GZ141 地块商业开发项目方案设计

招　标　文　件

标段编号：YZSFJSZ2026110002001001

招　标　人：扬州华运商业开发有限公司

招标代理机构：扬州筑苑工程招标咨询有限公司

发 放 时 间：2026 年 1 月 23 日

目　录

第一章 招标公告

第二章 投标人须知

第三章 评标原则及办法

第四章 合同主要条款及格式

第五章 设计任务书

第六章 投标文件及格式

第一章　招标公告

GZ141 地块商业开发项目方案设计招标公告

1.招标条件

本招标项目GZ141地块商业开发项目已由 扬州市数据局 以 扬数据投资备[2026]374号 批准建设，项目业主为扬州华运商业开发有限公司，招标代理机构为扬州筑苑工程招标咨询有限公司，建设资金来自自筹，项目出资比例为100%。GZ141地块商业开发项目方案设计项目已具备招标条件，现对该项目进行公开招标。

2.项目概况与招标范围

2.1项目概况

2.1.1 建设地点： 扬州市蜀冈-瘦西湖风景名胜区三湾片区，东至大学南路，南至规划用地边界，西至规划用地边界，北至规划用地边界。

2.1.2 建设规模： 本项目总建筑面积约38872平方米，其中地上建筑面积25072平方米，地下建筑面积约13800平方米。本项目主要建设酒店及配套建筑，同步建设地下车库、室外道路、室外综合管网、景观绿化等附属工程。

2.1.3 项目建安投资：约 32600 万元。

2.1.4 咨询合同估算价： 436.00万元

2.1.5 设计期限要求： 详见设计任务书。

2.2 招标范围：GZ141地块商业开发项目方案设计，具体要求详见设计任务书。

3.投标人资格要求

3.1 投标人具备的资质及其等级必须满足下列条件，并在人员、设备、资金等方面具备相应的能力，投标人应同时具备下列资质：

工程设计综合甲级资质或工程设计建筑行业甲级资质或工程设计专业类建筑行业（建筑工程）甲级资质或建筑工程设计事务所甲级资质。

投标人还应满足下列条件：

（1）投标人是依法注册登记的法人或者其他组织，并具有独立订立合同的能力；

（2）投标人未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态；

（3）投标人没有因骗取中标等违法违规问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的。

3.2 投标人拟派项目负责人须具备：一级注册建筑师，且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，包括：1）同时在两个及以上单位签订劳动合同或缴纳社会保险；2）将本人执（职）业资格证书同时注册在两个及以上单位。

3.3 本工程设置以下可选条件作为投标人资格要求：/。

3.4 本次招标不接受联合体投标。

3.5 其它要求：

3.5.1 投标人为授权委托人及拟派项目负责人缴纳近 3 个月中任意一个月的养老保险（提供社保部门出具的 2026 年 8 月至 2026 年 10 月任意一个月在职职工养老保险的证明材料；采用网上自助查询方式的，如当地社保管理部门明确的最大查询期与招标文件规定的月份不一致时，须提供社保管理部门的文件）；

3.5.2 投标人没有在招投标活动中存在失信行为被招投标监管机构在“江苏建设工程招标网”等指定媒介上公示并在公示期限内；

3.5.3 投标人没有被“信用中国”列为失信被执行人。

3.6 根据“关于印发《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的实施意见》的通知（苏信用办（2018）23 号）”的要求，增加对失信被执行人惩戒措施。在评标阶段，投标人正被列为失信被执行人的，评标委员会不得推荐该投标人为中标候选人；在中标候选人公示至发出中标通知书的期间，公示的中标候选人正被列为失信被执行人的，招标人应当取消其中标资格，并重新确定中标人。

注：失信被执行人名单在“信用中国”网站予以公示。

3.7 符合法律法规规定的其它要求。

4.招标文件获取

4.1 获取时间：2026 年 11 月 23 日至 2026 年 11 月 30 日。

4.2 获取方式：投标人使用“CA 数字证书”登录“扬州市公共资源交易平台 7.0 版本”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：扬州市公共资源交易平台 7.0 版”。

5.投标截止时间及递交

5.1 投标文件递交截止时间为 2026 年 12 月 14 日 9 时 30 分。

5.2 投标文件递交方法：投标人在投标截止时间前自行在“扬州市公共资源交易平台 7.0 版”上传电子投标文件。

电子投标文件制作工具：由投标人自行选择与交易系统对接成功的供应商产品（即扬州市公共资源交易平台向社会公开征集发布并在响应方端提供下载的市场化“投标文件制作工具”），并自行支付相应费用。

6.资格审查

本次招标采用资格后审方式进行资格审查。

7.评标办法

采用评定分离法，评标标准和方法详见招标文件第三章。

8.发布公告媒介

本次招标公告同时在江苏建设工程招标网、江苏省公共资源交易平台、扬州市公共资源交易平

台发布。

9.其他

9.1 本项目采用“扬州市公共资源交易平台 7.0 版本”进行招投标活动。

9.2 投标人已完成 CA 认证、电子签章和网上注册，并通过“扬州市公共资源交易平台 7.0 版本”完成网上投标登记，网上支付，招标文件下载，网上提问，答疑文件下载，最高投标限价文件下载，电子标书制作、上传，网上投标等一系列环节的操作流程。

9.3 各投标人网上登录平台端口为“扬州市公共资源交易平台 7.0 版本”-响应方登录”进行相关投标活动。

9.4 技术人员联系方式：0514-82087167。相关操作指南可在“扬州市公共资源交易平台—交易向导”下载。

10.联系方式

招 标 人：扬州华运商业开发有限公司	招标代理机构：扬州筑苑工程招标咨询有限公司
地　　址：扬州市蜀冈—瘦西湖风景名胜区瘦西湖街道运博路 8 号	地　　址：扬州市润扬北路 19 号 2 楼
邮　　编：225000	邮　　编：225009
联 系 人：杨晓鹏	联 系 人：陈遂纾
电　　话：0514-89961007	电　　话：0514-87116778
电子邮箱：/	电子邮箱：/

11.备注

备注 1：招投标行政监督部门：扬州市建设工程招标投标和城市建设监管中心　0514-87903750

备注 2：潜在投标人及其他利害关系人有在法定时限内行使异议或者投诉的权利，本项目投诉处理执行《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 号文）。异议受理的联系方式：联系人：陈遂纾 联系电话：0514-87116778 通讯地址：扬州市润扬北路 19 号 2 楼；工程建设项目异议、投诉实行全流程网上办理，投标人须登录“扬州市公共资源电子交易平台(投标人)”界面，点击异议、投诉事项，按系统提示要求填写相关信息，并上传所需证明材料及附件。投诉要件、处理流程详见电子交易平台。

2026 年 11 月 23 日

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

条款名称	编列内容
招标人	扬州华运商业开发有限公司
代理机构	名称：扬州筑苑工程招标咨询有限公司 地址：扬州市润扬北路 19 号 联系人：陈遂纾 电话：0514-87116778
项目名称	GZ141 地块商业开发项目方案设计
资金来源	自筹
建设地点	扬州市
工程概况	见招标公告
招标内容	见招标公告
勘察设计周期	见招标公告
质量要求	符合国家有关设计规范和标准。确保成果文件通过相关审查；设计符合招标人提供的设计任务书要求。
资格审查方式	资格后审
投标人资质条件、能力和信誉	见招标公告
是否接受 联合体投标	√不接受
费用承担和设计成果补充标准	未中标单位无补偿费。
踏勘现场和标前会时间地点	招标人不集中组织标前会及踏勘现场，投标人自行组织现场踏勘，费用自理。
构成招标文件的其它材料	招标文件的澄清、修改、补充通知等。
澄清及答疑	投标人提出问题的截止时间:**2026 年 12 月 1 日 11：00 分前** 方式：登录“扬州市公共资源交易平台 7.0 版本”以不署名形式网上提交。 招标人书面澄清的时间：**2026 年 12 月 1 日 17：00 分前** 获取方式：登录“扬州市公共资源交易平台 7.0 版本”获取。
投标文件的组成	**1.资格审查材料** ☑ 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； ☐联合体投标协议书； ☑ 申请资格审查人简介； ☑ 企业营业执照； ☑ 企业资质证书； ☑ 项目负责人资格证书； ☑ 提供社保部门出具的 2026 年 8 月至 2026 年 10 月任意一个月投标人为授权

条款名称	编列内容
	委托人、项目负责人缴纳在职职工养老保险的证明材料（已取消书面证明采用网上自助查询方式的，如当地社保管理部门明确的最大查询期与招标文件规定的月份不一致时，须提供社保管理部门的文件规定；军队或高校设计院可提供上级主管部门出具的人事证明材料）； ☑ 资格审查材料真实性承诺书； ☑ 其他资料：招标公告、招标文件要求提交的资料或申请人认为有必要提供的其他资料。 **2、商务文件部分：** ☑ 投标函及其附录； ☑ 投标人基本情况表； ☑ 人员配备一览表及其附件； ☑ 类似业绩资料及其附件； ☑ 获奖、表彰等资料及附件； ☑ 其他：投标人根据评标办法要求提供的相应材料。 **3、技术文件部分：** ☑ 设计方案文件。 **4、其他** ☑ 定标涉及的材料。 **注：以上资料需将原件扫描件添加进电子投标文件，原件不再进行复核。**
招标控制价（最高限价）	本工程招标控制价（最高限价）为 436.00 万元，其中建筑方案设计最高限价为 148.20 万元，内装方案设计最高限价为 287.80 万元；投标人投标报价总价及分项报价均不得超过招标控制价，否则其投标作无效标处理。
投标报价要求	（1）本次投标报价为投标人在投标文件中提出的各项费用支付金额的总和（包含无论何种原因的各项专业审查、专项审查、专题审查、专家审查、变更审查、优化设计等为完成本项目设计全过程的一切费用，包括按合同规定应完成的设计费和后续服务费用）。 （2）投标报价采用投标函及其附表规定的格式。 （3）符合国家有关规范和标准。确保成果文件通过相关审查；设计符合招标人提供的设计任务书要求，做好图纸报批、综合协调等各项工作，配合组织专家论证，并确保各类审图及时顺利通过。所有相关费用应含在投标报价中，招标人不另行支付。 （4）合同实施期间，本项目设计费不随国家政策调整或法规、标准及市场因素等变化进行调整。 （5）投标人应到项目所在地踏勘，以充分了解项目位置、地质地貌、气候与水文条件、交通状况、现状管网和天然气等市政基础设施及任何其他足以影响其提交设计方案的可实现性和投标报价的情况。任何因中标人忽视或误解项目基本情况，而使招标人在项目实施过程中蒙受的损失，将由中标人按一定比例对招标人进行赔偿。
投标有效期	投标截止日后 90 日内有效
投标保证金	本项目无需缴纳投标保证金
是否允许递交备选投标方案	不允许
设计方案暗标要求	**设计方案采用暗标，否则作为无效标处理。具体规定如下：** **设计文件内容、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**

