

R24025 地块建设项目精装修方案设计

招标文件

招标人：南通扬瑞置业有限公司（盖单位公章）

招标代理机构：中诚智信工程咨询集团股份有限公司（盖单位公章）

编制人： 高丽 （签字或盖章）

日期：2026年05月26日

目 录

第一章 招标公告	3
第二章 投标人须知	132
第三章 评标办法	35
第四章 设计任务书	46
第五章 建设工程设计合同	51
第六章 投标文件格式	71

第一章 招标公告

R24025 地块建设项目精装修方案设计招标公告

（资格后审、综合评估法）

一、招标条件

本招标项目 R24025 地块建设项目（项目名称）已由南通市崇川区数据局以崇数据备〔2026〕95 号批准建设，招标人为南通扬瑞置业有限公司，建设资金来自自筹（资金来源），项目出资比例为 100%，项目建设采用：自建代建集中建设。项目已具备招标条件，现对该项目 R24025 地块建设项目精装修方案设计（标段名称）进行公开招标。

中诚智信工程咨询集团股份有限公司（招标代理机构名称）受招标人的委托具体负责本工程的设计招标事宜。

二、项目概况与招标范围

1、标段名称：R24025 地块建设项目精装修方案设计。

2、项目地点：江苏省南通市崇川区园林路东、通甲路南、星城路西、八一路北

3、工程类型：设计

4、项目规模：本项目用地性质为居住用地，建设用地面积约 88422 m²。地上计容面积约 140500 m²，地下建筑面积约 80000 m²（其中人防面积约 7000 m²），容积率为 1~1.59。

空间	设计面积（m ² ）
归家大堂	275
洽谈区（沙盘、工艺工法、水吧区、洽谈接待）	420
VIP 室、示范区配套空间	430
架空层	2515
展示样板房（洋房 126、139 户型和高层 118、139 户型），以上户型还包括精装交付样板房的设计	522
公区（含车库大堂及电梯厅、入户层大堂及电梯厅、标准层电梯前室等）	240
汽车库（车库出入口、行车道、停车区、单元光厅、汽车坡道等）	28789

注：以上面积均为预估面积，以最终施工图面积为准。

5、设计合同估算价：300 万元。

6、设计服务期限：中标通知书发出后，总设计周期约 80 日历天内完成所有设计工作。（本项目分期开发，分期设计，具体时间按设计合同和设计任务书为准，各阶段成果需书面确认）。

7、质量要求：合格。

8、标段划分：本项目划分为一个标段。

9、本次招标范围包括且不限于：

9.1 本项目精装方案设计各阶段设计及配合工作，各阶段设计工作的完成以发包人的书面确认为准，具体设计范围如下：

9.1.1 平面优化设计；

9.1.2 精装方案设计；

9.1.3 精装扩初图设计（包括装修、强弱电、给排水、空调等各专业扩初图设计；展示样板房和精装交付样板房扩初图；综合叠图等）；

9.1.4 施工阶段的技术配合；

9.1.5 概预算编制；

9.1.6 提供达到政府部门审查深度要求、报批报建深度要求所需的各阶段设计文本等资料；

9.1.7 提供主要材料样品；

9.1.8 发包人对精装方案及精装扩初图纸具有最终审批权。

三、投标人资格要求

1、投标人资质类别和等级：具有独立法人资格，并具备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、拟派项目设计负责人资质等级：须具备国家注册一级建筑师执业资格（须在注册有效期内且注册单位为所投标单位）。

特别提醒：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。

3、拟派项目设计负责人业绩要求：自 2023 年 5 月 1 日至投标截止时间止（以设计合同签订时间为准），拟派项目负责人在本企业任职期间，承担过居住建筑精装修设计合同额 230 万元及以上的业绩，并担任项目负责人。（注：按照住建部民用建筑通用规范 GB55031-2022（表 1 民用建筑分类 J1-1），本招标项目要求的居住建筑是指住宅、别墅、公寓。）

业绩证明材料须提供设计合同原件扫描件。若合同不能体现签订时间、精装修设计费金额、项目负责人姓名等评审要点的，须另提供中标通知书、建设单位出具并加盖公章的证明材料或建设主管部门证明材料，无法证明的不予认可。

4、资格审查的必要资格条件：

（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、等级和拟派项目设计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）拟派项目设计负责人为投标企业正式人员（本项目不接受退休返聘人员）；

(7) 本设计项目不接受联合体投标。

具体要求详见第三章评标办法中资格审查必要合格条件标准。

四、资格审查

本次招标采用资格后审方式进行资格审查，资格评审标准详见下表。

五、评标办法

本项目设计采用资格后审、综合评估法方法，具体详见下表。

评标办法中所需投标人提供的可在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“需从主体库中获取的材料”）一律经企业主体库导入投标文件中的相应模块作为评审依据，否则在评标时评委会将不予认可。无需在主体库备案的证明材料，投标人应将其清晰扫描并直接上传于投标文件中的其他材料中，投标人自行承担因扫描模糊所产生的一切后果。尚未办理企业主体库备案的投标人应在编制投标文件之前尽快办理。

投标人上传系统的相关证明材料均应为原件的扫描件且清晰可见，否则，投标人自行承担因扫描件模糊等问题导致评委无法辨识的一切后果。

开标时特别说明：

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，具体内容和规定详见招标文件。

（一）评标程序

资格审查→技术标评审→经济标评审→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	企业法人营业执照或 事业单位法人证书	有效的营业执照或事业单位法人证书	提供有效的营业执照或事业单位法人证书
2	企业资质类别等级	具有独立法人资格，并具备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。	提供有效的企业资质证书
3	拟派项目设计负责人	须具备国家注册一级建筑师执业资	注册证书(须在注册有效期内且注册单

	资格	格（须在注册有效期内且注册单位为所投标单位）。	位为投标单位）。 特别提醒：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
4	拟派项目负责人为投标企业正式人员（本项目不接受退休返聘人员）	拟派项目负责人为投标企业正式人员（本项目不接受退休返聘人员）	须提供投标企业或其下属分公司与拟派项目设计负责人双方签订的有效劳动合同书（本项目不接受退休返聘人员）
5	拟派项目设计负责人业绩	自 2023 年 5 月 1 日至投标截止时间止（以设计合同签订时间为准），拟派项目负责人在本企业任职期间，承担过居住建筑精装修设计合同额 230 万元及以上的业绩，并担任项目负责人。（注：按照住建部民用建筑通用规范 GB55031-2022（表 1 民用建筑分类 J1-1），本招标项目要求的居住建筑是指住宅、别墅、公寓。）	业绩证明材料须提供设计合同原件扫描件。若合同不能体现签订时间、精装修设计费金额、项目负责人姓名等评审要点的，须另提供中标通知书、建设单位出具并加盖公章的证明材料或建设主管部门证明材料，无法证明的不予认可。
6	诚信承诺书	有效的诚信承诺书	提供有效的诚信承诺书 （格式见招标文件第六章）
7	投标人远程参与开标会议诚信承诺书	有效的远程参与开标会议诚信承诺书	提供有效的远程参与开标会议诚信承诺书（格式见第六章“远程参与开标会议诚信承诺书”）
8	投标人免缴投标保证金信用承诺书	投标人免缴投标保证金信用承诺书	投标人免缴投标保证金信用承诺书 （格式见第六章“投标人免缴投标保证金信用承诺书”）

（三）评分标准

1、技术标评审（暗标，满分 90 分）

本项目技术标采用暗标形式，暗标要求如下：技术标暗标文件采用 A3 横向排版。技术标文件中不得出现投标单位名称、人员姓名、页眉页脚、企业签章、水印或其他任何可以识别投标单位的标记。技术标文件无需制作封面。技术标投标文件设计说明类文字采用“宋体”，字体大小为小四号“常规”字（图表、图片附带文字除外）。投标人的投标文件违反招标文件暗标要求的，投标文件技术评审不通过，按无效标

处理。技术标上传于“勘察设计方案”模块。

由评委根据以下内容进行综合评审后打分，技术标的最终得分取所有技术标评委评分中去掉一个最高和一个最低评分后的算术平均值。（四舍五入，保留小数点后两位小数）。

序号	评审项目	分值	评审细则
1	效果图及表达	20分	<p>方案设计须包含 120 户型展示样板房效果图共计 4 张、140 户型展示样板房效果图共计 5 张，售楼处及其它功能区效果图 10 张，公共空间效果图 5 张、车库效果图 3 张，效果图份数合计 27 张，具体详见下表，效果图评分如下：</p> <p>分值： 优：14-20 分； 良：7-14（不含）分； 一般或差：1-7（不含）分； 未提供：0 分。</p>
2	方案平面布局	20分	<p>概念性方案须包含样板房、售楼处及其它功能区、架空层设计区域平面图分析以及三维空间演变过程图。平面分析图较招标人提供的现有建筑平面图功能布置更为合理。</p> <p>分值： 优：14-20 分； 良：7-14（不含）分； 一般或差：1-7（不含）分； 未提供：0 分。</p>
3	方案设计理念及故事线	20分	<p>阐述概念性方案设计理念、故事线、风格、材质、色彩设计细节特点表达详尽等。</p> <p>分值： 优：14-20 分； 良：7-14（不含）分； 一般或差：1-7（不含）分； 未提供：0 分。</p>
4	方案与市场适配	10分	<p>阐述设计以市场需求为导向、以客户体验为核心，通过空间合理规划等全生命周期功能适配。</p> <p>分值： 优：7-10 分； 良：4-7（不含）分； 一般或差：1-4（不含）分； 未提供：0 分。</p>
5	售楼处节点及做法	20分	<p>售楼处大堂及接待区材质、尺寸、具体节点的做法展示。</p> <p>分值： 优：14-20 分； 良：7-14（不含）分； 一般或差：1-7（不含）分； 未提供：0 分。</p>

技术标提供效果图 27 张，具体要求详见列表：

设计区域	效果图部位	效果图张数
120 样板房	客餐厅（正视图）	2

	主卧（正视图）	1
	其他功能房（正视图）	1
140 样板房	客餐厅（正视图）	2
	主卧（正视图）	1
	其他功能房（正视图）	1
	其他功能房（正视图）	1
售楼处	大厅（正视图）	2
	沙盘（正视图）	2
	休闲区域（正视图）	2
	其它功能区（正视图）	2
	主要过道空间（正视图）	1
	卫生间（正视图）	1
公共区域	入户大堂（正视图）	1
	电梯厅（正视图）	1
	地下一层单元门厅（正视图）	1
	架空层（正视图）	2
地库	地库住宅单元入口（正视图）	1
	行道、停车区）（正视图）（斜视图）	1
	地库机动车出入口（正视图）	1
		27

2、经济标（投标报价）评审（10分）

空间	设计面积（m ² ）	控制单价（元/m ² ）	控制价格（元）
归家大堂	275	1000	275000
洽谈区（沙盘、工艺工法、水吧区、洽谈接待）	420	1000	420000
VIP室、示范区配套空间	430	600	258000
架空层	2515	400	1006000

展示样板房（洋房 126、139 户型和高层 118、139 户型），以上户型还包括精装交付样板房的设计	522	1200	626400
公区（含车库大堂及电梯厅、入户层大堂及电梯厅、标准层电梯前室等）	240	400	96000
汽车库（车库出入口、行车道、停车区、单元光厅、汽车坡道等）	28789	10	287890
合计			2969290

注：上述面积数量为暂估，投标人不得改变招标人提供数量，各投标人按招标文件要求分别报单价、合价及总价。最终面积以招标人确认的最终扩初图面积为准，结算时按合同分项固定单价*各分项面积计算设计总费用。

若因后期优化调整面积较签订的对应各空间分项的服务内容面积减少或增加 $\leq 5\%$ ，相应服务内容的设计费不再调整，若较签订的各空间分项的服务内容面积减少 $> 5\%$ ，应从相应设计费扣除减少的面积所占的设计费。若较签订的相应服务内容面积增加 $> 5\%$ ，应根据合同约定的设计单价乘以实际（含 5%）增加的面积，甲方支付相应的设计费用。若展示样板房增加户型，应根据合同约定的设计单价乘以增加的面积进行结算。

3.1 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（含单价最高投标限价和合价最高投标限价）的为有效报价，高于最高投标限价（含单价最高投标限价和合价最高投标限价）作无效投标处理。

3.2 确定评标基准价：本项目以各投标人有效报价的投标总价算术平均值为评标基准价。无效报价、被宣布为废标的投标报价均不参与评标基准价的计算。

3.3 经济标得分按照下列公式计算：

计算投标报价得分：

a、投标人的投标报价与评标基准价相等的得 10 分；

b、各投标人的投标报价与评标基准价相比较，每上浮 1%扣 0.1 分；每下浮 1%扣 0.2 分。不足 1%的，采用插入法计算得分，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。

备注：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作调整）。投标人的投标报价如经评标委员会修正且经投标人确认的，其投标报价为修正后的评标价。

4、中标候选人的推荐

总得分=技术标得分+经济标得分。得分四舍五入后保留两位小数。评委完成评标后，应按总得分由高至低的顺序向招标人推荐前 7 名为中标候选人（不排序）。总得分相同且影响入围时，以技术标得分高的优先入围；如总得分和技术标得分均相同时由招标人以抽签形式决定中标候选人入围单位。

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中标候选人数量，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。

评标结果公示期间因投诉或质疑导致中标候选人少于七家时，中标候选人数量不再递补。

注：总得分不带入定标阶段。

5、评标报告

评标委员会各成员对各投标文件独立进行评审并提出评审意见，经过讨论汇总后形成综合评审意见，内容主要包括：评审情况和推荐理由。

（四）定标程序

定标工作由招标人组建的定标委员会负责。

1、组建定标委员会，定标委员会成员数量为 5 人以上单数；

2、定标会议

招标人应当收到评标报告之日起 10 日内召开定标会。

定标委员会成员应当遵循择优的原则，采用直接票决定标的方法在评标委员会推荐的中标候选人中择优确定拟中标人。

招标人或招标代理机构在定标前介绍项目情况、招标情况、清标情况等。

招标人或招标代理机构介绍评标情况、专家评审意见及评标结论、提醒注意事项。

3、中标候选人递交的定标评审资料具体内容如下：

1) 投标文件（含资格审查、技术标及经济标，必须与在 CA 系统上传的内容一致）；

4、定标评审资料的递交。投标人须按要求提供定标评审资料，具体如下：

1) 定标评审资料（含资格审查、技术标及经济标）：3 套（纸质）。

2) U 盘（含所有定标评审资料内容）1 套。

投标人须自行制定标评审资料的封面，并将上述资料分别密封在对应封袋内提交（纸质材料还需自行制定目录，提供复印件或打印件并按顺序装订成册），封袋上应标明项目名称、“定标评审资料（含资格审查、技术标及经济标）”、“定标评审资料-U 盘”、投标人名称、日期，且封袋上加盖投标人公章。所有定标评审资料的复印或打印件均须加盖投标人公章（或加盖骑缝章）。

