

长越星城项目（一期）示范区售楼部室内方
案至施工图设计服务

招标公告



招标单位：广州城建开发设计院有限公司

招标代理单位：广州市南粤工程建设监理有限公司

日期：2021年10月21日

长越星城项目（一期）示范区售楼部室内方案至施工图设计服务工程招标公告

为建设长越星城项目（一期），依据相关文件规定，我司（广州城建开发设计院有限公司）对本项目的示范区售楼部室内方案至施工图设计服务工程进行招标，选定中标单位。

1. 项目概况

1.1 项目名称：长越星城项目（一期）示范区售楼部室内方案至施工图设计服务。

1.2 项目地点：湖南省长沙市。

1.3 工程规模：长越星城项目（一期）位于长沙市望城经济技术开发区雷锋大道与同福路交叉口西南角。一期总建筑面积约 29 万 m²，其中叠拼约 3.67 万 m²，高层约 13.07 万 m²，洋房约 2.92 万 m²，商业约 0.5 万 m²，配套用房约 0.74 万 m²，地下室约 8.04 万 m²。其中售楼部面客区面积 700 m²，售楼部办公区面积 200 m²，售楼部次要空间和通道面积 300 m²，售楼部二展看房通道面积 220 m²。

1.4 招标内容：示范区售楼部室内方案至施工图设计服务。

1.5 工期要求：按合同要求。

2. 招标方式：邀请国内外具有较高知名度的设计单位参加本项目投标。

3. 投标单位资格条件

接受邀请的意向投标单位，在领取招标文件时须提供如下资料：

3.1 投标承诺书原件加盖公章；

3.2 法定代表人证明书原件加盖公章；

3.3 法人授权委托书原件加盖公章；

3.4 投标人的工商营业执照、企业资质证书（若有）等复印件加盖公章；

3.5 投标人自 2018 年 1 月 1 日至今完成过质量合格的类似工程业绩或自 2018 年 1 月 1 日至今完成（或在建）的类似工程业绩；

3.6 本项目不允许联合体投标；

4. 投标时间安排

4.1、本公告发布时间：2021 年 10 月 21 日至 2021 年 10 月 25 日。

4.2、投标报名截止时间：2021 年 10 月 25 日 10 时 00 分（逾期不接受报名）

5. 投标及投标报名

5.1 投标报名网址：投标单位在招标单位官网报名，招标公告详见网址

<http://www.gzcjdesign.com>，报名时以邮件形式发送至邮箱：

cjyy@gzcjdesign.com。

5.2 投标文件递交地点：广东省广州市天河区天河北路天河北街9号首层。

6. 联系人及地址

6.1 招标单位

招标单位：广州城建开发设计院有限公司

联系人：胡艾靖 联系电话：13476012041

公司邮箱：cjyy@gzcjdesign.com

招标代理单位名称：广州市南粤工程建设监理有限公司

联系地址：广东省广州市越秀区环市中路303号怡东大厦10楼

邮政编码：510091

电子邮箱：13501500991@139.com

联系人：冷天

联系电话：13501500991

招标单位：广州城建开发设计院有限公司

日期：2021年10月21日



附件一：设计任务书

长越星城项目（一期）示范区售楼处室
内装修方案至施工图设计服务
设计任务书



目录

一、项目概况

1. 项目区位
2. 用地现状
3. 建筑规划主要经济技术指标（以实测为准）
4. 项目定位

二、设计依据

1. 规范资料
2. 国家相关现行规范
3. 设计内容及范围

三、设计要求

1. 设计风格
2. 设计周期
3. 设计服务与要求
4. 设计成果及要求

注：本任务书作为设计合同的补充文件，对设计成果及设计过程的约束作用。

一、项目概况

1. 项目区位

长越星城项目（一期）位于长沙市望城片区。

2. 用地现状

1.1.1 2.1 用地面积

总规划建筑用地面积约 199101.12 平方米。

1.1.2 2.2 交通状况

1.1.3 地块东临 60 米宽的雷锋大道，南临 20 米宽的添喜路，西临 26 米宽的同福路，北临 26 米宽未建成的规划道路。

1.1.4 2.3 周边环境

