**宗地G14209-0184建设项目**

**设计方案招标文件**

项目名称： 青铜剑第三代半导体产业基地

项目地点： 坪山区丹梓大道与光科三路交汇处西南角

招 标 人： 深圳青铜剑科技股份有限公司

# 一、投标邀请函

致投标人：

1、我司就宗地G14209-0184建设项目工程方案设计，现诚邀贵司参与投标。

2、建设地点：深圳市坪山区丹梓大道与光科三路交汇处西南角

3、方式：投标人包设计方案及相关资料

4、发售标书：

时间：2020年7月31日18:00前

地点：深圳市南山区高新南环路46号留学生创业大厦二期22楼

联系人：莫泽辉

联系电话： 137 6018 8461

联系邮箱： [mozehui@basicsemi.com](mailto:mozehui@basicsemi.com)

5、招标文件、图纸及相关资料领取：纸质及电子文档，购买费0元。

6、如有疑问，请咨询： 137 6018 8461。

深圳青铜剑科技股份有限公司

2020年7月23日

# 二、投标须知

**（一）投标须知前附表**

| **序号** | **内 容** | **规 定** |
| --- | --- | --- |
| 1 | 项目名称 | 青铜剑第三代半导体产业基地 |
| 2 | 项目地址 | 坪山区丹梓大道与光科三路交汇处西南角 |
| 3 | 规划技术  指标 | 1、用地面积：8073.79平方米  2、建筑容积率：≤4.0  3、建筑覆盖率：≤50%  4、建筑间距：满足《深标》及相关规范要求  5、建筑高度或层数：不限  6、计入容积率的总建筑面积不超过32290平方米,其中：厂房≤27450平方米，配套宿舍≤2000平方米，配套食堂≤800平方米，配套办公≤1200平方米，配套商业≤840平方米。地下车库、设备用房、民防设施、公众交通，不计容积率。  7、建筑退红线及总体布局要求：满足《深标》及相关规范要求。  8、绿化覆盖率≥30%。  9、预留不小于800平方米公共空间，宜与相邻地块公共空间整合设置。  10、机动车泊位190辆，自行车泊位90辆，并须按机动车停车位数量10%以上标准配建充电桩，剩余机动车停车位须预留充电设施建设安装条件。  11、应按照《深圳市绿色建筑促进办法》的相关规定，至少达到绿色建筑评价标识国家一星级或者深圳市铜级的要求。  12、项目需按国家和地方海绵城市建设的相关规定，同步开展海绵设施的规划设计、建设和验收，年径流总量控制率应大于等于65%。  13、项目应按照《深圳市装配式建筑发展专项规划(2018-2020)》相关规定，开展实施装配式建筑。 |
| 4 | 招标范围 | 包括但不限于：概念设计、方案设计、初步设计、施工图设计文件编制；配合施工图设计审查、报建工作，施工图预算编制，施工及设备技术规格书的编制；工程招标时所需工程量清单的编制；海绵城市、绿色建筑、装配式建筑等相关设计专篇的编写及认证等。  并应承担如下后续服务：施工招标配合服务，工程施工过程直至竣工验收前的设计技术服务，配备设计代表提供现场技术服务等工作，并保证必要的变更设计满足施工进度要求；竣工图编制审核，竣工验收配合及其他需要设计单位完成的工作。 |
| 5 | 资金来源 | 企业自筹 |
| 6 | 承包方式 | 投标人提供设计方案及相关资料 |
| 7 | 投标资质  要求 | 1、投标人：独立法人企业，建筑行业（建筑工程）设计甲级资质  2、项目负责人：具备注册一级建筑师 |
| 8 | 质量标准 | 符合国家和住建部现行建筑行业设计相关法律法规、规范及技术标准 |
| 9 | 设计工期 | 中标人需尽快开展项目设计方案设计、修改、细化，项目设计进度需配合施工计划，提供相关设计资料：  1、2020年10月9日前协助完成土石方、基坑支护报建手续，取得相关工程施工许可证；  2、2020年12月11日前协助完成所有项目报建手续，取得相关工程施工许可证。 |
| 10 | 投标价格 | 固定单价报价上限 30 元/㎡（未含玻璃幕墙设计） |
| 11 | 项目奖励 | 额外设置最高100万元项目奖励包，根据中标人设计方案、造价控制、建设进度及施工配合等方面综合考核，项目竣工后给予奖励。具体考核指标以合同为准。 |
| 12 | 投标报价  说明 | 1、本项目投标币种为：人民币；  2、本项目投标报价包括完成本项目设计工作的全部费用,以及招标文件及合同约定应当由中标人承担的风险因素等费用。包括但不限于设计工作所发生的人工费、材料费、交通费、管理费、利润、税金、以及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用。不论投标人是否说明，招标人将视为有关费用已包括在报价中而不予另行考虑；  3、除合同另有特别约定外，在合同实施期限内，服务费用不因法律、行政法规、行政规章、地方法规、地方规章、国家及地方政府及相关部门的政策的变化或物价上涨、人工成本上涨、通货膨胀、市场变化等原因而调整。投标人承诺不就此等情况向招标人要求追加相关费用。 |
| 13 | 投标文件 | 在指定时间内，将投标文件提交至：  深圳市南山区高新南环路46号留学生创业大厦二期22楼，  联系人：莫泽辉，联系电话：137 6018 8461，  联系邮箱： [mozehui@basicsemi.com](mailto:mozehui@basicsemi.com) |
| 14 | 评标委员会组成 | 由招标人依法组建。 |
| 15 | 评定标  方法 | 1、评标方式：综合评标法，  其中：技术标权重60%，商务标权重40%；  2、定标方式：集体议事法。 |
| 16 | 踏勘现场 | 投标人自行踏勘现场。 |
| 17 | 投标截止  时间 | 2020年 8 月 7 日中午12时前 |
| 18 | 开标会  时间地点 | 时间：2020年 8 月 7 日下午15时，地点：深圳市南山区高新南环路46号留学生创业大厦二期22楼 |
| 19 | 评定标会  时间地点 | 时间：2020年 8 月 12 日（暂定，具体时间另行通知），地点：深圳市南山区高新南环路46号留学生创业大厦二期22楼 |
| 20 | 投标补偿  标准 | 1、共入围3名候选人：  中标人将被授予合同，不作补偿；  第二名标底费补偿 2 万元，  第三名标底费补偿 1 万元，  其余投标人不作补偿。  2、已支付投标人投标补偿的投标设计方案，应无条件供招标人使用，招标人有权无偿采纳及吸收其方案内容，并进行方案设计调整及优化。  3、投标补偿由中标人支付，已包含在投标报价中。 |
| 21 | 发出中标  通知书 | 开标会结束5个工作日内 |
| 22 | 签订合同 | 中标单位须尽快与招标人开展合同细则条款的商业谈判，并于收到中标通知书30天内签订合同。 |
| 23 | 文件保管  和处理 | 招标人收到投标人提供的投标文件后，由招标人负责保管，投标人不得以任何理由要求退还或索取。 |
| 24 | 投标费用 | 投标人承担编制、递交投标文件所涉及一切费用。 |

