

R24025 地块建设项目  
建筑方案及施工图设计

招标文件

项目编号：A3206010318001152001

标段编号：A3206010318001152001001

招标人：南通扬瑞置业有限公司（盖单位公章）

招标代理机构：中诚智信工程咨询集团股份有限公司（盖单位公章）

编制人：高丽（签字或盖章）

日期：2026年3月9日

# 目 录

第一章 招标公告 .....	3
第二章 投标人须知 .....	15
第三章 评标办法 .....	42
第四章 设计任务书 .....	50
第五章 建设工程设计合同 .....	66
第六章 投标文件格式 .....	114

# 第一章 招标公告

## R24025 地块建设项目建筑方案及施工图设计招标公告

### (资格后审、评定分离)

#### 一、招标条件

本招标项目 R24025 地块建设项目 (项目名称) 已由 南通市崇川区数据局 批准建设, 招标人为 南通扬瑞置业有限公司, 建设资金来自 自筹 (资金来源), 项目出资比例为 100%, 项目建设采用:  自建  代建  集中建设。项目已具备招标条件, 现对该项目 R24025 地块建设项目建筑方案及施工图设计 (标段名称) 进行公开招标。

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

#### 二、项目概况与招标范围

- 1、标段名称: R24025 地块建设项目建筑方案及施工图设计。
- 2、项目地点: 江苏省南通市崇川区园林路东、通甲路南、星城路西、八一路北。
- 3、工程类型: 设计
- 4、项目规模: 本项目用地性质为居住用地, 建设用地面积约 88422 m<sup>2</sup>。地上计容面积约 140500 m<sup>2</sup>, 地下建筑面积约 80000 m<sup>2</sup> (其中人防面积约 7000 m<sup>2</sup>), 容积率为 1~1.59。具体规划指标详见本项目规划条件、红线图及特别规定等。
- 5、设计合同估算价 (万元): 997 万元。
- 6、设计服务期限: 中标通知书发出后, 总设计周期约 150 日历天内完成所有设计工作。(具体时间按设计合同和设计任务书为准, 各阶段成果需书面确认)。
- 7、质量要求: 合格。设计成果应符合设计任务书、国家及行业相关标准以及发包人的具体要求, 并能通过政府相关部门的审查、审批。
- 8、标段划分: 本项目划分为一个标段。
- 9、本次招标范围包括且不限于:
  - (一) 建筑方案设计服务包含:

住宅、商业、配套用房、门头、连廊、出入口桥梁等构筑物的方案设计、泛光照明方案设计等。

    - (1) 本工程项目的建筑方案及相关构筑物平面设计。
    - (2) 本工程项目的报建配合。
    - (3) 本工程项目的建筑及构筑物立面概念、方案设计。
    - (4) 本工程项目的建筑及构筑物立面扩初设计。
    - (5) 本工程项目的建筑及构筑物外饰面材料样板提供, 外立面深化设计指导手册。

(6) 本工程项目的建筑及构筑物施工指引图设计。

(7) 本工程项目的泛光照明设计。

(8) 本工程项目的施工配合及竣工验收配合等工作。

阶段：专指设计进度的建筑方案设计阶段、扩初设计阶段、施工指引图阶段、施工配合阶段；各阶段的设计成果须同时满足国家相关出图深度规范要求 and 甲方要求，各阶段的顾问服务须满足项目发展过程要求，各阶段成果均须甲方签字确认后，各阶段才算完成。

(二) 施工图设计内容包含：

(1) 住宅、配套公建、商业、地下室等建筑、结构设计、电气（含消防联动图）、给排水（含室外消防给水图）、暖通、环保、节能、精装、亮化、绿建二星、人防、基坑支护、智能化等所有设计内容；

(2) 专项设计：门窗、幕墙、钢结构、栏杆、泳池（如有）、二次机电设计（精装电气、精装给排水、空调、新风、地暖等）、室内外管线（含雨水回收）、PC 等施工图深化设计、海绵城市设计（如有）、桥梁设计、交通评价、泛光照明、基坑支护及降水、供电设计等；

(3) 二次深化设计技术审核及出具书面审核意见（加盖技术审核章或公章）：包含垃圾收集站、虹吸排水及雨水回收系统、防火门、抗震支架深化设计、太阳能深化设计、电梯深化设计、进户门深化设计、橱柜深化设计、充电桩深化设计等专项设计审核；二次深化设计技术审核及签出图章或技术核定章，配合出图报审及审图回复（如雨水回收等深化设计）；

(4) 与其它设计的相关配合工作等。

(5) 施工配合阶段：协助招标人开展施工图、专项设计的报批报审工作；参加发包人要求的施工图会审、技术交底等相关专题例会，根据会议要求提供技术解决方案等相关配合服务；参加现场材料选型定板，参与现场装饰效果评审，参加工程预验收和竣工验收，并签署验收意见。

(6) 负责提供整个项目销售阶段不利因素的整理和编写，提供交房所需的两书各专业户型附图及两书设计相关内容填写。

(7) 供电设计服务：

①本项目临时用电设计；

②本项目 10kV 进线设计；

③本项目公变高低压配电设备一二次、低压电缆及相关排管（桥架）等设计；

④本项目变配电房地坪改造及自动化设计；

⑤协助甲方做好电力部门间协调工作；

⑥符合南通电网要求，节省投资、并通过供电公司评审，满足现行设计标准、技术规范、规程等要求；

⑦本项目配电工程设计范围内的其他设计工作的配合。

(8) 绿建二星设计服务：

①取得国家二星级绿色建筑设计预评价成果，提供相关的咨询、现状设计图纸修改变更建议、变

更可实施性认证、变更费用估算、相关必要的检测检验、预评价申报及组织评审，直至完成绿色建筑验收通过等全过程服务等服务，包括但不限于以下内容：

②二星级绿色建筑设计预评价的相关咨询、检测及认证服务；

③完成绿建方案编制，负责绿建方案报审，组织评审等工作内容；

④对本项目已完成图纸的符合性进行审查、审核，对于不满足要求的部分负责完成符合性设计变更建议并协助原设计单位出具变更设计文件，对于变更部分进行可实施性认证，以及变更费用估算；

⑤二星级绿色建筑设计预评价相关检测、检验（含土壤氡含量检测、室外场地噪声等）；

⑥配合审核施工单位二星级绿色建筑检测证书及报告，并配合绿建竣工验收等工作。

（9）交通评价服务：

①交通影响评价范围：根据本项目所处区位和建设规模确定交通影响评价的空间范围，可选择邻近的主干路或快速路围合的范围。

②交通需求预测：本项目交通需求预测包括背景交通量测算和建设项目新生成交通量预测。

③交通影响程度评价：应从慢行交通、公共交通、其他机动车交通以及停车设施的交通组织、服务水平等方面全面分析本项目对周边交通的影响程度，并对现有的交通方案进行评价和检验。

④交通改善措施：结合本项目交通组织方案评价，提出改善方案和措施。评价报告中应将改善措施分为强制性措施和引导性措施两类，并明确相关实施主体。

⑤文字成果：建设项目交通影响评价报告，包括建设项目概况、项目交通设施规划、项目交通预测、交通影响评价结论及建议。

⑥图件成果：评价成果图件主要包括建设项目周边路网现状交通组织示意图、项目外部交通分布示意图、项目建成后周边路网高峰小时交通量分配示意图、建设项目现场照片及相关影像资料等。

（10）其它服务：发包人按照基本建设程序办理相关证照所需的配合服务，施工、监理、设备招标采购时的配合服务，配合移交档案馆相关的设计资料，发包人所需的涉及本项目的其它服务。

（11）提供施工图设计概算。

（12）甲方提供的建造标准、设计任务书、合同中规定的其他内容。

### 三、投标人资格要求

1、投标人资质类别和等级：具有独立法人资格，并具备工程设计综合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。

2、拟派项目设计负责人资质等级：须具备国家注册一级建筑师执业资格（须在注册有效期内且注册单位为所投标单位）。

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

3、拟派项目设计负责人业绩要求：自2023年1月1日至投标截止时间止（以设计合同签订时间为准），拟派项目负责人在本企业任职期间，须担任过总建筑面积（含地上及地下）15万平方米及以

上住宅项目的设计负责人，且该项目包含建筑方案设计及施工图设计；同一住宅项目的建筑方案设计与施工图设计分阶段签订合同、且均由本单位实施的，该业绩予以认可。

业绩证明材料须提供设计合同，若设计合同无法体现设计合同签订时间、项目负责人姓名、项目总建筑面积（含地上及地下）、住宅项目类型、建筑方案设计及施工图设计内容等业绩认定关键信息，须另提供建设单位或建设主管部门出具的加盖单位公章的证明材料，否则业绩不予认可。

联合体业绩不予认可。

4、资格审查的必要合格条件：

- (1) 具有独立订立合同及履行合同的能力；
- (2) 未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态；
- (3) 企业没有因骗取中标或者严重违约以及发生重大工程质量、安全生产事故等问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的；
- (4) 企业的资质类别、等级和拟派项目设计负责人应具备的资格条件满足招标公告要求；
- (5) 投标文件中的重要内容没有失实或者弄虚作假；
- (6) 拟派项目设计负责人为投标企业正式人员（本项目不接受退休返聘人员）；
- (7) 本设计项目不接受联合体投标。

具体要求详见第三章评标办法中资格审查必要合格条件标准。

#### 四、资格审查

本次招标采用资格后审方式进行资格审查，资格评审标准详见下表。

#### 五、评标办法

本项目设计采用资格后审、评定分离方法，具体详见下表。

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

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

开标时特别说明：

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

##### （一）评标程序

资格审查→技术标评审→综合标、经济标评审→推荐中标候选人

##### （二）投标人资格审查

参加本工程投标的投标人全部进入资格审查，由本工程评标委员会根据参加资格审查的投标人递交的资格证明文件，并按照下表所列《资格审查必要合格条件标准》对投标人的资格进行审查。只有通过资格审查的投标人，才能参加技术标的评标。

#### 资格审查必要合格条件标准

序号	项目内容	合格条件	投标申请人具备的条件或说明
1	企业法人营业执照或事业单位法人证书	有效的营业执照或事业单位法人证书	提供有效的营业执照或事业单位法人证书
2	企业资质类别等级	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	提供有效的企业资质证书
3	拟派项目设计负责人资格	须具备国家注册一级建筑师执业资格（须在注册有效期内且注册单位为所投标单位）。	注册证书（须在注册有效期内且注册单位为投标单位）。 特别提醒：国家一级注册建筑师必须根据全国注册建筑师管理委员会关于开展使用一级注册建筑师电子证书工作的通知（注建[2021]2号文件）执行
4	拟派项目负责人为投标企业正式人员（本项目不接受退休返聘人员）	拟派项目负责人为投标企业正式人员（本项目不接受退休返聘人员）	须提供投标企业或其下属分公司与拟派项目设计负责人双方签订的有效劳动合同书（本项目不接受退休返聘人员）
5	拟派项目设计负责人业绩	自2023年1月1日至投标截止时间止（以设计合同签订时间为准），拟派项目负责人在本企业任职期间，须担任过总建筑面积（含地上及地下）15万平方米及以上住宅项目的设计负责人，且该项目包含建筑方案设计及施工图设计；同一住宅项目的建筑方案设计与施工图设计分阶段签订合同、且均由本单位实施的，该业绩予以认可。	业绩证明材料须提供设计合同，若设计合同无法体现设计合同签订时间、项目负责人姓名、项目总建筑面积（含地上及地下）、住宅项目类型、建筑方案设计及施工图设计内容等业绩认定关键信息，须另提供建设单位或建设主管部门出具的加盖单位公章的证明材料，否则业绩不予认可。 联合体业绩不予认可。

6	诚信承诺书	有效的诚信承诺书	提供有效的诚信承诺书 (格式见招标文件第六章)
7	投标人远程参与开标会议诚信承诺书	有效的远程参与开标会议诚信承诺书	提供有效的远程参与开标会议诚信承诺书(格式见第六章“远程参与开标会议诚信承诺书”)
8	投标人免缴投标保证金信用承诺书	投标人免缴投标保证金信用承诺书	投标人免缴投标保证金信用承诺书 (格式见第六章“投标人免缴投标保证金信用承诺书”)

### (三) 评分标准

#### 1、技术标评审(暗标, 满分 80 分)

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

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

序号	评审项目	分值	评审细则
1	对项目地块理解程度和文化背景研究, 在地性文化融合	8 分	各投标人对项目地块理解程度和文化背景研究, 在地性文化融合的认识程度进行横向比较: ①对南通城市历史文化是否充分的认知和解读; ②文化解读结论是否清晰的融入项目设计元素中, (需说明建筑设计元素最终确定的演变过程); ③对项目所在城市区域和地块周边条件的理解和表达, 能否与城市周边环境良好融合。 分值: 优: 6-8 分; 良: 3-5 分; 一般或差: 1-2 分。
2	对项目空间结构和功能分区的规划, 地下空间经济性、合理性	20 分	对规划要点及设计任务书的需求进行横向比较: ①对地块规划可能性进行充分研究, 结论清晰; ②规划满足相关规范和法规的要求; ③总平布局、规划空间分区合理; ④规划尺度适宜、均好、无明显硬伤; ⑤对外部环境友好; ⑥各项功能空间及用房位置合理, 便于后期管理; ⑦小区各类流线清晰合理; ⑧地下空间的排布合理; ⑨应提供整体鸟瞰不少于两张, 表达日景及夜景意向, 主入口效果图及园区内部重要空间节点效果图不少于两张。 分值:

			<p>优：14-20分；          良：7-13分；          一般或差：1-6分。</p>
3	户型产品研究及设计	18分	<p>户型产品是否与市场及项目定位适配，城市规划管理技术规定内各项要求：          ①对周边竞品进行充分研究；          ②对区域市场有清晰的判断和理解并指导产品设计；          ③户型格局合理，尺度舒适；          ④户型与规划充分匹配，真实落地；          分值：          优：13-18分；          良：7-12分；          一般或差：1-6分。</p>
4	项目立面方案创新性 & 经济性合理性	10分	<p>各投标人对项目立面的构思、设计的创新性、合理性和经济性把握；地下空间设计的经济性、合理性：          ①立面设计的文化性和创新性，体现项目自身特色；          ②立面能够为项目带来明确的符号和昭示性；          ③强调项目的落地性，需提供楼栋南北立面典型墙身及效果图、立面材质选用；          ④新材料的运用；          ⑤立面成本的合理控制；          ⑥应分别提供典型住宅楼栋效果图。          分值：          优：8-10分；          良：4-7分；          一般或差：1-3分。</p>
5	售楼处合理性	10分	<p>各投标人对售楼处的落位合理性进行横向比较：          ①充分结合项目地块自身情况设置；          ②动线合理、空间层次清晰丰富；          ③售楼处平面合理，易于前期销售和后期运维；          ④应提供充分表达设计理念的效果图。          分值：          优：8-10分；          良：4-7分；          一般或差：1-3分。</p>
6	展示区概念设计	10分	<p>提供售楼处景观节点效果图不少于2张并进行横向比较；          分值：          ①考虑市政景观与售楼处的整体联动设计；          ②售楼处正面效果图一张、售楼处结合市政绿化的沿街透视图一张。          分值：          优：8-10分；          良：4-7分；          一般或差：1-3分。</p>
7	设计说明相关内容	4分	<p>对设计说明相关内容进行横向比较：          ①造价控制的技术措施和设计管理措施准确性和齐全性，是否具备可操作性；          ②施工图设计各阶段服务方案的完整性和明确性：所有服务</p>

			承诺内容(包括但不限于响应时间、现场服务驻场人员配备等)是否具体; ③设计内容完整全面,达到方案设计要求深度。  分值: 优:4分; 良:2-3分; 一般或差:1分。
--	--	--	---

## 2、综合标（满分10分）

序号	评分项目	评分标准	投标人需提供的材料
1	项目组人员配置(不含项目负责人)(10分)	<p>(1) 建筑专业负责人 1 人,同时具备一级注册建筑师资格和高级及以上职称,得 1.5 分。</p> <p>(2) 结构专业负责人 1 人,同时具备一级注册结构工程师资格和高级及以上职称,得 1.5 分。</p> <p>(3) 电气专业负责人 1 人,同时具备注册电气工程师(供配电)资格和高级及以上职称,得 1.5 分;</p> <p>(4) 给水排水专业负责人 1 人,同时具备注册公用设备工程师(给水排水)资格和高级及以上职称,得 1.5 分。</p> <p>(5) 暖通专业负责人 1 人,同时具备注册公用设备工程师(暖通空调)资格和高级及以上职称,得 1.5 分。</p> <p>(6) 造价专业负责人 1 人,同时具备一级造价师资格和高级及以上职称,得 1.5 分。</p> <p>(7) 园林专业负责人 1 人,具备风景园林专业高级及以上职称,得 1 分。</p>	<p>须提供注册证书(须在注册有效期内且注册单位为投标单位)、职称证,同时提供投标企业或其下属分公司与拟派项目组人员签订的有效劳动合同书(本项目不接受退休返聘人员)。</p> <p>提供证书为国家一级注册建筑师的,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注册证书工作的通知(注建〔2021〕2号)文件执行;注册证书须注册在投标单位且处在有效期内,如证书上未体现注册单位名称、注册有效期及其他有效信息的,则提供全国建筑市场监管公共服务平台(<a href="https://jzsc.mohurd.gov.cn/">https://jzsc.mohurd.gov.cn/</a>)查询截图,截图中需反映相关有效信息。</p> <p>注:一人多证不重复计分。</p>

## 3、经济标（投标报价）评审（10分）

序号	组成明细	暂定建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价最高投标限价 (元/m <sup>2</sup> )	合价最高投标限价 (元)	备注

1	住宅、配套用房、门头、连廊、景观桥梁等构筑物	154200	24	3700800	方案类
2	泛光照明设计费	154200	2.1	323820	
3	商业（售楼处）	项	/	250000	
4	住宅、配套用房、商业、门头等构筑物、连廊	154200	16	2467200	施工图类
5	非人防地下室（含方案阶段）	75800	15.5	1174900	
6	人防设计费	7000	30	210000	
7	桥梁设计	座	2	100000	
8	智能化设计费	项	/	100000	
9	管综	88422	1.6	141475	
10	基坑支护及降水	项	/	100000	
11	供电设计	237000	1.6	379200	
12	专项设计及二次深化费	项	/	400000	
13	大区精装修施工图	项	/	250000	
14	绿建二星	154200	2	308400	
15	交通评价	项	/	60000	
16	合计最高投标限价（含税）			9965795	

注：上述面积数量为暂估，投标人不得改变招标人提供数量，各投标人按招标文件要求分别报单价、合价及总价。最终建筑面积以工程建设规划许可证的面积为准，结算时按合同分项固定单价\*各分项面积计算设计总费用。

3.1 确定有效报价：有效报价是指投标人的投标报价低于或等于最高投标限价（含单价最高投标限价和合价最高投标限价）的为有效报价，高于最高投标限价（含单价最高投标限价和合价最高投标限价）作无效投标处理。

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

3.3 经济标得分按照下列公式计算：

计算投标报价得分：

a、投标人的投标报价与评标基准价相等的得 10 分；

b、各投标人的投标报价与评标基准价相比较，每上浮 1%扣 0.1 分；每下浮 1%扣 0.2 分。不足 1%的，采用插入法计算得分，评分计算过程中的偏离率和分值计算结果均保留两位小数，第三位四舍五入。

备注：评标委员会在评标报告上签字后，上述方法的评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其它任何情形而改变(评标过程中的计算错误可作调整)。投标人的投标报价如经评标委员会修正且经投标人确认的，其投标报价为修正后的评标价。

#### 4、中标候选人的推荐

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

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

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

**注：总得分不带入定标阶段。**

#### 5、评标报告

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

##### （四）定标程序

定标工作由招标人组建的定标委员会负责。

1、组建定标委员会，定标委员会成员数量为 5 人或以上单数；

2、定标会议

招标人应当收到评标报告之日起 10 日内召开定标会。

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

招标人或招标代理机构在定标前介绍项目情况、招标情况、清标情况等。

招标人或招标代理机构介绍评标情况、专家评审意见及评标结论、提醒注意事项。

3、中标候选人递交的定标评审资料具体内容如下：

1) 投标文件（含技术标、综合标及经济标，必须与在 CA 系统上传的内容一致）；

2) 投标人认为可体现其履约能力、企业综合实力的其他相关资料（结合定标（择优）因素要求

提交)。

4、定标评审资料的递交。投标人须按要求提供定标评审资料，具体如下：

1) 定标评审资料(含技术标、综合标、经济标和定标(择优)因素要求的其他材料)：3套(纸质)。

2) U盘(含所有定标评审资料内容)1套。

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

以上所有资料在定标前按招标人或招标代理具体通知进行递交。

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

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

#### 5、定标(票决法)

(1)票决法：票决法是指定标委员会成员根据定标标准对各中标候选人进行评价比较后记名票决，并确定得票数最多的为中标人；当得票数相同无法确定中标人时，应当对得票数相同的单位再次票决。

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

序号	定标因素
1	设计方案的优劣：根据中标候选人设计方案的优劣，对安全、绿色、节能、环保、功能、技术、经济和效果等内容编制的合理性进行横向比较。
2	设计进度计划的编制，是否具有可操作性，是否符合招标人对本项目的设计周期要求，设计质量措施是否完备。
3	设计费的合理性。

(五)在定标结束后将对定标结果公示在规定的媒介上发布，公示期不少于三日。

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

拟中标人因质疑投诉问题被取消中标资格，招标人将重新招标。

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

## 六、招标文件的获取

1、招标文件获取时间为：2026年3月9日9时30分至2026年3月31日09时30分。

2、招标文件获取方式：投标人登录“电子招标投标交易平台”获取，本招标公告及招标文件中“电子招标投标交易平台”是指：南通市公共资源电子交易平台。

## 七、投标文件的递交

1、投标截止时间为：2026年3月31日09时30分。投标人在投标截止时间前，登录“电子招标投标交易平台”，递交投标文件。

2、以联合体形式投标的，由联合体牵头人完成投标文件递交。

3、逾期未完成投标文件递交，“电子招标投标交易平台”将拒绝接收。

八、其他要求：无。

## 九、发布公告的媒介

1、本次招标公告同时在南通市公共资源交易平台、江苏省建设工程招标网上发布；

2、本次招标公告为第1次发布。

## 十、联系方式

1、招标主体

招标人：南通扬瑞置业有限公司

招标人地址：南通市青年中路198号

联系人：王工

电话：0513-89018832

招标代理机构：中诚智信工程咨询集团股份有限公司

招标代理机构地址：南通市世纪大道18号恒隆国际B座801

联系人：高丽

电话：13773759775

项目负责人：陆松涛

电子邮箱：544051261@qq.com

2、相关部门

招投标行政监督部门：南通市住房和城乡建设局

联系电话：0513-59000361

3、异议渠道

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

招标人或者其委托的招标代理机构（盖单位公章）：

## 第二章 投标人须知

### 投标人须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	招标人	名称：南通扬瑞置业有限公司 地址：南通市青年中路198号 联系人：王工 联系电话：0513-89018832
1.1.3	招标代理机构	名称：中诚智信工程咨询集团股份有限公司 地址：南通市世纪大道18号恒隆国际B座801 联系人：高丽 联系电话：13773759775
1.1.4	招标项目名称 及标段名称	R24025地块建设项目建筑方案及施工图设计
1.1.5	项目建设地点	江苏省南通市崇川区园林路东、通甲路南、星城路西、八一路北。
1.1.6	项目建设规模	本项目用地性质为居住用地，建设用地面积约 88422 m <sup>2</sup> 。地上计容面积约 140500 m <sup>2</sup> ，地下建筑面积约 80000 m <sup>2</sup> （其中人防面积约 7000 m <sup>2</sup> ），容积率为 1~1.59。具体规划指标详见本项目规划条件、红线图及特别规定等。
1.2.1	资金来源及比例	自筹 100%
1.2.2	资金落实情况	已落实
1.3.1	招标范围以及标段划分	详见招标公告
1.3.2	设计服务期限	中标通知书发出后，总设计周期约 <u>150</u> 日历天内完成所有设计工作。（具体时间按设计合同和设计任务书为准，各阶段成果需书面确认）
1.3.3	设计及服务内容	（一）建筑方案设计服务包含： 住宅、商业、配套用房、门头、连廊、出入口桥梁等构筑物的方案设计、泛光照明方案设计等。 （1）本工程项目的建筑方案及相关构筑物平面设计。 （2）本工程项目的报建配合。 （3）本工程项目的建筑及构筑物立面概念、方案设计。 （4）本工程项目的建筑及构筑物立面扩初设计。 （5）本工程项目的建筑及构筑物外饰面材料样板提供，外立面

