

招标文件

招 标 人 或
招标代理机构: 宜兴市路宜置业有限公司 (盖章)

法定代表人或
其委托代理人: (签字或盖章)

第一章、招标公告

路宜置业新庄 C3 地块房地产开发项目方案设计和初步设计招标公告第二次

(公共资源交易 7.0 系统)

标段编号: YXJS20250300701

1. 招标条件

本招标项目路宜置业新庄 C3 地块房地产开发项目已由宜兴经济技术开发区管理委员会以宜兴开发区[2023]108 号文批准建设,项目业主为宜兴市路宜置业有限公司,招标人为宜兴市路宜置业有限公司,建设资金来自自筹,项目出资比例为国有资金: 100.00%, 私有资金: 0.00%, 外国政府及组织投资:0.00%, 境外私人投资:0.00%。项目已具备招标条件,现对该项目方案设计和初步设计进行公开招标,特邀请有兴趣的潜在投标人参加投标。

2. 项目概况与招标范围

2.1 建设地点: 宜兴经济技术开发区新庄街道新洲路东侧蒋巷路南侧

2.2 工程规模: 项目总用地面积约 15072 平方米;地上建筑面积约为 33159 平方米,地下建筑面积约为 17000 平方米

2.3 招标范围: 详见设计任务书

2.4 设计服务期: 详见设计任务书

2.5 合同估算价: 83 万元

2.6 标段划分: 1 个标段

2.7 质量要求: 合格(满足并符合国家、地方及行业相关现行设计规范要求;符合相应阶段设计深度要求;做好图纸报批、综合协调等各项工作)

3. 投标人资格要求

3.1 投标人须具备工程设计综合甲级资质或建筑行业设计甲级资质或建筑行业(建筑工程)专业设计甲级资质;

3.2 拟派设计负责人的要求：国家一级注册建筑师执业资格；

3.2.1 拟派设计负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业；

3.2.2 拟派设计负责人无行贿犯罪行为记录；或有行贿犯罪行为记录，但自记录之日起已超过5年的；

3.2.3 拟派设计负责人为本单位正式职工，并提供投标截止日期前6个月内本单位为其办理的任意一个月社保缴费清单（原件扫描录入诚信库，编制投标文件时从诚信库获取相关信息）。如有人员已调出仍用于本工程的，视为弄虚作假并查处。本工程不接受退休续聘的设计负责人投标；

3.3 投标人不得存在下列情形之一：

3.3.1 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

3.3.2 为本招标项目的监理人、代建人、项目管理人，以及为本招标项目提供招标代理服务的；

3.3.3 与本招标项目的代建人、招标代理机构同为一个法定代表人的，或者相互控股、参股的；

3.3.4 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；

3.3.5 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位；

3.3.6 处于被责令停业、财产被接管、冻结和破产状态，以及投标资格被取消或者被暂停且在暂停期内；

3.3.7 因拖欠工人工资或者发生质量安全事故被有关部门限制在招标项目所在地承接工程的；

3.3.8 投标人近3年内有行贿犯罪行为且被记录，或者法定代表人有行贿犯罪记录且自记录之日起未超过5年的；

3.3.9 投标人正被人民法院列为失信被执行人的（详见苏信用办[2018]23号）。

3.4 本次招标 不接受 联合体投标。

3.5 各投标人均可就本招标项目上述标段中的 1 个标段投标。

4. 招标文件的获取

4.1 招标文件获取时间为：2025 年 5 月 13 日至 2025 年 6 月 4 日；

4.2 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：宜兴市公共资源交易7.0系统；

4.3 平台及工具软件使用费每套售价100元，售后不退。

5. 投标文件的递交

5.1 投标截止时间（同开标时间）：2025 年 6 月 5 日 8 时 40 分。

5.2 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

5.3 本工程采用网上不见面开标，投标人代表无需到现场参加开标会。投标人通过宜兴市公共资源中心网左侧飘窗中的“不见面开标大厅”，登录“不见面”开标系统，进行远程解密、观看开标现场操作、互动交流等活动。

6. 资格审查

本次招标采用资格后审方式进行资格审查，资格评审标准详见招标文件第三章。

7. 评标办法

本次招标采用综合评估法（评定分离），评标细则详见本公告附件。

8. 其他

8.1 有招投标不良行为在公示期内的投标人不得参加本工程投标（不良行为公示网站指：江苏省建设工程招标网、无锡市住房和城乡建设局官网）。

8.2 请各投标单位仔细阅读宜兴市公共资源交易中心网站“下载中心”的《“不见面”开标系统投标人操作手册和演示视频》，并准时登录不见面开标系统，参加不见面开标会。如因投标人自身原因，无法正常参加不见面开标会的，责任自负。

9. 发布公告的媒介

9.1 本次招标公告同时在宜兴市公共资源交易网、江苏省公共资源交易网和江苏建设工程招标网上发布。

9.2 本公告发布日期从 2025 年 5 月 13 日至 2025 年 5 月 19 日, 本公告为第 2 次发布。

10. 联系方式

招 标 人: 宜兴市路宜置业有限公司

地 址: 宜兴市宜城街道

联 系 人 (异议受理人): 洪先生

电 话: 0510-80736513

招标代理机构: 江苏鸿成工程项目管理有限公司

地 址: 宜兴市杏园路108号科创商务中心5号楼

邮 编: 214000

联 系 人: 刘先生

电 话: 18861558989

2025 年 5 月 13 日

注: 本招标项目采用网上电子招标 (不见面开标), 相关要求详见宜兴市公共资源交易中心网站 “下载中心” 区 “7.0系统工程项目投标人操作手册、宜兴市公共资源交易7.0系统诚信库申报操作手册 (投标人)、电子保函操作手册、“不见面” 开标系统投标人操作手册和演示视频” 等内容。

附件一：

设计任务书

1. 项目概况及用地分析

1.1 项目名称：路宜置业新庄 C3 地块房地产开发项目

1.2 位置及宗地现状：

项目构成、总用地面积、建筑规模：项目主要为住宅及配套商业。可开发用地面积约 15072 平方米，建设用地容积率 1.0~2.0；建筑面积地上约为 33159 平方米，地下建筑面积约为 17000 平方米；绿地率 $\geq$ 35%；建筑密度 $\leq$ 20%。

2. 设计原则

2.1 项目定位与设计目标

2.1.1 项目总体定位：四代高层住宅

2.1.2 目标客户群定位：改善型住宅

2.2 设计依据和条件

- 1) 委托方提供的有关资料
- 2) 项目用地控制性规划；
- 3) 充分考虑《江苏省城市规划管理技术规定》2011 版及《宜兴市建设工程设计方案规划审查细则》等地方性法规；
- 4) 《住宅建筑设计规范》《民用建筑设计统一标准》《商店建筑设计规范》、江苏省《住宅设计标准》等；
- 5) 设计深度需符合国家建设部《建筑工程设计文件编制深度的规定》中有关的要求及甲方的其他要求
- 6) 建筑、结构、设备、电气等各专业设计规范标准等（最新版本）及相应法规。
- 7) 其他国家现行有关规范

3. 设计范围和内容

3.1 设计范围

- 1) 地块内部的住宅、沿街商业、地下车库、各类配套用房等
- 2) 各类附属构筑物

3.2 设计内容

- 1) 整体规划方案设计、竖向设计等；
- 2) 各项建筑单体的建筑方案设计及建筑单专业初步设计，包括住宅、沿街商业、地下车库、人防、各类配套用房及各类附属构筑物等。

4. 设计要求

4.1 经济技术指标

- 1) 用地面积约 15072 平方米；
- 2) 建设用地容积率（地上）1.0~2.2；
- 3) 建筑面积地上约为 33159 平方米，地下建筑面积约为 17000 平方米；
- 4) 绿地率 $\geq$ 35 %
- 5) 建筑密度 $\leq$ 20%；
- 6) 停车位按照地块规划条件及《宜兴市建设项目停车设施配建规定》相关规定；
- 7) 公建配套：按相关标准要求设置物业管理用房、社区服务、居家养老、体育设施、公厕、人防、生活垃圾集中站和建筑垃圾临时堆放点等配套设施。物业管理用房建筑面积不少于总建筑面积 4%；社区用房建筑面积不少于 40 平方米/100 户；居家养老用房建筑面积不少于 20 平方米/100 户；人均健身设施面积不少于 0.1 平方米（室内）、0.3 平方米（室外）；公厕设置不少于 1 个，建筑面积不少于 30 平方米（可结合其他设施设置）；生活垃圾集中站和建筑垃圾临时堆放点面积不少于 80 平方米，生活垃圾分类收集设施面积不小于 20 平方米。以上设施布局应方便居民使用，并征得相关主管部门同意。居住区内集中绿地面积不少于 0.5 平方米/人，并符合《城市居住区规划设计标准》中的相关规定。

4.2 具体项目设计要求

4.2.1 规划

- 1) 总体规划意向和用地布局
 - a) 依据功能分区与产品类型分布结论，进行布局设计；
 - b) 依据主要公共空间的功能和特点描述进行空间设计。
- 2) 道路交通
 - a) 满足各类人归家流线的设计：私车人流、非机动车人流、步行人流及出租车人流；
 - b) 满足人车关系要求与停车要求；
 - c) 满足消防要求；
 - d) 进行用地路网设计、道路分级模式设计、道路断面设计。
- 3) 组团与管理
 - a) 依据组团基本单元要求确定组团规模，按照规模进行组团设计；

- b) 根据小区定位及物业管理模式进行小区管理设计：小区围墙范围、入口设置、门卫数量、人车管理等。

4) 环境景观

- a) 景观概念意向；
- b) 景观结构设计：景观轴线与景观重点的考虑，集中绿地与小区绿地的关系，步行景观路线的组织。

4.2.2 单体

- 1) 建筑类型：住宅、配套商业、服务用房、配电房等
- 2) 建筑整体风格：现代
- 3) 建筑立面建议：现代
- 4) 户型设计：
 - a) 自行进行市场调研，分析周边竞品，结合产品定位，做出差异化产品；需在汇报文件中体现竞品及产品对比分析。
 - b) 高层住宅平面布置结合四代住宅概念考虑，充分体现四代住宅产品优越性。
 - c) 住宅设计空中花园，通过错层式设计，户户赠送花园，同时结合宜兴当地的气候特征及相关技术要求，合理布置空中花园绿化位置。重点考虑各户之间的视线干扰，保证住户私密感。
- 5) 停车场设计：人车分流，地面沿街商业考虑部分停车及小区主出入口地面考虑部分访客车位；考虑地下出入口就近布置
- 6) 公共配套设施：满足规划条件及建设条件书要求
- 7) 立面设计：
 - a) 塑造出小区的空间特色，形成宜人的空间视觉环境。
 - b) 立面效果以现代简约效果为主，注重住宅立面选材及色彩设计，结合成本综合考虑可适当以石材、铝板等材质体现住宅的品质感。
 - c) 注重空间的三维特征，考虑建筑第五立面。
 - d) 结合宜兴当地的气候特征，注重尺度协调、质感对比、色彩搭配等方面内容，材质选用应考虑后期维护的成本和便利性。
 - e) 注意空调机位、阳台栏杆、遮阳板等立面重要元素的细节处理。
 - f) 空调机位设置应结合室内家具布置及外立面关系，室外机位应预留足够尺寸。
 - g) 在户型室内布置中应综合考虑相应室外管线的排布，应将室外管线（如上、

下水管，空调管线，燃气管等）尽量布置于立面的凹槽部位或次要面，减小管线对立面的影响。

- h) 阳台栏杆应结合立面设计考虑其安全性、舒适性（扶手尺度及位置）、材质（玻璃、钢制、铝合金等）、固定安装方式、制作工艺难度、颜色及表面处理等因素。

4.2.3 商业

- 1) 业态类型及面积控制：根据规划要点相关

4.2.4 停车库设计：

- 1) 层高设计：综合考虑结构梁高、设备管道及建筑面层标高等因素，保证车库净高不低于 2.4 米。
- 2) 车库坡道出入口高度不小于 2.2 米。
- 3) 地下车库除必要的设备用房、管井、出入口、坡道、汽车通道等空间以外，其他空间尽量布置停车位，做到经济合理
- 4) 尽量避免对居住部分的噪声及废气干扰。
- 5) 结构合理、柱网尺寸适当，便于停放车辆，利用率高。
- 6) 尽量利用自然手段解决通风和采光（如结合景观开设采光井，或利用地形高差开设半地下高窗等方式），减少对设备的依赖。
- 7) 自行车库可利用高层地下室设置。
- 8) 合理考虑人防区域位置及对停车效率的影响。
- 9) 从地下车库可直接乘坐电梯到达各楼层，地下层的电梯厅设门禁系统。
- 10) 地下车库出屋面部分通风井、疏散口等构筑物，需尽量隐蔽，并结合环境进行设计。
- 11) 车库不考虑机械停车。

4.3 项目设计服务期要求

项目建设全周期；各设计阶段发包人应交付的设计资料及文件期限根据项目实际进展及招标人要求而定。

5. 设计成果要求

5.1.1 规划方案设计成果清单

分类	序号	资料及文件名称	份数
文字表格	1	设计说明	
	2	经济技术指标表	

总图	3	彩色总平面图	
	4	户型布局分析图（各类物业分布、与景观的关系、视线分析）	
	5	日照分析报告	
	6	公共服务设施布置图	
	7	交通分析图（出入口、人车流线、车库范围、车库出入口）	
	8	景观结构分析及意向图	
	9	组团基本单元分析图	
	10	道路设计图	
	11	消防分析图	
	12	总剖面图	
	13	鸟瞰图-南向	
	14	各主要朝向人视图或风格意向图	
	15	标准层平面图及户内指标表	
	16	立面效果图及材料标注	
	17	剖面图	
	18	室内风格意向图	
主要公共建筑	19	各层平面图	
	20	效果图或风格意向图	
文本	21	A3 文本	
模型	22	sketchup 总图体量模型（电子文件）	
电子文件	23	方案介绍文件.ppt	
	24	以上各类文件的电子版及 CAD 文件	

注：文本根据需要实际调整

5.1.2 方案设计报建成果标准

根据当地主管部门要求完成相关报规文本。

5.2 设计说明

应包括对设计方案的介绍。

5.3 综合经济技术指标分析

5.4 设计深度

5.4.1 基本要求

应符合相关国家设计规范要求并参考《建筑工程设计文件编制深度的规定》对方案设计文件编制深度的有关规定。

5.4.2 规划及建筑单体方案图纸深度附加要求

1) 总平面布置图

- a) 表明居住区道路与城市道路的接驳；标明小区车行及人行道路主次入口、周边道路公交站点位置；
- b) 用地内建筑物、构筑物（建筑小品、与技术相关的市政配套设施等，隐蔽工程以虚线表示）的位置，主要建筑物、构筑物名称、建筑层数，楼栋、单元编号。建筑屋顶轮廓宜用单线表示，坡屋面应标明屋脊线位置；
- c) 地内建筑物、构筑物的位置及相互关系尺寸、组团尺寸；
- d) 须标明物业管理的围墙、门卫的位置。

2) 户型分布图

- a) 若地块内、外存在可利用景观资源，如山景、湖景等等，则应从视角、视线高度等两方面，分析用地内各住宅的景观情况；
- b) 分析用地有利不利因素，进行用地优劣排序，同时针对优劣提出销售卖点，反映与景观的关系；明确住宅和公建分区；排布适宜地块档次与形态的产品；
- c) 低、多层及高层居住区用住宅标准层拼接图表明户型分布状况，并标明住宅（户型、楼栋、组团）编号。

3) 日照分析图

配合当地日照分析部门完成日照分析报告。

4) 公共服务设施布置分析图

- a) 表明公共服务设施的主要功能及分布情况；
- b) 根据建设条件意见书综合考虑公建配套设施设置位置、规模、占地和内容；

5) 道路及交通分析图

- a) 应体现人行与车行流线，明确人车关系；体现主要出入口的位置；
- b) 车库范围；车库出入口；
- c) 对用地已有道路进行功能定位；核实停车方式与数量要求的可行性；
- d) 根据道路设计宽度及道路断面图，示意性表达路网分级。

6) 景观结构分析图

- a) 表达景观轴线与重要节点，集中绿地、组团绿地、步行景观的设计；
- b) 绿化、水系、广场之间的关系；
- c) 分析地块内外有价值的景观资源，表达对现状景观的利用方式；
- d) 提供设计意向风格图片。

7) 道路分析图

- a) 道路平面须标明道路中心线、车行道、人行道、道路绿化及停车位（场）位置；
- b) 道路标高及总图竖向设计。

8) 消防分析图

表示消防通道、回车场及建筑消防扑救面等相关消防设计的考虑。

9) 住宅单元标准层平面图

- a) 室内家具布置、门窗位置；
- b) 空调室内外机位置及空调板尺寸、定位；标明上下水管位置、室外雨水立管位置；
- c) 厨房须标明橱柜（操作台及吊柜）、洗涤盆、灶具、冰箱、热水器、洗衣机位置。卫生间须标明化妆台（柜）定位及台盆位置；洗面盆、花洒、浴盆、大便器、淋浴杆、肥皂盒、毛巾架、手纸盒位置；地漏及地面找坡示意；

10) 总体工作模型

- a) 应较真实地反映地形地势及周边环境。建筑高度、形体及建筑群体相互关系；
- b) 应反映建筑立面及屋顶形式、宜反映项目整体色彩关系；
- c) 真实地反映道路、停车场。

