

招标编号：DFHT-LZ-2018-01

丽泽规划方案优化升级项目

招 标 文 件

招 标 人：北京丽泽金融商务区管理委员会

代理机构：北京东方华太工程咨询有限公司

日 期：2018 年 6 月



招标文件目录

招标文件索引.....	3
第一部分 投标须知.....	4
投标人须知.....	5
第一章 总 则.....	5
第二章 招标文件.....	7
第三章 投标文件.....	8
第四章 投标文件的递交.....	10
第五章 开标和评标.....	12
第六章 合同授予.....	13
第七章 投标须知附件.....	15
第二部分 项目需求及技术要求.....	28
(一) 规划任务书.....	29
规划任务书目录.....	30
第一章 总则.....	31
1.1 工作背景.....	31
1.2 规划范围.....	31
1.3 规划依据.....	32
1.4 目标愿景.....	32
1.5 规划原则.....	32
1.6 工作要求.....	33
第二章 规划设计条件.....	34
2.1 区域概况.....	34
2.2 上位规划.....	36
2.3 规划实施情况.....	49
2.4 规划建设过程中亟待解决的遗留问题.....	50
2.5 重大基础设施的置入.....	50
第三章 规划设计要求.....	52
3.1 城市功能和商业策划研究.....	52
3.2 规划提升研究.....	54
3.3 交通市政研究.....	56
3.4 生态研究.....	57
3.5 规划方案优化升级.....	58
第四章 成果要求.....	59
4.1 城市功能和商业策划研究成果构成.....	59
4.2 规划提升研究成果构成.....	59



4.3 交通市政研究成果构成.....	60
4.4 生态研究成果构成.....	61
4.5 规划方案优化升级成果构成.....	61
第五章 深度要求.....	63
5.1 成果深度要求.....	63
5.2 成果规格形式.....	63
附：基础资料.....	64
1 电子文件.....	64
2 附图.....	64
3 附录.....	64
(二) 投标报价.....	76
第三部分 合同样本.....	77
工程技术咨询合同.....	78
附件：廉政合同.....	89
第四部分 投标文件格式.....	92
投 标 书.....	93
授权委托书.....	94
投标一览表（格式）.....	95
联合体协议书（如有）.....	96
投标报价明细表（格式可自拟）.....	97
商务条款偏离表（格式）.....	98
投标人基本情况.....	99
（一）投标人基本情况.....	99
（二）企业资格条件相关证明材料.....	100
拟派本项目负责人简介及相关资料.....	111
拟投入本项目主要人员名单.....	112
近五年类似项目业绩及证明材料.....	113
中小企业声明函.....	114
中小企业划型标准规定.....	115



招标文件索引

序号	文件名称
第一部分	投标须知
第二部分	项目需求及技术要求
第三部分	合同样本
第四部分	投标文件格式



第一部分 投标须知



投标人须知

第一章 总 则

1. 招标项目概述

- 1.1 招标项目名称：丽泽规划方案优化升级项目
- 1.2 招标内容：深入贯彻市委市政府的重要指示精神，深化落实《北京城市总体规划（2016年—2035年）》，从城市功能和商业策划、城市设计、市政交通、生态研究等方面开展丽泽金融商务区规划方案优化升级工作，形成可指导控规和城市设计导则编制的设计综合成果。

1.4 招标项目地点：北京市丰台区。

1.5 项目计划完成时间：2018年10月底

1.6 建设项目的相关单位

招标人：北京丽泽金融商务区管理委员会

招标代理机构：北京东方华太工程咨询有限公司

投标须知中由招标人提供的数据和信息仅供投标人参考，最终的数据和信息以经相关政府部门正式审批的数据为准。若存在差异，投标人无权向招标人主张任何责任及索赔请求。

1.7 文件领取时间：2018年6月14日~6月21日9:00-16:00

与招标有关的任何事宜，请投标人按以下方式联系：

(1) 联系人：司文荣

(2) 联系电话：010-59123750-213

(3) 电子邮箱 dfht1998@163.com

2. 现场条件

2.1. 项目现状由投标人自行了解项目条件

3. 资金来源

3.1 本次招标项目的资金来源为：财政拨款

4. 资格要求与合格条件

4.1 1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的投标人。



2、投标人须同时具备城乡规划编制单位甲级资质，并且同时具有工程设计建筑工程专业设计甲级及以上资质，并在人员、设备、资金等方面具有相应的规划能力。

3、单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

4、投标人参加政府采购活动前三年内，在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）中被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的投标人，不得参加本次政府采购活动。

5、本项目接受联合体投标。

6、符合法律、法规规定的其他条件。

5 联合体投标

5.1 本项目接受联合体方式参与的投标，且参与联合体单位数量不应超过 3 家。

6. 投标费用

6.1 无论投标人的投标是否被接纳，投标人须承担其投标文件的准备、编制与递交所涉及的一切费用。招标人无须对投标人因本次投标事宜引起的任何费用或损失负责。

6.2 招标代理费及评标专家费由中标人支付给招标代理机构。

7. 招标原则和方式

7.1 本招标项目按照“公开、公正、平等竞争”的原则进行招标。

8. 转包或分包

8.1 本次招标不允许转包但允许分包，如分包需要在投标文件中列出分包单位。

9. 现场勘察

9.1. 投标人自行勘察



第二章 招标文件

10. 招标文件的内容

第一部分：投标人须知

第二部分：项目需求及技术要求

第三部分：合同样本

第四部分：投标文件格式

- 10.1 凡获得本招标文件的投标人，无论是否中标，均应对本招标文件保密和保护招标人及其代理人的知识产权，并承担因其泄密等行为而引起的一切责任。投标人应认真研读本招标文件中的各个组成部分，充分了解本招标文件中的各项规定以及投标人一旦中标后须承担的合同责任和义务；如果投标人递交的投标文件不能满足本招标文件的要求，责任由投标人自负。根据本须知之附件“评标办法”的规定，招标人有权拒绝不符合本招标文件实质性要求的投标文件。

11. 招标文件的澄清

- 11.1 如果投标人对本招标文件任何部分有疑问或在现场勘察中发现任何疑问，投标人均应于 2018年6月22日下午16时以前分别以书面和电子版方式通知招标代理机构。招标代理机构最终将以书面形式答复（但不注明疑问的来源）所有获得本招标文件的投标人。就本款所述招标答疑事宜，招标代理机构的联系方式如下：

招标代理机构的联系方式如下：

- (1) 联系人：司文荣
- (2) 联系电话：010-59123750-213
- (3) 电子邮箱：dfht1998@163.com

12. 招标文件的修改

- 12.1 招标人对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改的，应当在招标文件要求提交投标文件截止时间至少十五日前，以书面形式通知所有招标文件收受人。



第三章 投标文件

13. 投标语言和货币

- 13.1 本招标项目的投标价格一律以人民币元为计价货币。所有投标文件的准备以及投标人与招标人之间的所有往来函电和文件应使用中文(汉语简体);投标文件中涉及其他语言文字的材料均应由投标人提供中文译本,且以中文版本为准。

14. 投标文件的组成

- 14.1 投标人递交的投标文件应包括以下两个部分
各部分包括的文件内容如下:

第一部分：“商务标”。包括以下文件:

- (a) 投标书
- (b) 授权委托书
- (c) 投标一览表
- (d) 联合体协议书(如有)
- (e) 投标报价明细表
- (f) 商务条款偏离表
- (g) 投标人基本情况
- (h) 拟投入的人员
- (i) 近五年类似项目业绩及证明材料
- (j) 资格证明文件

j-1 法人营业执照副本、资质证书副本(加盖单位公章的复印件)

j-2 参加本次政府采购活动近三年内,在经营活动中没有重大违法记录的声明(法定代表人或被授权人签字或盖章,原件加盖单位公章)

j-3 依法缴纳税收和社会保障资金承诺书(法定代表人或被授权人签字或盖章,原件加盖单位公章)

j-4 无虚假文件声明(法定代表人或被授权人签字或盖章,原件加盖单位公章)

j-5 在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府



采购网 (www. ccgp. gov. cn) 失信被执行人截屏

j-6 中小企业声明函

j-7 近一年审计报告

(k) 投标人按本须知规定提交的或投标人为增强其投标的竞争性而提交的其他资料。

第二部分：“技术标”。包括但不限于以下内容：

- (a) 对招标项目的理解；
- (b) 项目组织计划；
- (c) 项目工作方案；
- (d) 投标人认为有需要提供的其它技术文件。

14.2 如果招标人在本招标文件中提供了相关格式，则投标人在准备投标文件时必须使用这样的格式（如属表格，可以按同样格式扩展）。

15. 投标文件的有效期

15.1 在招标文件中规定的投标文件有效期期满之前，如果出现特殊情况，招标人可以向投标人提出延长其投标文件有效期的要求，这种要求及相关答复均应以书面形式进行。投标人同意延长的，投标人不得要求修改其投标文件的实质性内容；投标人拒绝延长的，其投标失效。投标文件有效期自提交投标文件截止之日起 90 天。

16. 投标保证金担保

16.1 投标单位需在 2018 年 6 月 25 日 16:30 时 之前提供“提交投标文件保证金”至招标代理机构，金额为人民币 50000 元；
形式：电汇；

开户户名：北京东方华太工程咨询有限公司

开户行：北京银行西客站支行

开户账号：01090336200120105159899

***没有提交投标保证金的投标单位将被拒绝。投标保证金金额不足，将做废标处理。**



- 16.2 发生下列情况之一，则投标保证金将被没收：
- (a) 开标后在投标有效期内，投标人撤回其投标文件；
 - (b) 中标人不按本须知第 28 条规定签约。
- 16.3 招标代理机构最迟应当在中标公示后 5 日内向未中标的投标人退还投标保证金。
- 16.4 中标人的投标保证金，在书面合同签订后 5 日内向中标人退还投标保证金。

17. 投标文件的形式和签署

- 17.1 投标人应按本须知的规定准备投标文件。投标人应准备并递交 壹份 投标文件正本和 贰份 投标文件副本以及 电子版（加盖公章的正本 PDF 格式）壹份。应在各部分投标文件封面右上角处明确标明“正本”和“副本”。正本和副本如有不一致之处，以正本为准。
- 如为联合体投标，投标文件
- 17.2 全套投标文件应无涂改、行间插字或删除，除非这些删改是根据已发出的招标文件补充文件的指示进行的，或者是投标人造成的必须修改的错误。在任何情况下，投标文件修改处应由投标人法定代表人或其授权委托人签字或盖章。投标文件的正本和副本均应打印或使用不褪色的墨水书写，并由投标人的法定代表人或者其授权委托人签署并加盖公章（仅在招标文件明确要求由投标人签字或盖章的地方进行签名或盖章）。相应的授权委托书应以书面委托的方式出具，书面授权委托书应使用本招标文件附件中给出的或经招标人同意的格式，并附在投标文件中。
- 17.3 如为联合体投标，投标文件签署盖章可有联合体牵头人全权代表。

第四章 投标文件的递交

18. 投标文件的密封与标志

- 18.1 投标人应将本须知第 14 条中规定的投标文件的各个组成部分按照本须知第 17 条各款的规定制作正本和副本。

投标文件商务标、技术标装订成一册。

所有正本、副本的正文应当按以下要求排版：（1）. 均应使用 A4 纸打印，资格证明复印件大于 A4 纸的折叠成 A4 纸大小。（2）. 不得



分册装订，页数过多时，应当本着突出重点的原则予以缩减。

所有投标文件（包括所有的正、副本）装入投标文件袋中密封，并在包装的封面上写明：

收件人名称：北京东方华太工程咨询有限公司

项目名称：丽泽规划方案优化升级项目

投标人名称：

投标人地址：

联系人：

联系电话：

本文件在 2018 年 ____ 月 ____ 日 9:30 时前不得开封

投标文件因密封不严而造成过早启封、失密等情况，招标人概不负责。

- 18.2 投标人应在信封密封条骑缝处加盖投标人印章（公章及法人代表印章各两枚），如为联合体投标则由联合体投标牵头单位加盖密封章。
- 18.3 如果投标文件密封袋没有按上述规定密封、填写并加写标志，招标人将不承担投标文件错放或提前开封的责任，由此造成的过早开封的投标文件，招标人将予以拒绝，并退还给投标人，投标文件的密封情况不符合本须知要求的将根据本须知第 25 条宣布为废标。

19. 递交投标文件的截止时间和地点

- 19.1 递交投标文件截止时间为 2018 年 7 月 4 日 9:30 时。
- 19.2 投标人应 19.1 款规定的时间到以下地点递交投标文件：

北京东方华太工程咨询有限公司

地址：北京市丰台区莲花池西里 10 号市政路桥大厦 6 层 606 室

20. 迟到的投标文件

- 20.1 招标人将拒绝接收在 19 条规定的投标截止时间以后收到的任何投标文件，被拒绝的投标文件将原封退还给投标人。

21. 投标文件的修改与撤回

- 21.1 在投标截止时间与投标文件有效期终止日之间的这段时间内，投标人不能撤回投标文件。在投标截止时间后，投标人不能更改投标文件。投标人的修改或撤回通知应按本须知第 18 条关于投标文件递交的规定备



制、密封、标志和递交，另外还应在密封袋上标明“修改”或“撤回”字样。投标人可以在递交投标文件以后，修改或撤回其投标文件。但这种修改与撤回的通知必须在第 19 条规定的投标截止时间前送达招标人，并得到招标人的书面确认。

第五章 开标和评标

22. 开标

22.1 投标单位的法定代表人或者授权委托人参加开标会，必须出具法定代表人身份者证明书或者授权委托书以及证明本人身份的证件。开标时间与投标截止时间相同，开标地点与递交投标文件的地点相同。

22.2 开标时应当场对投标的密封、签署等情况进行核查，以确定符合性。对符合要求的投标书进行开标。

在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）进行失信被执行人查询，本项目采用失信被执行人否决制。

22.3 开标由招标单位主持，招标单位可以邀请有关部门参加。招标单位负责开标会议记录，存档备查。

23. 当场废除的投标

23.1 有下列情况之一的投标文件，招标人将当场予以拒绝，并宣布为废标，不再进行后续评标：

(a) 投标文件逾期送达的或者未送达指定地点的；

(b) 投标文件未按招标文件要求密封的。

24. 评标

24.1 本招标项目的评标工作由招标人依法组建的评标委员会承担。评标委员会依据本招标文件中规定的评标办法代表招标人执行评标工作。

24.2 评标过程中评标委员会有权要求投标单位澄清或者说明其投标书中含义不明确内容，但是有关的澄清或者说明，不允许对报价或者其它实质性内容进行更改。



第六章 合同授予

25. 合同授予标准

25.1 招标人将合同授予能够最大限度地满足招标文件中规定的各项综合评价标准的投标人。

26. 招标人的权力

26.1 招标人在正式签发本招标项目中标通知书之前的任何时候均有权根据评标委员会评审意见接受或拒绝任何投标、宣布投标程序无效或拒绝所有投标，并无须为此向任何投标人做出任何解释。

27. 中标通知书

27.1 招标人将向中标的投标单位发出中标通知书。

28. 合同签署

28.1 中标通知书发出后，招标人与中标人将在该通知书中规定的时间内，根据招标文件、中标人的投标文件，并使用本招标文件规定的合同格式签订合同。如中标人在中标通知书规定的期限内不能与招标人签订合同，招标人保留重新授标的权利，投标人不得因招标人重新授标而提出异议。招标人保留因中标人延误本项目的如期进行，而进行索赔的权力。

28.2 合同经招标人、中标人双方法定代表人或其授权委托人签字或盖章及加盖公司公章后生效。

29. 履约担保

29.1 中标人不需要提供履约担保。

29.2 中标人如未按本须知第 28 条的规定办理合同签署事宜，招标人有权撤销其中标资格并没收投标保证金担保。在此情况下，招标人可另选中标人或另行招标。



30 **采购项目需要落实的政府采购政策：**

包括但不限于：

《中华人民共和国政府采购法》（主席令第 68 号）、《中华人民共和国政府采购法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 658 号）、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第 87 号）、《关于中国环境标志产品政府采购实施的意见》（财库[2006]90 号）、《国务院办公厅关于建立政府强制采购节能产品制度的通知》（国办发[2007]51 号）、《关于开展政府采购信用担保试点工作的通知》（财库[2011]124 号）、关于印发《政府采购促进中小企业发展暂行办法》的通知（财库[2011]181 号）、《财政部、司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库[2014]68 号）。



第七章 投标须知附件

评标办法

一、总则

第一条 编制依据

招标人根据有关法律、法规及规章，结合本招标项目实际情况，制定本评标办法（以下简称“本办法”）。

第二条 评标办法类型

本办法属于资格后审时的综合评审法。

第三条 适用范围

本办法仅适用于丽泽规划方案优化升级项目的评标目的。

第四条 评标时间

为保证评标工作的实施和质量，招标人、招标代理机构和评标委员会应根据评标工作的实际需要安排足够的评标时间。

第五条 与招标文件的关系

本办法是招标文件的组成部分。

第六条 评标原则

本招标项目评标委员会依法按下述原则进行评标：

1. 公平、公正、科学和择优；
2. 依法评标、严格保密；
3. 反不正当竞争；
4. 定性的结论由评标委员会全体按少数服从多数的原则，以记名方式决定。

第七条 监督

招标人接受有管辖权的招标投标行政监督机构对本招标项目招标活动依法实施的监督。

二、评标程序

第八条 评标程序

评标委员会按照下面的步骤进行评标：



第一步： 本项目评标工作由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会全部由招标人依法在北京市评标专家库中抽取产生的有关技术方面的社会专家组成。成员总数为 5 人，其中 4 人为技术类专家；1 人为经济类的专家。

第二步： 评标准备工作。

第三步： 资格审核及初步评审。

第四步： 分别进行技术、商务、报价部分评审。

第五步： 汇总技术部分、商务部分、报价部分的评分结果，计算综合加权得分并按综合加权得分由高至低排出名次，推荐前三名作为该标段中标候选人。

第六步： 整理评审成果，编写评标报告并由评标委员会全体签字确认后向招标人递交评标报告。

第七步： 招标人根据评标委员会递交的评标报告确定中标人并发出中标通知书。

三、评标准备工作

第九条 组建评标委员会

1. 评标工作由招标人依法组建的评标委员会承担。专家人数为 5 人以上单数，其中技术、经济专家人数不得少于 2/3。
2. 评标委员会到达评标现场时应在签到表上签到以证明其出席。