以上所有资料在定标前按招标人或招标代理具体通知进行递交。

如未按时递交或被发现定标材料与在 CA 系统上传的内容不一致的，视作放弃本项目中标候选人资格。

中标候选人单位未在规定时间内截止前递交定标评审资料，视为自动放弃定标评审，其余中标候选人参与下一步定标评审。

5、定标（票决法）

（1）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。

（2）定标（择优）因素：由组建的定标委员会根据下列内容对中标候选人进行综合评定，投票决定：

序号	定标因素
1	设计方案优劣：重点对比效果图表达、平面布局、设计理念、市场适配及关键节点做法的完整性与合理性。

2	设计费的合理性。
---	----------

(五) 在定标结束后将对定标结果公示在规定的媒介上发布，公示期不少于三日。

(六) 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。

拟中标人因质疑投诉问题被取消中标资格，招标人将重新招标。

(七) 评标过程中出现本评标办法未尽事宜，由评标委员会根据有关法律、法规讨论并作出最终解释。

六、招标文件的获取

1、招标文件获取时间为：2026年5月27日9时30分至2026年6月22日09时30分。

2、招标文件获取方式：投标人登录“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。

七、投标文件的递交

1、 投标截止时间为：2026年6月22日09时30分。投标人在投标截止时间前，登录“电子招标投标交易平台”，递交投标文件。

2、以联合体形式投标的，由联合体牵头人完成投标文件递交。

3、逾期未完成投标文件递交，“电子招标投标交易平台”将拒绝接收。

八、其他要求：无。

九、发布公告的媒介

1、本次招标公告同时在南通市公共资源交易平台、江苏省建设工程招标网上发布；

2、本次招标公告为第1次发布。

十、联系方式

1、招标主体

招标人：南通扬瑞置业有限公司

招标人地址：南通市青年中路198号

联系人：王工

电话：0513-89018832

招标代理机构：中诚智信工程咨询集团股份有限公司

招标代理机构地址：南通市世纪大道18号恒隆国际B座801

联系人：高工

电话：13773759775、18362088099

项目负责人：陆松涛

电子邮箱：1871534565@qq.com

2、相关部门

招投标行政监督部门：南通市住房和城乡建设局

联系电话：0513-59000361

3、异议渠道

实行网上受理与处理异议，除开标现场的异议外，异议人一般应在南通市公共资源交易平台依法提出异议，收到异议之日起招投标活动暂停，招标人必须妥善处理并在上述平台系统进行答复。

招标人或者其委托的招标代理机构（盖单位公章）：

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：南通扬瑞置业有限公司 地址：南通市青年中路198号 联系人：王工 联系电话：0513-89018832
1.1.3	招标代理机构	名称：中诚智信工程咨询集团股份有限公司 地址：南通市世纪大道18号恒隆国际B座801 联系人：高丽 联系电话：13773759775
1.1.4	招标项目名称 及标段名称	R24025地块建设项目精装修方案设计
1.1.5	项目建设地点	详见招标公告
1.1.6	项目建设规模	详见招标公告
1.2.1	资金来源及比例	自筹 100%
1.2.2	资金落实情况	已落实
1.3.1	招标范围以及标段划分	详见招标公告
1.3.2	设计服务期限	详见招标公告
1.3.3	设计及服务内容	1 负责本项目精装方案设计各阶段设计及配合工作，各阶段设计工作的完成以发包人的书面确认为准，具体设计范围如下： 1.1 平面优化设计； 1.2 精装方案设计； 1.3 精装扩初图设计（包括装修、强弱电、给排水、空调等各专业扩初图设计；展示样板房和精装交付样板房扩初图；综合叠图等）； 1.4 施工阶段的技术配合； 1.5 概预算编制； 1.6 提供达到政府部门审查深度要求、报批报建深度要求所需的各阶段设计文本等资料；

		1.7 提供主要材料样品； 1.8 发包人对精装方案及精装扩初图纸具有最终审批权。
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	<input checked="" type="checkbox"/> 不接受 <input type="checkbox"/> 接受
1.5.2	招标代理服务费	<input checked="" type="checkbox"/> 招标人支付 <input type="checkbox"/> 中标人代为支付，根据招标代理合同约定，本标段招标代理服务费由中标人代为支付，费用包含在投标报价中。具体如下： 费用金额： 支付时间：
1.6	保密要求	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。
1.9.1	踏勘现场	招标人不组织，由投标人自行踏勘，费用自理。
1.10	分包	不允许
1.11	偏离	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许，允许偏离的内容、偏离范围和幅度
2.1.1 (8)	构成招标文件的其他资料	答疑澄清文件等
2.2.1	投标人要求澄清招标文件的截止时间	2026年6月4日17时00分
2.2.2	招标人发布澄清文件的时间	2026年6月5日9时00分后
2.2.3	投标人确认收到招标文件澄清	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。
2.3.1	招标文件修改发出的形式	“南通市公共资源交易电子交易平台”发出
2.3.2	投标人确认收到招标文件修改	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。
3.2.1	报价方式	本次报价采用固定单价报价方式
3.2.2	投标报价的其他要求	招标文件中明确的全部设计工作内容的报酬，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，方案设

		计、方案汇报、方案修改、扩初设计、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。中标人为设计成果获得批准所需要的优化和修改的全部工作的费用均包含在投标报价中，招标人不再支付任何额外费用。投标人须结合以上要求谨慎报价。
3.2.4	最高投标限价	本项目的最高投标限价为：2969290元。投标人的投标报价不得超过最高投标限价（含单价最高投标限价和合价最高投标限价），否则视为无效报价。单价最高投标限价和合价最高投标限价详见招标文件第三章。
3.3.1	投标有效期	投标截止日后90日历天
3.4.1	投标保证金	本项目免缴投标保证金但不免除相应责任。投标人须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，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（人民币：伍万元整）。
3.4.5	其他可以不予退还投标保证金的情形	在拟定中标人公示期间因自身原因主动放弃拟中标人资格的。
3.5	是否允许递交备选投标方案	不允许
4.1.1	投标文件的份数	注：因本工程采用远程不见面系统开标，投标时不需要提供纸质投标文件。但中标人须在中标后提供至少伍份（一正肆副）带有“新点”防伪标识的纸质投标文件加盖单位公章后给招标代理机构（最终以招标人要求的份数为准）
4.2.1	投标截止时间	2026年6月22日9时30分
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。
4.4.4	投标文件是否退还	不退还
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：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
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成：7人或7人以上单数； 评标专家确定方式：除招标人评委外，其余在政府组建的专家库中随机抽取，采用语音系统自动通知。
6.4.2	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： <u>7</u> 名。 异议成立，取消相应中标候选人资格后： <input checked="" type="checkbox"/> 继续定标【重新公示中标候选人，但是不补充中标候选人】 <input type="checkbox"/> 组织原评标委员会重新评审补充推荐中标候选人
6.5	采用“评定分离”法时： 定标方法	定标方法为： <input checked="" type="checkbox"/> 票决法 <input type="checkbox"/> 集体议事法
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： <u>7</u>
7.2.1	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10%。 履约保证金提交方式：银行转账或银行保函（保函格式详见附件）等。 中标人须在中标通知书发出后15个工作日内缴纳履约保证金或保函后根据招标文件的要求签订合同，否则可视为自动放弃中标资格，且投标保证金不予退还。 招标人名称：南通扬瑞置业有限公司 开户行及账户：中国邮政储蓄银行南通市人民西路支行 932064013000400796
8.3	履约担保及支付担保	履约担保的形式： <u>银行转账或银行保函（保函格式详见附件）等。</u> 履约担保的金额： <u>合同价款的10%</u> 支付担保的形式： <u>书面</u> 支付担保的金额： <u>合同价款的10%</u> 差额履约担保： <input type="checkbox"/> 采用 <input checked="" type="checkbox"/> 不采用 差额履约担保的形式： <u> / </u> 差额履约担保金额： <u> / </u>

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: /
10.1	<p>构成投标文件的材料:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 封面;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 投标函及投标报价明细表;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 投标函附录;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 法定代表人身份证明;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 授权委托书; (如有授权)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 投标保证金;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 资格审查资料;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 投标人基本情况表;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 近年完成的类似项目情况表;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 拟派人员一览表</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 项目负责人简历表;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 投标人资质;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 勘察设计方案; (暗标)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 招标文件(含网上招投标平台系统)中要求填写的其他资料。</p> <p>需从主体库中获取的材料:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 营业执照或事业单位法人证书;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 企业资质证书;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 拟派项目管理机构人员有效的注册证书、职称证书等(本项目不接受退休返聘人员);</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 须提供投标企业或其下属分公司与拟派项目设计负责人双方签订的有效劳动合同书(本项目不接受退休返聘人员);</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 业绩证明材料;</p> <p>无需从主体库中获取的材料:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 诚信承诺书;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 远程参与开标会议诚信承诺书;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 投标人免缴投标保证金信用承诺书;</p> <p><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。</p>	
10.2	<p>特别提醒:</p> <p>一、本项目开标一览表(开标记录表)中内容不作为评审依据,以投标函为准,但</p>	

是投标人应填写完整，避免因填写不完整导致未知错误，由此引起的一切后果均由投标人自行承担。

二、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：

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。

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（**中标单位中标后提供**）。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 V3.0 系统（以下简称：鸿雁 3.0 系统）参加开标会议，并根据需要使用鸿雁 3.0 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、投标文件递交截止时间前，招标人提前进入鸿雁 3.0 系统，播放测试音频，各投标人的授权委托人或法定代表人提前进入鸿雁 3.0 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（请在交易指引中的“系统帮助”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、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**），投标人解密在限定时间之前完成。**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均将被视为是投标人的授权委托人或法定代表人，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 3.0 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/>。本工程提供三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交易指引中的“系统帮助”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交易指引中的“系统帮助”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。

九稳宝投标工具：请在南通市公共资源交易平台首页交易指引中的“系统帮助”中下载，投标人使用操作遇到问题时可及时向软件公司储晶晶咨询，咨询联系方式为手机：13862712918

10、不见面开标过程中一律使用鸿雁系统进行远程交互，若遇特殊情况，可通过系统内投标人签到表中登记的电话、QQ 等单线联系。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，由投标人自负后果。

11、因制作软件问题，制作软件的开标一览表中的工期统一填 80 日历天。开标一

览表中的工期不作为评审依据，设计周期按招标文件执行。

12、因制作软件问题，制作软件的质量标准统一填合格。开标一览表中的质量标准不作为评审依据，质量标准按招标文件执行。

投标人须知

1 总则

1.1 招标项目概况

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，现对本标段设计服务进行招标。

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”。

1.1.6 项目建设规模：见“投标人须知前附表”。

1.1.7 项目投资估算：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及比例：见“投标人须知前附表”。

1.2.2 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、计划工期和质量要求

1.3.1 本次招标范围以及标段划分：见“投标人须知前附表”。

1.3.2 本标段的设计服务期限：见“投标人须知前附表”。

1.3.3 本标段的设计要求：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投标人的资格要求，见“投标人须知前附表”。

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：**（不适用）**

（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担保。以联合体中牵头人名义提交的投标保证担保，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) 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；
- (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) 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，不同网站公布的失信被执行人信息存在差异的，以“信用中国”公布的信息为准；
- (15) 法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形

1.4.4 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，违反本规定的，相关投标均无效。

1.5 费用承担和设计成果补偿标准

1.5.1 投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.5.2 投标单位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，招标单位对上述费用不负任何责任。

1.5.3 本项目设计成果不予补偿。

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

分包活动应当符合住建部、江苏省有关分包的规定，投标人拟在中标后将中标项目依法进行分包的，应符合“投标人须知前附表”规定的要求。

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。

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”、“发包人要求”“发包人提供的资料”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) 发包人提供的资料；
- (7) 投标文件格式；
- (8) 投标人须知前附表规定的其他资料。

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，如发现缺页或附件不全，应及时向招标人提出，以便补齐。投标人如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间，通过“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通过“南通市公共资源交易网”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。澄清发出的时间距投标截止时间不足 15 日的，并且澄清内容可能影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

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“南通市公共资源交易网”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。

2.2.4 除非招标人认为确有必要答复，否则，招标人有权拒绝回复投标人在本章第 2.2.1 项规定的时间后的任何澄清要求。

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“电子招标投标交易平台”发给所有投标人。修改招标文件的时间距投标截止时间不足 15 日的，并且修改内容可能影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

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“南通市公共资源交易网”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。

3 投标文件

3.1 投标文件组成见“投标人须知前附表”。相关要求如下：

3.1.1 资格审查材料（电子投标文件）

具体要求详见本招标文件第三章中资格评审标准《资格审查必要合格条件标准》。

3.1.2 技术标（电子投标文件，暗标）

本项目技术标采用暗标形式，暗标要求如下：技术标暗标文件采用 A3 横向排版。技术标文件中不得出现投标单位名称、人员姓名、页眉页脚、企业签章、水印或其他任何可以识别投标单位的标记。技术标文件无需制作封面。技术标投标文件设计说明类文字采用“宋体”，字体大小为小四号“常规”字（图表、图片附带文字除外）。投标人的投标文件违反招标文件暗标要求的，投标文件技术评审不通过，按无效标处理。技术标上传于“勘察设计方案”模块。

投标人根据评标方法内的技术标评分细则相关要求编写技术标。

3.1.3 经济标（电子投标文件）

- (1) 投标函；
- (2) 投标函附录；
- (3) 投标报价明细表。

本工程实行电子化招投标，资格后审时需将对应材料原件扫描上传，投标人须对材料原件的真实性承担法律责任。

3.2 投标报价

3.2.1 本项目的报价方式：

- (1) 本次报价采用固定单价报价方式，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方案设计、扩初设计进行修改，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，其投标报价包含完成本项目前期调研，方案设计、方案汇报、方案修改、扩初设计、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。