6. 甲方提供的附件资料

6.1 附件一：地块规划条件。

宜兴市自然资源和规划局规划条件

320282202100139

建设项目名称（地块名称）：新洲路东侧蒋巷路南侧地块
用地范围及面积：

东至芳塍路（暂定名），南至河道，西至新洲路，北至蒋巷路（暂定名）。
设计红线范围内用地面积15072平方米（具体范围详见规划设计红线图）

用地性质：商住混合用地（C）

容积率：大于1.0小于等于2.2（其中商业计容建筑面积1700-1800平方米）

建筑密度：不大于20%

绿地率：不小于35%

商业建筑占比：

道路控制：

东侧芳塍路道路红线宽度24米，西侧新洲路道路红线宽度18米，北侧蒋巷路道路红线宽度43米。

建筑退让：

沿东侧芳塍路围墙线退让用地红线不小于3.0米，住宅建筑投影线退让围墙线不小于10.0米。沿南侧围墙线设置在用地红线上，住宅建筑投影线退让围墙线不小于10.0米。沿西侧新洲路围墙线退让用地红线不小于3.0米，商业建筑投影线退让围墙线不小于5.0米，住宅建筑投影线退让围墙线不小于10.0米。沿北侧蒋巷路围墙线退让用地红线不小于3.0米，住宅建筑投影线退让围墙线不小于10.0米。项目施工不得影响城市道路交叉口设计及沿线市政管线安全，围墙线、建筑投影线后退道路红线形成的对外开放空间，应作为城市道路、绿化广场、市政管线通道等功能使用。

建筑高度控制：

住宅建筑为高层，商业建筑为低层建筑，并符合相关城市设计要求。建筑层数类别按照《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）附录七中的有关规定执行。

建筑间距：

建筑间距及离界退让必须满足建筑通风、采光及消防间距要求，并符合《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）中的有关规定，应充分考虑周边地块的日照影响分析。

出入口限定：

沿新洲路、蒋巷路设置机动车出入口、人行出入口。沿新洲路、蒋巷路小区出入口宽度均不得大于16米（含机动车道、人行通道、门卫）。

地坪标高及防洪要求：

项目室外地坪标高应符合宜兴城市防洪标高要求，同时必须考虑与城市道路路面标高的衔接。

停车场库要求：

1、住宅部分以室内停车为主，地面停车位比例不超过20%，机动车停车泊位配置标准不小于1.2个/100平方米建筑面积。地面另行设置部分访客车位，数量为停车位总数的2%，并且不得出售或出租。住宅建筑底层不得设置汽车车库。2、商业部分机动车停车泊位配置标准不小于1.2个/100平方米建筑面积。3、地下车库不得设置机械停车位，机动车、非机动车应预留充电基础设施等安装条件，并按照相关规定要求设置无障碍停车位。4、机动车、非机动车设置除符合以上要求外，还应符合《宜兴市建设项目停车设施配建规定》（宜政发〔2019〕149号）文件要求。

配套设施：

1、供配电用房、燃气调压站、市政泵房等设施的造型及布置应美观、与周边环境相协调，并经行业主管部门审核通过。2、按相关标准要求设置物业管理用房、社区服务、居家养老、体育设施、公厕、人防、生活垃圾集中站和建筑垃圾临时堆放点等配套设施。物业管理用房建筑面积不少于总建筑面积4%；社区用房建筑面积不少于40平方米/100户；居家养老用房建筑面积不少于20平方米/100户；人均健身设施面积不少于0.1平方米（室内）、0.3平方米（室外）；公厕设置不少于1个，建筑面积不少于30平方米（可结合其他设施设置）；生活垃圾集中站和建筑垃圾临时堆放点面积不少于80平方米。以上设施布局应方便居民使用，并征得相关部门同意。3、居住区内集中绿地面积不少于0.5平方米/人，并符合《城市居住区规划设计标准》中的相关规定。4、各类配套设施设置除符合以上要求外，还应符合《宜兴市新建住宅区公共服务配套设施规划管理规定》（宜政发〔2019〕150）文件要求。

城市设计要求：

1、本地块位于城东重要地段，空间形态应符合城东整体空间的结构意向，依托城市设计，塑造韵律界面。2、住宅建筑高度应形成北高南低的布局，着力优化不同界面，营造高低错落具有韵律变化的建筑天际线和视觉通廊，建筑朝向应与周边现状建筑相协调，打造优美的城市空间。地块南侧只应设置两栋点式住宅建筑，面宽不大于28米，地块内其余住宅面宽不大于42米。整个小区住宅建筑高度控制 $70\text{米} \leq H \leq 80\text{米}$ ，设计时应充分考虑住宅高宽比例的协调。3、整个小区住宅立面阳台应采用封闭式设计且不得设置露台，住宅北立面应按照主立面要求进行高标准设计。4、商业沿新洲路布置，形成连续的商业空间界面。商业外立面材质采用石材、金属板、幕墙等高规格档次的材料，店招、亮化设计、空调外机等设施应与建筑立面统一设计，并不得设置各类露台。商业建筑后退道路红线区域应与人行道、停车设施等一体化设计，明确铺装形式、景观小品、街道家具、绿化种植等内容，并高标准实施到位。5、小区若设置围墙，应采用通透式围墙，围墙内外应种植攀援类花卉植物，小区整体景观绿化应高标准设计和建设，且符合相关部门要求。地块南侧河道驳岸应高标准设计，与建筑主体同步报批和实施。6、应根据相关部门要求，落实低碳、节能、绿色建筑、海绵城市、高层建筑夜景亮化等相关建设要求。7、注重第五立面的设计效果，因绿建要求必须设置屋顶太阳能的应与屋顶通风管道、雨水管、空调室外机等一起采用隐蔽化设计，营造整体、协调、美观的建筑屋面形象，并应在报审图纸中明确相关设备的位置、形式和数量。8、地下空间不超过地上用地红线垂直投影范围，应符合退界要求。在地质、市政条件满足要求的情况下，可开发深度控制在不小于一层，用途为地下停车场、设备用房、人防设施、储藏室的，地下空间建筑面积不计入地块容积率。地下空间必须与项目同步实施、同步规划核实和竣工验收。

抗震及消防要求：

必须满足有关抗震及消防技术规范要求。

管线布置：

各专业管线入地铺设，排水系统采用雨污分流。

设计成果报审要求：

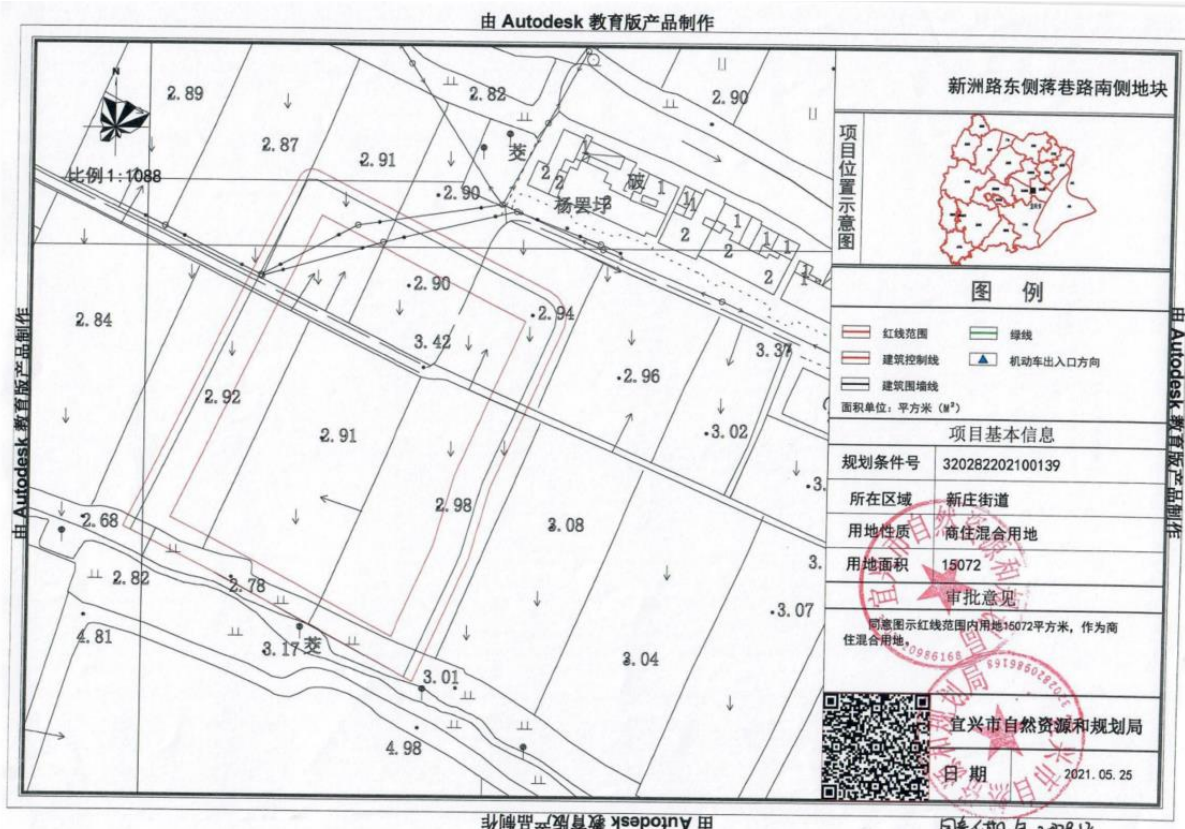
总平面规划图、总体设计效果图、建筑单体效果图、沿道路街景效果图、景观环境设计图、夜景亮化效果图、交通组织图、地下空间利用图、竖向设计图、定位放线图、综合管线规划图、单体初步设计方案等，并提供相应电子文件（包括dwg、jpg、word格式）及文本（不少于3份）。

1、本次出让地块所涉地下空间使用权设立及其各项规划管控要求的出具，均依据已经依法批准的详细规划中相应地下空间的开发利用内容，符合《中华人民共和国城乡规划法》、《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省城市规划技术管理规定》(2011年版)、《省政府办公厅关于城市地下空间开发利用的指导意见》(苏政办发〔2020〕58号)、《江苏省自然资源厅党组关于严格执行国有建设用地出让规定进一步加强监管监督工作的意见》(苏自然资党组发〔2019〕94)等法律法规和技术规范标准有关规定。2、委托持证测绘单位实测满足宜兴市自然资源和规划局信息中心数据入库要求的地形图。3、请委托具有相应资质的勘察设计单位根据以上要求进行设计，设计方案报我局审批，并应符合《宜兴市建设工程设计方案规划审查细则(试行)》相关要求。4、地块如涉及河道管理范围的，应征询水利部门意见；其他建设条件应征询住建、交警等相关主管部门意见。5、地块开发过程中涉及轨道交通控制范围内的建设，应按《无锡市轨道交通条例》的要求进行控制，并征得轨道部门同意。6、本规划条件有效期一年。



宜兴市自然资源和规划局

2021年05月25日



6.2 附件二：地块建设条件意见书。

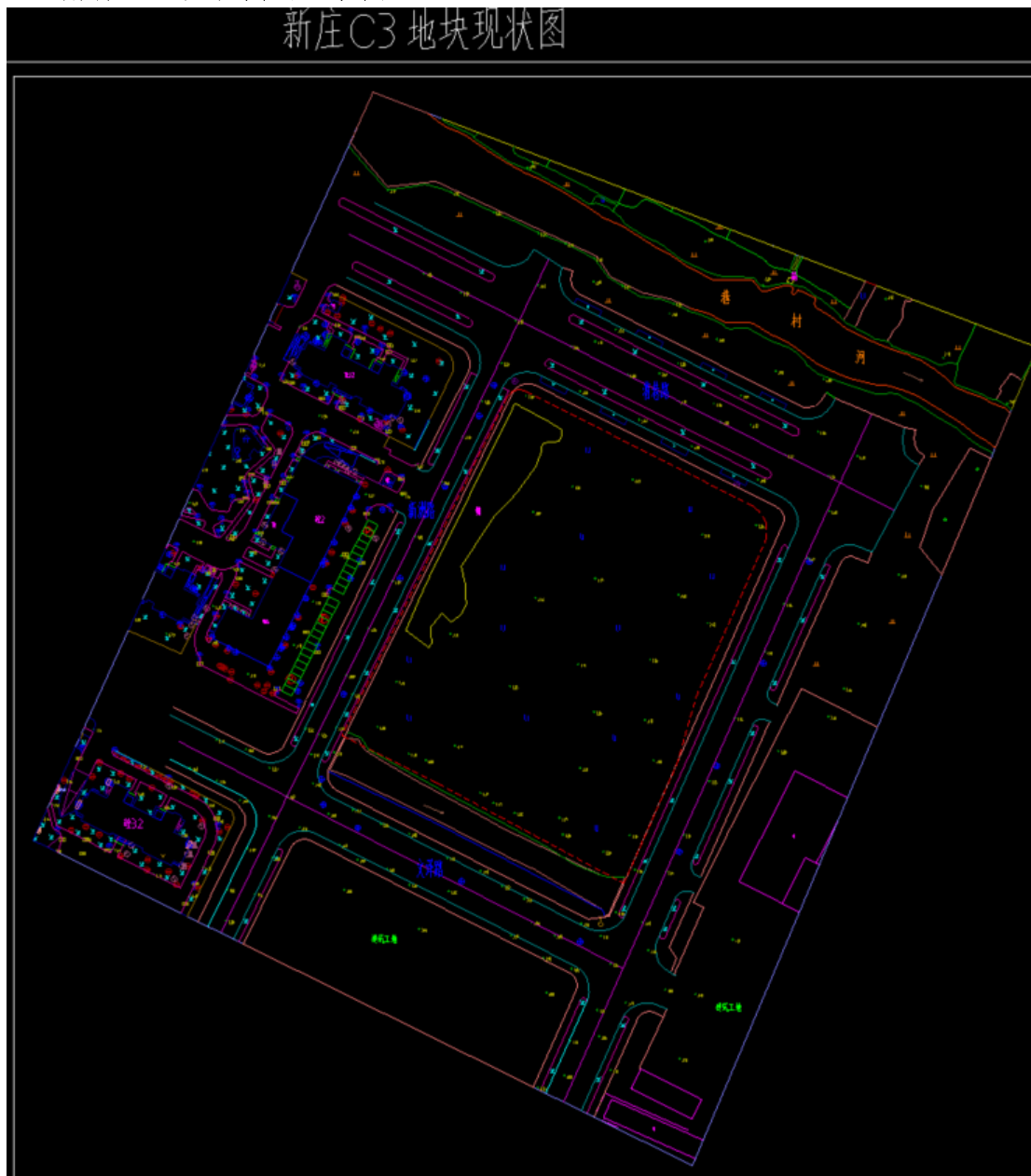
编号: 宜建开意 2022-022

新洲路东侧蒋巷路南侧地块

地块名称	新洲路东侧蒋巷路南侧地块	地块编号	320282-021-049-0074-000	建设地点	新洲路东侧蒋巷路南侧
规划用地性质	商住混合用地	总可建设用地面积	约 15072m²	容积率	大于 1.0 小于等于 2.2
用地范围	东至 芳藤路(暂定名) 南至 河道 西至 新洲路 北至 蒋巷路(暂定名)	建筑限高	约 15072m²	地上核定建筑面积	约 33158m²
地块概况	■ 住宅建筑为高层, 商业建筑为低层。				
主要公共服务设施	■ 该项目采用现代工业化生产方式建造的装配式建筑占比比例不低于 40% (居住建筑预制装配率不应低于 50%, 公共建筑预制装配率不应低于 45%; 采用装配化装修)。 ■ “三板”应用按照省、市相关要求执行。 ■ 施工过程中确保做到工地内非施工区裸土覆盖率 100%, 施工围挡率 100%, 进出口及主干道路面硬化率 100%, 场地洒水保洁率 100%, 密闭运输率 100%, 出入车辆清洗率 100%。 ■ 施工过程中做到节约地、节水、节能、节材, 保护环境, 合理利用各类资源。 ■ 按宜住建【2021】82 号文件要求, 推行实施住宅工程质量潜在缺陷保险制度。 ■ 若涉及楼宇亮化工程, 由地块取得单位负责实施, 施工方案须经交市住房和城乡建设局论证通过, 并严格按照方案实施, 竣工验收后移交市住房和城乡建设局接管。 ■ 公共服务设施应参照集中设置原则合理布局, 设置应利于发挥设施效益, 方便经营管理、使用和减少干扰, 并与住宅同步设计, 同步建设, 同步交付使用。 ■ 地块中标单位应在规划设计方案报批前向我局申请项目规划建设条件意见书, 并将意见书内容在规划设计方案中予以落实; 在商品房交付使用竣工验收前办理住宅区公共服务设施核实和成品住宅核实。 ■ 公共服务设施由中标单位在开发中按中要求建设, 移交按照《无锡市商品房交付使用管理办法》及相关规定执行。 ■ 若地块建设用地、建筑面积等相关指标调整, 公共服务设施建设内容相应调整。 ■ 若用地范围内涉及现状公共服务设施, 应按国家和省、市有关拆迁政策执行。				
生态建设	■ 本意见书为《国有建设用地使用权出让合同》附件, 与合同共同有效。 ■ 本意见书须盖市住房和城乡建设局公章方有效。 ■ 自出具之日起一年内未签订国有土地使用权出让合同的, 本意见书自行失效。				
其他规定	■ 本意见书为《国有建设用地使用权出让合同》附件, 与合同共同有效。 ■ 本意见书须盖市住房和城乡建设局公章方有效。 ■ 自出具之日起一年内未签订国有土地使用权出让合同的, 本意见书自行失效。				



6.3 附件三：现状测绘地形图。



7. 说明

本任务书中未尽事宜及委托方可能进行的设计调整要求可在设计过程中由委托方与受托方商榷解决方案，最终由委托方确认。

附件二：评标细则

本项目采用评标方法为综合评估法（评定分离采用定量+定性评审，两阶段评标）。评审因素包括商务技术、经济等。评委综合各投标人所有评审因素择优推荐5名定标候选人（若少于5名则全部入围）。由招标人组建的定标委员会，采用票决定标法在评标委员会推荐的定标候选人中确定1-3名中标候选人。定标委员会如认为定标候选人设计方案均不能满足招标要求，可以否决所有定标候选人，并不确定中标人。详见招标文件第三章评标、定标办法。

