

钱江新城单元 JG1307-21、26 地块概念方案征集

资格预审文件

编号：022025103001003

征集人：杭州市钱江合晟控股发展有限公司

征集代理：浙江中际工程项目管理有限公司

2025 年 10 月 30 日

目录

第一章 资格预审公告	2
第二章 资格预审申请人须知	8
第三章 《申请文件》格式	12

第一章 资格预审公告

第一章 资格预审公告

杭州市钱江合晟控股发展有限公司（征集人）受杭州市钱江新城新城管委会委托对钱江新城内地块进行深度研究，现就钱江新城单元 JG1307-21、26 地块组织开展概念方案征集活动，欢迎有兴趣参与应征的申请人参加本次征集活动。本次征集将通过公开资格预审的方式从所有申请人中择优选取 5 名应征人参加征集。

1. 征集项目背景

1.1 项目区块：

杭州钱江新城核心区经过二十多年的建设，已经较为成熟，定位为长三角南翼区域中心城市中央商务区，是杭州政治、经济、文化新中心，具有行政、商务、金融贸易、信息会展、文化旅游、居住等六大功能。21、26 地块位于钱江新城核心区中轴线在建市民公园东北侧，地处杭州市钱江新城单元，西至新业路，东至地块公共道路，北至杭海路，南至新塘路，用地面积为 3.37 公顷。

1.2 建设规模及性质（详见规划条件）：

JG1307-21、26 地块功能定位为商务办公、商业综合体，容积率不大于 4.2，建筑密度不大于 40%，绿地率不小于 25%，建筑限高不大于 100 米。

1.3 地块现状情况（具体情况现场可踏勘）：

（1）地块内场地已经平整完毕，北侧有古海塘保护区、一处加油站及 D2000 二污干管横穿。场地内还有 110KV 电力管线需退让保护。

（2）周边道路新业路、新塘路、杭海路均已建成通车，现状规划道路从地块穿过，新塘路新业路口预留人行过街通道，与东侧地块公用道路需根据地块需要改造。

（3）周边现状情况：钱江新城核心区建设已基本成熟，市民中心及各大商业楼宇已投入使用。

1.4 周边规划情况：

地块西侧为规划杭州金融城区块（浙江省农信在建、市民公园在建），地块周边沿解放东路侧轨道交通 7 号线已通车，最近站点在解放东路城园路口观音塘站；轨道交通 9 号线已通车，最近站点在钱江路与新业路口新业路站。

2. 征集范围、内容和成果要求

征集范围：JG1307-21、26 地块。

征集内容：根据项目地块情况进行概念方案设计及整合深化服务。

成果要求：包括不限于纸质文本及多媒体演示等。其中文本内容暂定为：概念方案设计说明、相关设计图纸及投资估算、实施计划、多媒体演示（时长不大于 10 分钟）。

本次概念方案征集的具体要求和条件以《概念方案征集文件》为准，发布时间由征集人届时通知，其中的技术要求以《概念方案设计任务书》为准。《概念方案征集文件》和《概念方案设计任务书》仅提供给入围的应征人。

3. 合格申请人资格条件

3.1 申请人须具有独立承担民事责任的能力，不接受自然人参与应征。

3.2 申请人须在其所在国家或地区合法注册，具有承担本次征集内容相应的设计或设计咨询的业务范围及能力。

3.3 申请人须至少具有 1 个与本次征集项目在规模和内容上相类似的建筑工程设计项目业绩。

3.4 本项目接受联合体。联合体成员数量不得超过 2 家。联合体应由建筑工程的设计公司作为牵头单位，联合体的所有成员均须满足本公告 3.1、3.2 的要求，联合体综合业绩满足本公告 3.3 的要求即可。联合体的组成以提交的资格预审《申请文件》为准。联合体各方不得再以自己名义单独参与本次征集，也不得同时加入参与本次征集的其他联合体，否则，相关《申请文件》均被否决。

4. 《资格预审文件》的获取

4.1 凡有意参加本次概念方案征集活动的潜在申请人，请于 2025 年 10 月 30 日至 2025 年 11 月 10 日 10 时 30 分（北京时间，下同），在杭州市钱江新城建设管理委员会官网（<https://www.hzyjtz.cn/>，下同）在线下载《资格预审文件》。