条款名称	编列内容
	投标人身份的专用字符、徽标等，否则作为无效标处理。
投标文件 编制要求	1、电子投标文件中投标函、授权委托书（如有）加盖数字证书中的电子签章； 2、投标人编写的投标文件应包括：网上投标文件（按网上电子化招投标要求通过系统上传的加密电子投标文件），设计投标文件（光盘、如有）。所有投标文件涉及资料原件无需带至开标现场，均以原件扫描件形式编制进电子投标文件上传至系统（扫描件须看到红章，否则该扫描件将不被认可）； 3、由于本工程要求投标文件中提供详细的设计文件，投标文件可能会出现容量较大的情况。经与新点软件公司沟通，建议投标单位制作投标文件时，技术标文件中设计图纸大小尽量不大于 220M，如投标单位设计图纸过大，可将设计图纸单独刻录成光盘（或 U 盘），在递交投标文件时递交，该设计图纸光盘（或 U 盘）单独密封，封袋封面注明“设计投标文件”。所有封袋上的盖章要求**按招标文件投标人须知：** （1）如已在系统中成功上传电子“设计投标文件”，无需再单独提供“设计投标文件”光盘或 u 盘。如已在系统中成功上传电子“设计投标文件”，又现场单独提交供评委评审用的“设计投标文件”光盘或 u 盘的，将视为提供两份不同的投标文件，作无效标处理。 （2）如未成功上传“设计投标文件”，投标单位需将设计图纸光盘（或 U 盘）递交至**扬州市公共资源交易中心开标室（文昌东路 9 号 1 号楼 5 楼开标室）**，招标代理单位将派工作人员在开标当日 9：00-9:30 时间内接收，逾期不予接收。
递交投标 文件地点	投标人在投标截止时间前自行在“扬州市公共资源交易平台 7.0 版”上传；
投标截止时间	**2026 年 12 月 14 日 9 时 30 分**
开标时间 和地点	开标时间：同递交投标文件截止时间 开标地点：登录不见面开标系统 V2.0。 本工程采用远程不见面开标模式，通过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、开标现场异议及回复、开标、唱标等交互环节。相关要求和说明如下： 1.不见面开标项目的时间均以国家授时中心发布的时间为准。2.开标时间和地点。 开标时间：同投标截止时间； 开标地点：扬州市不见面开标大厅（V2.0） 3.解密地点。通过扬州市不见面开标大厅(v2.0)完成投标文件解密。 4.开标当日，投标人不必抵达开标现场，仅需在任意地点通过扬州市不见面开标大厅(v2.0)参加开标会议，并根据需要使用扬州市不见面开标大厅（V2.0）与现场开标主持人（项目招标人或招标代理）进行互动交流、异议（仅限文字方式）、澄清以及文件传输等活动。（扬州市不见面开标大厅(v2.0)地址：https://www.yzggzyjyzx.cn/BidOpening/bidopeninghallaction/hall/guide） 5.投标文件递交截止时间前，招标人提前进入扬州不见面开标大厅(V2.0)，开启群聊、直播、桌面分享等相关准备工作。 6.根据“扬州市不见面开标大厅(V2.0)操作手册（投标人）”的引导，各投标人的授权委托人或法人代表可提前两小时登入扬州市不见面开标大厅(V2.0)进入相应标段的开标会议区，进行签到并填写投标单位本项目授权委托人或法人代表姓名及联系方式（手机号码）并保持手机畅通，以便于开评标与中标后的业务联系，收听观看实时音视频交互效果并及时在“互动交流”板块中反馈。对于未按时加入开标会议区并完成登录操作的或未能在开标会议区内全程参与

条款名称	编列内容
	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、异议回复、唱标等实时情况，并承担由此导致的一切后果。所有参与项目投标的企业必须在投标截止时间前进行相关网络测试及签到并填写相应信息,以保证顺利完成开标程序，如投标单位未在投标截止时间之前按时签到，招标人将拒绝其投标。访问路径：登录扬州市公共资源交易网站http://ggzyjyzx.yangzhou.gov.cn/，在首页右侧找到“不见面开标大厅登录V2.0”的模块，点击进入即可参与；操作手册请在扬州市公共资源网站底端的“下载专区”中进行下载。 7.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通过扬州不见面开标大厅（V2.0）自行实施远程解密，投标人解密需在限定时间之内完成（解密时间为 30 分钟）。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；因投标人自身设施故障或自身原因导致无法完成投标的，由投标人自行承担后果。 8、因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，招标人在征得行业监管部门同意后，可根据实际情况相应延迟解密时间或调整开、评标时间。 9.开评标全过程中，各投标人参与远程交互的授权委托人或法人代表应始终为同一个人，中途不得更换。在异议提出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人代表，参与远程交互人员的交流发言，发送的文字材料和图片等均被视为是投标企业行为，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。 10.评标办法及其系数的抽取采取现场直播，但受网络带宽、硬件设备等因素影响，远程投标人通过不见面开标系统观看时，可能会出现现场音视频延迟或卡顿现象。 11.开标过程中，招标人与投标人可随时进行沟通交流，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投标人建立联系），投标人必须接受包括终止投标资格在内的任何处理结果。同时，所有交互内容必须与此项目有关的方可提出，不得涉及敏感信息，否则，招标人将会对其单位做出禁言处理。 12.在开标会议进行过程中，投标人若对开标有异议，请在开标结束前提出，招标人当场做出答复，并如实记录。开标结束后，请投标单位本项目授权委托人或法人代表保持手机畅通，以便于接收评标委员会对投标文件中含义不明确内容的澄清或者说明要求。 13.开标现场代理人员的联系方式以实际现场代理人员的电话为准。特别提醒：为顺利实现本项目开评标的远程交互，建议投标人提前准备好硬件设施并按照操作手册做好软件环境的设置。建议配置的硬件设施有：高配置电脑、高速稳定的网络（不低于百兆）、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),电脑系统 win7 及以上，江苏省互联互通驱动（可到扬州市公共资源交易公共服务平台网站下载 专 区

条款名称	编列内容
	http://ggzyjyzx.yangzhou.gov.cn/ggzyjyzx/xzzq/201608/be11aa0fdecb4fc289692a737439b3aa.shtml 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。本项目招投标全流程均使用扬州市建设工程网上招投标系统操作和发布，操作和发布平台为扬州市公共资源交易平台，网址为http://ggzyjyzx.yangzhou.gov.cn/，投标文件制作工具软件请在https://download.bqpoint.com/download/downloadprodetail.html?SourceFrom=Ztb&ZtbSoftXiaQuCode=010701&ZtbSoftType=tballinclusive 下载,投标人使用操作遇到问题时，请及时向软件公司咨询，技术支持电话：0514-82087167、4009980000
参加开标会的投标人代表	开标当日，投标人不必抵达开标现场，仅需在任意地点通过扬州市不见面开标大厅参加开标会议，并根据需要使用扬州市不见面开标大厅与现场开标主持人（项目招标人或招标代理）进行互动交流、异议（仅限文字方式）、澄清以及文件传输等活动。
开标程序	(1)宣布开标纪律； (2)通过电子交易系统公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称； (3)宣布开标人、唱标人、记录人、监标人等有关人员姓名； (4)需抽取相应数值进行基准价计算的，按照招标文件的规定当众随机抽取； (5) 通过电子交易系统现场开标，当众将电子文件进行数据导入、解密，公布投标人名称、投标保证金递交情况、投标报价、质量目标(如有)、服务期限(如有)及其他内容，并予以记录； (6) 招标人代表、监标人、记录人等有关人员在开标记录上签字确认； (7) 开标会议结束
解密时间	进入解密阶段后 30 分钟内完成解密
评标委员会的组建	评标委员会构成：按规定确定 评标专家确定方式：在江苏省评委专家库中随机抽取，语音通知
评标办法	√评定分离法
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：7 名 中标候选人推荐时不排序。如有效投标人＞7名时，按照综合得分由高到低推荐7 名中标候选人。综合得分相同且影响判定第7名的，取报价低者优先；如报价也相同，由评标委员会进行投票，并据此确定7名中标候选人。如有效投标人≦7名且≧3名时，则所有有效投标人为中标候选人。 中标候选人公示期间，因异议或投诉导致中标候选人发生改变的，将重新公示中标候选人。因质疑或投诉导致中标候选人不符合招标文件要求的，取消相应中标候选人资格后继续定标＜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，否则招标人应当重新招标。
采用“评定分离”法时：定标方法	定标方法为： ☑ 票决定标法： （1）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，确定得票数最多的为中标人。 （2）当得票数相同无法确定中标人的，应当对得票数相同的单位再次票决。 （3）评委应记名评审，评审未记名的和未按招标文件规定的评审办法评审的，一律按无效票处理。

条款名称	编列内容
采用“评定分离”法的： 定标方案	**1、评标结果公示** 评标结束后，招标人将在收到评标报告 3 日内，对中标候选人进行公示，公示期不少于 3 日。投标人对评标结果有异议的应当在公示期间提出。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。异议成立的，取消相应中标候选人资格后，招标人不再补充投标单位作为中标候选人。 **2、组建招标监督小组** 招标开始前，招标人已按照苏建规字（2025）4 号文件要求组建监督小组（成员三人），监督小组对招标投标活动全过程进行监督，有权就定标委员会违反定标规则的行为进行质询，确保定标过程公正、公平。 **3、组建定标委员会** 3.1 定标工作由招标人组建的定标委员会负责，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。 3.2 有下列情形之一的，不得担任定标委员会成员： （1）投标人或者投标人主要负责人的近亲属； （2）项目主管部门或者行政监督部门的人员。 **4、定标时间** 招标人将在收到评标报告之日起 10 日内在扬州市公共资源交易中心召开定标会议。 **5、定标方法** 本次定标采用“票决法”。即：定标委员会成员根据定标因素对各中标候选人进行评价比较后记名票决，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的，应当对得票数相同的单位再次票决。评委应记名评审，评审未记名的和未按招标文件规定的评审办法评审的，一律按无效票处理。 **6、定标程序** （1）定标委员会组长宣读定标纪律、 签订承诺书； （2）招标人介绍项目概况、招标情况、评标情况，同时提供相关资料（包括：招标文件、开标记录、评标报告、中标候选人投标文件等）； （3）定标委员会审阅评标报告及相关资料； （4）按照投票规则进行投票； （5）汇总结果，形成书面定标报告。

条款名称	编列内容
	定标报告由定标委员会全体成员签字。对定标结论持有异议的定标委员会成员可以书面方式阐述其不同意见和理由。定标委员会成员拒绝在定标报告上签字且不陈述其不同意见和理由的，视为同意定标结论。定标委员会应当对此作出书面说明并记录在案。 **7、定标标准** **（1）设计成果与招标文件中设计任务书的契合程度。** **（2）企业实力** **过往业绩：2023 年 01 月 01 日（以设计合同签约时间为准）以来投标人承担过酒店项目方案设计业绩（限评 5 项）注：业绩证明材料需提供以下资料：1）合同；2）其他证明资料（如有）。如为设计总包或 EPC 总承包业绩需包含方案设计。** **（3）企业荣誉** **自 2023 年 1 月 1 日（奖项时间认定以证书颁发日期为准）以来投标人承担的房屋建筑工程（非厂房、非住宅）设计获得省级及以上建设行政主管部门或国内依法登记的行业协(或学)会颁发的设计类奖项（限评 5 项）；获奖材料应提供以下资料：获奖证书(如刚获奖的工程未颁发证书的，可提供获奖文件作为依据，时间以获奖文件日期为准)。获奖证书中应包含项目名称和投标单位名称，否则不予认可。注：“国内依法登记注册”以中国社会组织政务服务平台中“全国社会组织信用信息公示平台”查询结果为准；针对国内依法登记注册的行业协会（或学会）颁发的奖项，投标文件中须提供该协（或学）会在中国社会组织政务服务平台中“全国社会组织信用信息公示平台”查询结果截图。民政部公布的“离岸社团”、“山寨社团”或中国社会组织政务服务平台中“全国社会组织信用信息公示平台”公示的“涉嫌非法社会组织”颁发的荣誉、奖励均无效”。** **8、拟定中标人公示** 招标人自收到定标报告之日起 3 日内， 在招标公告发布的同一媒介公示定标结果，公示期不少于 3 日。 **9、异议与投诉** 投标人或者其他利害关系人对中标结果有异议的，应当在拟定中标人公示期间提出。 异议或投诉处理决定不改变评标委员会推荐的中标候选人名单。 中标候选人公示期间已经处理过的异议或投诉，投标人或者其他利害关系人不得在拟定中标人公示期间以相同理由再次提出相同异议或投诉。 **10、中标人公告** 拟定中标人公示期内无异议或投诉的， 招标人将在公示期满后发出中标通知书， 同时发布中标人公告。 **11、重新定标或重新招标** 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