		<p>深化设计指导手册。</p> <p>(6) 本工程项目的建筑及构筑物施工指引图设计。</p> <p>(7) 本工程项目的泛光照明设计。</p> <p>(8) 本工程项目的施工配合及竣工验收配合等工作。</p> <p>阶段：专指设计进度的建筑方案设计阶段、扩初设计阶段、施工指引图阶段、施工配合阶段；各阶段的设计成果须同时满足国家相关出图深度规范要求 and 甲方要求，各阶段的顾问服务须满足项目发展过程要求，各阶段成果均须甲方签字确认后，各阶段才算完成。</p> <p>(二) 施工图设计内容包含：</p> <p>(1) 住宅、配套公建、商业、地下室等建筑、结构设计、电气（含消防联动图）、给排水（含室外消防给水图）、暖通、环保、节能、精装、亮化、绿建二星、人防、基坑支护、智能化等所有设计内容；</p> <p>(2) 专项设计：门窗、幕墙、钢结构、栏杆、泳池（如有）、二次机电设计（精装电气、精装给排水、空调、新风、地暖等）、室内外管线（含雨水回收）、PC等施工图深化设计、海绵城市设计（如有）、桥梁设计、交通评价、泛光照明、基坑支护及降水、供电设计等；</p> <p>(3) 二次深化设计技术审核及出具书面审核意见（加盖技术审核章或公章）：包含垃圾收集站、虹吸排水及雨水回收系统、防火门、抗震支架深化设计、太阳能深化设计、电梯深化设计、进户门深化设计、橱柜深化设计、充电桩深化设计等专项设计审核；二次深化设计技术审核及签出图章或技术核定章，配合出图报审及审图回复（如雨水回收等深化设计）；</p> <p>(4) 与其它设计的相关配合工作等。</p> <p>(5) 施工配合阶段：协助招标人开展施工图、专项设计的报批报审工作；参加发包人要求的施工图会审、技术交底等相关专题例会，根据会议要求提供技术解决方案等相关配合服务；参加现场材料选型定板，参与现场装饰效果评审，参加工程预验收和竣工验收，并签署验收意见。</p> <p>(6) 负责提供整个项目销售阶段不利因素的整理和编写，提供交房所需的两书各专业户型附图及两书设计相关内容填写。</p> <p>(7) 供电设计服务：</p> <p>① 本项目临时用电设计；</p> <p>② 本项目 10kV 进线设计；</p> <p>③ 本项目公变高低压配电设备一二次、低压电缆及相关排管（桥架）等设计；</p> <p>④ 本项目变配电房地坪改造及自动化设计；</p> <p>⑤ 协助甲方做好电力部门间协调工作；</p> <p>⑥ 符合南通电网要求，节省投资、并通过供电公司评审，满足现行设计标准、技术规范、规程等要求；</p> <p>⑦ 本项目配电工程设计范围内的其他设计工作的配合。</p> <p>(8) 绿建二星设计服务：</p> <p>① 取得国家二星级绿色建筑预评价成果，提供相关的咨询、现状设计图纸修改变更建议、变更可实施性认证、变更费用估算、相关必要的检测检验、预评价申报及组织评审，直至完成绿色建筑验收通过等全过程服务等，包括但不限于以下内容：</p> <p>② 二星级绿色建筑预评价的相关咨询、检测及认证服务；</p> <p>③ 完成绿建方案编制，负责绿建方案报审，组织评审等工作内容。</p>
--	--	--

		<p>容：</p> <p>④对本项目已完成图纸的符合性进行审查、审核，对于不满足要求的部分负责完成符合性设计变更建议并协助原设计单位出具变更设计文件，对于变更部分进行可实施性认证，以及变更费用估算；</p> <p>⑤二星级绿色建筑设计预评价相关检测、检验（含土壤氡含量检测、室外场地噪声等）；</p> <p>⑥配合审核施工单位二星级绿色建筑检测证书及报告，并配合绿建竣工验收等工作。</p> <p>（9）交通评价服务：</p> <p>①交通影响评价范围：根据本项目所处区位和建设规模确定交通影响评价的空间范围，可选择邻近的主干路或快速路围合的范围。</p> <p>②交通需求预测：本项目交通需求预测包括背景交通量测算和建设项目新生成交通量预测。</p> <p>③交通影响程度评价：应从慢行交通、公共交通、其他机动车交通以及停车设施的交通组织、服务水平等方面全面分析本项目对周边交通的影响程度，并对现有的交通方案进行评价和检验。</p> <p>④交通改善措施：结合本项目交通组织方案评价，提出改善方案和措施。评价报告中应将改善措施分为强制性措施和引导性措施两类，并明确相关实施主体。</p> <p>⑤文字成果：建设项目交通影响评价报告，包括建设项目概况、项目交通设施规划、项目交通预测、交通影响评价结论及建议。</p> <p>⑥图件成果：评价成果图件主要包括建设项目周边路网现状交通组织示意图、项目外部交通分布示意图、项目建成后周边路网高峰小时交通量分配示意图、建设项目现场照片及相关影像资料等。</p> <p>（10）其它服务：发包人按照基本建设程序办理相关证照所需的配合服务，施工、监理、设备招标采购时的配合服务，配合移交档案馆相关的设计资料，发包人所需的涉及本项目的其它服务。</p> <p>（11）提供施工图设计概算。</p> <p>（12）甲方提供的建造标准、设计任务书、合同中规定的其他内容。</p>
1.4.1	投标人资格要求	详见招标公告
1.4.2	是否接受联合体投标	<input checked="" type="checkbox"/> 不接受 <input type="checkbox"/> 接受
1.6	保密要求	参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。
1.9.1	踏勘现场	招标人不组织，由投标人自行踏勘，费用自理。
1.10	分包	中标单位无资质的专项设计内容，可进行分包，但分包单位需甲方认可。
1.11	偏离	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许

		<input type="checkbox"/> 允许，允许偏离的内容、偏离范围和幅度
2.1.1 (8)	构成招标文件的其他资料	答疑澄清文件等
2.2.1	投标人要求澄清招标文件的截止时间	2026年3月13日17时00分
2.2.2	招标人发布澄清文件的时间	2026年3月16日9时00分后
2.2.3	投标人确认收到招标文件澄清	投标人应及时通过“南通市公共资源交易电子交易平台”随时查阅有关该工程招标文件的澄清等内容。投标人查阅如有遗漏，其风险应由投标人自行承担。
2.3.1	招标文件修改发出的形式	“南通市公共资源交易电子交易平台”发出
2.3.2	投标人确认收到招标文件修改	投标人应及时通过“南通市公共资源交易电子交易平台”随时查阅有关该工程招标文件的修改(招标答疑、补遗文件)等内容。投标人查阅如有遗漏，其风险应由投标人自行承担。
3.2.1	报价方式	本次报价采用固定单价报价方式
3.2.2	投标报价的其他要求	招标文件中明确的全部设计工作内容的报酬，包括为完成招标文件所确定的招标范围内的全部服务工作内容所发生的一切费用，其投标报价包含但不限于为完成本项目前期调研，方案设计、方案汇报、方案修改、扩初设计、施工图设计、服务咨询费、交通、食宿费用、所有报批报审及设计评审费用等履行合同可能发生的所有费用。包括但不限于人工费、材料费、仪器设备或机械使用费、管理费、利润、税金、规费等。同时还应充分考虑市场风险、国家政策性调整风险系数以及承担的义务、责任、风险等一切因素，并计入投标报价中。中标人为设计成果获得批准所需要的优化和修改的全部工作的费用均包含在投标报价中，招标人不再支付任何额外费用。投标人须结合以上要求谨慎报价。
3.2.4	最高投标限价	本项目的最高投标限价为：9965795 元。投标人的投标报价不得超过最高投标限价（含单价最高投标限价和合价最高投标限价），否则视为无效报价。单价最高投标限价和合价最高投标限价详见招标文件第三章。

3.3.1	投标有效期	投标截止日后90日历天
3.4.1	投标保证金	本项目免缴投标保证金但不免除相应责任。投标人须提供投标人免缴投标保证金信用承诺书。如果投标人存在招标文件约定的投标保证金不予退还的情形，自发现承诺内容失信行为之日起5个工作日内向招标人补缴投标保证金（人民币： <b>壹拾万元整</b> ）。
3.4.5	其他可以不予退还投标保证金的情形	在拟定中标人公示期间因自身原因主动放弃拟中标人资格的。
3.5	是否允许递交备选投标方案	不允许
4.1.1	投标文件的份数	注：因本工程采用远程不见面系统开标，投标时不需要提供纸质投标文件。但中标人须在中标后提供至少伍份（一正肆副）带有“新点”防伪标识的纸质投标文件加盖单位公章后给招标代理机构（最终以招标人要求的份数为准）
4.2.1	投标截止时间	<b>2026年3月31日9时30分</b>
4.2.2	递交投标文件地点	电子投标文件由各投标人在投标截止时间前自行在“电子招标投标交易平台”上传。
4.4.4	投标文件是否退还	不退还
5.1.1	开标时间和地点	开标时间：同投标截止时间 开标地点：投标人自行选择任意地点参加远程开标会
5.1.2	参加开标会的投标人代表	远程参加开标，无需亲临开标现场
5.2.2	解密时间	<b>30分钟</b> ，解密截止时间：以鸿雁系统倒计时为准
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成：7人或7人以上单数； 评标专家确定方式：除招标人评委外，其余在政府组建的专家库中随机抽取，采用语音系统自动通知。
6.4.2	采用“评定分离”法时： 评标结果（中标候选人） 公示	中标候选人数量： <b>7名</b> 。 异议成立，取消相应中标候选人资格后： <input checked="" type="checkbox"/> <b>继续定标【重新公示中标候选人，但是不补充中标候选人】</b> <input type="checkbox"/> 组织原评标委员会重新评审补充推荐中标候选人
6.5	采用“评定分离”法时：	定标方法为：

	定标方法	<input checked="" type="checkbox"/> 票决法 <input type="checkbox"/> 集体议事法
6.3.2	是否授权评标委员会确定中标人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否，推荐的中标候选人数量： <u>3</u>
7.2.1	履约保证金	履约保证金：投标人提供的履约保证金为合同价款的8%。 履约保证金提交方式：银行转账或银行保函（保函格式详见附件）等。 招标人名称：南通扬瑞置业有限公司 开户行及账户：中国邮政储蓄银行南通市人民西路支行 932064013000400796
8.5.1	异议提出的时间	(1) 对招标文件有异议的，应在投标截止时间10日前提出； (2) 对开标有异议的，应当在开标现场提出； (3) 对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。
8.5.2	招投标监督管理部门	南通市住房和城乡建设局
10	需要补充的其他内容	具体如下：/
10.1	<p><b>构成投标文件的材料：</b></p> <input checked="" type="checkbox"/> 封面； <input checked="" type="checkbox"/> 投标函及投标报价明细表； <input checked="" type="checkbox"/> 投标函附录； <input checked="" type="checkbox"/> 法定代表人身份证明； <input checked="" type="checkbox"/> 授权委托书；（如有授权） <input checked="" type="checkbox"/> 投标保证金； <input checked="" type="checkbox"/> 资格审查资料； <input checked="" type="checkbox"/> 投标人基本情况表； <input checked="" type="checkbox"/> 近年完成的类似项目情况表； <input checked="" type="checkbox"/> 拟派人员一览表 <input checked="" type="checkbox"/> 项目负责人简历表； <input checked="" type="checkbox"/> 投标人资质； <input checked="" type="checkbox"/> 勘察设计方案；（暗标） <input checked="" type="checkbox"/> 招标文件（含网上招投标平台系统）中要求填写的其他资料。 <p><b>需从主体库中获取的材料：</b></p> <input checked="" type="checkbox"/> 营业执照或事业单位法人证书； <input checked="" type="checkbox"/> 企业资质证书；	

	<p><input checked="" type="checkbox"/>拟派项目管理机构人员有效的注册证书、职称证书等（本项目不接受退休返聘人员）；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>须提供投标企业或其下属分公司与拟派项目设计负责人双方签订的有效劳动合同书（本项目不接受退休返聘人员）；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>业绩证明材料；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>综合标部分要求提供的证明材料；</p> <p><b>无需从主体库中获取的材料：</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/>诚信承诺书；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>远程参与开标会议诚信承诺书；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>投标人免缴投标保证金信用承诺书；</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>招标文件（含网上招投标平台系统）中要求填写的投标所需其他资料。</p>
10.2	<p>特别提醒：</p> <p>一、本项目开标一览表（开标记录表）中内容不作为评审依据，以投标函为准，但是投标人应填写完整，避免因填写不完整导致未知错误，由此引起的一切后果均由投标人自行承担。</p> <p>二、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> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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>中标单位中标后提供</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。</p> <p>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定代表人提前进入<u>鸿雁 3.0 系统</u>（登录南通市公共资源交易网 <a href="http://ggzyjy.nantong.gov.cn/">http://ggzyjy.nantong.gov.cn/</a> 找到“网上开标”模块，根据操作手册（请在交易指引中的“系统帮助”中下载）进入相应标段的开标会议区）收听观看实时音视频交互效果并及时在讨论组中反馈，未按时加入开标会议区并完成扫码登录操作的或未能在开标会议区内全程参与交互的，视为放弃交互和放弃对开评标全过程提疑的权利，投标人将</p>

无法看到解密指令、废标及澄清、唱标、评审结果等实时情况，并承担由此导致的一切后果。

5、投标文件递交截止时间后，招标人将在系统内公布投标人名单并核验投标保证金递交情况，然后通过开标会议区发出投标文件解密的指令，投标人在各自地点按规定时间自行实施远程解密（**投标人远程解密方法见附件3**），投标人解密在限定时间之前完成。**因投标人网络与电源不稳定、未按操作手册要求配置软硬件、解密锁发生故障或用错、故意不在要求时限内完成解密等自身原因，导致投标文件在规定时间内未能解密、解密失败或解密超时，视为投标人撤销其投标文件，系统内投标文件将被退回；**因招标人原因或网上招投标平台发生故障，导致无法按时完成投标文件解密或开、评标工作无法进行的，可根据实际情况相应延迟解密时间或调整开、评标时间（友情提示：若投标人已领取副锁（含多把副锁）请注意正副锁的使用差别）。

6、开评标全过程中，各投标人参与远程交互的授权委托人或法定代表人应始终为同一个人，中途不得更换，在废标、澄清、提疑、传送文件等特殊情况下需要交互时，投标人一端参与交互的人员将均被视为是投标人的授权委托人或法定代表人，投标人不得以不承认交互人员的资格或身份等为借口抵赖推脱，投标人自行承担随意更换人员所导致的一切后果。

7、为顺利实现本项目开评标的远程交互，建议投标人配置的硬件设施有：高配置电脑、高速稳定的网络、电源（不间断）、CA锁、音视频设备（话筒、耳麦、高清摄像头、音响）、扫描仪、打印机、传真机、高清视频监控等；建议投标人具备的软件设施有：IE浏览器（版本必须为11及11以上），江苏通用驱动5.5版本（可到南通市公共资源交易信息网 <http://ggzyjy.nantong.gov.cn/bszn/020005/20170908/da595035-a356-4529-a981-d239e3ba2d4b.html> 下载）。为保证交互效果，建议投标人选择封闭安静的地点参与远程交互。因投标人自身软硬件配备不齐全或发生故障等问题而导致在交互过程中出现不稳定或中断等情况的，由投标人自身承担一切后果。

8、评标办法及其系数的抽取时，现场数字高频变换，抽取结果随机，抽取人无法人为设定，但受网络带宽、硬件设备等因素影响，远程投标人通过鸿雁3.0系统观看时，可能会感觉数字变化较慢或出现卡顿，此属正常现象，若投标人需要调取开标现场视频影像资料的，可以在评标完成后3个工作日之内以书面方式提出，逾期的概不受理现场视频调阅申请。

9、**特别提醒：**本项目招投标全流程均使用新的招投标系统操作和发布，操作和发布平台为南通市公共资源交易平台，网址为 <http://ggzyjy.nantong.gov.cn/>。本工程提供三个品牌投标文件制作工具，由投标人自行选择投标文件制作工具。

**国泰新点投标工具：**请在南通市公共资源交易平台首页交易指引中的“系统帮助”

中下载，投标人使用操作遇到问题时，请及时向软件公司张建彬咨询，咨询联系方式为手机：17625213828，QQ:960616741 或座机：0513-59001839。

广联达投标工具：请在南通市公共资源交易平台首页交易指引中的“系统帮助”中下载，投标人使用操作遇到问题时可及时向软件公司袁志旭咨询，咨询联系方式为手机：13405712121，QQ：76623819 或手机：15996198366。

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

10、不见面开标过程中一律使用鸿雁系统进行远程交互，若遇特殊情况，可通过系统内投标人签到表中登记的电话、QQ 等单线联系。在系统正常运行情况下，若投标人在 10 分钟内既没有在系统中响应远程交互，也无法通过电话、QQ 等与其取得联系，由投标人自负后果。

11、因制作软件问题，制作软件的开标一览表中的工期统一填 150 日历天。开标一览表中的工期不作为评审依据，设计周期按招标文件执行。

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

# 投标人须知

## 1 总则

### 1.1 招标项目概况

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

1.1.2 本招标项目招标人：见“投标人须知前附表”。

1.1.3 本标段招标代理机构：见“投标人须知前附表”。

1.1.4 本招标项目及标段名称：见“投标人须知前附表”。

1.1.5 本标段建设地点：见“投标人须知前附表”。

1.1.6 项目建设规模：见“投标人须知前附表”。

1.1.7 项目投资估算：见投标人须知前附表。

### 1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源及比例：见“投标人须知前附表”。

1.2.2 本招标项目的资金落实情况：见“投标人须知前附表”。

### 1.3 招标范围、计划工期和质量要求

1.3.1 本次招标范围以及标段划分：见“投标人须知前附表”。

1.3.2 本标段的设计服务期限：见“投标人须知前附表”。

1.3.3 本标段的设计要求：见“投标人须知前附表”。

### 1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本项目投标人的资格要求，见“投标人须知前附表”。

1.4.2 “投标人须知前附表”规定接受联合体投标的，除应符合本章第 1.4.1 项和“投标人须知前附表”的要求外，还应遵守以下规定：**（不适用）**

（1）联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务；

（2）联合体各成员单位应当具备与联合体协议中约定的分工相适应的资质和能力；

（3）联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标；

（4）联合体各方必须指定牵头人，授权其代表所有联合体成员负责投标和合同实施阶段的主办、协调工作，并应当向招标人提交由所有联合体成员法定代表人签署的授权书；

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

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

（1）为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

- (2) 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；
- (3) 与本招标项目的其他投标人为同一个单位负责人；
- (4) 与本招标项目的其他投标人存在控股、管理关系；
- (5) 为本招标项目的代建人；
- (6) 为本招标项目的招标代理机构；
- (7) 与本招标项目的代建人或招标代理机构同为一个法定代表人；
- (8) 与本招标项目的代建人或招标代理机构存在控股或参股关系；
- (9) 被依法暂停或者取消投标资格；
- (10) 被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；
- (11) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；
- (12) 在最近三年内发生重大设计质量问题（以相关行业主管部门的行政处罚决定或司法机关出具的有关法律文书为准）；
- (13) 被工商行政管理机关在全国企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单；
- (14) 在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）或各级信用信息共享平台中列入失信被执行人名单，不同网站公布的失信被执行人信息存在差异的，以“信用中国”公布的信息为准；
- (15) 法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形

1.4.4 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标，违反本规定的，相关投标均无效。

## **1.5 费用承担和设计成果补偿标准**

1.5.1 投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.5.2 投标单位应承担其编制投标文件以及递交投标文件所涉及的一切费用。无论投标结果如何，招标单位对上述费用不负任何责任。

1.5.3 本项目设计成果不予补偿。

## **1.6 保密**

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

## **1.7 语言文字**

除专用术语外，与招标投标有关的语言均使用中文，必要时专用术语应附有中文注释。

## **1.8 计量单位**

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

## **1.9 踏勘现场**

1.9.1 投标人根据需要自行踏勘项目现场。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

## 1.10 分包

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

## 1.11 偏离

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

## 1.12 知识产权

构成本招标文件各个组成部分的文件，未经招标人书面同意，投标人不得擅自复印和用于非本招标项目所需的其他目的。

## 1.13 同义词语

构成招标文件组成部分的“通用合同条款”、“专用合同条款”、“发包人要求”“发包人提供的资料”等章节中出现的措辞“发包人”和“承包人”，在招标投标阶段应当分别按“招标人”和“投标人”进行理解。

# 2 招标文件

## 2.1 招标文件的组成

2.1.1 本招标文件包括：

- (1) 招标公告；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 设计任务书；
- (6) 发包人提供的资料；
- (7) 投标文件格式；
- (8) 投标人须知前附表规定的其他资料。

2.1.2 根据本章第 2.2 款和第 2.3 款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。招标文件的澄清、修改内容前后相互矛盾时，以发布时间在后的文件为准。

## 2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容，如发现缺页或附件不全，应及时向招标人提出，以便补齐。投标人如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间，通过“电子招标投标交易平台”提交，要求招标人对招标文件予以澄清。投标人不在澄清期限内提出，招标人有权不予答复。

2.2.2 招标文件的澄清将在投标人须知前附表规定时间通过“南通市公共资源交易网”发给所有投标人，但招标人不指明澄清问题的来源，招标人不再另行通知。澄清发出的时间距投标截止时间不足15日的，并且澄清内容可能影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

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

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

## 2.3 招标文件的修改

2.3.1 招标文件发布后，招标人确需对招标文件进行修改的，招标人将通过“电子招标投标交易平台”发给所有投标人。修改招标文件的时间距投标截止时间不足15日的，并且修改内容可能影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

2.3.2 修改文件按本章第2.3.1款规定发出之时起，视为投标人已收到该修改文件。投标人未及时通过“南通市公共资源交易网”查阅招标文件的修改，或未按照修改后的招标文件编制投标文件，由此造成的后果由投标人自行承担。

## 3 投标文件

3.1 投标文件组成见“投标人须知前附表”。相关要求如下：

### 3.1.1 资格审查材料（电子投标文件）

具体要求详见本招标文件第三章中资格评审标准《资格审查必要合格条件标准》。

### 3.1.2 技术标（电子投标文件，暗标）

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

投标人根据评标方法内的技术标评分细则相关要求编写技术标。

### 3.1.3 综合标（电子投标文件）

投标人根据评标办法内的综合标评分细则相关要求编写。

综合标材料不得出现在技术标中，否则作无效标处理。

### 3.1.4 经济标（电子投标文件）

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

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

### 3.2 投标报价

#### 3.2.1 本项目的报价方式：

(1) 本次报价采用固定单价报价方式，投标人在投标函中报价时报单价及按单价计算出来的总价。

(2) 中标人必须根据招标人的要求对方案设计、扩初设计方案、施工图设计进行修改，直至招标人满意为止，设计费不作调整。并对所承担项目设计的完整性负责。中标单位不履行的，招标人有解除合同、追究违约责任、要求赔偿损失等权利。

(3) 招标人有权根据实际需要增减或变更部分设计范围，除面积变更外，其余设计费不予调整。服务过程中无论何种原因进行的设计变更（包括甲方提出设计变更）及与其他设计单位配合等因素而增加或减少工作量时，除面积变更外，设计费一律不作调整。

(4) 除非合同条款中另有规定，否则，投标人所报价格一旦中标，在合同实施期间不因任何市场变化的因素而变动。

#### 3.2.2 投标报价的其他要求：

(1) 本次设计费报价应包括：为完成招标文件所确定的招标范围内的全部服务工作内容所发生的一切费用，其投标报价包含完成本项目前期调研，方案设计、方案汇报、方案修改、扩初设计、施工图设计、服务咨询费、交通、食宿费用、所有报批报审及设计评审费用等履行合同可能发生的所有费用（包括但不限于人工费、材料费、仪器设备或机械使用费、管理费、利润、税金、规费等）。同时还应考虑市场风险、国家政策性调整风险系数以及承担的义务、责任、风险等一切因素，并计入投标报价中。招标人为方案获得批准所需要的优化和修改的全部工作的费用以及为完成本项目为满足当地部门要求报审需要的设计方案评审涉及的所有费用，招标人不再支付任何额外费用。

(2) 投标人投标报价时应充分考虑完成本项目为满足当地部门要求报审需要的所有费用，并包含在投标报价中。

(3) 如果中标单位不具备招标范围内相关专业工程的设计资质，中标后应将相关内容分包给具有相应资质的单位，分包单位的确定必须经招标人同意，专业工程设计费用包含在中标单位的报价中，招标人不再另行支付任何费用。

3.2.3 投标人应充分了解该项目的总体情况以及影响投标报价的其他要素。请投标人仔细阅读本招标文件，包括合同、发包人要求等章节，认真测算、综合考虑、审慎报价。

3.2.4 投标人的投标报价不得超过下表的最高投标限价（含单价最高投标限价和合价最高投标限价），否则视为无效报价。

(1) 建筑方案及施工图设计单价、合价及总价最高限价如下表：

序号	组成明细	暂定建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价最高投标限价 (元/m <sup>2</sup> )	合价最高投标限价 (元)	备注
----	------	--------------------------	------------------------------	--------------	----

1	住宅、配套用房、门头、连廊、景观桥梁等构筑物	154200	24	3700800	方案类
2	泛光照明设计费	154200	2.1	323820	
3	商业（售楼处）	项	/	250000	
4	住宅、配套用房、商业、门头等构筑物、连廊	154200	16	2467200	施工图类
5	非人防地下室（含方案阶段）	75800	15.5	1174900	
6	人防设计费	7000	30	210000	
7	桥梁设计	座	2	100000	
8	智能化设计费	项	/	100000	
9	管综	88422	1.6	141475	
10	基坑支护及降水	项	/	100000	
11	供电设计	237000	1.6	379200	
12	专项设计及二次深化费	项	/	400000	
13	大区精装修施工图	项	/	250000	
14	绿建二星	154200	2	308400	
15	交通评价	项	/	60000	
16	合计最高投标限价（含税）			9965795	

