

南通市开发区 R24016 地块项目设计

招标文件

标段编码：A3206930324000161001001

招标单位：南通嘉创置业有限公司

招标代理：南通城建工程项目管理有限公司

日 期：2026 年 1 月 30 日

工程招标文件备案表

本编制人承诺：

此次提交的备案通过的招标文件版本，与最终在南通市公共资源交易平台系统发布的电子版本完全一致，如有不同，愿承担一切后果，接收责任追究。

编制人：

日期：2026 年 月 日



法定代表人（签字或盖章）：



日期：2026 年 月 日



法定代表人（签字或盖章）：



日期：2026 年 月 日

目 录

招标公告（资格后审）	3
第一章 投标人须知	15
投标人须知前附表	15
1 总则	6
2 招标文件	21
3 投标文件	22
4 投标	26
5 开标	27
6 评标	27
7 评标结果公示	28
8 合同授予	29
9 纪律和监督	29
10 需要补充的其他内容	30
第二章 评标办法（评定分离）	33
第三章 合同条款及格式	43
第一部分 合同协议书	35
第二部分 通用合同条款	38
第三部分 专用合同条款	39
第四章 设计任务书	60
第五章 投标文件格式	89
一、资格审查材料	90
二、技术标	100
三、商务标	100

南通市开发区 R24016 地块项目设计 招标公告（资格后审、评定分离）

1. 招标条件

本招标项目为 **R24016 地块项目**，已由 **南通市经济技术开发区行政审批局** 批准建设，批文号 **通开发行审备（2025）511 号**。项目业主 **南通嘉创置业有限公司**，建设资金来源企业**自筹**，现已落实。项目已具备招标条件，现决定对该项目**设计**进行公开招标，特邀请有兴趣的潜在投标人参加投标。

2. 项目概况与招标范围

2.1 工程地点：位于龙兴路南、星宇路东、竹林路西、世家路北。

2.2 工程规模：项目用地面积 69701.38 平方米。依据南通市建设工程规划条件 20243032 号及地块挂牌出让的特别规定，住宅类型为洋房及别墅，建筑面积约 14 万平米。

2.3 服务周期：总服务周期为自中标公示结束之日起，至本工程竣工、审计结束。

设计周期：中标后 30 日历天内完成扩初文本，配合甲方报送规划审查；

规划审查通过后 30 日历天内完成并提交单体全套施工图；

单体施工图审查合格后 40 日历天内，完成所有深化设计和分项设计（其中供配电：供电方案答复单后 90 日历天完成施工图审查；景观、精装方案待甲方确认后 30 日历天完成施工图设计）。

施工图审查甲方只负责资料申报及缴纳规定的收费，设计单位应主动对接推进，确保 15 天内从施工图审查报审受理至施工图审查合格。如不能按时完成图纸设计或施工图审查，每延迟一天，扣除本合同设计费 1 万元。

2.4 招标范围：本次招标范围包括方案设计、施工图设计、至竣工验收、审计结束的全过程设计服务（具体设计要求详见设计任务书）。

包括但不限于建筑方案设计、扩初设计，施工图设计（含建筑、结构、给排水、电气和暖通等专业的施工图设计）、人防平站转换设计、PC 拆分设计、精装修设计（公区、售楼处、样板房）、室外配套及综合管线设计、基坑支护设计、绿色建筑设计及评价、BIM 设计、景观绿化设计、水土保持、泛光照明设计、门窗幕墙二次深化、栏杆扶手深化、钢结构二次深化、交通划线及标识标牌设计、智能化、供配电等。

2.5 质量要求：符合国家有关设计质量评定标准合格等级，并确保通过图纸审查。

2.6 标段划分：本招标工程共一个标段。

3. 投标人资格要求

3.1 申请人资质类别和等级：具有独立法人资格和工程设计综合甲级资质或建筑行业甲级设计资质或建筑行业（建筑工程）甲级设计资质。

3.2 拟派项目设计负责人资格要求：具备国家一级注册建筑师执业资格（须在注册有效期内且注册单位为所投标单位）且具有建筑类高级工程师职称。

特别提醒：国家一级注册建筑师必须根据全国注册建筑师管理委员会关于开展使用一级注册建筑师电子证书工作的通知（注建[2021]2号文件（详见附件）执行）。

3.3 企业业绩：自 2021 年 1 月 1 日以来（以设计合同签订时间为准），投标人承担过单份合同建筑面积 8 万平方米以上的住宅建筑设计业绩。须提供①设计合同、②施工图审查合格证。二者缺一不可。

3.4 拟派项目设计组成员（含设计项目负责人）总人数最低配备应符合下表要求：

岗 位	人数要求	持证上岗要求	其它要求
设计项目负责人	1 名	具备国家一级注册建筑师、高级职称	拟派人员均为投标企业正式人员，拟派设计人员原则上不得更改，特殊原因须经业主同意。各专业人员不得重复。
建筑专业负责人	1 名	具有国家一级注册建筑师、高级职称	
结构专业负责人	1 名	具有国家一级注册结构师、高级职称	
电气专业负责人	1 名	具有国家注册电气工程师、高级职称	
给排水专业负责人	1 名	具有国家注册公用设备工程师（给排水专业）、高级职称	
暖通专业负责人	1 名	具有国家注册公用设备工程师（暖通专业）、高级职称	
总 计	6 名		

3.4.1 拟派所有设计人员必须为投标单位正式人员。

3.4.2 上述拟派设计项目负责人、专业设计负责人和主要设计人员为本项目最低限度要求，各投标人必须按上述要求分别配备，且不得相互兼职，否则，按废标处理。设计单位中标后，须根据项目实际情况适当增加人员以确保项目顺利开展。

3.5 根据《关于在我省国有资金投资工程建设项目招标投标中应用建筑企业资质动态监管结果有关要求的通知》（苏建招办〔2022〕2号）文件要求，投标人在投标文件递交截止时间当日，建筑业企业资质动态监管结果（指本项目要求的资质）处于不合格状态的，其资格审查不予通过。

4. 资格审查的必要合格条件

4.1 具有独立订立合同及履行合同的能力；

4.2 未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态；

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

4.4 企业的资质类别、等级和项目设计负责人的资质等级满足招标公告要求；

4.5 投标文件中的重要内容没有失实或者弄虚作假；

4.6 拟派项目设计负责人为投标企业正式人员，须提供投标企业与拟派项目设计负责人双方签订的有效劳动合同书；

4.7 企业业绩条件满足招标公告要求；

4.8 本项目不接受联合体投标。

具体要求详见第三章评标办法中资格审查必要合格条件标准。

5. 投标单位不得存在下列任何情形之一：

(1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

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

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

(4) 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；

(5) 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位；

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

6. 招标文件的获取

6.1 招标文件获取时间为：2026年1月30日至2026年3月3日9时30分；

6.2 招标文件获取方式：**投标人使用“标证通”、“国信CA”或“CFCA”登录“电子招标投标交易平台”获取。**本招标公告及招标文件中“电子招标投标交易平台”是指：“南通市公共资源交易电子交易平台”。

7. 投标文件的递交

7.1 投标文件递交截止时间（投标截止时间，下同）为2026年3月3日09时30分，提交方式：电子投标文件上传至南通市公共资源交易网上招投标系统。

7.2 逾期上传的或者未上传指定系统的投标文件，招标人不予受理。

8. 评标办法：综合评估法、评定分离

1、资格审查

序号	项目内容	合格条件	投标人需提供的材料
1	法定代表人身份证明书	必须盖单位公章的原件。	格式见第五章
2	法人授权委托书（如有授权）	①必须盖单位法定代表人章（或签字）及单位公章的原件； ②法人授权委托书必须有效。	格式见第五章

序号	项目内容	合格条件	投标人需提供的材料
3	具有独立订立合同的能力；	证照核发部门颁发的有效法人营业执照	提供有效的企业营业执照
4	企业资质类别等级	具有工程设计综合资质甲级或建筑行业设计甲级或建筑工程专业设计甲级资质。	有效的企业资质证书
5	拟派项目设计组成员（含设计项目负责人）	<p>(1) 设计项目负责人：具备国家一级注册建筑师执业资格、高级职称</p> <p>(2) 建筑专业负责人：具有国家一级注册建筑师、高级职称</p> <p>(3) 结构专业负责人：具有国家一级注册结构师、高级职称</p> <p>(4) 电气专业负责人：具有国家注册电气工程师、高级职称</p> <p>(5) 给排水专业负责人：具有国家注册公用设备工程师（给排水专业）、高级职称</p> <p>(6) 暖通专业负责人：具有国家注册公用设备工程师（暖通专业）、高级职称</p> <p>注：各专业人员不得重复。</p> <p>特别说明：国家注册一级建筑师须根据全国注册建筑师管理委员会关于开展使用一级注册建筑师电子注册证书工作的通知（注建〔2021〕2号）文件要求使用并提供电子证书，并应在个人签名处手写本人签名，提供的电子证书未手写签名或与签名图像笔迹不一致的，该电子证书无效，视为资格不符合要求。</p>	<p>(1) 拟派人员身份证、毕业证书、注册证书、职称证书；</p> <p>(2) 有效的劳动合同书；</p> <p>(3) 社保机构出具的投标企业为拟派项目设计组成员缴纳投标截止时间前三个月（不含投标截止时间当月）中至少一个月的社保缴费清单。</p> <p>若投标企业为事业单位，则须提供：人社局出具的能体现项目组成员为投标企业正式人员的证明，证明须体现：单位名称、保险缴纳情况等或住房公积金管理中心出具的缴纳住房公积金的证明或从住房公积金网打印出来的明细加盖投标企业公章。</p>
6	设计企业业绩	自 2021 年 1 月 1 日以来（以设计合同签订时间为准），投标人承担过单份合同建筑面积 8 万平方米以上的住宅建筑设计业绩。	须提供①设计合同、②施工图审查合格证。二者缺一不可。
7	诚信承诺书	<p>1、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。</p> <p>2、企业没有因骗取中标或者严重违约以及发生重大工程质量、安全生产事故等违法违规问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的。</p>	提供诚信承诺书（格式详见第五章）
8	服务承诺书	投标人服务承诺书	服务承诺书（格式详见第五章）
9	投标人远程参与开标会议诚信承诺书	投标人远程参与开标会议诚信承诺书	远程参与开标会议诚信承诺书（格式详见第五章）

序号	项目内容	合格条件	投标人需提供的材料
10	资质动态考评	根据《关于在我省国有资金投资工程建设项目招标投标中应用建筑企业资质动态监管结果有关要求的通知》（苏建招办（2022）2号）文件要求，投标人在投标文件递交截止时间当日，建筑业企业资质动态监管结果（指本项目要求的资质）处于合格状态。	投标文件递交截止时间当日，代理机构登录“江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台”，检查资格投标人的建筑业企业资质动态监管状态，对动态监管处于不合格状态的投标人进行截图保存，并提供给评标委员会。
11	投标人免缴投标保证金信用承诺书	投标人免缴投标保证金信用承诺书	投标人免缴投标保证金信用承诺书（格式详见第五章）

①投标人上传系统的相关证明材料均应为原件的扫描件且清晰可见，否则，投标人自行承担因扫描件模糊等问题导致评委无法辨识的一切后果。上述中任何一条不符合要求的，则资格审查不通过。

②若在评审过程中，发现提供资格审查材料虚假，则资格审查不通过，记不良行为一次并网上公示。

③本次资格审查采用合格制，各投标人只有满足资格审查必要合格条件，且必须满足招标文件中的工期和资料要求，方可参加技术标、商务标的定性评审。

2、技术标评审（满分 80 分，暗标）

2.1.1 技术分由评委根据以下内容进行综合评审后打分，去掉一个最高分和一个最低分后按算术平均值计算，得分保留两位小数，第三位四舍五入。

2.1.2 本项目技术标采用暗标，技术标文件无需制作封面，暗标要求：

①技术标部分中不得出现明示或暗示投标人身份的任何字符和徽标（包括投标人的标识、标志、企业名称、人员名称、页眉页脚、页码、水印等任何可以识别投标人的标记）。

②投标人的投标文件违反招标文件暗标要求的，投标文件技术评审不通过，按废标处理。

③投标人注意自行压缩控制电子投标文件大小，所上传的电子投标文件不得超过 1G。

④投标人根据系统要求，将技术标文件（暗标）按技术标评审因素的顺序，汇总成一个文件上传至“图纸文件”中，上传格式按系统要求（如下图）：



序号	评审因素	各评审因素细分项
1	项目解读 (满分2分)	<p>(1) 对项目总体认识全面深刻, 基础资料调查详尽, 论述完整清晰, 开发策略了解深入的得 2-1.5 (含) 分;</p> <p>(2) 对项目总体有一定认识, 基础资料调查片面, 论述不够完整清晰, 开发策略了解浅层的得 1.5 (不含) -1 (含) 分;</p> <p>(3) 对项目总体认识有片面, 基础资料调查缺乏, 论述不清晰, 开发策略了解不太符合项目要求的得 1 (不含) -0 分;</p> <p>(4) 未提供则不得分。</p>
2	设计原则和规范标准的执行 (满分2分)	<p>(1) 项目设计原则切合本项目实际要求, 全面执行相关规范标准的得 2-1.5 (含) 分;</p> <p>(2) 设计原则基本切合本项目实际要求, 执行相关规范标准一般的得 1.5 (不含) -1 (含) 分;</p> <p>(3) 设计原则不够切合本项目实际要求, 执行相关规范标准缺乏的得 1 (不含) -0 分;</p> <p>(4) 未提供则不得分。</p>
3	规划设计方案 (满分 18 分)	<p>1、规划设计深度具有全面性 (1 分), 创新性 (1 分), 定位及主题鲜明 (1 分), 可实施性及可操作性 (1 分); (本项共计 4 分)</p> <p>2、能结合项目的实际情况, 功能分区明确 (1 分), 平面布置合理 (1 分), 流线组织顺畅 (1 分); (本项共计 3 分)</p> <p>3、经济技术指标, 建筑技术指标满足要求 (3 分), 基本满足要求 (1-2 分), 不满足 (0 分) (本项共计 3 分)</p> <p>4、文本内容 (0-4 分): 包括总体构思与总平面设计, 总体环境与周边环境的协调处理设计说明、交通组织说明、竖向设计说明等说明; (本项共计 4 分)</p> <p>5、图形文件 (0-4 分): 包括总平面规划图、规划鸟瞰效果图、各类分析图。(本项共计 4 分)</p>
4	建筑方案 (满分 20 分)	<p>1、立意较好 (4 分), 立意一般 (2-3 分), 基本合理 (0-1 分);</p> <p>2、外观、造型整体效果好 (4 分), 整体效果较好 (2-3 分), 整体效果一般 (0-1 分);</p> <p>3、各单体总平面布置合理 (4 分), 基本合理 (2-3 分), 一般 (0-1 分);</p> <p>4、各单体平面功能及剖面设计合理 (4 分), 基本合理 (2-3 分), 一般 (0-1 分)</p> <p>5、各业态户型面积、平面功能满足要求 (4 分), 基本满足 (2-3 分), 一般 (0-1 分)</p>
5	结构专业技术方案 (满分 3 分)	<p>针对本项目提供结构方案, 提供单体结构平面布置图, 住宅部分相同户型楼栋各选一栋。</p> <p>结构技术方案编制深度: 较深且合理 (2 (含) -3 分); 一般 (1 (含) -2 (不含) 分); 深度不足及不合理 (0-1 (不含) 分)。</p>
6	设备专业技术方案 (满分 2 分)	<p>1、针对本项目提供给排水、电气和暖通等设备专业技术方案, 保证方案优化调整及施工图设计能满足建设单位、设计规范和政府审批部门的要求。</p> <p>2、机电技术方案编制: 较深且合理 (1 (含) -2 分), 深度不足及不合理 (0-1 (不含) 分)。</p>

7	景观专业技术方案 (满分 7 分)	<p>1、景观风格和调性是否与建筑统一，景观的主题是否清晰，消防登高面及消防车道是否合理，景观方案是否能够满足成本限额要求（0-1 分）。</p> <p>2、总体规划平面是否美观，景观规划结构是否清晰，主、次轴线是否突出（0-1 分）。</p> <p>3、景观是否对规划不利因素有较好的化解（0-2 分）。</p> <p>4、组团的布局是否合理（0-1 分）。</p> <p>5、整体空间节奏是否合宜，空间规划是否统一和连贯（0-1 分）。</p> <p>6、空间设计尺度是否合宜，空间营造层次是否合宜（0-1 分）。</p>
8	室内专业技术方案 (满分 10 分)	<p>1、主要空间室内设计效果图是否能够表达设计意图（0-3 分）。</p> <p>2、室内平面是否与建筑平面协调统一设计，室内平面布置图标注是否清晰，提高空间使用效率，主要户型平面是否深化、设计是否合理（0-2 分）。</p> <p>3、室内设计风格是否符合本项目定位标准，室内设计方案表达是否能够满足成本限额要求（0-2 分）。</p> <p>4、材料选型是否满足施工要求，便于后期批量施工（0-1 分）。</p> <p>5、软装场景图（含布艺及灯具）充分体现空间的美学特征等（0-2 分）。</p>
9	科技健康生态环保智慧建筑及绿建专项技术方案 (满分 5 分)	<p>采用科学合理的绿色建筑（建筑节能）措施，设计中充分考虑科技、健康、生态、环保、智慧建筑特点。</p> <p>评分分三个等级，优得 5-4（含）分，良得 4（不含）-2（含）分，一般得 2（不含）-0 分，未提供则不得分。</p>
10	技术标设计深度 (满分 5 分)	<p>评分分三个等级，优得 5-4（含）分，良得 4（不含）-2（含）分，一般得 2（不含）-0 分，未提供则不得分。</p>
11	工程投资控制及控制工程造价的合理措施 (满分 2 分)	<p>工程投资估算的合理性和可行性，为降低工程投资采取的设计方案措施的合理性和可行性。</p> <p>评分分二个等级，优得 2 分，一般得 1 分，未提供则不得分。</p>
12	设计质量和进度保障措施 (满分 2 分)	<p>设计质量目标和进度计划安排是否合理、可行以及相对应的保障措施。</p> <p>评分分二个等级，优得 2 分，一般得 1 分，未提供则不得分。</p>
13	服务承诺 (满分 2 分)	<p>设计服务和施工期服务的内容、响应时间、方案措施。</p> <p>评分分二个等级，优得 2 分，一般得 1 分，未提供则不得分。</p>

注意事项：

评标过程的保密:依据《中华人民共和国招标投标法》的有关规定，招标人对评标过程严格保密，任何单位和个人不得非法干预、影响评标的过程和结果，同时，评标委员会成员和参与评标的有关工作人员均应对评标过程严格保密不得向他人透露有关评标过程的情况，否则将依法追究其相应的法律责任

3、商务标评审（满分 20 分）

3.1. 投标报价评审（10 分）

3.1.1 投标报价的原则：

设计费计算依据：《工程勘察设计收费标准》（2018 年版工程勘察设计收费标准国家发展和改革委员会建设部颁）及南通地区市场行情，本设计工程经济标根据项目要求计算出投标报价总价，按总价作为评标依据。

3.1.2 本次招标投标报价采用总价报价形式，最高限价：人民币 1225 万元。

3.1.3 R24016 地块项目各分项设计费用最高限价明细表：

序号	分项名称	单项最高限价（元）	备注
1	建筑方案设计(住宅、公建配套、售楼处、车库、会所等)	2600000	含交通影响评价、展示区规划、专家评审费等
2	施工图设计(含人防、室外管综、消防总线、绿色二星评价、PC 拆分(三板)、BIM 等)	3220000	BIM(含室外管线、地库)、售楼处施工图设计及后期拆改设计、绿色建筑自评价、抗震支架设计、专家评审费等
3	景观绿化设计方案+施工图	1300000	含示范区及大区景观、绿化、围墙、钢结构、小区门头、专家评审费等
4	售楼处、样板房、住宅公区精装设计方案+施工图(含软装)	3520000	
5	门窗、幕墙、栏杆深化设计；基坑支护；水土保持；泛光照明；技防；交通导视及标识标牌；品质地库；供配电等专项设计	1610000	含专家评审费
	合计	12250000	

3.1.3 评分标准：投标报价低于总价最高限价及各分项最高限价的为合格，等于或高于最高限价的投标报价将均作为无效标处理。

3.1.4 若有效投标文件为 5（含 5 家）家以下时，以有效投标文件的投标报价算术平均值为评标基准价，若有效投标文件 > 5 家，去掉其中的一个最高价和一个最低价后有效投标文件的投标报价算术平均值为评标基准价。

3.1.5 投标报价等于评标基准价的得满分（10 分），投标报价偏离评标基准价的相应扣减得分，投标报价相对评标基准价每偏离 1%，扣减一定的分值，每偏高 1%扣 0.1 分，每偏低 1%扣 0.2 分，偏离不足 1%的，按照插入法计算得分。偏离率和分值得分均保留小数点后两位。

举例：

单位	报价（万元）	算术平均值 A	评标基准价	增减（%）	报价得分
单位 1	1200.00	1045.00 万元	1045.00 万元	14.83	8.52
单位 2	1050.00			0.48	9.95
单位 3	980.00			-6.22	8.76
单位 4	950.00			-9.09	8.18

说明：评标结束后，除确认存在计算错误外，评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其他任何情形而改变。

3.2 综合素质（10分）

（1）企业资质（3分）

①投标单位具有风景园林专项甲级资质的得 1.5 分；

②投标单位具有城乡规划编制甲级资质的得 1.5 分。

注：提供有效的资质证书。

（2）项目组成员（3分）

①每多提供一名一级注册建筑师且同时具备高级职称的得 0.5 分，最多计 1 分；

②每多提供一名一级注册结构工程师且同时具备高级职称的得 1 分，最多计 1 分；

③每提供一名注册城乡规划师且具备高级职称的得 0.5 分，最多计 1 分；

注：以上人员均需提供社保机构出具的投标企业为项目组成员缴纳投标截止时间前三个月（不含投标截止时间当月）中至少一个月的社保缴费清单。

（3）业绩（2分）

①投标人自 2021 年 1 月 1 日以来（以设计合同签订时间为准），承担过单份合同建筑面积 8 万平方米以上的住宅建筑设计业绩的，有一个得 1 分；

②设计项目负责人自 2021 年 1 月 1 日至投标截止时间止（以设计合同签订时间为准），完成单项设计合同总建筑面积在 8 万平方米及以上的住宅建筑设计业绩，且在该项目担任项目设计负责人的，有一个得 1 分；