条款名称	编列内容
	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。
招投标行政监督部门	扬州市建设工程招标投标和城市建设监管中心 0514-87903750
分包	中标人征得招标人同意后可将不在本企业资质业务范围内的业务分包给其他具有相应资格的企业。中标人不得违法分包转包。
知识产权	1、投标人提交的设计成果不得包含任何侵犯第三方知识产权的内容或材料，否则由此产生的后果由投标人自行承担。 2、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自行负责。 3、中标人未经招标人许可，不得将中标成果用于其他任何项目的投标和设计。 4、招标人有权无须事先征求中标人的同意而披露关于中标人的名称、地址、合同条款。 5、设计所有权归招标人。
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。
需要补充的其他内容	1、下文中与“前附表”内容不一致的，以“前附表”为准； 2、本项目采用无纸化投标，无需制作、递交其他书面投标文件。开标时，投标人无须在开标现场提供书面的原件证明材料。 3、投标人在投标截止时间前，应通过“扬州市公共资源交易平台 7.0 版本”随时查阅有关该工程招标文件的澄清、招标文件的修改（招标答疑、补遗文件）、招标控制价公示等内容。投标人查阅如有遗漏，或投标人由于对招标文件的任何推论和误解以及招标人对有关问题的口头解释所造成的后果，均由投标人自负，其风险应由投标人自行承担。 4、投标人没有被“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）和“信用江苏”（www.jscredit.gov.cn）列为失信被执行人的。 根据“关于印发《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的实施意见》的通知（苏信用办（2018）23 号）”的要求，增加对失信被执行人惩戒措施。在资格审查委员会进行资格审查时，正被列为失信被执行人的资格预审申请人的资格审查结果为不合格；在评标阶段，投标人正被列为失信被执行人的，评标委员会不得推荐该投标人为中标候选人；在中标候选人公示至发出中标通知书的期间，公示的中标候选人正被列为失信被执行人的，招标人应当取消其中标资格，并重新确定中标人。招标人确定正被列为失信被执行人的投标人为中标人的，中标结果无效。 5、项目投诉处理执行《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 号文）。 6、参加本次投标的单位均被视为承认本招标文件的所有条款，并按招标文件规定条款完成投标任务和活动。

一、总　则

1.1 项目概况

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

1.1.2 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本标段招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本标段建设地点：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见投标人须知前附表。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、服务期限及质量要求

1.3.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 本标段的服务期限：见投标人须知前附表。

1.3.3 本标段的质量要求：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备的资格要求见投标人须知前附表。

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：

（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的权利义务；

（2）由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级；

（3）联合体各方不得再以自己名义单独或加入其他联合体在同一标段中参加投标。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

（1）为招标人的附属机构（单位）；

（2）为本标段提供招标代理服务的；

（3）与本标段的招标代理机构存在单位负责人为同一人的；

（4）与本标段的招标代理机构存在相互控股或参股的；

（5）与本标段其他投标人存在单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的；

（6）与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；

（7）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；

（8）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；

（9）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。

（10）法律法规规定的其它情形。

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

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简体中文。必要时专用术语应附有中文注释。

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

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

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 除招标人的原因外，投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

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

1.10 投标预备会

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

1.10.2 投标人应在投标人须知前附表规定的时间前，以书面形式将提出的问题送达招标人，以便招标人在会议期间澄清。

1.10.3 投标预备会后，招标人在投标人须知前附表规定的时间内，将对投标人所提问题的澄清，以书面方式通知所有购买招标文件的投标人。该澄清内容为招标文件的组成部分。

2 招标文件

2.1 招标文件的组成

2.1.1 本文件及所有发出的补充通知及相关补充文件

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

2.2 招标文件的澄清

2.2.1投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现内容不全，应及时向招标人提出，以便补齐。如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间前，通过“电子招标投标交易平台”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招标文件的澄清和修改将在投标人须知前附表规定的投标截止时间15天前，招标人通过“电子招标投标交易平台”发给所有购买招标文件的投标人，但不指明问题的来源，招标人不再另行通知。如果澄清的内容影响到投标文件的编制，且澄清和修改发出的时间距投标截止时间不足15天，相应延长投标截止时间。

2.2.3投标人应及时通过“电子招标投标交易平台”获取澄清和修改后的招标文件，未按澄清和修改后的招标文件编制的投标文件有可能无法递交，或者有可能被评标委员会否决。

2.2.4未采用“电子招投标交易平台” 招标投标的，投标人采用书面方式要求招标人对招标文件予以澄清，招标人采用书面方式将招标文件的澄清和修改发给所有购买招标文件的投标人。

2.3 招标文件的修改和补充

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。

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“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。

3 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件的组成见投标人须知前附表。

3.1.2 招标文件“第五章 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，投标文件不包括联合体协议书。

3.2 投标报价

3.2.1 投标报价应包含在服务期内完成本招标文件所列招标范围全部服务工作内容所需的所有费用，且不得高于最高限价。

3.2.2 最高限价见投标人须知前附表。

3.3 投标有效期

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

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

3.4 投标保证金

本次招标不收取投标保证金。

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 投标文件应按第五章“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。

3.6.2 电子投标文件应使用“电子招标投标交易平台”可接受的投标文件制作工具进行编制、签章和加密，并在投标截止时间前上传至 “电子招标投标交易平台”中。

3.6.3 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。

3.6.4 技术标暗标要求见投标人须知前附表。

3.6.5 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。

3.7.4 投标人编写的投标文件应包括：电子投标文件：按网上电子化招投标要求通过系统上传的加密电子投标文件。

3.8 暗标

投标人须知前附表规定设计服务方案采用暗标评审的，投标人应严格按照“投标人须知前附表”规定编制。

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递交投标文件，以及第五章“投标文件格式”要求投标人提交的有关证明材料。

4.2.2 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.3 投标人所递交的投标文件不予退还。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在招标文件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，但应以书面形式通知招标人。

4.3.2 投标人修改或撤回已递交投标文件的书面通知应加盖投标人公章，或由法定代表人或其授权委托代理人签字。招标人收到书面通知后，向投标人出具签收凭证。

4.3.3 修改的内容为投标文件的组成部分。修改的投标文件应按照本章第3.6条、4.1条、4.2条规定进行编制、密封、标记和递交，并标明“修改”字样。

4.4 不予接收的投标文件

4.4.1未按本章第4.1.1款规定密封的投标文件，招标人不予接收。

4.4.2逾期送达或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予接收。

5 开标

5.1 开标时间、地点和人员

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。

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

6.1.3 评标委员会成员有下列情形之一的，应当主动提出回避：

（1）投标人的主要负责人的近亲属；

（2）招标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。招标文件没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

7 评标结果（中标候选人）公示

7.1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。

7.2 采用“评定分离”法的，中标候选人数量见“投标人须知前附表”；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”。

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

8 合同授予

8.1 定标方式

1.采用“评定分离”法的，招标人应当按照《关于印发《关于在全省国有资金投资房屋建筑和市政基础设施工程项目招标中推进“评定分离”工作的实施意见》的通知》制定定标方案，具体定标方案见“投标人须知前附表”。定标程序应当符合《关于印发《关于在全省国有资金投资房屋建筑和市政基础设施工程项目招标中推进“评定分离”工作的实施意见》的通知》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中标人，并向招标人提交定标报告。

2. 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中标候选人公示，公示期不少于 3 日。公示内容包括：中标人名单、定标时间、定标方法、拟中标人等内容。

8.2 中标人公告及中标通知

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

8.3 签订合同

8.3.1 招标人和中标人应当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。

8.3.2 排名第一的中标候选人(或者评标委员会依据招标人的授权直接确定的中标人)放弃中标，或因不可抗力提出不能履行合同，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，依次确定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。

8.3.3 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。

8.3.4 招标人认为评标委员会推荐的候选方案不能最大限度满足招标文件规定的要求的，招标人将依法重新招标。

9 纪律和监督

9.1 对招标人的纪律要求

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

9.2 对投标人的纪律要求

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

9.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人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，不得使用招标文件规定以外的评审因素和标准进行评标。

9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人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。

9.5 异议与投诉

9.5.1异议

投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应当在投标截止时间10日前提出。招标人自收到异议之日起3日内作出答复，特殊情况下，需要延长答复时间的，将书面告知异议提出人；作出答复前，后续招标投标活动将暂停开展。

投标人对开标的程序和结果有异议的，应当在开标现场提出，招标人将当场作出答复，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。

前述异议事项，异议提出人未按程序和规定时间提出的，招标人不予受理。同时，亦将丧失进一步提出投诉的权利。

9.5.2投诉

投标人和其他利害关系人认为本次招标活动违反法律、法规和规章规定的，可以在知道或者应当知道之日起十日内向“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。

10 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

第三章 评标办法（评定分离法）

评标办法前附表

初步评审			
条款号		评审因素	评审标准
1.1.1	形式性评审标准	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
1.1.2	资格评审标准	营业执照	具备有效的营业执照
		资质证书	具备有效的资质证书
		资质等级	符合招标公告规定
		拟派项目负责人要求	符合招标公告规定
		其他要求	符合招标公告其他要求
1.1.3	响应性评审标准	投标内容	符合“投标人须知”规定
		服务周期	投标函中载明的工期符合 “投标人须知”规定
		投标有效期	投标函附录中承诺的投标有效期符合 “投标人须知”规定
		投标保证金	符合“投标人须知”规定；
		投标报价	无下列情形之一：（1）低于成本；（2）高于招标文件设定的最高投标限价；
		资格审查材料真实性承诺书	按照招标文件格式填写并提供
		……	
		其他要求	无评标办法第 2.2.6 条所列情形

详细评审		
条款号	评审因素	评审标准
1.2.1	商务标	类似业绩、获奖、设计团队
1.2.2	技术标	方案设计文件
2.3.4	评标方式、评审因素及评审顺序	1、评标方式 ☑定量评审 2、评审因素： ☑商务标 ☑技术标 3、评审顺序：同时评审技术标、商务标。
2.3.5	入围定标阶段的方法	☑优选法：优选数量 7 名（不足 7 名则全部进入下一评审阶段） □劣汰法：□淘汰比例__%；□淘汰数量__名
2.5.2	竞争性判断	授权评标委员会作出竞争性判断：☑是□否 竞争性判断方式：由评标委员会投票表决是否具有竞争性

评标方案

分值构成 (总分 100 分)			技术标：方案设计文件：__60__ 分 设计报价：__10__ 分 商务标：项目管理机构：__15__ 分 企业实力：__15__ 分
序号	**评审项**	**评分因素**	**评分标准**
1	方案设计文件（60 分）	上位规划及片区研判（10 分）	投标人需对上位规划及相关政策进行综合评估，对当前历史文化资源保护与利用新理念进行研究总结。 1.能充分满足得 7-10 分。 2.能基本满足得 3-6 分。 3.不能满足得 1-2 分。
		设计理念与文化表达（10 分）	方案对项目的功能定位应具有前瞻性，符合行业发展趋势。方案对地区历史文脉进行深入挖掘和分析，方案的项目定位和空间设计要凸显文化价值，营造文化氛围，体现传统文化和创新发展趋势的融合。方案应依托地块周边重要节点，发展商业、旅游、文化等功能，对区域功能进行完善和提升。提供地块鸟瞰效果图及主要建筑透视效果图。 1.能充分满足得 7-10 分。 2.能基本满足得 3-6 分。 3.不能满足得 1-2 分。
		总体规划方案构思（10 分）	方案应针对地块所处区位和用地特点，提出规划策略与空间布局结构，研究交通、功能配套等支撑体系；总平面布局合理，空间体系完整，公共空间系统连贯。提供总平面方案图、景观、绿化规划图。 1.能充分满足得 7-10 分。 2.能基本满足得 3-6 分。 3.不能满足得 1-2 分。
		交通组织及地下空间设	方案的交通评估结论应科学合理，交通组织流线设计科学，便于使用。方案的交通组织应充分考虑地区的车行及步行交通，有清晰的