3.2.3 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合价最高投标限价），否则视为无效报价。

(1) 设计单价、合价及总价最高限价如下表：

序号	组成明细	暂定面积 (m ²)	单价最高投 标限价 (元/m ²)	合价最高投 标限 价(元)	备注
1	归家大堂	275	1000	275000	
2	洽谈区（沙盘、工艺工法、水吧区、洽谈接待）	420	1000	420000	
3	VIP室、示范区配套空间	430	600	258000	
4	架空层	2515	400	1006000	
5	展示样板房（洋房126、139户型和高层118、139户型），以上户型还包括精装交付样板房的设计	522	1200	626400	

6	公区（含车库大堂及电梯厅、 入户层大堂及电梯厅、标准层 电梯前室等）	240	400	96000	
7	汽车库（车库出入口、行车道、 停车区、单元光厅、汽车坡道 等）	28789	10	287890	
8	合计最高投标限价（含税）			2969290	

注（1）：上述面积数量为暂估，投标人不得改变招标人提供数量，各投标人按招标文件要求分别报单价、合价及总价。最终面积以招标人确认的最终扩初图面积为准，结算时按合同分项固定单价*各分项面积计算设计总费用。

若因后期优化调整面积较签订的对应各空间分项的服务内容面积减少或增加 $\leq 5\%$ ，相应服务内容的设计费不再调整，若较签订的各空间分项的服务内容面积减少 $> 5\%$ ，应从相应设计费扣除减少的面积所占的设计费。若较签订的相应服务内容面积增加 $> 5\%$ ，应根据合同约定的设计单价乘以实际（含 5% ）增加的面积，甲方支付相应的设计费用。若展示样板房增加户型，应根据合同约定的设计单价乘以增加的面积进行结算。

（2）项目设计阶段，项目负责人及设计人员须在招标人指定地点现场办公，配合每日设计沟通与成果交圈，未经同意不得擅自离场，招标人将对出勤进行考核，无故缺勤按 5000 元/次/人向招标人支付违约金。施工期间，中标人须安排经验丰富的设计师及时到场解决设计相关技术问题，包括材料选型、定样、定色等，直至工程竣工。项目展示区施工阶段，乙方须派驻 1 名主要设计人员驻场配合 1 个月，驻场费用包含在总服务费内。

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）应保证招标人不受到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）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。

3.3 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（本项目免收投标保证金）

3.4.1 本项目免缴投标保证金但不免除相应责任。投标人须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，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（人民币：**伍万元整**）。

3.4.1.1 投标保证金的缴纳形式：**本项目免缴投标保证金但不免除相应责任**。各投标人根据企业实际情况合理选择投标保证金的缴纳形式，各类缴纳形式具有同等法律效力。

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 资格审查资料

投标人在编制投标文件时，应对照第三章评标办法的要求在投标文件中提供资料。

3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件应按第六章“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。其中，投标函附录在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于招标人的承诺。

3.7.2 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。

3.7.3 投标文件全部采用电子文档，投标文件所附证书证件均为原件扫描件，并采用单位和个人数字证书，按招标文件要求在相应位置加盖电子印章。由投标人的法定代表人签字或加盖电子印章的，应附法定代表人身份证明，由代理人签字或加盖电子印章的，应附由法定代表人签署的授权委托书。

3.7.4 投标文件中涉及从企业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（点击后可自动进入企业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企业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，以及从企业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，投标人应及时更新企业主体库相关材料，并重新链接获取相应信息。

未按本项要求从企业主体库中获取的材料，在评标时该材料不予认可。

4 投标

4.1 投标文件的密封和标记

4.1.1 投标人应当按照招标文件和电子招标投标交易平台的要求加密投标文件（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”），其它要求见投标人须知前附表。

4.1.2 未按招标文件要求密封的，招标人不予受理投标文件。

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递交投标文件。

4.2.2 投标人通过下载招标文件的电子交易平台递交电子投标文件。

4.2.3 投标人完成电子投标文件上传后，可以在投标文件制作系统中打印回执。递交时间以回执通知载明的传输完成时间为准。

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）。

4.2.4 逾期送达的投标文件，电子交易平台将予以拒收。

4.2.5 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。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 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

5.1.1 不见面开标

招标人在规定的投标截止时间（开标时间）在“电子交易平台”上公开进行开标，所有投标人均应当准时在线参加开标。

招标人通过互联网在投标人须知前附表规定的地点组织开标，并在投标截止时间 30 分钟前，使用 CA 数字证书登录“电子交易平台”，进入“不见面开标模块”选择相应标段作在线开标的准备工作。

投标人应当在能够保证设施设备可靠、互联网畅通的任意地点，通过互联网在线参加开标。在投标截止时间前，使用加密其投标文件的 CA 数字证书登录“电子交易平台”，进入“不见面开标模块”，实时在线关注招标人的操作情况。

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）解密并导入投标文件；
- (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（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 开标异议

5.3.1 投标人对开标有异议的，应当在开标过程中提出；招标人当场对异议作出答复，并记入开标记录。如采用不见面开标，异议与答复应通过“电子交易平台”的“开标直播及互动”界面以电子文字形式进行。

本处所称异议是指投标人在开标过程中对投标文件提交、投标截止时间、开标程序、开标记录以及投标人和招标人或者投标人相互之间存在利益冲突的情形等提出的质疑。

5.3.2 投标人异议成立的，招标人将及时采取纠正措施，或者提交评标委员会评审确认；投标人异议不成立的，招标人将当场给予解释说明。

5.4 特殊情况处理

5.4.1 因“江苏省网上开评标系统”故障，开标活动无法正常进行时，由招标人决定后续开标活动。

“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。

5.4.2 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。

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。

6.1.3 评标过程中，评标委员会成员有回避事由、擅离职守或者因健康等原因不能继续评标的，招标人有权更换。被更换的评标委员会成员作出的评审结论无效，由更换后的评标委员会成员重新进行评审。

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

6.3.1 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。

6.3.2 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，并按前条规定作无效投标处理予以否决（废标）：

(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无企业法定代表人（或企业法定代表人委托代理人）印章（或签字）的；

(3) 如投标函由企业法定代表人委托代理人加盖公章（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) 投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；

(5) 投标人名称与资格后审时不一致，且未提供有效证明的；

(6) 投标报价高于招标文件设定的对应最高投标限价的（含单价最高投标限价和合价最高投标限价）；

(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；

(8) 未按招标文件要求提供投标保证金的；

(9) 明显不符合技术规范、技术标准的要求的；

(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；

(11) 不同投标人的投标文件出现了评标委员会认为不应当雷同的情况的；

(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；

(13) 不符合招标文件有关暗标要求的；

(14) 投标文件组成不符合招标文件要求的；

(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；

(16) 需从主体库中获取的材料未在主体库备案并链接到电子投标文件中；

(17) 投标人有招标文件第二章投标人须知第 1.4.3 项规定的任何一种情形的；

(18) 未按招标文件要求填写相关承诺书的；

6.4 评标结果（中标候选人）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 采用“评定分离”法的，中标候选人数量见“投标人须知前附表”，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中标候选人数量，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；

评标结果（中标候选人）公示期间，因质疑或投诉导致中标候选人少于招标文件规定的数量时，招标人继续定标还是组织原评标委员会重新评审补充推荐中标候选人的具体要求见“投标人须知前附表”。

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。

6.5 定标方式

采用“评定分离”法的，招标人应当按照《苏建规字〔2025〕4号》制定定标方案，具体定标方案见评标办法，其中定标方法见“投标人须知前附表”。定标程序应当符合《苏建规字〔2025〕4号》相关规定，定标委员会按照招标文件规定的定标方案，在评标委员会推荐的中标候选人中择优确定拟中标人，并向招标人提交定标报告。

7 合同授予

7.1 中标通知、拟定中标人公示及中标结果公告

7.1.1 采用“评定分离”法的，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。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推荐中标人的理由。

采用“评定分离”法的，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，在招标公告发布的同一媒介发出中标结果公告。

7.2 履约保证金

7.2.1 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五章“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五章“合同条款及格式”规定的履约担保格式要求。

7.2.2 中标人不能按本章第7.2.1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。

7.2.3 招标人应按规定向中标人提供工程款支付担保。

7.3 签订合同

7.3.1 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。

7.3.2 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。

7.3.3 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

招标人不得泄露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，不得向他人透露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，不得向他人透露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，应当在投标截止时间 10 日前提出。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，应当在评标结果公示期间提出；采用“评定分离”法的，对依法必须进行招标的项目的中标候选人有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。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。

采用“评定分离”法的，中标候选人公示期间，投标人提出的针对中标候选人以外的异议，无论调查结果是否属实，均不改变评标委员会已确定并公示的中标候选人名单。

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”明确的招投标行政监督部门提出书面投诉。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。

按前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 本项目开标时通过鸿雁 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。

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 3.0 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-交易指引-下载专区自行下载。请各投标人仔细阅读附件中的各项内容，确保能顺利参加本次项目的开标会议和交互全过程。

4、新点软件技术支持

联系人：张建彬

联系方式：

手机：17625213828

座机：0513-59001839。

QQ:960616741

5、广联达软件技术支持联系方式

联系人：袁志旭

联系方式（请在工作时间联系）：

手机：13405712121、15996198366

QQ:76623819

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。

附件 2 (列入投标文件其它材料中并签字盖章)

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）：

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

附件 3



江苏国泰新点软件有限公司

地址：江苏张家港市经济开发区(<http://www.epoint.com.cn>)

电话：0512-58188000 传真：0512-58132373

南通市公共资源交易电子交易平台

鸿雁不见面交易 V3.0 系统

投标人操作手册

(请自行在南通市公共资源交易网-交易指引中下载查看)

第三章 评标办法

综合评估法

评标办法中所需投标人提供的可在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“需从主体库中获取的材料”）一律经企业主体库导入投标文件中的相应模块作为评审依据，否则在评标时评委会将不予认可。无需在主体库备案的证明材料，投标人应将其清晰扫描并直接上传于投标文件中的其他材料中，投标人自行承担因扫描模糊所产生的一切后果。尚未办理企业主体库备案的投标人应在编制投标文件之前尽快办理。

投标人上传系统的相关证明材料均应为原件的扫描件且清晰可见，否则，投标人自行承担因扫描件模糊等问题导致评委无法辨识的一切后果。

开标时特别说明：

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，具体内容和规定详见招标文件。

（一）评标程序

资格审查→技术标评审→经济标评审→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	企业法人营业执照或事业单位法人证书	有效的营业执照或事业单位法人证书	提供有效的营业执照或事业单位法人证书
2	企业资质类别等级	具有独立法人资格，并具备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。	提供有效的企业资质证书
3	拟派项目设计负责人资格	须具备国家注册一级建筑师执业资格（须在注册有效期内且注册单位为所投标单位）。	注册证书（须在注册有效期内且注册单位为投标单位）。 特别提醒：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
4	拟派项目负责人为投标企业正式人员（本项目不接受退休返聘人员）	拟派项目负责人为投标企业正式人员（本项目不接受退休返聘人员）	须提供投标企业或其下属分公司与拟派项目设计负责人双方签订的有效劳动合同书（本项目不接受退休返聘人员）
5	拟派项目设计负责人业绩	自2023年5月1日至投标截止时间止（以设计合同签订时间为准），拟派项目负责人在本企业任职期间，承担过居住建筑精装修设计合同额230万元及以上的业绩，并担任项目负责人。（注：按照住建部民用建筑通用规范GB55031-2022（表1民用建筑分类J1-1），本招标项目要求的居住建筑是指住宅、别墅、公寓。）	业绩证明材料须提供设计合同原件扫描件。若合同不能体现签订时间、精装修设计费金额、项目负责人姓名等评审要点的，须另提供中标通知书、建设单位出具并加盖公章的证明材料或建设主管部门证明材料，无法证明的不予认可。
6	诚信承诺书	有效的诚信承诺书	提供有效的诚信承诺书（格式见招标文件第六章）
7	投标人远程参与开标会议诚信承诺书	有效的远程参与开标会议诚信承诺书	提供有效的远程参与开标会议诚信承诺书（格式见第六章“远程参与开标会议诚信承诺书”）
8	投标人免缴投标保证金信用承诺书	投标人免缴投标保证金信用承诺书	投标人免缴投标保证金信用承诺书（格式见第六章“投标人免缴投标保证金信用承诺书”）

（三）评分标准

1、技术标评审（暗标，满分90分）

本项目技术标采用暗标形式，暗标要求如下：技术标暗标文件采用A3横向排版。技术标文件中不得出现投标单位名称、人员姓名、页眉页脚、企业签章、水印或其他任何可以识别投标单位的标记。技术标文件无需制作封面。技术标投标文件设计说明类文字采用“宋体”，字体大小为小四号“常规”字（图表、图片附带文字除外）。投标人的投标文件违反招标文件暗标要求的，投标文件技术评审不通过，按无效标处理。技术标上传于“勘察设计方案”模块。

由评委根据以下内容进行综合评审后打分，技术标的最终得分取所有技术标评委评分中去掉一个最高和一个最低评分后的算术平均值。（四舍五入，保留小数点后两位小数）。

序号	评审项目	分值	评审细则
1	效果图及表达	20分	<p>方案设计须包含 120 户型展示样板房效果图共计 4 张、140 户型展示样板房效果图共计 5 张,售楼处及其它功能区效果图 10 张,公共空间效果图 5 张、车库效果图 3 张,效果图份数合计 27 张,具体详见下表,效果图评分如下:</p> <p>分值: 优: 14-20 分; 良: 7-14 (不含) 分; 一般或差: 1-7 (不含) 分; 未提供: 0 分。</p>
2	方案平面布局	20分	<p>概念性方案须包含样板房、售楼处及其它功能区、架空层设计区域平面图分析以及三维空间演变过程图。平面分析图较招标人提供的现有建筑平面图功能布置更为合理。</p> <p>分值: 优: 14-20 分; 良: 7-14 (不含) 分; 一般或差: 1-7 (不含) 分; 未提供: 0 分。</p>
3	方案设计理念及故事线	20分	<p>阐述概念性方案设计理念、故事线、风格、材质、色彩设计细节特点表达详尽等。</p> <p>分值: 优: 14-20 分; 良: 7-14 (不含) 分; 一般或差: 1-7 (不含) 分; 未提供: 0 分。</p>
4	方案与市场适配	10分	<p>阐述设计以市场需求为导向、以客户体验为核心,通过空间合理规划等全生命周期功能适配。</p> <p>分值: 优: 7-10 分; 良: 4-7 (不含) 分; 一般或差: 1-4 (不含) 分; 未提供: 0 分。</p>
5	售楼处节点及做法	20分	<p>售楼处大堂及接待区材质、尺寸、具体节点的做法展示。</p> <p>分值: 优: 14-20 分; 良: 7-14 (不含) 分; 一般或差: 1-7 (不含) 分; 未提供: 0 分。</p>