第十条 选举评标委员会主任并分工

评标委员会首先应推选一名评标委员会主任，招标人也可以直接指定评标委员会主任。评标委员会主任负责评标活动的组织领导工作。

第十一条 熟悉相关文件资料及评审政策

1. 评标委员会主任应组织评标委员会成员认真研究招标文件，了解和熟悉招标的目的、招标范围、主要合同条件、招标项目的技术标准和工期要求、投标人资格条件，掌握评标标准



和方法，熟悉本办法中包括的评标表格的使用。未在本办法中规定的标准和方法不得作为评标的依据。

2. 招标人或招标代理机构应向评标委员会提供评标所需的信息和数据，包括招标文件、未在开标会上当场拒绝的各投标文件、开标会记录以及招标人或评标委员会认为必要的其他信息和数据。
3. 根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库[2011]181号）的规定，对小型和微型企业参与本次政府采购活动的，对其中小型和微型企业产品的投标价格给予6%的扣除，用扣除后的价格参与评审。
4. 根据《财政部 司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）的规定，对满足价格扣除条件且在投标文件中提交了《投标人企业类型声明函》及其符合省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件的投标人，视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除政策。
5. 近三年内（本项目投标截止期前）被“信用中国”网站列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的、被“中国政府采购网”网站列入政府采购严重违法失信行为记录名单（处罚期限尚未届满的），不得参与本项目的政府采购活动，供应商须在投标文件中提供没有上述失信行为和重大税收违法案件记录的书面声明和证明材料，其中证明材料指：投标人在“信用中国”和“中国政府采购网”网站上的查询记录截图（须加盖投标人单位公章）。

四、评标内容和评标方法

第十二条 投标人资格评审

投标人资格评审是指按照招标文件约定的合格投标人的资格条件，评审投标人递交的投标文件中关于投标人资格部分的相关资料。



第十三条 初步评审

在详细评标前，评标委员会应根据招标文件，按照所设定的形式，对所有投标文件进行审查并逐项列出每一份投标文件的全部投标偏差，并以此为基础，结合本办法规定的废标条件，审定每份投标文件是否响应招标文件的实质性要求和条件。

不响应招标文件的实质性要求和条件的投标文件将被拒绝，并且不允许相关投标人通过修正或撤消其不符合要求的差异或保留而使其成为响应性的投标。初步评审时被拒绝的投标文件，不再参与任何后续评审。

第十四条 技术部分评审

评标委员会将根据招标文件中的要求以及投标人递交的投标文件中的相关内容对技术部分进行评审，并按相关评审内容和评分标准进行量化打分。

第十五条 商务部分评审

所谓商务部分评审，是指对经初步评审合格的投标文件中的商务部分进行以下评审：

1. 综合实力评审的形式进行。
2. 算术性错误分析和修正；
3. 判断投标报价（系数）是否合理，投标报价（系数）是否不低于成本（指投标人的个别成本，下同）。必要时安排对投标人进行书面质疑；

本项目招标控制价：2390 万元。

如投标人投标总价超出招标控制价，将作为无效投标处理。

满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：

$$\text{投标报价得分} = (\text{评标基准价} / \text{投标报价}) \times 100\% \times 10$$

对小型和微型企业、监狱企业产品的价格给予6%的扣除，用扣除后的价格参与评审。



第十六条 算术性错误分析和修正

评标委员会将对经初步评审合格的投标文件中的投标报价进行校核，并对算术上或累加运算上的错误予以修正。算术性错误分析和修正的原则如下：

1. 用数字表示的数额与用文字表示的数额不一致时，以文字数额为准；
2. 单价与项目量的乘积与总价之间不一致时，以单价为准。若单价有明显的小数点错位，应以总价为准，并修改单价；
3. 当标出的分项乘积累计得出的合价与标出的合价不一致时，以标出的分项乘积合价为准，并修改标出的合价。

第十七条 对商务部分的质疑、澄清和补正

商务部分评审过程中，如果评标委员会认为必要，评标委员会可以根据情况需要个别地要求投标人澄清其投标文件的某些细节，以及对其投标文件中存在的非实质性不响应招标文件要求的细微偏差（仅限于商务部分）进行补正。澄清、说明或者补正应以书面方式进行并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

如果投标人的报价明显低于其他投标报价或在设有标底时明显低于标底，评标委员会应当要求该投标人做出书面说明并提供相关证明材料。投标人不能合理说明或不能提供相关证明材料的，由评标委员会认定该投标人以低于成本报价竞标，其投标应作废标处理。

如果评标委员会对投标人提交的澄清、说明或者补正依然存在疑问，评标委员会可以进一步质疑，投标人对这种进一步质疑应相应地进一步澄清、说明或者补正，直至评标委员会认为全部质疑都得到澄清、说明或者补正。

第十八条 汇总评分结果

评标委员会各成员进行评分汇总并计算各投标的加权得分；再将



全体评标委员会成员的评分进行最终汇总并排序。

第十九条 评标报告与推荐中标候选人

评标委员会完成评标后，应当向招标人提出书面评标报告。

评标委员会在评标报告中分标段推荐中标候选人时，应遵照以下原则：

- (a) 评标委员会按上述各部分综合加权得分由高至低的次序，推荐同一标段排名次序位于前三名的投标人作为中标候选人向招标人推荐。如果出现并列的情况，则选择投标中投标价格最低的投标人作为中标候选人；如果投标价格也一样，则根据技术标得分由高至低选择中标候选人。
- (b) 如果评标委员会根据本办法的规定否决不合格投标或者界定为废标后，有效投标不足三个，则评标委员会可以将所有有效投标按综合加权得分由高至低的次序作为中标候选人向招标人推荐。如果因有效投标不足三个使得投标明显缺乏竞争的，评标委员会可以（但不是必须）建议招标人重新招标。
- (c) 投标人数量少于三个或者所有投标被否决的，招标人应当依法重新招标。

五、废标条件

第二十条 废标条件

出现下列情况之一的投标应判定为废标：

- 1. 投标文件违反招标文件实质性规定，并构成“重大偏差”的（“重大偏差”的定义见本办法）；
- 2. 招标文件中设立了招标控制价时投标价格超出控制价的；
- 3. 报价明显低于其他投标报价或在设有标底时明显低于标底，且投标人不能按评标委员会要求进行合理说明或不能提供相关证明材料，由评标委员会认定以低于成本报价竞标的；
- 4. 投标人递交两份或多份内容不同的投标文件，或在一份投标



文件中对同一招标标段报有两个或多个报价，但未声明哪一个有效的；

5. 以他人名义投标、串通投标、欺诈、威胁、以行贿手段或其他弄虚作假方式谋取中标、采取可能影响评标公正性的不正当手段的；
6. 投标行为违反招标投标法以及相关法律、法规和规定的。

六、定标原则和方法

第二十一条 定标原则

本招标项目定标原则为能够最大限度地满足招标文件中规定的各项评价标准的投标所对应的投标人为中标人。

第二十二条 定标方法

按照上述定标原则，招标人确定中标人的方法如下：

1. 原则上，招标人应当选择评标委员在评标报告中列为排名第一（按综合加权得分由高至低的次序排列）的中标候选人作为中标人。
2. 如果出现并列第一的情况，则选择并列第一的投标中投标价格最低的投标人作为中标人；如果投标价格也一样，则根据技术部分得分由高至低选择中标人。
3. 如果排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同，或者招标文件规定应当提交履约保证担保而在规定的期限内未能提交的，招标人可以选择排名第二的中标候选人为中标人。排名第二的中标候选人因上述规定同样的原因不能签订合同的，招标人可以选择排名第三的中标候选人为中标人。

七、名词解释和评标规定

第二十三条 名词解释和评标规定

1、标底

本招标项目不设标底。

2、招标控制价



本项目投标报价不得超过招标控制价。

3、有效投标

有效投标是指没有被评标委员会根据本办法的规定否决或者界定为废标的投标。

4、重大偏差和细微偏差

下列情况属于“重大偏差”：

- (1) 没有按照招标文件要求提供投标保证金；
- (2) 投标书（不是指所有的投标文件）没有投标人法定代表人或授权委托人签字（或盖章）和加盖投标人公章；
- (3) 投标文件载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限；
- (4) 投标文件附有招标人不能接受的条件；
- (5) 不符合招标文件中规定的其他实质性要求。

投标文件有上述情形之一的，为未能对招标文件做出实质性响应，并根据本办法规定按废标处理。

细微偏差是指投标文件在实质上响应招标文件要求，但在个别地方存在漏项或者提供了不完整的技术信息和数据等情况，并且补正这些遗漏或者不完整不会对其他投标人造成不公平的结果。细微偏差不影响投标文件的有效性。

评标委员会应当书面要求存在细微偏差的投标人在评标结束前予以补正。拒不补正的，凡存在细微偏差的评分项目，其最终评定分值应在经评定的相应评分项目的应得分值基础上折减去10%。

5、量化打分保留两位小数

本办法中所有量化评审项目的标准总分为100分。评分分值计算保留小数点后两位，第三位四舍五入。

6、保密规定

凡属于审查、澄清、评价和比较投标文件以及与确定中标人有关的资料信息，所有参加评标的人员（包括评标委员会成员、监督



人员、公证人员、工作人员等)都不应向投标人或与该过程无关的其他人员泄露。

在投标文件的审查、澄清、评价和比较以及定标过程中,除非根据评标委员会的要求,投标人不得主动与招标人和评标委员会的任何成员接触,不得有任何游说、贿赂等影响评标委员会成员公正和客观地进行评标的行为。投标人对招标人或评标委员会任何成员施加影响的任何企图和行为,都将导致其投标文件根据本办法规定按废标处理。

7、评审过程中适用的政府采购政策:

包括但不限于:

- 1)、根据财政部发布的《政府采购促进中小企业发展暂行办法》规定,本项目对小型和微型企业产品的价格给予 6%的扣除。小微企业以供应商填写的《中小企业声明函》及国家企业信用信息公示系统的公示内容为判定标准,否则不予认定。
- 2)、根据财政部发布的《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》规定,本项目对监狱企业产品的价格给予 6%的扣除。监狱企业须供应商提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件,否则不予认定。
- 3)、根据财政部、环保总局《关于环境标志产品政府采购实施的意见》(财库[2006]90号),对列入环境标志产品政府采购清单中的,在性能、技术、服务等指标同等条件下,应当优先采购清单中的产品。
- 4)、根据《国务院办公厅关于建立政府强制采购节能产品制度的通知》(国办发[2007]51号),对列入节能产品政府采购清单中的,在技术、服务等指标同等条件下,优先采购节能清单所列的节能产品。



八、附则

第二十四条 通知评标结果

中标人确定后,招标人将在投标有效期结束日期前向中标人发出中标通知书。

第二十五条 解释权

本办法由招标人负责解释。

九、附表

第二十六条 评标表格

以下附表是本办法的组成部分:

附表 1 资格预审评审表

附表 2 初步评审记录表

附表 3 评分标准



附表 1 资格预审评审表

工程名称：丽泽规划方案优化升级项目

序号	必要合格条件	必要合格条件标准	有效的证明材料
1	独立的法人营业资格	合法注册的具有独立法人资格的企业，具有有效的营业执照	有效的企业营业执照复印件并加盖公章
2	资质条件	具备城乡规划编制单位甲级资质，并且同时具有工程设计建筑工程专业设计甲级及以上资质	有效的资质证书复印件加盖公章
3	无重大违法记录的声明	参加本次政府采购活动近三年内，在经营活动中没有重大违法记录的声明	法定代表人或被授权人签字或盖章，原件加盖单位公章
4	依法缴纳税收和社会保障资金承诺书	参加本次政府采购活动近三年内，依法缴纳税收和社会保障资金承诺书	法定代表人或被授权人签字或盖章，原件加盖单位公章
5	无虚假文件声明	参加本次政府采购活动依法提交的文件无虚假内容声明	法定代表人或被授权人签字或盖章，原件加盖单位公章



附表 2 初步评审记录表

序号	评审内容	投标人名称及评审意见		
1.	投标书（不是指所有的投标文件）按照要求有投标人法定代表人或授权代表签字（或盖章）和加盖投标人公章			
2.	没有投标文件附有招标人不能接受的条件			
3.	投标有效期满足招标文件要求的			
4.	有法定代表人出具的授权委托书的			
5.	严格按照规定的格式填写，无内容不全或关键字迹模糊、无法辨认的现象			
6.	无投标人递交两份或多份内容不同的投标文件，或在一份投标文件中对同一招标货物报有两个或多个报价，且未声明哪一个为最终报价的投标，按招标文件规定提交备选投标方案的除外			
7.	没有报价明显低于其他投标报价，且投标人不能按评标委员会要求进行合理说明或不能提供相关证明材料，由评标委员会认定以低于成本报价竞标的投标			
8.	没有投标人拒绝按评标委员会要求对投标文件进行澄清、说明或者补正的行为			
9.	没有以他人名义投标、串通投标、欺诈、威胁、以行贿手段或其他弄虚作假方式谋取中标、采取可能影响评标公正性的不正当手段的行为			
10.	没有超过招标控制价的			
11.	投标人未被列为失信被执行人。			
初步评审最终结论				

说明：本表由全体评委在共同商议的基础上给出结论，评委意见不一致时，按照少数服从多数的原则确定。通过评审打“√”，不通过打“×”。

全体评委签名：

日期： 年 月 日



附表 3：评分标准（100 分）

序号	评分因素	评价指标和分值		
1	商务部分 (30 分)	企业综合实力	5 分	综合考虑投标人公司信誉、财务状况、履约能力等。好：4-5 分；一般：2-3 分；差：0-1 分。
		技术实力状况	10 分	综合考虑投标人公司技术力量（附技术人员为本单位工作人员的证明材料）。每 1 名高级职称人员 3 分，每 1 名中级职称人员 0.5 分，最高得 10 分
		业绩及经验	10 分	投标人过去 5 年做过的区（县）级及以上相关项目类型优化提升类业绩（附合同复印件，须加盖投标人公章）。从事过 1 个项目或相关工作得 2 分，最高得 10 分；未从事得 0 分
		投标文件编制的规范程度	5 分	投标文件应装订牢固、目录清楚、页码准确，完全响应招标文件要求并提供相关资料、表格等，符合要求的得分；有欠缺的酌情扣分。好：4-5 分；一般：2-3 分；差：0-1 分。
2	技术部分 (60 分)	对项目需求的理解和分析	10 分	投标人对项目认识是否清晰、对项目需求的了解是否全面准确。好 8-10 分，一般 4-7 分，差 0-3 分。
		项目组织原则及依据	10 分	投标人对项目的组织原则及依据是否能基于项目实际情况并有利于方案的最终落实。好 8-10 分，一般 4-7 分，差 0-3 分。
		项目组织计划及工作方法	10 分	投标人项目组织管理、项目组人员配备等的全面性、合理性，符合采购人实际需求。好 8-10 分，一般 4-7 分，差 0-3 分。
		项目总体实施计划	10 分	服务进度计划安排的合理性、可靠性等。好 8-10 分，一般 4-7 分，差 0-3 分。
		项目重点难点分析及解决方案	10 分	投标人对本项目难点重点分析是否到位，提出的解决方案是否贴合项目实际情况、切实可行等。好 8-10 分，一般 4-7 分，差 0-3 分。
		对招标人的项目实施建议	10 分	对招标人建议可行，且有助于项目的具体实施，招标人易于采纳。好 8-10 分，一般 4-7 分，差 0-3 分。
3	价格部分 (10 分)	<p>满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：</p> <p>投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×100%×10</p>		

注：评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。



第二部分 项目需求及技术要求



(一) 规划任务书



规划任务书目录

第一章 总则.....	31
1.1 工作背景.....	31
1.2 规划范围.....	31
1.3 规划依据.....	32
1.4 目标愿景.....	32
1.5 规划原则.....	32
1.6 工作要求.....	33
第二章 规划设计条件.....	34
2.1 区域概况.....	34
2.2 上位规划.....	36
2.3 规划实施情况.....	49
2.4 规划建设过程中亟待解决的遗留问题.....	50
2.5 重大基础设施的置入.....	50
第三章 规划设计要求.....	52
3.1 城市功能和商业策划研究.....	52
3.2 规划提升研究.....	54
3.3 交通市政研究.....	56
3.4 生态研究.....	57
3.5 规划方案优化升级.....	58
第四章 成果要求.....	59
4.1 城市功能和商业策划研究成果构成.....	59
4.2 规划提升研究成果构成.....	59
4.3 交通市政研究成果构成.....	60
4.4 生态研究成果构成.....	61
4.5 规划方案优化升级成果构成.....	61
第五章 深度要求.....	63
5.1 成果深度要求.....	63
5.2 成果规格形式.....	63
附：基础资料.....	64
1 电子文件.....	64
2 附图.....	64
3 附录.....	64



第一章 总则

1.1 工作背景

2017年，北京城市总体规划（2016年-2035年）对丽泽金融商务区进行定位升级，明确丽泽金融商务区是新兴金融产业集聚区、首都金融改革试验区。重点发展互联网金融、数字金融、金融信息、金融中介、金融文化等新兴业态，主动承接金融街、北京商务中心区配套辐射。完善区域配套，加强智慧型精细化管理。

2017年12月7日蔡奇书记在“推进全市金融工作改革发展”调研工作中强调：优化金融街发展布局，加大金融街空间拓展，完善配套服务设施，推进金融街与丽泽金融商务区一体化发展。

2018年2月，陈吉宁市长召开北京市交通综合治理领导小组第一次会议，要求“专题研究金融街与丽泽商务区跨界交通联系问题，促进一体化发展。”

2018年4月5日，陈吉宁市长到丽泽调研并于4月25日主持召开市政府专题会议，听取了丽泽金融商务区交通枢纽规划的汇报，对提高丽泽标准定位、提升服务品质；注重职住平衡，算好土地成本账；以人为本，优化交通规划设计等方面做出重要指示。

自2012年控规批复至今，丽泽金融商务区规划建设工作取得了显著效果，城市面貌和环境秩序明显改善，同时有必要对近五年的规划实施情况进行回顾、体检和评估；同时结合新的政策、重大基础设施的置入以及建设过程中产生的诸多问题和功能需求，需要对城市功能和商业策划、规划提升、市政交通、生态等方面进行优化升级，以保障区域的长期健康发展。