一、初步评审

投标文件响应招标文件实质性要求，按招标文件初步评审标准评审合格。不符合要求的，作废标处理。

二、详细评审

对投标文件评审实行两阶段评标。评审顺序：第一阶段：商务技术评审；第二阶段：经济文件评审。

第一阶段先进行商务技术文件(包含资格审查文件)开标评标。评标委员会按照评标方案规定的商务技术(设计方案、商务标)评分标准对通过资格审查的投标文件进行打分，选择商务技术文件得分汇总排前几名的投标人（投标人超过 16 个（含）的，取前 11 名；投标人为 12-15个（含）的，取前 9 名；投标人为 9-11个（含）的，取前 7名）；投标人为8个及以下的，取前5名；末位得分相同的投标人同时进入第二阶段。当进入第一阶段的投标人数量≤5名时，所有有效投标文件均进入第二阶段评审，但仍应按照招标文件对所有投标文件的商务技术文件进行评审，作为招标人定标参考依据。

1、第一阶段技术标评审内容(70分)(暗标)

序号	评审项目	分值	评审内容
----	------	----	------

1.1	设计理念	10	规划理念、概念策划的描述，是否逻辑清晰、亮点突出、有特色，是否结合项目的定位，形成项目自身特色及差异化亮点，由评标委员会酌情评分。
1.2	规划设计	10	平面规划、功能布局、人流交通流线等是否科学、合理。由评标委员会酌情评分。
1.3	平面设计	15	平面设计是否满足基本的规范要求，设计是否经济，功能是否合理。由评标委员会酌情评分。
1.4	立面设计	15	设计风格是否新颖别具一格，成本及落地性是否可控，效果图整体效果是否达到预期要求。由评标委员会酌情评分。
1.5	技术分析	10	各种交通流线、功能组织、功能策划、绿化景观是否合理，设计是否对既定功能有突破性的考量。由评标委员会酌情评分。
1.6	材料及施工工艺	5	材料使用是否符合规范及现实要求，配搭是否合理，是否具有技术上的可实施性。由评标委员会酌情评分。
1.7	经济性分析	5	对方案阶段成本经济型考虑分析。由评标委员会酌情评分。

说明：1. 以上设计方案部分采用**暗标**评审，设计方案内容中（包括文字部分、设计图部分）不得出现显示企业特征或其他提示性的标记或标识（包括文字），否则投标文件无效；方案总篇幅不得超过250页(含目录)，每超过1页扣0.2分，最高不超过2分。2、**设计方案各评分点得分应当取所有技术标评委评分中分别去掉一个最高和最低评分后的平均值为最终得分。设计方案中除缺少相应内容的评审要点不得分外，其它各项评审要点得分不应低于该评审要点满分的 70%。**

2、商务标评审内容（20分）（定量评审）：

序号	评审项目	分值	评审内容
2.1	项目设计负责人	2分	具备一级注册建筑师及工程类高级及以上职称的得1分，从业年限不少于（含）20年得1分，本项最多得2分。（须提供注册证书、职称证、毕业证，从业年限按照毕业证毕业时间计算）

2.2	项目管理机构其他人员配置	3分	项目管理机构其他人员配置齐全程度评分：除设计负责人外，项目管理机构中各专业负责人（结构专业、暖通专业、电气专业）： ①结构专业1人，具备一级注册结构工程师资格及工程类中级及以上职称，且从业年限不少于（含）10年得1分。（须提供注册证书、职称证、毕业证，从业年限按照毕业证毕业时间计算） ②暖通专业1人，具备注册公用设备工程师（暖通空调）资格及工程类中级及以上职称，且从业年限不少于（含）10年的得1分。（须提供注册证书、职称证、毕业证，从业年限按照毕业证毕业时间计算） ③电气专业1人，具备注册电气工程师（供配电）资格及工程类中级及以上职称，且从业年限不少于（含）10年得1分。（须提供注册证书、职称证、毕业证，从业年限按照毕业证毕业时间计算）
2.3	项目设计负责人业绩	6分	设计负责人自2022年1月1日以来（以合同签订日期为准）以设计负责人身份承担过单份合同总建筑面积 ≥ 25000 平方米的房屋建筑工程设计业绩的，每提供一项得2分，最多得6分。（提供设计合同和中标通知书，时间以合同签订时间为准。）
2.4	企业业绩	4分	投标人自2022年1月1日以来（以合同签订日期为准），承担过单份合同总建筑面积 ≥ 25000 平方米的房屋建筑工程设计业绩的，每提供一项得2分，最多得4分。（提供设计合同和中标通知书，时间以合同签订时间为准。）
2.5	企业奖项	5分	投标人自2022年1月1日以来获得过省级行政区及以上勘察设计类奖项的，每提供一个得2.5分；获得过地级行政区勘察设计类奖项的，每提供一个得2分；获得过县级行政区勘察设计类奖项的，每提供一个得1分；本项最多提供2个奖项；（提供获奖证书，时间以获奖证书时间为准，同一项目同时获两个及以上奖励的以最高奖项评分，不兼得分）
注：1、以上所提供的业绩、证件、证书、获奖文件等相关证明材料（如职称证书未体现专业的须同时提供职称评审表或毕业证书），应将原件扫描录入诚信库，编制投标文件时从诚信库获取相关信息。2、人员配置中的相关人员，须提供投标截止日期前6个月内本单位为其办理的任意一个月的社保缴费清单，否则不得分。3、设计负责人业绩与企业业绩须为不同的业绩；			

3、第二阶段经济标评审：

(1) 第二阶段进行经济文件评标（仅针对进入第二阶段的有效投标文件进行），技术标得分不带入第二阶段。

(2) 以进入第二阶段入围单位的有效投标文件的总投标报价确定评标基准价：

1、确定评标基准价，投标人有效投标文件的评标价比所有有效投标文件的评标价算术平均值下浮超过5%（不含5%）时，该评标价不参与评标基准价的计算，其余有效投标文件的评标价算术平均值为 A （评标基准价 $=A$ 。评标基准价计算结果保留小数点后2位（四舍五入），按评标价偏离评标基准价由小至大的次序推荐5名定标候选人（若少于5名则全部入围），偏离值相同时以第一阶段得分排名靠前的优先。

说明：（1）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况而改变，但评标过程中的计算错误可作调整。

（2）有效投标文件是指评标委员会初步评审合格的投标文件；评标价指经澄清、补正和修正算术错误的投标报价。不参与评标基准价计算的有效投标人均不影响其推荐为中标候选人。

三、定标候选人确定

经评标委员会评审，由评标委员会向招标人推荐5名定标候选人（若少于5名则 全部入围）。评标结果公示期间因投诉或质疑导致定标候选人少于5家时，定标候选 人数量不再递补。经评审合格的投标人不足三家时，由评标委员会决定是否推荐定标候选人，评标结果公示期间因投诉或质疑导致定标候选人少于三家不影响后续定标。 当评标委员会推荐的定标候选人不足三家时，定标委员会可以继续定标，也可以作出重新招标的决定。

具体定标方案如下：定标方法采用直接票决法方式，定标委员会成员根据每项定标因素分别对各中标候选人进行独立评审后进行票决，并确定得票总数最多的为中标人。票决采取投票法，即各定标委员会成员对所有

进入定标程序的投标人根据各定标因素择优排序进行投票，最优的得 5 票，其次得 4 票，以此类推（排名第 5 以后的得 0 票），按总票数高低确定中标候选人及排序。得票数相同且影响中标候选人确定的，可由定标委员会对得票数相同的单位进行再次票决确定排名。依此类推，并据此确定全部中标候选人排序。

定标因素：

1、定标委员会将根据以下5定标因素，对定标候选人进行比较，成员应当遵循择优的原则，依据招标文件规定，独立行使投票权。

（1）定标因素1：投标报价：以定标候选人的投标报价偏离评标基准价少的优于偏离评标基准价多的。

（2）定标因素2：评标委员会评标报告以及提出的技术咨询建议；评标报告优势多的优于优势少的；缺点、风险少的优于多的；对技术、质量、安全、工期的控制能力高的优于低的。

（3）定标因素3：拟派项目管理机构及人员配备情况：按投标人投标文件中配备的人员进行横向比较，项目机构成员专业配置齐全的优于不齐全的；项目机构成员配置合理的优于不合理的。

（4）定标因素4：方案完整、满足设计任务书要求的优于方案不完整、不满足设计任务书要求的。

（5）定标因素5：建设行政主管部门做出的行政处罚和不良行为记录：投标人未在“信用中国”有建设行政主管部门做出的行政处罚和不良行为记录的企业优于在“信用中国”有建设行政主管部门做出的行政处罚和不良行为记录的。（以在定标当天通过“信用中国”网站 www.creditchina.gov.cn 查询的投标企业相关信用记录为准。）

四、中标候选人确定

由招标人组建的定标委员会，采用票决定标法在评标委员会推荐的入围单位中确定1-3中标候选人。

第二章 投标人须知

投 标 须 知 前 附 表

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
1.1.2	招标人	名称：宜兴市路宜置业有限公司 联系人：洪先生 电话：0510-80736513
	招标代理机构	名称：江苏鸿成工程项目管理有限公司 地址：宜兴市杏园路108号科创商务中心5号楼 联系人：刘先生 电话：18861558989
	项目名称	路宜置业新庄 C3 地块房地产开发项目方案设计和初步设计
	建设地点	宜兴市
1. 2	资金来源	自筹
	资金落实情况	已落实
1. 3	招标范围	详见设计任务书
	设计服务期	详见设计任务书
1.4.1	投标人资质条件、能力和信誉	资质条件：同招标公告。 财务要求：良好。提供近 3 年（指 2021 年至 2023 年或 2022 年至 2024 年）财务状况表。如投标人成立时间不足上述要求的年份，则提供自成立以来的财务状况表。 信誉要求：良好 其他：网上招投标活动中使用的证明材料均应从诚信库中获取，电子投标文件以外的证明材料评标委员会一概不作为评标依据。各投标人必须提前完善好诚信库中投标信息和相关投标材料，否则无法完成投标文件，造成无效投标的后果由投标人自行负责。
1.4.2	联合体	不接受
1.9.1	踏勘现场	不组织
1.10.1	投标预备会	不召开
1.11	分 包	不得分包
2.1	构成招标文件的其他材料	承诺书、投标人联系方式、投标诚信承诺书、自评分
2.1.2	招标文件售价	平台及工具软件使用费100元，售后不退
2.1.3	本工程采用资格后审。	

2.2.1	投标人要求澄清招标文件的截止时间	时间: 2025年5月19日23时59分 方式: 在提出疑问截止时间前, 在宜兴市公共资源交易网企业诚信库会员系统“网上提问”栏相应的工程中提出。
2.2.2	投标截止时间	2025年6月5日08时40分
2.2.3	招标人澄清的时间	时间: 2025年5月20日 方式: (1) 招标人将在上述时限前在网上解答招标文件的疑问, 招标文件的澄清答疑将在宜兴市公共资源交易网答疑公示区发布。 (2) 招标人可主动或在解答投标人提出的澄清答疑时对招标文件进行修改, 招标文件的修改也以答疑形式在宜兴市公共资源交易网答疑公示区发布。 (3) 为使投标人在编写投标文件时有充分时间对招标文件的答疑部分进行研究, 招标人可以酌情延长投标截止时间, 具体时间将在招标文件的答疑中明确。 (4) 投标人应在投标截止时间前随时查看宜兴市公共资源交易网答疑公示区中有关本工程招标文件的答疑内容。否则, 由此引起的投标损失自负。
3.1.3	投标文件电子版	(1) 各投标申请人须于投标截止时间前将网上投标电子标书(已加密文件)上传至网上招投标系统。本工程采用网上不见面开标, 投标人代表无需到现场参加开标会, 无需提交任何原件资料。投标人通过宜兴市公共资源中心网左侧“不见面开标大厅”, 登录“不见面”开标系统, 进行远程解密、观看开标现场操作、互动交流等活动。 (2) 中标人在领取中标通知书前, 提供四份纸质投标文件(招标人、招标代理、招管办各一份存档, 必须与电子投标文件一致。)
3.2.1	报酬计价方式	固定单价;
3.2.2	最高投标限价	设计费最高限价为 822998.00元 ; 注: 高于最高限价的为无效投标。
3.3.1	投标有效期	90天(日历天)
3.3.3	质量标准	合格标准。满足并符合国家、地方及行业相关现行设计规范要求; 符合相应阶段设计深度要求; 做好图纸报批、综合协调等各项工作。
3.4.1	投标保证金	投标保证金的形式: (投标人未按下列要求提交投标保证金的, 其投标保证金无效) ☒ ①电汇等方式保证金(必选项) ☒ ②银行保函(必选项) × ③保险机构保单(可选项, 根据苏发改法规发〔2023〕339号文规定, 鼓励招标人使用) × ④担保公司保函(可选项, 根据苏发改法规发〔2023〕339号文规定, 鼓励招标人使用)

		× ⑤信用承诺（可选项，根据苏政办发〔2023〕29 号文及锡信用办〔2023〕10 号文规定，鼓励招标人使用） 投标保证金的金额：壹万元整 递交方式： 1、采用电汇等方式缴纳投标保证金的， 必须在投标截止时间前从投标人的基本账户汇到本标段的保证金子账号中。 账户名称：宜兴市公共资源交易中心 开户银行：“江苏银行宜兴支行”或“江苏宜兴农村商业银行股份有限公司南郊支行” 银行账号：网上交易系统中相应标段的保证金子账号即为该标段保证金账号 注：（1）“网上交易系统”是指宜兴市公共资源交易中心网上交易系统。 （2）保证金子账号查询方式：投标人进入网上交易系统下载招标文件后，在业务管理模块“业务查询”的“保证金缴纳查询”中查看该标段的保证金子账号。 （3）每个标段会生成两个保证金子账号，分别对应为江苏银行和江苏宜兴农村商业银行。投标人可以任意选择其中一个银行及对应的保证金子账号进行投标保证金的缴纳。 （4）投标保证金划出账号必须与宜兴市公共资源交易中心企业诚信库中的企业银行基本账户开户账号一致，否则无法进行网上保证金的缴纳，请投标人确保企业诚信库中账户的准确性和有效性。 （5）投标人必须以企业法人的名义缴纳投标保证金，以个人、企业的办事处、分公司、子公司名义或从他人账户、投标人的其他账户缴纳的投标保证金无效。 （6）各投标人应当充分考虑各种因素导致保证金入账滞后风险（如异地、跨行到账延迟等银行系统问题或投标人自身汇款有误等情况），请投标单位根据自己的实际情况尽早安排好投标保证金的到账时间，确保投标保证金在投标截止时间前到账，否则造成无效投标的责任自负。 （7）若因系统问题，开标时电子开评标系统无法正常显示保证金到账情况，以实际到账(子账号)为准。 （8）网上保证金缴纳流程及相关注意事项，详见宜兴市公共资源交易网《网上保证金缴纳流程》。 （9）江苏银行宜兴支行行号：313302392011；江苏宜兴农商行南郊支行行号：314302300622。公共资源交易中心财务咨询电话：87956061。 2、采用银行保函、保险机构保单、担保公司保函（以下简称为保函（保单））递交投标保证金的，投标人应在投标截止时间前选择银行、保险公司或担保机构办理保函（保单），须将有效的保函（保单）文件上传至“电子保函”模块随投标文件一并提交。同时在开标当日投标截止时间以前，将开具的保函（保单）原件递交至宜兴市公共资源交易中心一号开标室。未
--	--	---

		在投标截止时间前提交保函（保单）原件的其投标保证金无效。 注：（1）投标人选择银行保函的递交投标保证金的，银行保函应由投标人基本账户所在银行出具，否则无效。 （2）投标人必须以企业法人的名义办理保函（保单），以个人、企业的办事处、分公司、子公司名义或从他人账户、投标人的其他账户办理的保函（保单）无效。 （3）采用投标保函（保单）形式的，保函（保单）有效期与投标有效期一致（招标文件中约定的投标人提交投标文件的截止之日起至招标人、采购人等于中标人签订书面合同之日止）。 （4）投标人选择银行、保险公司或担保公司在线（或线下）申请保函（保单）的，办理成功后将有效的保函（保单）文件下载后上传至投标文件制作工具对应的“电子保函”模块中，并随投标文件一并提交。每个标段的保函（保单）具有唯一性，即一标段一保函（保单）。 （5）投标人必须在投标截止时间前，按投标人须知前附表 3.4.1 的规定办理完成保函（保单）。联合体投标的，其保函（保单）应由联合体中牵头人办理。 （6）各投标人应当充分考虑各种因素导致投标保函（保单）生效、到达滞后风险，请投标单位根据自己的实际情况尽早做好保函（保单）的办理，确保保函（保单）在投标截止时间前生效、到达，否则造成无效投标的责任自负。 （7）本须知作为投标人办理保函（保单）的参考与提醒。请按照相关法律法规和招标文件相关要求办理。 方式 3、采用信用承诺方式递交投标担保的投标人，应当满足以下要求，否则其投标保证金无效： （1）按招标文件附件《投标担保信用承诺书》要求签署投标担保信用承诺书。 （2）提供信用服务机构依据《江苏省企业信用评价指引（2023 版）》（苏信用办发〔2023〕8 号文）评定为 AA 级及以上的第三方信用报告，并经无锡市信用办审核备案（提交备案证明）。 （3）通过“信用中国”“国家企业信用信息公示系统”平台查询，投标人近两年内无失信行为记录。 （4）/
3.6	是否允许递交备选投标方案	不允许
3.7.1	投标文件格式	投标文件按第六章“投标文件格式”编制时应使用江苏省投标文件制作专用工具软件编制。使用江苏省投标文件制作专用工具后生成有 JSTF 以及 nJSTF 两种后缀形式的文件，其中，JSTF 后缀形式的文件是加密的文件，用于网上递交。
3.7.3	签字和（或）盖章要求	（1）本项目为网上招投标，招标文件要求签字和（或）盖章的地方均采用电子印章、电子签名； （2）对委托代理人、造价人员签字盖章不做要求，但“法定代表人或委托代理人（签字）”处应盖法人代表电子章；

