

黄葛晚渡片区项目策划单位 竞争性比选文件

主办单位：重庆颐天康养产业发展有限公司

承办单位：重庆市规划设计研究院

2023年11月

目 录

一、	项目背景	1
二、	工作范围	1
三、	报名要求	1
四、	评审规则	3
五、	相关费用	6
六、	时间安排	6
七、	争议、保密及其他相关说明	7
八、	语言及计量单位	7
九、	联系方式	7
附：	任务书及附图	9

一、项目背景

为深学笃行习近平生态文明思想,对标落实美丽中国建设的战略任务和重大举措,重庆市城投集团将充分发挥现代化新重庆城市综合运营商的带头作用,聚焦两江四岸核心区域布局一批精品项目,通过策划注魂、规划赋能,为重庆贡献更多有城市辨识度的标志性项目。重庆颐天康养产业发展有限公司将高标准高质量开展黄葛晚渡片区策划和规划工作。

二、工作范围

黄葛晚渡片区位于两江四岸核心区,核心策划范围面积约15公顷;拓展研究范围北临长江,南接南坪商圈,包含南坪会展中心、重庆科普中心,工贸大厦等,面积约1.2平方公里;联动区范围为字水霄灯片区(江北嘴)、朝天汇海片区(朝天门)和阳光100项目片区(详见附图1、附图2)。

三、报名要求

3.1 比选方式

本次策划工作将采用公开挂网竞争性比选方式遴选策划单位。按照人文策划、业态策划和科技策划3个策划方向,每个策划方向应有不少于3家单位报名参与竞争性比选。按照比选规则经专家评审,每个策划方向选出1家应征单位参与策划工作。应征单位需按比选要求提供相应的纸质文件和电子版文件(包含单位介绍、团队人员、业绩说明、业绩证明、商务报价等,详见附件1-5),以上文件均应在报名截止时间前提交,超过报名时间提交的一律不再受理。报名截止后,将择期

召开专家评审会,评审专家对各家应征单位提供的比选文件进行评选,通过综合打分确定中选单位。

本次竞争性比选不接受联合体投标。应征单位应在比选文件中应明确参与报名比选的策划工作方向,否则视为废标处理。如每个策划方向的应征单位不满足不少于 3 个合格投标人的条件,则该策划方向的竞争性比选流标,主办方有权依法另行招标。

3.2 应征单位要求

(1) 经营年限要求:在报名前已连续经营 5 年及以上。

(2) 资格要求:在中华人民共和国境内注册、具有独立企业法人资格。

(3) 信誉要求:自行承诺并对承诺的真实性负责:投标人、投标人的法定代表人在拟服务年度前 3 年内未受过有关行政管理部门或行业协会的处罚;投标人、投标人的法定代表人未被最高人民法院在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)列入失信被执行人名单;投标人未被国家、重庆市(含市或任意区县)有关行政管理部门处以暂停投标资格行政处罚,且在处罚期限内;投标人、投标人的法定代表人没有其他任何影响本项目及招标人利益的违法违规或不利情况,没有与招标人存在利益冲突的情况。

(4) 团队要求:参与本次竞争性比选的团队人员应为该应征单位在册人员,首席项目负责人应由主持过多个同类型项目的人员担任,且须直接参与本次策划工作全过程。

(5) 项目负责人要求：本次策划工作要求首席项目负责人出席参加现场踏勘、答疑、沟通汇报和成果评审等会议，主办单位将择期开展中期检查和成果审查，一旦报名参与本次竞争性比选，则视为接受本条款说明。

(6) 其他要求：在策划工作开展过程中如有下列情况之一的，则视为本次入选资格无效：

- a) 首席项目负责人与所提交材料的信息不符；
- b) 未经主办方业主单位认可擅自更换首席项目负责人；
- c) 未征得主办方同意首席项目负责人擅自缺席重要沟通汇报和成果评审会议的。

四、 评审规则

应征单位提供的响应文件应符合比选规则要求，评审专家将根据各项内容进行打分，综合得分最高的为第一中标候选人。各策划方向评分标准如下：

(一) 人文策划评分标准

		评分内容	分值
1	商务报价	按投标报价金额由低到高排序，报价最低的得 40 分满分，根据排序得分依次递减 2 分，以此类推，扣完为止。 <u>注：投标人提供的报价需以元为单位，不得保留小数点。</u>	40 分
2	单位业绩	单位参与过同等类型的策划项目，具有多个成熟的项目经验，能提供业绩合同（加盖公章）等证明文件。 <u>2018 年 1 月 1 日至今（以合同签订时间为准），投标人承担过类似策划项目的，每个项目得 6 分，最高 30 分。提供的业绩合同证明未加盖公章的不得分。</u>	30 分

