

徐州市新晖房地产开发有限公司 2022-56 号地块项目设计

招标文件

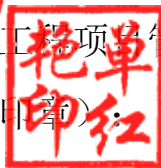
标段编号：E32030103800006000001001

招 标 人：徐州市新晖房地产开发有限公司

招标代理机构：江苏中瀚工程项目管理咨询有限公司

编制人（签字或盖章执业印章）：

2024 年 10 月



目 录

第一章 招标公告	3
第二章 投标人须知	7
第三章 评标办法（综合评估法）	36
第四章 合同条款及格式	56
第五章 设计任务书和技术文件编制深度	64
第六章 设计有关资料	68
第七章 投标文件格式	69
资格审查合格条件标准	81

第一章 招标公告

徐州市新晖房地产开发有限公司 2022-56 号地块项目设计

招标公告(资格后审)

1. 招标条件

本招标项目徐州市新晖房地产开发有限公司 2022-56 号地块项目已由徐州市政务服务管理办公室以徐政服投备〔2024〕23 号批准建设，项目业主为徐州市新晖房地产开发有限公司，建设资金来自自筹，项目出资比例为 100%。项目已具备招标条件，现对该项目徐州市新晖房地产开发有限公司 2022-56 号地块项目设计进行公开招标，特邀请有兴趣的潜在投标人参加投标。

2. 工程概况与招标范围

2.1 工程概况

2.1.1 建设地点：徐州市云龙区东至规划路，南至镜泊东路，西至新元大道，北至纬 14 路。

2.1.2 建设规模：总建筑面积约 11 万平方米，主要业态为品质住宅、社区配套、社区商业、地下车库等。

2.1.3 合同估算价：项目总投资约 136372 万元，设计费估算价：511.27 万元。

2.1.4 工期要求：中标人在中标通知书发出后 20 日历天完成方案设计，方案经审查完成后 45 日历天提交全套施工图纸。

2.1.5 设计质量标准：满足国家相关法律法规、国家现行设计规范及有关标准、委托方有关技术要求，符合相应设计阶段的编制深度要求，确保通过相关部门的审批。

2.1.6 标段划分：一个标段。

2.2 招标范围：设计范围包括规划建筑方案设计与施工图深化设计，设计深度满足报审要求及提供相关报批服务工作。具体设计内容包含建筑方案及初步设计，室外风环境模拟计算，碳排放分析报告，绿色建筑节能专篇设计，基地及相关影响范围日照满窗分析报告，建筑单体全专业施工图设计（包含建筑、结构、给排水、强弱电、暖通、绿建节能等专业设计），人防工程方案、施工图设计，幕墙方案、施工图设计，装配式方案、施工图设计及深化拆分，门窗、栏杆百叶设计深化，地下车库 BIM 设计，基坑支护设计，室外综合管线设计，泛光设计，抗震支架深化，太阳能深化及设备专业深化确认，消防设计，精细化审图与结构优化设计。施工过程中重大问题的处理、施工现场指导、施工品质管控、工程验收及相关行业规定的应由设计单位承担的其他任务。

设计文件的编制需符合国家、省、市现行的相关法规，规范，技术标准

第一阶段：规划方案设计和建筑专业扩初设计（不包含水、电、暖通其他专业）深度，并满足有关报审要求，提供相关报批服务工作。

第二阶段：建筑单体全专业施工图设计（包含建筑、结构、给排水、强弱电、暖通、绿建节能等专业设计），人防工程方案、施工图设计，幕墙方案、施工图设计，装配式方案、施工图设计及深化拆分，门窗、栏杆百叶设计深化，地下车库 BIM 设计，基坑支护设计，室外综合管线设计，泛

光设计，抗震支架深化，太阳能深化及设备专业深化确认，消防设计，精细化审图与结构优化设计。施工过程中重大问题的处理、施工现场指导、施工品质管控、工程验收及相关行业规定的应由设计单位承担的其他任务。

3. 投标人资格要求

3.1 投标人应具备①工程设计综合甲级资质或建筑行业设计甲级资质或建筑行业（建筑工程）专业设计甲级资质，并在人员、设备、资金等方面具有相应的能力。

3.2 投标人拟派项目负责人须具备国家一级注册建筑师执业资格，且必须满足下列条件：

（1）项目负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业（是指：①同时在两个及以上单位签订劳动合同或交纳社会保险；②将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位；③在其他单位担任法定代表人）。

（2）项目负责人无行贿犯罪行为记录；或有行贿犯罪行为记录，但自记录之日起已超过 5 年的。

3.3 具有独立订立合同的能力；

3.4 未处于被责令停业或者财产被接管、冻结和破产状态；

3.5 企业的资质类别、等级符合国家有关规定；

3.6 投标人没有因骗取中标或者严重违约以及发生重大设计质量问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的；

3.7 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标；

3.8 本次招标接受联合体投标，联合体的资格（资质）条件必须符合招标文件要求，并附有联合体协议书。采用联合体投标的，应满足招标文件第二章投标人须知第 1.4.2 项的规定；

3.9 失信被执行人惩戒执行《关于在公共资源交易领域的招标投标活动中建立对失信被执行人联合惩戒机制的实施意见》（苏信用办〔2018〕23 号）；

3.10 投标人在递交投标文件截止日期前应提供信用服务机构出具的信用报告；

（1）信用服务机构需在江苏省信用服务机构管理系统中申报信息，并在“信用徐州”或“信用江苏”网站公示（“信用徐州”公示地址：<https://www.xuzhoucredit.gov.cn/xyfw/index.html>）。

（2）信用报告需在“信用徐州”或“信用江苏”网站进行公示（“信用徐州”公示地址：https://www.xuzhoucredit.gov.cn/thirdreport/show_list）。

（3）投标人应在投标前告知信用服务机构信用报告使用地，并督促信用服务机构及时在相应网站公示报告，若因未及时公示所造成的后果由投标人自行负责。第三方信用服务机构的监督管理部门为徐州市社会信用体系建设领导小组办公室（监督电话：0516-83701244、0516-83755971）。

3.11 本工程实行电子化招投标，投标人、拟选派项目负责人必须在投标文件递交截止时间前已在“徐州市公共资源电子招标投标交易平台（<http://221.229.205.226:8000/tpbidder>）”中备案。

4. 招标文件的获取

4.1 招标文件获取时间为：2024 年 10 月 9 日至 2024 年 10 月 30 日 9 时 30 分；

4.2 招标文件获取方式：投标人使用“CA 数字证书”登录“徐州市公共资源电子招标投标交易平台（<http://221.229.205.226:8000/tpbidder>）”免费获取。

4.3 投标人自主选择任意一种投标文件制作工具软件制作投标文件，使用投标文件制作工具软件生成投标文件时需支付工具使用费，收费标准见“徐州市公共资源电子招标投标交易平台（<http://221.229.205.226:8000/tpbidder>）”中“投标文件制作工具软件下载”栏。

5. 投标截止时间

5.1 投标截止时间为：2024年10月30日09时30分。

5.2 逾期送达的投标文件，招标人不予受理。

6. 资格审查

本次招标采用资格后审方式进行资格审查，资格评审标准详见招标文件第三章。

7. 评标方法：本次招标评分办法采用本工程采用评定分离方式，评标办法采用综合评估法，定标办法采用票决法，具体详见本项目招标文件。本评标办法总分为100分，具体如下：

详细评审				
条款号	评审因素	评审标准		
2.2.1	评审因素及分值构成	投标报价：10分 设计方案：65分 商务标：25分		
2.2.2	投标报价（10分）	1、以有效投标文件的评标价（评标价是指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价）算术平均值为基准价。 2、评标价等于评标基准价的得满分，每高1%扣0.1分，每低1%扣0.2分，不足1%的按插入法计算。 说明： （1）上述设计费报价指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价。 （2）评标价相对评标基准价偏离不足1%的，正负偏差按照插入法计算得分（计算结果精确到小数点后两位）。 （3）本评分细则中，有效投标文件均指未被评标委员会判定为无效标的投标文件。 （4）特殊情形下，评标基准价调整方式：除确认存在计算错误外，评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、专家复议以及其它任何情形而改变。		
2.2.3	设计方案（65分）	评审因素	分值	评分标准
		总体设计方案	10	1. 方案设计文件是否全面完整，设计图纸制图是否规范统一，标识是否清楚，图纸签署是否符合规定。 2. 项目建设条件是否调查充分，资料收集是否详实；是否对总体规划、片区控制性详细规划的理解深刻，方案是否符合规划要求，如有重大变化，相关论证是否合理。 3. 总体设计原则是否正确，方案比选是否充分、合理；总体方

				案布置是否合理，对关键性技术问题是否论证充分，达到规定深度要求。 4. 设备方案的选型合理可行、满足设计任务书要求，设计依据符合规范及标准要求。
		总平面布局	15	1. 总平面布置合理，园区主次入口均衡分布，每个口部结合人车分流，功能分区明确，综合功能布置合理、实用，分项功能之间紧凑、协调性好；建筑方案建筑空间处理优美，规划功能设计与周边规划场地相协调，充分考虑社区居民的出行需求。（5分） ①提供总平布置图：注明用地范围内规划建筑物、层数、高度及标注建筑与各类控制线之间的最小距离，单体建筑定位（坐标及尺寸定位）。 ②提供总平竖向图：单体及道路竖向设计。 ③提供总平消防图：消防总平面体现消防车道和转弯半径、消防登高扑救面。 ④提供规划分析图：表述设计意图的分析图（如功能分析图、绿地及开放系统分析图、道路及步行系统分析图、日照分析图） 功能完善，平面合理，交通流线考虑符合安全、便捷，满足规范要求。 0-5分。 2. 功能布局、交通、景观等分析合理满足使用功能要求，考虑人车分流，技术可行，经济，安全性能好。（10分）
		建筑功能与户型设计	15	1. 户型配比是否满足设计任务书要求。（3分） 2. 户型设计与定位匹配，户型布局合理，户型方正，户型价值及赠送最大化。（12分）
		建筑造型	15	立面设计效果简洁、大气，适当考虑文化要素，注重沿路方向效果，以表达横向线条为主，保持左右对称的仪式感，纵向宜分段处理，具有层次感，屋顶造型不宜复杂，色彩与周围环境协调，设计手法和材料与空间特点及使用功能相适应，提供效果图：总体鸟瞰图临街透视图、出入口效果图等其它能反应设计意图的方案，图文结合，美观大方，切合实际，和项目周边的协调性好。
		经济指标	5	经济技术指标，停车指标，绿化率等是否满足要求。

		设计质量控制及保证措施、进度计划及后期服务保障措施	5	方案设计深度需满足后续设计需要，设计说明书能对项目的设计方案解读准确，构思新颖。简述各专业的设计特点和系统组成；建筑设计有各典型单体平、立、剖及主要的墙身详图； 进度计划满足要求，保证措施全面、合理；进度计划满足要求，保证措施较为全面。 后期服务承诺完整、合理，承诺内容明确。
	评分标准	(1) 以上某项内容评优，可得该项分值的 90%以上； (2) 以上某项内容评良，可得该项分值的 80%-90%； (3) 以上某项内容评差，可得该项分值的 70%-80%； (4) 以上某项无具体内容或与方案不符的，该项不得分。 设计方案各评分点得分应当取所有技术标评委评分中分别去掉一个最高和最低评分后的平均值为最终得分。除被评标委员会认定存在重大偏差外，投标文件的设计方案得分不应低于 70%。（如出现此情况，评标委员会所有成员应统一认定并作出说明。）设计方案各项内容评审，由评标委员会成员独立打分，评委所打投标人之间同项分值相差过大的，评委应说明评审及打分理由。		
2.2.4	商务标（25分）	企业获奖（5分）	投标人自 2019 年 10 月 1 日（含）以来，承担过的建筑工程设计项目获得过建设行政主管部门或在国内依法登记注册的行业协会（学会）颁发的省级及以上优秀工程设计奖项（如：中国勘察设计协会、江苏省住房和城乡建设厅等颁发的优秀勘察设计奖、优秀工程设计奖等），省、市级每有一项得 1 分，国家级每有一项得 2 分，满分 5 分。 注： 1、同一业绩获多次奖项不重复计分，以最高奖项计。 2、时间以获奖证书或证明文件为准，同时附项目合同关键页扫描件，获奖证书与获奖证明文件时间不一致时，以获奖证书的时间为准。奖项证书证明从“徐州市公共资源电子招标投标交易平台(http://221229205226:8000/tpbidder)”截图或原件扫描件在投标文件制作工具“投标保证金”模块内上传。	
		企业业绩（10分）	投标人自 2019 年 10 月 1 日(含)以来承担过单项合同建筑面积 50000 平方米（含）以上的建筑工程设计项目，提供设计合同，每有一个得 2 分，最多得 10 分，面积以合同的面积为准，业绩时间以合同签订日期为准。设计合同从“徐州市公共资源电子招标投标交易平台(http://221.229.205226:8000/tpbidder)”截图或原件扫描件在投标文件制作工具“投标保证金”模块内上	

			传。
		项目负责人业绩 (5分)	项目负责人自2019年10月1日(含)以来承担过单项合同建筑面积50000平方米(含)以上的建筑工程设计项目,提供设计合同,每有一个得2.5分,最多得5分。面积以合同的面积为准,业绩时间以合同签订日期为准。设计合同从“徐州市公共资源电子招标投标交易平台(http://221.229.205226:8000/tpbidder)”截图或原件扫描件在投标文件制作工具“投标保证金”模块内上传。 注: 1、若合同中无法体现项目负责人名称,须提供中标通知书或业主证明材料。 2、项目负责人业绩和企业业绩不得同时得分。 3、项目负责人业绩如存在人员前后不一致的,则需提供有效的变更证明材料。
		拟投入本项目主要人员及配置 (5分)	本项目人员配备合理,除项目负责人外,建筑、结构、给排水、暖通、电气各专业负责人每同时具备国家级注册资格证书和高级工程师(含)以上的,每增加1个得1分,最多5分。 注: 1、同一专业仅能配备一位专业负责人且不能兼任其他专业负责人。 2、设计人员相关证书原件扫描件在投标文件制作工具“投标保证金”模块内上传。

注:以联合体方式投标的,联合体成员业绩、奖项均可作为该联合体的业绩、奖项。

8. 发布公告的媒介

本次招标公告在江苏省建设工程招标网(<http://www.jszb.com.cn/jszb/>)、徐州市公共资源交易平台(<http://ggzy.zwb.xz.gov.cn/>)上发布。

9. 其他

9.1 投标人存在串通投标、以他人名义投标、弄虚作假等违法违规行为,或者无正当理由放弃投标、中标资格,招标人有权拒绝退还其投标保证金。

9.2 本工程采用远程不见面开标方式。在开标过程如遇到问题,请及时联系技术支持客服电话,电话为:4009980000。

10. 联系方式

招 标 人: 徐州市新晖房地产开发有限公司

地址: 徐州市新城区

联系人: 周帅 电话: 0516-80805867

招标代理机构: 江苏中瀚工程项目管理咨询有限公司

地 址: 徐州市泉山区矿大科技园泉山科技楼(A2楼)南四楼

联系人: 刘朋 电 话: 0516-83990657

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
1.1.2	招标人	名称：徐州市新晖房地产开发有限公司 地址：徐州市新城区 联系人：周帅 电话：0516-80805867
1.1.3	招标代理机构	名称：江苏中瀚工程项目管理咨询有限公司 地址：徐州市泉山区矿大科技园泉山科技楼（A2 楼）南四楼 联系人：刘朋 电话：0516-83990657
1.1.4	招标项目及标段名称	项目名称：徐州市新晖房地产开发有限公司 2022-56 号地块项目 标段名称：徐州市新晖房地产开发有限公司 2022-56 号地块项目设计
1.1.5	建设地点	徐州市云龙区东至规划路，南至镜泊东路，西至新元大道，北至纬 14 路。
1.2.1	资金来源	自筹
1.2.2	出资比例	100%
1.2.3	资金落实情况	已落实
1.2.4	工程款支付方式	见设计合同
1.3.1	招标范围	详见招标公告
1.3.2	要求工期	见招标公告
1.3.3	质量要求	见招标公告
1.4.1	投标人资格要求	见招标公告
1.4.2	是否接受联合体投标	接受，应满足下列要求： （1）联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人（ 境外机构如组成联合体其牵头人必须为境内申请人 ）和各方权利义务；所有投标文件以联合体牵头人签字盖章为准。 （2）组成联合体的单位数量不得超过 2 名。 （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。

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
		(4) 联合体投标须明确联合体牵头人和各方分工，以联合体牵头人的业绩、奖项作为该联合体的业绩、奖项。联合体成员资质至少一方满足资格条件要求。 (5) 招标人要求投标人提交投标保证金担保的，应当以联合体各方或者联合体中牵头人的名义提交投标保证金担保。以联合体中牵头人名义提交的投标保证金担保，对联合体各成员具有约束力。
1.5.2	费用承担和设计成果补偿标准	(1) 中标人自行承担，中标价款即为设计费用，不再另行补偿； (2) 招标人按照综合得分排名由高到低顺序给予除中标人外的前两名进行设计补偿，其中得分高的补偿伍万元整（含税）人民币，得分低的补偿叁万元整（含税）人民币，综合得分一样情况下按照设计方案得分排名高低进行补偿，设计方案得分一样的情况下按抽签方式进行排名，其余投标单位无设计补偿费。（招标人支付经济补偿费的未中标人的设计方案知识产权归招标人所有，招标人有权无偿使用和处置其未中标方案，凡参与投标的单位即视为对此补偿办法及设计方案的知识产权归属约定接受无异议；招标人在与中标单位签订合同后，具有设计补偿费的单位给招标人开具增值税发票）。开标后所有递交的投标文件均不退还。
1.9.1	踏勘现场	投标人自行踏勘
1.10	分 包	不允许
1.11	偏 离	不允许
2.1.1	构成招标文件的其他材料	设计任务书、答疑澄清（如有）等
2.2.1	投标人要求澄清招标文件的截止时间	2024 年 10 月 11 日 17 时
2.2.2	招标文件澄清发布时间	2024 年 10 月 14 日 17 时
2.4	最高限价	最高限价金额： 511.27 万元。
3.1.1	构成投标文件的材料	投标文件的组成： ☒ 投标函； ☒ 法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书；