注：（1）上述面积数量为暂估，投标人不得改变招标人提供数量，各投标人按招标文件要求分别报定单价、合价及总价。最终建筑面积以工程建设规划许可证的面积为准，结算时按合同分项固定单价\*各分项面积计算设计总费用。

（2）项目设计阶段项目负责人和设计人员必须与招标人设计部人员一起共同办公，每天与招标人设计部开展设计成果交圈会。中标人在招标人指定办公室完成设计工作，在取得工程规划许可证之前不得撤场，招标人每天对中标人出勤情况进行考核，如中标人无故缺勤则以 5000 元/次/人进行处罚。中标人在项目施工期间，中标人应派有经验的设计师根据招标人的需要及时到达施工现场解决施工中遇到的各种与设计有关的技术问题，包括但不限于外立面材料的选型、定样及外立面定色等内容，

直至工程竣工。

3.2.5 投标设计成果的使用说明：

(1) 中标本设计项目的投标人（以下简称中标人）应保证招标人不受来自第三方关于侵犯设计权的指控，任何第三方如果提出侵权指控，中标人应与第三方交涉并承担可能发生的一切法律责任以及费用和造成的后果，并赔偿招标人的损失。

(2) 未经投标人书面同意，招标人不得将交付的设计方案向第三方转让或用于本招标范围外的其他建设项目。招标人可部分采用未中标人的设计方案对中标设计方案进行优化。方案设计成果及其设计理念在本项目的使用权归招标人所有。

(3) 未中标的投标人放弃投标方案所有权且同意免费供招标人使用，其知识产权归招标人所有，所提交设计成果（包括所有图纸、文字资料等）不予退还，招标人有权吸收其方案中的设计成果，投标人不得因此向招标人索取任何费用。未中标单位不予补偿。

### 3.3 投标有效期

3.3.1 在投标人须知前附表规定的投标有效期内，投标人不得要求撤销或修改其投标文件。

3.3.2 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人将通知所有投标人延长投标有效期。投标人同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标失效，但投标人有权收回其投标保证金。

### 3.4 投标保证金（本项目免收投标保证金）

3.4.1 本项目免缴投标保证金但不免除相应责任。投标人须提供投标人免缴投标保证金信用承诺书。如果投标人存在招标文件约定的投标保证金不予退还的情形，自发现承诺内容失信行为之日起 5 个工作日内向招标人补缴投标保证金（人民币：**壹拾万元整**）。

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

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

3.4.2.1 放弃中标项目的；

3.4.2.2 拒不按照招标文件的要求提交履约保证金的；

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

3.4.2.4 经查实，通过受让或者租借等方式获取的资格、资质证书投标的。

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

### 3.5 备选投标方案（本款不适用）

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

### 3.6 资格审查资料

投标人在编制投标文件时，应对照第三章评标办法的要求在投标文件中提供资料。

### 3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件应按第六章“投标文件格式”进行编写，如有必要可自行增加，作为投标文件的组成部分。其中，投标函附录在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于招标人的承诺。

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

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

3.7.4 投标文件中涉及从企业主体库中获取的材料投标人应在相应章节中建立相应链接（点击后可自动进入企业主体库查看相应原件彩色扫描件，并作为投标文件组成部分）。对已在投标文件中链接的企业主体库材料进行更新的，投标文件须重新链接获取相应信息。

投标人有义务核查投标文件中相应链接，以及从企业主体库中获取扫描件的有效性和真实性，如存在扫描件无效、不清晰、不完整或链接无效等情形的，投标人应及时更新企业主体库相关材料，并重新链接获取相应信息。

**未按本项要求从企业主体库中获取的材料，在评标时该材料不予认可。**

## 4 投标

### 4.1 投标文件的密封和标记

4.1.1 投标人应当按照招标文件和电子招标投标交易平台的要求加密投标文件（具体操作详见“南通市公共资源交易电子交易平台投标文件制作软件操作手册”和“南通市公共资源交易电子交易平台建设工程项目响应方业务操作手册”），其它要求见投标人须知前附表。

4.1.2 未按招标文件要求密封的，招标人不予受理投标文件。

### 4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标截止时间前递交投标文件。

4.2.2 投标人通过下载招标文件的电子交易平台递交电子投标文件。

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

远程开标前，投标人务必在南通市公共资源交易电子交易平台

(<http://ggzyjy.nantong.gov.cn/TPBidder>) 投标文件上传模块中使用模拟解密功能，验证本机远程自助解密环境。投标人必须使用能正确解密投标文件的“CA 锁”在规定的时间内完成远程解密，因投标人原因未能解密、解密失败或解密超时，视为投标人撤销其投标文件，系统内投标文件将被退回；因招标人原因或网上招投标平台发生故障，导致无法按时完成投标文件解密或开、评标工作无法进行的，可根据实际情况相应延迟解密时间或调整开、评标时间（友情提示：若投标人已领取副锁（含多把副锁）请注意正副锁的使用差别）。

4.2.4 逾期送达的投标文件，电子交易平台将予以拒收。

4.2.5 通过“电子招标投标交易平台”中上传的电子投标文件应使用数字证书认证并加密（具体操作详见“南通市公共资源交易电子交易平台投标文件制作软件操作手册”和“南通市公共资源交易电子交易平台建设工程项目响应方业务操作手册”），未按要求加密和数字证书认证的投标文件，招标人不予受理。

### 4.3 投标文件的修改与撤回

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

## 5 开标

### 5.1 开标时间、地点

#### 5.1.1 不见面开标

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

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

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

### 5.2 开标程序

#### 5.2.1 开标程序

- (1) 宣布开标纪律；
- (2) 公布投标人名称
- (3) 投标人解密其投标文件；
- (4) 招标人（招标代理机构）解密并导入投标文件；
- (5) 开标结束。

5.2.2 每个投标人应在“投标人须知前附表”规定的时间内完成电子投标文件的解密工作（在线解密），解密后的电子投标文件将在开标会议上当众进行数据导入。

## 5.3 开标异议

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

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

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

## 5.4 特殊情况处理

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

“江苏省网上开评标系统”故障是指非投标人原因造成所有投标人电子投标文件均无法解密的情形。部分投标文件无法解密的，不适用该条款。

5.4.2 因投标人原因造成投标文件在规定的时间内未完成解密的，该投标将被拒绝。

## 6 评标

### 6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见“投标人须知前附表”。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

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

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

### 6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

### 6.3 评标

6.3.1 评标委员会按照第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

6.3.2 投标文件有下述情形之一的，属于重大偏差、视为未能对招标文件做出实质性响应，并按前条规定作无效投标处理予以否决（废标）：

- (1) 投标文件中的投标函未加盖投标人的公章；
- (2) 投标文件中的投标函无企业法定代表人（或企业法定代表人委托代理人）印章（或签字）的；
- (3) 如投标函由企业法定代表人委托代理人加盖公章（或签字），企业法定代表人委托代理人没有合法、有效的委托书（原件）的；
- (4) 投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；
- (5) 投标人名称与资格后审时不一致，且未提供有效证明的；
- (6) 投标报价高于招标文件设定的对应最高投标限价的（含单价最高投标限价和合价最高投标限价）；
- (7) 同一投标人提交两个及以上不同的投标文件或者投标报价，但招标文件要求提交备选投标的除外；
- (8) 未按招标文件要求提供投标保证金的；
- (9) 明显不符合技术规范、技术标准的要求的；
- (10) 投标文件提出的设计范围、设计周期、设计费用及支付办法不能满足招标文件要求或招标人不能接受；
- (11) 不同投标人的投标文件出现了评标委员会认为不应当雷同的情况的；
- (12) 以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；
- (13) 不符合招标文件有关暗标要求的；
- (14) 投标文件组成不符合招标文件要求的；
- (15) 投标文件未能解密且按照招标文件明确的投标文件解密失败的补救方案补救不成功的；
- (16) 需从主体库中获取的材料未在主体库备案并链接到电子投标文件中；
- (17) 投标人有招标文件第二章投标人须知第 1.4.3 项规定的任何一种情形的；
- (18) 未按招标文件要求填写相关承诺书的；

#### 6.4 评标结果（中标候选人）公示

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

6.4.2 采用“评定分离”法的，中标候选人数量见“投标人须知前附表”，经评标委员会评审，当符合招标文件要求的合格投标人少于招标文件规定的中标候选人数量，但不少于 3 名时，全部推荐为中标候选人；少于 3 名时，评标委员会作出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐中标候选人；

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

评标结果公示期间，因异议或投诉导致中标候选人发生改变的，应当重新公示中标候选人。

## 6.5 定标方式

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

## 7 合同授予

### 7.1 中标通知、拟定中标人公示及中标结果公告

7.1.1 采用“评定分离”法的，招标人应当在定标工作完成后的3日内，在本招标项目招标公告发布的同一媒介发布拟定中标人公示，公示期不少于3日。拟定中标人公示应当载明拟定中标人的名称、投标价格、项目负责人等信息，采用票决法的应当包括推荐中标人的得票情况，采用集体议事法的应当包括定标委员会负责人推荐中标人的理由。

采用“评定分离”法的，拟定中标人公示期内无异议或投诉的，招标人应当在公示期满后及时发出中标通知书，同时，在招标公告发布的同一媒介发出中标结果公告。

### 7.2 履约保证金

7.2.1 在签订合同前，中标人应按“投标人须知前附表”规定的金额、担保形式和招标文件第五章“合同条款及格式”规定的履约担保格式向招标人提交履约保证金。联合体中标的，其履约保证金由牵头人递交，并应符合“投标人须知前附表”规定的金额、担保形式和招标文件第五章“合同条款及格式”规定的履约担保格式要求。

7.2.2 中标人不能按本章第7.2.1项要求提交履约保证金的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还，给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

### 7.3 签订合同

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

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

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

## **8 纪律和监督**

### **8.1 对招标人的纪律要求**

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

### **8.2 对投标人的纪律要求**

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

### **8.3 对评标委员会成员的纪律要求**

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第三章“评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

### **8.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求**

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

## **8.5 异议与投诉**

### **8.5.1 异议**

投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应当在投标截止时间 10 日前提出。招标人应当自收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人应当当场作出答复，并制作记录。

投标人或者其他利害关系人对依法必须进行招标的项目的评标结果有异议的，应当在评标结果公示期间提出；采用“评定分离”法的，对依法必须进行招标的项目的中标候选人有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。招标人应当自收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

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

### **8.5.2 投诉**

投标人和其他利害关系人认为本次招标活动违反法律、法规和规章规定的，可以在知道或者应当知道之日起十日内向“投标人须知前附表”明确的招投标行政监督部门提出书面投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。就第 8.5.1 项规定事项提出投诉的，应先向招标人提出异议。

## 9 解释权

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

**按本款前述规定仍不能形成结论的，由招标人负责解释。**

## 10 招标人补充的其他内容

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

**为保证本项目远程开标会议顺利进行，特做如下提醒：**

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

2、开标前，**请使用南通市公共资源交易电子交易平台**（<http://ggzyjy.nantong.gov.cn/TPBidder>）投标文件上传模块中的模拟解密功能，如能正常解密，**说明本机满足远程自助解密要求。**

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

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

## 4、新点软件技术支持

联系人：张建彬

联系方式：

手机：17625213828

座机：0513-59001839。

QQ:960616741

5、广联达软件技术支持联系方式

联系人：袁志旭

联系方式（请在工作时间联系）：

手机：13405712121、15996198366

QQ:76623819

附件 1

**远程开标会议标前解说词（用于设备测试）**

尊敬的投标人：

欢迎您参加本次项目的开标会议，本项目采用远程投标方式进行，为切实保障您的权益，保证开标会议顺利完成，建议您按照招标文件的有关要求选择稳定、流畅的网络环境，配备功能齐备的软、硬件设施。在开标会议进行过程中，遵守招标人的指令，响应有关的操作要求：

（1）选择相对密闭、安静的环境参与远程开标。由于投标人交互期间的交织影响，要求投标人选择空间较为紧凑的密闭环境进行投标。

（2）遵守指令、不擅离职守。开标评标过程中，招标人与投标人随时需要实时交流，如现场管理端在 10 分钟内无法与客户端建立起联系（无人应答或不作响应等），即视为投标人放弃交互权利，可由招标人自行决定处置方式（招标人可以不再通过其他方式与您建立联系），您必须接受包括终止投标资格在内的任何处理结果。

（3）确保设施、设备工况良好。投标人应当提前检查电力供应、网络环境和远程开标会议有关设施、设备的稳定性和安全性，因您自身设施、设备故障导致无法完成投标或者不能进行现场实时交互的，均由您自行承担一切后果。

（4）诚实、守信参加开标会议。除了按照有关法律的规定诚实、守信参与投标活动以外，远程参加开标会议需要您更加注重投标的独立性和公正性，您的不当动作和失范行为将被全程保留并可能成为不良记录的依据。

在开评标会议进行过程中，您可以在法律、法规框架允许的范围内就有关评审过程中的事项向管理人员提出咨询或疑问，也可以按照《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动异议与投诉处理实施办法》（苏建规字（2016）4 号）规定，提出书面异议（加盖企业印鉴后通过网络传输扫描件），符合受理条件的，项目管理人员将依法依规进行答复和处理。

希望我们能够共同携手努力完成此次开、评标会议。

南通市公共资源交易中心

说明：投标人进群并通过身份审核后，将能收听到该解说词，解说词将以单曲循环的方式反复播放，并且在招标文件中全文公布该解说词内容，提醒潜在投标人进行设备检测，以确保开标过程中不发生技术故障。如有反馈无法接收解说词的，排查后属于管理端原因的，招标人可以通知有关技术人员及时处理。

附件 2 (列入投标文件其它材料中并签字盖章)

远程参与开标会议诚信承诺书

致：\_\_\_\_\_ (招标人)、南通市公共资源交易中心

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

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

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

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

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

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

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

七、不向招标人或评标委员会成员或相关人员行贿，以牟取中标。

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

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

承诺单位（盖章）：

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

附件 3



江苏国泰新点软件有限公司

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

电话：0512-58188000 传真：0512-58132373

## 南通市公共资源交易电子交易平台

### 鸿雁不见面交易 V3.0 系统

### 投标人操作手册

(请自行在南通市公共资源交易网-交易指引中下载查看)

# 第三章 评标办法

## (评定分离)

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

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

### 开标时特别说明：

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

### (一) 评标程序

资格审查→技术标评审→综合标、经济标评审→推荐中标候选人

### (二) 投标人资格审查

参加本工程投标的投标人全部进入资格审查，由本工程评标委员会根据参加资格审查的投标人递交的资格证明文件，并按照下表所列《资格审查必要合格条件标准》对投标人的资格进行审查。只有通过资格审查的投标人，才能参加技术标的评标。

资格审查必要合格条件标准

序号	项目内容	合格条件	投标申请人具备的条件或说明
1	企业法人营业执照或事业单位法人证书	有效的营业执照或事业单位法人证书	提供有效的营业执照或事业单位法人证书
2	企业资质类别等级	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	提供有效的企业资质证书
3	拟派项目设计负责人资格	须具备国家注册一级建筑师执业资格（须在注册有效期内且注册单位为所投标单位）。	注册证书（须在注册有效期内且注册单位为投标单位）。 <b>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</b>

			书工作的通知(注建[2021]2号文件) 执行
4	拟派项目负责人为投标企业正式人员(本项目不接受退休返聘人员)	拟派项目负责人为投标企业正式人员(本项目不接受退休返聘人员)	须提供投标企业或其下属分公司与拟派项目设计负责人双方签订的有效劳动合同书(本项目不接受退休返聘人员)
5	拟派项目设计负责人业绩	自2023年1月1日至投标截止时间止(以设计合同签订时间为准),拟派项目负责人在本企业任职期间,须担任过总建筑面积(含地上及地下)15万平方米及以上住宅项目的设计负责人,且该项目包含建筑方案设计及施工图设计;同一住宅项目的建筑方案设计与施工图设计分阶段签订合同、且均由本单位实施的,该业绩予以认可。	业绩证明材料须提供设计合同,若设计合同无法体现设计合同签订时间、项目负责人姓名、项目总建筑面积(含地上及地下)、住宅项目类型、建筑方案设计及施工图设计内容等业绩认定关键信息,须另提供建设单位或建设主管部门出具的加盖单位公章的证明材料,否则业绩不予认可。 联合体业绩不予认可。
6	诚信承诺书	有效的诚信承诺书	提供有效的诚信承诺书 (格式见招标文件第六章)
7	投标人远程参与开标会议诚信承诺书	有效的远程参与开标会议诚信承诺书	提供有效的远程参与开标会议诚信承诺书(格式见第六章“远程参与开标会议诚信承诺书”)
8	投标人免缴投标保证金信用承诺书	投标人免缴投标保证金信用承诺书	投标人免缴投标保证金信用承诺书 (格式见第六章“投标人免缴投标保证金信用承诺书”)

### (三) 评分标准

#### 1、技术标评审(暗标,满分80分)

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

由评委根据以下内容进行综合评审后打分,技术标的最终得分取所有技术标评委评分中去掉一个

最高和一个最低评分后的算术平均值。（四舍五入，保留小数点后两位小数）。

序号	评审项目	分值	评审细则
1	对项目地块理解程度和文化背景研究，在地性文化融合	8分	<p>各投标人对项目地块理解程度和文化背景研究，在地性文化融合的认识程度进行横向比较：</p> <p>①对南通城市历史文化是否充分的认知和解读；</p> <p>②文化解读结论是否清晰的融入项目设计元素中，（需说明建筑设计元素最终确定的演变过程）；</p> <p>③对项目所在城市区域和地块周边条件的理解和表达，能否与城市周边环境良好融合。</p> <p>分值：</p> <p>优：6-8分；</p> <p>良：3-5分；</p> <p>一般或差：1-2分。</p>
2	对项目空间结构和功能分区的规划，地下空间经济性、合理性	20分	<p>对规划要点及设计任务书的需求进行横向比较：</p> <p>①对地块规划可能性进行充分研究，结论清晰；</p> <p>②规划满足相关规范和法规的要求；</p> <p>③总平布局、规划空间分区合理；</p> <p>④规划尺度适宜、均好、无明显硬伤；</p> <p>⑤对外部环境友好；</p> <p>⑥各项功能空间及用房位置合理，便于后期管理；</p> <p>⑦小区各类流线清晰合理；</p> <p>⑧地下空间的排布合理；</p> <p>⑨应提供整体鸟瞰不少于两张，表达日景及夜景意向，主入口效果图及园区内部重要空间节点效果图不少于两张。</p> <p>分值：</p> <p>优：14-20分；</p> <p>良：7-13分；</p> <p>一般或差：1-6分。</p>
3	户型产品研究及设计	18分	<p>户型产品是否与市场及项目定位适配，城市规划管理技术规定内各项要求：</p> <p>①对周边竞品进行充分研究；</p> <p>②对区域市场有清晰的判断和理解并指导产品设计；</p> <p>③户型格局合理，尺度舒适；</p> <p>④户型与规划充分匹配，真实落地；</p> <p>分值：</p> <p>优：13-18分；</p> <p>良：7-12分；</p> <p>一般或差：1-6分。</p>
4	项目立面方案创新性及其经济性合理性	10分	<p>各投标人对项目立面的构思、设计的创新性、合理性和经济性把握；地下空间设计的经济性、合理性：</p> <p>①立面设计的文化性和创新性，体现项目自身特色；</p> <p>②立面能够为项目带来明确的符号和昭示性；</p> <p>③强调项目的落地性，需提供楼栋南北立面典型墙身及效果图、立面材质选用；</p> <p>④新材料的运用；</p> <p>⑤立面成本的合理控制；</p> <p>⑥应分别提供典型住宅楼栋效果图。</p> <p>分值：</p> <p>优：8-10分；</p> <p>良：4-7分；</p>

			一般或差：1-3分。
5	售楼处合理性	10分	各投标人对售楼处的落位合理性进行横向比较： ①充分结合项目地块自身情况设置； ②动线合理、空间层次清晰丰富； ③售楼处平面合理，易于前期销售和后期运维； ④应提供充分表达设计理念的效果图。 分值： 优：8-10分； 良：4-7分； 一般或差：1-3分。
6	展示区概念设计	10分	提供售楼处景观节点效果图不少于2张并进行横向比较； 分值： ①考虑市政景观与售楼处的整体联动设计； ②售楼处正面效果图一张、售楼处结合市政绿化的沿街透视图一张。 分值： 优：8-10分； 良：4-7分； 一般或差：1-3分。
7	设计说明相关内容	4分	对设计说明相关内容进行横向比较； ①造价控制的技术措施和设计管理措施准确性和齐全性，是否具备可操作性； ②施工图设计各阶段服务方案的完整性和明确性：所有服务承诺内容（包括但不限于响应时间、现场服务驻场人员配备等）是否具体； ③设计内容完整全面，达到方案设计要求深度。 分值： 优：4分； 良：2-3分； 一般或差：1分。

## 2、综合标（满分10分）

序号	评分项目	评分标准	投标人需提供的材料
1	项目组人员配置（不含项目负责人）（10分）	（1）建筑专业负责人1人，同时具备一级注册建筑师资格和高级及以上职称，得1.5分。	须提供注册证书（须在注册有效期内且注册单位为投标单位）、职称证，同时提供投标企业或其下属分公司与拟派项目组人员签订的有效劳动合同书（本项目不接受退休返聘人员）。 提供证书为国家一级注册建筑师的，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注册
		（2）结构专业负责人1人，同时具备一级注册结构工程师资格和高级及以上职称，得1.5分。	
		（3）电气专业负责人1人，同时具备注册电气工程师（供配电）资格和高级及以上	

序号	评分项目	评分标准	投标人需提供的材料
		上职称，得 1.5 分；	证书工作的通知（住建〔2021〕2 号）文件执行；注册证书须注册在投标单位且处在有效期内，如证书上未体现注册单位名称、注册有效期及其他有效信息的，则提供全国建筑市场监管公共服务平台（ <a href="https://jzsc.mohurd.gov.cn/">https://jzsc.mohurd.gov.cn/</a> ）查询截图，截图中需反映相关有效信息。 注：一人多证不重复计分。
		（4）给水排水专业负责人 1 人，同时具备注册公用设备工程师（给水排水）资格和高级及以上职称，得 1.5 分。	
		（5）暖通专业负责人 1 人，同时具备注册公用设备工程师（暖通空调）资格和高级及以上职称，得 1.5 分。	
		（6）造价专业负责人 1 人，同时具备一级造价工程师资格和高级及以上职称，得 1.5 分。	
		（7）园林专业负责人 1 人，具备风景园林专业高级及以上职称，得 1 分。	

### 3、经济标（投标报价）评审（10 分）

序号	组成明细	暂定建筑面积（m <sup>2</sup> ）	单价最高投标限价（元/m <sup>2</sup> ）	合价最高投标限价（元）	备注
1	住宅、配套用房、门头、连廊、景观桥梁等构筑物	154200	24	3700800	方案类
2	泛光照明设计费	154200	2.1	323820	
3	商业（售楼处）	项	/	250000	
4	住宅、配套用房、商业、门头等构筑物、连廊	154200	16	2467200	施工图类
5	非人防地下室（含方案阶段）	75800	15.5	1174900	
6	人防设计费	7000	30	210000	
7	桥梁设计	座	2	100000	
8	智能化设计费	项	/	100000	
9	管综	88422	1.6	141475	

10	基坑支护及降水	项	/	100000
11	供电设计	237000	1.6	379200
12	专项设计及二次深化费	项	/	400000
13	大区精装修施工图	项	/	250000
14	绿建二星	154200	2	308400
15	交通评价	项	/	60000
16	<b>合计最高投标限价（含税）</b>			9965795

**注：上述面积数量为暂估，投标人不得改变招标人提供数量，各投标人按招标文件要求分别报单价、合价及总价。最终建筑面积以工程建设规划许可证的面积为准，结算时按合同分项固定单价\*各分项面积计算设计总费用。**

3.1 确定有效报价：有效报价是指投标人的投标报价低于或等于最高投标限价（含单价最高投标限价和合价最高投标限价）的为有效报价，高于最高投标限价（含单价最高投标限价和合价最高投标限价）作无效投标处理。

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

3.3 经济标得分按照下列公式计算：

计算投标报价得分：

a、投标人的投标报价与评标基准价相等的得 10 分；

b、各投标人的投标报价与评标基准价相比较，每上浮 1%扣 0.1 分；每下浮 1%扣 0.2 分。不足 1%的，采用插入法计算得分，评分计算过程中的偏离率和分值计算结果均保留两位小数，第三位四舍五入。

备注：评标委员会在评标报告上签字后，上述方法的评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其它任何情形而改变(评标过程中的计算错误可作调整)。投标人的投标报价如经评标委员会修正且经投标人确认的，其投标报价为修正后的评标价。

