

R24019 地块建设项目地库、户型及公区
精装修设计

招标文件

标段编号：A3206010318001129003001

招 标 人：南通盛欣置业有限公司

招标代理机构：江苏建达全过程工程咨询有限公司

日 期：2026年1月26日

招标文件备案表

编制人：崔隽

日期：2026年1月26日

招标人（盖章）

法定代表人（签字或盖章）

日期：2026年1月26日

招标代理（盖章）

法定代表人（签字或盖章）

日期：2026年1月26日

目 录

| | |
|-------------------|----|
| 第一章 招标公告 | 3 |
| 第二章 投标人须知 | 3 |
| 投标人须知前附表 | 6 |
| 1 总则 | 11 |
| 2 招标文件 | 13 |
| 3 投标文件 | 15 |
| 4 投标 | 19 |
| 5 开标 | 20 |
| 6 评标 | 21 |
| 7 评标结果公示 | 23 |
| 8 合同授予 | 23 |
| 9 纪律和监督 | 23 |
| 第三章 评标办法 | 28 |
| 第四章 合同条款及格式 | 28 |
| 第五章 投标文件格式 | 32 |
| 第六章 设计任务书 | 58 |

第一章 招标公告（资格后审）

一、招标条件

本招标项目百运路南、长泰路西R24019地块项目(项目名称)已经批准建设。项目招标人为**南通盛欣置业有限公司**。建设资金来自**自筹**(资金来源)。项目已具备招标条件，现对R24019 地块建设项目地库、户型及公区精装修设计_进行公开招标。

二、项目概况与招标范围

1、工程地点：百运路南、长泰路西。

2、项目规模： 本项目规划用地面积约104462平方米，总建筑面积210752平方米，其中地上总建筑面积约113893平方米，地下建筑面积约96859平方米。

3、招标控制价：人民币**157.84万元**。

4、设计服务期限：总计60 日历天，按下述要求执行：

(1)设计合同签订后，15 日历天完成概念方案；

(2)概念方案确认后20 日历天内完成方案深化设计；

(3)方案确认后25 日历天内完成施工图设计。

5、质量要求：符合国家、省、地方的有关技术规范、标准、规程及其它规定，符合R24019地块方案设计文本、施工图等建筑相关专业基础图纸及《江苏盛和房地产设计导则汇编》，确保施工图审图通过。

6、标段划分：本项目划分为一个标段。

7、招标范围

R24019 地块建设项目**地库、户型及公区精装修设计**，包括以下内容：

(1)精装修硬装设计内容及范围包含

①155m²洋房、180m²洋房、190m²洋房户型展示样板间精装修方案（含软装概念方案）、施工图设计；139m²洋房、155m²洋房、180m²洋房、190m²洋房户型交付样板间精装修方案、施工图设计；洋房大批室内施工图翻图(变异、镜像户型翻图)；

②地上地下双大堂、电梯厅等公区（含首层及标准电梯厅、开敞式楼梯间、镜像户型公区）精装修方案、施工图设计；

③地下汽车库：含坡道、落客区、行车道、停车位、洗车房、垃圾房、储藏间（其中储藏间含公共储藏间和私人储藏间公共区域）、非机动车库等墙、顶、地方案、施工图设计；

④电梯轿厢精装修方案、施工图设计；零星配套等办公用房设计；

⑤以上内容包含配合二次机电点位图，设计配合审查：空调、地暖、新风、橱柜等分项。

⑥以及其他报审及施工配合等相关工作。

(2) 根据设计范围在设计阶段分别出具概念性设计方案、设计方案、施工图三个阶段的工作成果并组织阶段性成果汇报工作会议，上述设计成果均需满足规范深度要求且经项目所属地施工图审查合格；

(3) 在项目施工阶段参与材料选型工作并提出专业化意见，确保设计效果在施工阶段得以实现（服务次数根据甲方要求）；

(4) 项目施工期间参加设计交底会议和业主方组织的专题例会，根据会议要求及时出具相应成果文件（服务次数根据甲方要求）；

(5) 根据项目施工进度参加业主方组织的相关竣工验收工作会议，签署验收意见或整改意见；

(6) 进行设计汇报，汇报地点将由业主提前通知；

(7) 招标人其他合理要求。

具体详见设计任务书。

三、投标人资格要求

1、资质类别和等级：工程设计综合资质甲级或建筑行业设计乙级及以上或建筑行业(建筑工程)专业设计乙级及以上或建筑装饰工程设计专项甲级资质。

2、拟派项目负责人资质等级：具有建筑设计专业高级职称或二级及以上注册建筑师（注册在投标单位）。

本项目如拟派国家一级注册建筑师必须根据全国注册建筑师管理委员会关于开展使用一级注册建筑师电子证书工作的通知（注建[2021]2号文件执行），否则视为设计负责人的资格不符合招标文件要求。

3、拟派项目设计负责人业绩：自 2021 年 12 月以来（以合同签订时间为准），拟派项目设计负责人在投标企业任职期内承担过单份合同设计费金额80万及以上的住宅开发精装修方案设计或住宅开发精装修方案及施工图设计业绩，并在该项目中担任项目负责人职务。业绩证明材料至少须提供设计合同，提供的业绩合同必须能清晰反映工程规模、项目负责人等需要明确的内容，若不能体现的需另外提供委托人出具的相关证明，否则不予认可。

4、资格审查的必要合格条件

(1) 具有独立订立合同及履行合同的能力；

(2) 未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态；

(3) 企业没有因骗取中标或者严重违约以及发生重大工程质量、安全生产事故等问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的；

(4) 企业的资质类别、等级和拟派项目负责人应具备的资格条件满足招标公告要求；

(5) 投标文件中的重要内容没有失实或者弄虚作假；

(6) 拟派项目负责人为企业正式人员（须提供拟派人员与投标企业双方签订的有效劳动合同，不接受退休返聘人员）；

5、本设计项目不接受联合体投标。

四、招标文件的获取

1、招标文件获取时间为：2026年1月26日至2026年2月26日09时30分；

2、招标文件获取方式：投标人使用“标证通”、“国信CA”或“CFCA”登录“电子招标投标交易平台”获取；

本招标公告及招标文件中“电子招标投标交易平台”是指：南通市公共资源电子交易平台；

五、投标文件的递交

1、投标文件递交截止时间（投标截止时间，下同）为**2026年2月26日09时30分（北京时间）**，提交方式电子投标文件上传至南通市公共资源电子交易平台。

2、逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

六、发布公告的媒介

本次招标公告同时在江苏建设工程招标网、南通市公共资源交易网上发布。

七、评标办法：**综合评估法**，详见招标文件。

八、特别提醒

1、本工程采用远程不见面交易的模式，具体详见招标文件。

2、未按招标文件要求提交投标保证金的，其投标文件不予接受。

3、招标公告系招标文件的组成部分，与招标文件具有同等法律效力。

九、联系方式

| | | | |
|-----|------------------------|--------|--------------------------|
| 招标人 | 南通盛欣置业有限公司 | 招标代理机构 | 江苏建达全过程工程咨询有限公司 |
| 地址 | 南通市崇川区文峰街道崇文路1号启瑞广场16楼 | 地址 | 南通市世纪大道18号恒隆国际B幢14楼1411室 |
| 联系人 | 刘工 | 联系人 | 崔隽 |
| 电话 | 13862959648 | 电话 | 18051668293 |
| 邮箱 | | 邮箱 | 1554928213@qq.com |

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

| 条款号 | 条款名称 | 编列内容 |
|--------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1.1 | 招标人 | 名称：南通盛欣置业有限公司 地址：南通市崇川区文峰街道崇文路1号启瑞广场16楼 联系人：刘工 电话：13862959648 |
| 1.1.2 | 招标代理 | 名称：江苏建达全过程工程咨询有限公司 地址：南通市世纪大道18号恒隆国际B幢14楼1411室 联系人：崔隽 电话：18051668293 |
| 1.1.3 | 项目名称 | R24019地块建设项目地库、户型及公区精装修设计 |
| 1.1.4 | 标段划分 | 本项目共分一个标段 |
| 1.1.5 | 建设地点 | 百运路南、长泰路西 |
| 1.2 | 建设资金 | 自筹 |
| 1.3.1 | 招标范围 | 详见招标公告 |
| 1.3.2 | 设计周期 | 总计 <u>60</u> 日历天，按下述要求执行： (1) 设计合同签订后， <u>15</u> 日历天完成概念方案； (2) 概念方案确认后 <u>20</u> 日历天内完成方案深化设计； (3) 方案确认后 <u>25</u> 日历天内完成施工图设计。 |
| 1.3.3 | 质量要求 | 符合国家、省、地方的有关技术规范、标准、规程及其它规定，符合R24019 地块方案设计文本、施工图等建筑相关专业基础图纸及《江苏盛和房地产设计导则汇编》，确保施工图审图通过。 |
| 1.4.1 | 投标人资格要求 | 详见招标公告 |
| 1.4.2 | 是否接受联合体投标 | 不接受联合体投标 |
| 1.9.1 | 踏勘现场 | 自行踏勘 |
| 1.10.1 | 投标预备会 | 不召开 |
| 2.1.1 | 构成招标文件的其它材料 | 答疑澄清文件 |
| 2.2 | 投标人要求澄清招标文件的截止时间 | 2026年2月1日17:00时 前登录“南通市公共资源交易电子交易平台”以不署名的形式网上提交招标人予以澄清。 |

| | | |
|-------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1.1 | 投标文件的组成 | <input checked="" type="checkbox"/> 投标函； <input checked="" type="checkbox"/> 法定代表人身份证明、授权委托书 <input checked="" type="checkbox"/> 投标人基本情况表 <input checked="" type="checkbox"/> 拟委派的主要人员汇总表； <input checked="" type="checkbox"/> 项目负责人简历表 <input checked="" type="checkbox"/> 技术标（暗标）； 需从全省统一主体库中获取的材料： <input checked="" type="checkbox"/> 企业营业执照； <input checked="" type="checkbox"/> 企业资质证书； <input checked="" type="checkbox"/> 项目负责人职称证书、二级及以上注册建筑师证书、项目负责人与投标企业的有效劳动合同； <input checked="" type="checkbox"/> 业绩证明材料； 无需从全省统一主体库中获取的材料： <input checked="" type="checkbox"/> 投标人免缴投标保证金信用承诺书； <input checked="" type="checkbox"/> 诚信承诺书； <input checked="" type="checkbox"/> 远程参与开标会议诚信承诺书； <input checked="" type="checkbox"/> 招标文件（含网上招投标平台系统）中要求填写的投标所需其他资料； |
| 3.2.1 | 报价方式 | 固定总价报价 |
| 3.2.4 | 最高投标限价 | 本项目最高投标限价总价： 人民币157.84万元 （本项目报价不得高于 单价最高投标限价和总价最高投标限价 ），否则视为无效报价。 单价最高投标限价和总价最高投标限价具体详见： 第二章 投标人须知条款3.2.4 |
| 3.3.1 | 投标有效期 | <u>90</u> 日历天 |
| 3.4.1 | 投标保证金（免收） | 本项目免缴投标保证金但不免除相应责任。 投标人需提供 投标人免缴投标保证金信用承诺书 。如果投标人存在招标文件约定的投标保证金不予退还的情形，将于收到招标人书面通知 7 日内将招标文件约定的投标保证金（人民币：3.1万元）足额缴纳至招标人指定账户。 |
| 3.5 | 备选投标方案 | <input checked="" type="checkbox"/> 不采用 <input type="checkbox"/> 采用，具体规定： / |
| 3.7.1 | 投标文件的份数 | 投标文件包括电子投标文件、备用投标文件（电子光盘或 U 盘）组成。 [注：因本工程（资格审查文件、技术标、商务标部分，下同）采用网上招投标，资格证明文件、技术标、商务标不需要提供纸质标书。但中标人须在中标后提供带有“新点”防伪标识的纸质投标文件加盖单位公章五份（一正四副）。并提供含全套投标文件的电子光盘二份。 |
| 4.1.1 | 投标截止时间 | 2026年2月26日09时30分（北京时间） |
| 4.2.2 | 递交投标文件地点 | 电子投标文件由各投标人在投标截止时间前自行在“电子招标投标交易平台”上传； |