		计（5 分）	地面、地下交通系统分析，机动车停车、车行人行出入口设置合理，减少对周边的交通影响。地下空间设计充分考虑出让地块与周边地块的整体联动开发，满足相关管理部门要求。 1.能充分满足得 4-5 分。 2.能基本满足得 2-3 分。 3.不能满足得 0-1 分。
		建筑空间与功能设计（10 分）	方案应充分体现项目空间特色。建筑空间、功能和视觉效果应完美结合。建筑群整体空间布局应与周边环境整体协调。设计应进行多视点分析，与周边环境、现有建筑相协调。提供全套建筑单体平、立、剖面图，典型墙身大样，节点详图。 1.能充分满足得 7-10 分。 2.能基本满足得 3-6 分。 3.不能满足得 1-2 分。
		装饰装修方案设计（10 分）	装修装饰方案思路满足招标人设计与范围要求；室内风格初步构思、整体设计理念、故事线能够挖掘地域文化、提取文化元素，把地域文化与现代空间结合，形成差异化竞争力；同时综合考虑平面动线合理性、空间色彩及材质搭配、空间设计功能性、设计感、落地性等方面。 1.能充分满足得 7-10 分。 2.能基本满足得 3-6 分。 3.不能满足得 1-2 分。
		运营体系衔接（5 分）	方案所提供的运营体系规划应完整合理；业态布局适配区域文旅需求，空间设计需为后续运营业态提供有利支撑。 1.能充分满足得 4-5 分。 2.能基本满足得 2-3 分。 3.不能满足得 0-1 分。
		方案设计文件得分为所有专家评分的算术平均值，分数值保留至小数点后两位。	

		方案设计文件总篇幅不超过 200 页（以 A3 纸张为准），每超过 1 页，扣 0.01 分。	
2	设计费报价（10 分）	报价评审（10 分）	以有效投标文件的评标价的算术平均值为评标基准价（当有效投标文件≥7 家时，去掉最高和最低各 20%（四舍五入取整）后进行算术平均；当有效投标文件＜7 家时，直接进行算术平均）。评标价等于评标基准价的得满分；每低于评标基准价 1%扣 0.2 分；每高于评标基准价 1%扣 0.1 分。偏离不足 1%的，按照插入法计算得分。 注：评标委员会在评标报告签字后，除评标过程中的计算错误外，上述方法的评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉以及其他任何情形而改变。
	注： 1.评标价指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价； 2.有效投标文件是指未被评标委员会判定为无效标的投标文件。		
3	项目管理机构（15 分）	**项目负责人（5 分）** **1、项目负责人具有建设工程类高级职称的得 1.0 分。（提供相应证书原件扫描件）** **2、项目负责人以项目负责人身份在 2023 年 1 月 1 日以来（以设计合同签订日期为准）承担过单项合同建筑面积 30000㎡及以上的房屋建筑工程（非厂房、非住宅）方案设计业绩的有一项得 2 分，最高得 4 分。提供业绩证明材料，业绩证明材料需提供以下资料：1）合同；2）其他证明资料（如有）。合同不能体现建筑面积规模的，需提供其他证明材料，如为设计总包或 EPC 总承包业绩需包含方案设计。**	
		项目组成员配置（10 分） **1、建筑专业负责人 1 名：具有一级注册建筑师资格，得 1 分；具有建设工程类高级职称的得 1.0 分；最多得 2 分；** **2、结构专业负责人 1 名：具有建设工程类高级职称的得 1.0 分；具有一级注册结构工程师执业资格的加 1 分，最多得 2 分；** **3、给排水专业负责人 1 名：具有建设工程类高级职称的得 1.0 分；具有注册公用设备工程师（给水排水）资格的加 1 分，最多得 2 分；** **4、电气专业负责人 1 名：具有建设工程类高级职称的得 1.0 分；具有注册电气工程师（供配电）资格的加 1 分，最多得 2 分；**	

		5、暖通专业负责人 1 名：具有建设工程类高级职称的得 1.0 分；具有注册公用设备工程师（暖通空调）资格的加 1 分，最多得 2 分； （上述人员只能作为单项专业负责人，不可兼任其他专业负责人，不重复计分;同一人有多个职称等级，按高等级计分）	
	注：以上人员要求提供注册证书和职称证书原件扫描件及投标人为其缴纳的近 3 个月任意一个月（2026 年 8 月至 2026 年 10 月任意一个月）的社保证明材料原件扫描件添加进电子投标文件并上传系统。采用网上自助查询方式的，如当地社保管理部门明确的最大查询期与招标文件规定的月份不一致时，须提供社保管理部门的文件；已退休人员提供退休证明与聘任合同.		
4	企业实力（15 分）	企业业绩（10 分）	投标人自 2023 年 1 月 1 日以来（时间以设计合同签订时间为准）承担过单项合同建筑面积 30000㎡ 及以上的房屋建筑工程（非厂房、非住宅）方案设计业绩的，有一个加 2 分，累计不超过 10 分。 注：提供业绩证明材料，业绩证明材料需提供以下资料：1）合同；2）其他证明资料（如有）。合同不能体现建筑面积规模的，需提供其他证明材料，如为设计总包或 EPC 总承包业绩需包含方案设计。
		获奖情况(5 分)	自 2023 年 1 月 1 日（奖项时间认定以证书颁发日期为准）以来投标人承担的房屋建筑工程（非厂房、非住宅）设计获得省级及以上建设行政主管部门或国内依法登记的行业协(或学)会颁发的设计类奖项；有 1 项得 1 分，满分 5 分。获奖材料应提供以下资料：获奖证书(如刚获奖的工程未颁发证书的，可提供获奖文件作为依据，时间以获奖文件日期为准)。获奖证书中应包含项目名称和投标单位名称，否则不予认可。 注：“国内依法登记注册”以中国社会组织政务服务平台中“全国社会组织信用信息公示平台”查询结果为准；针对国内依法登记注册的行业协会（或学会）颁发的奖项，投标文件中须提供该协（或学）会在中国社会组织政务服务平台中“全国社会组织信用信息公示平台”查询结果截图。民政部公布的“离岸社团”、“山寨社团”或中国社会组织政务服务平台中“全国社会组织信用信息公示平台”

			公示的“涉嫌非法社会组织”颁发的荣誉、奖励均无效。
	注： **1、业绩证明材料需提供以下资料：1）合同；2）其他证明资料（如有）。合同不能体现建筑面积规模的，需提供其他证明材料。如为设计总包或 EPC 总承包业绩需包含方案设计。证明资料中涉及评标的相关数据不一致的，以数额较小的为准；拟派项目负责人承担的类似业绩证明资料中所注明的项目负责人名称应与拟投标项目负责人名称一致，如有变更，应附项目负责人变更备案资料。投标人应如实提供包括但不限于上述证明材料，以证实其业绩符合招标文件要求。所有业绩证明资料原件扫描件添加进电子投标文件并上传系统。** **2、投标人及项目负责人业绩可兼得分。**		

1. 评审标准

1.1 初步评审标准

1.1.1 形式评审标准：见评标办法前附表。

1.1.2 资格评审标准：见评标办法前附表。

1.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

1.2 详细评审标准

1.2.1 商务标具体评审标准见评标办法前附表及评标方案。

1.2.2 技术标具体评审标准见评标办法前附表及评标方案。

2. 评标程序

2.1 评标准备

2.1.1 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。

2.1.2 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。

2.1.3 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。

2.2 初步评审

2.2.1 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。

2.2.2 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。

2.2.3 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。

2.2.4 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；

2.2.5 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。

2.2.6 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及企业法定代表人印章的，或者企业法定代表人委托代理人没有合法、有效的委托书（原件）及委托代理人印章的；

（2）未按招标文件规定的格式填写，内容不全或关键内容字迹模糊、无法辨认的；

（3）投标人递交两份或者多份内容不同的投标文件，或者在一份投标文件中对同一招标项目有两个或者多个报价，且未声明哪个有效；

（4）投标有效期不满足招标文件要求的；

（5）投标文件载明的货物包装方式、检验标准和方法不符合招标文件要求的；

（6）未按招标文件要求提交投标保证金的；（本项目无）

（7）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；

（8）明显不符合招标文件所要求的技术规格、技术标准和要求的；

（9）投标文件附有招标人不能接受的条件的；

（10）未响应招标文件规定的其他实质性要求；

（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；

（12）投标人未按照招标文件的要求提供必须提交的相关资料或提供虚假资料的；

（13）招标文件明确规定无效标和拒绝接受的其他情形；

（14）投标报价超过最高限价的；

（15）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。

（16）未按招标文件要求提供电子投标文件，或者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）暗标不符合招标文件要求的。

（18）资格审查未通过的。

2.3 详细评审

2.3.1 采用定性评审评标方式的，评标委员会根据评标方案对满足招标文件实质要求的投标文件进行定性评审，并推荐中标候选人。

2.3.2 采用定量评审评标方式的，评标委员会根据评标方案规定的评分细则，对满足招标文件实质要求的投标文件的各评审因素进行评审、比较、打分，并推荐中标候选人。

2.3.3 采用定性+定量评审评标方式的，评标委员会根据评标方案载明的部分定量评审项，在合格基础上评价其优良程度，并推荐中标候选人。

2.3.4 具体的评标方式、评审顺序及评审因素见本章前附表。

2.3.5 评标委员会根据评标方案载明的进入下一评审环节的方法，根据各投标文件中相应的评审因素进行评审确定进入下一个评审环节的投标人名单。入围下一评审环节的具体方法见本章前附表。

2.3.6 评分分值计算保留小数点后两位，第三位“四舍五入”。

2.4 投标文件的澄清和补正

2.4.1 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。

2.4.2 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。

2.4.3 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。

2.4.4 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。

2.5 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:

2.5.1 评标委员会应当按照投标人须知前附表规定，推荐相应数量的中标候选人。

2.5.2 经评标委员会评审，符合招标文件要求的投标人少于投标人须知前附表规定的中标候选人数量时，如招标人授权评标委员会作出是否具备竞争性判断的，评标委员会应当根据招标文件规定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。招标人是否授权评标委员会作出竞争性判断以及竞争性判断的方式见本章前附表。

2.5.3 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交评标报告。

第四章合同条款及格式

建设工程设计合同

工　程　名　称　：

工　程　地　点　：

合　同编　　号　：

(由设计人编填)

设计证书等级：

发　　包　　人　　：

设　　计　　人　　：

签订日期/地点：

中华人民共和国建设部
国家工商行政管理局　　监制

目　　录

第一部分　　合同协议书

第二部分　　通用合同条款

第三部分　　专用合同条

第一部分合同协议书

发包人（全称）：_____

设计人（全称）：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就_____及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1.工程名称：_____

2.工程批准、核准或备案文号：

3.工程规模：_____

4.招标范围:_____；

5.工程所在地详细地址：_____。

6.工程投资估算：_____万元

二、工程设计范围、阶段与服务内容:方案设计

三、工程设计周期及服务期限

（1）设计周期：

（2）服务期限：合同签订之日起直至项目竣工验收备案完成止。

四、合同价格形式与签约合同价

1.合同价格形式：固定总价；

2.签约合同价为：人民币（大写：　　）（¥　　元）。

五、发包人代表与设计人项目负责人

发包人代表：　　。

设计人项目负责人：　　。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

⑴合同协议书；

⑵中标通知书；

⑶招标文件及相关澄清或补充文件（如有）；

⑷专用条款；

⑸通用条款；

⑹投标书及其附件（如有）；

⑺标准规范及有关技术文件；

⑻其他合同文件。

在合同履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

七、承诺

1.发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续，按照合同约定提供设计依据，并按合同约定的期限和方式支付合同价款。

2.设计人承诺按照法律和技术标准规定及合同约定提供工程设计服务。

八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订地点

本合同在　　签订。

十、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十一、合同生效

本合同自双方签字、盖章之日起生效。

十二、合同份数

本合同正本一式贰份、副本一式陆份，均具有同等法律效力，发包人执正本壹份、副本叁份，设计人执正本壹份、副本叁份。

发包人：（盖章）	设计人：（盖章）
法定代表人或其委托代理人：	法定代表人或其委托代理人：
（签字）	（签字）
纳税人识别码：	纳税人识别码：
地址：	地址：
邮政编码：	邮政编码：
法定代表人：	法定代表人：
委托代理人：	委托代理人：
电话：	电话：
传真：	传真：
电子信箱：	电子信箱：
开户银行：	开户银行：
账号：	账号：
时间：2026年 月	时间：2026年 月