#### 4、中标候选人的推荐：

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

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

竞争性，可继续推荐中标候选人。

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

注：总得分不带入定标阶段。

#### 5、评标报告

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

#### （四）定标程序

定标工作由招标人组建的定标委员会负责。

1、组建定标委员会，定标委员会成员数量为 5 人或以上单数；

2、定标会议

招标人应当收到评标报告之日起 10 日内召开定标会。

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

招标人或招标代理机构在定标前介绍项目情况、招标情况、清标情况等。

招标人或招标代理机构介绍评标情况、专家评审意见及评标结论、提醒注意事项。

3、中标候选人递交的定标评审资料具体内容如下：

1) 投标文件（含技术标、综合标及经济标，必须与在 CA 系统上传的内容一致）；

2) 投标人认为可体现其履约能力、企业综合实力的其他相关资料（结合定标（择优）因素要求提交）。

4、定标评审资料的递交。投标人须按要求提供定标评审资料，具体如下：

1) 定标评审资料（含技术标、综合标、经济标和定标（择优）因素要求的其他材料）：3 套（纸质）。

2) U 盘（含所有定标评审资料内容）1 套。

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

以上所有资料在定标前按招标人或招标代理具体通知进行递交。

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

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

5、定标（票决法）

(1)票决法:票决法是指定标委员会成员根据定标标准对各中标候选人进行评价比较后记名票决,并确定得票数最多的为中标人;当得票数相同无法确定中标人时,应当对得票数相同的单位再次票决。

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

序号	定标因素
1	设计方案的优劣:根据中标候选人设计方案的优劣,对安全、绿色、节能、环保、功能、技术、经济和效果等内容编制的合理性进行横向比较。
2	设计进度计划的编制,是否具有可操作性,是否符合招标人对本项目的设计周期要求,设计质量措施是否完备。
3	设计费的合理性。

(五)在定标结束后将对定标结果公示在规定的媒介上发布,公示期不少于三日。

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

拟中标人因质疑投诉问题被取消中标资格,招标人将重新招标。

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

# 第四章 设计任务书

## R24025 地块建设项目建筑方案及施工图设计任务书

### 一、项目概况

工程名称：R24025 地块建设项目建筑方案及施工图设计

建设地点：江苏省南通市崇川区园林路东、通甲路南、星城路西、八一路北

项目概况：本项目用地性质为居住用地，建设用地面积约 88422 m<sup>2</sup>。地上计容面积约 140500 m<sup>2</sup>，地下建筑面积约 80000 m<sup>2</sup>（其中人防面积约 7000 m<sup>2</sup>），容积率为 1~1.59。地块位于南通市崇川区，北邻通甲路，南邻八一路，西邻园林路，东邻星城路。基地北侧为已建住宅，南侧为在建商办，东西侧较为空旷，视野开阔。场地现状平整，四周均临城市道路。

具体规划指标详见本项目规划条件、红线图及特别规定等。



### 二、整体设计理念

- 1、项目总体定位：南通市改善项目
- 2、项目形象：简洁现代
- 3、项目定位：园林路东、通甲路南地块毗邻海港引河绿色活力带，结合周边体育公园、主题商业，致力将本地块打造成社区居住空间新范式、城市空间新模式。

### 三、规划设计条件

- 1、规划设计要点详见附件 1；
- 2、规划设计要点附图详见附件 2；
- 3、挂牌出让特别规定详见附件 3。

### 四、建筑方案设计服务要求

#### （一）建筑方案设计服务包含：

住宅、商业、配套用房、门头、连廊、出入口桥梁等构筑物的方案设计、泛光照明方案设计等。

- （1）本工程项目的建筑方案及相关构筑物平面设计。
- （2）本工程项目的报建配合。
- （3）本工程项目的建筑及构筑物立面概念、方案设计。
- （4）本工程项目的建筑及构筑物立面扩初设计。
- （5）本工程项目的建筑及构筑物外饰面材料样板提供，外立面深化设计指导手册。
- （6）本工程项目的建筑及构筑物施工指引图设计。
- （7）本工程项目的泛光照明设计。
- （8）本工程项目的施工配合及竣工验收配合等工作。

阶段：专指设计进度的建筑方案设计阶段、扩初设计阶段、施工指引图阶段、施工配合阶段；各阶段的设计成果须同时满足国家相关出图深度规范要求及甲方要求，各阶段的顾问服务须满足项目发展过程要求，各阶段成果均须甲方签字确认后，各阶段才算完成。

#### （二）住宅产品分类

规划设计要求：总平面中设置住宅、各类配套用房，主入口结合地块定位及周边现状条件设置设置，人车分离，合理规划小区内消防、物流、人行、搬家及垃圾清运线，同时考虑项目分期开发实施的可行性。

产品设计要求：根据周边竞品分析，合理设置不同物业类型，以匹配项目自身定位。

户配要求：洋房(11F 及以下)户型面积占比按 45%~65%，高层(11F 以上)户型面积占比按 35%~55%。

住宅公区设计要求：根据项目自身定位按需合理设置。

建议思路：

- 1、户型面积应满足项目定位需求，要充分考虑增加户型面积附赠；
- 2、本项目户型面积由各设计单位参照执行，户型设计要求各功能设置及分布合理，面积比例协调，生活动线合理，空间舒适度高，各设计单位可结合自身套型研究成果，注重打造符合项目定位客群生活场景的落地，对套内功能分区进行优化、提升。

#### （三）、产品设计（根据不同的住宅类别提出对应需求）

##### 1、住宅

（1）项目规划布局应结合地块形状，充分利用周边自然景观资源，挖掘项目本身的独有价值，楼栋布置应在满足规划指标的前提下，考虑景观和配套用房的整体品质打造。

(2) 红线内楼栋排布，应充分考虑套型购买客群和产品本身价值的匹配性，通过区域分布、景观价值的体现来完成产品增值。

(3) 一层大堂应尽量避免入户大堂对一层住户造成干扰。

(4) 户型设计应考虑设计增加附加值，利用新型建筑理念和思想，创造产品亮点和价值，如各种附赠空间等。

(5) 住宅层高：3.1米及以上。

(6) 地下室在满足停车位指标前提下尽量控制建设面积，进行品质车库设计；地下人防、机动车与非机动车停车区、设备功能间及其他功能区域布置合理。

(7) 从沿路目视不可见屋面设备；

(8) 立面设计需考虑好灯光的使用和夜间氛围的营造；

(9) 小区主入口应符合项目自身定位特点。

## 2、前期售楼处、配套用房、商业

(1) 需结合项目分期开发，进行合理落位；

(2) 售楼处：设置咨客台、销控区、品牌墙、沙盘区、财务间、水吧、洽谈区、卫生间等；

(3) 配套用房：消防监控室、物业监控室等；

(4) 商业在南侧及北侧均要布置，并考虑兼顾售楼处功能。

## 3、外立面

(1) 外立面设计感强，选材合理；

(2) 根据方案主题概念，结合地块周边城市风貌挖掘历史文化元素，打造标杆作品；

(3) 建筑外立面成本限额为：结合项目定位整体考虑；

(4) 应做出立面材料分格图、立面展开图及材料图示标注：

a) 立面图应详尽，体现伸缩缝、变形缝、立面管线等，重要非可视部位立面应提供剖视图；

b) 立面图应标明各转角部位材料的交接、立面材料的变化等；

c) 两种材料在同一个平面交接时应注意交接部位的过渡，两种材料在不同平面交接时其中一种材料应转至另一个面后再做材料转换；注意不同的材料、颜色的交接应该避免在阳角交接；

d) 外立面设计中应将各种材料的饰面画出详细的分格设计，详细标注各种尺寸、颜色、材料、做法；同时应注意变形缝、伸缩缝的材料和色彩的处理并应满足立面美观的要求；

e) 立面设计中凡是非结构构筑物的部位，应在施工图设计中，考虑施工工艺的要求，并设计预埋件，注明预埋件尺寸、间距、材料，包括阳台的栏杆及各装饰构件等；

f) 建筑应结合屋面、立面效果考虑屋顶设备设施的遮蔽、美化处理。

(5) 外立面不同部位、材料细部做法要提供详细节点大样，满足施工深度要求。

(6) 施工图的表达方法应一致，不同楼的相同部位做法应一致，避免不同设计人员图纸表达方法不同，相同部位做法不同。

(7) 提交设计成果时各业态楼栋（售楼处、主楼）提供外立面深化设计导则及设计标准手册，包

含但不限于立控说明、效果展示、平面分色、立面分色分缝、材质索引、材料详表及汇总、墙身及细部节点等内容（以 PPT 格式）。

#### （四）、规划

##### 1、规划布局

（1）功能区划合理，兼顾分期开发可行性，自行踏勘现场并充分考虑地块周边的不利因素。产品落位与用地价值分析匹配；

（2）规划形态好，利于打造小区空间品质，同时兼顾货值；

（3）满足南通当地规范、审查要点；重点关注日照、退界、间距等“红线”条件，以及对高度、面宽等限制性条件；（参《江苏省城市规划管理技术规定南通市实施细则》）

（4）消防车道应合理设置，并运用景观设计来弱化消防车道的设置；

（5）总图中配套用房（配电房、开闭所、垃圾房等）布局合理，尽量避免配套用房对住宅的不利影响，满足相关主管部门的技术要求；

（6）充分利用地下空间，非机动车停车库在地下分区集中设置。

（7）总平布置考虑园林式景观要求，综合考虑规划空间关系。

##### 2、交通设计

###### （1）地上交通组织

小区充分考虑人车分流，内部人行交通组织结合小区景观设计。非机动车停车集中设置于地下，入口坡道沿外侧消防道设置，与人行动线分离，避免对园区内人行活动区域的影响；

###### （2）地下交通组织设计

合理规划地库交通设计，避免出现不规则交通流线。

交通动线包含但不限于人行流线、车行流线、搬家流线、外卖快递配送流线、消防救护流线、垃圾清运流线、业主归家流线、访客流线等。

##### 3、出入口

（1）地块出入口应满足规划条件要求，结合总平面布局合理布置；

（2）小区主入口考虑仪式感设计，车行入口和人行入口应分开设置，车行口应设置智能车牌识别系统，人行和非机动车出入口不宜多，降低运营管理成本；

（3）地库出入口结合社区出入口设计；住宅与车道出入口间距宜保持一定距离；

##### 4、竖向设计要求

###### （1）高程要求

a、小区地坪宜高于区域外道路，并结合灌木和围墙的处理，形成高差的隔离绿化带，减小道路交通噪声对住宅的影响，增强小区的私密性及品质感；

b、合理安排建筑与室外场地、道路之间的高差关系，住宅一层的室内地坪应高于室外地坪，应对暴雨的影响；

###### （2）雨污排放

合理设计地形和坡度，适合污水、雨水的排水组织，对于各部分标高不同产生的不同坡度的地表径流要合理疏导；

### （3）管线铺设

保证工程管线有合理的埋设深度，统筹安排场地内各种管线的布置和交会时合理的高程关系，以及和场地内绿化植物的关系，特别注意示范区从地下室做好后浇带设置。

## 5、结构及基坑支护设计要求

- （1）结构布置方案需合理可行、符合规范及标准要求；
- （2）结合周边现状及红线内外市政管线合理进行基坑设计。

### （五）、地下功能区设置

地下布局需结合“改善型住宅”相关要求进行设计。

### （六）、车位设置

1、地下机动车位布置应考虑各区域配比的合理性；并考虑各自合理的服务半径；非机动车停车进行集中设置，坡道采用直坡式设计，宽度不小于 2.2 米，尽量避免 180° 弯设计，坡道口结合景观处理；

- 2、需考虑机动车、非机动充电设施；
- 3、控制地下车库单车面积。

### （七）、其它

- 1、注意非机动车坡道开口与景观道路的衔接；
- 2、围墙与道路之间留有 0.5 米以上绿化距离；
- 3、大型活动场地，尤其易产生噪音的（如儿童游乐场地）设置有条件应距离住宅大于 15 米。

## 五、施工图类设计服务要求

### （一）施工图设计内容包含：

（1）住宅、配套公建、商业、地下室等建筑、结构设计、电气（含消防联动图）、给排水（含室外消防给水图）、暖通、环保、节能、精装、亮化、绿建二星、人防、基坑支护、智能化等所有设计内容；

（2）专项设计：门窗、幕墙、钢结构、栏杆、泳池（如有）、二次机电设计（精装电气、精装给排水、空调、新风、地暖等）、室内外管线（含雨水回收）、PC 等施工图深化设计、海绵城市设计（如有）、桥梁设计、交通评价、泛光照明、基坑支护及降水、供电设计等；

（3）二次深化设计技术审核及出具书面审核意见（加盖技术审核章或公章）：包含垃圾收集站、虹吸排水及雨水回收系统、防火门、抗震支架深化设计、太阳能深化设计、电梯深化设计、进户门深化设计、橱柜深化设计、充电桩深化设计等专项设计审核；二次深化设计技术审核及签出图章或技术核定章，配合出图报审及审图回复（如雨水回收等深化设计）；

（4）与其它设计的相关配合工作等。

（5）施工配合阶段：协助招标人开展施工图、专项设计的报批报审工作；参加发包人要求的施工

图会审、技术交底等相关专题例会，根据会议要求提供技术解决方案等相关配合服务；参加现场材料选型定板，参与现场装饰效果评审，参加工程预验收和竣工验收，并签署验收意见。

(6) 负责提供整个项目销售阶段不利因素的整理和编写，提供交房所需的两书各专业户型附图及两书设计相关内容填写。

(7) 供电设计服务：

①本项目临时用电设计；

②本项目 10kV 进线设计；

③本项目公变高低压配电设备一二次、低压电缆及相关排管（桥架）等设计；

④本项目变配电房地坪改造及自动化设计；

⑤协助甲方做好电力部门间协调工作；

⑥符合南通电网要求，节省投资、并通过供电公司评审，满足现行设计标准、技术规范、规程等要求；

⑦本项目配电工程设计范围内的其他设计工作的配合。

(8) 绿建二星设计服务：

①取得国家二星级绿色建筑设计预评价成果，提供相关的咨询、现状设计图纸修改变更建议、变更可实施性认证、变更费用估算、相关必要的检测检验、预评价申报及组织评审，直至完成绿色建筑验收通过等全过程服务等服务，包括但不限于以下内容：

②二星级绿色建筑设计预评价的相关咨询、检测及认证服务；

③完成绿建方案编制，负责绿建方案报审，组织评审等工作内容；

④对本项目已完成图纸的符合性进行审查、审核，对于不满足要求的部分负责完成符合性设计变更建议并协助原设计单位出具变更设计文件，对于变更部分进行可实施性认证，以及变更费用估算；

⑤二星级绿色建筑设计预评价相关检测、检验（含土壤氡含量检测、室外场地噪声等）；

⑥配合审核施工单位二星级绿色建筑检测证书及报告，并配合绿建竣工验收等工作。

(9) 交通评价服务：

①交通影响评价范围：根据本项目所处区位和建设规模确定交通影响评价的空间范围，可选择邻近的主干路或快速路围合的范围。

②交通需求预测：本项目交通需求预测包括背景交通量测算和建设项目新生成交通量预测。

③交通影响程度评价：应从慢行交通、公共交通、其他机动车交通以及停车设施的交通组织、服务水平等方面全面分析本项目对周边交通的影响程度，并对现有的交通方案进行评价和检验。

④交通改善措施：结合本项目交通组织方案评价，提出改善方案和措施。评价报告中应将改善措施分为强制性措施和引导性措施两类，并明确相关实施主体。

⑤文字成果：建设项目交通影响评价报告，包括建设项目概况、项目交通设施规划、项目交通预测、交通影响评价结论及建议。

⑥图件成果：评价成果图件主要包括建设项目周边路网现状交通组织示意图、项目外部交通分布

示意图、项目建成后周边路网高峰小时交通量分配示意图、建设项目现场照片及相关影像资料等。

(10) 其它服务：发包人按照基本建设程序办理相关证照所需的配合服务，施工、监理、设备招标采购时的配合服务，配合移交档案馆相关的设计资料，发包人所需的涉及本项目的其它服务。

(11) 提供施工图设计概算。

(12) 甲方提供的建造标准、设计任务书、合同中规定的其他内容。

## (二)、设计图纸工期及成果要求

### (1) 施工图类工期及成果要求

①各阶段、各专业设计应按照国家相关规范和项目所在地地方法规的要求、合同约定的设计内容、《设计任务书》的要求完成设计成果和各建筑详细建筑面积指标统计，以满足政府各阶段报建、甲方审图、各阶段设计和施工要求为准。上述文件中未约定，但为项目报建、施工所必须的设计成果亦包括在内。

②保温节能设计图纸及计算书。

③乙方在施工图总平批复后【30】个日历天内完成一期施工图设计工作，其余分期施工图在接到甲方通知后【30】个日历天内完成每期施工图设计工作，施工图完成后【25】个日历天（按照合同约定时间计算天数，如遇进度调整做相应顺延），提交当期门窗、栏杆、雨棚、钢结构等二次深化设计和其他专项设计图纸。

④乙方在施工图完成后依据甲方要求完成销售合同附图。

⑤乙方须在景观设计定稿后提供各专业的综合管线图的施工图。

⑥乙方为配合景观设计需提供带有建筑首层平面的建筑总图。

⑦乙方配合完成道路交通、小区大门、景观、围墙、游泳池、岗亭、垃圾收集站（房）、地下车库出入口、幕墙等所有建筑物和构筑物的建筑、结构、机电施工图，并配合图纸送审工作。

⑧乙方配合完成并审核公共部位装修、户内装修涉及的建筑、结构和机电施工图设计图纸，并配合图纸送审工作。

⑨乙方须完成所有建筑的常规初装修构造做法。

⑩乙方需提供地质勘察设计任务书及勘察布点图。

⑪乙方须负责编制施工图设计概算。

⑫对于施工图、设计变更、技术文函、情况说明、二次深化设计及其配合的设计工作等均应正式出图，并加盖齐全相关政府主管部门要求所必须的各类印章。

⑬结构参考指标：

结构限额控制指标					
地区	抗震设防烈度： 7度	设计基本地震加 速度：0.10g	设计地震分组： 第二组	场地类别：II， III类	50年重现期基 本风压 0.45kN/ m <sup>2</sup>
南通	建筑类型	结构部位	限额控制指标		
			钢筋含量 (kg/ m <sup>2</sup> )	混凝土含量 (m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> )	布墙率 (%)

	别墅、双拼、联排、花园洋房	上部结构	40-45	0.31-0.33	/
		自带全埋一层地下室	90-115	0.70-0.97	/
	普通多层住宅及公寓(7层及以下)	上部结构	38-42	0.31-0.35	/
		自带全埋一层地下室	100-120	0.70-0.97	/
	小高层住宅及公寓(建筑高度<60m)	上部结构	38-43	0.34-0.37	5
		自带全埋一层地下室	125-150	1.02-1.42	/
	中等高层住宅(60m≤建筑高度<80m)	上部结构	40-45	0.35-0.37	6
		自带全埋一层地下室	130-155	1.20-1.76	/
	高层住宅(80m≤建筑高度<100m)	上部结构	43-48	0.37-0.39	6.5
		自带全埋一层地下室	150-170	1.30-1.89	/
	公共人防地下室	6及人防地下室	120-160	0.8-1.28	/
	公共普通全埋地下室	普通地下室	90-130	0.7-1.05	/
公共半地下室	半地下室	80-115	0.60-0.95	/	

注：1、所有设计需满足国家规范和所在地规程、规范。2、所给出之各有关含量系经验参考值，并非绝对规范控制值。如遇特殊项目、极端自然条件，可另行讨论。3、无地下室的建筑，基础部分的限额指标应低于半地下室指标。

(2) 绿建二星工期及成果要求

- ①完成施工图设计后 20 天内完成绿建方案，并进行绿建报审
- ②提供主管部门审批通过并盖章的绿建方案文本及评审表原件一份。
- ③提供绿建二星设计预评价证书一份。

(3) 供电设计工期及成果要求

工作阶段	完成时间 (具备设计条件之日起)	完成内容
临电设计	10 个日历天内	完成临电施工图设计
前期配合及方案完善阶段	15 个日历天内	提供的图纸应满足政府报批的要求及甲方有关要求
初步设计阶段	30 个日历天内	提交全套初步设计图纸，并获得甲方认可。
施工图设计阶段	90 个日历天内	提交 16 套全套施工图设计报批图纸，并获得政府及甲方认可。
施工配合阶段	根据项目建设过程中出现的问题及时配合	根据现场情况及甲方要求出具相应设计变更等

(4) 交评服务工期及成果要求

- ①接到甲方通知后 15 日内完成交评报告，并配合交评评审；
- ②提交审批通过的最终成果纸质文本四套，电子文本一套。

### （三）、质量标准和深度标准

（1）各专业设计方案经济、合理，应服从甲方对本项目建筑方案设计的总体构思 和建筑使用要求，运行安全可靠，设计完整、精确，设计标准恰当。

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

（3）所有过程文件和设计成果文件的文字标识均为中文（简体）。

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

### （四）、图纸要求及建筑模型

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

（2）过程图纸：乙方须按甲方要求于设计过程中提供阶段过程图（相应款项已包 含在总价款中）供甲方审核（方案完善阶段 1 次以上、扩初阶段 1 次以上，施工图阶 段 2 次以上），套数根据甲方需要确定。乙方于甲方提出交图要求之日起三个日历天 内提供阶段过程图。

（3）在施工图正式出图前十个日历天，乙方须提供白图【5】套，供甲方审阅，甲方书面同意后再正式出图。

（4）正式出图：乙方须分阶段交付设计图纸，正式成果按以下要求提供（相应款 项已包含在总价款中），如甲方需增加图纸由甲方支付工本费，乙方应予代办并送至 甲方指定地点。

初步设计图纸：【8 套】，其余零星图纸根据政府初设报建需要提供；

施工图设计图纸：【16 套】，其余零星图纸根据政府施工图报建需要提供；

设计变更、二次深化设计、其他专项设计：【16套】；

提交销售合同附图：【8套】；

节能计算书：【8套】。

（5）乙方须提供各阶段、各专项报建用图纸如下：

国土规划局报建需图：按各地方政府主管部门及审图机构要求的图纸和份数；

其他各专项报建按政府部门有关规定交付设计资料。

报建图纸相应款项已包含在合约规定的总价款中。如甲方需增加以上所列报建图 纸由甲方支付工本费，乙方应予代办并送至甲方指定地点。

### （五）、多方案比较

由乙方负责完成的设计，如结构设计方案、机电设计方案、主要设备用房位置、 车库柱网布置、基础选型、消防系统、送排风系统、中央空调系统及给排水系统（提 供 2~3 个系统比较，含成本和参 数）等，乙方应提供多方案比较，并与甲方及甲方 委托的第三方共同协商，优选出最佳实施方案。

## （六）、成本控制、限价设计及经济技术指标控制

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

（2）结构设计乙方应做到所有设计方案经济合理，并做到认真计算，关键控制点（如地下室）应先提交甲方审查通过后再出图。如甲方认为乙方在设计过程中存在经济上的不合理现象，有权向乙方提出质疑，要求乙方提供有关计算书及力学模型，乙方应予以合理解释并积极配合。

### （3）经济技术指标控制

①乙方需按照设计阶段及甲方要求，对经济技术指标尤其是户型面积指标进行严格控制，定期进行复核，以避免与营销定位面积偏差过大，乙方应对设计的建筑面积按照项目所在的国家 and 当地有关规定准确计算，计容积率建筑面积不得少于甲方提供的规划技术指标要求。

②经济技术指标校对工作应于政府报批工作之前全部完成。

③如超过约定计容积率建筑面积误差或报批图纸的指标出现错误，乙方应无条件修正其错误并补偿甲方（按每项5万元计）因该错误导致的一切损失。对于此补偿，甲方有权在甲方向乙方支付的任何款项中扣除，同时乙方须协助甲方向政府主管部门作出书面解释和其他工作。

## （七）、各阶段设计要求

### （1）前期配合及方案完善阶段

①前期配合包括：政策和法规咨询、报建方案制作标准和深度指导、部分报建方案图纸的设计和绘制、技术经济指标复核、协助方案报建文本制作、工程造价估算、人防初步方案规划、协调方案报建事宜、方案报建设计等。

②方案完善包括：对甲方提供的建筑设计方案全面审核，包括但不限于：不满足国家规范和项目所在地地方法规、影响项目使用功能、有明显设计错误、成本控制不利等；总图优化调整（包含【规划方案、道路规划、交通组织、楼组排列、公建设置、入口规划、停车方式规划、场地竖向规划、公共空间规划、环境规划及景观概念规划】等），以及单体平面方案优化调整（包含【管道井布置、空调机位设计】等），景观设计需与甲方聘请的景观设计方共同完成。

③对于因报建过程中产生的方案调整，作积极和深入的探讨，协助完成设计的修改、优化和调整，积极配合甲方与各政府部门的报建报审沟通工作。

④图纸要求：提供的图纸应满足政府报批的要求及甲方有关要求。

### （2）初步设计阶段

①扩初设计开始前，乙方各专业工程师须提出相关内容的初步设想，供甲方讨论确定后，启动扩初设计。

②根据方案设计图纸完成红线范围内的建筑专业初步设计，按当地规范、政策、条例完成总平面图，各单体住宅、公共建筑的平、立、剖面图，提供设计说明及经济指标。

③负责结构、给排水、消防、空调、通风、强电、弱电、人防、室外管网、地下室管网、室外道

路等所有分项工程的初步设计。

④本着对设计负责的态度，对因扩初、施工图设计等技术原因产生的方案调整，乙方应与相关设计协作单位和甲方作积极深入的探讨，完成建筑方案设计的优化调整。

⑤提供人防、抗震设防、消防审查所需图纸和资料，图纸需达到报建要求，并协助甲方及时通过审查。

⑥完成保温节能初步计算，根据计算结果与甲方和相关设计单位协商完成立面优化工作；

⑦提供准确的门窗表，门窗玻璃分割比较方案，以供甲方选择；

⑧提供室外综合管线系统方案图和地下综合管网设计；

⑨提供设计概算资料（包括室外工程），完成设计概算编制（包括室外工程）；

⑩扩初设计完成前进行一次甲乙双方相关人员参加的图纸会审，做到事前有沟通，事中有控制；

⑪若甲方简化报建程序，则取消提供该阶段设计报建成果，但设计过程应照常进行。

### （3）施工图设计阶段

①按甲方同意的扩初设计和当地政府有关部门的审查意见和要求，深化各专业施工图设计和节点大样设计，以详实、标准化的图则保障方案设计理念在施工图设计过程中完整实现。

②总平面设计：包括但不限于满足项目报建要求及现场施工要求、反映出景观方案设计、结合景观道路设计提供管线综合总平面图（含水、强弱电、气等系统）、为环境工程提供接驳口。

③室外工程施工图设计（包括但不限于）：

1. 室外工程施工图设计，包括管线综合系统图、室外广场、道路的施工图设计；

2. 机电（强弱电、给排水、通风空调、燃气设计）及与市政管网系统接驳的设计工作；

3. 在总图中须明确建筑红线内各管线及与市政管线的关系；

4. 挡土墙设计。

④外立面装修设计（包括但不限于）：

1. 根据立面方案设计单位提供的深化设计图纸，完成最终的建筑施工图；

2. 配合立面装修（所有建筑的外立面装修）深化设计（即二次深化设计），包括但不限于：与建筑外立面有关的各项装饰、装修工程，如外墙材料、架空层、立面分色图、排砖/分缝图、门窗设计、空调位和空调百页、各类雨篷、阳台、栏杆大样、户间防盗、特种结构、装饰构件和装饰百页等。

⑤保温节能设计：

根据政府及甲方要求进行保温节能设计，达到政府相关部门及审图机构的要求、施工图纸应明确保温材料的节点做法、在立面图纸绘制时应将保温材料的厚度考虑在内，避免因保温材料厚度的增加影响外立面实际效果。

⑥太阳能热水设计、绿色建筑设计。

⑦建筑物和构筑物所有钢楼梯、钢结构、栏杆、幕墙等设计和出图。

⑧智能化设计（包括建筑内部及室外）、管线综合布置和对专业公司的设计审查。

⑨地上、地下室管线综合设计和出图。

⑩室内交通设计（指地下室的车位及编号、行车线等）。

⑪设计过程中与甲方聘请的设计顾问协调配合，设计顾问对施工图设计提出的有关意见和表达设计构思的图纸，乙方应配合完成施工图设计调整和优化工作，以保证各方面品质达到最优。

⑫施工图图纸修改完善，在全套施工图完成后乙方应立刻开展施工图自查工作，对设计图纸出现的由于乙方原因导致的缺漏或错误进行修改与补充，在甲方要求的时间内完善设计图纸，由此产生增加图纸的费用由乙方承担。

⑬本阶段乙方工作以移交以上设计图纸和资料后才算完成（有关成果亦应满足其他设计协作单位开展设计所需基础资料的要求）。

#### （4）销售合同附图设计

按照各专业设计文件成果，根据甲方进度和甲方《销售合同附图管理程序》（见《扩初及施工图设计任务书》附件）中的制图标准和要求，一户一图准确绘制销售合同附图文件。

#### （5）施工配合

- ①项目后期的设计交底及顾问咨询，包括参与用料的定样；
- ②配合提供符合当地规范的涂料、面砖、石材、玻璃、铝材等；
- ③对荷载的验算，如堆土、施工荷载、消防荷载必须包括在施工文件中；
- ④无条件提供协助完成竣工图编制工作。

### （八）、专项设计要求

#### （1）设计配合总则

①如有特殊资质要求的专项设计，乙方可聘请具有专项设计资质的设计单位进行设计；但乙方承担本合同约定范围内所有设计效果及其他所有责任的总体责任。

②乙方负责合同约定范围内的专项设计，专业设计包含门窗、幕墙、钢结构、栏杆、泳池（如有）、二次机电设计（精装电气、精装给排水、空调、新风、地暖等）、室内外管线（含雨水回收）、PC等施工图深化设计、海绵城市设计（如有）、桥梁设计、交通评价、泛光照明、基坑支护及降水、供电设计、智能化等。

③本着对设计负责的态度，乙方应在各设计阶段就各设计相关专业积极配合设计协作单位，形成优化方案，避免因双方配合不力导致设计工作的反复。设计协作单位包含垃圾收集站、虹吸排水及雨水回收系统、防火门、抗震支架深化设计、太阳能深化设计、电梯深化设计、进户门深化设计、橱柜深化设计、充电桩等深化设计单位。

④乙方需指定至少1名经甲方认可的专人（能代表乙方的意见陈述）负责参与设计协作单位联系配合，设计总负责人参加由甲方组织的其他专项设计各阶段评审会，并在本项目竣工前保持该总负责人的稳定性，如因实际情况需要作变动应事先取得甲方的书面同意。

⑤随时接受设计协作单位关于各专业的技术咨询，对于协作单位提出的问题作及时的答复。

⑥本着对设计负责的态度，对于因其他专项设计需要产生的建筑设计及各相关专业上的调整，乙方应与设计协作单位和甲方作积极深入的探讨，如有不协调处，乙方提出其他专项设计或建筑设计的调

整意见。

⑦对于设计协作单位的各阶段设计成果和与项目有关的专业设计变更图纸，乙方应对设计的技术可实施性进行复核，并提供相应技术配合和支持，及时向甲方和设计协作单位提交复核意见，当设计协作单位对该复核意见有异议，并就此征询乙方意见时，乙方有责任及时积极的向设计协作单位解释和作进一步的协商；当设计协作单位与乙方在复核意见上不能达成共识时，乙方可要求甲方作乙方与设计协作单位的协调工作，并由甲方明确最终意见。

⑧乙方应在收到图纸或设计变更之日起三个日历天内向甲方和方案设计方同时提交复核意见。

⑨乙方有责任根据甲方施工进度需要合理安排各专项配合图纸和变更的出图时间。根据实际情况，时间需作变动，需经双方协商后另行确定。

⑩未提及但类似的设计配合工作的参与方式及责任参照上述条款。

## **(2) 建筑方案设计的审核及配合**

①根据方案设计方的设计方案，完成建筑方案报建图，图纸深度满足政府规划部门要求。

②对于建筑方案设计方提交的图纸和相应电子文件，由乙方进行审核，对其规划设计是否满足国家、地方规范规定提出专业复核意见。

③由乙方的设计总负责人参加由甲方组织的建筑方案设计各阶段评审会，对立面设计的技术可行做综合评估，并给出书面复核意见。

④方案设计方根据乙方的复核意见或甲方的最终意见对立面施工图阶段图纸作最后调整，并提交调整后的施工草图，乙方在收到该施工草图后，配合完成包括墙身大样、构架等所有建筑施工图设计。

## **(3) 景观设计的审核及配合**

①审核景观设计单位所提供的各阶段图纸。

②室外工程施工图设计，包括管线综合系统图施工图设计。

③道路交通、小区大门、围墙、游泳池（如有）、岗亭、垃圾收集站（房）、地下车库出入口等所有建筑物和构筑物的建筑、结构、机电施工图设计。

④针对环境设计过程中涉及的专业问题提供技术配合及技术审核，并在总图设计中统一考虑环境工程，根据景观施工图完成与景观规划相统一的总平管网设计优化、调整和出图。

## **(4) 装修设计方案的审核及配合**

①乙方负责甲方和装修方案设计方关于建筑设计和装修设计的技术咨询，针对装修方案设计过程中涉及的专业问题提供技术配合及技术审核，并负责精装施工图设计，并根据装修施工图完成与之相关的土建施工图设计优化、调整（范围包括但不限于：住宅套内精装修设计、各单元大堂、地下室大堂、标准层电梯厅、销售中心、商务中心、物管用房等）。

②乙方对于装修方案设计方提交的所有各阶段设计成果和所有设计变更图纸审核并作相应的精装建筑、结构、水、电、暖通等专业深化设计并负责报审及审图回复等工作，对于与现行国家规范冲突之处，应及时指出并会同装修方案设计方提出相应修改方案。

## **(5) 幕墙设计**

乙方负责幕墙方案的设计，对幕墙施工图进行深化设计，并在设计规范方面的合法性负相应责任。

#### **(6) 智能化及宽带网络设计**

乙方负责智能化方案及施工图设计，并负责报主管部门审核，确保审核通过。

#### **(7) 泛光照明、标识系统设计**

乙方负责泛光照明的设计工作和标识系统设计的配合工作，应按甲方规定时间提交泛光照明设计方案及施工图，负荷及线路设计由乙方负责落实在强电设计中。

#### **(8) 销售动画制作配合**

乙方负责协助甲方完成销售动画制作过程中的设计审核及配合、指导工作。

#### **(9) 销售模型制作配合**

乙方负责协助甲方完成销售模型制作过程中的设计审核及配合、指导工作。

#### **(10) 某些特殊专业的审核及配合**

①由甲方委托其它单位设计或由相关专业公司设计安装时，乙方须对其方案、施工图进行审核，负责协调合理布局及管线综合，并承担总体协调责任。

②乙方对相关施工图加盖出图章。

#### **(11) 配合甲方申报本项目的奖项，提供报奖要求的相关图文和资料。**

### **(九)、顾问服务责任**

#### **(1) 提供甲方销售所需各项最终设计资料**

①乙方应按照甲方要求提供与实际竣工相符的售楼所需的图则（准如：准确标明结构柱或剪力墙位置的各层平面图；准确标明结构柱或剪力墙、梁位置的户型平面

放大图，仅保留轴线尺寸，提供家具布置图），设计变更所引起的图纸修改应在该部分图中表达。

②乙方提供销售面积指标（包括各户型套内面积和公摊面积）及技术文字说明。

③乙方协助售楼模型、售楼书的制作，甲方委托第三方制作模型、楼书期间，乙方应积极配合提供相关资料，并协助控制模型效果。模型制作费由甲方承担。

#### **(2) 图纸交底**

每个阶段结束时，乙方需向甲方、其它设计协作单位和施工单位进行工作交流和设计交底，以阐明设计思想和技术处理，并解答甲方及配合单位所提问题。在设计过程中，乙方有责任应甲方要求参与设计图纸的阐释和会审工作。

#### **(3) 材料及机电设备的选购**

初步设计阶段，乙方须提供主要设备清单，配合甲方选用各类材料及机电设备（含：产品说明书、规格、价格等）；待甲方正式签订购货合同后，乙方有义务根据甲方要求调整设计；在甲方要求下乙方应参与技术谈判、提供选型和鉴定意见。

#### **(4) 配合施工问题**

①乙方在开工后根据甲方工作需要，相关专业负责人每月不少于一次到施工现场进行巡查，检查现场施工情况是否满足图纸设计要求，同时解决施工中发现的设计图纸问题，并及时配合处理施工

中发生与设计有关问题，接受甲方管理人员或工程 监理人员在设计上的咨询。

②出席各专业定期、不定期现场交底会。

③乙方应积极配合我司施工进度要求，对施工当中遇到的与原设计不符但又不能中断施工的事项（如挖桩过程中遇旧基础、桩底持力层和终孔标高与设计不一致等），乙方应在甲方提供条件后48小时内出具合适的处理方案。

（5）项目报建、施工验收、竣工验收配合

①协助甲方及时完成规划、消防、人防、交管、环保等报建，施工图审图，结构抗震审查等工作，提供准确的图纸及说明。

②乙方应参加甲方组织的基槽、桩基工程、基础工程、结构主体等主要施工阶段的施工验收，对发现的问题及时提出处理意见。乙方应按当地政府有关建设工程竣工备案及质量监督实施意见，配合甲方做好竣工验收工作。

（6）核量配合

①乙方应对项目的建筑面积按国家有关规范准确计算，在不同阶段提供准确的户 型建筑面积及户型比例，并在施工图完成后向甲方提供各户型及单体建筑面积计算 明细表。

②须配合甲方包括但不限于工程招标、施工需要、销售中的各种面积统计、面积 测绘、工程量核算等方面工作。

（7）客关配合

①项目总平图（红线内地上地下不利因素）；

②项目总平图（红线外不利因素）；

③户型差异化说明；

④户型图（建筑、精装、机电），平立面图；

⑤景观图（水电、乔灌木布置、园建）；

⑥地库图纸（带车位号）；

⑦商业的土建、机电图纸

（8）供电设计

①项目本合同约定的各阶段设计及配合工作，各阶段设计工作的完成以政府有关部门批准及甲方的书面确认为准，具体设计范围及内容如下：

②本项目临时用电设计；

③本项目 10kV 进线设计；

④本项目公变高低压配电设备一二次、低压电缆及相关排管（桥架）等设计；

⑤本项目变配电房地坪改造及自动化设计；

⑥协助甲方做好电力部门间协调工作；

⑦符合南通电网要求，节省投资、并通过供电公司评审，满足现行设计标准、技术规范、规程等要求；

⑧本项目配电工程设计范围内的其他设计工作的配合；

⑨工程竣工后，乙方应无条件协助提供设计变更单等资料，协助完成竣工图编制工作。

⑩前期配合及方案完善,乙方负责配合甲方及甲方委托的其他设计单位完成与本项目配电工程其他相关设计的方案及施工图设计工作。

⑪扩初及施工图设计,乙方须负责本项目扩初及施工图设计,乙方需对设计的适用性、安全性、经济合理性全面负责。

#### (9) 绿建设计

①完成绿建方案编制,负责绿建方案报审

②配合进行施工图审查,完成绿建施工图报审资料;

③二星级绿色建筑服务过程所需的相关检测、检验(含土壤氡含量检测、室外场地噪声等);

④二星级绿色建筑地方竣工验收配合及通过评价等工作内容

#### (十)、设计汇报及服务

(1)在各期设计中,乙方应委派甲方认可的项目负责人及设计人员在设计各阶段到项目所在地向甲方和政府进行汇报,每次汇报的具体时间由双方共同协商;在项目施工期间,乙方应委派甲方认可的项目负责人及设计人员到现场进行配合服务,每次的具体时间由双方共同协商,以满足需要解决的问题为准。乙方项目负责人到项目所在地进行汇报或现场服务的总次数不少于10次;

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

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

(4)乙方本项目各专业负责人有责任按照甲方时间进度要求到本项目所在地配合现场施工,各专业负责人应在甲方项目部提出现场配合的要求后48小时内到达现场并解决问题。对于不能现场解决的重大技术问题,必须在48小时内给予答复,并尽

可能短时间内给予解决,以最终不影响施工进度为基本原则;

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

## 第五章 建设工程设计合同

### R24025 地块建设项目 建筑方案及施工图设计合同

合同编号：

甲 方：\_\_\_\_\_

乙 方：\_\_\_\_\_

签 订 日 期： 二〇 年 月 日

甲方：南通扬瑞置业有限公司

乙方：

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，双方本着平等、自愿、公平、诚实信用的原则，经友好协商，就甲方委托乙方承担工程设计事宜，达成如下一致，特订立本合同，以资信守。

## 第一条 工程概况、设计内容

### 1、工程概况

- (1) 项目名称：R24025 地块建设项目建筑方案及施工图设计
- (2) 项目地点：江苏省南通市崇川区园林路东、通甲路南、星城路西、八一路北
- (3) 建设规模：本项目用地性质为居住用地，建设用地面积约 88422 m<sup>2</sup>。地上计容面积约 140500 m<sup>2</sup>，地下建筑面积约 80000 m<sup>2</sup>（其中人防面积约 7000 m<sup>2</sup>），容积率为 1~1.59。具体规划指标详见本项目规划条件、红线图及特别规定等。

### 2、合同签订依据

- (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》。
- (2) 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。
- (3) 建设工程批准文件及其它有关资料。
- (4) 甲方的设计任务书

### 3、本合同设计项目设计内容及范围：

#### （一）建筑方案设计服务包含：

住宅、商业、配套用房、门头、连廊、出入口桥梁等构筑物的方案设计、泛光照明方案设计等。

- (1) 本工程项目的建筑方案及相关构筑物平面设计。
- (2) 本工程项目的报建配合。
- (3) 本工程项目的建筑及构筑物立面概念、方案设计。
- (4) 本工程项目的建筑及构筑物立面扩初设计。
- (5) 本工程项目的建筑及构筑物外饰面材料样板提供，外立面深化设计指导手册。
- (6) 本工程项目的建筑及构筑物施工指引图设计。
- (7) 本工程项目的泛光照明设计。

(8) 本工程项目的施工配合及竣工验收配合等工作。

阶段：专指设计进度的建筑方案设计阶段、扩初设计阶段、施工指引图阶段、施工配合阶段；各阶段的设计成果须同时满足国家相关出图深度规范要求和甲方要求，各阶段的顾问服务须满足项目发展过程要求，各阶段成果均须甲方签字确认后，各阶段才算完成。

## (二) 施工图设计内容包含：

(1) 住宅、配套公建、商业、地下室等建筑、结构设计、电气（含消防联动图）、给排水（含室外消防给水图）、暖通、环保、节能、精装、亮化、绿建二星、人防、基坑支护、智能化等所有设计内容；

(2) 专项设计：门窗、幕墙、钢结构、栏杆、泳池（如有）、二次机电设计（精装电气、精装给排水、空调、新风、地暖等）、室内外管线（含雨水回收）、PC 等施工图深化设计、海绵城市设计（如有）、桥梁设计、交通评价、泛光照明、基坑支护及降水、供电设计等；

(3) 二次深化设计技术审核及出具书面审核意见（加盖技术审核章或公章）：包含垃圾收集站、虹吸排水及雨水回收系统、防火门、抗震支架深化设计、太阳能深化设计、电梯深化设计、进户门深化设计、橱柜深化设计、充电桩深化设计等专项设计审核；二次深化设计技术审核及签出图章或技术核定章，配合出图报审及审图回复（如雨水回收等深化设计）；

(4) 与其它设计的相关配合工作等。

(5) 施工配合阶段：协助招标人开展施工图、专项设计的报批报审工作；参加发包人要求的施工图会审、技术交底等相关专题例会，根据会议要求提供技术解决方案等相关配合服务；参加现场材料选型定板，参与现场装饰效果评审，参加工程预验收和竣工验收，并签署验收意见。

(6) 负责提供整个项目销售阶段不利因素的整理和编写，提供交房所需的两书各专业户型附图及两书设计相关内容填写。

(7) 供电设计服务：

①本项目临时用电设计；

②本项目 10kV 进线设计；

③本项目公变高低压配电设备一二次、低压电缆及相关排管（桥架）等设计；

④本项目变配电房地坪改造及自动化设计；

⑤协助甲方做好电力部门间协调工作；

⑥符合南通电网要求，节省投资、并通过供电公司评审，满足现行设计标准、技术规范、规程等要求；

⑦本项目配电工程设计范围内的其他设计工作的配合。

(8) 绿建二星设计服务：

①取得国家二星级绿色建筑设计预评价成果，提供相关的咨询、现状设计图纸修改变更建议、变更可实施性认证、变更费用估算、相关必要的检测检验、预评价申报及组织评审，直至完成绿色建筑验收通过等全过程服务等服务，包括但不限于以下内容：

②二星级绿色建筑设计预评价的相关咨询、检测及认证服务；

③完成绿建方案编制，负责绿建方案报审，组织评审等工作内容；

④对本项目已完成图纸的符合性进行审查、审核，对于不满足要求的部分负责完成符合性设计变更建议并协助原设计单位出具变更设计文件，对于变更部分进行可实施性认证，以及变更费用估算；

⑤二星级绿色建筑设计预评价相关检测、检验(含土壤氡含量检测、室外场地噪声等)；

⑥配合审核施工单位二星级绿色建筑检测证书及报告，并配合绿建竣工验收等工作。

(9) 交通评价服务：

①交通影响评价范围：根据本项目所处区位和建设规模确定交通影响评价的空间范围，可选择邻近的主干路或快速路围合的范围。

②交通需求预测：本项目交通需求预测包括背景交通量测算和建设项目新生成交通量预测。

③交通影响程度评价：应从慢行交通、公共交通、其他机动车交通以及停车设施的交通组织、服务水平等方面全面分析本项目对周边交通的影响程度，并对现有的交通方案进行评价和检验。

④交通改善措施：结合本项目交通组织方案评价，提出改善方案和措施。评价报告中应将改善措施分为强制性措施和引导性措施两类，并明确相关实施主体。

⑤文字成果：建设项目交通影响评价报告，包括建设项目概况、项目交通设施规划、项目交通预测、交通影响评价结论及建议。

⑥图件成果：评价成果图件主要包括建设项目周边路网现状交通组织示意图、项目外部交通分布示意图、项目建成后周边路网高峰小时交通量分配示意图、建设项目现场照片及相关影像资料等。

(10) 其它服务：发包人按照基本建设程序办理相关证照所需的配合服务，施工、监

理、设备招标采购时的配合服务，配合移交档案馆相关的设计资料，发包人所需的涉及本项目的其它服务。

(11) 提供施工图设计概算。

(12) 甲方提供的建造标准、设计任务书、合同中规定的其他内容。

**(三) 设计服务内容明细如下：**

阶段	资料及文件名称	份数
规划 概念 方案 设计	根据发包人要求进行项目总体规划概念方案设计，并制作规划概念方案文件，规划概念方案文本包括： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 设计理念简述</li> <li>• 技术经济指标</li> <li>• 基地分析图</li> <li>• 总平面图</li> <li>• 总平面分析图（功能、绿化、交通等）</li> <li>• 平面图，以示动线、公共区域及户内空间</li> <li>• 剖面图，说明基地及建筑的竖向空间关系</li> <li>• 有关建筑形象和风格，以及建筑组合特征的系列图片</li> <li>• 表述建筑外部设计意图的彩色渲染图</li> <li>• 表述建筑体量组合的 SketchUp 透视图</li> </ul>	6
	电子文档光盘	2
报建 方案 设计	报建方案文本 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 报建方案设计说明</li> <li>• 技术经济指标</li> <li>• 总平面图</li> <li>• 日景夜景鸟瞰图</li> <li>• 各单体透视效果图</li> <li>• 各单体平面图</li> <li>• 单体剖面图</li> <li>• 各单体立面图</li> <li>• 地下各层平面的功能分布图（包括地库平面图、剖面图、人防区域）</li> <li>• 其他方案报建需要的图纸和资料</li> <li>• 方案报建本册（含过程沟通版及最终报批本册）</li> <li>• 方案电子校核及相关配合工作</li> </ul>	按政府审批要求提供相应份数

	电子文档光盘	
建筑专业初步设计	<p>总图、单体建筑设计通过发包人确认后，深入完善建筑平、立、剖面初步设计。</p> <p>建筑专业初步设计文本</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 建筑专业初步设计说明</li> <li>• 技术经济指标</li> <li>• 总平面图</li> <li>• 典型透视效果图（各户型住宅南北立面及其单元门头）</li> <li>• 各单体建筑平、立、剖面图</li> <li>• 主要墙身节点详图</li> <li>• 外立面分色图，并配合现场材料指导定样。立面分色图应表达：石材、铝板、仿石涂料、质感涂料等具体范围及分缝</li> <li>• 后期须符合施工图阶段的设计效果，并完成立面控制手册</li> <li>• 初步设计完成后及时配合发包人确定外墙主材设计封样（涂料、石材、玻璃、型材、屋面瓦、铁艺栏杆、方通材质等）</li> </ul>	4
	电子文档光盘	2
施工图设计	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 审核建筑方案设计成果</li> <li>• 本项目的总平面扩初设计及施工图设计</li> <li>• 建筑（含土建、结构、设备等）扩初设计、施工图设计</li> <li>• 各阶段经济技术指标测算及复核工作</li> <li>• 配合甲方完成本项目的室外综合管网设计和地下室综合管网设计</li> <li>• 配合甲方完成建筑方案设计的报建报审工作，以及扩初设计、施工图设计的报建报审工作</li> <li>• 本项目范围内的各单体的栏杆、雨篷、钢结构等二次深化设计</li> <li>• 绿建设计及验收配合</li> <li>• 交通评价</li> <li>• 泛光照明</li> <li>• 基坑支护及降水</li> <li>• 工程竣工后，乙方应无条件协助提供设计变更单等资料，协助完成竣工图编制</li> <li>• 本项目范围内的其他设计工作的配合</li> </ul>	16

后期 服务	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 施工阶段由主要建筑师配合发包人进行单体外装修材料的选择及建筑最终外装效果的控制。</li> <li>• 设计及施工阶段设计师须应发包人要求参与环境设计等其他相关的设计图纸评审。</li> <li>• 设计后期主创建筑师团队将协助发包人整合、协调包括建筑石材、玻璃幕墙、景观、灯光、标识等的综合营造，参加相关设计评审，对幕墙图纸是否符合方案设计意图进行复核，对景观、灯光、标识等的方案是否与建筑方案相协调提出调整意见。</li> <li>• 需提供项目产品手册配合工作、标准化配合工作、相关方案公示所需配合工作。</li> <li>• 审图、施工、竣工验收、质保等阶段，若出现相关设计问题，设计人接到发包人通知后，在发包人要求的合理时间内，必须予以解决，不得以任何理由拒绝解决问题。</li> </ul>
----------	--