技术标提供效果图 27 张,具体要求详见列表:

设计区域	效果图部位	效果图张数
120 样板房	客餐厅 (正视图)	2
	主卧 (正视图)	1
	其他功能房 (正视图)	1

140 样板房	客餐厅（正视图）	2
	主卧（正视图）	1
	其他功能房（正视图）	1
	其他功能房（正视图）	1
售楼处	大厅（正视图）	2
	沙盘（正视图）	2
	休闲区域（正视图）	2
	其它功能区（正视图）	2
	主要过道空间（正视图）	1
	卫生间（正视图）	1
公共区域	入户大堂（正视图）	1
	电梯厅（正视图）	1
	地下一层单元门厅（正视图）	1
	架空层（正视图）	2
地库	地库住宅单元入口（正视图）	1
	行道、停车区）（正视图）（斜视图）	1
	地库机动车出入口（正视图）	1
		27

2、经济标（投标报价）评审（10分）

序号	组成明细	暂定面积 (m ²)	单价最高投 标限价 (元/m ²)	合价最高投 标限价(元)	备注
1	归家大堂	275	1000	275000	
2	洽谈区（沙盘、工艺工法、水吧区、洽谈接待）	420	1000	420000	

3	VIP室、示范区配套空间	430	600	258000	
4	架空层	2515	400	1006000	
5	展示样板房（洋房126、139户型和高层118、139户型），以上户型还包括精装交付样板房的设计	522	1200	626400	
6	公区（含车库大堂及电梯厅、入户层大堂及电梯厅、标准层电梯前室等）	240	400	96000	
7	汽车库（车库出入口、行车道、停车区、单元光厅、汽车坡道等）	28789	10	287890	
8	合计最高投标限价（含税）			2969290	

注：上述面积数量为暂估，投标人不得改变招标人提供数量，各投标人按招标文件要求分别报单价、合价及总价。最终面积以招标人确认的最终扩初图面积为准，结算时按合同分项固定单价*各分项面积计算设计总费用。

若因后期优化调整面积较签订的对应各空间分项的服务内容面积减少或增加 $\leq 5\%$ ，相应服务内容的设计费不再调整，若较签订的各空间分项的服务内容面积减少 $> 5\%$ ，应从相应设计费扣除减少的面积所占的设计费。若较签订的相应服务内容面积增加 $> 5\%$ ，应根据合同约定的设计单价乘以实际（含5%）增加的面积，甲方支付相应的设计费用。若展示样板房增加户型，应根据合同约定的设计单价乘以增加的面积进行结算。

3.1 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（含单价最高投标限价和合价最高投标限价）的为有效报价，高于最高投标限价（含单价最高投标限价和合价最高投标限价）作无效投标处理。

3.2 确定评标基准价：本项目以各投标人有效报价的投标总价算术平均值为评标基准价。无效报价、被宣布为废标的投标报价均不参与评标基准价的计算。

3.3 经济标得分按照下列公式计算：

计算投标报价得分：

a、投标人的投标报价与评标基准价相等的得10分；

b、各投标人的投标报价与评标基准价相比较，每上浮1%扣0.1分；每下浮1%扣0.2分。不足1%的，采用插入法计算得分，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。

备注：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作调整）。投标人的投标报价如经评标委员会修正且经投标人确认的，其投标报价为修正后的评标价。

4、中标候选人的推荐

总得分=技术标得分+经济标得分。得分四舍五入后保留两位小数。评委完成评标后，应按总得分由高至低的顺序向招标人推荐前7名为中标候选人（不排序）。总得分相同且影响入围时，以技术标得分高的优先入围；如总得分和技术标得分均相同时由招标人以抽签形式决定中标候选人入围单位。

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中标候选人数量，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。

评标结果公示期间因投诉或质疑导致中标候选人少于七家时，中标候选人数量不再递补。

注：总得分不带入定标阶段。

5、评标报告

评标委员会各成员对各投标文件独立进行评审并提出评审意见，经过讨论汇总后形成综合评审意见，内容主要包括：评审情况和推荐理由。

（四）定标程序

定标工作由招标人组建的定标委员会负责。

1、组建定标委员会，定标委员会成员数量为5人或以上单数；

2、定标会议

招标人应当收到评标报告之日起10日内召开定标会。

定标委员会成员应当遵循择优的原则，采用直接票决定标的方法在评标委员会推荐的中标候选人中择优确定拟中标人。

招标人或招标代理机构在定标前介绍项目情况、招标情况、清标情况等。

招标人或招标代理机构介绍评标情况、专家评审意见及评标结论、提醒注意事项。

3、中标候选人递交的定标评审资料具体内容如下：

1) 投标文件（含资格审查、技术标及经济标，必须与在CA系统上传的内容一致）；

4、定标评审资料的递交。投标人须按要求提供定标评审资料，具体如下：

1) 定标评审资料（含资格审查、技术标及经济标）：3套（纸质）。

2) U盘（含所有定标评审资料内容）1套。

投标人须自行制定定标评审资料的封面，并将上述资料分别密封在对应封袋内提交（纸质材料还需自行制定目录，提供复印件或打印件并按顺序装订成册），封袋上应标明项目名称、“定标评审资料（含资格审查、技术标及经济标）”、“定标评审资料-U盘”、投标人名称、日期，且封袋上加盖投标人公章。所有定标评审资料的复印或打印件均须加盖投标人公章（或加盖骑缝章）。

以上所有资料在定标前按招标人或招标代理具体通知进行递交。

如未按时递交或被发现定标材料与在CA系统上传的内容不一致的，视作放弃本项目中标候选人资格。

中标候选人单位未在规定时间内截止前递交定标评审资料，视为自动放弃定标评审，其余中标候选人参与下一步定标评审。

5、定标（票决法）

（1）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。

(2) **定标（择优）因素：**由组建的定标委员会根据下列内容对中标候选人进行综合评定，投票决定：

序号	定标因素
1	设计方案优劣：重点对比效果图表达、平面布局、设计理念、市场适配及关键节点做法的完整性与合理性。
2	设计费的合理性。

(五) 在定标结束后将对定标结果公示在规定的媒介上发布，公示期不少于三日。

(六) 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。

拟中标人因质疑投诉问题被取消中标资格，招标人将重新招标。

(七) 评标过程中出现本评标办法未尽事宜，由评标委员会根据有关法律、法规讨论并作出最终解释。

1. 评标方法

本次评标采用综合评估法。评标委员会依次按照初步评审、详细评审的顺序进行评审，对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章第 2.2 款规定的评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐中标候选人，或根据招标人授权直接确定中标人，但投标报价低于其成本的除外。综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，由招标人随机抽签方式确定。

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 详细评审标准

2.2.1 分值构成：见评标办法前附表。

2.2.2 评标基准价计算

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 组建评标委员会

3.1.1 评标委员会的组成：评标委员会由招标人代表和有关技术、经济等方面的评标专家组成，评标专家一般采用随机抽取方式确定。

3.1.2 评标委员会成员到达评标现场时应在签到表上签到（或通过门禁系统签到）以证明其出席。

3.1.3 评标委员会成员应遵守有关法律、法规、规章，遵守评标纪律和其他评标有关规定。评标委员会成员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，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。

3.1.4 招标人或其委托的招标代理机构应向评标委员会提供评标所需的重要信息和数据，但不得带有明示或者暗示倾向或者排斥特定投标人的信息。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，招标文件没有规定的评标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第 2.1.1 款列出的评审标准，对投标文件进行形式性评审，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第 2.1.2 款列出的评审标准，对投标文件进行资格评审，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第2.1.3款列出的评审标准，对投标文件进行响应性评审，有一项不符合评审标准的，作无效标处理。

3.2.4评标委员会对投标文件有异议，或者依照招标文件需要作出无效标决定的，应当重点核实有关事项，并将核实情况记录在案。

3.2.5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，其投标作无效标处理。

(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的除外。

国家有新的规定的，从其规定。

3.3 详细评审

3.3.1评标委员会按本章第2.2项规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分。

3.3.2评标过程中，造价数据以元为单位保留两位有效小数，小数点后第三位“四舍五入”。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”。偏差率计算保留小数点后四位，小数点后第五位“四舍五入”。

3.3.3 投标报价重点评审

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，或者设有最高投标限价时明显低于最高投标限价，使得其投标报价可能低于其个别成本或者工程成本的，有可能影响质量或者不能诚信履约的，评标委员会可以要求投标人进行澄清、说明，投标人应当在合理的时间内做出书面说明并提供相关证明材料。投标人不能合理说明或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，其投标被否决。

招标人认为投标人的投标价有可能无法完成招标文件规定的所有工程内容，招标人可以以书面方式提请评标委员会在详细评审阶段对该投标人的投标价进行重点评审。评标委员会认为招标人的提请合理的，按照上述评审办法对投标人的投标价进行重点评审；评标委员会认为招标人的提请不合理的，可以拒绝招标人的提请并做出书面说明。

3.4 澄清、说明或补正

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投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。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投标人拒不按照要求对投标文件进行澄清、说明或者补正的，评标委员会可以否决其投标。

国家有新的规定的，从其规定。

3.5 推荐中标候选人或直接确定中标人

3.5.1除投标人须知前附表授权直接确定中标人外，评标委员会在推荐中标候选人时，应遵照以下原则：

(1) 评标委员会按照最终得分由高至低的次序排列，并根据投标人须知前附表规定的中标候选人数量，将排序在前的投标人推荐为中标候选人。

(2) 经评标委员会评审，符合招标文件要求的投标人少于三个的，评标委员会应当对有效投标是否仍具有竞争性进行评审。评标委员会一致认为有效投标仍具有竞争性的，应当继续推荐中标候选人；评标委员会对有效投标是否仍具有竞争性无法达成一致意见的，应当否决全部投标。评标委员会应当在评标报告中记载论证过程和结果。

3.6 评标争议处理

3.6.1 评标委员会全体成员应独立评审，对所提出的评审意见承担个人责任。

3.6.2 评标委员会成员对同一事项有不同意见，按照下列程序处理：

- (1) 评标委员会成员分别陈述意见；
- (2) 集体讨论；
- (3) 评标委员会成员表决；
- (4) 按照少数服从多数原则确定结果。

评标委员会成员的不同意见以及最终处理结果，应当如实记入评标报告。

3.6.3 评标委员会成员对书面决议或评审结论持有不同意见的，应当书面阐述其不同意见和理由。评标报告应当注明该不同意见。评标委员会成员拒绝在书面决议或评标报告上签字且不书面陈述其不同意见和理由的，视为同意书面决议或评标结论。评标委员会应当对此书面说明并记录在案。

3.6.4 在评标过程中，招标文件存在歧义、重大缺陷导致评标工作无法进行的，评标委员会应当停止评标工作，与招标人沟通并作书面记录。招标人确认后，应当修改招标文件，重新招标。

4. 无效标条款

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) 投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；
- (5) 组成联合体投标未提供联合体各方共同投标协议的；
- (6) 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；
- (7) 投标报价低于成本，或高于招标文件设定的最高投标限价；
- (8) 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；

(9) 未按招标文件要求提供投标保证金的；

(10) 明显不符合技术规范、技术标准的要求的；

(11) 人员配备达不到招标文件规定的最低要求的；

(12) 投标文件提出的设计范围、服务期、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；

(13) 不同投标人的投标文件出现了评标委员会认为不应当雷同的情况的；

(14) 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；

(15) 设计方案存在明显错误、或者不符合招标文件有关暗标要求的；

(16) 不同投标人的电子投标文件由同一台电子设备编制、打包、加密或者上传；

(17) 不同投标人的投标文件由同一投标人的电子设备打印、复印；

(18) 不同投标人的投标报价出自同一投标人的电子文档；

(19) 不同投标人从同一个投标单位或者同一个自然人的互联网协议地址下载招标文件、上传投标文件；

(20) 不同投标人的投标保证金虽然经由投标人自己的基本账户转出，但所需资金来自同一单位或者个人的账户；

(21) 参加投标活动的人员为同一标段或者未划分标段的同一招标项目的其他投标人的在职人员；

(22) 需在主体库获取的材料未在主体库备案且未链接到电子投标文件中的；

(23) 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。

(24) 不符合第三章形式评审、资格评审、响应性评审的；

第四章 设计任务书

一、项目名称：R24025地块精装修方案设计

二、工程地点：江苏省南通市崇川区园林路东、通甲路南、星城路西、八一路北

三、建设规模：本项目用地性质为居住用地，建设用地面积约88422m²。地上计容面积约140500m²，地下建筑面积约80000m²（其中人防面积约7000m²），容积率为1~1.59，具体设计面积如下：

空间	设计面积 (m ²)
归家大堂	275
洽谈区（沙盘、工艺工法、水吧区、洽谈接待）	420
VIP室、示范区配套空间	430
架空层	2515
展示样板房（洋房126、139户型和高层118、139户型），以上户型还包括精装交付样板房的设计	522
公区（含车库大堂及电梯厅、入户层大堂及电梯厅、标准层电梯前室等）	240
汽车库（车库出入口、行车道、停车区、单元光厅、汽车坡道等）	28789