条款号	条款名称	编 列 内 容
		☒ 投标人基本情况表； ☒ 项目负责人简历表； ☒ 方案设计文件。 需从诚信库中获取的材料（有效期内）： ☒ 企业营业执照； ☒ 企业资质证书； ☒ 项目负责人证书。 需提供扫描件的材料（原件扫描件上传至投标文件“投标保证金”模块内）： ☒ 递交的投标保证金缴纳证明（如在交易系统中使用电子投标保函，则无须提供）； ☒ 企业信用报告（牵头人提供）； ☒ 企业获奖； ☒ 企业业绩； ☒ 项目负责人业绩； ☒ 拟投入本项目主要人员及配置； ☒ 远程参与开标会议诚信承诺书； ☒ 联合体协议书（如有，同时上传联合体成员营业执照及资质证书）； ☒ 评标评审所需其他证明材料。
3.2.3	合同价格形式	固定单价合同
3.3.1	投标有效期	投标截止日后 120 日历天
3.4.1	投标保证金递交及退还	1 本工程投标保证金的缴纳方式采用：☒银行电汇、网银转账（必须从投标人法人基本存款账户汇出）、☒银行保函、☐信用承诺、☐保险保单、☐担保保函。投标人应在招标人已选择的缴纳方式中任意选择一种方式缴纳。 2 本工程投标保证金金额：壹拾万元整 收款人：徐州市公共资源交易中心 开户行：江苏银行股份有限公司徐州分行营业部 开户账号：6009018800012738300066016 投标人采用银行电汇、网银转账缴纳投标保证金的，在投标截止时间前，必须确保投标保证金转账至上述账户，方可参与本工程投标。 3、投标人采用银行保函、保险保单、担保保函方式缴纳投标保证金的，必须将银行保函、保险保单、担保保函的数据文件（彩色电子扫描件）通过投标工具软件上传至电子投标文件，在投标截止时间前随电子投标文件一并上传至交易系统。

条款号	条款名称	编 列 内 容
		投标人采用银行保函、保险保单、担保保函方式缴纳投标保证金的，必须按照标段提交，即“一标段一银行保函（或保险保单或担保保函）”。 银行保函要求如下：<u>投标保函（保单）的受益人（被保险人）为招标人。投标保函（保单）按照“一标段一保函（保单）”的原则。投标保函（保单）须在招标文件规定的投标截止时间前办理。投标人开具的投标保函（保单）有效期应与投标有效期一致。</u> 保险保单要求如下： <u>无</u> 担保保函要求如下： <u>无</u> 徐州市公共资源交易中心为招标人在评标清标阶段开通评标系统账号，招标人自主验证投标人提供的银行保函、保险保单、担保保函，并将验证结果书面告知评标委员会。 4、投标人采用信用承诺方式缴纳投标保证金的，投标人在电子交易系统内签章生成投标保证金信用承诺书并上传至投标文件“投标保证金模块”。投标人未按要求提供投标保证金信用承诺书的，按未提交投标保证金处理。 投标人在江苏省内参加的建设工程、水利工程、交通工程项目招投标活动中，以信用承诺方式（出具信用承诺书）进行投标担保的，如投标人未履行信用承诺，将会被招标人列为失信单位（列入失信行为记录），同时投标人失信行为信息将会被推送至江苏省公共资源信用信息管理系统。 当投标人已被记录失信行为，在下载招标文件或进行投标时，系统会依据江苏省公共资源信用信息管理系统共享信息给出相关提示“在xxxx 项目中，贵单位已被招标人（招标代理）列为失信单位，暂时只能通过现金方式缴纳保证金，如需解除限制，请联系招标人或相关代理单位！”。 已列入失信单位的投标人采用信用承诺方式（出具信用承诺书）缴纳投标保证金的，评标时评标委员会将视其为“未按照招标文件要求提供投标保证金”。 5、当投标人法人基本存款账户变更时，请及时在相应业务系统中变更信息，保证法人基本存款账户信息一致性。 6、任何以个人或非投标人法人单位名义提交的投标保证金都将被拒绝接收。无论任何理由，投标保证金未及时支付均视为资格审查不合格。

条款号	条款名称	编 列 内 容
		7、未中标人的投标保证金在中标通知书发出后第二个工作日起，以转账方式退还至其基本存款账户；中标人的投标保证金在合同签订后五日内，以转账方式退还至其基本存款账户。退还投标保证金时，发生的利息一并退还（使用银行保函、保险保单、担保保函、信用承诺方式的除外）。
3.5	是否允许递交备选投标方案	不允许
3.6.5	暗标编制要求	采用暗标。 暗标编制要求为：内容、文字均不得出现投标单位名称、相关人员姓名等和其他可识别投标单位身份的字符、徽标、人员名称等。
3.6.6	其他编制要求	本工程实行电子化招投标，投标人及拟选派项目负责人必须在投标文件递交截止时间前已在“徐州市公共资源电子招标投标交易平台（ http://221.229.205.226:8000/tpbidder ）”中备案。中标人应按招标人的要求提供书面投标文件。
4.2.1	投标截止时间	2024 年 10 月 30 日 09 时 30 分 投标人投标文件应在投标截止时间之前递交。投标截止时间之后，投标人不得修改或撤回投标文件。
4.2.3	递交投标文件方式	（1）投标人应当在招标文件规定的投标文件递交截止时间前，将加密的投标文件（JSTF 格式）上传至徐州市公共资源电子招标投标交易平台（ http://221.229.205.226:8000/tpbidder ）。 （2）投标文件上传完毕后，投标人可通过网上招投标系统获取已递交投标文件的回执单，作为已递交投标文件的证明。 （3）投标人未在投标文件递交截止时间前将加密的投标文件上传至徐州市公共资源电子招标投标交易平台（ http://221.229.205.226:8000/tpbidder ），视为放弃其投标，网上招投标系统故障除外。
5.1.1	开标时间和地点	开标时间：同投标截止时间 开标地点：本次开标采用远程不见面开标，投标人自行选择任意地点参加远程开标会议。 远程开标会议需登录入徐州市不见面交易系统（ http://221.229.211.51:8090/BidOpeningNew/ ）进入网上开标大厅参与开标，投标人进入网上开标大厅即自动签到，未在系统约定时间内解密的投标人视为放弃投标。

条款号	条款名称	编 列 内 容
5.1.2	参加开标会的投标人代表	开标全过程中，各投标人参与远程交互的授权委托人或法定代表人应始终为同一个人，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将均被视为是投标人的授权委托人或法定代表人。
5.2.1	开标程序	1、开标会议应当在招投标监督机构监督下，由招标人按前附表规定的的时间和地点举行，邀请所有投标人参加。 2、开标会议由招标人组织并主持。 3、投标文件递交截止时间后，投标人应当在招标文件载明的解密时间内（30 分钟）使用密钥（CA 锁）解密投标文件。投标人解密完成后，招标人应当开启所有投标文件，并公布投标文件的相关内容。投标人未在规定时间内完成解密的视为放弃其投标。开标现场解密的 CA 锁应为该投标文件生成加密、上传的同一把 CA 锁。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》第九条：异议人对涉及开标事项提出异议的，应当在开标现场提出，招标人应当当场做出答复，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。
5.2.2	解密时间	自开标后 30 分钟内，非投标人原因解密时间顺延。
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成：7 人（含招标人评委 2 人）。 评标专家确定方式：<u>评标专家采取从《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标评标专家名册》中随机抽取的方式确定。</u>
6.3	评标方法	评定分离方式，评标办法采用综合评估法，定标办法采用票决法。
6.4.2	采用“评定分离”法时：评标结果（中标候选人）公示	中标候选人数量：5 名（不排序）。符合要求的中标候选人多于 3 名（含），少于规定人数时则全部推荐。不足 3 名时，评标委员会作出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐中标候选人，否则重新招标。评标结果公示期间，因异议或投诉导致中标候选人发生改变的，应当重新公示中标候选人。异议或投诉成立，取消相应中标候选人资格不补充中标候选人。
6.4.3	采用“评定分离”法时：定标结果（中标人）公示	拟定中标人数量：1 名 招标人应当自收到定标报告之日起 3 日内公示定标结果，公示期不得少于 3 日。拟定中标人公示应当载明拟定中标人的名称、投标价格、项目负责人等信息，采用票决法的应当包括推荐拟定中标人的得票情况，采用集体议事法的，应当包括定标委员会负责人最终确定中标人的推荐理由，提出异议和投诉的渠道方式，以及法律法规和招标文件规定公示的其他内容。
7.1	是否授权评标委员	否

条款号	条款名称	编 列 内 容
	会确定中标人	
7.1.2	采用“评定分离” 法时定标方法	票决法
7.1.3	定标标准	1、定标活动由招标人负责，招标人通过综合考虑中标候选人的报价情况、履约能力、资信状况和评标委员会提出的技术咨询建议，择优确定中标人。 2、在同等条件下，择优的相对标准有以下几个方面（不分先后顺序）： （1）设计方案完整、满足招标人各项设计要求的优于不完整、不满足的； （2）投标报价合理的优于不合理的； （3）设计团队实力强的优于实力不强的，包括项目负责人奖项、职称、其他人员职称、注册资格； （4）投标人类似业绩、奖项多的优于少的。
7.3.1	履约保证金	无
8.5.1	异议提出的时间	对招标文件的异议提出截止时间同投标人须知前附表 2.2.1 投标人要求澄清招标文件的截止时间； 中标候选人异议在中标候选人公示期间提出。 拟定中标人异议应当在拟定中标人公示期间提出。
8.5.2	招投标监督管理部门	徐州市住房和城乡建设局招标投标管理处（0516-66998691）
9.	采用“评定分离” 法的：定标方案	具体定标方案如下： 1. 招标人应当自收到评标报告之日起 10 日内召开定标会，定标会应当形成定标报告。定标报告内容应当包括：定标时间地点、定标标准和方法等；采用票决法的，应当包括定标委员会成员推荐拟定中标人的理由和投票情况；采用集体议事法的，应当包括定标委员会成员对各中标候选人的评价意见和定标委员会负责人最终确定中标人的推荐理由。 1.2 定标会应当在徐州市公共资源交易中心召开，按照以下程序进行：招标人介绍项目情况、招标及评标有关情况；定标委员会审阅评标报告；定标委员会按照定标标准和方法择优确定中标人。 1.3 定标过程应当同步录音录像，录音录像信息和定标报告、定标委员会名单等资料应当一并存档备查。 2. 定标委员会的组建 2.1 定标委员会由招标人自主组建，定标委员会成员数量为 <u>5</u> 人。

条款号	条款名称	编 列 内 容
		2.2 定标委员会成员应当符合下列要求：不得与投标人有利害关系，人数为 5 人以上单数，招标人单位人员不得少于成员总数的三分之二。定标委员会名单在中标结果确定前应当保密。定标委员会应当推荐定标委员会负责人，招标人的法定代表人或者主要负责人参加定标的，由法定代表人或者主要负责人担任定标委员会负责人。定标委员会应当严格按照定标标准和方法进行定标 3. 定标方法 3.1 定标可以采用票决法。票决法是指定标委员会成员根据定标标准对各中标候选人进行评价比较后记名票决，并确定得票数最多的为中标人；当得票数相同无法确定中标人时，应当对得票数相同的单位再次票决。 4. 定标标准： 4.1 定标活动由招标人负责，招标人通过综合考虑中标候选人的报价情况、履约能力、资信状况和评标委员会提出的技术咨询建议，择优确定中标人。 4.2 在同等条件下，择优的相对标准有以下几个方面（不分先后顺序）：见投标人须知前附表 7.1.3。 5. 中标人公告 5.1 拟定中标人公示期内无异议或投诉的，招标人应当在公示期满后及时发出中标通知书，同时发布中标人公告。公告内容包括中标人名称、中标价和项目负责人等信息。 6. 重新定标。 中标人放弃中标、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金而且在规定的期限内未能提交的，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，招标人可以采用原定标标准和方法，由原定标委员会在中标候选人名单中重新确定中标人并公示。其他中标候选人与招标人预期差距较大，或者对招标人明显不利的，招标人可以重新招标。
10. 需要补充的其他内容		
10.1.1	目录和页码	投标文件必须编制目录和页码，并保证目录和页码的一致性。评标委员会不承担因目录页码编制错误无法找到相关投标内容的责任。
10.1.2	低于成本报价	1. 在评标过程中，评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，使得其投标报价可能低于其个别成本的，应当要求该投标人作出

条款号	条款名称	编 列 内 容
		书面说明并提供相关证明材料。投标人不能合理说明或者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，其投标应作无效标处理。 2. 评标委员会全体成员三分之二以上认为该投标人不能合理说明或者不能提供相关证明材料的，认定该投标人以低于成本报价竞标，其投标应作无效标处理。持有异议的评标委员会成员可以书面方式阐述其不同意见和理由，拒绝签字且不陈述其不同意见和理由的，视为同意。
10.1.3	设计深度要求	1、达到设计任务书要求，满足功能使用要求并符合《建筑工程设计文件编制深度规定》(2016 年版)和江苏省现行规定。 2、当出现功能及系统设计不完善等问题或业主提出特殊要求时，必须修改完善、提交修改图纸或方案，并加盖公章。
10.1.4	知识产权	1、授予合同后，中标方案的发表权、展览权、使用权归招标人所有，中标人只享有署名权、专利权。 2、中标人的知识产权应无条件同意招标人在正规场合下使用，否则招标人有权解除合同并要求退还已支付的费用，招标人因此受到损害的，有权要求中标人予以赔偿，如果招标人、中标人使用未中标方案作为本项目实施方案，招标人按招标文件规定向提交方案的投标人付给使用费后，该方案的发表权、展览权、使用权归招标人和中标人共有。 3、除特殊情况外，招标人有权在工程建设中根据需要对选定的实施方案进行调整和修改。 4、投标人保证投标文件及资料均未侵犯他人的知识产权，否则必须承担全部责任。若投标人使用了他人的专利、专有技术，涉及的费用由投标人负责。 5、中标人未经招标人许可，不得将中标方案成果整体用于其他相同或者类似项目的投标和设计（专利权除外）。
10.1.5	招标代理费	本项目招标代理费由招标人支付。
10.2 异议和投诉执行苏建规字【2016】4 号文和苏建规字【2017】1 号文，在网上“电子招投标平台上”提出，不接受纸质异议和投诉。 10.3 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 15 日前，通过徐州市会员申报系统通知所有招标文件收受人。 10.4 招标人收到潜在投标人报送的有关要求答疑文件后，进行归纳汇总，编制答疑纪要，通过徐州市会员申报系统对潜在投标人给予明确回复。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，招标人		

条款号	条款名称	编 列 内 容
		将顺延提交投标文件的截止时间。 10.5 在领取中标通知书前中标人应按招标人的要求提供胶装书面投标文件一正贰副；一律用 A4 纸打印盖章并胶装成册；设计方案及效果图一律用 A3 纸打印并胶装成册。另外提供不加密的电子投标文件（nJSTF 格式）光盘壹份。 10.6因本工程采用远程不见面开标模式，故特别说明如下： 1、远程开标项目的时间均以国家授时中心发布的时间为准。 2、本项目招投标文件均用专用招投标工具制作，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提交，应按照招标文件的规定进行。如未按招标文件要求编制、提交电子投标文件，将可能导致废标，其后果由投标人自负。投标人未在投标文件提交截止时间前将加密的投标文件上传至徐州市网上招投标系统，视为放弃其投标，网上招投标系统故障除外。投标人如对正确使用招投标专用工具软件有疑问的，请尽早和软件公司联系（客服电话：4009980000），软件公司会提供必要的技术支持。 3、投标人通过网上招投标平台提交的电子投标文件为评标依据，投标人使用工具制作电子投标文件时生成两个文件，一个是加密（JSTF 格式）投标文件，用于上传到徐州市网上招投标系统；另一个即为不加密（NJSTF 格式）投标文件，若中标后则刻录到空白光盘上交至招标代理机构作为存档投标文件，开标当日，投标人不必抵达开标现场，仅需在任意地点通过徐州市不见面交易系统参加开标会议，并根据需要使用徐州市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。 4、投标文件提交截止时间前，招标人提前进入徐州市不见面交易系统，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徐州市不见面交易系统（登录徐州市公共资源交易平台，找到“不见面开标大厅”（网址：http://221.229.211.51:8090/BidOpeningNew），找到“网上开标”模块，根据操作手册（请在徐州市网上招投标系统下载）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，未按投标文件截止时间加入开标会议区并完成 CA 锁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、废标及澄清、唱标、评审情况，并承担由此导致的一切后果。 5、投标文件提交截止时间后，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指令，投标人在各自地点按规定时间自行实施远程解密，并在系统显示的 30 分钟解密倒计时时间内完成。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（友情提醒：若投标人已领取副锁（含多把副锁），

条款号	条款名称	编 列 内 容
		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被视为是投标人的授权委托人或法人代表人，投标人不得以不承认交互人员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），江苏互联互通驱动 2.0 版本。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设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、远程开标前，投标人务必在徐州市公共资源交易电子招标投标交易平台（http://221.229.205.226:8000/tpbidder）业务管理-上传投标文件-上传-识别加密证书模块中使用模拟解密功能，验证本机远程自助解密环境。

投标人须知

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》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，现对本标段施工进行招标。

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 本招标项目及标段名称：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”。

1.2.4 本招标项目的工程款支付方式：见“投标人须知前附表”。

1.3 招标范围、计划工期和质量要求

1.3.1 本次招标范围：见“投标人须知前附表”。

1.3.2 本标段的要求工期：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 投标人应具备承担本项目施工的资格要求，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）联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，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施工资质和施工能力；

（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第一标段中投标；

（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担保的，应当以联合体各方或者联合体中牵头人的名义提交投标保证金担保。以联合体中牵头人名义提交的投标保证金担保，对联合体各成员具有约束力。

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) 为本招标项目的监理人、代建人、项目管理人，以及为本招标项目提供招标代理、设计服务的；
- (3) 与本招标项目的监理人、代建人、招标代理机构同为一个法定代表人的，或者相互控股、参股的；
- (4) 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；
- (5) 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位；
- (6) 处于被责令停业、财产被接管、冻结和破产状态，以及投标资格被取消或者被暂停且在暂停期内；
- (7) 因拖欠工人工资或者发生质量安全事故被有关部门限制在招标项目所在地承接工程的；
- (8) 投标人近 3 年内有行贿犯罪行为且被记录，或者法定代表人有行贿犯罪记录且自记录之日起未超过 5 年的。

1.5 费用承担

- (1) 投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

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 投标人根据需要自行踏勘项目现场。
- 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。

1.10 分包

投标人拟在中标后将中标项目的部分非主体、非关键性工作进行分包的，应符合“投标人须知前附表”规定的分包内容、分包金额和接受分包的第三人资质要求等限制性条件。

1.11 偏离

投标人须知前附表允许投标文件偏离招标文件某些要求的，偏离应当符合招标文件规定的偏离范围和幅度。

1.12 知识产权

构成本招标文件各个组成部分的文件，未经招标人书面同意，投标人不得擅自复印和用

于非本招标项目所需的其他目的。招标人全部或者部分使用未中标人投标文件中的技术成果或技术方案时，需征得其书面同意，并不得擅自复印或提供给第三人。

1.13 同义词语

构成招标文件组成部分的“通用合同条款”、“专用合同条款”、“技术标准和要求”和“工程量清单”等章节中出现的措辞“发包人”和“承包人”，在招标投标阶段应当分别按“招标人”和“投标人”进行理解。

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) 设计任务书；
- (6) 投标文件格式；
- (7) “投标人须知前附表”规定的其他材料。

2.1.2 根据本章第 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。招标文件的澄清、修改内容前后相互矛盾时，以发布时间在后的文件为准。