4.2 申请人的资格条件由资格预审评审委员会判定。

5. 资格预审申请文件的提交

5.1 资格预审《申请文件》应以纸质文件的形式提交。提交截止时间为 2025 年 11 月 10 日 10 时 30 分。超过截止时间或以其他形式提交的《申请文件》一律不被受理。

地址：浙江省杭州市上城区钱江路 637 号 2 楼评标室

注：申请人递交资格预审《申请文件》并签到后即可离场。

5.2 纸质文件才用 A4 幅面（一正四副统一密封并加盖公司印章），电子 U 盘（一份，包括全套正本《申请文件》的 PDF 扫描件及其他资料等，用档案袋、信封或类似工具单独密封并加盖公司印章）。

6. 入围方式

6.1 申请人提交了资格预审《申请文件》后，资格预审评审委员会将对申请人进行综合评审和比较，选择 5 名申请人作为入围的应征人和 2 名申请人作为备选应征人。当正式入围的应征人无法参加征集时，征集人可根据备选应征人的排名，依次选择备选应征人增补。征集人保留不增补的权利。

6.2 如申请人数量正好为 5 名，资格预审评审委员会将对申请人的身份和资质、综合实力、主创设计师的资历、设计团队的人员配置等进行是否符合项目要求的判定。如判定符合要求，5 名申请人直接入围；如判定符合要求的申请人不足 5 名，征集人保留重新组织资格预审的权利。如申请人少于 5 名，征集人同样保留重新组织资格预审的权利。

7. 概念方案征集费

7.1 应征方案经方案评审委员会评审符合《设计任务书》要求的，并被征集人确定为第一名方案（中选方案）的应征人将获得方案征集费和方案整合深化费用 150 万元；第二名将获得概念方案征集费人民币 50 万元；第三名、第四名、第五名将各获得方案征集费人民币 20 万元。

7.2 如经方案评审委员会评定，应征人的方案没有达到《设计任务书》要求的，应由方案评审委员会单独出具书面意见且有半数以上评委签字，具体阐明不符合要求的设计内容及扣款标准，征集人将根据该书面意见扣减直至不支付该应征人的概念方案征集费。

7.3 概念方案征集费全部为含税价。概念方案征集费支付前应征人需与征集人签订《概念方案征集合同》。

8. 征集活动时间安排

本次征集活动的初步时间安排如下：

阶段	日期	事项
资格 预审 阶段	2025 年 10 月 30 日	发布资格预审公告
	2025 年 10 月 30 日至 2025 年 11 月 10 日 10 时 30 分	潜在申请人获取《资格预审文件》
	2025 年 11 月 10 日 10 时 30 分	资格预审《申请文件》提交截止
	2025 年 11 月 10 日	组织资格预审评审会
	2025 年 11 月 11 日	发放征集入围通知书
应征 阶段（暂定）	2025 年 11 月 15 日前	发布征集文件及签订《概念方案征集合同》
	2025 年 11 月 29 日前	答疑与现场踏勘
	2025 年 12 月 5 日 10 时 30 分	最终成果提交
	2025 年 12 月 5 日	组织方案评审会
	2025 年 12 月 6 日	发布评审结果通知
深化 阶段	2025 年 12 月 14 日前	完成方案整合深化，具备上报条件

9. 公告发布的媒介

9.1. 资格预审公告在以下网站上发布：

浙江省政府采购网（zfcg.czt.zj.gov.cn）

杭州市钱江新城建设管理委员会网站（www.hzyjfz.cn）

杭州日报（hzdaily.hangzhou.com.cn）及杭州日报纸质版

9.2. 《资格预审文件》、对资格预审公告和《资格预审文件》的修改或补充（如有）以及资格预审结果公告在以下网站上发布：

浙江省政府采购网（zfcg.czt.zj.gov.cn）

杭州市钱江新城建设管理委员会网站（www.hzyjfz.cn）

10. 知识产权

10.1 申请人提交资格预审《申请文件》即视为接受以下知识产权条款。

10.2 应征人承诺其拥有其提供服务时编制的所有图纸、说明、电子文档和其它相关文件（以下总称“成果文件”）的合法权利和知识产权。

10.3 应征人为本项目编制的成果文件系专用于本项目，各方均不得超过此范围使用。

10.4 所有由应征人编制的成果文件，其署名权归应征人所有。征集人在付清了本公告概念方案征集费和方案整合深化费后，获得所有成果文件的使用权（包括但不限于对成果文件进行修改，以及复制、发行、展览、放映、信息网络传播、改编、汇编等相关著作财产权）。

