

广物鱼珠城市综合体  
项目定位初步建议书

竞争性比选  
邀请文件

比选人：广东省物资产业（集团）有限公司

二零一七年四月十九日

中国·广州

# 广物鱼珠城市综合体项目定位初步建议书 竞争性比选参选确认书

我公司自愿参与广物鱼珠城市综合体项目定位初步建议书工作的公开性竞争性方案比选活动，并已完全了解本次比选的要求，我司现予确认，并在规定时间递交参选文件。

参选单位名称（盖公章）：

参选单位负责人签署：

2017 年\_\_月\_\_日

## 附件

- 1：营业执照
- 2：近 3 年内需承担过 1 个或以上类似项目案例证明材料。
- 3：具备商业领域专业能力的团体或个人清单和有关材料。

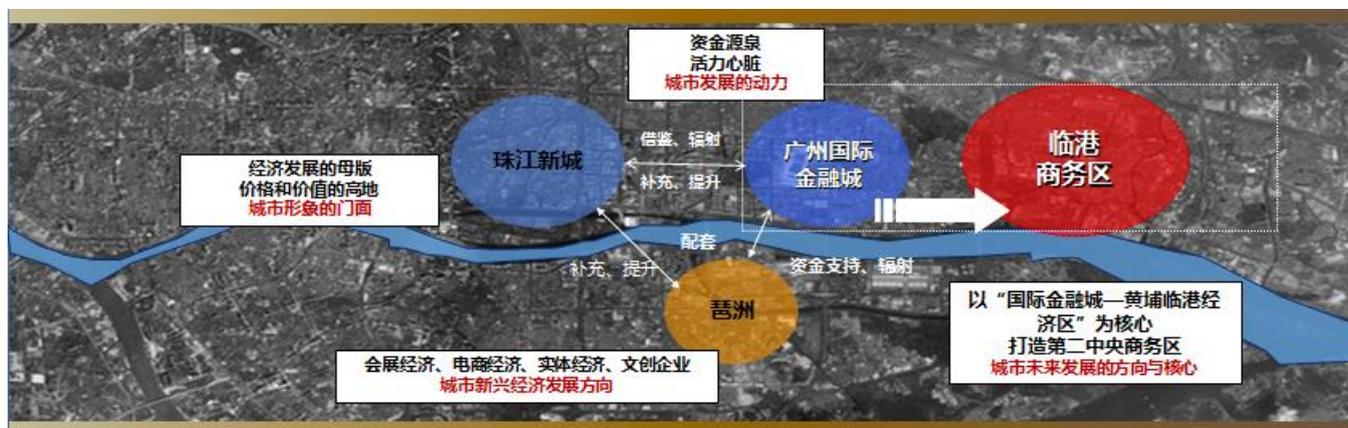
# 第一章 竞争性比选须知

## 一、说明

### (一) 项目概况及要求：

1. 项目名称：广物鱼珠城市综合体项目定位初步建议书
2. 项目地点：项目位于广州市黄埔区，东圃立交桥以东、黄埔大道东以南，原鱼珠木材市场及鱼珠物流基地。地块较为方正，南向望江，地理位置及江景资源优势突出。
3. 比选方案工作时间要求： 不少于 14 个工作日。
4. 项目简介：

