

航储地块项目前期策划定位及概念性规划设计方案征集公告

(招标编号: THZB2024-164GCFW)

项目所在地区: 贵州省

一、招标条件

本航储地块项目前期策划定位及概念性规划设计方案征集已由项目审批/核准/备案机关批准, 项目资金来源为其他资金/, 招标人为贵阳交投产业发展有限公司。本项目已具备招标条件, 现招标方式为公开招标。

二、项目概况和招标范围

规模 项目宗地坐落于贵州双龙航空港经济区内, 东邻轻轨2号线、南邻中兴西路、西邻龙洞堡大道。地块总用地面积 114392.7 平方米, 其中实际出让面积 69026.3 平方米[约 103.54 亩, 其中轻轨保护带面积(黄斜线) 14870.4 平方米], 公共用地面积 45366.4 平方米[其中市政道路用地面积约(红斜线) 34681.1 平方米, 绿化保护带面积约(绿斜线) 91858 平方米, 轻轨保护带面积(黄斜线) 1499.5 平方米]。计容建筑面积 213981.53 平方米, 容积率 ≤ 3.1 , 建筑限高 $\leq 80\text{m}$, 建筑密度 $\leq 22\%$, 绿化率 $\geq 35\%$, 项目相关参数详见附表

范围: 本招标项目划分为 1 个标段, 本次招标为其中的:

(001)航储地块项目前期策划定位及概念性规划设计方案征集;

三、投标人资格要求

(001 航储地块项目前期策划定位及概念性规划设计方案征集)的投标人资格能力要求: 1. 具有有效的营业执照或事业单位法人证书;

2. 具有住房和城乡建设主管部门颁发建筑行业(建筑工程)设计甲级及以上, 并在人员、设备、资金等方面具备相应的能力;

3. 项目方案设计负责人: 具备国家一级注册建筑师执业资格, 并在参选单位正式注册;

4. 提供房地产开发项目前期策划案例;

5. 本项目接受联合体参选。联合体参选的, 应满足下列要求:

(1) 联合体成员不得超过 2 家。各成员应为独立法人, 联合体各方必须签订联合体协议书, 并明确牵头人和各方成员单位的权力义务, 联合体牵头人必须是具备建筑行业(建筑工程)设计甲级及以上资质的单位。

(2) 联合体成员各方不得再以自己名义单独或加入其他联合体再次参加本次征集, 否则投



标均将被否决。

(3) 如联合体成员具有相同专业资质，且联合体协议书有明确分工的，按其分工确定相应专业的资质等级。

5. 负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同机构，不得同时报名参加本次方案征集。;

本项目 **允许** 联合体投标。

四、招标文件的获取

获取时间：从 2024 年 04 月 15 日 09 时 00 分到 2024 年 04 月 30 日 17 时 00 分

获取方式 泰禾云工程咨询有限公司（贵州省贵阳市观山湖区商业金融区内建勘大厦 16 楼）持资料获取

五、投标文件的递交

递交截止时间：2024 年 05 月 09 日 09 时 30 分

递交方式：贵州省贵阳市观山湖区高铁西路 10 号，贵阳市交通投资发展有限公司第五会议室（2205）纸质文件递交

六、开标时间及地点

开标时间：2024 年 05 月 09 日 09 时 30 分

开标地点：贵州省贵阳市观山湖区高铁西路 10 号，贵阳市交通投资发展有限公司第五会议室（2205）

七、其他

一、征集条件

本项目为航储-2021X-09-01(SI [22]012)地块项目,项目建设单位为贵阳交投产业发展有限公司,建设资金为自筹和项目融资。为有效推进该项目房地产开发任务,就该项目前期策划定位及概念性规划设计方案面向全社会公开征集。

二、项目概况

1. 项目名称：航储地块项目前期策划定位及概念性规划设计方案征集。
2. 建设规模：项目宗地坐落于贵州双龙航空港经济区内，东邻轻轨 2 号线、南邻中兴西路、西邻龙洞堡大道。地块总用地面积 114392.7 平方米，其中实际出让面积 69026.3 平方米 [约 103.54 亩，其中轻轨保护带面积（黄斜线）14870.4 平方米]，公共用地面积 45366.4 平方米 [其中市政道路用地面积约（红斜线）34681.1 平方米，绿化保护带面积约（绿斜线）9185.8 平方米，轻轨保护带面积（黄斜线）1499.5 平方米]。计容建筑面积 213981.53 平方米，容积率 ≤ 3.1 ，建筑限高 $\leq 80\text{m}$ ，建筑密度 $\leq 22\%$ ，绿化率 $\geq 35\%$ ，项目相关参数详见附表。