10.5 应征人应保证提交的成果文件在中国境内或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。应征人应保证，如其成果文件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，应征人已经获得权利人的合法、有效、充分的授权。应征人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法律责任应由应征人承担。

11. 其他

11.1 凡参加本次资格预审的申请人均被视为同意并接受《资格预审文件》的全部内容 & 条款。

11.2 申请人在资格预审《申请文件》中所列出的主创设计师须亲自开展本项目的设计工作，参加成果方案汇报。因此，请所列出的主创设计师根据征集活动时间安排提前预留时间、做好准备。如因旅行限制原因，例如全球或区域流行病疫情等，主创设计师确实无法赴现场参会的，须在资格预审《申请文件》中进行说明，并承诺将通过视频或电话会议的方式参会。所述情况将在资格预审评审时予以综合考虑。

11.3 本次征集活动及相关文件的最终解释权归征集人。

12. 联系方式

征集人：杭州市钱江合晟控股发展有限公司

地址：浙江省杭州市上城区钱江路 637 号

联系人：周女士

联系号码：0571-88899706

征集代理：浙江中际工程项目管理有限公司

地址：杭州市上城区富春路 308#华成国际发展大厦 8 楼

联系人：李洋

联系号码：13989824561

邮箱：237729416@qq.com

第二章 资格预审申请人须知

第二章 资格预审申请人须知

1 项目概况

项目概况参见第一章《资格预审公告》

2 合格申请人资格条件

项目概况参见第一章《资格预审公告》

3 《资格预审文件》的构成

本《资格预审文件》包括：

第一章 资格预审公告

第二章 资格预审申请人须知

第三章《申请文件》格式

4 资格预审《申请文件》的组成

申请人提交的资格预审《申请文件》应当包括下列主要内容：

- (1) 资格预审申请书
- (2) 单位负责人授权委托书（如需）
- (3) 营业执照或相关注册证书
- (4) 联合体协议（如有）
- (5) 设计团队一览表
- (6) 申请人基本信息
- (7) 主创设计师介绍
- (8) 概念方案的初步概述

5 《申请文件》的有效期

《申请文件》有效期为 60 日历天（从《申请文件》提交截止日算起）。

6 《申请文件》的编制与签署

6.1 《申请文件》应对《资格预审文件》做出实质性的响应。基于诚信原则，本次资格预审不强制性要求提供证明材料。申请人对《申请文件》中提供的所有信息的真实性和有效性负责。申请人通过提供虚假信息获取入围资格的，经核查属实的话，其入围资格将被取消，且将纳入征集代理的诚信记录。