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，投标人如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间，通过“徐州市公共资源交易电子招标投标交易平台”提交，要求招标人对招标文件予以澄清。

投标人不在澄清期限内提出，招标人有权不予答复。

2.2.2 招标文件的澄清将在投标人须知前附表规定时间前通过“徐州市公共资源交易电子招标投标交易平台”发给所有投标人，但招标人不指明澄清问题的来源，招标人不再另行通知。

2.2.3 澄清文件按本章第 2.2.2 款规定发出之时起，视为投标人已收到该澄清文件。投标人未及时通过“徐州市公共资源交易电子招标投标交易平台”查阅招标文件的澄清，或未按照澄清后的招标文件编制投标文件，由此造成的后果由投标人自行承担。

2.3 招标文件的修改

2.3.1 招标文件发布后，招标人确需对招标文件进行修改的，招标人将通过“徐州市公共资源交易电子招标投标交易平台”发给所有投标人。

2.3.2 修改文件按本章第 2.3.1 款规定发出之时起，视为投标人已收到该修改文件。投标人未及时通过“徐州市公共资源交易电子招标投标交易平台”查阅招标文件的修改，或未

按照修改后的招标文件编制投标文件，由此造成的后果由投标人自行承担。

2.4 最高投标限价

最高投标限价，是招标人根据国家或省级、行业建设主管部门颁发的有关计价依据和办法，以及本招标文件和招标工程量清单，结合工程具体情况编制的本次招标工程的最高投标限价。本工程最高投标限价金额见“投标人须知前附表”，最高投标限价文件随本项目招标文件在“徐州市公共资源交易电子招标投标交易平台”同步发布。招标人确需对已发布的最高投标限价进行修改的，将通过“徐州市公共资源交易电子招标投标交易平台”发给所有投标人。

3 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件组成见“投标人须知前附表”；

3.1.2 招标文件“第八章 投标文件格式”有规定格式要求的，投标人应按规定的格式填写并按要求提交相关的证明材料。

3.1.3 “投标人须知前附表”规定不接受联合体投标的，或投标人没有组成联合体的，投标文件不包括本章第 3.1.1（1）中所指的联合体协议书。

3.2 投标报价

3.2.1 投标人应按第五章的要求编制投标报价。

3.2.2 投标人在投标截止时间前修改投标函中的投标总报价，应同时修改“已标价工程量清单”中的相应报价。此修改须符合本章第 4.3 款的有关要求。

3.2.3 本项目合同价格形式见投标须知前附表，各投标人的投标报价应充分考虑第四章“合同条款及格式”所列合同价格风险。

3.2.4 投标人必须按照招标文件要求对勘察、设计的内容做出完整报价，按照招标文件要求漏报少报的费用，视为此项费用已包含在设计费总报价中，设计费不予调整。

3.2.5 因本次招标项目为徐州市 2024 年初步计划实施的城建重点工程，如因政策及其他原因导致项目不实施或中断，中标单位自行负责前期工作中的费用，招标人不做任何补偿，投标人应衡量此风险，慎重决定是否投标。

3.3 投标有效期

3.3.1 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 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人将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 投标人必须在投标截止时间前，按投标人须知前附表的规定递交投标保证金。

3.4.2 投标人不按本章第 3.4.1 项要求提交投标保证金的，其投标文件无效。

3.4.3 招标人与中标人签订合同后 5 日内，向未中标的投标人和中标人退还投标保证金。退还方式见投标人须知前附表。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

- ①投标人在投标有效期内撤销或修改其投标文件；
- ②中标人无正当理由不与招标人订立合同；
- ③中标人在签订合同时向招标人提出附加条件；
- ④中标人不按照招标文件要求提交履约保证金的。

3.5 备选投标方案

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 投标文件应按第八章“投标文件格式”进行编写，如有必要可自行增加，作为投标文件的组成部分。

3.6.2 电子投标文件应使用“徐州市公共资源交易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“徐州市公共资源交易电子招标投标交易平台”中。

3.6.3 投标文件中涉及从企业诚信库中获取的材料见本章第 3.1.1 项，投标人应在相应章节中建立相应链接（点击后可自动进入企业诚信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企业诚信库材料进行更新的，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，以及从企业诚信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，投标人应及时更新企业诚信库相关材料，并重新链接获取相应信息。

未按本项要求从企业诚信库中获取的材料，在评标时该材料不予认可。

3.6.4 投标文件应当对招标文件有关工期、投标有效期、质量要求、技术标准和要求、招标范围等实质性内容作出响应。

3.6.5 设计方案暗标要求见投标人须知前附表。

3.6.6 补充内容：投标文件编制的其它要求详见投标人须知前附表。

3.7 投标备份文件

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 投标备份文件应当存储于光盘等移动存储介质中。

3.7.3 投标备份文件在出现本章第5.3.1项规定的特殊情况时使用。

4 投标

4.1 投标备份文件的密封和标记

4.1.1 投标备份文件应放入封袋内，并在封袋上加盖投标人单位公章。

4.1.2 投标备份文件的封袋上应标明招标人名称、标段名称。

4.1.3 未按本章第 4.1.1 项要求密封的，招标人不予受理投标备份文件。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标截止时间前，向“徐州市公共资源交易电子招标投标交易平台”递交加密后的电子投标文件，并同时递交密封后的投标备份文件。投标备份文件是否提交由投标人自主决定。

4.2.2 因“徐州市公共资源交易电子招标投标交易平台”故障导致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，投标人未提交投标备份文件的，视为撤回其投标文件，由此造成的后果和损失由投标人自负。

4.2.3 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.4 逾期上传投标文件的，招标人不予受理。

4.2.5 通过“徐州市公共资源交易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，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。

4.3 投标文件的修改与撤回

在本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件。

5 开标

5.1 开标时间、地点和投标人参会代表

5.1.1 招标人在投标人须知前附表规定的时间和地点公开开标；

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 开标程序见投标人须知前附表。

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 CA 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“江苏省网上开评标系统”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。

“江苏省网上开评标系统”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。

5.3.2 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。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见“投标人须知前附表”。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

- (1) 投标人或投标人的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。

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。第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

6.4 评标结果公示

6.4.1 招标人在收到评标报告之日起3日内在本招标项目招标公告发布的同一媒介发布评标结果公示，公示期不少于3日。

6.4.2 投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在公示期间提出。招标人自收到异议之日起3日内作出答复。对招标人答复不满意或招标人拒不答复的，投标人可按照本章第8.5条的规定程序向有关行政监督部门投诉。

7 合同授予

7.1 定标方式

评定分离，见“投标人须知前附表”。

7.2 中标通知及中标结果公告

中标人公示期满无异议或投诉的，招标人应在5日内按规定的格式以书面形式向中标人发出中标通知书。同时，按规定的格式在“徐州市公共资源交易电子招标投标交易平台”发出中标结果公告，将中标结果通知未中标的投标人。

7.3 履约保证金

7.3.1 在签订合同前，中标人应按“投标人须知前附表”规定的金额、担保形式和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的履约担保格式向招标人提交履约保证金。联合体中标的，其履约保证金由牵头人递交，并应符合“投标人须知前附表”规定的金额、担保形式和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的履约担保格式要求。

7.3.2 中标人不能按本章第 7.3.1 项要求提交履约保证金的，视为放弃中标，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。

7.4 签订合同

7.4.1 招标人和中标人应当在投标有效期内以及中标通知书发出之日起 30 天内，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。对依法必须进行招标的项目的中标人，由有关行政监督部门责令改正。

7.4.2 中标人放弃中标、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金而且在规定的期限内未能提交的，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，招标人可以采用原定标标准和方法，由原定标委员会在中标候选人名单中重新确定中标人并公示。其他中标候选人与招标人预期差距较大，或者对招标人明显不利的，招标人可以重新招标。。

7.4.3 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同的，由有关行政监督部门给予警告，责令改正。同时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。

8 纪律和监督

8.1 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。

8.2 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。

8.3 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、中标候选人的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离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第三章“评标办法”没有规定的评审因素

和标准进行评标。

8.4 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、中标候选人的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离职守，影响评标程序正常进行。

8.5 异议与投诉

8.5.1 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。

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。

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。

8.5.2 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“投标人须知前附表”明确的招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8.5.1项规定事项提出投诉的，应先向招标人提出异议。

9 解释权

构成本招标文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准，且以专用合同条款约定的合同文件优先顺序解释；除招标文件中有特别规定外，仅适用于招标投标阶段的规定，按招标公告（投标邀请书）、投标人须知、评标办法、投标文件格式的先后顺序解释；同一组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一组成文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准。按本款前述规定仍不能形成结论的，由招标人负责解释。

10 招标人补充的其他内容

10.1 本项目评分办法采用本工程采用评定分离方式，评标办法采用综合评估法，定标办法采用票决法

10.2 本项目开标时通过徐州市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、开标情况公布等交互环节。

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，却忽略最终递交的步骤），若因投标人原因导致递交失败，后果由投标人自负。

2、远程开标前，投标人务必在徐州市公共资源交易电子招标投标交易平台

（<http://221.229.205.226:8000/tpbidder>）业务管理-上传投标文件-上传-识别加密证书模块中使用模拟解密功能，验证本机远程自助解密环境。

3、投标人进入徐州市不见面交易系统后，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会场交互顺畅。

第三章 评标办法（综合）

评标办法前附表

初步评审				
条款号		评审因素		评审标准
2.1.1	形式评审标准	投标人名称		与营业执照、资质证书一致
		投标函签字盖章		有法定代表人的电子签章并加盖法人电子印章
		报价唯一		只能有一个有效报价
		暗标		符合招标文件有关暗标的要求
2.1.2	资格评审标准	营业执照	具备有效的营业执照，投标文件“投标人及建筑师业绩公示一览表”中勾选	
		资质证书	符合招标公告要求，投标文件“投标人及建筑师业绩公示一览表”中勾选	
		拟派项目负责人要求	符合招标公告要求，投标文件“投标人及建筑师业绩公示一览表”中勾选	
		企业信用报告	符合招标公告要求，原件扫描件上传至投标文件“投标保证金”模块内	
		失信被执行人查询	失信被执行人惩戒执行《关于在公共资源交易领域的招标投标活动中建立对失信被执行人联合惩戒机制的实施意见》（苏信用办〔2018〕23号，以“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）和“信用江苏”（www.jscredit.gov.cn）公布的信息为准	
		其他要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定的其他要求	
2.1.3	响应性评审标准	投标内容		符合第二章“投标人须知”第1.3.1项规定
		工期		投标函中载明的工期符合第二章“投标人须知”第1.3.2项规定
		工程质量		投标函中载明的质量符合第二章“投标人须知”第1.3.3项规定
		投标有效期	投标函附录中承诺的投标有效期符合第二章“投标人须知”第3.3.1项规定	
		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第3.4.1项规定；	
		投标报价	未超过最高投标限价	

		其他要求：	无评标办法第 3.2.6 条所列情形		
详细评审					
条款号	评审因素	评审标准			
2.2.1	评审因素及 分值构成	投标报价：10 分 设计方案：65 分 商务标：25 分			
2.2.2	投标报价 （10 分）	1、以有效投标文件的评标价（评标价是指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价）算术平均值为基准价。 2、评标价等于评标基准价的得满分，每高 1%扣 0.1 分，每低 1%扣 0.2 分，不足 1%的按插入法计算。 说明： （1）上述设计费报价指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价。 （2）评标价相对评标基准价偏离不足 1%的，正负偏差按照插入法计算得分（计算结果精确到小数点后两位）。 （3）本评分细则中，有效投标文件均指未被评标委员会判定为无效标的投标文件。 （4）特殊情形下，评标基准价调整方式：除确认存在计算错误外，评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、专家复议以及其它任何情形而改变。			
2.2.3	设计方案 （65 分）	评审因素	分值	评分标准	
		总体设计方案	10	1. 方案设计文件是否全面完整，设计图纸制图是否规范统一，标识是否清楚，图纸签署是否符合规定。 2. 项目建设条件是否调查充分，资料收集是否详实；是否对总体规划、片区控制性详细规划的理解深刻，方案是否符合规划要求，如有重大变化，相关论证是否合理。 3. 总体设计原则是否正确，方案比选是否充分、合理；总体方案布置是否合理，对关键性技术问题是否论证充分，达到规定深度要求。 4. 设备方案的选型合理可行、满足设计任务书要求，设计依据符合规范及标准要求。	
		总平面布局	15	1. 总平面布置合理，园区主次入口均衡分布，每个口部结合人车分流，功能分区明确，综合功能布置合理、实用，分项功能之间紧凑、协调性好；建筑方案建筑空间处理优美，规划功能设计与周边规划场地相协调，充分考虑社区居民的出行需求。（5 分） ①提供总平布置图：注明用地范围内规划建筑物、层数、高度及标注建筑与各类控制线之间的最小距离，单体建筑定位（坐	

				标及尺寸定位）。 ②提供总平竖向图：单体及道路竖向设计。 ③提供总平消防图：消防总平面体现消防 车道和转弯半径、消防登高扑救面。 ④提供规划分析图：表述设计意图的分析图（如功能分析图、绿地及开放系统分析图、道路及步行系统分析图、日照分析图） 功能完善，平面合理，交通流线考虑符合安全、便捷，满足规范要求。 0-5 分。 2. 功能布局、交通、景观等分析合理满足使用功能要求，考虑人车分流，技术可行，经济，安全性能好。（10 分）
		建筑功能与户型设计	15	1. 户型配比是否满足设计任务书要求。（3分） 2. 户型设计与定位匹配，户型布局合理，户型方正，户型价值及赠送最大化。（12分）
		建筑造型	15	立面设计效果简洁、大气，适当考虑文化要素，注重沿路方向效果，以表达横向线条为主，保持左右对称的仪式感，纵向宜分段处理，具有层次感，屋顶造型不宜复杂，色彩与周围环境协调，设计手法和材料与空间特点及使用功能相适应，提供效果图：总体鸟瞰图临街透视图、出入口效果图等其它能反应设计意图的方案，图文结合，美观大方，切合实际，和项目周边的协调性好。
		经济指标	5	经济技术指标，停车指标，绿化率等是否满足要求。
		设计质量控制及保证措施、进度计划及后期服务保障措施	5	方案设计深度需满足后续设计需要，设计说明书能对项目的设计方案解读准确，构思新颖。简述各专业的设计特点和系统组成；建筑设计有各典型单体平、立、剖及主要的墙身详图； 进度计划满足要求，保证措施全面、合理；进度计划满足要求，保证措施较为全面。 后期服务承诺完整、合理，承诺内容明确。
	评分标准	（1）以上某项内容评优，可得该项分值的 90%以上； （2）以上某项内容评良，可得该项分值的 80%-90%； （3）以上某项内容评差，可得该项分值的 70%-80%；		

		(4) 以上某项无具体内容或与方案不符的, 该项不得分。 设计方案各评分点得分应当取所有技术标评委评分中分别去掉一个最高和最低评分后的平均值为最终得分。除被评标委员会认定存在重大偏差外, 投标文件的设计方案得分不应低于 70%。(如出现此情况, 评标委员会所有成员应统一认定并作出说明。) 设计方案各项内容评审, 由评标委员会成员独立打分, 评委所打投标人之间同项分值相差过大的, 评委应说明评审及打分理由。	
2.2.4	商务标 (25 分)	企业获奖 (5 分)	投标人自 2019 年 10 月 1 日 (含) 以来, 承担过的建筑工程设计项目获得过建设行政主管部门或在国内依法登记注册的行业协会 (学会) 颁发的省级及以上优秀工程设计奖项 (如: 中国勘察设计协会、江苏省住房和城乡建设厅等颁发的优秀勘察设计奖、优秀工程设计奖等), 省、市级每有一项得 1 分, 国家级每有一项得 2 分, 满分 5 分。 注: 1、同一业绩获多次奖项不重复计分, 以最高奖项计。 2、时间以获奖证书或证明文件为准, 同时附项目合同关键页扫描件, 获奖证书与获奖证明文件时间不一致时, 以获奖证书的时间为准。奖项证书证明从“徐州市公共资源电子招标投标交易平台(http://221229205226:8000/tpbidder)”截图或原件扫描件在投标文件制作工具“投标保证金”模块内上传。
		企业业绩 (10 分)	投标人自 2019 年 10 月 1 日 (含) 以来承担过单项合同建筑面积 50000 平方米 (含) 以上的建筑工程设计项目, 提供设计合同, 每有一个得 2 分, 最多得 10 分, 面积以合同的面积为准, 业绩时间以合同签订日期为准。设计合同从“徐州市公共资源电子招标投标交易平台(http://221.229.205226:8000/tpbidder)”截图或原件扫描件在投标文件制作工具“投标保证金”模块内上传。
		项目负责人业绩 (5 分)	项目负责人自 2019 年 10 月 1 日 (含) 以来承担过单项合同建筑面积 50000 平方米 (含) 以上的建筑工程设计项目, 提供设计合同, 每有一个得 2.5 分, 最多得 5 分。面积以合同的面积为准, 业绩时间以合同签订日期为准。设计合同从“徐州市公共资源电子招标投标交易平台(http://221.229.205226:8000/tpbidder)”截图或原件扫描件在投标文件制作工具“投标保证金”模块内上传。 注: 1、若合同中无法体现项目负责人名称, 须提供中标通知书或业主证明材料。

			2、项目负责人业绩和企业业绩不得同时得分。 3、项目负责人业绩如存在人员前后不一致的，则需提供有效的变更证明材料。
		拟投入本项目主要人员及配置 (5 分)	本项目人员配备合理，除项目负责人外，建筑、结构、给排水、暖通、电气各专业负责人每同时具备国家级注册资格证书和高级工程师（含）以上的，每增加 1 个得 1 分，最多 5 分。 注： 1、同一专业仅能配备一位专业负责人且不能兼任其他专业负责人。 2、设计人员相关证书原件扫描件在投标文件制作工具“投标保证金”模块内上传。

注：以联合体方式投标的，联合体成员业绩、奖项均可作为该联合体的业绩、奖项。

1. 评标方法

本项目评分办法采用**评定分离方式, 评标办法采用综合评估法**。对通过初步评审的投标文件, 评标委员会按照本招标文件规定的评审方法和评分标准进行评审计分, 并按综合评分由高到低顺序推荐无排序的 5 名中标候选人, 综合评分相等时, 以投标报价低的优先; 投标报价也相等的, 由评标委员会投票确定。

2. 评审标准

2.1 初步评审标准

2.1.1 形式评审标准: 见评标办法前附表。

2.1.2 资格评审标准: 见评标办法前附表。

2.1.3 响应性评审标准: 见评标办法前附表。

2.2 详细评审

2.2.1 评审因素及分值构成: 见评标办法前附表。

2.2.2 评标基准价计算方法: 见评标办法前附表。

2.2.3 评分标准: 见评标办法前附表。

3. 评标程序

3.1 评标准备

3.1.1 评标委员会的组成及分工: 评标委员会由随机抽取的评标专家组成。

3.1.2 评标委员会成员首先推选一名评标委员会负责人, 负责评标活动的组织领导工作, 具有与评标委员会其他成员同等的表决权。

3.1.3 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。评标委员会负责人应组织评标委员会成员认真研究招标文件, 未在招标文件中规定的标准和方法不得作为评标的依据。

