

幸余路北、通生路西（R25015）地块设计项目

招 标 文 件

标段编号：A3206010318001145001001

招 标 人：南通市城镇房地产开发有限公司

招标代理：江苏海审工程咨询有限公司

日 期：2025 年 12 月 31 日

招标文件备案表

编制人：

日 期：2025 年 12 月 31 日

招标人（盖章）

法定代表人（签字或盖章）

招标代理（盖章）

法定代表人（签字或盖章）

日 期：2025 年 12 月 31 日

目 录

第一章 招标公告	2
第二章 投标人须知	11
第三章 评标办法	36
第四章 合同条款及格式	479
第五章 设计任务书.....	63
第六章 投标文件格式	90

第一章 招标公告

幸余路北、通生路西（R25015）地块设计项目招标公告

（资格后审）

一、招标条件

本招标项目幸余路北、通生路西（R25015）地块项目（项目名称）已经批准建设。项目招标人为南通市城镇房地产开发有限公司。建设资金来自自筹，项目出资比例为 100%。项目已具备招标条件，现对幸余路北、通生路西（R25015）地块设计项目进行公开招标，择优选定单位。

二、工程概况

1、工程地点：江苏省南通市崇川区幸余路北、通生路西。

2、工程规模：项目用地面积约 147692 平方米，计容建筑面积不大于 153500 平方米，项目建筑容积率为 1.01-1.04（上限以计容建筑面积为准），绿地率不低于 30%，建筑密度不高于 38%，具体建设要求严格按照《南通市建设项目规划条件》规设 20250032 号执行。项目总投资约 278600 万元（含土地）。

3、设计周期：60 日历天：

A、方案设计阶段：20 个日历天内（具体时间以发包人通知为准）向发包人提交符合报规要求的方案文件及相关材料；

B、后续方案设计服务：为发包人提供从方案设计阶段至工程竣工阶段全周期方案设计服务。

C、施工图设计阶段：40 日历天内（具体以发包人发出通知为准）完成配套及景观绿化施工图设计，并提交相关审查。

4、质量要求：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。

三、设计范围及标段划分

1、设计范围包含但不限于设计任务书及以下内容：

1.1 方案设计阶段：

a、本工程项目的报建配合、施工配合及竣工验收配合等工作。

b、本工程项目用地红线内的建筑及构筑物概念、方案设计、扩初设计。

c、本工程项目用地红线内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。

d、方案设计包含但不限于：规划红线范围内地上及地下部分所有建筑及构筑物的方案设计（具体建设范围详见规划用地红线图）、示范区景观、红线内大区景观及配建市政景观的方案设计（达到设计方案报批深度）、高品质住宅评价等；

1.2 配套及景观绿化施工图设计：

e、红线范围内所有景观绿化设计，其中绿地率不得低于 30%，设置公共绿地不超过 2 处，总用地面积不小于 4500 平方米，公共绿地至少有三分之一的面积在标准的建筑日照阴影线之外；

f、示范区（会所、售楼处等周边）配套及景观绿化设计；

g、样板间庭院景观绿化设计；

h、其他零星配套及景观绿化设计（含红线外景观绿化）。包含但不限于地块内所有综合管线（方案及施工图）、景观绿化、小区道路、桥梁（如有）、围堰（如有）、景观园路、硬质铺装、围墙（含临时围挡具体做法及画面方案）、挡土墙、门头、院墙、车库雨棚、风雨连廊、景亭、雕塑小品、室外软装、地面构筑物的景观包装、景观专业强弱电、雨污水、雨水回用系统（结合景观）、景观灌溉给水系统、景观照明（含路灯）及相关辅助配套设施等。

1.3 施工配合阶段：

i、协助招标人开展施工图的报批报审工作，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。

1.4 其它服务：

j、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，发包人所需的涉及本项目的其它服务。

本次招标内容不包含：精装修方案及施工图设计、建筑单体施工图设计、基坑支护方案及施工图设计、供电施工图设计、幕墙施工图设计、智能化施工图设计、三网通施工图设计、绿色节能专项设计。

2、标段划分：不分标段。

四、申请人应当具备的主要资格条件

1、申请人资质类别和等级：必须持有营业执照或事业单位法人证书并取得法人资格；并满足以下（1）或（2）之一：

（1）具有工程设计综合甲级资质；

(2) 同时具有①工程设计建筑行业甲级资质(或工程设计建筑行业(建筑工程)甲级资质)和②工程设计风景园林工程专项甲级资质;

2、拟派设计项目负责人资质等级：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投标单位）。（如为联合体投标，拟派项目负责人须为联合体牵头人正式员工）

2.1、拟派项目负责人需满足未同时在两个或两个以上单位受聘或执业。

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）。

五、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、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；

3、企业的资质类别、等级和拟派项目负责人应具备的资格条件满足招标公告要求；

4、投标文件中的重要内容没有失实或者弄虚作假；

5、拟派项目负责人为企业正式人员（提供拟派项目负责人与投标企业或其下属分公司签订的有效劳动合同，不接受退休返聘人员）。

7、投标单位不得存在下列任何情形之一：

（1）为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

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

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

（4）与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；

（5）单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位；

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

8、本项目接受联合体投标:投标人可组成不超过 2 家的联合体参与投标。

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》。

六、招标文件的获取

1、本工程投标人的资格审查采用资格后审方式，招标人不组织投标人对项目现场的集中踏勘。

2、招标文件获取时间为：2025 年 12 月 31 日至 2026 年 1 月 26 日。

3、招标文件获取方式：投标人使用“标证通或国信 CA 或 CFCA”登录“电子招标投标交易平台”获取；

本招标公告及招标文件中“电子招标投标交易平台”是指：南通市公共资源电子交易平台；

七、投标文件的递交

1、投标文件递交的截止时间（投标截止时间，下同）为 **2026 年 1 月 26 日 9 时 30 分**，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。

2、逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

八、发布公告的媒介

本次招标公告发布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。南通市公共资源交易平台是本工程招标文件、招标控制价、招标文件澄清、中标公示等招标信息约定的唯一公开发布媒介。

九、资格审查

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	法定代表人身份证明	提供法定代表人身份证明书。	检查有效性，联合体投标的由牵头单位提供。
2	授权委托书（如有）	委托代理人参加开标的，提供授权委托书。	检查有效性，联合体投标的由牵头单位提供。
3	投标人应为中国大陆境内合法注册的独立企业法人或事业法人	持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。联合体投标的，牵头单位和成员单位均需提供。
4	企业资质类别等级	满足以下（1）或（2）之一： （1）具有工程设计综合甲级资质； （2）同时具有①工程设计建筑行业甲级资质（或工程设计建筑行业（建筑工程）甲级资质）和②工程设计风景园林工程专项甲级资质。	有效的企业资质证书。 如为联合体投标的，牵头单位和成员单位均需提供对应资质材料。

5	拟派项目负责人 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投标单位（ 如为联合体投标，须注册在联合体牵头人单位 ））	提供有效的注册证书。 特别提醒：国家一级注册建筑师必须根据全国注册建筑师管理委员会关于开展使用一级注册建筑师电子证书工作的通知（注建〔2021〕2号文件（详见附件）执行）。
6	拟派项目负责人 为投标企业正式 人员	拟派项目负责人为投标企业正式人员，不接受退休返聘人员。（ 如为联合体投标，拟派项目负责人须为联合体牵头人正式员工 ）	提供拟派项目负责人与投标企业或其下属分公司签订的有效劳动合同，不接受退休返聘人员。
7	诚信承诺书	诚信承诺书	有效的诚信承诺书（格式见招标文件第六章）
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	有效的投标人免缴投标保证金信用承诺书（格式见招标文件第六章）
9	指定联合体牵头人授权书、联合体各方共同投标协议书（联合体需提供）	指定联合体牵头人授权书、联合体各方共同投标协议书（联合体需提供）	提供有效的签订的指定联合体牵头人授权书、联合体各方共同投标协议书（格式见招标文件第六章）
10	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	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”）
<p>备注：上述资格审查内容在网上招投标系统中（含诚信库获取的材料）须上传清晰可辨认的扫描件，扫描件不清楚导致无法辨认的并且任意一项经评标委员会评审不通过的，则资格审查不予通过。</p> <p>投标人可组成不超过 2 家的联合体参与投标。</p>			

十、评标办法

1、技术标评审（暗标，满分 84 分）

技术标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分和一个最低分后按算术平均值计算，得分保留两位小数，第三位四舍五入。

注：本项目技术标为暗标，技术标文件无需制作封面，技术标中不得出现明示或暗标投标人身份的任何字符（包括投标人的标识、标志、企业名称、人员姓名等）。不得设置页眉、页脚、页码、水印等标记。如评标时发现投标人未按上述要求进行编制的，按废标处理。

技术标上传于“勘察设计方案”模块。

评分因素 (满分)	评分标准
设计总体构思和总平面布置 (满分24分)	<p>根据方案设计总体构思理念是否合理先进、外形是否新颖大方和建筑总平面布置是否合理、是否满足交通要求、是否满足交通流线及开口要求、是否满足建筑日照要求、绿化景观与环境是否协调、场地竖向布置是否合理等因素评分。户型图、容积率及得房率。</p> <p>(优得 16 (含) -24 (含) 分, 良得 8 (含) -16 (不含) 分, 一般得 0 (不含) -8 (不含) 分, 无内容不得分)</p>
设计成果的完整性 (满分10分)	<p>根据是否满足招标文件所列设计要求, 设计内容是否齐全、完整等因素评分。</p> <p>(优得 7 (含) -10 (含) 分, 良得 3 (含) -7 (不含) 分, 一般得 0 (不含) -3 (不含) 分, 无内容不得分)</p>
设计成果的适用性 (满分10分)	<p>方案是否符合并满足招标文件要求使用功能, 功能分区是否明确、人流组织及竖向交通是否合理、相关组织行为联系是否顺畅、各功能空间配置是否符合标准、是否满足功能区使用要求, 并满足住宅使用的需要。</p> <p>(优得 7 (含) -10 (含) 分, 良得 3 (含) -7 (不含) 分, 一般得 0 (不含) -3 (不含) 分, 无内容不得分)</p>
园林景观设计方案 (满分24分)	<p>结合本工程设计特点, 园林景观设计方案完善、合理。</p> <p>(优得 16 (含) -24 (含) 分, 良得 8 (含) -16 (不含) 分, 一般得 0 (不含) -8 (不含) 分, 无内容不得分)</p>
效果图的表现 (满分12分)	<p>方案表现内容是否符合设计要求, 准确表述设计意图。</p> <p>(优得 8 (含) -12 (含) 分, 良得 4 (含) -8 (不含) 分, 一般得 0 (不含) -4 (不含) 分, 无内容不得分)</p>
服务承诺 (满分4分)	<p>投标人针对本项目的设计质量保障措施、技术支持、设计进度保障措施、施工配合、控制设计失误及其他有利于业主的服务等方面做出承诺, 评委根</p>

评分因素 (满分)	评分标准
	<p>据其承诺内容进行评分。</p> <p>(优得 2 (含) -4 (含) 分, 良得 1 (含) -2 (不含) 分, 一般得 0 (不含) -1 (不含) 分, 无内容不得分)</p>

2、综合标评审（满分 6 分）

序号	评审因素	评分标准
1	建筑专业负责人 1 人	同时具备一级注册建筑师注册证书和建筑专业高级及以上职称证书的, 得 1 分;
2	结构专业负责人 1 人	同时具备一级注册结构工程师注册证书和结构专业高级及以上职称证书的, 得 1 分;
3	电气专业负责人 1 人	具备注册电气工程师 (供配电) 注册证书的得 1 分;
4	给水排水专业负责人 1 人	具备注册公用设备工程师 (给水排水) 注册证书的得 1 分;
5	暖通专业负责人 1 人	具备注册公用设备工程师 (暖通空调) 注册证书的得 1 分;
6	风景园林专业设计负责人 1 人	具有正高级职称证书的, 得 1 分; 高级职称 (指: 副高级职称) 证书的, 得 0.5 分。
<p>以上人员为本项目拟派项目组成员, 且均应为投标人单位正式员工。</p> <p>提供: 对应的注册证书、职称证书、投标企业或其不具备独立法人资格的下属分公司与对应人员签订的有效劳动合同书。</p> <p>注:</p> <p>①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;</p> <p>②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 (https://jzsc.mohurd.gov.cn/) 查询截图, 截图中需反映相关有效信息。</p> <p>③职称证书若不能显示其专业的, 须提供职称评审材料或其他可以证明其专业的佐证材料。</p>		

2、经济标评审（满分 10 分）

(1) 确定有效报价: 投标人的报价高于对应最高限价的视为无效报价 (即投标总价不得高于总价最高限价, 单价报价不得高于对应单价最高限价)。

(2) 确定评标基准价: 以所有有效投标人的有效投标报价总价的算术平均值为评标基准价。

无效报价、被否决投标的投标报价均不参与评标基准价的计算。

(3) 计算投标报价得分（以总价进行计算）：

投标报价等于评标基准价的得 10 分，投标报价相对评标基准价每下浮 1%扣 0.2 分，每上浮 1%扣 0.1 分；偏离不足 1%的，按照插入法计算得分，评分计算过程中的偏离率和分值计算均保留两位小数，第三位四舍五入。

举例：如仅有 3 家有效投标人

单位	报价 (万元)	评标基准价 (万元)	偏离率	得分
A	1350	1250	$(1350/1250-1) * 100\% = 8\%$	$10-8*0.1=9.2$
B	1250		0	10
C	1150		$(1150/1250-1) * 100\% = -8\%$	$10-8*0.2=8.4$

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做调整）。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。

3、确定中标候选人及中标价

各投标人总得分=技术标得分+综合标得分+经济标得分。得分四舍五入保留两位小数。评委完成评标后，应按总得分由高至低的顺序推荐前三名为中标候选人。总得分相同，以技术标得分高的优先；技术标得分也相同的，则采取现场抽签的方式确定中标候选人排名。

本工程第一中标候选人原则上为中标人。当排名第一的中标候选人放弃中标、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，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。

当出现中标人被质疑或投诉，取消其中标资格的情况，本项目重新招标。

4、注意事项

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

(2) 评标办法的解释权归评标委员会。

十一、特别提醒

- 1、本工程采用远程不见面交易的模式，具体详见招标文件。
- 2、未按招标文件要求提交投标保证金的其投标文件均不予接受。
- 3、招标公告系招标文件的组成部分，与招标文件具有同等法律效力。
- 4、投标人同步的诚信库链接为江苏省公共资源交易经营主体信息库中的信息，如需调整请前往省库调整完善，投标人需及时更新信息，确保投标文件的完整性和准确性。
- 5、异议向招标人提出：南通市城镇房地产开发有限公司，联系电话：0513-66889905
- 6、招投标监督管理部门：南通市住房和城乡建设局，联系电话：0513-59000361。

