

关于南昌经开项目酒店及商业综合体规划方案征集投标答疑回复函

(招标编号：JXLS2024GK002)

一、内容：

详见附件

二、监督部门

本招标项目的监督部门为/。

三、联系方式

招标人：江西华章金投文化发展有限公司

地址：南昌市经开区

联系人：杜先生

电话：0791-83881596

电子邮件：/

招标代理机构：江西磊实项目管理咨询有限公司

地址：南昌市东湖区省府大院北二路112号机关事务楼三楼

联系人：吴女士

电话：13970029693

电子邮件：315070168@qq.com

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）：\_\_\_\_\_（签名）

招标人或其招标代理机构：\_\_\_\_\_（盖章）

## 关于南昌经开项目酒店及商业综合体规划方案征集投标答疑回复函

各投标单位：

感谢各位参与本项目的投标，现针对各投标单位提出的疑问进行如下答复：

1. 能否提供 JQ303-D08-2 中小学用地的图纸？需要考虑道路开口和日照影响。

回复：目前教育用地没有相关的图纸，原则上以自身设计优先，尽量减少对学校用地影响来设计。

2. 本项目是否有主力店需求？

1、项目定位：拟规划建设星级酒店约27000m<sup>2</sup>、文化综合体约为8500m<sup>2</sup>，作为南昌经开区首家五星级全服务型酒店，整体定位为国际品牌中高端商务酒店（按星级酒店标准装修）。文化综合体以复合书城为核心，配套文化餐饮、文体文创、文化娱乐等业态。

回复：主力店目前初定为复合书城，配套文化餐饮、文体文创、文化娱乐等业态，设计需求建议可参照目前市场的网红书城来设计，建造规模按照综合体总面积设计院自行把握。

3. 能否提供 JQ303-D08-1 住宅用地整体效果？

(1) 建筑设计风格建议与住宅的现代轻奢宋风协调统一，符合城市规划整体要求，符合项目的开发定位。

回复：目前住宅地块效果图未出，可提供强排总图。

4. 能否提供青岚大道上预留轨道图纸？

(2) JQ303-D08-3 地块预留与轨道站点的衔接通道，具体方案征求轨道部门意见。

回复：目前青岚大道地铁尚未获批，轨道对接设计按照东南角贴红线衔接地铁出入口。

5. 青岚大道轨道控制线能否只保证地下 60 米退距，地面不用控制 60 米退距，地面按照建筑退让要求，退用地红线 20 米？

轨道控制	以青岚大道道路规划中心线为基准，两侧各 60 米为拟规划交通市政设施控制线，控制线以内的开发建设应与轨道交通部门协调，具体控制要求以轨道交通部门意见为准。	强制性
建筑退让	建筑后退青岚大道、玉屏西大街 20 米以上，退芙蓉路、紫薇路、规划路 5 米以上。	强制性

回复：目前与地铁初步对接，地下室明确需要按照 60 米退距，地面浅基础建筑物或构筑物可向地铁申请 20 米退距，深基础建筑物在地铁控制线内很难获批。

6. 本项目经测算需要共计 355 (270+85) 辆停车位 (酒店 3 类按照 1 车位/100 m<sup>2</sup>)，根据《南昌市建设项目交通影响评价技术导则》需要 3 开口，5 车道，能否按国标只要 2 个出入口？

表9.5.3-3 机动车库出入口和车道数量 (本导则)

停车当量 出入口 和车道数	特大型		大型		中型		小型	
	2001 ~ 3000	1001 ~ 2000	501~ 1000	301~ 500	101~ 300	51~ 100	25~ 50	<25
非居住建筑(一类) 机动车出入口数量	≥5	≥4	≥3	≥3	≥2	≥1	≥1	
非居住建筑(一类) 出入口车道数量	≥10	≥8	≥6	≥5	≥3	≥2	≥2	≥1
非居住建筑(二类) 机动车出入口数量	≥4	≥3	≥2	≥2	≥2	≥1	≥1	
非居住建筑(二类) 出入口车道数量	≥8	≥6	≥4	≥3	≥2	≥2	≥2	≥1
居住建筑机动车出 入口数量	≥4	≥3	≥2		≥2	≥1	≥1	
居住建筑出入口车 道数量	≥7	≥5	≥4	≥3	≥2		≥2	≥1