注：上述面积数量为暂估，最终面积以招标人确认的最终扩初图面积为准。

四、服务内容：

4.1. 乙方须负责本项目精装方案设计各阶段设计及配合工作，各阶段设计工作的完成以甲方的书面确认为准，具体设计范围如下：

4.1.1. 平面优化设计；

4.1.2. 精装方案设计；

4.1.3. 精装扩初图设计（包括装修、强弱电、给排水、空调等各专业扩初图设计；展示样板房和精装交付样板房扩初图；综合叠图等）；

4.1.4. 施工阶段的技术配合；

4.1.5. 概预算编制；

4.1.6. 提供达到政府部门审查深度要求、报批报建深度要求所需的各阶段设计文本等资料；

4.1.7. 提供主要材料样品；

4.1.8. 甲方对乙方的精装方案及精装扩初图纸具有最终审批权。

五、精装方案设计具体服务要求

5.1. 设计图纸成果要求

5.1.1. 各阶段、各专业设计应按照国家相关规范和项目所在地地方法规的要求、合同约定的设计内容完成设计成果和配合建筑进行详细的建筑面积指标统计，以满足政府各阶段报建、甲方审图、各阶段设计和

施工要求为准。上述文件中未约定，但为项目报建、施工所必须的设计成果亦包括在内。

5.1.2. 乙方须负责编制工程设计概算。本项目概算应在扩初设计完成同时交付。为了便于本工程的管理、招标和施工需要，甲方可将某部分或全部的设计及概算翻印使用。

5.1.3. 对于扩初设计图纸、设计变更、技术文函、情况说明、二次深化设计及其配合等均应正式出图，并加盖印章。

5.2. 质量标准和深度标准

5.2.1. 各专业设计方案经济、合理，应服从甲方对本项目精装设计的总体构思要求，运行安全可靠，设计完整、精确，设计标准恰当。

5.2.2. 设计文件编制深度、图例表达符合国家相关规范要求，正确表达设计意图，设计文件齐全，图面完整，质量好。

5.2.3. 所有过程文件和设计成果文件的文字标识均为中文（简体）。

5.2.4. 各阶段、各专项设计图纸需满足当地政府各相关主管部门对报建图纸的各项深度要求。

5.3. 各阶段设计要求

5.3.1. 概念方案设计阶段：

在本合同签订后 10 天内，完成一期概念方案（合同签订后 7 天内完成展示区内精装概念方案），其余分期概念方案在接到甲方书面通知后 10 天内完成，根据甲方提供的设计资料及设计任务书，提供平面功能布局、参考性图例、概念意向图及手绘概念图等组成的能反映平面关系和装饰风格的展示方案。

5.3.1.1. 户型优化工作内容：

根据甲方的意见，结合项目定位（包括风格定位）装修设计规范及装修设计各个专业规范对建筑标准户型进行合理调整。

标准户型平面家具布局建议方案；

- 标准户型照明开关定位及照明分路接线图；
- 标准户型强弱电插座定位图；
- 标准户型墙体砌筑定位图；
- 标准户型给排水定位图；
- 空调定位图。（如中央空调需提供出、回风口定位）

5.3.1.2. 精装修概念方案设计工作内容：

- 平面布置方案图；
- 天花照明设计方案图；
- 设计说明；
- 主要空间细节构思，次要空间提供参考图片；
- 提交各个功能空间风格概念性图片或手绘概念方案效果图。

乙方提供以上初步方案文本【 4 】份，图面尺寸表达必须清晰，采用 A3 格式，盖公章。

5.3.2. 方案深化设计阶段：

甲方确定概念设计方案后，乙方在 25 天内完成当期方案深化设计（20 天内完成示范区精装方案）。

本阶段图纸内容包括平立面效果图、主要空间彩色效果图（主要空间不少于1张）、主要材料选型、设计说明及其他反映设计特色的图纸等。

5.3.2.1. 精装修方案设计工作内容：

- 平面布置效果图；
- 天花照明设计效果图；
- 地面铺装效果图；
- 主要空间立面效果图（含软装意向效果图）；
- 针对储藏间、厨柜及卫生间柜子，建立收纳系统标准化分析标准。需分析各空间柜体模块化尺寸、内部功能分区、人体工学动线及适配五金配置。明确收纳效率指标（如容积大小、拿取便捷度），提出部品通用化与模数化建议，提升空间利用率与使用舒适度，形成可复用的标准化分析模型。
- SU模型图（电子版）
- 主要物料样板一套；
- 限价设计分析报告；
- 主要空间效果图；

乙方提供以上彩色方案文本【6】份，图面尺寸表达必须清晰，采用A3格式，盖公章。

5.3.3. 精装扩初设计图纸阶段：

甲方确认方案设计后35天内，完成当期全部精装扩初深化设计（30天内完成示范区精装扩初设计，包括展示样板房和交付样板房的精装扩初设计等设计任务书中约定的设计内容）。本阶段工作内容包括：

- 设计说明
- 原始平面图
- 平面布置图（彩色家具、地面平面布置图）
- 家具布置图
- 隔墙尺寸图
- 地面平面图
- 吊顶平面图
- 立面索引图
- 所有立面图
- 所有细部节点大样图
- 门表详图
- 强弱电、消防开关插座布置图、定位图
- 照明布置图
- 水电点位图
- 洁具表
- 煤气管道终端位置图
- 地面铺装彩图（A3格式，JPG格式）

- 其他设计图
- 材料样板及特殊材料要求说明表（一式两套）及主要装饰材料小样
- 成本分析
- 除材料样板外，上述设计成果之电子文件的刻录光盘2套。

乙方提供以上精装扩初图纸【6】份，图面尺寸表达必须清晰，尺寸不小于A3，盖公章或出图章。设计内容完工且现场施工完成后提供不同角度专业摄影照片（含夜景），不少于【30】张。

5.3.4. 施工配合阶段

- 设计师参加由甲方组织的图纸交底会议，答疑会、参加现场工程例会，协助甲方控制整体室内效果，承担图纸修改工作，解决现场室内施工的技术性问题，材料样板（含替换材料）的选定及封样确认，以确保按图施工。
- 施工过程中质量检查不少于8次，并提供工程修正报告供甲方进行整改工作用。工程完工后之初验，并提供工程修正报告供甲方进行整改工作用。
- 工程经整改后之复验，并提供工程修正报告供甲方进行后续整改工作用。
- 审核并协调相关专业厂商的二次深化及相关配合工作。
- 完工后乙方需提供专业摄影照片，并按甲方要求，对作品在线上、线下组织宣传。

5.4. 设计汇报及服务

5.4.1. 在各期设计中，乙方应委派甲方认可的项目负责人及设计人员在设计各阶段到甲方公司总部或项目所在地向甲方和政府进行汇报，每次汇报的具体时间由双方共同协商；在项目施工期间，乙方应委派甲方认可的项目负责人及设计人员到现场进行配合服务，每次的具体时间由双方共同协商，以满足需要解决的问题为准。乙方项目负责人到甲方公司总部或项目所在地进行汇报或现场服务的总次数不少于8次；

5.4.2. 项目设计期间，乙方必须负责介绍方案、解释设计图纸、协调设计工作并按国家及项目所在地相关法律、法规要求及时修改图纸；

5.4.3. 由于乙方设计不清楚和设计错误导致的设计汇报和施工现场服务不计入约定的次数内，乙方应当无条件配合；

5.4.4. 乙方本项目各专业负责人有责任按照甲方时间进度要求到本项目所在地配合现场施工，各专业负责人应在甲方项目部提出现场配合的要求后48小时内到达现场并解决问题。对于不能现场解决的重大技术问题，必须在48小时内给予答复，并尽可能短时间内给予解决，以最终不影响施工进度为基本原则；

5.5 乙方本项目各专业负责人在现场工作时，应积极主动地发现图纸上或施工中存在的问题，及时与甲方现场管理人员沟通，并及时解决问题。乙方的技术人员在现场工作中发现施工单位工作失误时，以书面形式通知甲方（附现场照片）。

5.6 乙方应做到所有设计方案经济合理，设计及选材都应综合考虑造价与效果，在整个设计过程中始终贯彻“限价设计”的观念。在材料的选用和做法的确定上，应与甲方充分沟通，确定最合理的选材和做法，保证成本控制在既定目标之内。具体施工成本设计限额如下：

空	间	施工成本设计限额（元/m ² ）
---	---	-----------------------------

归家大堂	5000
洽谈区（沙盘、工艺工法、水吧区、洽谈接待）	5000
VIP 室、示范区配套空间	3000
架空层	2500
展示样板房（洋房 126、139 户型和高层 118、139 户型）， 以上户型还包括精装交付样板房的设计	2800
公区（含车库大堂及电梯厅、入户层大堂及电梯厅、标准层电梯前室等）	首层和车库层大堂、电梯厅 2500，标准层 1200
汽车库（车库出入口、行车道、停车区、单元光厅、汽车坡道等）	整个地库按 150

第五章 R24025 地块建设项目 精装修方案设计合同

合同编号：

委托方：_____

受托方：_____

签订日期：二〇 年 月 日

委托方（甲方）：_____

受托方（乙方）：_____

第一条 本合同设计项目名称、设计内容、规模、阶段、投资及设计费

1.1. 工程概况

1.1.1. 项目名称：R24025 地块建设项目精装修方案设计。

1.1.2. 项目地点：江苏省南通市崇川区园林路东、通甲路南、星城路西、八一路北。

1.1.3. 建设规模：本项目用地性质为居住用地，建设用地面积约 88422 m²。地上计容面积约 140500 m²，地下建筑面积约 80000 m²（其中人防面积约 7000 m²），容积率为 1~1.59。

1.2. 合同签订依据

1.2.1. 《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《建设工程勘察设计管理条例》。

1.2.2. 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。

1.2.3. 建设工程批准文件及其它有关资料。

1.2.4. 甲方的设计任务书

1.3. 本合同服务内容及范围：

乙方须负责本项目本合同约定的各阶段设计及配合工作，各阶段设计工作的完成以甲方的书面确认为准，具体设计范围如下：

1.3.1 平面优化设计；

1.3.2 精装方案设计；

1.3.3 精装扩初图设计（包括装修、强弱电、给排水、空调等各专业扩初图设计；展示样板房和精装交付样板房扩初图；综合叠图等）；

1.3.4 施工阶段的技术配合；

1.3.5 概预算编制；

1.3.6 提供达到政府部门审查深度要求、报批报建深度要求所需的各阶段设计文本等资料；

1.3.7 提供主要材料样品；

1.3.8 甲方对乙方的精装方案及精装扩初图纸具有最终审批权。

第二条 甲方向乙方提交以下资料及文件：

2.1. 产品定位（合同签订当日提供）；

2.2. 建筑相关资料（合同签订后当日提供）；

2.3. 其他设计相关资料（合同签订当日提供）；

2.4. 设计任务书（合同签订当日提供）

第三条 乙方应向甲方提供以下设计资料、文件及设计服务

3.1. 设计图纸成果要求

3.1.1. 各阶段、各专业设计应按照国家相关规范和项目所在地地方法规的要求、合同约定的设计内容、《设计任务书》的要求完成设计成果和配合甲方确定各建筑详细建筑面积指标统计，以满足政府

各阶段报建、甲方审图、各阶段设计和施工要求为准。上述文件中未约定，但为项目报建、施工所必须的设计成果亦包括在内。

3.1.2. 乙方须负责编制工程设计概算。本项目概算应在扩初设计完成同时交付。为了便于本工程的管理、招标和施工需要，甲方可将某部分或全部的设计及概算翻印使用。

3.1.3. 对于精装扩初图纸、设计变更、技术文函、情况说明、二次深化设计及其配合等均应正式出图，并加盖齐全相关政府主管部门要求所必须的各类印章。

3.2. 质量标准和深度标准

3.2.1. 各专业设计方案经济、合理，应服从甲方对本项目精装方案设计的总体构思要求，运行安全可靠，设计完整、精确，设计标准恰当。

3.2.2. 本合同设计质量的标准，包括但不限于以下依据：《住宅室内装饰装修设计规范》JGJ367-2015、《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB50210-2018、《全国民用建筑工程设计技术指南》等。乙方应严格按照上述标准及甲方要求完成设计工作，确保设计质量符合国家规范和行业标准。设计文件编制深度、图例表达符合国家相关规范要求，正确表达设计意图，设计文件齐全，图面完整，质量好。

3.2.3. 所有过程文件 and 设计成果文件的文字标识均为中文（简体）。

3.2.4. 各阶段、各专项设计扩初图纸需满足当地政府各相关主管部门对报建图纸或设计任务书中的各项深度要求。其中深化设计的深度需达到设计任务书中的扩初设计深度。

3.3. 图纸要求

3.3.1. 图纸的装订：必须分类成套，每套图上需有图纸目录清单，便于甲方的查阅。所有电子版文档文件格式按甲方要求提供。

3.3.2. 过程图纸：乙方须按甲方要求于设计过程中提供阶段过程图（相关出图费用已包含在总价款中）供甲方审核，套数根据甲方需要确定。甲方至少提前 2 个日历天提出交图要求。

3.4. 成本控制、限价设计及经济技术指标控制

乙方应做到所有设计方案经济合理，设计及选材都应综合考虑造价与效果，在整个设计过程中始终贯彻“限价设计”的观念。在材料的选用和做法的确定上，应与甲方充分沟通，确定最合理的选材和做法，保证成本控制在既定目标之内。具体施工成本设计限额如下：

空 间	施工成本设计限额（元/m ² ）
归家大堂	5000
洽谈区（沙盘、工艺工法、水吧区、洽谈接待）	5000
VIP 室、示范区配套空间	3000
架空层	2500
展示样板房（洋房 126、139 户型和高层 118、139 户型）， 以上户型还包括精装交付样板房的设计	2800
公区（含车库大堂及电梯厅、入户层大堂及电梯厅、标准层电梯前室等）	首层和车库层大堂、电梯厅 2500，标准层 1200

汽车库（车库出入口、行车道、停车区、单元光厅、汽车坡道等）	整个地库按 150
-------------------------------	-----------

3.5. 各阶段设计要求

3.5.1. 概念方案设计阶段：

在本合同签订后 10 天内，完成一期概念方案（合同签订后 7 天内完成展示区内精装概念方案），其余分期概念方案在接到甲方书面通知后 10 天内完成，根据甲方提供的设计资料及设计任务书，提供平面功能布局、参考性图例、概念意向图及手绘概念图等组成的能反映平面关系和装饰风格的展示方案。

3.5.1.1. 户型优化工作内容：

根据甲方的意见，结合项目定位（包括风格定位）装修设计规范及装修设计各个专业规范对建筑标准户型进行合理调整。

标准户型平面家具布局建议方案；

- 标准户型照明开关定位及照明分路接线图；
- 标准户型强弱电插座定位图；
- 标准户型墙体砌筑定位图；
- 标准户型给排水定位图；
- 空调定位图。（如中央空调需提供出、回风口定位）

