

苏州惠昌路 268 号商业项目定位策 划方案

招标公告

招 标 人/单位：广州城建开发设计院有限公司

招标代理机构：北京中交建设工程咨询有限公司

2022 年 6 月 9 日

苏州惠昌路 268 号商业项目定位策划方案-招标公告

广州城建开发设计院有限公司现对苏州惠昌路 268 号商业项目定位策划方案进行招标，选定承包人。

一、工程名称：苏州惠昌路 268 号商业项目定位策划方案

二、招标人/单位：广州城建开发设计院有限公司

联系人：刘工 联系电话：17620907659

三、建设地点：本项目位于苏州高新区浒墅关，位于苏州新区火车站边，惠昌路与闻鼓路交叉口；处于双地铁交通枢纽，且毗邻有轨电车站，新区高铁站，与周边各重点区域形成 1 小时畅通经济圈。

该区域承载城市居住、产业功能，周边为成熟居民区，东南待开发地块规划仍为住宅，东北方向 2km 规划为工业园区。

四、项目概况：详见设计任务书。

五、标段划分，招标内容及说明：

1、本工程划分为 1 个标段。

2、招标内容及说明（详见附件 1：任务书）。

六、发布招标公告时间：2022 年 6 月 9 日至 2022 年 6 月 14 日 18 时。

七、投标人报名合格条件：

1. 投标人参加投标的意思表达清楚，投标人代表被授权有效；
2. 投标人须是具有独立法人资格的企业或其分支机构/分公司；
3. 具有履行合同所必需的专业技术能力及服务经验。
4. 不接受联合体投标。
5. 投标报名时须提供如下资料（每页须加盖公章）：
 - 1) 企业营业执照副本扫描件、验资报告（如有）；
 - 2) 法定代表人证明书、身份证原件扫描件；
 - 3) 法人授权委托书及受托人身份证原件扫描件；
 - 4) 投标承诺书原件扫描件并加盖公章（见招标公告附件格式）。
 - 5) 2017 至今承接过相关项目业绩（业绩证明需提供设计合同封面及封底盖印部分和用红框框出相关业绩）。

八、投标报名资料文件：

- 1) 企业营业执照副本扫描件、验资报告（如有）；
- 2) 法定代表人证明书、身份证原件扫描件；
- 3) 法人授权委托书及受托人身份证原件扫描件；
- 4) 投标承诺书原件扫描件并加盖公章（见招标公告附件格式）。
- 5) 2017 至今承接过相关项目业绩（业绩证明需提供设计合同封面及封底盖印部分和用红框框出相关业绩）。

九、时间安排：

- 1、本公告发布时间：2022 年 6 月 9 日至 2022 年 6 月 14 日 18 时。
- 2、投标报名截止时间：2022 年 6 月 14 日 18 时（逾期不接受报名）

十、投标报名资料文件递交/寄送地址：

1. 投标报名资料文件

(1) 现场报名递交/寄送地址：广州市天河区天河北路天河北街 9 号首层，刘工，17620907659。

(2) 网上报名：报名时以邮件形式发送至邮箱：cj.jy@gzcdesign.com。邮件名为：“报名项目名全称+投标单位全称”，上传附件命名：“报名项目名全称-投标人全称-报名文件”。注：需在邮件正文提供参投单位联系人与电话信息。（如投标人不按要求命名附件发送，会影响报名情况。）

2. 逾期送达的或者未送达指定地点的投标报名资料文件，招标人不予受理。

十、其他事项

- 1、投标全过程的相关费用由投标单位自理。
- 2、潜在投标人或利害关系人对本招标公告及招标内容有异议的，向招标人书面提出。

异议受理部门：广州城建开发设计院有限公司

异议受理电话：020-38862088-1155 13560144623

十一、联系方式

招标单位：广州城建开发设计院有限公司

联系人：刘工

联系电话：17620907659

公司邮箱：cjyy@gzcjdesign.com_

地址：广州市天河区天河北路天河北街9号首层

招标代理单位：北京中交建设工程咨询有限公司

联系地址 广州市天河区黄埔大道西159号富星商贸大厦西塔7楼C单元

邮政编码：510620

电子邮箱：bjzj_gz@163.com

联系人：唐工

联系电话：020-87575800-835

招 标 单 位：广州城建开发设计院有限公司
日 期：2022年6月9日



附件

- 1、招标工作内容；
- 2、投标报名格式文件。

附件 1：苏州惠昌路 268 号商业项目定位策划方案任务书

一、项目概况

1、地理位置

本项目位于苏州高新区浒墅关，位于苏州新区火车站边，惠昌路与闻鼓路交叉口；处于双地铁交通枢纽，且毗邻有轨电车站，新区高铁站，与周边各重点区域形成 1 小时畅通经济圈。

该区域承载城市居住、产业功能，周边为成熟居民区，东南待开发地块规划仍为住宅，东北方向 2km 规划为工业园区。

2、项目总平面图



3、项目鸟瞰图



4、配置规划简单描述

本项目由住宅及商业用地构成，且住宅已于 2020 年 12 月份交付；商业部分共 3

栋楼及地库, 占地面积为 25001 m², 总建筑面积为 60099.7 m², 形态为街区+小型 Mall; 其中公建 1#-A 栋建筑面积 21482.81 m², 公建 2#-B 栋建筑面积 6083.62 m², 公建 3#-C 栋建筑面积为 9898.7 m², 地库建筑面积 22634.56 m²。

商业原土建部分目前已竣工, 室内为毛坯状态; 现针对原建筑进行社区商业, 商业面积 3 万方, 公区面积 7000 方左右。

工作内容包括:

1. 商业策划方案: 商业产品定位、主题包装、产品线输出;
2. 概念方案设计, 包括室外场景设计、室内概念方案等。

本次商业公区精装设计涉及公建 1#-A 栋、公建 2#-B 栋及地库电梯厅, 公建 3#-C 栋不在本次设计范围。

二、项目定位

- 1、本项目档次定位为中档。
- 2、商业整体定位

项目所在的浒墅关商圈, 处于发展中阶段, 以新区规划功能为基础, 属于居住生活型商圈。将面向周边居住客群, 通过社区配套+儿童主题+休闲主题, 打造一个小而精的悦享生活邻里中心。

- 3、商业初步业态规划 (未定案):



三、 设计原则及要求

3.1 设计方案应符合国家及苏州市有关规范、规定及标准；

3.2 设计方案应与周边地域环境、人文景观相结合，契合商业整体风格、商业业态、商业动线、客群等；

3.3 设计必须切合实际，达到技术先进，安全可靠，方便施工，选材用料充分考虑供货期及供货单位的数量，经济合理；

3.4 各项指标准确、合理，需按照造价控制要求进行限额设计；

3.5 设计文件必须完整、准确、详尽，标准统一，规格一致。

四、 设计风格

1、在限价范围内，尽可能彰显特色、前卫等气质，应体现以人为本的原则，合理、科学地考虑平面布局与酒店内部交通组织，充分满足客人的使用习惯及要求；

2、设计风格应以现代、简洁、大气为主格调，能体现空间流畅的特点，另可融入江浙文化及苏州独具特色的人文元素；

3、合理利用自然光，尽可能降低能源消耗，体现低碳、生态的设计概念。

五、 各设计阶段要求

1、前期调研及规划阶段

1.1 设计方应进行现场踏勘，了解场地的优势和限制条件、位置、竞争产品、规范和条例、材料供应。全面了解项目定位，了解与室内设计相关各专业所提供的条件接口，收集必要的设计资料；

1.2 设计方应参加业主方组织的室内装修设计启动会议，与建筑设计及商业运营单位沟通，审核并确定项目范围、设计标准、功能标准、规划的考虑因素、设计限制条件和设计主题；

1.3 本阶段设计成果：本项目设计主题及风格定位汇报文件。

2、平面优化阶段

2.1 根据业主方提供的建筑方案，提出建筑设计方面的建议；根据建筑结构情况，需结合天花形式进行预判，综合考虑并提出建议。

2.2 需与业主方讨论关于室内设计的原则、功能要求等事宜；

2.3 需与业主方讨论各种可能的风格、功能分区、动线规划等；

2.4 参与业主方组织的正式设计会议，并提供专业意见；

2.5 本阶段提交成果包括：提交主要区域及楼层的平面 CAD 图纸（以建筑师提供的 CAD 图纸为基础，提供可能的平面布局形式）。

3、概念设计阶段

3.1 设计方应根据前期调研阶段的指标，进行概念设计，探讨几个设计主题，设计方应协助业主设定室内装饰部分的投资预算限额。设计方应根据此进行设计，并将设计方案控制在预算之内；

3.2 根据确定的概念设计方向，设计方需在概念设计阶段进行深化设计，完善本阶段的所有工作内容。设计方需与建筑师、结构专业工程师和机电专业工程师配合，协调各专业间系统、设备及点位的布置。

3.3 设计方应配合业主，制定详尽的设计进度计划，确定各阶段关键节点；

3.4 本阶段应参加的会议：设计启动会、概念方案汇报会、设计协调会；

3.5 本阶段设计成果：

1) 平面布置图；

2) 可反映设计空间感的参考图片及草图、风格定位意向图片；

3) 设计说明（设计思路及理念介绍）；

4) 主要饰面材料图片及家具图片等。

以上资料，由设计人形成纸质文本（3套）及电子文档（PPT 或 PDF 格式文件）提交委托人。

六、 提交时间

设计阶段	设计周期	
	自然日历天数	备注
概念设计	10 个日历天内	完成策划方案
方案设计	5 个日历天内	提交建筑平面优化建议及相关文件（包含图纸）
	10 个日历天内	提交概念方案文本

以上时间为暂定，实际开工时间以业主通知为准。

七、 业主提供参考文件（不限以下内容）

1、商业策划文本

2、概念设计方案文本

以上参考文件均提供电子文件，有其它要求双方另行协商。

注：

（1）设计单位收到此设计任务书后，请于3个工作日内反馈确认意见，并提供贵单位具体的设计时间安排表及需委托人提供资料和配合事项。

附件 2：投标报名格式文件（报名时需删掉此行）

苏州惠昌路 268 号商业项目定位策划方案

报
名
文
件

项目名称：

投标单位名称（盖章）：

报名日期：

一、 企业营业执照副本扫描件

二、 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。

法人身份证

正面	反面

三、 法人授权委托书（格式）

致：广州城建开发设计院有限公司

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

四、 投 标 承 诺 书

项目名称：苏州惠昌路 268 号商业项目定位策划方案

致：广州城建开发设计院有限公司（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内容、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 单 位：_____（盖章）

法 定 代 表 人：_____（签名或盖章）

授 权 代 理 人：_____（签名或盖章）

地 址：_____；

邮 政 编 码：_____；

电 话/传 真：_____ /FAX

电 子 邮 箱：_____；

日 期：_____ 年 月 日



五、 2017 至今承接过相关项目业绩（业绩证明需提供设计合同封面及封底盖印部分和用红框框出相关业绩）

序号	项目名称	起迄时间	设计内容	规模 (m ²)
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

注：后需附上合同关键页扫描件

投标人： _____（盖章）

日期： _____ 年 _____ 月 _____ 日