甲方对乙方的设计具有最终审批权。

## 第二条 甲方向乙方提交资料及文件

- 1、市规划局规划设计条件（合同签订当日提供）；
- 2、用地红线图电子版（合同签订后当日提供）；
- 3、设计任务书（合同签订当日提供）；
- 4、住宅产品配置标准（合同签订当日提供）；

5、乙方收到甲方提交的上述资料后，应在3个工作日内对材料进行核实，确保资料的完整性及准确性，如果发现问题，应及时书面通知甲方；若乙方未核实直接用于设计导致返工等情况发生的，责任由乙方自行承担。

## 第三条 乙方应向甲方提供的设计资料、文件及设计服务

### （一）方案类设计

#### 1、图纸要求

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

（2）过程图纸。乙方须按甲方要求于设计过程中提供阶段过程图（相应款项已包含在总价款中）供甲方审核（建筑方案设计3次以上，立面设计方案3次以上，扩初设计及施工图阶段各2次以上），套数根据甲方需要确定。乙方于甲方提出交图要求之日起三个日历天内提供阶段过程图。

(3) 乙方应提交设计范围内各项经济技术指标、各功能用房的套内面积和建筑面积的计算结果和电子文件（依照当地规定），并按甲方提出的格式要求完成。

(4) 乙方须分阶段交付设计图纸，正式成果按以下要求提供，如甲方需增加图纸由甲方支付工本费，乙方应予代办并送至甲方指定地点。

(5) 在立面施工指引图正式出图前五个日历天，乙方须提供白图 4 套，供甲方审阅，书面同意后再正式出图。

(6) 乙方须提供各阶段、各专项报建用图纸如下：

国土规划局报建需图：按各地方政府主管部门及审图机构要求的图纸和份数；

其他各专项报建按政府部门有关规定交付设计资料。

(7) 报建图纸出图相应款项已包含在合同总价款中，如甲方需增加以上所列图纸以外的图纸由甲方支付工本费，乙方应予代办并送至甲方指定地点。如变更涉及到规划审批需制作简单文本时，乙方需配合文本打印，同时不产生额外费用。

## **2、彩色效果图（均需提供电子文件）包括但不限于：**

(1) 整体鸟瞰、小区重点部位透视图和不同单体透视图（南北立面、单元门头均要提供）；

(2) 在彩色户型平面图提交时，完成全部已发生的设计变更的更新工作；同时需分别提交精装交楼彩色户型平面图与毛坯交楼彩色户型平面图；

(3) 最终销售所需的鸟瞰效果图 JPG 文件；

(4) 外饰面材料样板 **【3】** 套及材料样板清单（制作过程相应款项已包含到总价款中）；

(5) 售楼模型由甲方委托专业公司负责制作（售楼模型制作费由甲方承担），在制作期间乙方应提供配合工作，保证模型与建筑设计图纸的一致性。

## **3、多方案比较**

(1) 由乙方负责完成建筑方案设计，应分别提供不少于 3 个建筑平面及立面概念方案（以手绘或彩色效果图表达），由政府主管部门和甲方共同确定最终实施方案后，相应阶段方视为结束。

## **4、成本控制、限价设计及经济技术指标控制**

(1) 乙方应做到所有设计方案经济合理，建筑设计及立面选材都应综合考虑造价与效果的综合平衡，在整个设计过程中要求落实甲方“限额设计”要求。在材料的选用和做法的确定上，应与甲方充分沟通，确定最合理的选材和做法，保证成本控制在既定目标之

内。

(2) 乙方应充分考虑场地竖向，考虑地库底标高与周边场地关系，消除场地倒灌风险及降低土方开挖成本。

(3) 塔楼下方地下空间利用方案：【塔楼地下为单层地库，主要功能为集中非机动车库，大地库的相关配套机房可结合主楼布置，塔楼下部地下室作为一层住户功能房使用】

(4) 乙方应以经济效益为原则进行方案设计，对工程建造成本有准确的把握。在建筑方案设计过程中，应充分考虑到结构、机电设计方案的经济合理，关键控制点（如地下室、场地竖向等）应先交甲方审查通过后再出图。

(5) 如甲方认为乙方在设计过程中存在经济上的不合理现象，有权向乙方提出异议，要求乙方提供有关设计依据，乙方应合理解释并积极配合。若设计文件中存在经济不合理现象，甲方有权要求乙方进行设计调整，而此种调整甲方不再另付设计费。

(6) 经济技术指标控制

①乙方需按照设计阶段及甲方要求，对经济技术指标详细测算，落实好赠送面积部位（如：阳台、设备平台、凸窗、挑空、空腔、连廊等）的面积测算相关政策，并且根据当地的规划与房产测绘面积要求，严格控制户型面积指标，定期进行复核，以避免出现与营销定位面积明显偏差，乙方应对设计的建筑面积按照项目所在的国家 and 当地有关规定准确计算，不得损失计容面积。

②经济技术指标校对工作应于政府报批工作之前全部完成。

③如计容积率建筑面积误差或报批图纸的指标出现错误，乙方应无条件修正其错误并补偿甲方（按每项 5 万元计）因该错误导致的一切损失。对于此补偿，甲方有权在甲方向乙方支付的任何款项中扣除，同时乙方须协助甲方向政府主管部门作出书面解释和其他工作。

## 5、各阶段设计要求

(1) 建筑方案设计要求

①设计依据及设计范围：

甲方提供的与项目相关的其它资料及要求文件。

②设计要点：

- 方案要易品控、经济性好、有创新。
- 建筑方案及单体平立剖设计的合理性应达到甲方要求。
- 立面设计中在甲方已确认平面的基础上根据立面要求可对平面进行局部微调（如

阳台、开窗位置、外墙装饰、空调挡板等），但不应修改原有平面的布局（外墙的位置及空间、进深尺寸）。

- 甲方对门窗面积有严格控制标准，乙方对门窗尺寸确定及调整须征得甲方书面同意。

- 门窗分隔方案：在向施工图设计方提交施工图指引图时一并提报（并在报规报建结束前完成）。

- 考虑到屋顶的造型形式，可以局部调整顶层户型平面关系。

- 鼓励应用成本较低、效果新颖的新型材料和部分中档材料。

- 需提供总体方案、建筑平面、立面设计说明和构思意向。

- 建筑方案设计（平立剖设计）

③用地范围内的建筑概念设计，包括：概念方案、道路规划、交通组织、楼组排列、公建设置、入口设置、停车方式、场地竖向、公共空间、环境规划及景观概念设计方案等，研究确定规划的基本概念和方向。

④用地范围内的建筑方案设计，包括：建筑总图、住宅（公寓）户型（满足户型平面图表达深度要求）、公建、商业配套、配套用房及配套设施、地下室、地下停车库、出入口桥梁及其它构筑物方案设计，初步形成全面的设计成果，较重要部分精确地推敲每个细部的设计，确保所有建筑元素尺度、比例适当及衔接无误，设计概念完整清晰。

⑤用地范围内的建筑立面设计，包括：所有建筑单体（包括但不限于住宅、公寓、商业、门卫、室外大门、园林建筑、垃圾房、垃圾站等）及构筑物的立面设计，从概念设计到施工指引图、平立面分色图、立面排砖图、实体材料样板（必要时甲方或其材料供应商应提供配合），提供多个方案选择。

⑥用地范围内的交通设计，包括：用地周边和范围内的城市道路交通设计、小区内道路交通设计、室内交通设计（指方案阶段地下室的出入口、车位、行车线等）。

⑦项目竖向设计，包括：根据周边现状、市政条件、水文特征等条件确定红线范围内竖向设计，同时完成项目相关的可实施的周边竖向设计。

⑧人防设计的概念方案，计算人防所需的初步面积、划定初步区域。

⑨对因保温材料厚度对外立面所造成的影响进行设计调整。

⑩对于因报建产生的方案调整，乙方应与甲方及相关机构作积极深入的探讨并完成设计的修改、优化和调整。

⑪上述设计，乙方有义务根据实际情况提供其它合情合理的成果（成果深度应满足国

家有关标准及地方法规)。

#### (2) 建筑立面扩初设计——深化设计

①根据前一阶段的立面方案设计，完成规划红线范围内的立面扩初设计，各单体与立面相关的图纸，影响结构的主要节点草图，以详细、准确的图则保障立面方案设计理念在施工图绘制过程中完整表达。

②提供相对准确的门窗表，提供门窗玻璃分割多方案比较，以供甲方选择。

③负责向其他扩初设计单位进行方案设计技术交底，对于扩初设计单位提出的相关问题做出及时的答复，有关成果亦应满足其他扩初设计单位开展设计所需的深度要求。

④协助施工图设计方完成设计概算编制。

⑤本着对设计负责的态度，对于因扩初、施工图设计的技术原因产生的方案调整，乙方应与施工图设计方等相关设计协作单位和甲方作积极深入的探讨和完成立面方案设计的优化调整，并不产生其他任何费用。

#### (3) 建筑施工指引图详细设计

①按甲方同意的方案设计 & 当地有关部门的意见及要求，深化建筑平面、立面、剖面设计、施工指引图设计及节点大样设计，达到甲方《任务书》及其附件的要求，以详实、标准化的图纸保障方案设计理念在施工过程中完整实现。

②提供立面分色图、平面分色图、立面排砖指引图(CAD图)，图上注明颜色及材质，以供给甲方指定的施工图设计方及二次设计单位完成施工图设计，呈报当地政府审批。其中立面分色图和平面分色图提供彩色图纸和电子文件。

③负责提供所有外立面材料样板，参与用料的选定(必要时甲方或其材料供应商应提供配合)。

④立面中重点部位需通过节点大样重点表达。如：栏杆、空调百叶、特种结构、装饰构件、坡屋顶的空间形态等。

⑤本阶段乙方工作将以移交以上设计图纸、资料 and 材料并经甲方确认后才算完成(有关成果亦应满足其他专业扩初设计单位开展设计所需的建筑专业基础资料的要求)。

⑥设计过程中与甲方聘请的项目顾问协调配合，乙方对施工图设计提出有关意见及可清晰表达设计构思的必要图纸，直至完成全部施工图设计工作，由乙方进行图纸的审查，并提出相关意见，以保证其外立面的最终设计效果。

#### (4) 施工配合

①项目后期的设计交底及顾问咨询，包括参与用料的定板，并由乙方提供最终材料确

认样板。

②景观、装修、某些特殊专业由甲方委托其他单位设计或由相关专业公司设计安装时，乙方要协助甲方作方案审核。

③乙方配合进行施工样板段选取及施工效果跟进，乙方应无条件参加甲方组织的设计样品封样点评，点评时乙方项目设计总负责人、方案主创设计师必须到场。

## 6、各项设计配合

### (1) 设计配合总则

①协助甲方的基础资料收集工作（包括但不限于位置图、地形图、风向、日照、气象和供电、供排水等的供应、走向、数量等资料）；参加并协助甲方使各阶段设计获得政府有关部门批准。

②配合设计协作单位高质量完成各阶段设计工作；乙方承担本合同约定范围内，与所有设计协作单位的总协调工作，参加所有其他设计的方案汇报会，并提出优化建议。设计协作单位包括但不限于：土建扩初图、土建施工图、景观、泛光照明、幕墙、建筑模型、标识系统等。

③乙方需指定至少 1 名经甲方认可的专人（能代表乙方的意见陈述）负责参与设计协作单位联系配合，设计总负责人参加由甲方组织的其他专项设计各阶段评审会，并在本项目竣工前保持该负责人的稳定性，如因实际情况需要作变动应事先取得甲方的书面同意，如未经许可更换负责人按照 50000 元/次计收违约金。

④随时接受设计协作单位关于各专业的技术咨询，对于协作单位提出的问题做及时的答复。

⑤本着对设计负责的态度，对于因其他专项设计需要产生的方案设计调整，乙方应与设计协作单位和甲方作积极深入的探讨，如有不协调处乙方应提出其他专项设计或建筑设计调整意见。

⑥对于设计协作单位的各阶段设计成果和与项目有关的各专业设计变更图纸，乙方应对其中可能影响建筑方案及立面设计部分进行审核，及时向甲方和设计协作单位提交复核意见，当设计协作单位对该复核意见有异议，并就此征询乙方意见时，乙方有责任及时积极的向设计协作单位解释和作进一步的协商；当设计协作单位与乙方在复核意见上不能达成共识时，乙方可要求甲方作乙方与设计协作单位的协调工作，并由甲方明确最终意见。

⑦未提及但类似的设计配合工作的参与方式及责任参照第 6、⑥条款。

### (2) 建筑扩初图的审核及配合

①乙方负责本项目建筑扩初图设计的配合事宜，在设计开始乙方需向建筑扩初图设计单位进行方案交底工作。在设计过程中针对建筑方案设计必须加强与甲方、建筑扩初图设计方的沟通和协调，配合建筑扩初图设计方高质量完成各阶段设计工作。

②乙方应在收到建筑扩初图纸【3】个日历天内或收到设计变更文件【3】个日历天内向甲方和建筑扩初图设计方同时提交复核意见各一份。

③建筑扩初图设计方根据乙方的复核意见或甲方的最终意见对扩初设计阶段图纸作最后调整，并提交调整后的建筑扩初草图；乙方在收到该建筑扩初草图并得到甲方对该图的认可意见后，配合完成包括立面扩初图设计；图纸深度满足政府审批要求及甲方要求。

### （3）土建施工图的审核及配合

①乙方负责本项目土建施工图设计的配合事宜，在设计开始乙方需向土建施工图设计单位进行方案交底工作。在设计过程中针对立面方案设计必须加强与甲方、土建施工图设计方的沟通和协调，配合土建施工图设计方高质量完成各阶段设计工作。

②乙方应在收到土建施工图纸【3】个日历天内或收到设计变更文件【3】个日历天内向甲方和土建施工图设计方同时提交复核意见各一份。

③土建施工图设计方根据乙方的复核意见或甲方的最终意见对施工图阶段图纸作最后调整，并提交调整后的施工草图；乙方在收到该施工草图并得到甲方对该图的认可意见后，配合完成包括墙身大样、构架等所有建筑施工图设计；图纸深度满足政府审批要求及甲方施工要求。

### （4）室内装修设计配合

负责配合住宅公共部位、室内精装修施工图设计中对土建设计提出的配合要求。

### （5）景观设计配合

甲方将聘请专业景观设计公司进行景观的方案、扩初、施工图设计，但本合同约定范围内涉及的小区大门、围墙、游泳池、垃圾收集站（房）、地下车库出入口等所有建筑物和构筑物的立面设计内容由乙方完成。

### （6）外立面装修设计配合

乙方有责任配合立面装修(所有建筑的外立面装修)深化设计（即二次深化设计），包括但不限于：与建筑外立面有关的各项装饰、装修工程，如外墙材料、架空层、门窗设计、空调位和空调百叶、各类雨蓬、阳台、栏杆大样、户间防盗、特种结构、装饰构件和装饰百叶等。

### （7）保温节能设计配合

在立面设计时应向甲方或协作单位咨询确认将保温材料的厚度确定并绘制在图纸内，避免因保温材料厚度的增加影响外立面实际效果。

#### (8) 幕墙设计配合

乙方负责协助甲方进行幕墙设计的控制、配合及咨询工作，应按甲方规定时间提交幕墙设计条件图，在幕墙设计过程中对方案提出意见，对幕墙设计的外立面效果性进行复核。

#### (9) 泛光照明、标识系统设计配合

乙方负责泛光照明设计的配合工作，乙方对泛光照明、标识系统的最终效果进行审核。

#### (10) 销售动画制作配合

乙方负责协助甲方完成销售动画制作过程中的设计审核及配合、指导工作。

#### (11) 销售模型制作配合

乙方负责协助甲方完成销售模型制作过程中的设计审核及配合、指导工作。

#### (12) 某些特殊专业的审核及配合

某些特殊专业由甲方委托其它单位或相关专业公司设计时，乙方要积极配合，并对立面效果承担总体责任。

#### (13) 配合甲方申报本项目的奖项，提供报奖要求的相关图文和资料。

(14) 乙方应按甲方要求进行销售说辞的梳理及景观亮点提炼，配合甲方制作销售模型（实体及电子）、销售图纸包括户型图、总平面图、商业彩图等销售宣传资料的制作。配合甲方销讲次数【不少于两次】，如果不配合，按照 5000 元/次计收违约金。

#### (15) 乙方应按甲方要求进行不利因素分析，制作总平公示图。

### 7、设计汇报及服务

(1) 在各期设计中，乙方应委派甲方认可的项目负责人及设计人员在设计各阶段到项目所在地向甲方和政府进行汇报，每次汇报的具体时间由双方共同协商；在项目施工期间，乙方应委派甲方认可的项目负责人及设计人员到现场进行配合服务，每次的具体时间由双方共同协商，以满足需要解决的问题为准。乙方项目负责人到甲方公司总部或项目所在地进行汇报或现场服务的总次数不少于 10 次；

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

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

(4) 乙方本项目各专业负责人有责任按照甲方时间进度要求到本项目所在地配合现

场施工，各专业负责人应在甲方项目部提出现场配合的要求后 48 小时内到达现场并解决问题。对于不能现场解决的重大技术问题，必须在 48 小时内给予答复，并尽可能短时间内给予解决，以最终不影响施工进度为基本原则；

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

(6) 项目展示区施工阶段，为更好的配合施工，确保展示效果，在外立面施工过程中，乙方需派项目主要设计人员巡场每周不得少于 1 次，费用包含在总体服务费内。

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

## 8、工作进度

(1) 合同履行过程中，乙方依据工作进度的约定，按时、按质、按量完成设计任务，提供顾问服务。具体完成时间及完成内容如下表所示。

工作阶段	完成时间 (自双方签订本合同之日起)	完成内容
建筑方案设计	【10】个日历天内（内文本深度具备规划局务会上会要求）	提交全套建筑方案设计文本，并获得政府及甲方认可。文本数量根据审批要求。除审批文本以外，还需额外打印 8 套 A3 彩色文本盖章给甲方留存
立面方案专项设计阶段	【10】个日历天内	提交全套立面方案专项设计图纸，并获得甲方认可（如需提交政府的，仍需同时满足政府认可）。
立面扩初图设计阶段	【10】个日历天内	提交全套立面扩初图设计图纸，并获得甲方认可（如需提交政府的，仍需同时满足

		政府认可)。
施工指引图设计阶段	【10】个日历天内	提交全套施工指引图设计图纸，并获得甲方认可（如需提交政府的，仍需同时满足政府认可）。
施工期间施工现场服务内容与施工配合阶段明细标准	实时或经双方另行协商	
备注：立面设计及施工指引图启动时间为建筑方案通过规划办公会审批。		

## (2) 工作进度调整

①以上工作周期以甲方要求乙方一次性完成所列项目全部设计内容为前提，乙方应尽量提前完成相应工作。当甲方要求工作内容分批分期完成时，具体工作周期由甲乙双方根据具体工作量另行协商确定。

②根据实际情况，乙方可以提议对工作进度进行调整，但必须经过甲方书面同意。乙方对工作进度进行调整时，不得违背甲方提出的整体或阶段性要求。乙方未经甲方书面同意擅自调整工作进度的，以及在调整工作进度时违背甲方的整体或阶段性要求的，须依据本合同约定承担相应法律责任。

③如由于甲方提供的设计资料、超出合理审批时间或其他甲方所造成的原因，使工作进度无法正常进行时，则受影响之工作进度相应顺延，但乙方不得因此提出任何费用补偿要求。

## (二) 施工图类设计要求

### 1、设计图纸工期及成果要求

#### (1) 施工图类工期及成果要求

①各阶段、各专业设计应按照国家相关规范和项目所在地地方性法规的要求、合同约定的设计内容、《设计任务书》的要求完成设计成果和各建筑详细建筑面积指标统计，以满足政府各阶段报建、甲方审图、各阶段设计和施工要求为准。上述文件中未约定，但为项目报建、施工所必须的设计成果亦包括在内。

②保温节能设计图纸及计算书。

③乙方在施工图总平批复后【30】个日历天内完成一期施工图设计工作，其余分期施工图在接到甲方通知后【30】个日历天内完成每期施工图设计工作，施工图完成后【25】个日历天（按照合同约定时间计算天数，如遇进度调整做相应顺延），提交当期门窗、栏

杆、雨棚、钢结构等二次深化设计和其他专项设计图纸。

④乙方在施工图完成后依据甲方要求完成销售合同附图。

⑤乙方须在景观设计定稿后提供各专业的综合管线图的施工图。

⑥乙方为配合景观设计需提供带有建筑首层平面的建筑总图。

⑦乙方配合完成道路交通、小区大门、景观、围墙、游泳池、岗亭、垃圾收集站(房)、地下车库出入口、幕墙等所有建筑物和构筑物的建筑、结构、机电施工图，并配合图纸送审工作。

⑧乙方配合完成并审核公共部位装修、户内装修涉及的建筑、结构和机电施工图设计图纸，并配合图纸送审工作。

⑨乙方须完成所有建筑的常规初装修构造做法。

⑩乙方需提供地质勘察设计任务书及勘察布点图。

⑪乙方须负责编制施工图设计概算。

⑫对于施工图、设计变更、技术文函、情况说明、二次深化设计及其配合的设计工作等均应正式出图，并加盖齐全相关政府主管部门要求所必须的各类印章。

⑬结构参考指标：

结构限额控制指标					
地区	抗震设防烈度： 7度	设计基本地震加 速度：0.10g	设计地震分组： 第二组	场地类别：II， III类	50年重现期基 本风压 0.45kN/ m <sup>2</sup>
南通	建筑类型	结构部位	限额控制指标		
			钢筋含量 (kg/ m <sup>2</sup> )	混凝土含量 (m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> )	布墙率 (%)
	别墅、双拼、联 排、花园洋房	上部结构	40-45	0.31-0.33	/
		自带全埋一层地 下室	90-115	0.70-0.97	/
	普通多层住宅 及公寓 (7层及以下)	上部结构	38-42	0.31-0.35	/
		自带全埋一层地 下室	100-120	0.70-0.97	/
	小高层住宅及 公寓 (建筑高度< 60m)	上部结构	38-43	0.34-0.37	5
		自带全埋一层地 下室	125-150	1.02-1.42	/
	中等高层住宅 (60m≤建筑高 度<80m)	上部结构	40-45	0.35-0.37	6
		自带全埋一层地 下室	130-155	1.20-1.76	/
高层住宅 (80m≤建筑高 度<100m)	上部结构	43-48	0.37-0.39	6.5	
	自带全埋一层地 下室	150-170	1.30-1.89	/	

	公共人防地下室	6 及人防地下室	120-160	0.8-1.28	/
	公共普通全埋地下室	普通地下室	90-130	0.7-1.05	/
	公共半地下室	半地下室	80-115	0.60-0.95	/
注：1、所有设计需满足国家规范和所在地规程、规范。2、所给出之各有关含量系经验参考值，并非绝对规范控制值。如遇特殊项目、极端自然条件，可另行讨论。3、无地下室的建筑，基础部分的限额指标应低于半地下室指标。					

#### (5) 绿建二星工期及成果要求

- ①提供主管部门审批通过并盖章的绿建方案文本及评审表原件一份。
- ②提供绿建二星设计预评价证书一份。

#### (6) 供电设计工期及成果要求

工作阶段	完成时间 (具备设计条件之日起)	完成内容
临电设计	10 个日历天内	完成临电施工图设计
前期配合及方案完善阶段	15 个日历天内	提供的图纸应满足政府报批的要求及甲方有关要求
初步设计阶段	30 个日历天内	提交全套初步设计图纸，并获得甲方认可。
施工图设计阶段	90 个日历天内	提交 16 套全套施工图设计报批图纸，并获得政府及甲方认可。
施工配合阶段	根据项目建设过程中出现的问题及时配合	根据现场情况及甲方要求出具相应设计变更等

#### (7) 交评服务工期及成果要求

- ①接到甲方通知后 15 日内完成交评报告，并配合交评评审；
- ②提交审批通过的最终成果纸质文本四套，电子文本一套。

## 2、质量标准和深度标准

(1) 各专业设计方案经济、合理，应服从甲方对本项目建筑方案设计的总体构思和建筑使用要求，运行安全可靠，设计完整、精确，设计标准恰当。

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

(3) 所有过程文件和设计成果文件的文字标识均为中文（简体）。

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

### 3、图纸要求及建筑模型

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

(2) 过程图纸：乙方须按甲方要求于设计过程中提供阶段过程图（相应款项已包含在总价款中）供甲方审核（方案完善阶段 1 次以上、扩初阶段 1 次以上，施工图阶段 2 次以上），套数根据甲方需要确定。乙方于甲方提出交图要求之日起三个日历天内提供阶段过程图。

(3) 在施工图正式出图前十个日历天，乙方须提供白图【5】套，供甲方审阅，甲方书面同意后再正式出图。

(4) 正式出图：乙方须分阶段交付设计图纸，正式成果按以下要求提供（相应款项已包含在总价款中），如甲方需增加图纸由甲方支付工本费，乙方应予代办并送至甲方指定地点。