十二、联系方式

招标人	南通市城镇房地产开发有限公司	招标代理机构	江苏海审工程咨询有限公司
地址	崇川区崇川路1号	地址	南通市星城路299号创源科技园3号楼501室
联系人	张工	联系人	朱圣杰、朱一仁
电话	0513-66889905	电话	18862913262、18068996360

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
1.1.1	招标人	名称：南通市城镇房地产开发有限公司 地址：崇川区崇川路1号 联系人：张工 电话：0513-66889905
1.1.2	招标代理	招标代理：江苏海审工程咨询有限公司 地址：南通市星城路299号创源科技园3号楼501室 联系人：朱圣杰、朱一仁 电话：18862913262、18068996360
1.1.3	项目名称	幸余路北、通生路西（R25015）地块设计项目
1.1.4	标段划分	详见招标公告
1.1.5	建设地点	江苏省南通市崇川区幸余路北、通生路西
1.2	建设资金	详见招标公告
1.3.1	招标范围	详见招标公告
1.3.2	设计周期	详见招标公告
1.3.3	质量要求	详见招标公告
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	详见招标公告
1.9.1	踏勘现场	自行踏勘
1.10.1	投标预备会	不召开
2.1.1	构成招标文件的 其它材料	答疑澄清文件等。
2.2	投标人要求澄清招 标文件的截止时间	2026年1月6日17时30分前登录“南通市公共资源电子交易平台”以不署名的形式网上提交招标人予以澄清。
2.4	招标控制价	18058338 元
3.3.1	投标有效期	90 日历天
3.4.1	投标保证金	本项目免缴投标保证金但不免除相应责任。投标人需提供投标人免缴投标保证金信用承诺书。如果投标人存在招标文件约定的投标保证金不予

条款号	条款名称	编列内容
		退还的情形，将于收到招标人书面通知 7 日内将招标文件约定的投标保证金（人民币：10 万元）足额缴纳至招标人指定账户。
3.5	备选投标方案	<input checked="" type="checkbox"/> 不采用 <input type="checkbox"/> 采用，具体规定： /
3.7.1	投标文件的份数	投标文件包括电子投标文件（采用不加密 NJSTF 格式文件并自行刻录到空白光盘上）组成。 [注：因本工程（资格审查文件、技术标、综合标、经济标部分，下同）采用网上招投标，资格审查文件、技术标、综合标、经济标不需要提供纸质标书。但中标人须在中标后提供五份（一正四副）带有防伪标识的纸质投标文件加盖单位公章后递交给招标代理机构]。并提供含全套投标文件的电子光盘二份。
4.1.1	投标截止时间	2026 年 1 月 26 日 9 时 30 分
4.2.2	递交投标文件地点	电子投标文件由各投标人在投标截止时间前自行在“南通市公共资源电子交易平台”上传。
5.1.1	开标时间、地点	开标时间：同投标截止时间 开标地点：投标人自行选择任意地点参加远程开标会。
5.1.2	参加开标会的投标人代表	远程参加开标，无需亲临开标现场。
5.2.2	解密时间	30 分钟，解密截止时间：以鸿雁系统倒计时为准。若遇系统问题，可根据情况适当延长解密时限。
6.1	评标委员会构成	评标委员会构成： <u>由 2 名招标人评委及有关技术、经济等方面的专家组成，成员人数为 7 人或 7 人以上的单数。</u> 评标专家确定方式：除招标人评委外，在政府组建的专家库中随机抽取，采用语音系统自动通知。
8.1	是否授权评标委员会确定中标人	否，推荐中标候选人： <u>3 名</u>
8.3	履约保证金	履约保证金的形式： <u>银行转账或银行保函等（须由投标人基本账户出具）</u> 履约保证金的金额：合同价的 2%。 合同签订前，中标单位应将履约保证金汇入指定账户或提供银行保函。 <u>其中工期履约保证金占合同履约保证金总额的 20%，质量履约保证金占合同履约保证金总额的 40%，后续服务履约保证金占合同履约保证金总额的 40%。</u> 银行保函须采取见索即付方式。

条款号	条款名称	编列内容
9.5.1	异议提出的时间	(1)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；
9.5.2	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 本招标文件中的合同章节为招标文件的重要组成部分（含通用条款和专用条款），请投标人务必认真阅读，合同中由招标人委托中标人办理的事务及其费用，以及投标人在中标后应办理或需配合招标人办理的事项及其费用，请在投标报价时予以综合考虑，中标后不再因此而另行签证或追加费用。

10.2 需从诚信库中获取的材料（如为联合体形式投标，牵头人的资料须从诚信库获取）：

☒有效的企业营业执照或事业单位法人证书；

☒有效企业资质证书；

☒拟派项目负责人注册证书；

☒拟派项目负责人与投标企业或其下属分公司签订的有效劳动合同，不接受退休返聘人员；

☒综合标部分项目组人员要求提供的所有证明材料；

注：如为联合体形式投标，联合体成员方（非牵头人）的营业执照、资质证书、人员证书以及其他相关材料无需从诚信库中获取，可放入“投标所需其他材料”中。

如为联合体投标，则本招标文件第六章的“指定联合体牵头人授权书”及“联合体各方共同投标协议书”必须填写并按规定进行盖章、签字。提供了有效的“指定联合体牵头人授权书”及“联合体协议书”后，投标人由联合体牵头人制作标书，除特殊说明外，相关盖章、签字由联合体牵头人盖章、签字即可。

10.3 因本工程采用远程不见面交易模式，故招标人特别说明如下：

1、远程开标项目的时间均以国家授时中心发布的时间为准。

2、本项目招投标文件均用专用招投标工具软件编制，并通过网上招投标平台完成招投标过程。投标人投标文件的编制和递交，应依照招标文件的规定进行。如未按招标文件要求编制、递交电子投标文件，将可能导致废标，其后果由投标人自负。投标人如对正确使用招投标专用工具软件有疑问的，请尽早和软件公司的服务人员联系，他们会根据投标人要求，提供必要的培训和技术支持。

3、投标人通过网上招投标平台递交的电子投标文件为评标依据，投标人须使用工具制作电子投标文件时生成两个文件，一个是加密投标文件，用于上传到网上；另一个即为不加密 NJSTF 格式文件，刻录到空白光盘上作为备用投标文件（仅在技术人员确认为非投标人原因导致远程解密失败时使用）。开标当日，投标人不必抵达开标现场，仅需在任意地点通过鸿雁不见面交易 V3.0 系统（以下简称：鸿雁 3.0 系统）

条款号	条款名称	编列内容
		<p>参加开标会议，并根据需要使用鸿雁 3.0 系统与现场招标人进行互动交流、澄清、提疑以及文件传送等活动。</p> <p>4、投标文件递交截止时间前，招标人提前进入鸿雁 3.0 系统，播放测试音频，各投标人的委托代理人或法人代表提前进入鸿雁 3.0 系统（登录南通市公共资源交易网 http://ggzyjy.nantong.gov.cn/ 找到“网上开标”模块，根据操作手册（请在交易指引中的“系统帮助”中下载）进入相应标段的开标会议区）收听观看实时音视频交互效果并及时在讨论组中反馈，未按时加入开标会议区并完成扫码登录操作的或未能在开标会议区内全程参与交互的，视为放弃交互和放弃对开评标全过程提疑的权利，投标人将无法看到解密指令、废标及澄清、唱标、评审结果等实时情况，并承担由此导致的一切后果。</p> <p>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）。投标人解密以鸿雁系统倒计时为准。若遇系统问题，可根据情况适当延长解密时限。因投标人网络与电源不稳定、未按操作手册要求配置软硬件、解密锁发生故障或用错、故意不在要求时限内完成解密等自身原因，导致投标文件在规定时间内未能解密、解密失败或解密超时，视为投标人撤销其投标文件，系统内投标文件将被退回；因招标人原因或网上招投标平台发生故障，导致无法按时完成投标文件解密或开、评标工作无法进行的，可根据实际情况相应延迟解密时间或调整开、评标时间（友情提示：若投标人已领取副锁（含多把副锁）请注意正副锁的使用差别）。</p> <p>6、开评标全过程中，各投标人参与远程交互的委托代理人或法人代表应始终为同一个人，中途不得更换，在废标、澄清、提疑、传送文件等特殊情况下需要交互时，投标人一端参与交互的人员将均被视为是投标人的委托代理人或法人代表，投标人不得以不承认交互人员的资格或身份等为借口抵赖推脱，投标人自行承担随意更换人员所导致的一切后果。</p> <p>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），相关驱动。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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>

条款号	条款名称	编列内容
		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>10、不见面开标过程中一律使用鸿雁系统进行远程交互，若遇特殊情况，可通过系统内投标人签到表中登记的电话、QQ 等单线联系。在系统正常运行情况下，若投标人在 10 分钟内既没有在系统中响应远程交互，也无法通过电话、QQ 等与其取得联系，由投标人自负后果。</p> <p>11、为进一步强化提升服务质效，树立全国领先的不见面交易品牌，即日起就公共资源不见面交易工作开始试行微信公众号服务，凡参与不见面交易的用户，均可通过微信公众号搜索并关注“公共资源不见面交易”订阅号，公众号作为公共资源不见面交易工作的信息发布源，主要提供项目交易的技术支持和服务工作，适时发布不见面交易有关的舆论宣传报道和理论研究成果，提供公共资源交易大数据分析报告，开展调查问卷和用户评价，助力提升南通不见面交易工作再上新台阶。</p> <div data-bbox="655 1453 983 1783" data-label="Image"> </div> <p>订阅号名称“公共资源不见面交易”</p> <p>12、本项目开标一览表（开标记录表）中内容不作为评审依据，但投标人应填写完整，以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>

投标须知

1 总则

1.1 项目概况

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

1.1.2 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本标段招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本标段建设地点：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见投标人须知前附表。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、设计周期及质量要求

1.3.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 本标段的设计周期：见投标人须知前附表。

1.3.3 本标段的质量要求：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备的资格要求，见招标公告。

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

- (1) 联合体各方应签订联合体协议书，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，应当以投标人的名义提交投标保证金担保。联合体投标的，应当以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。

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

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

1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。本项目招标代理费由招标人支付。

1.6 保密

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

1.7 语言文字

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

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

1.9.1 投标人根据需要自行踏勘项目现场。招标人不组织投标人踏勘现场，投标人可以自行对现场和周围环境进行勘察，以获取编制投标文件和签署合同所需的所有资料。

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 投标预备会

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

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

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

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。

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) 投标文件格式；
- (7) 投标人须知前附表规定的其他材料。

2.1.2 根据本章第1.10款、第2.2款和第2.3款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。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“南通市公共资源电子交易平台”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“南通市公共资源电子交易平台”发给所有投标人，但招标人不指明澄清问题的来源，招标人不再另行通知。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“南通市公共资源电子交易平台”查阅招标文件的澄清，或未按照澄清后的招标文件编制投标文件，由此造成的后果由投标人自行承担。

2.2.4 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 招标文件的修改和补充

2.3.1 招标文件发布后，在投标截止期前，确需对招标文件进行修改的，招标人以招标文件澄

清、答疑方式，经“南通市公共资源电子交易平台”向所有投标人公示。如果修改和补充的内容影响到投标文件的编制，且修改和补充发出的时间距投标截止时间不足15天，相应延长投标截止时间。

2.3.2 招标人可能会以发布答疑文件的方式修改招标文件，答疑文件将作为招标文件的组成部分，具有与招标文件同等效力。招标文件的澄清、修改、补充等内容均以书面形式经招标办备案后以电子文档形式在网上发布。当招标文件、招标文件的澄清、修改、补充等在同一内容的表述上不一致时，以最后在网上发布的为准。投标人应密切关注招标人在网上发布的招标文件澄清、修改、补充、答疑等相关信息，招标人不承担因投标人未能全面掌握全部招标信息而产生的所有后果。

2.4 招标控制价

本工程招标控制价金额见“投标人须知前附表”，招标控制价文件随本项目招标文件在指定媒介发布，并通过“南通市公共资源交易平台”发给所有投标人。

3 投标文件

3.1 投标文件的组成

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

3.1.1 电子投标文件

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

3.1.1.1 资格审查材料（电子投标文件）

- （1）法定代表人证明书或法人授权委托书（如有）；
- （2）有效的企业营业执照或事业单位法人证书；
- （3）有效的企业资质证书；
- （4）拟派项目负责人注册证书；
- （5）拟派项目负责人为投标企业正式人员（必须提供拟派项目负责人与投标企业或其下属分公司签订的有效劳动合同）；
- （6）诚信承诺书（格式详见招标文件第六章）；
- （7）指定联合体牵头人授权书、联合体各方共同投标协议书（联合体需提供）（格式详见招标文件第六章）；
- （8）投标人远程参与开标会议诚信承诺书（格式详见招标文件第六章）；
- （9）投标人免缴投标保证金信用承诺书（格式详见招标文件第六章）；
- （10）CA投标系统及投标人认为有必要的其它材料。

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》。前后不一致的以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》要求为准。

3.1.1.2 技术标（电子投标文件、暗标）

投标人根据招标人提供的设计任务书、技术标评审要求及以下内容相关要求编写技术标（技术标评分因素、评分标准、暗标编制及其他要求详见第三章评标办法）：

技术标成果内容要求：

（一）建筑方案设计图纸清单及图纸深度要求：

设计方案要以国家现行有关规范、标准为依据并符合以下要求。

1. 设计说明

（1）包括总平面布局和建筑设计方案说明，着重阐述从总平面布局、建筑设计的主导设计构思、设计理念及设计手法，并对建筑生态节能等做相应的说明；

（2）总建筑面积、建筑占地面积、建筑高度、层数、建筑密度、容积率、绿化率等主要经济技术指标；

（3）设计图纸无法表达的,设计人认为必要的其他说明；

2. 设计图纸（包括并不限于）

（1）用地现状、区域分析图；

（2）现场勘察对场地自然条件解析（可结合图纸、图片分析）；

（3）对本项目及周边住宅开发市场条件解析（可结合图纸、图片分析）；

3. 总平面图 1:500（含经济技术指标）

（1）附《经济技术指标表》，标明用地界限、道路红线、周边建筑、周边道路名称、指北针；

（2）标明车库边界和出入口位置；

（3）标明建筑单体和退让线，建筑单体体块和建筑间距要用真实尺寸；

（4）标明住区道路、停车位、绿地和水系的边界；

（5）建筑彩色总平图（不少于 1 张）；

4. 规划空间结构分析图

（1）交通系统分析图；

（2）标明住区道路系统及人流、车流包括消防流线及出入口位置；

（3）标明机动车、非机动车的停车方式、位置和停车大致数量；

5. 建筑设计鸟瞰效果图（白天以及黑夜各不少于 1 张）；

6. 建筑单体的平面、立面、剖面图；

7. 建筑单体（南立面以及北立面各不少于 1 张）以及小区入口处设计透视图（不少于 2 张）（彩色渲染）；

8. 户型设计：根据招标方需求提供与投标总图一致的户型图；
9. 示范区效果图（不少于 1 张）；
10. 地下室、车库等平面布置图及各功能区域技术指标分析；
11. 建筑各立面、地库大堂等区域成本限额估算分析；

