务】** : 乙方于各阶段全程全专业服务范围的概要如下:

		境外建筑顾问 [DA]			境内设计院 [LDI]	
		总图	单体建筑			
			建筑	幕墙		
0	项目整体		设计主导、 <b>图纸制作</b> 、 全程统筹、咨询、协调、配合报建			
1	总规划/ 概念		设计主导、 <b>图纸制作</b> 、 全程统筹、咨询、协调、配合报建			
2	方案		设计主导、 <b>图纸制作</b> 、 全程统筹、咨询、协调、配合报建			
3	深化/ 初设		设计主导、 全程统筹、咨询、协调、配合报建	<b>图纸制作</b>	<b>协助制作</b>	

- 1.12.2 **【乙方责任分工】** : 乙方责任概要如下, 与 PCT 及其他相关单位的分工详见**附录 2A**。
- 表中内容与本附录中各阶段提交文件要求应互为补充。

## 2.0 各阶段服务范围职责及要求【基本服务】

乙方主要负责红线内整体及所有单体及辅助设施建筑的内外、及地块外跨红线的连接建筑如外通往相邻地块的地下连廊及隧道或架空连桥等的构建物，**本附录 1.0 段**已列明乙方各阶段的一般服务，下列为各阶段的工作范围，包括但不限于：

### 2.1 【第 1 阶段】：总规划/概念设计

- 2.1.1 乙方须按规划蓝图指引，并与 PCT(包括交通、机电顾问、LDI 等)互相协调，提供原创的总规划的概念设计；
- 2.1.2 概念须考虑及解决直接及间接、红线内外、及地上和地下与项目地块相连的连接，包括但不限于地铁站(MTR)和出入口、公交首末站(PTI)、地下人行及车行通道等办公及购物等不同群组的人、车动线等交通问题；
- 2.1.3 编制及综合一份设计简介(Design Brief)及面积分布表(Area Program)供甲方确认；
- 2.1.4 提供平立剖面图表达不同功能分区，其中包括前勤(FOH)及后勤(BOH)动线、机械/自行车库出入口和动线等，建议包括动画以充分显示各空间互相的三维关系；
- 2.1.5 分析和不同研究方案、及经甲方、相关持分者、和 PCT 意见反馈后，提供一个完善的规划概念方案，与 LDI 合作提供一份深度足以满足当地政府送审要求的设计文本(各地块独立一份)；
- 2.1.6 协助甲方研究各方的要求、预算、政府订立的用地详细条款及地块限制性法令等。向甲方建议任何需要修改的政府制订的土地使用条件；
- 2.1.7 建议 PCT 所需的工作流程计划及纲要，并与 LDI 及 PCT(包括甲方及其他顾问聘请的顾问)协调，制作整体设计计划表；
- 2.1.8 检阅甲方提供的设计纲要，与甲方协调设计要求事宜，并与甲方讨论直至双方对项目要求的了解达成一致，确定最终的设计纲要有足够的深度，以便开始设计工作；
- 2.1.9 向甲方、LDI、及 PCT 如交通顾问 TC 等收集总体规划所需有关地块的设计及规范资料，如基础图纸及背景资料等，并与各方协调设计、技术、及规范的要求以达到理想的设计效果；
- 2.1.10 制作总体规划及概念设计的相关文件供研究和讨论；
- 2.1.11 协助 PCT 制作及完成一切政府审批所需的文件及其他相关资料，出席所有政府汇报和之后的意见更进，以通过审批；
- 2.1.12 取得甲方对概念设计阶段的批准及确认，是完成总规划/概念设计阶段服务的先决条件；
- 2.1.13 **本阶段应提交包括但不限于以下的文件：**
  1. 设计说明、定稿概念图、草图和图表，以充分解释所采用设计概念的场地数据、土地利用分析，设施分布（包括每个功能的参考图像）、景观分析，人行/车行动线、交通和基础设施（包括三维体量分析图和各层的解体分析图）、环境发展计划（分期如适用）；具有标高及详细设计和功能标示注明的建筑平、立、剖面图 建筑图；外部空间的景观概念设计（上述所有项目都需为彩色图纸）；
  2. 最少 8 张彩色渲染透视效果图、其中最少 2 张为整体场景的鸟瞰图（需与甲方确定角度）、三维电子模型和图像，以说明建筑物之间的体量、空间关系、和提案的密度；
  3. 2 分钟的飞行动画短片在周边模拟的环境中片特显建筑概念中关键的设计元素和功能设施；这项工作为可选服务，需经甲方/项目经理确认后进行；乙方应尽早与项目经理联络，以确保有足够的时间制作动画短片并满足项目时间表中里程碑的要求；
  4. 更新土地使用分配和建筑面积分布表、以及项目/建筑设计指标数据表；

5. 总平面图 (1: 500) 和建筑图纸 (最少 1: 300) 、包括建筑设计概念、关键尺寸、主要空间位置和功能的概要、结构设计概念、主要机电系统机房、景观、可持续性、交通等；虽然各地块的设计概念可作为一个整体展示以一体概述，但正式提交政府的报建文本中应分开以便每个地块可分开单独提交；
6. 主导与 PCT 的其他顾问共同协调，就景观、环境、能源、生态、可达性、交通、运营等相关策略进行综合汇报；
7. 应提交甲方所有为研究、演示、及文本而建造的三维模型 (原始格式) ；
8. 适当比例的实体模型 (1: 500 或 1: 1000) ；
9. 提交给甲方、其他持分者、和政府的总规划演示文本的，并按需要进行报建；

## 2.2 【第 2 阶段】：方案设计

- 2.2.1 基于前阶段的设计成果，及 PCT 互相协调及研究不同方案，继续深化及优化各主要功能分区平面和剖面的布局，解决人流、停车、前后勤分流动线，供甲方及相关持分者确认；
- 2.2.2 平面布局须满足疏散及防火分区要求，及包括园林境观、柱网、机电用房等各专业的建议；
- 2.2.3 继续深化及优化立面的设计，考虑刷窗系统(BMU)及外墙灯光效果，其中包括与 FC 及 LDI 解决技术及环保上可能出现的问题；
- 2.2.4 与进一步分析规划及建筑概念设计成果，并提供回馈意见，协助甲方与当地有关部门协调落实各有关要求；
- 2.2.5 协助甲方按国家规范标准及当地政府送审要求继续深化建筑设计及完成方案送审图纸；
- 2.2.6 就 PCT(如结构 SE、机电工程顾问 MEP 等)提交的设计建议是否与建筑设计、计划时间表和预算相协调，提供咨询和评审；
- 2.2.7 与 LDI、PCT、相关政府部门及市政配套公司进行协调，对送审文件提出修改意见，以协助通过法定审批；
- 2.2.8 有需要，出席相关政府部门的设计审批会议；
- 2.2.9 提供充分详细的设计资料给 QS，制作能达到甲方要求的造价估算；
- 2.2.10 取得相关政府部门对方案设计送审的批准，是完成方案设计阶段服务的先决条件；
- 2.2.11 **本阶段 (2A: 50%方案设计) 应提交包括但不限于以下的文件：**
  1. 设计说明；
  2. 经济技术指标：
    - 面积表
    - 容积率
    - 覆盖率
    - 绿化率
    - 机动及非机动车数量
  3. 总规划和平面图；
  4. 所有建筑平面图 (包括核心筒设计) ；
  5. 放大建筑平面图；
  6. 建筑立面图；
  7. 建筑剖面图；
  8. 建筑方案实体模型 (1: 500) ；