回复：根据《南昌市建设项目交通影响评价技术导则》规定设计，本项目一个开口可与住宅地下室联通，商业另开口 2 个。

7. 本项目经测算需要共计 355 (270+85) 辆停车位 (酒店 3 类按照 1 车位/100 m<sup>2</sup>)，按 45 m<sup>2</sup>/辆估算，需要地库面积 15975 m<sup>2</sup>，不符合任务书中地下室 10000 平方米要求。

业态面积	星级酒店约27000平方米，文化（商业）综合体约8500平方米，地下室约为10000平方米。
------	--

回复：部分停车位考虑地上设置。地下室原则上设置一层，建设规模约为 10000m<sup>2</sup>。

8. 根据《南昌市城市规划管理技术规定》，在规划道路上开口能否适当放低标准，标准多少？

(四) 在道路交叉口附近开设出入口的，其位置距城市主、次干路交叉口自道路红线交点起，不得小于 70 米且不宜设在道路展宽段上，在支路上的或者旧城区特殊较小地块周边道路的，可以适当放低标准；

回复：按照南昌技术规定要求设计，在规划道路上开口具体标准需要总图初步形成后结合交评与规划部门沟通确定。

9. 根据《南昌市城市规划管理技术规定》，车库出入口与道路红线是否需要 12 米距离？

当停车库机动车出入口确需与城市道路直接衔接时，车辆进出对城市道路交通直接冲击较大，应根据项目类型布置缓冲区域。本导则中非居住建筑（一类）车库出入口数量较《车库建筑设计规范》多，便于疏散，其车库出入口与道路红线应保持不小于 12 米的缓冲距离；非居住建筑（二类）及居住建筑车库出入口数量满足《车库建筑设计规范》，但比《江西省机动车停车场（库）出入口设置标准》少，其车库出入口与道路红线应保持不小于 18 米的缓冲距离，且应符合本导则第 9.5.2 条的规定。

回复：按照南昌市相关要求执行。

10. 《规划条件》中，能否提供市政设施具体要求？

其它市政配套设施	<p>(1) JQ303-D08-1 地块建设一处市政公用环网设施建筑物（或预留一处市政公用环网柜建设用')，并预留两处市政箱变建设用地；JQ303-D08-3 地块建设一处市政公用环网设施建筑物（或预留一处市政公用环网柜建设用地），并预留一处市政箱变建设用地；其他须满足《南昌市建设项目供配电设施设置标准》要求。；</p> <p>(2) 须按《南昌市 5G 通信基础设施专项规划》要求，预留并无偿提供 5G 基站建设条件。</p>	强制性
----------	--	-----

回复：市政设施设置位置不能影响建筑和运营，设计院结合总图自行考虑，设施要求按照规划条件中配电设施标准及 5G 设施规划条件要求来设置。

11. 《规划条件》中，街坊便民服务设施是否不属于 JQ303-D08-3 用地要求？

街坊便民服务设施	<p>(1) 物业管理与服务建筑面积按计容总建筑面积的千分之二至千分之三配置，最低不小于 120 平方米。</p> <p>(2) 便利店建筑面积不应小于 50 平方米。</p> <p>(3) 儿童老年人活动场地应结合公共绿地设置，场地开阔、视线通透便于看护。</p> <p>(4) 生活垃圾收集设施应集中设置，服务便利且不影响小区环境景观。</p> <p>(5) 室外健身器械应结合儿童老年人活动场地设置。</p> <p>(6) 邮件和快递送达设施，包括快递驿站及智能快递柜，可设置在居住区出入口人流出入便捷地段。</p>	强制性
----------	---	-----



回复：配置酒店物业用房即可。

12. 请招标人确认对于联合体投标的，是否仅联合体牵头人具备建设行政主管部门核发的工程设计综合甲级资质或建筑行业设计甲级资质或建筑行业（建筑工程）设计甲级资质即可。

回复：境外设计单位与国内设计甲级单位组成联合体，只要牵头单位具备即可。

13. 建议取消投标保证金。

回复：按相关文件，设立不高于 2%投标保证金。

14. 如未能取消投标保证金，建议该保证金需于中标通知书发出后 5 日内退回未中标投标人。

回复：未中标单位的保证金于中标通知书发出后 5 日内退回，中标单位的保证金与招标人正式签订合同后 5 日内退回。

15. 建议取消履约担保。

回复：按招标文件执行。

16. 关于知识产权，建议约定所有投标人提交的成果的知识产权由投标人所有。招标人在支付设计补偿费及中标合同费用（如有）全额后，有权在本项目上使用投标人提交的成果。但招标人不得将中标人以外的其他任何投标人的成果继续用于本项目后续阶段。任何一方不得将投标人的成果用于本项目以外的其他项目。