（二）景观及配套方案设计图纸清单及图纸深度要求

1. 详细设计构思；
2. 说明设计构思的有关分析图；
3. 彩色的景观设计方案平面图（分区平面图，局部节点设计平面图）；
4. 总平面交通、消防、景观视线等分析图；
5. 高差变化较大地段的景观断面图；
6. 方案设计效果图若干张；
7. 表达景观意向的彩色图片一套；
8. 植物设计研究分析（区域性研究）；植栽设计意向图片；
9. 其它景观元素（雕塑、花钵、景观等）设计意向图片。

3.1.1.3 综合标（电子投标文件）

综合标具体要求详见本招标文件第三章综合标评审部分相关要求提供对应材料。

3.1.1.4 经济标（电子投标文件）

（1）投标函；

（2）投标报价明细表。

3.2 投标报价

3.2.1 投标报价应包括国家规定的增值税税金，增值税税金按一般计税方法计算。投标人应按第六章“投标文件格式”的要求在投标函中进行报价。

3.2.2 本工程的总价最高限价为 18058338 元（单价最高限价详见第 3.2.7 条），投标人的报价高于对应最高限价的视为无效报价（即投标总价不得高于总价最高限价，单价报价不得高于对应单价最高限价）。投标报价时不得改变投标报价明细表中的建筑类型、单位、计量基础、数量、备注等内容，否则作无效标处理。

3.2.3 本项目的报价方式：

（1）本次报价采用**固定单价**报价方式，投标人需提供分项报价明细，格式见第六章“投标文件格式”的要求

（2）本次设计报价包含了设计招标范围所列的全部内容。

(3) 除非合同条款中另有规定，否则，投标人所报单价一旦中标，在合同实施期间不因任何市场变化的因素而变动。

(4) 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。

(5) 其他未尽事宜在答疑及合同条款中明确。

3.2.4 本次设计费报价应包括：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、配套及景观工程施工图设计及变更、专项方案深化确认、后续服务咨询费、交通、食宿费用、专家评审费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。中标人为方案及施工图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。投标人须结合以上要求谨慎报价。

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

3.2.6 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。

3.2.7 投标人的投标报价不得超过下表的对应最高投标限价（投标总价不得高于总价最高限价，单价报价不得高于对应单价最高限价），否则视为无效报价。

招标清单明细表

序号	建筑类型	单位	计量基础	数量	单价最高限价 (元)	合价(元)	备注
一、方案设计部分（含建筑专业初设、品控）							
1.1	叠墅	m²	建筑面积	38790	61	2366190	
1.2	联排别墅	m²	建筑面积	34334	56	1922704	
1.3	洋房	m²	建筑面积	38816	51	1979616	层数：4~6层
1.4	小高层	m²	建筑面积	29400	31	911400	层数：7~11层
1.5	配套用房	m²	建筑面积	8260	41	338660	

1.6	其他功能用房	m ²	建筑面积	590	31	18290	配电室、开闭所、垃圾收集等
1.7	会所/售楼处	m ²	建筑面积	3000	300	900000	
1.8	架空车库及夹层	m ²	建筑面积	44310	45	1993950	
1.9	地下室	m ²	建筑面积	98000	12	1176000	含地下车库及人防
1.10	VR 效果	项	/	1	600000	600000	
1.11	临时展厅	项	/	1	400000	400000	含设计方案、施工图设计
小计						12606810	
二、配套及景观部分（设计方案部分）							
2.1	示范区	m ²	用地面积	20000	40	800000	
2.2	大区	m ²	用地面积	83384	28	2334752	
2.3	红线范围外	m ²	用地面积	17700	14	247800	
2.4	样板房庭院	套	/	2	120000	240000	
小计						3622552	
三、配套及景观部分（施工图设计部分）							
3.1	示范区	m ²	用地面积	20000	22	440000	
3.2	大区	m ²	用地面积	83384	14	1167376	
3.3	红线范围外	m ²	用地面积	17700	8	141600	
3.4	样板房庭院	套	/	2	40000	80000	
小计						1828976	
3	总价最高限价（元）					18058338	

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和总价。建筑方案设计费结算面积以规划许可证上的建筑面积为准（如存在套图，除

第一套图纸外，其余套图均按照投标报价 30%结算）；配套及景观设计费结算面积以实际工程量为准；结算时按合同分项固定单价*各分项实际工程量计算设计总费用。

(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。

3.2.8 投标设计成果的使用说明：

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

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

(3) 本项目所有的投标文件及其记载的智力成果均归招标人所有，招标人可无偿采用未中标人的设计方案对中标设计方案进行优化。

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

3.3 投标有效期

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

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

3.4 投标保证金

3.4.1 本项目免缴投标保证金但不免除相应责任。投标人需提供投标人免缴投标保证金信用承诺书。如果投标人存在招标文件约定的投标保证金不予退还的情形，将于收到招标人书面通知7日

内将招标文件约定的投标保证金（人民币：10万元）足额缴纳至招标人指定账户。

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

3.4.2.1 放弃中标项目的；

3.4.2.2 拒不按照招标文件的要求提交履约保证金的；

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

3.4.2.4 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（本项目不适用）

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 投标文件的编制

3.6.1 投标文件应按第六章“投标文件格式”要求进行编制，投标人需另行增加的，应以扫描件的形式编入投标文件相应章节，作为投标文件的组成部分。其中，投标函附录在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于招标人的承诺。

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

3.6.3 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。

3.6.4 投标文件中涉及从企业诚信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诚信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诚信库材料进行更新的，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，以及从企业诚信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诚信库相关材料，并重新链接获取相应信息。

未按本项要求从企业诚信库中获取的材料，在评标时该材料不予认可。

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

3.6.6 投标文件需要进行电子签章的位置应进行电子签章。

4 投标

4.1 投标文件的递交

4.1.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标截止时间前，向“电子招标投标交易平台”递交加密后的电子投标文件。

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

4.1.3 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）。

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

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

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

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

投标人应当妥善保管南通市公共资源交易电子交易平台配套的由第三方认证的电子签名制作数据（数字证书）。投标人知悉数字证书已经失密或者可能已经失密时，应及时通知招标人、招投标监管机构等招投标各方主体，并终止该数字证书的使用。在未接到投标人数字证书失密停用

信息情况下，招标人经南通市公共资源交易电子交易平台接收到加盖投标人数字证书电子投标文件，并经系统提供的数字证书对比工具核对未发现电子投标文件任何改动的，招标人将视为投标人加盖数字证书时数字证书由投标人专用并由投标人控制，其投标文件电子签名可与投标人手写签名或者盖章具有同等法律效力。

4.1.7 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.1.8 逾期上传投标文件的，招标人不予受理。

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

4.2 投标文件的修改与撤回

4.2.1 投标截止时间之前，投标人可对所递交的投标文件进行修改或撤回，但所递交的修改或撤回必须按招标文件的规定进行编制，并在投标截止时间之前将电子投标文件上传至南通市网上招标投标系统。

4.3 不予接收的投标文件

4.3.1 未按本章第4.1款规定递交的投标文件，招标人不予接收。

4.3.2 逾期送达或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予接收。

5 开标

5.1 开标时间和地点、参加开标会的投标人代表

5.1.1 招标人在投标人须知前附表规定的时间和地点公开开标。

5.1.2 参加开标会的投标人代表的要求见投标人须知前附表。

5.2 开标程序

5.2.1 主持人按下列程序进行开标：

- (1) 宣布开标纪律；
- (2) 公布投标人名称；
- (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 特殊情况处理

5.3.1 因“南通市公共资源交易电子交易平台上开评标系统”故障，开标活动无法正常进行时，招标人将使用“投标备份文件”继续进行开标活动。（本项目中本条款不适用）

“网上招标投标平台”故障是指非投标人原因造成所有投标人电子投标文件均无法解密的情形。部分投标文件无法解密的，不适用该条款。

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

6 评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。

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

6.1.3 评标委员会成员有下列情形之一的，应当主动提出回避：

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

6.1.4 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

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

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

- 6.4.1 投标文件中的投标函未加盖投标人的公章；
- 6.4.2 投标文件未按要求加盖投标单位的企业和企业法定代表人印章（或签字）的；
- 6.4.3 如投标文件加盖企业法定代表人委托代理人印章（或签字）的，企业法定代表人委托代理人没有合法、有效的委托书（原件）的；
- 6.4.4 投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；
- 6.4.5 投标人名称或组织结构与资格预审时不一致的（不适用于资格后审）；
- 6.4.6 除在投标截止时间前经招标人书面同意外，项目负责人与资格预审时不一致的（不适用

于资格后审）；

6.4.7 组成联合体投标未提供联合体各方共同投标协议的；

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

6.4.9 联合体成员与资格预审确定的结果不一致的；

6.4.10 投标人的投标报价高于招标控制价的（投标总价高于总价最高限价或单价报价高于对应单价最高限价））；

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

6.4.12 投标文件载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限的；

6.4.13 明显不符合技术规范、技术标准的要求的；

6.4.14 投标文件提出了不能满足招标文件要求或招标人不能接受的条件的；

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

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

6.4.17 投标文件未能解密且按照招标文件明确的投标文件解密失败的补救方案补救不成功的；

6.4.18 不符合招标文件有关暗标的要求；

6.4.19 投标文件的关键内容字迹模糊、无法辨认的；

6.2.20 需从诚信库中获取的材料未在诚信库备案（或未建立相应链接）的；

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

6.2.22 未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）文件执行的；

6.2.23 改变投标报价明细表中的建筑类型、单位、计量基础、数量、备注的；

6.2.24 未按招标文件要求提供投标保证金的；

6.2.25 不符合第三章资格评审的。

7 评标结果公示

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

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

8 合同授予

8.1 定标方式

除投标人须知前附表规定评标委员会直接确定中标人外，招标人依据评标委员会推荐的中标候选人确定中标人。

8.2 中标人公告及中标通知

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

8.3 履约保证金

8.3.1 投标人在收到中标通知书后，须按“投标人须知前附表”规定的时间、金额、担保形式和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的履约担保格式向招标人提交履约保证金。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四章“合同条款及格式”规定的履约担保格式要求。

8.3.2 中标人不能按本章第8.3.1项要求提交履约保证金的，招标人可以取消其中标资格，给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

8.4 签订合同

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

8.4.2 中标人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同，或者招标文件规定应当提交履约保证金而且在规定的期限内未能提交的，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。

当出现中标人被质疑或投诉，取消其中标资格的情况，本项目重新招标。

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

9 纪律和监督

9.1 对招标人的纪律要求

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

9.2 对投标人的纪律要求

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

9.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透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自离职，影响评标程序正常进行，不得使用招标文件规定以外的评审因素和标准进行评标。

9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

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

9.5 异议与投诉

9.5.1 异议

投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应在投标人须知前附表规定的时间前提出。招标人应当自收到异议之日起3日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

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

投标人或者其他利害关系人对依法必须进行招标的项目的评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。

9.5.2 投诉

投标人和其他利害关系人认为本次招标活动违反法律法规和规章规定的，可以在知道或者应当知道之日起十日内向“投标人须知前附表”明确的招投标监督管理部门提出书面投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。就第9.5.1项规定事项提出投诉的，应先向招标人提出异议。

10 需要补充的其他内容

10.1 需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

10.2 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详见附件 3，请各投标人仔细阅读附件中的各项内容，确保能顺利参加本次项目的开标会议和交互全过程。

4、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

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）

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（签名或盖章）：

日期： 年 月 日



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

（投标人在南通市公共资源交易网-交易指引中的“系统帮助”自行下载、查阅）

第三章 评标办法

（综合评估法）

评标办法中所需投标人提供的可在诚信库备案的证明材料（具体材料详见投标人须知前附表中的“需从诚信库中获取的材料”）一律经江苏省公共资源交易经营主体库信息系统（网址：<http://49.77.204.17:7082//jsztk/#/login?redirect=%2F>）导入投标文件中的相应模块作为评审依据，否则在评标时评委会将不予认可。无需在诚信库备案的证明材料，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。尚未在江苏省公共资源交易经营主体库信息系统备案的投标人应在编制投标文件之前尽快办理。

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

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→综合标评审→经济标评审→推荐中标候选人

二、评标细则

1、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	法定代表人身份证明	提供法定代表人身份证明书。	检查有效性，联合体投标的由牵头单位提供。
2	授权委托书（如有）	委托代理人参加开标的，提供授权委托书。	检查有效性，联合体投标的由牵头单位提供。

3	投标人应为中国大陆境内合法注册的独立企业法人或事业法人	持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。联合体投标的，牵头单位和成员单位均需提供。
4	企业资质类别等级	满足以下（1）或（2）之一： （1）具有工程设计综合甲级资质； （2）同时具有①工程设计建筑行业甲级资质（或工程设计建筑行业（建筑工程）甲级资质）和②工程设计风景园林工程专项甲级资质。	有效的企业资质证书。 如为联合体投标的，牵头单位和成员单位均需提供对应资质材料。
5	拟派项目负责人资质等级	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投标单位（ 如为联合体投标，须注册在联合体牵头人单位 ））	提供有效的注册证书。 特别提醒：国家一级注册建筑师必须根据全国注册建筑师管理委员会关于开展使用一级注册建筑师电子证书工作的通知（注建〔2021〕2号文件（详见附件）执行）。
6	拟派项目负责人为投标企业正式人员	拟派项目负责人为投标企业正式人员，不接受退休返聘人员。（ 如为联合体投标，拟派项目负责人须为联合体牵头人正式员工 ）	提供拟派项目负责人与投标企业或其下属分公司签订的有效劳动合同，不接受退休返聘人员。
7	诚信承诺书	诚信承诺书	有效的诚信承诺书（格式见招标文件第六章）
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	有效的投标人免缴投标保证金信用承诺书（格式见招标文件第六章）
9	指定联合体牵头人授权书、联合体各方共同投标协议书（联合体需提供）	指定联合体牵头人授权书、联合体各方共同投标协议书（联合体需提供）	提供有效的签订的指定联合体牵头人授权书、联合体各方共同投标协议书（格式见招标文件第六章）

10	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	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”）
<p>备注：上述资格审查内容在网上招投标系统中（含诚信库获取的材料）须上传清晰可辨认的扫描件，扫描件不清楚导致无法辨认的并且任意一项经评标委员会评审不通过的，则资格审查不予通过。</p> <p>投标人可组成不超过 2 家的联合体参与投标。</p>			

3、技术标评审（暗标，满分 84 分）

技术标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分和一个最低分后按算术平均值计算，得分保留两位小数，第三位四舍五入。

注：本项目技术标为暗标，技术标文件无需制作封面，技术标中不得出现明示或暗示投标人身份的任何字符（包括投标人的标识、标志、企业名称、人员姓名等）。不得设置页眉、页脚、页码、水印等标记。如评标时发现投标人未按上述要求进行编制的，按废标处理。