9. 关键吊顶空间区域的建筑剖面图；
  10. 不同墙体类型的设计和节点概述；
  11. 建筑重叠分析 (stacking diagram) 及剖面图；
  12. 项目/建筑指标表；
  13. 最少 15 张彩色透视图 (角度需与甲方确定, 包括鸟瞰图和夜景)；
  14. 建筑外立面选择材料；
  15. 提交给甲方、其他持分者、和政府的总规划演示文本；
  16. 阳光渗透分布和日照分析；
- 2.2.12 落实及冻结柱网、地库边线、首层边线、及层高等以确认开挖范围；
- 2.2.13 落实及冻结总高度、总建筑面积、绿地率等及其他重要指标；
- 2.2.14 落实及冻结外立面主要系统的设计, 包括外墙、天幕、和刷窗等系统, 及提供外立面不同材料接面的设计节点；
- 2.2.15 定时或不少于每月更新各方提供的设计底图, 并于修改位置加上云线以供 PCT 使用；
- 2.2.16 **在前阶段 (2A) 成果被确认后, 本阶段 (2B: 100%方案设计) 应深化并提交的包括但不限于以下的文件:**
1. 一套协调后完整的建筑总平面图、平面图、屋顶图、及放大平面图；
  2. 一套协调后含标准楼层/屋顶层楼板轮廓边线、及立面足以说明外墙和外立面相关的设计图纸；
  3. 一套更新的外立面图；立面图应包括所有建筑物的外维护立面；放大立面图应包括每种外墙类型和标准情形；外立面节点应包括所有标准的外墙类型, 以及任何关键的类型范围；
  4. 放大平面图、剖面图、及节总图显示建筑外维护系统的主要建筑特征, 如入口, 雨棚、上落客门廊；外立面节点应包括所有标准的外墙类型, 以及任何关键的类型范围；
  5. 建议外维护系统的放大标准外墙模型, 包括不同方案以供选择和比较；
  6. 整体建筑剖面和关键区域的放大建筑剖面图；
  7. 建筑剖面以表示各功能分区重叠 (stacking) 的关系；
  8. 墙体剖面以表示主体建筑与外墙的关系；
  9. 外墙剖面、平面、和标准节点大样图包括外轮廓及材料；所有外维护系统的包括屋顶、雨棚等支撑结构框架系统的设计意图；
  10. 总体规划/平面图、协调后的外部景观布局图, 包括户外景观区、游泳池和水景、游乐区、购物车路线等 (如 LA 能提供足够的资料), 并充分考虑任何地下机电系统 (如 MEP 能提供足够的综合机电资料) 及可能影响到完成面的材料和标高的因素；
  11. 材料清单/表和标品板；材料技术说明大纲；
  12. 设计模型；
  13. 最少 15 张彩色透视图 (角度需与甲方确定, 包括鸟瞰图和夜景)；
  14. 提交给甲方、其他持分者、和政府的总规划演示文本的, 并按需要进行报建；

## 2.3 【第 3 阶段】：深化/初设设计

- 
- 2.3.1 甲方书面批准后，乙方将对上阶段设计成果图纸/文件进行深化。本阶段中，乙方将进一步深化/优化/协调建筑的设计，包括各楼层平面图、主要建筑的建筑放大图、和建筑剖面、外立面、和建筑外饰面等对平面、剖面、及 PCT 的相关图纸的调整；
  - 2.3.2 深化/优化/协调各部位的外围护的包括门窗、天幕、及雨棚等，包括小五金的列表说明；
  - 2.3.3 根据由甲方聘请的其他设计单位(如有)完成及已批准的零售商业、办公楼之建筑或室内设计方案(包括连接本工程的地下行车通道及地铁站)，审查/优化/协调 PCT 制作的深化设计图，进行深化协调整体工程；
  - 2.3.4 乙方负责配合 PCT 设计范围的所有界面节点设计及土建要求(需准确显示 PCT 设计要求)。室内设计范围的土建要求由室内设计顾问 ID 提供，并由乙方协调把协调后的范围边线复核及反映在建筑平面底图；
  - 2.3.5 提供所有建筑底图、及对所有室内设计样板和/或其元素作审阅及提供意见；包括零售、办公等；
  - 2.3.6 定期更新技术经济指标、建筑平面、剖面图、及外立面建筑图，包括室内精装平面图，其中室内精装平面布置图及设计图纸由 ID 提供乙方作整体更新；
  - 2.3.7 负责完成一套完整扩初深化图纸，其深度足以供 LDI 完成相应供审图之用的施工图；
  - 2.3.8 与国内具备项目相应资质的 LDI 及 PCT 合作，提供充分详细的设计资料给 QS，制作能达到甲方要求的造价估算；
  - 2.3.9 乙方负责总领 PCT 各地块的下沉广场、地下商业部分(如有)及地上首层范围景观部分，确保该部分与整项目无缝整合；乙方需尽力配合并把甲方已批准的整体景观园林设计(硬景部分)更新到乙方建筑图(总平面)上；
  - 2.3.10 协助/协调 FC 深化外立面建筑设计、协调楼板边线，土建界面节点的设计及领导 PCT 对外墙立面设计作出配合、审核、及带领 LDI，以便设计符合当地及国家相关设计及技术规范及规条要求；
  - 2.3.11 提交饰面材料、主要设计元素的设计说明及图纸(如外立面设计等)，并向甲方提供专业建议；
  - 2.3.12 提交“建筑设计元素”和“幕墙及立面”视觉原尺样板(VMU)图纸，协调幕墙设计及 PCT 共同制作“幕墙及立面”样板招标文件。出席甲方要求的评标及议标会议，工地的样板检查；
  - 2.3.13 向各有关政府部门，介绍设计详情。在扩初设计及消防设计送审方面，包括协调由甲方聘请的顾问，根据当地消防设计要求，修改、完善建筑设计方案，提交消防设计图纸及说明(包括作演示用之电子图、文字稿)，供当地消防部门审核；
  - 2.3.14 如需要/适用，根据于本阶段或之前由当地消防部门同意的消防性能化设计原则去修改建筑设计方案，如有由甲方聘请的当地消防设计顾问，则同时协调提供建筑设计图纸供当地消防设计顾问及 LDI 准备消防设计修改送审图纸及说明，重新提交当地消防部门审核；如扩初设计需重新送审，送审图纸及说明由 LDI 准备；
  - 2.3.15 协助甲方及 PCT 进行并完成报建工作，直至通过；
  - 2.3.16 参加因需要或政府要求的各类专家评审会(如特殊结构、抗震、风洞、消防等)，并进行整体技术介绍和解答，专业部分由 PCT 各专业负责；
  - 2.3.17 **本阶段 (3A: 建筑深化设计) 应提交包括但不限于以下的文件：**
    1. 一套符合国家建筑工程设计文件编制深度规定和格式、及满足当地报建要求(如适用)的初步设计图纸和文件；
    2. 总体规划平面图；