1.2 规划范围

丽泽金融商务区规划研究范围西起西三环路以西，东至西二环路—京开高速公路一线，北起南马连道路附近，南至现状京九铁路线，总用地面积约8.09平方公里。

丽泽金融商务区规划设计核心范围西起东管头路，东至货场西路，北起三路居路，南至规划金中都南路（现状金中都遗址南侧），总用地面积约2.81平方公里，总建筑规模约650万平方米（含保留建筑规模109.4万平方米）。



丽泽金融商务区规划设计范围不局限于核心区,按规划需要可扩大核心区的规划设计范围,同时考虑高端长租公寓用地,变电站独立选址等基础设施合理安排等因素,南郊灌瓶厂、公交保养场建设用地的统一调剂使用。

1.3 规划依据

- 1) 《北京城市总体规划(2016年—2035年)》
- 2) 《丽泽金融商务区城市设计导则》(2012年)
- 3) 《丽泽金融商务区控制性详细规划》(2012年)
- 4) 2018年4月25日陈吉宁市长市政府专题会会议纪要(2018年第73号)

1.4 目标愿景

形成高端金融要素集聚活跃、国际化人文特色浓厚、城市综合服务完善、生态环境优越的整体格局,打造与国家战略需要相匹配的世界级新兴金融产业集聚区、首都改革试验区,建设宜业、宜居的高品质商务工作生活综合区,成为享誉世界的金融商务区。

1.5 规划原则

(1) 立足战略指引,深化落实北京城市总体规划,精心描绘国际一流金融商务区的发展蓝图。

(2) 聚焦区域协调,着力提升整体环境品质,形成与金融街、北京中心商务区协同发展的整体格局。

(3) 坚持以人为本,优化城市功能布局和城市空间形态,提高配套服务保障质量。

(4) 着眼科学规划,建立便捷服务指标体系和符合时代特征的交通体系,建设职住平衡的高品质商务工作生活综合区。

(5) 加强精细管理,潜心雕琢自然生态环境与人文历史美感交相辉映的精品力作。

(6) 立足高点定位,树立彰显生态价值、富有生活力的城市发展典范,促进更高水平的可持续发展。



(7) 核心区规划研究范围外的周边规划建设的居住、公建、公共配套设施等资源可纳入丽泽配套设施统筹研究，核心区规划范围可适度扩展。分布于核心区外的配套设施同步落地规划。

(8) 考虑新机场线，地铁 11 号线，航站楼引入后，公交场站设置数量，功能可适度调整，北区既有规划地块分布，路网格局，道路尺度可不作为硬性约束条件，可适当调整。

1.6 工作要求

总结经验、明确目标、开阔思路、科学布局，促进实现金融商务活动与城市生活高度融合，建设绿色生态高品质综合金融商务区。

(1) 明确定位、提升品质

立足为优秀人才服务，在丽泽地区加快规划建设精品酒店、影院、健身场所等高品质商务设施，优先落地医院、中小学校、幼儿园等公共服务设施，其中医院要控制规模，做小型、高水平精品医院；中小学、幼儿园要做到最高水平，由市里帮助尽快落地一所九年一贯制学校，切实提升丽泽地区的吸引力。

(2) 注重职住平衡

科学测算区域建设规模总量和职住比，合理调整控制产业用地面积，通过长租公寓和高端商业住宅有效供给，建设高品质商务工作生活综合区。

(3) 优化交通规划设计

着眼于交通便利性及办公区与周边绿地的关系，进一步优化区域交通系统、绿化用地的规划设计，使人们能够更方便地出行、亲近绿地；统筹研究地面交通、轨道交通、地铁航站楼、交通接驳、地下空间等规划，打造便捷高效交通系统。

(4) 突出“经济”与“文化”、“生态”的创新融合发展

促进文化传承、生态环境与经济发展相互协调、有机融合，努力营造具有文化底蕴、生态宜居、充满创新活力的高端金融商务区。



第二章 规划设计条件

2.1 区域概况

2.1.1 人口情况

在规划研究的 8.09 平方公里范围内现有人口约 4 万人，未来规划人口约 25 万人。

2.1.2 用地情况

(1) 规划用地功能

在核心区范围内，以规划商业金融用地为主，用地面积 53.18 公顷，占总用地面积的 18.91%；绿地面积 44.21 公顷，占总用地面积的 15.72%；居住用地（多为现状保留）面积 35.82 公顷，占总用地面积的 12.74%。

(2) 现状保留用地

● 规划研究范围内的保留用地

规划研究范围总用地面积约 8.09 平方公里，其中保留区约 1.44 平方公里，占总用地面积的约 17.8%。现状建成主要包鹏润家园、马连道欣园、金泰城丽湾、顺驰蓝调、丽泽雅园、丰益花园、万润家园等。现状市政设施主要包括第四水厂、南郊罐瓶厂、东管头 110KV 变电站、草桥 220KV 变电站等。现状国有单位主要有中国戏曲学院。此外还有丰台十二中、东管头汽配城等其他用地。规划研究范围内保留建筑总面积约 289.4 万平方米，其中住宅建筑面积 230.4 万平方米，其他建筑面积 58.99 万平方米。

● 核心区规划范围内的保留用地

核心区范围内总用地面积约 2.81 平方公里，其中保留区约 0.45 平方公里，占总用地面积的约 16%。现状居住区主要包括金泰城丽湾、顺驰蓝调、丽泽雅园等，现状市政设施主要包括东管头 110KV 变电站等。现状国有单位主要有中国戏曲学院。核心区范围内保留建筑总面积约 109.4 万平方米，其中住宅建筑面积 95.5 万平方米，其他建筑面积 13.9 万平方米。



2.1.3 历史文化

丽泽金融商务区有较为丰富的历史文化要素与自然环境要素，历史文物厚重，自然生态环境良好，河道水系丰富连续，主要包括：（范围详见附图 10）

（1）金中都城遗迹

公元 1153 年金中都建都于北京，拉开了北京作为中国首都至今长达 856 年的历史。现存的金中都遗址是当年金中都外城西南城垣的遗迹，商务区核心区的用地位于原金中都外城内的西南城区，占商务区总面积的 70%。区内的莲花河、外城城墙遗址与丽泽路（原东西向主干道丽泽门街）部分遗迹仍存留至今。

金中都城遗迹位列由北京市文物局公布的第三批北京市文物保护单位名单，它对研究金朝的历史具有极其重要的价值，是北京城市发展历史中极其珍贵的财富。

● 保护范围

现存万泉寺、凤凰嘴、高楼三处金中都城墙遗迹土丘。遗迹附近应为低矮绿化。

● 建设控制地带

以万泉寺遗迹南侧与凤凰嘴遗迹中线为南城墙中线，延长至距凤凰嘴以西 380 米处与高楼处遗址中心相连为西城墙中线。在中线两侧各 30 米，东端至距万泉寺遗迹 30 米，北端至距高楼遗迹 30 米以内。此地带可为高低结合的绿化带。

（2）莲花河

丽泽金融商务区内有莲花河从东部穿过。莲花河发源于石景山区石槽，流经莲花池，从北向南流经规划区东部，向南在万泉寺东流入凉水河。莲花河全长 4.2 公里，水源主要来源于莲花池泉水。莲花河古称洗马沟，其途经丽泽地区的一段，经学者考证，很可能是唐幽州城及辽南京城（大部分位于北京宣武区）西部的护城河；而自蓟至中都，均系在大致相同的地点傍莲花河而建，其历史价值不言而喻。同时莲花河也是北京市重要的水系之一，自然生态价值也同样重要。

（3）地下文物埋藏区

金中都地下文物埋藏区是北京市文物局公布的第三批地下文物埋藏区之一，其范围北起丽泽路，南至金中都南护城河旧址，西起金中都西护城河旧址，东至西南二环路，总面积约 176 万平米。在此区域内曾发现兽头瓦当、沟纹砖、唐辽



瓷片、夯土建筑遗迹和金中都城南城垣水关遗址（现已建为辽金城垣遗址博物馆）及金中都鱼藻池宫殿遗址。

（4）其他文物保护范围

在规划研究范围内，除金中都城遗址外，在西南三环路内侧，有一处天主教堂，属区级保护文物。

2.2 上位规划

2.2.1 土地使用规划

（1）规划空间结构

丽泽金融商务区的规划空间结构为“三核、十字带、绿网”。

“三核”为商务区中三个发展核，结合轨道交通站点形成区域内最高的地标建筑群；

“十字带”为沿丽泽路超高层建筑密集带和沿莲花河的休闲带，是地区建筑形态和景观最富特色的区域；

“绿网”为区域内绿化网络，承载地区休闲活动与慢行林荫路等多种公共活动功能。

（2）用地功能布局

按照整体空间结构的调整，规划将丽泽商务区的用地布局进行了细化和调整。

（详见附图 4、附图 5、附图 9）

A 区：商业、文化混合区

B 区：金融商务、休闲混合区

C 区：商业、居住混合区

D 区：文化、办公混合区

E 区：金融商务区

F 区：居住、商业混合区

（3）绿地系统规划

丽泽金融商务区的绿地系统分为 3 个层级：外围隔离绿地、商务区公共绿地、集中绿地。

2.81 平方公里商务区绿地、水域面积共约 48.72 公顷，占总面积的 17.33%；



8.09 平方公里研究范围内绿地、水域面积共 262.2 公顷，占总面积的 32.41%。

● 外围隔离绿地

丽泽商务区位于丰台区绿化隔离地区，商务区外围分布着大面积的隔离绿地，主要起到分割边缘集团与中心城集中建设区的作用。在丽泽商务区外围共有绿地 202.35 公顷。

● 商务区公共绿地

在丽泽商务区核心区域内利用金中都遗址保护带、莲花河滨水绿带及北部带状绿地形成了景观环，在商务区的中心位置，丽泽路两侧规划两处城市绿化广场，结合地铁换乘站在绿地、道路下规划了较集中的地下商业区，形成丽泽商务区的活动中心。在莲花河西侧的绿带下也规划了较集中的地下商业带，结合滨水景观带，打造出丽泽商务区的滨水休闲娱乐区。在金中都遗址保护带的西侧，规划一条带状文化娱乐用地形成丽泽商务区的文化中心。

● 集中绿地

为了提高丽泽金融商务区的品质，提出了集中绿地的概念，即将各种建设用地内 30% 绿地率的部分指标提取出来集中设置，形成较集中，规模较大、环境品质较高的集中绿地。

集中绿地主要集中在金中都遗址以东至莲花河范围内，商务区集中绿地面积约 11.65 公顷，约占商务区绿地面积的 24.3%。

（4）慢行林荫路规划

为了在丽泽金融商务区中营造良好的步行环境，规划结合绿地系统中的公共绿地、集中绿地以及地块中预留的步行空间，安排了网状的慢行林荫路系统，是丽泽金融商务区内流动的、具有一定领域性的、安静的室外公共活动空间。

规划中充分利用规划中的各类绿地，组织慢行交通系统。同时在建设用地内部通过退线控制构建丽泽商务区地块内的慢行林荫路，营造舒适的慢行环境。慢行林荫路力求便捷、无干扰、景观环境好。

慢行林荫路的控制方式：通过退线控制，两侧用地各退地块红线 7 米（个别地块由于条件限制缩窄至 3 米），可保障约 14 米的慢行林荫路空间。

（5）建筑高度控制

根据北京中心城范围内超高层建筑选址研究的初步结论，超高层建筑应集中于重要功能区布局，全市超高层建筑集中区可分为三个层级：一级区域的高度控



制为 200~300 米,主要包括中央商务区及周边地区;二级区域高度控制为 150~200 米,主要包括奥林匹克中心区、亮马商务区、通州新城运河核心区、亦庄新城的亦庄站前区以及丽泽商务区;三级区域的高度控制在 150 米以下,包括首钢改造区、焦化厂改造区等。

按此要求,丽泽金融商务区的建筑高度不应超过 200 米。

以丽泽路中段城市广场周边为超高层建筑集中区,向南北、东西两侧逐步降低,形成自然与人文景观融合。

(6) 用地规模及建筑规模

● 用地规模

丽泽金融商务区是以商务金融为主的综合功能区,因此规划用地功能除现状保留区域及少量回迁房外,主要以商业金融及数类公建混合用地为主。按照整体功能结构布局,商业金融主要集中在中部的 B 区、E 区、F 区,混合用地主要分布在西南角的 D 区。

目前商务区 2.81 平方公里范围内共有商业金融用地 53.18 公顷、数类公建混合用地 22.57 公顷、居住用地 35.82 公顷、公共绿地 32.05 公顷、集中绿地 11.65 公顷、市政交通设施 1.86 公顷、水域 4.51 公顷。

● 建筑规模

由于丽泽金融商务区属于北京市重点功能区,其中各地块的建设项目随市场变动较大,本次规划按照控制整体建设模式的方式对丽泽金融商务区的建筑规模进行控制。规划要求在丽泽金融商务区 2.81 平方公里范围内,整体建筑规模控制在 650 万平方米以内,外围研究范围 8.09 平方公里范围整体建筑规模控制在 950 万平方米以内。具体各地块建筑规模可结合具体方案,在满足整体控制规模、地块其他控制指标的前提下,进行合理的微调。

(7) 公共设施布局

1) 公共设施配置

● 商业服务设施

丽泽金融商务区内集中的大型商业设施主要集中在地铁 M14 号线的东管头站、丽泽商务区站、菜户营站三个地铁站周边,形成商务区的商业中心。

● 文化休闲设施

结合丽泽金融商务区内金中都遗址,规划在西侧安排带状文化娱乐设施用



地，结合历史文化遗存，形成商务区的文化休闲中心。

● 医疗卫生设施

规划在商务区研究范围北侧、现状居住区周边规划一处占地 0.94 公顷的社区卫生服务中心；万泉寺村域内规划一处占地 0.23 公顷的社区卫生服务中心。其他医疗设施可结合具体项目在商务区周边或外围的混合用地中安排。

2) 市政交通设施配置

● 交通、市政基础设施的配置原则

- 按预测最大建筑规模为交通、市政基础设施预留空间；
- 土地综合、集约利用的原则；
- 严格按照法律、法规、规范进行规划的原则。

● 交通设施

为了集约利用商务区内的用地，将与商务区功能结合较紧密的交通枢纽用地安排在丽泽路与莲花河交汇处的东南角，结合商业用地综合开发，提高土地使用效率，同时结合地铁 M14 号线菜户营站，做到地铁、公交良好驳接。

● 市政设施

规划保留位于菜户营桥西南角的现状 220KV 变电站、东管头 110KV 变电站、第四水厂及南郊罐瓶厂，由于南郊罐瓶厂的特殊安全要求，其位置与丽泽商务区距离太紧，建议在条件允许的条件下将其外迁。

此外，还规划有两处天然气次高压调压站、五处 110KV 变电站、两处电信设施、两处有线电视设施、一处密闭垃圾清洁站。

2.2.2 商业及公共空间设计

(1) 总体定位

在打造北京创新金融商务区的总体定位的基础上达到拓展北京金融产业未来发展空间、巩固北京在中国的金融中心地位、促进北京西南部实现跨越式发展、成为彰显北京形象西南门户地标等目的。以此为基础使丽泽金融商务区承担起拥有国际硬件标准写字楼的首都金融改革试验区的发展使命，并使之成为新兴市级商圈、外地游客旅游目的地，塑造拥有完善市政配套的生态、低碳、人文的城市环境。

(2) 业态规模



● 总体规模

丽泽金融商务区规划范围为 2.81 平方公里，规划总体建筑规模（含现状）为 650 万平方米，其中包括：优质写字楼 405 万平方米（含现状 4 万平方米），占总体 62%；优质商业 45 万平，占总体 7%；高档酒店 36 万平方米，占总体 5.5%；公寓约 37 万平方米，占总体的 6%；配套居住 107 万平方米（含现状 94 万），占总体 16.5%，公共配套（含旅游设施）20 万平方米，占总体 3%。

● 商业定位

丽泽金融商务区的总体商业定位是为工作、生活、休闲提供服务。其商业空间的特点为：最优化的商业结构布局、利用轨道交通带来的便利、商业定位的差异化、能够聚拢人气的活跃空间。

● 商业空间规划结构

丽泽金融商务区的总体商业布局结构呈鱼骨状分布，以丽泽路为主线，依托莲花河滨水景观带，结合三个地铁站布置大型的集中商业。以办公组团为依托布置配套组团商业。同时合理地充分利用地下空间，形成地下商业、地铁换乘、公共休闲的综合活动空间。统一开发的地下空间范围，东至莲花河沿岸，西至中央公园，南至丽泽路，北至北区飘带公园，以三个地铁站为核心作为商业、地铁一体化开发，并扩展到公共道路和公共绿地下，与建设用地内的大型商业相连通，形成连续的商业空间。

● 商业分布

丽泽金融商务区的商业分为 5 种形态，依次为综合购物中心、滨水特色商街、文化艺术街区、配套底商和道路下一体化商业。其中综合购物中心规模约 30 万平方米，依托丽泽路及地铁站分布；滨水特色街 5 万平方米，依托莲花河景观带布置；文化艺术街区 10 万平方米，依托金中都遗址保护带布置；配套底商 19 万平方米，依托各办公组团的底商空间布置，占办公面积的 3%~5%；道路下一体化商业 4 万平方米，主要集中于丽泽路下与地铁站相结合。

2.2.3 综合交通体系规划

（1）道路网规划

为了保证丽泽金融商务区研究范围内道路网系统的完整性，将规划范围内的道路分为两个系统，即对外交通系统和内部道路系统。



1) 对外交通系统

规划项目在道路网研究范围内的对外交通系统由对外交通通道和对外交通节点两部分组成。（道路相关参数见附图 11、附图 12）

● 对外交通系统

由 4 条城市快速路和 7 条城市主干路组成，沟通其与中心城其他功能区之间的交通联系，按方向进行归纳。

东方向：南三环路、金中都南路、南马连道路；

西方向：丽泽路、南马连道路、货场西路；

南方向：京开高速公路、西站南路南延、柳村路；

北方向：西三环路、西站南路、莲花河路、货场西路。

● 对外交通节点（立交）规划

丽泽金融商务区产生和吸引的交通量，通过对外交通节点进行转向，集散至周边的各条对外交通通道。为了保障丽泽金融商务区对外交通系统的顺畅，共规划 18 个对外交通节点，其中保留原规划 9 个，新增 9 个。在 9 个保留的对外交通节点中，5 个已实现规划，4 个需要改造。