注：企业业绩、设计项目负责人为同一个项目业绩的不重复计分，资格审查业绩不重复计分。投标人须提供①设计合同、②施工图审查合格证。二者缺一不可。

设计合同若不体现项目特征、拟派项目设计负责人姓名，则须另提供相关证明材料，否则不予认可；此业绩须为拟派项目负责人在本企业任职期间承担过的。

（4）奖项（2分）：

①2021 年 1 月 1 日至投标截止时间止，投标人所承接的住宅建设项目获得国家级设计类奖项的得 1 分，获得省级设计类奖项的得 0.5 分，同一项目按最高奖项计取一次（本奖项不包含专项设计奖项，如结构专项，绿色专项、装修专项、BIM 专项、机电专项等）。奖项以建设行政主管部门、行业主管部门或所属的行业协会（勘察设计类）颁发，其余部门颁发的证书不计分。时间以获奖证书（或获奖文件）为准，如发证时间与发文时间不一致，以发文时间为准。投标人须提供设计合同、获奖证书或获奖文件，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主题信息库的扫描件为准。提供一个得 0.5 分，最多计 1 分。

②2021 年 1 月 1 日至投标截止时间止，设计项目负责人参与的项目住宅建设项目获得国家级设计类奖项的得 1 分，获得省设计类奖项的得 0.5 分，同一项目按最高奖项计取一次（本奖项不包含

专项设计奖项，如结构专项，绿色专项、装修专项、BIM 专项、机电专项等）。奖项以建设行政主管部门、行业主管部门或所属的行业协会（勘察设计类）颁发，其余部门颁发的证书不计分。时间以获奖证书（或获奖文件）为准，如发证时间与发文时间不一致，以发文时间为准。投标人须提供设计合同、获奖证书或获奖文件，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主题信息库的扫描件为准。提供一个得 0.5 分，最多计 1 分。（需提供项目负责人获奖证明文件）

4、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：

(1) 各投标人最终得分=技术标得分+商务标得分。

(2) 评标委员会按照最终得分由高到低顺序推荐前 7 名（有效投标家数不足 7 家时按实际投标家数）为中标候选人（不排序）。

(3) 若最终得分相同以技术标得分高者优先，若技术标得分仍相同，则由招标人通过抽签方式确定排序。

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

5、评标报告

评标委员会各成员对各投标文件独立进行评审并提出评审意见，经过讨论汇总后形成综合评审意见，内容主要包括但不限于：

- (1) 基本情况和数据表；
- (2) 评标委员会成员名单；
- (3) 开标记录；
- (4) 澄清和说明情况记录；
- (5) 无效投标判定情况说明；
- (6) 推荐中标候选人名单，以及每个环节评审结果。

综合评审意见将整理成评标报告，提交给招标人。

6、评标结果公示

招标人在评标工作完成后的 3 日内，对中标候选人进行公示。公示期为 3 日。

公示期间，异议或投诉成立，取消相应定标候选人资格后，招标人将继续进行定标，不再组织原评标委员会重新补充推荐中标候选人。

评标结果公示期间因异议或投诉导致中标候选人少于 3 家时，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，如不具备竞争性，则重新招标。

7、定标程序

定标委员会由招标人自主组建。

7.1 组建定标委员会：

定标工作由招标人组建的定标委员会负责，定标委员会成员数量为 5 人以上单数，其中招标人单位人员不得少于成员总数的三分之二。

7.2 组建监督小组：

招标人建立监督小组对招标投标活动全过程进行监督，监督小组由三人组成。

7.3 定标会议：

招标人应当自收到评标报告之日起 **10 日内** 进入南通市开发区公共资源交易中心召开定标会。定标委员会成员应当遵循择优的原则，在评标委员会推荐的中标候选人中择优确定中标人。

8、确定中标人

8.1 中标候选人在评标结果公示期间将定标所需资料（技术标、商务标，正本 1 份，副本 4 份）递交至招标代理公司（递交地点：南通市崇川区恒隆国际 A 座 801 室）。

8.2 递交的定标评审资料如下：

8.2.1 技术标、商务标评审资料（必须与在 CA 系统上传的内容一致）

技术标：完整的投标方案文本一式五份、鸟瞰跟主要透视图的展板一套；

商务标：完整的投标资料一式五份。

注：投标人须自制定标评审资料的封面与目录，并将上述资料中的复印件按顺序装订成册并密封在封袋内提交，封袋上应标明项目名称、“技术标”、“商务标”投标人名称、日期，且封袋上加盖投标人公章。所有复印件均须加盖投标人公章。

如未按时递交或被发现技术标、商务标与在 CA 系统上传的内容不一致的，视作放弃本项目定标候选人资格。

8.3 定标方法：票决法

定标采用直接票决定标：定标委员会成员根据定标（择优）因素对各定标候选人进行评审比较后，进行一次性票决排名，并确定得票数最多的为中标人。

当得票数相同无法确定中标人时，由定标委员会对得票数相同的单位再次票决。

定标候选人得票数超过定标委员会人数半数的，方可被确认为中标人。低于定标委员会人数半数的，应当剔除得票最少的定标候选人后再次票决，直至决出符合票数要求的中标人。

8.4 定标标准：

由组建的定标委员会根据下列内容对中标候选人进行综合评价，投票决定。

序号	定标（择优）因素
1	综合考虑商务标的评审资料
2	设计总体构思和总平面布置的合理性
3	设计成果的完整性、可落地性、技术标准的符合性、经济性
4	建筑造型是否富有现代气息，造型美观性评价

5	设计方案各项指标的安全、绿色、节能、环保的科学性、合理性
---	------------------------------

9、拟定中标人公示

招标人应当自收到定标报告之日起 3 日内公示定标结果，公示期不得少于 3 日。

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、发布中标人公告

拟定中标人公示期内无异议或投诉的，招标人应当在公示期满后及时发出中标通知书，同时发布中标人公告。

中标人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同，或者招标文件规定应当提交履约保证金而且在规定的期限内未能提交的，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以采用原定标标准和方法，由原定标委员会在中标候选人名单中重新确定中标人并公示；若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。

9. 发布公告的媒介

本次招标公告在南通市公共资源交易平台上发布。

10. 特别提醒：

- (1) 本工程采用远程不见面交易的模式，具体详见招标文件。
- (2) 未按招标文件要求提交投标保证金的，其投标文件均不予接受。
- (3) 招标公告系招标文件的组成部分，与招标文件具有同等法律效力。

11. 联系方式：

招标人：	南通嘉创置业有限公司	招标代理机构：	南通城建工程项目管理有限公司
地 址：	开发区宏兴路 9 号	地 址：	南通市世纪大道 18 号兴业大厦 A 座 801 室
联系人：	顾先生	联系人：	桑晖、孙敏
电 话：	0513-85908881	电 话：	18912268977、18912268150

2026 年 1 月 30 日

第一章 投标人须知

一、投标人须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	招标人	名称：南通嘉创置业有限公司 地址：开发区宏兴路9号
1.1.3	招标代理机构	名称：南通城建工程项目管理有限公司 地址：南通市世纪大道18号兴业大厦A座801室 联系人：桑晖、孙敏 联系电话：18912268977、18912268150
1.1.4	项目名称	南通市开发区 R24016 地块项目设计
1.1.5	建设地点	位于龙兴路南、星宇路东、竹林路西、世家路北
1.1.6	项目建设规模	项目用地面积69701.38平方米。依据南通市建设工程规划条件20243032号及地块挂牌出让的特别规定,住宅类型为洋房及别墅,建筑面积约14万平米。
1.2	建设资金	资金来源：自筹 资金落实情况：已落实
1.3.1	招标范围	本次招标范围包括方案设计、施工图设计、至竣工验收、审计结束的全过程设计服务（具体设计要求详见设计任务书）。 包括但不限于建筑方案设计、扩初设计，施工图设计（含建筑、结构、给排水、电气和暖通等专业的施工图设计）、人防平站转换设计、PC拆分设计、精装修设计（公区、售楼处、样板房）、室外配套及综合管线设计、基坑支护设计、绿色建筑设计及评价、BIM设计、景观绿化设计、水土保持、泛光照明设计、门窗幕墙二次深化、栏杆扶手深化、钢结构二次深化、交通划线及标识标牌设计、智能化、供配电等。
1.3.2	设计周期	总服务周期为自中标公示结束之日起，至本工程竣工、审计结束。 设计周期：中标后 30 日历天内完成扩初文本，配合甲方报送规划审查； 规划审查通过后 30 日历天内完成并提交单体全套施工图； 单体施工图审查合格后 40 日历天内，完成所有深化设计和分项设计(其中供配电:供电方案答复单后 90 日历天完成施工图审查；景观、精装方案待甲方确认后 30 日历天完成施工图设计)。 施工图审查甲方只负责资料申报及缴纳规定的收费，设计单位应主动对接推进,确保 15 天内从施工图审查报审受理至施工图审查合格。如不能按时完成图纸设计或施工图审查，每延迟一天，扣除本合同设计费 1 万元。

条款号	条款名称	编列内容
		注：CA 系统填写 200 日历天。
1.3.3	质量要求	符合国家有关设计质量评定标准合格等级，并确保通过图纸审查。
1.4.1	投标人资格要求	见招标公告
1.4.2	是否接受联合体投标	不接受
1.9.1	踏勘现场	由各投标单位自行踏勘施工现场
1.10.1	投标预备会	不召开
2.1.1	构成招标文件的其它材料	相关材料登录 CA 系统自行下载
2.2	投标人要求澄清招标文件的截止时间	2026 年 2 月 4 日 17:00
2.3	招标文件澄清发布时间	2026 年 2 月 6 日 17 时之前
3.2.2	报价方式	总价报价
3.2.3	最高投标限价	设计费人民币 1225 万元，其中各分项设计费用详见评标办法商务标评审。 投标报价低于总价最高限价及各分项最高限价的为合格，等于或高于最高限价的投标报价将均作为无效标处理。
3.3.1	投标有效期	90 日历天
3.4.1	投标保证金	本项目免缴投标保证金但不免除相应责任。投标人需提供投标人免缴投标保证金信用承诺书。如果投标人存在招标文件约定的投标保证金不予退还的情形，将于收到招标人书面通知 7 日内将招标文件约定的投标保证金（人民币：10 万元整）足额缴纳至招标人指定账户。
3.5	备选投标方案	<input checked="" type="checkbox"/> 不采用 <input type="checkbox"/> 采用，具体规定
3.7.1	投标文件份数及其他要求	本工程投标时不需要提供纸质投标文件。中标单位在确定中标后，领取中标通知书时需提供的四份使用 CA 系统打印出来的完整的投标文件交招标人（资格审查材料、技术标、商务标正本壹份，副本叁份）及不加密 NJSTF 格式文件（光盘贰份）。
3.9	技术标采用暗标评审	暗标要求： ①技术标部分中不得出现明示或暗示投标人身份的任何字符

条款号	条款名称	编列内容
		和徽标（包括投标人的标识、标志、企业名称、人员名称、页眉页脚、页码、水印等任何可以识别投标人的标记）。 ②投标人的投标文件违反招标文件暗标要求的，投标文件技术评审不通过，按废标处理。 ③投标人注意自行压缩控制电子投标文件大小，所上传的电子投标文件不得超过 1G。
4.1.3	投标截止时间	递交截止时间：2026 年 3 月 3 日 9 时 30 分；
4.1.4	开标时间和地点	开标时间： <u>同投标文件递交截止时间。</u> 开标地点： <u>投标人自行选择任意地点参加远程开标会。</u>
5.1.2	参加开标会的投标人代表	远程参加开标，无需亲临开标现场
5.2.2	解密时间	30 分钟，以鸿雁系统倒计时为准。 因投标人原因未能解密、解密失败或解密超时，视为投标人撤销其投标文件，系统内投标文件将被退回；
6.1	评标委员会	评标委员会构成：由有关技术、经济等方面的专家组成，7 人或 7 人以上单数。 评标专家确定方式：在政府组建的专家库中随机抽取，采用语音系统自动通知。
8.1	“评定分离”定标方法	定标方法为： <input checked="" type="checkbox"/> 票决法； <input type="checkbox"/> 集体议事法；
8.1	是否授权评标委员会确定中标人	/
8.2	履约保证金	履约保证金：合同价*5%。 提交方式：现金（电汇、支票、汇票、转账等）或保函。中标人须在中标通知书发出后 10 日内交齐履约担保金后根据招标文件的要求签订服务合同，否则视为自动放弃中标资格。
8.5.1	异议提出的时间	(1) 招标文件有异议的，应在 2026 年 2 月 4 日前提出； (2) 对开标有异议的，应当在开标现场提出。 (3) 对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。
其他	设计方案补偿	对未中标设计单位不进行设计方案补偿。本次招标所有投标人提交的设计大纲、合理化建议、设计方案、文字、图形作品等，其著作权均归招标人所有。

条款号	条款名称	编制内容
		<p>需要补充的其他内容:</p> <p>因本工程采用<u>远程不见面交易</u>模式,故招标人特别说明如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、远程开标项目的时间均以国家授时中心发布的时间为准。 2、本项目招投标文件均用专用招投标工具软件编制,并通过网上招投标平台完成招投标过程。投标人投标文件的编制和递交,应依照招标文件的规定进行。如未按招标文件要求编制、递交电子投标文件,将可能导致废标,其后果由投标人自负。投标人如对正确使用招投标专用工具软件有疑问的,请尽早和软件公司的服务人员联系,他们会根据投标人要求,提供必要的培训和技术支持。 3、投标人通过网上招投标平台递交的电子投标文件为评标依据,投标人须使用工具制作电子投标文件时生成两个文件,一个是加密投标文件,用于上传到网上;另一个即为不加密 NJSTF 格式文件,刻录到空白光盘上作为备用投标文件(<u>仅在技术人员确认为非投标人原因导致远程解密失败时使用</u>)。开标当日,投标人不必抵达开标现场,仅需在任意地点通过<u>鸿雁不见面交易 V3.0 系统(以下简称:鸿雁 3.0 系统)</u>参加开标会议,并根据需要使用<u>鸿雁 3.0 系统</u>与现场招标人进行互动交流、澄清、提疑以及文件传送等活动。 4、投标文件递交截止时间前,招标人提前进入<u>鸿雁 3.0 系统</u>,播放测试音频,各投标人的授权委托人或法人代表提前进入<u>鸿雁 3.0 系统</u>(登录南通市公共资源交易网找到“网上开标”模块,根据操作手册(请在办事指南中的“下载专区”中下载)进入相应标段的开标会议区)收听观看实时音视频交互效果并及时在讨论组中反馈,未按时加入开标会议区并完成扫码登录操作的或未能在开标会议区内全程参与交互的,视为放弃交互和放弃对评标全过程提疑的权利,投标人将无法看到解密指令、废标及澄清、唱标、评审结果等实时情况,并承担由此导致的一切后果。 5、投标文件递交截止时间后,招标人将在系统内公布投标人名单并核验投标保证金递交情况,然后通过开标会议区发出投标文件解密的指令,投标人在各自地点按规定时间自行实施远程解密(<u>投标人远程解密方法见附件 3</u>),投标人解密限定时间以开标当日鸿雁系统倒计时为准。若遇系统问题,可根据情况适当延长解密时限。因投标人网络与电源不稳定、未按操作手册要求配置软硬件、解密锁发生故障或用错、故意不在要求时限内完成解密等自身原因,导致投标文件在规定时间内未能解密、解密失败或解密超时,视为投标人撤销其投标文件,系统内投标文件将被退回;因招标人原因或网上招投标平台发生故障,导致无法按时完成投标文件解密或开、评标工作无法进行的,可根据实际情况相应延迟解密时间或调整开、评标时间(友情提示:若投标人已领取副锁(含多把副锁)请注意正副锁的使用差别)。 6、开评标全过程中,各投标人参与远程交互的授权委托人或法人代表应始终为同一个人,中途不得更换,在废标、澄清、提疑、传送文件等特殊情况下需要交互时,投标人一端参与交互的人员均将被视为是投标人的授权委托人或法人代表,投标人不得以不承认交互人员的资格或身份等为借口抵赖推脱,投标人自行承担随意更换人员所导致的一切后果。 7、为顺利实现本项目开评标的远程交互,建议投标人配置的硬件设施有:高配置电脑、高速稳定的网络、电源(不间断)、CA 锁、音视频设备(话筒、耳麦、高清摄像头、音响)、扫描仪、打印机、传真机、高清视频监控等;建议投标人具备的软件设施有:<u>IE 浏览器(版本必须为 11 及 11 以上)</u>,江苏通用驱动 5.5 版本(可到南通市公共资源交易信息网下载)。为保证交互效果,建议投标人选择封闭安静的地点参与远程交互。因投标人自身软硬件配备不齐全或发生故障等问题而导致在交互过程中出现不稳定或中断等情况的,由投标人自身承担一切后果。 8、评标办法及其系数的抽取时,现场数字高频变换,抽取结果随机,抽取人无法人为设定,但受网络带宽、硬件设备等因素影响,远程投标人通过<u>鸿雁 3.0 系统</u>观看时,可能会感觉数字变化较慢或出现卡顿,此属正常现象,若投标人需要调取开标现场视频影像资料的,可以在评标完成后 3 个工作日之内以书面方式提出,逾期的概不受理现场视频调阅申请。 9、特别提醒:本项目招投标全流程均使用新的招投标系统操作和发布,操作和发布平台为南通市公共资源交易平台。本工程提供 2 个品牌投标文件制作工具,由投标人自行选择投标文件制作工具。 <p>国泰新点投标工具:请在南通市公共资源交易平台首页办事指南中的“下载专区”中下载,投标人使用操作遇到问题时,请及时向软件公司张建彬咨询,咨询联系方式为手机:17625213828,QQ:960616741 或座机:0513-59001839。</p> <p>九稳宝投标工具:请在南通市公共资源交易平台首页办事指南中的“下载专区”中下载,投标人使用操作遇到问</p>

条款号	条款名称	编列内容
		<p>题时，请及时向软件公司储晶晶咨询，咨询联系方式为手机 13862712918 。</p> <p>10、不见面开标过程中一律使用鸿雁系统进行远程交互，若遇特殊情况，可通过系统内投标人签到表中登记的电话、QQ 等单线联系。在系统正常运行情况下，若投标人在 10 分钟内既没有在系统中响应远程交互，也无法通过电话、QQ 等与其取得联系，由投标人自负后果。</p> <p>11、开标会议登录：各投标人使用 CA 锁或移动 CA 全国互认扫码登录参与开标会议。开标之前，必须在江苏省公共资源交易经营主体信息库注册完善信息并确保开标用的锁已激活、绑定单位。</p> <p>12、投标人同步的诚信库链接为江苏省公共资源交易经营主体信息库中的信息，如需调整请前往省库调整完善，投标人需及时更新信息，确保投标文件的完整性和准确性。</p>

二、投标人须知

1. 总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》、《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，现对本标段设计及相关服务进行招标。

1.1.2 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本标段招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本标段建设地点：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见投标人须知前附表。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、设计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 本标段的设计服务期限：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：

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

(1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

(2) 为本招标项目的监理人、代建人、项目管理人，以及为本招标项目提供招标代理、设计服务的；

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

(4) 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；

(5) 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位；

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

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

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

(9) 不符合法律、法规规定的其他条件。

1.5 费用承担

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

(2) 本项目招标代理费按招标上网控制价 $\times 0.5\%$ 计取，由中标人支付。上述费用由各潜在投标人综合考虑，不单列，中标人在领取中标通知书前一次性支付给招标代理机构。

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

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

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

2 招标文件

2.1 招标文件的组成

2.1.1 本招标文件包括：

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

(7) 投标人须知前附表规定的其他材料。

2.1.2 根据本章第 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，投标人如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间，通过“电子招标投标交易平台”提交，要求招标人对招标文件予以澄清。

投标人不在澄清期限内提出，招标人有权不予答复。

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

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

2.3 招标文件的修改和补充

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 款规定发布之时起，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。

2.4 招标控制价

本工程招标控制价金额见“投标人须知前附表”，招标控制价文件随本项目招标文件在“电子招标投标交易平台”同步发布。

3 投标文件

3.1 投标文件的组成

本工程投标文件由上传于网上招投标平台的电子投标文件组成，具体应包括以下内容：

3.1.1 电子投标文件

电子投标文件应使用数字证书认证并加密，具体操作详见南通市公共资源交易网“项目响应方登录”界面下方手册。

3.1.1.1 资格审查材料

- (1) 有效的企业营业执照或事业单位法人证书（副本）；
- (2) 有效的企业资质证书（副本）；
- (3) 法定代表人身份证明书(法定代表人参加)；
- (4) 授权委托书(如有授权)；
- (5) 拟派项目组成员相关资料；

- (6) 相关业绩资料;
- (7) 诚信承诺书(格式详见第五章);
- (8) 服务承诺书(格式详见第五章);
- (9) 投标人远程参与开标会议诚信承诺书(格式详见第五章);
- (10) 投标人免缴投标保证金信用承诺书(格式详见第五章);

未尽之处投标人具体详见“评标办法”中的“资格审查必要合格条件标准”。

3.1.1.2 技术标

投标人根据招标人提供的设计任务书及评标办法内的技术标评审细则相关要求编写技术标。

3.1.1.2.1 设计说明书:本项目设计说明书需将投标人投标方案的创意设计、构思、理念、功能、设计特点、建筑风格、空间构图、主要建筑平面与造型、建筑环境与景观、建筑色彩及服务承诺等方面进行详细说明,应有各专业、各类停车专篇说明,有文本内有 CAD 总平面图(清楚标注退让等距离);

设计依据、设计方案说明(总平面设计说明、单体建筑设计说明)、结构设计说明、电气设计说明、暖通系统设计说明、给水排水设计说明、消防设计专篇、建筑节能设计专篇、无障碍设计专篇、绿色设计专项说明等;

3.1.1.2.2 各投标人应根据评标办法详细准确的编制技术标文件,具体内容包括但不限于:

(1) 设计方案图纸

上传的设计方案图纸要以国家现行有关规范、标准为依据并符合以下要求:

- ① 设计总体构思和总平面布置;
- ② 设计深度;
- ③ 设计成果的完整性;
- ④ 设计成果的适用性;
- ⑤ 设计成果的技术标准符合性;
- ⑥ 环保、节能设计;
- ⑦ 绿色建筑评价;
- ⑧ 设计成果的经济性;
- ⑨ 服务承诺。

(2) 应包含但不限于以下内容的图纸:

- ① 各专业设计说明及经济技术指标
- ② 鸟瞰图(日、夜景)
- ③ 透视图(小高层沿街人视图、高层沿街人视图、售楼处沿街人视图、高架视角远景图、主要各业态建筑单体透视等不少于 12 张)
- ④ 总平面渲染图

⑤分析图（区位分析图、户型分布分析图、建筑高度分析图、交通分析图、归家动线图、配套分析图、日照分析图等）

⑥所有建筑（含配套用房、地下室）单体平面图

⑦能表达设计意图的相关图纸及满足相关报批的图纸。

⑧其他：投标人认为应补充的图纸。

未尽之处具体详见“评标办法”中的“技术标评标标准”。

3.1.1.3 商务标

（1）投标人业绩；

（2）投标人获奖情况；

（3）企业资质证书；

（4）投标函；

（5）投标报价明细。

未尽之处具体详见“评标办法”中的“商务标评标标准”。

3.1.1.4 本次投标单位所有设计成果产权属于招标人，招标人有权在本项目上自由使用、处置设计方案、设计成果。

3.2 投标报价

3.2.1 本项目招标控制价（最高限价）：1225 万元。

各投标单位在招标人公布的招标控制价以内自主报价。投标报价低于总价最高限价及各分项最高限价的为合格，等于或高于最高限价的投标报价将均作为无效标处理。

3.2.2 投标人的投标报价，应是完成《设计任务书》中的设计要求和合同条款上所列招标范围的全部，不得以任何理由予以重复，作为投标人计算单价或总价的依据。除非招标人对招标文件予以修改，投标人应按本招标文件及招标人提供的技术资料进行报价。任何有选择的报价将不予接受。

3.2.3 投标人应先到项目所在地踏勘，以充分了解项目位置、地质地貌、气候与水文条件、交通状况、电力、上下、下水、热力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承包价的情况。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。

3.2.4 本项目设计费包括招标范围内方案设计、初步设计、施工图设计和审查（施工图审查费由招标人承担）、施工阶段和竣工验收期间的设计交底、设计变更、技术咨询等所有配套服务等为完成合同规定的全部工作所需支付的一切费用。

3.2.5 设计费含招标文件所要求的可能发生的设计费（含人员工资）、现场服务费、配合费、差旅费、会务费、资料费、顾问费及现场配合咨询服务费、等所有费用。

3.2.6 招标人变更委托设计项目、规模、条件、要求，或对施工前期、施工阶段及施工竣工前期设计要求进行修改变更的费用投标单位自行考虑，该费用含在报价中。

3.2.7 所有根据合同或其它原因应由投标人支付的税金和其它应缴纳的费用都要包括在设计费中。

3.2.8 投标人在投标过程中发生的其他一切费用，不论中标与否，均由投标人自负。

3.3 投标有效期

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

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

3.4 投标保证金：

3.4.1 本项目免缴投标保证金但不免除相应责任。投标人需提供投标人免缴投标保证金信用承诺书。如果投标人存在招标文件约定的投标保证金不予退还的情形，将于收到招标人书面通知 7 日内将招标文件约定的投标保证金（人民币：10 万元整）足额缴纳至招标人指定账户。

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

3.4.2.1 放弃中标项目的；

3.4.2.2 拒不按照招标文件的要求提交履约保证金的；

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

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

3.5 备选投标方案（本项目不采用）

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

3.6 投标文件的编制

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

3.6.2 投标文件必须使用“南通市公共资源交易电子交易平台”可接受的专用工具编制，专用工具可在“南通市公共资源交易电子交易平台”下载。

3.6.3 投标文件需要进行电子签章的位置应进行电子签章。

4 投标

4.1 投标文件备份的密封和标记（本项目不采用）

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 电子投标文件应使用数字证书认证并加密，具体操作详见“南通市公共资源交易电子交易平台投标文件制作软件操作手册”和“南通市公共资源交易电子交易平台建设工程项目响应方业务操作手册”。

4.2.2 远程开标前，投标人务必在南通市公共资源交易电子交易平台--投标文件上传模块中使用模拟解密功能，验证本机远程自助解密环境。

投标人必须使用能正确解密投标文件的“CA 锁”在规定的时间内完成远程解密，因投标人原因未能解密、解密失败或解密超时，视为投标人撤销其投标文件，系统内投标文件将被退回；

因招标人原因或网上招投标平台发生故障，导致无法按时完成投标文件解密或开、评标工作无法进行的，可根据实际情况相应延迟解密时间或调整开、评标时间（友情提示：若投标人已领取副锁（含多把副锁）请注意正副锁的使用差别）。

因“电子招标投标交易平台”故障导致开标活动无法正常进行时，招标人将使用“投标备份文件”继续进行开标活动，投标人未提交投标备份文件的，视为撤回其投标文件，由此造成的后果和损失由投标人自负。

4.2.3 投标人应在投标人须知前附表规定的投标文件递交截止时间之前完成投标文件的递交。招标人延长递交投标文件截止时间的，招标人与投标人在原投标截止期的全部权利、义务、责任将适用于延长后新的投标截止期。

4.2.4 电子投标文件的递交方式：投标人通过南通市公共资源交易电子交易平台完成投标文件的上传。

4.2.5 投标人应在投标截止时间前完成电子投标文件上传并确认提交，投标文件接收时间超过投标截止时间视为逾期送达。

投标人应当妥善保管南通市公共资源交易电子交易平台配套的由第三方认证的电子签名制作数据(数字证书)。投标人知悉数字证书已经失密或者可能已经失密时，应及时通知招标人、招投标监管机构等招投标各方主体，并终止该数字证书的使用。在未接到投标人数字证书失密停用信息情况下，招标人经南通市公共资源交易电子交易平台接受到加盖投标人数字证书电子投标文件，并经系统提供的数字证书对比工具核对未发现电子投标文件任何改动的，招标人将视为投标人加盖数字证书时数字证书由投标人专用并由投标人控制，其投标文件电子签名可靠与投标人手写签名或者盖章

具有同等法律效力。

4.2.6 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.7 逾期上传投标文件的，招标人不予受理。

4.2.8 通过“电子招标投标交易平台”中上传的电子投标文件应使用数字证书认证并加密，未按要求加密和数字证书认证的投标文件，招标人不予受理。

5 开标

5.1 开标时间和地点

5.1.1 招标人在规定的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

主持人按下列程序进行开标：

- (1) 宣布开标纪律；
- (2) 公布投标人名称及投标保证金缴纳情况；
- (3) 投标人解密其投标文件；
- (4) 招标人（招标代理机构）解密并导入；
- (5) 开标结束。

5.3 特殊情况处理

5.3.1 “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。

5.3.3 投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人当场予以答复。

6 评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。

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

6.1.3 评标委员会成员有下列情形之一的，应当主动提出回避：

- (1) 投标人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

评标委员会按照第二章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。招标文件没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

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

6.4.1 投标文件中的投标函未加盖投标人的公章；

6.4.2 投标文件中的投标函无企业法定代表人（或企业法定代表人委托代理人）印章（或签字）的；

6.4.3 如投标函由企业法定代表人委托代理人加盖印章（或签字），企业法定代表人委托代理人没有合法、有效的委托书的；

6.4.4 投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；

6.4.5 投标人名称与资格预审时不一致，且未提供有效证明的；

6.4.6 除在投标截止时间前经招标人书面同意外，拟派项目人员与资格预审时不一致的；

6.4.7 高于招标文件设定的最高投标限价。

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

6.4.9 未按招标文件要求提供投标保证金的；

6.4.10 明显不符合技术规范、技术标准的要求的；

6.4.11 项目人员配备达不到招标文件规定的最低要求的；

6.4.12 投标文件提出的设计范围、设计服务期、设计费用及支付办法不能满足招标文件要求或招标人不能接受；

6.4.13 不同投标人的投标文件出现了评标委员会认为不应当雷同的情况的；

6.4.14 以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；

6.4.15 不符合招标文件有关暗标要求的；

6.4.16 投标文件组成不符合招标文件要求的；

6.4.17 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。

6.4.18 未按招标文件要求从企业诚信库中获取材料的。

6.4.19 投标人资格条件和拟派项目负责人的资格不符合国家有关规定，或者不满足招标文件规定的资格条件的；拟派的项目负责人为国家一级注册建筑师，但未根据国注册建筑师管理委员会关于开展使用一级注册建筑师电子证书工作的通知（注建〔2021〕2号文件（详见附件））要求执行；

6.4.20 不同投标人的电子投标文件出自同一台电脑、不同投标人的投标报价用同一个预算编制软件密码锁制作或者出自同一电子文档的、不同投标人的投标文件的编制者为同一人的；

7. 评标结果公示

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

7.2 投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在评标结果公示期间提出。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

定标委员会按照招标文件规定的定标办法，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。

8.2 定标结果公示、中标通知书及中标结果公告

招标人应当自收到定标报告之日起 3 日内，在本项目招标公告发布的同一媒介公示定标结果，公示期不得少于 3 日。

定标结果公示期满无异议或投诉的，招标人应在公示期满后及时发出中标通知书，在本项目招标公告发布的同一媒介同时发布中标人公告，将中标结果通知未中标的投标人。

8.3 履约保证金

8.3.1 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“合同条款及格式”规定的履约担保格式向招标人提交履约保证金。

8.3.2 中标人不能按本项目要求提交履约保证金的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还，给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

8.4 签订合同

8.4.1 招标人和中标人应当在投标有效期内以及**中标通知书发出之日起 30 天内**，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同的，招标人取消其中标资格，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。对依法必须进行招标的项目的中标人，由有关行政监督部门责令改正。

8.4.2 中标人**放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同，或者招标文件规定应当提交履约保证金而且在规定的期限内未能提交的，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形**，不符合中标条件的，招标人可以采用原定标标准和方法，由原定标委员会在中标候选人名单中重新确定中标人并公示。其他中标候选人**与招标人预期差距较大，或者对招标人明显不利的**，招标人可以重新招标。

8.4.3 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同的，由有关行政监督部门给予警告，责令改正。同时招标人向中标人退还投标保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

9 纪律和监督

9.1 对招标人的纪律要求

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

9.2 对投标人的纪律要求

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

9.3 对评标委员会成员的纪律要求

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

9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，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，应在投标人须知前附表规定的时间前提出。招标人应当自收到异议之日起3日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

投标人对开标有异议的，应当在开标系统现场提出，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**评标结果**有异议的，应当在**评标结果公示期间**提出。

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。

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。

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。

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。

10. 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。

11. 需要补充的其他内容

本项目开标时通过鸿雁 3.0 系统及相应的配套硬件设备（摄像头、话筒、麦克风等）完成远程解密、评标办法与系数抽取、文件传输、提疑澄清、开标唱标、结果公布等交互环节。

为保证本项目远程开标会议顺利进行，特做如下提醒：

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

2、开标前，请使用南通市公共资源交易电子交易平台，投标文件上传模块中的模拟解密功能，如能正常解密，说明本机满足远程自助解密要求。

3、投标人进入鸿雁 3.0 系统后，紧接着就把解密密钥插入电脑上做好解密准备，在主持人的指令发出之后到解密截止时间之前有充足的解密时间（正常情况下，每个投标人解密自己投标文件时间不到一分钟），如果投标人网络或电脑出现问题，可能会影响解密时间（若因投标人自身的网络及软硬件问题导致在解密截止时间仍然未解密，投标文件将会被打回，不能参与后续评标），请投标人务必确保电脑、操作系统、浏览器等满足远程开标的使用、具备高速畅通的网络，并确保 CA 锁不出故障。

请各投标人提前购买配置好相关设备，并提前做好设备调试，以保证远程开标时与开标主场交互顺畅，开标开始时将滚动播放解说词（附件 1），以对设备进行测试。本项目资格审查条件中的“远程参与开标会议诚信承诺书”格式详见附件 2。鸿雁不见面交易系统会员端操作手册详见附件 3，请各投标人仔细阅读附件中的各项内容，确保能顺利参加本次项目的开标会议和交互全过程。

附件 1

南通市公共资源交易电子交易平台

鸿雁不见面交易 V3.0 系统

投标人操作手册

鸿雁不见面交易 V3.0 系统

投标人操作手册

请到南通市公共资源交易平台（<http://zfcg.nantong.gov.cn/>）“办事指南-下载专区”去下载“鸿雁不见面 V3.0 系统操作手册-投标人”。

软件技术支持

联系人：张建彬联系方式：

手机：17625213828

座机：0513-59001839。

QQ:96061674

第二章 评标办法（评定分离）

评标办法中所需投标人提供的可在诚信库备案的证明材料（具体材料详见投标人须知前附表中的“需从主体信息库中获取的材料”），一律经江苏省公共资源交易经营主体库信息系统（网址：<http://49.77.204.17:7082//jsztk/#/login?redirect=%2F>）导入投标文件中的相应模块作为评审依据，否则在评标时评委会不予认可。无需在主体信息库备案的证明材料，投标人可将其清晰扫描并直接上传于投标文件的其他材料中，投标人自行承担因扫描件模糊所产生的一切后果。尚未在江苏省公共资源交易经营主体库信息系统备案的投标人应在编制投标文件之前尽快办理。

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

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

一、评标程序

资格审查评审—技术标评审—商务标评审—确定中标候选人。

二、评标细则

1、资格审查

本次资格审查采用合格制，各投标人只有满足资格审查必要合格条件后，方可参与技术标和商务标的评审。

资格审查的必要合格条件

序号	项目内容	合格条件	投标人需提供的材料
1	法定代表人身份证明书	必须盖单位公章的原件。	格式见第五章
2	法人授权委托书（如有授权）	①必须盖单位法定代表人章（或签字）及单位公章的原件； ②法人授权委托书必须有效。	格式见第五章
3	具有独立订立合同的能力；	证照核发部门颁发的有效法人营业执照	提供有效的企业营业执照
4	企业资质类别等级	具有工程设计综合资质甲级或建筑行业设计甲级或建筑工程专业设计甲级资质。	有效的企业资质证书

序号	项目内容	合格条件	投标人需提供的材料
5	拟派项目设计组成员（含设计项目负责人）	<p>(1) 设计项目负责人：具备国家一级注册建筑师执业资格、高级职称</p> <p>(2) 建筑专业负责人：具有国家一级注册建筑师、高级职称</p> <p>(3) 结构专业负责人：具有国家一级注册结构师、高级职称</p> <p>(4) 电气专业负责人：具有国家注册电气工程师、高级职称</p> <p>(5) 给排水专业负责人：具有国家注册公用设备工程师（给排水专业）、高级职称</p> <p>(6) 暖通专业负责人：具有国家注册公用设备工程师（暖通专业）、高级职称</p> <p>注：各专业人员不得重复。</p> <p>特别说明：国家注册一级建筑师须根据全国注册建筑师管理委员会关于开展使用一级注册建筑师电子注册证书工作的通知（注建〔2021〕2号）文件要求使用并提供电子证书，并应在个人签名处手写本人签名，提供的电子证书未手写签名或与签名图像笔迹不一致的，该电子证书无效，视为资格不符合要求。</p>	<p>(1) 拟派人员身份证、毕业证书、注册证书、职称证书；</p> <p>(2) 有效的劳动合同书；</p> <p>(3) 社保机构出具的投标企业为拟派项目设计组成员缴纳投标截止时间前三个月（不含投标截止时间当月）中至少一个月的社保缴费清单。</p> <p>若投标企业为事业单位，则须提供：人社局出具的能体现项目组成员为投标企业正式人员的证明，证明须体现：单位名称、保险缴纳情况等或住房公积金管理中心出具的缴纳住房公积金的证明或从住房公积金网打印出来的明细加盖投标企业公章。</p>
6	设计企业业绩	自 2021 年 1 月 1 日以来（以设计合同签订时间为准），投标人承担过单份合同建筑面积 8 万平方米以上的住宅建筑设计业绩。	须提供①设计合同、②施工图审查合格证。二者缺一不可。
7	诚信承诺书	<p>1、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。</p> <p>2、企业没有因骗取中标或者严重违约以及发生重大工程质量、安全生产事故等违法违规问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的。</p>	提供诚信承诺书（格式详见第五章）
8	服务承诺书	投标人服务承诺书	服务承诺书（格式详见第五章）
9	投标人远程参与开标会议诚信承诺书	投标人远程参与开标会议诚信承诺书	远程参与开标会议诚信承诺书（格式详见第五章）
10	资质动态考评	根据《关于在我省国有资金投资工程建设项目招标投标中应用建筑企业资质动态监管结果有关要求的通知》（苏建招办〔2022〕2号）文件要求，投标人在投标文件递交截止时间当日，建筑业企业资质动态监管结果（指本项目要求的资质）处于合格状态。	投标文件递交截止时间当日，代理机构登录“江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台”，检查资格投标人的建筑业企业资质动态监管状态，对动态监管处于不合格状态的投标人进行截图保存，并提供给评标委员会。

序号	项目内容	合格条件	投标人需提供的材料
11	投标人免缴投标保证金信用承诺书	投标人免缴投标保证金信用承诺书	投标人免缴投标保证金信用承诺书（格式详见第五章）

①投标人上传系统的相关证明材料均应为原件的扫描件且清晰可见，否则，投标人自行承担因扫描件模糊等问题导致评委无法辨识的一切后果。上述中任何一条不符合要求的，则资格审查不通过。

②若在评审过程中，发现提供资格审查材料虚假，则资格审查不通过，记不良行为一次并网上公示。

③本次资格审查采用合格制，各投标人只有满足资格审查必要合格条件，且必须满足招标文件中的工期和资料要求，方可参加技术标、商务标的定性评审。

2、技术标评审（满分 80 分，暗标）

2.1.1 技术分由评委根据以下内容进行综合评审后打分，去掉一个最高分和一个最低分后按算术平均值计算，得分保留两位小数，第三位四舍五入。

2.1.2 本项目技术标采用暗标，技术标文件无需制作封面，暗标要求：

①技术标部分中不得出现明示或暗示投标人身份的任何字符和徽标（包括投标人的标识、标志、企业名称、人员名称、页眉页脚、页码、水印等任何可以识别投标人的标记）。

②投标人的投标文件违反招标文件暗标要求的，投标文件技术评审不通过，按废标处理。

③投标人注意自行压缩控制电子投标文件大小，所上传的电子投标文件不得超过 1G。

④投标人根据系统要求，将技术标文件（暗标）按技术标评审因素的顺序，汇总成一个文件上传至“图纸文件”中，上传格式按系统要求（如下图）：



序号	评审因素	各评审因素细分项
1	项目解读 (满分2分)	<p>(1) 对项目总体认识全面深刻，基础资料调查详尽，论述完整清晰，开发策略了解深入的得 2-1.5（含）分；</p> <p>(2) 对项目总体有一定认识，基础资料调查片面，论述不够完整清晰，开发策略了解浅层的得 1.5（不含）-1（含）分；</p> <p>(3) 对项目总体认识有片面，基础资料调查缺乏，论述不清晰，开发策略了解不太符合项目要求的得 1（不含）-0 分；</p> <p>(4) 未提供则不得分。</p>

2	设计原则和规范标准的执行 (满分2分)	<p>(1) 项目设计原则切合本项目实际要求, 全面执行相关规范标准的得 2-1.5 (含) 分;</p> <p>(2) 设计原则基本切合本项目实际要求, 执行相关规范标准一般的得 1.5 (不含)-1 (含) 分;</p> <p>(3) 设计原则不够切合本项目实际要求, 执行相关规范标准缺乏的得 1 (不含)-0 分;</p> <p>(4) 未提供则不得分。</p>
3	规划设计方案 (满分 18 分)	<p>1、规划设计深度具有全面性 (1 分), 创新性 (1 分), 定位及主题鲜明 (1 分), 可实施性及可操作性 (1 分); (本项共计 4 分)</p> <p>2、能结合项目的实际情况, 功能分区明确 (1 分), 平面布置合理 (1 分), 流线组织顺畅 (1 分); (本项共计 3 分)</p> <p>3、经济技术指标, 建筑技术指标满足要求 (3 分), 基本满足要求 (1-2 分), 不满足 (0 分) (本项共计 3 分)</p> <p>4、文本内容 (0-4 分): 包括总体构思与总平面设计, 总体环境与周边环境的协调处理设计说明、交通组织说明、竖向设计说明等说明; (本项共计 4 分)</p> <p>5、图形文件 (0-4 分): 包括总平面规划图、规划鸟瞰效果图、各类分析图。(本项共计 4 分)</p>
4	建筑方案 (满分 20 分)	<p>1、立意较好 (4 分), 立意一般 (2-3 分), 基本合理 (0-1 分);</p> <p>2、外观、造型整体效果好 (4 分), 整体效果较好 (2-3 分), 整体效果一般 (0-1 分);</p> <p>3、各单体总平面布置合理 (4 分), 基本合理 (2-3 分), 一般 (0-1 分);</p> <p>4、各单体平面功能及剖面设计合理 (4 分), 基本合理 (2-3 分), 一般 (0-1 分)</p> <p>5、各业态户型面积、平面功能满足要求 (4 分), 基本满足 (2-3 分), 一般 (0-1 分)</p>
5	结构专业技术方案 (满分 3 分)	<p>针对本项目提供结构方案, 提供单体结构平面布置图, 住宅部分相同户型楼栋各选一栋。</p> <p>结构技术方案编制深度: 较深且合理 (2 (含)-3 分); 一般 (1 (含)-2 (不含) 分); 深度不足及不合理 (0-1 (不含) 分)。</p>
6	设备专业技术方案 (满分 2 分)	<p>1、针对本项目提供给排水、电气和暖通等设备专业技术方案, 保证方案优化调整及施工图设计能满足建设单位、设计规范和政府审批部门的要求。</p> <p>2、机电技术方案编制: 较深且合理 (1 (含)-2 分), 深度不足及不合理 (0-1 (不含) 分)。</p>
7	景观专业技术方案 (满分 7 分)	<p>1、景观风格和调性是否与建筑统一, 景观的主题是否清晰, 消防登高面及消防车道是否合理, 景观方案是否能够满足成本限额要求 (0-1 分)。</p> <p>2、总体规划平面是否美观, 景观规划结构是否清晰, 主、次轴线是否突出 (0-1 分)。</p> <p>3、景观是否对规划不利因素有较好的化解 (0-2 分)。</p> <p>4、组团的布局是否合理 (0-1 分)。</p> <p>5、整体空间节奏是否合宜, 空间规划是否统一和连贯 (0-1 分)。</p> <p>6、空间设计尺度是否合宜, 空间营造层次是否合宜 (0-1 分)。</p>

8	室内专业技术方案 (满分 10 分)	1、主要空间室内设计效果图是否能够表达设计意图 (0-3 分)。 2、室内平面是否与建筑平面协调统一设计, 室内平面布置图标注是否清晰, 提高空间使用效率, 主要户型平面是否深化、设计是否合理 ((0-2 分)。 3、室内设计风格是否符合本项目定位标准, 室内设计方案表达是否能够满足成本限额要求 (0-2 分)。 4、材料选型是否满足施工要求, 便于后期批量施工 (0-1 分)。 5、软装场景图 (含布艺及灯具) 充分体现空间的美学特征等 (0-2 分)。
9	科技健康生态环保智慧建筑及绿建专项技术方案 (满分 5 分)	采用科学合理的绿色建筑 (建筑节能) 措施, 设计中充分考虑科技、健康、生态、环保、智慧建筑特点。 评分分三个等级, 优得 5-4 (含) 分, 良得 4 (不含) -2 (含) 分, 一般得 2 (不含) -0 分, 未提供则不得分。
10	技术标设计深度 (满分 5 分)	评分分三个等级, 优得 5-4 (含) 分, 良得 4 (不含) -2 (含) 分, 一般得 2 (不含) -0 分, 未提供则不得分。
11	工程投资控制及控制工程造价的合理措施 (满分 2 分)	工程投资估算的合理性和可行性, 为降低工程投资采取的设计方案措施的合理性和可行性。 评分分二个等级, 优得 2 分, 一般得 1 分, 未提供则不得分。
12	设计质量和进度保障措施 (满分 2 分)	设计质量目标和进度计划安排是否合理、可行以及相对应的保障措施。 评分分二个等级, 优得 2 分, 一般得 1 分, 未提供则不得分。
13	服务承诺 (满分 2 分)	设计服务和施工期服务的内容、响应时间、方案措施。 评分分二个等级, 优得 2 分, 一般得 1 分, 未提供则不得分。

注意事项:

评标过程的保密: 依据《中华人民共和国招标投标法》的有关规定, 招标人对评标过程严格保密, 任何单位和个人不得非法干预、影响评标的过程和结果, 同时, 评标委员会成员和参与评标的有关工作人员均应对评标过程严格保密不得向他人透露有关评标过程的情况, 否则将依法追究其相应的法律责任

3、商务标评审 (满分 20 分)**3.1. 投标报价评审 (10 分)****3.1.1 投标报价的原则:**

设计费计算依据: 《工程勘察设计收费标准》(2018 年版工程勘察设计收费标准国家发展和改革委员会建设部颁) 及南通地区市场行情, 本设计工程经济标根据项目要求计算出投标报价总价, 按总价作为评标依据。

3.1.2 本次招标投标报价采用总价报价形式, 最高限价: 人民币 1225 万元。**3.1.3 R24016 地块项目各分项设计费用最高限价明细表:**

序号	分项名称	单项最高限价（元）	备注
1	建筑方案设计(住宅、公建配套、售楼处、车库、会所等)	2600000	含交通影响评价、展示区规划、专家评审费等
2	施工图设计(含人防、室外管综、消防总线、绿色二星评价、PC 拆分(三板)、BIM 等)	3220000	BIM(含室外管线、地库)、售楼处施工图设计及后期拆改设计、绿色建筑自评价、抗震支架设计、专家评审费等
3	景观绿化设计方案+施工图	1300000	含示范区及大区景观、绿化、围墙、钢结构、小区门头、专家评审费等
4	售楼处、样板房、住宅公区精装设计方案+施工图(含软装)	3520000	
5	门窗、幕墙、栏杆深化设计; 基坑支护; 水土保持; 泛光照明; 技防; 交通导视及标识标牌; 品质地库; 供配电等专项设计	1610000	含专家评审费
	合计	12250000	

3.1.3 评分标准: 投标报价低于总价最高限价及各分项最高限价的为合格, 等于或高于最高限价的投标报价将均作为无效标处理。

3.1.4 若有效投标文件为 5 (含 5 家) 家以下时, 以有效投标文件的投标报价算术平均值为评标基准价, 若有效投标文件 > 5 家, 去掉其中的一个最高价和一个最低价后有效投标文件的投标报价算术平均值为评标基准价。

3.1.5 投标报价等于评标基准价的得满分 (10 分), 投标报价偏离评标基准价的相应扣减得分, 投标报价相对评标基准价每偏离 1%, 扣减一定的分值, 每偏高 1%扣 0.1 分, 每偏低 1%扣 0.2 分, 偏离不足 1%的, 按照插入法计算得分。偏离率和分值得分均保留小数点后两位。

举例:

单位	报价 (万元)	算术平均值 A	评标基准价	增减 (%)	报价得分
单位 1	1200.00	1045.00 万元	1045.00 万元	14.83	8.52
单位 2	1050.00			0.48	9.95
单位 3	980.00			-6.22	8.76
单位 4	950.00			-9.09	8.18

说明: 评标结束后, 除确认存在计算错误外, 评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其他任何情形而改变。

3.2 综合素质 (10 分)

(1) 企业资质 (3 分)

①投标单位具有风景园林专项甲级资质的得 1.5 分;

②投标单位具有城乡规划编制甲级资质的得 1.5 分。

注：提供有效的资质证书。

(2) 项目组成员 (3 分)

①每多提供一名一级注册建筑师且同时具备高级职称的得 0.5 分，最多计 1 分；

②每多提供一名一级注册结构工程师且同时具备高级职称的得 1 分，最多计 1 分；

③每提供一名注册城乡规划师且具备高级职称的得 0.5 分，最多计 1 分；

注：以上人员均需提供社保机构出具的投标企业为项目组成员缴纳投标截止时间前三个月（不含投标截止时间当月）中至少一个月的社保缴费清单。

(3) 业绩 (2 分)

①投标人自 2021 年 1 月 1 日以来（以设计合同签订时间为准），承担过单份合同建筑面积 8 万平方米以上的住宅建筑设计业绩的，有一个得 1 分；

②设计项目负责人自 2021 年 1 月 1 日至投标截止时间止（以设计合同签订时间为准），完成单项设计合同总建筑面积在 8 万平方米及以上的住宅建筑设计业绩，且在该项目担任项目设计负责人的，有一个得 1 分；

注：企业业绩、设计项目负责人为同一个项目业绩的不重复计分，资格审查业绩不重复计分。投标人须提供①设计合同、②施工图审查合格证。二者缺一不可。

设计合同若不体现项目特征、拟派项目设计负责人姓名，则须另提供相关证明材料，否则不予认可；此业绩须为拟派项目负责人在本企业任职期间承担过的。

(4) 奖项 (2 分)：

①2021 年 1 月 1 日至投标截止时间止，投标人所承接的住宅建设项目获得国家级设计类奖项的得 1 分，获得省级设计类奖项的得 0.5 分，同一项目按最高奖项计取一次（本奖项不包含专项设计奖项，如结构专项，绿色专项、装修专项、BIM 专项、机电专项等）。奖项以建设行政主管部门、行业主管部门或所属的行业协会（勘察设计类）颁发，其余部门颁发的证书不计分。时间以获奖证书（或获奖文件）为准，如发证时间与发文时间不一致，以发文时间为准。投标人须提供设计合同、获奖证书或获奖文件，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主题信息库的扫描件为准。提供一个得 0.5 分，最多计 1 分。

②2021 年 1 月 1 日至投标截止时间止，设计项目负责人参与的项目住宅建设项目获得国家级设计类奖项的得 1 分，获得省设计类奖项的得 0.5 分，同一项目按最高奖项计取一次（本奖项不包含专项设计奖项，如结构专项，绿色专项、装修专项、BIM 专项、机电专项等）。奖项以建设行政主管部门、行业主管部门或所属的行业协会（勘察设计类）颁发，其余部门颁发的证书不计分。时间以获奖证书（或获奖文件）为准，如发证时间与发文时间不一致，以发文时间为准。投标人须提供设计合同、获奖证书或获奖文件，相关证明材料以江苏省公共资源交易经营主题信息库的扫描件为准。

提供一个得 0.5 分，最多计 1 分。（需提供项目负责人获奖证明文件）

三、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：

- (1) 各投标人最终得分=技术标得分+商务标得分。
- (2) 评标委员会按照最终得分由高到低顺序推荐前 7 名（有效投标家数不足 7 家时按实际投标家数）为中标候选人（不排序）。

(3) 若最终得分相同以技术标得分高者优先，若技术标得分仍相同，则由招标人通过抽签方式确定排序。

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

四、评标报告

评标委员会各成员对各投标文件独立进行评审并提出评审意见，经过讨论汇总后形成综合评审意见，内容主要包括但不限于：

- (1) 基本情况和数据表；
- (2) 评标委员会成员名单；
- (3) 开标记录；
- (4) 澄清和说明情况记录；
- (5) 无效投标判定情况说明；
- (6) 推荐中标候选人名单，以及每个环节评审结果。

综合评审意见将整理成评标报告，提交给招标人。

五、评标结果公示

招标人在评标工作完成后的 3 日内，对中标候选人进行公示。公示期为 3 日。

公示期间，异议或投诉成立，取消相应定标候选人资格后，招标人将继续进行定标，不再组织原评标委员会重新补充推荐中标候选人。

评标结果公示期间因异议或投诉导致中标候选人少于 3 家时，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，如不具备竞争性，则重新招标。

六、定标程序

定标委员会由招标人自主组建。

6.1 组建定标委员会：

定标工作由招标人组建的定标委员会负责，定标委员会成员数量为 5 人以上单数，其中招标人单位人员不得少于成员总数的三分之二。

6.2 组建监督小组:

招标人建立监督小组对招标投标活动全过程进行监督, 监督小组由三人组成。

6.3 定标会议:

招标人应当自收到评标报告之日起 **10 日内** 进入南通市开发区公共资源交易中心召开定标会。

定标委员会成员应当遵循择优的原则, 在评标委员会推荐的中标候选人中择优确定中标人。

七、确定中标人

7.1 中标候选人在评标结果公示期间将定标所需资料(技术标、商务标, 正本 1 份, 副本 4 份)递交至招标代理公司(递交地点: 南通市崇川区恒隆国际 A 座 801 室)。

7.2 递交的定标评审资料如下:

7.2.1 技术标、商务标评审资料(必须与在 CA 系统上传的内容一致)

技术标: 完整的投标方案文本一式五份、鸟瞰跟主要透视图的展板一套;

商务标: 完整的投标资料一式五份。

注: 投标人须自制定标评审资料的封面与目录, 并将上述资料中的复印件按顺序装订成册并密封在封袋内提交, 封袋上应标明项目名称、“技术标”、“商务标”投标人名称、日期, 且封袋上加盖投标人公章。所有复印件均须加盖投标人公章。

如未按时递交或被发现技术标、商务标与在 CA 系统上传的内容不一致的, 视作放弃本项目定标候选人资格。

7.3 定标方法: 票决法

定标采用直接票决定标: 定标委员会成员根据定标(择优)因素对各定标候选人进行评审比较后, 进行一次性票决排名, 并确定得票数最多的为中标人。

当得票数相同无法确定中标人时, 由定标委员会对得票数相同的单位再次票决。

定标候选人得票数超过定标委员会人数半数的, 方可被确认为中标人。低于定标委员会人数半数的, 应当剔除得票最少的定标候选人后再次票决, 直至决出符合票数要求的中标人。

7.4 定标标准:

由组建的定标委员会根据下列内容对中标候选人进行综合评价, 投票决定。

序号	定标(择优)因素
1	综合考虑商务标的评审资料
2	设计总体构思和总平面布置的合理性
3	设计成果的完整性、可落地性、技术标准的符合性、经济性
4	建筑造型是否富有现代气息, 造型美观性评价
5	设计方案各项指标的安全、绿色、节能、环保的科学性、合理性

八、拟定中标人公示

招标人应当自收到定标报告之日起 3 日内公示定标结果, 公示期不得少于 3 日。

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。

九、发布中标人公告

拟定中标人公示期内无异议或投诉的，招标人应当在公示期满后及时发出中标通知书，同时发布中标人公告。

中标人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同，或者招标文件规定应当提交履约保证金而且在规定的期限内未能提交的，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以采用原定标标准和方法，由原定标委员会在中标候选人名单中重新确定中标人并公示；若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。

十、注意事项

1、各投标人提供的投标文件必须是真实、有效。若在评标过程中发现提供虚假材料的，则作废标处理；若定标后、签订合同前，被他人举报并经查实弄虚作假的，则取消其中标资格；若签订合同后，被他人举报并经查实弄虚作假的，招标人有权解除合同，并没收履约保证金，由此造成的一切责任与后果，均由该投标人承担。

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

附件：全国注册建筑师管理委员会关于开展使用一级注册建筑师电子注册证书工作的通知**注建〔2021〕2 号**

各省、自治区、直辖市注册建筑师管理委员会，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局：

为深入推进建筑业“放管服”改革，贯彻落实《国务院关于加快推进全国一体化在线政务服务平台建设的指导意见》（国发〔2018〕27 号），进一步推进“互联网+政务服务”，提升政务服务规范化、便利化水平，决定启用一级注册建筑师电子注册证书（以下简称电子证书）。现将有关事项通知如下：

一、启用电子证书

（一）自 2021 年 8 月 1 日起启用电子证书（具体示例及说明见附件 1），电子证书按照《全国一体化在线政务服务平台电子证照注册建筑师注册证书》标准制定。同时，启用“全国注册建筑师管理委员会”电子签章和全国注册建筑师管理委员会主任委员的个人电子签章作为电子证书有效签章。

（二）2021 年 8 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日为过渡期，此期间不再发放纸质一级注册建筑师注册证书（以下简称纸质证书），电子证书与纸质证书具有同等法律效力。2022 年 7 月 1 日起全面实施电子证书，原有纸质证书失效。

二、使用电子证书要求

（一）一级注册建筑师应妥善保管本人的国家政务服务平台账户密码，因本人保管不善造成账户信息泄露所产生的一切后果由本人承担。

（二）一级注册建筑师可登录“国家政务服务平台”或“住房和城乡建设部政务服务门户”（以下简称“政务平台”）进入“我的证照”，查看和下载电子证书。电子证书使用时限为 180 天，注册有效期不足 180 天的，使用时限截止日期以注册有效期截止日期为准。超出使用时限的电子证书无效，需重新下载电子证书并再次确认使用时限。

（三）注册信息发生变更的，需登录政务平台重新下载。电子证书与纸质证书信息不一致的，以电子证书为准，一级注册建筑师可根据需要随时下载电子证书。

（四）一级注册建筑师打印电子证书后应在个人签名处手写签名，手写签名应与签名图像笔迹一致。

（五）有关单位和个人可通过“全国建筑市场监管公共服务平台”微信小程序扫描电子证书上的二维码，查询该人员的一级注册建筑师注册信息。

三、其他要求

（一）在提出初始注册申请前，本人需在政务平台完成电子证书所需的个人照片、签名图像的采集工作。该工作将于 2021 年 5 月 20 日开始（具体流程见附件 2）。

(二) 在注册有效期内的注册人员，需先完成个人照片、签名图像的采集后，再下载电子证书。

附件：

- 1：一级注册建筑师电子注册证书示例及说明
- 2：一级注册建筑师电子注册证书照片、签名图像采集操作流程

全国注册建筑师管理委员会

2021 年 5 月 18 日

附件 1

一级注册建筑师电子注册证书示例及说明

中华人民共和国一级注册建筑师注册证书

根据《中华人民共和国注册建筑师条例》的规定，持证人具备一级注册建筑师执业能力，准予注册（注册期内有效）。

姓名：李某某
 性别：女
 出生日期：XXXX年XX月XX日
 注册编号：XXXXXXXXXX
 聘用单位：XXXXXXXXXXXXX
 注册有效期：XXXX-XX-XX至XXXX-XX-XX

主任 李某某 全国注册建筑师管理委员会

发证日期：XXXX年XX月XX日

个人签名：_____
 签名日期：_____

指用于查询持证人一级注册建筑师信息的二维码

指持证人上传的一寸免冠照

指持证人打印证书后的手写签名及日期

指持证人申报注册业务时上传的手写签名图像

持证人基本信息指持证人姓名、性别、出生日期

注册编号指持证人初始注册时产生的唯一标识码，由 11 位数字编码组成

聘用单位指持证人受聘单位

注册有效期指持证人注册有效期的起止日期

二、下载“签名图像截取工具”，并阅读“申请须知及个人承诺”（图 2）

1 申报须知及个人承诺

- 1.此照片，签名用于制作电子证照，格式为jpg，jpeg，png，大小在50KB-100KB之间。
 - 2.照片为一寸免冠证件照，正向上传，清晰可辨。
 - 3.签名白底黑字，文字横向，正向上传，清晰可辨。请使用“签名图像截取工具”生成签名图像。**签名图像截取工具**
 - 4.本人具有完全民事行为能力并承诺该事项为本人办理，提供的照片、签名信息及材料等真实、合法、有效。
 - 5.本人知悉并承诺遵守相关法律、法规，愿承担相应责任。
- 本人已阅读并作出上述承诺
 本人不作出上述承诺

（图 2）

三、点击“本人已阅读并作出上述承诺”后，进入照片、签名申报页面。选择个人照片以及通过“签名图像截取工具”制作的电子签名图像，按要求在页面内统一上报（图 3）。

1 申报须知及个人承诺

- 1.此照片，签名用于制作电子证照，格式为jpg，jpeg，png，大小在50KB-100KB之间。
 - 2.照片为一寸免冠证件照，正向上传，清晰可辨。
 - 3.签名白底黑字，文字横向，正向上传，清晰可辨。请使用“签名图像截取工具”生成签名图像。**签名图像截取工具**
 - 4.本人具有完全民事行为能力并承诺该事项为本人办理，提供的照片、签名信息及材料等真实、合法、有效。
 - 5.本人知悉并承诺遵守相关法律、法规，愿承担相应责任。
- 本人已阅读并作出上述承诺
 本人不作出上述承诺



（图 3）

第三章 合同条款及格式

建设工程设计合同

(专业建设工程设计合同)

工 程 名 称: _____

工 程 地 点: _____

合 同 编 号: _____

设计证书等级: _____

发 包 人: 南通嘉创置业有限公司

设 计 人: _____

签 订 日 期: _____

中华人民共和国建设部

监制

国家工商行政管理局

发包人：

设计人：

发包人委托设计人承担_____工作，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 本合同依据下列文件签订：

- 1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》。
- 1.2 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。
- 1.3 建设工程批准文件。

第二条 委托范围

1、设计范围：

2、各阶段初步设计阶段设计人应配合完成发改委、建设局、财政局等部门对初步设计审查工作。

3、其他事项

3.1 施工及试运行、竣工验收阶段提供技术服务设计人负责向发包人及施工单位进行设计交底、提供指导、处理有关设计问题。

3.2 本工程设计合理使用年限：按照有关规定。

3.3 设计人进行本工程的设计并提供合同约定的服务时，须遵循和符合发包人的各项设计要求。

3.4 设计中各专业负责人及成员均需有同等级类似建筑的经验，否则发包人有权要求设计人更换有关人员，更换两次仍达不到要求的，发包人有权终止合同，所发生的损失由设计人承担。

3.5 设计人可将部分专业进行分包，但分包人需得到发包人的书面同意，否则发包人有权终止合同，所发生的损失由设计人承担。

3.6 如果在设计标准与规范中对于同一事物出现或提到不同的标准，则应采用其中最新最严格的标准。

3.7 如果发包人要求的任何工作、材料或设备在合同或设计人的设计、规范和图纸中没有提到，然而根据发包人的合理的要求和意见，这些事项是恰当执行合同所必须的，则设计人应视同此事项已在合同中被提到一样实施该项工作，其费用应被认为已包含在合同总价之中。

3.8 履约保证金

本合同签订前，设计人应缴纳本设计合同履约保证金，金额为人民币_____元。

在合同履行过程中，设计人违反履约条款（设计人的职责与义务），则发包人有权视设计人违约情况部分或全部扣除设计履约保证金。

在支付第七笔设计费时，发包人确认没有违反任何设计履约条款（设计人的职责与义务），退还履约保证金及利息（利率按照同期银行利率执行）。

第三条 发包人应向设计人提交的有关资料及文件设计任务书。

第四条 设计人应向发包人交付的设计资料及文件

- 1、方案设计、初步设计、施工图设计

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	备注
1	总平方案	10	合同签订后10日历天内	具体提交日期按照发包人要求；因发包人原因导致设计进度延期且经发包人书面同意确认后相应提交日期可顺延。
2	初步设计正式文件及设计概算	20	方案确认后 20 日历天内	
3	单体施工图设计正式文件	10	方案确认后 30 日历天内（各专项设计需满足该项目的招标进度需求）	

备注：设计成果阶段性汇报文件由设计人根据发包人要求份数进行提供。

各阶段成果均需提供电子版文件。

第五条 合同价款及结算支付方式

1、本合同总价暂定人民币大写：_____元；小写¥：_____元（其中不含税_____元、税率6%）。

2、最终实际设计面积与报批面积如偏差±5000平方米以内的，设计费不作调整；偏差±5000平方米以外的，双方另行协商。

3、设计费支付进度详见下表：

序号	付费次序	付费比例	付费额（万元）	付费时间 （由交付设计文件所决定）
1	第一次付费	15%		建筑方案规划批复后
2	第二次付费	10%		扩初完成后
3	第三次付费	35%		建筑施工图审查通过
4	第四次付费	20%		精装、景观、装修方案及施工图完成并通过审查
5	第五次付费	15%		项目竣工验收
6	最后付费	5%		项目竣工交付后一年内

说明：设计人须根据支付进度提前向发包人递交书面支付申请并附税务部门认可且符合发包人财务制度的增值税专用发票。

第六条 双方责任

6.1. 发包人责任：

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

发包人提交上述资料及文件超过规定期限的，设计人有权按本合同第四条的约定顺延交付时间。

6.1.2 发包人变更委托设计项目、规模、条件或因提交的资料错误，或所提交资料作较大修改，以致造成设计人对已递交的设计成果进行返工时，双方除需另行协商签订补充协议（或另订合同）、重新明确有关条款外，发包人应按设计人所耗工作量向设计人增付设计费。

6.1.3 发包人要求设计人比合同规定时间提前交付设计文件时，如果设计人能够做到，发包人应根据设计人提前投入的工作量，向设计人支付赶工费。

6.1.4 发包人应为派赴现场处理有关设计问题的工作人员，提供必要的工作生活及交通等方便条件，费用由设计人自行承担。

6.2 设计人责任：

6.2.1 设计人应按国家规定技术规范、标准、规程及本合同约定的设计要求，进行工程设计，按合同规定的进度要求提交质量合格的设计资料，设计人应对加盖“工程设计出图专用章”的正式设计文件负责。

6.2.2 设计人采用的主要技术标准是：国家现行相关法律法规及规范。

6.2.3 设计合理使用年限为按相关规定。

6.2.4 设计人按本合同第二条和第四条规定的内容、进度及份数向发包人交付资料及文件。

6.2.5 设计人交付设计资料及文件后，按规定参加有关的设计审查，并根据审查结论负责对不超出合同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，负责向发包人及施工单位进行设计交底、处理施工现场有关设计问题和参加竣工验收。

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

6.3 设计质量控制

6.3.1 设计人对本合同项下的项目的设计质量在设计使用年限内负责。

6.3.2 设计人应做好设计的质量管理工作，建立健全设计质量保证体系，加强设计全过程的质量控制，建立完整的设计文件的设计、复核、审核、会签和批准制度，明确各阶段的责任人。

6.3.3 对设计文件的基本要求包括但不限于：

(1) 设计文件的编制深度应符合有关中华人民共和国的相关法律、法规、规章、标准、规程、管理办法等各类规范和本合同的要求；如因为政府相关部门审批需要有其他图纸需求的，设计人应当满足政府部门审批的所有要求。

(2) 设计依据应完整、准确、可靠，设计方案论证充分，计算成果可靠，并具有足够的可实施性。

(3) 设计人应根据国家有关规范、标准要求，保证建筑物及其功能设施的合理使用寿命年限，并应在设计文件中注明相应的合理使用寿命年限。

(4) 设计文件必须保证项目工程质量和安全等方面的要求。

(5) 本工程的设计要根据发包人的要求严格控制成本。设计人应及时将有关设计资料提供给发包人，发包人安排专业人员在设计的不同阶段，及时对预算控制提出专业意见。设计人应对上述意见给予充分重视，在双方协商的基础上完成设计成果。

(6) 双方明确，设计人所完成的设计图纸应采用公制。

6.4 设计文件的报送和审查包括但不限于

6.4.1 设计人按设计任务书和发包人施工进度计划的要求，向发包人提交各阶段的设计文件。

6.4.2 设计人提交的各阶段设计的设计文件，应按国家有关行政管理部门所规定的设计文件审查程序进行审查。设计人应为审查提供必需的文件及方便，接受审查意见，根据审查的结果及时修改相应的设计内容。

6.4.3 设计人各阶段方案、扩初设计文件必须接受发包人及发包人代表的审查。发包人及发包人代表的审查并不免除设计人的责任。

6.4.4 各阶段施工图设计根据国家、省、地方有关规范、标准要求进行设计，并必须获得项目所在地施工图审图机构通过。

6.5 在设计中设计人应与发包人所聘请的独立的专业设计顾问或技术咨询单位配合。

6.6 施工现场服务

设计人员服务内容包含但不局限于如下范围：

6.6.1 参加发包人或政府部门的审查会；

6.6.2 参加工程施工招标答疑；

6.6.3 工程技术交底；

6.6.4 工程检验及验收；

6.6.5 施工现场与设计相关的服务；

6.6.6 参加工程工艺设备调试；

6.6.7 与设计相关的关键工序现场指导；

6.6.8 设计变更处理；

6.6.9 工程例会、专项例会；

6.6.10 工程竣工验收；

6.6.11 工程回访。

6.6.12 其他应由设计人提供的服务。

6.7 配合工程施工招标

根据发包人要求提供施工、材料、设备等招标工作的技术参数、规格要求等，并负责审核招标文件的有关技术条款。

6.8 设计人员安排

6.8.1 设计人员

6.8.1.1 设计人员需保证定期到现场提供服务，并提供全过程服务。

6.8.1.2 若设计人的工作进度未按发包人确定的设计进度计划进行时或有不能达到设计进度计划的可能时，发包人有权要求设计人增加设计人员和/或相关的其他专业人员，设计人应立即安排，其费用应被认为已包含在合同总价之中。

9.1.3 如果由于发包人设计要求更改而造成的项目复杂性的变更或性质的变更使得设计人的设计工作减少，发包人可按照合同所规定的“索赔”程序及与设计人协商确定的关于变更设计计费依据和方法的规定，与设计人协商对合同价格和/或完工时间作可共同接受的修改，以反映更改后产生的费用和/或工作时间的减少。

9.1.4 在审查和商谈变更期间，设计人不得中止履行本合同。设计人应严格按照本合同的规定执行一切变更。

9.2 索赔

9.2.1 如果发生设计人认为可由此提出增加合同价格或延长计划完工时间要求的事项，设计人应于该事项发生后 5 个工作日内书面通知发包人。在该事项发生后 10 个工作日内，设计人应向发包人提供证明设计人要求的声明，其中包括设计人关于因该事项引起的合同价格和工作进程的变化的详细估算。发包人对任何设计人知道或应该知道但未按本款提出的索赔要求或将来的索赔要求承担责任，视为设计人放弃该索赔要求。设计人同意在任何此类要求悬而未决期间继续履行工作。除非经发包人明确书面同意，发包人不受设计人要求的对合同价格或工作进度作调整的约束。对详细估算金额发生争议时，以发包人委托第三方机构的审计结果为准。

9.2.2 如果发生发包人认为可由此提出减少合同价格或缩短计划完工时间要求的事项，发包人应于该事项发生后 5 个工作日内书面通知设计人，并要求设计人对因该事项引起的合同价格和工作进程的变化做出详细估算报发包人审核。设计人同意在任何此类要求悬而未决期间继续履行工作。对详细估算金额发生争议时，以发包人委托第三方机构的审计结果为准。

第十条 违约责任与赔偿

10.1 在合同履行期间，发包人要求终止或解除合同，设计人未开始设计工作的，不退还发包人己付的定金；已开始设计工作的，发包人应根据设计人已进行的实际工作量支付设计费。

10.2 因设计人原因未能按照设计进度计划的约定交付每阶段的设计成果，则被认作是延迟履行义务。如果由于设计人原因超过20天仍未交付此阶段的设计成果或验收不合格的，或因设计人交付的设计成果未能满足国家规范导致有关部门未批准超过2次的，发包人有权解除合同并向设计人索赔包括但不限于全部设计费用、违约金人民币5万元、律师费、差旅费等维权费用以及所造成的损失。

10.3 设计人未按规定交付设计文件（发包人书面同意延长期限的情况除外），每逾期一天，发包人有权将设计总费用的万分之一作为逾期违约金，并在设计支付款项中按实扣除。

10.4 如果设计人所提交的设计方案不完善、深度不够、质量低劣而造成质量问题或工程返工，或达不到合同约定的设计要求，除由设计人负责在发包人约定的时间内继续完善、修改设计外，发包人有权向设计人索赔并要求设计人赔偿由此造成的直接损失。

10.5 如果发包人对任何一次的设计费有任何争议时，可在收到付款通知之日起 20 天内以书面形式通知设计人，并列出生产生争议的原因，设计人应在 10 个工作日内回复或解决，有争议的款项的付款时间相应顺延至争议得到解决之日。

10.6 合同生效后，设计人由于自身原因要求终止或解除合同，设计人除双倍返还定金、退还已

支付的设计费外，发包人未支付的设计费用不予支付，给发包人造成损失的，发包人有权依法进行索赔包括但不限于违约金人民币5万元、律师费、差旅费等维权费用。

10.9 补偿

设计人同意补偿发包人因下列事项而产生的或与下列事项有关的任何索赔、要求、诉讼、责任、损失或费用，保护其不受损害，同时发包人有权解除合同，并向设计人索赔。包括：

10.9.1 设计人违反了或被控未遵守任何适用法律。本条款包括但不限于有关机关的罚款或惩罚，以及因设计人由于未缴税款或被控未缴税款而引起的处罚或索赔。

10.9.2 设计人提供的设计成果或任何服务成为或可能成为侵犯专利权、商标权、版权或其它知识产权的诉讼目标。

10.9.3 直接或间接地因设计人的不当作为或不作为而引起的人员伤亡（包括发包人所属人员、设计人的雇员）或财产损失（包括发包人、其他人的财产）。

10.9.4 设计人擅自分包或转包的，发包人有权单方解除合同并要求设计人支付约定损失赔偿金5万元，并有权要求设计人承担损害赔偿责任。

10.9.5 设计人违反合同其他条款，也构成违约，并应赔偿由此给发包人造成的全部损失。

10.10 发包人有权在应支付给设计人的任何款项中扣除设计人应承担的违约金和赔偿金。

第十一条 设计成果的提交

11.1 在方案设计结束时，设计人应向发包人提供完整的书面设计文件和电子版文件（图像文件 JPG 格式，图形文件 DWG 格式，并刻盘），并承担相应的费用。

11.2 在各阶段初步设计结束时，设计人应向发包人提供完整的书面设计文件和电子版文件并刻盘，并承担相应的费用。

11.3 设计成果中的工程设计图纸需采用与 AUTOCAD 系列软件兼容的建筑及工程设计软件。

11.4 协同修正和管线综合：（1）按照《碰撞检测报告》和优化方案，组成优化方案组成工作组，对施工图中的问题进行讨论和修正。

11.5 重点部位的设计优化：包含但不限于门窗、幕墙、钢结构、异形件的设计优化，提供三维图。幕墙预埋件、机电安装的预埋套管，出预埋件、预埋套管平面图。

11.6 三维视图：为了更好的让现场人员了解设计意图，提供多视角的三维效果图、三维动画视频。

11.7 现场配合：现场出现疑问难题时，设计人负责提供专业配合。

11.8 在各阶段施工图结束时，设计人应向发包人提供 10 套完整的施工图纸和审图所需的各类计算书，所有电子版文件需 DWG 格式，并承担相应的费用。

11.6 设计成果的提交地点为工地现场或发包人指定地点。

第十二条 知识产权

12.1 设计人应保证其准备或提交的全部设计文件在中国境内或境外没有且不会侵犯任何第三方的知识产权（包括但不限于版权、商标权、专利权）或专有技术或商业秘密。

12.2 设计人应保证，如果其设计文件使用或包含任何其他人的知识产权或专有技术或商业秘密，设计人已经获得权利人的适当授权。设计人应进一步保证，发包人使用其设计文件在中国境内或境外没有且不会侵犯其他人的知识产权（包括但不限于版权、商标权、专利权）或专有技术或商业秘密，并应当承担发包人因被指控侵犯上述权利而产生的或与此有关的任何及所有责任，并赔偿发包人由此发生的任何及所有成本、费用和损失。

12.3 设计人在履行和完成本合同项下的设计工作过程中准备或开发的一切资料，包括文件、计算、地图、报告、数据、模型和样品，以及其中含有的所有发明和可授版权（包括版权的商业使用权，如：商业推广、纪念品等由版权而带来的延伸产品的开发）的资料，应于制作或准备时（无论是否被交给发包人）成为发包人独有的排他性财产而不受任何限制。发包人有权使用上述资料以履行本合同。该资料应与本合同项下发包人提供给设计人的其它资料一起，经要求在本合同结束或终止的时候，交给发包人。设计人同意无条件签署发包人认定为确立和完善发包人该所有权和产权所必要或合理的一切文件，并采取发包人要求的一切步骤。

12.4 发包人在本项目上对设计方案、设计成果拥有完整的知识产权；并有权在本项目上自由使用、处置设计方案、设计成果。

12.5 本合同生效后，无论本合同存在任何争议，或因任何原因而导致本合同终止、解除，设计人均应立即将其为履行本合同项下义务已形成的、尚未提供的设计成果全部交付给发包人，并进行设计交底。

12.6 设计人保证拥有其提供的所有图纸、说明、电子文件、计算机程序（包括程序产生的数据）的知识产权。

12.7 本项目的图纸和说明不能被设计人或其他第三方部分地或全部地用于本工程以外的其他项目。

12.8 设计人应保护发包人的知识产权，未经发包人同意，不得将发包人的资料、文件擅自修改、复制、发表、出版、发行、制作成音像资料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，发包人有权索赔。

12.9 设计人拥有本项目设计成果的署名权，并可将设计成果仅用于营销宣传、职称评定、著作论文发表、项目评奖等目的。

第十三条 保密

设计人对在设计过程中了解到发包人的经营情况、商业秘密、技术秘密以及其它不公开的信息负有保密义务；未经发包人许可，向第三人泄露、提供保密资料或信息，给发包人造成损失或其它不良后果的，设计人应当赔偿损失。

第十四条 争议解决

14.1 本合同的订立、效力、解释、执行及其争议的解决均受中国法律的管辖。

14.2 在本建设工程设计合同履行期间，如发生争议，发包人与设计人应及时协商解决，协商不成时，双方同意向项目所在地的人民法院起诉。

14.3 在争议解决期间,双方应在不影响工程规划、建筑方案设计进度的一切方面继续履行本合同。

第十五条 其他

15.1 相关工作内容的考核,见附件。

15.2 本合同将以中英文表述,以中文为主导语言。当其它语言的版本与中文版本之间有表述和理解上的差异时,应以中文版本为准。

15.3 发包人超出合同工作范围要求设计人派专人留驻施工现场进行配合与解决有关问题时,双方应另行签订补充协议或技术咨询服务合同。

15.4 设计人为本合同项目所采用的国家或地方标准图,由设计人自费向有关出版部门购买。

15.5 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。发包人需要设计人的设计人员配合驻厂加工定货时,设计人无条件配合。

15.6 发包人委托设计人承担本合同内容以外的工作服务,费用另行协商。

15.7 由于不可抗力因素致使合同无法履行时,双方应及时协商解决。

15.8 本合同一式陆份,发包人叁份,设计人叁份。

15.9 本合同经双方签章并在设计人按约提供银行履约保函后生效。

15.10 本合同生效后,按规定到项目所在地省级建设行政主管部门规定的审查部门备案。双方履行完合同规定的义务后,本合同即行终止。

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

15.12 本工程的招投标文件为本合同的有效组成部分,包括合同条件及设计任务书等,不一致处以本合同为准。

15.13 未尽事宜由双方协商解决,协商不成则依法向该项目所在地的人民法院起诉。

(此页无正文,为签署页)

甲方: (盖章)

乙方: (盖章)

法定代表人:

法定代表人:

业主代表:

地址:

地址:

电话:

电话:

签约日期: 年 月 日

附件一：

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、总部人员				
项目主管				
其他人员				
二、项目组成员				
项目负责人				
给排水专业负责人				
建筑专业负责人				
结构专业负责人				
电气专业负责人				
自控专业负责人				
造价专业负责人				
其他专业负责人				

附件二： 廉洁责任书

项目名称：南通市开发区 R24016 地块项目设计

甲方：

乙方：

为把 R24016 地块项目 建成现代一流工程、廉洁精品工程、百姓满意工程，切实加强党风廉政建设，防止发生违法违纪问题，做到工程安全、资金安全、队伍安全。现依据国家有关工程建设的法律法规和党风廉政建设责任制的有关规定，特制定本责任书。

第一条 甲乙双方责任

（一）严格遵守国家和省关于市场准入、项目招标投标、工程施工、货物采购等工程建设的有关法律、法规，相关政策，以及廉政建设的各项规定。

（二）严格执行工程项目合同文件，自觉按合同办事。

（三）业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信的原则（除法律认定的商业秘密和合同文件另有规定之外），不得为获取不正当利益而损害国家、集体利益；不得违反工程建设管理、施工的规章制度。

（四）双方均有对本方人员开展廉政教育、廉洁告知以及诚实守信教育的责任和义务。积极开展廉洁文化进工地活动，开展反腐倡廉、职业道德、社会公德、家庭美德教育等。

（五）建立健全廉洁工作制度，加强对本方工作人员的监督检查，认真查处违法违纪行为。

（六）发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，有及时提醒和督促对方纠正的权利和义务。发现有情节严重的行为，应向纪检监察部门举报。

第二条 甲方的责任

甲方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）不得向乙方和有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）不得在乙方和有关单位报销任何应由甲方或个人支付的费用。

（三）不得要求、暗示和接受乙方和有关单位为其个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女、亲友的工作安排以及出国（境）旅游等提供方便。

（四）不得接受可能影响公正执行公务的乙方和相关单位的宴请及健身、娱乐等活动安排。

（五）不得向乙方介绍家属或亲友参与同甲方项目工程有关材料货物供应、工程分包、劳务等经济活动。

（六）不得违反规定强行向乙方和有关单位推荐分包单位和要求乙方购买项目合同规定以外的材料、货物等。

(七) 自觉接受乙方的监督, 不得以任何方式和理由对乙方及其人员的投诉举报行为进行打击报复。

第三条 乙方的责任

应与甲方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, 尤其是有关建筑施工安装的强制性标准和规范, 并遵守以下规定:

(一) 不得以任何方式和理由向甲方及其人员馈赠礼金、有价证券、支付凭证、贵重物品等财物。

(二) 不得以任何名义为甲方及其人员报销应由甲方或个人支付的费用, 或为甲方及其人员提供通讯工具、交通工具、高档办公用品等。

(三) 不得以洽谈业务等借口, 邀请甲方人员外出考察旅游或进入高档消费娱乐场所。

(三) 不得以任何理由邀请甲方及其工作人员参加对承建的工程项目有影响的宴请、健身、娱乐等活动。

(四) 不得为甲方人员装修住房、婚丧嫁娶、配偶、子女、亲友的工作安排以及出国(境)旅游等提供方便。

(五) 不得违反规定与甲方人员就工程承包、工程费用、材料货物供应、工程量变更、工程验收以及工程质量问题处理等进行私下商谈或达成默契。

(五) 自觉接受甲方监督。

第四条 违约责任

(一) 甲方及其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, 由甲方主管部门依据有关规定查处; 给乙方单位造成经济损失的, 应予以赔偿。

(二) 乙方及其工作人员有违反本责任书第一、三条责任行为的, 由乙方主管部门依据有关规定查处; 给甲方单位造成经济损失的, 应予以赔偿。

第五条 本责任书作为工程承包合同的附件, 与工程施工合同具有同等法律效力, 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验收合格且移交之日时止。

第七条 本责任书一式四份, 由甲方执两份, 乙方执两份。

甲方单位: (盖章)

乙方单位: (盖章)

法定代表人签字:

法定代表人签字:

(或委托代理人)

(或委托代理人)

地址:

地址:

电话:

电话:

年 月 日

年 月 日

附件三：

安全管理协议书

发包人（简称甲方）：

承包人（简称乙方）：

工程名称：

为进一步贯彻落实“安全第一、预防为主、综合治理”的安全生产方针，强化安全生产管理，落实安全生产责任，根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国建筑法》、《建筑工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《江苏省安全生产条例》等法律、行政法规和规章，甲方与乙方签订安全生产协议。本协议为工程合同补充条款，与工程合同具有同等法律效力，双方应认真履行。

一、甲方责任

1、乙方委派工作人员进入工程现场，开展现场踏勘、分部分项工程验收、现场变更等业务工作前，甲方应组织人员，将项目概况、现场施工进度、需要提醒注意的安全问题等，对乙方工作人员进行口头说明。

2、甲方应安排熟悉现场的管理人员作为引导员，配合乙方工作人员进入工程现场，开展现场业务工作。

3、甲方发现乙方工作人员进入工程现场后，存在违反规章制度和安全风险的行为，甲方有权予以制止。

二、乙方责任

1、乙方提供的建筑工程设计应当符合按照国家规定制定的建筑安全规程和技术规范，保证工程的安全性能。

2、乙方应当按照法律、法规和工程建设强制性标准进行设计，防止因设计不合理导致生产安全事故的发生。

3、乙方应当考虑施工安全操作和防护的需要，对涉及施工安全的重点部位和环节在设计文件中注明，并对防范生产安全事故提出指导意见。

4、采用新结构、新材料、新工艺的建设工程和特殊结构的建设工程，乙方应当在设计中提出保障施工作业人员安全和预防生产安全事故的措施建议。

5、乙方及其工作人员应当对其设计负责。

6、乙方不得委派安全意识不足、存在工作禁忌或身体状况不佳人员进入工程现场，实施现场踏勘、分部分项工程验收、现场变更等业务工作。因乙方用人不当，造成的各类事故、事件等的经济责任及法律责任均由乙方承担，并由乙方承担因此造成的甲方和工程项目的经济损失。

7、乙方应确保其委派人员具备相关专业知识和技能，进入工程现场开展业务工作时能够充分识别事故隐患，确保自身人身和财产安全。

8、乙方委派人员进入工程现场开展业务工作时，应服从甲方安全生产工作统一协调、管理，遵守甲方和工程项目的规章制度和安全规程，并对其工作人员开展工程业务工作期间的人身和财产安全承担全部责任。

9、乙方应当为其委派人员提供符合国家标准或者行业标准的劳动防护用品。使用进口的劳动防护用品，其防护性能不得低于我国相关标准。乙方应当督促其委派人员在进入工程现场过程中，按照规章制度和劳动防护用品使用规则，正确佩戴和使用劳动防护用品。

10、乙方应加强对委派工作人员的安全教育培训，督促其工作人员严格遵守交通法规，并对其工作人员在本工程业务开展期间的往返交通安全承担全部责任。

11、乙方必须采取一切严密的、符合安全标准的预防措施，确保本单位员工的人身安全和健康，不得危及甲方及第三方人员的人身安全和健康。乙方因管理不善及自身防范措施不力或员工责任造成的火灾、交通，人身伤亡等灾害事故，事故经济责任、事故法律责任以及事故的善后处理等一切后果均由乙方独自承担。

三、本责任书作为合同的附件，与合同具有同等法律效力，自双方盖章后生效。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

负责人（签字盖章）：

负责人（签字盖章）：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

附件四：

（银行/保险）履约保函（如需）

致：

鉴于（承包商名称）（以下简称“承包商”）与贵方于年月日签订了合同，由承包商负责建设。

鉴于贵方在施工合同中要求承包商提供总金额为人民币银行保函，作为承包商履行施工合同的履约保函。

为此，根据承包商的申请，本银行（法定地址：），特向贵方出具本履约保函，并在此声明：

- 1、本履约保函为无条件的不可撤销的见索即付的银行保函；
- 2、本履约保函最高担保金额为人民币；
- 3、如果由于承包商在履行施工合同过程中的作为或不作为、故意、疏忽或过失、过错等原因，使贵方遭受任何损失时，贵方即可向本行发出要求支付的书面通知。本行在收到该通知后将在 7 个工作日内按该书面通知所要求的支付金额和时间进行支付。贵方在发出此类通知时无需随附任何证据或证据性材料，也无需说明任何理由；
- 4、本行特此放弃所有因贵方与承包商之间发生争议或相互索赔而享有的任何抗辩权；
- 5、本行进一步同意，如果施工合同发生任何情况的修改、修订、补充或者其他变化，本行在履约保函中的责任将不会发生任何变化，施工合同的签署变化也无需通知本行；
- 6、本履约保函在从签发之日起至工程全部移交证书签发后的期间内有效，但最长期不超过年月日。

保证人：

负责人或授权委托人（签字或签章）：

单位地址：

邮政编码： 电话： 传真：

日期：

保函查询方式（必填）：

- 1、网址（如有）：
- 2、查询号码：
- 3、查询联系人

第四章 设计任务书

南通嘉创置业有限公司

R24016 地块

规划及单体建筑

设计任务书

(方案/扩初/施工图)

二零二五年十一月

目 录

- 一. 项目概况及周边情况
- 二. 设计依据及基础资料
- 三. 经济技术指标
- 四. 总体设计要求
- 五. 各专业设计要求
- 六. 成本控制要求
- 七. 建筑设计造价概预算
- 八. 设计服务工作的阶段划分及各阶段设计周期与成果
- 九. 设计成果交付要求
- 十. 联系人及联系方式

一、项目概况及周边情况

- 1.1 项目名称：R24016 项目
- 1.2 开发单位：南通嘉创置业有限公司
- 1.3 建设地点：南通开发区龙兴路南、星宇路东、竹林路西、世家路北
- 1.4 占地面积：约 69701m²
- 1.5 建设内容：改善型住宅（低层、多层、小高层）、配套公建
- 1.6 建设周期：5 年
- 1.7 地质条件：根据地质勘查报告
- 1.8 规划用途：居住及配套公建
- 1.9 使用年限：住宅 70 年

二、设计依据及基础资料

- 2.1 国家、省、市现行法律、法规、规范、政策、挂牌出让文件等

三、技术经济指标

3.1 技术经济指标：

总用地面积		经济技术指标	备注
总建筑面积			
地上建筑面积		≤97500 m ²	
其中	住宅建筑面积		
	配套建筑面积		
容积率		容积率 1.01 < R < 1.4	联排+洋房，可以损容
建筑密度		≤35%	
绿化率		≥30%	
集中绿化		≥2400m ²	
建筑层数		3 层及以上	≤60m
地下总建筑面积			退红线不少于 5 米
其中	地下集中车库面积		
	人防车库面积		
	建筑地下室面积		
地下机动车车位要求			每 100m ² 不少于 1.2 辆

其中	地下普通停车位		车位宽度不小于 2.5m(其中 2.6m 宽车位不少于改善型住宅的最低配比要求)
	地下人防停车位		
非机动车车位要求		-	每 100m ² 不少于 1.5 辆
其中	地上停车面积	-	
	地下停车面积	-	

3.2 户型配置要求:

品类	户型面积	户型	比例	备注
3F 联排别墅 (首层层高 3.6m, 上部 3.3m)	180-200			
	220-240			
6F~11F 多层、小高层住宅 (层高不小于 3.15m)	160-180			
	190-200			
售楼处、配套公建				

注: 容积率控制在 1.01-1.1 之间, 别墅最大化, 双拼或三联为主。

3.3 配套设施要求: 按规划要点

四、总体设计要求

- ✓ 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
- ✓ 设计质量需符合国家及地区相关设计法规、规范的要求
- ✓ 设计质量及深度需满足相应阶段图纸报审通过的要求
- ✓ 设计中的建筑、市政、水、电、燃气、电信等用量及标准应符合国家、建设部及市有关设计标准及规定

五、各专业设计要求:

5.1 总体设计

- ✓ 日照: 需按照国家日照规范及规划设计要点要求进行日照测算;
- ✓ 退界: 建筑严格按照规划设计要点退红线并满足土地出让文件中相关要求;
- ✓ 群体空间形态规划: 在满足设计规范要求下建议建筑层次由南至北、由东至西依次递增排布; 公建配套应沿城市道路集中设置并单独对外(前期公建配套作为售楼处使用, 形成开阔的交通导向和视觉焦点, 入口区应强调气势和序列感), 设置休闲会所。
- ✓ 消防: 按照消防部门的批文及与消防部门沟通所提出的意见进行修改深化设计; 总图中应做好消防车道及消防登高面设计, 注意人车分流; 在满足规范的同时, 尽量减少对环境的影响;

- ✓ 竖向：综合考虑各方面的因素确定场地的标高，做到经济、合理；凡是变标高处，均需要设计出图；
- ✓ 交通与流线规划：主大门布置注意与主干道的冲突，结合规划设计要求，组织车行、人行流线；人车分离，人行道按无障碍标准规划，包括园林中的步道适当考虑无障碍设计；道路系统需同时满足交通、消防等方面的要求；结合地形，合理的选择道路坡度及断面形式，减少土方量；
- ✓ 环保：提供小区生活垃圾的处理设计；垃圾中转站设计考虑水、电、通风和方便装卸、易于清理等因素；垃圾中转站需设在小区的下风向，减少对住户的干扰；
- ✓ 物业管理：住宅小区按智能化标准规划，设置物业管理中心，物业管理用房的位置需便于小区的管理，方便住户的使用；物业管理中心对小区进行智能化集中管理，包括设置小区消防及保安监控管理中心；小区建立封闭式管理模式，小区出入口设置岗亭或门禁系统；
- ✓ 场地排水：需对场地的排水进行综合设计，做到通畅简洁；尽量使用暗沟组织场地的排水系统，确需使用明沟时，需减少对环境的影响；
- ✓ 室外管井：对小区内综合管线进行有机的组织，小区检查井、雨水井等室外管井尽量不要设置于主环形道上；应将检查井、雨水井、通风井等设于隐蔽处或结合景观巧妙设计；
- ✓ 管网综合：为进行单体建筑施工图时的管网综合与小区系统衔接，规划小区公共管网相关各系统的管网综合平面图及高程图；
- ✓ 充分考虑项目分期报建开发，机电及市政综合应与分期开发相协调；主要系统的变电所、分变电机房、弱电主机房、泵房以及管线路由应与之配合；
- ✓ 示范区：本项目示范区先行，在整体规划时交通组织应充分考虑示范区单独的施工条件及对外开放和展示。

5.2 地库设计

- ✓ 住宅机动车停车位均考虑设置于地下（地面可预留适量访客车位），**或尝试设置全架空层地库**；
- ✓ 层高：综合考虑结构梁高、设备管道及建筑面层标高尤其是品质地库装修等因素，保证车库净高不小于 2.2 米；
- ✓ 车库坡道：车库坡道出入口净高不小于 2.6 米，坡道设计需有防倒灌水及排水措施，坡道地面需进行防滑处理；
- ✓ 防火分区：地下车库防火分区的划分除必须满足国家规范以外，须考虑充电车位的布置，尽量减少对停车位的影响；
- ✓ 车位布置：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、实用；
- ✓ 地下防排水：需研究地下车库底板的防排水措施，做到经济、合理、实用；除湿机安装专业一并设计；
- ✓ 出地面构筑物：地下车库及人防出地面部分采光井、疏散口等构筑物，需尽量隐蔽，并结合环境进行设计；

- ✓ 地下车库需设置入户大堂，可通过门禁系统直接乘坐电梯到达各楼层；
- ✓ 人防：按照人防部门的批文及与人防部门沟通所提出的意见进行修改深化设计，注意人防地面上出入口的设计应尽量减少对环境的影响；
- ✓ 公建：按照政府规划部门的审批意见书中有关公建设计要求的内容进行修改深化设计，同时需符合甲方的定位等要求；
- ✓ 建议地下室结合气候条件考虑智能除湿。

5.3 单体设计

5.3.1 建筑专业

- ✓ 结构布局合理，可适应平面布局的变化；
- ✓ 近人尺度范围内的立面、入口、大堂和架空层顶部等重点部位需精心设计，提供局部放大图；研究底层大堂的结构和空间效果，提供兼顾经济性及展示、使用效果最佳的方案；
- ✓ 需注意各种立管的位置，尽量设在建筑物的凹角处，必须保证立面的整洁美观；
- ✓ 提供各楼栋的户型分布图及详尽精确的面积计算图和分配表；
- ✓ 屋面和外墙保温设计除满足规范要求外，综合考虑经济、使用对面积等其他因素的影响；
- ✓ 合理组织雨水排放，雨水口尽量设于隐蔽处；
- ✓ 屋面和地下防水设计满足规范要求；需注意建筑各部位防渗漏技术做法；
- ✓ 本项目采用户式集中空调，根据每种户型的实际情况，综合考虑立面、室内空间的效果等因素进行设计。立面设计需考虑空调机的隐蔽，减少对立面的影响；集中式排放方案需着重考虑冷凝水管、冷媒管对室内空间的影响；
- ✓ 家具布置方式合理实用，并考虑住户使用时的灵活性；户内设备、电器装置的设置要根据家具布置的方式进行设计，避免产生使用上的不便；
- ✓ 厨房的各项设备布置应符合操作流程，并依此进行详图设计。厨房内设置橱柜、调理台、洗涤池、煤气灶、冰箱、电饭煲、微波炉、洗碗机、消毒碗柜、抽油烟机、垃圾处理器等厨房设施的安装位置及电源插座位置；厨房采用集中竖向排烟道，厨房需设置地漏；
- ✓ 卫生间洁具的布置应符合人体工程学原理，需根据户型定位提供设施；卫生间采用局部降板设计；需考虑排风扇的设置位置；需预留镜前灯电位及剃须刨插座；有淋浴的卫生间应分设两个地漏；有对视的卫生间窗需采用磨砂玻璃；卫生间立管的设置须在保证布置简洁的前提下，尽量设在建筑物凹角；
- ✓ 对特殊部位——墙地面交接、窗台、窗顶、装饰构件、屋顶、女儿墙等节点均需提供设计详图；
- ✓ 在防渗漏设计时按照《南通市住宅工程渗漏防治技术指引》执行。

5.3.2 结构专业

基础选型与地基处理：

- ✓ 提供基础及桩型比选方案供选择，合理确定基础的埋深及布置；
- ✓ 提供合理的人工复合地基（如有）的处理方案和技术要求，明确施工、检测及验收要求；

- ✓ 明确桩基类型选择、桩的布置、试桩要求、成桩方法、终止沉桩条件、桩的检测及桩基的施工质量验收要求等；
- ✓ 深基础施工：提出施工中施工单位应注意的安全问题，基坑开挖和工程降水时消除对毗邻建筑物的影响及确保边坡稳定的措施；
- ✓ 对有液化土层的地基，要根据建筑的抗震设防类别、地基液化等级，结合具体情况采取相应的措施；
- ✓ 根据地勘报告提出因特殊土（如有）产生不利因素的工程处理一般方法；

地基基础设计

- ✓ 地基承载力及变形计算、桩基沉降验算，合理控制高层建筑高层部分与裙房间差异沉降；
- ✓ 有软弱下卧层时必须对下卧层进行强度和变形验算；
- ✓ 提供单桩承载力的计算，群桩的承载力计算；桩身混凝土强度需满足桩的承载力设计要求；当桩周土层产生的沉降超过基桩的沉降时，应考虑桩侧负摩阻力；
- ✓ 基础设计（包括桩基承台），除抗弯计算外，亦须进行抗冲切及抗剪切验算以及必要时的局部受压验算；
- ✓ 地下室抗浮设计必须进行整体抗浮和局部抗浮验算；
- ✓ 计算所采用的计算简图和荷载取值（包括地下室外墙的地下水压力及地面荷载等）应符合实际情况；
- ✓ 人防地下室选合适的结构选型，设计荷载取值、计算和构造需符合规范规定；

其他结构设计建议

- ✓ 结构方案应考虑性能、功能、经济、施工等因素；
- ✓ 剪力墙优先布置于外墙、楼电梯间和分户墙；
- ✓ 尽量避免户内露柱露梁，不应在主要空间内露柱露梁；
- ✓ 卫生间或阳台等部位采取结构降板时，需注意对下层住户的影响；
- ✓ 住宅客厅与餐厅之间一般不设置分隔梁，当板跨过大需要设置梁时，必须征求建筑专业统一，设置的分隔梁应充分考虑室内装修要求；
- ✓ 特殊结构和构筑物如水池、水箱、烟囱、烟道、地沟、挡土墙、设备基础等，都应该单独出图；应绘出平面、特征部位剖面及配筋等；
- ✓ 预埋件应绘出其平面、侧面、注明尺寸、钢材和锚筋的规格、型号、性能和焊接要求；
- ✓ 所有设备专业管道穿墙、梁、柱的孔洞须表示清楚，与设备专业联动并标注尺寸进行预留套管，预留套管须规整；
- ✓ 结构设计计算书应包括输入的结构总体计算总信息、周期、振型、地震作用、位移、结构平面简图、荷载平面简图、配筋平面简图；地基基础计算（含沉降）；外墙计算（含抗裂）；人防计算；挡土墙计算；水池计算；楼梯计算等；

5.3.3 给排水专业

给水系统

- ✓ 从市政供水干管引入一般不超过两路给水管，在保证用水量的前提下管径大小侧重经济性考虑，在小区内成环状布置，环状管网上须设置合理的阀门，以保证维修时供水的安全，环状管网上按消防要求设置地上式室外消火栓；
- ✓ 采用变频加压供水方式，屋面不设置生活水箱；
- ✓ 充分利用市政管网压力，给水系统竖向分区保证合理安全的情况下偏重经济性考虑；
- ✓ 政府强制要求设置太阳能热水系统的户型，按当地最低要求设置。无太阳能热水设置要求的户型每户热水只考虑预留设计，有燃气配套的项目应优先预留燃气热水器，燃气热水器预留的户型不重复考虑电热水器预留设计；
- ✓ 高层住宅管道井内应考虑排水措施及照明，管井的空间大小应考虑维修及抄表方便；
- ✓ 分户给水支管的敷设应考虑维修方便及不易于被损坏；
- ✓ 如南阳台设置洗衣机，合理安排给水管道的走向和敷设方式，考虑今后室内专业便于隐蔽，穿越外圈梁处预留套管；

排水系统

- ✓ 采用雨、污分流排水系统，污水经化粪池后排入市政污水干管。雨水由立管排下后与小区雨水管汇流入市政雨水干管。如采用不同做法应根据地方职能部门的规定设计；
- ✓ 阳台地面排水应与天面雨水管分开独立设置，阳台地面排水排入污水系统；
- ✓ 在保证排水畅通的前提下，可将部分排水立管设在建筑凹槽内等隐蔽位置，注意不影响窗扇的开启；
- ✓ 排水方式在保证排水畅通的前提下，还应满足建筑美观的要求；

消防设计

- ✓ 按国家有关规范和当地消防局方案、扩初批文要求进行设计；
- ✓ 住宅内消火栓箱、立管、阀门等考虑暗设或在隐蔽处设置；
- ✓ 地下车库一般采用湿式自动喷淋灭火系统；
- ✓ 屋面不设置消防水箱，地下设置消防水池；同时应考虑小区分期验收对消防系统完整性的要求；

人防设计

- ✓ 按人防规范和当地人防有关规定执行；

其他

- ✓ 室外绿化用水均须各自设独立水表以计量用水量；
- ✓ 给排水设计须满足建筑户型灵活布置要求；
- ✓ 给水、消火栓立管及室内消火栓均应按规范要求考虑减压措施；
- ✓ 所有给排水及消防管道穿墙孔洞须表示清楚，并提交给土建专业进行预留套管，预留套管须规整；

5.3.4 暖通专业

空调与通风

- ✓ 住宅及商办等配套设施进行中央空调系统设计、公建配套按分体式空调设计；
- ✓ 空调外机的设置位置应考虑到其噪音对室内环境及使用感受的影响；
- ✓ 空调设计包含空调室内外机、冷媒管、冷冻水管及冷凝水管等布置；
- ✓ 住宅空调设计应考虑空调的最佳效果及设备管道对室内的影响；
- ✓ 空调室外机搁板的位置及大小、空调室内机的安装位置、冷媒管冷冻水管及冷凝水管的预留管预留洞均须根据空调机选型提交土建及精装专业进行设计，空调室外机搁板的位置务必考虑到空调室外机的尺寸大小及安装方便；
- ✓ 空调室外机若采用百叶或其它材料遮挡，须充分考虑空调室外机的散热问题，空调专业须将空调室外机左右前方的遮挡物的设置要求提交土建专业进行设计；
- ✓ 消防控制中心、电梯机房、物业管理用房、值班室、小型商铺等根据建筑形式分别进行空调设计；住宅大堂一般不考虑空调设计；
- ✓ 所有分体壁挂或柜式分体空调室内外机之间的冷媒管长度不应大于 4 米；
- ✓ 地下车库及设备用房进行机械送排风系统设计；有条件采用自然通风则应严格按照规范要求设计；
- ✓ 住宅卫生间（暗卫）、公共卫生间、电梯机房等进行机械排风系统设计；
- ✓ 住宅厨房进行变压式排油烟系统设计；
- ✓ 严格按《民用建筑设计防火规范》及当地消防部门有关规定进行防排烟系统设计；
- ✓ 严格按人防规范和当地人防有关规定进行人防设计；
- ✓ 建筑专业进行地下室各专业设备、管道综合布置设计，机电各专业配合；

5.3.5 电气专业

供配电及变电所

- ✓ 变电站应尽量靠近负荷中心设置，考虑进出线方便，并尽量减少对住户的影响；
- ✓ 变配电房的门应根据设备的大小确定，并考虑设备运输的路线；
- ✓ 配电房内的风管应综合考虑桥架、母线槽及层高的关系，合理布置，无关管线不要穿越配电房；
- ✓ 变电所内的灯具不宜设置在设备的上方；
- ✓ 用电负荷：每户负荷供电公司要求设计；
- ✓ 由低压柜引出的线路，在地下室内采用电缆桥架敷设，在室外敷设的电缆采用铠装电缆埋地暗敷设或采用镀锌钢管保护埋地暗敷设；
- ✓ 电气专业中各设备的容量及供电点应与水、空调专业的核实统一；

室外干线及照明系统

- ✓ 室外干线用的人孔井及手孔井应考虑排水措施；
- ✓ 室外干线应根据地形高差的不同合理选用敷设方式，并预留足够的进入建筑物的空洞或套管
- ✓ 室外照明应结合园林景观来设计，并预留足够的容量；

- ✓ 室外照明配电箱的安装位置，应根据园林景观的分区，合理设置。不同照明功能的灯具，应分不同的回路控制。灯具控制回路采用定时控制，分不同的时间段控制灯具的开关；