3.2 初步评审

3.2.1 形式性评审

评标委员会根据本章前附表列出的评审标准, 有一项不符合评审标准的, 作无效标处理。

3.2.2 资格评审

评标委员会根据本章前附表列出的评审标准, 有一项不符合评审标准的, 作无效标处理。

3.2.3 响应性评审

评标委员会根据本章前附表列出的评审标准, 有一项不符合评审标准的, 作无效标处理。

3.2.4 投标报价有算术错误的, 评标委员会按以下原则对投标报价进行修正, 修正的价格经投标人书面确认后具有约束力。投标人不接受修正价格的, 评标委员会应当否决其投标。

(1) 投标文件中的大写金额与小写金额不一致的, 以大写金额为准;

(2) 总价金额与依据单价计算出的结果不一致的,以单价金额为准修正总价,但单价金额小数点有明显错误、四舍五入原因的除外;

3.2.5 澄清、说明或补正

在初步评审过程中,评标委员会应当就投标文件中不明确的内容要求投标人进行澄清、说明或补正,澄清、说明或补正按照本章第 3.4 款的规定进行。

3.2.6 投标文件有下列情况之一的,属于重大偏差,视为未能对招标文件作出实质性响应,应当作为无效投标予以否决:

- (1) 投标文件中的投标函未加盖投标人的公章;
- (2) 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;
- (3) 投标函加盖企业法定代表人委托代理人印章(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;
- (4) 投标人资质条件不符合国家有关规定,或不满足招标文件规定的资格条件的;
- (5) 投标人名称或组织结构与资格预审时不一致的;
- (6) 除在投标截止时间前经招标人书面同意外,总承包项目经理与资格预审时不一致的;
- (7) 组成联合体投标未提供联合体各方共同投标协议的;
- (8) 在同一招标项目中,联合体成员以自己名义单独投标或者参加其他联合体投标的;
- (9) 联合体成员与资格预审确定的结果不一致的;
- (10) 投标报价低于工程成本或者高于招标文件设定的最高投标限价的;
- (11) 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;
- (12) 未按招标文件要求提供投标保证金的;
- (13) 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的;
- (14) 明显不符合技术规范、技术标准的要求的;
- (15) 投标文件提出了不能满足招标文件要求或招标人不能接受的工程验收、计量、价款结算和支付办法的;
- (16) 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;
- (17) 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;
- (18) 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;
- (19) 设计方案存在明显技术方案错误、或者不符合招标文件有关暗标要求的;
- (20) 投标文件关键内容模糊、无法辩认的。

(21) 动态资质核查结果:由评标委员会在江苏省市场监管和诚信信息一体化平台中查询资质核查结果不达标企业为不合格的投标申请人,以评标委员会在评标阶段时点查询的结果为准。

3.3 详细评审

3.4.1 按本章第 2.3.2 规定的方法确定评标基准价。

3.4.2 评标委员会按本章第 2.3 款规定的量化因素和分值进行打分,并计算出综合评估得分。

(1) 按本章第 2.3.3 (1) 目规定的评审因素和分值对投标报价计算出得分 A;

(2) 按本章第 2.3.3 (2) 目规定的评审因素和分值对设计方案计算出得分 B;

(3) 按本章第 2.3.3 (3) 目规定的评审因素和分值对投标人商务标计算出得分 C;

3.4.3 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”。

3.4.4 投标人得分=A+B+C。

3.4.5 综合评分相等时,以投标报价低的优先;投标报价也相等的,由评标委员会投票确定。

3.4 投标文件的澄清和补正

3.4.1 在评标过程中,评标委员会可以书面形式要求投标人对所提交的投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.4.2 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

3.4.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的,可以要求投标人进一步澄清、说明或补正,直至满足评标委员会的要求。

3.4.4 在评标过程中,评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价,使得其投标报价可能低于其个别成本的,有可能影响质量或者不能诚信履约的,应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明并提供相关证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相关证明材料的,评标委员会应当否决其投标。

3.5 推荐中标候选人

评标委员会在推荐中标候选人时,应遵照以下原则:

3.5.1 经评标委员会评审,当符合招标文件要求的合格投标人少于招标文件规定的数量,但不少于 3 名时,全部推荐为中标候选人;少于 3 名时,评标委员会作出是否具备竞争性判断,如具备竞争性,可继续推荐中标候选人。

3.5.3 评标委员会完成评标后,应当向招标人提交评标报告。

3.6 评标报告

3.6.1 评标完成后,评标委员会应当向招标人提交书面评标报告,并报监督机构备案。评标报告应包括以下内容:

评标报告应当明确记录中标候选人的优势、缺点、风险等评审情况和推荐理由,并对技术、

质量、安全、工期的控制能力等提供技术咨询建议。

3.6.2 评标报告由评标委员会全体成员签字。对评标结论持有异议的评标委员会成员可以以书面方式阐述其不同意见和理由。评标委员会成员拒绝在评标报告上签字且不陈述其不同意见和理由的，视为同意评标结论。评标委员会应当对此做出书面说明并记录在评标报告内。

3.7 评标结果（中标候选人）公示

3.7.1 招标人应当在评标工作完成后的3日内，对中标候选人公示。

3.7.2 对评标结果的异议的提出和处理，适用《招标投标法实施条例》第五十四条的规定。

3.7.3 投标人对评标结果有异议的应当在公示期内提出。异议成立，取消相应中标候选人资格后不重新推荐或补充中标候选人。

4. 定标程序

4.1 具体定标方案如下：

招标人应当自收到评标报告之日起10日内召开定标会，定标会应当形成定标报告。定标报告内容应当包括：定标时间地点、定标标准和方法等；采用票决法的，应当包括定标委员会成员推荐中标人的理由和投票情况；采用集体议事法的，应当包括定标委员会成员对各中标候选人的评价意见和定标委员会负责人最终确定中标人的推荐理由。

定标会应当在徐州市公共资源交易中心召开，按照以下程序进行：招标人介绍项目情况、招标及评标有关情况；定标委员会审阅评标报告；定标委员会按照定标标准和方法择优确定中标人。

定标过程应当同步录音录像，录音录像信息和定标报告、定标委员会名单等资料应当一并存档备查。

4.2 定标委员会的组建

定标委员会由招标人自主组建，定标委员会成员数量为5人。

定标委员会成员应当符合下列要求：不得与投标人有利害关系，人数为5人以上单数，招标人单位人员不得少于成员总数的三分之二。定标委员会名单在中标结果确定前应当保密。定标委员会应当推荐定标委员会负责人，招标人的法定代表人或者主要负责人参加定标的，由法定代表人或者主要负责人担任定标委员会负责人。定标委员会应当严格按照定标标准和方法进行定标。

4.3 定标方法

定标可以采用票决法或者集体议事法。票决法是指定标委员会成员根据定标标准对各中标候选人进行评价比较后记名票决，并确定得票数最多的为中标人；当得票数相同无法确定中标人时，应当对得票数相同的单位再次票决。集体议事法是指由定标委员会根据定标标准对各中标候选人进行集体商议，成员各自发表评价意见，最终由定标委员会负责人确定中标人。

4.4 定标标准：

4.4.1 定标活动由招标人负责，招标人通过综合考虑中标候选人的报价情况、履约能力、资

信状况和评标委员会提出的技术咨询建议，择优确定中标人。

4.4.2 在同等条件下，择优的相对标准有以下几个方面（不分先后顺序）：

- （1）设计方案完整、满足招标人各项设计要求的优于不完整、不满足的；
- （2）投标报价合理的优于不合理的；
- （3）设计团队实力强的优于实力不强的，包括项目负责人奖项、职称、项目团队其他人员职称、注册资格；
- （4）投标人类似业绩、奖项多的优于少的。

5. 中标通知、中标候选人公示及中标结果公告。

5.1 招标人应当在定标工作完成后的 3 日内，在本招标项目招标公告发布的同一媒介发布拟定中标人公示，公示期不少于 3 日。

5.2 中标人公示期满无异议或投诉的，招标人应在 5 日内按规定的格式以书面形式向中标人发出中标通知书。同时，按规定的格式在招标公告发布的同一媒介发出中标结果公告，将中标结果通知未中标的投标人。

附表 1

票 决 定 标 选 票 （第 轮）

招标标段名称： _____

推荐的中标人名称	
推荐理由：	

定标地点：

年 月 日

定标委员（签名）：

附件 2

票 决 定 标 选 票 （第 轮） 计 票 汇 总 表

招标标段名称： _____

序号	投标人名称	推荐为中标人的票数
1		
2		
3		
.....		

定标地点：

年 月 日

定标委员会负责人（签名）：

定标委员会成员（签名）：

第四章 合同条款及格式

徐州市新晖房地产开发公司 2022-56 号
地块项目设计合同

项 目 名 称：徐州市新晖房地产开发有限公司 2022-56 号地块
项目

工 程 地 点：江苏省徐州市

合 同 编 号：

设计证书等级：

发 包 人：徐州市新晖房地产开发有限公司

设 计 人：

签 订 日 期： 年 月

目 录

- 第一条 合同签订依据
- 第二条 项目概况与规划要点
- 第三条 设计服务范围和内容
- 第四条 设计进度要求与成果的提交
- 第五条 项目团队的组成与变动
- 第六条 发包方与设计方的义务
- 第七条 合同价款及其构成
- 第八条 设计服务费的支付
- 第九条 设计的修改和变更
- 第十条 成本控制与设计概算
- 第十一条 设计缺陷及责任保险
- 第十二条 知识产权与保密
- 第十三条 不可抗力与情事变更
- 第十四条 违约责任与赔偿责任
- 第十五条 合同的变更、解除和终止
- 第十六条 适用的法律及作准语言
- 第十七条 争议解决及管辖地约定
- 第十八条 通知、送达
- 第十九条 合同的组成与解释
- 第二十条 合同的生效及其他

建筑工程设计合同

甲方（发包人）：徐州市新晖房地产开发有限公司

乙方（设计人）：

鉴于甲方正在进行徐州市新晖房地产开发有限公司 2022-56 号地块项目（以下简称“本项目”）的开发建设，现甲方委托乙方承担本项目的本合同的约定范围内的设计任务。甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，于____年____月____日在徐州市签订本合同，以共同遵守。

第一条 合同签订依据

1.1 本合同依据以下规定或者文件签订：

- 1.1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》等国家及地方有关建设工程勘察设计管理的法规和规章；
- 1.1.2 建设工程批准文件等。

第二条 项目概况与规划要点

2.1 项目概况及规划要点，详见附件一。

第三条 设计服务范围和内容

3.1 乙方的设计内容及范围，详见附件二。

第四条 设计进度要求与成果的提交

- 4.1 乙方保证，按约定完成设计进度并提交成果，详见附件三。
- 4.2 乙方承诺配合该项目政府报批而可能调整的设计工期安排。
- 4.3 乙方提供设计文件，应同时提交包含全部内容的光盘（或U盘）。报建、评审会、汇报会、专题会议所需图纸、资料等文件由乙方根据需要提供
- 4.4 最终设计成果提交地点为甲方工程项目所在地或者双方书面认可的其他地点。
- 4.5 甲方对已完成的该阶段设计成果进行书面确认后，乙方可进行下一阶段的设计。

第五条 项目团队的组成与变动

5.1 乙方承诺乙方及其参与设计的人员均是具备法定资质的机构和人员，乙方应在本合同签署时同时提供乙方的资质证明及参与本合同项目设计的负责人及主要设计人员的资质证明及名单，上述证明资料及名单作为本合同附件（详见附件四），并取得甲方认可。乙方应在本合同附件四《乙方设计团队主要人员名单》中明确设计负责人（包括总设计负责人及各专业设计负责人）的资料，包括姓名、职务、职责等。

- 5.2 对乙方选派的设计负责人及各种代表，如发现不能有效地与合作单位配合或不能胜任工作，甲方有权要求乙方及时地更换符合甲方要求并经甲方确认的相关人选。乙方应当在收到甲方的书面通知 7 天内完成更换。乙方如需更换设计负责人，应征得甲方同意，并提前 7 天以书面形式通知甲方并征得甲方同意。乙方未通知甲方而更换实际设计负责人，甲方有权拒绝更换，若乙方坚持更换实际设计负责人，甲方有权追究乙方违约责任。但乙方更换负责人是因离职、退休、患病、负伤、生育等原因导致的除外。
- 5.3 乙方委派【_____】作为本项目建筑方案设计总设计负责人；【_____】作为本项目精细化审图、结构优化负责人；【_____】作为本项目门窗、幕墙设计负责人；项目总设计负责人应组织各专业设计负责人在施工图设计前进行技术交底，参加图纸会审。
- 5.4 如出现乙方人员不能准确理解甲方的意图、不能按时保质提交设计成果、设计方案多次调整不能满足甲方要求等情况，甲方有权要求乙方更换乙方人员。

第六条 发包方与设计方的义务

6.1 甲方义务

- 6.1.1 向乙方提供本项目设计任务书及设计所需资料(详见**附件五**)，并在设计开始前组织设计交底会。
- 6.1.2 甲方按 6.1.1 条规定的内容、在规定时间内向乙方提交资料及文件，并对其完整性、正确性、及时性负责，甲方不得要求乙方违反国家有关标准进行设计。
- 6.1.3 甲方提交上述资料及文件超过规定期限，乙方可按合同第 4.1 条规定交付设计文件时间顺延。
- 6.1.4 按合同规定支付设计费。
- 6.1.5 指派专人负责与本项目的联系协调工作，及时解决项目设计工作中出现的应由甲方协调解决的问题。
- 6.1.6 甲方应为派赴现场处理有关设计问题的工作人员，提供必要的工作方便条件，设计人员的食宿费用自行承担，外出考察费用各自承担。
- 6.1.7 甲方指定代表人：_____，传达甲方意见、解答乙方疑问及确认设计成果。
代表人联系电话：_____
邮箱：_____

6.2 乙方义务

- 6.2.1 按甲方提供的设计任务书、设计资料及中国和项目所在地现行法律法规、规范、标准、规程、技术条例或其他经相关政府部门认可的专业规范进行和完成设计工作，并提交符合设计任务书和国家及项目所在地有关规定要求及深度，能够获得政府相关部门批准的设计文件和设计成果，并对其成果负责。
- 6.2.2 组成经甲方书面认可的为本项目工作的专门的设计项目团队，设计项目团队的人员应当具备相应资质并又有丰富的实际经验，按合同规定的进度、设计任务书完成设计工作。乙方需指派设计代表负责方案至建筑专业扩初设计过程中的设计联络工作。

- 6.2.3 指派项目设计负责人及乙方主要人员在设计各阶段到甲方所在地向甲方汇报，指派乙方各专业人员参加项目设计意图介绍、设计交底等会议，配合甲方参加有关部门召开的项目设计审查会，介绍项目设计或项目推介等。
- 6.2.4 协助甲方完成方案及各项报批报建工作，确保设计的成果文件获得批准通过；及时复核甲方提供的二次深化设计图等是否满足建筑主体设计意图和效果，参加主要阶段验收；协助甲方为本项目选择材料、设备。
- 6.2.5 乙方对甲方已确认的设计进行修改必须经过甲方书面同意，在提交甲方的设计修改通知中应注明修改原因及修改对工程造价的影响，若乙方未经甲方书面同意而擅自修改设计，造成甲方损失的，乙方应承担违约责任。
- 6.2.6 乙方须配合甲方完成项目方案至施工图阶段的规划、消防、人防、环保等报建工作，提供准确的图纸及说明。
- 6.2.7 配合由甲方另行委托的人防设计单位（或乙方负责）完成人防设计和报建工作。包括但不限于：乙方与人防设计单位直接对接，处理与人防专业的配合问题，优化专业布置；乙方为人防设计中各专业提供技术参数、电子图纸。
- 6.2.8 承担相应的保密义务。乙方不得向本合同缔约方外的任何一方扩散、转让甲方提交的产品图纸等技术经济资料。如发生以上情况，甲方有权索赔。
- 6.2.9 乙方对其在合同中所承诺的所有义务，负有全部和不可分割的责任，同时，乙方的全部技术责任和义务，并不因甲方的任何审核、批准而获得免除。
- 6.2.10 乙方对甲方选择的与本项目相关的其它设计单位提供专业的技术支持。
- 6.2.11 乙方在本合同项下提交的每一阶段设计成果均应以该阶段设计负责人和总设计负责人的签字版本为准。
- 6.2.12 乙方指定代表人：_____，负责与甲方联系并汇报设计进展及成果，并征求甲方意见及接受甲方文件。
代表人联系电话：_____
邮箱：_____
- 6.2.13 未经甲方书面同意，乙方不得擅自将本合同所规定的权利、义务转让给第三方。

第七条 合同价款及其构成

- 7.1 本项目设计服务固定单价计算，暂定建筑面积为_____平方米，本合同暂估设计费为 ¥_____元（大写：_____元整）。其中不含税价格为【_____】元，税率【_____】%，税金【_____】元。如在合同签订后，行业增值税税率发生变化的，不含税金额按照本合同相应不含税价执行，本合同增值税税率相应调整。设计结算时乙方应按照规划批复面积提交结算报告，经甲方书面认可后，方可支付剩余款项。

7.2 具体设计费用见下表：

	设计费分项	物业类型	暂定设计面积 (m ²)	设计费单价(元/m ²)	总价(万元)	合计总价(万元)	备注
规划方案设计	建筑方案设计费	高层住宅及配套(不含保温)	66646				
		地库(含配套)	35045				
		商业配套	6590				
	精细化审图	精细化审图	110014				
	结构优化	结构优化	110014				
	门窗、幕墙设计	门窗、幕墙设计	74968				
施工图设计 (包含装配式方案及施工图设计, 门窗设计深化、泛光、抗震支架深化、太阳能深化及设备专业深化等。)	施工图设计费	高层住宅及配套	64785				
		非人防车库	25961				
		人防车库(含转换预案)	9083				
		商业配套用房	8451				
	室外综合管线设计费	室外综合管线设计	110014				
	基坑支护设计费	基坑支护设计	36519				
	BIM 设计费	地下车库 BIM 设计	35045				

7.3 除合同另有约定外，甲方支付的本合同价款已经包括乙方在项目设计至审批通过整个过程以及施工配合等为履行本合同过程中所发生的全部费用，包括但不限于：

- (1) 乙方的设计报酬；
- (2) 在本项目设计过程中，乙方为履行其职责所支付的方案评审费、专家评审费用、咨询审查费，参加项目方案至施工图阶段设计审查会议、提供招标采购技术支持等的全部费用；
- (3) 乙方在履行本合同中应向国家税务部门缴纳的全部相关税费；
- (4) 合同规定份数内项目设计各阶段设计文件的纸张费、印刷费和晒图费等；