3	团队成员	<p>团队成员首席项目负责人具有丰富的相关项目经验，主持过多个策划项目工作，团队成员专业背景与策划工作内容要求匹配度较高。</p> <p><u>(1) 首席项目负责人具有 3 个及以上人文策划、功能价值研究等类似项目业绩经验的，得 10 分；具有 1-2 个类似项目经验的，得 5 分；项目负责人没有同类业绩经验的不得分。该项最高分 10 分。</u></p> <p><u>(2) 团队成员包含区域经济、历史语言、艺术环境等多个专业。包含以上专业的得 10 分；包含部分专业的得 5 分；不包含以上专业的不得分。该项最高分 10 分。</u></p>	20 分
4	时间计划安排和初步构思	<p><u>投标人根据项目要求提供时间计划安排和初步构思。初步构思中应包含对本项目的理解，构思逻辑清晰。</u></p> <p><u>优得 10 分；良得 8 分；一般得 5 分；差得 2 分；未提供不得分。</u></p>	10 分

(二) 业态策划评分标准

		评分内容	分值
1	商务报价	<p>按投标报价金额由低到高排序，报价最低的得 40 分满分，根据排序得分依次递减 2 分，以此类推，扣完为止。</p> <p><u>注：投标人提供的报价需以元为单位，不得保留小数点。</u></p>	40 分
2	单位业绩	<p>单位参与过同等类型的策划项目，具有多个成熟的项目经验，能提供业绩合同（加盖公章）等证明文件。</p> <p><u>2018 年 1 月 1 日至今（以合同签订时间为准），投标人承担过类似策划项目的，每个项目得 6 分，最高 30 分。提供的业绩合同证明未加盖公章的不得分。</u></p>	30 分
3	团队成员	<p>团队成员首席项目负责人具有丰富的相关项目经验，主持过多个策划项目工作，团队成员专业背景与策划工作内容要求匹配度较高。</p> <p><u>(1) 首席项目负责人具有 3 个及以上地产开发、商业运营、业态产品策划等类似项目业绩经验的，得 10 分；具有 1-2 个类似项目经验的，得 5 分；项目负责人没有同类业绩经验的不得分。该项最高分 10 分。</u></p> <p><u>(2) 团队成员应包含有相关策划运营、销售管理类经验的人</u></p>	20 分

		员。包含以上经验的得 10 分；包含部分的得 5 分；无相关经验的不得分。该项最高分 10 分。	
4	时间计划安排和初步构思	投标人根据项目要求提供时间计划安排和初步构思。初步构思中应包含对本项目初步理解，构思逻辑清晰。 优得 10 分；良得 8 分；一般得 5 分；差得 2 分；未提供不得分。	10 分

(三) 科技策划评分标准

		评分内容	分值
1	商务报价	按投标报价金额由低到高排序，报价最低的得 40 分满分，根据排序得分依次递减 2 分，以此类推，扣完为止。 <u>注：投标人提供的报价需以元为单位，不得保留小数点。</u>	40 分
2	单位业绩	单位参与过同等类型的策划项目，具有多个成熟的项目经验，能提供业绩合同（加盖公章）等证明文件。 <u>2018 年 1 月 1 日至今（以合同签订时间为准），投标人承担过类似策划项目的，每个项目得 6 分，最高 30 分。提供的业绩合同证明未加盖公章的不得分。</u>	30 分
3	团队成员	团队成员首席项目负责人具有丰富的相关项目经验，主持过多个策划项目工作，团队成员专业背景与策划工作内容要求匹配度较高。 <u>（1）首席项目负责人具有 3 个及以上商业策划、产业策划、文旅项目策划研究等类似项目业绩经验的，得 10 分；具有 1-2 个类似项目经验的，得 5 分；项目负责人没有同类业绩经验的，得 0 分。该项最高分 10 分。</u> <u>（2）团队成员包含规划、建筑设计和景观等多个专业。包含以上专业的得 10 分，包含部专业的得 5 分，不包含以上专业的得 0 分。该项最高分 10 分。</u>	20 分
4	时间计划安排和初步构思	投标人根据项目要求提供时间计划安排和初步构思。初步构思中应包含对本项目的初步理解，构思逻辑清晰。 优得 10 分；良得 8 分；一般得 5 分；差得 2 分；未提供不得分。	10 分

五、相关费用

本次竞争性比选设置商务报价上限,参与比选的单位商务总报价不得超过商务报价上限,否则视为报价无效,以废标处理。商务报价费用为包干价,即包含本次策划工作开展所产生的所有费用和相关税金,费用以人民币支付。相关支付条款以最终签订合同为准。

序号	策划方向	商务报价上限
1	人文策划	包干价: 不超过 98.5 万元
2	业态策划	包干价: 不超过 97.5 万元
3	科技策划	包干价: 不超过 98 万元

六、时间安排

本次竞争性比选于 2023 年 11 月 23 日 9:00 时间正式挂网发布,比选文件递交截止时间为 2023 年 11 月 28 日下午 17:00。电子文件以提交邮箱时间为准,纸质材料文件以正式收到的时间为准。逾期提交比选文件的一律按投标无效不再受理。本次策划单位竞争性比选和策划工作日程安排如下:

日程安排时间

项目阶段	工作内容	时间安排	备注
策划单位遴选	公开挂网报名	11 月 23 日—11 月 28 日	
	策划单位竞争性	11 月 29 日 (暂定)	评审 3 个策划方向标段,

	比选评审会		确定3家中选单位,公布入选单位名单
策划方案编制	策划方案深化	11月下旬—12月初 (暂定)	包含中期答疑、沟通
	中期成果审查	12月初 (暂定)	中期汇报会
	最终成果审查	12月底 (暂定)	成果评审会

注：以上为初步时间安排，主办方有权根据工作安排进行调整

七、争议、保密及其他相关说明

日程安排时间均以北京时间为准。主办单位保留更改日程安排时间表的权力。如有改动将及时通知策划单位。

应征单位在竞争性比选过程中严禁互相串通、结盟，损害比选公正性，或以任何方式影响其他单位参与正当竞争性比选。

比选文件及其所有附件的知识产权均归属于主办单位，应征单位未经主办单位许可，不得以任何理由外泄，否则，主办单位有权追究相关法律责任。

八、语言及计量单位

本次竞争性比选活动有关的所有往来通知、函件和成果文件均应为中文版。成果文件使用的度量单位均采用中华人民共和国法定计量单位。

九、联系方式

承办单位：重庆市规划设计研究院

联系人：邓女士

电话：+86 15923510108

邮寄地址：重庆市渝北区规划测绘创新基地 3 号楼 802

邮政编码：401147

电子邮箱：cq_urbandesign@163.com

附： 任务书及附图

黄葛晚渡片区项目策划方案任务书

一、项目概况

1. 项目背景

为深学笃行习近平生态文明思想，对标落实美丽中国建设的战略任务和重大举措，重庆市城投集团将充分发挥现代化新重庆城市综合运营商的带头作用，聚焦两江四岸核心区域布局一批精品项目，通过策划注魂、规划赋能，为重庆贡献更多有城市辨识度的标志性项目。重庆颐天康养产业发展有限公司将高标准高质量开展黄葛晚渡片区整体策划和规划工作，衔接两江四岸城市功能，优化片区产业结构，促进项目整体提升。以现代化的理念、方式系统优化生产、生活、生态空间，让自然禀赋和现代城市浑然一体，让文化底蕴和独特人文气质交相辉映，塑造能展现国际化山水都市风貌的城市滨江区域新地标、新名片，彰显山水之城、美丽之地的独特魅力。

2. 工作范围

黄葛晚渡片区位于两江四岸核心区，核心策划范围面积约 15 公顷；拓展研究范围北临长江，南接南坪商圈，包含南坪会展中心、重庆科普中心，工贸大厦等，面积约 1.2 平方公里；联动区范围为字水霄灯片区（江北嘴）、朝天汇海片区（朝天门）和阳光 100 项目片区。（详见附图 1、附图 2）

二、工作内容

本次策划按照人文策划、业态策划和科技策划 3 个侧重研究

方向开展工作内容，最后统筹整合形成整体策划成果。各个策划方向工作内容应包含且不限于以下内容。

1. 人文策划

1.1 工作目标

深入研究两江四岸核心区人文禀赋，突出地域特色、产业特色，人文特色，为项目提供整体概念性策划咨询，助力系统优化生产、生活、生态空间布局，营造三生融合的消费场景，激活片区产业、社会、文化和生态价值。

1.2 工作内容

(1) 两江四岸核心区整体价值挖掘和功能研究

从城市整体发展角度，对两江四岸核心区进行整体识别调研，对核心区的价值、功能业态、产业体系、人文历史价值、特色资源内涵等方面内容进行系统挖掘。

(2) 联动区价值定位和功能研究

对黄葛晚渡片区、字水霄灯片区（江北嘴）、朝天汇海片区（朝天门）、阳光 100 项目 4 个片区进行整体战略研究，在开展人文本底研究基础上开展人文策划，提出联动区与两江四岸核心区功能在夜经济产业、文化旅游产业上的整体联动策略。明确各个片区的功能价值体系和功能发展目标，优化功能价值系统，策划各片区重大功能板块内容。

(3) 黄葛晚渡片区概念性策划

工作聚焦黄葛晚渡项目核心策划范围，对项目开展策划研究，

提出项目整体功能定位，拟定项目重要功能板块、策划重大功能项目。重点挖掘片区历史演进、空间演变、人文价值、周边资源价值等本底情况，在片区进行社会、文化、生态、产业等价值定位研究。结合城市周边建设情况，开展周边项目协同发展关系体系、城市更新产业体系、协同发展消费场景等研究内容，提出片区价值体系和项目定位目标。

1.3 成果内容

以定目标、定价值、定整体功能方向为工作内容，形成重庆黄葛晚渡项目概念性策划方案，成果内容应包含且不限于以下内容：

1. 两江四岸核心区整体价值挖掘和功能研究
2. 联动区价值体系和功能策划研究
3. 黄葛晚渡片区概念性策划研究

2. 业态策划

2.1 工作目标

通过对国内外相关业态项目和两江四岸范围内业态竞品研究，研判黄葛晚渡片区江湾项目综合开发策略，明确业态和物业发展战略，提出产品配置和产品打造策划方案。

2.2 工作内容

(1) 宏观层面业态研究

研究范围主要为联动区范围。对规划、政策、市场层面进行分析，综合研判城市发展整体战略和两江四岸核心区范围各区域

板块发展环境和发展趋势，统筹各联动区业态发展，提出联动差异化发展战略，明确联动区各自的业态定位，提出业态建议。结合研究内容，对黄葛晚渡片区所在的竞争板块开展基本面横评，总结项目发展存在的风险和机遇，以及发展难点，提出整体发展战略和发展建议。

（2）区域发展路径研判

筛选区域对标的国内外成功案例和片区周边案例，深度研判案例发展历程，总结其借鉴点作为项目业态发展路径参考，提出总体发展路径和开发策略建议。

（3）黄葛晚渡项目业态战略研究

研究范围主要为拓展研究范围。对黄葛晚渡拓展研究范围的现状条件进行深度剖析，对项目所涉及的物业类型市场环境进行深入研究，对比周边既有产品业态，综合分析提炼总结，明确黄葛晚渡项目整体项目定位和整体开发策略，提出操作运营、建设和品牌塑造等方面的整体策划内容。

（4）黄葛晚渡片区江湾项目业态详细策划

工作聚焦黄葛晚渡项目核心策划范围。基于项目整体定位，细化黄葛晚渡项目具体业态配置梯级标准，包括各物业类型的产品、档次、形象、针对客户群体、售价等。提供项目业态商住配置指标，明确商业商务及居住类产品具体类型和详细产品指标。提供各类业态参考产品展示(包含示范区、住宅产品、商业商务、装修、景观、物业、交通组织及地下停车示范区等内容)，完成项

目初步投资估算。

2.3 成果内容

以定策略、定业态、定产品、定运营为工作内容，形成重庆黄葛晚渡片区（江湾项目）整体业态及发展策划方案，成果内容应包含不限于以下内容：

1. 黄葛晚渡片区业态定位及项目发展研究报告。
2. 黄葛晚渡片区（江湾项目）项目方案设计任务书。

任务书深度应满足在建筑方案设计阶段为设计单位提供设计输入条件。

3. 科技策划

3.1 工作目标

利用科技手段，将黄葛晚渡片区的历史文化演绎与场景有机融合，让历史文脉融入到现代宜居的生活场景中，增强城市文化自信力，树立居民的城市自豪感。依托项目本底，综合考虑周边存量建筑，以创新的规划、多元的业态、丰富的场景，寻找夜间经济消费新势能，形成以文化艺术、科技体验为导向，突出夜经济氛围营造和沉浸场景消费体验。打破场域边界、融合艺术形态、突破产品阈限的形式，融合升级全新消费场景，实现黄葛晚渡片区的城市文化艺术精神与场景消费的交融共振。

3.2 工作内容

（1）联动区数字科技产业综合研究

研究范围主要为联动区范围。结合宏观政策背景、城市发展

和两江四岸整体规划，对联动区的城市建设与城市夜经济经营环境进行统筹分析，梳理形成研究结论，提出整体发展战略。重点研究联动区内数字科技产业、文化旅游产业、夜经济及其消费产业等特征、分布情况、营运情况，总结产业发展优劣势，对特色产业孵化、营商环境、夜经济及数字科技产业发展和城市夜景风貌等方面提出提升建议。统筹考虑联动区内产业联动发展，建立联动产业模型和联动路径。

（2）黄葛晚渡片区数字科技产业联动策划

研究范围主要为拓展研究范围。在黄葛晚渡拓展研究范围开展以数字科技产业、夜经济产业、文旅产业为主的产业发展谋划，策划重要产业功能项目，重点考虑南坪国际会展中心、水厂、重庆游乐园(科普中心)和南滨路等区域的产业联动发展(附图1)。对黄葛晚渡片区内的客源市场需求及消费结构进行分析预测，强化以数字技术驱动的经营模式打造“以消费者为中心，线上线下融合、公域私域融合”的全域全时经营消费场景，提出产业升级策略、实施路径和市场培育策划方案，明确城市形象定位及宣传口号，建立数字科技产业项目库，模拟7+24小时消费场景。根据消费场景，明确旅游动线和消费动线方案，提出服务设施及交通优化建议。

（3）黄葛晚渡片区（江湾项目）数字媒体运用策划

工作聚焦核心策划范围。结合用地空间特征，策划项目数字媒体展示功能，与拓展研究范围形成联动方案，提出符合场地空

间特质的整体科技演绎、夜景展示、数字形象包装策划方案，形成科技引领的数字建筑和媒体建筑声光电设计运用策划方案，展示数字建筑和媒体建筑运用场景（包含室内、室外）。

3.3 成果内容

以定产业，定功能、定发展为工作内容，提出产业联动和数字媒体运用方案为工作内容，形成重庆黄葛晚渡项目科技发展运用策划，成果内容应包含不限于以下内容：

1. 联动区数字科技产业综合研究
2. 黄葛晚渡片区数字科技产业联动发展策划
3. 黄葛晚渡片区（江湾项目）数字媒体科技运用方案

三、 成果内容

1. 策划方案文本

策划方案文本最终成果需提交正本 2 份（封面加盖公章），副本 8 份，规格为 A3（297mm×420mm），软皮胶装，建议双面打印。方案文本应包含能说明策划主要内容的相关图纸、构思分析、文字说明和相关表格。成果内容应像素清晰，满足主办单位后期单独运用或展示。