- ✓ 室外照明回路应考虑使用漏电开关；

室内照明系统

- ✓ 公共走廊及楼梯间的照明采用人体红外感应开关控制。为满足消防要求应急照明灯具的红外线感应开关应具有消防功能，在发生火警时能强制点亮；

- ✓ 电梯前室的照明灯具应满足足够的照度，管线一次敷设到位，二次装修；

- ✓ 疏散楼梯内每层设置楼层疏散指示灯（带楼层显示）；

- ✓ 住宅厨房、卫生间插座应单独回路设计；

- ✓ 无顶盖的地下室车道灯采用壁灯，并结合反光标志排使用；

- ✓ 强电竖井内进线桥架和出线桥架必须单独设置；

- ✓ 灯具、空调内外机、消防设备点位在吊顶、外墙等位置线缆预留长度需说明清楚；

有线电视、电话及宽带网络系统

- ✓ 考虑在户内设置一个弱电多媒体，连通弱电竖井和户内弱电线路，弱电多媒体箱需引入 220V 电源设计；

- ✓ 弱电竖井内的设备及线路布置，应根据各个系统的情况绘出详图，避免出现线路交叉、设备布置混乱等情况；

安装位置；

- ✓ 每户内应设有足够的电视、电话、电脑网络系统的定型接口。

火灾自动报警系统

- ✓ 火灾自动报警系统按照国家相关规范设计；

- ✓ 由联动柜引出的控制线路均采用 24V，24V/220V 的转换继电器均在各设备箱内就地安装；

- ✓ 火灾报警警铃与手动报警按钮上下对齐安装；

- ✓ 火灾报警系统应考虑在火灾时联动控制应急照明灯具的开启；

公共及消防广播系统

- ✓ 在小区内设置扬声器，监控中心设置 CD 唱机、功放等设备；

- ✓ 公共背景音乐设备与消防广播联网运行，平时消防广播可播放背景音乐，火灾时切换为火灾紧急广播；

5.4 绿色建筑（含建筑节能）设计：

项目需满足绿色建筑设计要求，项目设计按相关规定要求达到绿色建筑二星设计标准及以上，建筑节能 75%。（承包人自行委托绿建咨询顾问单位，绿色方案评审及绿色建筑标识申领等费用包含在本项目合同费用内，绿建咨询顾问单位需根据本项目的实际使用情况，排列出最经济、最合理可行的得分实施方案，实施方案需得到甲方认可后，方可进行施工图设计）

5.5 景观绿化设计

1、景观设计包括除建筑外全部用地范围内的景观设计（包含小区大门、正式围墙、机动车及非机动车坡道钢结构雨篷、架空层、标识系统等）及前期售楼处展示区的景观设计。

2、现代建筑风格，与周边环境相协调，营造舒适、宜居的居住环境，打造一流的商品房项目。

3、一方面方案设计当中好的创意需通过具体的设计手法实现，另一方面在小品细部和景观材料、绿化苗木的选用方面也需发扬创新与特色的原则。

4、经济性原则：按 700 元/m² 的造价进行控制设计（前期售楼处展示区景观绿化建设标准应适当提高，但建造费用包含在大区总体费用中）。

5、方案阶段应包括：景观总平面图（含主要技术经济指标）、分析平面图（板块区位分析、交通分析景观及视线分析、功能分析等）、分项平面图（包括竖向设计平面图、功能分区平面图、主要物料平面图、景观小品、服务设施平面布置、夜景灯光布置平面等）、主要景观区域景观设计平面及效果图、主要景观节点平面及效果图、小品（雕塑、灯具、垃圾筒等）及康乐设施布位、方向性植物布置平面图（表达空间关系、色彩关系、群落关系、标志树种位置等）、基调树种、骨干树种、特色树种品种表、工程估算表、其它设计方认为应添加的必要内容；

6、施工图阶段应包括：

①、硬景部分

a. 设计说明

b. 总平面图、分区图、定位图、索引图、物料图、竖向设计图（包含地形塑造）、小品布置平面图

图

c. 局部放大平面图、重要地形立面、剖面图（包括材料、标高、材质）

d. 铺装节点详细平面图

e. 主题雕塑，构筑物等主要景观节点详细平、立、剖及详图

f. 地面做法、台阶详图

g. 岗亭、道牙、花槽、坐墙、景墙、围墙详图

h. 栏杆、铁艺门、花架详图

j. 其他园建(活动场地或构筑物处理设计)的详图

k. 智能分类垃圾房设置

②、软景部分

a. 软景设计说明

b. 苗木表

c. 乔木平面配置图、灌木及地被植物配置图

d. 重要节点种植放大平面图及立面图

e. 标志树参考图片及效果控制要求

f. 植物单体选型意向图示

③、水电部分

- a. 景观给排水设计说明
- b. 给排水相关节点构造详图
- c. 绿化浇水系统设计（走线及给水点位置）
- d. 景观电气设计说明
- e. 灯具安装、接地等相关构造详图
- f. 配电系统设计图
- g. 灯具选型表（规格、功率、材质、颜色等）
- h. 智能分类垃圾房供电，给排水设计详图

④、结构部分

需配合硬景部分出结构配筋图（如有），钢结构（如雨棚，廊架等）

5.6 室外配套设计

1、室外道路设计

小区内根据方案设计成果设计消防车道，满足消防要求。特别注意消防车道宽度和转弯半径应满足消防审查和验收要求。消防道路结合景观采用混凝土、铺装、绿化等方式处理。

2、室外管线设计

(1)、雨水回收设计

本项目根据南通市相关文件规定，要求设置雨水回收系统

(2)、雨污水设计

考虑雨污水分流，分别接入项目周边市政雨污水干线；

(3)、室外消火栓、消防总线设计

考虑在满足消火栓覆盖半径内，尽量确保消火栓设置在隐蔽位置，不影响景观效果，并提供火宅报警室外总图。

3、室外综合管线设计

管线范围：雨污水管、强弱电管、燃气管、宽带、消防管网、路灯、电视电话、监控等。由专业公司设计的管线由业主提供给设计单位，由设计单位进行综合设计，设计成果应该满足施工图审查和现场施工要求。供电、弱电（智能化、消防电、广电、通讯等）、供水等需提前谋划设置在覆土层还是从地下车库。管网综合图纸应尽量避免管井与铺装严重交叉现象。

5.7 基坑支护设计

基坑支护设计应当严格执行国家及省市现行的法律、规范、规程和标准。

本工程地质情况详见勘察报告。设计应按照安全可靠、经济合理、技术可行、方便施工的原则，认真分析工程现场的岩土工程特点、水文地质条件，结合基坑开挖深度、基坑周边荷载、周边环境，以及基坑安全等级、基坑位移对主体结构的周围环境的影响程度来选择经济、安全、合理的基坑支护方案。进行桩型方案、基坑支护体系方案的技术、经济性比较与优化，报甲方比选确认后最终方案，

最终方案需进行专家评审、通过。

设计要求

1、设计人应提供围护体系（方案）及估算表，进行技术经济比较，方案原则上应通过相应的分析计算以确保方案的技术可行性，围护方案的工程量（应包括相应的填挖方工程量、防排水工程量、围护体系各组成部分的工程量等）估计偏差应尽量准确，以提高技术经济比较的科学性。

2、项目基坑围护体系的平面布置应规则简单，除非有特殊考虑，否则基坑平面的布置不应有过多的转折或转角，以避免造成受力薄弱部位。

3、围护结构体系计算分析时，应充分考虑施工时场地布置需要，必要时考虑相应的基坑边部堆载（并注明堆载量限额）。

4、根据所提供资料对现场进行详细踏勘，充分了解现场及周边情况，在设计方案中充分考虑基坑对周边建筑、构筑物、道路、管线等市政设施的影响，确保其安全和正常使用。

5、基坑开挖与支护应进行稳定性验算，基坑稳定安全系数取值应结合本工程实际情况、项目所在地经验值以及相关标准规范的规定等综合确定。

6、因支护结构变形、岩土开挖及地下水条件引起的基坑内外土体变形，应以围护体系安全、不影响地下结构尺寸形状和正常施工、不影响既有桩基的正常使用、对周边既有建（构）筑物引起的沉降控制在现行相关标准规范的规定以内等条件进行控制。

7、应根据工程需要周边环境及水文地质条件等，采用必要的降低地下水位、隔离地下水、坑内明排或组合排水方法等措施，地表应设有明沟排（截）水措施，以防地表水流向基坑内。

8、支护结构与地下外墙间应考虑留有适当空间，方便地下室防水施工。

9、设计时尚应考虑由于降水、排水引起的基坑周边环境变形的影响，当采用明排水时应作反滤层；停止降水时，应采取保证结构物（如管廊基础底板）不上浮的措施，配合业主去确认降水比选方案。

10、应充分考虑基坑围护体系的监测措施，明确围护体系结构内力与变形、地面沉降（位移）、地下水位（水压力）变化以及相邻建（构）筑物或市政管网设施沉降（位移）等监测项目的预警值。

11、应对基坑开挖及围护施工提出相应的施工要求，并充分考虑基坑开挖及围护工程施工期间的各类预案措施，以便于及时处理施工期间出现的各类问题、减少施工事故降低损失。

12、应根据现场地质情况及基坑方案情况列出可能出现的险情，并提出相应的抢险应急措施方案及有关建议。

13、有水平支撑的，对施工期间支撑拆换进行验算，并提出确保地下室结构及基坑安全的相应措施。

14、提出有效、经济的基坑监测方案，提供监测点位置及有关监测预警值。

15、提出土方开挖方案及施工注意事项。

基坑支护设计成果要求：

施工图纸的编制应满足工程实际施工需要，符合国家或行业、地方有关施工图的编制深度，出图质量高。并经相应资格人员校对、审查合格后方可向甲方提交正式图纸（同时需提供全套计算书等）

5.8 幕墙设计

- 1、幕墙工程施工图纸应包括目录、设计说明、材料明细表、平面图、立面图、局部大样图、节点图、埋件图、型材截面图、胶条和辅材截面图、主要受力构件结构计算书、热工计算书、幕墙分项工程量清单、面板及构件编号布置图等。
- 2、各部分图纸内容应统一、完善，立面图、平面图与大样图、节点图等图纸的表述要一致，前后对应。

5.9 PC 构件设计

- 1、施工图设计阶段负责进行方案拆分，工作时间节点满足甲方要求，配合施工单位进行图纸送审；
- 2、在项目施工过程中对施工单位进行指导与服务，具体次数按实际工程需要按甲方要求；

5.10 亮化设计

- 1、项目基本定位：以联排别墅、多层、小高层住宅为主，设计应充分注意这一基本思路，通过光的强弱变化和色彩组合，使建筑物在夜幕降临后淋漓尽致地表现出特有的风格。
- 2、充分利用各种灯光的光学属性，塑造夺目而不眩目、简约而不简单、华丽而不华众的现代化标志性建筑形态。
- 3、设备选型遵循技术较先进、功能适用、运行可靠、维护经济、投资节约、环保节能的原则。提供设备清单、概算及灯具选型表，所有参数需为公共参数，不得有特殊含义和指向性。
- 4、外观设计以业主单位提供的土建施工图及效果图为依据，要求既要保证原效果，又不能拘泥于原效果，应力求有突破、有创新。灯光的设置与投射位置及数量应满足使用要求，并应符合当地光控要求。设计师应充分考虑到工程实施阶段的技术性问题，对土建施工图纸进行深化，并保证与建筑立面风格（或幕墙）的整体性能要求。在外装方案设计上，整体上应充分表现出建筑的宏伟气派，细部处理上应细致、精巧合理，并应符合以下之要求。
- 5、采用照明控制系统分级、分档的原则运行控制。

5.11 内装饰

设计内容：

用途	设计内容	设计范围	面积
大堂及公共区域	大堂及公区设计	住宅地下大堂、首层大堂、电梯厅等	
售楼处，及样板	售楼处及样板间，别墅实体样板	小高层搭建样板间，别墅实体样板间，售楼处展示区	

概念设计：

- 1、设计说明：根据定位报告对于空间及风格的思考、相关竞品项目与定位分析、户型/大堂及公共部位平面优化、室内风格定位（元素来源），设计亮点说明、各空间色调与主题说明；提供设计亮点需重点表现的材料样板，提供重要空间节点效果图。
- 2、方案设计图纸及效果示意：拆除原建筑墙体平面图、新增墙体与隔断平面图、家具布置平面图、能

及动线分析图、空间意向图片、空间装饰面主要用材、空间设定、主题、配色；

方案设计：

- 1、方案设计内容：平面布置图彩图、平面系统图回顾、综合天花平面图、地面铺装平面图、开关插座及信号接口位置布局平面图等
- 2、色系搭配详解
- 3、效果图：大堂及公共部位（大堂、地下大堂、首层电梯厅、标准层电梯厅）、住宅标准户型（客厅、餐厅、主卧、主卫生间、厨房）等
- 4、各主要立面展开图：室内和公共空间各部位装修材料表、室内设备选型建议清单；

施工图设计：

- 1、施工图设计说明
- 2、施工平、立、剖面图（标注详细定位尺寸），卫生间及厨房放大图。
- 3、定制家具详图。
- 4、节点大样图。
- 5、灯具安装图及配置表。
- 6、室内门配置表。
- 7、家具、门五金配件配置表。
- 8、厨电、洁具、小五金、户内门锁五金选型表。
- 9、装饰材料表。
- 10、机电专业图纸。
- 12、给排水专业图纸
- 13、精装修造价控制：户内每平米硬装设计造价成本估算、主要公共空间硬装设计造价成本估算、设备设计选型成本估算。
- 14、提供主要装修材料样板。

5.12 智慧小区安全防范系统设计

- 1、符合相关规范及南通市技防办相关要求。
- 2、主要内容：智慧安防管理中心，网络延伸对接公安视频监控系统；车辆抓拍，人像抓拍，防高空抛物监测；人脸识别门禁；楼宇对讲；周界报警系统；电子巡更系统；车辆管理系统——入口道闸车牌识别；电瓶车监测等。

5.13 地库导视系统、交通设施、车位划线等设计

- 1、符合相关规范、满足使用功能。
- 2、主要内容：地库、人防的地面、墙柱着色设计；导视系统设计；车位划线、交通设施设计；标识标牌设计
- 3、提供效果图、施工图、工程量清单、概算、材料样板等。

5.14 供配电设计

1、设计范围：项目临时电设计（包含接入、箱变高低压系统、设备基础、电力管线等设计）、正式电供配电设计（包含开闭所及配电房高压柜、变压器、低压柜设计，开闭所及配电房电缆沟、预埋件、预留孔洞、照明、通风、接地、智辅、充电桩、概预算及室外电力排管、室内供电桥架，表后接线等设计）。

2、设计内容：

（1）根据业主要求进行初步的方案设计，配合做好变配电所的预埋预留工作，并配合业主完成用电容量申报的所有技术资料。

（2）设计人员勘察项目现场，帮助业主合理规划线路走向，最大化的节省业主的投资

（3）变配电所及线路图纸设计绘图，图纸送审，确保审查一次性通过（送审图纸）。

3、设计依据

（1）国家相关电力设计规程、规范及行业相关管理规定。

（2）供电方案答复单。

（3）建筑电气施工图。

（4）规划总图。

4、设计阶段：前期临时用电阶段、供电方案阶段、供电方案优化阶段、施工图设计阶段、施工配合阶段、竣工验收配合。

（1）前期临时用电阶段：根据供电公司临时用电方案进行临时用电图纸设计并在规定的时间内按照建设单位要求提供通过供电公司审查的正式图纸。

（2）供电方案阶段：根据建筑电气施工图、规划总图及供电部门相关政策，提供两个以上有利于建设单位的供电方案（含方案估算），设计单位完成设计方案后需自行送供电公司审核并取得供电答复单。

（3）供电方案优化阶段：在甲方确认的供电方案，根据建筑电气施工图，设计人应主动与供电部门及建设单位积极沟通，积极争取最有利于建设单位的供电方案及外线路由，完成供电的电力规划、供电方案（含方案估算）。

（4）施工图设计：在施工图设计阶段，设计人根据与甲方单位确认的电力方案进行设计，并在规定的时间内按照建设单位要求完成上述设计范围内全套供电施工图设计。

（4）设计阶段配合、施工配合及竣工验收

a) 设计单位在设计各个阶段，需无条件配合建设单位的要求，包括但不限于应建设单位要求到达建设单位指定场所进行驻场设计或配合，直至相关设计问题得到彻底解决。

b) 施工配合阶段设计人应及时解答施工单位的疑问，积极配合施工单位完成供电施工。

c) 根据建设单位或施工现场需要，对于需要修改设计或补充设计资料及时反馈。

d) 参与施工过程中的检查、规划验收等。

e) 检查确认所有由施工承包商所提交的竣工资料(如竣工图、主要设备资料等)。

5、设计要求

（1）必须满足供电部门的要求，如设计单位设计资质范围不含相应电力设计专项资质，应当在得到甲方同意后，委托具备相关专项设计资质的单位完成专项工程施工图设计。电力设计单位项目负责人需

具备注册电气工程师（发输电）资格。

- (2) 必须满足线路工程施工技术要求，方便施工。
- (3) 必须在规定的时间内向建设单位提供通过供电公司审查的正式图纸。
- (4) 必须保安全、质量和功能的条件下，最大限度地节省工程造价。
- (5) 设计单位负责对可能出现的不同方案进行分析、对比，提出合理化建议。完成项目供电的电力规划、供电方案（含方案估算）及施工图设计。
- (6) 设计单位负责设计范围的配套土建设施施工图设计，比如：设备基础、电缆沟等；
- (7) 设计单位负责施工图设计概算的编制；
- (8) 设计单位负责完成施工现场服务及设计图纸变更；
- (9) 针对建设单位提出的有关设计、及施工中的任何疑问，设计单位负责提供相关意见和建议；
- (10) 设计单位配合建设单位完成与项目设计有关的全部材料、设备等选型工作。负责对设计中选用的设备、材料进行分析、对比，提出合理化建议。
- (11) 设计单位配合建设单位完成报批所需全部图纸，并根据报批结果进行相应的调整及修改，包括设计过程中供电部门、及建设单位提出要求的修改，并满足最终审批要求；
- (12) 考虑预留室外工程用电，比如：园区道路照明、园林景观亮化、雨水回收、泛光照明用电等。
- (13) 考虑项目后期增容方案，出具方案报告，预留足够增容空间。

6、成果提交要求

- (1) 供电设计应按照国家相关规范和项目所在地地方法规的要求、合同约定的设计内容的要求完成设计成果，以满足供电部门报审、建设单位审图及施工要求为准。
- (2) 供电设计成果须提交正式方案设计文本 4 套，并提供相应的设计文件电子光盘各 1 张。
- (3) 如建设单位需要超出约定的图纸份数，即加晒图纸，不另行收费。

5.15 BIM 设计

编号	事项	详细内容及标准	备注
1	地下室、室外管线 BIM 模型	根据各专业图纸，进行 BIM 三维管线综合建模，并保证模型与设计信息的准确度。	
2	错漏碰缺、碰撞报告	1) 发现碰撞问题，并记录为碰撞报告 2) 建筑、结构、机电、精装设备管线碰撞及模型避让修改。 3) 设备管线之间碰撞及模型避让修改。 4) 专业间管线避让原则。	
3	完善 BIM 模型	制作简单动画视频文件，提前交与甲方预审，业主对空间品质提出修改要求建	只做参考和指导的作用，施工前需要

		议。	同时看图纸和 BIM 模型
4	优化设计图、出图	1) 根据 BIM 的优化要求, 出修改图及变更单。 2) 根据 BIM 的成果, 出管线综合二维平面图, CAD/PDF 两种电子版格式。 3) 重要节点区域的管综剖面大样图等。	
5	动画、效果图	1) 虚拟现实渲染动画视频。 2) 关键位置的渲染效果图。 3) 让 BIM 成果更容易可视化演示。	

5.16 交通影响评价报告

对本项目进行交通影响评价分析, 提出合理的出入口设置方案, 满足方案报审要求;

5.17 水土保持方案

按江苏省相关规范要求完成全过程水土保持评价包括: 方案编制, 过程监测, 取样检测, 竣工验收等内容。

六、成本控制要求:

6.1 设计内容应符合土地出让文件中有关建筑经济技术指标的规定。

6.2 设计内容需同时满足以下限额设计要求:

序号	适用条件	建筑形态	钢筋指标 (kg/m ²)	混凝土指标 (m ³ /m ²)
地上	抗震设防 7.0 度区 (0.10g); 2, 3 类场地	≤6-11 层 (H≤60m)	42~44	≤0.38
		3 层联排别墅	41~42	≤0.33
人防地下室		150	≤1.1	
地下		普通 (单向大柱)	非塔楼区	110
	塔楼 H≤60m		130	≤1.27

另: 非人防地下车库车位面积控制 36m²/辆、人防地下车库车位面积控制 38m²/辆。

6.3 本限额指标作为签订设计合同的必备条件之一, 并在施工图设计合同内明确规定超限额处罚条款;

6.4 设计院提供图纸时一并提供所有单体钢筋含量及混凝土含量计算书交业主审核；

6.5 对于超出本篇适用范围的建筑类型或结构型式，可不执行本指引。

结构限额定义

- 1) 结构材料：结构限额指标涉及的结构材料包括钢筋和混凝土，具体为梁板柱、构造柱、过梁、女儿墙和拉板等构件的钢筋和混凝土；
- 2) 结构用量：包括钢筋用量(G)和混凝土用量(V)；
- 3) 结构面积计算规则如下：

序号	面积类型	建筑面积计算比例	结构面积计算比例	备注
1.1	计容积率建筑面积 S1	1	1	
1.2	有墙柱的阳台 S2(可封)	0.5	1	
1.3	有墙柱入户花园 S3(可封)	0.5	1	
1.4	凸窗面积 S4	0 或 0.5	1	
1.5	有结构拉板 S5	0	1	
1.6	户内挑空部分 S6	0	1	考虑封板结构设计
1.7	室外连廊 S7	0	0.5	
1.8	和阳台相连的花槽 S8	0	0.5	
1	地上结构面积小计 (S=S1+S2+...+S8)			
2.1	地下建筑面积 S01	1	1	
2.2	采光井 S02	1 或 0.5	1	
2.3	承台或底板外挑面积 S03	0	1	
2.4	下沉式广场面积 S04	0	0.5	
2	地下结构面积 (S0=S01+S02+S03+S04)			
备注	1) 如个别地区建筑面积计算规则中 S2~S8 已全部计入计容面积，则结构面积不再重复计取； 2) 地上结构面积应分别区分产品业态（别墅、洋房、小高、中高、高层和商业）计算相应地上结构面积 3) 地下结构面积应分别区分人防地下室、塔楼地下室和其他地下室分别计算相应地下结构面积；			

4) 钢筋用量指标 = G / S (单位: kg/m^2)；

5) 混凝土用量指标 = V / S (单位: m^3/m^2)