**（二）投标文件编制成果及要求**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **内 容** | **规 定** |
| 1 | 商务标 | 采用明标方式，编制内容：  1、投标函；  2、法人授权委托书；  3、拟投入本项目设计人员汇总表；  4、拟投入设计人员近年主要作品情况表；  5、企业资质证书（原件扫描件）。  格式详见附件一。 |
| 2 | 设计文本  文件 | 采用明标方式，，编制内容：  1、设计说明；  2、设计图纸；  3、投标人提出的规划建议、工程创新等（若有）；  4、工程总投资投资估算表（工程造价单价上限：3000元/㎡，含地库、幕墙）。 |
| 3 | 方案演示  文件 | 采用明标方式，演示时间不超过15分钟。 |
| 4 | 投标文件  要求 | 1、纸质版商务标1份包装在密封袋中，在规定时间内通过快递或现场提交至指定地点；  2、其他文件均应提供电子版1份，在规定时间内提交至指定电子邮箱。 |

# 三、投标文件否决性条款汇总

**（一）投标文件有下列情形之一的，其投标文件将不予受理：**

1、逾期提交投标文件的；

2、未按招标文件要求编制标书，且投标人拒绝澄清或修正的；

3、被责令停业的，或被暂停投标资格的，或被取消投标资格的；

4、近3年内（从招标公告发布之日起倒算）投标人或者其法定代表人有行贿犯罪记录的；

5、近1年起（从截标之日倒算起）因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为受到建设、交通或者财政部门行政处罚的；