| 条款号 | 条款名称 | 编列内容 |
|-------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.1 | 开标时间、地点 | 开标时间：同投标截止时间 开标地点：投标人自行选择任意地点参加远程开标会 |
| 5.1.2 | 参加开标会的投标人代表 | 远程参加开标，无需亲临开标现场 |
| 5.2.2 | 解密时间 | 30 分钟 ，解密截止时间以鸿雁系统倒计时为准，若遇系统问题，可根据情况适当延长解密时限。 |
| 6.1.1 | 评标委员会构成 | 7 人或 7 人以上单数，评标委员会由 2 名招标人代表和专家组成，专家确定方式：在政府组建的专家库中随机抽取，采用语音系统自动通知。 |
| 6.3.2 | 是否授权评标委员会确定中标人 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否，推荐的中标候选人数量：3 |
| 7.6 | 技术成果经济补偿 | 不予补偿 |
| 8.3 | 履约保证金 | 履约保证金：投标人提供的履约保证金为合同价款的 5%。支付方式：履约保证金提交方式：银行转账或保函等。 |
| 8.5.1 | 异议提出的时间 | (1) 对招标文件有异议的，应在投标截止时间 10 日前提出； (2) 对开标有异议的，应当在开标现场提出； (3) 对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。 |
| 8.5.2 | 招投标监督管理部门 | 南通市住房和城乡建设局 |
| 10 | 需要补充的其他内容 | 具体如下： |
| | | <p>因本工程采用远程不见面交易模式，故招标人特别说明如下：</p> <p>1、远程开标项目的均以国家授时中心发布的时间为准。</p> <p>2、本项目招投标文件均用专用招投标工具软件编制，并通过网上招投标平台完成招投标过程。投标人投标文件的编制和递交，应依照招标文件的规定进行。如未按招标文件要求编制、递交电子投标文件，将可能导致废标，其后果由投标人自负。投标人如对正确使用招投标专用工具软件有疑问的，请尽早和软件公司的服务人员联系，他们会根据投标人要求，提供必要的培训和技术支持。</p> <p>3、投标人通过网上招投标平台递交的电子投标文件为评标依据，投标人须使用工具制作电子投标文件时生成两个文件，一个是加密投标文件，用于上传到网上；另一个即为不加密 NJSTF 格式文件，刻录到空白光盘上作为备用投标文件（仅在技术人员确认为非投标人原因导致远程解密失败时使用）。开标当日，投标人不必抵达开标现场，仅需在任意地点通过鸿雁不见面交易系统参加开标会议，并根据需要使用鸿雁不见面交易系统与现场招标人进行互动交流、澄清、提疑以及文件传送等活动。</p> <p>4、投标文件递交截止时间前，招标人提前进入鸿雁不见面交易系统，播放测试音频，各投标人的授权委托人或法人代表提前进入鸿雁不见面交易系统（登录南通市公共资源交易网 http://ggzyjy.nantong.gov.cn/ 找到“网上开标”模块，根据操作手册（请在办事指南中的“下载专区”中下载）进入相应标段的开标会议区）收听观看实时音视频交互效果并及时在讨论组中反馈，未按时加入开标会议区并完成扫码登录操作的或未能在开标会议区内全程参与交互的，视为放弃交互和放弃对开评标全过程提疑的权利，投标人将无法看到解密指令、</p> |

废标及澄清、唱标、评审结果等实时情况，并承担由此导致的一切后果。

5、投标文件递交截止时间后，招标人将在系统内公布投标人名单并核验投标保证金递交情况，然后通过开标会议区发出投标文件解密的指令，投标人在各自地点按规定时间自行实施远程解密（**投标人远程解密方法见附件3**），**投标人解密限定时间以开标当日鸿雁系统倒计时为准**。若遇系统问题，可根据情况适当延长解密时限。**因投标人网络与电源不稳定、未按操作手册要求配置软硬件、解密锁发生故障或用错、故意不在要求时限内完成解密等自身原因，导致投标文件在规定时间内未能解密、解密失败或解密超时，视为投标人撤销其投标文件，系统内投标文件将被退回；因招标人原因或网上招投标平台发生故障，导致无法按时完成投标文件解密或开、评标工作无法进行的，可根据实际情况相应延迟解密时间或调整开、评标时间（友情提示：若投标人已领取副锁（含多把副锁）请注意正副锁的使用差别）。**

6、开评标全过程中，各投标人参与远程交互的授权委托人或法人代表应始终为同一个人，中途不得更换，在废标、澄清、提疑、传送文件等特殊情况下需要交互时，投标人一端参与交互的人员均将被视为是投标人的授权委托人或法人代表，投标人不得以不承认交互人员的资格或身份等为借口抵赖推脱，投标人自行承担随意更换人员所导致的一切后果。

7、为顺利实现本项目开评标的远程交互，建议投标人配置的硬件设施有：高配置电脑、高速稳定的网络、电源（不间断）、CA锁、音视频设备（话筒、耳麦、高清摄像头、音响）、扫描仪、打印机、传真机、高清视频监控等；建议投标人具备的软件设施有：**IE浏览器（版本必须为 11 及 11 以上）**，江苏通用驱动 5.5 版本（可到南通市公共资源交易信息网 <http://ggzyjy.nantong.gov.cn/bszn/020005/20170908/da595035-a356-4529-a981-d239e3ba2d4b.html> 下载）。为保证交互效果，建议投标人选择封闭安静的地点参与远程交互。因投标人自身软硬件配备不齐全或发生故障等问题而导致在交互过程中出现不稳定或中断等情况的，由投标人自身承担一切后果。

8、评标办法及其系数的抽取时，现场数字高频变换，抽取结果随机，抽取人无法人为设定，但受网络带宽、硬件设备等因素影响，远程投标人通过**鸿雁不见面交易系统**观看时，可能会感觉数字变化较慢或出现卡顿，此属正常现象，若投标人需要调取开标现场视频影像资料的，可以在评标完成后 3 个工作日之内以书面方式提出，逾期的概不受理现场视频调阅申请。

9、**特别提醒**：本项目招投标全流程均使用新的招投标系统操作和发布，操作和发布平台为南通市公共资源交易平台，网址为<http://ggzyjy.nantong.gov.cn/>，本工程提供二个品牌投标文件制作工具，由投标人自行选择投标文件制作工具。

国泰新点投标工具：请在南通市公共资源交易平台首页办事指南中的“下载专区”中下载，投标人使用操作遇到问题时，请及时向软件公司张建彬咨询，咨询联系方式为手机：17625213828，QQ：960616741 或座机：0513-59001839。

广联达投标工具：请在南通市公共资源交易平台首页办事指南中的“下载专区”中下载，投标人使用操作遇到问题时可及时向软件公司袁志旭咨询，咨询联系方式为手机：13405712121，QQ：76623819 或手机：15996198366。

10、为确保本项目远程开标时交互顺利，在开评标全过程中，鸿雁 3.0 系统是默认的远程交互工具，若系统交互出现故障，可通过系统内投标人签到表中登记的电话、QQ 等联系，在系统正常运行情况下，若投标人在（10 分钟）内既没有在系统中响应远程交互，也无法通过电话、QQ 等与其取得联系，则视为放弃交互和放弃对开评标全过程提疑的权利，投标人将无法看到解密指令、废标及澄清、唱标、评审结果等实时情况，并承担由此导致的一切后果。

11、为进一步强化提升服务质效，树立全国领先的不见面交易品牌，即日起就公共资源不见面交易工作开始试行微信公众号服务，凡参与不见面交易的用户，均可通过微信公众号搜索并关注“公共资源不见面交易”订阅号，公众号作为公共资源不见面交易工作的信息发布源，主要提供项目交易的技术支持和服务工作，适时发布不见面交易有关的舆论宣传报道理论研究成果，提供公共资源交易大数据分析报告，开展调查问卷和用户评价，助力提升南

通不见面交易工作再上新台阶



订阅号名称“公共资源不见面交易”

1 总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对本标段进行招标。

1.1.2 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本标段招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本标段建设地点：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见投标人须知前附表。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、设计周期及质量要求

1.3.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 本标段的设计周期：见投标人须知前附表。

1.3.3 本标段的质量要求：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备的资格要求，见招标公告。

1.4.2 “投标人须知前附表”规定接受联合体投标的，除应符合本章第1.4.1项和“投标人须知前附表”的要求外，还应遵守以下规定：

(1) 联合体各方应签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务；

(2) 联合体各成员单位应当具备与联合体协议中约定的分工相适应的资质和能力；

(3) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标；

(4) 联合体各方必须指定牵头人，授权其代表所有联合体成员负责投标和合同实施阶段的主办、协调工作，并应当向招标人提交由所有联合体成员法定代表人签署的授权书；

(5) 招标人要求投标人提交投标保证金的，应当以投标人的名义提交投标保证金。如果有投标人出资的全资或控（参）股子公司参与投标，则须以“母公司”的名义投标保证金担保，同时对子公司具有约束力。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

- (1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构(单位)；
- (2) 与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性；
- (3) 与本招标项目的其他投标人为同一个单位负责人；
- (4) 与本招标项目的其他投标人存在控股、管理关系；
- (5) 为本招标项目的代建人；
- (6) 为本招标项目的招标代理机构；
- (7) 与本招标项目的代建人或招标代理机构同为一个法定代表人；
- (8) 与本招标项目的代建人或招标代理机构存在控股或参股关系；
- (9) 被依法暂停或者取消投标资格；
- (10) 被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；
- (11) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；
- (12) 在最近三年内发生重大设计质量问题(以相关行业主管部门的行政处罚决定或司法机关出具的有关法律文书为准)；
- (13) 被工商行政管理机关在全国企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单；
- (14) 被最高人民法院在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)或各级信用信息共享平台中列入失信被执行人名单；
- (15) 法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形。

1.5 费用承担

投标人应承担其编制投标文件以及递交投标文件所涉及的一切费用。无论投标结果如何，招标人对上述费用不负任何责任。

1.6 保密

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

1.7 语言文字

除专用术语外，与招标投标有关的语言均使用简体中文。必要时专用术语应附有中文注释。

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

1.9.1 招标人不组织投标人踏勘现场，投标人可以自行对现场和周围环境进行勘察，以获取编制投标文件和签署合同所需的所有资料。施工现场的联系方式见须知前附表。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.9.4 招标人向投标人提供的有关施工现场的资料和数据是招标人现有的能使投标人利用的资料。招标人对投标人由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

1.10 投标预备会

1.10.1 投标人须知前附表规定召开投标预备会的，招标人按投标人须知前附表规定的时间和地点召开投标预备会，澄清投标人提出的问题。

1.10.2 投标人应在投标人须知前附表规定的时间前，通过“南通市公共资源交易电子交易平台”报送招标人。

1.10.3 投标预备会后，招标人在投标人须知前附表规定的时间内，将对投标人所提问题的澄清，通过“南通市公共资源交易电子交易平台”发布。该澄清内容为招标文件的组成部分。

1.11 分包

1.11.1 投标人拟在中标后将中标项目的非主体、非关键性勘察设计工作进行分包的，应符合投标人须知前附表规定的分包内容、分包金额和资质要求等限制性条件，除投标人须知前附表规定的非主体、非关键性设计工作外，其他工作不得分包。

1.11.2 中标人不得向他人转让中标项目，接受分包的人不得再次分包。中标人应当就分包项目向招标人负责，接受分包的人就分包项目承担连带责任。

1.12 投标响应

1.12.1 投标文件应当对招标文件的实质性要求和条件作出满足性或更有利于招标人的响应，否则，投标人的投标将被否决。实质性要求和条件见投标人须知前附表。

1.12.2 投标人应根据招标文件的要求提供投标文件以对招标文件作出响应。

2 招标文件

2.1 招标文件的组成

2.1.1 本招标文件包括：

- (1) 招标公告；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 投标文件格式；
- (6) 设计任务书；

2.1.2 根据本章第1.10款、第2.2款和第2.3款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。当招标文件相互之间发生矛盾时，以后发出的文件为准。

2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向招标人提出，以便补齐。如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间前登录“南通市公共资源交易电子交易平台”以不署名的形式网上提交招标人予以澄清。网上答疑具体操作详见《南通市公共资源交易电子交易平台上招投标系统操作手册》。

2.2.2 投标人应及时通过“南通市公共资源交易电子交易平台”随时查阅有关该工程招标文件的澄清、招标文件的修改(招标答疑、补遗文件)等内容。投标人查阅如有遗漏，其风险应由投标人自行承担。

2.2.3 根据《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动异议与投诉处理实施办法》等有关文件规定，招标文件中，存在的遗漏、错误、含义不清甚至多处表述不一致或者前后矛盾情况的，不属于异议，属于疑问，疑问应当在资格预审文件或者招标文件规定的时间内提出。

2.2.4 根据省住房城乡建设厅《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动异议与投诉处理实施办法》（苏建规字[2016]4号）第九条之规定：异议人对涉及开标事项提出异议的，应当在开标现场以书面形式提出，招标人应当当场作出答复，并制作记录。开标结束后投标人不得对开标事项再提出异议。

2.3 招标文件的修改和补充

2.3.1 招标文件发布后，在投标截止期前，确需对招标文件进行修改的，招标人以招标文件澄清、答疑方式，经“南通市公共资源交易网”向所有投标人公示。并报招投标监管部门备案。如果修改和补充的内容影响到投标文件的编制，且修改和补充发出的时间距投标截止时间不足3天，相应延长投标截止时间。

2.3.2 招标人可能会以发布答疑文件的方式修改招标文件，答疑文件将作为招标文件的组成

部分，具有与招标文件同效力。招标文件的澄清、修改、补充等内容均以书面形式经招标办备案后以电子文档形式在网上发布。当招标文件、招标文件的澄清、修改、补充等在同一内容的表述上不一致时，以最后在网上发布的为准。投标人应密切关注招标人在网上发布的招标文件澄清、修改、补充、答疑等相关信息，招标人不承担因投标人未能全面掌握全部招标信息而产生的所有后果。

3 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件的组成见投标人须知前附表。

投标人在评标过程中作出的符合法律法规和招标文件规定的澄清确认，构成投标文件的组成部分。

3.1.2 投标人应按投标人须知前附表及评标办法的规定提供相关证明材料，否则不予认可。

3.2 投标报价

3.2.1 本项目的报价方式：

(1) 本次报价采用固定总价报价方式，投标人在投标函中报价时报单价及按单价计算出来的总价。

(2) 中标人必须根据招标人的要求对施工图进行修改，直至招标人满意为止，设计费不作调整。并对所承担项目设计的完整性负责。中标单位不履行的，招标人有解除合同、追究违约责任、要求赔偿损失等权利。

(3) 招标人有权根据实际需要增减或变更部分设计范围，除面积变更外，其余设计费不予调整。服务过程中无论何种原因进行的设计变更（包括甲方提出设计变更）及与其他设计单位配合等因素而增加或减少工作量时，除面积变更外，设计费一律不作调整。

(4) 除非合同条款中另有规定，否则，投标人所报价格一旦中标，在合同实施期间不因任何市场变化的因素而变动。

3.2.2 投标报价的其他要求：

(1) 本次设计费报价应包括：为完成招标文件所确定的招标范围内的全部服务工作内容所

发生的一切费用，其投标报价包含但不限于为完成本项目前期调研，方案汇报、现场服务咨询费、交通、食宿费用、所有报批报审及设计评审费用等履行合同可能发生的所有费用。包括但不限于人工费、材料费、仪器设备或机械使用费、管理费、利润、税金、规费等。同时还应充分考虑市场风险、国家政策性调整风险系数以及承担的义务、责任、风险等一切因素，并计入投标报价中。招标人为方案获得批准所需要的优化和修改的全部工作的费用以及为完成本项目为满足当地部门要求报审需要的设计方案评审涉及的所有费用，招标人不再支付任何额外费用。

(2) 投标人投标报价时应充分考虑完成本项目为满足当地部门要求报审需要的所有费用，并包含在投标报价中。

(3) 如果中标单位不具备招标范围内相关专业工程的设计资质，中标后应将相关内容分包给具有相应资质的单位，分包单位的确定必须经招标人同意，二次设计费用包含在中标单位的报价中，招标人不再另行支付任何费用。

如中标单位不具备相关专项设计资质，应当委托具备相关专项资质的设计单位完成专项工程施工图设计任务。专项资质的设计单位必须获得发包人认可后并签署三方协议（设计单位、建设单位、专项资质设计单位）后方可开展设计工作。否则，发包人有权将该部分内容另行委托给具有相应资质的单位，所发生的费用按实从本项目合同价中扣除。同时中标单位必须承担不在其设计范围内的其它专项设计（如有）的配合、技术审核等技术服务工作。

3.2.3 投标人应充分了解该项目的总体情况以及影响投标报价的其他要素。请投标人仔细阅读本招标文件，包括合同、发包人要求等章节，认真测算、综合考虑、审慎报价。

3.2.4 投标人的投标报价不得超过下表的最高投标限价（含单价最高投标限价和总价最高投标限价），否则视为无效报价。

| 序号 | 设计区域 | 暂估数量 | 单位 | 硬装设计 | 硬装设计 |
|----|--------------|------|----------------|-----------------------------------------|--------|
| | | | | 最高投标限价单价 (元/m ²) / (元/项) | 合价 (元) |
| 1 | 190洋房展示样板间 | 190 | m ² | 800 | 152000 |
| 2 | 180洋房展示样板间 | 180 | m ² | 800 | 144000 |
| 3 | 155洋房展示样板间 | 155 | m ² | 800 | 124000 |
| 4 | 190洋房交付户型 | 190 | m ² | 800 | 152000 |
| 5 | 190洋房交付户型顶跃层 | 40 | m ² | 800 | 32000 |
| 6 | 180洋房交付户型 | 180 | m ² | 800 | 144000 |
| 7 | 180洋房交付户型顶跃层 | 30 | m ² | 800 | 24000 |
| 8 | 155洋房交付户型 | 155 | m ² | 800 | 124000 |
| 9 | 155洋房交付户型顶跃层 | 50 | m ² | 800 | 40000 |
| 10 | 139洋房交付户型 | 139 | m ² | 800 | 111200 |

| | | | | | |
|-----------|----------------|-----|----------------|--------|----------------|
| 11 | 交付公区 | 604 | m ² | 300 | 181200 |
| 12 | 品质地库 | 1 | 项 | 300000 | 300000 |
| 13 | 零星办公区等配套简易装修设计 | 500 | m ² | 100 | 50000 |
| 总价最高限价（元） | | | | | 1578400 |

3.2.5 投标设计成果的使用说明：

（1）中标本设计项目的投标人（以下简称中标人）应保证招标人不受来自第三方关于侵犯设计权的指控，任何第三方如果提出侵权指控，中标人应与第三方交涉并承担可能发生的一切法律责任以及费用和造成的后果，并赔偿招标人的损失。

（2）未经投标人书面同意，招标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外的其他建设项目。招标人可部分采用未中标人的设计方案对中标设计方案进行优化。方案设计成果及其设计理念在本项目的使用权归招标人所有。

（3）本项目所有的投标文件及其记载的智力成果均归招标人所有。

（4）本项目未中标单位无设计补偿费。未中标的投标人放弃投标方案所有权且同意免费供招标人使用，其知识产权归招标人所有，所提交设计成果（包括所有图纸、文字资料等）不予退还，招标人有权吸收其方案中的设计成果，投标人不得因此向招标人索取任何费用。

3.2.6 本项目招标代理费3000元由中标单位承担，招标代理费在领取中标通知书前，向招标代理机构一次性付清。

3.3 投标有效期

3.3.1 投标有效期从投标人提交投标文件截止之日起计算。在投标人须知前附表规定的投标有效期内，投标人不得要求撤销或修改其投标文件。

3.3.2 在本招标文件规定的投标有效期结束前，出现特殊情况的，招标人可以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标在投标有效期结束后失效，但投标人有权收回其投标保证金。

3.4 投标保证金

3.4.1 本项目免缴投标保证金但不免除相应责任。投标人需提供投标人免缴投标保证金信用承诺书。如果投标人存在招标文件约定的投标保证金不予退还的情形，将于收到招标人书面通知 7 日内将招标文件约定的投标保证金（人民币：**3.1万元整**）足额缴纳至招标人指定账户。

3.4.2 投标人在投标有效期内撤回投标文件或被认定存在违法违规行为时，投标人的投标保证金不予退还或由被保险人发起理赔申请。中标通知书发出后，除不可抗力情况外，中标人出现下列情形之一的，招标人必须取消其中标资格，并不予退还其投标保证金或由被保险人发起理赔申请：

3.4.2.1 放弃中标项目的；

3.4.2.2 拒不按照招标文件的要求提交履约保证金的；

3.4.2.3 不与招标人签订合同的，或者在签订合同时向招标人提出附加条件或者更改合同实质性内容的；

3.4.2.4 经查实，通过受让或者租借等方式获取的资格、资质证书投标的。

3.4.3 投标人（中标人）存在前款所述情形的，招标投标行政监督部门应当将其记入不良行为记录，在一年内其它政府投资项目的招标人可以据此不接受其投标。

3.5 备选投标方案（本款不适用）

除投标人须知前附表另有规定外，投标人不得递交备选投标方案。允许投标人递交备选投标方案的，只有中标人所递交的备选投标方案方可予以考虑。评标委员会认为中标人的备选投标方案优于其按照招标文件要求编制的投标方案的，招标人可以接受该备选投标方案。

3.6 投标文件的编制

3.6.1 投标文件应按第五章“投标文件格式”要求进行编制，投标人需另行增加的，应以扫描件的形式编入投标文件相应章节，作为投标文件的组成部分。

3.6.2 电子投标文件应使用“电子招标投标交易平台”可接受的投标文件制作工具进行编制、签章和加密，并在投标截止期前上传至“电子招标投标交易平台”中，专用工具可在“南通市公共资源交易电子交易平台”下载。

3.6.3 投标文件中涉及从全省统一主体库中获取的材料，投标人应在相应章节中建立相应链接（点击后可自动进入全省统一主体库查看相应原件彩色扫描件，并作为投标文件组成部分）。对已在投标文件中链接的全省统一主体库材料进行更新的，投标文件须重新链接获取相应信息。

投标人有义务核查投标文件中相应链接，以及从全省统一主体库中获取扫描件的有效性和真实性，如存在扫描件无效、不清晰、不完整或链接无效等情形的，投标人应及时更新全省统一主体库相关材料，并重新链接获取相应信息。

未按本项要求从全省统一主体库中获取的材料，在评标时该材料不予认可。

3.7 投标备份文件（仅在技术人员确认为非投标人原因导致远程解密失败时使用）

3.7.1 投标备份文件是指投标人用专用工具编制的、与上传的投标文件一致的不加密的电子投标文件。

3.7.2 投标备份文件应当制作一份存储于U盘等移动存储介质中。

4 投标

4.1 投标文件的递交

4.1.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标截止时间前，向“电子招标投标交易平台”递交加密后的电子投标文件。

4.1.2 远程开标前，投标人务必在南通市公共资源交易电子交易平台

(<http://ggzyjy.nantong.gov.cn/TPBidder>) 投标文件上传模块中使用模拟解密功能，验证本机远程自助解密环境。投标人必须使用能正确解密投标文件的“CA锁”在规定的时间内完成远程解密，因投标人原因未能解密、解密失败或解密超时，视为投标人撤销其投标文件，系统内投标文件将被退回；因招标人原因或网上招投标平台发生故障，导致无法按时完成投标文件解密或开、评标工作无法进行的，可根据实际情况相应延迟解密时间或调整开、评标时间（友情提示：若投标人已领取副锁（含多把副锁）请注意正副锁的使用差别）。

4.1.3 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.1.4 逾期上传投标文件的，招标人不予受理。

4.1.5 通过“电子招标投标交易平台”中上传的电子投标文件应使用数字证书认证并加密（具体操作详见“南通市公共资源交易电子交易平台投标文件制作软件操作手册”和“南通市公共资源交易电子交易平台建设工程项目响应方业务操作手册”），未按要求加密和数字证书认证的投标文件，招标人不予受理。

4.2 投标文件的修改与撤回

4.2.1 投标截止时间之前，投标人可对所递交的投标文件进行修改或撤回，但所递交的修改或撤回必须按招标文件的规定进行编制，并在投标截止时间之前将电子投标文件上传至南通市网上招投标系统。

4.3 不予接收的投标文件

4.3.1 未按本章第4.1款规定递交的投标文件，招标人不予接收。

4.3.2 逾期送达或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予接收。

5 开标

5.1 开标时间和地点

5.1.1 招标人在规定的投标截止时间（开标时间）和投标人须知前附表规定的地点公开开标。

5.1.2 参加开标会的投标人代表的要求见投标人须知前附表。未按要求派相关人员参加开标的，其投标将被拒绝。

5.2 开标程序

5.2.1 开标程序：

- (1) 宣布开标纪律；
- (2) 公布投标人名称；
- (3) 投标人解密其投标文件；
- (4) 招标人（招标代理机构）解密并导入招标文件；
- (5) 开标结束。

5.2.2 每个投标人应在“投标人须知前附表”规定的时间内完成电子投标文件的解密工作（可现场使用“标证通”或“国信 CA”或“CFCA”证书解密，也可在线解密），解密后的电子投标文件将在开标会议上当众进行数据导入。

5.3 特殊情况处理

5.3.1 因“南通市公共资源交易电子交易平台上开评标系统”故障，开标活动无法正常进行时，招标人将使用“投标备份文件”继续进行开标活动。

“网上招标投标平台”故障是指非投标人原因造成所有投标人电子投标文件均无法解密的情形。部分投标文件无法解密的，不适用该条款。

5.3.2 因投标人原因造成投标文件在规定的时间内未完成解密的，该投标将被拒绝。

5.3.3 投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人当场予以答复。

6 评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。

6.1.2 评标委员会设负责人一名，由评标委员会成员内部推举产生。评标委员会负责人与评标委员会其他成员有同等的表决权。

6.1.3 评标委员会成员有下列情形之一的，应当主动提出回避：

- (1) 投标人或投标人主要负责人的近亲属；

- (2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员；
- (3) 与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；
- (4) 曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的；
- (5) 与投标人有其他利害关系。

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

评标委员会按照第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。招标文件没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

6.4 投标文件有下述情形之一的，属于重大偏差、视为未能对招标文件做出实质性响应，并按前条规定作废标处理：

- 6.4.1 第二章“投标人须知”第1.4.3项规定的任何一种情形的；
- 6.4.2 投标文件中的投标函未加盖投标人的公章；
- 6.4.3 投标文件中的投标函未加盖企业法定代表人（或企业法定代表人委托代理人）印章（或签字）的；
- 6.4.4 投标函由企业法定代表人委托代理人加盖印章（或签字），企业法定代表人委托代理人没有合法、有效的委托书（原件）的；
- 6.4.5 投标人资质条件不符合国家有关规定，或者不满足招标文件规定的资格条件的；
- 6.4.6 投标报价低于成本或高于招标文件设定的最高投标限价或招标控制价的；
- 6.4.7 同一投标人提交两个及以上不同的投标文件或者投标报价，但招标文件要求提交备选投标的除外；
- 6.4.8 未按招标文件要求提供免缴投标保证金信用承诺书的；
- 6.4.9 明显不符合技术规范、技术标准的要求的；
- 6.4.10 投标文件提出的设计范围、设计周期、设计费用及支付办法不能满足招标文件要求或招标人不能接受的；
- 6.4.11 不同投标人的投标文件以及投标文件制作过程出现了评标委员会认为不应当雷同的情况的；
- 6.4.12 以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；
- 6.4.13 不符合招标文件有关暗标要求的；
- 6.4.14 投标文件组成不符合招标文件要求的；