技术标上传于“勘察设计方案”模块。

评分因素 (满分)	评分标准
设计总体构思和 总平面布置（满 分24分）	<p>根据方案设计总体构思理念是否合理先进、外形是否新颖大方和建筑总平面布置是否合理、是否满足交通要求、是否满足交通流线及开口要求、是否满足建筑日照要求、绿化景观与环境是否协调、场地竖向布置是否合理等因素评分。户型图、容积率及得房率。</p> <p>（优得 16（含）-24（含）分，良得 8（含）-16（不含）分，一般得 0（不含）-8（不含）分，无内容不得分）</p>
设计成果的完整 性 (满分10分)	<p>根据是否满足招标文件所列设计要求，设计内容是否齐全、完整等因素评分。</p> <p>（优得 7（含）-10（含）分，良得 3（含）-7（不含）分，一般得 0（不含）-3（不含）分，无内容不得分）</p>
设计成果的适用 性 (满分10分)	<p>方案是否符合并满足招标文件要求使用功能，功能分区是否明确、人流组织及竖向交通是否合理、相关组织行为联系是否顺畅、各功能空间配置是否符合标准、是否满足功能区使用要求，并满足住宅使用的需要。</p> <p>（优得 7（含）-10（含）分，良得 3（含）-7（不含）分，一般得 0（不含）-3（不含）分，无内容不得分）</p>

评分因素 (满分)	评分标准
园林景观设计方案 (满分24分)	结合本工程设计特点, 园林景观设计方案完善、合理。 (优得 16 (含) -24 (含) 分, 良得 8 (含) -16 (不含) 分, 一般得 0 (不含) -8 (不含) 分, 无内容不得分)
效果图的表现 (满分12分)	方案表现内容是否符合设计要求, 准确表述设计意图。 (优得 8 (含) -12 (含) 分, 良得 4 (含) -8 (不含) 分, 一般得 0 (不含) -4 (不含) 分, 无内容不得分)
服务承诺 (满分4分)	投标人针对本项目的设计质量保障措施、技术支持、设计进度保障措施、施工配合、控制设计失误及其他有利于业主的服务等方面做出承诺, 评委根据其承诺内容进行评分。 (优得 2 (含) -4 (含) 分, 良得 1 (含) -2 (不含) 分, 一般得 0 (不含) -1 (不含) 分, 无内容不得分)

4、综合标评审 (满分 6 分)

序号	评审因素	评分标准
1	建筑专业负责人 1 人	同时具备一级注册建筑师注册证书和建筑专业高级及以上职称证书的, 得 1 分;
2	结构专业负责人 1 人	同时具备一级注册结构工程师注册证书和结构专业高级及以上职称证书的, 得 1 分;
3	电气专业负责人 1 人	具备注册电气工程师 (供配电) 注册证书的得 1 分;
4	给水排水专业负责人 1 人	具备注册公用设备工程师 (给水排水) 注册证书的得 1 分;
5	暖通专业负责人 1 人	具备注册公用设备工程师 (暖通空调) 注册证书的得 1 分;
6	风景园林专业设计负责人 1 人	具有正高级职称证书的, 得 1 分; 高级职称 (指: 副高级职称) 证书的, 得 0.5 分。
<p>以上人员为本项目拟派项目组成员, 且均应为投标人单位正式员工。</p> <p>提供: 对应的注册证书、职称证书、投标企业或其不具备独立法人资格的下属分公司与对应人员签订的有效劳动合同书。</p> <p>注:</p> <p>①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;</p> <p>②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</p>		

序号	评审因素	评分标准
其他有效信息的，则提供全国建筑市场监管公共服务平台（ https://jzsc.mohurd.gov.cn/ ）查询截图，截图中需反映相关有效信息。		
③职称证书若不能显示其专业的，须提供职称评审材料或其他可以证明其专业的佐证材料。		

4、经济标评审（满分 10 分）

（1）确定有效报价：投标人的报价高于对应最高限价的视为无效报价（即投标总价不得高于总价最高限价，单价报价不得高于对应单价最高限价）。

（2）确定评标基准价：以所有有效投标人的有效投标报价总价的算术平均值为评标基准价。无效报价、被否决投标的投标报价均不参与评标基准价的计算。

（3）计算投标报价得分（以总价进行计算）：

投标报价等于评标基准价的得 10 分，投标报价相对评标基准价每下浮 1%扣 0.2 分，每上浮 1%扣 0.1 分；偏离不足 1%的，按照插入法计算得分，评分计算过程中的偏离率和分值计算均保留两位小数，第三位四舍五入。

举例：如仅有 3 家有效投标人

单位	报价 (万元)	评标基准价 (万元)	偏离率	得分
A	1350	1250	$(1350/1250-1) * 100\% = 8\%$	$10-8*0.1=9.2$
B	1250		0	10
C	1150		$(1150/1250-1) * 100\% = -8\%$	$10-8*0.2=8.4$

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做调整）。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。

三、确定中标候选人及中标价

各投标人总得分=技术标得分+综合标得分+经济标得分。得分四舍五入保留两位小数。评委完成评标后，应按总得分由高至低的顺序推荐前三名为中标候选人。总得分相同，以技术标得分高的优先；技术标得分也相同的，则采取现场抽签的方式确定中标候选人排名。

本工程第一中标候选人原则上为中标人。当排名第一的中标候选人放弃中标、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，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。

当出现中标人被质疑或投诉，取消其中标资格的情况，本项目重新招标。

四、注意事项

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

2、评标办法的解释权归评标委员会。

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

注建〔2021〕2 号

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

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

一、启用电子证书

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

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

二、使用电子证书要求

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

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

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

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

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

三、其他要求

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

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

附件：

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

全国注册建筑师管理委员会

2021 年 5 月 18 日

附件 1

一级注册建筑师电子注册证书示例及说明

中华人民共和国一级注册建筑师
注册证书

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

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

指用于查询持证人一级注册建筑师信息的二维码

持证人上传的一寸免冠照

持证人基本信息指持证人姓名、性别、出生日期

注册编号指持证人初始注册时产生的唯一标识码，由 11 位数字编码组成

聘用单位指持证人受聘单位

注册有效期指持证人注册有效期的起止日期

个人签名：李某某
签名日期：XXXX年XX月XX日

指持证人打印证书后的手写签名及日期

签名图像指持证人申报注册业务时上传的手写签名图像

THE NATIONAL ADMINISTRATION
BOARD OF ARCHITECT
REGISTRATION

主任 李某某

全国注册建筑师
管理委员会

发证日期：XXXX年XX月XX日

附件 2

一级注册建筑师电子注册证书 照片、签名图像采集操作流程

一级注册建筑师电子注册证书照片、签名图像采集操作流程如下：

一、登录方式（两种登录方式都可）：

（一）个人进入国家政务服务平台，选择“个人办事”→“住房和城乡建设部”→“一级注册建筑师执业资格认定”→“在线办理”并使用“国家政务服务平台”APP 扫码认证后进入申报页面，点击页面最下方的“照片、签名”（图 1）。

（二）个人进入住房和城乡建设部政务服务门户，选择“人员行政审批事项”→“注册建筑师”→“在线办理”并使用“国家政务服务平台”APP 扫码认证后进入申报页面，点击页面最下方的“照片、签名”（图 1）。

收取材料

办理该业务，您需要提供如下材料

1. 一级注册建筑师注册申请表
2. 申请人身份证明
3. 劳动合同

注：1. 本人对办理该事项所提交的申报材料的真实性负责
2. 所有申报材料均以原件扫描件形式上传



（图 1）

二、下载“签名图像截取工具”，并阅读“申请须知及个人承诺”（图 2）

1 申报须知及个人承诺

1.此照片、签名用于制作电子证照。格式为jpg、jpeg、png，大小在50KB-100KB之间。

2.照片为一寸免冠证件照，正向上传，清晰可辨。

3.签名白底黑字，文字横向，正向上传，清晰可辨。请使用“签名图像处理工具”生成签名图像。[签名图像处理工具](#)

4.本人具有完全民事行为能力并承诺该事项为本人办理。提供的照片、签名信息及材料等真实、合法、有效。

5.本人知悉并承诺遵守相关法律、法规，愿承担相应责任。

☒ 本人已阅读并作出上述承诺

☐ 本人不作出上述承诺

（图 2）

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

1 申报须知及个人承诺

1.此照片、签名用于制作电子证照。格式为jpg、jpeg、png，大小在50KB-100KB之间。

2.照片为一寸免冠证件照，正向上传，清晰可辨。

3.签名白底黑字，文字横向，正向上传，清晰可辨。请使用“签名图像处理工具”生成签名图像。[签名图像处理工具](#)

4.本人具有完全民事行为能力并承诺该事项为本人办理。提供的照片、签名信息及材料等真实、合法、有效。

5.本人知悉并承诺遵守相关法律、法规，愿承担相应责任。

☒ 本人已阅读并作出上述承诺

☐ 本人不作出上述承诺

2 注册电子执业证书一寸照片及签名

一寸照片

图像大小不超过100KB，推荐尺寸413px*295px。

上传图像

手写签名

图像大小不超过100KB，推荐尺寸162px*405px。

上传图像

预览

提交

（图 3）

46

第四章 合同条款及格式

项目名称

设计合同

合同编号：

工程名称：_____

工程地点：_____

设计证书等级：_____

委托方：_____

设计方：_____

签订日期：_____

委托方（甲方）：_____

设计方（乙方）：_____

甲方委托乙方进行_____（以下简称本项目）的项目包括但不限于：规划红线范围内所有建筑方案设计、配套及景观绿化方案设计及施工图设计以及其它设计服务等。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 合同签订依据

1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计市场管理规定》和《江苏省建设工程勘察设计管理办法》。

1.2 国家、省及南通市有关工程设计管理法规、规章和规范性文件。

1.3 建设工程批准文件及其他有关资料。

1.4 甲方设计任务书

项目概况及设计要求

2.1 项目建设地点：江苏省南通市崇川区幸余路北、通生路西

2.2 项目用地总面积：项目用地面积约 147692 平方米

2.3 总建筑面积约为：计容建筑面积不大于 153500 平方米

2.4 设计内容及范围：具体包含设计内容包括但不限于设计任务书及以下内容：

2.4.1 方案设计阶段：

a、本工程项目的报建配合、施工配合及竣工验收配合等工作。

b、本工程项目用地红线内的建筑及构筑物概念、方案设计、扩初设计。

c、本工程项目用地红线内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。

d、方案设计包括但不限于：规划红线范围内地上及地下部分所有建筑及构筑物的方案设计（具体建设范围详见规划用地红线图）、示范区景观、红线内大区景观及配建市政景观的方案设计（达到设计方案报批深度）、高品质住宅评价等；

2.4.2 配套及景观绿化施工图设计：

e、红线范围内所有景观绿化设计，其中绿地率不得低于 30%，设置公共绿地不超过 2 处，总用地面积不小于 4500 平方米，公共绿地至少有三分之一的面积在标准的建筑日照阴影线之外；

f、示范区（会所、售楼处等周边）配套及景观绿化设计；

g、样板间庭院景观绿化设计；

h、其他零星配套及景观绿化设计（含红线外景观绿化）。包含但不限于地块内所有综合管线（方案及施工图）、景观绿化、小区道路、桥梁（如有）、围堰（如有）、景观园路、硬质铺装、围墙（含临时围挡具体做法及画面方案）、挡土墙、门头、院墙、车库雨棚、风雨连廊、景亭、雕塑小品、室外软装、地面构筑物的景观包装、景观专业强弱电、雨污水、雨水回用系统（结合景观）、景观灌溉给水系统、景观照明（含路灯）及相关辅助配套设施等。

2.4.3 施工配合阶段：

i、协助招标人开展施工图的报批报审工作，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。

2.4.5 其它服务：

j、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，发包人所需的涉及本项目的其它服务。

本次合同内容不包含：精装修方案及施工图设计、建筑单体施工图设计、基坑支护方案及施工图设计、供电施工图设计、幕墙施工图设计、智能化施工图设计、三网通施工图设计、绿色节能专项设计。

第二条 总 则

甲、乙双方在履行本合同的同时，应遵守中华人民共和国的法律、法令和有关条例的规定。乙方须贯彻甲方的经营要求，力求经济、实用、舒适、美观。设计图纸、文件需符合国家、江苏省以及南通市正式公布的同本工程有关的规范、规程、实施细则等；设计图纸、文件均须用中文简体表达。

第三条 （一）甲方向乙方提交的有关资料及时间

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
1	设计任务书	1	合同签订当日提供	
2	用地红线图（电子稿）	1	合同签订后当日提供	
3	规划条件（电子版）	1	合同签订当日提供	

（二）根据实际需要提供，设计人应向发包人交付的设计资料及文件：

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
1	规划及建筑方案设计（含各专项设计）及估算	8	设计合同签订后 20 日历天内	同步提交电子版
2	初步设计方案文本及概算	8	方案经确认 10 日历天内完成	同步提交电子版

			报审	
3	所有配套及景观设计文件	8	配套及景观设计概算，方案 10 日历天内，扩初 20 日历天内， 施工图 40 日历天内	同步提交电子版、 施工图不少于 12 套
4	上述成果全套电子版	1	与设计成果同时	同步提交电子版
5	会议纪要（每次会后）	1	每次图审后	同步提交电子版

备注：1. 上述阶段设计时间不包含成果汇报、调整等时间，如发生设计变更调整的，则相应时间予以顺延，顺延时间需发包人书面予以确认，否则视为延误；

2. 设计人提供的以上设计资料及文件为阶段性成果报告，在设计过程中设计人提供的汇报（含各类评审会议）资料及文件应根据发包人要求进行提供，上述资料费用均已包含在合同价款内；

3. 设计人提供的各阶段设计成果必须签字盖章，若未签字盖章的视为设计成果不合格；

4. 设计人在审图完成后，负责将盖审图章且完整的施工蓝图、审图回复及清单移交给发包方，并将其中至少一套蓝图折叠装盒，盒子封面需注明项目名称、图纸类别、张数，同一类型图纸多盒装的，需注明图号顺序，交图时需提供图纸目录清单，便于甲方查阅，所有电子版文档格式按照甲方要求提供；

5. 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；

项目实施过程中的设计变更、技术核定等文件，设计人应单独出图（严禁在原图进行修改、调整），上述变更文件应根据发包人公司管理规定填写表单，并对设计变更文件进行分类编号；

6. 乙方须分阶段交付设计图纸，正式成果按上表要求提供，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；

7. 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；

8. 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；

9. 设计人在提交各阶段设计成果的同时必须提供拟用材料小样，并说明参数、规格、型号、产地等相关数据，同时配合发包人在施工现场做好实体样板以及选型工作。

10. 工作阶段的划分、工作内容及工作期限

4.1 第一阶段：规划设计及建筑方案设计阶段。乙方在中标公示完成后或方案根据甲方要求调整到位 30 个日历天（具体以甲方通知为准）完成符合项目所在地行政主管部门审批深度要求的方案成果。