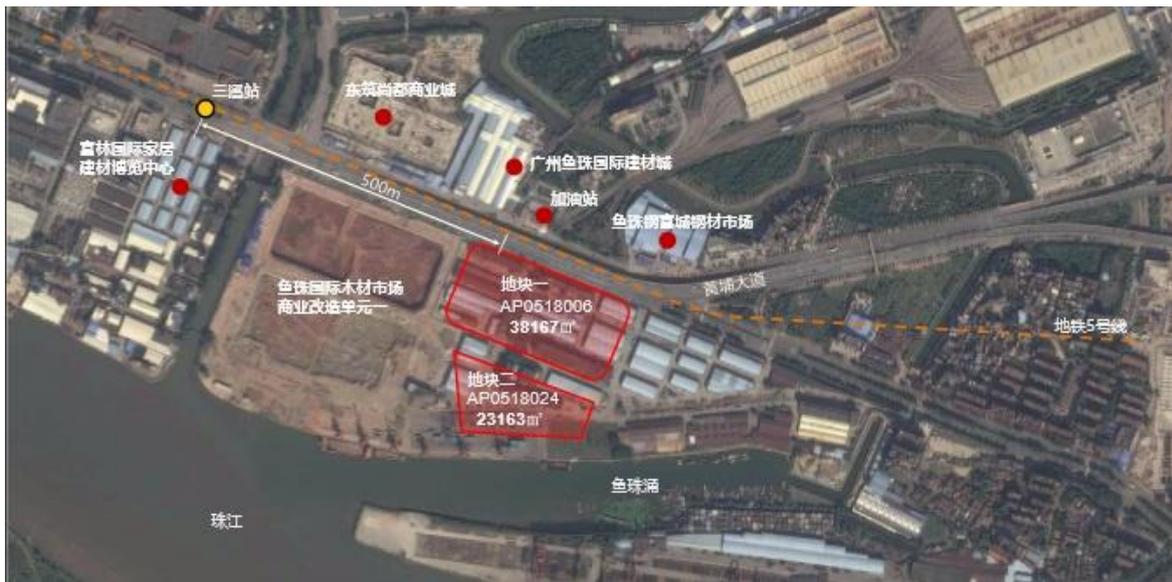
根据广州市城市东进战略，黄埔区成为重要的发展引擎。《广州市总体规划（2010-2020）纲要》，明确了广州未来用 10 年时间建成能容纳 200 万人口的宜居宜业的东部山水新城，“东进”已经成为城市发展的巨大动力。天河、黄埔（含原萝岗）和增城签订《广州市天河区，黄埔区，萝岗区和增城区共同推进东部高新技术产业带建设合作框架协议》，未来以黄埔为桥头堡的广州东部是广州城市发展战略的中心，将助力东部新城的崛起。



如上图《广州市“十三五”科技创新规划》，以珠江水系为脉络，继续优化两岸三带战略，依江东进，掌握黄金三角区，并以“国际金融城-黄埔临港经济区”为核心，打造第二中央商务区 CBD。

未来，随着黄埔临港 CBD 的融入与崛起，将形成“一江两岸三区四地”广州大 CBD，打造创新核心区促进国家中心城市竞争力的重要布局。

项目总用地面积 63.05 万 m<sup>2</sup>，建筑面积 180 万 m<sup>2</sup>，集商务办公、酒店、商业、公寓于一体的大型综合体。本次策划方案比选范围为 AP0518006 及 AP0518024 两地块，总用地面积 61000 m<sup>2</sup>，其中 AP0518006 地块用地面积 38167 m<sup>2</sup>，AP0518024 地块用地面积 23163 m<sup>2</sup>。



本地块为广州中心城区仅存的南向湾区，我司将充分利用临港滨江开阔的视野景观特色，建设集总部办公、豪华酒店、高档商业、高级公寓四大功能为一体的、可持续发展的标志性城市综合体：以“新典范”创建具有持续生命力的体验式城市综合体、以“新地标”打造珠江黄金岸线东段的群体式新地标、以“新生态”达到 LEED 的绿色建筑认证、以“新经济”引领黄埔区

港口复兴的新经济。

由于本项目位处广州核心经济区珠江新城东部珠江水带，毗邻国际金融城、琶洲会展电商新兴经济区，建议结合自身丰富的文化底蕴优势（千年鱼珠港的海洋精神、十三行的商业精神和隔江对望的黄埔军校旧址），融入新思维、新模式将本项目打造成华南乃至全国性的高知名度的、集总部办公、商业、酒店及配套公寓为一体的生态型的商业中心区。

本次方案比选重点在于为本项目明确产业主题方向、清晰市场定位，参选人应打破传统的物理性堆聚商业的做法，认真分析研究好市场未来趋势，充分发挥专业创新能力，使各业态之间可产生化学作用，通过各业态的有机组合构建成主题鲜明、共存共荣极具生命力的可持续发展的城市综合体。

## （二）参选要求

1. 参选确认书须于公告规定的时间前发扫描件至电子信箱。
2. 不论评选结果如何，参选人的方案文件均不退回。
3. 比选人不保证最低报价中选，且不对未入围单位作任何解释。
4. 参选费用：参选人应各自承担其参加本比选活动自身所发生的所有费用。

### 5. 参选文件的式样和签署

- 4.1 参选人应提供参选文件“正本”和“副本”各一套，最终参选文件原则上采用 A4 彩色文本制做，每套参选文件须明确标明“正本”和“副本”。参选文件正本和副本如有不一致之处，以正本为准。同时提交电子文件的参选文件。电子文件的参选文件与纸质参选文件具有

