

# C 塔及相邻地块项目品牌策划服务项目 澄清答疑文件（第一次）

关于（C 塔及相邻地块项目品牌策划服务项目），招标人根据潜在投标人提出的疑问和项目的实际需要，现进行**第一次**澄清答疑，具体内容如下：

项目名称	C 塔及相邻地块项目品牌策划服务项目
<b>一、澄清答疑内容</b>	
质疑 1：在整个深超总片区，C 塔的定位和意义是什么？	<b>答：</b> 为解决产业集聚发展，提升总部办公空间利用效率，培育城市发展新动能，急需打造深圳首个为企业总部、国际组织和机构提供办公用房及公共服务的创新示范项目。本项目按照“去房地产化”和扶持产业发展的原则，由市属国有企业投资开发建设，直接面向符合条件的企业总部、国际组织和机构提供优质低价的办公用房和公共服务设施，着力增强深圳在粤港澳大湾区的核心引擎功能。
质疑 2：片区规划中 A 塔、B 塔、C 塔为十字生境的中心，这三座塔楼之间是否有一定的关联性？除了 C 塔具备城市服务功能，其他两座塔楼未来的定位是怎样的？	<b>答：</b> ABC 三栋超塔构成了深超总的“深湾都市核心”，A 塔是尚未出让地块，B 塔已出让，业主方是恒大集团。其他两栋塔楼非本单位项目，暂不清楚其定位。
质疑 3：片区内除了 C 塔外，还有别的楼体或空间具有城市公共服务功能吗？	<b>答：</b> 其他楼宇具体视出让条件而定。
质疑 4：C 塔属性是否为 TOD 项目？是否能够通过地下通道直接链接地铁/公交/轻轨呢？	<b>答：</b> C 塔为 TOD 项目。通过 C 塔地下室及交通设施功能可以衔接已建成的 9、11 号地铁线，以及未来的 29 号线、深莞城际线。
质疑 5：基于 C 塔的城市定位，全球范围内否有对标的项目？（请举例说明）。	<b>答：</b> 暂无。
质疑 6：商业-深派 LAB MALL，是深投控全新的商业品牌吗？深投控还有其他的商业项目吗？	<b>答：</b> 深派 LAB MALL 是商业策划公司对本项目商业业态的定位。深投控有其他的商业项目。



<p>质疑 7: C 塔的建筑设计中方案为扎哈“超能环集”，请问选择该方案的理由是什么？</p> <p><b>答：C 塔项目是带方案出让项目。该方案具有原创性。</b></p>
<p>质疑 8: 您们认为 C 塔项目的空间设计上，最大的亮点是什么，最具地标意义的特色是什么？</p> <p><b>答：请参阅 C 塔项目简介文件。</b></p>
<p>质疑 9: 项目的建筑理念有提到“超能环集”，其中最具特点的“梯田状”的公共自然景观，能否提供更多的建筑设计资料？如俯视图（有助于我们在做 logo 的时候能考虑更多角度的创作）</p> <p><b>答：请参阅 C 塔效果图文件。</b></p>
<p>质疑 10: 案名是否已确定为“深湾 C 塔 SHENZHEN BAY C TOWER”？</p> <p><b>答：中文为暂定名。尚未确定英文名。</b></p>
<p>质疑 11: 您认为 C 塔的形象和气质是怎样么样的？（可多选）</p> <p>都市商务感（）      公共人文性（）      绿色生态型（）</p> <p>未来前沿感（）      智能科技感（）      其他补充_____</p> <p><b>答：请投标人根据招标文件及相关附件分析研判。</b></p>
<p>质疑 12: 市场上是否有觉得哪个项目或品牌的形象，跟 C 塔的形象气质比较贴近？（不一定是地产项目，也可以是其他如汽车类、科技类、大型场馆等）</p> <p><b>答：请投标人自行分析研判。</b></p>
<p>质疑 13: 请提供项目效果图。</p> <p><b>答： 请参阅 C 塔效果图文件。</b></p>
<p>质疑 14: 请提供集团 logo 矢量文件。</p> <p><b>答：请参阅相关文件。</b></p>
<p>质疑 15: 案名需要重新取名还是用深圳湾超级总部。</p> <p><b>答：投标人可以用投标文件中的暂定案名，也可另取。</b></p>
<p>质疑 16: 是否可以提供项目目前最新的效果图。</p> <p><b>答：请参阅 C 塔效果图文件。</b></p>
<p>质疑 17: 我司近两年也在参与项目所在的深超总片区的公共艺术与文化运营策划，深知贵司 C 塔项目备受各界瞩目，但基于此次品牌策划招标书投标成果要求，目前的回标时间给予策划及标书准备的时间太过紧张！特申请贵司延长一周以上，以便更好的工作成果呈现与回标提交，望批准，感谢！</p>