2) 内部道路系统

为了给丽泽金融商务区的经济发展提供强有力的支持，与周围地区的道路网相匹配。根据规划范围内建设用地规模及布局特点，将丽泽金融商务区的内部道路网分为城市主干路、城市次干路和城市支路三级体系，其干道的平面布局为“五横七纵”的棋盘式格局。（道路相关参数见附图 13、附图 14）

● 城市主干路

城市主干路为构成丽泽金融商务区道路系统的主骨架。规划范围内共有 6 条城市主干路，总里程 4.26 公里，道路红线宽度规划为 40~50 米，安排双向六条机动车道；

● 城市次干路

城市次干路主要作为丽泽金融商务区的集散系统。规划范围内共有城市次干路 10 条，总里程 18.63 公里，道路红线宽度规划为 30~40 米，安排双向四条机动车道；

● 城市支路

城市支路担负着城市主干路及城市次干路交通的集散任务，用于组团内部的



局部性交通联系。规划范围内共有城市支路 9 条，总里程 6.46 公里，道路红线宽度 20~30 米，安排双向两条机动车道。

(2) 轨道交通规划

充分发挥轨道交通大运量、快捷的优势，将其作为引导城市发展的重要手段，促进丽泽金融商务区土地使用布局的优化调整，进一步加强商务区与重点功能区、新城的联系，构建一个准时、快捷、舒适、适用于中长距离运输的轨道交通系统，使轨道交通成为商务区对外客运交通的主导方式。

地铁 14 号线 (M14)

M14 线为线网中连接中心城东北、西南方向的对角线路，该线东起朝阳区望京，途径酒仙桥、朝阳公园、光华路、北京站、大栅栏、太平街、北京南站、丰台站，南至丰台体育中心，线路全长 39.1 公里，地下线型式。该线路在规划研究区域内共设置 3 座车站，分别是东管头站、丽泽商务区站、菜户营站。

地铁 16 号线 (M16)

M16 线为线网中南北方向的线路，该线北起昌平区回龙观，途径西三旗、北太平庄、新街口、金融街、社会路、白云路、广安门火车站，南至丰台区纪家庙。线路全长 35.4 公里，地下线型式。规划研究区域内共设置 2 座车站，即为与 M14 线换乘站丽泽商务区站和丰益桥南站。

(3) 公交场站规划

规划范围内的公交场站规划分为公交枢纽、公交中心站和公交首末站三个层次。

规划研究范围内规划有一处公交枢纽，位于丽泽路与莲花河路东延相交路口的东南方，占地 2.5 公顷，规划建议该枢纽在满足交通功能的前提下可以适当进行综合开发；

规划研究范围内规划有 1 处公交中心站，位于柳村路与万泉寺路相交路口的东南方，占地 2.5 公顷，主要安排驻车、保养等功能；

规划研究范围内规划有 6 处公交首末站，总用地 2.39 公顷。

2.2.4 市政专项规划

(1) 供水规划

为了保障丽泽金融商务区的安全供水，需对第四水厂进行改造，预计改造后



第四水厂的供水规模可达到 4 万立方米/日，规划与即将开工的郭公庄水厂共同保障丽泽项目的用水需求。根据《城市给水工程规划规范》（GB50282）的规定，第四水厂周围需设置宽度不小于 10 米的绿化保护地带。

（2）雨水排除规划

● 雨水管道规划

根据北京中心城雨水排除总体规划，丽泽金融商务区的雨水排除属于莲花河、丰草河的流域范围。

规划对莲花河进行复核，使其满足规划区的排水需要。规划对丰草河、高万沟按规划标准进行疏挖治理。

根据《城市雨水系统规划设计暴雨径流计算标准（DB11/T969-2013）》的规定，丽泽金融商务区属于重要地区，雨水管道规划设计标准应达到重现期 $P=5.0$ 年。根据道路规划、水系规划等规划方案，合理布置雨水管道干线，在充分利用现状雨水管道的基础上，在丽泽金融商务区的丽泽路、三路居路等规划路上新建雨水管道系统，排入莲花河、丰草河。

● 雨水控制与利用规划

在丽泽金融商务区内应修建雨洪利用措施，对采取低于硬化地面一定高度、大面积均匀分布的城市绿地、透水铺装、渗坑渗井和调蓄池（坑）等工程措施，在整个规划区范围内将降雨分散收集接纳，或渗入地下，或加以利用，减少或避免雨水径流外排，使雨水资源化。在设计实施时应执行《新建建设工程雨水控制与利用技术要点（暂行）》的有关规定。

（3）污水排除规划

根据北京中心城污水排除总体规划，丽泽金融商务区的污水排除属于郑王坟及小红门再生水厂的流域范围。由于小红门再生水厂的处理能力已接近饱和，需新建郑王坟再生水厂，处理规模为 45 万立方米/日，分流该流域范围内的污水并进行处理。

规划在柳村路——南四环路上新建郑王坟再生水厂污水干线，自莲花河西侧向南至南四环路，再向东至郑王坟再生水厂。在丽泽金融商务区的丽泽路、三路居路等其他规划路上新建污水管道系统，接入柳村路污水干线及莲花河西侧——凉水河南侧污水管道干线。

（4）中水回用规划



根据《北京城市总体规划》中的《再生水利用规划》，丽泽金融商务区位于中心城南部中水回用的范围内，由卢沟桥、郑王坟、小红门、方庄 4 座再生水厂提供中水水源。莲花河等河道的景观用水规划由小红门再生水厂采用调水管道单独供水。

为了满足丽泽商务区的中水需求，需新建郑王坟再生水厂，在丽泽金融商务区的丽泽路、三路居路等规划路上新建中水管道系统，形成环状中水管道系统。

(5) 供热规划

丽泽是北京市以绿色低碳为实现目标的高端金融商务区，为促进该区域内的节能减排和能源的梯级利用，丽泽金融商务区规划以城市热力供热为主，因地制宜地发展分散的小型三联供和污水源热泵等采暖方式。

● 污水源复合式热泵供热区

丽泽金融商务区南部，柳村路、莲花河西路和金中都南路围合的区域规划依托污水干线系统，采用污水源复合式热泵供热和供冷。规划建筑规模约 34 万平方米。冬季采用污水源热泵提供基础采暖热负荷，燃气锅炉进行调峰；夏季由热泵机组结合双工况冷水机组与融冰联合供冷。

● 分布式三联供系统供热区

对于丽泽金融商务区东北部相对独立的商业金融地块，规划结合规划用地的性质及冷热负荷特点，采用分布式的小型热电冷三联供系统实现冷、热、电联供。

● 城市热网集中供热区

丽泽金融商务区规划以城市热网集中供热为主，除上述采用污水源热泵和分布式三联供系统供热区外，其它区域均采用城市热网集中供热。规划沿丽泽路新建 DN1200 毫米供热管线（东管头路以西和莲花河路以东两端）。规划由草桥热电厂向北，新建 DN1200 毫米供热管线，在规划范围内沿柳村路、莲花河路东延与丽泽路规划供热干线相接。

在丽泽规划区域内共规划换热站 48 座，沿规划道路布置 DN300~DN800 毫米供热管线为丽泽金融商务区供热。

(6) 供冷规划

丽泽是北京市以绿色低碳为实现目标的高端金融商务区，为促进该区域内的节能减排和能源的梯级利用，丽泽金融商务区规划以城市热力为动力的区域集中供冷为主，因地制宜采用集中供冷，南北两区分别新建 2 座冷站，并沿市政道路



布置 DN300~DN900 毫米供冷管道为丽泽金融商务区供冷。

(7) 供气规划

规划近期以西三环路 DN500 毫米次高压 A (1.0MPa) 天然气管线作为丽泽金融商务区的气源，为区域内各类用户供气。

在区域内规划建设次高压 A 调压站 2 座，即三路居北路次高压 A 调压站和太平桥次高压 A 调压站，每座调压站占地面积约 1000 平方米，其进气均来自现状西三环路次高压 A 天然气管线。

根据丽泽金融商务区周边气源条件和规划区域用户特点，直接在西三环路次高压 A 管线上开口，沿三路居路修建 DN500 毫米次高压 A (1.0MPa) 天然气管线至东管头路一分为二，向南引 DN500 毫米次高压 A (1.0MPa) 管线至太平桥路次高压 A 调压站；向东引 DN500 毫米次高压 A (1.0MPa) 天然气管线至西二环路，其间进入三路居北路次高压 A 调压站，向南沿莲花河路、柳村路引 DN500 毫米次高压 A (1.0MPa) 天然气管线至规划范围南边界，沿金中都南路新建 DN500 毫米次高压天然气管线，与柳村路和东管头路的规划次高压 A (1.0MPa) 天然气管线相连。

此外，西南三环次高压管线所带负荷较大，为保障供气安全，建议修建联通西三环和西四环的次高压 A 管线，在西四环丰体南路闸开口，沿着丰台北路修建 DN500 毫米次高压 A (1.0MPa) 天然气管线至西三环路。

为了满足丽泽金融商务区的用气需求，规划由 2 座次高压 A 调压站引出 DN200~DN500 毫米中压天然气管道，与三环路及二环路现状中压天然气管道形成环网为规划范围供气。

(8) 供电规划

● 变电站规划

规划原址扩建现状草桥 220 千伏变电站，由现状 2 台 250 兆伏安变压器扩建到 4 台 250 兆伏安变压器。

规划新建丽泽 220 千伏变电站，根据《丽泽金融商务区规划方案综合》，站址位于丽泽金融商务区北部，第四水厂西侧。规划安装 4 台 180 兆伏安变压器。为了满足丽泽金融商务区智能电网建设需要，经丰台区人民政府和北京市电力公司丰台区电力公司申请，规划结合 220 千伏变电站新建一处智能电网控制中心，总规划占地面积约 1.3 公顷。所增加的规划用地在丽泽金融商务区统一调整。



规划保留现状东管头 110 千伏变电站，新建 1#（东局）、2#（骆驼湾）、3#（三路居）、4#（万泉）和 5#（丰益）5 座 110 千伏变电站，规划结合公建建设。

● 高压配电网规划

规划丽泽 220 千伏变电站按照地上户内枢纽变电站建设，220 千伏侧采用双母线接线，规划终期进出线 8-10 回。2 回引自规划岳各庄 220 千伏变电站，沿三路居路铺设电缆接入；2 回引自陈留庄 220 千伏变电站，沿卫强路铺设电缆接入；2 回引自莲花池 220 千伏变电站，沿西客站南路、南马连道路铺设电缆接入；2 回引自草桥 220 千伏变电站，沿丽泽路、卫强路铺设电缆接入。

规划东局 110 千伏变电站 2 回电源引自规划丽泽 220 千伏变电站，沿三路居路、东管头路铺设电缆接入；第二方向电源规划引自丽泽商务区外。

规划丽泽 220 千伏变电站——规划骆驼湾 110 千伏变电站——规划万泉 110 千伏变电站——草桥 220 千伏变电站形成链式接线，由规划丽泽 220 千伏变电站出线，沿卫强路、骆驼湾南路和金中都南路铺设 110 千伏电缆，中间破接规划骆驼湾 110 千伏变电站和规划万泉寺 110 千伏变电站。

规划 110 千伏变电站 2 回电源引自规划丽泽 220 千伏变电站，沿三路居路、西客站南路及西客站南路南延铺设电缆接入；第二方向电源引自丽泽商务区外的樊家村 110 千伏变电站。

规划丽泽 220 千伏变电站——规划三路居 110 千伏变电站——东管头 110 千伏变电站——草桥 220 千伏变电站形成链式接线，有规划丽泽 220 千伏变电站出线，沿三路居路、骆驼湾东路、丽泽路铺设 110 千伏电缆，中间破接规划三路居 110 千伏变电站和东管头 110 千伏变电站。

为了保障丽泽金融商务区的土地开发利用，减少架空线路对规划用地的影响，规划迁改现状草桥站至六里桥站的 110 千伏双回架空线及 T 南前 110 千伏架空线。将六里桥 110 千伏变电站调整为由规划丽泽 220 千伏变电站供电，经东局 110 千伏变电站转供。T 南前 110 千伏架空线的迁改路径需做进一步的研究。

● 中压配电网规划

规划在丽泽金融商务区内结合市政道路安排电力隧道和管井满足区域 220 千伏和 110 千伏变电站的进出线及 10 千伏中压配电网需求。

(9) 电信规划



● 机房规划

结合“智慧丽泽”的建设需求，规划在丽泽金融商务区建设一座 25 万门的电信母局，位于丽泽金融商务区南区西部，西客站南路南延东侧，结合公建建设，所需建筑面积约 5000 平方米。

● 管道规划方案

据北京丽泽金融商务区土地开发项目范围确定的通信管道建设方案为：以西站南路、卫强路、三路居路、丽泽路、金中都南路、货站西路、柳村路管道为主，对外作为本地区及周边地区信息基础设施公共平台，对内作为主要的信息、信号来源通道。以三路居中路、三路居南路、卫强路、骆驼湾南路、凤凰嘴北路、太平桥路等城市支路管道为辅，配合未来本区域内的配线管道，形成全覆盖的地下通信管道网络，满足该地区对固定电话、数据宽带、安防监控及有线电视等信息业务对信息基础设施的需求。

（10）有线电视网络规划

1) 局所规划

● 大型机房规划

根据《北京城市总体规划 2004 年—2020 年》有线广播电视网络规划，规划“在市区建设两座为全市业务服务的业务中心，以保证网络的安全性、冗余性和可靠性”。

规划在丽泽金融商务区新建一座大型机房，与现状歌华大厦的总前端机房呼应，作为歌华大厦有线电视总前端的容灾机房和备用总前端，下一代有线电视网（NGB）的示范机房、公司全业务的网管中心、客服机房、为该地区及周边有线电视和数据用户提供接入服务以及满足未来公司新增业务的发展需求。大型机房可结合公建建设，所需建筑面积约 6000 平方米。

● 二级站所规划

为了满足丽泽金融商务区及周边新增有线电视用户及数据用户的信号接入，同时考虑未来业务拓展需求，规划在丽泽金融商务区内新建有线电视二级基站 1 座，结合公建建设，所需建筑面积约 600 平方米。

2) 管道规划

根据区域有线电视信号的分配需求，同时考虑区域之间联络需要，在丽泽金融商务区内沿规划市政道路布置 2~6 孔有线电视管道。



(11) 环卫规划

按照生活垃圾处理减量化、资源化、无害化和产业化的原则，建成城乡兼顾、布局合理、技术先进、资源得到有效利用的现代化生活垃圾治理体系。不断加大生活垃圾处理设施投入和环境综合整治力度，提高垃圾处理率和资源化率，建设清洁卫生城市。

考虑丽泽金融商务区的规划功能特点，规划不在商务区内新建垃圾转运站，在商务区内新建 2 座密闭式生活垃圾清洁站，每座垃圾清洁站占地面积约 500 平方米，丽泽金融商务区的生活垃圾由丰台区统一收集，经密闭式垃圾清洁站压缩后，运往北天堂垃圾填埋场处理。

丽泽金融商务区餐厨垃圾的存放、收运及处置规划由垃圾产生单位承担。为便于餐厨垃圾的机械收运，规划各餐厨垃圾产生单位配置 120 升塑料垃圾桶作为餐厨垃圾收集容器，由餐厨垃圾收运车直接上门收集，将产出垃圾运至北天堂综合处理厂统一处理。

根据《城市环境卫生设施规划规范(GB50337)》的规定，居住用地公共厕所设置密度取 3~5 座/平方公里，设置间距为 500~800 米，公共设施用地按照 4~11 座/平方公里设置，设置间距为 300~500 米，工业用地按照 1~2 座/平方公里设置，设置间距为 800~1000 米，预计丽泽金融商务区共需设置公共厕所 11 座，独立式公共厕所 6 座，附建式公共厕所 5 座。公共厕所建设标准按照商业区、重要公共设施、重要交通客运设施、公共绿地及其他环境要求高的公共厕所不低于一类标准；主、次干路及行人交通量较大的道路沿线的公厕不低于二类标准；其他街道及区域的公共厕所不低于三类标准。

2.2.5 地下空间设计

(1) 地下空间研究范围

总用地面积约 2.81 平方公里的丽泽金融商务区的核心区域，即西起规划西站南路，东至现状铁路线，北起三路居路，南至规划金中都南路（现状金中都遗址南侧）。

(2) 地下空间开发利用功能定位

总体功能定位：结合地铁一体化开发的复合公共地下空间。

(3) 地下空间开发整体布局



一环：地下交通环廊，缓解进出商务区交通压力，实现区内地下车库连通；

两带：丽泽路东段地下商业及莲花河西岸地下区；

散点：各地块地下空间。

(4) 地下环廊规划（位置信息详见附图 17）

丽泽地下交通环廊位于丽泽商务区中部，地下环廊主隧道成“目”字型结构，北线、西线及南线分别位于规划三路居南一路、金中都东路、金中都路道路红线内，主隧道东线利用丽泽中二路合围的规划绿地及部分丽泽中一路道路红线内通过，北连接线位于三路居南路道路红线内，南连接线位于骆驼湾南部道路红线内，地下环廊设置四对出入口（4 个进口、4 个出口）与地面道路相连，设置 20 处出入口（18 处同进同出、2 处单进单出）与地下车库相连。

地下交通环廊总长度 5.47km，主环廊长度为 2.09km，两条连接道长 0.68km，出入口通道长 2.7km。

(5) 地下商业

丽泽金融商务区的地下商业空间总规模约 24 万平方米，其中建设用地下约 16 万平方米；道路下商业约 4 万平方米；绿地下商业约 6 万平方米。地铁商务区站的商业一体化空间在竖向标高上与地铁 14 号线的站厅层的标高保持一致，并与核心区域的下沉广场商业及周边建设用地内的商业保持地下连通。地铁东管头站周边的地下商业空间的竖向标高与地铁 14 号线的站厅层的标高保持一致，并与周边建设用地内的商业及金中都遗址保护带内的文化商业空间保持地下连通。莲花河滨水商业带内的地下商业空间与其他的地下空间保持联通。

2.3 规划实施情况

2.3.2 土地出让情况

丽泽金融商务区南区已有 17 个项目实施供地，地上建筑规模约 240 万平方米；北区尚未供地。（详见附图 7）

核心区剩余建设用地约 48.6 公顷，建筑规模约 273 万平方米。

2.3.3 地下空间实施情况

地下空间一体化项目设计概算已批复，未进场施工，正在进行丽泽路现状市政管线导改工作，计划 2018 年年底实现开工建设。



2.3.4 绿化实施情况

绿地总体规划已批复，计划分期实施。截至目前，绿化一期工程尚未立项，方案需待丽泽规划方案优化升级后确定。

2.3.5 交通规划实施情况

(1) 路网实施情况

丽泽商务区核心区内区域快速路 1 条，主干路 4 条，20 条次支路，主干路以上等级道路平均间距约 800 米，其中南区 3 条主干路（目前为导改路，未按规划实现）、13 条次支路已基本建成。（已实施道路详见附图 8）