第二部分　通用合同条款（略）

【执行建设工程设计合同通用条款】

第三部分　专用合同条款

1.一般约定

1.1词语定义与解释

1.1.1合同1.1.1.8其他合同文件包括：

⑴合同协议书；

⑵中标通知书；

⑶招标文件及相关澄清或补充文件；

⑷专用条款；

⑸通用条款；

⑹投标书及其附件；

⑺标准规范及有关技术文件；

⑻其他合同文件。

1.3法律

适用于合同的其他规范性文件：中华人民共和国法律、行政法规、部门规章，以及工程所在地的地方性法规、自治条例、单行条例和地方政府规章等。

1.4技术标准

1.4.1适用于工程的技术标准包括：中国人民共和国法律、行政法规、部门规章，以及工程所在地的地方性法规、自治条例、单行条例和地方政府规章等。

1.4.2国外技术标准原文版本和中文译本的提：　/　；提供国外技术标准的名称：　/；

提供国外技术标准的份数：/　　；提供国外技术标准的时间：　/　　；提供国外技术标准的费用承担：/　　。

1.4.3发包人对工程的技术标准和功能要求的特殊要求：　/　。

1.5合同文件的优先顺序

合同文件组成及优先顺序为：⑴合同协议书；⑵中标通知书（如有）；⑶招标文件及相关澄清或补充文件（如有）；⑷专用条款；⑸通用条款；⑹投标书及其附件（如有）；⑺标准规范及有关技术文件；⑻其他合同文件等。上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分，并根据其性质确定优先解释顺序。

1.6联络

1.6.1发包人和设计人应当在3天内将与合同有关的通知、批准、证明、证书、指示、指令、要求、请求、同意、确定和决定等书面函件送达对方当事人。

1.6.2发包人与设计人联系信息

发包人接收文件的地点：甲方指定地点 ；

包人指定的接收人为： ；

发包人指定的联系电话及传真号码：发 ；

包人指定的电子邮箱： 。

设计人接收文件的地点： ；

设计人指定的接收人为： ；

设计人指定的联系电话及传真号码： ；

设计人指定的电子邮箱： 。

1.8保密

保密期限：执行通用条款 。

2.发包人

2.1发包人一般义务

2.1.3发包人其它义务：执行通用条款 。

2.2发包人代表

发包人代表：

姓名： ；

身份证号： ；

职务： ；

联系电话： ；

电子信箱： ；

通信地址： 。

发包人对发包人代表的授权范围如下：监督项目负责人及设计人员执行合同情况以及设计进度管理、合同管理、信息管理和协调工作等。

发包人更换发包人代表的，应当提前7天书面通知设计人。

2.3发包人决定

2.3.2发包人应在3天内对设计人书面提出的事项作出书面决定。

3.设计人

3.1设计人一般义务

3.1.1设计人需要（需/不需）配合发包人办理有关许可、批准或备案手续和方案设计报规等。

3.1.3设计人其他义务：

（1）设计人应当制定设计的质量、进度等总目标，负责技术审核、质量管理、进度管理、费用管理、合同管理、信息管理和组织协调等工作。

（2）设计人应当根据技术项目情况、发包人要求、政府部门管理规定和设计工作进展，有针对性的提出相应改进意见，并采取有效措施进行监督。

（3）设计人应当按照国家、行业和地方相关的规范、标准、规程等工作及其成果进行验收评定。

（4）在任何情况下，凡涉及包括但不限于设计文件、重大技术方案的变更等问题，设计人应及时提出书面审核意见上报发包人。

（5）设计人内工作人员在设计服务期间不得向他人索取额外的报酬，不得从第三方获得任何奖金、加班费、实物，不得参与第三方的任何经济活动。

（6）在本合同期及合同终止后，未征得发包人同意，设计人不得泄露与本项目、本合同业务活动有关的保密资料。

（7）设计人应进行优化设计，在满足功能要求的前提下，尽可能降低工程投资。

（8）设计人交付设计资料及文件后，应根据发包人要求应组织项目组成员按规定参加有关的设计审查（包含方案设计等评审以及发包人组织或要求的各项专业审查、专题审查、专家审查、变更审查、优化设计等为完成本项目设计全过程的一切审查），并根据审查结论负责对不超出原定范围的内容做必要调整补充,设计人按合同规定时限交付设计资料及文件，处理有关设计问题。

（9）为满足交付使用及验收而产生的项目施工图设计变更等，设计人需无偿配合调整。

（10）设计方需按相关部门要求将中标方案以及其他两套方案修改完善直至配合招标人通过规划审批部门审批盖章后,费用不额外增加。若招标人对地块的设计方案在报规前进行重大调整，所增加的费用，甲乙双方自行协商。

（11）履约保证金：

承包人是否提供履约担保：否。

3.2项目负责人

3.2.1项目负责人

姓名：　　；

执业资格及等级：　　；

注册证书号：　　；

联系电话：　　；

电子信箱：　　；

设计人对项目负责人的授权范围如下：按照国家相关规定和合同约定，作为设计人对项目负责人全面负责本项目设计的技术审核、质量管理、进度管理、费用管理、合同管理、信息管理和组织协调等工作，根据设计人授权对本项目合同的全面履行。

3.2.2设计人更换项目负责人的，应提前7天书面通知发包人。设计人擅自更换项目负责人的违约责任：在项目实施及后续服务期间，设计人未经发包人同意更换项目负责人或项目负责人不能胜任此项工作而导致发包人要求更换项目负责人的或设计项目负责人未实质性履约的，设计人支付违约金1万元，由发包人从合同中扣除。对于项目负责人确因患病、与设计人解除或终止劳动关系、工伤等原因更换项目负责人的，发包人无正当理由不得拒绝。

3.2.3设计人应在收到书面更换通知后5天内更换项目负责人。设计人无正当理由拒绝更换

项目负责人的违约责任：发包人有权书面通知设计人更换其认为不称职的项目负责人，通知中应当载明要求更换的理由。对于发包人的更换要求，设计人应在收到书面更换通知后在3天内进行更换，且更换的项目负责人各方面条件均不得低于原中标项目负责人，并将新任命的项目负责人的注册执业资格或职称、管理经验等资料书面通知发包人。

3.3设计人人员

3.3.1设计人提交项目管理机构及人员安排报告的期限：设计人应在接到开始设计通知后2天内，向发包人提交设计人项目管理机构及人员安排的报告。

3.3.3设计人无正当理由拒绝撤换主要设计人员的违约责任：执行通用条款

3.4设计分包

3.4.1设计分包的一般约定禁止设计分包的工程包括：执行通用条款。

主体结构、关键性工作的范围：执行通用条款。

3.4.2设计分包的确定允许分包的专业工程包括：/

其他关于分包的约定：　　/。

3.4.3设计人向发包人提交有关分包人资料包括：/

3.4.4分包工程设计费支付方式：　　/　　。

3.5联合体

3.5.4发包人向联合体支付设计费用的方式：/　　。

5.工程设计要求

5.1工程设计一般要求

5.1.2.1工程设计的特殊标准或要求：执行通用条款

5.1.2.2工程设计适用的技术标准：执行通用条款。

5.2工程设计文件的要求

5.2.3工程设计文件深度规定：设计成果质量应满足国家现行规范、标准及发包人要求。

5.2.5工程的合理使用寿命年限：满足国家现行规范、标准及发包人要求。

6.工程设计进度与周期

6.1工程设计进度计划

6.1.1工程设计进度计划的编制合同当事人约定的工程设计进度计划提交的时间，工程设计进度计划的编制应当符合法律规定和一般工程设计实践惯例，工程设计进度计划经发包人批准后实施。工程设计进度计划是控制工程设计进度的依据，发包人有权按照工程设计进度计划中列明的关键性控制节点检查工程设计进度情况。合同当事人约定的工程设计进度计划提交时间：设计条件具备后3日内。合同当事人约定的工程设计进度计划应包括的内容：方案设计深度达到报规要求及设计任务书要求。设计过程各主要时间节点及控制、保证措施，包括各阶段设计过程中设计人与发包人的交流时间，但不包括相关政府部门对设计成果的审批时间及发包人的审查时间。

6.1.2工程设计进度计划的修订发包人在收到工程设计进度计划后确认或提出修改意见的期限：发包人应在收到修订的工程设计进度计划后5天内，完成审核和批准或提出修改意见，否则视为发包人同意设计人提交的修订的工程设计进度计划。

6.3工程设计进度延误

6.3.1因发包人原因导致工程设计进度延误

（1）因发包人原因导致工程设计进度延误的其他情形：因发包人原因未按计划开始设计日期设计的，发包人应按实际开始设计日期顺延完成设计日期。

设计人应在发生进度延误的情形后2天内向发包人发出要求延期的书面通知，在发生该情形后2天内提交要求延期的详细说明。

发包人收到设计人要求延期的详细说明后，应在2天内进行审查并书面答复。

6.5提前交付工程设计文件

6.5.1提前交付工程设计文件的奖励：/

6.6 重大修改

6.6.1 设计人负责合同服务范围内的必要修改，发包人如有重大变更设计，如大量变更设计任务书、委托内容、功能、规模、场地条件或因提交的资料错误或对所提交资料作较大修改，以致造成设计人需大量返工时，相关各方可另行协商签订补充协议或另行签订合同。

7. 工程设计文件交付

7.1工程设计文件交付的内容

7.1.2发包人要求设计人提交的具体形式为：设计人按发包人的要求及规定的时间内，将电子版设计文件、符合审查和使用条件的书面版设计文件以及设计建模资料完整电子档案等资料递交发包人。设计人应无条件根据发包人的时间节点要求出具相关设计文件，并根据政府、相关部门及发包人的审查意见和要求做调整与补充。

8.工程设计文件审查

8.3发包人应在审查同意设计人的工程设计文件后在7天内，向政府有关部门报送工程设计文件。

8.4工程设计审查形式及时间安排：按照发包人要求执行。

9.施工现场配合服务

9.1发包人为设计人派赴现场的工作人员提供便利条件的内容包括：/ 。

10.合同价款与支付

10.2合同价格形式

本项目采用总价合同。

10.3定金或预付款

10.3.1定金或预付款的比例

定金的比例/或预付款的比例 25% 。

10.3.2定金或预付款的支付

定金或预付款的支付时间：签订合同后15日内甲方支付总设计费的25%作为合同启动款。

10.3.3合同价款的支付

1. 签订合同后15日内甲方支付总设计费的25%作为合同启动款。

2. 方案设计成果文件通过市自规局办公会审查，并按其要求调整到位后支付至合同价的35%；

3. 方案设计成果通过扬州当地审批部门（规委会）审查通过后支付至合同价的50%；

4. 乙方提交的室内概念设计阶段设计成果经甲方认可后支付至合同价的65%；

5. 乙方提交室内样板间设计阶段设计成果经甲方认可后支付至合同价的75%；

6. 乙方提交的室内装饰方案设计阶段设计成果经甲方认可后支付至合同价的90%；

7. 配合施工图审查且施工图审查通过后付清余款。

每次付款前乙方需提供相应增值税专用发票（税率6%）。本条内容系双方就合同款项支付的特殊条款约定，乙方对此不存在任何误解，如未达到相关付款条件的，乙方不得要求甲方支付相关费用。

11.工程设计变更与索赔

11.5设计人应于认为有理由提出增加合同价款或延长设计周期的要求事项发生后10天内书面通知发包人。

设计人应在该事项发生后10天内向发包人提供证明设计人要求的书面声明。发包人应在接到设计人书面声明后的10天内，予以书面答复。

12.专业责任与保险

12.1设计人不需（需/不需）有发包人认可的工程设计责任保险。

13.知识产权

13.1关于发包人提供给设计人的图纸、发包人为实施工程自行编制或委托编制的技术规格以及反映发包人关于合同要求或其他类似性质的文件的著作权的归属：发包人。

关于发包人提供的上述文件的使用限制的要求：设计人可以为实现合同目的而复制、使用此类文件，但不能用于与合同无关的其他事项。未经发包人书面同意，设计人不得为了合同以外的目的而复制、使用上述文件或将之提供给任何第三方。