		(3) 中标人在领取中标通知书前须提供从电子化招投标系统打印出的与投标所报电子文件一致的纸质投标文件，并按“投标文件格式”要求签字盖章。
3.7.4	投标文件副本份数	/
3.7.5	装订要求	网上投标无装订要求。
4.1.1	投标文件的密封	网上上传的投标文件应使用数字证书认证并加密。
4.1.2	封套上写明	招标人的地址： <u>本工程不接受投标文件备份光盘</u> 招标人名称： <u>本工程不接受投标文件备份光盘</u>
4.2.2	递交投标文件地点	投标文件的递交是指使用宜兴市电子化招投标系统在投标截止时间前完成投标文件的上传。
5.1	开标时间和地点	开标时间：同投标截止时间 开标地点：宜兴市公共资源交易中心网上招投标系统
5.2.1	开标程序	网上开标会议由招标人（或招标代理）组织并主持，按下列程序进行开评标： （1）宣布网上开标注意事项； （2）公布投标人名单及投标保证金缴纳情况； （3）确定评标入围方法及入围单位（如有）：按照评标细则中的评标入围办法确定一定数量的投标人进入后续开评标程序； （4）投标人收到投标文件解密指令后，在不见面开标系统进行投标文件的远程解密； （5）招标人解密并导入投标文件、招标文件； （6）公布各投标人投标报价、质量目标、项目负责人、工期等内容，公布招标控制价及其他内容； （7）网上开标会议结束； （8）招标人进行评标准备（即清标）工作，并向评标委员会提供相关信息；（如有） （9）评标委员会完成初步评审； （10）由招标人代表在网上开标系统中随机抽取评标办法中的评标基准价和信用分权重相关数值，并确定评标基准价；（如有） （11）评标委员会进行后续评审，完成评标报告。 注：1、投标人未能在规定时间（指投标人在收到投标文件解密指令后 30 分钟内）在不见面开标系统进行解密的，如为投标人自身原因，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。 2、网上开评标全过程中，各投标人参与远程交互的应当为授权委托人或法人代表，且应当始终为同一个人，中途不得随意更换。在废标、澄清、提疑（提异）、传送文件等特殊情况下需要交互时，投标人一端参与交互的人员将均被视为是投标人

		的授权委托人或法人代表，投标人不得以不承认交互人员的资格或身份等为借口抵赖推脱，投标人自行承担因更换人员所导致的一切后果。 3、招标人（招标代理机构）评标准备工作具体要求见《江苏省国有资金投资工程建设项目招标投标管理办法》（第 120 号令）。
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成：<u>7</u>人，其中招标人代表<u>1</u>人，专家<u>6</u>人； 评标专家确定方式：<u>在评标专家库中随机抽取</u>
6.3	评标办法	本次招标采用：综合评估法，评定分离
7.1	采用“评定分离”法时：评标结果（定标候选人）公示	定标候选人数量：<u>按照评标办法要求。</u> 异议成立，取消相应定标候选人资格后： ☒继续定标 ☐组织原评标委员会重新评审补充推荐定标候选人
	是否授权评标委员会确定中标人	否，推荐 5 名定标候选人（若少于 5 名则全部入围）
	采用“评定分离”法时：定标方法	定标方法为： ☐价格竞争定标法： ☒票决定标法： ☐票决抽签定标法： ☐集体议事法： ☐其他定标方法：
7.3.1	履约担保	履约担保的形式：现金银行转账、银行保函、商业保证 履约担保的金额：10% 投标人在收到中标通知书后，须在15日内向招标人足额提交履约保证金，否则招标人可以取消其中标资格。
7.4.1	合同签订	中标人接到中标通知书之日起 30天内应与招标人订立合同。 招标人和中标人订立合同7日内，应当向招标投标监管机构备案。
9.5	监督部门	本项目的招标投标活动及其相关当事人应当接受招投标监督管理机构依法实施的监督。
10 需要补充的其他内容		
10.1投标保证金不予退还的其他情形		
(1) 中标人的投标保证金在招标人与中标人签订合同并备案后 5 个工作日内退还；其余中标候选人的投标保证金在中标人公告后 5 个工作日内退还；未中标投标人的投标保证金在中标候选人公示结束无异议后退还。 (2) 投标保证金原票（保函保险）退还，须投标人经办人携带如下资料至江苏鸿成工程项目管理有限公司（宜兴市杏园路 108 号科创商务中心 5 号楼）联系招标代理办理：①投标人法定代表人授权委托书（法定代表人章和单位公章盖章原件）②经办人身份证复印件		

及其身份证原件。	
10.2投标保证金的退还方式	
中标人的投标保证金在招标人与中标人签订合同并备案后5个工作日内退还；其余中标候选人投标保证金在中标人公告后5个工作日内退还；未中标投标人的投标保证金在中标候选人公示结束无异议后退还。	
10.3知识产权	
1、构成本招标文件各个组成部分的文件，未经招标人书面同意，投标人不得擅自复印和用于非本招标项目所需的其他目的。招标人全部或者部分使用未中标人投标文件中的技术成果或技术方案时，需征得其书面同意，并不得擅自复印或提供给第三人。 2、所有投标人的投标文件（包括设计理念、设计方案图等）都归招标人所有，招标人有权借鉴或使用投标人（未中标单位）的部分设计。投标人不得擅自修改、复制或向第三人转让或用于本合同项目外的项目。如发生以上情况，投标人承担一切由此引起的后果并承担赔偿责任。	
10.4解释权	
(1) 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。 (2) 如资格证明材料在年检期间需要行政主管部门出具证明的，证明内容必须明确其有效性，如“同意延期至*年*月*日有效”，“同意继续有效，本证明有效期10天”等。未标明有效期的，统一按出具证明之日起10天内有效。标明有效期的，不得超过30天，标明的有效期如超过30天的，在出具证明之日起30天内有效，超出30天时不予认可。如证明内容模棱两可、含糊不清的，如“正在办理中”等，不予认可。	
10.5招标人补充的其他内容	
10.5.1	项目实行计算机辅助评标； 编制及报送要求： 投标人须使用江苏省投标文件制作工具编制投标文件，生成符合规定的投标文件。加密文件：jstf 格式，加密文件用于上传。
10.5.2	1、新增《投标人联系方式》表式见附件，请投标人填写后上传至投标文件相应位置。 2、本工程不接受投标文件备份光盘，但中标人须向招标人提供投标文件电子标书光盘（nJSTF 后缀形式的未加密文件）。
10.5.3	本次所有投标文件的知识产权归招标人所有，所有投标费用均由投标人自行承担，对未中标者不作经济补偿。
10.5.4	增加废标条款：1 投标文件中提供的证明材料，与各地公共资源交易中心、行政监督部门网站公示实质内容不一致的。2 投标文件中未提及本单位及法定代表人（或其委托代理人）签署的《投标诚信承诺书》。
10.5.5	投标人未在网上不见面开标会对开标活动提出异议的，事后招标人和招投标监督部门不再受理投标人对开标活动提出的异议和投诉。

10.5.6	(1) 评标办法以招标公告附件为准。(2) 开标一览表中工期填 900 日历天，但仅作为开标现场显示数据，不作为评审依据，最终工期以投标函里的为准。(3) 投标文件补充材料中的承诺书，投标人按提供的承诺书格式盖章、签字，不符合要求的按废标处理。
10.5.7	异议：投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应在投标人须知前附表第 2.2.1 款投标人提出问题的截止时间前提出。招标人应当自收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人应当当场作出答复，并制作记录。投标人或者其他利害关系人对依法必须进行招标的项目的评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。10.5.7.2 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宜兴市招标投标监督管理部门提出书面投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。就第 10.5.7.1 项规定事项提出投诉的，应先向招标人提出异议。招标投标监督管理部门：宜兴市住房和城乡建设局 监督电话：0510-87976413
10.5.8	设计方案是否采用“暗标”评审方式：是；设计方案中不得出现投标人名称、人员姓名，不得出现能显示企业特征或其它提示性的标记或标识。不符合本格式要求的作废标处理。
10.5.9	招投标不良行为信息公开。投标人在招投标活动中存在下列不良行为的，招投标监管部门在指定媒介上公示：1. 除不可抗力外，资格预审合格的投标人无故不获取招标文件、获取招标文件后放弃投标或者在投标截止后无故撤销投标文件等，公示 2 个月；2. 递交无竞争力投标文件的，公示 1 个月，无竞争力投标是指不以中标为目的的投标，包括投标报价畸高、投标文件漏项缺项、施工组织设计文件不符合篇幅要求、违反招标文件中的无效投标条款、项目负责人缺席答辩或消极答辩（答辩得分低于扣除一个最高分及一个最低分后平均分的 60%，评标委员会需进行判定）等情形；3. 投诉人一年内在全市范围内投诉反映情况不属实，缺乏事实、法律依据的或者被驳回投诉（包括全部驳回和部分驳回）的，每达到两次，公示 1 个月；4. 投诉人故意捏造事实、伪造证明材料的，或者以非法手段取得证明材料等进行恶意投诉的，公示 3 个月。（锡建规发【2021】3 号）

1. 总则

1.1 项目概况

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

1.1.2 本招标项目招标人、招标代理机构、项目名称及建设地点：见“投标人须知 前附表”。

1.2 资金来源和落实情况

本招标项目的资金来源、出资比例、资金落实情况：见“投标人须知前附表”。

1.3 招标范围和设计周期

本次招标范围及设计周期：见“投标人须知前附表”。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 本招标项目对投标人资质条件、业绩、人员、信誉的要求：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参加其他联合体在同一标段中投标，否则，相关投标文件均作废标处理；

(4) 联合体各方应分别按照本招标文件的要求，填写投标文件中的相应表格，并由联合体牵头人负责对联合体各成员的资料进行统一汇总后一并提交给招标人；联合体牵头人所提交的投标文件应认为已代表了联合体各成员的真实情况；

(5) 尽管委任了联合体牵头人，但联合体各成员在投标、签约与履行合同过程中，仍负有连带的和各自的法律责任。

1.4.3 投标人不得存在下列任一情形：

- (1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
- (2) 为本招标项目的代建人；
- (3) 为本招标项目提供招标代理服务的；
- (4) 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的；
- (5) 与本招标项目的代建人或招标代理机构相互控股或参股的；
- (6) 与本招标项目的代建人或招标代理机构相互任职或工作的；
- (7) 被责令停业的；
- (8) 财产被接管或冻结的；
- (9) 经评标委员会认定会承担本招标项目造成重大影响的正在诉讼的案件；
- (10) 被省级及以上交通运输主管部门取消项目所在地的投标资格或禁止进入该区域公路建设市场且处罚期未届满的；
- (11) 为投资参股本招标项目的法人单位。

1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的所有费用自理。

1.6 保 密

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

1.7 语言文字

除专用术语外与招标投标有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

1.9.1 “投标人须知前附表”规定组织踏勘现场的，招标人按“投标人须知前附表”规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 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 招标人在踏勘现场中介绍的工程场地和相关的周边环境情况，供投标人在编制投标文件时参考，招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

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 投标人应以书面形式（包括信函、电报、传真等可以有形地表现所载内容的形式，下同）将提出的问题送达招标人，以便招标人澄清。

1.10.3 投标预备会后，招标人在投标人须知第 2.2.2 项规定的时间内，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。

1.11 分包

本项目严禁转包和违规分包，且不得再次分包。投标人拟在中标后将中标项目的部分非主体、非关键工作进行分包的应符合以下规定：

（1）分包内容要求：允许分包的范围仅限于工程设计中跨专业或者有特殊要求的勘察设计工程，且必须经发包人同意和批准。

（2）分包人的资格要求：拟定的分包人应具有相应的资质，其资格能力应与其分包工作的标准和规模相适应。

（3）其他要求：投标人应将拟定的分包计划，按第六章“投标文件格式”的要求填写“拟分包项目情况表”并提供相关证件的复印件（如有分包），且投标人中标后的分包应满足合同条款第 3.6 款的相关要求。

1.12 偏差

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。

2. 招标文件

2.1.1 招标文件的组成本招标文件包括：

- (1) 招标公告；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 设计任务书；
- (6) 投标文件格式；
- (7) “投标人须知前附表”规定的其他材料。

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，统称“补遗书”，构成招标文件的组成部分。

当招标文件、招标文件的澄清或修改等在同一内容的表述上不一致时，以最后发出的书面文件为准。

2.1.2 本招标文件售价见投标人须知前附表。

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，应及时通过宜兴市公共资源交易网点击该工程招标公告后，在“疑问留言”区以不署名的形式向招标人提出，以便补齐。如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间前以上述方式，要求招标人对招标文件予以澄清。

2.2.2 招标文件的澄清将在投标人须知前附表规定的投标截止时间15天前在宜兴市公共资源交易网站答疑公示区告知投标人，但不指明澄清问题的来源。如果澄清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 招标人在规定时间内以上述方式予以澄清后，视作所有投标人均已确认收到

该澄清

2.3 招标文件的修改

2.3.1 在投标截止时间15天前，招标人可以修改招标文件，并在宜兴市公共资源交易网站答疑公示区告知投标人。如果修改招标文件的时间距投标截止时间不足15天，相应延长投标截止时间

3. 投标文件

3.1. 投标文件的组成

投标人需按招标文件的要求编制投标文件并提供资料。

投标文件内容：

一、投标函

二、投标函附录

三、法定代表人身份证明书

四、授权委托书

五、联合体协议书（适用于接受联合体招标）

六、投标保证金

七、设计方案

八、项目管理机构

九、资格审查资料

十、企业业绩

十一、为完成本项目所需的其他材料

3.1.2. 设计方案内容要求

其内容必须包括：招标文件、设计任务要求内容及投标人认为有必要的内容。

3.1.3 投标文件电子版

详见投标人须知前附表

3.2. 投标报价要求

3.1 投标人的报价应为完成招标文件所有规定的设计工作内容的各项费用。

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，其投标失效，但投标人有权收回其投标保证金。

3.4 投标保证金

3.4.1 投标人在递交投标文件的同时，应按“投标人须知前附表”规定的金额、担保形式递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。联合体投标的，其投标保证金由牵头人递交，并应符合“投标人须知前附表”的规定。

3.4.2 投标人不按本章第3.4.1项要求提交投标保证金的，其投标文件作废标处理。

3.4.3 招标人最迟应当在与中标人签订合同后 5 日内，向未中标的投标人和中标人退还投标保证金。

3.5 资格审查表

3.5.1 投标人须按招标文件第六章“投标文件格式”中规定的表格内容填写资格审查表，并按各资格审查表的具体要求提供相关证件及证明材料。

3.5.2 “投标人须知前附表”规定接受联合体投标的，本章第 3.5.1 项规定的表格和资料应包括联合体各方相关情况。

3.5.3 投标人在投标文件中填报的主要人员不允许更换。

3.6 投标人信息的核查招标人有权核查投标人在投标文件中提供的材料，若在评标期间发现投标人提供了虚假资料，招标人有权对投标人的投标文件作废标处理，并没收其投标担保；若在评标结果公示期间发现作为中标候选人的投标人提供了虚假资料

，招标人有权取消其中标资格并没收其投标担保；若在合同实施期间发现投标人提供了虚假资料，招标人有权从合同价款或履约保证金中扣除不超过 5% 签约合同价的金额作为违约金。同时招标人将投标人以上弄虚作假行为上报省级主管部门，作为不良记录纳入建设市场信用信息管理系统。

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，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。

3.7.2 投标文件应当对招标文件有关设计周期、投标有效期、技术要求、招标范围等实质性内容作出响应。

4. 投 标

4.1 投标文件的密封和标识

4.1.1 本项目不接受备份光盘。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在本章第 2.2.2 项规定的投标截止时间前递交投标文件。

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。

4.2.4 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在本章第 2.2.2 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，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按照本章第3.7 款的要求签字或盖单位章。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 条、第4条规定进行编制、密封、标记和递交，并标明“修改”字样。

5. 开 标

5.1 开标时间和地点

招标人在本章第2.2.2项规定的投标截止时间（开标时间）和投标人须知前附表规定的地点公开开标。

5.2 开标程序

见投标人须知前附表。

6. 评标及定标

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。评标委员会由招标人熟悉相关业务的代表，以及评标专家库中的专家组成。评标委员会人数为 5 人以上单数，其中技术、经济等方面专家人数应不少于成员总数的 2/3。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

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

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

评标委员会按照第三章“评标办法”规定对投标文件进行评审。第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和评分值，不作为评标依据。

6.4 定标以及中标通知书

在投标有效期截止前，招标人将向中标人发出中标通知书。在中标通知书中明确有关合同谈判的日期、地点和要求。并将中标结果告知未中标的投标人。

7. 合同授予

7.1 定标

7.1.1 采用综合评估法的，除“投标人须知前附表”规定评标委员会直接确定中标人外，招标人依据评标委员会推荐的中标候选人确定中标人，评标委员会推荐中标候选人的人数见“投标人须知前附表”。

7.1.2 采用“评定分离”法的，招标人应当按照《评定分离操作导则》制定定标方案，具体定标方案见本章10.2款，其中定标方法见“投标人须知前附表”。定标程序应当符合《评定分离操作导则》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定标候选人中择优确定中标候选人，并向招标人提交定标报告。

7.2 中标通知、中标候选人公示及中标结果公告

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

7.2.2 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：定标候选人名单（有排序）、定标时间、定标方法、集体议事法的定标理由、拟中标人等内容。

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

7.3 履约担保

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

时，出具银行保函的银行级别在“投标人须知前附表”中说明，所需的费用由中标人承担，中标人应保证银行保函有效。

7.3.2 中标人不能按本章第 7.3.1 项要求提交履约担保的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还，同时招标人将投标人以上弄虚作假行为上报省级主管部门，作为不良记录纳入建设市场信用信息管理系统。

7.4 签订合同

7.4.1 招标人和中标人应当按照投标人须知前附表规定的时间内，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。

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

招标人不得以压低设计费、增加工作量、缩短设计周期等作为中标的条件，不得与中标人再行订立背离合同实质性内容的其它协议。

7.4.3 合同协议书经双方法定代表人或其授权的代理人签署并加盖单位章后生效。若为联合体投标，则联合体各成员的法定代表人或其授权的代理人都应在合同协议书上签署并加盖单位章。发包人和中标人在签订合同协议书的同时需按照本招标文件规定的格式和要求签订廉政合同，明确双方在廉政建设方面的权利和义务以及应承担的违约责任。