- 6.4.15投标文件未能解密且按照招标文件明确的投标文件解密失败的补救方案补救不成功的。
- 6.4.16投标文件的关键内容字迹模糊、无法辨认的；
- 6.4.17不同投标人的电子投标文件出自同一台电脑、不同投标人的投标报价用同一个预算编制软件密码锁制作或者出自同一电子文档的、不同投标人的投标文件的编制者为同一人的；
- 6.4.18需在企业全省统一主体库获取的材料未在企业全省统一主体库备案并链接到电子投标文件中的；
- 6.4.19拟派设计项目负责人国家一级注册建筑师证书未按照全国注册建筑师管理委员会关于开展使用一级注册建筑师电子证书工作的通知（注建[2021]2号文件）执行。
- 6.4.20未按要求上传展示视频文件的。

7 评标结果公示

7.1 招标人在收到评标报告后在南通市公共资源交易网及与招标公告相同的发布媒介上对评标结果进行公示，公示期不少于3日。

7.2 投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在评标结果公示期间向招标人提出异议。招标人自收到异议之日起3日内作出答复，并在作出答复前暂停招标投标活动。

8 合同授予

8.1 定标方式

1、除投标人须知前附表规定评标委员会直接确定中标人外，招标人依据评标委员会推荐的中标候选人确定中标人，评标委员会推荐中标候选人的人数不超过3个。

8.2 中标人公告及中标通知

评标结果公示期间无异议的，招标人在本招标文件规定的投标有效期内将中标人名称、中标价和拟派项目负责人在与招标公告相同的发布媒介上予以公告，并以书面形式向中标人发出中标通知书。

8.3 签订合同

8.3.1 招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起10天内，完成履约保证金缴纳，并根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同的，招标人取消其中标资格，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

8.3.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同的，招标人向中标人退还投标保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

9 纪律和监督

9.1 对招标人的纪律要求

招标人不得泄漏招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

9.2 对投标人的纪律要求

投标人不得相互串通投标或者与招标人串通投标，不得向招标人或者评标委员会成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作。

9.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员不得擅自离职守，影响评标程序正常进行，不得使用招标文件规定以外的评审因素和标准进行评标。

9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅自离职守，影响评标程序正常进行。

9.5 投诉

9.5.1 异议

投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应在投标人须知前附表规定的时间前提出。招标人应当自收到异议之日起3日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。根据《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动异议与投诉处理实施办法》等有关文件规定，招标文件中存在的遗漏、错误、含义不清甚至多处表述不一致或者前后矛盾情况的，不属于异议，属于疑问，疑问应当在招标文件规定的时间内提出。

投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人应当当场作出答复，并制作记录。根据省住房城乡建设厅《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动异议与投诉处理实施办法》（苏建规字[2016]4号）第九条之规定：异议人对涉及开标事项提出异议的，应当在开标现场以书面形式提出，招标人应当当场作出答复，并制作记录。开标结束后投标人不得对开标事项再提出异议。

投标人或者其他利害关系人对依法必须进行招标的项目的评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。

9.5.2 投诉

投标人和其他利害关系人认为本次招标活动违反法律、法规和规章规定的，可以在知道或者应当知道之日起十日内向南通市城乡建设局招标投标监督管理部门提出书面投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。就第9.5.1项规定事项提出投诉的，应先向招标人提出异议。

10 需要补充的其他内容

10.1 拟派其他设计人员配备（除项目负责人）：

拟派项目组其他专业人员由投标人按照本项目规模和特点进行配置。具体实施时按招标人要求配备。

10.2 本项目开标时通过鸿雁不见面交易系统及相应的配套硬件设备（摄像头、话筒、麦克风等）完成远程解密、评标办法与系数抽取、文件传输、提疑澄清、开标唱标、结果公布等交互环节。

为保证本项目远程开标会议顺利进行，特做如下提醒：

(1) 本项目通过网上系统递交投标文件，**各投标人务必在开标日之前仔细确认投标文件已成功递交到系统内**（以往项目中，经常发生投标人多次撤回修改投标文件，而却忽略最终递交的步骤），若因投标人原因导致递交失败，开标当日不得使用备用光盘进行补救，后果由投标人自负。

(2) 开标前，**请使用南通市公共资源交易电子交易平台**

(<http://ggzyjy.nantong.gov.cn/TPBidder/>) 投标文件上传模块中的模拟解密功能，如能正常解密，说明本机满足远程自助解密要求。

(3) **投标人进入鸿雁不见面交易系统后，紧接着就把解密锁插入电脑上做好解密准备，**在主持人的指令发出之后到解密截止时间之前有充足的解密时间（正常情况下，每个投标人解密自己投标文件时间不到一分钟），如果投标人网络或电脑出现问题，可能会影响解密时间（**若因投标人自身的网络及软硬件问题导致在解密截止时间仍然未解密，投标文件将会被打回，不能参与后续评标**），**请投标人务必确保电脑、操作系统、浏览器等满足远程开标的使用、具备高速畅通的网络，并确保 CA 锁不出故障。**

请各投标人提前购买配置好相关设备，并提前做好设备调试，以保证远程开标时与开标主场交互顺畅，开标开始时将滚动播放解说词（附件 1），以对设备进行测试。本项目资格审查条件中的“远程参与开标会议诚信承诺书”格式详见附件 2。鸿雁不见面交易系统会员端操作手册各投标人自行在南通市公共资源交易平台-办事指南-下载专区自行下载，请各投标人仔细阅读操作手册的各项内容，确保能顺利参加本次项目的开标会议和交互全过程。

附件 1

远程开标会议标前解说词（用于设备测试）

尊敬的投标人：

欢迎您参加本次项目的开标会议，本项目采用远程投标方式进行，为切实保障您的权益，保证开标会议顺利完成，建议您按照招标文件的有关要求选择稳定、流畅的网络环境，配备功能齐备的软、硬件设施。在开标会议进行过程中，遵守招标人的指令，响应有关的操作要求：

（1）选择相对密闭、安静的环境参与远程开标。由于投标人交互期间的交织影响，要求投标人选择空间较为紧凑的密闭环境进行投标。

（2）遵守指令、不擅离职守。开标评标过程中，招标人与投标人随时需要实时交流，如现场管理端在 10 分钟内无法与客户端建立起联系（无人应答或不作响应等），即视为投标人放弃交互权利，可由招标人自行决定处置方式（招标人可以不再通过其他方式与您建立联系），您必须接受包括终止投标资格在内的任何处理结果。

（3）确保设施、设备工况良好。投标人应当提前检查电力供应、网络环境和远程开标会议有关设施、设备的稳定性和安全性，因您自身设施、设备故障导致无法完成投标或者不能进行现场实时交互的，均由您自行承担一切后果。

（4）诚实、守信参加开标会议。除了按照有关法律的规定诚实、守信参与投标活动以外，远程参加开标会议需要您更加注重投标的独立性和公正性，您的不当动作和失范行为将被全程保留并可能成为不良记录的依据。

在开评标会议进行过程中，您可以在法律、法规框架允许的范围内就有关评审过程中的事项向管理人员提出咨询或疑问，也可以按照《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动异议与投诉处理实施办法》（苏建规字（2016）4 号）规定，提出书面异议（加盖企业印鉴后通过网络传输扫描件），符合受理条件的，项目管理人员将依法依规进行答复和处理。

希望我们能够共同携手努力完成此次开、评标会议。

南通市公共资源交易中心

说明：投标人进群并通过身份审核后，将能收听到该解说词，解说词将以单曲循环的方式反复播放，并且在招标文件中全文公布该解说词内容，提醒潜在投标人进行设备检测，以确保开标过程中不发生技术故障。如有反馈无法接收解说词的，排查后属于管理端原因的，招标人可以通知有关技术人员及时处理。

远程参与开标会议诚信承诺书

致：_____（招标人）、南通市公共资源交易中心

我方郑重承诺：遵循公开、公平、公正和诚实守信的原则，参加本次远程开标会议，是我方真实意思的表达。

一、不出借、买卖、伪造、涂改企业和从业人员的资质证书、营业执照、资格业绩、印章以及其他相关资信证明文件，严禁其他企业或个人以我公司的名义投标。

二、严格遵守法律、法规和招标文件规定的投标程序。不隐瞒真实情况，不弄虚作假，不骗取投标和中标资格。

三、坚决抵制和杜绝串标、围标、哄抬报价、贿赂、回扣等违法投标和不正当竞争行为。

四、依法经营，公平竞争，不采取违法、违规或不正当手段损害、侵犯同行企业的正当权益。

五、遵守指令、不擅离职守。开标评标过程中，我方将坚持全程参加开评标会议，积极响应招标人的指令和操作要求，不擅离职守，始终保持通讯顺畅，因我方原因导致 10 分钟内无法与管理端建立起联系的，即视为放弃交互的权利，我方认可招标人任意处置决定，接受包括终止投标资格在内的任何处理结果。

六、确保设施、设备工况良好。我方将负责提前检查电力供应、网络环境和远程开标会议有关设施、设备的稳定性和安全性，因我方原因导致无法完成投标或者不能进行现场实时交互的，均由我方自行承担一切后果。

七、不向招标人或评标委员会成员或相关人员行贿，以牟取中标。

八、我方将在法律、法规框架允许的范围内就有关评审过程中的事项向管理人员提出咨询或疑问，如需要提出现场异议的，将严格按照《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动异议与投诉处理实施办法》（苏建规字（2016）4 号）规定，以书面方式提出（加盖企业印鉴后通过网络传输扫描件）。不在招投标活动中虚假投诉。

我方若有违反承诺内容的行为，自愿接受取消招投标资格、将不良行为记录记入档案、没收投标保证金等有关处理，并承担相应的法律责任。给招标人造成损失的，依法承担赔偿责任。

承 诺 单 位（盖章）：

法定代表人（签名）：

授权委托人（签名）：

年 月 日

第三章 评标办法（综合评估法）

本工程采用远程不见面交易的模式，开标当日，投标人无需到达开标现场，仅需在任意地点通过鸿雁 3.0 系统及相应的配套硬件设备（摄像头、话筒、麦克风等），完成远程解密、评标办法与系数抽取、文件传输、提疑澄清、开标唱标、结果公布等交互环节，具体内容和规定详见招标文件。

注意事项：“评标办法中所需投标人提供的可在全省统一主体库备案的证明材料（具体材料详见投标人须知前附表中的“需从全省统一主体库中获取的材料”）一律从经全省统一主体库导入投标文件中的相应模块作为评审依据，否则在评标时评标委员会将不予认可，无需在全省统一主体库备案的证明材料，投标人可将其清晰扫描并直接上传于投标文件的其他材料中，投标人自行承担因扫描件模糊所产生的一切后果。尚未在南通市办理全省统一主体库备案的投标人应在编制投标文件之前尽快办理”。

一、评标程序

资格条件评审→技术标评审→投标报价评审→推荐中标候选人。

二、投标人资格审查

参加本工程投标的投标人全部进入资格审查，由本工程评标委员会根据参加资格审查的投标人递交的资格证明文件，并按照下表所列《资格审查必要合格条件标准》对投标人的资格进行审查。只有通过资格审查的投标人，才能参加技术标的评标。

资格审查必要合格条件标准

| 序号 | 项目内容 | 合格条件 | 投标申请人具备的条件或说明 |
|----|------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 企业法人营业执照 | 工商行政管理部门颁发的有效法人营业执照 | 企业法人营业执照 |
| 2 | 企业资质类别等级 | 工程设计综合资质甲级或建筑设计乙级及以上或建筑行业(建筑工程)专业设计乙级及以上或建筑装饰工程设计专项甲级资质 | 有效的企业资质证书 |
| 3 | 拟派项目负责人资质等级 | 具有建筑设计专业高级职称或二级及以上注册建筑师（注册在投标单位） | 职称证书或有效的二级及以上注册建筑师证书（注册单位为投标单位） 本项目如拟派国家一级注册建筑师必须根据全国注册建筑师管理委员会关于开展使用一级注册建筑师电子证书工作的通知（注建[2021]2号文件执行），否则视为设计负责人的资格不符合招标文件要求。 |
| 4 | 拟派项目负责人为投标企业正式人员 | 拟派项目负责人为投标企业正式人员（不接受退休返聘人员） | 提供与投标企业签订的有效的劳动合同； |

| 序号 | 项目内容 | 合格条件 | 投标申请人具备的条件或说明 |
|----|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 5 | 项目负责人业绩 | 拟派项目设计负责人业绩：自 2021 年 12 月以来（以合同签订时间为准），拟派项目设计负责人在投标企业任职期内承担过单份合同设计费金额 80 万及以上的住宅开发精装修方案设计或住宅开发精装修方案及施工图设计业绩，并在该项目中担任项目负责人职务。 | 业绩证明材料至少须提供设计合同，提供的业绩合同必须能清晰反映工程规模、项目负责人等需要明确的内容，若不能体现的需要另外提供委托人出具的相关证明，否则不予认可。 |
| 6 | 投标人免缴投标保证金信用承诺书 | 本项目免收投标保证金，提供投标人免缴投标保证金信用承诺 | 企业法定代表人签名（或盖章）并加盖单位公章的“投标人免缴投标保证金信用承诺书”（格式见第五章） |
| 7 | 企业履约情况 | 无因投标申请人违约或不恰当履约引起的合同争议纠纷及仲裁和诉讼记录等 | 企业法定代表人签名（或盖章）并加盖单位公章的承诺书（格式见第五章） |
| 8 | 投标人远程参与开标会议诚信承诺书 | 经投标人签字盖章的远程参与开标会议诚信承诺书 | 经投标人签字盖章的远程参与开标会议诚信承诺书（格式见第五章） |
| 9 | 备注：上述资格审查内容在网上招投标系统中须上传清晰可辨认的扫描件，扫描件不清楚导致无法辨认的并且任意一项经评标委员会评审不通过的，则资格审查不予通过。 | | |