3.5.1.2. 精装修概念方案设计工作内容：

- 平面布置方案图；
- 天花照明设计方案图；
- 设计说明；
- 主要空间细节构思，次要空间提供参考图片；
- 提交各个功能空间风格概念性图片或手绘概念方案效果图。

乙方提供以上初步方案文本【 4 】份，图面尺寸表达必须清晰，采用 A3 格式，盖公章。

3.5.2. 方案深化设计阶段：

甲方确定概念设计方案后，乙方在 25 天内完成当期方案深化设计（20 天内完成示范区精装方案）。本阶段图纸内容包括平立面效果图、主要空间彩色效果图（主要空间不少于 1 张）、主要材料选型、设计说明及其他反映设计特色的图纸等。

3.5.2.1 精装修方案设计工作内容：

- 平面布置效果图；
- 天花照明设计效果图；
- 地面铺装效果图；
- 主要空间立面效果图（含软装意向效果图）；
- 针对储藏间、厨柜及卫生间柜子，建立收纳系统标准化分析标准。需分析各空间柜

体模块化尺寸、内部功能分区、人体工学动线及适配五金配置。明确收纳效率指标（如容积大小、拿取便捷度），提出部品通用化与模数化建议，提升空间利用率与使用舒适度，形成可复用的标准化分析模型。

- SU模型图（电子版）
- 主要物料样板一套；
- 限价设计分析报告；
- 主要空间效果图；

乙方提供以上彩色方案文本【 6 】份，图面尺寸表达必须清晰，采用 A3 格式，盖公章。

3.5.3 精装扩初设计图纸阶段：

甲方确认方案设计后 35 天内，完成当期全部精装扩初深化设计（30 天内完成示范区精装扩初设计，包括展示样板房和交付样板房的精装扩初设计等设计任务书中约定的设计内容）。本阶段工作内容包括：

- 设计说明
- 原始平面图
- 平面布置图（彩色家具、地面平面布置图）
- 家具布置图
- 隔墙尺寸图
- 地面平面图
- 吊顶平面图
- 立面索引图
- 所有立面图
- 所有细部节点大样图
- 门表详图
- 强弱电、消防开关插座布置图、定位图
- 照明布置图
- 水电点位图
- 洁具表
- 煤气管道终端位置图
- 地面铺装彩图（A3格式，JPG格式）
- 其他设计图
- 材料样板及特殊材料要求说明表（一式两套）及主要装饰材料小样
- 成本分析
- 除材料样板外，上述设计成果之电子文件的刻录光盘2套。

乙方提供以上精装扩初图纸【 6 】份，图面尺寸表达必须清晰，尺寸不小于 A3，盖公章或出图章。设计内容完工且现场施工完成后提供不同角度专业摄影照片（含夜景），不少于【30】张。

3.5.4. 施工配合阶段

- 设计师参加由甲方组织的图纸交底会议，答疑会、参加现场工程例会，协助甲方控制整体室内效果，承担图纸修改工作，解决现场室内施工的技术性问题，材料样板（含替换材料）的选定及封样确认，以确保按图施工。
- 施工过程中质量检查不少于 6 次，并提供工程修正报告供甲方进行整改工作。工程完工后之初验，并提供工程修正报告供甲方进行整改工作。
- 工程经整改后之复验，并提供工程修正报告供甲方进行后续整改工作。
- 审核并协调相关专业厂商的二次深化及相关配合工作。
- 完工后乙方需提供专业摄影照片，并按甲方要求，对作品在线上、线下组织宣传。

3.6. 设计汇报及服务

3.6.1. 在各期设计中，乙方应委派甲方认可的项目负责人及设计人员在设计各阶段到甲方公司总部或项目所在地向甲方和政府进行汇报，每次汇报的具体时间由双方共同协商；在项目施工期间，乙方应委派甲方认可的项目负责人及设计人员到现场进行配合服务，每次的具体时间由双方共同协商，以满足需要解决的问题为准。乙方项目负责人到甲方公司总部或项目所在地进行汇报或现场服务的总次数不少于 8 次；

3.6.2. 项目设计期间，乙方必须负责介绍方案、解释设计图纸、协调设计工作并按国家及项目所在地相关法律、法规要求及时修改图纸；

3.6.3. 由于乙方设计不清楚和设计错误导致的设计汇报和施工现场服务不计入约定的次数内，乙方应当无条件配合；

3.6.4. 乙方本项目各专业负责人有责任按照甲方时间进度要求到本项目所在地配合现场施工，各专业负责人应在甲方项目部提出现场配合的要求后 48 小时内到达现场并解决问题。对于不能现场解决的重大技术问题，必须在 48 小时内给予答复，并尽可能短时间内给予解决，以最终不影响施工进度为基本原则；

3.6.5. 乙方本项目各专业负责人在现场工作时，应积极主动地发现图纸上或施工中存在的问题，及时与甲方现场管理人员沟通，并及时解决问题。乙方的技术人员在现场工作中发现施工单位工作失误时，以书面形式通知甲方（附现场照片）。

3.6.6. 设计汇报及服务时，乙方应为其设计人员参与设计汇报及服务的交通和住宿费用负责。

3.7. 工作进度

3.7.1. 本项目分期建设，本精装方案及扩初设图设计也根据甲方要求进行分期设计。合同履行过程中，乙方依据工作进度的约定，按时、按质、按量完成设计任务，提供顾问服务。具体完成时间及完成内容如下表所示。

阶段	时间要求
概念方案设计阶段	在本合同签订后_10_天内，完成一期概念方案，其余分期概念方案在接到甲方书面通知后_10_天内完成
深化方案设计阶段	甲方确定概念设计方案后，乙方在 25 天内完成当期方案深化设计（20 天内完成示范区精装方案）

精装扩初设计图纸阶段	甲方确认方案设计后 35 天内，完成当期全部精装扩初深化设计（30 天内完成示范区精装扩初设计，包括展示样板房和交付样板房的精装扩初设计等设计任务书中约定的设计内容）
注：每个设计周期分别设置单独的汇报节点，根据设计进度及实际情况由双方另行约定次数及时间。	

3.7.2. 工作进度调整

- 以上工作周期以甲方要求乙方一次性完成所列项目全部设计内容为前提，乙方应尽量提前完成相应工作。当甲方要求工作内容分批分期完成时，具体工作周期由甲乙双方根据具体工作量另行协商确定。
- 根据实际情况，乙方可以提议对工作进度进行调整，但必须经过甲方书面同意。乙方对工作进度进行调整时，不得违背甲方提出的整体或阶段性要求。乙方未经甲方书面同意擅自调整工作进度的，以及在调整工作进度时违背甲方的整体或阶段性要求的，须依据本合同约定承担相应法律责任。
- 如由于甲方提供的设计资料、超出合理审批时间或其他甲方所造成的原因，使工作进度无法正常进行时，则受影响之工作进度相应顺延，但乙方不得因此提出任何费用补偿要求。
- 项目设计阶段，项目负责人及设计人员须在招标人指定地点现场办公，配合每日设计沟通与成果交圈，未经同意不得擅自离场，招标人将对出勤进行考核，无故缺勤按 5000 元/次/人向招标人支付违约金。施工期间，中标人须安排经验丰富的设计师及时到场解决设计相关技术问题，包括材料选型、定样、定色等，直至工程竣工。项目展示区施工阶段，乙方须派驻 1 名主要设计人员驻场配合 1 个月，驻场费用包含在总服务费内。

第四条 设计费总额及支付进度

4.1. 本项目设计费用：

本合同精装方案设计项下的总价款为 大写：人民币_____（¥_____元整）。其中不含税总价为 大写：人民币_____（¥_____元整），增值税税金为 大写：人民币（¥_____元整），适用税率为____%。如出现税率调整时，不含税价格不予调整，执行新的税率并调整相应的增值税税额。合同协议书的合同总价和单价均指包含增值税的价格。

除非另有说明，本合同项下的设计费用最终按实际设计面积及单价核定，多退少补。同时，乙方应在每阶段设计成果提交后及时向甲方申请验收确认，确认后方可进入下一阶段的付款申请。

空间	面积（m ² ）/数量	单价（元/m ² ）	合计（元）
归家大堂	275		
洽谈区（沙盘、工艺工法、水吧区、洽谈接待）	420		
VIP 室、示范区配套空间	430		
架空层	2515		

展示样板房（洋房 126、139 户型和高层 118、139 户型），以上户型还包括精装交付样板房的设计	522		
公区（含车库大堂及电梯厅、入户层大堂及电梯厅、标准层电梯前室等）	240		
汽车库（车库出入口、行车道、停车区、单元光厅、汽车坡道等）	28789		
合计金额（元）			

注：以上面积均为预估面积，以甲方确认的最终扩初图面积为准。结算时按合同分项固定单价*各分项面积计算设计总费用。

若因后期优化调整面积较签订的对应各空间分项的服务内容面积减少或增加 $\leq 5\%$ ，相应服务内容的设计费不再调整，若较签订的各空间分项的服务内容面积减少 $> 5\%$ ，应从相应设计费扣除减少的面积所占的设计费。若较签订的相应服务内容面积增加 $> 5\%$ ，应根据合同约定的设计单价乘以实际（含 5%）增加的面积，甲方支付相应的设计费用。若展示样板房增加户型，应根据合同约定的设计单价乘以增加的面积进行结算。

本项目履约保证金为_____万元（合同价*10%）。履约保证金提交方式：银行转账或银行保函（保函格式详见附件），履约保证金待工程竣工验收合格后，扣除应承担的违约金（如有），剩余款项一次性退还。采用银行保函形式缴纳履约保证金的，投标人须确保保函有效期覆盖至工程竣工验收合格；若保函到期时项目尚未竣工验收合格，须及时办理保函续期手续。

4.2. 设计服务费付款方式：（“当期”指以甲方发出的设计任务书为准；“实际设计面积”样板房以房产预售面积为准；其他以工程规划许可证面积为准。）

付款时间节点	比例	金额	备注
双方签订合同后 20 天内支付预付款；	10%		
提交当期概念方案并经甲方书面确认 20 天内支付；	15%		按照当期实际设计面积进行付款
提交当期精装方案并经甲方书面确认 20 天内支付；	20%		按照当期实际设计面积进行付款
提交当期精装扩初图并经甲方书面确认 20 天内支付；	15%		按照当期实际设计面积进行付款
配合当期设计交底、样品确认、材料选择确认、现场配合及巡查等工作，且当期施工完成并验收合格后 20 天内支付；	20%		按照当期实际设计面积进行付款
当期审计完成 20 天内支付；	15%		按照当期审计金额

项目交付三个月后没有重大设计产品质量投诉或群诉。	5%		按照当期实际设计面积进行付款
合计			

- 4.3. 各阶段图纸需经甲方确认后方可作为办理支付费用及结算依据。
- 4.4. 本服务费包括了乙方对甲方提供本合同项下基本服务所应得的所有报酬以及乙方为提供基本服务所发生的一切费用和开支，包括但不限于乙方的设计费用、效果图费；与国内设计院及其它相关单位的沟通和协调费用；乙方在本合同规定次数内的差旅费用、酒店及餐费、长途电话、电传和电子数据交换费用；以图纸、文字、照片和模型形式提交的设计文件的制作费、设计修改费等。
- 4.5. 乙方负责提供能够清楚解释设计意图的其他格式电子文档至相关方。
- 4.6. 乙方应在甲方付款时间开始之前向甲方提供符合合同履行地税务要求及合同约定的相应金额增值税专用发票并书面提示甲方付款，如乙方未履行或未完全履行前述义务，甲方有权顺延付款时间。
- 4.7. 乙方应按照甲方的纳税人基础信息开具增值税专用发票。

开票抬头

税号：

地址及电话：

开户银行：

账号：

发票备注：

项目名称：

项目地点：

- 4.8. 如乙方只提供了本合同要求的服务范围内的一部分工作内容，而原因并非乙方疏忽或不履行本合同规定的义务，乙方的有效工作必须经甲方书面确认后才有资格获得相应的费用；乙方有责任在本合同解除或终止后 15 天内将已完成的设计图纸资料移交给甲方并详细交底，如逾期，则视为乙方放弃依据本条获得相应费用的权利。

第五条 结算条款

- 5.1. 本合同约定设计内容完成后 28 天内，乙方须将完整、合格的结算资料呈交给甲方，乙方逾期提交的资料，则结算时间相应顺延，由此导致的延误，责任由乙方承担。乙方需要报送的结算资料包括但不限于：设计任务书；所有图纸成果确认单；工作量确认等。
- 5.2. 乙方必须安排专人密切配合甲方进行结算核对工作，并在规定时间内完成结算审核工作，否则由此导致结算完成迟延的，责任由乙方承担。
- 5.3. 甲方在收到完整有效资料后 3 个月内完成结算审核工作。
- 5.4. 乙方所报结算不得弄虚作假，否则，甲方有权推迟结算完成时间。

第六条 设计的变更修改及停止

6.1. 本合同工程各设计阶段图纸经政府有关部门或甲方书面确认同意后，如甲方提出一般性及变化不大的设计变更（变更工作量不超过相应设计阶段实际工作量 40%），则甲、乙双方不再调整设计费；如甲方要求对设计作重大修改或变更时（变更工作量超过相应设计阶段实际工作量 40%），甲方需提供书面设计修改及变更要求，因修改及变更所需的设计费用和设计周期由甲、乙双方另行商定。

6.2. 甲方向乙方提交的有关要求设计变更的文件，一律由甲方相关部门专业工程师提交并由甲方项目负责人审核签发。任何未经甲方项目负责人审核签发的设计变更要求，乙方可不遵照执行；若乙方执行任何未经甲方项目负责人审核签发的设计变更文件，造成的后果及由此产生的设计变更费用由乙方负责。

6.3. 乙方的设计变更，需经过甲方审核后，由甲方负责分发至各相关部门和单位。乙方不得直接将图纸、说明等内容，直接发送给施工单位，如有，由此带来的一切后果，包括但不限于直接经济损失等，由乙方承担。