回复：招标人在支付设计补偿费及中标合同费用（如有）全额后，有权在本项目上使用投标人提交的成果。招标人不得将未支付设计补偿费投标人的成果继续用于本项目后续阶段。任何一方不得将投标人的成果用于本项目以外的其他项目。

17. 对于联合体投标的，招标人是否可按联合体各成员达成一致的费用分配比例分别向各成员支付相应金额的费用？

回复：招标人是可按联合体各成员达成一致的费用分配比例分别向各成员支付相应金额的费用。

18. 以青岚大道中心线为基准两侧各 60 米为规划交通设施控制线，控制线以内的开发建设应与轨道交通部门协调，满足规划条件退线情况下，地上建筑及地下建筑是否可在此范围内设置？

回复：按上述答疑文件执行。

19. 根据国际酒管品牌五星级商务酒店停车需求为 0.4-0.6 个每钥匙间，按《南昌市建设项目停车配建标准》2017 版要求为，每客房 0.8 个，取最高值 0.8 按 250 间房需要 200 个车位，而依据规划条件为 100 平 1 个车位，27000 平需 270 个车位，而且 1500 平宴会及 620 平中餐面积需按餐厅类计算，酒店就需要至少 300 个车位，远超酒店所需；因地下室还包含设备房及酒店后勤用房，目前仅 10000 平地下室远不够，为控制投资成本，车位需求是否可按南昌配建标准，不按规划条件？

回复：按照规划条件配置车位，地下室配置不足的车位考虑地上配置，原则上建设一层地下室。地下室优先配置机动车停车位、人防、设备用房等功能，在有富余的情况下才配置酒店功能用房。

20. 任务书所提及 250 间左右客房是指自然间还是钥匙间？

回复：钥匙间。

21. 请问“效果图展板”是否需要密封？

回复：详见招标文件 P5。

22. 除联合体协议，其他所有投标文件是否只需要联合体牵头盖章即可？

回复：是

23. 设计任务书中第四点第 1 小点提到空间关系上处理得当，在满足基本间距等要求的前提下尽量提高空间品质，同时注意对周边项目的日照影响，规划图中北侧为中小学用地，能否提供学校的总平面以计算日照是否影响学校。



设备机房面积：约3500m<sup>2</sup>。

四、主要设计要求：

#### 1、规划设计要求

(1) 设计单位自行组织踏勘现场，掌握地块现场实际情况，加深对项目的了解和认识。同时了解地块周边市政管线、给水、雨污排水处理、供电、供热、燃气、通讯、垃圾处理等情况。

(2) 总体规划设计应首先满足附件中规划条件的各项要求，同时注意符合最新的消防、建筑退红线、绿建、人防、车位配比、节能、面积计算等方面的国家、地方、地块的规范及规划要求，特别要注意东边轨道控制线。

(3) 规划方案设计能够满足建设单位开发建设的要求，并顺利通过当地规划方案设计的报批。

(4) 满足符合地方各相关部门对规划方案设计文本的报批报建、审查深度相关要求。

(5) 空间关系上处理得当，在满足基本间距等要求的前提下尽量提高空间品质，同时注意对周边项目的日照影响。

(6) 项目地块出入口布置划分合理，能够满足综合体、酒店功能的协调统一，发挥项目整体功能优势互补，并考虑利于配套住宅的营销。

(7) 交通流线方面首先应做好消防车道及消防车登高面设计，消防车道应与景观设计合理衔接。

(8) 规划应对项目的竖向设计进行统筹规划，结合原有地形并综合考虑各方面的因素确定场地的标高，尽可能减少地下室的埋深以及地下室的面积，原则上只设置单层地下室。

(9) 需对景观规划进行概念设计和说明，并提出对后期景观设计的衔接要求。

(10) 针对项目自身特点，从规划、建筑角度提出设计亮点，并具有可实施性。

#### 2、建筑设计要求

(1) 建筑设计风格建议与住宅的现代轻奢宋风协调统一，符合城市规划整体要求，符合项目的开发定位。

回复：按上述答疑文件执行。

24. 设计任务书中第四点第2小点提到建筑设计风格建议与住宅的现代轻奢宋风协调统一，能否提供住宅的效果图及总平面图？

#### 四、主要设计要求：

##### 1、规划设计要求

(1) 设计单位自行组织踏勘现场，掌握地块现场实际情况，加深对项目的了解和认识。同时了解地块周边市政管线、给水、雨污排水处理、供电、供热、燃气、通讯、垃圾处理等情况。

