

建筑工程方案设计评标结果公示表

工程名称：国际协同创新区北区商业、文体、地下空间及 N-01、N-03 项目室内精装设计

项目编号：2502-440304-04-01-323119011001

评标方式：记名投票法（逐轮淘汰）

招标人：深圳深港科技创新合作区发展有限公司

招标代理机构：深圳国际招标咨询有限公司

重要提示：1. 表中方案排序不分先后。

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诉，逾期不予受理。

评审委员会名单：	组长：肖诚 委员：黄懿、江雁莹、李志强、熊斌、钟兵、焦飞。
中标候选方案 1：深圳九唐设计集团有限公司//贝加艾奇（上海）建筑设计咨询有限公司	
评审意见	A 评委： 与建筑规划方案比较一致，手法比较熟练。但创新性不足，对中轴空间的营造手法比较简单，空间层次感略显欠缺。几个晶体的设计有一定新意，但缺少差异化思考，办公室内设计比较平庸。
	B 评委： 1. 方案过于保守，缺少创意。2. 风格传统。3. 缺少对客群分析。
	C 评委： 对建筑基本没有改动，可落地性强。汇报中提到通过增加节点来化解长通道给顾客带来的视觉疲劳，想法不错；呈现的效果缺少亮点。通透盒子的主力店建议结合建筑和未来业态综合考量，办公空间的设计偏传统。
	D 评委： 整体方案中规中矩，可实施度高，创新创意方面有待提升。商业装饰手法偏传统，室内空间的处理偏装饰，品质感与审美一般。
	E 评委： 地上、地下差异性逻辑合理，尺度较适宜。办公大堂设计概念有亮点，结合首层功能空间较灵活，但设计欠突出点。整体空间设计较平淡，稍欠活力与设计感。
	F 评委： 遵循上位城市设计的逻辑，对地下商业界面做了一定的柔化与提升，用“晶体”作为上下层的连通有一定标志性。商业设计如何解决吸引人流、激活人气的策略不足，缺乏特色空间，对分期导入商业缺少分析及说明。
	G 评委： 1. 平面方案中规中矩，对原有商业平面有所优化。2. 室内造型有些平庸。3. 下沉广场处理比较得当，硬地比例比较合适。4. 钻石造型可成为设计亮点。

附效果图：



中标候选方案 2：深圳市伍曦设计顾问有限公司//TENDESIGNGROUP LIMITED

评审
意见

A 评委：

地下对商业动线的处理有较好的逻辑和系统性，但商业面积过大，对近期的运营存在较大的挑战。“食集聚落”的设计有特色。对原有规划逻辑尤其地面空间的延续性较好。办公公区的气质与商业的一致性略欠缺。

B 评委：

1. 商业动线不清晰；2. 重点区域缺少创意。

C 评委：

通过大环形动线解决端头问题在动线上是个突破。整体方案更偏向集中商业的设计逻辑，需看业主对本项目的商业定位，以及未来的客群可能性。建议现阶段保持原有商业面积，同时预留后续增加商业面积可能性，后续视经营情况调整。市集和集市的理念比较适合园区商业；办公空间运用了大量流线造型，稍显繁复。

D 评委：

商业平面的环形动线可较好的解决大进深商业以及塔楼人流到商业的通达性，但需根据园区运营及业态发展的需要综合评估必要性，可考虑预留后期改变必要的水电及油烟条件。室内空间独创性不强，整体造型与用材用料有待提升。

E 评委：

环型动线是有意思的概念，但在此项目不一定有必要性，可能更宜加强端头与地面的连接。设计元素较为零碎，稍欠亮点。办公大堂设计概念不强，手法略感夸张。

F 评委：

对商业研究和分析有一定的深度，同时关注动线的连通性与效率，提出市集模式的“集合空间”尝试激活商业，形成群组效应。适度控制初期的商业规模，宜分析整体商业、休闲、运动和交往空间，分阶段成长的可能性。中轴动线上的构筑物宜更有特征。办公大堂宜更安静节制理性。

	G 评委: 1. 环形商业走道值得商榷，商铺布局较为合理。2. 商业市集的想法较有创意。3. 整体室内造型略显平庸。
	附效果图: 
	中标候选方案 3: 深圳朗信设计集团有限公司//伊波莱茨建筑咨询服务(上海)有限责任公司
评审意见	A 评委: 对上位规划和建筑方案的尊重和延续性较好，同时在设计颗粒度和特征性发挥方面有较好的体现。中轴的特色构筑物的逻辑、功能性和多义性可以再系统性研究，对“重”与“轻”、永久性和临时性的思考可进一步加强，应对与建筑、景观设计的融合和一致性作更深的研究。总体是一个高质量的成熟的方案。
	B 评委: 1. 整体思路清晰。2. 商业功能合理。
	C 评委: 方案整体成熟度较高，从商业到办公空间有语言的延续，又有感观的变化，与景观的结合度也比较高，整体效果与项目定位契合。但相比其他空间，下沉广场建议可考虑进一步优化。轴线上的食集业态需考虑是否会有经营上的冷热时间段，建议考虑与周边店铺的结合。
	D 评委: 方案整体成熟度与设计感较好，对建筑条件与空间理解较好，且对后期经营在市集等方面存在提升与想象空间。
	E 评委: 整体性强，能营造有别于普通商场的氛围，较合适。地面开洞较接近城市设计原方案，而特色标志物处理加强了中轴空间的丰富度。中轴功能与空间逻辑合理，能较好优化中轴的可用性。办公大堂设计结合室内外景观绿化过渡，是较合适的方向。

F 评委:

整体设计的调性、分析、表现有整体性和深度，比较好的回应了室内设计在室内外过渡中，在建筑与景观之间的协调作用，更细的颗粒度、更准的材质和场景氛围，关注了“檐下”“外摆”“内透”等空间的尺度和对话。建议将红色构筑物体系简化和分类。一类“永久性”与“交通核”或“遮阳体系”相关，设计感加强变成艺术装置；另一类变成可灵活、装配式的“轻建造”的城市家具或快闪店。注意与植被和绿化的结合，柔化空间，增加绿深应绿量。

G 评委:

1. 较好的遵守了城市设计。2. 室内造型风格比较典雅，值得推荐。3. 平面布局较为合理，但要论证外摆是否合理。4. 中心广场需要重新考虑。

附效果图:



非中标候选方案 1:

附效果图:



非中标候选方案 2:

附效果图:

