**一、本项目需实现的功能或者目标**

1号地概况：

1、项目概况：该地块位于中心路南侧、文博西路西侧、令武大道东侧地块，该地块面积91937.16㎡。容积率2.0计，总建筑面积约245874㎡。地上建筑面积约183874㎡，地下建筑面积约62000㎡。其中住宅约161809㎡，商业约22064㎡，按照240㎡每户的安置标准，可安置约674户。

2、项目背景：襄城县，隶属于许昌市，位于中原腹地，东倚伏牛山脉之首，西接黄淮平原东缘。现辖9 镇7 乡，448 个行政村（社区），总面积920 平方公里，总人口86.21 万。襄城县位于河南省正中部，自古有“九省通衢”之称。南距煤城平顶山20 公里，北距古都许昌40 公里、郑州国际机场70 公里，东距内陆特区漯河45 公里。孟平、平禹铁路贯穿境内，311国道和329、238、103 三条省道交汇于县城，许平南高速公路穿境而过。

襄城县是“中国烟草文化之乡”、“全国循环经济综合标准化试点县”、“省级园林城市”。

3、项目用地现状分析：本案西侧为荒地，用地南侧有工厂幼儿园。属于未充分开发地段。迎宾路南侧城中村具有一定的改善客群。项目东北向有襄城县文博中心，东侧和北侧有新建高层住宅小区，有开发力度与人气，但是缺乏成规模的配套商业。整体来说项目位于城市开发暂未完全成型但具有一定开发潜力的地段。

2号地概况：

1、项目概况：位于文化路北侧、万汇龙西侧、文明路南侧；该地块面积64679.3㎡。容积率2.0计，地上建筑面积约129358.3㎡，总建筑面积约170358㎡。地下建筑面积约41000㎡。其中住宅约113835㎡，商业约15523㎡，按照240㎡每户的安置标准，可安置约474户。

2、项目背景：襄城县，隶属于许昌市，位于中原腹地，东倚伏牛山脉之首，西接黄淮平原东缘。现辖9 镇7 乡，448 个行政村（社区），总面积920 平方公里，总人口86.21 万。襄城县位于河南省正中部，自古有“九省通衢”之称。南距煤城平顶山20 公里，北距古都许昌40 公里、郑州国际机场70 公里，东距内陆特区漯河45 公里。孟平、平禹铁路贯穿境内，311国道和329、238、103 三条省道交汇于县城，许平南高速公路穿境而过。

襄城县是“中国烟草文化之乡”、“全国循环经济综合标准化试点县”、“省级园林城市”。

3、项目用地现状分析：本案西侧为万汇龙国际装饰城，用地北侧有工厂，东侧为开阔农田，属于未充分开发地段。文化路对面为城中村具有一定的改善客群。项目东向有环境优美的城市花园，东南向有新建高层住宅小区，有开发力度与人气。整体来说项目位于城市开发暂未完全成型但有一定开发潜力的地段。

**★二、采购标的执行标准**

需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范。

**★三、采购标的的其他技术、服务等要求**

1、构思及理念：

本设计从城市发展角度出发，通过规划、空间、立面的设计，从城市角度确定项目的定位，打造集精致、经典、人文及形象为一体的城市标杆精品共享社区。

2、规划设计原则与目标

以人为本；把住区居民放在中心地位，充分满足人的需求，不论是在整体规划布局还是在景观设计住区环境打造上，充分考虑居民的自身和活动尺度及行为，给居民创造宁静、优美、宜人的休息和交往空间。

绿色生态、健康宜居；从规划布局到建筑单体细节处理上合理的考虑设计绿色建筑，优化居住条件。住区内设计大量的绿化，丰富的历史人文景观将为人们带来舒适的精神享受和生活体验。

新颖造型、彰显区域新形象；打造充满现代化气息的新型居住地，建筑采用新古典建筑风格，并结合地域多元化的生活习俗，大胆创新，为整个居住地和区域注入新活力。

因地制宜、和谐人居；根据项目现状的地形地貌条件，采用合理的土方处理方式和住宅布局形式，节约资源，降低成本。

3、规划设计地位

绿色自然:大量的绿化、优美的景观节点、巧妙的规划布局、和谐的生态环境以创造舒适的居住氛围；同时也通过引入共享田园主题，增加园林丰富的活动体验，加强了邻里之间的共享和交流意识。

健康生活:步移景异的自然绿化、舒适的居住空间、和谐的邻里关系处处透露着健康的居住生活，提升人与人，人与自然和谐共生的亲密关系。和谐的邻里关系，浓厚的人文情怀:通过尺度适宜的景观配置，贴心的物业服务管理，多元化设置的公共空间，提供居民交流的良好场所，创造和谐邻里关系；同时，融入地域历史文化和人文背景，形成一个富有浓厚人文情怀和文化氛围的环境。