本项目位于望城区，距离望城行政中心 4.5km，项目北侧为环球奥特莱斯，东侧为已建成小区，西侧为规划中的小学，交通通达性较好。

1.1.5 2.4 项目配套

1.1.6 周边配套 3 所中小学（大湖中心、星城镇同福小学、望城学校），周边现有商业资源较多，西侧有环球奥特莱斯购物中心，周边配置了恒康医院、长沙市第四医院、长沙医学院附属医院，目前项目周边自配套还需进一步完善。

3. 建筑规划主要经济技术指标

长越星城项目（一期）位于长沙市望城经济技术开发区雷锋大道与同福路交叉口西南角。一期总建筑面积约 29 万 m²，其中叠拼约 3.67 万 m²，高层约 13.07 万 m²，洋房约 2.92 万 m²，商业约 0.5 万 m²，配套用房约 0.74 万 m²，地下室约 8.04 万 m²。总机动车位 3740 个，容积率 2.00，建筑密度 22%，绿化率 40%。其中售楼部面客区面积 700 m²，售楼部办公区面积 200 m²，售楼部次要空间和通道面积 300 m²，售楼部二展看房通道面积 220 m²。

4. 项目定位

4.1 项目整体定位：

规划建筑采用现代风格（暂定），以楼栋布置场地外围，预留最大中心花园区，最大利用景观资源，拟打造户户有景目标，营造空间尊享感。

项目定位刚需刚改型客户，体现了不离城市，向往宜居、品质生活的需求。

1.1.7 4.2 设计方案体现以人为本的原则

要求合理、科学的考虑平面布置及流程，充分满足使用要求，设计风格以现代、简洁、

庄重为主格调，装修以简洁为主，装饰配套符合时代要求、有内涵，富有现代气息；

1.1.8 4.3 质感性表现

透过材料的转换定义不同的主题情绪，利用自然的质地特色将整个空间架构透过形态的切割、让材质的变化体现空间的细部跟材料的特色，打造材质的场域表现、表现不同的空间效果；

1.1.9 4.4 注重绿化设计

适当运用植物品种，巧妙搭配，营造良好室内外绿化景观。重视室内声光环境设计，包括人造光源与自然光源设计及相应的避光、隔声和吸音措施；

4.5 利用自然采光、通风、采用合理有效的措施

尽力降低能源消耗、体现生态及能观念；

二、设计依据

1. 规范资料

- 1) 《建筑制图标准》（GB/T50104-2001）；
- 2) 《CAD 工程制图规则》（GB/T18229-2000）；
- 3) 《CAD 通用技术规范》（GB/T17304-1998）；
- 4) 《民用建筑设计通则》（GB50352-2005）；
- 5) 《住宅设计规范》（GB50096-99）2003 年版；
- 6) 《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-1999）2001 年版；
- 7) 《民用建筑工程室内环境污染控制规范》（GB-50325-2001）；
- 8) 《室内装饰装修材料人造板及制品中甲醛释放限量》（GB18580-2001）；
- 9) 《室内装饰装修材料溶剂型木器涂料中有害物质限量》（GB18581-2001）；
- 10) 《室内装饰装修材料内墙涂料中有害物质限量》（GB18582-2001）；
- 11) 《室内装饰装修材料胶粘中有害物质限量》（GB18583-2001）；
- 12) 《室内装饰装修材料木家具中有害物质限量》（GB18584-2001）；
- 13) 《室内装饰装修材料壁纸中有害物质限量》（GB18585-2001）；
- 14) 《室内装饰装修材料聚氯乙烯卷材地板中有害物质限量》（GB18586-2001）；
- 15) 《室内装饰装修材料建筑材料放射性核素限量》（GB6566-2001）；
- 16) 《建筑装饰装修工程施工质量验收规范》（GB50210-2001）；
- 17) 《民用建筑照明设计标准》（GBJ133-90）；
- 18) 《民用建筑电气设计规范》（JGJ/T16-92）；
- 19) 《室内灯具光分布分类和照明设计参数标准》（CECS56:94）；
- 20) 《建筑装饰装修工程施工工艺标准》（2005 版）；
- 21) 《城市道路和建筑物无障碍设计规范》（JGJ 50-2001）
- 22) 其它国家及地方现行相关规范及标准文件。
- 23) 本项目相关全套建筑施工图。