(2) 地下交通环廊实施情况

目前，丽泽商务区南区地下车行环廊已建设 1.95 公里，北区未建设。

(3) 轨道交通的实施情况

地铁 14 号线东管头站、菜户营站结构施工已完成，菜户营站至丽泽商务区站区间施工至莲花河东侧，东管头站至丽泽商务区站区间施工至地下空间一体化附近。

地铁 16 号线，丰益桥南站正在施工，丰益桥南站至丽泽商务区站区间已施工完成。北区丽泽商务区站至红莲南路站区间（丽泽段）刚进场，已暂停施工。

2.3.6 市政管线实施情况

丽泽南区市政管线随路施工已基本完成；丽泽北区西站南路以西的三路居路（A02 北侧）管线施工完成，底油铺设；太平桥路、三路居南一路热力管线正在施工；西站南路以东三路居路管线正在施工，其余北区道路和地下交通环廊未施工。

2.4 规划建设过程中亟待解决的遗留问题

统筹考虑丽泽北区各村回迁安置、国企拆迁安置、属地职能部门办公用房、加油站拆迁安置等问题。

2.5 重大基础设施的置入

(1) 航站楼及新机场线

城市航站楼位于丽泽商务区 B26、B27、B28 地块，规划为 F3，用地面积约



4.1 公顷，建筑规模约 25 万平方米。航站楼初步规模约 4.61 万平方米，包含值机、行李托运、送客、航空办公、安检、运维保障、配套设施等功能。

新机场线北延拟从草桥站向北，沿京开高速东侧绿地敷设，至菜户营桥向西转至丽泽路，沿丽泽路北侧进入丽泽商务区，设丽泽商务区站与轨道交通 14 号线和 16 号线换乘，预留与 11 号线换乘条件，线路全长约 3.5 公里。

(2) 轨道交通 11 号线 (M11)

目前方案还在论证中，具体线位、走向及站点设置等情况应以最终的专题研究成果为准。



第三章 规划设计要求

3.1 城市功能和商业策划研究

借鉴全球领先金融商务区优秀实践，结合丽泽金融商务区在首都金融体系中的战略位置以及在城南发展中的责任和使命，设定合理的发展策略与差异化的定位。

统筹考虑丽泽金融商务区的产业主题、目标人群，研判金融产业热点机会，合理设置功能布局和配比关系，构建具有活力的产业和城市生态体系，提供多元产业、跨界融合发展、以人为本的综合城市功能配套设施，打造具有国际引领性、国际影响力的金融商务核心区。

3.1.1 职住平衡研究

预测丽泽金融商务区未来的人口数量及人口结构，重点分析目标人群的居住需求、综合配套完善程度等，对标国内外高端金融商务区，科学测算区域建设规模总量和职住比，提出以满足不同人群居住需求为目标的多种居住形式及布局，建设职住平衡的高品质工作生活综合区。

3.1.2 整体战略及顶层设计

（1）国际对标

深入分析世界领先的金融商务区开发案例，总结一流城市国际金融商务区的业态模式、功能定位、运作模式、城市形态等方面的变化趋势和成功经验，分析得出未来推动城市发展的金融商务区的发展历程、产业集聚、片区功能与特征，并充分结合丽泽商务区的建设进展和实际特点，探索前瞻式建设方向。

（2）分析金融产业发展机会

立足国家战略需求，分析京津冀和北京的未来发展方向与主要诉求，分析金融产业发展的新政策、新趋势、新格局，结合实体经济、创新经济和服务业的发展动态以及金融行业的政策导向，并分析丽泽金融商务区可能抓住的方向。

（3）解读丽泽发展定位

研究北京市城市和产业相关上位规划，访谈市/区领导、相关管理部门，对



丽泽金融商务区的发展空间进行深入了解，探讨潜在发展方向，重点分析与金融街、CBD 以及在建的商务核心区的发展关系，探讨错位竞争、优势互补的机遇空间，提出丽泽金融商务区的差异化定位与金融产业细分组合建议。

(4) 梳理丽泽禀赋，挖掘发展优势与潜力

对丽泽金融商务区的资源禀赋（包括社会经济发展现状、交通区位优势、城市配套完善度等）做出全面盘点，同时梳理对丽泽未来金融产业发展细分方向选择的影响，考虑丽泽依托可承接的新机会、与其他金融商务区（金融街、国贸、通州、中关村等）的优劣势和将面临主要挑战。

3.1.3 重点产业规划和业态发展策略

(1) 产业主题和产业体系研究

基于发展愿景及差异化定位，分析潜在产业发展机会，明确产业主题及功能体系，明确具体重点产业领域的发展目标和建设重点，统筹考虑产业集群及载体的高阶对应，重点细分方向及具体领域打开分析，制定丽泽金融产业发展的主要思路。

(2) 产业发展策略和发展环境

对重点发展的产业领域，提出具体的发展策略，以及在平台建设、人才吸引等方面的环境建设重点。

(3) 潜在入住企业及人群需求分析

针对丽泽未来重点发展的细分方向与领域，分析要吸引的目标人才对城市、生活、交通、文化休闲、健康等各方面的诉求，明确对其最具吸引力的价值，对标国内外金融商务区人才吸引政策，对丽泽的人才政策形成输入。

(4) 区域配套功能研究

基于潜在公司、机构、目标人群的需求及产业主题分析，结合国际领先金融商务区功能配套建设的对标分析，以“高品质、高门槛、高标准”为原则，研究与创新产业相匹配的商务商业休闲居住配套的设施类型构成以及设施布局，重点对如何提供高品质公共服务设施配套方面进行研究，梳理补充国际学校、幼托、高端精品医疗场所、养老等配套功能并对其配套类型、选址、相对应的指标进行研究，提出针对丽泽金融商务区功能配套的建议。



3.1.4 政策突破及空间布局建议

(1) 政策环境和制度突破建议

结合金融领域的发展特色，提出丽泽可积极争取的政策突破和金融管理的制度突破。

(2) 产业落位与城市功能布局设计建议

基于产业导出逻辑的重点细分领域招商方向，对主导产业、城市主体功能区的空间落地提出建议，同时提出招商的重要标准及潜在招商对象名单，并对相关的交通规划、核心区的职住关系提出建议，对整体区域空间设计提出指导原则建议，对产业支持政策形成输入。

(3) 近期重点举措及潜在引爆项目设计

基于核心区产业主题及创新配套功能设定，结合全球视角，为核心区的产业导入、创新配套的落地设计具有撬动性作用的引爆项目。

3.1.5 丽泽与金融街的功能联系研究

结合新的经济环境背景和政策导向，综合考虑丽泽金融商务区在产业布局、职住平衡及公共设施配套等方面与金融街之间的联系，提出可行性方案。

3.2 规划提升研究

立足区域视角，鼓励从更大的区域范围进行统筹谋划，紧密围绕丽泽金融商务区的功能定位和发展目标，系统提升综合服务功能和城市环境品质，塑造与首都功能要求相适应、具有国际水准和鲜明特色的金融商务区。

3.2.1 总体城市设计优化研究

结合最新的政策导向、目前实施情况和新置入的条件，对原有规划方案的功能定位、城市形态、慢行体系等内容做出优化和动态调整，提出具有创意性的城市设计方案。

(1) 功能定位

明确丽泽金融商务区功能定位，系统提出其功能构成，并结合发展现状基础，提出功能结构调整的方向、思路与对策。



（2）总体城市形态研究

- 落实新总规的建筑高度要求，严格控制规划区域的建筑高度与体量并结合总体城市风貌统筹考虑；
- 加强城市天际线管控，塑造特色鲜明、错落有致的城市天际线，加强城市整体空间形态控制，构建展示城市特色风貌的景观眺望系统。

（3）慢行体系设计

规划城市整体绿色空间结构，结合景观设计，合理组织公共绿地空间中的人流路线，重点考虑绿地系统与道路系统、建筑的衔接，加强公共空间的安全性、可达性和连贯性，“以人为本”优化慢行系统，加强道路与各地块公共空间的联系，减少行人过街距离，重点考虑三环公园与地块的连接、丰草河绿地与金中都遗址带的连接，构建多层次的复合公共空间网络。

（4）数据支撑

基于大数据分析建立数字模型，对城市设计方案进行理性量化分析及验证。

3.2.2 北区重点城市设计

在总体城市设计的基础上，重点针对丽泽金融商务区北区进行详细设计，对规划区的功能结构、土地利用、建筑高度、三维空间体量、交通系统、慢行体系、地下空间等提出整体设计构思。

（1）土地利用与空间结构

统筹考虑北区的现状和区位特征，综合分析位置、功能、密度与形态等关键指标与要素，对土地利用、功能分布、空间结构、建筑与公共空间布局等方面进行规划，同时确保与南部已出让地块的无缝衔接。

（2）城市形态

落实新总规的建筑高度要求，加强城市天际线管控，统筹考虑建筑布点形式以及城市建筑空间组织等内容，并运用三维技术手段进行构思考量。

（3）交通规划设计

结合地铁 11 号线、机场线、航站楼的置入，在原有 14、16 号线的基础上，科学合理的进行城市道路交通规划设计，调整路网结构和道路尺度，提高城市的运转效能，提供安全、高效、经济、舒适的交通条件。

（4）慢行体系设计



结合北区的远景发展与用地条件，构建有利于经济与城市功能有机融合、突显开放包容特色、体现高效集约原则的空间格局，推动慢行交通成带成网，加快完善覆盖北区的“慢行交通体系”。

(5) 地下空间设计

结合地下空间统一建设、分级开发的总体原则进行深入研究，明确地下空间的开发利用规模，统筹考虑地下空间与各个楼座、交通环廊、地铁站、机场线、航站楼等的关系进行地下空间一体化设计；

综合考虑地下空间与地下交通环廊、轨道交通的无缝衔接，优化交通联系与交通组织方案；

统筹考虑轨道交通、机场大巴、公交、出租车、私家车等不同出行方式的疏导措施，合理布置地下交通环廊、航站楼和地块车行入口的位置，实现车行交通分层分区域设置。同时打造为航站楼服务的专属停车空间、公共交通空间，保障航站楼的通达性与顺畅性；

“以人为本”重点考虑人行在地铁站、航站楼、地下商业空间的流线、步行距离及时间，塑造方便快捷的步行系统；

明确北区地下交通环廊的开发利用规模，论证北区地下交通环廊扩大的可能性，对地下交通环廊的范围进行重新界定并考虑预留发展用地。

3.3 交通市政研究

结合城市形态、用地性质、用地布局、各项指标、重大基础设施的置入等综合条件的影响，对原有市政交通设施规划方案进行优化调整，统筹研究地面交通、轨道交通、地铁航站楼、交通接驳、地下空间等规划，打造便捷高效交通系统，充分考虑地上、地下交通规划方案，着眼国际水平，打造具有时代性的科学交通体系，塑造高品质商务工作生活综合区。

3.3.1 丽泽路深化研究

统筹考虑丽泽路在丽泽金融商务区及更大区域范围内的功能定位，对高架桥拆除或保留情况下的区域交通组织、承载力等方面进行必要性论证，对丽泽路道路等级、道路宽度、平面布局形式等进行优化。



3.3.2 道路系统优化调整

(1) 梳理交通指标体系并提出优化方案

落实新总规对交通设计提出的要求，结合机场线、航站楼的置入，在 14/16 号线的基础上，重新测算区域交通承载力、出行方式、轨道线路出行比例、进出交通、路网密度等交通指标体系；对全区道路系统进行系统梳理，运用数学模型等分析方式，对交通体系及公交站点方案提出理性建议，同时对内部各道路等级、与外围交通的联系等进行全面梳理并提出优化方案；

(2) 道路密度规划研究

塑造“小街区、密路网”的城市形态，提高路网密度，对南区已建成道路、南区已出让用地的预留空间的利用提出优化调整方案；

(3) 与金融街的联系

结合地面交通、轨道交通的分析，总结丽泽金融商务区与金融街的交通联系情况，优化两个区域的交通接驳，提出可行性方案。

3.3.3 市政规划优化研究

结合城市形态、用地性质、用地布局、各项指标、重大基础设施的置入等综合条件的影响，对原有市政设施规划方案进行优化调整，充分考虑地下交通以及街区建筑规划方案，协调市政管线与地下空间在平面位置以及竖向高程上的相互关系。

3.4 生态研究

依据丽泽金融商务区整体定位、公园及景观绿地设计规范等相关要求，对公共空间、景观河道、绿化带等重点景观进行深入研究，确定不同区域的设计主题、功能定位，突出人性化、功能化、生态型、舒适的特点，塑造空间品质优异、功能多样、与现代商务特色充分融合的城市生态景观，提供人与自然和谐相处的高品质休闲场所。

3.4.1 丽泽与金融街的生态环境联系研究

综合考虑丽泽金融商务区与金融街之间的生态环境、景观廊道、慢行系统等方面的融合和衔接，提出可行性方案。



3.4.2 河道水务利用研究

重点对研究范围内的两条河流(包括莲花河约 2.2 公里、丰草河约 2.3 公里)进行水域生态修复与利用研究,侧重于流域水体净化与生物多样性营造等,提出具有创新性的生态水技术处理方案。

3.4.3 提出水景观处理的专项设计

(1) 突出历史与主题文化,展示丰台发展的文化片段,提出带有“历史印记”的水文化景观规划方案;

(2) 考虑不同人群的休闲活动需求,满足不同人群的活动空间尺度,实现景观设计与周边建筑和谐统一,打造多元化、多功能的水景观空间组合;

(3) 严格按绿线、蓝线要求设计,考虑河道向地块内的延展,合理利用场地原有植被,采取多种生态驳岸形式,构建多层次的驳岸边坡。

3.5 规划方案优化升级

3.5.1 对已规划实施部分进行核验及优化

梳理国内外著名金融商务区的功能特点、布局模式与发展基本规律和经验教训,提出适于丽泽金融商务区发展要求与条件的先进理念与建设经验。对已出让用地现状业态、功能布局、整体形态、高度、公共空间及慢行系统的预留等规划实施情况进行核验,提出优化建议。

3.5.2 研究并妥善解决项目实施过程中遇到的问题

统筹考虑现状建设实施过程中遇到的回迁供给、拆迁安置、市政公共设施的安置等问题,对其选址、用地、各项指标、功能布局等方面提出可行性方案。

3.5.3 规划方案优化升级

对城市功能和商业策划、规划提升、交通市政、生态的设计方案进行全面梳理和整合,同时使优化内容与保留内容有机融合,形成丽泽金融商务区规划方案优化升级工作成果,为下一步规划编制提供支撑依据。



第四章 成果要求

4.1 城市功能和商业策划研究成果构成

城市功能和商业策划研究报告

4.2 规划提升研究成果构成

4.2.1 设计说明

详细阐述丽泽金融商务区总体城市设计及北区重点城市设计的规划理念与设计思路。

4.2.2 设计图纸

核心图纸包括以下内容,其他说明方案的分析图和示意图的数量、内容自定。

- 1) 现状分析图
- 2) 空间结构规划图
- 3) 用地功能布局图
- 4) 总体规划图
- 5) 建设高度规划图
- 6) 城市天际线分析图
- 7) 慢行体系设计图纸(包括平面图、表达设计思路的意向图、效果图等)
- 8) 局部透视图(含夜景)
- 9) 整体鸟瞰图
- 10) 效果图
- 11) 北区现状分析图
- 12) 北区功能结构示意图
- 13) 北区功能分析示意图
- 14) 北区规划概念示意图
- 15) 北区彩色总平面图
- 16) 北区土地利用规划图



-
- 17) 北区空间结构分析示意图
 - 18) 北区公共空间框架规划图
 - 19) 北区公共空间/景观策略及类比图
 - 20) 北区开放空间规划图
 - 21) 北区建筑高度规划图
 - 22) 北区道路网络规划图
 - 23) 北区未实施道路的路板设计图纸
 - 24) 北区公共交通和慢行系统规划图
 - 25) 北区地下空间利用示意图
 - 26) 北区地下交通系统规划图
 - 27) 北区地下交通环廊规划图
 - 28) 北区初步三维城市空间体量构思相关图纸
 - 29) 北区经济技术指标表
 - 30) 北区分期开发示意图
 - 31) 北区鸟瞰图
 - 32) 北区效果图
 - 33) 北区局部透视图（含夜景）

4.3 交通市政研究成果构成

4.3.1 设计说明

详细阐述丽泽金融商务区交通市政研究的规划理念与设计思路。

4.3.2 设计图纸

- 1) 丽泽路设计图纸
- 2) 道路系统规划图、各级道路标准断面图
- 3) 已实施道路的路板优化设计图纸
- 4) 南区已出让用地退线空间设计利用图纸
- 5) 市政规划设计图
- 6) 节点管线规划设计图



4.4 生态研究成果构成

4.4.1 设计说明

详细阐述丽泽金融商务区生态研究的规划理念与设计思路。

4.4.2 设计图纸

- 1) 水景观规划图
- 2) 水景观空间组合规划图
- 3) 驳岸边坡规划设计图

4.5 规划方案优化升级成果构成

4.5.1 设计说明

详细阐述在丽泽金融商务区规划方案优化升级过程中使用的理念及思路。

4.5.2 图纸说明

- 1) 总体商业布局图
- 2) 商业业态图
- 3) 地上商业规划
- 4) 现状分析图
- 5) 空间结构规划图
- 6) 用地功能布局图
- 7) 总体规划图
- 8) 建设高度规划图
- 9) 城市天际线分析图
- 10) 慢行体系设计图纸
- 11) 整体鸟瞰图
- 12) 效果图
- 13) 北区现状分析图
- 14) 北区功能结构示意图