初步设计图纸：【8 套】，其余零星图纸根据政府初设报建需要提供；

施工图设计图纸：【16 套】，其余零星图纸根据政府施工图报建需要提供；

设计变更、二次深化设计、其他专项设计：【16套】；

提交销售合同附图：【8套】；

节能计算书：【8套】。

(5) 乙方须提供各阶段、各专项报建用图纸如下：

国土规划局报建需图：按各地方政府主管部门及审图机构要求的图纸和份数；

其他各专项报建按政府部门有关规定交付设计资料。

报建图纸相应款项已包含在合约规定的总价款中。如甲方需增加以上所列报建图纸由甲方支付工本费，乙方应予代办并送至甲方指定地点。

### 4、多方案比较

由乙方负责完成的设计，如结构设计方案、机电设计方案、主要设备用房位置、车库柱网布置、基础选型、消防系统、送排风系统、中央空调系统及给排水系统（提供 2~3 个系统比较，含成本和参数）等，乙方应提供多方案比较，并与甲方及甲方委托的第三方共同协商，优选出最佳实施方案。

### 5、成本控制、限价设计及经济技术指标控制

(1) 乙方应做到所有设计方案经济合理，建筑设计及选材都应综合考虑造价与效果，

在整个设计过程中始终贯彻“限价设计”的观念。在材料的选用和做法的确定上，应与甲方充分沟通，确定最合理的选材和做法，保证成本控制在既定目标之内。

(2) 结构设计乙方应做到所有设计方案经济合理，并做到认真计算，关键控制点（如地下室）应先提交甲方审查通过后再出图。如甲方认为乙方在设计过程中存在经济上的不合理现象，有权向乙方提出质疑，要求乙方提供有关计算书及力学模型，乙方应予合理解释并积极配合。

### (3) 经济技术指标控制

● 乙方需按照设计阶段及甲方要求，对经济技术指标尤其是户型面积指标进行严格控制，定期进行复核，以避免与营销定位面积偏差过大，乙方应对设计的建筑面积按照项目所在国家和当地有关规定准确计算，计容积率建筑面积不得少于甲

方提供的规划技术指标要求。

● 经济技术指标校对工作应于政府报批工作之前全部完成。

● 如超过约定计容积率建筑面积误差或报批图纸的指标出现错误，乙方应无条件修正其错误并补偿甲方（按每项5万元计）因该错误导致的一切损失。对于此补偿，甲方有权在甲方向乙方支付的任何款项中扣除，同时乙方须协助甲方向政府主管部门作出书面解释和其他工作。

## 6、各阶段设计要求

### (1) 前期配合及方案完善阶段

● 前期配合包括：政策和法规咨询、报建方案制作标准和深度指导、部分报建方案图纸的设计和绘制、技术经济指标复核、协助方案报建文本制作、工程造价估算、人防初步方案规划、协调方案报建事宜、方案报建设计等。

● 方案完善包括：对甲方提供的建筑设计方案全面审核，包括但不限于：不满足国家规范和项目所在地地方法规、影响项目使用功能、有明显设计错误、成本控制不利等；总图优化调整（包含【规划方案、道路规划、交通组织、楼组排列、公建设置、入口规划、停车方式规划、场地竖向规划、公共空间规划、环境规划及景观概念规划】等），以及单体平面方案优化调整（包含【管道井布置、空调机位设计】等），景观设计需与甲方聘请的景观设计方共同完成。

● 对于因报建过程中产生的方案调整，作积极和深入的探讨，协助完成设计的修改、优化和调整，积极配合甲方与各政府部门的报建报审沟通工作。

- 图纸要求：提供的图纸应满足政府报批的要求及甲方有关要求。

## （2）初步设计阶段

- 扩初设计开始前，乙方各专业工程师须提出相关内容的初步设想，供甲方讨论确定后，启动扩初设计。
- 根据方案设计图纸完成红线范围内的建筑专业初步设计，按当地规范、政策、条例完成总平面图，各单体住宅、公共建筑的平、立、剖面图，提供设计说明及经济指标。
- 负责结构、给排水、消防、空调、通风、强电、弱电、人防、室外管网、地下室管网、室外道路等所有分项工程的初步设计。
- 本着对设计负责的态度，对因扩初、施工图设计等技术原因产生的方案调整，乙方应与相关设计协作单位和甲方作积极深入的探讨，完成建筑方案设计的优化调整。
- 提供人防、抗震设防、消防审查所需图纸和资料，图纸需达到报建要求，并协助甲方及时通过审查。
- 完成保温节能初步计算，根据计算结果与甲方和相关设计单位协商完成立面优化工作；
- 提供准确的门窗表，门窗玻璃分割比较方案，以供甲方选择；
- 提供室外综合管线系统方案图和地下综合管网设计；
- 提供设计概算资料（包括室外工程），完成设计概算编制（包括室外工程）；
- 扩初设计完成前进行一次甲乙双方相关人员参加的图纸会审，做到事前有沟通，事中有控制；
- 若甲方简化报建程序，则取消提供该阶段设计报建成果，但设计过程应照常进行。

## （3）施工图设计阶段

- 按甲方同意的扩初设计和当地政府有关部门的审查意见和要求，深化各专业施工图设计和节点大样设计，以详实、标准化的图则保障方案设计理念在施工图设计过程中完整实现。
- 总平面设计：包括但不限于满足项目报建要求及现场施工要求、反映出景观方案设计、结合景观道路设计提供管线综合总平面图（含水、强弱电、气等系统）、为环境工程提供接驳口。

- 室外工程施工图设计（包括但不限于）：

- ①室外工程施工图设计，包括管线综合系统图、室外广场、道路的施工图设计；

- ②机电（强弱电、给排水、通风空调、燃气设计）及与市政管网系统接驳的设计工作；

- ③在总图中须明确建筑红线内各管线及与市政管线的关系；

- ④挡土墙设计等。

- 外立面装修设计（包括但不限于）：

根据立面方案设计单位提供的深化设计图纸，完成最终的建筑施工图；

配合立面装修(所有建筑的外立面装修)深化设计（即二次深化设计），包括 但不限于：与建筑外立面有关的各项装饰、装修工程，如外墙材料、架空层、立面分色图、排砖/分缝图、门窗设计、空调位和空调百页、各类雨篷、阳台、栏杆大样、户间防盗、特种结构、装饰构件和装饰百页等。

- 保温节能设计：

根据政府及甲方要求进行保温节能设计，达到政府相关部门及审图机构的要求、施工图纸应明确保温材料的节点做法、在立面图纸绘制时应将保温材料的厚度考虑在内，避免因保温材料厚度的增加影响外立面实际效果。

- 太阳能热水设计、绿色建筑设计。

- 建筑物和构筑物所有钢楼梯、钢结构、栏杆、幕墙等设计和出图。

- 智能化设计（包括建筑内部及室外）、管线综合布置和对专业公司的设计审查。

- 地上、地下室管线综合设计和出图。

- 室内交通设计（指地下室的车位及编号、行车线等）。

- 设计过程中与甲方聘请的设计顾问协调配合，设计顾问对施工图设计提出的有关意见和表达设计构思的图纸，乙方应配合完成施工图设计调整和优化工作，以保证各方面品质达到最优。

- 施工图图纸修改完善，在全套施工图完成后乙方应立刻开展施工图自查工作，对设计图纸出现的由于乙方原因导致的缺漏或错误进行修改与补充，在甲方要求的时间内完善设计图纸，由此产生增加图纸的费用由乙方承担。

- 本阶段乙方工作以移交以上设计图纸和资料后才算完成（有关成果亦应满足其他设计协作单位开展设计所需基础资料的要求）。

#### (4) 销售合同附图设计

按照各专业设计文件成果，根据甲方进度和甲方《销售合同附图管理程序》（见《扩初及施工图设计任务书》附件）中的制图标准和要求，一户一图准确绘制销售合同附图文件。

#### (5) 施工配合

- 项目后期的设计交底及顾问咨询，包括参与用料的定样；
- 配合提供符合当地规范的涂料、面砖、石材、玻璃、铝材等；
- 对荷载的验算，如堆土、施工荷载、消防荷载必须包括在施工文件中；
- 无条件提供协助完成竣工图编制工作。

### 7、专项设计要求

#### (1) 设计配合总则

● 如有特殊资质要求的专项设计，乙方可聘请具有专项设计资质的设计单位进行设计；但乙方承担本合同约定范围内所有设计效果及其他所有责任的总体责任。

● 乙方负责合同约定范围内的专项设计，专业设计包含门窗、幕墙、钢结构、栏杆、泳池（如有）、二次机电设计（精装电气、精装给排水、空调、新风、地暖等）、室内外管线（含雨水回收）、PC 等施工图深化设计、海绵城市设计（如有）、桥梁设计、交通评价、泛光照明、基坑支护及降水、供电设计、智能化等。

● 本着对设计负责的态度，乙方应在各设计阶段就各设计相关专业积极配合设计协作单位，形成优化方案，避免因双方配合不力导致设计工作的反复。设计协作单位包含垃圾收集站、虹吸排水及雨水回收系统、防火门、抗震支架深化设计、太阳能深化设计、电梯深化设计、进户门深化设计、橱柜深化设计、充电桩等深化设计单位。

● 乙方需指定至少 1 名经甲方认可的专人（能代表乙方的意见陈述）负责参与设计协作单位联系配合，设计总负责人参加由甲方组织的其他专项设计各阶段评审会，并在本项目竣工前保持该总负责人的稳定性，如因实际情况需要作变动应事先取得甲方的书面同意。

● 随时接受设计协作单位关于各专业的技术咨询，对于协作单位提出的问题作及时的答复。

● 本着对设计负责的态度，对于因其他专项设计需要产生的建筑设计及各相关专业上的调整，乙方应与设计协作单位和甲方作积极深入的探讨，如有不协调处，乙方提出其他专项设计或建筑设计的调整意见。

- 对于设计协作单位的各阶段设计成果和与项目有关的各专业设计变更图纸，乙方应对设计的技术可实施性进行复核，并提供相应技术配合和支持，及时向甲方和设计协作单位提交复核意见，当设计协作单位对该复核意见有异议，并就此征询乙方意见时，乙方有责任及时积极的向设计协作单位解释和作进一步的协商；当设计协作单位与乙方在复核意见上不能达成共识时，乙方可要求甲方作乙方与设计协作单位的协调工作，并由甲方明确最终意见。

- 乙方应在收到图纸或设计变更之日起三个日历天内向甲方和方案设计方同时提交复核意见。

- 乙方有责任根据甲方施工进度需要合理安排各专项配合图纸和变更的出图时间。根据实际情况，时间需作变动，需经双方协商后另行确定。

- 未提及但类似的设计配合工作的参与方式及责任参照上述条款。

## (2) 建筑方案设计的审核及配合

- 根据方案设计方的设计方案，完成建筑方案报建图，图纸深度满足政府规划部门要求。

- 对于建筑方案设计方提交的图纸和相应电子文件，由乙方进行审核，对其规划设计是否满足国家、地方规范规定提出专业复核意见。

- 由乙方的设计总负责人参加由甲方组织的建筑方案设计各阶段评审会，对立面设计的技术可行做综合评估，并给出书面复核意见。

- 方案设计方根据乙方的复核意见或甲方的最终意见对立面施工图阶段图纸作最后调整，并提交调整后的施工草图，乙方在收到该施工草图后，配合完成包括墙身大样、构架等所有建筑施工图设计。

## (3) 景观设计的审核及配合

- 审核景观设计单位所提供的各阶段图纸。

- 室外工程施工图设计，包括管线综合系统图施工图设计。

- 道路交通、小区大门、围墙、游泳池（如有）、岗亭、垃圾收集站（房）、地下车库出入口等所有建筑物和构筑物的建筑、结构、机电施工图设计。

- 针对环境设计过程中涉及的专业问题提供技术配合及技术审核，并在总图设计中统一考虑环境工程，根据景观施工图完成与景观规划相统一的总管网设计优化、调整 and 出图。

#### (4) 装修设计方案的审核及配合

● 乙方负责甲方和装修方案设计方关于建筑设计和装修设计的技术咨询，针对装修方案设计过程中涉及的各专业问题提供技术配合及技术审核，并负责精装施工图设计，并根据装修施工图完成与之相关的土建施工图设计优化、调整（范围包括但不限于：住宅套内精装修设计、各单元大堂、地下室大堂、标准层电梯厅、销售中心、商务中心、物管用房等）。

● 乙方对于装修方案设计方提交的所有各阶段设计成果和所有设计变更图纸审核并作相应的精装建筑、结构、水、电、暖通等专业深化设计并负责报审及审图回复等工作，对于与现行国家规范冲突之处，应及时指出并会同装修方案设计方提出相应修改方案。

#### (5) 幕墙设计

乙方负责幕墙方案的设计，对幕墙施工图进行深化设计，并在设计规范方面的合法性负相应责任。

#### (6) 智能化及宽带网络设计

乙方负责智能化方案及施工图设计，并负责报主管部门审核，确保审核通过。

#### (7) 泛光照明、标识系统设计

乙方负责泛光照明的设计工作和标识系统设计的配合工作，应按甲方规定时间提交泛光照明设计方案及施工图，负荷及线路设计由乙方负责落实在强电设计中。

#### (8) 销售动画制作配合

乙方负责协助甲方完成销售动画制作过程中的设计审核及配合、指导工作。3

#### (9) 销售模型制作配合

乙方负责协助甲方完成销售模型制作过程中的设计审核及配合、指导工作。

#### (10) 某些特殊专业的审核及配合

● 由甲方委托其它单位设计或由相关专业公司设计安装时，乙方须对其方案、施工图进行审核，负责协调合理布局及管线综合，并承担总体协调责任。

● 乙方对相关施工图加盖出图章。

(11) 配合甲方申报本项目的奖项，提供报奖要求的相关图文和资料。

### 8、顾问服务责任

(1) 提供甲方销售所需各项最终设计资料

- 乙方应按照甲方要求提供与实际竣工相符的售楼所需的图则（准如：准确标明结构柱或剪力墙位置的各层平面图；准确标明结构柱或剪力墙、梁位置的户型平面

放大图，仅保留轴线尺寸，提供家具布置图），设计变更所引起的图纸修改应在该部分图中表达。

- 乙方提供销售面积指标（包括各户型套内面积和公摊面积）及技术文字说明。

- 乙方协助售楼模型、售楼书的制作，甲方委托第三方制作模型、楼书期间，乙方应积极配合提供相关资料，并协助控制模型效果。模型制作费由甲方承担。

## （2）图纸交底

每个阶段结束时，乙方需向甲方、其它设计协作单位和施工单位进行工作交流和设计交底，以阐明设计思想和技术处理，并解答甲方及配合单位所提问题。在设计过程中，乙方有责任应甲方要求参与设计图纸的阐释和会审工作。

## （3）材料及机电设备的选购

初步设计阶段，乙方须提供主要设备清单，配合甲方选用各类材料及机电设备（含：产品说明书、规格、价格等）；待甲方正式签订购货合同后，乙方有义务根据甲方要求调整设计；在甲方要求下乙方应参与技术谈判、提供选型和鉴定意见。

## （4）配合施工问题

- 乙方在开工后根据甲方工作需要，相关专业负责人每月不少于一次到施工现场进行巡查，检查现场施工情况是否满足图纸设计要求，同时解决施工过程中发现的设计图纸问题，并及时配合处理施工中发生与设计有关问题，接受甲方管理人员或工程监理人员在设计上的咨询。

- 出席各专业定期、不定期现场交底会。

- 乙方应积极配合我司施工进度要求，对施工当中遇到的与原设计不符但又不能中断施工的事项（如挖桩过程中遇旧基础、桩底持力层和终孔标高与设计不一致等），乙方应在甲方提供条件后48小时内出具合适的处理方案。

## （5）项目报建、施工验收、竣工验收配合

- 协助甲方及时完成规划、消防、人防、交管、环保等报建，施工图审图，结构抗震审查等工作，提供准确的图纸及说明。

- 乙方应参加甲方组织的基槽、桩基工程、基础工程、结构主体等主要施工阶段的施工验收，对发现的问题及时提出处理意见。乙方应按当地政府有关建设工程竣工备案及

质量监督实施意见，配合甲方做好竣工验收工作。

#### (6) 核量配合

●乙方应对项目的建筑面积按国家有关规范准确计算，在不同阶段提供准确的户型建筑面积及户型比例，并在施工图完成后向甲方提供各户型及单体建筑面积计算明细表。

●须配合甲方包括但不限于工程招标、施工需要、销售中的各种面积统计、面积测绘、工程量核算等方面工作。

#### (7) 客关配合

●项目总平图（红线内地上地下不利因素）；

●项目总平图（红线外不利因素）；

●户型差异化说明；

●户型图（建筑、精装、机电），平立面图；

●景观图（水电、乔灌木布置、园建）；

●地库图纸（带车位号）；

●商业的土建、机电图纸等。

#### (8) 供电设计

●项目本合同约定的各阶段设计及配合工作，各阶段设计工作的完成以政府有关部门批准及甲方的书面确认为准，具体设计范围及内容如下：

●本项目临时用电设计；

●本项目 10kV 进线设计；

●本项目公变高低压配电设备一二次、低压电缆及相关排管（桥架）等设计；

●本项目变配电房地坪改造及自动化设计；

●协助甲方做好电力部门间协调工作；

●符合南通电网要求，节省投资、并通过供电公司评审，满足现行设计标准、技术规范、规程等要求；

●本项目配电工程设计范围内的其他设计工作的配合；

●工程竣工后,乙方应无条件协助提供设计变更单等资料，协助完成竣工图编制工作。

●前期配合及方案完善，乙方负责配合甲方及甲方委托的其他设计单位完成与本项目配电工程其他相关设计的方案及施工图设计工作。

●扩初及施工图设计，乙方须负责本项目扩初及施工图设计，乙方需对设计的适用性、安全性、经济合理性全面负责。

#### (9) 绿建设计

- 完成绿建方案编制，负责绿建方案报审
- 配合进行施工图审查，完成绿建施工图报审资料；
- 二星级绿色建筑服务过程所需的相关检测、检验（含土壤氡含量检测、室外场地噪声等）；
- 二星级绿色建筑地方竣工验收配合及通过评价等工作内容

## 9、设计汇报及服务

(1) 在各期设计中，乙方应委派甲方认可的项目负责人及设计人员在设计各阶段 到项目所在地向甲方和政府进行汇报，每次汇报的具体时间由双方共同协商；在项目 施工期间，乙方应委派甲方认可的项目负责人及设计人员到现场进行配合服务，每次 的具体时间由双方共同协商，以满足需要解决的问题为准。乙方项目负责人到项目所在地进行汇报或现场服务的总次数不少于10次；

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

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

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

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

## 10、工作进度

(1) 合同履行过程中，乙方依据工作进度的约定，按时、按质、按量完成设计任务， 提供顾问服务。具体完成时间及完成内容如下表所示。

工作阶段	完成时间 (总平批复之日起)	完成内容

施工图设计阶段	【30】个日历天内完成一期施工图设计，其余分期施工图在接到甲方通知后【30】个日历天内完成当期施工图设计	提交全套施工图设计报批图纸，并获得政府及甲方认可。
销售合同附图设计阶段	【60】个日历天内	在满足甲方营销节点的前提下，另行协商
施工配合阶段	实时或经双方另行协商	在满足甲方项目发展进度的前提下，另行协商

(2) 工作进度调整

● 以上工作周期以甲方要求乙方一次性完成所列项目全部设计内容为前提，乙方应尽量提前完成相应工作。当甲方要求工作内容分批分期完成时，具体工作周期由甲乙双方根据具体工作量另行协商确定。

● 根据实际情况，乙方可以提议对工作进度进行调整，但必须经过甲方书面同意。乙方对工作进度进行调整时，不得违背甲方提出的整体或阶段性要求。乙方未经甲方书面同意擅自调整工作进度的，以及在调整工作进度时违背甲方的整体或阶段性要求的，须依据本合同约定承担相应法律责任。

● 如由于甲方提供的设计资料、超出合理审批时间或其他甲方所造成的原因，使工作进度无法正常进行时，则受影响之工作进度相应顺延，但乙方不得因此提出任何费用补偿要求。

**第四条 设计费总额及支付进度**

1、本项目设计费用：

本合同项下的总价款为大写：\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）。其中不含税总价为大写：人民币\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元整），增值税税金为大写：\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_整），适用税率为6%。合同协议书的合同总价和单价均指包含增值税的价格。

除非另有说明，本合同项下的建筑工程设计费用以包干单价方式计取，且任何情况下，包干单价均不作调整，乙方不得向甲方另行收取其他任何费用。实际总价款以本项目施工图报建政府批复的总建筑面积为准进行面积核定，以包干单价乘以核定后的计价面积进行结算。同时，乙方应在每阶段设计成果提交后及时向甲方申请验收确认，确认后方可进入

下一阶段的付款申请。

序号	组成明细	暂定建筑面积 (m <sup>2</sup> )	投标单价 (元/m <sup>2</sup> )	合价 (元)	备注
1	住宅、配套用房、门头、连廊、景观桥梁等构筑物	154200			方案类
2	泛光照明设计费	154200			
3	商业	项	/		
4	住宅、配套用房、商业、门头等构筑物、连廊	154200			施工图类
5	非人防地下室 (含方案阶段)	75800			
6	人防设计费	7000			
7	景观桥设计	2 座	元/座		
8	智能化设计费	项	/		
9	管综	88422			
10	基坑支护及降水	项	/		
11	供电设计	237000			
12	专项设计及二次深化费	项	/		
13	大区精装修施工图	项	/		
14	绿建二星	154200			
15	交通评价	项	/		
16	合计投标总价 (含税)				

注：上表中面积为暂定，最终以建设工程规划许可证中所载明的面积为准。以上报价含所有合同内的文本和图纸晒图费，以及与之相关的评审费、专家费等。

计价总面积应满足第三条约定的规划技术指标要求，对于门卫、电梯机房、地下车库、储藏室及其它不计容面积，非政府规划条件及不可抗力原因，后期优化调整出现的面积增

加，相应服务内容的设计费不再增加，若因后期优化调整面积较签订的相应服务内容面积减少 $\leq 3\%$ ，相应服务内容的设计费不再调整，若较签订的相应服务内容面积减少 $> 3\%$ ，应从相应设计费扣除减少的面积所占的设计费。如因政府规划条件变更或不可抗力原因导致门卫、电梯机房、地下车库、储藏室及其它不计容面积增加，应按照第六条设计的变更修改执行。

## 2、设计服务费付款方式：

### (1) 方案阶段设计付款

付款时间节点	支付比例	金额	备注
1、双方签订本合同后 30 日内支付方案类设计服务费付款总额的 5%	5%		
2、深化文本完成并通过数据局局务会后 30 日内支付方案类设计服务费付款总额的 45%	35%		
3、建筑方案设计总图公示完成后 30 日内支付方案类设计服务费付款总额的 10%	20%		
4、建筑方案设计阶段完成并获得甲方认可，通过政府相关报建审批，获得工程规划许可证后 30 日内支付方案类设计服务费付款总额的 10%	10%		以总价的 10%金额为基数，按当期取得的工规证面积占比总建筑面积的占比，进行付款。
5、立面方案专项设计完成并获得甲方认可完成产品手册、施工控制手册、配合甲方完成及复核全部二次深化设计并获得甲方认可（所有材料样品提供、实体样板完成）后 30 日内支付方案类设计服务费付款总额的 10%	10%		以总价的 10%金额为基数，按当期取得的工规证面积占比总建筑面积的占比，进行付款。
6、实体示范区立面完成并获得甲方认可后 30 日内支付方案类设计服务费付款总额的 15%	15%		
7、项目交付三个月后没有引起群诉的其它因设计产生的质量问题后 30 日内支付方案类设计服务费付款总额的 5%	5%		

(2) 施工图设计阶段付款节点【按甲方指定楼栋及地下室实际面积进行计算，施工图类设计服务费分项付款总额为每批工规证面积的设计服务费总额(不含供电设计、绿建二星、交通评价设计费用)】

付款时间节点	比例	金额	备注
1、完成桩基施工图并获得甲方认可同时通过相关审批后30日内支付施工图类设计服务费分项付款总额的10%	10%		
2、施工图完成并通过审图后30日内支付施工图类设计服务费分项付款总额的70%	70%		
3、主体结构封顶后30日内支付施工图类设计服务费分项付款总额的10%	10%		
4、项目竣备后30日内支付施工图类设计服务费分项付款总额的5%	5%		
5、项目交付三个月后没有引起群诉的其它因设计产生的质量问题后30日内支付施工图类设计服务费分项付款总额的5%	5%		

(3) 供电设计阶段付款节点(按2个立项分期，单独按面积进行拆分付款，供电设计服务费分项付款总额为每个立项区域面积的供电设计服务费总额)

付款时间节点	比例	金额	备注
1、双方签订本合同后30日内支付供电设计服务费分项付款总额的10%	10%		
2、完成初步设计电子版,经甲方认可后30日内支付供电设计服务费分项付款总额的70%	70%		
3、交付施工图并获得甲方认可、政府批准后30日内支付供电设计服务费分项付款总额的10%	10%		

4、通过政府部门竣工验收通电后30日内支付供电设计服务费分项付款总额的5%	10%		
---------------------------------------	-----	--	--

(4) 绿建二星设计阶段付款节点（按 2 个立项分期，单独按面积进行拆分付款，绿建二星设计服务费分项付款总额为每个立项区域面积的绿建二星设计服务费总额）

付款时间节点	比例	金额	备注
1、合同签订完成后30日内支付绿建二星设计服务费分项付款总额的5%	5%		
2、完成绿建方案，配合完成施工图并通过施工图审查后30日内支付绿建二星设计服务费分项付款总额的45%	45%		
3、通过绿色建筑分部工程验收后30日内支付绿建二星设计服务费分项付款总额的30%	30%		
4、通过绿色建筑二星级评价后30日内支付绿建二星设计服务费分项付款总额的20%	20%		