6.2 《申请文件》应以现场递交的形式提交。

(1) 文本文件应包括按第三章《申请文件格式》编制和签章（接受电子公章和签名章），电子 U 盘内包括全套正本《申请文件》的 PDF 扫描件及其他资料等。

6.3 当《申请文件》由申请人授权代表签字时，须随资格预审《申请文件》提交单位负责人授权委托书，否则该《申请文件》无效。

6.4 如申请人为注册在中华人民共和国境外的机构，在参与本次资格预审申请时，第三章《申请文件格式》中要求加盖申请人公章之处均可留空。

7 《申请文件》的提交

7.1 关于《申请文件》的提交参见第一章《资格预审公告》第5条“资格预审《申请文件》的提交”。

8 资格预审的费用

申请人应承担其自身参加资格预审活动所发生的一切费用。

9 资格预审评审

9.1 资格预审评审委员会的组成

资格预审评审委员会由相关专业的专家和征集人代表(如需)共计5人或以上单数组成。资格预审评审工作由资格预审评审委员会负责。

9.2 评审的要素

(1) 申请人的身份和资质。

(2) 申请人的综合实力：申请人的国际化程度、综合技术实力、人力资源实力、曾获奖项等。

(3) 申请人的代表项目：具有行业影响力、知名度的项目案例。

(4) 主创设计师的资历：主设计师的职称/执业资格、从业年限、曾获奖项、类似业绩等。

(5) 设计团队的人员配置：申请人组建的设计团队专业配置的完整性和合理性、团队各专业负责人的执业资格、从业年限、专业背景、类似业绩等。

(6) 概念方案的初步概述。

9.3 评审的方法

资格评审采取记名投票法的方式。资格预审评审委员会的每位评委独立进行投票，选择5名申请人作为候选应征人。得票最高的5名申请人为本次概念方案征集的正式的入围应征人。当因得票数并列而影响入围应征人的判定时，则由资格预审评审委员会对相关申请人再次进行投票，直至评出符合数量要求的入围应征人。资格预审评审委员会将从剩余的申请人中选取2名申请人作为备选应征人。当正式入围的应征人无法参加征集时，征集人可根据备选应征人的排名，依次选择备选应征人增补。征集人保留不增补的权利。

9.4 资格预审评审结果由征集人最终确认。征集人和征集代理没有义务对申请人就入围或未入围的原因进行解释。

10 概念方案征集费

关于概念方案征集费的设置参见第一章《资格预审公告》第7条“方案征集费”。

11 知识产权

关于知识产权的相关规定参见第一章《资格预审公告》第10条“知识产权”。

12 语言

《资格预审文件》使用中文书写。资格预审《申请文件》、与征集人和征集代理之间的

往来函电和文件均应使用中文书写。申请人随《申请文件》提供的证明文件和印刷品可以使用另一种语言，但须附以中文译本。

13 法律

本次征集活动本身及与本次活动相关的文件所适用的法律和法规为中华人民共和国的法律和法规。

14 其它说明

14.1 凡参加本次资格预审的申请人均被视为同意并接受本《资格预审文件》的全部内容及条款。

14.2 本次征集活动及相关文件的最终解释权归征集人。

第三章 《申请文件》格式

第三章 《申请文件》格式

资格预审申请书

致：杭州市钱江合晟控股发展有限公司和浙江中际工程项目管理有限公司

根据贵方就钱江新城单元 JG1307-21、26 地块概念方案征集（项目编号：_____）的资格预审文件的要求，现正式授权的下列签字人_____（姓名和职务）代表申请人_____（申请人的名称），提交资格预审《申请文件》纸质文件正本一套，副本四套，电子 U 盘一份。

据此函，签字人兹宣布同意如下：

- (1) 我们提供的资料均是合法的、真实的、可靠的，并承担由此带来的所有责任。
- (2) 我们已详细审核了全部资格预审文件，包括资格预审文件的修改或补遗（如有），我们知道须放弃对上述文件中所有条款提出存有含糊不清或不理解之问题的权利。
- (3) 一旦我们入围，我们将按照申请文件中的承诺组建项目团队，由申请文件所承诺的人员完成本项目的全部咨询、设计工作，未征得征集人同意不变更主要人员。
- (4) 我们同意进一步提供贵方可能要求的与本次资格预审有关的任何证据或资料。
- (5) 我们完全理解贵方不一定要接受我方的资格预审申请，同时也完全理解贵方无义务向我方解释不接受的原因，我们不会因此而向贵方提出任何异议。

与本申请有关的正式通讯地址为：

地址：_____
邮政编码：_____
电话号码：_____
传真号码：_____
电子邮件：_____
项目联系人姓名：_____
项目联系人手机号：_____

申请人：_____（公章）（联合体各方均须落款盖公章）
法定代表人或授权代理人：_____（签名或签章）（联合体仅需牵头人签名或签章）

日期：2025 年 月 日

单位负责人授权委托书

本授权书声明：注册于_____（申请人注册地）的_____（申请人名称）的
在下面签字的_____（单位负责人姓名、职务）代表本公司授权_____（单位）的
在下面签字的_____（被授权人的姓名、职务）为本公司的被授权人，负责钱江新城单
元 JG1307-21、26 地块概念方案征集（项目编号：_____）的资格预审申请事宜，并
以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于 2025 年 月 日签字生效，被授权人无权向第三方转授本授权委托书下的
权力。特此声明。

