深圳市宝实置业有限公司关于新桥东重点城市更新项目运营阶段改造事项设计的询价函

各设计单位：

我司负责实施的新桥东先进制造产业园运营阶段改造事项设计服务需开展询价工作，现特邀请贵单位根据相关法规及项目需求对该费用进行报价。

请贵单位准备法人证书复印件、资质文件复印件、报价函等材料（加盖公章），于2025年4月10日（星期四）前将扫描件发至baoshizhiyeys@126.com，或将原件资料提交至深圳市宝安区恒明珠国际金融中心20层。

特此函达。

附件：1.新桥东先进制造产业园运营阶段改造事项设计任务书

2.报价表

深圳市宝实置业有限公司

2025年4月3日

（联系人：陈宇豪，电话：0755-27838652）

附件：1

# 新桥东先进制造产业园

# 运营阶段改造事项设计任务书

### ****一、项目概况****

**新桥东先进制造产业园是深圳市宝安区的战略性产业载体，是深圳首个平方公里级"工改工"城市更新标杆项目，总投资逾500亿元，致力于打造集先进制造、研发办公、产业服务、生态居住及文娱配套于一体的产城融合示范区。园区以智能终端产品为牵引，聚焦高端装备与仪器、机器人两大产业集群，产城融合、职住平衡，可提供500万㎡生产、研发、办公、居住、文娱等多功能于一体的优质产业及配套空间。2031年全部建成后，将集聚300-400家先进制造企业、约600家配套研发及专业服务机构，吸纳约7万人就业，GDP超过500亿元。**

**本次改造设计工作涵盖园区建筑、景观、室内的设计工作，以及装修及改造的审图服务，旨在提升园区功能、优化空间布局、完善配套设施，满足企业多元化需求。**

### ****二、招标范围及设计要求****

#### ****1. 建筑改造设计****

**概念方案设计阶段**：

**成果要求包括：设计理念意向图、功能分区分析图、流线分析图以及概念设计效果图（至少3张，具体数量根据方案表达需求灵活调整），同时需包含方案构思及初步方案表达等内容。**

**深化方案设计阶段**：

**成果要求**：方案深化图、方案效果图（5张以上，**具体数量根据方案表达需求灵活调整**）、深化平面图、立面图、剖面图、材料分析图、、成本估算表、材料选型及技术可行性分析等。

**施工图设计阶段**：

**成果要求：提供全套盖章版施工图纸（涵盖建筑、结构、机电、二次专项等）、节点详图、材料清单、工程概算报告及报建配合服务。**

#### ****2. 甲类危险品仓库设计****

**概念方案设计阶段**：

**成果要求：满足相关规范及报建要求，并提供设计分析图及效果图（突出防爆隔离、安全间距）、功能分区图、流线图、逃生通道等，3张以上效果图。**

**深化方案设计阶段**：

**成果要求**：**满足相关规范及报建要求，**方案深化图、方案效果图（5张以上，具体数量根据方案表达需求灵活调整）、深化平面图、立面图、剖面图、材料分析图、防爆分区平面图、泄压方向立面图、防渗地面剖面图、材料选型表、技术可行性分析及成本表成本估算表、材料选型及技术可行性分析等。

