

# 建筑工程方案设计评标结果公示表

工程名称: 置换用地02-19-03地块(暂定名)(中信城开元湾府项目)二期商业建筑方案设计(重新招标)

工程编号: 2307-440305-04-01-718494017002

评标方式: 记名投票法(逐轮淘汰)

招标人: 深圳市航运集团有限公司

招标代理机构: 中信国际招标有限公司

重要提示:

- 1、中标候选方案的排名不分先后;
- 2、公示期内,投标人若有异议,请于公示截止时间前以书面形式向主管部门提起申述,逾期不予受理。

评标委员会名单	主任委员: 严维锋 委员: 岳禹峰, 王震, 易理哲, 谢宇
中标候选方案 1: 深圳市华汇设计有限公司	
评委评审意见	A评委: 优点: 1. 地上各栋建筑布置以及庭院、连廊等空间打造较丰富, 分南北两个组团和两种屋顶风格; 建议: 1. 异形平面较多, 特别是庭院中间的三角形平面公馆, 空间利用率不高; 2. 南侧商业建筑高度24m, 北侧及中部商业高度15m, 北侧及中午商业无法有靠海的经过资源, 建议调整;
	B评委: 平面布局不合理, 部分设计深度不足, 立面效果合理。
	C评委: 设计融合深圳地域文化兼绿色生态, 但P5总投不止1119万。
	D评委: 对任务书内容、项目特色、定位的解读到位但略简略; 设计建议欠详细; 对项目功能、形态等创新理念的描述欠详细; 投资估算分析略简单。约定的工期、设计费、配合服务等均有效响应招文要求。缺专项设计方案内容。
	E评委: 总图布局灵活, 结构清晰有一定创意; 产品设计: 场地和产品设计按照价值排布, 南侧前排商业公馆做到24m价值最大化; 缺少更为详尽的商业公馆产品设计相关内容。
附效果图:	



中标候选方案 2：浙江绿城建筑设计有限公司

评委评审意见

A评委: 设计艺术浓厚兼消费、娱乐合理性良好，但海景价值未足够体现。

B评委: 优点: 1. 对区位、任务书和周边环境的解读和分析较详细且全面, 对项目定位较准确; 2. 各栋商业公馆整体空间和立面风格, 与东侧塔楼能较好协调, 与项目周边环境融为一体, 整体立面辨识度较好; 3. 商业公馆之间的东西向架空廊道较好的衔接塔楼、地铁以及西侧的艺术街区人流; 4. 对地下空间的布局优化及对于商业面积优化判断较合理; 5. 各部分各层平面及立面展示较详细, 后续落地性较好; 对于商业公馆的多场景下的应用, 有较详细且逻辑化的分析; 建议: 1. 按规整化布局, 地下室停车位利用率更高, 但作为定位艺术类商业公馆, 建议各栋商业公馆, 基于已有大局局下, 栋与栋之间适当错开, 提升其空间价值;

C评委: 设计效果好, 平面布局、分区基本合理, 交通人流动线合理。定位解读、功能合理, 技术图纸表达合理。设计合理地统筹考虑了地铁接驳的相关因素。

D评委: 项目定位精准; 对任务书内容的解读到位; 针对不同单体, 均提供了整套的设计图纸; 对项目功能、形态等的设计创新理念做了详尽的描述; 提供了多个空间多种场景的效果图; 提供了详细的流线分析图及功能分析图; 技术图纸达到了一定的深度; 专项设计方案的内容较全面; 投资估算分析全面合理; 约定的工期、设计费、配合服务等均有效响应招文要求。

E评委: 整体方案比较完整, 总图规划和产品设计有良好的创新性; 进行多方案比选和场地景观分析, 方案推导逻辑严谨; 商业公馆产品设计较为深入, 契合商业价值最大化的设计原则。

附效果图:





中标候选方案 3：华东建筑设计研究院有限公司//FIOworks Limited

<p>评委评审意见</p>	<p>A评委: 方案论述逻辑清晰，方案论述较为详细；对商业公馆产品进行了设计，有一定产品研究深度；南侧景观价值较高区域全部做商业产品价值挖掘不够充分，空中连廊体系复杂对商业盒子私密性有一定影响。</p>
	<p>B评委: 优点：1. 对商业公馆的屋顶绿化、栋之间的廊道与建筑之间的处理手法较好，整体高低错落，空间感较丰富；2. 南侧商业公馆的富有变化的格栅屋架，结合屋顶绿化点缀，较好的利用了屋顶空间，打造商业价值较高的滨海休闲空间，空间昭示性较好；3. 对各层的空间和流线分析较为详细，如整体天际线、体块功能分析、车行和人性流线分析、消防流线分析、景观分析等；建议：1. 地下室平面，未考虑任何设备区或设备房的预留，建议予以考虑；2. 各层平面图未见标注尺寸，建议增加，并复核楼梯疏散楼梯个数是否满足消防要求（扶梯不能用于消防疏散）</p>
	<p>C评委: 设计新颖、交通流线合理，但要结合深圳气候特点考虑实际运行能耗。</p>
	<p>D评委: 项目定位准确；对任务书内容的解读到位；项目定位建议、设计创新理念均充分考虑了项目的地域文化及人文特色；针对不同单体，均提供了整套的设计图纸；提供了详细的流线分析图及功能分析图；提供了多个不同空间的方案草图及效果图；投资估算分析全面合理；约定的工期、设计费、配合服务等均有效响应招文要求。缺专项设计方案内容。</p>

E评委: 整体设计效果好, 平面布局、分区基本合理, 交通人流线合理。部分功能设计过于住宅化, 与招标文件及设计任务书不符, 立面与建筑体型效果不错。建议后续与周边建筑、规划统筹考虑。

附效果图:

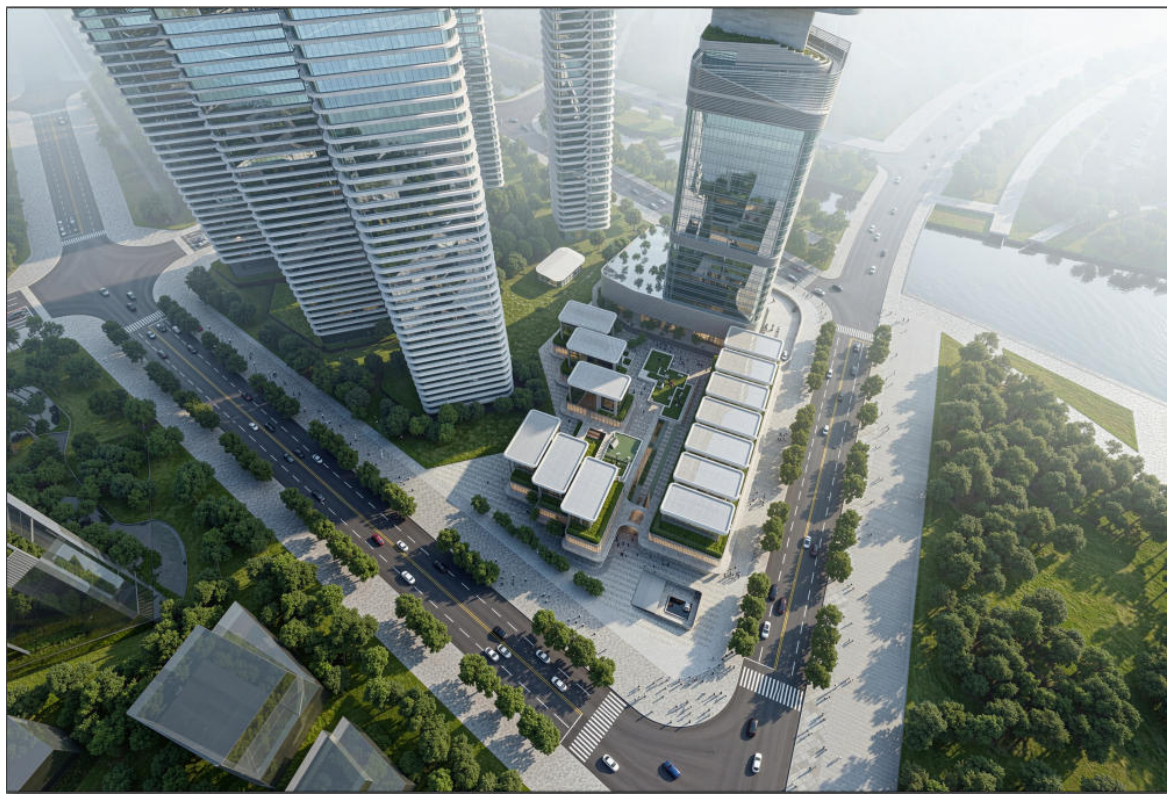




未入围方案1：

附效果图：





未入围方案2：

附效果图：