6、近2年内（从截标之日起倒算）曾有放弃中标资格、拒不签订合同、拒不提供履约担保情形的；

7、因违反工程质量、安全生产管理规定等原因被建设部门给予红色警示且在警示期内的；

8、拖欠工人工资被有关部门责令改正而未改正的；

9、依法应当拒绝投标的其他情形。

**（二）投标文件有下列情形之一的，其投标文件将作废标处理（由评标委员会负责判定）：**

1、未按招标文件规定报价的；

2、投标人资格条件不符合国家有关规定和招标文件要求的；

3、投标人方案中设计、数据弄虚作假的；

4、设计作品发表过或与其他建筑在造型上雷同的；

5、评标委员会三分之二以上成员认为应当废标的其他情形。

# 四、设计任务书

**（一）项目基本情况**

**1、项目概况**

（1）项目名称：青铜剑第三代半导体产业基地

（2）项目地址：坪山区丹梓大道与光科三路交汇处西南角

（3）用地面积：8073.79平方米，容积率≤4.0，不计容地下室2层

**2、用地规划许可要求**

（1）主体建筑物的性质为：厂房

（2）建筑容积率：≤4.0

（3）建筑覆盖率：≤50%

（4）建筑间距：满足《深标》及相关规范要求

（5）建筑高度或层数：不限

（6）计入容积率的总建筑面积不超过32290平方米,其中：厂房≤27450平方米，配套宿舍≤2000平方米，配套食堂≤800平方米，配套办公≤1200平方米，配套商业≤840平方米。地下车库、设备用房、民防设施、公众交通，不计容积率。

（7）总体布局及建筑退红线要求：

（7.1）建筑退红线及总体布局要求：满足《深标》及相关规范要求。

（7.2）绿化覆盖率≥30%。

（7.3）预留不小于800平方米公共空间，宜与相邻地块公共空间整合设置。

（8）项目建设及其它要求:

（8.1）须按机动车停车位数量10%以上标准配建充电桩，剩余机动车停车位须预留充电设施建设安装条件。

（8.2）应按照《深圳市绿色建筑促进办法》的相关规定，至少达到绿色建筑评价标识国家一星级或者深圳市铜级的要求，鼓励按照绿色建筑评价标识国家二星级以上或者深圳市金级以上标准进行规划、建设和运营。

（8.3）项目需按国家和地方海绵城市建设的相关规定，同步开展海绵设施的规划设计、建设和验收，年径流总量控制率应大于等于65%。

（8.4）需开展地质灾害危险性评估，同时在工程建设时，需按有关工程技术规范进行“三同时（同时设计、同时施工、同时验收）”治理，避免产生安全隐患。

（8.5）项目应按照《深圳市装配式建筑发展专项规划(2018-2020)》相关规定，开展实施装配式建筑。

**3、附件**

（1）宗地地图



（2）建设用地规划许可证



**（二）设计方案要求**

**1、设计原则**

严格执行国家、行业、地方有关设计标准、规范、规划，整体布局、统一规划设计，并综合解决好土建、设备安装和结构布线的关系，处理好各专业的关系。

遵循经济、实用、美观的设计原则，设计方案应简洁明快、朴实大方，建筑形象、建筑立意、景观环境等应具有显著特色，体现地域文化及现代建筑的风格，并注意与周边环境相协调。

**2、设计依据**

（1）中华人民共和国有关法律法规、条例及地方法规条例和标准；

（2）本设计任务书及用地规划许可证内容。

**3、项目定位**

本项目计划打造集研发、生产、办公、商业于一体的综合性产业基地，将满足企业发展的空间需求和功能需求，促进所在区域经济、产业发展，具有显著社会效益。项目应充分考虑周边已建、在建建筑功能规划，合理设计布局，发挥协同效应，提升产业、商业氛围，最大化地块价值。

**4、设计任务要求**

（1）建设一个多功能、综合性第三代半导体产业基地，包括第三代半导体器件封装产线、研发实验以及办公用房等内容，计容建筑面积合计32290平方米，不计容地下室2层（包括：高低压配电房、水泵房、消防水箱、通风系统等设备用房及车库）。

（2）充分利用项目占地面积，方案设计在符合国家行业各项标准、用地规划要求的前提下，合理布局出入口、用水用电、电梯井等，提高空间使用率，满足研发、生产、办公、商业等功能需求。

（3）主建筑标准层面积不低于1300平方米，净高度不低于95米、不超过100米（不含女儿墙）。充分考虑低楼层景观受周边环境（如高铁）影响情况，并从功能安排、楼层高度、承重强度、拓展空间等方面优化方案。

（4）结合项目周边现有建筑功能规划以及所在区域未来发展规划，合理布局宿舍、食堂、办公、商业等配套设施面积，提高空间拓展灵活性，兼顾商务办公、休闲商业需求，提升项目经济价值。