<p><b>答：截标时间延至 2022 年 8 月 5 日 14: 30。</b></p>
<p>质疑 18: 请提供 C 塔及相邻地块项目简介的文本资料。</p> <p><b>答：请参阅 C 塔项目简介文件、C 塔效果图文件。</b></p>
<p>质疑 19: 请提供概念方案以及建筑设计方案。</p> <p><b>答：请参阅 C 塔效果图文件。</b></p>
<p>质疑 20: 项目整体的建筑规划风格和特点是什么？（请附详细资料）</p> <p><b>答：请参阅 C 塔项目简介文件、C 塔效果图文件。</b></p>
<p>质疑 21: 请提供项目最新的一整套效果图，尽量包含以下角度：A-正面全景图（日景+夜景），B-仰视图（日景+夜景），C-全景俯视图，D-大堂及电梯厅效果图（日景+夜景），E-局部特显（明显优势的地方）</p> <p><b>答：请参阅 C 塔效果图文件。</b></p>
<p>质疑 22: 合作团队的基本资料：规划公司、设计公司、园林公司、代理公司（全程代理、营销顾问）、建筑公司等等。</p> <p><b>答：项目建筑方案由扎哈设计事务所设计。其他合作团队待后续正式合作再沟通。</b></p>
<p>质疑 23: 项目是租赁，还是销售型物业？</p> <p><b>答：办公酒店文化设施不得转让，办公用房后续确需出售的，经相关审批程序可转让，商业限整体转让。</b></p>
<p>质疑 24: 请提供项目营销策划报告或租赁代理行提供的策划定位报告（如有）。</p> <p><b>答：请参阅 C 塔项目简介文件。</b></p>
<p>质疑 25: 项目重要节点，展示中心、样板层是否已经开放？若没有，什么时间开放？</p> <p><b>答：请参阅 C 塔及相邻地块项目开发关键节点文件。</b></p>
<p>质疑 26: 主要竞争对手案例卡，基本情况介绍，营销阶段，工程进度，价格及广告诉求。</p> <p><b>答：请参阅相关附件文件。</b></p>
<p>质疑 27: 项目的客户定位与客户判断。</p> <p><b>答：请参阅 C 塔项目简介文件。</b></p>
<p>质疑 28: 项目是否有明确的对标对象，如有请提供相关资料。</p> <p><b>答：暂无，其余请参阅 C 塔项目简介文件。</b></p>

<p>质疑 29: 产品有无突出特点? 自身最大的优势是什么?</p> <p>答: 请参阅 C 塔项目简介文件。</p>
<p>质疑 30: logo 设计&amp;平面设计方面, 是否有忌讳的字、词、颜色?</p> <p>答: 暂无。但应符合相关法律法规。</p>
<p>质疑 31: 物业服务是否有特殊标准? 如: 金钥匙、管家式服务、酒店式服务等? 物业服务单位是哪家? 是否有计划做商服服务品牌?</p> <p>答: 暂无, 其余请参阅 C 塔项目简介文件。公司致力于项目品牌化发展, 构建领先的商服品牌。</p>
<p>质疑 32: 政策问题, 是否对入驻企业有针对性的入驻优惠等?</p> <p>答: 有一定租金优惠。</p>
<p>质疑 33: 针对本案的方案而言, 最希望看到的是哪部分内容呈现?</p> <p>答: 详见招标文件要求。</p>
<p>质疑 34: 此项目服务是否包含购买图片?</p> <p>答: 从任务需求角度看, 无需服务机构采买图片, 如确需购买图片素材, 双方协商解决费用问题。</p>
<p>质疑 35: 此项目形象宣传片是否只提供剪辑服务, 不含拍摄服务?</p> <p>答: 拍摄服务非强制要求。</p>
<p>质疑 36: 麻烦提供更详细的项目资料, 比如前期的调研, 项目定位等。</p> <p>答: 请参阅 C 塔项目简介文件。</p>
<p>质疑 37: 《C 塔视觉识别 (VIS) 手册》纸质文件是否有制作方面的要求?</p> <p>答: 暂无特殊要求。</p>
<p>质疑 38: 项目是否有更深入的消费者/租户调研? 如有请协助提供。</p> <p>答: 请参阅 C 塔项目简介文件。</p>
<p>质疑 39: 是否有已确定或入驻意向较大的客户?</p> <p>答: 暂无。</p>
<p>质疑 40: 可否提供无水印的高清项目效果图?</p> <p>答: 请参阅 C 塔效果图文件。</p>
<p><b>二、补遗内容</b></p>
<p>1、“质疑截止时间:2022-07-25 18:00”调整为“质疑截止时间:2022-07-30 18:00”。</p>

- 2、“澄清、修改、答疑截止时间: 2022-07-27 18:00”调整为“澄清、修改、答疑截止时间: 2022-08-01 18:00”。
- 3、“响应文件递交截止时间:2022-7-29 14:30”调整为“响应文件递交截止时间:2022-8-5 14:30”。
- 4、“开启响应文件时间:2022-7-29 14:30”调整为“开启响应文件时间:2022-8-5 14:30”。
- 5、“文件获取截止时间:2022年7月29日14:30”调整为“文件获取截止时间:2022年8月5日14:30”。

## 二、附件

附件 1: C 塔及相邻地块项目功能业态运营策划

附件 2: C 塔及相邻地块项目开发关键节点

附件 3: 股东公司及公司 LOGO

附件 4: C 塔\_ZHA 效果图

## 备注

(C 塔及相邻地块项目品牌策划服务项目)的澄清答疑文件均为招标文件的组成部分,所涉及的澄清答疑内容,以本文件为准,若发出多次澄清答疑的,且就同一问题互相冲突或前后矛盾的,以发出时间在后的文件为准。

招标人:深圳湾区城市建设发展有限公司

日期:2022年7月29日