7.4.4 如果根据本章第 3.6款、第7.3.2项或第7.4.1项规定，招标人取消了中标人的中标资格，在此情况下，招标人可将合同授予下一个中标候选人，或者按规定重新组织招标。

8. 重新招标和不再招标

8.1 重新招标

有下列情形之一的，招标人将重新招标：

- (1) 投标截止时间止，投标人少于 3 个的；
- (2) 经评标委员会评审后否决所有投标的；
- (3) 中标候选人均未与招标人签订合同的；
- (4) 法律规定的其他情形。

8.2 不再招标

重新招标后投标人仍少于 3 个或者所有投标被否决的，属于必须审批或核准的工程建设项目，经原审批或核准部门批准后不再进行招标。

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、定标委员会成员的纪律要求

评标、定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、定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。

9.4 对与评标、定标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标、定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、定标活动中，与评标、定标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标、定标程序正常进行。

9.5 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，有权向有关行政监督部门投诉。

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、资质证书等一致；
		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
		联合体投标人（如有）	提交联合体协议书，并明确联合体牵头人
		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	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		财务要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		业绩要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		项目负责人	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		其他要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定的其他要求
1.1.3	响应性评审标准	投标内容	符合第二章“投标人须知”第 1.3 项规定
		设计期限	符合第二章“投标人须知”第 1.3 项规定
		投标有效期	符合第二章“投标人须知”第 3.3.1 项规定
		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第 3.4.1 项规定
		权利义务	符合第四章“合同条款及格式”规定
		投标价格	不超过最高限价
详细评审标准：见评标、定标细则。			

1. 评标方法

本项目采用评标方法为综合评估法（评定分离采用定量+定性评审，两阶段评标）。评审因素包括商务、技术等。评委综合各投标人所有评审因素，择优推荐 5 名定标候选人（若少于 5 名则全部入围）。由招标人组建的定标委员会，采用票决定标法在评标委员会推荐的入围单位中确定 1-3 名中标候选人。定标委员会如认为定标候选人设计方案均不能满足招标要求，可以否决所有定标候选人，并不确定中标人。

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

见评标、定标细则。

3. 评标程序

3.1 评标准备

3.1.1 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。

3.1.2 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。

3.1.3 招标人或招标代理机构应向评标委员会提供评标所需的信息和数据。评标委员会负责人应组织评标委员会成员认真研究招标文件，未在招标文件中规定的标准和方法不得作为评标的依据。

3.2 初步评审

3.2.1 评标委员会依据本章第2.1项规定的标准对投标文件进行初步评审，有一项不符合评审标准的，作无效标处理。

3.2.2 投标人有以下情形之一的，其投标作无效标处理：

- (1) 第二章“投标人须知”第1.4.3项规定的任何一种情形的；
- (2) 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；
- (3) 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；
- (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) 投标文件提出的费用支付办法不能满足招标文件要求或招标人不能接受；
- (8) 明显不符合技术规范、技术标准的要求的。

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 评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.2.3 投标人得分为各项评分因素得分之和。

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。

3.5 推荐定标候选人

3.5.1 经评标委员会评审，综合各投标人所有评审因素由评标委员会向招标人择优推荐5名定标候选人（若少于5名则全部入围）。经评审合格的投标人不足三家时，由评标委员会决定是否推荐定标候选人，评标结果公示期间因投诉或质疑导致定标候选人少于三家不影响后续定标。当评标委员会推荐的定标候选人不足三家时，定标委员会可以继续定标，也可以作出重新招标的决定。

3.6 提交评标报告

评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告。评标报告应当由全体评标委员会成员签字，并于评标结束时抄送有关行政监督部门。

4. 评标结果公示

招标人应当在评标工作完成后的3日内，对定标候选人公示，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内提出。异议成立，取消相应定标候选人资格后不补充定标作候选人。

五. 定标

5.1 定标程序

5.1.1 由招标人组建的定标委员会，采用票决定标法在评标委员会推荐的入围单位中确定 1-3 名中标候选人。

具体定标规则详见《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（试行）》（苏建规字〔2023〕2号）。

5.1.2 招标人应自收到评标结果后10日内进入宜兴市公共资源交易中心召开定标会。由招标人组建的定标委员会，采用票决定标法在评标委员会推荐的入围单位中确定 1-3 名中标候选人。

5.1.3 中标候选人公示。招标人应当在定标工作完成后的3日内，对中标候选人公示，公示期不少于3日。

5.1.4 中标候选人公示无异议的，招标人应当确定排名第一的中标候选人为中标人。排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以按照中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人。

6. 定标其它规定

无论采用何种评定标方法，中标人失去中标资格需重新组织招标的，或招标工程进入评定标程序后招标失败需重新组织招标的，招标人应当变更评定标办法重新发布招标公告，启动招标投标程序。

7.1 定标方法

本项目定标采用票决定标法，直接票决定标：定标委员会成员根据定标标准对定标候选人进行独立评审后进行投票票决，按总票数高低确定中标候选人及排序。对得票数相同且影响中标人确定的，由定标委员会对得票数相同单位再次票决确定排名。

定标委员会由招标人自主组建。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。

招标开始前，招标人应及时组建监督小组，监督小组原则上由三人组成，一般为招标人本单位或上级单位纪检监察人员或审计人员、工程建设领域相关专业技术人员及职工代表。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。

8 定标结果公告

6.1 招标人在定标会召开后3个日内，应将定标记录、定标报告提交建设行政主管部门备案并同时公布定标结果。定标记录应包括定标委员会人员名单。定标报告应包括定标委员会的产生过程、定标程序及定标结果等内容。

6.2 定标后中标人有下列情形之一的，招标人可以从中标候选人中采用招标文件规定的定标办法，由原定标委员会重新确定中标人：

- （1）中标人放弃中标资格或者拒不签订合同的。
- （2）中标人不按照招标文件要求提交履约保证金的。
- （3）被查实存在影响中标结果违反行为的。

附件 B：废标条件

废标条件

B0. 总 则

本附件所集中列示的废标条件，是本章“评标办法”的组成部分，是对第二章“投标人须知”和本章正文部分所规定的废标条件的总结和补充，如果出现相互矛盾的情况，以第二章“投标人须知”和本章正文部分的规定为准。

B1. 废标条件

投标人或其投标文件有下列情形之一的，其投标作废标处理：

B1.1 投标文件中的投标函未加盖投标人的公章（采用电子招标的为电子印章、电子签名，下同）；

B1.2 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；

B1.3 如投标函加盖企业法定代表人委托代理人印章（或签字）的，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；

B1.4 投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；

B1.5 投标人名称或组织结构与资格预审时不一致的；

B1.6 除在投标截止时间前经招标人书面同意外，项目经理与资格预审时不一致的；

B1.7 组成联合体投标未提供联合体各方共同投标协议的；

B1.8 在同一招标项目中，联合体成员以自己名义单独投标或者参加其他联合体投标的；

B1.9 联合体成员与资格预审确定的结果不一致的；

B1.10 投标报价低于成本或者高于招标文件设定的最高投标限价的；

B1.11 同一投标人提交两个及以上不同的投标文件或者投标报价，但招标文件要求提交备选投标的除外；

B1.12 与招标文件规定的暂估价、暂列金额及甲供材料价格不一致的；

B1.13 与招标文件明确列出的不可竞争费用项目或费率或计算基础不一致的；

B1.14 与招标文件提供的工程量清单中的项目编码、项目名称、项目特征、计量单位、工程量不相同的；

B1.15 未按招标文件要求提供投标保证金的；

B1.16 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；

B1.17 明显不符合技术规范、技术标准的要求的；

B1.18 投标文件载明的货物包装方式、检验标准和方法、材料品牌的选择等不符合招标文件的要求的；

B1.19 投标文件提出了不能满足招标文件要求或招标人不能接受的工程验收、计量、价款结算和支付办法的；

B1.20 未按招标文件要求提供电子投标文件或电子投标文件无法导入计算机评标系统或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；

B1.21 不同投标人的投标文件以及投标文件制作过程出现了评标委员会认为不应当雷同的情况的；

B1.22 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；

B1.23 不符合招标文件有关暗标的要求的；

- B1.24 招标文件要求出席开标会议的投标人代表未准时出席开标会议或未带招标文件规定的证书、证明原件的；
- B1.25 参加符合性检查的项目经理与投标文件中的项目经理不一致的；
- B1.26 不按评标委员会要求澄清、说明或补正的；
- B1.27 投标报价有算术错误的，评标委员会按招标文件规定对投标报价进行修正，投标人不接受修正价格的；
- B1.28 投标报价经算术性错误修正后，最终投标报价超过最高限价或低于成本价的；
- B1.29 启用投标文件电子文本的项目，投标人因自身原因造成投标文件电子文本无法导入应急开评标系统的，视为放弃其投标；
- B1.30 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异的。
- B1.31 投标文件关键内容模糊、无法辨认的。
- B1.32 投标文件中提供的证明材料，与各地公共资源交易中心、行政监督部门网站公示实质内容不一致的；
- B1.33 投标文件中未提交本单位及法定代表人（或其委托代理人签署的）《投标诚信承诺书》的。

第四章 合同条款

合同编号：

路宜置业新庄 C3 地块房地产开发项目方案设计和初步设计

设计合同

工程名称：

工程地点：

合同编号：

委托人：

设计人：

签订日期

第一部分 合同协议书

委托人（全称）：宜兴市路宜置业有限公司

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、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就_____项目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. 工程地点: _____。
3. 规划占地面积: _____平方米, 总建筑面积: _____平方米 (其中地上约____平方米, 地下约____平方米); 地上____层, 地下____层; 建筑高度____米。
4. 建筑功能: _____。
5. 投资估算: _____。

二、工程设计范围、阶段与服务内容

1. 工程设计范围: _____。

除以上主要建设内容外，其他与本项目建设必须设置的常规内容均属于建设内容，投标人应根据自己对本类型项目建设设计规范和经验在本次设计中予以表达。

2. 工程设计阶段：方案设计阶段、初步设计阶段。
3. 工程设计服务内容：内容详见设计任务书。

三、工程设计周期

计划开始设计日期：_____年____月____日。

计划完成设计日期：_____年____月____日。

具体工程设计周期以专用合同条款及其附件的约定为准。

四、合同价格形式与签约合同价

1. 合同价格形式（选择部分打钩）

☐ 固定总价合同

采用固定总价合同时，设计费用不再调整。

☒ 固定单价合同

价格表					
	建筑面积	平方 m2	单方 元/m2	合计 元	总单方 元/m2
C3 项目	地上	33159			
	地下	17000			
	合计：	50159			
注：结算时，面积在正负 3%范围内不作调整，超出按规划许可证面积执行。					

结算时设计总价按最终规划批复的建设工程规划许可证面积为准，结算时单价不再调整，即设计费=最终规划批复的建设工程规划许可证面积×设计人（中标人）投标报价的单价或合同约定的单价。

☐ 固定费率合同

以设计费率为准，设计费率=投标报价/工程建安造价__万元=__%，结算时费率不再调整，结算设计费=设计范围工程结算额×设计费率。

2. 签约合同价

合同总价暂定为人民币（大写）_____（¥_____元），其中：税前价（大写）_____（¥_____元），增值税率为 6%，增值税金为（大写）_____（¥_____元）。合同执行过程中，增值税率按国家政策适时调整。

3. 设计费支付进度：详见专用合同条款附件 5。

五、委托人代表与设计人项目负责人

委托人代表：_____。

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：

- (1) 专用合同条款及其附件；
- (2) 通用合同条款；
- (3) 中标通知书（如果有）；
- (4) 投标函及其附录（如果有）；
- (5) 委托人要求；
- (6) 技术标准；
- (7) 委托人提供的上一阶段图纸（如果有）；
- (8) 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. 委托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

本合同自双方签字并盖章后生效。

十二、合同份数

本合同一式捌份，均具有同等法律效力，委托人肆份，设计人肆份。

委托人：（盖章）

设计人：（盖章）

法定代表人或其委托代理人：
（签字）

法定代表人或其委托代理人：
（签字）

组织机构代码：_____

组织机构代码：_____

纳税人识别号：_____

纳税人识别号：_____

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：_____年__月__日

时 间：_____年__月__日

第二部分 通用合同条款

(按 GF-2015-0209 版条款内容执行)

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：项目设计任务书及双方认可的来往传真、电报、会议纪要等。

1.3 法律

适用于合同的其他规范性文件：《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》、国家及地方有关建设工程勘察设计管理的法规和规章及建设工程批准的文件。

1.4 技术标准

1.4.1 适用于工程的技术标准包括：相关现行行业技术体制、标准规范。

1.4.3 委托人对工程的技术标准和功能要求的特殊要求：

(1) 本项目质量标准是：合格。设计文件应符合标准的设计深度、质量要求。
(2) 涉及新设备、新技术、新工艺、新材料的设计，需经专家论证并由委托人书面同意后方可，设计人不可私自确定进行设计。

(3) 所有设计必须满足国家相关法律法规，符合相应阶段设计深度要求，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。

1.5 合同文件的优先顺序

合同文件组成及优先顺序为：

- (1) 合同协议书；
- (2) 专用合同条款及其附件；
- (3) 通用合同条款；
- (4) 中标通知书（如果有）；
- (5) 投标函及其附录（如果有）；
- (6) 委托人要求；
- (7) 技术标准；
- (8) 委托人提供的上一阶段图纸（如果有）；
- (9) 其他合同文件。

1.6 联络

1.6.1 委托人和设计人应当在 5 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 委托人与设计人联系信息

委托人接收文件的地点：_____；

委托人指定的接收人为：_____；

委托人指定的联系电话及传真号码：_____；

委托人指定的电子邮箱：_____。

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：_____。

如书面通知设计人以快递形式发出，发出后收件人拒不签收的视为送达，本合同所有书面通知及法律文书均以此为准，后面不再注明。

1.8 保密

保密期限：国家法律、法规规定的期限。

2. 委托人

2.1 委托人一般义务

2.1.3 委托人其他义务：

(1) 委托人按招标文件或设计任务书规定的内容，在规定的时间内向设计人提交资料及文件，并对其完整性、正确性及时限负责，委托人不得要求设计人违反国家有关标准进行设计。

(2) 在合同履行期间，委托人要求终止或解除合同，设计人未开始设计工作的，设计人应退还委托人已付的费用；已开始设计工作的，委托人应根据设计人已进行的工作量进行核算并支付设计费，实际工作量由委托人确认。

(3) 当委托人要求设计人比合同规定时间提前交设计文件时，须征得设计人同意。

2.2 委托人代表

委托人代表：_____；

姓 名：_____；

联系电话：_____；

电子信箱：_____；

通信地址：_____。

委托人对委托人代表的授权范围如下：全面负责本合同工程实施全过程的各类管理，包括但不限于工程设计质量、设计进度、与本合同工程有关的内外协调、本合同设计工程款计划与拨付等。

委托人更换委托人代表的，应当提前3天书面通知设计人。

2.3 委托人决定

2.3.2 委托人应在15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 设计人需配合委托人办理有关许可、批准或备案手续。

3.1.3 设计人其他义务：

(1) 设计人应按国家规定和合同约定的技术规范 and 标准进行限额设计，具体限额指标由委托人另行约定，并按附件 2 规定的内容、时间及份数向委托人交付设计文件，对提交的设计文件的质量负责。设计文件必须完整，按成套图纸整理。设计人送达委托人，由委托人进行验收并签收，对不符合要求的图纸文件，一律退回。

(2) 设计人对设计文件出现的遗漏或错误负责修改或补充。由于设计人员设计错误造成工程质量事故损失，设计人除负责采取补救措施外，应免收受损失部分的设计费，并根据损失程度向委托人支付赔偿金，赔偿金数额由双方商定。

(3) 设计人交付设计文件后，按规定参加有关上级的设计审查，并根据审查结论负责不超出原定范围的内容做必要调整补充。设计人必须配合委托人完成本项目的方案设计、初步设计、施工图设计及设计概算审查工作，并确保审查的通过。

(4) 设计人根据施工现场进度及要求定期进行周期性现场回访，并为保证施工符合原设计意图而进行核对、协调、调整和确认等相关工作。

(5) 设计人须积极配合委托人对建筑材料、设备的选型等工作，但不得自行指定建筑材料、设备的生产厂或供货商。

(6) 设计人须对委托人另行委托设计的专业工程专项设计文件进行审核，设计人在设计文件提交一周内进行审核并进行签字、盖章确认，由审核工作发生的相关费用包含在本工程设计费中。

(7) 设计人须对委托人负责，除委托人要求外，不得自行和包括施工单位在内的第三方对接，不得应第三方要求做出任何设计变更和修改，不得出现任何有损委托人权益的行为。

(8) 设计人应对其工作人员的安全负责，如因设计人过错造成设计人、委托人或第三方人员伤亡或财产损失，责任由设计人承担，设计人应赔偿委托人及第三方因此造成的一切损失。

(9) 为保证设计品质及工作的连续性，保证设计周期，设计人须承诺组织良好的设计团队进行本工程设计工作。设计人必须确保参加本工程的设计人员在本合同执行期间有足够的时间和精力投入本项目设计。如无特殊原因不得擅自更换经确认设计人员。

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：_____；

通信地址：_____；

设计人对项目负责人的授权范围如下：_____

_____。

3.2.2 设计人更换项目负责人的，应提前 30 天书面通知委托人。

设计人擅自更换项目负责人的违约责任：委托人有权解除合同，设计人应按合同价款的 5% 支付违约金。若因擅自更换项目负责人给委托人造成损失的，需承担赔偿责任。

3.2.3 设计人应在收到委托人书面要求更换通知后 10 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：委托人有权解除合同，设计

人应按合同价款的 5%支付违约金。若因拒绝更换项目负责人给委托人造成损失的，需承担赔偿责任。

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：合同签订后 5 日内，人员与投标时项目组人员配备表所列人员一致。