3. 所有建筑平面图 (包括核心筒平面图)、放大建筑平面图;
  4. 建筑立面图;
  5. 建筑剖面图;
  6. 技术经济指标 (面积计算表、容积率、覆盖率、绿化率、停车数量等) ;
  7. 建筑及室内后勤区设计的材料技术说明大纲;
  8. 建筑方案设计模型 (1:500) ;
  9. 表达设计理念的透视效果图 (不少于 6 张) , 须包括鸟瞰图;
  10. 送审文件:
    - 消防防火分区的设计图纸、说明;
    - 审核协调人防及分区的设计及说明;
  11. 协助机电顾问完成红线范围内的各设备专业的管线设计及说明;
- 2.3.18 深化/优化/协调外立面的设计, 落实外围护包括所有折面的外观、及满足耐火防要求的饰面材料;
- 2.3.19 协助/协调 PCT 相关顾问提供节能计算, 包括墙窗比、选择玻璃种类、厚度、U 值、SC 值、及保温层等的分析比较;
- 2.3.20 提供所有室外、室内栏杆的设计及协调 PCT 相关顾问提供技术说明;
- 2.3.21 与 MEP 及 ID 协调进风、排风、排烟等百叶的外观及位置;
- 2.3.22 与 PCT 协调以确保外维护的荷载、保温、防雷、防水、排水、隔声等以满足范规;
- 2.3.23 协调 PCT 相关顾问提供深化/优化外立面的灯光/照明设计, 包括塔楼能满足航空灯光要求;
- 2.3.24 协调 PCT 相关顾问提供深化/优化外立面的标志、广告、电视屏幕等;
- 2.3.25 协调 PCT 相关顾问提供刷窗系统(BMU)的技术说明, 包括清洁周期分析及建议、及维护保养的计划;
- 2.3.26 与 LA 及 PCT 深化/优化/协调外立面与园林景观的交析面的收口处理;
- 2.3.27 **本阶段 (3B: 外面深化设计) 应提交包括但不限于以下的文件:**
1. 建筑设计意图 (1: 100, 1:50) ;
  2. 电脑模拟 (Rhino, BIM 等) 效果、三维透视图;
  3. 立面、平面、墙身剖面 (1:10) ;
  4. 每种连接类型的典型细节 (1: 5) ; 建筑外维护构件的固定节点应包括所有外墙、雨棚、屋顶、天窗, 百叶窗等; 机械固定的墙体系统如天然石材、金属、陶土、木材、外墙挂板等材料需充分满足任何背板/盖板和安装固定要求;
  5. 二次钢结构 (1:5, 1:10) 外露连接节点的设计意图;
  6. 包括小五金类型的所有门窗、百叶表;
  7. 外立面材料样品板;
  8. 外立面设计的色彩效果图;
  9. 外立面设计的原尺视觉模型 (VMU) 包装图纸及文件;
  10. 外立面设计通过政府部门审批, 并得到甲方/项目经理的确认为完成本阶段的先决条件;
  11. 协助甲方/ QS 研究幕墙系统的成本比较;
  12. 任何通风百叶窗和机械操作风扇百叶的位置;
  13. 百叶、可开启窗比率计算;
  14. 清楚界定承包商和不同行业施工单位工作界面/责任的建筑节点图;
  15. 建筑材料技术规格包括所有外墙和建筑外维护系统, 如上所述, 应充分说明如下:

- 
- 规格应明确指出国际工业标准和所有本地规范要求（如 AS, GB, BS, EN 等）；
  - 规格应详细说明材料和构件及相关技术要求；
  - 材料表和材料规格应符合当前行业标准、符合国家标准/地方法规要求、并指定材料耐久性所需的保用证；任何指定材料应包括最少 3 个合格品牌；
  - 备件的类型和数量（经运营商/ 甲方确认）；
  - 清洁和维护手册；
  - 承包商提交的要求（进度和计划）；
  - 样品板的要求；
  - 钢结构防锈技术规格；
  - LEED 认证、或其他任何类型可持续发展认证的要求；
  - BIM 技术规格（建筑立面专篇）；

\*\*\*附录 2 完\*\*\*

**附录 4**  
**建筑顾问专业服务费用、及付款表**

1.0 作为乙方提供建筑顾问服务的代价，甲方将按照本协议列明的条款及细则向乙方支付人民币\_\_\_\_\_元整合中国境内税费，暂定项目须按本协议列明的条款作最终调整。建筑顾问服务费用的明细表如下：

基本服务阶段	含税费用 (人民币)	比例	累计
1 合同签定*		5%	5%
2 完成总体规划及概念设计阶段		5%	10%
3a 完成方案设计阶段 50%，并获得甲方认可		10%	20%
3b 完成方案设计阶段 100%及送审，并获得甲方认可		10%	30%
3c 完成方案设计批核，并获得甲方认可		10%	40%
4a 完成设计深化设计阶段 50%，并获得甲方认可		20%	60%
4b 完成设计深化 100%及送审，并获得甲方认可		20%	80%
4c 完成设计深化批核，并获得甲方认可		20%	100%
<b>(A) 基本服务总计[A1 + A2]</b>		<b>100%</b>	--
基本服务差旅费(暂定 5 人次于广东省外的差旅) (5 人次 x 人民币_____ /人次)		--	--
<b>(B) 基本服务阶段差旅费总计</b>			
<b>(C) 基本服务及基本服务阶段差旅费总计[(A)+(B)]</b>		--	--

\*第一期款项为预支款项，若合约因任何原因在完成所有阶段前终止聘任，乙方需按未完成工作比例退回有关款项予甲方。

乙方服务费由甲方以人民币支付至乙方指定的下列银行账户，相关的汇款手续费(如有)将由乙方负责：

开户单位：

开户银行：

银行帐号：

2.0 总服务费用已包括:

2.1 所有设计过程中原大篇幅及 A3 篇幅文字及图纸文件各[1]套、电子文件一套包括,但不限于, CAD DWG, PDF, JPG 及 PPT 电子文件。

2.2 总价内已包含之图纸及相关文件数量:

	文件内容	图纸及文件数量
	深化设计图纸及文件	蓝图 8 套, A3 白图 8 套

各电子文件一套包括,但不限于, CAD, DWG, PDF, JPG 及 PPT 电子文件。

不足或超出上述数量的文件报告或图纸打印费用由<乙方>按上述 5.0 项扣除或增补。

2.3 材料的生产成本包括但不限于印刷, 复印, 彩色印刷, 数据处理的费用, 在内部办公费用等。

2.5 快递服务, 邮资及送货费用;

2.6 长途电话、传真, 电子邮件和通信费用;

2.7 顾问收费服务已包括按项目需要,自行提供设备及电脑软件(如 webex、Go-to-meeting 等等) 配合参加视像会议;