13.2关于设计人为实施工程所编制文件的著作权的归属：设计人。

关于设计人提供的上述文件的使用限制的要求：发包人可因实施工程的运行、调试、维修、改造等目的而复制、使用此类文件，但不能擅自修改或用于与合同无关的其他事项。未经设计人书面同意，发包人不得为了合同以外的目的而复制、使用上述文件或将之提供给任何第三方。

13.5设计人在设计过程中所采用的专利、专有技术的使用费的承担方式：设计人在合同签订前和签订时已确定采用的专利、专有技术的使用费应包含在签约合同价中。

14.违约责任

14.1发包人违约责任

14.1.1发包人支付设计人违约金：在合同履行期间，发包人要求终止或解除合同（因设计人违约除外），发包人应根据设计人已进行的实际工作量支付该阶段设计费（详见附件4设计费支付进度）。

14.1.2发包人逾期支付设计费的违约金：每超过一天需按合同总价的0.5‰

14.2设计人违约责任

14.2.1设计人支付发包人的违约金：合同生效后，设计人因自身原因要求终止或解除合同，应向发包人支付合同价20%的违约金。

14.2.2设计人逾期交付工程设计文件的违约金：每超过一天需按合同总价的0.5‰（因发包人变更图纸的时间或因发包人提资不全导致延误工期，不计算在内）。

设计人逾期交付工程设计文件的违约金的上限：合同价的20%。

14.2.3设计人设计文件不合格的损失赔偿金的上限：设计人对设计资料及文件出现的遗漏或错误负责修改或补充。由于设计人员错误造成工程质量事故损失，或任何因设计人忽视或者误解项目基本情况，而使招标人在项目实施过程中蒙受的损失，设计人除负责采取补救措施外，应免收直接经济实际损失部分的设计费。

14.2.4设计人未经发包人同意擅自对工程设计进行分包的违约责任：

14.3本合同内乙方赔偿金额累积不高于该阶段已收设计费总额，且甲方应当提出直接具体且合理的损失依据。

15.不可抗力

15.1不可抗力的确认

除通用合同条款约定的不可抗力事件之外，视为不可抗力的其他情形：地震、海啸、瘟疫、骚乱、戒严、暴动、战争。

16.合同解除

16.2有下列情形之一的，可以解除合同：

（1）暂停设计期限已连续超过120天。

（2）由于政策或企业等相关原因，造成项目停止实施。

（3）发包人未按合同约定支付设计费用，经设计人催告后，超过30天，设计可以解除合同；合同约定的其他情形。

16.4发包人向设计人支付已完工作设计费的期限为60天内。

17.争议解决

17.3争议评审合同当事人是否同意将工程争议提交争议评审小组决定：/。

17.3.1争议评审小组的确定

争议评审小组成员的确定：/　　。选定争议评审员的期限：/　。评审所发生的费用承担方式：/　　。其他事项的约定：/。

17.3.2争议评审小组的决定合同当事人关于本事项的约定：/　。

17.4仲裁或诉讼

因合同及合同有关事项发生的争议，按下列第2种方式解决：（1）

向扬州仲裁委员会申请仲裁；

（2）向工程所在地人民法院起诉。

工程勘察设计廉政责任书

工程项目名称：

建设单位（发包人）：

设计单位（设计人）：

为加强工程建设中的廉政建设，规范工程建设勘察设计委托与被委托双方的各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，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法律法规和廉政建设责任制规定，特订立本廉政责任书。

第一条发包人、设计人双方的责任

（一）应严格遵守国家关于市场准入、项目招标投标、工程建设、勘察设计和市场活动的有关法律、法规，相关致策，以及廉正建设的各项规定：

（二）严格执行建设工程勘察设计合同文件，按合同办事。

（三）业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（法律法规另有规定的除外），不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反工程建设管理、勘察设计的规章制度。

（四）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。

第二条发包人的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：

（一）不准向设计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。

（二）不准在设计人和相关单位报销任何应当由发包人或个人支付的费用。

（三）不准要求、暗示或接受设计人和相关单位为个人装饰住房、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。

（四）不准参加有可能影响公正执行公务的设计人和相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。

（五）不准向设计人和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同发包人项目工程勘察设计合同有关的勘察设计业务等活动。不得以任何理由要求设计人和相关单位在设计中使用某种产品、材料和设备。

第三条设计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，尤其是有关勘察设计的强制性标准和规范，并遵守以下规定：

（一）不准向发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。

（二）不准以任何理由为发包人和相关单位报销应当由对方或个人支付的费用。

（三）不准要求、暗示或接受发包人和相关单位为个人装饰住房、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。

（四）不准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宴请、健身、娱乐等活动。

第四条违约责任

（一）发包人工作人员有违反本责任书第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定予以党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给设计人造成经济损失的，应予以赔偿。

（二）设计人工作人员有违反本责任书第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定予以党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给发包人造成经济损失的，应予以赔偿。

第五条本责任书作为工程勘察设计合同的附件，与工程勘察设计合同具有同等的法律效力。经双方签署后立即生效。

第六条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。

发包人单位：（盖章）	设计人单位（盖章）：
法定代表人：	法定代表人：
地址：	地址：
电话：	电话：
2026年　　月　　日	2026年　月　日

附件：

附件1：工程设计范围、阶段与服务内容及设计任务书

附件2：发包人向设计人提交的有关资料及文件一览表

附件3：设计人向发包人交付的设计资料及文件文件

附件4：设计人主要设计人员表

附件5：设计进度表

附件6：设计费明细及支付方式

附件7:设计变更计费依据和方法

附件1：工程设计范围、阶段与服务内容及设计任务书

序号	项目名称	规模	设计阶段及内容			备注
		面积（㎡）	方案设计	初步设计	施工图设计	
1			√			详见设计任务书
2						
3						
4						

注：以招标文件中设计任务书为准。

附件2：

发包人向设计人提交的有关资料及文件一览表

序号	资料及文件名称	份数	有关内容及要求	提交日期
1	设计任务书	1	提供对各子项的具体设计要求。	表中文件及相关设计依据性文件，均应在各子项、各阶段设计工作开始之前提交
2	其他	1		
3				

注：发包人应当确保其按照设计任务书及其它文件与政府审批文件相一致。若发包人在上述文件中及/或发包人在项目进展过程中对设计人工作提出的任务要求可能与政府审批文件要求不一致时，设计人事前应特别提出。

附件3：设计人向发包人交付的设计资料及文件

序号	资料及文件名称	份数
1		
2		
3		
4		

注：以招标文件中设计任务书要求为准

附件4：设计人主要设计人员表

名　称	姓名	职务	注册执业资格或职称	承担过的主要项目
一、项目负责人				
项目负责人				
二、项目组成员				
建筑专业设计				
规划专业设计				
……				

附件5：设计进度表

按招标人实际进度要求执行。

附件6：设计费明细及支付方式

序号	设计阶段	分项内容	建筑安装工程费	取费标准	总价(万元)	备注
1						
2						
・・・						
注：						

设计费支付进度：

付费次序	付费比例	付费基数	付费金额(万元)	付费时间
第一次				
第二次				
・・・				
合计				

附件7：

设计变更计费依据和方法：本合同设计变更不计任何费用。

第四章　设计任务书

（三湾片区 GZ141 地块，用地面积 4.1787 公顷）

一、规划设计概况

1、区位、用地范围及面积

本地块位于扬州市东南片区内，用地东至大学南路，南、西、北至规划用地边界。地块总面积为 4.1787 公顷。

2、用地现状及分析

地块内现状有三湾湿地公园部分运动场地。

地块北侧为三湾湿地公园东入口，东侧为现状安置区——九龙花园。地块南侧现状跃进河，河南侧为现状道路，向西连接古运河过河通道及凌波桥。

地块西南角为现状坡地，地面高程在 6.39—11.51 米之间，其余区域地势较为平坦，地面高程在 5.72—7.40 米之间。

二、规划设计控制条件

1、经济技术指标

表 1 地块经济技术指标

区块编码	用地性质	用地面积（ha）	容积率	建筑高度（米）	建筑密度（%）	绿地率（%）
A	B1、B2、B3（商业用地、商务用地、娱乐康体地）	4.1787	≤0.6	≤18（檐口高度）	≤50	≥15

注：檐口到屋脊的高度控制在 3 米以内。

2、出入口设置

主要出入口位置设置点，距离城市主干道交叉口不宜小于 80 米，距离次干道交叉口不宜小于 50 米，距桥隧坡道的起止线的距离，不宜小于 30 米。人行出入口可结合绿化等设置，同时处理好与公交港湾、交叉口展宽的关系。

地块的车行与人行出入口均设置在地块东侧的大学南路上。

三、设计依据

1、设计规范及标准

1.1《民用建筑通用规范》GB 55031-2022

1.2《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019

1.3《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018 年版）

1.4《展览建筑设计规范》JGJ 218-2010

1.5《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222-2017

1.6《民用建筑热工设计规范》GB 50176-2016

1.7《公共建筑节能设计标准》GB 50189-2015

1.8《建筑地面设计规范》GB 50037-2013

1.9《无障碍设计规范》GB 50763-2012

1.10《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325-2020

1.11《办公建筑设计规范》JGJ 67-2019

1.12《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB55025-2022

1.13《建筑防火通用规范》GB 55037—2022

1.14《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021

1.15 国家、江苏省及扬州市的有关最新规范、规定

2、其他依据

2.1 招标人提供的招标文件、设计要求文件、本设计任务书。

2.2 行业、省、地方或国家设计规范及标准。

四、设计风格及总体要求

1、地块位于三湾公园片区范围内，应参照片区上位规划的指导，注重与中国大运河博物馆周边区域环境的协调，打造具有当代美学气质的酒店。

2、地块东临大学南路，在三湾公园东门南侧，区位重要。设计时应着重考虑大学南路的城市界面。地块内建筑体量需与三湾景区环境协调统一，加强对建筑色彩、建筑材料的设计和选择。

3、考虑到本地块为三角异形地块，在规划方案设计阶段，需对大学南路城市界面深入分析，根据酒店的特征，在不突破江苏省技术规定要求的基础上，合理优化退让大学南路的距离和贴线率。

4、功能空间主要包括但不限于：客房、大堂、宴会厅、会议厅、餐厅、厨房等。

5、各种材料及设备必须满足国家标准规范及酒店通用标准要求。

6、总平面规划要求

6.1 建筑主体布局合理，退让红线距离严格符合地方规划要求，保证建筑采光、通风、消防间距及日照标准，整体布局疏密有致，适配酒店业态定位。

6.2 严格实现人车分流、客货分流、人流分流，区分宾客主入口、员工入口、后勤货物入口、地下车库出入口；优化车行环路、人行步道设计，避免流线交叉拥堵，满足高峰期通行需求。

6.3 结合建筑造型设计入口景观、庭院绿化、屋面绿化及沿街景观，绿地率满足规划指标要求，打造简约精致、适配酒店气质的景观体系，提升项目整体品质。

6.4 合理规划地面访客停车位、地下车库停车位、无障碍停车位、新能源充电桩车位；设置专用落客区、回车场、后勤卸货区，满足酒店日常运营及应急通行需求。

6.5 结合场地高差优化竖向标高，合理组织场地排水系统，避免积水内涝，适配市政管网接驳条件。

7、规划设计功能要求

7.1 设置酒店主大堂（约 600 平方米），包括前台接待、礼宾服务、大堂吧、休憩等候区、公共卫生间、无障碍卫生间等；预留安保值班、消防控制室；设置员工通道、后勤通道，实现公共区域与后勤区域分隔，保证大堂空间开阔、大气，动线流畅。

7.2 规划全日餐厅（约 500 平方米）、特色餐厅及商业（约 1000 平方米）、宴会厅（约 1000 平方米）、会议室（约 360 平方米）、游泳池和健身房（约 700 平方米）、休闲区等配套功能，满足餐饮、宴会、会议、康体等多元化经营需求，空间尺度适配人流集散，具备良好的隔音、通风、采光条件。