项目组配备的项目负责人、专业负责人员(建筑专业负责人、结构专业负责人、电气专业负责人、给排水专业负责人、暖通专业负责人)与图纸签名人员一致，否则项目负责人处以 5 万元罚款，专业负责人处以 3 万元/人罚款。如配备的人员能力达不到要求，甲方有权更换。如 20 日内不予更换，同上罚款处理。

3.3.3 设计人撤换主要设计人员的违约责任：由于设计人需更换主要设计人员，设计人应按合同价款的 3%支付违约金。若擅自更换主要设计人员，给委托人造成损失的需承担赔偿责任。

设计人无正当理由拒绝撤换主要设计人员的违约责任：设计人应在收到书面更换通知后 20 日内更换设计人员，逾期超过 10 日的，设计人应按合同价款的 3%支付违约金；逾期超过 30 日的，委托人有权解除合同，除应承担前述违约责任外，给委托人造成损失的，设计人需承担赔偿责任。

3.4 设计分包

3.4.1 设计分包的一般约定

3.4.1.1 禁止设计分包的工程包括：设计人不得将设计的主体、关键性工作分包给第三人，其余需经委托人书面同意。

3.4.1.2 设计人在设计过程中采取专业分包设计的内容，专业分包应具备相应的专项设计资质并且必须得到委托人的书面同意，专项设计不得分包给施工单位完成，专业分包设计任务书需经委托人审定，出图时设计人应在专业分包图纸上盖章，并负责编制专业工程招标和有关审查所需的资料。设计人负责分包设计工作的计划安排、技术协调、

统筹与管理。

3.5 联合体

3.5.4 委托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：合格。

5.1.2.2 工程设计适用的技术标准：本项目相关先行行业技术体制、标准规范。

5.1.2.4 工程设计文件的主要技术指标控制值及比例：____/____。

5.3 工程设计文件的要求

5.3.1 设计人采用的主要技术标准是：国家法律、法规和规范所明确的技术标准，江苏省、无锡市及宜兴市有关技术规范和技术标准。

5.3.3 工程设计文件深度规定：符合《建筑工程设计文件编制深度》现行规定要求。

5.3.5 建筑物及其功能设施的合理使用寿命年限：50 年（国家规定的使用年限及本工程实际需要）。

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：合同签订后5日内。

合同当事人约定的工程设计进度计划应包括的内容：工程设计的时间进度计划、关键性控制节点和人员安排计划等。

6.1.2 工程设计进度计划的修订

委托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：10 日内完成审核和批准或提出修改意见。

6.3 工程设计进度延误

6.3.1 因委托人原因导致工程设计进度延误

(4) 因委托人原因导致工程设计进度延误的其他情形： / 。

设计人应在发生进度延误的情形后 5 天内向委托人发出要求延期的书面通知，在发生该情形后 10 天内提交要求延期的详细说明。

委托人收到设计人要求延期的详细说明后，应在 10 天内进行审查并书面答复。

6.5 提前交付工程设计文件

6.5.2 提前交付工程设计文件的奖励： / 。

7. 工程设计文件交付

7.1 工程设计文件交付的内容

7.1.1. 设计人应交付的设计文件

7.1.1.1 关于设计合同上约定的图纸： 提交各阶段各专业正式蓝图（含电子版）。

7.1.2 委托人要求设计人提交电子版设计文件的具体形式为： 文本文件使用 doc 格式（Office 系列），ppt 演示或介绍文件，图纸使用 dwg 格式（AutoCAD 系列）等格式。

8. 工程设计文件审查

8.1 委托人对设计人的设计文件审查期限不超过 / 天。

8.3 委托人应在审查同意设计人的工程设计文件后在 / 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： 按委托人或政府有关部门要求。

9. 施工现场配合服务

9.1 委托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： / 。

9.2 设计人应当在交付设计文件并经审查合格后 至项目整体竣工验收结束 提供施工现场配合服务。

9.3 设计人需提供的现场配合服务包括但不限于： 向委托人及施工单位进行设计交底、处理有关设计问题、参加各类验收、参加相关会议。

(1) 委托人需要设计人到现场进行技术服务的，在接到委托人通知后，设计人 24

小时内赶到工地现场及时解决技术问题。设计人每违反一次，扣款 5000 元。

(2) 当委托人需要设计人派驻场设计代表时，设计人必须按委托人要求派出能胜任驻场工作的专业人员（根据现场需要确定专业类别）。驻场人员离场前须征得委托人同意，在此期间产生的驻场费用由设计人承担，设计人每违反一次，扣款 2000 元。

(3) 当委托人要求设计人出席会议，设计人因非不可抗力原因每缺席一次，扣款 3000 元，累计缺席三次以上，委托人有权终止合同。

10. 合同价款与支付

10.2 合同价格形式（选择部分打钩）

☒ 单价合同

单价包含的风险范围：设计费包含可能发生的设计费用（含委托人单独发包的专业设计）、审核、出图费、咨询服务费、配合服务费、会议会务费（有关协调、评审等）、交通、食宿等所有费用。

风险费用的计算方法：/。

风险范围以外合同价格的调整方法：/。

☐ 总价合同

总价包含的风险范围：设计费包含可能发生的设计费用（含委托人单独发包的专业设计）、审核、出图费、咨询服务费、配合服务费、会议会务费（有关协调、评审等）、交通、食宿等所有费用。

风险费用的计算方法：/。

风险范围以外合同价格的调整方法：/。

☐ 其他价格形式：/。

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 ____/____。

10.3.2 定金或预付款的支付

定金或预付款的支付时间：____/____，但最迟应在开始设计通知载明的开始设计日期____/____天前支付。

10.4 设计费明细及支付方式详见附件 5。

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 7 天内书面通知委托人。

设计人应在该事项发生后 7 天内向委托人提供证明设计人要求的书面声明。

委托人应在接到设计人书面声明后的 15 天内，予以书面答复。

12. 专业责任与保险

12.2 设计人 需 有委托人认可的工程设计责任保险。

13. 知识产权

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

13.2 关于设计人为实施工程所编制文件的著作权的归属：归委托人所有。设计人应保护委托人的知识产权，不得向第三方泄露、转让委托人提交的产品图纸等技术经济资料。

如发生以上情况并给委托人造成经济损失，委托人有权向设计人索赔。

关于设计人提供的上述文件的使用限制的要求：按通用条款。

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：设计人承担。

14. 违约责任

14.1 委托人违约责任

14.1.1 委托人支付设计人的违约金： ∕。

14.1.2 委托人逾期支付设计费的违约金： ∕。

14.2 设计人违约责任

14.2.1 设计人支付委托人的违约金： 在项目设计费结算中扣除。

14.2.2 设计人逾期交付工程设计文件的违约金： 每逾期一天，设计人应按 3000 元/天支付违约金；逾期超过 30 天的，委托人有权解除合同，且设计人应承担合同价款 10% 的违约金。给委托人造成损失的，设计人承担赔偿责任。

设计人逾期交付工程设计文件的违约金的上限： 合同总价的 10%。

14.2.3 设计人设计文件不合格的损失赔偿金的上限： 不设上限。

14.2.4 设计人工程设计文件超出主要技术指标控制值比例的违约责任： 双方协商。

14.2.5 设计人未经委托人同意擅自对工程设计进行分包的违约责任： 设计人应进行限额设计。设计人编制设计概算、相应专业设计都应具备相应的资质。设计人不存在相应资质需要进行专业委托的，需经委托人书面确认后方可进行专业委托，设计人应无条件配合深化设计或专项设计，并对深化设计或专项设计的成果予以书面确认并出图。未经委托人同意私自进行委托的，视为违约分包，每发现一次支付合同总价的 10% 的违约金。

14.2.6 本项目所有任何设计的内容如果设计人出具的成果文件不能满足委托人的要求，设计人必须在要求的时间内无条件修改，修改后还不能满足委托人的要求时，委托人有权另行委托其他设计单位设计，相关设计费用（包括招标工作本身的相关费用、专业工程设计招标中标设计费、各类设计论证评审所需的专家费用）由委托人在本设计合同的总价款中按实扣除，设计人不得有任何异议。

14.2.7 委托人有权对设计人提交的设计成果委托第三方审核，发现的设计问题和合理化建议被委托人采纳的，相关费用按照相应设计工作量的设计费补偿给第三方设计咨询单位，费用从设计人本合同设计费中按实扣除，设计人不得有任何异议。

14.2.8 合同生效后，设计人要求终止或解除合同，设计人应返还委托人已支付的全部设计费，并向委托人赔偿由此造成的全部经济损失及委托人维权产生的所有费用，包含但不限于律师费、诉讼费、保全担保费等费用。

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：按通用条款。

16. 合同解除

16.2 有下列情形之一的，可以解除合同：

(3) 暂停设计期限已连续超过 / 天。

16.4 委托人向设计人支付已完工作设计费的期限为30天内。

17. 争议解决

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) 向无锡仲裁委员会申请仲裁；

(2) 向宜兴市人民法院起诉。

18. 其他

18.1 本项目主要指标如果发生较大变更，委托人有权要求设计人中止设计，待报原审批部门审批合格后再进行设计。

18.2 本工程设计资料及文件中，建筑材料、建筑构配件和设备，应当注明其规格、型号、性能等技术指标，设计人不得指定生产厂、供应商。委托人需要设计人的设计人员配合加工定货时，设计人应无条件配合。

18.3 委托人委托设计人配合引进项目的设计任务，从询价、对外谈判、国内外技术考察直至建成投产的各个阶段，应吸收承担有关设计任务的设计人参加。

18.4 委托人委托设计人承担本合同内容相关的工作服务，不再另行支付费用。

18.5 设计人负责组织本项目所有方案设计及初步设计阶段专家论证，并承担专家论证费用，相关费用包含在合同总价内。

18.6 支付担保

发包人提供支付担保的形式、金额（或比例）：足额资金来源证明。

18.7 履约担保

设计人是否提供履约担保：是。

履约担保的方式、金额及期限：履约保证金为合同金额的 10%，可以现金银行转账、银行保函、商业保证方式办理，若采用现金银行转账方式，必须由设计人基本账户转出；若采用银行保函（仅接受工行、建行、农行、中国银行）；若采用商业保证（仅接受国有企业商业保证）；保函、保证的有效期限应不少于：自开工之日起，至服务期结束之日，提交的银行保函须经发包人确认有效。因服务期延长的，继续提供履约担保所增加的费用由设计人承担。除以上履约担保形式外，发包人不接受设计人任何其他形式的履约担保。

（以下无正文）

附件

附件 1：委托人向设计人提交的有关资料及文件一览表

附件 2：设计人向委托人交付的工程设计文件目录

附件 3：设计人主要设计人员表

附件 4：设计进度表

附件 5：设计费明细及支付方式

附件 1:

委托人向设计人提交有关资料及文件一览表

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
1	项目立项报告和审批文件	各 1	方案开始 3 天前	
2	委托人要求即设计任务书（含对建筑、结构、给水排水、暖通空调、建筑电气、总图等专业的具体要求）	1	方案开始 3 天前	
3	建筑红线图，建筑钉桩图	各 1	方案开始 3 天前	
4	当地规划部门的规划意见书	1	方案开始 3 天前	
5	各阶段主管部门的审批意见	1	下一个阶段设计开始 3 天前提供上一个阶段审批意见	
6	方案设计确认单（含初设开工令）	1	初步设计开始 3 天前	
7	工程所在地地形图（1/500）电子版及区域位置图	1	初步设计开始 3 天前	
8	初步设计确认单（含施工图开工令）	1	施工图设计开始 3 天前	

（上表内容仅供参考，委托人和设计人应当根据项目具体情况详细列举）

附件 2：

设计人向委托人交付的工程设计文件目录

序号	资料及文件名称	提交成果	提交日期	份数及要求
1	方案设计文件	设计说明书(包含各专业设计说明)、总平面图、单体平立剖图、效果图、建筑单体模型、工程估算表	甲方提供完整的前期资料后 30 日内	电子版和 A3 文本 8 份
2	初步设计文件	建筑专业初步设计说明、技术经济指标、总平面图、典型透视效果图、单体建筑平、立、剖面图、工程概算书	方案设计经发包人确认后 30 日内	电子版和蓝图 8 份

特别约定：

1. 图纸交付地点：委托人指定。委托人要求设计人提供电子版设计文件时，设计人有权对电子版设计文件采取加密、设置访问权限、限期使用等保护措施。

2. 如委托人要求提供超过合同约定份数的工程设计文件，则设计人仍应按委托人的要求提供，设计人可向委托人收取加印费用。

附件 3 :

设计人主要设计人员表

名 称	姓 名	职 务	注册执业资 格	联系电话	承担过的主要项目
	一、总部人员				
主管领导					
其他人员					
	二、项目组成员				
项目负责人					
项目 副负责人					
建筑专业 负责人					
结构专业 负责人					
给水排水 专业负责人					
暖通空调 专业负责人					
建筑电气 专业负责人					

附件 4:

设计进度表

附件 5:

设计费明细及支付方式

一、设计费总额:

☐ 固定总价合同

固定总价: _____ 元

采用固定总价合同时, 设计费用不再调整。

☒ 固定单价合同

价格表					
	建筑面积	平方 m2	单方 元/m2	合计 元	总单方 元/m2
C3 项目	地上	33159			
	地下	17000			
	合计:	50159			
注：结算时，面积在正负 3%范围内不作调整，超出按规划许可证面积执行					

结算时设计总价按最终规划批复的建设工程规划许可证面积为准, 结算时单价不再调整, 即设计费=最终规划批复的建设工程规划许可证面积×设计人(中标人)投标报价的单价或合同约定的单价。

二、设计费支付方式:

2.1 无预付款;

2.2 完成方案设计取得自规局批复, 取得工规证, 付款至合同金额的 70%;

2.3 配合施工图设计至审图通过, 付款至合同金额的 80%。

2.4 提交立控手册通过后且项目开盘起一年内, 本项目住宅部分销售面积去化超过 40%, 付款至合同金额的 95%。

2.5 配合现场施工, 待项目竣工验收通过后, 付款至合同金额的 100%。

说明:

1、如设计成果分次交付, 则以每次交付的面积占总面积的比例支付该次设计费。

2、因委托人、审图部门要求或项目现场的需要而进行的设计调整和设计变更, 计入总价中, 不再另行计算设计费, 如有对产品定位有重大调整的双方进一步协商。

3、乙方须提供合法等额有效的增值税发票, 否则甲方有权拒绝付款。

4、设计承包人承诺并自愿接受以下结算条件：

a、自项目开盘起一年内，本项目销售面积去化超过 40%（含 40%），建设单位按全额结算设计费。若销售面积去化不超过 40%（不含 40%），接受建设单位按 80%结算设计费。

b、若项目分期开发销售，则以前两期（两期间隔时间不超一年）开发销售面积及时间分别起算一年内为期，包括工抵房。

c、规划方案报建通过取工规证后因甲方原因导致一年内仍未开工进行销售，则建设单位需按照设计合同结算全额设计费。

以上，去化百分比=已销售面积/总可售面积，其中已销售面积以政府备案已销售面积为准；

第五章 路宜置业新庄C3地块房地产开发项目方案设计和初步设计设计任务书

1. 项目概况及用地分析

1.1 项目名称：路宜置业新庄 C3 地块房地产开发项目

1.2 位置及宗地现状：

项目构成、总用地面积、建筑规模：项目主要为住宅及配套商业。可开发用地面积约为 15072 平方米，建设用地容积率 1.0~2.0；建筑面积地上约为 33159 平方米，地下建筑面积约为 17000 平方米；绿地率 $\geq$ 35%；建筑密度 $\leq$ 20%。

2. 设计原则

2.1 项目定位与设计目标

2.1.1 项目总体定位：四代高层住宅

2.1.2 目标客户群定位：改善型住宅

2.2 设计依据和条件

- 1) 委托方提供的有关资料
- 2) 项目用地控制性规划；
- 3) 充分考虑《江苏省城市规划管理技术规定》2011 版及《宜兴市建设工程设计方案规划审查细则》等地方性法规；
- 4) 《住宅建筑设计规范》《民用建筑设计统一标准》《商店建筑设计规范》、江苏省《住宅设计标准》等；
- 5) 设计深度需符合国家建设部《建筑工程设计文件编制深度的规定》中有关的要求及甲方的其他要求
- 6) 建筑、结构、设备、电气等各专业设计规范标准等（最新版本）及相应法规。
- 7) 其他国家现行有关规范

3. 设计范围和内容

3.1 设计范围

- 1) 地块内部的住宅、沿街商业、地下车库、各类配套用房等
- 2) 各类附属构筑物

3.2 设计内容

- 1) 整体规划方案设计、竖向设计等；
- 2) 各项建筑单体的建筑方案设计及建筑单专业初步设计，包括住宅、沿街商业、

地下车库、人防、各类配套用房及各类附属构筑物等。

4. 设计要求

4.1 经济技术指标

- 1) 用地面积约 15072 平方米；
- 2) 建设用地容积率（地上）1.0~2.2；
- 3) 建筑面积地上约为 33159 平方米，地下建筑面积约为 17000 平方米；
- 4) 绿地率 $\geq$ 35 %
- 5) 建筑密度 $\leq$ 20%；
- 6) 停车位按照地块规划条件及《宜兴市建设项目停车设施配建规定》相关规定；
- 7) 公建配套：

按相关标准要求设置物业管理用房、社区服务、居家养老、体育设施、公厕、人防、生活垃圾集中站和建筑垃圾临时堆放点等配套设施。物业管理用房建筑面积不少于总建筑面积 4%；社区用房建筑面积不少于 40 平方米/100 户；居家养老用房建筑面积不少于 20 平方米/100 户；人均健身设施面积不少于 0.1 平方米（室内）、0.3 平方米（室外）；公厕设置不少于 1 个，建筑面积不少于 30 平方米（可结合其他设施设置）；生活垃圾集中站和建筑垃圾临时堆放点面积不少于 80 平方米，生活垃圾分类收集设施面积不小于 20 平方米。以上设施布局应方便居民使用，并征得相关主管部门同意。居住区内集中绿地面积不少于 0.5 平方米/人，并符合《城市居住区规划设计标准》中的相关规定。