2.8 顾问收费服务已包括与其他计单位进行任何讨论及会议时, 需由顾问进行语言翻译 (英文转中文, 中文转英文) 方便信息清楚传达及沟通, 不构成额外费用。

2.9 上述服务费用已包括任何香港来回深圳及广东省以内的差旅。所有广东省以外的差旅, 顾问出差到甲方当地办事处或工地之所有费用應包括但不限于机票, 住宿, 交通及膳食等(但不包工资, 工资已包含于以上各阶段服務費中)。每次出差行程应包括不计旅程交通时间的完整2 个工作日, 每次1 人数。顾问最少需提前3 日用 表格NWPM001 向甲方提出出差申请, 每次计出差行程 (包括每次1人数及包括2 个工作日)。顾问差旅费最终由甲方按实际差旅次数报销, 所有未使用的差旅费在总服务费用中扣除。

2.10 总差旅次数为暂定次数, 顾问应按实际差旅次数报销。

2.11 总服务费已包括所有因乙方服务费用而产生的任何中国国内税费, 乙方有义务在中国大陆境内完税并向甲方提供相关完税凭证的正本, 乙方也可委托甲方在中国大陆境内代扣代缴相关税费并代为办理税务证明等手续, 但乙方须配合提供相关手续所需要的证明文件 (包括但不限于) : 公司登记证明、委托书、以及正确无误的付款通知书和发票等。甲方可以协助乙方向税务当局申请相关税务证明, 并为乙方代扣代缴国内税费后将费用支付到乙方香港帐户。该税费将根据中国大陆的税务政策进行调整, 最终按实际发生数为准。

2.12 包括香港境内所有交通费。

---

### 3.0 顾问费用不包括：

- 3.1 当地设计院(LDI)担任当地顾问及注册工程师的费用。
- 3.2 顾问需提供图纸收费表，以计算如甲方要求上述 2.2 项所定以外的额外图纸费用。

不包括收费 (以下不包括在乙方的收费内)：

- 国内的报批及报建费用
- 交纳政府有关建设、施工、任何许可证费用
- 交纳国家或建设主管部门之境外设计机构的管理费
- 第三方审查单位的审查费用
- 建筑模型或建筑透视渲染图 (除本合同附录 2 内 2.0 及 4.0 项所列明要求)

\*\*\*附录 4 完\*\*\*

## 附件 9 仿真文件格式要求

### 仿真数据提供格式

**要求各投标单位提供仿真相关技术资料：**

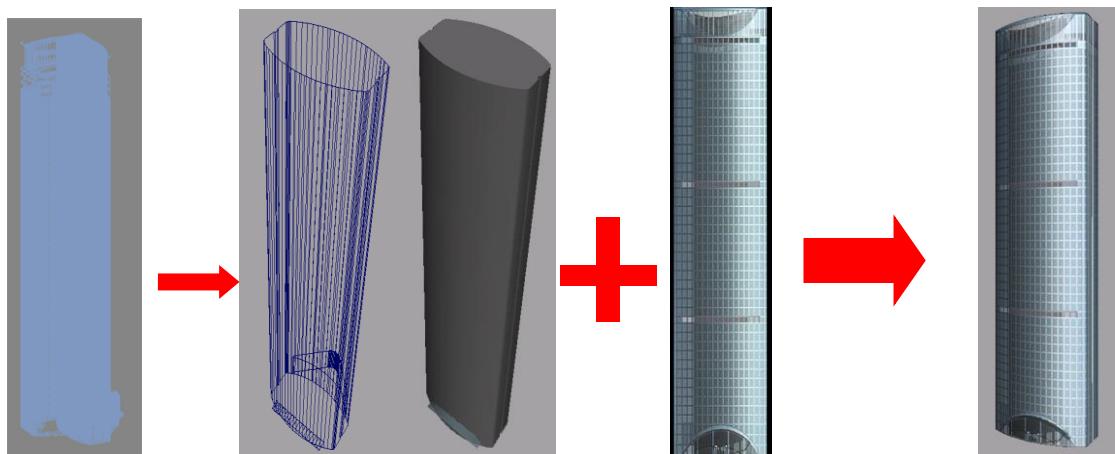
一、.要求各投标单位提供 2009 版或 2010 版 3dmax 模型原始文件和相

贴图材质、同时提供每栋建筑的四个立面效果图格式为 JPG，像素在 5000 左右、

每个方案的总平面格式为 JPG，像素在 5000 左右。

二、. 提供简化模型，包括各建筑立面纹理和总平面图的简化模型,简化模型不能共面，建筑总面数在 100 到 10000 面之间。

附：模型简化示意图：



原复杂模型

(几十万个面)

简化的模型

(几十个面)

立面纹理

(原来模型渲染生成)

需提供的用于

仿真制做的模型