第七条 甲方的责任及义务

7.1 按合同规定向乙方支付设计费；

7.2 向乙方提供设计工作所需的资料，并根据设计进度逐步提供完备的资料；

7.3 组织对各阶段设计成果进行审核，并及时向乙方反馈审核意见及修改建议；

7.4 本合同签订后，甲方应及时以书面形式与乙方确认项目负责人，乙方呈交的一切文件均须以该负责人为收件人；甲方若中途更换项目负责人，需提前以书面形式通知乙方；

7.5 每一阶段的设计工作开始时间以甲方书面通知为准；

7.6 甲方需在各阶段设计成果完成并经审核合格后，以书面工作联系单的形式，予以确认；

7.7 甲方负责设计各阶段向政府有关部门进行报审，对于审查机构提出的修改意见，乙方需进行修改直至审批通过，甲方不另行支付设计费；

7.8 为进驻施工现场的乙方设计人员提供必要的工作条件；

7.9 所有组织施工单位招标、询标、议标、定标之工作及合同管理和监理工作由甲方全权负责（乙方参加并提出专业分析、评价意见）。

第八条 乙方的责任及义务

8.1 乙方关于设计人员的责任与义务

8.1.1 乙方必须为本项目配备符合设计需要的人员，乙方应提供完整的设计人员清单，包括负责人、主持人和主要参与人员的姓名、职务、资质证书编号和联系方式，作为合同附件。项目负责人和设计人员名单须经甲方确认，并作为本合同附件之一；非提前经甲方书面同意，乙方不得任意调换设计人员；如确需更换，应提前 5 个工作日书面通知甲方，并征得甲方同意。更换后的人员资质不得低于原定人员。

8.1.2 乙方为本项目配备的项目负责人同时是乙方履行本合同的代表人，该项目负责人给予甲方的意见或答复能够代表乙方；

8.1.3 设计过程中，甲方有权要求乙方调换其认为不称职的设计人员，一旦甲方发出书面调换指令，乙方须在三日内完成调换；

8.1.4 乙方为完成本合同规定的工作内容而必须聘请其他设计师和/或咨询顾问时，必须提报甲方审核

确认；一旦确认，非经甲方同意，不得任意调换；因此发生的费用由乙方承担；

8.1.5 乙方必须为由乙方指派或委托的其他设计师和/或咨询顾问的工作表现向甲方负责，并为上述设计师和/或咨询顾问的工作失职承担法律责任；如因乙方委托的其他设计师和/或咨询顾问的原因，耽误了或导致耽误了本合同各项服务的履行，责任由乙方承担；如因上述缘故而需乙方提供附加服务，所发生的一切费用均应由乙方承担，并且设计周期不得顺延；

8.2 乙方关于设计成果的责任与义务

8.2.1 乙方须对甲方所提供资料（含相关规范）的准确性和完整性进行检查。如乙方确认无误，应严格遵照进行相关设计；如发现有异议应及时与甲方沟通，最终以甲方书面确认为准；

8.2.2 乙方应在双方约定的期限内完成并提交本合同及合同附件约定的各项设计成果；

8.2.3 乙方提交的各项设计成果内容必须满足中华人民共和国及项目所在地届时有关规范的要求；在任何设计阶段发现设计内容有违反相关规范要求的，或在技术上、经济上不甚合理，或设计要求超出国内现有施工技术，或不能获得当地政府有关部门的批准，无论甲方是否对设计内容进行过确认，乙方必须无条件在甲方规定的时间内修改设计，直至达到规范的要求，并获得当地政府有关部门的批准，且不得向甲方计取额外的费用；乙方应在收到修改意见后5个工作日内完成修改，并提交修改后的设计文件。如因乙方原因导致设计未能通过政府部门批准，乙方应承担由此造成的一切损失和额外费用；

8.2.4 乙方提供的招标图纸及文件资料不仅要达到国家规定的深度要求，而且要达到可供甲方据此图纸文件进行工程施工招标的深度要求，图纸中不得出现“详见二次深化设计”；若甲方按深化设计招标，则深化设计深度需达到编制精确工程量清单及投标单位可填报综合单价的深度要求；若深化设计设计进度不能满足甲方招标进度要求，乙方须配合招标进度要求制作相关之招标图，招标图深度须满足编制暂定数量及投标单位可填报综合单价的深度要求；

8.2.5 经政府权威机构认定，如因乙方的设计违反国家及项目所在地现行规范而导致本工程的质量及人身事故，由此给甲方造成的损失由乙方全部承担，甲方有权解除合同；

8.2.6 甲方在任何设计阶段对设计图纸及有关文件的确认，并不能使乙方及乙方聘用的其他设计师和/或咨询顾问避免和减少应承担的使设计内容符合上述规范要求的责任；并且乙方有责任向甲方说明违反规范的条款和说明；

8.2.7 如中华人民共和国规范无明确规定的，可以参照相应的国外规范，但乙方须提供此类规范相关条款复印件，并翻译成中文文本供甲方参考，或将此类规范相关条款的要求用中文直接在乙方的图纸、设计说明、技术要求等文件中明确表述；

8.2.8 乙方须确保其所提供的各专业的扩初设计成果（包括审核建筑专业的扩初设计成果）能满足获得项目所在地政府部门批复的要求；若项目所在地的政府相关部门没有扩初设计审批程序，则乙方提供的该阶段设计成果须满足通过甲方的审核要求，最终以甲方书面确认为准；

8.2.9 乙方须确保其所提供的各专业的深化设计设计成果能满足获得项目所在地政府有关相关部门批复的要求。

8.3 乙方关于设计配合的责任与义务

8.3.1 项目设计期间，乙方必须负责解释设计图纸并协调设计工作并按相关法律、法规及规范要求及

时修改图纸；

8.3.2 乙方须协助甲方进行设计送审工作，使送审的图纸符合当地政府的要求；

8.3.3 乙方须对甲方另行委托的相关专业设计单位的工作做好配合与协调，使之符合整体设计的意图；

8.3.4 项目施工期间，乙方应派有经验的设计师根据甲方的需要及时到达施工现场解决施工中遇到的各种与设计有关的技术问题，包括但不限于外立面材料的选型、定样及外立面定色等内容，直至工程竣工；

8.3.5 对于甲方以书面、传真、电子邮件等书面形式提出的问题，乙方应在送达后3个工作日内予以书面回复；

8.3.6 乙方有义务推荐优秀的设计咨询顾问、承建商、材料设备供应商供甲方参考选择，但不能在设计中指定唯一一家或进行绑标；

8.3.7 乙方的设计变更，尤其是变更后可能导致工程造价增加的，应事先征得甲方的书面同意；

8.3.8 乙方对设计文件出现的遗漏或错误应在施工前负责修改或补充完成，以免造成工程质量事故；

8.3.9 乙方有义务协助甲方完成用于宣传、销售的模型、效果图及相关资料的制作，提供专业意见，并审查其与设计是否吻合，规避法律风险；

8.3.10 乙方有义务参与甲方销售或企划相关会议及活动，对设计进行必要的展示和诠释，服务次数计入施工配合阶段次数。

8.4 乙方开具的增值税发票的内容必须与本合同约定的采购或服务内容完全一致，对于甲方一揽子采购货物或者服务，发票必须按明细内容填开或者同时提供其防伪税控系统开具的《销售货物或者提供应税劳务清单》，并加盖发票专用章。

8.5 乙方承诺，本合同签署的乙方公司名称与发票开具单位与收款单位一致，乙方不得以其他理由在合同执行过程中要求调整发票开具单位或收款单位，否则视为乙方违约。

8.6 乙方应配合甲方聘请的结构优化设计单位对结构部分的设计进行优化与调整事宜，在设计合理满足规范及审图公司要求前提下可使用由甲方聘请的结构优化设计单位出具的结构优化图纸盖章出图（可由甲方聘请的结构优化设计单位与乙方联合盖章）。

8.7 本合同内容（包括但不限于合同金额、数量、服务内容等）经双方同意变更的，如果变更的内容涉及到采购商品品种、提供服务事项、价款等增值税专用发票记载项目发生变化的，乙方应当依规作废、红冲、重开、补开增值税专用发票。

第九条 知识产权与保密

9.1. 甲方支付本合同规定的设计费后，乙方在履行本合同规定的各项义务的过程中提交的设计成果或将要做成或制作的一切文件、图纸、图片、说明书和储存在电脑磁碟内的所有相关资料的所有权和版权（著作权），归甲方所有；但经甲方书面同意后，乙方可在确保不危害甲方利益的前提下合理使用上述设计成果；

9.2. 未经甲方书面同意，乙方不得将本合同范围内的设计图纸、图片、说明书等成果，甲方向乙方提供的基础图纸、设计要求等资料，以及双方来往的联系单、变更单等书面文件，以任何形式用于其他项

目，或向与本工程项目无关的第三方披露；

- 9.3. 乙方承诺甲方不会因采用乙方的设计成果而在专利权、著作权及其他知识产权方面受到的来自任何第三方的请求、异议、仲裁、诉讼或索赔。如有违反，按本合同第 10.10 条执行。
- 9.4. 甲方在项目的宣传中有权使用乙方的公司及设计师名称、公司 LOGO 以及简介等资料；乙方有权在其宣传材料中使用本项目的设计展示，包括内外部的照片。
- 9.5 本工程所涉及的所有装修设计的资料及图纸等均需在合同终止后 5 年内进行保密，但依据法律规定公开的除外。

第十条 违约责任

- 10.1. 在合同签订后，甲方无正当理由擅自解除合同的，乙方未开始工作的，退还甲方已付的设计费；已开始工作的，甲方根据乙方已进行的实际工作量，支付设计费。除此之外，甲方不承担乙方的其他损失。甲方上级或政府审批部门对设计文件不审批或本合同项目停缓建，乙方未开始设计工作的，退还甲方已付的设计费；已开始设计工作的，甲方应根据乙方已完成的实际工作量，支付设计费，但由于乙方的原因造成解除合同时除外。
- 10.2. 乙方未按合同约定的期限提交符合合同约定要求的任一阶段的设计成果时，每逾期一天，按本合同相应阶段费用的万分之四向甲方支付逾期提交设计成果的违约金；逾期超过 15 天，甲方有权单方面解除本合同，并要求乙方支付本合同设计费暂定总价 20% 的合同解除赔偿金，并赔偿甲方由此蒙受的一切损失（若有）；甲方未解除合同的，乙方应继续计付逾期提交设计成果的违约金，总赔付额不得超过合同总额。
- 10.3. 在合同签订后，乙方无正当理由擅自解除合同的，乙方应退还甲方已付的设计费，并赔偿因合同解除给甲方造成损失，包括但不限于直接经济损失、另行委托其他设计单位的差价等，并同时按合同设计费暂定总额 20% 向甲方支付违约金。但若甲方决定继续使用乙方已提交设计成果的，则应当支付该部分设计成果相对应的设计费用，具体金额参照本合同约定的计价方式确定。
- 10.4. 乙方对设计资料及文件出现的遗漏、错误或其他等原因不能达到本合同约定的深度要求或者无法通过相应规划部门审批的，乙方应按甲方或相应规划部门的要求无条件进行调整、修改或补充。若乙方拒不调整、修改或补充，或者经乙方调整、修改或补充后所提交的相关设计资料或文件仍不能达到本合同约定的深度要求或者无法通过相应规划部门审批的，甲方有权单方解除本合同并要求乙方退还已收取的全部设计费且有权拒付剩余部分的设计费。此外，乙方还应按本合同设计费暂定总额的 20% 向甲方支付违约金，并赔偿甲方由此蒙受的一切损失（包括但不限于直接经济损失、甲方因此赔偿第三方款项、另外委托其他单位设计的差价、律师费等）。
- 10.5. 未事先征得甲方同意，乙方擅自调换经甲方认可的项目负责人，或更换主要设计人员 2 人（次）时，甲方有权单方面解除本合同，并要求乙方支付本合同设计费暂定总价 20% 的合同解除赔偿金；合同解除后，乙方应在 5 个工作日内向甲方移交已完成的设计成果，甲方有权继续使用设计成果，但应按实际工作量支付设计费用；甲方不使用该设计成果的，乙方应全部退还已经收取的设计费用。甲方

未解除合同的，乙方须按照更换项目负责人每人次 1 万元、更换设计人员每人次 0.5 万元的标准，向甲方支付违约金，且应安排甲方认可的人员，本合同继续履行；

- 10.6. 甲方要求乙方履行本合同约定的有关设计配合、施工现场配合、设计汇报、变更设计等相关义务时，乙方未及时履行的，乙方应向甲方支付违约金 1000 元/次；当乙方出现上述情形累计达 5 次时，甲方有权单方面解除本合同，并要求乙方支付本合同设计费暂定总价 20% 的合同解除赔偿金；合同解除后，乙方应在 5 个工作日内向甲方移交已完成的设计成果，甲方有权继续使用该设计成果，但应按实际工作量支付设计费用；甲方不使用该设计成果的，乙方应全部退还已经收取的设计费用。
- 10.7. 乙方违反本合同第 9.2 条规定，侵犯甲方商业机密的，甲方有权单方面解除本合同，并要求乙方支付本合同设计费暂定总价 20% 的合同解除赔偿金；甲方未解除合同的，有权要求乙方偿付 10 万元的违约金，本合同继续履行；
- 10.8. 未经甲方书面审批同意，乙方不得擅自将本合同项下的设计内容全部或部分转包/分包给任何第三方(效果图、汇报用多媒体、工作模型制作除外)。否则，甲方有权单方面解除本合同，并要求乙方支付本合同设计费暂定总价 20% 的合同解除赔偿金；合同解除后，乙方应在 5 个工作日内向甲方移交已完成的设计成果，甲方有权继续使用该设计成果，但应按实际工作量支付设计费用；甲方不使用该设计成果的，乙方应全部退还已经收取的设计费用。甲方未解除合同的，乙方应继续完成设计工作，并按该部分设计内容的设计费用的一倍向甲方支付违约金，具体金额由甲方判定，合同继续履行；
- 10.9. 由于乙方设计错误造成工程质量事故损失，乙方除采取补救措施外，应免收损失部分的设计费，并根据有关法律规定向赔偿甲方支付事故因此遭受的全部损失（包括但不限于直接损失、间接损失、第三方索赔金等）；由于乙方设计错误影响设计进度的，每次处违约金人民币 1000 元/次；若影响工程进度的，每次处违约金人民币 1000 元/次；由于乙方设计错误产生现场签证的全部费用由乙方承担；由乙方设计错误造成人身事故或在社会上引起恶劣影响的重大工程事故，甲方有权单方面解除本合同，并有权要求乙方归还全部已支付设计费用，并支付本合同设计费暂定总价 20% 的合同解除赔偿金；，并赔偿甲方因此遭受的全部损失。乙方支付合同解除赔偿金不影响其根据有关法律规定向甲方支付事故损失的赔偿金及承担其他相关责任；
- 10.10. 乙方如违反本合同第 9.3 条承诺时，乙方应负责处理并自行承担一切费用和责任，确保甲方不会因此遭受到任何损失；如给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方由此遭致的全部损失。同时，甲方有权不予支付或要求乙方退还设计费用；甲方亦有权单方面解除本合同，并要求乙方支付本合同设计费暂定总价 20% 的合同解除赔偿金；
- 10.11. 甲方在各阶段图纸质量审核过程中提出的符合国家规范的修改意见，乙方必须遵照执行；甲方在二次审核中若发现前次审核意见未修改落实的，则乙方应向甲方支付赔偿金 5000 元/次。
- 10.12. 乙方应严格按照甲方的限额设计要求进行设计，若未能达到甲方限额要求，乙方应向甲方支付合同总价 20% 的违约金，并赔偿由此造成的实际损失。
- 10.13. 如乙方违反国家法律、法规、规章、政策等规定开具、提供发票的，或因乙方开具或提供的发票不规范、不合法或涉嫌虚开发票引起税务问题的，导致甲方税前不能列支及进项不能抵扣的，甲方有权要求乙方采取重新开具发票等补救措施，并有权要求乙方支付合同总价（含增值税额）【10】%的