4.2 具体项目设计要求

4.2.1 规划

- 1) 总体规划意向和用地布局
 - a) 依据功能分区与产品类型分布结论，进行布局设计；
 - b) 依据主要公共空间的功能和特点描述进行空间设计。
- 2) 道路交通
 - a) 满足各类人归家流线的设计：私车人流、非机动车人流、步行人流及出租车人流；
 - b) 满足人车关系要求与停车要求；
 - c) 满足消防要求；
 - d) 进行用地路网设计、道路分级模式设计、道路断面设计。
- 3) 组团与管理

- a) 依据组团基本单元要求确定组团规模，按照规模进行组团设计；
 - b) 根据小区定位及物业管理模式进行小区管理设计：小区围墙范围、入口设置、门卫数量、人车管理等。
- 4) 环境景观
- a) 景观概念意向；
 - b) 景观结构设计：景观轴线与景观重点的考虑，集中绿地与小区绿地的关系，步行景观路线的组织。

4.2.2 单体

- 1) 建筑类型：住宅、配套商业、服务用房、配电房等
- 2) 建筑整体风格：现代
- 3) 建筑立面建议：现代
- 4) 户型设计：
 - a) 自行进行市场调研，分析周边竞品，结合产品定位，做出差异化产品；需在汇报文件中体现竞品及产品对比分析。
 - b) 高层住宅平面布置结合四代住宅概念考虑，充分体现四代住宅产品优越性。
 - c) 住宅设计空中花园，通过错层式设计，户户赠送花园，同时结合宜兴当地的气候特征及相关技术要求，合理布置空中花园绿化位置。重点考虑各户之间的视线干扰，保证住户私密感。
- 5) 停车场设计：人车分流，地面沿街商业考虑部分停车及小区主出入口地面考虑部分访客车位；考虑地下出入口就近布置
- 6) 公共配套设施：满足规划条件及建设条件书要求
- 7) 立面设计：
 - a) 塑造出小区的空间特色，形成宜人的空间视觉环境。
 - b) 立面效果以现代简约效果为主，注重住宅立面选材及色彩设计，结合成本综合考虑可适当以石材、铝板等材质体现住宅的品质感。
 - c) 注重空间的三维特征，考虑建筑第五立面。
 - d) 结合宜兴当地的气候特征，注重尺度协调、质感对比、色彩搭配等方面内容，材质选用应考虑后期维护的成本和便利性。
 - e) 注意空调机位、阳台栏杆、遮阳板等立面重要元素的细节处理。
 - f) 空调机位设置应结合室内家具布置及外立面关系，室外机位应预留足够尺

寸。

g) 在户型室内布置中应综合考虑相应室外管线的排布,应将室外管线(如上、下水管,空调管线,燃气管等)尽量布置于立面的凹槽部位或次要面,减小管线对立面的影响。

h) 阳台栏杆应结合立面设计考虑其安全性、舒适性(扶手尺度及位置)、材质(玻璃、钢制、铝合金等)、固定安装方式、制作工艺难度、颜色及表面处理等因素。

4.2.3 商业

1) 业态类型及面积控制: 根据规划要点相关

4.2.4 停车库设计:

1) 层高设计: 综合考虑结构梁高、设备管道及建筑面层标高等因素,保证车库净高不低于 2.4 米。

2) 车库坡道出入口高度不小于 2.2 米。

3) 地下车库除必要的设备用房、管井、出入口、坡道、汽车通道等空间以外,其他空间尽量布置停车位,做到经济合理

4) 尽量避免对居住部分的噪声及废气干扰。

5) 结构合理、柱网尺寸适当,便于停放车辆,利用率高。

6) 尽量利用自然手段解决通风和采光(如结合景观开设采光井,或利用地形高差开设半地下高窗等方式),减少对设备的依赖。

7) 自行车库可利用高层地下室设置。

8) 合理考虑人防区域位置及对停车效率的影响。

9) 从地下车库可直接乘坐电梯到达各楼层,地下层的电梯厅设门禁系统。

10) 地下车库出屋面部分通风井、疏散口等构筑物,需尽量隐蔽,并结合环境进行设计。

11) 车库不考虑机械停车。

4.3 项目设计服务期要求: 项目建设全周期;各设计阶段发包人应交付的设计资料及文件期限根据项目实际进展及招标人要求而定。

5. 设计成果要求

5.1.1 规划方案设计成果清单

分类	序号	资料及文件名称	份数
----	----	---------	----

文字表格	1	设计说明	
	2	经济技术指标表	
总图	3	彩色总平面图	
	4	户型布局分析图（各类物业分布、与景观的关系、视线分析）	
	5	日照分析报告	
	6	公共服务设施布置图	
	7	交通分析图（出入口、人车流线、车库范围、车库出入口）	
	8	景观结构分析及意向图	
	9	组团基本单元分析图	
	10	道路设计图	
	11	消防分析图	
	12	总剖面图	
	13	鸟瞰图-南向	
	14	各主要朝向人视图或风格意向图	
	15	标准层平面图及户内指标表	
	16	立面效果图及材料标注	
	17	剖面图	
	18	室内风格意向图	
主要公共建筑	19	各层平面图	
	20	效果图或风格意向图	
文本	21	A3 文本	
模型	22	sketchup 总图体量模型（电子文件）	
电子文件	23	方案介绍文件.ppt	
	24	以上各类文件的电子版及 CAD 文件	

注：文本根据需要实际调整

5.1.2 方案设计报建成果标准

根据当地主管部门要求完成相关报规文本。

5.2 设计说明

应包括对设计方案的介绍。

5.3 综合经济技术指标分析

5.4 设计深度

5.4.1 基本要求

应符合相关国家设计规范要求并参考《建筑工程设计文件编制深度的规定》对方案设计文件编制深度的有关规定。

5.4.2 规划及建筑单体方案图纸深度附加要求

1) 总平面布置图

- a) 表明居住区道路与城市道路的接驳；标明小区车行及人行道路主次入口、周边道路公交站点位置；
- b) 用地内建筑物、构筑物（建筑小品、与技术相关的市政配套设施等，隐蔽工程以虚线表示）的位置，主要建筑物、构筑物名称、建筑层数，楼栋、单元编号。建筑屋顶轮廓宜用单线表示，坡屋面应标明屋脊线位置；
- c) 地内建筑物、构筑物的位置及相互关系尺寸、组团尺寸；
- d) 须标明物业管理的围墙、门卫的位置。

2) 户型分布图

- a) 若地块内、外存在可利用景观资源，如山景、湖景等等，则应从视角、视线高度等两方面，分析用地内各住宅的景观情况；
- b) 分析用地有利不利因素，进行用地优劣排序，同时针对优劣提出销售卖点，反映与景观的关系；明确住宅和公建分区；排布适宜地块档次与形态的产品；
- c) 低、多层及高层居住区用住宅标准层拼接图表明户型分布状况，并标明住宅（户型、楼栋、组团）编号。

3) 日照分析图

配合当地日照分析部门完成日照分析报告。

4) 公共服务设施布置分析图

- a) 表明公共服务设施的主要功能及分布情况；
- b) 根据建设条件意见书综合考虑公建配套设施设置位置、规模、占地和内容；

5) 道路及交通分析图

- a) 应体现人行与车行流线，明确人车关系；体现主要出入口的位置；
- b) 车库范围；车库出入口；
- c) 对用地已有道路进行功能定位；核实停车方式与数量要求的可行性；
- d) 根据道路设计宽度及道路断面图，示意性表达路网分级。

6) 景观结构分析图

- a) 表达景观轴线与重要节点，集中绿地、组团绿地、步行景观的设计；
- b) 绿化、水系、广场之间的关系；
- c) 分析地块内外有价值的景观资源，表达对现状景观的利用方式；
- d) 提供设计意向风格图片。

7) 道路分析图

- a) 道路平面须标明道路中心线、车行道、人行道、道路绿化及停车位（场）位置；
- b) 道路标高及总图竖向设计。

8) 消防分析图

表示消防通道、回车场及建筑消防扑救面等相关消防设计的考虑。

9) 住宅单元标准层平面图

- a) 室内家具布置、门窗位置；
- b) 空调室内外机位置及空调板尺寸、定位；标明上下水管位置、室外雨水立管位置；
- c) 厨房须标明橱柜（操作台及吊柜）、洗涤盆、灶具、冰箱、热水器、洗衣机位置。卫生间须标明化妆台（柜）定位及台盆位置；洗面盆、花洒、浴盆、大便器、淋浴杆、肥皂盒、毛巾架、手纸盒位置；地漏及地面找坡示意；

10) 总体工作模型

- a) 应较真实地反映地形地势及周边环境。建筑高度、形体及建筑群体相互关系；
- b) 应反映建筑立面及屋顶形式、宜反映项目整体色彩关系；
- c) 真实地反映道路、停车场。

6. 甲方提供的附件资料

6.1 附件一：地块规划条件。

宜兴市自然资源和规划局规划条件

320282202100139

建设项目名称（地块名称）：新洲路东侧蒋巷路南侧地块
用地范围及面积：

东至芳塍路（暂定名），南至河道，西至新洲路，北至蒋巷路（暂定名）。
设计红线范围内用地面积15072平方米（具体范围详见规划设计红线图）

用地性质：商住混合用地（C）

容积率：大于1.0小于等于2.2（其中商业计容建筑面积1700-1800平方米）

建筑密度：不大于20%

绿地率：不小于35%

商业建筑占比：

道路控制：

东侧芳塍路道路红线宽度24米，西侧新洲路道路红线宽度18米，北侧蒋巷路道路红线宽度43米。

建筑退让：

沿东侧芳塍路围墙线退让用地红线不小于3.0米，住宅建筑投影线退让围墙线不小于10.0米。沿南侧围墙线设置在用地红线上，住宅建筑投影线退让围墙线不小于10.0米。沿西侧新洲路围墙线退让用地红线不小于3.0米，商业建筑投影线退让围墙线不小于5.0米，住宅建筑投影线退让围墙线不小于10.0米。沿北侧蒋巷路围墙线退让用地红线不小于3.0米，住宅建筑投影线退让围墙线不小于10.0米。项目施工不得影响城市道路交叉口设计及沿线市政管线安全，围墙线、建筑投影线后退道路红线形成的对外开放空间，应作为城市道路、绿化广场、市政管线通道等功能使用。

建筑高度控制：

住宅建筑为高层，商业建筑为低层建筑，并符合相关城市设计要求。建筑层数类别按照《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）附录七中的有关规定执行。

建筑间距：

建筑间距及离界退让必须满足建筑通风、采光及消防间距要求，并符合《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）中的有关规定，应充分考虑周边地块的日照影响分析。

出入口限定：

沿新洲路、蒋巷路设置机动车出入口、人行出入口。沿新洲路、蒋巷路小区出入口宽度均不得大于16米（含机动车道、人行通道、门卫）。

地坪标高及防洪要求：

项目室外地坪标高应符合宜兴城市防洪标高要求，同时必须考虑与城市道路路面标高的衔接。

停车场库要求：

1、住宅部分以室内停车为主，地面停车位比例不超过20%，机动车停车泊位配置标准不小于1.2个/100平方米建筑面积。地面另行设置部分访客车位，数量为停车位总数的2%，并且不得出售或出租。住宅建筑底层不得设置汽车车库。2、商业部分机动车停车泊位配置标准不小于1.2个/100平方米建筑面积。3、地下车库不得设置机械停车位，机动车、非机动车应预留充电基础设施等安装条件，并按照相关规定要求设置无障碍停车位。4、机动车、非机动车设置除符合以上要求外，还应符合《宜兴市建设项目停车设施配建规定》（宜政发〔2019〕149号）文件要求。

配套设施：

1、供配电用房、燃气调压站、市政泵房等设施的造型及布置应美观、与周边环境相协调，并经行业主管部门审核通过。2、按相关标准要求设置物业管理用房、社区服务、居家养老、体育设施、公厕、人防、生活垃圾集中站和建筑垃圾临时堆放点等配套设施。物业管理用房建筑面积不少于总建筑面积4%；社区用房建筑面积不少于40平方米/100户；居家养老用房建筑面积不少于20平方米/100户；人均健身设施面积不少于0.1平方米（室内）、0.3平方米（室外）；公厕设置不少于1个，建筑面积不少于30平方米（可结合其他设施设置）；生活垃圾集中站和建筑垃圾临时堆放点面积不少于80平方米。以上设施布局应方便居民使用，并征得相关部门同意。3、居住区内集中绿地面积不少于0.5平方米/人，并符合《城市居住区规划设计标准》中的相关规定。4、各类配套设施设置除符合以上要求外，还应符合《宜兴市新建住宅区公共服务配套设施规划管理规定》（宜政发〔2019〕150）文件要求。

城市设计要求：

1、本地块位于城东重要地段，空间形态应符合城东整体空间的结构意向，依托城市设计，塑造韵律界面。2、住宅建筑高度应形成北高南低的布局，着力优化不同界面，营造高低错落具有韵律变化的建筑天际线和视觉通廊，建筑朝向应与周边现状建筑相协调，打造优美的城市空间。地块南侧只应设置两栋点式住宅建筑，面宽不大于28米，地块内其余住宅面宽不大于42米。整个小区住宅建筑高度控制 $70\text{米} \leq H \leq 80\text{米}$ ，设计时应充分考虑住宅高宽比例的协调。3、整个小区住宅立面阳台应采用封闭式设计且不得设置露台，住宅北立面应按照主立面要求进行高标准设计。4、商业沿新洲路布置，形成连续的商业空间界面。商业外立面材质采用石材、金属板、幕墙等高规格档次的材料，店招、亮化设计、空调外机等设施应与建筑立面统一设计，并不得设置各类露台。商业建筑后退道路红线区域应与人行道、停车设施等一体化设计，明确铺装形式、景观小品、街道家具、绿化种植等内容，并高标准实施到位。5、小区若设置围墙，应采用通透式围墙，围墙内外应种植攀援类花卉植物，小区整体景观绿化应高标准设计和建设，且符合相关部门要求。地块南侧河道驳岸应高标准设计，与建筑主体同步报批和实施。6、应根据相关部门要求，落实低碳、节能、绿色建筑、海绵城市、高层建筑夜景亮化等相关建设要求。7、注重第五立面的设计效果，因绿建要求必须设置屋顶太阳能的应与屋顶通风管道、雨水管、空调室外机等一起采用隐蔽化设计，营造整体、协调、美观的建筑屋面形象，并应在报审图纸中明确相关设备的位置、形式和数量。8、地下空间不超过地上用地红线垂直投影范围，应符合退界要求。在地质、市政条件满足要求的情况下，可开发深度控制在不小于一层，用途为地下停车场、设备用房、人防设施、储藏室的，地下空间建筑面积不计入地块容积率。地下空间必须与项目同步实施、同步规划核实和竣工验收。

抗震及消防要求：

必须满足有关抗震及消防技术规范要求。

管线布置：

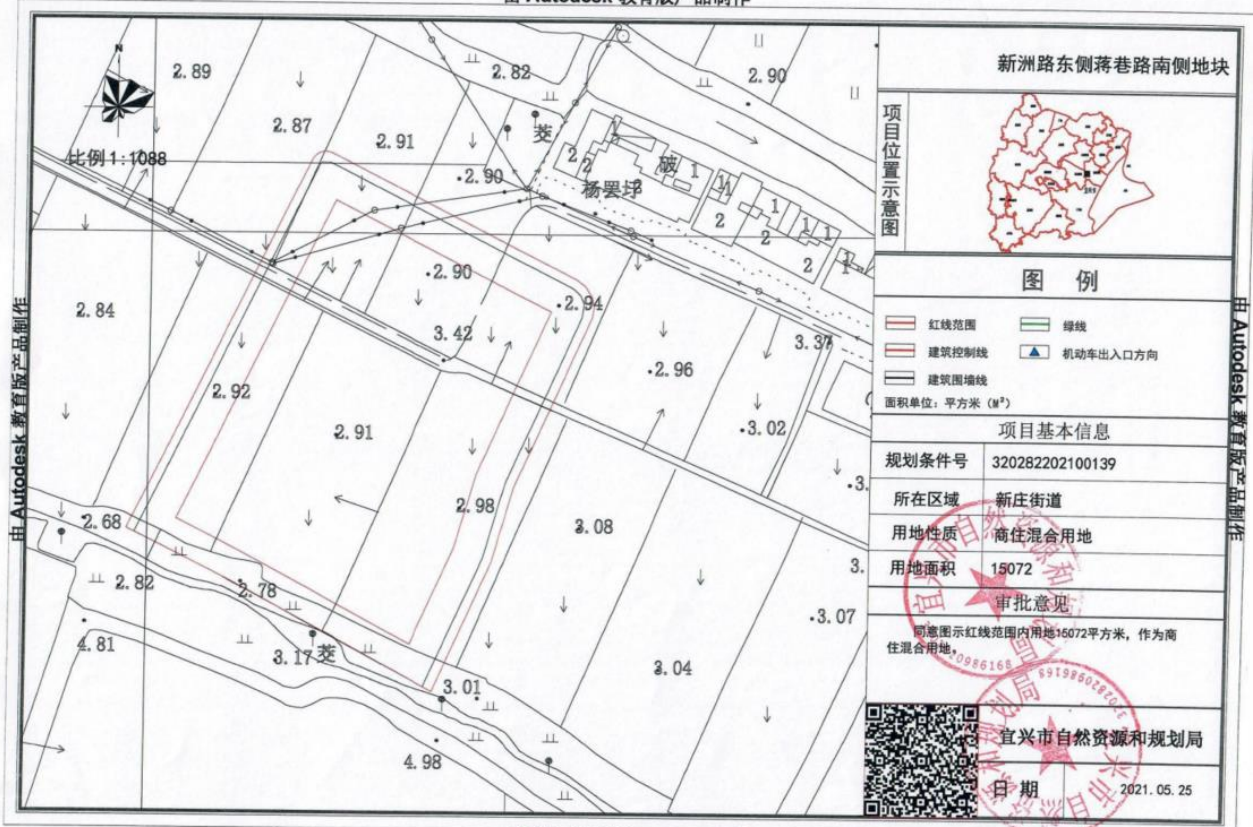
各专业管线入地铺设，排水系统采用雨污分流。

设计成果报审要求：

总平面规划图、总体设计效果图、建筑单体效果图、沿道路街景效果图、景观环境设计图、夜景亮化效果图、交通组织图、地下空间利用图、竖向设计图、定位放线图、综合管线规划图、单体初步设计方案等，并提供相应电子文件（包括dwg、jpg、word格式）及文本（不少于3份）。