2. 国家相关现行规范

国家及长沙市现行建筑、结构、设备、电气、装修、消防、环保等各专业设计规范、相应法规、政府主管部门的具体要求及规定；

3. 设计内容及范围

➤ 设计内容：长越星城项目（一期）示范区售楼处室内装修方案至施工图设计服务（详见下表）

| 设计范围 | 设计面积 (建筑) (m ²) (暂定) | 设计限额 (硬装) (元/m ²) |
|---------|-------------------------------------|----------------------------------|
| 面客区 | 700 | 3000 |
| 办公区 | 200 | 450 |
| 次要空间和通道 | 300 | 1200 |
| 二展看房通道 | 220 | 1200 |

注：

- 以上设计范围按甲方提供的资料/图纸为依据。
- 设计面积指设计范围内墙身及以内的面积，包括结构及管道的范围。
- 如最后的设计范围/面积与合同标明的有所变化，乙方保留调整设计费或维持原设计费的权利。设计面积增减在 10%或以内的设计费不作调整；增减超过 10%，增减部份（包括 10%及以内的部分）的设计费则按比例加减调整。

三、设计要求

1. 设计风格

售楼处：现代风格（暂定）

2. 设计周期

| 设计阶段 | 开始时间 | 结束时间 | 周期 (天) |
|--------|------|------|--------|
| 概念方案设计 | 月 日 | 月 日 | |
| 深化方案设计 | 月 日 | 月 日 | |
| 施工图设计 | 月 日 | 月 日 | |

设计服务各阶段划分及内容：

| 阶段 | 工作内容 | 配合要求 |
|----|------|------|
|----|------|------|

| | | |
|-------------|--|---|
| 平面优化设计阶段 | 平面布置方案 墙体拆除、新建定位 给排水点位布置及定位 强弱电点位布置及定位 家具饰品摆设意向 | 乙方出席首次会议，了解现时工地情况及甲方初步要求。 乙方按甲方提供之准备资料及建筑图，制作有关基本平面图。 乙方按甲方对项目定位的要求，进行基本空间安排及设计。 |
| 平面布置及概念方案阶段 | 平面布置方案图、间隔墙尺寸定位 家具饰品摆设意向 概念参考图片（实景案例） 主要重点空间立面或透视彩色方案草 准备装修重点材料及部品的选型样板或图片展示 | 乙方按甲方提供之准备资料及建筑图，制作有关基本平面图。 乙方按甲方对项目定位的要求，进行基本空间安排及设计。 |
| 深化方案阶段 | 主要空间效果图（售楼部必须包括但不限于：接待区、沙盘区、洽谈区、儿童区；样板房必须包括但不限于：客餐厅、主卧、次卧（儿童房）、厨房、主卫） 主要空间的平面布置、天花、地铺、照明平面及重点空间立剖面方案图纸。 重点空间家具饰品、部品的选型方案图及主要装修装饰材料样板 重点设备构件的设计选型方案，内容应包括但不限于诸如：照明、电气设备，洁具、门、五金等 | 双方及有关顾问开会，对第一阶段之工作作出适当调整及修改。 双方协调，确立整体形象及设计风格。 乙方根据前期确定的平面布置及概念方向，继续落实方案设计。 乙方提交方案深化设计，确立各区平面布局、空间分配及气氛营造，以供甲方考虑及定案。 乙方与有关方面协调，确保给排水、机电、空调、消防、橱柜等系统与室内设计配合。 |
| 施工图阶段 | 施工说明书；平面图；综合平顶图（灯具、风口、喷淋等位置）；立面展开图；剖面图；节点施工图；提供机电末端点位图；材料表；符合限额设计要求的装修预算等 | |
| 施工协调阶段 | | |