- (5) 有关影印、购买文件、资料、记录的费用及各种通讯费用等；
- (6) 乙方和其他协作单位设计配合、协调报批和咨询、后期服务等全部工作的费用；
- (7) 相关保险费用；
- (8) 在未签订本合同前，乙方为甲方所做的各项设计工作的设计费用及其他费用；
- (9) 乙方为履行合同职责而发生的其它费用。

第八条 设计服务费的支付

- 8.1 设计服务费支付的时间详见附件六。
- 8.2 各阶段文件/设计图纸需经甲方书面确认后方可作为办理支付费用及结算依据。各设计阶段设计费用根据合同总价核算支付；分期完成的设计费根据分期设计的实际面积及总价核算支付。
- 8.3 甲方应在收到乙方阶段性工作成果后两周内给予书面认可或提出带有理由的拒收意见，设计人提交的设计成果未经发包人书面认可的，发包人有权拒绝支付该阶段的设计费。
- 8.4 甲方付款前，乙方应提供相应金额、合法有效的正式增值税专用发票及符合甲方要求的请款资料，经审核无误后，甲方在约定的时间内依约支付款项，否则甲方有权顺延付款时间而无需承担违约责任。
- 8.5 付款日如遇国家法定节假日可顺延至节后第一日。
- 8.6 因本合同而发生的有关税费由甲乙双方各自依法承担。

第九条 设计的修改和变更

- 9.1 乙方提交的项目设计文件中，如存在因其自身原因造成的任何设计缺陷，乙方应立即无条件进行修改，并在合理工作时间内（不超过 15 个日历日）完成并重新提交，但不得影响设计计划和项目工期。
- 9.2 甲方变更委托设计项目、规模、条件，或所提交资料作合理修改，乙方应予配合，若因甲方原因发生重大变更需二次设计，则根据合同相应节点付完一次设计的设计费，由甲方和乙方共同协商二次修改的设计费用，需要增加设计费的双方协商后另行签订补充协议。若乙方拒绝接受的，甲方有权解除合同。
- 9.3 如项目设计方案至施工图阶段获得甲方确认和政府相关审批部门的批准（如需）后，甲方要求乙方作项目各相应阶段设计方面（含对后期阶段的设计依据）的相关变更，乙方在不违反有关技术规范的前提下，应采取积极的修改措施，并在甲方要求的合理时间内完成相关工作，满足甲方的要求，需要增加设计费的，根据合同相应节点付完一次设计的设计费，增加的费用双方协商后另行签订补充协议。如项目至施工图审查结束或获得甲方确认后，甲方要求乙方作项目个相应阶段设计方面的相关变更，需增加设计费用并由双方协商签订补充协议。

第十条 成本控制与设计概算

- 10.1 乙方必须对设计方案进行技术经济分析、比较，通过对设计方案、工艺、设备等进行价值工

程的评价，在满足功能要求的前提下，采用技术经济合理、有效降低工程投资的设计成果。

第十一条 设计缺陷及责任保险

- 11.1 乙方根据本合同须负责修改（无论自费与否）项目设计文件中存在的一切缺陷或其他缺点，并应在收到甲方书面要求或有关副本后在甲方要求的合理时间内完成修改。如果存在重大缺陷，则由甲方和乙方根据具体情况另行协商完成，但不得影响设计计划。
- 11.2 乙方应按国家有关规定购买设计行业责任保险并报甲方备案，以及对设计成果负瑕疵担保责任，无偿负责对设计文件中出现的遗漏或错误进行修改或补充。若由于乙方设计错误及其他因不及时、不完全、不适当履行合同义务而造成工程在施工或使用中出现质量问题时，除按照国家有关法规处理外，乙方承诺无偿负责采取补救措施。由此给甲方带来损失的，乙方应赔偿甲方损失，具体由双方协商。

第十二条 知识产权与保密

- 12.1 乙方在与甲方合作过程中所获得或知悉的关于甲方的信息，包括项目信息、技术图纸、资料、经营信息、人力资源、本合同所涉及的设计/研究内容、设计/研究成果等等所有未公开之信息为甲方的商业秘密，乙方应予以严守。上述保密义务的期限，从乙方知悉该资料或信息之日起，直至公众可通过合法途径获得、知悉相关资料、信息之日止。
- 12.2 乙方应保证其向甲方提交的所有设计成果、图纸及文件，（包括阶段性和最终性成果）及乙方为实现该成果所使用的必要方法不受第三方关于侵犯其所有权，专利权，商标权，工业设计权等知识产权的指控，否则，若因此产生任何纠纷、争议的，由乙方承担所有与此相关的责任，甲方若因此而造成损失的均由乙方赔偿，同时，甲方有权选择解除合同或不解除合同要求乙方在限定时间内提交符合合同要求的替代设计成果。
- 12.3 对于乙方为履行本合同向甲方提供的所有阶段性和最终设计成果，以及因履行本合同所产生的其他研究成果，在甲方支付了相应的设计费用后，双方同意其在本项目设计开发中所产生的一切知识产权等合法权益，包括但不限于著作权、申请专利权和专利权等权利的归属按以下第【A】种方式处理：
- A. 属于甲方所有，但在不损害甲方利益前提下乙方拥有设计文件的署名权、宣传权及参加各类评奖的权利。未经甲方事前书面许可，乙方不得对上述设计成果做任何复制、转让、用于其他项目。
- B. 属于甲方及乙方共同所有，甲方在本项目范围内使用不受限制。但非经另一方同意，任何一方不得用于本合同外的其他项目。
- 12.4 甲方有权对设计单位、设计师，以及其过往业绩进行无偿宣传。

第十三条 不可抗力与情势变更

- 13.1 不可抗力系指在甲方或乙方合理控制行为外不能合理预见的、经努力不可避免并不能克服的任何事件。例如政府行为、罢工（乙方的员工离职或罢工的除外）、禁运、战争、自然灾害

害（如洪水或地震，不包括台风）或其他超出协议双方控制的事件等。

- 13.2 合同成立以后客观情况发生了甲方和乙方在订立合同时无法预见的、非不可抗力造成的不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于一方明显不公平或者不能实现合同目的，一方提出变更或者解除合同的，双方可根据公平原则并结合合同履行的实际情况协商一致后将本合同予以变更或者解除。

第十四条 违约责任与赔偿责任

14.1 甲方违反合同应承担的责任

- 14.1.1 在乙方提交的设计文件获得甲方最终确认并获得政府相关审批部门的批准（如需）后，甲方未履行合同规定的义务，造成乙方已批准设计文件的重大返工或者重新设计，增加工作量所需的设计费用由甲方承担。
- 14.1.2 甲方无正当理由超过合同规定的日期支付乙方合同价款的，每逾期一天，违约金按逾期支付金额万分之二计算。

14.2 乙方违反合同应承担的责任

- 14.2.1 乙方对提交的设计成果及本合同约定由其承担的项目设计服务的正确性全面负责。乙方对设计文件出现的遗漏或错误部分，应在甲方限定时间内无偿修改或补充并重新做出符合合同规定和质量要求的项目设计文件。
- 14.2.2 由于乙方设计深度、设计质量、设计配合等达不到本合同及各阶段合同、设计任务书的要求，乙方应无条件按甲方设计任务书要求修改设计，若修改后仍无法满足甲方要求，甲方有权在任何设计阶段要求终止合同并追究乙方的违约责任。由于乙方设计成果错误造成工程质量问题，或产生事故损失的，乙方除负责采取补救措施外，应免收直接受损失部分的设计费，不足以弥补损失的还应当向甲方承担相应的赔偿责任，同时应向甲方承担合同总额 20%的违约金。
- 14.2.3 因乙方原因，延误了按本合同规定的设计文件交付时间或者施工配合工作，每延误一天，乙方应减收应收本阶段设计费的万分之二。逾期超过 30 天的，甲方有权解除合同，并要求设计人支付合同总额 20%的违约金。
- 14.2.4 乙方不经甲方同意而擅自委托分包设计行为，甲方将拒绝接受该部分设计，造成甲方损失的，由乙方负责赔偿。
- 14.2.5 乙方设计期间未按甲方要求及时参加会议、修改完善设计成果以及施工阶段配合工作的，甲方有权要求设计人支付 100 元~1000 元每次的违约金。

第十五条 合同的变更、解除和终止

- 15.1 本合同生效后，任何一方不得擅自变更或解除合同。凡发生法定或约定情况的，本合同可以变更或者解除。需要特别说明的是，甲方非因乙方原因单方面决定不再采用乙方设计成果或要求单方解除合同，如乙方未开始设计工作的，可要求甲方补偿相应的实际支出，根据甲方要求提供发票等财务手续材料，据实结算；如乙方已开始设计工作的，甲方应根据乙方已进

行的实际工作量支付设计费。

- 15.2 因建设主体变更、甲方的上级或设计审批部门非因乙方原因对设计文件不审批、本合同项目停缓建，或者其他非甲方原因导致项目无法实施下去，甲方有权要求终止或解除合同，但应根据乙方已进行的实际工作量支付设计费。
- 15.3 在合同执行中，如出现下列情况之一时，甲方可出具书面违约通知给乙方终止本合同并办理设计费及违约赔偿金结算事宜。（1）乙方交付的设计文件不符合本合同约定的，经甲方提出书面警告并要求其整改后，在合理整改期限内乙方仍不能达到甲方满意。（2）无正当理由且未经甲方同意，乙方未能在合同规定的时间内完成设计任务，单阶段误期累计超过三十个日历天（不包括甲方同意延长的时间以及因甲方原因造成的误期）。如甲方基于上述原因终止合同全部或部分权利义务，甲方有权以其认为合适的方式，委托本合同之外的第三方进行全部或部分设计。甲方仍有权要求乙方继续履行合同未终止部分，或者全部或部分利用乙方已经完成的设计成果。（3）本合同约定的甲方有权解除协议的其他情形。
- 15.4 一方提出解除本合同的，应向他方发送书面解除通知书，本合同于通知书送达他方时解除。合同解除当日乙方立即停止设计工作，乙方应当于甲方指定期间内返还甲方所有商业秘密资料、信息，不能返还的应予以销毁。甲方向乙方支付完成相应设计费后、合同解除当日乙方立即停止设计工作，乙方应将已完成部分的有关项目设计文件和资料移交甲方。倘若甲方委托其他设计单位继续工作的，乙方应做好项目的交接工作。（乙方在合同解除前已经完成的设计工作量=已完成设计周期/项目总设计周期），如有异议双方另行协商解决。

第十六条 适用的法律及语言

- 16.1 本合同文本包括设计文件，以及合同履行过程中的往来函电，均应以中文书写并以中文为准。
- 16.2 本合同适用法律为中华人民共和国的法律、法规、条例、规章及行政文件，并受其制约（港澳台除外）。

第十七条 争议解决及管辖地约定

- 17.1 在合同履行中，如发生争议应由各方协商解决；如协商不成，任何一方均有权将争议部分提请项目所在地人民法院裁决。

第十八条 通知、送达

- 18.1 除双方另有约定外，任何情况下，任何通知、信件、要求和关于本合同的其他信息应以书面做出。如以专人送达或快递形式，接收人签字接收之日视为送达日（如接收人拒绝接收或无人收取，则该快递到达接收方地址之日为送达之日）。如以挂号信形式，信件发出的第三（3）个日历天视为送达日。
- 18.2 本合同签署页部分的联系人、地址、电话为双方通知送达的联系人、地址、电话，如果任何一方变更，应在变更后3日内书面通知对方，否则任何一方通知送达前述地址，即视为被送达方收

到，由此引发的法律后果由被送达人承担。

第十九条 合同的组成与解释

19.1 本合同附件为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

19.2 在本合同实施过程中，根据甲方和乙方就设计管理事宜共同签署的其它补充协议、文件和会议纪要等，以最新签署的为准。

第二十条 合同的生效及其他

20.1 本合同经双方签章后生效。设计过程履行时间超过三年的，双方另行协商解决。

20.2 本合同生效后，先前的谈判内容、陈述以及双方签订的意向书、备忘录及其他相关文件如与本合同不符的，均以本合同为准。如需对本合同进行修改或补充，则须经合同双方商议，另行签署书面文件。

20.3 本合同壹式陆份，甲方执叁份，乙方执叁份，均具有同等法律效力。

本合同附件共七件：附件是本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。

附件一：项目概况及规划要点

附件二：乙方的设计内容及范围

附件三：设计进度及成果提交

附件四：乙方设计团队主要人员名单

附件五：甲方需向乙方提供的资料

附件六：设计服务费的支付

附件七：廉洁协议

（以下为签署页，无正文）

甲方（盖章）：

联系代表（签字）：

联系地址：

联系电话：

签订日期：

乙方（盖章）：

联系代表（签字）：

联系地址：

联系电话：

签订日期：

附件一：项目概况及规划要点

序号	内容	详细说明或规划要点
1	项目名称	徐州市新晖房地产开发有限公司 2022-56 号地块项目
2	建设地点	徐州市
3	项目用地面积	用地面积约为 36519.7 平方米（含社区配套用地 4127 平方米， 建筑面积约为 11 万平方米（以最终批复面积为准）。
4	建筑类型	住宅、社区配套、社区商业、地下车库等

附件二：乙方的设计内容及范围

阶段	建筑方案设计内容及范围	份数
规划 概念 方案 设计	根据甲方要求进行项目总体规划概念方案设计，并制作规划概念方案文件，规划概念方案文本包括： - 设计理念简述 - 技术经济指标 - 基地分析图 - 概念方案深度的总平面图 - 概念方案深度的地下室 - 总平面分析图（功能、绿化、交通等） - 概念方案深度的平面图，以示动线、公共区域及户内空间 - 概念方案深度的剖面图，说明基地及建筑的竖向空间关系 - 有关建筑形象和风格，以及建筑组合特征的系列图片 - 表述建筑外部设计意图的彩色渲染图 - 表述建筑体量组合的 SketchUp 透视图 - 规划鸟瞰图	4
	电子文档光盘	2

报建方 案设计	报建方案文本 • 各专业报建方案设计说明 • 技术经济指标 • 总平面图 • 地下室 • 总平面分析彩图 • 典型透视效果图 • 鸟瞰图 • 单体主要平面图 • 单体剖面图 • 单体主要立面图	20
	电子文档光盘（平面图需设置单独的面积框线图层）	2
建筑专 业初步 设计 （不含 地下 室）	建筑专业初步设计 • 建筑专业初步设计说明 • 技术经济指标 • 总平面图 • 总平面分析彩图 • 典型透视效果图 • 各单体建筑平、立、剖面图	10
	电子文档光盘（在初步设计出图阶段费用支付后，提供全套可修改版 DWG 格式图纸，平面图需设置单独的面积框线图层）	2

深化设计	1、门窗幕墙设计及施工图审查。 2、结构过程设计优化 1) 确定本项目结构专业限额指标的建筑设计资料，以甲乙双方项目负责人签字确认为准。 2) 本项目结构专业的设计进度和出图计划，以甲方项目负责人书面确认为准。若甲方不提供或未及时提供本项目结构专业设计进度和出图计划，则乙方不承担延误本项目设计进度和出图时间的责任。 3) 本项目结构专业设计优化结算图纸，以甲乙双方项目负责人签字确认的图纸或电子光盘（或电子邮件）为准。 4) 甲方应对乙方提供的结构专业设计优化报告进行确认，以甲方项目负责人签字确认为准。 结构优化取费 本合同计费方式为：设定限额指标，实际指标与施工图设计限额指标的造价差提成。 钢筋、混凝土含量整体指标优化比例不低于限额的 3%，按照优化合同额 100%取费；若节省造价低于结构预算造价比例的 3%且大于优化金额 100 万，优化服务费按 9 折计算。若节省造价低于 100 万，不取费。 3、精细化审图服务 1) 精细化审图内容包含建筑、结构、给排水、电气、暖通专业施工图。 2) 本项目施工图设计图纸资料，以甲乙双方项目负责人签字确认的施工图纸为准。 3) 甲方对乙方提供的项目精细化审图意见的确认，以甲方项目负责人签字确认为准。 精细化审图服务内容与流程 为了提高图纸准确度、提升业主管理效率。乙方为本项目结构设计提供施工图审查服务。施工图错误分类如下所示： A 类错误 (1) 严重违反规范、标准、规定，有可能造成严重影响安全和使用的错误。如：结构专业结构（含基础）选型错误；计算原则错误；未考虑抗震设计；建筑物长度超过规范要求而未采取任何措施等。 (2) 设计不周或有严重错误，有可能造成不能正常使用、不安全或重大经济损失。如：结构专业计算书未经校对或计算中存在影响安全的严重错误而未经发现；基础选型错误，引起沉降过大；竖向构件强度不足；结构与建筑节点不一致。 B 类错误 (1) 局部违反规范、标准、规定、但容易修正、且返工量不大。如：结构专业按简支计算的梁、支座与梁柱整体连接构造用负筋不够；悬挑构件配筋错误等。 (2) 设计不周、构造或用料不当，有可能造成影响局部使用效果，或
------	---

	重要部位尺寸错误，有可能造成严重后果。如：结构专业各种门/窗洞高度不符合建筑设计要求，严重影响使用要求；存在明显的未设计部分，影响现场进度；结构标高与建筑面层要求不符；阳台、雨蓬的倾覆安全不够，钢筋砼构件配筋与计算书不符；应设置构造钢筋的部位不设或少设；未根据建筑功能要求部分梁上翻等。 （3）工种配合严重错误或局部遗漏有可能造成影响使用，或造成施工返工。如梁上预埋孔洞严重影响结构安全。 （4）结构专业计算、构造部分层层加码，造成严重浪费者。如设计荷载取用过大，实际配筋又大于计算要求很多等。 C类错误 容易修正、且不造成使用或安全缺陷，但会给建设单位、施工单位带来麻烦。如：图纸目录不全、表达不够清楚、平剖面图不一致、一般性尺寸错误或不全、图例或符号不合规定、平面图与系统图不一致等。如：设计文件、计算书及存档材料的完整性不够；设计说明、图纸目录不全、图例符号表达不合规定；平面图的一致性的错、漏、碰、缺等。工种配合中的一般性错误，容易修正，且不致造成影响使用效果或安全。 乙方需按以上要求进行审图，甲方发现的图纸设计问题但乙方未发现的，每1条问题对乙方扣款200元。甲方在施工图联合内审会当场统计记录扣款金额，在结算付款时从设计费中进行扣除。	
施工图设计	1、建筑单体全专业施工图设计（包含建筑、结构、给排水、强弱电、暖通、消防、绿建节能等专业设计），人防工程方案及施工图设计（含提供审图要求的第三方咨询单位造价预算书、装配式第三方计算书、专家论证相关文件）。 2、装配式方案及施工图设计。 3、栏杆、百叶设计深化、泛光、抗震支架深化、太阳能深化及设备专业深化确认。 4、室外综合管线设计（包含给排水、强弱电、暖通等室外综合管网设计）； 5、基坑支护设计； 6、地下车库 BIM 设计；	
设计服务	1、项目负责人及主要专业负责人按要求出席甲方组织的产品说明会、客户座谈会等会议及现场配合。 2、项目负责人及主要专业负责人能出席甲方通知紧急情况下的项目会议及现场配合。 3、施工阶段由项目负责人及主要建筑师配合甲方进行单体外装修材料的选择及建筑最终外装效果的控制。 4、设计及施工阶段项目负责人及设计师还将应甲方要求参与环境设计等其他相关的设计图纸评审。 5、设计后期，项目负责人及主创建筑师团队将协助甲方整合、协调包括建筑石材、玻璃幕墙、景观、灯光、标识等内容的综合营造。 6、施工过程中重大问题的处理配合、施工现场指导、施工品质管控及相关行业规定的应由设计单位承担的其他任务。 7、作为报建主体，配合甲方完成施工图等报建工作；	