项目建设规模情况表



土地编号 [航储-2021X-09-01(SL(22)012)] 地块位置 双龙中兴西路

土地性质 国有土地所有权 土地获取方式 出让方式

土地获取日期 2022年12月 土地面积(亩) 103.54

土地用途 住宅、商业(居住、商业、服务、设施)用地 土地方量(计容面积)m³ 213981.53

建筑密度 ≤22% 容积率 ≤3.1

三、征集内容及要求

(一) 前期策划定位报告要求

1. 开发背景研究

(1) 贵阳整体研究:

1) 城市经济产业: 产业结构、重点导向、人口规模等,

2) 城市发展进程: 功能格局、交通脉络、发展阶段及轴线等;

(2) 区域环境研究: 区域规划定位(界定开发能级与属性)、区域开发现状(产业、配套、交通等呈现度)、区域特质研判(对比其他区域寻找认知价值);

(3) 板块属性研究: 板块开发定位(上位规划理念)、板块现状梳理(城市功能、产业价值) 板块成长性研判(基于政策、产城进程做分析);

(4) 地块价值研究: 地块位置及与区域核心价值要素的关系、地块市值及对地块价值的影响度、地形、景观条件与价值、周边道路交通条件及对地块的价值启示、地块规划指标解读、地块属性界定。

2. 企业目标与核心问题分析

(1) 企业开发目标认定(前置沟通,明确企业对地块开发的现金流/速度/价值预期);

(2) 核心问题分析(核心指引后续客户、市场的机会性研究)。

3. 市场竞争及机会研判

(1) 宏观市场环境: 贵阳/区域土地市场量价分析、贵阳楼市分析(政策+历年量价)、区域楼市分析(量价关系+开发格局);

(2) 中观楼市环境: 地块所在片区商住土地市场供求价走势分析、地块所在片区商品住宅市场供求价走势分析、地块所在片区核心项目近年拿地情况分析;

(3) 微观竞争分析(此端口为市调,涵盖市场调研及现场一线销售、客户数据)整体竞争格局、项目竞争范围界定、竞争项目概况(分布、名称、物业类型、体量、产品、价格等)、竞争项目卖点分析、竞争格局总结 具体市场分析(分价格段)、项目量价特征及开发存量、项目个案聚焦(客户情况、产品设计、开发配置、社区规划等)潜在供应项目梳理&未来竞



争存量预判。

(4) 市场发展机会研判及开发路径选择（项目难点、机会点、突破点）。

4. 客户分析及需求研判

- (1) 整体客户构成：对标客群流向及核心竞品，初步圈定范围
- (2) 客户特征画像：结合定性客研，筛选地块客户，梳理核心特征；
- (3) 客户需求分析：结合定性客研，聚焦地块客户，研究核心需求；
- (4) 客需分析小节及地块开发启示。

5. 项目定位及物业发展建议

- (1) 定位思考：价值定位、开发路径选择、项目策略体系；
- (2) 产品策略：产品价值策略、物业组合建议、户型功能及配比建议；
- (3) 开发策略：示范区功能、公区功能、景观功能建议；
- (4) 配置策略：商业定位、功能规划、亮点设计等建议；
- (5) 推售定价：项目定价、推售建议、去化流速等；
- (6) 经济测算：货值计算、成本预排、利润测算；
- (7) 避暑旅游地产政策分析。

(二) 概念性规划设计方案要求

1. 意见原则

- (1) 目标导向（以去化为导向）；
- (2) 货值导向（高溢价物业）；
- (3) 品质导向（高价值物业）；
- (4) 营销可行性导向（高流速物业）。

2. 项目定位

项目以商业地产开发为底层逻辑，从项目定位、设计导入的逻辑、项目配置的逻辑、最终方案呈现上，以快速去化为切入点，结合市场和贵阳市区域特点，可开发包括避暑旅游、康养、旅居等地产。

3. 项目的经营发展体系：

- (1) 描述清楚功能的由来，体现清楚功能的落位，展示清楚功能的效果；
- (2) 只考虑当前已有地块；
- (3) 把握成本控制。

4. 产品部分



以快速去化为导向，确定产品型态进行布置。项目住宅产品面积、产品型态、户型充分考虑可改造且改造后结构合理、寻找逻辑以支撑此产品设计要求。

5. 咨询成果深度要求

根据《前期策划定位报告》要求的结论，编制的《概念性规划设计方案》满足业主方项目快速去化、造价分析达到可研深度等相关类容的要求，配合提供项目初步设计或施工图设计建议及设计思路（包括但不限于、区域分析图、基地现状图、设计说明及主要经济技术指标、概念性规划总平面图、分析图、用地分析图、日照分析图、分期建设示意图、建筑形态分析图、产品分布图、交通流线分析图、户型示意、典型立面示意、景观分析图、电子模型、效果图）。