三、分值构成（总分 100 分）

3.1 技术标评审（暗标、满分 90 分）

技术标（含展示视频）暗标编制要求：本项目技术标为暗标，技术标文件无需制作封面，技术标中不得出现明示或暗示投标人身份的任何字符（包括投标人的标识、标志、企业名称、人员姓名等）。不得设置页眉、页脚、页码、水印等标记。如评标时发现投标人未按上述要求进行编制的，按无效投标处理。

展示视频格式须为 MP4 格式，视频大小不得超过 800M，满足暗标要求。视频若采用旁白的，统一要求语言为普通话，男声旁白。展示视频文件在系统中上传至图纸文件，投标文件和展示视频文件分开上传。上传的压缩包文件名及压缩包内含文件的文件名统一命名为：“展示视频文件”未按上述要求上传展示视频的，将按无效投标处理。

（请各投标单位注意视频容量大小及相关暗标要求，若因投标人自身原因视频无法上传或视频模糊无法分辨或不满足暗标要求的，其责任由投标单位自行承担）

评委打分最多保留一位小数。各投标人技术标的最终得分为所有技术标评委评分中去掉一个最高和最低评分后的平均值，平均值计算保留小数点后两位，小数点第三位“四舍五入”

| 序号 | 评审项目 | 分值 | 评审细则 |
|----|---------------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 对项目的理解、场地条件的认识，重难点的认识及措施 | 15 | 对项目理解程度、场地条件的认识程度，对项目设计难点、要点的认识程度及其对策措施进行综合评分，横向比较。优：12-15分（含15）；良：6-12（含12）分；一般或差：0-6（含6）分；未提供的不得分。 |
| 2 | 设计方案整体设计思路、设计理念和创新性 | 15 | 对设计方案整体设计思路、设计理念和创新性进行综合评分，横向比较。优：12-15分（含15）；良：6-12（含12）分；一般或差：0-6（含6）分；未提供的不得分。 |
| 3 | 设计区域选用的材料、色系、家具、物品等种类搭配合理 | 20 | 设计在材料及工艺应用上有亮点有新意，同时满足可靠性、耐久性、环保性的要求进行综合评分，横向比较。优：15-20（含20）分；良：7-15（含15）分；一般或差：0-7（含7）分；未提供的不得分。 |
| 4 | 分项功能设计 | 20 | 对各个区域单体所需功能是否完善、与各个部位相应的功能是否适应进行综合评分，横向比较。 优：15-20（含20）分；良：7-15（含15）分；一般或差：0-7（含7）分；未提供的不得分。 |
| 5 | 展示视频 （不限于动画、三维等） | 20 | 对各投标人的展示视频的内容以及方案的匹配度进行横向比较：优：15-20（含20）分；良：7-15（含15）分；一般或差：0-7（含7）分；未提供的不得分。 注：展示视频须按文件本章节3.1条款相关规定制作，否则为无效投标。 |

3.2 报价标评审（满分 10 分）

（1）确定有效报价

有效报价是指投标人的投标报价低于或等于最高投标限价（含单价及总价）的为有效报价，高于最高投标限价（含单价及总价）作无效投标处理。

| 序号 | 设计区域 | 暂估数量 | 单位 | 硬装设计 | |
|----|--------------|------|----------------|-----------------------------------------|---------------|
| | | | | 最高投标限价单价 (元/m ²) / (元/项) | 硬装设计 合价(元) |
| 1 | 190洋房展示样板间 | 190 | m ² | 800 | 152000 |
| 2 | 180洋房展示样板间 | 180 | m ² | 800 | 144000 |
| 3 | 155洋房展示样板间 | 155 | m ² | 800 | 124000 |
| 4 | 190洋房交付户型 | 190 | m ² | 800 | 152000 |
| 5 | 190洋房交付户型顶跃层 | 40 | m ² | 800 | 32000 |
| 6 | 180洋房交付户型 | 180 | m ² | 800 | 144000 |
| 7 | 180洋房交付户型顶跃层 | 30 | m ² | 800 | 24000 |
| 8 | 155洋房交付户型 | 155 | m ² | 800 | 124000 |
| 9 | 155洋房交付户型顶跃层 | 50 | m ² | 800 | 40000 |
| 10 | 139洋房交付户型 | 139 | m ² | 800 | 111200 |

| | | | | | |
|----|-----------------|-----|----------------|--------|----------------|
| 11 | 交付公区 | 604 | m ² | 300 | 181200 |
| 12 | 品质地库 | 1 | 项 | 300000 | 300000 |
| 13 | 零星办公区等配套简易装修设计 | 500 | m ² | 100 | 50000 |
| | 最高投标限价总价 | | | | 1578400 |

(2) 确定评标基准价

以所有有效投标人的有效报价总价的算术平均值为评标基准价。

(3) 投标报价得分

①投标人的投标报价与评标基准价相等的得 10 分。

②各投标人的投标报价与评标基准价相比较，投标报价每上浮 1%扣 0.1 分，投标报价每下浮 1%扣 0.2 分，不足 1%的采用直线插入法，评分计算过程中的偏离率和分值计算结果均保留两位小数，第三位四舍五入。

注：评标委员会在评标报告上签字后，上述方法的评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其它任何情形而改变（评标过程中的计算错误可做调整）。

四、确定中标候选人及中标价

总得分=技术标得分+报价标得分，得分均保留两位小数。

评标委员会按照各投标人的总得分由高到低顺序推荐三名中标候选人。若总得分有相同时，则按下列办法确定：

- 1、若技术标得分不同，则技术标得分高者优先中标；
- 2、若技术标得分也相同，则采取招标人代表现场抽签的方式确定。

五、本工程第一中标候选人原则上为中标人。当排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。若第一中标候选人因质疑投诉问题被取消中标候选人资格，招标人将重新招标。

六、注意事项

1、各投标人提供的投标文件必须是真实、有效。若在评标过程中发现提供虚假材料的，则作废标处理；若定标后、签订合同前，被他人举报并经查实弄虚作假的，则取消其中标资格，并没

收投标保证金；若签订合同后，被他人举报并经查实弄虚作假的，招标人有权解除合同，并没收履约保证金，由此造成的一切责任与后果，均由该投标人承担。

2、评标办法的解释权归评标委员会。

第四章 合同条款及格式

合同文件格式

GF—2000—0210

建设工程设计合同

项目名称：_____

工程地点：_____

合同编号：_____（由设计人编填）

设计证书等级：_____

发 包 人：_____

设 计 人：_____

签订日期：_____ 202 年 _____

中华人民共和国建设部

监制

国家工商行政管理局

建设工程设计合同

发包人：_____

设计人：_____

发包人委托设计人承担工程设计，经双方协商一致，签订本合同。

第一条、本合同依据下列文件签订：

1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计合同条例》、《建筑工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计市场管理规定》和《江苏省建设工程勘察设计管理办法》。

1.2 国家、江苏省及南通市有关建设工程勘察设计管理法规、规章和规范性文件。

1.3 建设工程批准文件。

第二条、项目名称、地点、规模、投资、设计内容及标准：

2.1 工程项目的名称：_____

2.2 工程项目的地点：_____

2.3 工程项目的规模：_____

2.4 工程特征及附注说明：___/___

2.5 工程项目的投资总额：约_____万元

2.6 工程项目的的设计内容以及各阶段设计配合服务工作内容：

(1) 精装修硬装设计内容及范围包含

①155m²洋房、180m²洋房、190m²洋房户型展示样板间精装修方案（含软装概念方案）、施工图设计；139m²洋房、155m²洋房、180m²洋房、190m²洋房户型交付样板间精装修方案、施工图设计；洋房大批室内施工图翻图(变异、镜像户型翻图)；

②地上地下双大堂、电梯厅等公区（含首层及标准电梯厅、开敞式楼梯间、镜像户型公区）精装修方案、施工图设计；

③地下车库：含坡道、落客区、行车道、停车位、洗车房、垃圾房、储藏间（其中储藏间含公共储藏间和私人储藏间公共区域）、非机动车库等墙、顶、地方案、施工图设计；

④电梯轿厢精装修方案、施工图设计；零星配套等办公用房设计；

⑤以上内容包含配合二次机电点位图，设计配合审查：空调、地暖、新风、橱柜等分项。

⑥以及其他报审及施工配合等相关工作。

(2) 根据设计范围在设计阶段分别出具概念性设计方案、设计方案、施工图三个阶段的工作成果并组织阶段性成果汇报工作会议，上述设计成果均需满足规范深度要求且经项目所属地施工图审查合格；

(3) 在项目施工阶段参与材料选型工作并提出专业化意见，确保设计效果在施工阶段得以实现(服务次数根据甲方要求)；

(4) 项目施工期间参加设计交底会议和业主方组织的专题例会，根据会议要求及时出具相应成果文件(服务次数根据甲方要求)；

(5) 根据项目施工进度参加业主方组织的相关竣工验收工作会议，签署验收意见或整改意见；

(6) 进行设计汇报，汇报地点将由招标单位提前通知；

(7) 招标人其他合理要求。

2.8 工程项目的设计标准：

按现行有关专业规范，强制性条文、有关设计批复的文件精神及盛和房产设计导则执行。

第三条、发包人应向设计人提交的有关资料及文件

| 序号 | 资料及文件名称 | 份数 | 提交日期 | 有关事宜 |
|----|------------|----|------|------|
| 1 | 设计任务书 | 1 | | |
| 2 | 用地红线图（电子稿） | 1 | | |
| 3 | 各阶段审核意见和批复 | 1 | | |
| 4 | 盛和导则 | 1 | | |

第四条、根据实际需要提供，设计人应向发包人交付的设计资料及文件：

| 序号 | 资料及文件名称 | 份数 | 提交日期 | 有关事宜 |
|----|---------|----------|------------------------|---------|
| 1 | 概念设计 | 数量根据实际需求 | 设计合同签订后 15 日历天内 | 同步提交电子版 |
| 2 | 方案设计 | 4 份 | 概念方案确认后 20 日历天内完成方案深化； | 同步提交电子版 |

| | | | | |
|---|------------|------|----------------------------|---------|
| 3 | 所有施工图设计文件 | 12 份 | 方案确认后 25 日历天内完成施工图设计并提交审查。 | 同步提交电子版 |
| 4 | 上述成果全套电子版 | 1 | 与设计成果同时 | 同步提交电子版 |
| 5 | 会议纪要（每次会后） | 1 | 每次审图后 | 同步提交电子版 |

备注：1. 上述阶段设计时间不包含成果汇报、调整等时间，如发生设计变更调整的，则相应时间予以顺延，顺延时间需发包人书面予以确认，否则视为延误。

2. 设计人提供的以上设计资料及文件为阶段性成果报告，在设计过程中设计人提供的汇报资料及文件应根据发包人要求进行提供，上述资料费用均已包含在合同价款内。

3. 设计人提供的各阶段设计成果必须签字盖章，若未签字盖章的视为设计成果不合格。

4. 设计人在审图完成后，负责将盖审图章且完整的施工蓝图、审图回复及清单移交给发包方，并将其中至少一套蓝图折叠装盒，盒子封面需注明项目名称、图纸类别、张数，同一类型图纸多盒装的，需注明图号顺序，交图时需提供图纸清单。

5. 项目实施过程中的设计变更、技术核定等文件，设计人应单独出图（严禁在施工图进行修改、调整），上述变更文件应根据发包人公司管理规定填写表单，并对设计变更文件进行分类编号。

6. 设计人在提交各阶段设计成果的同时必须提供拟用材料小样，并说明参数、规格、型号、产

地等相关数据，同时配合发包人在施工现场做好实体样板以及选型工作。

第五条、设计费用及支付方法

5.1 本工程设计总费用为大写：人民币 元，小写：¥ 其中分项单价为：

| 序号 | 设计区域 | 暂估数量 | 单位 | 硬装设计 | 硬装设计 |
|---------------|--------------------|------|----------------|-----------------------------------|--------|
| | | | | 单价 (元/m ²) / (元/项) | 小计 (元) |
| 1 | 190洋房展示样板间 | 190 | m ² | | |
| 2 | 180洋房展示样板间 | 180 | m ² | | |
| 3 | 155洋房展示样板间 | 155 | m ² | | |
| 4 | 190洋房交付户型 | 190 | m ² | | |
| 5 | 190洋房交付户型顶跃层 | 40 | m ² | | |
| 6 | 180洋房交付户型 | 180 | m ² | | |
| 7 | 180洋房交付户型顶跃层 | 30 | m ² | | |
| 8 | 155洋房交付户型 | 155 | m ² | | |
| 9 | 155洋房交付户型顶跃层 | 50 | m ² | | |
| 10 | 139洋房交付户型 | 139 | m ² | | |
| 11 | 交付公区 | 604 | m ² | | |
| 12 | 品质地库 | 1 | 项 | | |
| 13 | 零星办公区等配套简易装 修设计 | 500 | m ² | | |
| 总价 (元) | | | | | |