**施工图设计阶段**：

**成果要求：满足相关规范及报建要求，提供全套盖章版施工图纸（涵盖建筑、结构、机电、二次专项等）、节点详图、爆炸危险区域划分图、防雷节点详图、材料清单、标识系统、工程概算报告等，及提供报建配合服务。**

**专项评审：**

**成果要求：满足相关规范及报建要求，出具甲类危险品仓库所需的所有专项评审材料及承担评审费用。**

#### **3.**景观改造设计****

**概念方案设计阶段**：

**成果要求**：景观总平面意向图、功能分区分析、绿化配置概念、公共设施布局图、方案构思及初步表达、**概念设计效果图（至少3张，具体数量根据方案表达需求灵活调整）**等。

**深化方案设计阶段**：

**成果要求**：方案深化图、效果图（5张以上，**具体数量根据方案表达需求灵活调整**）、详细平面图、竖向设计图、铺装材料图、灯具及小品布置图、材料选型及技术可行性分析等。

**施工图设计阶段**：

**成果要求**：施工图（含铺装、绿化、给排水、照明、二次专项等）、材料清单、绿植清单、工程概算及报建配合服务等。

#### ****4. 室内改造设计****

**概念方案设计阶段**：

**成果要求**：空间布局意向图、风格定位分析、软装提案、效果图（3张以上，**具体数量根据方案表达需求灵活调整**）、方案构思及初步表达等。

**深化方案设计阶段**：

**成果要求**：方案深化图、效果图（5张以上，**具体数量根据方案表达需求灵活调整**）、深化平面图、立面图、天花图、机电点位图、材料样板册、成本估算表、材料选型及技术可行性分析等。

**施工图设计阶段**：

**成果要求**：全套盖章版施工图（含节点详图）、软装选型清单、材料清单、工程概算书及报建配合服务等。

#### ****5. 装修及改造审图服务****

**服务内容**：对装修及改造图纸进行审图，包括结构安全性、消防合规性、外立面影响评估等。

**报价要求**：按单项目审图服务报价，需包含初审及修改后复核审图费用。

**设计成果**：

审图意见报告（含结构、消防、外立面效果影响分析）；

合规性整改建议书；

最终审核确认函。

#### ****成果文件数量要求：****

1）电子版文件 1份，光盘2份，相应的纸质文件（含文本、盖章图纸等） 10 份，

2）成果文件需盖出图章、注册章以及满足报建需求的用章。

### ****三、改造事项类型****

包含新桥东片区已投入运营地块的各类改造事项，包括但不仅限于：

**食堂等配套设施改扩建**：土建、装修、防火分区、机电设施等改造。

**文体娱乐设施**：包括半篮球场、5人制足球场、健身房、图书吧、园区健身径等。

**危化品仓库建设**：甲类危化品中间仓选址及设计。

**政企所需用房**：室内设计及外立面提升。

**企业定制化改造**：入驻企业提出的特殊需求（如设置中间仓、根据工艺要求的布局调整、防火分区调整、主体结构调整、外立面调整等）。

**拆改加固：**根据企业或运营需求进行的局部结构拆改或加固。

以上事项供设计单位评估工作量时参考。

### ****合同限额及服务期限****

改造事项总设计费按照实际发生的设计工作据实结算。同时以两年期为限，或合同签订两年后，则合同终止。

### ****资质要求****

建筑行业（建筑工程）甲级，风景园林工程设计专项乙级或以上。

**附件：2**

****报价表****

**报价方式**：按下列报价表格，将服务事项及阶段按单价进行报价。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 新桥东改造工作及审图工作的报价函（单价） | | | | | | | |
| 序号 | 服务类型 | **设计内容 （含二次专项）** | **单价合计** | **各阶段单价** | | | 备注 |
| 概念方案 | 深化方案 | 施工图 |
| **1** | 建筑 | 建筑设计 （全专业设计，含标识及泛光） |  |  |  |  | 按设计范围建筑面积计算设计费 |
| **2** | 甲类  危险品库 | 建筑设计 （全专业设计，含标识、安评等专项评审及评审费用） |  |  |  |  | 按设计范围建筑面积计算设计费 |
| **3** | 景观 | **园区景观改造**  **（**含标识及泛光） |  |  |  |  | 按设计范围投影面积计算设计费 |
| **4** | 室内 | **室内装修**  **（**含标识及泛光） |  |  |  |  | 按设计范围建筑面积计算设计费 |
| **5** | **企业装修及改造审图** | **结构荷载复核、消防审查、外立面效果影响分析等事项审查** |  | | | | 按审核企业建筑面积计算设计费 |

**文件提交**：

纸质版：A4盖章，邮寄至我司

电子版：盖章版扫描件（PDF或JPEG格式）。