

福城茜坑老围土地整备利益统筹项目城市设计、山地地区居住区规划设计案例总结与经验借鉴、土石方测算与生态修复专项研究项目

招标文件

深圳市规划国土发展研究中心

(2021 年 5 月 10 日)

一、项目背景

为加快推进石清大道二期、观天西路、茜坑南路等项目征收补偿工作，同时支持股份合作公司长远发展，福城茜坑老围土地整备利益统筹项目自 2018 年起至今，每年都被列入土地整备计划。拟通过综合运用土地、规划、地价和资金等政策手段，统筹各方利益，加快龙华福城茜坑老围土地整备项目的实施进程。根据《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》，需通过开展规划研究明确留用土地的位置、规模、规划功能及开发强度，并论证方案可行性，经批准后作为土地整备实施方案的重要组成部分。

根据本次土地整备利益统筹试点项目规划研究的深度要求及基地特殊的地形特征，需进行城市设计、山地地区居住区规划设计案例总结与经验借鉴、土石方测算与生态修复专项等 3 个相关专项研究，为福城茜坑老围土地整备利益统筹项目提供支撑。

本次采购项目包括城市设计、山地地区居住区规划设计案例总结与经验借鉴、土石方测算与生态修复三个专项研究。

二、项目要求

（一）工作范围

深圳市全域（不含深汕合作区）。

（二）工作内容

1. 城市设计专项研究

落实、深化上层次规划中有关城市设计内容对项目范围的控制要求，分析项目及周边的环境特征、景观特色要素及空间关系，重点针对城市空间组织、公共空间控制、慢行系统设计、建筑形态控制等内容进行深入研究，明确城市设计要素和控制要求；针对重点地区可制定意向性总平面布局方案和三维效果图。

2. 山地地区居住区规划设计案例总结与经验借鉴

根据基地地形特征，选取国内外优秀的山地地区居住小区规划设计案例，总结提取案例中可供项目借鉴的山地地区居住小区的场地设计、建筑物理环境、建筑布局、建筑设计、地块竖向设计、慢行系统设计等几个方面的先进经验，供本项目借鉴。

3. 土石方测算与生态修复专项

在进行竖向设计时，应尽量结合地形地貌，以最大程度减排为原则，制定土石方测算方案，合理组织用地的土方工程及防护量，对原有建筑拆除产生的建筑垃圾和建设产生的土方提出处理措施，提出综合利用方案，避免填方无土源、挖方无出路。

结合土石方测算方案分析现状生态环境质量和存在问题。根据政策文件、相关规划、技术标准等，基于目标导向确定符合用地功能的土地质量修复目标和具体指标，基于问题导向确

定其他各类生态要素的修复目标和具体指标，提出生态修复方案。

(三) 质量要求

城市设计内容经批准后作为留用土地城市建设的政府内部管理图则，对下层次的总图设计和工程设计进行指导和控制；山地地区居住小区规划设计案例经验总结，对下层次的总图设计和场地竖向设计进行指导；土石方测算结合场地竖向设计合理组织用地的土方工程及防护量，以最大程度减少填挖土石方差；生态修复方案可以对下层次的工程设计进行指导。

(四) 成果内容

成果最终以专项研究报告的形式提交：

1. 城市设计专项研究报告；
2. 山地地区居住区规划设计案例总结与经验借鉴专项研究报告；
3. 土石方测算与生态修复专项研究报告。

(五) 计划进度

项目周期预计一年。具体工作进度安排情况如下：

第 1 个月：城市设计方案对比与山地地区居住区规划设计案例总结与经验借鉴。

第 2 个月：城市设计优化、土石方测算与生态修复专题。

第 3-10 个月：根据龙华区土地整备工作领导小组会议、整备局预审会、图则委相关意见修改完善方案。

第 11-12 个月：编写并修改项目报告，提交项目成果，进行项目成果验收。

(六) 人员配置

拟派 3 名有项目实操经验的专案团队协助完成本项目研究工作。

(七) 成果验收

城市设计专项研究、山地地区居住区规划设计案例总结与经验借鉴、土石方测算与生态修复专项研究报告。

对于本项目的重要工作成果，应建立验收制度，确保工作成果的真实性及有效性，经过验收的资料不得轻易更改。具体验收方式为由采购方业务主管部门组织内部技术会验收。

(八) 培训要求

中标单位应按采购人需求，对采购人的相关技术人员进行技术培训，使采购人能全面理解和掌握项目信息，确保项目实施。

(九) 售后服务要求

1. 售后服务要求，从项目成果验收之日起一年内免费提供售后服务，一年之后仍需继续提供售后服务，费用由双方协商确定。

2. 提交售后服务承诺书，并加盖供应商的单位公章。

3. 在售后服务期限内提供相关咨询、协调、项目审查和报告更新等技术支持。

4. 安排专人负责售后技术支持，并提供其联系手机、电话、传真、email；如人员需要调整应及时通知采购人，反馈的问题必须在 24 小时之内给予响应。

(十) 保密要求

乙方须以保密方式处理双方直接或间接提供的任何资料，以及因本项目调查工作所直接或间接取得、处理或接触的任何其他资料。未经甲方同意，不得向第三方透露任何有关项目的内容，或公开任何项目中间成果或最终成果。