同等的法律效力。电子文件的参选文件与纸质参选文件不一致时，以纸质参选文件为准。

4.2 参选文件正本和副本的封面或扉页至少应标明项目名称、正本和副本、文件名称、比选人全称，由参选人加盖法人单位公章，并经法定代表人或其委托代理人签字或盖章。

4.3 全套参选文件应无涂改和行间插字，除非这些删改是根据比选人指示进行的，或者是参选人造成的必须修改的错误，但修改处应加盖参选人公章或法定代表人印章或其委托代理人印章。

## 6. 参选文件的密封和标记

5.1 所有参选文件均应进行密封。

5.2 参选文件递交时所有密封最外层至少应标明文件名称、参选人全称，并在密封处加盖密封章（密封章为参选单位公章或刻有“密封”字样的印章）。

5.3 如果没有按上述规定密封的参选资料，比选人将不承担参选文件错放或提前开启的责任，由此造成提前开启的参选文件，比选人有权予以拒绝。

7. 竞争性比选报价（详见附件 2）

8. 评选活动参加人员

评选活动由比选人主持，参加的人员有参选人代表和评审委员会成员。

9. 参选人需提交的资质文件包括以下资料：

8.1 参选人承诺函及报价单（参选人在参选文件中一次性报价）。

8.2 参选人资信文件（原件备查）：

- ① 营业执照加盖公章
- ② 税务登记证加盖公章
- ③ 组织机构代码证加盖公章

8.3 参选人人员配备：项目负责人、专业负责人履历表及资质证书（复印件加盖公章）；

8.4 参选人在近 3 年内承担过的 1 个或以上类似项目案例；

10. 参选文件有效期为递交文件截止后 90 天。

## **第二章 参选文件内容**

参选人提交的参选文件中必须完成的任务内容。若参选人在参选文件中承诺提供高于或优于比选人要求的服务，其参选将更具获好评的机会。本次项目定位初步建议书比选，分为两个阶段，第一轮参选文件需包括以下内容：

1. 根据城市规划及发展战略、区域市场研究及未来发展趋势做出研判，提出项目可发展商业类型及产业主题方向的初步建议
2. 项目功能构成、布局等的初步建议
3. 类似优质项目的研究探讨
4. 项目经营管理及运作模式的探讨
5. 项目财务成本及经济效益的预测
6. 项目总体定位的构思及初步建议
7. 商业顾问服务初步报价

第二轮3家优胜单位将展开下述工作，内容包括但不限于：

## 1. 总体定位策划

1.1 根据城市规划、区域位置、城市发展战略地位等方面，对项目总体定位进行全面策划；

1.2 挖掘项目本质特征、对资源优势及产业研究等建议和研判；

1.3 项目整体功能构成、定位及布局建议；

1.4 细化、深化市场研究，确定客户定位、产业竞争力；不同业态商户形式、业态分布、其他需求；

1.5 进行量化、有效的、针对性强的市场调研、客户访谈和问卷调查。

如重点意向客户的需求规模、进场条件及运营模式等。

## 2. 项目整体结构规模及规划设计风格建议

2.1 写字楼、酒店、公寓、商业，四种业态之间的配比建议；

2.2 四种业态功能布局等方面的外在和内在联系；

2.3 四种业态对建筑特色、园林风格的具体要求；

2.4 物业管理建议。

## 3. 商业形象档次、主题方向等初步定位建议

3.1 商业档次定位建议；

3.2 商业业态规划、招商运营策略及要求；

3.3 相关项目案例分析及未来趋势预测及模拟。

## 4. 项目交通评估及建议

4.1 内部交通设计建议；

4.2 外部交通设计建议；

4.3 人流动线、车流动线与商业人流关系建议；

4.4 停车场及出入口设计建议。

5. 项目经济前景预测

5.1 整体运作模式及资金运作方案建议；

5.2 市场供需情况及销售/租金价格水平研判及分析。

6. 综合评价及总体发展计划进度建议

7. 商户资源储备及后续租赁销售代理、物业管理及资产管理等阶段的合作模式建议、报价等。

（注：有关第二轮比选工作的时间、费用、内容等具体要求由比选人另做正式书面安排。）

### 第三章 评选程序

#### 1. 比选人现场讲解和答辩

1.1 比选人将按照程序于项目评选当日组织现场评审，听取参选人指定的项目负责人现场讲解（限时 15 分钟）及回答评审问题（限时 15 分钟），参选人指定的项目负责人及相关项目团队需按比选人的要求按时参加。