(5) 交通评价阶段付款节点

付款时间节点	比例	金额	备注
1、合同签订完成后30日内支付交通评价费的20%	20%		
2、在项目通过交评专家评审后30个工作日内支付交通评价费的80%。	80%		

(6) 履约保证金：本项目的履约保证金为\_\_\_\_\_元。履约保证金提交方式：银行转账或银行保函（保函格式详见附件）等。履约保证金在整个项目竣工备案后，扣除应承

担的违约金（如有），剩余款项一次性退还。采用银行保函形式缴纳履约保证金的，投标人须确保保函有效期覆盖至整个项目竣工备案，若保函到期时项目尚未竣工备案，须及时办理保函续期手续。

3、各阶段图纸需经甲方确认后方可作为办理支付费用及结算依据。

4、本服务费包括了乙方对甲方提供本合同项下基本服务所应得的所有报酬以及乙方为提供基本服务所发生的一切费用和开支，包括但不限于乙方的设计费用、效果图费；与国内设计院及其它相关单位的沟通和协调费用；乙方在本合同规定次数内的差旅费用、酒店及餐费、长途电话、电传和电子数据交换费用；以图纸、文字、照片和模型形式提交的设计文件的制作费、设计修改费等。

5、前述设计费用均包含增值税税额，增值税税率为6%。

6、乙方负责提供能够清楚解释设计意图的其他格式电子文档至相关方。

7、乙方应在甲方付款时间开始之前向甲方提供符合合同履行地税务要求及合同约定的相应金额增值税专用发票并书面提示甲方付款，如乙方未履行或未完全履行前述义务，甲方有权顺延付款时间。甲方将对应阶段的服务费支付到乙方书面指定的以下银行账户，乙方银行账户信息和纳税人信息如下：

开户银行：【】

户名：【】

账号：【】

纳税人识别号：【】

地址：【】

电话：【】

8、乙方应在甲方支付费用前，依据甲方批准的金额，先行向甲方提供足额合法且符合当地税务规定的增值税专用发票（如乙方为小规模纳税人则其应当由税务机关代开增值税专用发票），保证增值税税率（或征收税率）为【6%】，并在增值税专用发票开具后的5日内送达甲方。乙方确保向甲方开具或提供的增值税专用发票票面信息全部真实，相关产品目、价款等内容与本合同一致。甲方应在收到乙方提供的增值税专用发票后进行防伪税控系统认证，并在认证通过后支付相应款项，如认证不通过甲方有权延迟支付相应费用而不被视为违约，亦无须承担任何违约责任。

9、乙方应按照甲方的纳税人基础信息开具增值税专用发票，甲方纳税人基础信息如下：

公司名称：【南通扬瑞置业有限公司】

纳税人识别号：【           】

地址：【                   】

电话：【                   】

开户银行：【               】

账号：【                   】

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

#### **第五条  结算条款（如有）**

1、本合同约定设计内容完成后 28 天内，乙方须将完整、合格的结算资料呈交给甲方，乙方逾期提交的资料，则结算时间相应顺延，由此导致的延误，责任由乙方承担。乙方需要报送的结算资料包括但不限于：设计任务书；所有图纸成果确认单；工作量确认等。

2、乙方必须安排专人密切配合甲方进行结算核对工作，并在规定时间内完成结算审核工作，否则由此导致结算完成迟延的，责任由乙方承担。

3、甲方在收到完整有效资料后 3 个月内完成结算审核工作。如乙方提供的资料不完整的，乙方应在收到甲方书面通知后，在 10 个日内补齐，直到符合完整资料的要求。

4、乙方所报结算不得弄虚作假，否则，甲方有权推迟结算完成时间。

#### **第六条  设计的变更修改及停止**

1、本合同工程各设计阶段图纸经政府有关部门和甲方书面确认同意后，如甲方提出一般性及变化不大的设计变更，则甲、乙双方不再调整设计费；如甲方要求对设计作重大修改或变更时，甲方需提供书面设计修改及变更要求，因修改及变更所需的设计费用和设计周期由甲、乙双方另行商定；方案设计中如户型不变，仅调整总平，乙方需配合进行修改，不额外收取费用；如户型和总平均作调整，则按原合同单价收取设计变更费。

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

3、乙方的设计变更，需经过甲方审核后，由甲方负责分发至各相关部门和单位。乙方不得直接将图纸、说明等内容，直接发送给施工单位，如有，由此带来的一切后果，由乙方承担；

4、甲方有权就本合同中规定工作内容的某一专项设计另行指定或聘请其他设计师和/或咨询顾问，接到甲方的书面通知后，乙方对该专项设计的工作应立即停止，双方按本合同第四条中第 10 条的约定执行，但乙方仍需承担协调、配合的责任；

## **第七条 甲方的责任及义务**

- 1、按合同规定向乙方支付设计费；
- 2、向乙方提供设计工作所需的资料，并根据设计进度逐步提供完备的资料；
- 3、组织对各阶段设计成果进行审核，并及时向乙方反馈审核意见及修改建议；
- 4、本合同签订后，甲方应及时以书面形式与乙方确认项目负责人，乙方呈交的一切文件均须以该负责人为收件人；甲方若中途更换项目负责人，需提前以书面形式通知乙方；
- 5、每一阶段的设计工作开始时间以甲方书面通知为准；
- 6、甲方需在各阶段设计成果完成并经审核合格后，以书面工作联系单的形式，予以确认；
- 7、甲方负责设计各阶段向政府有关部门进行报审，对于审查机构提出的修改意见，乙方需进行修改直至审批通过，甲方不另行支付设计费；
- 8、为进驻施工现场的乙方设计人员提供必要的工作条件；
- 9、所有组织施工单位招标、询标、议标、定标之工作及合同管理和监理工作由甲方全权负责（乙方参加并提出专业分析、评价意见）。

## **第八条 乙方的责任及义务**

- 1、乙方关于设计人员的责任与义务
  - （1）乙方必须为本项目配备符合设计需要的人员，项目负责人和设计人员名单必须与投标时提报设计人员名单一致；非提前经甲方书面同意，乙方不得调换设计人员。如乙方擅自更换设计人员，乙方应向甲方支付违约金 10000 元/人；
  - （2）乙方为本项目配备的项目负责人同时是乙方履行本合同的代表人，该项目负责人给予甲方的意见或答复能够代表乙方；
  - （3）设计过程中，甲方有权要求乙方调换其认为不称职的设计人员，一旦甲方发出书面调换指令，乙方须在三日内完成调换；

(4) 乙方为完成本合同规定的工作内容而必须聘请其他设计师和/或咨询顾问时，必须提报甲方审核确认；一旦确认，非经甲方同意，不得任意调换；因此发生的费用由乙方承担；

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

## 2、乙方关于设计成果的责任与义务

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

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

(3) 乙方提交的各项设计成果内容必须满足中华人民共和国及项目所在地届时有关规范的要求；在任何设计阶段发现设计内容有违反相关规范要求的，或在技术上、经济上不甚合理，或设计要求超出国内现有施工技术，或不能获得当地政府有关部门的批准，无论甲方是否对设计内容进行过确认，乙方必须无条件在甲方规定的时间内修改设计，直至达到规范的要求，并获得当地政府有关部门的批准，且不得向甲方计取额外的费用；

(4) 乙方提供的招标图纸及文件资料不仅要达到国家规定的深度要求，而且要达到可供甲方据此图纸文件进行工程施工招标的深度要求：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；

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

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

(7) 如中华人民共和国规范无明确规定的，可以参照相应的国外规范，但乙方须提供此类规范相关条款复印件，并翻译成中文文本供甲方参考，或将此类规范相关条款的要

求用中文直接在乙方的图纸、设计说明、技术要求等文件中明确表述，并报甲方审批，经甲方同意后，方可参照相应的国外规范，乙方对参照国外规范承担最终的责任。

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

(9) 乙方须确保其所提供的各专业的施工图设计成果能满足获得项目所在地政府有关相关部门批复的要求。

### 3、乙方关于设计配合的责任与义务

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

(2) 乙方须协助甲方进行设计送审工作，使送审的图纸符合当地政府的要求；

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

(4) 项目设计阶段项目负责人和设计人员必须与甲方设计部人员一起共同办公，每天与甲方设计部开展设计成果交圈会。乙方在甲方指定办公室完成设计工作，在取得审图合格证之前不得撤场，甲方每天对乙方出勤情况进行考核，如乙方无故缺勤则以 5000 元/次/人计收违约金。乙方在项目施工期间，乙方应派有经验的设计师根据甲方的需要及时到达施工现场解决施工中遇到的各种与设计有关的技术问题，包括但不限于外立面材料的选型、定样及外立面定色等内容，直至工程竣工；

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8、乙方应自行考虑投保以下险种：设计责任险、第三者责任险及工伤保险等。甲方有权核实乙方提供的保险证明。

## **第九条 知识产权与保密**

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

2、未经甲方书面同意，乙方不得将本合同范围内的设计图纸、图片、说明书等成果，甲方向乙方提供的基础图纸、设计要求等资料，以及双方来往的联系单、变更单等书面文件，以任何形式用于其他项目，或向与本工程项目无关的第三方披露；

3、乙方承诺甲方不会因采用乙方的设计成果而在专利权、著作权及其他知识产权方面受到的来自任何第三方的请求、异议、仲裁、诉讼或索赔；

4、甲方在项目的宣传中有权使用乙方的公司及设计师名称、公司 LOGO 以及简介等资料；

## **第十条 违约责任**

1、在合同签订后，甲方无正当理由擅自解除合同的，乙方未开始工作的，退还甲方已付的设计费；已开始工作的，甲方根据乙方已进行的实际工作量，支付设计费。除此之外，甲方不承担乙方的其他损失。甲方上级或政府审批部门对设计文件不审批或本合同项目停缓建，乙方未开始设计工作的，退还甲方已付的设计费；已开始设计工作的，甲方应根据乙方已完成的实际工作量，支付设计费，但由于乙方的原因造成解除合同时除外。

2、乙方未按合同约定的期限提交符合合同约定要求的任一阶段的设计成果时，每逾期一天，按本合同相应阶段费用的千分之一向甲方支付逾期提交设计成果的违约金；逾期超过 15 天，甲方有权单方面解除本合同，并要求乙方支付本合同设计费暂定总价 20% 的合同解除赔偿金，并赔偿甲方由此蒙受的一切损失（若有）；甲方未解除合同的，乙方应继续计付逾期提交设计成果的违约金。

3、在合同签订后，乙方无正当理由擅自解除合同的，乙方应退还甲方已付的设计费，并按合同设计费暂定总额 20% 向甲方支付违约金。同时赔偿甲方因此造成的其他直接经济损失。但若甲方决定继续使用乙方已提交设计成果的，则应当支付该部分设计成果相对应的设计费用，具体金额参照本合同约定的计价方式确定。

4、乙方对设计资料及文件出现的遗漏、错误或其他等原因不能达到本合同约定的深度要求或者无法通过相应规划部门审批的，乙方应按甲方或相应规划部门的要求无条件进行调整、修改或补充。若乙方拒不调整、修改或补充，或者经乙方调整、修改或补充后所提交的相关设计资料或文件仍不能达到本合同约定的深度要求或者无法通过相应规划部门审批的，甲方有权单方解除本合同并要求乙方退还已收取的全部设计费且有权拒付剩余部分的设计费。此外，乙方还应按本合同设计费暂定总额的 20% 向甲方支付违约金，并赔偿甲方由此蒙受的一切损失（若有）。

5、未事先征得甲方同意，乙方擅自调换经甲方认可的项目负责人，或更换主要设计人员时，甲方有权单方面解除本合同，并要求乙方支付本合同设计费暂定总价 20% 的合同解除赔偿金。

6、甲方要求乙方履行本合同约定的有关设计配合、施工现场配合、设计汇报、变更设计等相关义务时，乙方未及时履行的，乙方应向甲方支付违约金 1000 元/次；当乙方出现上述情形累计达 10 次时，甲方有权单方面解除本合同，并要求乙方支付本合同设计费暂定总价 20% 的合同解除赔偿金。

7、乙方违反本合同第九条规定，侵犯甲方商业机密的，或者泄露相关信息的，甲方有权单方面解除本合同，并要求乙方支付本合同设计费暂定总价 20%的合同解除赔偿金；甲方未解除合同的，有权要求乙方偿付 10 万元的违约金，本合同继续履行。

8、由于乙方设计错误造成工程质量事故损失，乙方除采取补救措施外，应免收损失部分的设计费，并根据有关法律规定向甲方支付事故损失赔偿金，如因此产生返工和签证费用，处本次签证费用的 10%违约金；由于乙方设计错误影响设计进度处违约金人民币 1000 元/次；若影响工程进度处违约金人民币 1000 元/次；由乙方设计错误造成人身事故或在社会上引起恶劣影响的重大工程事故，甲方有权单方面解除本合同，并有权要求乙方归还全部已支付设计费用，并支付本合同设计费暂定总价 20%的合同解除赔偿金；乙方支付合同解除赔偿金不影响其根据有关法律规定向甲方支付事故损失的赔偿金及承担其他相关责任。

9、乙方如违反本合同第九条承诺时，乙方应负责处理并自行承担一切费用和责任，确保甲方不会因此遭受到任何损失；如给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方由此遭致的全部损失。同时，甲方有权不予支付或要求乙方退还设计费用；甲方亦有权单方面解除本合同，并要求乙方支付本合同设计费暂定总价 20%的合同解除赔偿金。

10、甲方在各阶段图纸质量审核过程中提出的符合国家规范的修改意见，乙方必须遵照执行；甲方在二次审核中若发现前次审核意见未修改落实的，则乙方应向甲方支付赔偿金 5000 元/次。

11、若因乙方原因导致本合同解除的，甲方有权要求乙方退还甲方已支付的全部设计费（含定金），但若甲方决定继续使用乙方已提交设计成果的，则应当支付该部分设计成果相对应的设计费用，具体金额按照本合同约定的计价方式确定。

12、如乙方违反国家法律、法规、规章、政策等规定开具、提供发票的，或因乙方开具或提供的发票不规范、不合法或涉嫌虚开发票引起税务问题的，导致甲方税前不能列支及进项不能抵扣的，甲方有权要求乙方采取重新开具发票等补救措施，并有权要求乙方支付合同总价（含增值税额）【10】%的违约金。如违约金或补救措施仍不足以弥补甲方损失的，甲方有权继续追偿；如乙方不按合同约定提供发票，经甲方催告后 5 日内仍不提供的，甲方有权解除本合同，不予退还乙方已支付的履约保证金（如有），要求乙方支付合同总价（含增值税额）【20】%的违约金，如违约金不足以弥补甲方全部损失（包括但不限于税款、滞纳金、支付违约金及甲方其他相关损失等）的，甲方有权继续追偿。

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

14、若因乙方原因导致合同未执行就解除的，甲方应就向乙方收取的违约金、赔偿金（如有）开具收据。

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

16、违约方支付的违约金、赔偿金不足以抵偿守约方损失的，违约方应予以补足。

## **第十一条 终止合同**

1、本合同履行完毕及合同的解除都属于合同的终止；

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

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

（2）任何一方破产、资不抵债、停止营业或无力偿还债务；

3、本合同执行过程中，如乙方在某设计阶段连续 2 次向甲方提交设计成果，但均未获甲方认可，甲方有权认为乙方已经难以胜任该工作，并有权单方面解除合同（须提前 15 个工作日以书面形式通知乙方）；如因乙方人员拒绝提供合理的且为合约范围内之专业服务，或因乙方原因导致其设计内容三次得不到政府有关部门的认可、批准，或因乙方原因导致施工图审查三次未通过时，乙方向甲方支付违约金 2000 元。

4、合同履行期间，乙方因乙方原因要求终止或解除合同时，在书面告知甲方并征得甲方同意后，可提前终止本合同。但乙方须退还甲方已支付的全部设计费（含定金），并支付本合同设计费暂定总价 20% 的合同解除赔偿金，同时须配合甲方指定的设计公司做好设计交接工作，给甲方造成的其他损失，包括另行委托第三方公司增加的费用、甲方因此支付的违约金等。

## **第十二条 不可抗力**

1、由于地震、台风、水灾、战争以及其他不能预见并且对发生和后果不能防止或避免的不可抗力事故，致使直接影响本合同的履行或者不能按约定的条件履行时，遇有上述

不可抗力事故的一方，应立即将事故情况通知对方，并应在十五个工作日内，提供事故详情及合同不能履行或者部分不能履行，或者需要延期履行的理由的有效证明文件；本条款所定义不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，对于经营状况严重恶化、安排不周及税收政策的调整等情形，无论严重程度如何，均不理解为不可抗力；

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

3、如本合同的任何部分因为不可抗力的缘故而不能履行，具体的设计费用按照本合同 5.2 条执行。

### **第十三条 通知及送达**

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

甲方送达地址：【 】

邮编：【 】

联系人：【 】电话：【 】

乙方送达地址：【 】

邮编：【 】

联系人：【 】电话：【 】

### **第十四条 解决争议的方式**

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

### **第十五条 其他**

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

2、附件：本合同的所有附件均为本合同不可分割的部分，均具有同等法律效力。附件与正文不一致的，以正文为准。附件如下：

附件一：乙方项目成员名单及简历；

附件二：保密协议书；

附件三：建设工程廉政责任书。

3、本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执二份，具有同等法律效力。

甲方（公章）：

乙方（公章）：

法定代表人

法定代表人

或授权委托人（签字或签章）：

或授权委托人（签字或签章）：

地址：

地址：

开户：

开户：

账号：

账号：

邮编：

邮编：

电话：

电话：

邮箱：

邮箱：

合同签订日期：

#### 附件一：乙方项目成员名单及简历

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



### 附件三：

#### 建设工程廉政责任书

发包人：

承包人：

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

#### 一、双方的责任

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

#### 二、发包人责任

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

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

#### 三、承包人责任

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

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

国(境)、旅游等提供方便。

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

#### 四、违约责任

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

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

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

#### 五、责任书有效期

本责任书的有效期为双方签署之日起至该工程项目竣工验收合格时止。

#### 六、责任书份数

本责任书一式二份，发包人承包人各执一份，具有同等效力。

发包人：（公章）

承包人：（公章）

法定地址：

法定地址：

法定代表人或其

法定代表人或其

委托代理人：

（签字）

委托代理人：

（签字）

电话：

电话：

电子邮箱：

电子邮箱：

开户银行：

开户银行：

帐号：

帐号：

## 履约保函

保函编号：

（招标人名称）：

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

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

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

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

银行名称：\_\_\_\_\_（盖章）

银行法定代表人或负责人：\_\_\_\_\_（签字）

职 务：\_\_\_\_\_

地 址：\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_ 传 真\_\_\_\_\_

邮 编：\_\_\_\_\_ 日 期\_\_\_\_\_

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

# 第六章 投标文件格式

(以 CA 系统格式为准)

## 1、法定代表人身份证明

投标人名称：\_\_\_\_\_

姓名：\_\_\_\_\_ 性别：\_\_\_\_\_ 年龄：\_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_\_

系\_\_\_\_\_ (投标人名称)的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件。

注：本身份证明需由投标人加盖单位公章。

投标人：（盖单位章）

日期：\_\_\_\_\_

## 2、 授权委托书

本人\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_（投标人名称）的法定代表人，现委托\_\_\_\_\_（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清确认、递交、撤回、修改本设计招标项目投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：\_\_\_\_\_。

代理人无转委托权。

附：委托代理人身份证复印件，以扫描件上传。

投 标 人：\_\_\_\_\_（盖单位公章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

### 3、投标函

致：\_\_\_\_\_（招标人）

1. 根据你方\_\_\_\_\_（项目名称）（标段名称）的设计招标文件，遵照《中华人民共和国招标投标法》等有关规定，经踏勘项目现场和研究了上述基础资料、投标须知等相关资料后，针对该项目设计工程我方愿设计费报价人民币(大写)：\_\_\_\_\_（小写）：\_\_\_\_\_元的总价价格完成上述招标文件要求的设计任务及所有相关服务，并承担因我方失误而造成设计质量缺陷。

2. 我方已详细审查全部招标文件，以及全部参考资料和有关附件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。我方将接受并遵守招标文件所规定的各项条款。

3. 一旦我方中标，我方将按照投标文件中的承诺组建项目设计组，由投标文件所承诺的设计项目负责人和其他主要设计人员完成本项目的全部设计工作，保证在未征得招标人同意的前提下不变更主要设计人员，保证按招标文件规定的设计周期完成设计并提供相应的设计服务。

4. 我方的投标保证金已按招标文件要求与本投标文件同时递交。

5. 在此我方郑重承诺：我方将按业主要求提供高质量的后续服务。

6. 若我方未中标，我方同意放弃投标方案所有权且同意免费供招标人使用，其知识产权归招标人所有，所提交设计成果（包括所有图纸、文字资料等）无须退还，招标人有权吸收我方方案中的设计成果。

投标人：（盖章）

法定代表人或其授权代理人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

## 4、投标报价明细表

项目名称：

序号	组成明细	暂定建筑面积 (m <sup>2</sup> )	投标单价 (元/m <sup>2</sup> )	合价(元)	备注
1	住宅、配套用房、门头、连廊、景观桥梁等构筑物	154200			方案类
2	泛光照明设计费	154200			
3	商业(售楼处)	项	/		
4	住宅、配套用房、商业、门头等构筑物、连廊	154200			施工图类
5	非人防地下室(含方案阶段)	75800			
6	人防设计费	7000			
7	桥梁设计	座	2		
8	智能化设计费	项	/		
9	管综	88422			
10	基坑支护及降水	项	/		
11	供电设计	237000			
12	专项设计及二次深化费	项	/		
13	大区精装修施工图	项	/		
14	绿建二星	154200			
15	交通评价	项	/		
16	合计投标总价(含税)				

注：上述面积数量为暂估，投标人不得改变招标人提供数量，各投标人按招标文件要求分别报定单价、合价及总价。最终建筑面积以工程建设规划许可证的面积为准，结算时按合同分项固定单价\*各分项面积计算设计总费用。

投标人：（盖章）

法定代表人或其授权代理人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

## 5、诚信承诺书

(招标人) \_\_\_\_\_：

我方已认真阅读了\_\_\_\_\_项目的招标文件，现就本次投标，作出如下承诺：

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

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

3. 我方承诺：(1)遵守指令、不擅离职守。我方委托代理人将坚持全程参加开评标会议，积极响应招标人的指令和操作要求，不擅离职守，始终保持通讯顺畅，因我方原因导致 10 分钟内无法与管理端建立起联系的，即视为放弃交互的权利，我方认可招标人的处置决定，接受包括终止投标资格在内的任何处理结果。(2)确保设施、设备工况良好。我方将负责提前检查电力供应、网络环境和远程开标会议有关设施、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。

4. 我方承诺不向招标人或评标委员会成员或相关人员行贿，以牟取中标。

5. 我方承诺不存在围标串标、借资质挂靠、恶意竞标等违法违规行为。

6. 如我方中标：

(1)我方承诺在收到中标通知书后，在招标文件规定的期限内与你方签订合同。

(2)我方承诺按照招标文件规定向你方递交履约担保。

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

投标人(盖单位公章)：

法定代表人或其授权代理人(签字或盖章)：

日期： 年 月 日





## 9、远程参与开标会议诚信承诺书

致：\_\_\_\_\_（招标人）、南通市公共资源交易中心

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

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

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

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

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

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

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

七、不向招标人或评标委员会成员或相关人员行贿，以牟取中标。

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

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

承诺单位（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

日期：    年    月    日

## 10、投标人免缴投标保证金信用承诺书

致：\_\_\_\_\_（招标人名称）

本公司（单位）拟参加\_\_\_\_\_项目的投标，自愿以书面承诺形式替代投标保证金并愿意承担不实承诺的法律责任。

### 一、项目基本情况

项目名称：\_\_\_\_\_

标段名称：\_\_\_\_\_

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

### 二、本公司（单位）承诺

（一）符合信用承诺制的办理条件，无不良信用记录或虚假承诺等情形。

（二）在此次招标活动中不发生以下情形：

1. 在开标后和投标有效期满之前撤销投标文件；
2. 在收到中标通知后，不能或拒绝在中标通知书规定的时间内与招标人签订合同；
3. 与招标人签订合同后，未在规定的时间内提交符合招标文件要求的履约担保；
4. 法律、法规或部门规章、招标文件等规定的关于不予退还投标保证金的其他要求。

（三）自愿承担不实承诺的法律后果：

1. 投标资格无效；
2. 将失信行为记录到招标投标信用信息共享平台或公共资源交易服务平台予以公示；给他人造成损失的，依法承担赔偿责任；违反相关法律法规的，交由相关行政监督部门处理；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关。

3. 自发现承诺内容失信行为之日起 5 个工作日内向招标人补缴投标保证金，逾期补缴的视为失信行为记入信用记录；给他人造成损失的，依法承担赔偿责任。

4. 招标人依法提起诉讼的，相关诉讼费用（包括但不限于案件受理费、律师费、申请费、差旅费等）由我公司承担，南通市内各级公共资源交易中心、招标人有权暂缓退付我公司以现金方式缴纳的其他项目保证金，并配合法院执行。

（四）上述承诺是自身真实的意思表示。

申请人（盖公章）：

法定代表人（签字或盖章）：

联系电话：

承诺日期：\_\_\_\_\_年 月 日