三、商务需求

(一) 投标人资格要求

1. 供应商必须认可我中心采购管理规定涉及的相关规定，且必须与我中心签订保密协议。

2. 供应商必须执有企业法人的授权书、企业代码证或事业单位法人证书等证明。

(二) 项目预算

本项目费用预算总额在人民币 400000 元以内。

(三) 服务期

自签订外协项目合同后一年内提交成果。并于合同结束后提供一年的后续服务。

(四) 报价要求

1. 本项目服务费采用包干制，应包括服务成本、法定税费和企业的利润。由投标供应商根据采购文件所提供的资料自行

测算投标报价；一经中标，报价总价作为中标供应商与采购人签定的合同金额，合同期限内不做调整。

2. 投标供应商应当根据本企业的成本自行决定报价，但不得以低于其企业成本的报价投标。

3. 投标供应商的报价不得超过项目预算金额。

4. 投标供应商的报价，应当是本项目采购范围和采购文件及合同条款上所列的各项内容中所述的全部，不得以任何理由予以重复。

5. 除非采购人通过修改采购文件予以更正，否则，投标供应商应毫无例外地按响应文件所列的清单中项目和数量填报综合单价和合价。投标供应商未填综合单价或合价的项目，在实施后，将不得以支付，并视作该项费用已包括在其它有价款的综合单价或合价内。

6. 投标供应商应先到项目地点踏勘以充分了解项目的位置、情况、道路及任何其它足以影响投标报价的情况，任何因忽视或误解项目情况而导致的索赔或服务期限延长申请将不获批准。

7. 投标供应商不得期望通过索赔等方式获取补偿，否则，除可能遭到拒绝外，还可能将被作为不良行为记录在案，并可能影响其以后参加政府采购的项目投标。各投标供应商在报价时，应充分考虑报价的风险。

（五）付款方式

项目按合同相关规定进行分期付款：

(1) 甲乙双方签订合同后，根据乙方提出的付款申请，向乙方支付合同总费用的 50%；

(2) 按照合同约定乙方提供全部成果后，根据乙方提出的付款申请，向乙方支付合同总费用的 30%。

(3) 乙方配合甲方《福城茜坑老围土地整备利益统筹项目留用地规划研究》过图则委后，根据乙方付款申请，向乙方支付合同总费用的 20%。

(六) 履约担保金：(由双方协商)

(七) 违约责任

由于供应商工作的错误或遗漏造成本项目成果质量损失的，供应商除负责及时采取有效补救措施外，应免收受损失部分的合同价款，并支付合同总价款 5 %的违约金。

四、投标材料要求

(一) 标书基本格式

第一部分 资信证明（所有复印件需加盖公章）

*1 企业法人授权书（法人、被授权人身份证）

*2 企业营业执照

3 行业资质证明

4 其它（证明企业有承接项目能力的补充证明材料）

第二部分 参评材料

1. 企业情况简介

- *1) 企业概况
- *2) 注册经营主要业务方向
- *3) 技术人员配备情况
- *4) 同类项目业绩介绍
- 5) 其它

2. 项目开展工作大纲

- *1) 工作内容
- *2) 工作进度
- *3) 工作思路
- *4) 实施措施
- *5) 人员配置
- *6) 计费标准
- *7) 质量保障措施
- 8) 其它

注：*为必须提供材料项。

(二) 提供材料要求

1. 投标人企业授权代表需准备下列文件：

第一部分 资信材料：一份。

第二部分 参评材料：一式 10 份（一份正本 9 份副本）。

投标文件必须经法人代表或授权代表签字并加盖企业公章，第一、第二部分材料分别包装，且以密封形式提交。

2. 投标文件均须应用 A4 或 A3 幅面的纸张打印。

3. 投标文件外包装按招标文件提供的统一格式（详见附

件)。

五、评标方法

评标方法：综合评分法。评标各项分值及评分方式、评分准则如下：

评标信息	序号	评分项		权重	
	1	价格		30	
				评分准则	
				投标报价得分=(评标基准价 / 投标报价) ×100% × 价格分权重；通过资格性符合性审查且投标价格最低的投标报价为评标基准价。 【投标报价要求：1、投标人不得以低于企业成本的报价竞标，投标报价或者某些分项报价明显不合理或者低于成本，有可能影响商品质量和不能诚信履约的，必须在评标现场 2 小时内提供书面文件予以解释说明，并提交相关证明材料，否则，评标小组可以取消该投标供应商的中标资格；2、投标单位提供报价详细清单（含报价依据和详细计算过程）。】	
	2	技术		45	
		行号	内容	权重	评分准则
		1	实施方案	35	投标人根据项目情况和需求提出本项目的实施方案。包含但不限于项目的方案、技术工作流程、进度安排和质量保证措施等。 【方案详细、考虑全面、可操作性强的评价为优的得 35 分,方案较详细、考虑较全面、可操作性良好的评价为良的得 25 分,方案不够详细、不够全面、可操作性一般的评价为中的得 5 分,不提供或者无意义的评价为差的得 0 分。】
		2	项目完成（服务期满）后的服务承诺	10	投标人承诺遵守有关管理规定，保证项目质量、及时完成项目，以及后续的服务的完整性及措施的可行性，遵守并执行行业收费标准。 【根据项目需求和投标文件承诺情况进行比较，评价为优得 10 分，评价为良得 7 分，评价为中得 5 分，其它不得分。】
	3	综合实力		25	
		行号	内容	权重	评分准则
		1	企业资质情况	5	投标人必须持有企业法人的授权书、企业营业执照或事业单位法人证书等证明。 【1、证书扫描件，原件备查；

					2、不符合要求或未按要求提供相应文件，不得分；】
		2	投标人同类项目业绩情况	20	投标人承接过城市设计或城市更新、土地整备相关项目，每提供一个得 10 分，最高不超过 20 分。【提供有效合同（协议）关键页扫描件，原件备查，否则不得分。】

密封袋封面

招标单位：深圳市规划国土发展研究中心

项目名称：_____

投标单位：_____