-
- 15) 北区功能分析示意图
 - 16) 北区规划概念示意图
 - 17) 北区彩色总平面图
 - 18) 北区土地利用规划图
 - 19) 北区空间结构分析示意图
 - 20) 北区公共空间框架规划图
 - 21) 北区公共空间/景观策略及类比图
 - 22) 北区开放空间规划图
 - 23) 北区建筑高度规划图
 - 24) 北区道路网络规划图
 - 25) 北区未实施道路的路板设计图纸
 - 26) 北区公共交通和慢行系统规划图
 - 27) 北区地下空间利用示意图
 - 28) 北区地下交通系统规划图
 - 29) 北区地下交通环廊规划图
 - 30) 北区初步三维城市空间体量构思相关图纸
 - 31) 北区经济技术指标表
 - 32) 北区分期开发示意图
 - 33) 北区鸟瞰图
 - 34) 北区效果图
 - 35) 北区局部透视图
 - 36) 丽泽路设计图纸
 - 37) 道路系统规划图、各级道路标准断面图
 - 38) 已实施道路的路板优化设计图纸
 - 39) 南区已出让用地退线空间设计利用图纸
 - 40) 市政规划设计图
 - 41) 节点管线规划设计图
 - 42) 水景观规划图
 - 43) 水景观空间组合规划图
 - 44) 驳岸边坡规划设计图



第五章 深度要求

5.1 成果深度要求

形成可指导控规和城市设计导则编制的设计综合成果。

包括但不限于：

- 城市功能和商业策划研究报告；
- 规划提升概念方案；
- 交通市政概念方案；
- 生态研究概念方案；
- 优化升级深化方案。

5.2 成果规格形式

设计文册：包括说明文本以及缩印成 A3 版面的设计图纸。图纸部分应包括所有的图纸，比例可根据图册排版情况自定。设计文册 20 份。

演示文件：PPT 格式，并对设计方案进行汇报。

电子文件：应征人须提交与其所递交的设计文册及图纸内容一致的电子文件，其中文本文件使用 doc 格式（Office 系列），演示或介绍文件使用 ppt 格式（Office 系列），规划图纸使用 PDF 格式，透视图或鸟瞰图使用 jpg 和 3ds max 格式，图像文件的长边不小于 4000pixels，采用最高质量压缩。中文字体应在微软 FONTS 字库中选择。以上电子文件要求提供一式 5 套（光盘），在递交设计成果的同时提交。



附：基础资料

1 电子文件

规划任务书、附图。

结合后续工作需要，提供相应工作底图的 dwg 格式文件。

2 附图

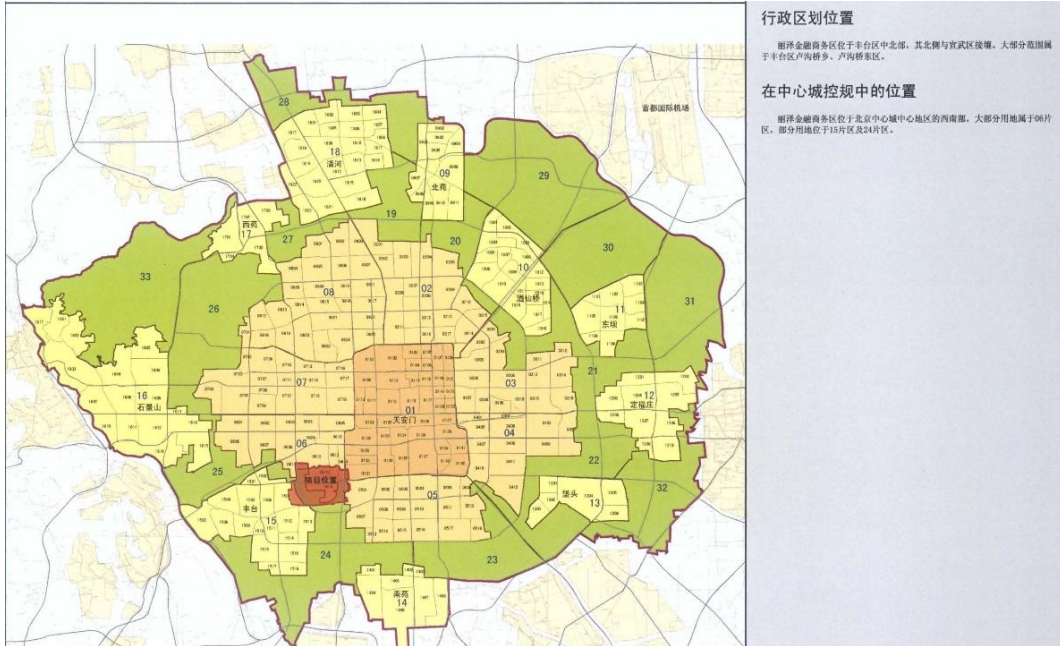
- 1) 位置示意图
- 2) 规划范围示意图
- 3) 行政区划示意图
- 4) 功能分区细化图
- 5) 地块编号图
- 6) 现状保留用地与建筑分析图
- 7) 已出让用地示意图
- 8) 已实施道路示意图
- 9) 规划用地功能图
- 10) 历史文化要素分析图
- 11) 对外道路系统道路分析图
- 12) 规划范围内道路网详情列表
- 13) 内部道路系统分析图
- 14) 内部规划道路一览表
- 15) 公交场站分布示意图
- 16) 市政场站分布示意图
- 17) 地下环廊规划示意图

3 附录

《北京丽泽金融商务区规划方案优化升级总体规划纲要》（2018 年）



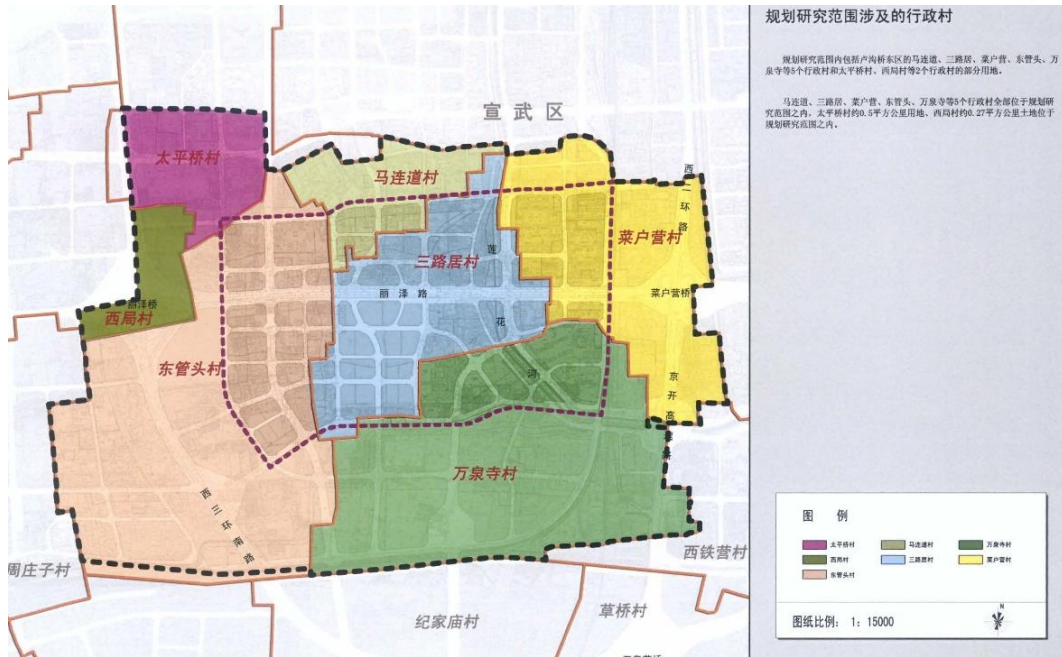
1) 位置示意图



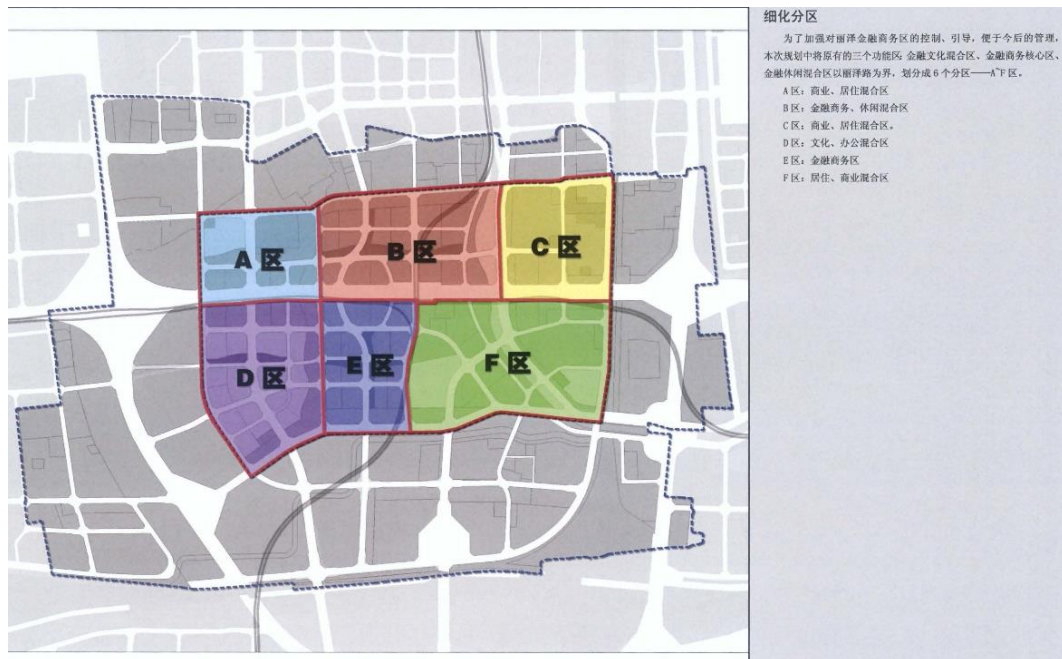
2) 规划范围示意图



3) 行政区划示意图



4) 功能分区细化图

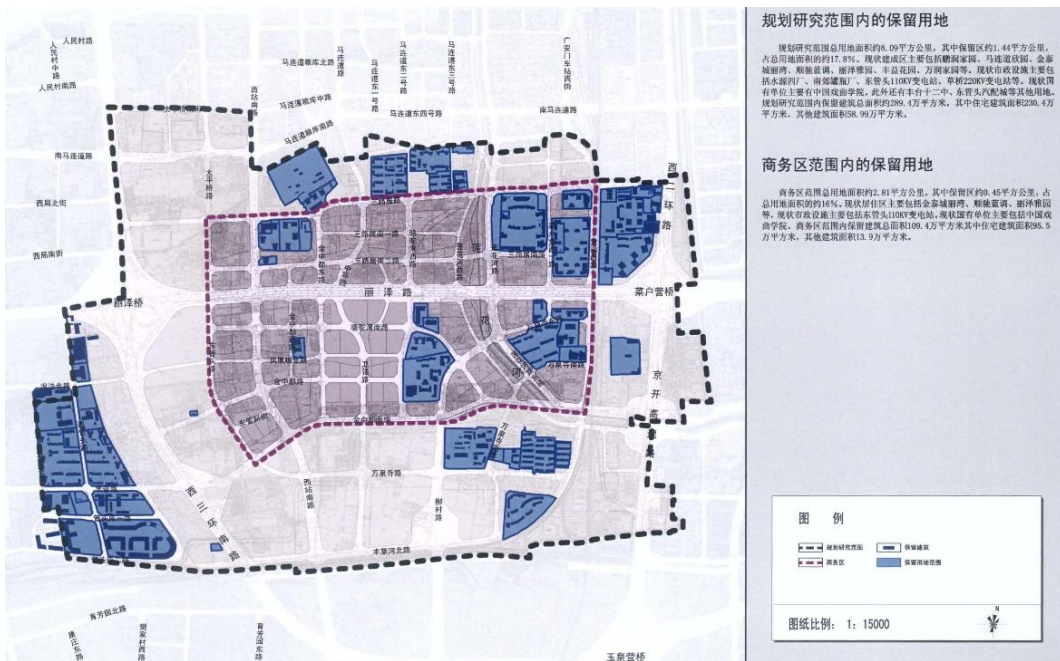




5) 地块编号图

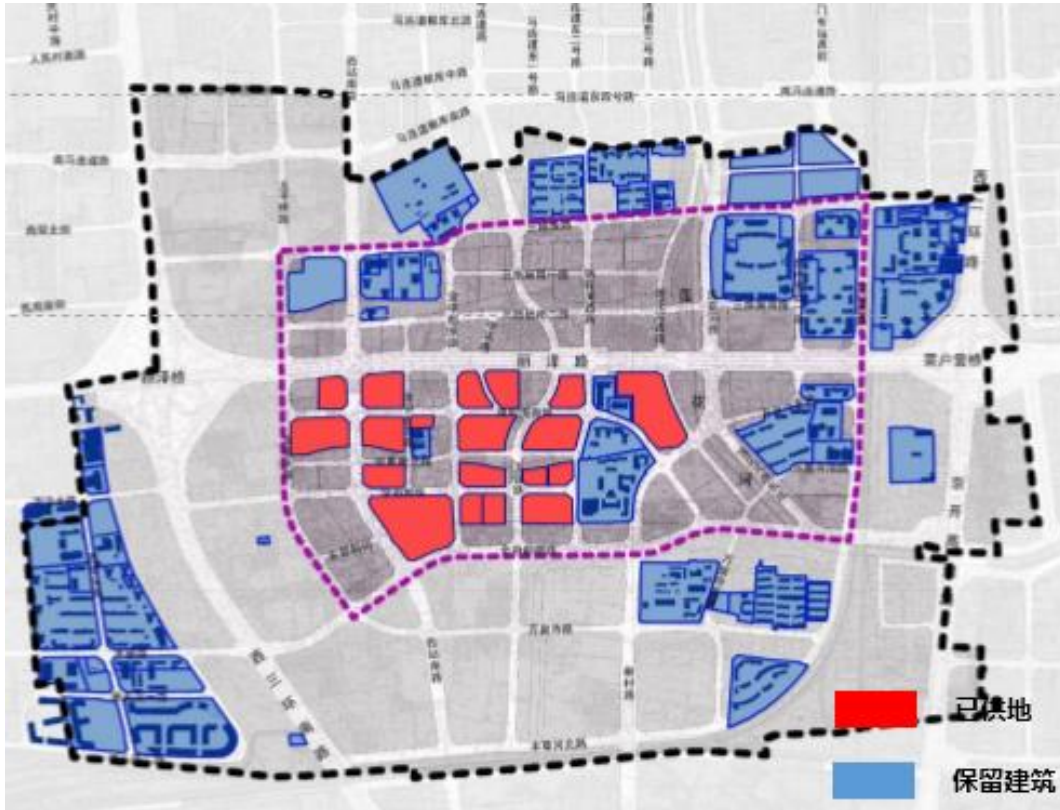


6) 现状保留用地与建筑分析图

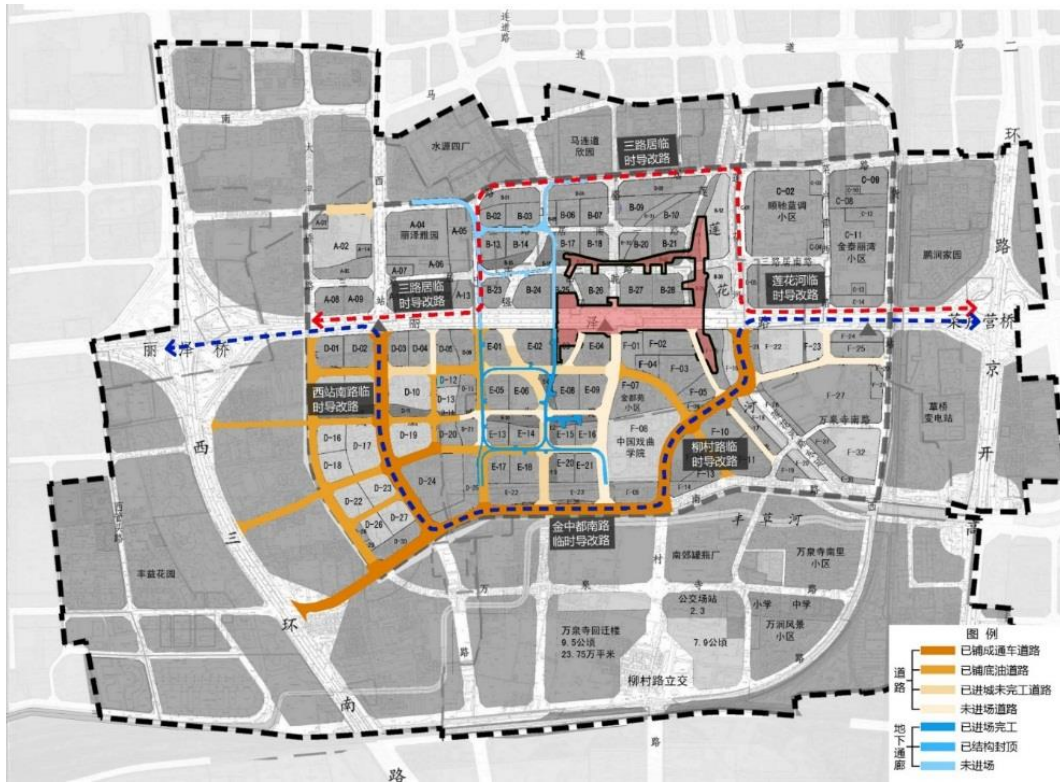




7) 已出让用地示意图

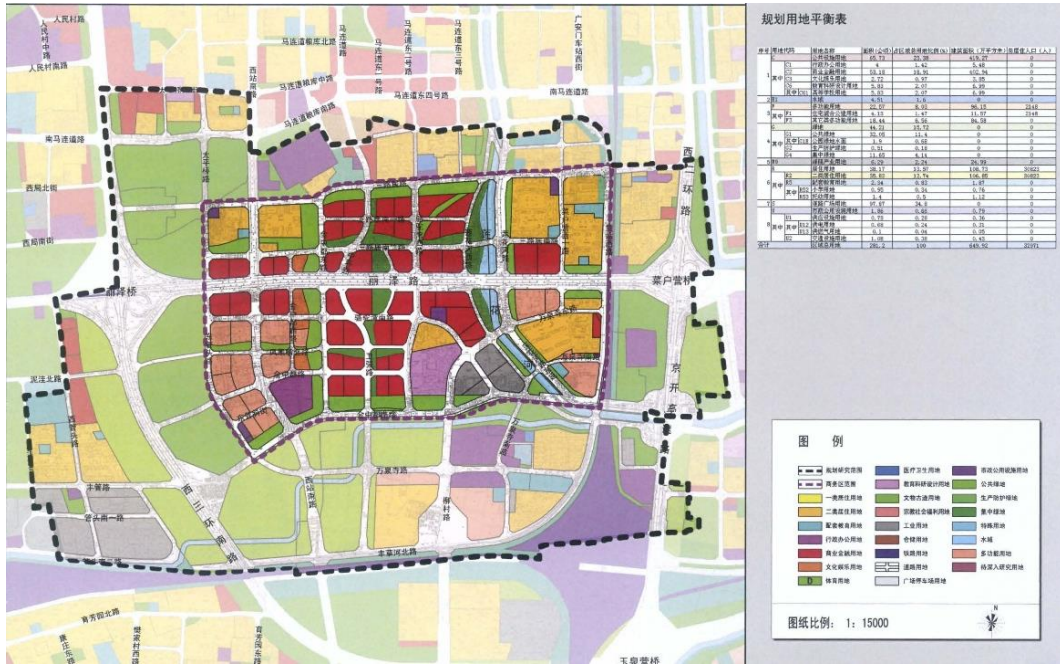


8) 已实施道路示意图





9) 规划用地功能图



10) 历史文化要素分析图





11) 对外交通系统图



12) 规划范围内道路网详情列表

序号	道路名称	道路等级	红线宽度	道路长度	道路横断面
			(m)	(km)	
1	西三环路	城市快速路	80	2.46	主路双向六车道
2	京开高速公路		80	1.04	
3	西二环路		80	0.54	
4	丽泽路		80	3.09	
小计				7.13	
1	货场西路	城市主干路	40	4.15	双向六车道
2	金中都南路		45	2.37	
3	莲花河路		40	1.29	
4	西站南路		54	0.8	
5	西站南路南延		50	2.15	
6	南马连道路		40	1.63	
7	柳村路		45	2.01	
小计				14.4	