	8、参加与设计成果有关的各类评审、汇报、交底等会议； 9、设计及施工阶段，乙方项目设计负责人及设计师应甲方要求配合参与景观、室内等其他相关的设计图纸评审； 10、根据施工图图审单位意见完成设计调整补充及意见回复，配合提供建设主管部门审批所需的设计资料； 11、配合项目主体工程施工阶段的施工现场服务：包括进行施工图图纸的统一问题解答，重要环节的施工现场指导服务、竣工验收等； 12、各专业施工图设计变更联系单的设计； 13、提供绘制出街图、差异户型、红线内外不利因素、销售附图等销售物料； 14、地下室BIM设计服务要求，包含：①提供地下室（含地下车库、主楼地下室、地下室非机动车库）建模，包括建筑、结构、机电；②提供BIM图审意见、碰撞报告及交圈闭环文件；③提供管线综合模型及单专业拆分图，包括风管平面、桥架平面、消防水管平面图及重点复杂部位剖面图；④提供完整地下室净高分析报告及分析图，针对地下室入户门厅及归家动线重点分析；⑤提供共用支架平面图及节点大样图、综合管线预留洞图、灯具定位平面图；⑥提供轻量化模型及漫游视频；⑦提供现场施工配合及巡查报告。施工图设计阶段应运用BIM技术检查图纸存在的问题，以避免后续施工成本增加。设计过程中需运用BIM进行管线综合优化、净高分析、碰撞检测等技术，如若现场施工过程中发现较大问题例如净高严重不足且无法技术解决、较多管线交叉等等引起的施工工期增加、成本增量较多等问题，每项问题扣款200元，在结算时从设计费中进行扣除。 15、二次机电设计配合：配合涉及到土建部分的图纸变更修改、技术审核、汇总变更、消防报审的资料提供等工作。	
--	--	--

附件三：设计进度及成果提交

3.1 建筑方案设计：

序号	资料及文件名称	设计周期	提交份数	备注
1	方案文本	另行商议	20	
2	建筑专业初设文本	另行商议	10	如需
说明	(1) 设计成果要求按国家有关标准及设计任务书要求执行。 (2) 上述提交时间是乙方完成并提交设计成果的最终时间。甲方收到设计成果后，内部讨论时间不超过三个工作日的，乙方下一阶段提交最终设计成果的时间不变；超过三个工作日的，超过部分，乙方可相应顺延。如中间过程有重大修改，设计进度另行协商。			

3.2 精细化审图、结构优化：

自甲方按本合同约定提供设计咨询服务所需资料和施工图出图计划之日起至设计优化后的施工图出图之日止（必须经第三方图审单位审核的，经第三方图审单位审核通过之日止）。

3.3 门窗、幕墙设计：

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	备注
1	幕墙施工图	10	合同签订后并收到通过图审后的完整的最终结构图、建筑图后 90 天	蓝图
2	设计计算书	2	与施工图同时提交	A4 纸
	（以下空白）			

3.4 建筑施工图设计：

序号	资料及文件名称	设计周期	提交份数	备注
1	各专业正式施工图	另行商议	12	
2	装配式方案及施工图设计	另行商议	10	如需
3	室外综合管线设计	另行商议	10	
4	基坑支护设计	另行商议	10	
	地下车库 BIM 设计	另行商议	10	
说明	（3） 设计成果要求按国家有关标准及设计任务书要求执行。 （4） 上述提交时间是乙方完成并提交设计成果的最终时间。甲方收到设计成果后，内部讨论时间不超过三个工作日的，乙方下一阶段提交最终设计成果的时间不变；超过三个工作日的，超过部分，乙方可相应顺延。如中间过程有重大修改，设计进度另行协商。			

附件四：乙方设计团队主要人员名单

附件五：甲方需向乙方提供的资料

序号	资料及文件名称	份数	内容要求	提交时间
1	项目建设批文	1	复印件	合同签订后 7 日内
2	设计任务书	1	原件	
3	1:500 地形图	1	复印件及电子稿	
4	用地指标及规划红线	1	复印件及电子稿	
5	地质勘探资料	1	原件	初步设计出图前一个月 (无初步设计的, 结构基础施工图出图前一个月)
6	周边环境资料	1	复印件并由甲方盖章确认	合同签订后 7 日内
7	测绘图	1	复印件并由甲方盖章确认	合同签订后 7 日内
8	其他资料			

附件六：设计服务费的支付

序号	项目名称	项目概况	付费时间	设计费 (万元)
1	徐州市新晖房地产开发有限公司 2022-56 号地块 项目设计	用地面积约为 36519.7 平方米(含社区配套用地 4127 平方米, 建筑面积约为 11 万平方米(以最终批复面积为准))。	合同签订后 10 个工作日内支付合同总额	15%
			规划方案审查完成后 10 个工作日内支付合同总额	25%
			施工图报送相关审查机构并取得施工图图审查合格证及消防设计审查意见书后 10 个工作日内支付合同总额	40%
			全部土建工程竣工验收合格后 10 个工作日内支付合同总额	15%

			所有工程全部竣工验收合格后 10 个工作日内 支付合同总额	付清余款
	合计			——
说明： 1、设计费采用固定单价模式，设计费包括但不限于项目设计费、方案评审费、电子文档、出图费、税金、利润等一切费用，积极主动配合完成发包人的合理要求，合同履行期间不作任何调整。设计内容及设计深度按照设计任务书执行。 2、如因发包人原因发生重大变更需二次设计，则根据相应节点付完一次设计的设计费后，用由发包人和设计人双方协商二次修改的设计费用。 3、具备付款条件时，设计人应提供等额合法有效的增值税专用发票（税率 6%）、收据及付款申请，经发包人审核后付款。设计人未及时提供上述资料导致发包人延期付款的，发包人有权延期付款且不承担违约责任。 4、各付费阶段与设计实际完成状况匹配，如不匹配，发包人有权拒绝支付设计费且不承担违约责任。如项目分期开发，各付费阶段需依据设计实际完成工作量支付。 5、如果项目因客观条件搁置或暂停开发，则设计费用按照完成的节点支付。如未到节点，按照完成度的百分比支付设计费。 6、设计单位须在每个阶段提供相应的设计文件电子稿。 7、设计深度和设计范围：设计范围包括规划建筑方案设计与施工图深化设计，设计深度满足报审要求及提供相关报批服务工作。具体设计内容包含建筑方案及初步设计，室外风环境模拟计算，碳排放分析报告，绿色建筑节能专篇设计，基地及相关影响范围日照满窗分析报告，建筑单体全专业施工图设计（包含建筑、结构、给排水、强弱电、暖通、绿建节能等专业设计），人防工程方案、施工图设计，幕墙方案、施工图设计，装配式方案、施工图设计及深化拆分，门窗、栏杆百叶设计深化，地下车库 BIM 设计，基坑支护设计，室外综合管线设计，泛光设计，抗震支架深化，太阳能深化及设备专业深化确认，消防设计，精细化审图与结构优化设计。施工过程中重大问题的处理、施工现场指导、施工品质管控、工程验收及相关行业规定的应由设计单位承担的其他任务。				

附件七：《廉洁协议书》

廉洁协议书

甲方：_____

乙方：_____

甲乙双方于____年____月签署了徐州市新晖房地产开发有限公司 2022-56 号地块项目设计项目设计协议，甲乙双方经协商签定本协议并作为双共同遵守的廉洁行为准则。

1、甲方责任

甲方有责任向乙方介绍本单位有关阳光合作管理的各项制度和规定。

甲方有责任对本单位相关人员进行阳光合作教育。

甲方人员应严格遵守本单位有关阳光合作管理的规定，不得接受乙方的宴请，不得接受任何形式的实物、现金或礼券。

甲方人员如违反阳光合作管理制度及本协议规定，甲方视情节轻重、影响大小给予行政及经济处罚。

对于乙方举报甲方人员违反阳光合作规定的情况，甲方应及时进行调查，根据调查情况进行处理，并将调查结果向乙方反馈。

2. 乙方责任

乙方应保证乙方人员了解甲方有关阳光合作管理的各项制度及本协议的规定，并遵照执行。

乙方不得宴请甲方人员，不得以任何形式赠送实物、现金或礼券。

乙方有责任接受甲方对乙方在招投标全过程中阳光合作管理执行情况的监督。

3. 乙方人员有义务就甲方人员任何形式的索贿或受贿行为及时向甲方监察部举报；如乙方向甲方人员行贿，或甲方人员向乙方索贿，乙方满足其要求且并未向甲方举报的，一经查实，甲方将向乙方出示黄牌，并在甲方内部通报。除追回由此给甲方造成的损失外，对乙方知情不报人员进行相应处罚。一年内连续出现 2 次及以上类似情况，甲方将向乙方出示红牌，甲方有权暂停或终止与乙方的合作。

如因乙方人员在招投标全过程中贿赂甲方人员，被检察机关立案查处，甲方将向乙方直接出示红牌，甲方有权取消或终止合同的履行，暂停或终止与乙方的合作，由此给甲方造成的损失由乙方负责赔偿。

甲方（公章）：

乙方（公章）：

代表：

代表：

签署日期： 年 月 日

第五章 设计任务书

徐州市新晖房地产开发有限公司 2022-56 号地块项目设计 任务书

目 录

第一章 项目概况及周边条件

第二章 规划控制条件

第三章 方案设计要求

第四章 客户需求描述

第五章 方案设计深度要求

第六章 施工图设计要求

第一章 项目概况及周边条件

本次规划设计项目为徐州市新晖房地产开发有限公司 2022-56 号地块项目。

一、基地位置

东至规划路，南至镜泊东路，西至新元大道，北至纬 14 路，总用地面积为 36519.7 平方米（54.7 亩），其中 A-1 区 32392.7 平方米，A-2 区 4127 平方米。周边道路通畅，交通便利。

二、建设规模

用地性质：住宅用地

用地面积：36519.7 平方米（54.7 亩），其中 A-1 区 32392.7 平方米，A-2 区 4127 平方米

容积率：A-1 区 2.0;A-2 区 1.2-1.5

绿地率：A-1 区 $\geq 35\%$;A-2 区 $\geq 15\%$

建筑密度：A-1 区 $\leq 20\%$;A-2 区 $\leq 45\%$

建筑高度：A-1 区 ≤ 54 米;A-2 区 ≤ 24 米

配建要求：详见规划设计要点

限额设计：本次招标限额设计约 30800 万元，

三、项目内部及周边现状

（一）、地块内部现状



规划设计条件

编号: 2022 206 027 日期: 2022 年 6 月 4 日

序号	规划名称	内 容	海 甸 城市	控制性指标
1	用地范围	云龙区、镇泊东路北、新元大道东 东至规划路、南至镇泊东路、西至新元大道、北至规划14路 地块：36519.7平方米（54.78亩），其中A-1区32392.7平方米；A-2区4127平方米。 地下：36519.7平方米（54.78亩）。	6	A-1区：年径流总径流量控制率≥80%；污染物削减率（以SS计）≥70%；A-2区：年径流总径流量控制率≥75%；污染物削减率（以SS计）≥63%。地下建筑：固体废物处理率≥1.5%。 指导指标 下压绿地率≥20%，深度大于100mm；透水铺装率≥50%。
2	建设控制	分区 地块总指标 A-1区 A-2区 用地性质 居住用地 居住服务设施用地 容积率 1.91-2.12 2.0-2.2 建筑密度 ≤22.8% ≤20% ≤45% 绿地率 ≥32.7% ≥35% ≥15% 建筑高度 ≤54米 ≤24米	7	装配式建筑指标 装配式建筑的建筑面积比例≥38%，装配式建筑的预制装配率≥60%，或居住区的建筑面积比例≥40%。 绿色建筑标准 主要建筑按照二星级及以上绿色建筑标准规划、设计、建设，获得相应等级的绿色建筑标识，同步建设雨水收集利用系统。
3	建筑退让	建筑退让 A-1区主要建设住宅及相应的居住区配套设施和商业设施；A-2区主要建设社区综合服务中 心、文化设施、文化休闲、老年人日间照料中心、社区养老服务设施及社区商业设施。 建筑高度≤24米，退让14路、规划路建筑红线不小于4米，退让镇泊东路建筑红线不小于5 米，建筑高度≥24米，退让镇泊东路、镇14路、规划路建筑红线不小于4米。 按《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》执行。	8	工程管 落实各项市政配套设施：1、设置地块排水系统；2、设置地块排水系统，采用雨污分制，并 做好与市政管网的衔接；3、设置地块强电系统；4、设置地块燃气系统；5设置地块安防监控 系统并实现智能化控制。
4	交通组织	出入口位置 机动车（非机动车）出入口：镇泊东路、镇14路、规划路。 行人出入口：镇泊东路、镇14路、规划路。 退让建筑红线宽度 详见附图。	9	景观要求 1、建筑造型、风格、体量、色彩等应与周边整体风貌相协调，注重与新元大道的关系。 2、建筑外立面色彩应符合《徐州市城市色彩规划》要求，低层建筑外立面用石材；石材、涂层及以 上建筑外立面材料，应经公示。上部不得用涂料，严禁使用石质或高档新型材料。配建的设施 设施外立面材料应采用干挂石材或新型建筑材料。 3、规划与建设应注意景观协调和景观效果，符合国家和行业标准。大型设施的设置应 与建筑立于一体化设计，大型设施应采用统一颜色、尺寸，并设置在台下方有序排列，空调 室外机应采用格栅遮挡，太阳能应用应采用统一的形式和形式，不得妨碍城市景观。 4、规划方案应考虑建筑变化，附建筑夜景效果图和亮化方案。
5	公共配套设施	1、A-2区只用于社区综合服务中心的建设，各项配套设施应符合《城市居住区规划设计标准》 （GB50180-2018）表C.0.2的规定和以下要求： ①社区办公服务用房（含社区服务用房）：最小建筑面积不低于1000平方米。 ②文化活动站：建筑面积不小于1000平方米。 ③社区卫生服务站：建筑面积不小于270平方米。 ④老年人日间照料中心（含养老照料服务用房）：最小建筑面积不低于750平方米。 2、A-1区为住宅用地，应按下列要求配建相应的公共服务设施： ①集中绿地：应集中绿地不小于0.5平方米/户的集中绿地，并应符合《城市居住区规划设 计标准》（GB50180-2018）表C.0.3的规定。 ②物业用房：配建标准不小于地下室外地住宅套数的4%。 ③邮件和快递投递站（快递站）：地块内建筑面积不少于1000户以下，邮件和快递站设 施用房不小于25平方米，在1000-3000户以上，邮件和快递站设设施用房室内 建筑面积不少于40平方米，在3000户以上，可设置两个以上邮件和快递站设设施用房，室 内建筑面积不少于60平方米。 ④社区健身设施（含儿童、老年人活动场地及室外健身器械）：配建标准按室内人均建筑面积 不小于0.1平方米或室外人均用地不小于0.3平方米标准执行，并与住宅区同步设计、 同步施工、同步投入使用。 ⑤生活垃圾分类点：场内应按相关规范规划建设立筒式生活垃圾分类点。 ⑥配套设施应在总布局、设施出入口、方便使用使用。 ⑦公厕：配建公厕应≥1处，建筑面积不小于30平方米，结合配套用房设置，并应设置公厕，服 务周边并兼顾对周边。	10	地下空间利用 1、出让范围：地下空间出让范围与地表出让范围一致，出让面积为36519.7平方米（54.78亩）， 其具体内容主要控制点详见附件图。 2、开发深度：在地质条件满足要求的情况下，可开发深度控制在15米以内。 3、开发用途：地下空间仅能用于停车、配建用房和工业建设。 4、地下建筑：规划退让镇泊东路应符合《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》相关规定。 5、地下建筑除《关于徐州市城市地下空间开发利用的补充规定》（徐规字〔2011〕79号）中观 众厅等建筑外，均不计入容积率。 6、人防工程严格按照人防规定执行。 7、开发建设单位应按规定做好本地块的交通影响评价报告，并报相关行政主管部门批准。 8、开发建设单位应按规定做好地块内及周边满足日照要求的工作。 9、海绵城市指标、装配式建筑指标和绿色建筑指标由主管部门纳入监管，其他配套设施需报 相关部门意见。 10、地块周边的城市道路、绿化带和市政管线等由相关部门统筹协调，推进建设。 11、开发建设单位应按规定做好地块内市政评价报告，并报相关行政主管部门批准。 12、地块内所有机动车2号线与规划5号线换乘站新元大道站，建筑、市政管线沿站后快速通道、线 路的安全距离应参照征收补偿安置规定。
6	其他要求	1、A-2区只用于社区综合服务中心的建设，各项配套设施应符合《城市居住区规划设计标准》 （GB50180-2018）表C.0.2的规定和以下要求： ①社区办公服务用房（含社区服务用房）：最小建筑面积不低于1000平方米。 ②文化活动站：建筑面积不小于1000平方米。 ③社区卫生服务站：建筑面积不小于270平方米。 ④老年人日间照料中心（含养老照料服务用房）：最小建筑面积不低于750平方米。 2、A-1区为住宅用地，应按下列要求配建相应的公共服务设施： ①集中绿地：应集中绿地不小于0.5平方米/户的集中绿地，并应符合《城市居住区规划设 计标准》（GB50180-2018）表C.0.3的规定。 ②物业用房：配建标准不小于地下室外地住宅套数的4%。 ③邮件和快递投递站（快递站）：地块内建筑面积不少于1000户以下，邮件和快递站设 施用房不小于25平方米，在1000-3000户以上，邮件和快递站设设施用房室内 建筑面积不少于40平方米，在3000户以上，可设置两个以上邮件和快递站设设施用房，室 内建筑面积不少于60平方米。 ④社区健身设施（含儿童、老年人活动场地及室外健身器械）：配建标准按室内人均建筑面积 不小于0.1平方米或室外人均用地不小于0.3平方米标准执行，并与住宅区同步设计、 同步施工、同步投入使用。 ⑤生活垃圾分类点：场内应按相关规范规划建设立筒式生活垃圾分类点。 ⑥配套设施应在总布局、设施出入口、方便使用使用。 ⑦公厕：配建公厕应≥1处，建筑面积不小于30平方米，结合配套用房设置，并应设置公厕，服 务周边并兼顾对周边。	11	地下空间利用 1、出让范围：地下空间出让范围与地表出让范围一致，出让面积为36519.7平方米（54.78亩）， 其具体内容主要控制点详见附件图。 2、开发深度：在地质条件满足要求的情况下，可开发深度控制在15米以内。 3、开发用途：地下空间仅能用于停车、配建用房和工业建设。 4、地下建筑：规划退让镇泊东路应符合《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》相关规定。 5、地下建筑除《关于徐州市城市地下空间开发利用的补充规定》（徐规字〔2011〕79号）中观 众厅等建筑外，均不计入容积率。 6、人防工程严格按照人防规定执行。 7、开发建设单位应按规定做好本地块的交通影响评价报告，并报相关行政主管部门批准。 8、开发建设单位应按规定做好地块内及周边满足日照要求的工作。 9、海绵城市指标、装配式建筑指标和绿色建筑指标由主管部门纳入监管，其他配套设施需报 相关部门意见。 10、地块周边的城市道路、绿化带和市政管线等由相关部门统筹协调，推进建设。 11、开发建设单位应按规定做好地块内市政评价报告，并报相关行政主管部门批准。 12、地块内所有机动车2号线与规划5号线换乘站新元大道站，建筑、市政管线沿站后快速通道、线 路的安全距离应参照征收补偿安置规定。
7	遵守事项	1、A-2区只用于社区综合服务中心的建设，各项配套设施应符合《城市居住区规划设计标准》 （GB50180-2018）表C.0.2的规定和以下要求： ①社区办公服务用房（含社区服务用房）：最小建筑面积不低于1000平方米。 ②文化活动站：建筑面积不小于1000平方米。 ③社区卫生服务站：建筑面积不小于270平方米。 ④老年人日间照料中心（含养老照料服务用房）：最小建筑面积不低于750平方米。 2、A-1区为住宅用地，应按下列要求配建相应的公共服务设施： ①集中绿地：应集中绿地不小于0.5平方米/户的集中绿地，并应符合《城市居住区规划设 计标准》（GB50180-2018）表C.0.3的规定。 ②物业用房：配建标准不小于地下室外地住宅套数的4%。 ③邮件和快递投递站（快递站）：地块内建筑面积不少于1000户以下，邮件和快递站设 施用房不小于25平方米，在1000-3000户以上，邮件和快递站设设施用房室内 建筑面积不少于40平方米，在3000户以上，可设置两个以上邮件和快递站设设施用房，室 内建筑面积不少于60平方米。 ④社区健身设施（含儿童、老年人活动场地及室外健身器械）：配建标准按室内人均建筑面积 不小于0.1平方米或室外人均用地不小于0.3平方米标准执行，并与住宅区同步设计、 同步施工、同步投入使用。 ⑤生活垃圾分类点：场内应按相关规范规划建设立筒式生活垃圾分类点。 ⑥配套设施应在总布局、设施出入口、方便使用使用。 ⑦公厕：配建公厕应≥1处，建筑面积不小于30平方米，结合配套用房设置，并应设置公厕，服 务周边并兼顾对周边。	12	遵守事项 1、本出让地块地下空间仅用于设立及其符合规划管理要求的项目，均应符合已经批准 的本次出让合同中相应地下空间的开发利用内容，符合《中华人民共和国城乡规划法》、《城市 居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省城市规划管理技术规定 （2011年版）》、《徐州市公共空间关于加强地下空间开发利用的指导意见》（徐政发〔2020〕 58号）、《江苏省地下空间开发利用管理条例》（江苏省人民代表大会常务委员会公告〔第11号〕） 的变更）（苏政发〔2019〕44号）等法律法规和规划管理有关规定。 2、本规划条件系我局审批规划控制条件的组成部分之一。 3、本规划条件涉及事项按《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018（2018年版）、《江苏省 城市规划管理技术规定（2011年版）》等现行有效法律法规、技术规范和管理规定执行。 4、本规划条件有效期一年（自发出之日起算），未发出期限无效。 5、本规划条件及附图解释权归徐州市自然资源和规划局。