5.2 设计费用由概念方案（平面优化及空间意向等，占比 20%）、深化方案（深化效果、材料设备配置、物料样品等，占比 40%）、扩初及施工图（占比 40%）三个阶段组成。每一阶段设计成果均需发包人进行书面确认作为结算依据。若设计方的设计成果经反复调整仍不能被认可，发包人可根据项目工期另行委托其他设计单位进行设计，在此情况下，发包人将根据已确认的设计成果与设计单位按照上述约定的比例按时结算相应费用。

5.3 本项目固定总价合同，设计费包含为完成合同范围内的全部服务工作内容所发生的一切费用，包含但不限于为完成本项目前期调研，方案设计、方案汇报、方案修改、后续服务咨询费、交通、食宿费用、所有报审及评审费用等履行合同可能发生的所有费用。包括但不限于人工费、材料费、仪器设备或机械使用费、管理费、利润、税金、规费等。同时还应充分考虑市场风险、国家政策性调整风险系数以及承担的义务、责任、风险等一切因素，发包人为方案获得批准所需要的优化和修改的全部工作的费用以及为完成本项目为满足当地部门要求报审需要的设计方案评审涉及的所有费用均已包含在合同价中，发包人不再支付任何额外费用。

5.4 发包人在招标阶段、项目评审以及后续方案设计过程中，将根据项目需要邀请专家对相关设计成果进行评审，相应专家顾问和行业专家的评审费用及其税金由设计人承担并由设计人根据发包人提供的费用清单直接予以支付，以上费用已包含合同价款内（不含发包人另行委托的专家顾问咨询单位费，该项费用由发包人承担）。

5.5 发包人有权根据实际需要增减或变更部分设计范围，变更设计工作范围后发包人将根据已发生的实际工作量与设计人结算相应费用，其它费用不予计取。如本项目发生选址变更、暂停或项目在施工图设计及后续阶段发生重大颠覆性调整须重新报审阶段性设计成果情形的，已完成阶段性成果报告的执行以下费用权重：发包人结合综合单价按以上权重结算相应设计费用，其它费用不予计取；上述已完成阶段性设计成果认定仅以行政审批部门出具的合格证书为准（含预审批通过文件），尚未经主管部门审批通过的，则由发包人和设计人根据已完成工作量具体协商相应设计费用，但协商后费用不得超过已完成阶段费用的70%；重大颠覆性调整，仅指施工图设计及后续施工阶段因重大调整导致设计方案需重新报规的情形，不包含方案设计阶段调整及普通规划变更调整等其他情形，在方案设计过程中，因发包人或发包人聘请的专家顾问提出修改意见，设计人必须无条件进行修改且上述修改均视为设计人应当承担的必要工作内容，所有修改费用均已包含在合同固定总价内，发包人不再因此支付任何费用。如遇设计人所提交的阶段性成果已获得发包人书面或邮件形式进行确认后，因发包人原因需进行调整，调整比例超10%及以上时，结算时按合同分项固定单价*各分项面积*调整比例*阶段费用比例计算设计总费用。

5.6 设计人应按有关法律规定纳税，应缴纳的税金（含增值税）包括在合同价格之中。每次支付前由发包人通知设计人开具符合要求的正式发票且提供满足发包人财务管理规定的材料后支付。

5.7 本合同设履约保证金 万元，其中含工期履约保证金 万元（占履约保证金总额的40%），质量履约保证金 万元（占履约保证金总额的40%），服务响应履约保证金 万元（占履约保证金总额的20%），履约保证金待工程整体竣工验收合格后一次性无息予以退还。

5.8 支付方法为：

发包人与设计人订立的合同生效后，设计费的支付方式如下：

(1) 硬装设计费支付方式:

| 付款阶段 | 付款时间 | 付款比例 | 累积比例 | 备注说明 |
|------|------------------------------------|------|------|-----------------------------------------------|
| 第一阶段 | 设计合同签订后 | 20% | 20% | 定金, 付款基数为硬装设计费用 |
| 第二阶段 | 各分项概念设计成果提交且经甲方确认后, 或甲方要求进入下一阶段设计前 | 25% | 45% | 付款基数为已确认分项硬装设计费用 |
| 第三阶段 | 方案深化完成后经甲方确认后 | 25% | 70% | 付款基数为已确认分项硬装设计费用 |
| 第四阶段 | 施工图及审图完成 | 25% | 95% | 付款基数为已确认分项硬装设计费用 |
| 第五阶段 | 项目竣工验收合格后 | 5% | 100% | 甲方根据初步设计出图建筑面积, 核定设计总费用, 扣除已支付费用, 为本阶段设计服务费用。 |

注: 合同内设计内容按项目推进进度分批次进行, 设计费可按实际开始内容进行结算。

5.9 发包人委托设计人承担本合同内容之外的工作服务, 则另行支付费用; 原设计合同中有类似工程的, 其综合单价按原合同单价执行, 工程量按实计量; 原设计合同中未有类似工程的, 则由发包人和承包人予以协商解决, 但协商后设计费用不得超过《2002 勘察设计收费标准》。

第六条、双方责任

6.1 发包人责任:

6.1.1 发包人按本合同第三条规定的内容, 在规定的时间内向设计人提交资料及文件, 并对其完整性、正确性及时限负责, 发包人不得要求设计人违反国家有关标准进行设计。

发包人提交上述资料及文件超过规定期限 15 天以内, 设计人按合同第四条规定交付设计时间顺延; 超过规定期限 15 天以上时, 设计人员有权重新确定提交设计文件的时间。

6.1.2 发包人应对需变更的设计内容及时向设计人提交相关资料。

6.1.3 发包人负责将设计人交付的设计文件报项目所在地建设行政主管部门进行审查, 审查合格后方可应用。

6.1.4 发包人应按时对设计人提交的设计成果进行书面或邮件形式确认。

6.1.5 发包人应按合同付款条款约定按时支付各阶段设计费。

6.1.6 发包人负责本项目代表: _____ 联系电话 _____。

6.2 设计人责任：

6.2.1 设计人应履行设计总牵头职责，按国家技术规范、标准、规程及发包人提出的设计要求，进行工程设计，按合同规定的进度要求提交质量合格的设计资料，并对其负责；同时总体协调、跟踪、指导、复核发包人另行委托的专业设计成果。

6.2.2 设计人应根据设计任务书文件进行方案设计。

6.2.3 设计人按本合同第二条和第四条规定的内容、进度及份数向发包人交付设计文件。

6.2.4 设计人交付设计文件后，应参加有关部门组织的设计审查会议。各阶段设计成果经评审或审查需要设计调整的，乙方应在规定时间内完成调整，及时向发包人提交调整后的设计成果，并不得另行收取费用。

6.2.5 设计人对设计文件出现的遗漏或错误负责修改或补充。由于思路设计错误造成工程质量事故损失，设计人除负责采取补救措施外，应免收受损失部分的设计费，损失严重的根据损失的程度和设计人责任大小向发包人支付违约金，违约金由双方按照相关法律执行。

6.2.6 设计人应保护发包人的知识产权，不得向第三人泄露、转让发包人提交的产品图纸等技术经济资料。如发生以上情况并给发包人造成经济损失，发包人有权向设计人索赔。

6.2.7 设计人需按照盛和房产设计导则以及设计限额要求进行设计，如不满足发包人有权向设计人进行罚款。

6.2.8 设计人交付设计资料及文件后，按规定参加有关的设计审查，并根据审查结论负责对不超出原定范围的内容做必要调整补充。设计人按合同规定时限交付设计资料及文件，项目开始施工后，负责向发包人及施工单位进行设计交底、配合甲方进行前期报建手续、处理有关设计问题、配合盛和房产技术研发部巡检工作、参加重要分部工程验收及工程竣工验收。

6.2.9 施工中遇到的需要设计人进行变更或补充设计的，设计人应及时办理有关书面变更或补充设计手续。设计变更或补充设计手续应规范、完整，并符合审图机构的要求。

6.3 合同生效后，设计人单方提出解除合同的，全额履约保证金不予退还，还应按照有关规定赔偿发包人损失。

6.4 设计人需配合发包人完成方案设计审批、建设工程规划许可证等前期相关手续。

6.5 设计变更需由发包人委托或同意，设计变更文本必须直接交付发包人。

6.6 本工程为涉密项目，发包人向设计人提供的资料以及设计人的设计成果，设计人都应严格进行保密，具体内容见本项目《保密协议》。

第七条、违约责任：

7.1 发包人违约责任

7.1.1 设计成果确认责任

发包人对设计人所提交的设计成果未按时进行确认的，设计人有权延迟开展下一阶段设计工作，每延迟一日设计工作开展顺延一日，如延迟10日及以上，设计人有权暂停开展设计工作。

7.1.2 设计费支付责任

因发包人原因未能按照本合同“第五条”约定时限支付每阶段设计费的，则视为发包人的逾期支付违约，相应违约赔偿条款如下：如果发包人未能按期支付每阶段的设计费（设计人同意延长期限的情况除外）；当累计逾期超过10天时，设计人有权延迟开展下一阶段设计工作；当累计逾期超过30天时，设计人有权暂停设计工作，则每延期一天，设计人将有权与发包人协商逾期违约金。

7.2 设计人违约责任

7.2.1 质量违约责任

（1）设计人对设计资料及文件出现的遗漏或错误负责修改或补充。由于设计人员错误造成工程质量事故、经济损失，设计人除负责采取补救措施外，应免收直接受损失部分的设计费。

（2）如发包人或相关部门审查施工图时，发现总平面图、户型图、平面、立面、剖面等与方案不一致之处，设计人应负责采取补救措施。

（3）设计变更率不得大于 2%，超过 2%的部分按照设计变更总费用的 2%予以扣除设计费。设计变更率=设计变更增加费用÷施工图部分设计总价。因发包人原因导致产生设计变更的除外。

（4）对设计质量及深度问题造成施工工程经济损失及施工进度延迟，发包人根据工程实际经济损失情况，每次从设计人设计费中扣除违约金 200 元—2000 元人民币，并及时通知设计人，该违约金的扣除不足以弥补发包人损失的，发包人有权继续向设计人追偿直至设计人承担全部损害赔偿责任。此条款设定并不影响发包人依照本合同其他条款和相关法律法规规定所享有的权利。

（5）设计人提交的专家评审会文本，出现重大失误或被与会人员当场批评的，扣除违约500元/次。

（6）所有设计图纸及变更图纸设计人应及时按照清单核对无误后与清单一起送达发包人。根据发包人校核清单，若出现图纸缺漏或清单与图纸不一致的，发包人在设计价款中扣除违约金2000-5000元/次。

（7）设计人须配合发包人在施工或设备采购招投标期间的图纸答疑，以及提供相关主材的样品选型；当各专项设计进入施工阶段，设计人应积极做好设计、材料选样审核、设计图纸与现场施工成果等的质量把控，立面、装饰效果确认，保证专项设计施工符合设计要求。如设计人未按本条款执行，发包人有权视情况处于 200-2000 元/次的违约处罚。

7.2.2 工期违约责任

(1) 因设计人原因未能按照本合同“第四条”约定时限交付每阶段设计成果的，则视为设计人的工期违约，相应违约赔偿条款如下：如果设计人未能按期提交每阶段的设计成果（委托人书面同意延长期限的情况除外），则每延期一天，发包人将有权按设计总费用的万分之三作为逾期违约金；当累计逾期超过 15 天时，发包人除按每日逾期计取违约金外，所有工期履约保证金不予退还；当累计逾期超过 30 天时，设计人除需承担前述违约金和工期履约保证金外，发包人有权单方解除设计合同，未支付的设计费用不予支付，给发包人造成损失的，由设计人负责赔偿；设计人采取赶工措施后，如下一阶段累计总工期满足合同要求且经发包人书面认可的，则发包人退还前一阶段的违约处罚。

(2) 在精装修施工图送审阶段，因设计人原因导致有关部门或单位连续 2 次审核不通过，则视为设计人的工期违约，违约赔偿条款执行 7.2 条第（1）项约定，违约起始期按第 2 次审核通知书发布之日起计算直至审核通过为止。

(3) 设计人需按照本合同“第四条”约定按期提交相应工作成果并配合发包人进行材料选型、专家评审等工作，如设计人未按要求提供完善成果文件的，发包人除按设计人工期违约进行处罚外，有权处于 200-2000 元/次的违约处罚。

(4) 设计人在各阶段需提供设计概算等相应成果文件供发包人审核，发包人按阶段审核并出具书面意见后即作为设计人下一阶段设计工作的设计限额。对于超过投资限额的设计，设计人应免费调整至设计限额以内，如因此导致工程整体延误的，设计人须承担工期逾期违约责任（罚则执行 7.2 条第（1）项约定）；如经设计人优化调整仍超出超过投资限额或已造成超限事实的，**委托人对设计人进行处罚，处罚额为超限部分造价的 2%且上限为设计总费用的 10%。**

(5) 设计人按照发包人进度要求负责项目设计总控时间节点计划，并做好各专业设计之间的技术协调工作，对幕墙、室外绿化景观配套等专项设计按时间节点完成提资。若因设计人原因导致其他相关专业设计无法推进的，发包人有权视情况处于 200-2000 元/次的违约处罚。设计人应根据进度推进计划定时召开各专业设计协调专题会议，并根据专题会议要求整理完善会议纪要或备忘录，同时指派专人协调、跟踪、落实会议各项明确事项。如设计人未按本条款执行或会后未进行有效协调、落实工作的，发包人有权视情况处于 200-2000 元/次的违约处罚。