4、规划结构

规划上采用点板结合的建筑布局模式，结合业态布局和景观设计形成“两轴，多园，多节点”的规划布局结构，旨在打造区域精品住宅社区形象。其中“两轴”是指贯穿社区南北的空间主轴线和东西向景观轴线；“多园”是指项目入口区中央花园、中心大花园和共享田园及其他活动内园，“多节点”是指多元、多样、多主题的景观节点。

5、总体设计：

人类居住环境的生态化、休闲性、文化性是未来住宅建设的发展趋势。本规划在尊重自然、为人服务的准则下，力图体现地区的场所精神，创造一种生态型居住建筑环境，在满足人与社会交往的同时，让休闲、文化、绿化环境成为居住空间真正的主题，以适应不同层次、不同方面的需求。

6、建筑设计：

本案从中高端品质的设计理念出发，以欧式建筑风格为主，体现小区的高雅。设计中运用新古典建筑的符号结合现代建筑的线条，创造出精致的新社区环境。

7、商业设计：

商业以简洁的平面布局形式沿街设计，设计为两层，形成连续的商业界面。立面以新古典的建筑风格，体现高端稳重的建筑体量感。

8、立面设计：

住宅建筑立面充分重视建筑的尺寸和细节的一致，以较强流畅感的现代高层立面结合精细考究的新古典元素，表现高贵典雅之美。住宅在设计上讲究细节舒适、自然，突出欧式慢生活，体现小区住户悠然自得的生活。

9、户型设计：

户型多样化设计，满足不同客户群体的需求。

景观设计:

本案景观结合建筑布局、人文历史文化设计，形成集中式超大中心景观，在设计中充分考虑功能与人文素质的索求相结合，以花园式景观展开，强调景观的均好性，为住户打造梦想之家。

11、交通分析：

项目道路系统由住区主环路、住区次道路、人行支路这三级道路组成，住区外道路由商业漫行及绿化人行漫游路组成，结合城市道路形成完整的社区道路系统。小区主入口设置在南边城市次干道烟城路上，小区两个次入口设置在北边城市支道路泰安路和东边疏影路上。

12、停车设计：

项目住区机动车采用地下于地上相结合的布置方式，住宅停车全部采用地下停车，商业采用地上停车，在商业前广场设置地上停车区。

13、无障碍设计

建筑入口均设无障碍坡道，建筑内设无障碍电梯及无障碍车位，住宅底层设计无障碍住房。

14、建筑节能设计

1）、设计依据

《河南省居住建筑节能设计标准》（DBJ41/062-2005）（寒冷地区）

《河南省公共建筑节能设计标准实施细则》（DBJ41/075-2006）

国家、省、市现行的相关建筑节能标准和规范

（二）采购项目商务要求

1、服务要求：中标人按照编制质量承诺与合同期限完成编制任务。

2、知识产权：

1）采购人应保护中标人的知识产权。中标人拥有设计成果的著作权。未经中标人书面同意，采购人不得将交付的设计方案向第三方转让或用于本招标范围以外的其他规划项目。

2）采购人与中标人签署规划合同后，采购人在该项目中拥有中标成果的使用权。中标人应保证采购人一旦使用其设计成果不能受到来自第三方的侵权诉讼或索赔，否则中标人应承担由此而产生的一切法律责任。

3）.中标人应保护采购人的知识产权，未经采购人书面同意，中标人不得将采购人提供的资料、规划方案向第三方转让或用于本招标范围以外的其他规划项目，否则中标人将承担可能发生的一切法律责任、后果和费用。

**★四、验收标准**

1、由采购人成立验收小组,按照采购合同的约定对中标人履约情况进行验收。验收时,按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后,出具验收书,列明各项标准的验收情况及项目总体评价,由验收双方共同签署。

2、按照招标文件要求、投标文件响应和承诺验收；

3、按照国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范验收（与采购标的执行标准一致）；

**★五、本项目预算金额 2912000.00 元。最高限价2912000.00元。超出最高限价的投标无效。**

**六、资金支付**

1.支付方式按期支付：

(1)签订合同之日起 5 个工作日内支付合同金额的 20%；

(2)限价房修建性详细规划编制初步方案报采购人起5 个工作日内支付合同金额的 30%；

(3)限价房修建性详细规划编制方案通过评审后5 个工作日内支付合同金额的 30%；

(4)项目竣工验收合格后支付合同总金额的20%。

2.款项支付时，中标人同时向采购人提供相应金额的正式发票。

3.付款方式：银行转账支付。