违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权继续追偿；如乙方不按合同约定提供发票，经甲方催告后 5 日内仍不提供的，甲方有权解除本合同，不予退还乙方已支付的履约保证金（如有），要求乙方支付合同总价（含增值税额）【20】%的违约金，如违约金不足以弥补甲方全部损失（包括但不限于税款、滞纳金、罚款及甲方其他相关损失等）的，甲方有权继续追偿。

10.14. 本合同约定的按合同总价或已付款或未付款一定比例计算的违约金、赔偿金、补偿金等，其计算基数均包含增值税额。

10.15. 如乙方违约的，甲方有权要求乙方返还所有款项（如有），或从应付未付款项中扣除乙方违约金、赔偿金后再行支付款项的（如有），乙方应按扣除违约金、赔偿金后净额金额向甲方开具增值税专用发票；若乙方已开具增值税专用发票的，应当依规作废、重开或红字开具增值税专用发票。

10.16. 违约方支付的违约金、赔偿金不足以抵偿守约方损失的，违约方应予以补足。

第十一条 终止合同

11.1 本合同履行完毕及合同的解除都属于合同的终止；

11.2 如发生下列情况，任何一方均有权提前 30 天向对方发出书面通知后提前终止本合同：

11.2.1 发生不可抗力事件且不可抗力事件持续超过九十天，而双方无法觅得合理的解决办法继续履行本合同；

11.2.2 任何一方破产、资不抵债、停止营业或无力偿还债务；

11.3 本合同执行过程中，如乙方在某设计阶段连续 2 次向甲方提交设计成果，但均未获甲方认可，甲方有权认为乙方已经难以胜任该工作，并有权单方面解除合同（须提前 15 个工作日以书面形式通知乙方）；

第十二条 不可抗力

12.1 由于地震、台风、水灾、战争以及其他不能预见并且对发生和后果不能防止或避免的不可抗力事故（包括由于房地产市场发生重大变化导致产品定位及开发节奏发生重大变化的情况），致使直接影响本合同的履行或者不能按约定的条件履行时，遇有上述不可抗力事故的一方，应立即将事故情况通知对方，并应在十五个工作日内，提供事故详情及合同不能履行或者部分不能履行，或者需要延期履行的理由的有效证明文件；本条款所定义的不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，对于经营状况严重恶化、安排不周及税收政策的调整等情形，无论严重程度如何，均不理解为不可抗力；

12.2 按照事故对履行本合同影响的程度，由双方协商决定是否解除本合同，或者部分免除履行合同的义务，或者延期履行合同，或者重新签订另外的合同，本合同同时作废；

第十三条 通知及送达

13.1 重要通知和文件资料等如须以书面形式送达的，应采用快递或直接送达的方式。如以快递的方式的，在投邮后（以寄出的邮戳为准）第三日将被视为已送达另一方；如以直接送达的方式送达，则于另一方签收时视为已送达。在对方接到一方发出的变更其地址的通知之前，该方地址仍以先前地址为准。

甲方送达地址：

邮编：

联系人：【 】

电话：【 】

乙方送达地址：【 】

邮编：【 】

联系人：【 】

电话：【 】

第十四条 解决争议的方式

双方在在履行合同中发生争议，友好协商解决；协商不成，任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十五条 其他

15.1 本合同经双方签字加盖公章后即告生效；本合同如有任何变更，需采用书面形式，并经双方盖章后，方有效力；

15.2 本合同一式陆份，甲方双方各执叁份，具有同等法律效力。

甲方（公章）：

乙方（公章）：

法定代表人

法定代表人

或授权委托人（签字或签章）：

或授权委托人（签字或签章）：

地址：

地址：

开户：

开户：

账号：

账号：

邮编：

邮编：

电话：

电话：

邮箱：

邮箱：

合同签订日期：

附件一：乙方项目成员名单及简历

设计团队组成 (专业分工)	设计师 姓名	学历/职业 资质	证书编号	设计经验	联系方式

附件二：保密协议书

保密协议书

甲方（全称）：南通扬瑞置业有限公司

乙方（全称）：_____

鉴于甲方因_____事宜，委托乙方提供咨询服务。为确保企业秘密安全，维护企业安全和利益，本着平等、自愿、协商一致的原则，甲乙双方达成以下协议：

第一条 保密事项范围

1. 乙方应承担的保密范围包括但不限于以下内容：

- （一）甲方向乙方提供的与委托咨询服务项目相关的涉密信息和涉密载体。
- （二）乙方在执行咨询服务过程中产生的涉密信息和涉密载体。
- （三）甲乙双方在协议履行过程中知悉的任何未公开的商业秘密、技术秘密、经营秘密等。

第二条 保密义务

1. 乙方对以下保密义务承担法律责任：

（一）未经甲方同意，不得以任何形式泄露、复制、传播、使用或允许他人使用本协议项下的任何保密信息；

（二）对保密信息采取必要的安全保护措施，防止信息泄露；

（三）不得利用保密信息为自身或他人谋取不正当利益；

（四）保密义务不因本协议的终止而终止。

第三条 保密期限

本协议项下的保密义务自协议签订之日起生效，至涉密业务咨询服务项目结束后3年止。

第四条 违约责任

1. 任何一方违反本协议约定的保密义务，造成对方损失的，应承担相应的法律责任。

2. 违反保密义务的，违约方应赔偿对方因此遭受的直接损失和间接损失。

第五条 争议解决

甲乙双方在履行本协议过程中发生的争议，应友好协商解决；协商不成的，任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第六条 其他

1. 本协议一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，具有同等法律效力，自双方签字（或盖章）之日起生效。

2. 本协议未尽事宜，可由甲乙双方另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

甲方：____（公章）

乙方：____（公章）

附件三：

建设工程廉政责任书

发包人：

承包人：

为加强建设工程廉政建设，规范建设工程各项活动中发包人承包人双方的行为，防止谋取不正当利益的违法违纪现象的发生，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关工程建设的法律法规和廉政建设的有关规定，订立本廉政责任书。

一、双方的责任

- 1.1 应严格遵守国家关于建设工程的有关法律、法规，相关政策，以及廉政建设的各项规定。
- 1.2 严格执行建设工程合同文件，自觉按合同办事。
- 1.3 各项活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则(除法律法规另有规定者外)，不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反建设工程管理的规章制度。
- 1.4 发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

二、发包人责任

发包人的领导和从事该建设工程项目的工作人员，在工程建设的事前、事中、事后应遵守以下规定：

- 2.1 不得向承包人和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。
- 2.2 不得在承包人和相关单位报销任何应由发包人或个人支付的费用。
- 2.3 不得要求、暗示或接受承包人和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国(境)、旅游等提供方便。
- 2.4 不得参加有可能影响公正执行公务的承包人和相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。
- 2.5 不得向承包人和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同发包人工程建设管理合同有关的业务活动；不得以任何理由要求承包人和相关单位使用某种产品、材料和设备。

三、承包人责任

应与发包人保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行工程建设的有关方针、政策，执行工程建设强制性标准，并遵守以下规定：

- 3.1 不得以任何理由向发包人及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。
- 3.2 不得以任何理由为发包人和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。
- 3.3 不得接受或暗示为发包人、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出

国(境)、旅游等提供方便。

3.4 不得以任何理由为发包人、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

四、违约责任

4.1 发包人工作人员有违反本责任书第一、二条责任行为的，依据有关法律、法规给予处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给承包人单位造成经济损失的，应予以赔偿。

4.2 承包人工作人员有违反本责任书第一、三条责任行为的，依据有关法律法规处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给发包人单位造成经济损失的，应予以赔偿。

4.3 本责任书作为建设工程合同的组成部分，与建设工程合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

五、责任书有效期

本责任书的有效期为双方签署之日起至该工程项目竣工验收合格时止。

六、责任书份数

本责任书一式二份，发包人承包人各执一份，具有同等效力。

发包人：（公章）

承包人：（公章）

法定地址：

法定地址：

法定代表人或其

法定代表人或其

委托代理人：

（签字）

委托代理人：

（签字）

电话：

电话：

电子邮箱：

电子邮箱：

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

履约保函

保函编号：

（招标人名称）：

鉴于你方向_____（以下简称“乙方”）发出_____的中标通知书，并将与乙方签订_____合同（以下称“合同”），我方_____同意为乙方履行上述合同义务作出如下不可撤销的担保：

本保函金额为_____元人民币（大写：_____人民币）。我方在接到你方提出的因乙方在履行合同过程中未能履约或者违背合同规定的义务而要求索赔的书面通知之日起 10 天内，无条件向你方支付累计不超过上述金额内的任何你方要求的金额，并放弃向你方提出异议的权利，也不要求你方出具证明或者说明理由。

我方确认并同意，我方受本保函制约的责任是连续的，在你方和乙方之间的合同条件、合同项下的工程或合同发生变更（洽商）、解除、终止或失效，我方承担保函的责任也不改变，有关上述变化、补充和修改也无须通知我方。

本保函有效期从本保函开具之日起直至_____止。若本保函原件在到期前退回我行，则本保函自我行收到该保函原件之日起失效。

银行名称：_____（盖章）

银行法定代表人或负责人：_____（签字）

职 务：_____

地 址：_____

电 话：_____ 传 真_____

邮 编：_____ 日 期_____

注：保函应由中华人民共和国境内注册和营业的银行总行或其省、直辖市级分行开具。

第六章 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、修改本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。

投 标 人：_____（盖单位公章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

日期：_____年_____月_____日

3、投标函

致：_____（招标人）

1. 根据你方_____（项目名称）（标段名称）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，针对该项目设计工程我方愿设计费报价人民币(大写)：_____（小写）：_____元的总价价格完成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。

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。

6. 若我方未中标，我方同意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）无须退还，招标人有权吸收我方方案中的设计成果。

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、投标报价明细表

项目名称：

序号	组成明细	暂定面积 (m ²)	投标单价 (元/m ²)	合价(元)	备注
1	归家大堂	275			
2	洽谈区(沙盘、工艺工法、水吧区、洽谈接待)	420			
3	VIP室、示范区配套空间	430			
4	架空层	2515			
5	展示样板房(洋房126、139户型和高层118、139户型),以上户型还包括精装交付样板房的设计	522			
6	公区(含车库大堂及电梯厅、入户层大堂及电梯厅、标准层电梯前室等)	240			
7	汽车库(车库出入口、行车道、停车区、单元光厅、汽车坡道等)	28789			
8	合计投标总价(含税)				

注：上述面积数量为暂估，投标人不得改变招标人提供数量，各投标人按招标文件要求分别报单价、合价及总价。最终面积以甲方确认的最终扩初图面积为准，结算时按合同分项固定单价*各分项面积计算设计总费用。若因后期优化调整面积较签订的对应各空间分项的服务内容面积减少或增加≤5%，相应服务内容的设计费不再调整，若较签订的各空间分项的服务内容面积减少>5%，应从相应设计费扣除减少的面积所占的设计费。若较签订的相应服务内容面积增加>5%，应根据合同约定的设计单价乘以实际(含5%)增加的面积，甲方支付相应的设计费用。若展示样板房增加户型，应根据合同约定的设计单价乘以增加的面积进行结算。

投标人：(盖章)

法定代表人或其授权代理人：(签字或盖章)

年 月 日

5、诚信承诺书

(招标人)_____：

我方已认真阅读了_____项目的招标文件，现就本次投标，作出如下承诺：

1. 我方拟派项目管理机构成员是我单位正式员工，具备相应的从业能力，且已缴纳养老保险和签订劳动合同。

2. 我方承诺在本次投标过程中无弄虚作假和串通投标等违法、违规行为，并愿意承担因弄虚作假和串通投标所引起的一切法律责任。

3. 我方承诺：(1)遵守指令、不擅离职守。我方委托代理人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，我方认可招标人的处置决定，接受包括终止投标资格在内的任何处理结果。(2)确保设施、设备工况良好。我方将负责提前检查电力供应、网络环境和远程开会有关设施、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。

4. 我方承诺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。

5. 我方承诺不存在围标串标、借资质挂靠、恶意竞标等违法违规行为。

6. 如我方中标：

(1)我方承诺在收到中标通知书后，在招标文件规定的期限内与你方签订合同。

(2)我方承诺按照招标文件规定向你方递交履约担保。

我方若违反上述承诺内容，自愿接受取消投标、中标资格、并作为不良行为记入本单位信用档案（公示），接受相关部门调查处理。

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

8、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）

9、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）：

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

10、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：_____

标段名称：_____

保证金金额：_____，投标有效期：_____天，投标有效期延长的，本承诺书有效期相应顺延。

二、本公司（单位）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，未在规定的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；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，交由相关行政监督部门处理；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。

申请人（盖公章）：

法定代表人（签字或盖章）：

联系电话：

承诺日期：_____年 月 日