(6) 对于非节点性成果文件，若设计人未按发包人约定时间及质量要求提交成果文件的（以 qq 文件、邮件收到时间或设计图纸快递收到时间为准），每延迟一天设计价款中扣除违约金 100-500 元；对于发包人临时提出的合理性要求，且双方约定完成时间的，若设计人未按约定时间及质量要求提交成果（以 qq 文件、邮件收到时间或快递收到时间为准），每延迟一天设计价款中扣除违约金 100-500 元。

(7) 对工程承包商提交的因施工技术无法实施而导致的技术变更及时进行审核确认，自收到申请后，最长审核时间一般情况不超过 2 天，特殊情况另行协商，若提出的问题未能在规定时间内得到设计人的解决或者回复，则发包人在设计价款中扣除违约金 100-500 元/次。

7.2.3 服务响应违约责任

(1) 设计人应按照投标文件的项目组人员名单委派相应设计人员，项目负责人、专业负责人不得更换，若要更换均需取得发包人书面认可，如擅自更换，处以项目负责人设计总费用*1%/人·次、专业负责人1万元/人·次的违约金（特殊原因且经发包人书面认可的情形除外），其他人员 5000 元/人·次；若在项目实施过程中，发包人发现设计人安排的设计专业负责人及其他人员不能胜任本项目相应设计工作的，发包人可根据项目需要向设计人提出调整相关设计人员的要求，设计人必须无条件予以更换，且后续的更换人员需满足岗位要求并经发包人书面认可，否则，发包人有权扣除 1 万元/人·次的违约金。设计人以上违约行为，均构成发包人单方终止设计合同的原因，且由此引起的所有损失均由设计人自行承担。

(2) 项目设计人应按发包人要求定期到施工现场选样、踏勘、解决设计及其施工配合事宜，同时按照发包人要求参加各项专题会议，协调、落实会议决定，如设计人未按要求到场、参加例会或会后未执行落实会议决定的，发包人有权处于 200-500 元/人/次的违约处罚。

(3) 本合同“第二条”中所有工作内容，设计人不得以任何理由予以拒绝，如设计人拒不执行或提供成果文件不满足发包人要求的，发包人有权将该项设计工作委托第三方进行实施，并处于设计实际发生金额 2 倍费用的违约处罚。

(4) 设计人须配合发包人进行施工验收及办理竣工备案盖章手续，并协助发包人取得竣工证明和房产权证书等文件。因设计人不予以协助对发包人造成影响及损失的，设计人承担由此产生的发包人的损失和责任，并扣设计合同价款的 1%作为违约金。

(5) 发包人应按法规规定要求，将设计文件报工程项目所在地建设行政主管部门审查，设计人应配合发包人对审查出的有关问题作出修改，直至满足要求。

第八条、其他：

8.1 本合同涉及设计人违约并被发包人处于违约处罚的，发包人有权在设计人当期设计进度款中予以扣除。

8.2 合同生效后，设计人单方要求终止或解除合同，除设计人全额履约保证金不予退还外，未支付的所有设计费用不予支付，给发包人造成损失的，应予以赔偿相应损失。

8.3 在合同履行期间，发包人无正当理由要求终止或解除合同，发包人应根据设计人已进行的实际工作量，不足一半的，按设计费的一半支付；超过一半时，按设计费的全部支付。

8.4 本合同所有赔偿总额不超过本合同设计费总额。

8.5 由于不可抗力因素致使合同无法履行时，双方应及时协商解决。

8.6 合同发生争议，双方当事人应及时协商解决。也可由当地建设行政主管部门调解，调解不成时，可向南通市中级人民法院起诉。

8.7 本合同一式 壹拾 份，发包人 伍 份，设计人 伍 份。

8.8 本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，有关协议及双方认可的来往电报、传真、会议纪要等，均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

8.9 本合同双方签字盖章备案后生效。

发包人名称： （盖章） 设计人名称： （盖章）

法定代表人： （签字） 法定代表人： （签字）

授权代表： （签字） 授权代表： （签字）

住所： _____ 住所： _____

邮政编码： _____ 邮政编码： _____

电话： _____ 电话： _____

传真： _____ 传真： _____

开户银行： _____ 开户银行： _____

银行账号： _____ 银行账号： _____

本合同签订于：2025 年 月 日

第五章 投标文件格式

(以 CA 系统格式为准)

1、法定代表人身份证明

投标人名称：_____

姓名：_____ 性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____

系_____ (投标人名称)的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件。

注：本身份证明需由投标人加盖单位公章。

投标人：_____ (盖单位公章)

日期：_____

2. 授权委托书

本人_____（姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人，现委托（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清确认、递交、撤回、修改设计招标项目投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：_____。

代理人无转委托权。

附：委托代理人身份证复印件，以扫描件上传。

注：本授权委托书需由投标人加盖单位公章并由其法定代表人签章和委托代理人签字。

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签章）

委托代理人：_____（签字）

身份证号码：_____

_____年_____月_____日

3、投标函

致：_____（招标人）

1、根据你方_____（项目名称）的设计招标文件，遵照《中华人民共和国招标投标法》等有关规定，经踏勘项目现场和研究了上述基础资料、投标须知等相关资料后，我方愿以人民币大写_____（小写：_____元），承担上述招标文件要求的设计任务及所有相关服务，并承担因我方失误而造成设计质量缺陷。具体报价明细如下表：

| 序号 | 设计区域 | 暂估数量 | 单位 | 硬装设计 | 硬装设计 |
|---------------|----------------|------|----------------|-----------------------------------|--------|
| | | | | 单价 (元/m ²) / (元/项) | 小计 (元) |
| 1 | 190洋房展示样板间 | 190 | m ² | | |
| 2 | 180洋房展示样板间 | 180 | m ² | | |
| 3 | 155洋房展示样板间 | 155 | m ² | | |
| 4 | 190洋房交付户型 | 190 | m ² | | |
| 5 | 190洋房交付户型顶跃层 | 40 | m ² | | |
| 6 | 180洋房交付户型 | 180 | m ² | | |
| 7 | 180洋房交付户型顶跃层 | 30 | m ² | | |
| 8 | 155洋房交付户型 | 155 | m ² | | |
| 9 | 155洋房交付户型顶跃层 | 50 | m ² | | |
| 10 | 139洋房交付户型 | 139 | m ² | | |
| 11 | 交付公区 | 604 | m ² | | |
| 12 | 品质地库 | 1 | 项 | | |
| 13 | 零星办公区等配套简易装修设计 | 500 | m ² | | |
| 总价 (元) | | | | | |

2、我方已详细审查全部招标文件，以及全部参考资料和有关附件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。我方将接受并遵守招标文件所规定的各项条款。

3、一旦我方中标，我方将按照投标文件中的承诺组建项目设计组，由投标文件所承诺的设计项目负责人和其他主要设计人员完成本项目的全部设计工作，保证在未征得招标人同意的前提下不变更主要设计人员，保证按招标文件规定的设计周期完成设计并提供相应的设计服务。

4、我单位保证设计符合国家设计规范要求，并满足招标单位设计要求。

5、我方的投标保证金已按招标文件要求与本投标文件同时递交。

5. 在此我方郑重承诺：我方将按业主要求提供高质量的后续服务。

投标人：（盖章）

法定代表人或其授权代理人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

4、投标人免缴投标保证金信用承诺书

致: _____ (招标人名称)

本公司(单位)拟参加 _____ (项目名称) 的投标, 自愿以书面承诺形式替代投标保证金并愿意承担不实承诺的法律责任。

一、项目基本情况

项目名称: R24019 地块建设项目地库、户型及公区精装修设计

保证金金额: 人民币 3.1万元, 投标有效期: 90 日历天, 投标有效期延长的, 本承诺书有效期相应顺延。

二、我公司承诺

(一)符合信用承诺制的办理条件, 无不良信用记录或虚假承诺等情形。

(二)在此次招标活动中不发生以下情形:

- 1、在开标后和投标有效期满之前撤销投标文件;
- 2、在收到中标通知后, 不能或拒绝在中标通知书规定的时间内与招标人签订合同;
- 3、与招标人签订合同后, 未在规定时间内提交符合招标文件要求的履约担保;
- 4、法律、法规或部门规章、招标文件等规定的关于不予退还投标保证金的其他要求。

(三)自愿承担不实承诺的法律后果:

1、投标资格无效;

2、将失信行为记录到招标投标信用信息共享平台或公共资源交易服务平台予以公示, 在公示期间内不参与南通市内项目的投标; 给他人造成损失的, 依法承担赔偿责任; 违反相关法律法规的, 交由相关行政监管部门处理; 涉嫌犯罪的, 依法移送司法机关。

3、自发现承诺内容失信行为之日起5个工作日内向招标人补缴投标保证金, 逾期补缴的的视为失信行为记入信用记录; 给他人造成损失的, 依法承担赔偿责任。

4、招标人依法提起诉讼的, 相关诉讼费用(包括但不限于案件受理费、律师费、申请费、差旅费等)由我公司承担, 南通市内各级公共资源交易中心、招标人有权暂缓退付我公司以现金方式缴纳的其他项目保证金, 并配合法院执行。

(四)上述承诺是自身真实的意思表示。

投标人: (盖单位章)

法定代表人: (签字或盖章)

联系电话:

年 月 日

5、诚信承诺书

_____（招标人）_____：

我方参加你方的_____（以下简称“本工程”）的投标，现我方法定代表人向你方郑重承诺：

1、我单位参与本工程投标，提交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确。证件及有关附件是真实的，复印件与原件是一致的。绝无借资质、挂靠、提供虚假材料等违规现象。

2、我单位不参与任何串标围标等违法活动。

3、我单位遵守国家廉政相关规定，无失信、行贿等不良行为。

4、我方企业财务和经营状况良好，具备履行合同能力；未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态；无因投标申请人违约或不恰当履约引起的合同争议纠纷及仲裁和诉讼记录。

5、招标文件限定的投标时间完全可以满足我方的正常投标。

6、我方对招标文件的所有内容均已充分理解。

7、若我单位未能兑现以上承诺，愿意接受投标保证金不予退还的处理，并愿意接受业主和监管部门的处罚。

对违反承诺内容所引发的一切责任与后果，我单位愿意承担。

投标人(盖单位公章)：

法定代表人或其授权代理人(签字或盖章)：

日期： 年 月 日

6、远程参与开标会议诚信承诺书

致：（招标人）、南通市公共资源交易中心

我方郑重承诺：遵循公开、公平、公正和诚实守信的原则，参加本次远程开标会议，是我方真实意思的表达。

一、不出借、买卖、伪造、涂改企业和从业人员的资质证书、营业执照、资格业绩、印章以及其他相关资信证明文件，严禁其他企业或个人以我公司的名义投标。

二、严格遵守法律、法规和招标文件规定的投标程序。不隐瞒真实情况，不弄虚作假，不骗取投标和中标资格。

三、坚决抵制和杜绝串标、围标、哄抬报价、贿赂、回扣等违法投标和不正当竞争行为。

四、依法经营，公平竞争，不采取违法、违规或不正当手段损害、侵犯同行企业的正当权益。

五、遵守指令、不擅离职守。开标评标过程中，我方将坚持全程参加开评标会议，积极响应招标人的指令和操作要求，不擅离职守，始终保持通讯顺畅，因我方原因导致10分钟内无法与管理端建立起联系的，即视为放弃交互的权利，我方认可招标人任意处置决定，接受包括终止投标资格在内的任何处理结果。

六、确保设施、设备工况良好。我方将负责提前检查电力供应、网络环境和远程开标会议有关设施、设备的稳定性和安全性，因我方原因导致无法完成投标或者不能进行现场实时交互的，均由我方自行承担一切后果。

七、不向招标人或评标委员会成员或相关人员行贿，以牟取中标。

八、我方将在法律、法规框架允许的范围内就有关评审过程中的事项向管理人员提出咨询或疑问，如需要提出现场异议的，将严格按照《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动异议与投诉处理实施办法》（苏建规字（2016）4号）规定，以书面方式提出（加盖企业印鉴后通过网络传输扫描件）。不在招投标活动中虚假投诉。

我方若有违反承诺内容的行为，自愿接受取消招投标资格、将不良行为记录记入档案、没收投标保证金等有关处理，并承担相应的法律责任。给招标人造成损失的，依法承担赔偿责任。

承诺单位（盖章）：

法定代表人（签名）：

授权委托人（签名）：

年 月 日

技术标

(技术标为暗标，投标文件格式中无需提供，请在制作工具中上传，上传至“勘察设计方案”模块中)

第六章 设计任务书

一、项目概况

工程名称：R24019 地块建设项目精装修设计

建设单位：南通盛欣置业有限公司

建设地点：南通市百运路南、长泰路西

二、设计依据：

- 1、国家、省、地方的有关技术规范、标准、规程及其它规定；
- 2、R24019 地块方案设计文本、施工图等建筑相关专业基础图纸；
- 3、《江苏盛和房地产设计导则汇编》

三、设计内容及范围：

1、精装修硬装设计内容及范围包含

①155m²洋房、180m²洋房、190m²洋房户型展示样板间精装修方案（含软装概念方案）、施工图设计；139m²洋房、155m²洋房、180m²洋房、190m²洋房户型交付样板间精装修方案、施工图设计；洋房大批室内施工图翻图(变异、镜像户型翻图)；