申请人（牵头人）：_____（公章）（联合体仅需牵头人落款盖公章）

单位负责人：_____（签名或签章）（联合体仅需牵头人签名或签章）

被授权人：_____（签名）（联合体仅需牵头人签名）

日期：2025 年 月 日

附：单位负责人身份证复印件（联合体仅需提供牵头人单位负责人身份证复印件）与被
授权人身份证复印件（公章）

营业执照或相关注册证书

(复印件加盖公章)

联合体协议书

_____（所有成员单位名称）自愿组成联合体，共同进行钱江新城单元 JG1307-21、26 地块概念方案征集（项目编号：_____）资格预审申请，现就联合体相关事宜订立如下协议：

（1）_____（单位名称）为本联合体的牵头人。征集费用的资金往来均由联合体牵头人承办后由各成员自行分摊。。

（2）联合体牵头人合法代表联合体各成员负责处理与本项目有关的一切事务。联合体牵头人的所有承诺均认为代表了联合体各成员。

（3）联合体如经资格预审成为本项目的应征人，将严格按照概念方案征集合同的约定，履行合同义务，并对外承担连带责任。

（4）联合体各成员单位内部的职责分工如下：_____（牵头人名称）承担_____；_____（成员名称）承担_____。

（5）联合体各成员单位内部的概念方案征集费待入围后按各自承担的工作量分摊。

（6）本协议书自签署之日起生效，联合体未成为应征人或本项目概念方案征集合同履行完毕后自动失效。

（7）本协议书一式____份，资格预审《申请文件》正本内放一份，联合体成员各执____份。

牵头人名称：_____（公章）

单位负责人或被授权人：_____（签名或签章）

成员名称：_____（公章）

单位负责人或被授权人：_____（签名或签章）

日期：2025 年 月

设计团队一览表

序号	姓名	执业资格	专业	从业年限	类似业绩 (包括项目名称、项目业主、面积、承担的主要工作内容)

注：如为专业负责人，请在“专业”一栏中标注“负责人”字样。

概念方案的初步概述

(可采用文字加图片形式)

附件：

《规划条件》

项目选址位于上城区钱江新城控规单元内，总用地面积约 3.62 公顷，其中钱江新城单元 1G1307-21 地块用地面积约 2.85 公顷，钱江新城单元 JG1307-26 地块用地面积约 0.52 公顷，不计入出让的规划城市道路用地面积约 0.25 公顷(具体位置详见附图，面积以实测为准)。

具体地块规划设计条件如下：

钱江新城单元 IG1307-21 地块规划设计条件

一、区域与面积

本区块位于上城区钱江新城单元内，地块用地面积约 2.85 公顷(具体位置详见附图，面积以实测为准)

二、用地性质

商业用地兼容商务金融用地(0901/0902)

三、地块控制指标

容积率不大于 4.2 且不低于 1.5，建筑密度不大于 40%，绿地率按《杭州市城市绿化管理条例》执行且不小于 25%，建筑限高不大于 100 米，且建筑限高(不含裙房及附属设施)下限不低于 15 米。面积计算应符合《建设工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规范》及《关于优化建设项目容积率及相关指标计算规则的通知(试行)》等相关规范。

四、建设内容与配套要求

适宜打造集商务办公，商业于一体的特色商业商务建筑，不得设置专业市场，不得建设公寓式办公、酒店式办公等带居住功能用房单元不小于 800 平方米，且最小分割单元应在同一平面(不包括地上一层及地下商业用房)，平面布局应符合杭政办函(2012)2 号文件相关要求。

五、城市设计导则要求

(一)建筑风貌与形态控制要求

1、本地块建筑风格、造型、体量、色彩等应与周边环境相协调，方案阶段需满足二维景观分析要求。

2、根据功能布局的实际需要，合理确定建筑物的面宽，建筑高度大于 24 米小于等于 60 米，最大投影面宽不大于 75 米(含)；建筑高度大于 60 米，最大投影面宽不大于 65 米(含)。