序号	道路名称	道路等级	红线宽度	道路长度	道路横断面
			(m)	(km)	
1	东管头路	城市次干路	30	0.61	双向四车道
2	金中都东路		30	1.19	
3	卫强路		35	2.57	
4	骆驼湾西路		30	0.73	
5	莲花河路东延		40	0.55	
6	骆驼湾南路		30	1.78	
7	金中都路		30	1.48	
8	万泉寺路		30	1.99	
9	太平桥路		30	1.02	
10	三路居南路		30	1.61	
11	三路居路		30	3.21	
小计				16.74	
1	凤凰嘴北路	城市支路	20	1.51	双向二至四车道
2	金中都西路		20	0.64	
3	中环路		20	0.4	
4	莲花河西路		20	1.46	
5	菜户营西一路		25	1.06	
6	万泉寺东路		25	0.58	
7	万泉寺南路		25	1.32	
8	三路居中路		15	0.45	
9	三路居南路东延		30	0.35	
10	三路居南一路		20	0.8	
11	三路居北路		25	1.61	
12	规划一路		20	0.54	
13	规划二路		25	0.18	
14	万泉寺一号路		20	0.6	
15	骆驼湾东路		20	0.48	
16	广外南街		20	0.43	
小计				12.41	
合计				50.68	



13) 内部道路系统图





14) 内部规划道路一览表

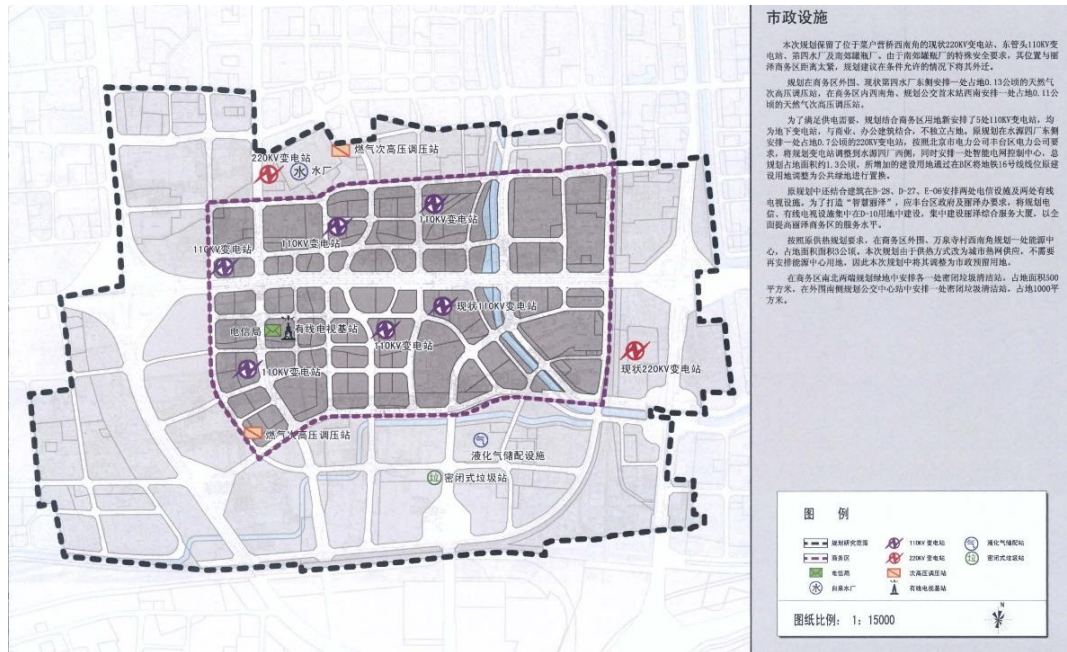
序号	道路名称	道路等级	红线宽度	道路长度	道路横断面
			(m)	(km)	
1	金中都南路	城市 主干路	45	0.99	双向六车道
2	莲花河路		40	0.82	
3	西站南路		54	0.43	
4	西站南路南延		50	0.85	
5	货场西路		40	0.6	
6	柳村路		45	0.59	
小计				4.26	
1	东管头路	城市 次干路	30	0.5	双向四车道
2	金中都东路		30	1.19	
3	卫强路		35	1.31	
4	骆驼湾西路		30	1.25	
5	莲花河路东延		40	0.55	
6	骆驼湾南路		30	1.78	
7	金中都路		30	1.08	
8	太平桥路		30	0.22	
9	三路居南路		30	1.61	
10	三路居路		30	1.14	
小计				10.63	
1	凤凰嘴北路	城市支路	20	1.11	双向二车道
2	金中都西路		20	0.64	
3	中环路		20	0.4	
4	莲花河西路		20	1.27	
5	菜户营西一路		25	0.76	
6	万泉寺东路		25	0.58	
7	万泉寺南路		25	0.55	
8	三路居南路东延		30	0.35	
9	三路居南一路		20	0.8	
小计				6.46	
合计				23.56	



15) 交通场站分布示意图



16) 市政场站分析图





17) 地下环廊规划示意图





(二) 投标报价

- 1、投标单位根据自身综合实力及本项目具体情况自主报本项目报价。报价不得等于或高于招标控制价。
- 2、本项目的投标报价采用全费用固定总价的计价方式。
- 3、投标人报价须包括完成该项目期间所需的规划编制费、规划编制的前期调研费、资料收集费、编写规划任务书费、平台组织费、各分包单位（如有）分包费用、成果综合费、税费等。投标人应充分考虑提交成果及后续服务所必需，招标文件所隐含的所有服务、使用授权等一切费用，招标人将不再额外支付任何费用。



第三部分 合同样本



根据《中华人民共和国合同法》等相关法律法规的规定，甲乙双方就甲方委托乙方进行丽泽规划方案优化升级项目项目技术咨询事宜，经协商一致后签订本合同。

第 1 条：项目概况

1. 项目名称：丽泽规划方案优化升级项目
2. 项目位置：北京市丰台区

第 2 条：技术咨询依据

1. 北京市政府主管部门对该地区的规划要求。包括但不限于北京市规划、建设等相关行政主管部门发布的相关文件和要求。
2. 甲方提交的基础资料。
3. 国家和北京市及行业主管部门现行有关的法律、法规、规范及标准。
4. 本项目的招标文件、乙方的投标文件。
5. 甲方提出的方案技术要点及其他有关技术咨询工作的书面要求。

第 3 条：合同文件的语言、组成及文件的解释顺序

1. 本合同条款将采用中文书写。
2. 本合同由下列文件组成，构成本合同的文件应被视为是能互相说明，互相补充的，如果合同文件存在歧义或不一致，则根据如下顺序来做出最利于甲方的解释：
 - 2.1 本项目合同条款（包括双方针对本项目合同条款形成的补充或变更协议书）；
 - 2.2 招标文件及其附件；
 - 2.3 双方经商定形成的记录、会议纪要等文件；
 - 2.4 乙方提交的投标文件。



第 4 条：乙方进行技术咨询的范围、要求与方式

1. 规划范围：丽泽金融商务区规划研究范围西起西三环路以西，东至西二环路—京开高速公路一线，北起南马连道路附近，南至现状京九铁路线，总用地面积约 8.09 平方公里。

丽泽金融商务区规划设计核心范围西起东管头路，东至货场西路，北起三路居路，南至规划金中都南路（现状金中都遗址南侧），总用地面积约 2.81 平方公里，总建筑面积约 650 万平方米（含保留建筑规模 109.4 万平方米）。

丽泽金融商务区规划设计范围不局限于核心区，按规划需要可扩大核心区的规划设计范围，同时考虑高端长租公寓用地，变电站独立选址等基础设施合理安排等因素，南郊灌瓶厂、公交保养场建设用地的统一调剂使用。

2. 工作要求：总结经验、明确目标、开阔思路、科学布局，促进实现金融商务活动与城市生活高度融合，建设绿色生态高品质综合金融商务区。

（1）明确定位、提升品质

立足为优秀人才服务，在丽泽地区加快规划建设精品酒店、影院、健身场所等高品质商务设施，优先落地医院、中小学校、幼儿园等公共服务设施，其中医院要控制规模，做小型、高水平精品医院；中小学、幼儿园要做到最高水平，由市里帮助尽快落地一所九年一贯制学校，切实提升丽泽地区的吸引力。

（2）注重职住平衡

科学测算区域建设规模总量和职住比，合理调整控制产业用地面积，通过长租公寓和高端商业住宅有效供给，建设高品质商务工作生活综合区。

（3）优化交通规划设计

着眼于交通便利性及办公区与周边绿地的关系，进一步优化区域交通系统、绿化用地的规划设计，使人们能够更方便地出行、亲近绿地；统筹研究地面交通、轨道交通、地铁航站楼、交通接驳、地下空间等规划，打造便捷高效交通系统。

（4）突出“经济”与“文化”、“生态”的创新融合发展

促进文化遗产、生态环境与经济发展相互协调、有机融合，努力营造具有文化底蕴、生态宜居、充满创新活力的高端金融商务区。

3. 工作方式：_____。



第 5 条：技术咨询内容和标准、工作安排

1. 技术咨询内容和标准

本合同技术咨询工作内容和标准的确定应以甲方的招标文件技术要求及规划任务书为标准，包括但不限于下表所列内容。

序号	阶段	工作内容	标准和要求
1	城市功能和商业策划研究	详见规划任务书	详见规划任务书
2	规划提升研究	详见规划任务书	详见规划任务书
3	交通市政研究	详见规划任务书	详见规划任务书
4	生态研究	详见规划任务书	详见规划任务书
5	规划方案优化升级	详见规划任务书	详见规划任务书
6		

2. 技术咨询深度

形成可指导控规和城市设计导则编制的设计综合成果。
包括但不限于：

- (1) 城市功能和商业策划研究报告；
- (2) 规划提升概念方案；
- (3) 交通市政概念方案；
- (4) 生态研究概念方案；
- (5) 优化升级深化方案。

3. 工作安排

乙方应根据第 5.1 条中确定的技术咨询内容合理及时地进行有关工作安排，确保其工作安排获得甲方的同意并满足甲方的要求。

序号	工作节点	完成时间	备注
1			
2			
3			
4			
5			
6			

(以最终中标文件为准、格式可自拟)



第 6 条：为保证乙方有效进行技术咨询工作，甲方应当向乙方提供下列协作事项：

1. 甲方应向乙方阐明咨询的内容，并在本合同签订后 3 日内提供下列技术背景材料及有关技术、数据：

(1) 区域概况，包括人口情况、用地情况、历史文化。

(2) 上位规划，包括土地使用规划、商业及公共空间设计、综合交通体系规划、市政专项规划、地下空间规划。

(3) 规划实施情况，包括土地出让情况、地下空间实施情况、绿化实施情况、交通规划实施情况、市政管线实施情况。

(4) 规划建设过程中亟待解决的遗留问题。

(5) 重大基础设施的置入。

提供上述材料、技术和数据的方式：电子文件采用邮件方式送达。

2. 根据乙方要求补充说明有关情况，追回有关资料、数据。

3. 提供给乙方的技术资料、数据有明显错误和缺陷的，应及时修改、完善。

4. 为乙方进行调查论证提供必要的工作条件。

5. 其他：甲方应根据乙方要求积极协调并组织项目范围内的相关技术咨询单位同乙方进行技术沟通。

第 7 条：乙方向甲方交付的技术咨询文件、份数及时间

1. 技术咨询说明

详细阐述对前期调研分析、城市功能和商业策划研究、城市规划优化升级研究、地下空间一体化开发研究、交通市政研究、生态研究、丽泽与金融街的联系研究等内容研究策略、规划理念及设计思路等。

2. 乙方提交的技术咨询成果

乙方向甲方提交的技术咨询文件、份数及时间见下表：

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	具体内容说明



1	城市功能和商业策划研究报告	20		
2	规划提升研究文本册	20		
3	交通市政研究文本册	20		
4	生态研究文本册	20		
5	规划方案优化升级文本册	20		

3. 成果规格形式

技术咨询文册：包括说明文本以及缩印成 A3 版面的设计图纸。图纸部分应包括所有的图纸，比例可根据图册排版情况自定。技术咨询文册共 20 份。

演示文件：PPT 格式，并对方案进行汇报。

电子文件：乙方须提交与其所递交的技术咨询文册及图纸内容一致的电子文件，其中文本文件使用 doc 格式（Office 系列），演示或介绍文件使用 ppt 格式（Office 系列），图纸使用 dwg 格式（Auto CAD 系列），并提供在 dwg 格式文件中使用的非 Auto CAD 自带字库中的字体的字库文件，dwg 图纸参照控规系统的相关标准（详见全用地类别代码和绘图规范），透视图或鸟瞰图使用 jpg 和 3ds max 格式，图像文件的长边不小于 4000pixels，采用最高质量压缩。中文字体应在微软 FONTS 字库中选择。以上电子文件要求提供一式 5 套（光盘），在递交技术咨询成果的同时提交。

4. 知识产权

关于乙方为履行本合同所编制文件的著作权的归属：知识产权均归甲方所有。

5. 其它

在合同履行期间，乙方应定期向甲方提交书面的工作情况，必要时，甲方将临时组织工作专题汇报会，乙方按照甲方要求及时参加并做好相应准备及配合工作。根据工作进度，乙方应于约定日期以书面形式或当面向甲方汇报工作情况，如甲方需要乙方应组织专题会议对已完成的成果和计划进行研讨。



第 8 条：甲方应指定_____为甲方项目联系人，乙方指定_____为乙方项目联系人。项目联系人承担以下责任：

1. 甲方联系人负责提供该项目基础资料；
2. 甲方联系人负责协调该项目的各项事宜；
3. 乙方联系人负责接收甲方联系人发出的与技术咨询相关的指令。

一方变更项目联系人的，应当及时以书面形式通知另一方。未及时通知并影响本合同履行或造成损失的，应承担相应的责任。

第 9 条：技术咨询报酬的数额

1. 技术咨询报酬总额为：_____

2. 其中：

总费用为固定总价，该费用包括但不限于如下费用：

2.1 乙方完成本合同第 5 条中全部工作内容，向甲方提交本合同第 7 条约定的文件所需的费用；

2.2 为确保规划设计成果通过北京市政府主管部门审查，乙方提供相关的配合方案、配合工作以及对方案进行深化及修正完善所发生的费用；成果文件进行各项政府手续报批过程中，乙方配合甲方的工作所发生的配合费用。

2.3 技术咨询过程中发生的不可预见费用。

2.4 既有成果和已委托成果配合费。

2.5 以上费用均视为已包括了乙方所有应缴纳的税费。

3. 详细报价表（以最终中标文件为准、格式可自拟）

项目名称			招标编号	
设计费 报价 (与投标 函相同)	序号	设计细目	报价	完成单位
	...			
	合计：人民币：		元，	大写：



第 10 条：技术咨询报酬的支付方式

具体支付方式和时间如下：

- (1) 第一次：签订合同后 20 个工作日内支付合同总额的 40%
- (2) 第二次：中期专项研究成果提交甲方并确认符合要求后 20 个工作日内支付合同总额的 20%
- (3) 第三次：研究成果全部提交甲方并经过甲方确认后 20 个工作日内支付合同总额的 30%
- (4) 第四次：研究成果通过甲方审核并确认符合要求后 20 个工作日内支付合同总额的 10%

乙方开户银行名称、地址和帐号为：

开户银行：_____

地址：_____

帐号：_____

第 11 条：保密义务

1. 甲方按照本合同第三条约定提供的所有技术资料，乙方应予以保护，未经甲方书面许可，不得将其以任何方式提供给任何第三方。
2. 任何一方对于在履行合同过程中所获得或接触到的任何保密信息，负有保密义务，未经对方书面同意，不得以任何方式提供给任何第三方。

第 12 条：甲方将按以下标准和方式对乙方提交的技术咨询工作成果进行验收：

1. 乙方提交技术咨询工作成果的形式：文本文件及电子文件光盘。
2. 技术咨询工作成果的评价方法：甲方书面确认。
3. 验收的时间和地点：验收时间、地点为成果文件提交之日后由甲乙双方协商确定。

第 13 条：未经对方书面同意，任何一方均不得将其合同权利或义务转让给



他人。经双方协商一致并达成书面协议后，可以变更本合同或签订补充协议。

第 14 条：违约责任

1. 甲方未按合同约定时限向乙方送交有关文件、图纸和资料，以致乙方无法开展咨询工作的，乙方可顺延交付相关咨询文件的时间。

2. 甲方未按合同约定时限向乙方支付咨询费的，从应当支付咨询费之日的第二天起，每迟延一天，按其应支付款额的千分之一向乙方支付违约金。

3. 若甲方中途中断咨询请求，甲方应按乙方已完成工作量支付给乙方相应咨询费，并向乙方支付相当于咨询费总额 30%的违约金。若乙方中途中断咨询工作，应向甲方返还已收到的咨询费用，并向甲方支付相当于咨询费总额的 30%的违约金。