一、设计理念

项目总体定位为改善型住宅小区，产品需立足于对比上游板块优质竞品项目，提升同价段，产品的整体性、功能性、适用性优势，致力打造徐州市高品质改善住宅新的产品标杆。

（一）整体规划要求

项目拟建高端住宅，强调人和环境的有机结合，旨在营造一个标杆居住环境和人文内涵的高端社区。

1、总体布局上建议采用轴线、对景、围合等设计手法，创造出优雅、舒适的生

活环境。充分利用土地，形成和谐、统一的社区空间形态,同时需兼顾考虑景观均好性，可设置多处景观中心节点，力争发挥景观的价值最大化；

2、注重通过交通流线提升项目品质，强调主入口的仪式感，着重打造归家礼序；

3、利用城市界面，将社区配套设施与外部空间有机结合，真正赋予配套设施空间活力。

（三）园区竖向设计

1、注重平面功能布局与施工技术条件，充分利用地形、减少土方量，因地制宜地确定建筑、道路的竖向位置，合理地组织地面排水、有利于地下管线的敷设，并解决好场地内外的高程衔接；

2、地下室顶板覆土满足对绿化率的要求。

（四）交通组织原则

1、园区组团内实行人车分流，汽车库的出入口紧邻小区出入口设置，机动车辆短进短出，园区组团间结合景观步道及铺装设置消防车道。

分级	路宽 m	车行道宽 m	人行道宽 m
消防车道	≥4	≥4	-
宅间小路（步行道）	≥1.5	-	≥不小于 1.5

2、停车方式及车位配比

（1）小区内部采用人车分流，充分考虑人行流线、非机动车流线、机动车流线，互不干扰。

（2）停车位数量及设置

按照当地现行规范要求合理布置停车数量及满足规范要求的车位尺寸；

按照徐州市相关文件要求设置无障碍设施、新能源汽车充电桩等。新建住宅小区配建停车位须 100%预留充电设施建设安装条件。

三、建筑单体设计

（一）住宅

1. 户型定位、设计要求及配比

A-1 区：（计容面积）

①、面积 117-124 m²，户数占比约 25%-35%；

②、面积 135-140 m²，占比约 50%-60%；

③、面积 160-170 m²，占比约 10%-20%；

2. 户型设计原则

(1) 面积与功能：户型功能布局合理，尽量多考虑赠送面积。

(2) 朝向、采光、层高

主要活动空间采光充足，在日照满足的条件下，尽可能增加南向开间尺寸。

(3) 动、静分区、私密、开放空间

户型功能分区合理。

(二) 建筑立面设计

建筑立面建议需采用的目前较为主流的标杆房企经典产品的立面造型，注重细节刻画，整体展示出简洁又不失内涵的立面表达方式。

第四章 客户需求描述

(一) 客户定位策略

设计需对项目区域及周边项目进行客户及产品调研，形成较为细致的客户定位报告，便于更好的设计出满足后期市场需要的产品。

(一) 规划需求

小区尊贵大气，统筹考虑景观的均好性，讲究归家礼序，打造品质住宅。

(二) 户型需求

户型以三、四房为主，面积段参照上文户型设计要求及配比。

第五章 方案设计深度要求

一、方案设计总说明

(一) 总说明

(二) 经济技术指标

二、设计成果

(一) 设计成果

1. 用地现状、区域分析图
2. 规划总平面图（含经济技术指标）
3. 规划空间结构分析
4. 景观、绿化规划图
5. 交通系统分析图

6. 消防分析图
7. 日照分析图
8. 用地竖向规划图
9. 综合管线规划图
10. 鸟瞰图
11. 1:1000 块体模型
12. 主要街景彩色立面图
13. 反映设计意图的透视图
14. 地下室平面图
15. 道路断面与地下空间、管线处理分析图
16. 单体主要平面布置图、立面图、剖面图
17. 组合平面布置图
18. 项目主要出入口等节点放大图

具体设计成果内容满足规划报批要求

注：设计包括售楼处及样板间相关图纸。

（二）设计成果形式及数量

1. 方案文本提供数量为 10 本(具体份数需满足发包方要求)
2. 方案设计成果 1 份光盘(具体份数需满足发包方要求)
3. 供展示的彩板 3 套(具体份数需满足发包方要求)

具体数量满足规划报批要求

另：施工图完成后由设计院提供全项目各类型住宅的 SU 全模型，用来指导施工和原方案比对。

第六章 施工图设计要求

一、施工图设计依据、目标和深度要求

（一）施工图设计依据：

- 1、项目方案、初步、扩初设计成果（文本）。
- 2、项目方案设计批复、初步、扩初设计批复，包括各职能部门专业审批意见。
- 3、项目施工图设计任务书。

- 4、岩土工程勘察报告及相关补勘资料。
- 5、国家和地方现行有关技术规范、规定等。

(二) 目标:

1、确保项目设计符合限额指标,能更好地满足居住舒适、造价经济、管理安全、维修便利的要求,力求使用功能完善合理,立面及造型协调美观,细部处理精致到位,通过施工图设计全面提升住宅产品的设计附加值。

2、设计深度要求:

满足国家和建设部标准对施工图出图深度的要求,符合地方各相关职能部门对施工图报批报建深度和本设计任务书的相关要求。

二、施工图出图和设计配合的一般要求

(一) 施工图设计文件应最大限度地满足设计合同的要求,在内容上应包含设计合同要求所涉及的所有专业的设计图纸(含图纸目录、说明和必要的设备、材料表)。

(二) 施工图应延续和完善前一阶段的设计成果,落实相关管理部门对项目的审批要求,落实业主对项目的使用功能、产品特点、工程质量和节点的要求,符合工程强制性条文的要求。

(三) 施工图应满足工程实际施工的需要,能指导现场具体施工的定位放样、材料选择、工序安排和质量控制,最大限度地描述和表达产品的设计意图、构造要求和细部节点。

(四) 施工图设计过程中的重要技术经济要点和环节应确保与甲方的充分沟通,在总图尺寸和细部调整,住宅平立剖面调整,结构优化设计,以及重要节点大样的做法确定等方面甲方需参与讨论。

(五) 有关通用做法可套用通用图集,但应明确标注采用的图集和具体选用做法,当尺寸有明显差异时应出大样图,禁用院标通用图。

(六) 在施工图设计完成前二周内,应出具地下室基础平面布置图,明确相应竖向标高,便于基坑围护方案设计。

(七) 设计单位内部图纸会签完成前一周内,应向甲方提供施工图电子文件,供甲方内部审核,甲方在一周内反馈相关信息后正式出图。

(八) 设计单位应根据甲方需要提供根据施工图建模而成的两个不同立面单体效果图、小区整体鸟瞰图、原始建模资料及建筑施工图的电子文档(光盘),并提供一套彩色效果图。

（九）设计单位提交的施工图图纸深度必须达到有关规范、规定要求，特别是各节点大样，均需详尽表示。

（十）设计单位提交的各专业工种图纸必须相互统一，彼此协调。避免管道打架，标高碰头，墙梁偏位，节点不统一等情况发生。

（十一）设计单位应在施工图图审、施工图审批和专业管线外部衔接等方面为甲方与相关部门的沟通提供技术支持，必要时出具专项设计资料、调整局部设计和参加有关的协调会、评审会等。

三、总平面图设计要求

（一）各项技术经济指标和尺寸标注应严格符合各职能部门的审批要求，并与初步设计保持一致性、连续性，要求设计单位有书面核对自查记录。提供经济技术指标表。

（二）明确项目基地范围，准确标注征地红线、规划红线（四线）、建筑红线的具体位置和相对位置建筑物、构筑物定位应同时标注绝对坐标和相对尺寸，且应确保两者相互统一，对保留的地形和地物、周边相邻建筑等应突出标示。

（三）严格按规划条件和规范标注各类间距，且须严格复核相对尺寸与绝对坐标，尺寸标注应清晰明显，无关定位和重复尺寸不应标注。沿红线或外围道路的建筑、围墙应注明与红线和外围道路之间的距离。

（四）合理竖向设计，应重点综合考虑场地土方平衡、场地防洪、排水、以及外围市政管线的接入要求、单体出入口与场地的高差等因素，合理确定场地竖向标高系统，明确标注各主要室外场地和道路的竖向标高、坡度，出具竖向布置图。

（五）明确标注各级道路宽度、转弯半径，各类出入口的位置和尺寸。按规范要求进行无障碍设计。出具道路平面图。

（六）明确标注围墙、大门、传达室、垃圾房、垃圾收集点、变配电房、箱式变、煤气调压站（箱）等建（构）筑物的位置、尺寸（数量）、坐标和相关间距。

（七）提供公建配套表，明确公建配套设施的名称、位置、面积、数量。并标注在总平中所在建筑轮廓内。

（八）总平面图细分。

1、屋顶轮廓线总平图。（通常所指的建筑总平面图）反映屋顶轮廓线形状，并标注女儿墙、檐口或控制建筑幢间间距的计算点标高和轮廓。

2、标准层轮廓线总平图。反映标准层轮廓形状，更点标注户型代码。同时提供建筑面积明细表，户型建筑面积和套型建筑面积分项汇总表。

3、落地层总平图。反映建筑底层轮廓形状，重点强调出入口关系。（用于总

图检查和景观设计基础条件)。

4、给排水总平面图。除包括建筑总平面图的基本元素外,重点排定重力流(雨、污、废水)管线的位置、标高、走向、坡度、接入井位、起步井位等。(综合管线平面图的基础)作为指导排水系统施工定位的主要依据。还应标注消防和生活给水管网平面,包括消火栓、结合器等。

5、综合管线平面图。在排水管线管位初排的条件下,出具综合管线管位条件图提交各相关专业,各专业管线单位完成各自管线平面图初稿后,由给排水专业汇总形成综合管线总图。

5.1 应标注各管线与建筑物、构筑物、道路、绿化的距离和管线间距。注明场外管线接入点的位置。并注明主要交叉点上下管线的标高和相互关系。管线密集的地段应适当增加断面图、节点详图等。

5.2 综合考虑重力流、压力流、强电、弱电的特性,结合室外起步井、室内连接点的位置,优化确定进出户管线的方向、位置和相关关系,确保进出户管线合理有序,方便施工维护。

5.3 尽可能减少井位,隐蔽井位,方便维护。

6、总平面图的增减,当工程设计内容简单时,竖向布置图可与总平面图合并。当路网简单时,道路平面图内容可反映到建筑总平面图中。当场地地形变化较大时可增绘土方图。

(九)高层建筑还必须明确标注登高场地和消防通道的位置和尺寸。

四、建筑专业施工图设计要求

(一)建筑设计总说明要求

1、说明建筑工程等级、设计使用年限。建筑层数和高度、防火设计建筑分类和耐火等级,人防工程防护等级、屋面防水等级、地下室防水等级、抗震设防烈度等,以及能反映建筑规模的主要技术经济指标。提供建筑面积分类汇总表。设计总说明中关于建筑面积的计算要精确,应严格按照有关规定执行。

2、提供建筑设计标高与总图绝对标高的关系。明确 0.00 的部位。

3、以文字、图示或引注的方式对室外(主体、墙身防潮层、地下室防水、屋面、外墙面、勒脚、散水、台阶、坡道、油漆、涂料等)和室内装修部分(楼、地面、踢脚板、墙裙、内墙面、顶棚、门厅、走廊等)的材料和做法予以明确。各功能区域

顶面、墙面（门套）、地面做法应符合标准限额。

（二）单体设计要求

1、在初步设计的基础上对住宅内各功能布置进一步优化调整，使其更趋合理、舒适，最大可能保持各功能区域的独立性，提高有效使用面积，减少人员交叉流动对功能的影响。

1.1 住宅内立式空调、冰箱、洗衣机等较大设备应合理布置，并明确标注其位置。

1.2 注意房门布置,开启方向，墙垛尺寸对室内布置的影响；对进户门应考虑安装牢固，对小于 120 的墙垛应采用砼结构，或在进户门边设砼柱。

1.3 窗户设置应综合考虑采光。节能和使用功能，开启方式、开启面积和开启部位应便于窗户清洁。

1.4 合理布置建筑构造柱及梁，应从使用功能、建筑美观、通病防治等角度综合考虑。如避免在功能区域的中间或有碍使用，观感的部位设置梁柱。梁柱宽度与墙体厚度不统一时应从合理使用和美观的角度确定齐平（突出）的方向。为确保净空能上翻的梁应上翻等等。

2、平面图

2.1 明确标注标高（室外、底层、各楼层、地下室、屋面等）、相关尺寸、剖切线位置及编号等。应注意轴线定位及轴号编写正确。平面外部尺寸应包括外包总尺寸、分段尺寸、轴线尺寸、外门窗分尺寸、底层平面还应包括花台尺寸、台阶尺寸、雨罩尺寸、花园尺寸、车道和转弯半径尺寸、以及各突出物尺寸。

2.2 应注明各层建筑面积、户型面积、各房间使用面积，以及房间名称、楼梯编号、门窗编号及标准图索引号、详图索引号等。

2.3 每层建筑平面中防火分区面积和防火分区分隔位置示意（宜单独成图，如为一个防火分区，可不注防火分区面积）。

2.4 厨房、卫生间应作重点布置，使其合理、紧凑、舒适方便，并注意管线、烟道位置的合理性,要求在设备专业施工图设计前先出 1: 50 建筑大样图交甲方确认。

2.5 一层平面图。应特别重视单体与室外交接部位、入口部位的关系，应考虑明沟、散水、路步、窗井、院落等的尺寸及排水坡度等；还应综合考虑各专业室外设备位置。

2.6 屋面平面图,应有女儿墙、檐口、天沟、坡度、坡向、雨水口、屋脊（分水线）、变形缝、楼梯间、水箱间、电梯间、天窗及挡风板、屋面上人孔，检修梯、室外消防楼梯及其他构筑物，必要的详图索引号、标高等；表述内容单一的屋面可缩小

比例绘制；

3、立面图

3.1 立面图应重点标示饰面材料选型、分隔线及尺寸、空调室外机位、水落管，以及总高度、分层高度、屋檐、雨罩、花台、平台、门窗洞口等尺寸或标高。

3.2 初步设计阶段对立面设计没有作重点研究和确认的部分，施工图设计阶段应尽快提出方案与甲方协商确定，对外立面风格、墙面选材、色彩搭配、饰材搭接、立面节点处理、阳台立面、空调外机位置，落水管位置以及屋面、入口立面等作细致研究和设计，要求出立面详细标注图。

3.3 公共区域特别是底层管表（箱）密集区，应专门出具立面图，明示管表（箱）与梁柱（墙）的相互位置、尺寸，避免施工碰头。

4、剖面图

各层楼地面、室外地坪，女儿墙上皮、烟囱顶皮、花台、踏步、平台、楼梯休息板、吊顶底皮等应注明标高。剖面图与平面图、墙身节点以及结构图应相符，并注意各层墙厚尺寸不同时的收分关系，以及合理标注门窗洞口，并表示可见部分，还应注意楼层净高合理性。