4.2 第二阶段：为确保设计符合当地的建筑规范，本阶段的工作将与甲方委托的施工图设计单位协调配合进行，指导施工图设计。

4.3 第三阶段：乙方根据甲方的修改意见以及项目所在地相关行政审批部门提出的修改意见，乙方应与施工图设计单位配合进行。

4.4 外立面细部控制设计阶段。乙方根据甲方的书面修改意见以及项目所在地相关行政审批部门提出的外立面修改意见，开展外立面细部控制设计工作，该阶段工作乙方应与施工图设计单位以及甲方委托的外立面专项深化设计单位配合进行，立控工作在接到甲方通知后 20 个日历天（具体以甲方通知为准）提交成果（立面控制手册）。

4.5 乙方按合同规定时限交付设计资料及文件，负责向甲方及施工单位进行相关设计内容交底，对所有主要材料的色彩、规格、型号进行现场确认，并根据交底结果对设计范围内的内容做必要调整补充。为了保证建成后能最终反映建筑方案设计的构思、立意和效果，乙方应对施工图单位的设计成果，包括但不限于雨篷大样、窗大样、阳台（平台）栏杆做法、墙面的用料和色彩、单体入口细部及做法、重点部位的处理以及屋面形式及檐口做法等进行效果审核，且有权告知甲方相关设计单位对施工图中的错误之处进行修改。乙方需在立面控制手册完成后的同时提供主要外立面材料小样。

4.4 服务阶段：服务内容包括但不限于：须委派专人确保方案设计阶段的报批、汇报、各类评审等技术服务工作；为发包人提供从方案设计阶段至工程竣工阶段全周期方案设计服务。

4.5 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；

第五条 设计文件及服务质量

5.1 乙方在各阶段提交的设计文件应充分、准确、完整地反映乙方的设计意图。

5.2 乙方在各阶段提交的设计文件必须符合国家、江苏省、南通市现行规范、技术标准、实施细则及其它相关规定以及甲方的各项要求。

5.3 乙方在各阶段提交的设计文件其表现深度及方法须满足行政审批部门、规划部门、审图单位等相关职能单位或部门审批、审核要求。

5.4 设计必须符合“安全适用、经济合理、技术先进、节约能源、方便施工”的原则，设计质量及图纸文本制作均应保证达到优质水平。设计效果不低于同类国际、国内荣誉奖项获奖作品的标准。

5.5 多方案比较，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。

5.6 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；

5.7 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；

5.8 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；

5.9 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；

5.10 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；

5.11 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；

5.12 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；

5.13 乙方须确保其所提供的各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；

5.14 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。

第六条 甲方的责任和义务

6.1 甲方委派_____为项目的负责人即授权代表，负责对乙方提交的设计成果进行确认、回复、提出修改等工作；在设计及施工阶段，甲方向乙方确认方案均以书面的形式方为有效指令。

6.2 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；

6.3 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；

6.4 每一阶段的设计工作开始时间以甲方书面通知为准；

6.4 甲方负责政府各部门要求的报审，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；

6.5 乙方在方案设计中标后，须积极与甲方根据方案重新拟定详细的项目配置标准及设计方案，调整后的设计方案双方进行书面确认。设计方案书面确认之前的任何修改，已包含在合同价中，甲方不再增加设计费用。设计方案双方确认后，如因甲方的需要或政府审批部门的规划调整，对其原先已书面确认的设计文件需要进行重大重新设计（包括总图调整、指标调整、增加或调整户型、增加单体类型、改变建筑形态、改变竖向设计等）超过 40%，并造成乙方增加额外开支时，增加的设计费用由甲乙双方另行商定，并由甲方负责支付；因调整所增加的设计时间均须甲乙双方以书面的形式另行约定，甲方单方面提出的合理设计修改时间，乙方需无条件服从。除由发包人书面确认的上述重大方案调整外，其余服务过程中无论何种原因进行的设计调整（包含甲方提出设计变更）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。若甲方未在合理期限内签订补充协议的，乙方有权暂停设计工作，因此可能造成的损失由甲方自行承担。除由发包人书面确认的上述重大方案调整外，其余调整均由设计人自行承担费用。

6.6 因国家和项目所在地的法律法规、规范、标准、规程、技术条例、政策和其他经相关政府部门认可的专业规范、通行的行业规范发生变化造成的设计调整，乙方应无条件配合修改设计，且该费用已包含在各阶段设计费中，甲方无需额外支付费用。

6.7 乙方按本合同或补充合同约定，履行并完成相应阶段的设计工作时，甲方应按本合同或补充合同约定的时间和数额向乙方支付设计费用。

6.8 甲方按约定支付应付款项后，甲方有权就总体规划、建筑设计及销售行为在本项目工作范围内的各种形式的宣传推广中使用乙方的公司名称、LOGO 和设计师介绍，乙方不得另行收取相关费用。

6.9 甲方应在乙方提交相应阶段的设计成果后【15】个工作日内完成审核，如有修改意见则

需书面回复乙方，如认可乙方提交的工作成果则需出具加盖公章或甲方授权人签字的《设计确认函》。如在乙方提交设计成果后【15】个工作日内甲方既未回复书面的修改意见又未出具《设计确认函》的，视为甲方已认可乙方提交的该阶段设计成果。

第七条 乙方的责任和义务

7.1 _____为设计总负责人，并作为乙方代表负责与甲方的所有业务往来。乙方所有要求，均应事前和甲方或相关单位、个人充分沟通，并以书面形式通知甲方。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；

7.2 乙方应按本合同第四条约定及时完整提交相关设计文件或提供相关服务。

7.3 乙方提交的各阶段设计成果均应符合中华人民共和国、江苏省和南通市正式公布的本项目设计有关的规范和规程的要求，并满足向政府有关部门进行报批的深度要求，并配合甲方在各阶段的报审工作。乙方在方案报规期间，方案设计团队主要成员须到场服务，直至方案获批完成。如因乙方原因导致设计图纸违反政府审批部门现行的规范标准，造成设计图纸重大修改，甲方不给予任何经济补偿，同时乙方须在原合同要求时间内完成修改图纸。如造成设计延误，甲方有权对乙方进行处罚。

7.4 乙方须配合施工图设计单位进行施工图设计，审查各专业施工图纸是否与方案一致并负责对施工图纸进行把关审核、给出书面优化建议，并将审查结果以书面形式提交甲方，在设计过程中的交接应做到细致、认真。

7.5 乙方应出席有关部门组织的方案审查会议，并负责向有关部门解释规划设计等的构思、成果及各项设计经济技术指标，专家评审费均由乙方承担。发包人在项目评审以及后续方案设计过程中，将根据项目需要邀请专家对相关设计成果进行评审，相应专家顾问和行业专家的评审费用（包含会务费）及其税金由设计人承担并由设计人根据发包人提供的费用清单直接予以支付，以上费用已包含合同价款内（不含发包人另行委托的专家顾问咨询单位费，该项费用由发包人承担）；

7.6 乙方有权对甲方提供的策划报告、各类指标要求和各阶段的设计修改意见提出意见或建议，并在和相关各方达成一致意见后对其作出相应的确认和修改；如相关各方不能达成一致意见的，则以甲方意见为准；乙方对甲方已确认的设计进行修改必须经过甲方同意，在提交甲方的设计修改通知中应注明修改原因及修改对工程造价的影响，乙方未经甲方同意而擅自修改设计，造成甲方损失的，乙方应承担违约责任。乙方应协助甲方进行宣传内容审核。

7.7 若因乙方单方面原因，且未能与甲方沟通一致而造成设计返工，所造成的费用，由乙方自理。

7.8 配合施工图设计单位共同与承建单位进行图纸交底和设计交底，在项目建设过程中配合施工图设计单位进行设计变更及协调施工中存在的问题。

7.9 建筑方案阶段乙方向甲方提供项目设计所需求的 A3 彩打文本套数（包括且不限于各节点报审文本及甲方其他需求的文本套数）；建筑外立面细部控制图纸 A3 彩打 10 套（须盖章生效）；A1 展板一套、电子文件两份；其余各阶段均向甲方提供全套电子文件；所有电子文件系指满足设计图纸表达及相关专业配合的包括但不限于 cad、doc、jpg、ppt、xls、pdf、psd 等类型文件，展板或项目推广宣传等用途的效果图、动画、多媒体制作、彩色表现图、模型等，甲方应按照市场价格承担其相应制作费用及递送服务费用，并向乙方获取发票；乙方在类似事件中仅提供必要的配合工作，不承担任何设计工作、费用支出及责任。乙方在提供甲方全套细部设计图纸前须确保图纸准确性，不得出现失误，如甲方在后期施工过程中发现图纸有失误，乙方须在 2 日内完成设计修改图纸，并自行打印彩色变更图纸 10 套送至甲方办公处，如乙方未提供设计变更图纸，甲方则自行打印并在设计费用中扣除该费用。

7.10 乙方在方案设计阶段进行各项指标计算统计时，须得到甲方指定的施工图设计单位配合；

7.11 乙方须在项目方案阶段、外立面细部深化阶段向甲方汇报工作成果，每次汇报后的甲方意见和其他相关单位意见记录会议纪要，并在第二天汇总到甲方代表邮箱中。方案汇报时，设计方案必须由设计院分管领导带队汇报。

7.12 乙方须在项目方案阶段与施工图设计配合、外立面深化配合、装修设计配合、泛光照明配合等，针对方案设计进行积极配合，每次现场讨论会议纪要由乙方记录，并在第二天汇总到甲方代表邮箱中。其中设计配合包括但不限于：

7.12.1 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。

7.12.2 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。

7.12.3 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、各类雨篷、阳台、栏杆大样、户间防盗、特种结构、装饰构件和装饰百叶等。

7.12.4 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。

7.12.5 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。

7.12.6 张拉膜设计配合：乙方负责协助甲方进行建筑上张拉膜设计的控制、配合工作，应按甲方规定时间根据立面效果提供张拉膜设计草图，由专业公司负责细化设计，乙方负责对设计的外立面效果进行复核。

7.12.7 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。

7.12.8 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。

7.12.9 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。

7.12.10 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。

7.12.11 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、售楼处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。

7.12.12 乙方应按甲方要求进行不利因素分析，制作总平公示图。

7.13 乙方须对施工过程中的建筑立面做法等是否能真实反映建筑效果进行现场跟踪，现场跟踪服务次数不得低于 5 次。项目施工过程中发现因建筑方案、细部做法等的错误须乙方立即派设计人员实地查看，并于次日到施工现场，2 日内出具最合理、经济的设计变更。

7.14 乙方必须对设计方案进行技术经济分析、比较，通过对设计方案、工艺、设备等进行价值工程的评价，在满足功能要求的前提下，采用技术经济合理、有效降低工程投资的设计成果，经甲方认可后方可进行下一阶段设计工作。**设计人在各阶段需提供投资估算等相应成果文件**，对于超过投资限额的设计，设计人应免费调整至设计限额以内，如因此导致工程整体延误的，设计人须承担工期逾期违约责任。

7.15 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。

7.16 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。

7.17 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。经济技术指标校对工作应于政府报批工作之前全部完成。

7.18 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。

7.19 乙方选派的设计负责人及其他参与设计的人员，如甲方认为不能有效地与合作单位配合或不能胜任（包括但不限于不能准确理解甲方的意图、不能按时保质提交设计成果、设计方案经三次及以上调整不能满足甲方要求等情况），甲方有权要求乙方及时地更换为符合甲方要求并经甲方确认的相关人选。乙方应当在收到甲方的书面通知之日起 7 天内完成更换；乙方未在本合同约定的期限内或甲方要求的期限内更换人员的，每人每逾期一天，乙方应按照本合同总价万分之一的标准支付违约金；如经两次更换后仍不能满足甲方要求的，甲方有权单方解除本合同。乙方如需更换人员，应提前 7 天以书面形式通知甲方并征得甲方同意。乙方未征得甲方同意而更换人员或甲方对乙方更换后的人员不满意，甲方有权拒绝更换，若乙方坚持更换，甲方有权解除本合同并追究乙方违约责任。拟新任的设计组成员应是本单位人员，并且等同或优于被更换的设计组成员的专业技术条件，如资历、执业资格、业绩、职称等。但乙方更换人员是因离职、退休、患病、负伤、生育等原因导致的除外。

7.20 设计过程中甲方要求乙方人员一同前往外地考察，乙方应予以配合。乙方的差旅、食宿费用由乙方承担。

7.21 乙方对其在合同中所承诺的所有义务，负有全部和不可分割的责任，同时，乙方的全部技术责任和义务，并不因甲方的任何审核、批准而获得免除。

7.22 除非甲方以书面形式明确同意，否则乙方不得将其在本合同项下的权利和义务转让给任何第三方。

7.23 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，在取得工程规划许可证之前不得撤场，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、景观、绿化材料的选型、定样及外立面定色等内容，直至工程竣工；

7.24 乙方必须根据招标人的要求对方案设计进行修改，直至甲方满意为止，设计费不作调整。并对所承担项目设计的完整性负责。乙方不履行义务的，甲方有解除合同、追究违约责任、要求赔偿

损失等权利。

7.25 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；

7.26 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）。

7.27 项目展示区施工及外立面施工等阶段，为更好的配合施工，确保展示效果，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。

7.28 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；

7.29 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；

第八条 设计费及付费方式

8.1 设计费按固定单价的计费方式收取，设计费总额为_____万元（含税）（人民币），不含税金额为_____万元。具体分项价格如下：

合同清单明细表

序号	建筑类型	单位	计量基础	数量	单价（元）	小计（元）	备注
一、方案设计部分（含建筑专业初设、品控）							
1.1	叠墅	m²	建筑面积	38790			
1.2	联排别墅	m²	建筑面积	34334			
1.3	洋房	m²	建筑面积	38816			层数：4~6层
1.4	小高层	m²	建筑面积	29400			层数：7~11层
1.5	配套用房	m²	建筑面积	8260			
1.6	其他功能用房	m²	建筑面积	590			配电室、开闭所、垃圾收集等
1.7	会所/售楼处	m²	建筑面积	3000			
1.8	架空车库及夹层	m²	建筑面积	44310			

1.9	地下室	m ²	建筑面积	98000			含地下车库及人防
1.10	VR 效果	项	/	1			
1.11	临时展厅	项	/	1			含设计方案、施工图设计
小计							
二、配套及景观部分（设计方案部分）							
2.1	示范区	m ²	用地面积	20000			
2.2	大区	m ²	用地面积	83384			
2.3	红线范围外	m ²	用地面积	17700			
2.4	样板房庭院	套	/	2			
小计							
三、配套及景观部分（施工图设计部分）							
3.1	示范区	m ²	用地面积	20000			
3.2	大区	m ²	用地面积	83384			
3.3	红线范围外	m ²	用地面积	17700			
3.4	样板房庭院	套	/	2			
小计							
3	总价（元）						