三、资格要求

1. 具有有效的营业执照或事业单位法人证书；
2. 具有住房和城乡建设主管部门颁发建筑行业（建筑工程）设计甲级及以上，并在人员、设备、资金等方面具备相应的能力；
3. 项目方案设计负责人：具备国家一级注册建筑师执业资格，并在参选单位正式注册；
4. 提供房地产开发项目前期策划案例；
5. 本项目接受联合体参选。联合体参选的，应满足下列要求：
 - （1）联合体成员不得超过 2 家。各成员应为独立法人，联合体各方必须签订联合体协议书，并明确牵头人和各方成员单位的权力义务，联合体牵头人必须是具备建筑行业（建筑工程）设计甲级及以上资质的单位。
 - （2）联合体成员各方不得再以自己名义单独或加入其他联合体再次参加本次征集，否则投标均将被否决。
 - （3）如联合体成员具有相同专业资质，且联合体协议书有明确分工的，按其分工确定相应专业的资质等级。
5. 负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同机构，不得同时报名参加本次方案征集。

四、征集文件的获取

1. 凡有意参加参选者，请于 2024 年 04 月 15 日 09 时 00 分至 2024 年 04 月 30 日 17 时 00；在泰禾云工程咨询有限公司（贵州省贵阳市观山湖区商业金融区内建勘大厦 16 楼）持下列资料获取：

1.1 法定代表人获取的，提供本人身份证原件及法定代表人身份证明原件；委托代理人获取的，提供本人身份证原件及授权委托书原件。



1.2 有效的营业执照或事业单位法人证书复印件（或扫描件）；

1.3 资质等级证书复印件（或扫描件）；

1.4 联合体协议书（联合体参选的提供）。

备注：上述资料均须加盖单位鲜章。

2. 设计方案征集文件售价：500 元整（售后不退）。

五、参选文件递交

1. 递交截止时间（北京时间）：2024 年 05 月 09 日 09 时 30 分（逾期递交的参选文件不予接受）；

2. 递交地点：贵州省贵阳市观山湖区高铁西路 10 号，贵阳市交通投资发展有限公司第五会议室（2205）；

3. 评审时间（北京时间）：2024 年 05 月 09 日 09 时 30 分。

六、发布公告的媒介

中国招标投标公共服务平台（<http://www.cebpubservice.com>）、贵州省招标投标公共服务平台

平台（<http://ztb.guizhou.gov.cn>）、贵阳市城市建设投资集团有限公司网站

（<http://www.zggyct.com>）、贵阳市交通投资发展有限公司（<http://www.gycid.com>）、泰

禾云工程咨询有限公司公司网站（<http://www.gzthzb.cn>）

七、联系方式

征集人：贵阳交投产业发展有限公司

地址：贵州省贵阳市观山湖区观山街道贵阳北站南侧，规划站西路东侧，地处 1.5 环与贵阳北站之间贵阳北站城市公交综合枢纽建设项目 20 层 1 号

联系人：张工

联系电话：0851-84810245

代理机构：泰禾云工程咨询有限公司

联系地址：贵州省贵阳市观山湖区商业金融区内建勘大厦 16 楼 1-9 号

联系人：刘玉瑶、胡晓锡、李勇

联系电话：0851-84879473、85828196、85842169-602

八、监督部门

本招标项目的监督部门为/。

九、联系方式

招标人：贵阳交投产业发展有限公司



地 址：贵州省贵阳市观山湖区观山街道贵阳北站南侧，规划站西路东侧，地处1.5
环与贵阳北站之间贵阳北站城市公交综合枢纽建设项目 20 层 1 号

联 系 人：张工

电 话：0851-84810245

电子邮件：/

招标代理机构：泰禾云工程咨询有限公司

地 址：贵州省贵阳市观山湖区商业金融区内建勘大厦 16 楼 1-9 号

联 系 人：刘玉瑶、胡晓锡、李勇

电 话：0851-84879473-602

电子邮件：/

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）： 李勇 （签名）

招标人或其招标代理机构： _____ （盖章）