结构限额指标含量

1) 钢筋用量：

1.1 柱、梁、板、墙、基础等结构构件钢筋用量；

1.2 砌体二次结构钢筋，具体包括构造柱、过梁、女儿墙等构件钢筋和砌体拉结筋，不含垫层、施工措施筋、建筑线脚和构架等钢筋用量；

2) 混凝土用量：

2.1 柱、梁、板、墙、基础等结构构件混凝土，其中基础混凝土包含浅基础、筏板、基础梁和承台混凝土用量；

2.2 构造柱、过梁、女儿墙混凝土，不含垫层、建筑线脚和构架等混凝土用量。

上部结构、地下室和基础分界

1) 无地下室时：

上部结构指±0.00（不包括）以上的部分；

2) 有地下室时：

2.1 上部结构指地下室或半地下室顶板以上部分（不含顶板）；

2.2 地下室或半地下室指地下室或半地下室底板至顶板范围内的部分，含顶板、底板及与底板相连的浅基础、筏板、承台、基础梁等，不含桩基础及地基处理；

3) 外接汽车坡道：有钢筋混凝土顶盖时，按全面积计算；无钢筋混凝土顶盖时按一半面积计算；

4) 人防与非人防地下室相连时，分界梁墙等计入人防范围。塔楼地下室与公共地下室相连接，分界梁墙等计入塔楼地下室。

结构限额换算规则

1) 地上限额指标换算

1.1 限额基于的建筑物基准高宽比为：6度、7度时为6.5；8度时为5。并以此为导向进行方案设计。当实际高宽比大于基准值1以上时，允许适当上调限额。

1.2 限额表中的风压为50年一遇值。基准地面粗糙度为C类，对于风控建筑，当地面粗糙度为B类时，限额指标可调升3%；当地面粗糙度为D类时，限额指标可调降3%。

1.3 基准场地土类别为二、三类。对于地震控制的建筑，当实际为一类时，60m以上的结构限额可调降3%；当实际为四类时，60m以上的建筑可调升5%。（此条需根据实际计算结果判断）

1.4 基准地震分组为第一组、第二组，对于地震控制的建筑，当实际为第三组时，60m以上的结构限额可调升5%。（此条需根据实际计算结果判断）

1.5 含钢量以层高2.9m为基准，每增加0.1m，含钢量限额可增加 $1\text{Kg}/\text{m}^2$ ，混凝土限额可增加 0.01m^3 。

1.6 有斜屋面的建筑，斜屋面钢筋可按 $9\text{kg}/\text{m}^2$ 单独计算；斜屋面混凝土按 $0.12\text{m}^3/\text{m}^2$ 单独计算；

1.7 对于考虑封板的挑空空间，挑空部分面积分层计入标准层面积，挑空楼板钢筋按 $8\text{kg}/\text{m}^2$ 加入总钢筋量；挑空楼板混凝土按 $0.11\text{m}^3/\text{m}^2$ 加入总混凝土量。

1.8 当有结构转换层时，钢筋增加2kg，混凝土增加 0.02m^3 。

1.9 当为装配式一星建筑时，钢筋增加6kg，混凝土增加 0.06m^3 。

2) 地下限额指标换算

- 2.1 公共地下车库按 8.1m 柱网考虑，并以此为设计导向。
- 2.2 地下车库按照桩基考虑，若采用天然地基基础（或复合地基），则塔楼区钢筋增加 20kg，混凝土增加 0.3m³；非塔楼区钢筋增加增加 10kg，混凝土增加 0.1m³；
- 2.3 人防区按核六考虑，常六减 10kg；核五增加 30kg；
- 2.4 半地下车库钢筋减少 15kg；
- 2.5 塔楼地下室为人防时，钢筋增加 30kg；混凝土增加 0.3m³；
- 2.6 纯塔楼地下室，钢筋增加 20kg；混凝土增加 0.2m³；
- 2.7 两层地下室钢筋减少 20kg；混凝土减少 0.2m³；
- 2.8 公共地下车库基准覆土 1.2m，覆土每增加 0.2m，钢筋增加 3kg，混凝土增加 0.03m³；
- 2.9 基准层高非人防 3.6m，人防 3.7m。层高每增加 0.1m，含钢量增加 3kg；混凝土增加 0.03m³；
- 2.10 若消防车上地下室顶板，则含钢量增加 7kg，混凝土增加 0.05m³（仅限消防车道及登高面积范围）。

2.11 “塔楼为剪力墙或框剪结构，层高不超过 4.2 米，层高每增减 0.1 米，指标增减 1%；层高超过 4.2 米，调整系数=1.12+{(层高 H-4.2)/0.1}X3%，例如层高 4.9 米，调整系数=1.12+{(4.9-4.2)/0.1}X3%=1.33”。

七、建筑设计造价概算

扩初设计阶段要求提供各项建造成本概算书，包括建筑材料及装修等；

八、设计工作的阶段划分及各阶段工作内容与成果要求

设计工作分为规划及建筑方案、扩初设计（建筑、结构与机电专业的全部设计）、施工图设计及项目施工配合，共四个阶段：

第一阶段：规划及建筑方案阶段

- 时间要求：中标后总平和单体方案深化设计周期为 15 日历天内完成及配合甲方完成规划等相关手续报批；
- 成果要求：
 - ✓ 完成两个或以上可供比选的概念规划总平面图；
 - ✓ 完成各面积段户型在总平面上的分布图，同时附上各面积段户型配比情况说明；
 - ✓ 完成两个及以上达到规划征询深度的立面意向设计效果图；
 - ✓ 完成住宅标准层户型的设计，并提供各户型套内面积、公摊面积、建筑面积及得房率；
 - ✓ 完成各典型户型家具布置图的设计；
 - ✓ 地下车库的概念平面设计图；
 - ✓ 完成日照分析图；
 - ✓ 完成交通分析图；
 - ✓ 完成设计估算；

- ✓ 3D 或 SU 模型；
 - ✓ 进行成本优化及经济测算，以选择效益最大化方案；
 - ✓ 初步的技术经济指标计算；
 - ✓ 提供材料色卡样本供业主参考及控制施工落地效果。
- 成果提报要求：
 - 1) 纸质成果要求：正式汇报时需提供 A3 版概念方案纸质文本，数量及汇报的时间以甲方项目负责人通知为准；
 - ✓ 电子文件要求：设计文本的 JPG 格式电子版文件（也可做成 PPT 格式）；总平面图、标准层户型的 CAD 文件；其中 CAD 格式的文件里须有测量面积的 PL 线条，并设置在单独的图层中。

第二阶段：扩初设计阶段（如有政府要求）

- 时间要求：设计方案联审通过后 30 日历天内完成并提交扩初文本；
- 工作内容：1、各专业（建筑、结构、机电、节能等）扩初设计 2、配合进行扩初阶段各报批、报审工作；
- 成果要求：
 - 1) 满足扩初设计报审中各专业对扩初设计的要求：若项目所在地扩初设计不需要进行报审，填写“无”；
 - 2) 满足各专业扩初设计提资要求，主要内容如下：

总平面图：

- ✓ 设计说明及经济技术指标；
- ✓ 总平面图，含各单体建筑四周坐标点标示；包括建筑布局、场地标高、道路、场地排水、竖向设计、土石方平衡等；
- ✓ 各变标高处局部剖面图；
- ✓ 管线综合图；
- ✓ 总平面分析图：交通流线分析图、消防道路及登高面示意图等；

建筑专业：

住宅单体：

- ✓ 各层平面图；
- ✓ 厨房、卫生间、楼梯间等关键部位放大平面图；
- ✓ 关键节点大样图；
- ✓ 各向立面图；
- ✓ 重点部位立面放大图；
- ✓ 各立面图：包括门、窗、幕墙分割详图及外立面各部位所用材料、颜色的详细说明；
- ✓ 外立面门窗控制表、外立面门窗分格图；

- ✓ 幕墙构造详图；
- ✓ 特殊做法详图；
- ✓ 主要剖面图；
- ✓ 墙身剖面详图：包括墙地面交接、窗台、窗顶、特殊部位构造、屋顶、女儿墙、机房等部位；

公建部分：

- ✓ 各层平面图；
- ✓ 卫生间、楼梯等关键部位放大图；
- ✓ 各向立面图；
- ✓ 重点部位立面放大图；
- ✓ 各立面图：包括门、窗、幕墙分割详图及外立面各部位所用材料、颜色的详细说明；
- ✓ 外立面门窗控制表、外立面门窗分格图；
- ✓ 幕墙构造详图；
- ✓ 特殊做法详图；
- ✓ 主要剖面图；
- ✓ 墙身剖面详图：包括墙地面交接、窗台、窗顶、特殊部位构造、屋顶、女儿墙、机房等部位；
- ✓ 环境构筑物平、立、剖面图及详图；

地下室

- ✓ 各层地下室平面图；
- ✓ 地下室停车位布置图；
- ✓ 地下室防火分区、防烟分区图；
- ✓ 人防地下室平面图；
- ✓ 地下室楼梯、坡道放大图；
- ✓ 半地下室开敞面立面图：包括门、窗、幕墙分割详图及外立面各部位所用材料、颜色的详细说明；
- ✓ 特殊部位详图；
- ✓ 主要剖面图；
- ✓ 出地下室顶板构筑物立、剖面图；

结构专业

- ✓ 设计说明；
- ✓ 基础及结构选型经济及技术比较报告；
- ✓ 本工程设计中可采用的新材料、新工艺、新技术建议书；
- ✓ 基础布置平面图、地下室底板平面图及地下室各层结构平面图；

- ✓ 首层结构平面图、转换层结构平面图、标准层结构平面图、屋顶结构平面图；柱和墙定位平面图；
- ✓ 结构施工图设计计算书（书面及电子文件）；
- ✓ 结构成本预算书：根据实际情况，提供含钢量、砼用量指标；

给排水专业

- ✓ 设计说明；
- ✓ 室外给水排水总平面图；
- ✓ 室外给排水管断面大样及高程图；
- ✓ 地下车库一、二层、首层、标准层给排水消防平面图；
- ✓ 地下车库一、二层、首层、标准层给排水消防平面图；
- ✓ 生活水池、消防水池、水泵房、卫生间管井，水箱间等大样图；
- ✓ 生活给水、污水、雨水系统图；
- ✓ 消火栓、喷淋消防系统图；
- ✓ 给排水施工图设计计算书；

暖通专业

1) 空调通风

- ✓ 设计说明；
- ✓ 图纸目录；
- ✓ 每层平面图；
- ✓ 剖面图、立面图；
- ✓ 设备用房及设备大样图；
- ✓ 管道井大样图；
- ✓ 系统图、流程图；
- ✓ 图例；
- ✓ 设备及材料表；

电气专业

- ✓ 设计说明；
- ✓ 电气负荷计算书；
- ✓ 强弱电竖井布置大样图；
- ✓ 地下室干线平面图；
- ✓ 室外干线平面图；

景观方案设计：

方案阶段应包括：景观总平面图（含主要技术经济指标）、分析平面图（板块区位分析、

交通分析景观及视线分析、功能分析等)、分项平面图(包括竖向设计平面图、功能分区平面图、主要物料平面图、景观小品、服务设施平面布置、夜景灯光布置平面等)、主要景观区域景观设计平面及效果图、主要景观节点平面及效果图、小品(雕塑、灯具、垃圾筒等)及康乐设施布位、方向性植物布置平面图(表达空间关系、色彩关系、群落关系、标志树种位置等)、基调树种、骨干树种、特色树种品种表、工程估算表、其它设计方认为应添加的必要内容;

- 成果提报要求:

- 1) 扩初成果提报要求:

提供正式的 A3 版扩初设计文本, 以及包括设计咨询图纸在内的图、文电子文件。

- 2) 扩初成果提报需同时满足南通市报审要求: 若项目所在地没有扩初报审要求, 则填写“无”。

第三阶段: 施工图设计

- 时间要求: 规划审查通过后 30 日历天内完成并提交单体全套施工图; 单体施工图审查合格后 40 日历天内, 完成所有深化设计和分项设计(供配电: 供电方案答复单后 90 日历天完成施工图审查; 景观、精装方案待甲方确认后 30 日历天完成施工图设计)。

- 1、工作内容: 在原扩初图纸的基础上进一步深化, 补充节点详图, 提供可以计算工程量并达到施工深度的建筑、结构、机电安装类(包括但不限于水、暖通、强电、弱电智能化等)及设备的施工图(包括但不限于机电设备留孔图、单体建筑及室外管线平衡图等);

- 2、修改、完善及深化技术要求, 并依据甲方要求提供本阶段部品部件清单;

- 3、招标图纸及文件资料不仅要达到国家规定的深度要求, 而且要达到可供甲方据此图纸文件进行工程施工招标的深度要求: 若甲方按施工图招标, 则施工图深度需达到编制精确工程量清单及投标单位可填报综合单价的深度要求; 若施工图设计进度不能满足甲方招标进度要求, 乙方须配合招标进度要求制作相关之招标图, 招标图深度须满足编制暂定数量及投标单位可填报综合单价的深度要求;

- 4、优化结构设计方案, 控制含钢量及工程造价指标且至满足双方认可的指标;

- 主要成果要求:

- 1) 应满足当地施工图设计送审相关要求: 成果列举或提供附件;

- 2) 设计文件内容及深度应满足能据以进行施工的要求;

- 3) 需提供以下设计成果: 施工图蓝图 10 套, 以及包括设计图纸在内的图、文电子文件;

第四阶段: 项目施工配合阶段

- 时间要求: 项目施工开始至交付使用

- 工作内容: 施工现场的技术配合, 尤其是施工现场协助把控设计外观效果

- 成果要求：
 - 开工后参加现场技术交底会，并对施工单位的提问做出书面回答；
 - 施工期间参加现场设计协调会，并及时解决须协调事宜；
 - 在项目全部施工期间，乙方须根据甲方要求派有经验的设计师根据甲方的需要及时到达施工现场，代表乙方监督、指导各承包商的施工，保证建筑师的设计思想在施工中得到充分地贯彻；
 - 对工程承包商提交的因施工图不详或施工技术无法实施而导致的技术变更进行审核确认；
 - 配合甲方进行设计变更、设计修改、补充设计资料、现场技术核定单等相工作；
 - 配合甲方聘请的其他各专业设计单位进行各专项设计工作；
 - 参加重大节点的施工验收及竣工验收，并根据政府的要求在有关文件上签字盖章；
 - 设计单位需提供材料色卡样本供业主参考及控制施工落地效果。协助发包人选定最终外立面材料；
 - 协调配合销售模型制作；
 - 协调配合销售用效果图的制作；
 - 协调配合销售用户型单页的制作；
 - 施工过程中需要设计公司配合的其它相关工作；

九、设计成果交付要求

设计成果交付要求按合同约定执行，特别强调图纸类电子文档提交标准如下：

- AUTOCAD 软件及天正建筑等软件绘制的图纸，应转存为 AUTOCAD2004 能够打开的格式；
- AUTOCAD 软件绘制的图纸上无用的层、块、辅助线必须清除；图纸中引用的外部参照及图片等必须绑定在图纸中；
- 不同专业、不同单体建筑、不同图别图纸必须按隶属层次分别存放于不同的文件夹；
- 电子文档应满足项目所在地现行报批、报建相关要求；
- 电子文档应同时满足甲方设计深度质量要求；
- 电子文档名与图纸的内容须一一对应；

十、联系人及联系方式

- 联系人：王先生
- 联系方式：85908855
- 电子邮箱：44645443@qq.com

第五章 投标文件格式

(封面)

项目

投 标 文 件

项目名称：

投标文件内容：资格审查资料/技术标/商务标

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

一、资格审查材料

(一) 法定代表人身份证明书

单位名称：_____

地 址：_____

姓 名：_____性 别：____年 龄：_____职 务：_____

系_____的法定代表人。为设计_____项目，签署上述投标文件、进行合同谈判、签署合同和处理与之有关的一切事务。

特此证明

投标人：（盖章）_____

日 期：_____年____月____日

（二）法定代表人授权委托书

致：_____（招标人）

本授权书宣告，在下面签字的_____以法定代表人身份代表本单位授权：_____为本单位的合法授权代表，授权其在_____项目招标活动中，以本单位的名义，并代表本人与你们进行磋商、签署文件和处理一切与此事有关的事务。授权代表的一切行为均代表本单位，与本人的行为具有同等法律效力。本单位将承担授权代表行为的全部法律责任和后果。

本委托书限期自年月日起至年月日止。

授权代表无权转让委托权，特此委托。

投标人：（全称、盖章）

法定代表人：（盖章）

授权委托人：

日期：

(三) 投标人一般情况

单位名称				
单位地址				
主管部门				
成立时间		注册资金(万元)		
单位性质				
投标期间 联系人		电 话		传 真
职 工 概 况	职工总数		其中：技术人员数	
	高级工程师		工程师	
	助理工程师		技术员	
	单位行政和技术负责人			
	姓 名	职 务/职 称	年 龄	专 业
单位 简介				

(四) 财务状况表

名 称	2019 年	2020 年	2021 年
一、注册资金			
二、净资产			
三、总资产			
四、固定资产			
五、流动资产			
六、流动负债			
七、负债合计			
八、营业收入			
九、净利润			

(六) 拟派往本招标工程项目负责人简历表

投标人名称

姓名		性别		年龄	
职务		职称		学历	
参加工作时间			担任项目负责人 年限		
职称证书号					
类似业绩					
建设单位	项目名称	委托内容	在本项目担任职务	备注	

(八) 诚信承诺书

_____:

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

1、我方保证自投标之日起至工程结束（若中标），非因不可抗力影响，不更换项目设计负责人。

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

3、我单位不参与任何串标围标等违法活动。

4、我单位遵守国家廉政相关规定，无失信、行贿等不良行为。

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

6、招标文件限定的投标时间完全可以满足我方的正常投标。

7、我方对招标文件的所有内容均已充分理解。

8、若我单位未能兑现以上承诺，愿意接受投标保证金不予退还的处理，并愿意接受业主和监管部门的处罚。对违反承诺内容所引发的一切责任与后果，我单位愿意承担。

投标人(盖单位公章)：

法定代表人或其代理人(签字或盖章)：

日期：年月日

（九）服务承诺书

致：南通嘉创置业有限公司

我方（投标人名称），参加你方的（项目名称）项目投标事宜，作向你方作如下郑重承诺：

1、参与（项目名称）的项目组人员均为我单位的正式合法职工，本项目组办公地点在我单位。

2、投标材料中项目组人员与实际参与勘察设计的人员完全一致。投标材料中所提供的企业、项目负责人的设计业绩真实准确，不存在弄虚作假的情况。

3、项目负责人将全过程参与并组织本项目所有服务工作及后续服务工作。

汇报成果、协助招标人办理相关行政报批手续等所有环节均由项目负责人参与办理。

4、我方将严格执行招标文件中提出的关于后续服务的全部要求。

5、若我方经评审未中标但被推荐为复核单位，我方将严格按照招标人要求委派满足要求的项目组保时保质完成复核工作任务。若我方违反此项承诺，愿意接受任何处罚，包括但不限于同意你方不予退还投标保证金或履约保证金，将我方列入黑名单，并上报建设行政主管部门。

6、自愿接受招标人在项目实施过程的抽查，如发现违反以上承诺及招标文件要求、合同条款的现象，我方愿意接受招标人的相关处罚决定和接受招标人单方面终止合同。

7、（该条由设计单位自行增加承诺及保障措施）

投标人（盖单位公章）：

法人代表或授权委托人（签字或印章）：

日期： 年 月 日

注：第 7 条为设计单位自行增加承诺及保障措施。

（十）远程参与开标会议诚信承诺书

致：_____（招标人）、南通市公共资源交易中心

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

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

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

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

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

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

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

七、不向招标人或评标委员会成员或相关人员行贿，以牟取中标。

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

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

承 诺 单 位（盖章）：

法定代表人（签名）：

授权委托人（签名）：

年 月 日

二、技术标

具体要求详见“评标办法”中的“技术标评标标准”

三、商务标

(一) 投标函

致：_____（招标人名称）_____：

根据已收到的_____（项目名称）招标文件，我单位经考察现场和研究上述工程招标文件的投标须知、合同条款、技术标准与规范、招标内容与要求、设计任务书和设计所需的相关资料及其他有关文件后，我方愿以设计费人民币大写_____元；小写¥；_____元（其中不含税价 xxxx 元，税率 6%）的价格并按上述招标文件要求承包上述工程设计任务及相关服务，包括工地后续服务工作。并正式授权的下述签字人_____（职务和职务）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、商务部分及技术部分投标文件；
- 2、我单位金额为人民币_____万元的投标保证金按招标文件要求提交。
- 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（如有时）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_____日历天内完成设计并提供相应的设计服务。
- 3、我方同意所提交的投标文件在招标文件的投标须知中第 13 条规定的投标有效期内有效，在此期间内如果中标，我方将受此约束。
- 4、除非另外达成协议并生效，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。
- 6、其他补充说明：（补充说明事项）与本投标有关的一切正式往来通讯请寄：

投标人：_____（全称、盖章）

投标人代表：_____（代表人盖章、签字）

日期：_____年_____月_____日

R24016 地块项目各分项设计费用分项报价明细表

序号	分项名称	单项最高限价 (元)	单项报价(元)	备注
1	建筑方案设计(住宅、公建配套、售楼处、车库、会所等)	2600000		含交通影响评价、展示区规划、专家评审费等
2	施工图设计(含人防、室外管综、消防总线、绿色二星评价、PC 拆分(三板)、BIM 等)	3220000		BIM(含室外管线、地库)、售楼处施工图设计及后期拆改设计、绿色建筑自评价、抗震支架设计、专家评审费等
3	景观绿化设计方案+施工图	1300000		含示范区及大区景观、绿化、围墙、钢结构、小区门头、专家评审费等
4	售楼处、样板房、住宅公区精装设计方案+施工图(含软装)	3520000		
5	门窗、幕墙、栏杆深化设计;基坑支护;水土保持;泛光照明;技防;交通导视及标识标牌;品质地库;供配电等专项设计	1610000		含专家评审费
	合计	12250000		

投标人： (全称、盖章)

投标人代表： (代表人盖章、签字)

日期： 年 月 日