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和总价。建筑方案设计费结算面积以规划许可证上的建筑面积为准（如存在套图，除第一套图纸外，其余套图均按照投标报价 30% 结算）；配套及景观设计费结算面积以实际工程量为准；结算时按合同分项固定单价*各分项实际工程量计算设计总费用。

2) 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。

3) 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、效果图费用；与国内设计院及其它相关单位的沟通和协调费用；乙方用于本合同相关的差旅费用、酒店及餐费、长途电话、

电传和电子数据交换费用；以图纸、文字、照片和模型形式提交的设计文件的制作费、设计修改费等。

4) 前述设计费用均包含增值税税额，增值税税率为 6%。

5) 乙方负责提供能够清楚解释设计意图的其他格式电子文档至相关方。

6) **结算送审要求：**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。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。甲方在收到完整有效资料后 3 个月内完成结算审核工作。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。

8.2 上述设计费含税，包括但不限于乙方人工费用、设计成果制作费用、办公通讯费用和利润，以及乙方赴项目当地工作的差旅费用、陪同甲方考察产生的差旅费用等完成本合同项下所有设计及服务工作所产生的费用。

8.3 设计费按以下约定进度支付：

(一) 建筑设计费				
序号	设计阶段	付款比例	付款时间	备注
1	预付款	付至 10%	甲乙双方合同签订后开始服务后甲方在 20 个工作日内支付	
2	概念方案、方案深化	付至 30%	乙方提交概念方案、方案深化图纸并得到相关部门审批通过后甲方在 20 个工作日内或甲方要求进入下一阶段设计前支付	
3	扩初设计	付至 50%	乙方提交扩初设计图纸并得到相关部门审批通过后甲方在 20 个工作日内或甲方要求进入下一阶段设计前支付	
4	取得工程规划许可证	付至 70%	取得建设工程规划许可证后甲方在 20 个工作日内	
5	项目去化率达到 70%	付至 80%	项目去化率达到 70%后，甲方在 20 个工作日内支付	
6	项目去化率达到 80%	付至 90%	项目去化率达到 80%后，甲方在 20 个工作日内支付	

7	项目去化率达到 90%	付至 100%	项目去化率达到 90%后，甲方在 20 个工作日内支付	
备注	<div>1. 项目去化率仅计算 70 年产权住宅，不包含项目车位、商铺等其他物业产权 去化率=网签套数/预售总套数*100%。</div> <div>2. . 项目去化率以江苏省(网签平台为准)（通房 e 办微信小程序：（#小程序://通房 e 办/QbwFXJtSTe8UQvC））。</div> <div>3. 若甲方分期分批销售房产，则按照已销售比例（销售栋数/总栋数*100%），支付相关去化阶段的设计费。</div> <div>4. 若本合同项下项目是分期开发，则每完成某一期项目的某一阶段或某些阶段的设计工作时，甲方应按照乙方实际完成工作量及本合同约定的各阶段款项支付比例支付设计费用。</div> <div>5. 项目去化率时间以开盘之日起计算，核算有效期 36 个月。</div>			
(二) 配套及景观设计费				
序号	设计阶段	付款比例	付款时间	备注
1	预付款	付至 10%	甲乙双方合同签订后开始服务后 20 个工作日内支付	
2	概念方案、方案深化、扩初设计	付至 45%	乙方提交概念方案、方案深化图纸、扩初设计图纸并得到甲方审核确认后 20 个工作日内或甲方要求进入下一阶段设计前支付	
3	施工图设计	付至 70%	乙方提交施工图图纸并经主管部门审批通过且得到甲方审核确认后 20 个工作日内	
4	项目去化率达到 70%	付至 80%	项目去化率达到 70%后，甲方在 20 个工作日内支付	
5	项目去化率达到 80%	付至 90%	项目去化率达到 80%后，甲方在 20 个工作日内支付	
6	项目去化率达到 90%	付至 100%	项目去化率达到 90%后，甲方在 20 个工作日内支付	
备注	<div>1. 项目去化率仅计算 70 年产权住宅，不包含项目车位、商铺等其他物业产权 去化率=网签套数/预售总套数*100%。</div> <div>2. 项目去化率以江苏省(网签平台为准)（通房 e 办微信小程序：（#小程序://通</div>			

	<p>房 e 办/QbwFXJtStE8UQvC)。</p> <p>3. 若甲方分期分批销售房产，则按照已销售比例（销售栋数/总栋数*100%），支付相关去化阶段的设计费。</p> <p>4. 若本合同项下项目是分期开发，则每完成某一期项目的某一阶段或某些阶段的设计工作时，甲方应按照乙方实际完成工作量及本合同约定的各阶段款项支付比例支付设计费用。</p> <p>5. 项目去化率时间以开盘之日起计算，核算有效期 36 个月。</p>
--	---

(1) 按上述付费时间支付各阶段相应设计费，乙方应提交付款申请书及满足工程所在地税务机关和发包人要求的增值税专用发票，支付方式为网银对公转账、电汇、转账支票（不包括商业汇票、银行汇票等合同未约定的支付方式）。若乙方迟延交付发票，则甲方有权延期付款且不承担违约责任，乙方不得因此停止履行本合同。

(2) 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：【 】

(3) 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【 %】，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。

(4) 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：【 】纳税人识别号：【 】地址：【 】电话：【 】开户银行：【 】账号：【 】

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

第九条 履约担保

本合同设履约保证金（银行转账或银行保函等）为设计费总额的 2%，合计____万元，其中含工期履约保证金 ____万元（占履约保证金总额的 20%），质量履约保证金____万元（占履约保证金总额的 40%），后续服务履约保证金____万元（占履约保证金总额的 40%）。履约保证金在乙方完成合同项下所有设计内容并提供全部设计服务且未违反任何履约条款后，由甲方在工程竣工验收合格后 10 个工作日内无息退还乙方。

第十条 保险

双方负责本方各类人员的保险，在合同期间任何一方参与本合同工作的人身事故，对方不负任何责任，但事故一方须立即另派人员完成本合同规定的任务。

第十一条 知识产权

11.1 乙方应保证，如果其设计文件使用或包含任何其他人的知识产权或专有技术或商业秘密，乙方已经获得权利人的适当授权。乙方应进一步保证，甲方使用其设计文件在中国境内、境外没有且不会侵犯其他人的知识产权（包括但不限于版权、商标权、专利权）或专有技术或商业秘密，并应当承担甲方因被指控侵犯上述权利而产生的或与此有关的任何及所有责任，并赔偿甲方由此发生的任何及所有费用和损失（包括但不限于律师费、诉讼费、执行费、保全费等）。

11.2 甲方向乙方支付相应的设计费用后，在本项目上对乙方提交的设计成果由甲、乙双方共同拥有完整的知识产权；并有权在本项目上自由使用、处置设计成果。任意一方未经另一方同意，不得用于除本项目之外的其他事项。

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

11.4 乙方应保护甲方的知识产权，未经甲方同意，不得将甲方的资料、文件擅自修改、复制、发表、出版、发行、制作成音像资料或向第三人转让或用于本合同项目以外的项目。如发生以上情况，甲方有权索赔。

第十二条 违约责任

12.1 甲方违反合同应承担的责任。

12.1.1 甲方应按本合同约定向乙方及时支付设计费，无论是否欠付设计费，乙方不得暂停履行下阶段工作，不得影响项目进程。

12.2 乙方违反合同应承担的责任。

12.2.1 由于乙方自身原因，延误了本合同约定的设计资料及设计文件的交付时间，每逾期交付一天，乙方应按本阶段相应应收设计进度款项的万分之一向甲方支付逾期违约金；延误超过 10 天以上但少于 20 天的，每增加一天，乙方应按本阶段相应应收设计进度款项的万分之二向甲方支付逾期违约金；累计逾期 20 天（含）的，视为乙方无法提交，甲方有权解除合同，乙方除承

担逾期违约金外，还应将甲方已支付款项扣除乙方已完成设计工作量对应费用后的剩余部分在甲方解除合同通知送达后 10 日内全额退还甲方，并赔偿甲方产生的直接损失，乙方工期履约保证金不予退还。累计逾期 20 天（含）且甲方未解除合同的，每增加一天，乙方应按设计费总额的万分之三向甲方支付逾期违约金，且乙方工期履约保证金不予退还。

12.2.2 乙方提供的设计文件内容须对照设计任务书全部设计到位，在出图后每发现一处遗漏，乙方应按设计费总额的 2% 向甲方支付违约金，遗漏导致工程质量损失的，乙方除负责采取补救措施外，还应赔偿甲方直接损失，但赔偿金总额不得大于甲方已支付乙方设计费。如乙方设计文件深度达不到行政主管部门审批要求或甲方要求的、质量低劣的，除乙方及时采取补救措施外，甲方则有权扣除乙方质量保证金的部分或全部。

12.2.3 乙方应及时对甲方委托的施工图设计单位的各专业进行效果及各节点浇圈审核，重点把控施工图是否正确表达方案设计成果的意图。如乙方针对方案设计意图完成度的审核把关不严，造成后期施工时返工的，乙方除负责采取补救措施外，还应赔偿甲方直接损失，但赔偿金总额不得大于甲方已支付乙方设计费。

12.2.4 设计单位项目负责人与项目执行人从项目开始到竣工验收，必须及时解决设计中的相关问题，及时接听甲方电话并保证在接到甲方通知后 4 小时内回复，除与甲方协商一致为重大问题外 72 小时内解决问题。如未能按照要求进行服务，处以 2000 元/次的罚款，超过 3 次的，后续服务履约保证金不予退款。乙方应按本合同约定提供设计服务，如甲方认为乙方服务不到位，则有权视情扣除乙方后续服务履约保证金的部分或全部

12.3 因乙方违约所产生的违约金不足以在履约保证金中扣除的，甲方可在设计费中直接扣除。

12.4 本合同内涉及设计工作逾期情况，若乙方已提前书面告知并与甲方协商一致情况下，可免除相应的违约责任。

12.5 除双方另有约定外，任何情况下，任何通知、信件、要求和关于本合同的其他信息应以书面做出。如以专人送达或快递形式，接收人签字接收之日视为送达日（如接收人拒绝接收，送达日为送达至接收方之日）。如以挂号信形式，信件发出的第三（3）个日历天视为送达日。

12.6 由于乙方设计错误造成工程质量事故损失，导致购房人退房、退车位等，乙方除负责采取补救措施外，应免收受损失部分的设计费，损失严重的根据损失的程度和乙方责任大小向甲方支付赔偿金，赔偿金由改造成本和追偿费用等组成，追偿费用包括但不限于：律师费、诉讼费、执行费、保全费、因购房人退房屋或退车位而产生的过户税费损失等，同时乙方质量履约保证金不予退还。

12.7 由于乙方全责造成的设计变更，乙方以该变更相应增加工程造价的 5% 向甲方支付违约

金；并同意甲方从合同设计费总额中予以扣除（设计费扣完为止）。由于乙方部分责任造成的设计变更，乙方应按该变更相应增加工程造价的 1-3%向甲方支付违约金，并同意甲方从合同设计费总额中予以扣除（设计费扣完为止）。

12.8 项目主创人员须按甲方要求参加相关会议及项目交底，无故不参加的按 2000 元/次违约金，从设计费中扣除。

12.9 乙方项目组人员名单必须与投标一致，必须为实际参与项目人员。项目负责人、专业负责人不得更换，若要更换均须取得甲方书面认可，并接受项目负责人按合同总价的 2%/人/次、专业负责人及其他设计组成员按合同总价的 0.5%/人/次扣款（特殊原因如离职、退休、患病、负伤、生育等除外），甲方直接在设计费中扣减此扣款。

12.10 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。

12.11 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；

12.12 在合同签订后，甲方无正当理由擅自解除劳动合同的，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。

12.13 在合同签订后，乙方无正当理由擅自解除劳动合同的，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。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。

12.14 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。

12.15 乙方违反本合同规定，侵犯甲方商业机密的，甲方有权单方面解除本合同，并要求乙方支付本合同设计费暂定总价 20%的合同解除赔偿金；甲方未解除合同的，有权要求乙方偿付 10 万元的违约金，本合同继续履行；

12.16 未经甲方书面审批同意，乙方不得擅自将本合同项下的设计内容全部或部分转包/分包给任何第三方(效果图、汇报用多媒体、工作模型制作除外)。否则，甲方有权单方面解除本合同，并要求乙方支付本合同设计费暂定总价 20%的合同解除赔偿金；甲方未解除合同的，乙方应继续

完成设计工作，并按该部分设计内容的设计费用的一倍向甲方支付违约金，具体金额由甲方判定，合同继续履行；

12.17 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；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；由于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；

12.18 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。

12.19 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。

12.20 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、罚款及甲方其他相关损失等）的，甲方有权继续追偿。

12.21 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。

12.22 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。

第十三条 不可抗力事件

由于项目所在地或设计地发生地震、台风、水灾、战争等人力不可抗拒的非常事故，致使合同全部或部分不能履行时，遇上述情况的一方，应立即将事故情况通知对方，并应在三十天内，提供书面的事故详情及有关证明文件。除按事故对履行合同影响的部分，由甲乙双方协商解决外，

合同其他部分照常履行。

第十四条 争议解决

14.1 本合同任何条款的执行或解释所引起的争议，双方应通过友好协商加以解决。协商不成的，有争议方可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

14.2 在合同履行期间，除出现本合同 12.2.1 约定的乙方逾期提交设计成果导致甲方解除合同的情况外，因其它原因甲方提出终止或解除合同，无论乙方是否开始设计工作，均不退还甲方已付定金，并就乙方已完成实际工作量进行结算，不足一半时，按该阶段设计费的一半支付；超过一半时，按该阶段设计费的全部支付；另外甲方应在甲方解除合同通知送达后 10 日内全额向乙方返还履约保证金，除此之外甲方不再支付其它任何补偿费用。如乙方提出终止或解除合同，乙方应将甲方已支付的款项扣除乙方已完成设计工作量对应费用后的剩余部分在乙方解除合同通知送达后 10 日内全额退还甲方，履约保证金不予退还，乙方还应承担因解除合同对甲方造成的直接损失，同时已交付设计成果归甲方所有。

第十五条 合同的生效、变更与终止

15.1 本合同自双方签字、盖章之日起生效。

15.2 经甲乙双方协商同意后，可以对本合同的部分内容进行更改和补充，并签订补充协议，补充协议作为合同附件。补充协议与本合同具有同等法律效力，当附件与合同件在执行中发生矛盾时，应以补充协议为准。

15.3 本合同正本及附件一式陆份，甲乙双方各执三份。

15.4 当本合同及补充合同双方约定的条件履行完毕，本合同即告终止。

15.5 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，甲方有权扣除相应阶段设计费并有权单方面解除合同；乙方向甲方支付本合同总设计费【20%】的违约金，且甲方有权另行委托第三方进行设计，乙方不得有任何异议。