5、大样图及细部

5.1 注意渗漏裂缝等质量通病的防治，特别注意窗台节点、卫生间管口节点、烟道节点、屋面防水节点、地下室防水等节点的构造。

5.2 户型大样图应标明各堵体、门窗洞口尺寸定位。应考虑家具布置及空调室内机位置。对空调机、热水器、油烟机、污水管、户配电箱、消火栓等的穿墙柱的洞口尺寸定位。

6、其他

6.1 小区围墙、入口、传达室、垃圾房设计应同时完成施工图设计。

6.2 高层建筑外轮廓如在施工图阶段有修改必须提供正版日照分析文件。

五、结构专业施工图设计要求

（一）结构设计总说明要求

1、结构选型应经济合理，与建筑专业共同协商优化结构方案，控制含钢量。

2、注明结构设计±0.00、桩顶、底层板面等标高，及其与建筑所对应的标高值；

3、建筑结构的安全等级和设计使用年限，混凝土结构的耐久性要求和砌体结构施工质量控制等级。

4、扼要说明地基概况，对不良地基的处理措施及技术要求、地基与基础设计

等级；

5、明确采用的设计荷载，包含风荷载、雪荷载、楼地面、屋面允许使用荷载，特殊部位的最大使用荷载标准值；

6、钢筋混凝土结构，应说明使用钢筋的保护层厚度、锚固长度、搭接长度、搭接方法。

7、对水池、地下室等有抗渗要求的建（构）筑物的混凝土，说明抗渗等级，在施工期间存有上浮可能性，应提出抗浮措施；

1.8 如有特殊构件需作结构性能检验时，应指出检验的方法与要求。

（二）平面图

1、基础平面图说明中应包括基础持力层及基础进入持力层的深度，地基的承载力特征值，基底及基槽回填土的处理措施，以及对施工的有关要求等，说明桩的桩顶标高、入土深度。成桩的施工要求、试桩要求和桩基的检测要求，注明单桩的允许极限承载力值等。

2、基础平面图标明地沟、地坑和已定设备基础的平面位置、尺寸、标高，0.000标高以下的预留孔与预埋件的位置、尺寸、标高。

3、提出沉降观测要求及测点布置（宜附测点构造详图）。

4、结构平面图中标明现浇板厚、板面标高、配筋，标高或板厚变化处绘局部剖面，有预留孔、洞边应按规范要求加强措施。

5、屋面结构平面布置图中结构找坡应标注屋面板的坡度、坡向、坡向起终点处的板面标高。

6、梁柱设置美观合理，尽可能避免从房间功能区域中间设梁；对有净高限制的（半）地下室、楼梯间、阁楼等特殊部位，考虑上翻梁或设暗（宽、扁）梁。

7、兼顾结构与美观，合理采用异形柱，尽可能减少突出墙面的柱角。对部分柱边仅设120及以下门垛的，可考虑直接将其纳入结构柱范围。

（三）详图

1、钢筋混凝土构件详图中对构件受力有影响的预留洞、预埋件，应注明其位置、尺寸、标高、洞边配筋及预埋件。

2、坡道、门楼等凸出的构筑物应尽可能与单体结构整体连接，以防止不均匀沉降。

3、楼梯间结构布置应注意与主体结构的衔接，对休息平台、楼梯梁和板的设置宜简洁，可不设楼梯梁的应不设。

4、对后浇带、伸缩缝、积水坑、施工缝等重要结构处应作结构详图，并确保

构造科学合理，施工简便易行。

六、给排水专业施工图设计要求

（一）室外平面布置图设计要求

1、绘出全部给排水管网及构筑物的位置（或坐标）、距离、消火栓、检查井、化粪池型号及详图索引号。

2、对较复杂工程，应将给水与排水（雨、污、废水）总平面图分开绘制，以便于施工（简单工程可以绘在一张图上）。

3、给水管注明管径，埋设深度或敷设的标高，宜标注管道长度，并绘制节点图，注明节点结构、闸门井尺寸、编号及引用详图（一般工程给水管线可不绘节点图）。

4、排水管标注检查井编号、标高、管径、管长水流坡向，标注管道接口处市政管网的位置、标高、管径、水流坡向。

5、室外给排水检修井宜设于绿地内，尽可能避免设于道路上。

6、对地形复杂的排水管道以及管道交叉较多的给排水管道，应绘制管道纵断面图，图中应表示出设计地面标高、管道标高（给水管道注管中心，排水管道注管内底）、管径、坡度、井距、井号、井深，并标出交叉管的管径、位置、标高；纵断面图比例宜为竖向 1:100（或 1:50, 1:200），横向 1:500（或与总平面图的比例一致）。

7、小区雨水系统的设计，应结合小区道路和景观的布置，重点注意室外的下沉广场、花园、道路等低洼处。对雨水口应注明规格型号。

8、要求考虑景观的用水和排水，应考虑预留条件。

（二）单体给排水部分

1、雨污水立管的位置在满足排水技术要求的前提下，尽量布置在建筑凹槽内和阴角、工作阳台等隐蔽位置，不影响开窗，避开外墙留孔位置。

2、底层平面应注明引入管，排出管、水泵接合器等与建筑物的定位尺寸、穿建筑外墙管道的标高、防水套管形式等。

3、对于给排水设备及管道较多处，如泵房、水池，水箱间、热交换器站，饮水间、卫生间、水处理间、报警阀门、气体消防贮瓶间等，当上述平面不能交待清楚时，应绘剖面图。

4、对于给水排水系统和消防给水系统，一般宜按比例分别绘出各种管道系统轴测图。图中标明管道走向、管径、仪表及阀门、控制点标高和管道坡度（设计说明中已交代者图中可不标注管道坡度），各系统编号，各楼层卫生设备和工艺用水设备的连接点位置。如各层（或某几层）卫生设备及用水点接管（分支管段）情况完全相

同时,在系统轴测图上可只绘一个有代表性楼层的接管图,其他各层注明同该层即可。复杂的连接点应局部放大绘制。在系统轴测图上,应注明建筑楼层标高、层数、室内外建筑平面标高差。卫生间管道应绘制轴测图。(简单管段在平面上注明管径、坡度、走向、进出水管位置及标高,可不绘制系统图)

5、排水立管与出户横管的连接宜设两个 45 度弯的形式,有条件的宜设置清扫或检修口。

6、并排或相邻的排水出户横管能合并的宜合并后排出,以减少室外客井数量。

7、并排出屋面立管能合并的宜合并后出屋面,以减少管道出屋面的节点数。

8、室内消火栓管道宜敷设在吊顶,墙角等较隐蔽的地方,管道上布置阀门时应考虑安装与检修空间,并不影响交通。

9、卫生间、生活阳台等布置洗衣机时,其排水可并入废水系统,不应排入雨水系统。

10、排水支管标高必须明确,尽可能增大室内有效净空。

11、屋面通气管的位置尽置靠墙,避免影响花园(露台)的使用。

12、空调室内机冷凝水的有组织排放(专用立管或结合阳台、空调搁板)。

13、排水立管不得穿越起居室和卧室。

14、对穿越楼板的管道应明确所采用的套管形式或做法(所采用的标准图集)。

七、建筑电气专业施工图设计要求

(一) 变配电

1、根据供电条件及用电特点合理布置变电站的位置,变压器需深入负荷中心,供电半径合理供电方案满足当地供电部门的技术要求。

2、根据需要设立开关站。

3、确定经济合理的负荷用电指标。

4、双电源设备的配电容量及变压器的配置。

5、考虑景观、路灯的预留负荷及接点位置。

(二) 单体设计

1、住宅采用一户一表,表具尽可能集中设置,以便于抄表。

2、商业部分的表具应集中设置。

3、对公共部位及设备的用电宜单独设表计量。

4、每套住宅设住户配电箱,设置电源总断路器,该总断路器应具有过载保护、短路保护等功能,并应同时断开相线 and 中性线。各配出回路断路器均应具有过载保护和短路保护功能。电源插座回路应有漏电保护装置。

5、空调电源插座、厨房电源插座、卫生间电源插座、其他电源插座及照明应设单独回路。

6、每个居室（包括厨卫）设一灯、一插、一开关（根据项目具体要求而定）。卫生间、厨房间均留插座，卫生间、插座、灯具等的选型和设置应考虑安全因数。

7、为单元内的可视对讲及数字电视系统预留电源。

8、对安装有太阳能热水器的应考虑辅助电加热器的电源。

9、对配有地下（半地下）自行车库的，应结合销售方式，确定对该库房的计量方式。

10、地下自行车库内宜考虑插座位置。

11、楼梯及公用廊道宜采用自动熄灯开关，但需在火警时能自动点亮。单元门厅处设感应照明灯，位置选择宜结合可视对讲门口机的安装位置。

12、配电箱或控制箱系统图，应标示箱编号，进线回路编号；标示各元器件型号、规格（包括整定参数）；配出回路编号、导线型号规格，单相负荷应标明相别，有控制要求的回路应提供控制原理图；供电回路宜标明用电设备名称；配电箱应标注总负荷计算数据 $\%$ （或 P_{js} ）、 I_{js} 、 $\cos$ 中等参数。终端配电箱应标注分路负荷计算数据 P_e （或 P_{js} ）、 I_{js} 。

13、配电平面图应包括建筑门窗、墙体、轴线、主要尺寸、房间名称、工艺设备编号及容量；布置配电箱、控制箱，并注明编号；绘制线路平面位置（包括控制线路），标示回路编号。

14、照明平面图，应包括建筑门窗、墙体、轴线、主要尺寸、房间名称，绘制配电箱、灯具、开关插座、线路等平面布置，标明配电箱编号、干线及分支回路编号等，必要时应注明敷设方式；凡需二次装修部位，其照明随二次装修设计，但配电或照明平面图上应相应标示预留的配电箱位置。

15、需提供干线系统图，以建（构）筑物为单位，自电源进线开始，至设备所处相应楼层，应标注配电箱位置编号、回路编号，接地干线规格。

（三）弱电

1、每户预留家居配线箱，内含语音、数据、数字电视模块并可扩展。

2、单元内设置可视（非可视）对讲门禁系统。

3、户内对讲机根据楼盘定位预留安防模块，以便于内部组网（门磁、窗磁、红外、幕帘、燃气泄漏报警）。

4、小区内应考虑设置周界防范、视频监控、巡更等安全防范措施。

5、设置汽车库管理或小区进出车辆管理系统。

6、设置消控机房（根据楼盘的要求），消控机房宜与小区监控机房合并考虑。

7、设置电话和有线电视设备机房（应分别设置）。

（四）防雷及接地

1、建筑物的防雷级别需计算确定。

2、建（构）筑物屋顶平面，应有主要轴线号、尺寸、标高、标示避雷针、避雷带、引下线位置。注明材料型号规格、所涉及的标准图编号、页次。

3、接地平面图，绘制引下线、接地线、接地极、测试点、断接卡等的平面位置，标明材料型号、规格、相对尺寸等及涉及的标准图编号、页次，当利用自然接地装置时，宜按结构条件图绘制。

4、利用建（构）筑物钢筋混凝土内的钢筋作为防雷接闪器、引下线、接地装置时，应标示连接点，接地电阻测试点，预埋件位置及做法，标出所涉及的标准图编号、页次。

5、说明应包括：防雷类别和采取的防雷措施（包括防直击雷、防雷电波侵入、防 雷击电磁脉冲）；防雷接地装置的型式和材料要求、敷设方式、接地电阻值要求。

（五）火灾自动报警系统

1、确定系统保护对象的分级。

2、各层平面图，应包括设备及器件布点、连线，线路型号、规格及敷设要求。

3、火灾自动报警及消防联动控制系统图中应详细说明联动逻辑关系。

4、说明各设备定位安装、线路型号规格及敷设要求。

八、暖通专业施工图设计要求

（一）空调

1、计算空调房间的逐时空调负荷，提供计算书。

2、校核空调室外机的安装空间，并向电气专业提出用电功率。

（二）通风及防排烟

1、通风、空调平面用双线绘出风管，标注风管尺寸、标高及风口尺寸（圆形风管注管径、矩形风管注宽*高），标注水管管径及标高；各种设备及风口安装的定位尺寸和编号；消声器，调节阀、防火阀等各种部件位置及风管、风口的气流方向。

2、当其它图纸不能表达复杂管道相对关系及竖向位置时，应绘制剖面图。

3、设备安装需绘制安装大样图，如采用标准图应指明图号、页次。

4、有联动逻辑关系的设备应说明。

九、施工图成果内容

（一）施工图文件内容及数量：

- 1、总图
- 2、单体平、立、剖面图
- 3、建筑、结构、人防、节点图
- 4、水、暖、电、消防平面图及系统图
- 5、汽车库、地下室及室外管线综合图
- 6、消防设计专篇
- 7、各专业设计说明
- 8、重要部位或工序的施工、安全专项设计说明
- 9、预防质量通病的施工建议
- 10、设备明细表
- 11、施工图设计预算（满足设计限额要求）
- 12、目录
- 13、根据报批或图审要求出具的相关文件及成果图纸目录及每次图纸编号应注明日期（每轮图纸修改日期要统一），以便新旧图纸查阅、区分。与图纸有关的洽商要注明在哪一轮图纸基础上进行的
- 14、完整套施工蓝图 12 份，电子文件。

第六章 设计有关资料

本工程投标人投标时所需资料请投标人自行收集，对此招标人不负任何责任。

第七章 投标文件格式

封面

徐州市新晖房地产开发有限公司 2022-56 号地块项目设计

投 标 文 件

招标编号：_____

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

_____年_____月_____日

投标函

致：_____（招标人）

根据贵方_____的招标文件，我方针对该项目设计的设计费的投标报价（大写）_____元（¥_____元）。

具体设计费明细见下表：

	设计费分项	物业类型	暂定设计面积（m ² ）	设计费单价（元/m ² ）	总价（万元）	合计总价（万元）	备注
规划方案设计	建筑方案设计费	高层住宅及配套（不含保温）	66646				
		地库（含配套）	35045				
		商业配套	6590				
	精细化审图	精细化审图	110014				
	结构优化	结构优化	110014				
	门窗、幕墙设计	门窗、幕墙设计	74968				
施工图设计	施工图设计费	高层住宅及配套	64785				
		非人防车库	25961				
		人防车库（含转换）	9083				
		商业配套用房	8451				
	室外综合管线设计费	室外综合管线设计	110014				
	基坑支护设计费	基坑支护设计	36519				
	BIM 设计费	地下车库 BIM 设计	35045				
合计							

1、我方已详细审核并确认全部招标文件，包括澄清、修改或补充招标文件（如有时）及有关附件。

2、一旦我方中标，我方将合同签订后 3 日内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，保证按本项目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。

3、我方同意所提交的投标文件在招标文件的投标须知前附表规定的投标有效期内有效，在此期间内如果中标，我方将受此约束。

4、除非另外达成协议并生效，贵方的中标通知书和本投标文件将成为约束双方的合同文件的组成部分。

5、我方承诺按招标人要求签订廉政合同。

6、我方理解项目的实施存在不确定性，如招标人因计划调整，取消或中断项目实施，我方保证不索取费用补偿。

投标人：（盖单位公章）

法定代表人（签字或盖章）或授权委托人：（签字）

日期： 年 月 日

注：因新点招标制作软件中模板与招标文件模板不同，投标人制作“投标文件”时，应将此页填写完整并盖章后，原件扫描件上传至新点投标制作软件“投标保证金模块”对应模块中。

法定代表人身份证明

投 标 人：_____

单位性质：_____

地 址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓 名：_____性 别：_____

年 龄：_____职 务：_____

系_____（投标人名称）的法定代表

人。

特此证明。

投标人：_____（盖单位章）

_____年_____月_____日

附法定代表人有效身份证复印件正反面，请各投标人更新住址，有效期等应为最新信息（旧版身份证明请勿使用）

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、说明、补正、递交、撤回、修改_____（项目名称）_____标段施工投标文件、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：法定代表人身份证明

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字）

身份证号码：_____

委托代理人：_____（签字）

身份证号码：_____

_____年_____月_____日

附被授权人有效身份证复印件正反面，请各投标人更新住址，有效期等应为最新信息（旧

版授权请勿使用）

投标人基本情况表

投标人名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电 话		
	传 真			网 址		
企业统一社会信用代码						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数：			
企业资质等级			其中	项目总负责人		
营业执照号				高级职称人员		
注册资金				中级职称人员		
开户银行				初级职称人员		
账号				技 工		
经营范围						
备注						

注：联合体各方分别填写

项目负责人简历表

姓名		性别		年龄	
职务		职称		学历	
证书编号		专	业		
参加工作时间		从事设计工作年限			
项目负责人简历					

拟投入项目设计人员汇总表

序号	姓名	性别	出生日期	职称	学历	专业	在本项目拟任职务
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							

投标人： (盖单位公章)

法定代表人： (签字或盖章) 或授权委托人： (签字)

日期： 年 月 日

(签字盖章后原件扫描件上传至投标保证金模块)

远程参与开标会议诚信承诺书

致：（招标人）、徐州市公共资源交易中心

我方郑重承诺：遵循公开、公平、公正和城市守信的原则，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，均由我方自行承担相应后果。

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，将在开标现场提出，不在招投标活动中虚假投诉。开标结束后不对开标事项再提出异议。

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。

投标人（盖章）：

法定代表人（签名或盖章）：

授权委托人（签名）：

年 月 日

注：加盖公章的原件扫描件上传至投标文件制作工具“投标保证金”模块内。

联合体协议书（如有）

（所有成员单位名称）自愿组成（联合体名称）联合体，共同参加（项目名称）工程总承包投标。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、联合体牵头人合法代表联合体各成员负责本招标项目投标文件编制和合同谈判活动，并代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示，并处理与之有关的一切事务，负责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，履行合同，并对外承担连带责任。

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：。

5、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

6、本协议书一式份，联合体成员和招标人各执一份。

注：本协议书由委托代理人签字的，应附法定代表人签字的授权委托书。

牵头人名称：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

成员一名称：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

成员二名称：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

.....

年 月 日

其他证明材料
(投标人自行补充)

资格审查合格条件标准表

序号	项目内容	合格条件	投标申请人具备的条件或说明
1	企业营业执照	有效期内	投标文件“投标人及建筑师业绩公示一览表”中勾选
2	企业资质等级	有效期内，参照第一章招标公告 3.1 条	投标文件“投标人及建筑师业绩公示一览表”中勾选
3	项目负责人	有效期内，参照第一章招标公告 3.2 条	投标文件“投标人及建筑师业绩公示一览表”中勾选
4	企业信用报告	参照第一章招标公告 3.10 条	原件扫描件上传至投标文件“投标保证金”模块内
5	投标保证金	参照第二章投标人须知前附表 3.4.1 条	原件扫描件上传至投标文件“投标保证金”模块内
6	联合惩戒	参照第一章招标公告 3.9 条	以“信用中国”

			(https://www.creditchina.gov.cn/) 和“信用江苏”(http://www.jscredit.gov.cn/) 公布的信息为准
7	联合体	参照第一章招标公告 3.8 条	
8	其他	参照第一章招标公告 3.3、3.4、3.5、3.6、3.7、3.8、3.11	

注：资格审查合格条件提供的证明材料中，勾选的扫描件和原件的扫描件，其中不清晰或缺项漏项均作无效标处理。