7.3 酒店核心客房区域需涵盖标准间、大床房、豪华套房、行政套房等多种户型，总客房数约 200 间。合理设置公共休憩区、布草间、清洁工具间、消防疏散楼梯、设备管井；客房户型方正、采光通风良好，尽量最大化利用景区环境价值，动静分区合理，有效规避噪音干扰，满足四到五星级酒店居住舒适度标准。

7.4 设计人员还可以根据项目特点适当打造特色空间，提升项目高端属性。

8、地下楼层规划设计要求

8.1 主要规划地下车库、设备机房、强弱电间、水泵房、通风机房、消防水池、人防工程、库房等后勤配套功能，分区明确、动线独立，满足酒店停车、设备运行、物资存储、员工后勤保障需求。

9、建筑造型及外立面设计要求

9.1 建筑外立面需契合酒店定位，整体风格简约大气、精致高端、具备辨识度，与周边城市风貌、自然环境相和谐，打造片区地标性建筑形象。

9.2 外立面材质选用环保、耐用、易维护、质感高端的材料，兼顾美观性与经济性，杜绝劣质、易老化材料，综合考虑体现该项目建筑品质的外立面材料。

9.3 建筑形体比例协调、线条简洁流畅，虚实结合，避免繁琐造型，兼顾节能与降噪需求，控制外立面能耗。

9.4 配套夜景灯光亮化设计，灯光布局简约高级、层次分明，契合酒店夜间形象展示需求，同时避免光污染。

9.5 屋面设计整洁规整，合理隐藏设备机组，兼顾防水、保温、排水功能，可根据项目特点合理设计屋面绿化、休闲露台。

10、室内设计要求

10.1 本项目为酒店及商业、商务、宴会、娱乐康体等业态，设计应服从酒店定位、建筑方案和运营需求，做到功能合理、流线清晰、风格统一、造价可控、可实施性强。

10.2 设计应与建筑、结构、给排水、暖通、电气、智能化、景观、幕墙、厨房工艺、灯光、标识、软装等专业同步协调。

10.3 设计深度应达到：能完整表达主要空间功能布局、风格意向、材料色彩、灯光氛围、家具软装意向，能支撑建筑方案汇报和规划报审，并为后续施工图设计打下良好基础。

10.4 设计范围包括但不限于：

（1）地上公共区域：主大堂、前台接待、礼宾区、大堂吧、休憩等候区、公共走廊、电梯厅、公共卫生间、无障碍卫生间等；

（2）餐饮及会议区域：全日餐厅、中餐厅及包间、宴会厅、多功能厅、会议室、休闲区、配套厨房及备餐区等；

（3）客房区域：标准间、大床房、豪华套房、行政套房、客房层走廊、服务间、布草间、清洁工具间等；

（4）康体娱乐及配套区域：健身、娱乐康体、休闲等空间；

（5）后勤区域：员工入口、员工更衣、员工餐厅、办公、库房、洗衣、工程机房走道等；

（6）地下区域：地下车库门厅、电梯厅、地下后勤通道等主要人行动线空间；

（7）主入口落客区的空间设计，衔接好室内外客户体验。

10.5 设计风格应与建筑外立面、三湾片区及中国大运河博物馆周边环境协调，深入挖掘运河文化，具备当代美学特色，充分利用运河景观资源，整体简约大气、精致高端，避免符号堆砌和过度装饰。结合酒店运营定位，形成具有辨识度的室内空间形象。

10.6 材料应环保、耐久、易维护，满足酒店高频使用和消防燃烧性能要求；公共区域宜采用石材、木饰面、金属、玻璃等材料的合理组合，客房宜采用地毯、木地板、壁布等舒适性材料。卫生间、厨房、后勤区域应选用防滑、耐污、抗菌防霉材料；地下区域材料应耐潮、耐撞、易清洁。

10.7 墙面、顶面、地面设计应统筹空调风口、检修口、喷淋、烟感、广播、摄像头、开关插座、智能面板、消火栓等末端位置，并预留智能控制、门锁、安防、网络、电视、窗帘等系统条件，做到隐蔽、规整、不遮挡。

10.8 应提出家具、灯具、窗帘、地毯、艺术品、客房用品等软装意向，风格与室内硬装统一，尺度与功能匹配。

10.9 贯彻绿色健康理念，采用低 VOC 环保材料，合理利用自然采光通风，选用节水器具和节能灯具。

11、其他设计要求

11.1 严格执行无障碍设计规范，设置无障碍坡道、无障碍客房、无障碍卫生间、无障碍电梯，实现公共区域、客房区域无障碍全覆盖。

11.2 合理布置疏散楼梯、安全出口、疏散通道，严格控制疏散距离、疏散宽度，分区设置防火分区、防烟分区，满足消防验收及应急疏散要求。

11.3 客房与公共区域、后勤区域做好隔音分隔，机电设备、管道采用降噪减震设计，规避设备噪音、人流噪音影响客房居住体验。

11.4 客房、大堂、餐厅、宴会厅、会议室等主要功能空间保证自然采光与通风；地下空间、设备用房设置机械通风、排烟系统，满足规范标准。

11.5 合理规划给水、排水、雨水、中水、消防水系统，管网布局规整、走向合理，满足酒店日常用水、排水及消防供水需求；客房、餐饮、后勤区域分区供水，设置节水设施，适配绿色建筑标准；雨水系统采用有组织排水，配套雨水回收利用设计。

11.6 采用适配酒店业态的中央空调系统，分区控制温度、新风量，保证客房、公共区域舒适度；餐厅、厨房、设备机房、地下车库单独设置排风、排烟系统，有效排除油烟、异味、废气；所有机电设备做好减震降噪处理，管线布置规整，不影响室内空间及外立面效果。

11.7 强电系统合理规划配电布局、备用电源、防雷接地系统，满足酒店 24 小时不间断运营需求；弱电系统全覆盖，包含网络宽带、监控安防、门禁系统、背景音乐、客房智能控制系统、会议影音系统等，适配现代化智慧酒店运营需求，线路隐蔽敷设、布局规范。

11.8 严格执行公共建筑节能标准，优化围护结构保温、隔热、隔音设计；采用节能门窗、节能设备、绿色建材；合理利用自然采光、自然通风，降低建筑能耗，达到绿色建筑一星标准（按需调整）。

五、方案设计工作内容及深度要求

1、所提交的方案设计必须符合国家的设计规范、技术规程及地方有关规定，并应满足相关标准要求，方案设计深度应达到国家规定的方案报审规划部门的深度要求。本次方案设计服务包含以下各阶段工作：总体概念设计阶段（含总体规划）及方案设计阶段的设计工作、规划报建的设计工作、施工图阶段以及施工阶段的配合工作，以及室内概念设计、样板间设计、方案设计三个阶段的室内设计工作。

2、建筑方案设计工作内容

2.1 建筑总体概念设计阶段

本阶段需完成以下内容：

2.1.1 概念设计说明；

2.1.2 概念总平面设计；

2.1.3 平、立、剖面设计；

2.1.4 效果图。

2.2 方案阶段

根据规委会和其他相关部门的书面修改意见，完成建筑专业的方案设计工作，达到国家规定的方案设计的图纸深度，主要包括：

2.2.1 设计说明；

2.2.2 总平面设计；

2.2.3 建筑单专业平、立、剖面设计。

2.3 报规阶段

负责提供满足政府相关规定的规划总图，协助进行报批报审工作，并根据政府各部门的审批意见在本合同约定的范围内对规划总图进行修改和必要的调整，以通过政府部门审查批准。

2.4 扩初与施工图阶段

2.4.1 该设计阶段开始时，与相关设计单位交底设计方案，说明设计意图；

2.4.2 审阅图纸各阶段成果，确保报批方案认可的原设计意图和设计方向。

2.5 施工阶段

2.5.1 与施工图单位、施工单位就设计方案进行充分交底，明确实施界面；

2.5.2 为保证立面最终实施效果，提供外立面相关的设计样封样，提供现场制作外立面样板的位置以及范围，并参与现场材料样板封样工作。

3、建筑方案设计提交成果

设计人最终需完整提交酒店建筑方案设计全套成果，包含图文图纸、说明文件、效果图、技术经济指标，成果深度符合本地块《地块规划设计条件》要求并满足建筑方案设计阶段规范要求，具体如下：

3.1 建筑方案文本文件

3.1.1 建筑方案设计总说明书（包含项目概况、设计思路、总平面设计、功能分区、流线设计、造型设计、节能、消防、人防、环保等专项设计说明）；

3.1.2 项目技术经济指标表（总用地面积、总建筑面积、地上 / 地下建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度、停车位数量、客房数量、各功能区面积配比等）；

3.1.3 设计思路分析、业态分析、配合运营方完成运营适配分析报告等内容。

3.2 建筑方案图纸文件

3.2.1 总平面图（含场地布局、交通流线、绿化、停车位、出入口、管网布置等）；

3.2.2 各层建筑平面图（首层、标准客房层、配套层、顶层、地下各层，标注功能分区、房间名称、尺寸、疏散通道、设备布局）；

3.2.3 建筑立面图（正立面、侧立面、背立面，完整展示外立面造型、材质、色彩）；

3.2.4 关键位置建筑剖面图或 3D 透视图；

3.2.5 消防疏散分析图、交通流线分析图；

3.2.6 沿街透视图（沿主要道路、河流、交叉口的人视效果）；

3.2.7 整个地块的景观环境方案设计；

3.2.8 设计人认为有必要的能反映设计意图的其他图纸。

3.3 建筑方案效果图及展示文件

3.3.1 项目整体鸟瞰效果图；

3.3.2 建筑沿大学南路立面效果图（应反映周边真实环境）；

3.3.3 建筑外立面多角度效果图（日间、夜间）；

3.3.4 大堂、核心公共空间、典型客房室内意向效果图；

3.3.5 场地景观、出入口、落客区专项效果图；

3.3.6 设计人认为有必要的其他效果图。

4、室内方案设计工作范围及工作内容

本项目室内精装设计服务按概念设计、样板间设计、方案设计三个阶段执行，设计人在上一阶段成果取得招标人书面认可后，方可开展下一阶段工作。三阶段范围如下；初步设计、施工图设计及施工与现场服务阶段不在本次设计范围内，由双方另行约定。

4.1 第一阶段：概念设计阶段

设计人应于收到合同启动款后 5 周内提交本阶段设计成果，工作内容包括：

4.1.1 经与招标人、酒店管理公司及其他顾问协商，协助招标人确定项目范围及其室内设计要求；

4.1.2 复核建筑方案设计图，明确其规划能够满足招标人的要求；

4.1.3 准备布局平面图、家具概念意向、空间概念意向图、材料选择和色彩意向图片，向招标人传达室内设计概念；

4.1.4 对进度表及招标人提供的面积进行确认；

4.1.5 提供工作范围内规定的全部区域的平面草图。

4.2 第二阶段：样板间设计阶段

设计人应于概念设计阶段工作书面确定后 6 周内提交本阶段设计成果，工作内容包括：

4.2.1 提供整套样板间所需的全部图纸文件，含一间标准大床房、一间标准双床房、一个标准电梯厅及一段标准层客房走道，并与招标人及酒店管理公司协调，确保样板间具有代表性，可作为客房及电梯厅的施工及验收标准；