15.6 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。

委托人（盖单位公章）：南通市城镇房地产开发有限公司 设计人（盖单位公章）：

法定代表人（签字或盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

日期：

日期：

附件一

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和承包人双方的行为，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：

第五章 设计任务书

该设计任务书招标人保留在合同签订时和合同履行期间修改和完善的权利，并以招标人最终确定的为准。

R25015 地块建设项目方案设计

编 制：_____

审 核：_____

编制日期：_____

南通市城镇房地产开发有限公司

目 录

第一章 项目概况及周边条件

第二章 规划控制条件

第三章 方案设计要求

第四章 成果提供

第五章 附件

第一节 项目概况及周边条件

一、基地位置

本项目位于江苏省南通市崇川区幸余路北、通生路西。

二、建设规模

地块总用地面积：147692 m²。计容建筑面积不大于 153500 m²，容积率为：1.01<R<1.04（上限以计容建筑面积为准）。

第二节 规划控制条件

一、规划设计控制条件

《南通市建设项目规划条件》规设 20250032 号

《规划条件红线附图》

《关于幸余路北、通生路西地块出让的特别规定》

二、其它相关地方技术规范、规定及技术要求

《江苏省城市规划管理技术规定（2011 版）》

《江苏省日照分析技术规程（DB32/T 3702-2019）》

《江苏省改善型住宅评价细则》

《江苏省防空地下室建设实施细则（苏防规〔2020〕1 号）》

《江苏省城市规划管理技术规定南通市实施细则（2023 年版）》

《关于明确市区房屋建筑工程项目相关配件指标计算规则的通知》（通自然资规发〔2023〕429 号）

《关于支持我市住宅品质改善提升优化规划管理相关技术指标计算规则的通知》（通自然资规发〔2024〕473 号）

《市政府办公室印发关于推动南通市区住宅品质改善提升指导意见的通知》（通政办规〔2024〕1 号）

《关于支持商品住宅开展定制化建设的通知》（通住建安质〔2024〕196 号）

《关于印发《南通市区改善型住宅评价细则（试行）》的通知》（通住建设〔2024〕258 号）

《南通市城市房产项目配建环卫设施设置标准（试行）》（通城管发〔2021〕22 号）

《关于试点立体园林绿色生态建筑的实施方案》（通住建设〔2023〕120 号）

《关于促进全市房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》（通住建房〔2025〕79 号）

第三节 方案设计要求

一、设计理念

建筑风格要求充分表达产品意境，营造国企品质路线，符合崇川国投集团企业特性。“以人为本”多角度、多层次体现人性化住宅设计，打造现代住宅以及优质户型，认真推敲建筑细部设计节点，创造出高品质的产品。

注重地块优质景观资源特性，重点围绕市北高新环河景观水系资源，为居民提供亲近自然、健康生活的住宅社区，打造“安全、舒适、绿色、智慧”的“好房子”。

本项目为改善型高品质住宅，需达到《南通市区改善型住宅评价细则（试行）》中认定为改善型住宅（≥80分）的评分要求。

二、产品设计

1. 户配面积比：

户型面积以改善型户型为主，满足高端客户改善需求，需充分考虑增加户型附加值，从市场竞争角度考虑，有效控制销售总价规模，减小市场风险和目标客户总价敏感度，帮助项目完成快速去化。具体配比由设计单位分析市场后自定。

2. 户型设计原则：

- （1）品质应高于周边竞品楼盘，功能布局合理；
- （2）针对南通当地建筑定制化政策，考虑户型定制、装修定制等可能性；
- （3）户型设计应考虑设计增加附加值，在兼顾各层面消费者的同时，结合现代优质住宅，创造市场亮点和品质点；
- （4）户型设计考虑目标消费者注重的功能及通风采光，采用大开间、窄进深的布局（考虑当地习俗建筑朝向、朝南卧室以及日照时间）；
- （5）户型不少于3开间朝南，通过附加值运用可以提供使用功能多变空间，户型空间方整，可分可合的大空间布局满足客户多样化户型需求；
- （6）住宅层高在满足规划条件、规范以及改善型住宅要求的基础上尽量做高，洋房层高原则上不低于3.15米，叠墅、别墅层高不低于3.3米；
- （7）户内通往卧室、起居室（厅）的过道宽度不应小于1.1米；
- （8）充分考虑各类新材料及新技术的应用，提升客户的居住体验；
- （9）考虑参照南通新规，合理利用架空平台层作为停车空间，并优化交通流线；

3. 外立面风格

外立面设计感强，采用石材、金属板、保温一体板等富有质感的材料，建筑色彩与周边环境相协调。

应做出立面材料分格图、立面展开图及材料图示标注：

- （1）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；
- （2）立面图应标明各转角部位材料的交接、立面材料的变化等；

(3) 两种材料在同一个平面交接时应注意交接部位的过渡, 注意不同的材料、颜色的交接应该避免在阳角交接, 保证立面效果;

(4) 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;

(5) 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;

(6) 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。

4. 前期售楼处、会所、示范区

打造售楼处良好展示界面、沿街立面效果, 确定会所方案, 尽量减少后期改建成本。售楼处需充分考虑归家大堂尺度、提高客户归家尊贵感。合理设置中心庭院, 适当考虑设置如健身房、雪茄吧、私宴厅等高级会所功能。

示范区原则上考虑为永久使用, 同时考虑销售展示效果和后期物业使用, 保证大区景观延续性; 示范区需考虑架空层与景观空间无界融合, 以及多功能使用空间展示; 尽可能做到无雨归家动线展示; 实体多户型展示。

所有公建配套用房层高在满足规范日照间距要求的基础上, 由设计方根据具体使用功能自定。

5. 汽车库设计

(1) 汽车库入口处考虑设置具有仪式感的空间, 并结合景观设计整体考虑;

(2) 汽车库坡道装饰完成后净高不低于 2.6 米, 坡度应满足跑车等豪车行驶需求;

(3) 汽车库行车道装天花考虑高档材质吊顶装饰、完成后净高不低于 2.6 米, 停车区考虑精装吊顶、完成后净高不低于 2.4 米;

(4) 车库入户大堂考虑自然采光;

(5) 如设置地下室时, 应充分利用采光天井及下沉庭院提升整体亮度, 具体设置区域包括但不限于汽车库、坡道、会所、入户大堂、储藏室等;

(6) 按照规划规范配置停车位(含充电桩车位)数量。停车位尺寸: 宽度不应小于 2.5m, 长度不应小于 5.3m。并结合建筑形态考虑超长小汽车停车位, 尺寸不小于 2.6m*5.5m, 数量不小于配建要求数量的 20%;

(7) 地下车库设置整体智能除湿系统, 合理设置除湿机, 预留电源并考虑排水方式;

(8) 人防、机动车库与非机动车停车区、设备功能间及其他功能区域布置合理, 综合考虑设置一处自助洗车区域, 优化布置垃圾收集、储物间等附属空间;

(9) 根据项目规划要点及规范对非机动车所需面积的最低配置标准进行设计; 结合地方性法规综合考虑部分非机动车位折算为机动车位的必要性; 尽量集中设置, 减少坡道、停车棚等空间对小区通行安全及景观效果的影响;

三、规划设计

1. 规划布局

(1) 建筑立面应注重造型变化，细节处理和色彩搭配，不宜重复套用；整体考虑与周边环境及建筑群的空间尺度关系，形成疏密相间，错落有致的空间形态和富有韵律的城市天际线；

(2) 功能区域划分合理，产品落位与用地价值分析匹配，打造主次分明的轴线，明确建筑与周边环境的关系；

(3) 规划形态好，避免楼幢过长、过短等问题，利于打造小区空间品质，同时兼顾货值；

(4) 合理设置智能快递柜、垃圾分类收集点等设施及人车分流的功能性出入口；结合设置访客车位，车位数量不少于规划配建要求的 2%；

(5) 针对联排、叠墅、洋房等不同业态分区管理，景观资源向高价值产品倾斜；

(6) 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；

(7) 配套用房合理布置，减少不利因素，配电间、开闭所考虑供电服务半径，避免后期供电高造价、高损耗；

(8) 有序组织周边城市道路与小区内部道路及景观的高差，明确建筑首层及架空层与小区道路的高差过渡关系；

2. 出入口及流线关系

(1) 车行及人行出入口应结合景观及坡道整体考虑，入口处预留足够的缓冲空间，打造仪式感的小区入口形象；

(2) 社区车行入口和人行入口均需设置在东侧通生路及西侧科润路上，分别设置机动车、非机动车、行人的归家流线。车行口应设置智能车牌识别系统，人行口宜设置蓝牙感应无障碍通行系统和防尾随设备（如防尾随 AB 门），考虑入口的仪式感设计；

(3) 非机动车入口和人行入口应结合设置并靠近岗亭以方便管理，原则上不另外单独设置人行出入口；

(4) 园区道路分级明确，合理区分人行、非机动车、机动车等流线关系；

（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、消防救援流线、垃圾清运流线、业主归家流线、访客流线等）

3. 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，充分应对暴雨的影响；

(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。

四、配套及景观设计要求

1、配套及景观绿化设计内容包含：

1.1 红线范围内所有景观绿化设计，其中绿地率不得低于 30%，设置公共绿地不超过 2 处，总用地面积不小于 4500 平方米，公共绿地至少有三分之一的面积在标准的建筑日照阴影线之外；

1.2 示范区（业主共享空间、售楼处周边）景观绿化设计；

1.3 别墅、叠墅样板间庭院景观绿化设计；

1.4 其他零星景观绿化设计。包含但不限于地块内所有综合管线（方案及施工图）、景观绿化、小区道路、桥梁（如有）、围堰（如有）、景观园路、硬质铺装、围墙（含临时围挡具体做法及画面方案）、挡土墙、门头、院墙、车库雨棚、风雨连廊、景亭、雕塑小品、室外软装、地面构筑物的景观包装、景观专业强弱电、雨污水、雨水回用系统（结合景观）、景观灌溉给水系统、景观照明（含路灯）及相关辅助配套设施等。

1.5 施工配合阶段：协助招标人开展施工图的报批报审工作，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。

1.6 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，发包人所需的涉及本项目的其它服务。

1.7 设计任务书中规定的其他内容。

2、设计要求：

2.1 绿地率应在满足规划条件规定的基础上提高不少于 3%(3 个百分点)，集中绿地面积不应小于 1.1 m²/人，乔、灌、草搭配合理、错落有致，控制常绿与落叶植物比例，确保冬季景观不凋敝，符合“园林式居住区”标准；

2.2 因地制宜实施屋顶绿化、空中花园、墙面垂直绿化：形成多层次、立体化的绿化景观效果；

2.3 应融入地方特色元素，通过在重要节点盆栽、精品盆景等方式，提升小区景观品质；

2.4 整体景观以常绿植物与落叶乔木相结合，合理搭配，确保整体景观的层次感分明，各节气、颜色的绿化结合，不同季节有不同的景观。

2.5 满足地块规划设计要点相关要求，根据规划要点设置体育活动场地，其中包含公共健康互动区、儿童娱乐区等，满足各年龄段人群需求。

2.6 配合相关咨询服务单位，设计需满足绿建二星住宅户外景观要求。

2.7 功能性需求考虑人性化设计，着重考虑后期物业运营及业主户外相关功能需求细节，如物业垃圾清运路线、业主收发快递、领取外卖线路等。

2.8 架空层个性化设计（如有），配合精装单位。

2.9 需对项目不同区域的景观进行分级处理，集中绿地等重点部位应着力打造，非重点部位应控制投资成本。

2.10 围墙可考虑通透以营造社区内外景观的融合。

2.11 考虑地块与市北高新环河间的公共绿化带整体景观打造，形成良好的城市界面。

2.12 小区水系考虑构建的复合型水生植物群落，形成天然的水体净化系统。

2.13 进入小区时，通过造景体现仪式感，增强业主的归属感，归家动线合理。

2.14 结合景观需求对主要车行环路、组团路、回车场、消防登高面做调整设计，满足规范要求的基础上提高景观利用率及观赏性。

2.15 绿化需按照《城市居住区和单位绿化标准》DB32 4174-2021 规范要求设置。

2.16 预留垃圾收集点、供电分支箱等设施景观化隐蔽设计。结合景观设置公共 Wi-Fi、智能监控等科技点位。

2.17 需考虑土方平衡，尽量减少土方开挖。

2.18 在遵照国家规范的前提下，针对个性化的景观设计出有特点的景观照明设计。

五、智能化设计

1. 视频监控全覆盖公共区域（出入口、楼道、电梯、停车场等），支持人脸识别、行为分析，单元门支持刷卡、人脸、手机 NFC 开锁，访客可远程授权，电梯联动控制，业主直达楼层；

2. 户内设置燃气、水浸报警系统和智能家居系统，预留智能化电源及点位，预留网关后期业主接入其他智能设备；

3. 环境监测：实时监测 PM2.5、噪声、温湿度，数据公示；

六、灯光设计

1. 根据建筑风格定制灯光方案，强化建筑轮廓和立面细节；应按照《南通市市区城市照明管理办法》及《南通市城市照明专项规划》（通住建燃〔2024〕151号）的相关规定同步设计建筑夜景照明工程，确保与周边环境的夜景照明和谐统一。

2. 对项目设计涉及到的方案进行灯光设计，包括但不限于展示区（含景观）、大区、车库、样板间、架空层、临时围挡等。

3. 采用高效 LED 光源，结合智能控制，降低能耗，控制眩光，减少溢散光，避免影响周边居民；

4. 支持远程控制、场景切换、故障报警等功能；

七、VR 展示

7.1 扩初定稿后，根据甲方要求，综合建筑、景观、精装各专业方案，制作专业 VR 漫游视频，辅助项目营销。

7.2 应充分展示项目特点，制作一部具备电影级视觉表现力的 VR 沉浸式宣传片，让客户“穿越”至未来家园，产生强烈的情感共鸣与归属感。

7.3 从项目区位展示——社区生活漫游（如归家礼序、景点体验、配套展示等）——样板户型沉浸体验，重点围绕核心体验+交互设计的模式，营造出视觉和听觉的双重盛宴。

第四节 成果提供

（一）建筑方案设计图纸清单及图纸深度要求：

设计方案的表现形式为书面文件和电子文件等，要以国家现行有关规范、标准为依据并符合以下要求。

1. 设计说明

（1）包括总平面布局和建筑设计方案说明，着重阐述从总平面布局、建筑设计的主导设计构思、设计理念及设计手法，并对建筑生态节能等做相应的说明；

（2）总建筑面积、建筑占地面积、建筑高度、层数、建筑密度、容积率、绿化率等主要经济技术指标；

（3）设计图纸无法表达的,设计人认为必要的其他说明；

2. 设计图纸（包括并不限于）

（1）用地现状、区域分析图；

（2）现场勘察对场地自然条件解析（可结合图纸、图片分析）；

（3）对本项目及周边住宅开发市场条件解析（可结合图纸、图片分析）；

3. 总平面图 1:500（含经济技术指标）

（1）附《综合经济技术指标表》，标明用地界限、道路红线、周边建筑、周边道路名称、指北针；

（2）标明地下室边界和出入口位置；

（3）标明建筑单体和退让线，建筑单体体块和建筑间距要用真实尺寸；

（4）标明住区道路、停车位、绿地和水系的边界；

（5）建筑彩色总平图（不少于 1 张）；

4. 规划空间结构分析图

（1）交通系统分析图；

（2）标明住区道路系统及人流、车流包括消防流线及出入口位置；

（3）标明机动车、非机动车的停车方式、位置和停车大致数量；

5. 建筑设计鸟瞰效果图（白天以及黑夜各不少于 1 张）；

6. 建筑单体的平面、立面、剖面图（1:100~1:300）；

7. 建筑单体（南立面以及北立面各不少于 1 张）以及小区入口处设计透视图（不少于 2 张）（彩色渲染）；

8. 户型设计：根据招标方需求提供与投标总图一致的户型图（平面 1:200~1:300）；

9. 示范区效果图（不少于 1 张）；
10. 地下室、车库等平面布置图及各功能区域技术指标分析；
11. 可根据需要提供表达设计意图的其它图纸和视频（时长 5 分钟内）文件（展示视频中标后须按招标人要求提供）；
12. 建筑各立面、地库大堂等区域成本限额估算分析；