| | | |
|----|--|--|
| 其他 | 配合发包方做好装修工程的招标工作； 配合发包方做好现场验收工作； 配合发包方做好装修材料样板的确认工作； 配合发包方做好整个装修设计变更工作； 参加装修工程的竣工验收工作； 参加由发包方主持的需由设计人参加的相关工程会议。 | |
|----|--|--|

3. 设计服务与要求

1. 1. 10 3.1 深化设计配合服务

- 根据甲方高品质设计要求，对木作、石材、瓷砖排版等进行深化设计。
- 对沙盘、区位图、指示标牌、媒体广告等商业道具、装置艺术品、特殊造型等提出二次设计要求，并指导、审核、确认相关配合方在深化设计、招标、施工等阶段的二次设计图纸。
- 对洁具、电气等设备选型，在甲方指定范围内选择，并提供专业意见及将与装饰相关的安装方式及尺寸反映至施工图纸现场深化图纸中。
- 对机电设备末端点位进行定位及装饰，提供相关条件图至第三方设计单位，并与第三方设计单位相互配合完成机电设备末端定位，终稿定位图需反映至施工图纸中。

注：机电设备包括并不限于设计范围中的开关、插座、感应装置、安防报警设备、烟感、喷淋、信号放大或屏蔽器、背景广播、监视设备、空调进回风口、强弱电箱、照明及紧急疏散设施等。

1. 1. 11 3.2 施工招标配合服务

- 乙方应负责审核施工投标单位提供的设备、材料送样是否符合设计相关技术要求与品质要求，并根据审核意见出具材料送样评定书；
- 参与施工招标答疑会，解决招标过程中施工投标单位对设计方案的疑问与问题，并对投标单位提出的疑问与问题作书面回复；

1. 1. 12 3.3 施工配合服务

- 乙方应负责向甲方及施工单位进行设计及技术交底；
- 解决有关设计问题、对不符合设计要求之内容提供整改意见；
- 参加竣工及工程施工所需的相应验收；

- 参加工地协调例会及其他专题会议；本市区设计公司每二周参加一次会议，并根据甲方要求随时派专业设计人员赴现场解决设计问题；非本市区设计公司在施工配合阶段不少于三次现场服务，进行图纸交底与对接；
- 配合甲方审查、确认承包商提交的各类相关深化设计图纸，包括但不限于石材深化设计、木作深化设计、设备专业设计、泛光照明设计等，并在审核后的图纸上加盖审核章；
- 签发设计变更；
- 审核施工单位、产品供应商提供的设备、材料送审样品，并进行签认；
- 审核竣工图纸及竣工资料。

1.1.13 3.4 其它服务

- 提供甲方销售说辞所需设计说明资料，包括销售培训手册中的具体设计说明。
- 对其他第三方设计/咨询提供配合工作，包括提供相关设计资料供第三方设计/咨询完成相应工作、接收第三方设计/咨询提供的相关资料并落实在自身设计中、为保证设计的共同合理性对自身设计做出相应调整；
- 乙方应检查与自身设计平行关联的第三方设计成果，以确认其能完全体现自身设计意图；
- 应对第三方设计提供其业务能力内的技术支持，包括地方规范、政府规定和习惯做法等方面；
- 对相关可行设计方案提供综合比选论证，并给予合理化建议；
- 参加与本合同工作内容相关之设计协调/沟通会议、技术专题会议、审核论证会议等；
- 对本设计相关且甲方存有疑问的设备、材料的品牌、标准和实物及样品提供选择建议，以确保其符合其自身设计意图；
- 甲方施工图审查过程中，配合甲方组织并参与设计例会及其他专题讨论会；
- 设计完成后，乙方应从设计角度配合甲方的销售前期准备工作，督导销售模型、表现图制作，并指导培训销售员；