4. 乙方未按合同约定时限交付有关咨询文件，致使甲方工作无法继续进行的，从应当交付该报告之日的第二天起，每迟延一天，减少总咨询费金额的千分之一作为违约金。

5. 乙方所提供的技术咨询服务，因无法满足甲方需求导致甲方工作受阻或给甲方造成经济损失的，应赔偿甲方总咨询费金额的1%。

第 15 条：对于甲方未按照乙方符合本合同约定标准和方式完成的技术咨询工作成果做出决策并予以实施所造成的损失，乙方不承担责任。

第 16 条：乙方迟延交付技术咨询工作成果，逾期超过15天的，甲方可以解除本合同；甲方迟延支付技术咨询报酬，逾期超过 15 天的，乙方可以解除本合同。因甲方原因导致乙方解除合同，甲方应按乙方工作量支付给乙方相应咨询费，并向乙方支付相当于咨询费总额 30%的违约金。因乙方原因导致甲方解除合同，乙方应向甲方返还已收到的咨询费用，并向甲方支付相当于咨询费总额的 30%的违约金。

第 17 条：双方因履行本合同而发生的争议，应协商、调解解决。协商、调



解不成的，按以下第 2 种方式处理：

1. 因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，均提请北京仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。
2. 依法向甲方住所地人民法院起诉。

第 18 条：双方约定的其他事项： 无

第 19 条：本合同一式 份，甲方 份，乙方 份，具有同等法律效力。

第 20 条：本合同经双方签字或盖章后生效。

第 21 条：不可抗力

本合同履行过程中，发生不可抗力因素影响合同履行时，双方应及时协商解决。任何一方因不可抗力影响而无法履行或被迫延期履行合同义务时，应在此类情况发生后的 7 天内以书面形式通知对方，说明原因及无法履行或延期履行合同义务的理由，同时提供有关部门出据的有效证明。若因政府原因，乙方 10 月底不能完成工作，甲方不应追责。

任何一方因不可抗力而无法履行或被迫延期履行合同义务的情况不应视为违约，其相关责任应视不可抗力的影响程度而得到部分或全部免除。

（以下无正文）



甲方（公章）： _____ 乙方（公章）： _____

法定代表人： _____ 法定代表人： _____

授权签约代表： _____ 授权签约代表： _____

单位地址： _____ 单位地址： _____

邮政编码： _____ 邮政编码： _____

开户银行： _____ 开户银行： _____

开户账号： _____ 开户账号： _____

_____年____月____日 _____年____月____日



附件：廉政合同

根据国家法律、法规以及有关工程建设、廉政建设的规定，为做好工程建设中的党风廉政建设，保证工程建设高效优质，保证建设资金的安全和有效使用以及投资效益，_____工程的项目法人与_____，特订立如下合同。

第一条 甲乙双方的权利和义务

- (一) 严格遵守党和国家有关法律法规及北京市的有关规定。
- (二) 严格执行 _____工程的合同文件，自觉按合同办事。
- (三) 双方的业务活动坚持公开、公正、诚信、透明的原则（除法律认定的商业秘密和合同文件另有规定之外），不得损害国家和集体利益，违反工程建设规章制度。
- (四) 建立健全廉政制度，开展廉政教育，设立廉政告示牌，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。
- (五) 发现对方在业务活动中有违反廉政规定的行为，有及时提醒对方纠正的权利和义务。
- (六) 发现对方严重违反本合同义务条款的行为，有向其上级有关部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

第二条 甲方的义务

- (一) 甲方及其工作人员不得索要或接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由甲方或个人支付的费用等。
- (二) 甲方工作人员不得参加乙方安排的超标准宴请和娱乐活动；不得接受乙方提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。
- (三) 甲方及其工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等。

第三条 乙方义务

- (一) 乙方不得以任何理由向甲方及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。



(二) 乙方不得以任何名义为甲方及其工作人员报销应由甲方单位或个人支付的任何费用。

(三) 乙方不得以任何理由安排甲方工作人员参加超标准宴请及娱乐活动。

(四) 乙方不得为甲方单位和个人购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

第四条 违约责任

(一) 甲方及其工作人员违反本合同第一、二条，按管理权限，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理，调离其工作岗位；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

(二) 乙方及其工作人员违反本合同第一、三条，按管理权限，依据有关规定，给予党纪、政纪或组织处理；给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿；情节严重的，甲方可以单方终止与乙方的合同，并给予乙方三年内不得对甲方组织建设的工程项目进行测绘参选的处罚。

第五条 双方约定：本合同由双方或双方上级单位的纪检监察机关负责监督执行。由甲方或甲方上级单位的纪检监察机关约请乙方或乙方上级单位纪检监察机关对本合同执行情况进行检查；提出在本合同规定范围内的裁定意见。

第六条 本合同有效期为甲乙双方签署之日起至该工程项目竣工验收合格之日止。

第七条 本合同作为_____合同的附件，与合同具有同等的法律效力，经合同双方签署立即生效。

第八条 本合同甲、乙双方各执四份，送交双方监督单位一份。

(以下无正文)



甲方单位： _____
(公章)

乙方单位： _____
(盖章)

法定代表人：
或

授权代理人：（签字或盖章）

法定代表人：
或

授权代理人：（签字或盖章）

电话：

年 月 日

甲方监督单位：（盖章）

电话：

年 月 日

乙方监督单位：（盖章）



第四部分 投标文件格式



投 标 书

致：北京丽泽金融商务区管理委员会

根据贵方的_____项目招标公告及招标文件，签字代表_____（全名、职务）经正式授权并代表投标人_____（投标人名称、地址）提交投标文件正本一份和副本一式_____份。

据此函，签字代表宣布同意如下：

- 1、所附投标报价表中规定的应提供和交付的服务投标总价为_____元人民币（大写人民币_____元。项目编制周期：_____。
- 2、投标人将按招标文件的规定履行合同责任和义务。
- 3、投标人已详细审查全部招标文件，包括修改文件（如需要修改）以及全部参考资料和有关附件。完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。
- 4、其投标自开标日起有效期为_____个日历日。
- 5、如果在规定的开标时间后，投标人在投标有效期内撤回投标，其投标保证金将被贵方没收。
- 6、投标人同意提供按照贵方可能要求的与其投标有关的一切数据或资料，完全理解不一定要接受最低价的投标或收到的任何投标。

所有与本投标有关的函件请发往下列地址：

地 址：_____	邮政编码：_____
电 话：_____	代表姓名：_____
传 真：_____	职 务：_____

投标人（盖章）：

法人代表或委托代理人（签字或盖章）：

日期：



投标一览表（格式）

项目名称：

报价单位：人民币/万元

序号	工作内容	投标报价	其它说明事项
合计		人民币：（小写） 元 （大写） 元	

投标人全称：_____（盖章）

投标人授权代表（签字或盖章）：_____

注：1. 为方便唱标，投标人应另外将一份“投标一览表”单独密封，并在信封上标明“投标一览表”字样，在投标时单独递交。投标人名称处必须写出单位全称并加盖单位红章，合计处写出金额大小写。

2. 投标一览表中如果存在未签字或盖章、未加盖投标人公章、复印件、未有投标报价、报价丢落项等情况，作无效投标处理。



联合体协议书（如有）

牵头人名称：_____

法定代表人：_____

法定住所：_____

成员名称：_____

法定代表人：_____

法定住所：_____

.....

鉴于上述各成员单位经过友好协商，自愿组成_____（联合体名称）联合体，共同参加_____（招标人名称）（以下简称招标人）_____（招标项目名称）（以下简称本招标项目）的投标并争取赢得工程技术咨询合同（以下简称合同）。现就联合体投标事宜订立如下协议：

1. _____（某成员单位名称）为_____（联合体名称）牵头人。

2. 在本招标项目的投标阶段，联合体牵头人合法代表联合体各成员负责投标文件编制活动，代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示，并处理与投标和中标有关的一切事务；联合体中标后，联合体牵头人负责合同订立和合同实施阶段的主办、组织和协调工作。

3. 联合体将严格按照招标文件的各项要求，递交投标文件，履行投标义务和中标后的合同，共同承担合同规定的一切义务和责任，联合体各成员单位按照内部职责的划分，承担各自所负的责任和风险，并向招标人承担连带责任。

4. 联合体各成员单位内部的职责分工如下：_____。
按照本条上述分工，联合体成员单位各自所承担的合同工作量比例如下：_____。

5 投标工作和联合体在中标后本合同履约过程中的有关费用按各自承担的工作量分摊，联合体成员单位各自所承担的合同金额比例如下：_____。

6. 联合体中标后，本联合体协议是合同文件的组成部分，对联合体各成员单位有合同约束力。

7 本协议书自签署之日起生效，联合体未中标或者中标时合同履行完毕后自动失效。

8. 本协议书一式三份，联合体成员和招标人各执一份。

牵头人名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

.....

_____年_____月_____日



投标报价明细表（格式可自拟）

项目名称			招标编号	
设计费 报价 (与投标 函相同)	序号	设计细目	报价	完成单位
	...			
	合计：人民币： 元， 大写：			

投标人全称： _____（公章）

投标人授权代表(签字或签章)： _____



投标人基本情况

(一) 投标人基本情况

项目名称：

投标申请人全称			
主要业务范围			
法定代表人姓名		职 务	
投标申请人地址		邮政编码	
电 话		传 真	
成 立 日 期		现 有 职 工 人 数	
资 质 等 级 证 书			
质量管理体系证书			
技术咨询单位组织机构简介：			

投标人全称：_____（公章）

投标人授权代表(签字或签章)：_____



（二）企业资格条件相关证明材料（加盖单位公章的复印件）

附件 1 营业执照

说明：

- 1、供应商必须是合法注册的具有独立法人资格的企业，具有有效的营业执照；
- 2、供应商必须提供营业执照复印件，并加盖供应商单位公章予以证明；



附件 2 税务登记证书

说明：

- 1、供应商必须是依法纳税的企业，具有有效地税务登记证书；
- 2、供应商必须提供税务登记证书副本复印件，并加盖供应商单位公章予以证明。
- 3、已完成“三证合一”的企业可不提供。



附件 3 企业资质证书

说明：

- 1、供应商必须同时具备城乡规划编制单位甲级资质，并且同时具有工程设计建筑工程专业设计甲级及以上资质；
- 2、供应商必须提供资质证书复印件，并加盖供应商单位公章予以证明；



附件 4 供应商的资格声明

1、名称及概况：

(1) 供应商名称： _____

(2) 地址及邮编： _____

(3) 成立和注册日期： _____

(4) 主管部门： _____

(5) 公司性质： _____

(6) 法定代表人： _____

(7) 职员人数： _____

(8) 近期资产负债表(到_____年____月____日止)

〈1〉 固定资产： _____

原值： _____

净值： _____

〈2〉 流动资金： _____

〈3〉 长期负债： _____

〈4〉 短期负债： _____

〈5〉 资金来源：

自有资金： _____

银行贷款： _____

〈6〉 资金类型： _____

商业性： _____

非商业性： _____



2、有关开户银行的名称和地址：_____

3、供应商认为需要声明的其他情况

兹证明上述声明是真实、正确的，并提供了全部能提供的资料和数据，我们同意遵照贵方要求出示有关证明文件。

投标人全称：_____（公章）

投标人授权代表(签字或签章)：_____

日期：_____



附件 5 供应商财务状况证明文件

说明：

- 1、供应商在应答文件中，必须提供经会计师事务所出具的本单位 2017 年度财务审计报告复印件并加盖供应商单位公章；如果供应商为新成立单位，无法提供审计报告，则需提供新企业验资报告复印件并加盖供应商单位公章。
- 2、如供应商无法提供上一年度审计报告，则需提供开户银行出具的针对本采购项目的资信证明原件。银行资信证明应能说明供应商与银行之间业务往来正常，企业信誉良好等。银行出具的存款证明不能替代银行资信证明。



附件 6 社会保障资金缴纳记录证明文件

说明：

- 1、供应商必须是依法缴纳社会保障资金的企业；
- 2、供应商必须依法缴纳社会保障资金，必须提供近三个月连续的社会保障资金缴纳记录复印件并加盖供应商单位公章予以证明，自行编写无效；
- 3、国家、地方工商管理部门或其他相关管理部门对社保资金缴纳（如免缴）有特别政策的，必须提供相关政策文件复印件以及供应商满足相关政策文件的证明文件。



附件 7 依法缴纳税收记录证明文件

说明：

- 1、供应商必须是依法纳税的企业；
- 2、供应商必须提供近三个月内的依法缴纳税收的记录复印件并加盖供应商单位公章，国家、地方工商管理部门或其他相关管理部门对企业纳税有特别规定的，必须提供相关政策性文件复印件和供应商满足政策文件规定的证明文件。



附件 8 参加本政府采购合法身份承诺书

承诺书

我公司郑重承诺：参加本次政府采购活动近三年内，在经营活动中没有重大违法记录，参加本次政府采购活动近三年内，依法缴纳税收和社会保障资金，参加本次政府采购活动依法提交的文件无虚假内容。

投标人全称：_____（公章）

投标人授权代表（签字或签章）：_____



附件 9 投标人在“信用中国”和“中国政府采购网”网站上的查询记录截图

说明：

供应商必须在“信用中国”和“中国政府采购网”网站上的查询本单位征信，并加盖供应商单位公章予以证明。



附件 10 其他资格证明文件

其他投标人认为体现公司实力的资料



拟派本项目负责人简介及相关资料

姓 名		性 别		出生日期	
毕业院校及专业				毕业时间	
从事本专业时间		学 历			
执业注册证书号		职 称			
主 要 经 历					
时 间	参加过的项目名称及规模			该项目中任职	

注：附相关人员资格证书或其他资料（格式自拟）



拟投入本项目主要人员名单

序号	姓名	性别	年龄	职称	工作年限

1、“主要人员”指实际参加本项目工作中涉及到的主要专业负责人。

2、后附相关资格证书、学历证书、职称证书等资料

投标人全称：_____（公章）

投标人授权代表(签字或签章)：_____



近五年类似项目业绩及证明材料

项目名称:

序号	业主名称	项目名称	所在地	合同履行起止时间	备注

证明材料需附上类似业绩的“合同复印件或中标通知书”（合同必须附属关键页）

投标人全称：_____（公章）

投标人授权代表(签字或签章)：_____



中小企业声明函（如有）

中小企业声明函

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库[2011]181号）的规定，本公司为_____（请填写：中型、小型、微型）企业。即，本公司同时满足以下条件：

1. 根据《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业[2011]300号）规定的划分标准，本公司为_____（请填写：中型、小型、微型）企业。

2. 本公司参加_____单位的_____项目采购活动提供本企业制造的货物，由本企业承担工程、提供服务，或者提供其他_____（请填写：中型、小型、微型）企业制造的货物。本条所称货物不包括使用大型企业注册商标的货物。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：



中小企业划型标准规定

一、根据《中华人民共和国中小企业促进法》和《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》（国发〔2009〕36号），制定本规定。

二、中小企业划分为中型、小型、微型三种类型，具体标准根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标，结合行业特点制定。

三、本规定适用的行业包括：农、林、牧、渔业，工业（包括采矿业，制造业，电力、热力、燃气及水生产和供应业），建筑业，批发业，零售业，交通运输业（不含铁路运输业），仓储业，邮政业，住宿业，餐饮业，信息传输业（包括电信、互联网和相关服务），软件和信息技术服务业，房地产开发经营，物业管理，租赁和商务服务业，其他未列明行业（包括科学研究和技术服务业，水利、环境和公共设施管理业，居民服务、修理和其他服务业，社会工作，文化、体育和娱乐业等）。

四、各行业划型标准为：

（一）农、林、牧、渔业。营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 500 万元及以上的为中型企业，营业收入 50 万元及以上的为小型企业，营业收入 50 万元以下的为微型企业。

（二）工业。从业人员 1000 人以下或营业收入 40000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 300 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 300 万元以下的为微型企业。

（三）建筑业。营业收入 80000 万元以下或资产总额 80000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 6000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 300 万元及以上，且资产总额 300 万元及以上的为小型企业；营业收入 300 万元以下或资产总额 300 万元以下的为微型企业。

（四）批发业。从业人员 200 人以下或营业收入 40000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 20 人及以上，且营业收入 5000 万元及以上的



为中型企业；从业人员 5 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为小型企业；从业人员 5 人以下或营业收入 1000 万元以下的为微型企业。

（五）零售业。从业人员 300 人以下或营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 50 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（六）交通运输业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 3000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 200 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 200 万元以下的为微型企业。

（七）仓储业。从业人员 200 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（八）邮政业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（九）住宿业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十）餐饮业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十一）信息传输业。从业人员 2000 人以下或营业收入 100000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企



业。

(十二)软件和信息技术服务业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 50 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 50 万元以下的为微型企业。

(十三)房地产开发经营。营业收入 200000 万元以下或资产总额 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 1000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 100 万元及以上，且资产总额 2000 万元及以上的为小型企业；营业收入 100 万元以下或资产总额 2000 万元以下的为微型企业。

(十四)物业管理。从业人员 1000 人以下或营业收入 5000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 100 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为小型企业；从业人员 100 人以下或营业收入 500 万元以下的为微型企业。

(十五)租赁和商务服务业。从业人员 300 人以下或资产总额 120000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且资产总额 8000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且资产总额 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或资产总额 100 万元以下的为微型企业。

(十六)其他未列明行业。从业人员 300 人以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下的为微型企业。

五、企业类型的划分以统计部门的统计数据为依据。

六、本规定适用于在中华人民共和国境内依法设立的各种所有制和各种组织形式的企业。个体工商户和本规定以外的行业，参照本规定进行划型。

七、本规定的中型企业标准上限即为大型企业标准的下限，国家统计局部门据此制定大中小微型企业的统计分类。国务院有关部门据此进行相关数据分析，不得制定与本规定不一致的企业划型标准。

八、本规定由工业和信息化部、国家统计局会同有关部门根据《国民经



济行业分类》修订情况和企业发展变化情况适时修订。

九、本规定由工业和信息化部、国家统计局会同有关部门负责解释。

十、本规定自发布之日起执行，原国家经贸委、原国家计委、财政部和
国家统计局 2003 年颁布的《中小企业标准暂行规定》同时废止。

工业和信息化部 国家统计局
国家发展和改革委员会 财政部
二〇一一年六月十八日