（5）主要出入口设计合理，道路组织、人车疏导顺畅，满足停车泊位数满足用地规划许可要求；同时满足消防、人防、绿化等要求。

（6）满足用地规划许可中关于海绵城市、绿色建筑、装配式建筑等方面规定要求，方案包括相关专项设计计划，且应紧密结合本项目的实际情况。

**（三）设计成果要求**

设计文件的内容及深度：设计文件的编制，必须贯彻执行国家及地方有关工程建设的政策和法令，应符合国家现行的建筑工程建设标准、设计规范和制图标准，并满足设计任务书的要求。

**1、设计说明**

包括但不限于工程概况、场地现状分析、设计构思、总体布局设计说明，各专业（建筑、结构、暖通、给排水、强电、弱电、消防等）设计说明，关键技术、技术经济指标说明等。

**2、设计图纸**

包括但不限于总平面图，主要楼层平、立、剖面图，功能分析图，交通分析图，绿化分析图，环境分析图，日照分析图，鸟瞰图，效果图，区域位置图等。

**3、投标人提出的规划建议、工程创新等（若有）**

有利于促进项目提升价值、形象，或推动项目高效、高质、高性价比建设的相关建议。

**4、工程总投资投资估算表**

由具资质人员编制的合理、规范项目投资估算表格。

**5、演示文件**

评标环节作介绍方案构思的多媒体演示用途，不超过15分钟。

# 五、开标、评标及定标

## （一）开标

1、招标人在前附表规定的时间、地点组织公开开标。开标会由招标人主持，投标人自愿委派一名代表参加开标会，未参加开标会的投标人视为其认可开标程序和结果。

2、开标步骤如下：

（1）招标人当众宣布开标纪律、招标人参会人员的名单，公布提交投标文件的投标人名单。

（2）开标时应当众展示各投标人提交的投标资料文档（商务标、技术标），检验资料完整性、真实性。

（3）招标人对照《投标文件否决性条款汇总》，按照“废标条件审慎设立、严格执行”原则，对所有入围投标人的投标文件是否废标，进行判定并及时通知投标人结果。

（4）对符合条件的标书，经确认无误后，宣读投标人名称、投标价格以及审查招标文件规定的其他内容。

（5）应对开标过程进行记录，以存档备查。

（6）开标会结束，将相关资料一并送交评标委员会。

## （二）评标

**1、评标委员会的组成**

评标委员会由招标人依法负责组建。评委由集团高管、行业专家等组成。

**2、评标方案**

（1）评标时，由投标人现场进行项目方案演示，讲解设计理念、方案、计划等内容，每人限时15分钟。评标委员会各成员可就方案设计内容，现场提出质询，投标人应积极、客观、专业地答复回应相关问题。

（2）由评标委员会各成员采用综合评标法，根据《技术标评审表》（详见附件二）进行技术标独立评审。评审表格应由评标委员会成员亲笔签字确认，结果一经评出提交，不得作任何更改。

（3）根据《商务标评审表》（详见附件二）要求，结合投标人投标价格，进行商务标部分评审。

（4）评标委员会应在以上技术标、商务标评审的基础上，将全体合格投标人按分数高低排序，形成中标候选人并推荐。

## （三）定标

**1、定标委员会的组成**

定标委员会由招标人依法负责组建，成员由集团高管、行业专家等组成，组长由招标人法定代表人或主要负责人担任。

**2、定标方案**

采取“集体议事法”定标：

1）评标委员会将经评审后形成的中标候选人信息，按评标分数高低顺序整理并提交给定标委员会；

2）定标委员会进行集体商议，成员各自发表意见。所有参加会议的定标委员会成员的意见作书面记录，并由定标委员会成员签字确认。

3）由定标委员会组长最终确定中标人。

**（四）公布定标结果**

1、招标人根据上述评定标流程，确定中标单位；

2、在公开渠道公布定标结果；

3、招标人应按前附表规定，向中标人发出中标通知书；与此同时，应将中标结果书面告知所有未中标的投标人；

4、中标人应按前附表规定，及时与招标人就合同细则条款开展商务谈判，并于收到中标通知书30天内签订合同。

**（五）其他**

1、评标过程中，若评标委员根据招标文件的规定要求招标人重新招标，招标人不负担因招标失败给投标人造成的损失。

2、招标人有权对投标方案和评审结果公开展示。

3、按招标文件规定获得补偿的投标文件，评标后不予退回。

4、除法律法规禁止外，招标人有权在工程建设中根据需要对方案进行调整和优化。

5、投标人保证投标文件及资料均未侵犯他人的知识产权，否则必须承担全部责任。若投标人使用了他人的专利、专有技术，涉及的费用由投标人负责。