4. 设计成果及要求

设计方提供的设计成果

| 序号 | 设计阶段 | 图纸内容及深度要求 | 成果要求 |
|----|------------|--|--|
| 1 | 平面优化设计阶段 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 平面布置方案图 ➤ 墙体拆除、新建定位图 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 电子文档 1 份 |
| 2 | 平面布置图及概念设计 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 平面布置方案图、间隔墙尺寸定位图 ➤ 家具饰品摆设意向图 ➤ 概念参考图片（实景案例） ➤ 主要重点空间立面或透视彩色方案草图 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 乙方至少提供 2 个方案 ➤ 打印文本 4 份（A3 规格以满足表达清 |

| | | | |
|---|--------|---|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 准备装修重点材料及部品的选型样板或图片展示 | <p>晰为原则)，电子文档 1 份</p> |
| 3 | 深化方案设计 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 主要空间效果图（客餐厅、主卧、次卧（儿童房）、厨房、主卫） ➤ 主要空间的平面布置、天花、地铺、照明平面及重点空间立剖面方案图纸。 ➤ 重点空间家具饰品、部品的选型方案图及主要装修装饰材料样板 ➤ 重点设备构件的设计选型方案，内容应包括但不限于诸如：照明、电气设备，洁具、门、五金等 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 打印文本 4 份（A3 规格以满足表达清晰为原则），电子文档 1 份 |
| 4 | 扩初图设计 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 图纸目录、材料做法表、各平立面详图、各立面展开图、间隔墙尺寸定位图、综合天花图、地坪饰面图、节点详图、详细材料清单及材料实物样板 2 套。 ➤ 与装修配套的水电专业施工图（机电点位、照明布置定位图、固定家具的详细施工图、给排水定位图、墙身风冷系统出风、回风口图、家具布置图、立面图等）。家具布置图中应明确标明施工固定家具和未来软装活动家具区分； ➤ 灯具，洁具，家具、门、五金等物料选型设计清单，制作精装设计清单文件。 ➤ 灯光照明设计文件包括：灯具详细目录表、图片、规格、相关技术参数。 ➤ 上述图纸及资料应达到国内施工招标图设计深度要求。 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 打印蓝图 9 份（A2 或 A3 规格以满足表达清晰为原则），电子文档（必须是可编辑的*. dwg 格式文件）提供 1 份 |

| | | | |
|---|-------|--|---|
| 5 | 施工图设计 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 在招标图基础上进行细部完善： ➤ 装修施工图（图纸目录、材料做法表、各平立面详图、间隔墙图、天花图、地坪饰面图、节点详图） ➤ 提供机电末端点位图 ➤ 灯光照明设计文件及与装修配套的水电专业施工图（插座、电话、网络、照明布置定位图、橱柜平、立面图、固定家具的详细施工图、给排水定位图、墙身风冷系统出风、回风口图、家具布置图、立面图等）， ➤ 灯具、家具等详细目录表（图片、外型尺寸、供应商联络电话）。 ➤ 图纸对于尺寸、材料、做法、基层工艺均应标注完善清晰； ➤ 上述图纸及资料应达到国内施工图设计深度要求且能满足施工需要。 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 打印蓝图 18 份（A2 或 A3 规格以满足表达清晰为原则），电子文档，必须是可编辑的*. dwg 格式文件 ➤ 提供 PDF 版施工图文件一份，且必须为打印版。 |
| 6 | 设计配合 | <p>甲方可按照乙方提供的意向图片，自行采购有关装饰品； 乙方需配合甲方，派员到现场对装修效果以及室内布置氛围进行指导。</p> | |