(2) 总体规划设计应首先满足附件中规划条件的各项要求，同时注意符合最新的消防、建筑退红线、绿建、人防、车位配比、节能、面积计算等方面的国家、地方、地块的规范及规划要求，特别要注意东边轨道控制线。

(3) 规划方案设计能够满足建设单位开发建设的要求，并顺利通过当地规划方案设计的报批。

(4) 满足符合地方各相关部门对规划方案设计文本的报批报建、审查深度相关要求。

(5) 空间关系上处理得当，在满足基本间距等要求的前提下尽量提高空间品质，同时注意对周边项目的日照影响。

(6) 项目地块出入口布置划分合理，能够满足综合体、酒店功能的协调统一，发挥项目整体功能优势互补，并考虑利于配套住宅的营销。

(7) 交通流线方面首先应做好消防车道及消防车登高面设计，消防车道应与景观设计合理衔接。

(8) 规划应对项目的竖向设计进行统筹规划，结合原有地形并综合考虑各方面的因素确定场地的标高，尽可能减少地下室的埋深以及地下室的面积，原则上只设置单层地下室。

(9) 需对景观规划进行概念设计和说明，并提出对后期景观设计的衔接要求。

(10) 针对项目自身特点，从规划、建筑角度提出设计亮点，并具有可实施性。

##### 2、建筑设计要求

(1) 建筑设计风格建议与住宅的现代轻奢宋风协调统一，符合城市规划整体要求，符合项目的开发定位。

回复：提供住宅强排总图。

25. 投标文件组成中提到 2.2 多媒体演示动画（不少于 5 分钟）：自带播放软件及软件安装程序，具体大小及内容由投标人根据实际展示需要自行考虑。2.3 方案讲解视频：视频讲解内容不超过 30 分钟，自带播放软件及软件安装程序。

多媒体演示动画是指纯动画渲染展示还是多媒体讲解视频，如果是多媒体讲解视频跟 2.3 提到的方案讲解视频就用冲突。

（10）红日/VI

2.2 多媒体演示动画（不少于 5 分钟）：自带播放软件及软件安装程序，具体大小及内容由投标人根据实际展示需要自行考虑。

2.3 方案讲解视频：视频讲解内容不超过 30 分钟，自带播放软件及软件安装程序。

2.4 效果图展板：要求统一使用 A0(1189mm×841mm) 大小制作成展板，展示本方案的主要效果图纸，具体数量及内容由投标人根据实际展示需要自行考虑。

回复:2.2 中的多媒体动画为辅助方案展示的动画；2.3 为方案系统讲解的录制视频。

26. 青岚路附近\地下有规划地铁，从中线退线 60 米，此范围位于基地的部分是否可以有建筑？有没有高度要求？地库能否位于此区域？

回复：按上述答疑文件执行。

27. 有没有 5 号线地铁口位置信息？地库是否考虑连接地铁口？

回复：按上述答疑文件执行。

28. 对酒店房型是否有要求？如总统套房、行政套房、总经理公寓、单床房和双床房配比等。

回复：大床占 65%、双床占 35%、套房占：5%

29. 规划要求“市政公用环网设施建筑物（或预留一处市政公用环网柜建设用地），并预留一处市政箱变建设用地”，请问有没有尺寸和位置要求？如有请提供。



回复：按上述答疑文件执行。

30. 规划要求“预留并无偿提供 5G 基站建设条件”，请问有没有尺寸和位置要求？如有请提供。

回复：按上述答疑文件执行。

31. 有没有明确的建筑限高要求？

回复：规划条件无限高要求，原则上控制 100 米以内。

本回复函与招标文件具有同等法律效应，本回复函与招标文件不一致之处，以本回复函为准。

江西华章金投文化发展有限公司

2024年3月12日