1.2 比选人应以 PPT、PDF、WORD 等形式进行演示、讲解报告。

#### 2. 评选说明

2.1 本次竞争性比选评审依据为本竞争性比选邀请文件和参选人参选文件。

2.2 比选人将组织评审委员会，遵循公开、公正、公平和诚实信用原则，对所有参选人均采用相同程序和标准，采用综合评审的办法，考察和评议各参选人参选文件的各项内容。

### 3. 评审内容

3.1 综合部分评审内容：对参选人的整体实力、信誉、策划经验、业绩等进行评审。

3.2 技术部分评审内容：以项目定位为核心，对参选人的初步建议书、项目团队技术力量配备进行详细评审。

3.3 商务部分评审内容：以参选人所报出的策划服务费为核心，对参选人的后续服务阶段合作模式、商务报价、付款方式、优惠承诺等进行评审。

3.4 详细评审标准详见《综合评分办法》。

4. **本次竞争性比选**，比选人将从第一轮合格的参选文件中选出较为优秀的6家单位作为入围单位，并从中评选更为优秀的3家单位作为优胜单位进入第二轮总体定位策划报告及商业咨询顾问合作意向的竞争性比选，其余3家入围单位将获得方案补偿费人民币叁万元整。

## 第四章 参选文件的编制

1. 参选人应保证参选文件中所有的内容真实、准确。参选人应根据项目情况，结合自身优势和承受能力，实事求是、合理编制参选文件；

2. 参选人应完整的按比选文件提供的比选文件格式填写参选文件，由法

人代表或授权代表签署，并加盖公章。

3. 参选人可自行对项目及市场进行调查，以获得编制参选文件和签署合同所需的资料。调查所发生的费用由参选人自己承担。
4. 参选文件应包含以下内容：
  - 4.1 授权委托书、承诺函；
  - 4.2 报价表及付款方式；
  - 4.3 资信证明文件(包括但不限于营业执照副本复印件、税务登记证复印件、组织机构代码证复印件等)；
  - 4.4 参选人综合实力、项目经验及业绩证明资料（近3年内完成或在建类似项目的策划、顾问案例等）；
  - 4.5 项目定位初步建议书；
  - 4.6 本项目技术力量配备；
  - 4.7 服务内容：工作方案、工作进度计划和保证工作质量的措施、后续服务资源及承诺。
5. 竞争性报价价格
  - 5.1 所有报价均以人民币报价。
  - 5.2 参选人的报价应包含参选人为完成项目全部服务工作、交付项目成果所需一切费用，包括但不限于人力、设备、交通、通讯、管理费、办公费用、保险、利润、税费等各项费用。
  - 5.3 参选人应根据比选人所提供的资料及比选文件的要求报出完成本项目顾问服务工作各阶段报价以及总价。

## 6. 参选文件的递交

6.1 参选人应准备参选文件正本和副本各一份，每套参选文件须清楚地标明“正本”或“副本”。若正本和副本不符，以正本为准。

6.2 参选人应将参选文件的文本密封，封口处应加盖参选人的公章或由委托授权代表签字，并标注且仅标注项目名称和参选人名称。

## 7. 参选文件递交截止期

7.1 参选人应于**竞争性比选邀请公告**规定的时间前将参选文件报送到比选人签收。

7.2 比选人可以按照本须知的规定，通过修改比选邀请文件自行决定酌情延长参选文件递交截止期。在此情况下，比选人和参选人受截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止期。

7.3 比选人将拒绝并原封退回在本须知规定的截止期后收到的任何参选文件。

## 8. 参选文件的修改与撤回

8.1 参选人在递交参选文件后，可以修改或撤回参选文件，但参选人必须在规定的截止期之前，向比选人发出修改或撤回的书面通知。

8.2 参选人的修改或撤回通知应按本须知规定编制、密封、标记和发送。

8.3 在截止期之后，参选人不得对其参选文件做任何修改。

8.4 从截止期至参选人在参选书格式中确定的参选文件有效期之间的这段时间内参选人不得撤回其参选文件。

## 附件 1：设计简介

### (1) 《广州市黄埔中心区城市设计及控制性详细规划》

#### 控规控制要求

地块编码	AP0518006	AP0518024
用地性质	商业用地	商业用地
兼容用地性质	商务用地	商务用地
用地面积	38167••	23163••
容积率	6.0	3.5
建筑面积	229002	81071
建筑密度	40	40
绿地率	35	35
建筑限高	<b>250</b>	120
停车位	1145	405