2. 汇报文件

汇报文件格式可为多媒体、PPT 或 PDF 格式。

3. 电子文件

包含全部成果以及汇报文件的电子文件 U 盘 2 套。

四、 成果要求

策划方案内容应符合中华人民共和国以及重庆市有关标准规定，满足任务书工作内容和成果内容要求。如提交成果文件内容存在下列情况之一的，将被视为无效成果。

(1) 未按策划工作内容要求，存在内容严重不全，数据严重作假或未响应策划工作实质性要求和成果内容要求的。

(2) 成果文件非策划单位原创，已经发表过或策划内容与其他同类项目高度雷同相似的。

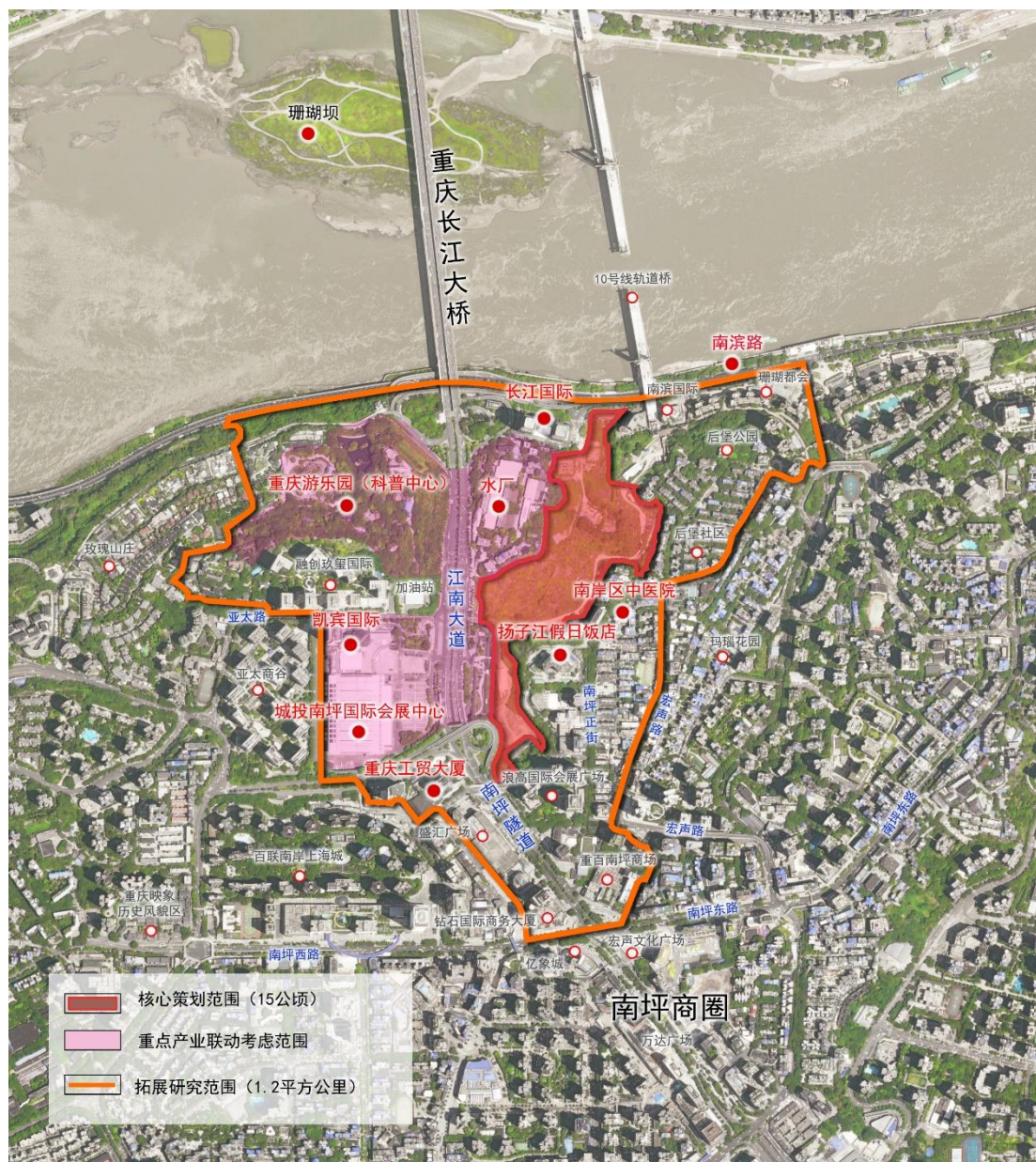
五、 成果版权

由主办单位提供的资料、软件和其他物品，其所有权（包括版权）等合法权归主办单位。未经主办单位书面同意，应征单位不得擅自交由任何第三方使用前述资料、软件和其他物品，否则，应征单位应承担由此产生的所有责任并赔偿主办单位因此遭受的所有直接损失。

应征单位应保证提交的策划方案成果在中国境内及境外没有且不会侵犯任何其他人的知识产权（包括但不限于著作权、专利权）或专有技术或商业秘密。应征单位应保证，如果其提交的成果中使用或包含任何其他人的知识产权或专有技术或商业秘密，应征单位应已经获得权利人的合法、有效、充分的授权。否则应征单位因侵犯他人知识产权或专有技术或商业秘密所引起的全部赔偿责任应由应征单位承担。同时，主办单位还有权要求应征单位退还全部费用并索赔全部损失。

主办单位有权在通过传播媒介、专业杂志、书刊或其他形式无偿使用所有成果文件，进行评价、展示、宣传等活动。

附图 1：黄葛晚渡片区范围



附图 2：联动区范围