1、本次出让地块所涉地下空间使用权设立及其各项规划管控要求的出具，均依据已经依法批准的详细规划中相应地下空间的开发利用内容，符合《中华人民共和国城乡规划法》、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省城市规划技术管理规定》（2011年版）、《省政府办公厅关于城市地下空间开发利用的指导意见》（苏政办发〔2020〕58号）、《江苏省自然资源厅党组关于严格执行国有建设用地出让规定进一步加强监管监督工作的意见》（苏自然资党组发〔2019〕94）等法律法规和技术规范标准有关规定。2、委托持证测绘单位实测满足宜兴市自然资源和规划局信息中心数据入库要求的地形图。3、请委托具有相应资质的勘察设计单位根据以上要求进行设计，设计方案报我局审批，并应符合《宜兴市建设工程设计方案规划审查细则（试行）》相关要求。4、地块如涉及河道管理范围的，应征询水利部门意见；其他建设条件应征询住建、交警等相关主管部门意见。5、地块开发过程中涉及轨道交通控制范围内的建设，应按《无锡市轨道交通条例》的要求进行控制，并征得轨道部门同意。6、本规划条件有效期一年。

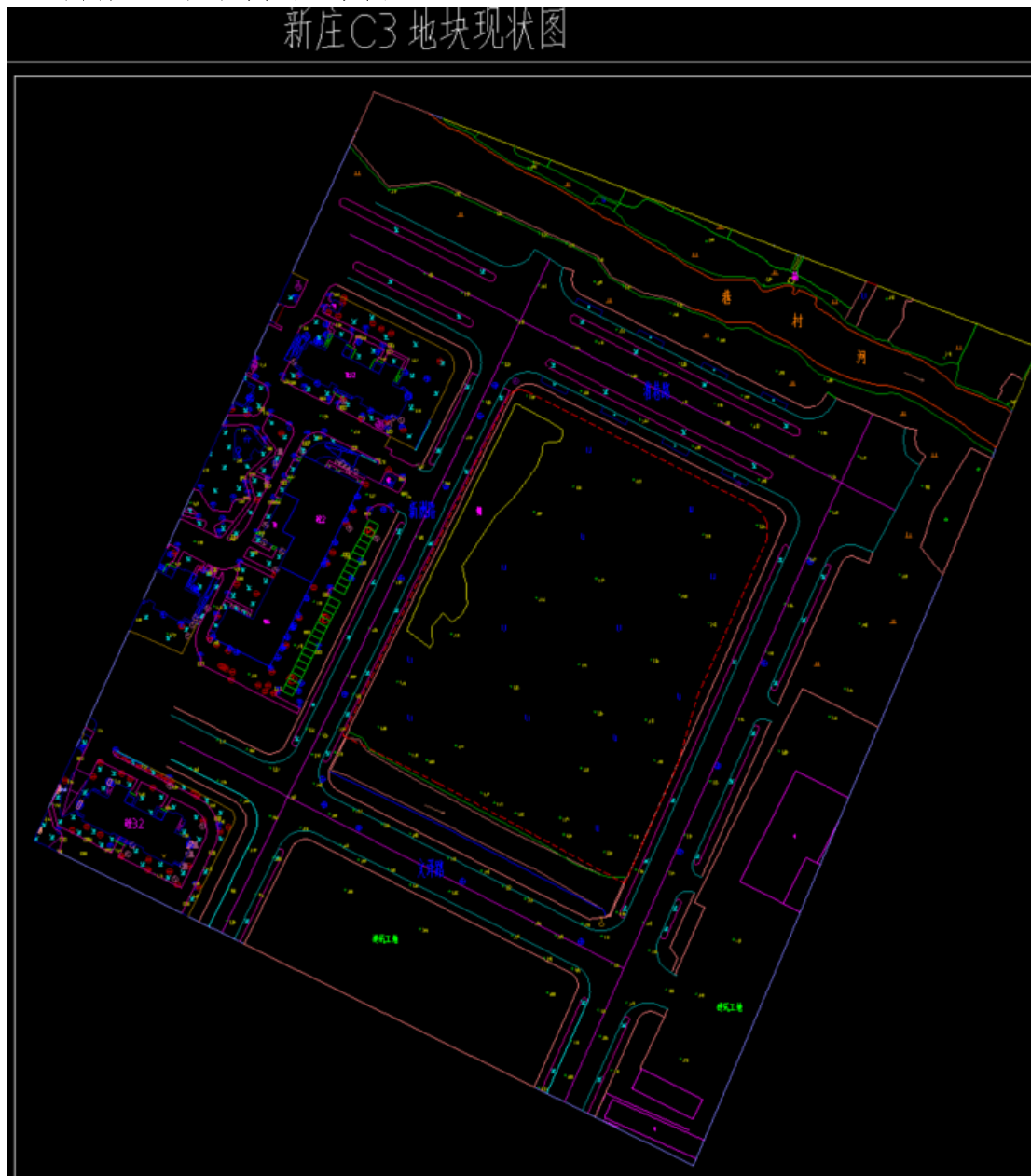




地塊建設條件意見書

宣兴市住房和城乡建设局

6.3 附件三：现状测绘地形图。



7. 说明

本任务书中未尽事宜及委托方可能进行的设计调整要求可在设计过程中由委托方与受托方商榷解决方案，最终由委托方确认。

第六章 投标文件格式

封面（商务标）

设计

第一阶段投标文件

商务技术标

项目编号：

投标人：（盖单位章）

法定代表人：（签字或盖章）

或其委托代理人：（签字或盖章）

年月日

一、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： _____

系的法定代表人。

特此证明。

投标人：_____（盖公章）

日 期：年月日

二、授权委托书

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

委托期限：

。

代理人无转委托权。

附：法定代表人身份证明

投 标 人：（盖单位章）

法定代表人：（签字）

身份证号码：

委托代理人：（签字）

身份证号码：

年月日

三、联合体协议书（如有）

牵头人名称：

法定代表人：

法定住所：

成员二名称：

法定代表人：

法定住所：

.....

鉴于上述各成员单位经过友好协商，自愿组成（联合体名称）联合体，共同参加（招标人名称）（以下简称招标人）（项目名称）的投标。现就联合体投标事宜订立如下协议：

1. （某成员单位名称）为（联合体名称）牵头人。
2. 在本工程投标阶段，联合体牵头人合法代表联合体各成员负责本工程投标文件编制活动，代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示，并处理与投标和中标有关的一切事务；联合体中标后，联合体牵头人负责合同订立和合同实施阶段的主办、组织和协调工作。
3. 联合体将严格按照招标文件的各项要求，递交投标文件，履行投标义务和中标后的合同，共同承担合同规定的一切义务和责任，联合体各成员单位按照内部职责的部分，承担各自所负的责任和风险，并向招标人承担连带责任。
4. 联合体各成员单位内部的职责分工如下：。按照本条上述分工，联合体成员单位各自所承担的合同工作量比例如下：。
5. 投标工作和联合体在中标后工程实施过程中的有关费用按各自承担的工作量分摊。
6. 联合体中标后，本联合体协议是合同的附件，对联合体各成员单位有合同约束力。
7. 本协议书自签署之日起生效，联合体未中标或者中标时合同履行完毕后自动失效。
8. 本协议书一式份，联合体成员和招标人各执一份。

牵头人名称：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

成员二名称：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

.....

四、技术标文件（方案部分）

以上设计方案部分采用暗标评审，设计方案内容中（包括文字部分、设计图部分）不得出现显示企业特征或其他提示性的标记或标识（包括文字），否则废标。

五、资格审查资料

（一）、承诺书

致：_____（招标人）

我公司自愿参加贵单位（公司）_____（工程名称）工程的设计投标，并接受对我公司的资格审查，我公司承诺：

1、根据贵单位（公司）提出的资格合格条件标准和要求，本公司递交的资格审查资料中的内容没有隐瞒、虚假、伪造等弄虚作假行为。如发现该行为，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，并接受相关监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。

2、我公司保证参与投标的拟任设计项目负责人不在承接工程限制期内，提交的设计项目负责人证书原件是真实的，以上承诺如有不实，招标人可取消投标资格，如中标招标人可取消本公司的中标资格，我公司承担一切由此造成的违约责任和法律后果。

投标单位：（盖章）

法定代表人签名：

年月日

（二）、投标人基本情况表

申请人名称										
注册地址						邮政编码				
联系方式	联系人					电话				
	传真					网址				
组织结构										
法定代表人	姓名			技术职称			电话			
技术负责人	姓名			技术职称			电话			
成立时间				员工总人数：						
企业资质等级				其中	设计负责人					
营业执照号					高级职称人员					
注册资金					中级职称人员					
开户银行					初级职称人员					
账号					技 工					
经营范围										
备注										

注：本表附投标人营业执照、资质证书等资审要求材料。

(三)近年财务状况表

近年财务状况应附经会计师事务所或审计机构审计的财务会计报表，包括资产负债表、现金流量表、利润表和财务情况说明书的电子文件，具体要求见投标须知

(四)近年发生的诉讼和仲裁情况

近年发生的诉讼及仲裁应在此处说明相关情况，并附法院或仲裁机构作出的判决、裁决等有关法律文书扫描件，具体要求见投标人须知。如没有就直接填写‘无’。

六、投标函（商务）

1、根据你方项目编号为____（项目编号） 的____（项目名称）工程招标文件，我方保证工程质量达到____标准，工期____日历天。

2、我方承诺不存在第二章“投标人须知”第 1.4.3 项和第 1.4.4 项规定的任何一种情形。

3、我方承诺拟派项目负责人满足第二章“投标人须知”第 1.4.1 项中对项目负责人是否有在建工程的相关要求。

4、我方承诺在投标有效期内不修改、撤销投标文件。

5、如我方中标：

（1）我方承诺在收到中标通知书后，在中标通知书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。

（3）我方承诺在合同约定的期限内完成并移交全部合同工程。

6、投标诚信承诺：

6.1 我方承诺我单位及我单位法定代表人以及授权代表人在参加投标过程中严格遵守国家、省、市现行法律法规、规范性文件以及各类管理规定，我单位承诺在本项目招标投标活动中，均不存在、也未参与任何围标串标活动，也不存在以他人名义投标的行为；我单位如被查实在本项目招标投标活动中存在围标串标的或以他人名义投标的，本单位及法定代表人以及授权代表人共同承担法律责任，接受相应行政、刑事及失信惩戒等处罚；

6.2 我方承诺我单位如在招投标活动中存在国家、省、市现行规定的失信行为或不良行为的，愿意接受招投标监管部门在指定媒介上的公示，并扣除企业信用分，在公示期间，其他国有投资项目的招标人可以在招标文件中明确拒绝我单位投标。不良行为的认定及信用分的扣除包括并不限于以下规定：

（1）除不可抗力外，资格预审合格的投标人无故不获取招标文件、获取招标文件后放弃投标或者在投标截止后无故撤销投标文件等，公示 2 个月，并扣除企业信用分 2 分（扣分有效期 6 个月）；

（2）递交无竞争力的投标文件的（无竞争力投标是指不以中标为目的的投标，包括投标报价畸高、投标文件漏项缺项、施工组织设计文件不符合篇幅要求，

以及违反招标文件中的无效投标条款等情形)；项目负责人按规定应出席开标会而缺席或迟到的；项目负责人缺席答辩、消极答辩的(答辩得分低于扣除一个最高分及一个最低分后平均分的 60%，评标委员会需进行判定)，公示 1 个月，并扣除企业信用分 1 分(扣分有效期 6 个月)；

(3) 一年内 2 次在无锡市(含江阴、宜兴)投诉反映情况不属实，缺乏事实、法律依据的或者被驳回投诉的，公示 1 个月，并扣除企业信用分 3 分(扣分有效期 12 个月)；

(4) 故意捏造事实、伪造证明材料的，或者以非法手段取得证明材料等进行恶意投诉的，公示 3 个月，并扣除企业信用分 3 分(扣分有效期 24 个月)。

6.3 我方承诺我单位所有企业信息(包括业绩和获奖情况等)以“宜兴市公共资源交易电子系统”内信息为准，并及时维护和更新；我单位投标所使用的诚信库信息均真实有效，无任何伪造、修改、虚假成分。

7. _____(其他补充说明)。

投 标 人：(盖单位公章)

单位地址：

法定代表人或其委托代理人：(签字或盖章)

邮政编码：

电话：

传真：

日 期：

七、投 标 函 附 录

序号	条款名称	招标人规定	投标人承诺	备注
1	设计服务期	详见设计任务书		
2	误期违约金	每延误一天，减收该项目应收设计费的千分之二		
3	质量标准	合格（满足并符合国家、地方及行业相关现行设计规范要求；符合相应阶段设计深度要求；做好图纸报批、综合协调等各项工作）		
4	设计负责人		姓名 _____	
5				

注：投标人必须按招标人规定作出承诺，并可以提出更有利于招标人的承诺。

八、项目管理机构

（一）设计团队配备人员表

序号	姓名	年龄	工作年限	职称	在本项目中承担任务	主要类似业绩
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
.....						

(二) 拟投入本项目的设计项目负责人简历表

1、一般情况：					
姓名		年龄		学 历	
职称		职务		拟在本合同任职	
毕业学校	年毕业于		学校		专业
2、主要工作经历：					
时间	负责过的设计项目		担任职务	发包人及联系电话	
3、获奖情况：					

注：本表附项目设计负责人的证书、职称证书、身份证、学历证、业绩及获奖证明材料等。

（三）主要人员简历表

[illegible]

注：本表人员应与《设计团队配备人员表》中所列人员相一致，附拟委任的主要人员的身份证、职称资格证书、注册证书以及资格审查条件所要求的其他相关证书。

九、投标保证金

以开标现场公布的截止时间前到账的有效投标保证金情况为准

十、企业业绩

（须提供合同，原件录入诚信库。）

十一、企业获奖

（须提供相关材料，原件录入诚信库。）

十二、自评分表

分类	内容	材料名称	企业自评分
项目设计负责人(2分)	具备一级注册建筑师及工程类高级及以上职称的得1分，从业年限不少于（含）20年得1分，本项最多得2分。（须提供注册证书、职称证、毕业证，从业年限按照毕业证毕业时间计算）		
项目管理机构其他人员配置(3分)	项目管理机构其他人员配置齐全程度评分：除设计负责人外，项目管理机构中各专业负责人（结构专业、暖通专业、电气专业）： ①结构专业1人，具备一级注册结构工程师资格及工程类中级及以上职称，且从业年限不少于（含）10年得1分。（须提供注册证书、职称证、毕业证，从业年限按照毕业证毕业时间计算） ②暖通专业1人，具备注册公用设备工程师（暖通空调）资格及工程类中级及以上职称，且从业年限不少于（含）10年的得1分。（须提供注册证书、职称证、毕业证，从业年限按照毕业证毕业时间计算） ③电气专业1人，具备注册电气工程师（供配电）资格及工程类中级及以上职称，且从业年限不少于（含）10年得1分。（须提供注册证书、职称证、毕业证，从业年限按照毕业证毕业时间计算）		
项目设计负责人业绩(6分)	设计负责人自2022年1月1日以来（以合同签订日期为准）以设计负责人身份承担过单份合同总建筑面积≥25000平方米的房屋建筑工程设计业绩的，每提供一项得2分，最多得6分。（提供设计合同和中标通知书，时间以合同签订时间为准。）		
企业业绩(4分)	投标人自2022年1月1日以来（以合同签订日期为准），承担过单份合同总建筑面积≥25000平方米的房屋建筑工程设计业绩的，每提供一项得2分，最多得4分。（提供设计合同和中标通知书，时间以合同签订时间为准。）		
企业奖项(5分)	投标人自2022年1月1日以来获得过省级行政区及以上勘察设计类奖项的，每提供一个得2.5分；获得过地级行政区勘察设计类奖项的，每提供一个得2分；获得过县级行政区勘察设计类奖项的，每提供一个得1分；本项最多提供2个奖项；（提供获奖证书，时间以获奖证书时间为准，同一项目同时获两个及以上奖励的以最高奖项评分，不兼得分）		
总 分			

注：评标办法中要求提供的相关评审材料，投标人应将原件扫描录入诚信库，编制投标文件时从诚信库获取相关信息。

十三、为完成本项目所需的材料

封面（经济标）

设计

第二阶段投标文件

经济标

标段编号：

投标人：（盖单位章）

法定代表人：（签字或盖章）

或其委托代理人：（签字或盖章）

年月日

投标函（报价）

根据你方项目编号为_____（项目编号）_____（工程名称）_____工程招标文件，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上述招标文件的投标须知、合同条款、图纸、工程建设标准和工程量清单及其他有关文件后，我方愿以人民币（大写_____）（RMB¥_____元）的投标报价按照招标文件规定的设计服务期和合同规定，实施和完成招标文件所要求的全部设计工作。

投 标 人：（盖单位公章）

单位地址：

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

邮政编码：

电话：

传真：

日 期：

报价明细表

	建筑面 积	面积 (m ²)	最高投标单 价 (元/m ²)	投标单价 (元/m ²)	投标总价 (元)
C3 项目	地上	33159	22		
	地下	17000	5.5		
	合计	50159	/		
注：结算时，面积在正负 3%范围内不作调整，超出按规划许可证面积执行					

注：（1）结算时设计总价按最终规划批复的建设工程规划许可证面积为准，结算时单价不再调整，即设计费=最终规划批复的建设工程规划许可证面积×设计人（中标人）投标报价的单价或合同约定的单价。

（2）投标报价应包含完成本服务项目发生的所有含税费用、支付给员工的工资和国家强制缴纳的各种社会保障资金，以及供应商认为需要的其他费用等；

投 标 人：_____（盖章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：____年____月____日