#### 城市设计控制要求

强制性要求	AP0518006	AP0518024
建筑高度	<b>高层限高200米</b> ，配楼建议限高50米	高层限高120米，配楼建议限高50米
建筑退让要求	退让东侧道路红线10米，西侧道路红线25米，南侧道路红线30米，北侧道路红线25米	退让北侧道路红线不小于10米
公共空间	——	地块中部塑造30米宽的南北向带状公共空间通廊
停车位	配建指标办公按0.7个/100••，商业按1.0个/100••	配建指标办公按0.7个/100••，商业按1.0个/100••



## 附件 2：参选文件部分格式

### 授权委托书

广东省物资产业（集团）有限公司：

兹\_\_\_\_\_（姓名）职务：\_\_\_\_\_为我司的委托代理人，代表我司参与广州广物鱼珠城市综合体项目定位初步建议书竞争性比选过程中的参选、谈判及签约等具体工作，并签署所有有关文件材料、协议和合同。

我司对上述被委托人的行为承担全部责任。

除非以书面形式通知你方撤消本授权，否则本授权委托书有效期将至评选结束，或如果我司被确定为最终优胜单位，将持续至合同签订生效为止。无论本授权委托书撤消或有效期届满，均不影响被授权人在被授权期间所签订的任何文件材料的有效性。

参 选 人：\_\_\_\_\_（全称、盖章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（签字）

职 务：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

职 务：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_

## 参选人承诺函及报价单

致广东省物资产业（集团）有限公司：

1、根据你方（项目名称）项目竞争性方案比选文件，遵照《中华人民共和国招标投标法》等有关规定，经了解项目现场及周边环境，研究邀请文件及其他有关规定后，我方承诺并愿意按邀请文件（包括补充通知）的要求，向比选人提供项目的前期策划及后续配套跟进服务，并承担相关的责任和义务。

根据我方出具的报价表，我方总报价为人民币（大写）\_\_\_\_\_元（RMB¥\_\_\_\_\_元）。

（各阶段报价详见列表说明）

2、我方已详细审核并确认全部比选文件，包括修改文件（如有时）及有关附件。

3、我方承认此承诺函及附件是我方参选文件的组成部分。

4、一旦我方方案被评中，我方保证按合同协议书中规定的期限完成全部服务项目并提交项目服务成果。

5、同意所提交的参选文件在比选文件的比选须知中规定的有效期内有效，在此期间内如果被评中，我方将受此约束。

6、除非另外达成协议并生效，你方的比选文件和本参选文件将成为约束双方的合同文件的组成部分。

7、其他补充说明：\_\_\_\_\_ {补充说明事项}

参选人：\_\_\_\_\_（盖章）\_\_\_\_\_

单位地址：\_\_\_\_\_

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_ 电话：\_\_\_\_\_ 传真：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_ 年\_\_\_月\_\_\_日

### 附件 3：综合评分办法

#### ① 商务、技术及价格权重分配：

商务权重	技术权重	价格权重
40%	45%	15%

#### ② 各项评分内容

商务部分（40%）	
1. 参选人综合实力	企业规模、相关资质、有效的管理体系认证证书。（10 分） 备注：提供认证证书复印件和打印网站公布的链接信息资料。
2. 参选人项目经验	大型综合项目（占地 150 亩或以上）/旧改项目策划经验，承担过广州项目策划经验（20 分）
3. 技术力量配备	项目负责人配置情况，项目团队专业配置情况（10 分）
技术部分（45%）	
1. 服务内容	项目定位初步建议书、工作大纲、研究方法及技术路线综述，后续服务资源及承诺（30 分）
2. 现场陈述和答辩（15 分）	
价格部分（15%）	
价格	各服务阶段详细报价。（以各有效投标人报价的算术平均值作为基准价，每高于基准价 1%扣 2 分，每低于基准价扣 1 分，扣完为止）