1、概念方案主要内容：

- 1.1 考察现有的环境条件，包括场地条件、边界、小气候；
- 1.2 景观资源整合分析：分析景观资源的优势与劣势，提炼景观资源的内在气质；
- 1.3 景观风格分析与确定：分析周边项目的景观风格、分析项目地块大环境的景观特色与景观骨架；
- 1.4 总体设计构思及设计说明；
- 1.5 总体景观设计方案平面图；
- 1.6 根据设计需要的景观设计意向图；
- 1.7 设计构思的有关分析图；
- 1.8 现状景观资源分析图、交通流线分析图等；
- 1.9 表达景观意向的彩色图片一套：示意景观体系中最重要部分的景观取向；
- 1.10 植物规划意向图片；
- 1.11 小品设施及意向图片；
- 1.12 主要园林建筑必要的意向图片。

2 方案深化设计阶段

- 2.1 详细设计构思；
- 2.2 说明设计构思的有关分析图；
- 2.3 彩色的景观设计方案平面图（分区平面图，局部节点设计平面图）；
- 2.4 总平面交通、消防、景观视线等分析图；
- 2.5 高差变化较大地段的景观断面图；
- 2.6 方案设计效果图若干张；
- 2.7 表达景观意向的彩色图片一套；
- 2.8 植物设计研究分析（区域性研究）；植栽设计意向图片；
- 2.9 其它景观元素（雕塑、花钵、景观等）设计意向图片；
- 2.10 能够表达设计意图的视频展示文件（不限于动画、三维等，不小于 3 分钟），中标后须按招标人要求提供。

3 扩初设计阶段

- 3.1 设计构思在方案阶段甲方确定的基础上的进一步完善，展示设计创意，使之成为初步设计图。包括基地配置，竖向设计，地面处理，植被及铺装材料选择；

3.2 准备设计透视草图，以进一步明确地解说设计特点及其设计构思理念；

3.3 提供以下成果：

- (1) 放线图（比例 1：300），定出道路、广场和重要景点的控制尺寸。
- (2) 竖向设计图（比例 1：300），定出道路、广场、土坡和重要景点的控制标高并确定排水系统的设计原则。
- (3) 灯具布局方案平面图（比例 1：300）和灯具的选型。
- (4) 树木和灌木种植方案图（比例 1：300）和植物表（包括乔木品种和规格）。
- (5) 硬景物料表，重要物料的彩色图片和物料索引图（比例 1：300）。
- (6) 局部放大图（比例 1：100），图面需标注较详细的尺寸及主要材料。
- (7) 重要节点的大样图和铺地大样。
- (8) 配套及景观工程设计概算成本分析表。

4 施工图设计阶段

4.1 为硬、软景、结构、水电施工提供符合国家规范和制图标准的设计图纸；

4.2 协助甲方编制硬景、软景工程进度安排；

4.3 应按设计周期要求提交下列详细的硬景设计档，供施工之用。包括：

- (1) 硬质景观详图（包括各园林小品的立面图/剖面图，详细的园景节点大样图；）
- (2) 景观配置指引图及其定位图；
- (3) 标高设计图；
- (4) 局部的平面图和剖面图；
- (5) 地面排水及灌溉图；
- (6) 照明图；
- (7) 物料图。

4.4 在此期间内，应制备标有规格、数量、冠幅要求和特别备注的软景设计成果。软景元素包括以下内容：

- (1) 乔木；
- (2) 灌木；
- (3) 草地和地被植物；
- (4) 微地形；
- (5) 特殊的排水要求；
- (6) 特殊的移植规范和图则；制备及编制材料数量表；
- (7) 花境；

4.5 结构施工图

4.6 景观水电施工图

5 施工配合阶段

- 5.1 协助甲方选择符合设计意图的苗木。
- 5.2 对施工单位进行设计交底。
- 5.3 配合项目成本招标答疑。
- 5.4 对现场施工如放样、造地形、排水、硬质景观放样、植栽放样、大树移植等工程进行监督以保证设计意图的充分理解与实现。
- 5.5 对于重要节点的雕塑小品的加工制造，设计方应提供相关厂商供甲方选择，并对产品进行把关。
- 5.6 因综合管线设计、施工、销售需求等原因对未来景观工程所造成的影响进行设计调整。
对于调整过大的区域，设计人将重新进行设计方案调整；变更费用整体把控，原则上以不增加工程造价为准。
- 5.7 工程完毕协助甲方进行初步验收，提出初步验收意见供甲方参考。
- 5.8 工程结束，局部整改后复验并提供关于维护保养、使用方面的建设性意见。
- 5.9 最终设计成果需满足国家规范以及当地相关政府部门对设计报批审图的要求。

第五节 附件

一、附件（根据设计内容分阶段提供）

- 1、建设项目规划条件
- 2、土地出让特别规定文件
- 3、其它附件

二、附图

- 1、项目地块出让现状红线图等（电子版）
- 2、其它附图

第六章 投标文件格式

1. 投标文件封面

_____（项目名称）

投标文件

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

日期：_____

2. 投标函

投标函

_____(招标人名称)_____：

(一) 我方已全面阅读和研究了_____(招标工程名称)_____项目招标文件和招标补充文件(如有)，并经过现场踏勘，澄清疑问，充分理解并掌握本工程招标的全部有关情况。现经我方认真分析研究，同意接受招标文件的全部要约条件，并按此确定本工程设计投标的各项承诺内容，以本投标书向你方招标的_____(招标工程名称)_____项目全部内容进行设计投标。设计费总价报价为_____元，承担本工程的全部设计任务以及后期配合服务。

(二) 如我单位中标，我单位保证按投标文件中的报价和招标文件中的时间要求完成所有设计任务，并按有关程序和规定确保通过有关部门的审查。

(三) 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。

(四) 我单位保证设计符合国家设计规范要求，并满足招标单位设计要求。

(五) 贵单位的招标文件、中标通知书和本投标文件将构成约束我们双方的合同。若本投标文件与贵单位的招标文件有不一致，以贵单位的招标文件为准。

(六) 如果我方中标，我方将按照招标文件规定递交履约保证金。

投标人：（盖章）

法定代表人或授权代表：（签字）

联系地址： 邮编：

联系人： 电话：

日期： 年 月 日

3. 投标报价明细表

投标报价明细表

序号	建筑类型	单位	计量基础	数量	单价报价(元)	合价(元)	备注
一、方案设计部分（含建筑专业初设、品控）							
1.1	叠墅	m²	建筑面积	38790			
1.2	联排别墅	m²	建筑面积	34334			
1.3	洋房	m²	建筑面积	38816			层数：4~6层
1.4	小高层	m²	建筑面积	29400			层数：7~11层
1.5	配套用房	m²	建筑面积	8260			
1.6	其他功能用房	m²	建筑面积	590			配电室、开闭所、垃圾收集等
1.7	会所/售楼处	m²	建筑面积	3000			
1.8	架空车库及夹层	m²	建筑面积	44310			
1.9	地下室	m²	建筑面积	98000			含地下车库及人防
1.10	VR效果	项	/	1			
1.11	临时展厅	项	/	1			含设计方案、施工图设计
小计							
二、配套及景观部分（设计方案部分）							
2.1	示范区	m²	用地面积	20000			
2.2	大区	m²	用地面积	83384			
2.3	红线范围外	m²	用地面积	17700			
2.4	样板房庭院	套	/	2			
小计							
三、配套及景观部分（施工图设计部分）							
3.1	示范区	m²	用地面积	20000			

3.2	大区	m ²	用地面积	83384			
3.3	红线范围外	m ²	用地面积	17700			
3.4	样板房庭院	套	/	2			
小计							
总价报价（元）							

注：投标报价时不得改变投标报价明细表中的建筑类型、单位、计量基础、数量、备注等内容，否则作无效标处理。

4. 法定代表人身份证明

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：法定代表人身份证扫描件。

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：_____

5. 授权委托书

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）_____（身份证号码）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：委托代理人身份证扫描件。

注：本授权委托书需由投标人加盖单位公章并由其法定代表人签字（或盖章）。

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

_____年_____月_____日

6. 诚信承诺书

诚信承诺书

_____（招标人）：

我方参加你方的_____（项目名称及标段名称）（以下简称“本工程”）的投标，现我方法定代表人向你方郑重承诺：

- 1、我方拟派项目负责人未同时在两个或两个以上单位受聘或执业。
- 2、企业财务和经营状况良好，具备履行合同能力；未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态；无因投标申请人违约或不恰当履约引起的合同争议纠纷及仲裁和诉讼记录。如果我方经本工程评标委员会评定为中标候选人后，被他人举报并经招标投标监管机构核实，确认存在上述不良记录，你方即可取消我方中标资格，并同意投标保证金不予退还，并接受处罚。
- 3、我方递交的投标文件中的所有资料都是真实可信的，没有弄虚作假。
- 4、不组织、不参与串标围标，没有出借资质等违法违规行为。
- 5、如果以后涉及招标投标方面的投诉举报，我方将严格按照《工程建设项目招标投标活动投诉处理办法》（七部委第 11 号令）的规定进行投诉，否则，招标人可以不予受理。
- 6、我方保证：如中标，确保在收到中标通知书按招标文件要求提交符合要求的履约保证金并签订合同，并按你方要求完成设计任务。
- 7、我方保证：如中标，确保在公示结束后十天内我方法定代表人及项目负责人参加你方法人约谈。如在规定的时间内未能前来参加法人约谈，即可认为我方主动放弃中标人资格，并同意投标保证金不予退还。

我方承诺：违反上述任何一条承诺，愿意接受任何处罚，包括同意你方取消我方中标资格并不予退还投标保证金或履约保证金，并将我方列入黑名单，并上报建设主管部门，我方主动放弃今后二十四个月内参与你方投标或竞价的资格。

投标申请人（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

7. 指定联合体牵头人授权书、联合体各方共同投标协议书

7.1 指定联合体牵头人授权书

本人（姓名）系（联合体成员方单位名称）的法定代表人，为参与 （项目名称）的投标，我方与 （联合体牵头方单位名称）组成联合体，与其共同投标，并授权（联合体牵头方单位名称）作为联合体的牵头人，全权代表我方负责本工程的投标，其签署的投标文件已表达了我方意志，我方均予认可，凡涉及我方的投标文件资料由我方如实提供。

特予授权，因此产生的法律后果由我方承担。

联合体成员单位：（盖单位章）

法定代表人：（签字或盖章）

日期：

联合体牵头单位：（盖单位章）

法定代表人：（签字或盖章）

日期：

注：本授权书仅供联合体投标填写。

7.2 联合体各方共同投标协议书

（甲公司名称） 和 （乙公司名称，即联合体成员单位，下同） 自愿组成联合体，参加 （项目名称） 投标。现就有关事宜订立协议如下：

1、（甲公司名称） 为联合体牵头方，（乙公司名称） 为联合体成员方（附双方法定代表人签署的《授权书》）；

2、联合体内部有关事项规定如下：

（1）联合体由牵头方负责与业主联系。

（2）投标工作由联合体牵头方负责，由双方组成的投标小组具体实施；联合体牵头方代表联合体办理投标事宜，联合体牵头方在投标文件中的所有承诺均代表了联合体各成员。

（3）联合体将严格按照招标文件的各项要求，递交投标文件，切实执行一切合同文件，共同承担合同规定的一切义务和责任，同时按照内部职责的划分，承担自身所负的责任和风险，在法律上承担连带责任。

（4）如中标，联合体内部将遵守以下规定：

a、联合体牵头方和成员共同与业主签订合同书，并就中标项目向业主负有连带的和各自的法律责任；

b、联合体牵头方代表联合体成员承担责任和接受业主的指令、指示和通知，并且在整个合同实施过程中的全部事宜（包括工程价款支付）均由联合体牵头方负责；

c、联合体各方分工原则以及各方拟承担在其资质承担范围内的工作和责任如下：_____。

（5）投标工作和联合体在中标后工程实施过程中的有关费用按各自承担的工作量分摊。

（6）双方均有义务提供足够的资料，以满足招标人对投标资格的要求。

（7）联合体的投标文件、招标人的招标文件、联合体与招标人签订的合同均对双方具有约束力。

（8）联合体的一方没有履行自己的义务时，应承担另一方由此而造成的直接损失。

（9）因联合体的一方或双方没有履行自己的义务，造成联合体在履行与招标人的合同时违约或联合体与招标人的合同无法继续履行时，直接责任方应承担相关责任。

3、本协议书自签署之日起生效，在上述（4）a 所述的合同书规定的期限之后自行失效；如中标后，联合体内部另有协议的，联合体牵头方应将该协议书送交业主。

4、本协议书正本一式四份，送业主代表一份，中标后送建设单位存档一份，联合体成员各

一份；副本一式六份，联合体成员各执三份。

5、签署本协议书后，投标文件中签署联合体牵头人的法定代表人或委托代理人、单位印章即可代表联合体双方的意志。

6、各方不得再以自己名义在本项目中单独投标或与其它投标人组成联合体投标。因发生上述问题导致联合体投标成为废标，联合体的其他成员可追究违约责任。

甲公司名称：（盖章）

乙公司名称：（盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

注：本协议书仅供联合体投标填写。

8. 远程参与开标会议诚信承诺书

远程参与开标会议诚信承诺书

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（签名或盖章）：

日期： 年 月 日

9、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

致：（招标人）

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。

投标人（盖公章）：

法定代表人（签字或盖章）：

联系电话：

承诺日期：_____年____月____日

10、其他材料

招标文件或 CA 系统中要求提供的其他材料。