4.3 第三阶段：方案设计阶段

设计人应于概念设计阶段工作书面确定后 6 周内提交本阶段设计成果，工作内容包括：

4.3.1 根据功能及运作要求，听取招标人及酒店管理公司的意见，进行室内装饰设计布局及规划，务求达到最大功能及需求；

4.3.2 提供各区功能布局设计方案及概念方案；

4.3.3 提供材料样板，包括有关效果图方案中所用的主要饰面材料；

4.3.4 提供主要空间效果图方案。

5、室内设计提交成果

5.1 第一阶段：概念设计阶段

5.1.1 室内设计总说明及设计理念；

5.1.2 平面布置图、空间功能分区图等表达设计概念的图纸；

5.1.3 表达各空间风格的概念意向图片；

5.1.4 汇总上述成果的 A3 彩色文本 6 套，电子版文件（光盘或 U 盘）1 套。

5.2 第二阶段：样板间设计阶段

5.2.1 样板房效果图；

5.2.2 样板房全套图纸（平面图、立面图、天花图、节点大样图）；

5.2.3 样板房全套物料规格，包括活动家具、装饰灯具、洁具、五金、窗帘、地毯、布料；

5.2.4 设计蓝图（A1 或 A3 规格）4 套、A4 规格物料书 4 套，电子版文件（光盘或 U 盘）1 套；

5.2.5 一套样板房材料实物样板。

5.3 第三阶段：方案设计阶段

5.3.1 整改后的家具平面布置图；

5.3.2 天花、地面和关键立面的意向图；

5.3.3 主要空间效果图：大堂、前台、大堂吧、全日餐厅、中餐包间、宴会厅前厅、宴会厅、会议室、标准客房、套房、客房走廊、电梯厅、公共卫生间、游泳池、康体娱乐、地下门厅等；

5.3.4 主要材料表及材料色彩意向；

5.3.5 家具软装概念意向；

5.3.6 设计人认为必要的其他表达文件；

5.3.7 汇总上述成果的 A3 彩色文本 6 套，电子版文件（光盘或 U 盘）1 套。

6、交付形式

6.1 根据地块控规要求，中标后设计人需要编制三套以上（含三套）具有明显差异性和较强可比性的设计方案向自然资源和规划部门报审，自规确定设计方向后，设计人进行后续完善。

6.2 设计人最终需提交纸质版文本六套（精装装订）、电子版全套成果（CAD 图纸、PDF 文本、高清效果图、PPT 汇报文件），文件格式完整、可直接用于报审、汇报及后续深化设计。

6.3 招标人要求设计人提供超出本条约定份数的设计资料及文件份数的，设计人有权另收工本费，费用标准由双方另行协商。

六、设计周期

本项目工作按以下阶段进行，不包含中国法定和公共节假日、业主意见汇总以及业主汇报及决策等所需的时间，中标单位在收到业主书面意见后开启下一阶段工作。下述时间可根据实际情况经双方友好协商适当调整。

表 2 设计阶段及工作周期

设计阶段	工作周期	说明
建筑总体概念设计及方案	30 日历天	含概念设计说明、总平面、平立剖面及效果图
规划报建	30 日历天	报批报审及规划总图修改
建筑方案深化	45 日历天	方案深化至报审深度
室内概念设计	30 个日历天	含平面布局图，空间概念意向
室内样板间设计	45 个日历天	样板间全套所需图纸
室内方案设计	45 个日历天	各区功能布局设计方案及概念方案

注：

1. 时间安排仅供参考，具体以实际商定为准。

2. 设计单位提交下一阶段设计成果的时间，以招标人确认上一阶段设计成果之后的时间周期为准。因招标人确认设计内容造成的时间延误，下一阶段的设计成果相应顺延。

3. 建筑专业周期与室内精装设计周期并行开展，室内设计以招标人书面确认概念设计成果为样板间、方案设计阶段的起算节点。

七、其他说明

1、投标人在投标文件中的投标报价，是完成本项目建筑方案设计及室内概念设计、样板间设计、方案设计（第一至第三阶段）各项费用的总和，包含按照设计任务书完成设计的设计费、各项专业审查、专题审查、专家审查、变更审查、优化设计、报规前规

划方案设计专家论证费，与有关设计的各类专家评审费及会务费等为完成本项目上述设计全过程的一切费用以及后续服务费用。

2、设计人需按照招标人提供的设计任务书要求，做好图纸报批、综合协调等各项工作，配合组织专家论证，如需调整，应无条件且无偿调整直至符合要求。设计单位还应无条件配合酒店管理公司的方案调整。上述费用应含在投标报价中，招标人不额外支付。

3、投标人充分知悉：规划设计主管部门、招标人以及招标人授权的酒店管理单位，为满足项目定位、市场需求、规划审查、成本控制、配套要求，有权在方案设计全过程（直至规划方案正式批复前）不限次数提出方案调整、优化、修改、局部重构要求，中标人须无条件配合、按约定完成全部调整工作，招标人无需另行支付任何修改、返工、增补、重做费用，不产生任何价款增加。

4、投标人中标后有进行项目现场踏勘的义务，所提报的设计方案应满足现场空间条件。合同费用已包含设计师及团队现场汇报、出差所有差旅费，包括机票、住宿、交通等费用。

第五章　投标文件格式

一、投标人资格审查部分

二、投标文件部分

一、投标人资格审查部分

资格审查申请书

项目名称：

项目编号：

项目名称：_____

投标申请人：（ 盖 章）_____

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

地　　址：_____

日　　期：_____年_____月_____日

法定代表人身份证明书

单位名称：_____

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

（投标人单位名称）的法定代表人。

特此证明。

投标人：_____（盖单位公章）

日　期：年月日

授 权 委 托 书

本授权委托书声明：我(姓名)系(投标人名称)的法定代表人，现授权委托我单位的(姓名)为我公司代理人。代理人在项目招投标活动中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予以承认。

代理人无转委权。特此委托。

投标人：(盖章)

法定代表人：(签字或盖章)

日 期： 年 月 日

代理人姓名： 签字：

身份证复印件：

申请资格审查人简介

单 位 名 称		地 址	
资 质 等 级		单 位 性 质	
法 定 代 表 人		联 系 人	
项目负责人		资格等级	
拟投入的人员		联 系 电 话	
申请资格预审人组织机构和企业概况			

项目负责人已完设计工程及目前设计工程一览表

投标申请人名称：

项目名称	建设单位	合同价格（万元）	建筑面积（平方米）	开、竣工时间	质量评定结果	奖惩情况

资格审查材料真实性承诺书

致：（招标人名称）

我公司自愿参加贵单位（公司）项目的投标，并接受对我公司的资格审查，我公司承诺：根据贵单位（公司）提出的资格审查合格条件标准和要求，本公司没有因骗取中标或者严重违约等问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内。本公司递交的资格审查申请书中的内容没有隐瞒、虚假、伪造等弄虚作假行为。发现该行为，贵公司可以拒绝我公司投标，如已中标，可取消我公司中标资格，并接受建设行政主管部门对我公司弄虚作假、违反公平和诚实信用原则做出的任何处理。

单位：（公章）

法定代表人签名：

项目负责人签名：

年　　月　　日

（用于技术文件封面）

项目名称：

招标编号：_____

技术标

投 标 文 件

年　　月　　日

商务文件格式

(用于商务文件封面)

项目名称：

招标编号：_____

投 标 文 件

投标文件内容：商务文件

投　标　人：_____(盖投标人单位公章)_____

法定代表人：(签字或盖章)或其委托代理人：(签字)

日　期：_____年月日

投标文件签署授权委托书

本授权委托书声明：我（姓名）系_____（投 标 人 名 称）的法定代表人，现授权委托_____（单 位 名 称）_____的_____（姓名）_____为我公司签署工程的投标文件的法定代表人授权委托代理人，我承认代理人全权代表我所签署的本工程的投标文件的内容。

代理人无转委托权，特此委托。

投　标　人：_____（盖单位公章）_____

法定代表人：_____（签字或盖章）

身份证号码：_____职务：_____

授权委托人：_____（签字）_____性别 ：年龄：

身份证号码：_____职务：_____

授权委托日期：_____年月日

投标函

致：

根据贵方招标编号___为的_____工程设计的招标文件，我方针对设计招标文件要求，设计投标总报价为____万元（大写）人民币，设计总工期为__符合设计任务书要求__；并正式授权的下述签字人____（职务和身份证号）代表投标人____（投标人名称），提交招标文件要求的全套投标文件，包括：

1、技术部分及商务部分的投标文件；

2、金额为_/_万元的投标保证金；

3、其他资料。

据此函，签字人兹宣布同意如下：

1、我方已详细审核并确认全部招标文件，包括修改文件（如有）及有关附件。

2、一旦我方中标，我方将组建项目设计组，保证按合同协议书中规定的设计周期内完成设计并提供相应的设计服务。

3、我方将在签订合同后按照规定提交上述总价的履约保函作为我方的设计担保，如我方的设计出现其规定不应出现的缺陷，招标人可以据此要求其进行赔偿。

4、我方同意所提交的投标文件在招标文件的投标须知中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。

5、除非另外达成协议并生效，你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。

与本投标有关的一切正式往来通讯请寄：

投标人：(盖单位公章)

地址：邮编：

电话：传真：

法定代表人或其委托代理人：____(签字或盖章)

日期：年月日

投标函附表

投标人名称：

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>项目负责人</td><td colspan="4">姓名：
证书类别：
证书编号：</td></tr>
<tr><td rowspan="5">设计费报价明细</td><td>序号</td><td>名 称</td><td>分项报价（万元）</td><td>备注</td></tr>
<tr><td>1</td><td>建筑方案设计</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>2</td><td>内装方案设计</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>3</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>小计（1+2）</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">报 价 总 额（与投标函相同）</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

投标人：(盖单位公章)

地址：　　邮编：　　电话：

法定代表人或其委托代理人：　(签字或盖章)

日期：年月日

注：1.“投标函”中投标报价金额应与“投标函附表”中的总额金额相同。

投标申请人基本情况表

投标申请人全称			
主要业务范围			
法定代表人姓名		职　务	
投标申请人地址		邮政编码	
电　　话		传　真	
成　立　日　期		现有职工人数	
资质等级证书	等 级：	证书号：	
质量管理体系证书	等 级：	证书号：	
设计单位组织机构简介： 组织机构框图附后 技术人员总数：　　人 一级注册建筑师：　　人 一级注册结构工程师：人			

投标申请人：＿＿＿＿＿＿（单位全称）（盖章）＿＿＿＿＿＿

法定代表人或投标代理人：＿＿＿＿＿＿（签字或盖章）＿＿＿＿＿＿

日　　期：　年月日

拟投入本项目的主要设计人员简历表

姓　名		性 别		出　生 日　期	年　　月　　日
毕业院校及专业				毕　业 时　间	年　　月　　日
从事本专业时间		为申请人服务时间			
执 业 注 册		职　　称			
主　要　经　历					
时　　间	参加过的工程设计项目名称及规模		该项目中任职		

说明：主要设计人员包括：项目负责人、建筑/结构等专业负责人。

投标申请人：　　（单位全称）（盖章）

法定代表人或投标代理人：　　（签字或盖章）

日　　期：　年月日

注：1、采用综合评估法评标的，投标人应根据综合评估法的评分标准要求提供能够恰当证明投标人可以得分的资料。

2、投标申请人需随此表附上主要设计人员的职称证、执业注册证等相关资料。

拟投入本项目设计组配备情况表

投标人名称：　　项目名称：

序号	姓　　名	年龄	性别	学 历	专业	执业资格	职称	在本项目拟任职务

投标人：＿＿＿＿＿＿＿＿（单位全称）（盖章）＿＿＿＿＿＿＿＿

法定代表人或投标代理人：＿＿＿＿＿＿＿＿（签字或盖章）＿＿＿＿＿＿＿＿

日　　期：年月日

注：1、拟投入本项目人员配备情况表由投标人自行拟定。

2、采用综合评估法评标的，投标人应根据综合评估法的评分标准要求提供能够恰当证明投标人可以得分的资料。

3、投标申请人需随此表附上设计人员的职称证、执业注册证等相关资料。

投标人设计业绩、获奖情况及有关证明材料

序号	工程名称	建设单位	投资额（万元）	设计合同签订时间	主要设计人员情况	获奖情况

投标申请人：_____（单位全称）（盖章）_____

法定代表人或投标代理人：_____（签字或盖章）_____

日　　期：　年月日

注：1、投标申请人应随此表附上相关的证明材料。

其他：1、投标人根据评标办法要求提供的相应材料。

2、投标人根据定标因素要求提供的相应材料。