(二)公共空间及地下空间设计要求

1、地块沿新业路(建筑后退南侧新业路 15 米)建设步行适宜区。适宜步行区内鼓励增加步行驻足设施、有顶盖遮阳设施与公共艺术设施，不应设置建筑物及机动车停车位。

2、地块在靠近航海路一侧设置面积不少于 2000 平方米的公共开敞空间。

3、在符合地下空间利用相关法律法规、满足城市市政管线数设安全的前提下，JG1307-21 地块与 16G1307-26 地块间应建设地下车行推通道(具体位置在方案论证中明确)，车行连通道宽度不小于 7 米、不大于 14 米，两个地块地下空间整体利用，停车配建指标可统一平衡配置。

六、交通组织

地块内沿东北侧用地红线设置宽度不小于 12 米的内部共用通道，保证 24 小时对外开放，共用通道用于本地块以及东北侧地块开设机动车出入口，具体在方案论证中明确。

七、其他

1、项目应符合《杭州市城市规划管理技术规定(试行)》、《城市建筑工程日照分析技术规范》等相关技术规范要求。

2、地块内有现状二污于管，二污于管外侧 5 米范围内为保护范围，地块建设前需进行安全评估，并征求市政水务部门意见，确保安全以及管线正常运行。

3、地块内有保留的现状电力电缆，后续建设过程中需与电缆通道保持至少 2 米安全距离，落实保护措施并征求电力部门意见。

4、地块内建构筑物与清泰门加油站的汽油(柴油)工艺设备的安全间距应符合《汽车加油加气加氢站技术标准 GB 50156-2021》等相关技术规范要求,现状埋地油罐、加油机、油罐通气管口等设备的 35 米安全间距范围内不得布置重要公共建筑物。方案阶段征求应急管理部门意见。

钱江新城单元 IG1307-26 地块规划设计条件

一、区域与面积

项目选址位于上城区钱江新城详规单元内,用地面积约 0.52 公顷(具体位置详见附图,面积以实测为准)。

二、用地性质

商业用地兼容商务金融用地(0901/0902)

三、地块控制指标

容积率不大于 3.2 且不低于 1.5,建筑密度不大于 40%,绿地率按《杭州市城市绿化管理条例》执行且不小于 25%,建筑限高不大于 80 米,且建筑高度(不含裙房及附属设施)不低于 15 米。面积计算应符合《建设工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规范》及《关于优化建设项目容积率及相关指标计算规则的通知(试行)》等相关规范。

四、建设内容与配套要求

1、适宜打造集商务办公,商业于一体的特色商业商务建筑,不得设置专业市场,不得建设公寓式办公、酒店式办公等带居住功能用房,本地块最小分割单元不小于 800 平方米,且最小分割单元应在同一平面(不包括地上一层及地下商业用房),平面布局应符合杭政办函(2012)2 号文件相关要求。

2、海塘二级建设控制地带内新建建筑应为低、多层

3、附建公共厕所 1 处,建筑面积不小于 75 平方米。

五、城市设计导则要求

(一)建筑风貌与形态控制要求

1、本地块建筑风格、造型、体量、色彩等应与周边环境相协调,方案阶段需满足三维景观分析要求。

2、根据功能布局的实际需要,合理确定建筑物的面宽,建筑高度大于 24 米小于等于 60 米,最大投影面宽不大于 75 米(含):建筑高度大于 60 米,最大投影面宽不大于 65 米(含)。

(二)公共空间及地下空间设计要求

1、地块沿新业路(建筑后退南侧新业路 15 米)建设步行适宜区。适宜步行区内鼓励增加步行驻足设施、有顶盖遮阳设施与公共艺术设施,不应设置建筑物及机动车停车位。

2、地块在新业路与杭海路交叉口设置面积不少于 400 平方米的公共开敞空间。

3、在符合地下空间利用相关法律法规、满足城市市政管线敷设安全的前提下,JG1307-21 地块与 JG1307-26 地块间应建设地下车行连通道(具体位置在方案论证中明确),车行连通道宽度不小于 7 米、不大于 14 米,两个地块地下空间整体利用,停车配建指标可统一平衡配置。

六、交通组织

地块出入口设置于西侧杭海路上,具体在方案论证中明确。

七、其他

1、项目应符合《杭州市城市规划管理技术规定(试行)》、《城市建筑工程日照分析技术规程》等相关技术规范要求。

2、地块内有保留的杭海站开闭所(10 千伏),后续可结合地块方案进行改造,具体征求电力部门意见。

附图：