注：对于第一阶段所提成果未能采纳的情况，无须提交第二阶段成果。对于三次以上未能使甲方采纳成果的情况下，将考虑终止合同！

附表：（各参数样表标准）

售楼部配套设施功能表

长越星城项目（一期）营销中心室内功能

| 序号 | 分类 | 区域类别 | 功能备注 |
|----|---------------|---------|------------|
| 1 | 面客区 900 平米 | 接待大堂 | |
| 2 | | 品牌体验区 | |
| 3 | | 沙盘区 | |
| 4 | | 洽谈区 | |
| 5 | | 水吧区 | |
| | | 水吧储藏间 | |
| 6 | | 儿童娱乐区 | |
| 7 | | VIP 室 | |
| 8 | | 签约/财务区 | |
| 9 | | 男/女卫生间 | |
| 10 | | 营销物资储物间 | |
| 11 | | 设备/监控室 | |
| 12 | | 营销员工休息室 | |
| 13 | | 保洁间 | |
| 14 | | 艺术橱窗 | |
| 15 | | 楼梯间 | |
| 16 | | 过道 | |
| 17 | | 电梯厅 | |
| 18 | 小计 | | |
| 19 | 营销工作区域 200 平米 | 办公区 | |
| 20 | | 男女更衣室 | （建议营销物业分开） |
| 21 | | 会议室 | |
| 22 | | 储物间 | （建议营销物业分开） |
| 23 | | 楼梯间 | |
| 24 | | 电梯厅 | |
| 25 | | 过道 | |

附件 2： 投标报名格式文件

投 标 承 诺 书

项目名称：

致： _____ (招标人名称)

我方已收到并研究了上述项目的招标文件，通过对这些文件的检查、了解和核对，未发现现有错误或其他缺陷。据此，我方愿按这些文件的规定，按照本投标文件，包括一并提交的所有文件材料和所附建议书，承担上述项目并承诺如下：

1、我方遵守本投标文件直至投标有效期满，在该日期前，本投标文件对我方一直有约束力，随时可接受中标。我方承认所附投标文件为本投标文件的一部分。如果我方投标文件含有不符合招标文件规定的内容，我方同意按规定予以修正。

2、我方尊重招标人的评审和裁决结果，并且不会采取妨碍项目进展的行为。我方理解招标人没有必须接受我方作为中标人的义务。

3、如果我方中标，我方将提供规定的履约担保，并按投标文件规定和投标书承诺的咨询范围和-content、人员投入、服务质量要求和期限要求等完成上述项目的咨询工作，否则愿按招标文件及据以签署的合同文件的规定承担违约责任。

4、我方同意投标文件中的全部条件，该投标文件的条件和报价承诺书的内容，将构成对我方具有约束力的承诺。

投标人：（盖章）

法人代表：（签字或盖章）

委托代理人：（签字或盖章）

地址：

邮政编号：

电话/传真： _____ FAX _____ 日期： _____ 年 _____ 月 _____ 日

法定代表人证明书

_____同志，现任我单位_____职务，为法定代表人，特此证明。

有效日期：_____ 签发日期：_____ 单位：_____（盖章）

附：代表人性别：_____ 年龄：_____ 身份证号码：

营业执照号码：_____ 经济性质：

经营范围：

- 说明：
1. 法定代表人为企业事业单位、国家机关、社会团体的主要行政负责人。
 2. 内容必须填写真实、清楚，涂改无效，不得转让、买卖。
 3. 将此证明书提交对方作为投标凭证。

法人授权委托书（格式）

致：

本授权书宣告：_____（投标人名称）的_____（法人代表姓名、职务）合法地代表我单位，授权_____（被授权人姓名、职务）为我单位的代理人，该代理人有权在_____项目本次投标活动中，以我单位的名义签署投标文件和澄清文件、与招标人开展商务谈判、签订合同书以及执行一切与此有关的事项。

受托人身份证

| 正面 | 反面 |
|----|----|
| | |

投标人：_____（盖章）

授权人：_____（签字）

被授权代理人：_____（签字）

日期： 年 月 日