②地上地下双大堂、电梯厅等公区（含首层及标准电梯厅、开敞式楼梯间、镜像户型公区）精装修方案、施工图设计；

③地下车库：含坡道、落客区、行车道、停车位、洗车房、垃圾房、储藏间（其中储藏间含公共储藏间和私人储藏间公共区域）、非机动车库等墙、顶、地方案、施工图设计；

④电梯轿厢精装修方案、施工图设计；零星配套等办公用房设计；

⑤以上内容包含配合二次机电点位图，设计配合审查：空调、地暖、新风、橱柜等分项。

⑥以及其他报审及施工配合等相关工作。

2、根据设计范围在设计阶段分别出具概念性设计方案、设计方案、施工图三个阶段的工作成果并组织阶段性成果汇报工作会议，上述设计成果均需满足规范深度要求且经项目所属地施工图审查合格；

3、在项目施工阶段参与材料选型工作并提出专业化意见，确保设计效果在施工阶段得以实现（服务次数根据甲方要求）；

4、项目施工期间参加设计交底会议和业主方组织的专题例会，根据会议要求及时出具相应成果文件（服务次数根据甲方要求）；

5、根据项目施工进度参加业主方组织的相关施工验收工作会议，签署验收意见或整改意见；

6、进行设计汇报，汇报地点将由招标单位提前通知；

7、招标人其他合理要求。

四、设计要求：

1、设计风格：秉承“创造健康人居，建设美好生活”的企业理念，从建筑、景观到室内，从定位、规划到细节，从服务、场景到落地，层层递进、深化体验感，通过产品源于生活的设计理念，使客户预知未来生活情景，打造绿色健康、智慧科技型豪宅生活方式。

2、总体设计要求：

2.1 通过绿色建造及绿色建筑二星认证，充分利用通扬运河、通吕运河以及周边景观资源，打造南通高品质智慧住宅楼盘；

2.2 所有设计在满足本章全部要求下还需满足盛和房产精装修设计导则；

2.3 编制较详细的设计概算表。

3、地下车库墙、顶、地精装修要求：

3.1 坡道

地面采用无震动止滑坡道或石材坡道；墙面采用金属板装饰，内嵌线性灯；顶面采用金属铝板吊顶或星空顶。

3.2 机动车停车位

地面采用金刚砂固化地坪；墙面和顶面设计需整体协调考虑设计。

3.3 行车通道

地面可采用彩石固化地坪，顶面可采用蜂窝铝板星空顶或透光云石吊顶。

3.4 落客区

落客区地面，墙面，顶面需与整体地库和地下大堂内部装饰整体协调，并具有昭示性。落客区精装吊顶标高应不低于 2.8m，管线布置应尽可能避开设置于落客区。

5、公共空间精装修要求：

5.1 标准层电梯厅要求

电梯厅材质应考虑耐久性、耐磨性及防火要求，不使用不易清洗的材质，并做好防碰撞保护措施。

5.2 地下室门厅

5.2.1 地下室门厅保证空间的通透性，可适当采用透光材质作为地下室门厅的隔墙。灯光照明必须明亮，在地下室车库空间中起到指引作用。

5.2.2 为给住户提供及时的物业信息，在地下门厅设置公告栏。公告栏应做装饰处理，与墙面造型相结合。

5.2.3 地下进户大堂可参照酒店大堂以及江苏盛和房产设计导则设计，大堂净高应不低于 3.4m，考虑地下空间的除湿措施。

5.3 首层门厅

5.3.1 顶面应设计适当的造型，结合回光灯槽结合吊灯造型设置灯光照明。

5.3.2 配电箱、水电管道井的检修门必须做装饰处理，做暗门、移门装置便于以后的维修和检修。

5.3.3 地上进户大堂可参照五星级酒店大堂以及江苏盛和房产设计导则设计，大堂净高应不低于 3.4m，便于后期物业管理，服务于小区业主。

6、标准户型、实体样板间以及临时样板间精装修要求：

6.1 艺术吊顶造型结合空调风机盘管位置合理设置，保证美观协调。

6.2 吊顶利用回光灯等手法加强顶面的层次感和立体感。

6.3 装饰背景、地面、顶面造型三者之间需保证对应关系。

6.4 电源的设置需充分满足使用功能，需要满足餐桌电器设备取电便捷，可结合墙面造型设置安装位置。

6.5 客餐厅地面材质选型宜抛光砖为主，卫生间湿区地面砖应选用防滑砖，淋浴区地面应抽防滑槽或其他防滑处理措施。

6.6 卫生间应对每个功能空间的尺度进行整体考虑，对淋浴房的净空尺寸、马桶前、两侧空间尺度的舒适性、浴缸长度与两端预留空间与装修设计的美观要求、台盆台面长度和下柜的合理设计、卫生间门开启方式与内部空间使用的关系、台盆下面预留设备接口。

6.7 淋浴房内应设置沐浴用品的放置空间，可以以壁龛的形式表现。台盆应尽可能保证一定的化妆品、清洁用品的存放空间，可以以镜柜形式表现。

6.8 淋浴房地面铺装材料尽可能以方便保洁为选择标准，积水区域地面材料必须防滑，合理设置地面坡度及地漏应保证排水顺畅。

6.9 橱柜布置应遵循洗、切、炒的流线，以间距不小于 800mm 为宜，炉灶应避开窗户设置，并考虑两人同时操作可能性；橱柜台面靠近人操作下沿应做滴水线，包燃气立管上柜内部壁板做活动板或在固定板开透气孔。

6.10 合理设置冰箱位，注意冰箱门的开启方便及冰箱散热。可以结合橱柜做暗藏式冰箱位。

6.11 插座距离燃气管道应保证有 300mm 以上的距离，电气插座应避免靠近星盆、灶具，并结合家具布置。必须要注意插座与面砖的排版关系，避免骑缝现象。

6.12 阳台考虑洗衣机烘干机点位，并配置操作台。

五、精装修硬装设计设计成果：

1、方案设计和说明

2、设计总体要求：

2.1 对已有建筑设计的平面功能、空间布局进行评估并提出优化建议，需和建筑、结构、机电等专业协作，就剪力墙布局、主次梁设置、窗扇尺寸与定位、空间划分、卫生间布局、机电设备配置及点位布置等与精装修设计息息相关之处，提出更利于精装修效果的优化设想；

2.2 结合当地市场的特质，精装修设计风格既能满足现代人的审美观念，又能体现盛和Product的高端品质；

2.3 设计应考虑整个设备预留及处理，如：空调、强弱电箱等的预留位置；

2.4 精装修设计的材料选择应在满足效果的前提下，注重材料的环保及后期管养；

2.5 设计单位需根据提供的设计资料为参考，完成相关设计工作。

3、设计成果要求

3.1 建筑设计评估及优化

3.2 配合建筑结构剪力墙布局、主次梁设置优化

3.3 门窗洞口、管井、烟道尺寸及定位优化

3.4 空间划分、卫生间布局优化

4、概念阶段成果

4.1 设计风格意向（代表设计方向、设计风格）

4.2 初步平面功能划分

4.3 主要区域的设计方案

4.4 重要空间效果图及材料样板

（以上成果应提供 A3 图册 2 份，电子版 U 盘 1 套）

5、方案阶段成果

5.1 平面布置图

5.2 地面铺装图

5.3 天花图

5.4 主要空间表现图及效果图（效果图可分区、分视角制作）

5.5 材料样板

（以上成果应提供 A3 图册 4 份，电子版 U 盘 1 套）

6、施工图阶段成果

6.1 图纸封面

深度要求：包括项目名称、图纸名称、编制单位、编制时间

6.2 图纸目录

深度要求：包括图纸编号、图纸名称、图纸张号、图幅

6.3 施工图设计说明

深度要求：有关设计依据、规范、主要施工做法的说明、图例、施工过程中应注意的技术性说明文字等

6.4 材料明细表

深度要求：包括材料编号、使用部位、材质、规格、厚度、耐火等级

6.5 平面布置图

深度要求：包括平面布局、各功能区域的名称、家具布置、家具布置及与原建筑布局改动关系、尺寸标注在平面布置外围，需有建筑轴线尺寸、开间尺寸、进深尺寸、隔墙轴线尺寸及开间、进深的总尺寸

6.6 天花布置图

深度要求：包括天花造型、窗帘盒、灯具排布、使用材料、各部位标高；尺寸标注同平面布置图

6.7 地面材质图（铺地平面图）

深度要求：地面面层材料的名称、种类、排版、规格尺寸、地面标高；注意房间中的固定家具如衣柜、卫生间的洗手台、坐便器下方地面及厨房的橱柜等地面是否铺地材，需与施工中地面面材的施工范围一致；地面做法的大样、地面拼花的大样、地面高差或不同材质衔接的细部节点等在此图上索引

6.8 天花尺寸图

深度要求：包括天花造型、窗帘盒及灯具相对尺寸、天花使用材料、各部位的标高

6.9 隔墙定位图

深度要求：包括二次隔墙使用材料、隔墙厚度、隔墙的细部详细尺寸、轴线尺寸；不同材料隔墙的做法详图索引，门洞高度、宽度尺寸、机电消防管线是否二次墙体包管需明确，建筑设计院外墙定位图，在装饰设计无改动的情况下，以建筑设计院图纸为准

6.10 机电点位图

深度要求：在平面图基础上绘制，包括灯具开关、空调调速器、门禁对讲机、紧急报警按钮、电器设备插座、电话电视宽带端口插座等的位置相对尺寸，需以建筑轴线或室内隔墙毛坯面为尺寸标注的基准线

6.11 综合天花板

深度要求：在天花图基础上绘制，包括灯具、空调、音响、消防、智能化等机电末端点位图、机电设备与吊顶标高关系应复核、检修口的位置、尺寸等应综合布置，需以建筑轴线或室内隔墙毛坯面为尺寸标注的基准线

6.12 立面图

深度要求：包括立面造型、尺寸；面饰材料名称、尺寸；立面上房间门的名称、尺寸；电气开关插座等相对位置尺寸；造型的剖面结构索引、主要立面材料基层做法索引、立面上不同材料衔接

的节点大样索引；立面图名称前的索引编号需对应平面图编号中的立面索引编号进行反向索引；装饰层完成及造型轮廓、窗洞的结构剖面，便于核查电气开关插座位置尺寸，也便于核查墙面材料做法的厚度，更能直观识图

6.13 剖面图

深度要求：工艺做法从经济性、实用性、先进角度出发，绘制满足规范要求节点做法

6.14 节点大样图

深度要求：准确清晰反映剖面所表达做法及详细尺寸

6.15 门窗表及门窗详图

深度要求：包括门窗的内外立面、剖面、节点大样

6.16 卫生洁具选型设计图册

深度要求：含品牌、型号、规格尺寸、材质、技术参数、供应商信息

6.17 橱柜及相关电器选型设计图册

深度要求：含品牌、型号、规格尺寸、材质、技术参数、供应商信息

6.18 工程灯具选型设计图册

深度要求：含品牌、型号、规格尺寸、材质、技术参数、供应商信息

6.19 材料清单及实物样板

深度要求：材料编号必须同施工图中的编号对应，其它要求同方案设计阶段

6.20 部分节点及大样图

- (1) 主题墙、端景墙、特殊造型墙大样；
- (2) 卫生间构造大样（洁具安装大样）；
- (3) 地面（含地砖、地板、地毯及其他）标准铺装大样图；
- (4) 造型地面（地台、踏步、地坑、地坪造型等）节点大样图；
- (5) 造型天棚节点大样：标准天棚安装大样、结构大样；
- (6) 装饰物件构造大样（柜体、门窗套、踢脚、钢结构、木结构、轻钢结构）

6.21 材料、设施选型配置方案

(1) 材料选型包含且不仅限于：洁具、五金、电器配置设计选型清单及参考图片；开关面板设计选型；工程灯具设计选型；主要软装选型设计图及摆放位置清单、参考图片（包括材质表达）

(2) 饰面一览表、饰面样板展示板主要材料小样、附饰面要求参数、供应商联系方式等说明
注：设计单位须审阅建筑、结构、机电等专业的相关图纸，若与精装修装饰设计有矛盾之处，须提出针对建筑结构设计的调整建议，以保证设计意向图的顺利实施。与机电工程师联络协调设备的布置方案、电器控制开关的合理位置、空调封口的布置方式、精装修净高的协调等。

（以上成果应提供 A2/A3 图纸 10 份，电子版 U 盘 1 套，材料小样 2 套）

六、本次招标设计成果：

- 1、方案设计和说明，

- 2、设计要点、总体思路和主题；
- 3、设计条件分析；
- 4、功能布局分析；
- 5、设计关键节点文字说明；
- 6、整体进行配饰色彩分析与设计定位；
- 7、平面搭配、色彩配置方案，平面空间流线；
- 8、各区域空间平面布置图及对应家具、部品等彩色搭配图；
- 9、重要场景硬装效果图和软装概念意向；
- 10、工程设计估算表；
- 11、物料选型小样展板；
- 12、全套施工图；
- 13、设计成果格式要求：设计文本为 PDF 格式，图片为 JPG 格式，施工图为 dwg 格式、施工蓝图格式。

七、设计限额：

硬装设计成果限额：

1.1 洋房：样板间 3500 元/m²，交付 2000 元/m²。

1.2 公区：洋房地上地下大堂 4000 元/m²，标准层 2000 元/m²，楼梯间 500 元/m²；

八、时间计划要求：

各设计区域按委托方要求，中标后 15 天完成概念方案，概念方案确认后 20 天内完成方案深化，方案确认后 25 天内完成施工图设计。