

南通市海门区 CR23010 地块项目 施工图设计

招 标 文 件

项目编号：A3206840308000307001

标段编号：A3206840308000307001001

招 标 人：南通恒奕地产置业有限公司

代理机构：南通通城建设工程项目管理有限公司

编制人：_____（签字或盖章）

日 期：2026 年 06 月 11 日

第一章 招标公告

南通市海门区 CR23010 地块项目（项目名称） 南通市海门区 CR23010

地块项目施工图设计（标段名称）

招标公告（资格后审）

A3206840308000307001001（标段编号）

1. 招标条件

本招标项目 南通市海门区 CR23010 地块项目（项目名称） 已由 海门区数据局 以 江苏省投资项目备案证〈海数据备（2026）436 号〉（项目审批、核准或备案机关名称）批准建设，项目业主 南通恒奕地产置业有限公司，招标人为 南通恒奕地产置业有限公司，建设资金来自 企业自筹，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 南通市海门区 CR23010 地块项目（标段名称） 的 施工图设计 进行公开招标。

南通通城建设工程项目管理有限公司（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。

2. 项目概况与招标范围

2.1 标段名称：南通市海门区 CR23010 地块项目施工图设计

2.2 建设地点：南通市海门区 CR23010 地块位于海门港新区发展大道南、浙海路东侧

2.3 建设内容：拟建设总建筑面积 129714.88 m²，其中地上总建筑面积 94490.34 m²（规划建设 11 栋住宅，建筑面积 83892.62 m²；规划建设 3 栋配套商业，建筑面积 6373.72 m²；公共服务设施建筑面积 3199.02 m²；市政公用设施建筑面积 1024.98 m²），地下部分总建筑面积 35224.54 m²；容积率 1.7，建筑密度≤23%，建筑高度≤80 米，绿地率≥30%。

2.4 设计标准：符合国家、省市相关规范、技术标准要求，达到设计任务书要求的深度，能够通过相关主管部门的审查。

2.5 合同估算价：1443995.8 元

2.6 招标范围说明：本次设计任务（包括但不限于）：地上地下施工图设计（含人防及平战转换预案设计）、基坑支护设计、二次结构深化图设计、公共部位装修设计、配套公建及垃圾房、公厕装修设计、室内外管网及综合管线设计、基坑支护深化设计、智能化设计、景观绿化设计（与政府部门批准的方案中的景观设计保持一致）、三网合一设计（含 5G 信号覆盖）、信报箱（含智能信报箱）、标线标识标牌（含地上、地下车位及道路划线、车挡、防撞条、减速带、广角镜、车库龙门牌、人防专用标识标记标牌、入户门牌、单元牌、楼栋牌、单元告示牌、小区门头设计、小区路灯、小区总平楼栋布置平面、各类指示牌、永久责任牌、车库喷字等满足验收交付要求）、绿色二星设计[含绿色建筑预（自）评价报告及设计标识]以及门窗、钢结构雨棚、抗震支架、雨水回收、亮化设计等专项设计及后续配合服务及交付使用前所需的所有评审。

2.7 设计服务期限：收到招标人指令后，7 日历天内完成桩基选型及桩基施工图设计；25 日历天内完成施

工图并送审；35 日历天内完成施工图审查回复并通过图审且完成所有专项设计。

2.8 是否属于政府采购工程：（若选否，后续小项可删除）

☒否

☐是

2.8.1 是否专门面向中小企业预留：

☐是

☒否

3. 投标人资格要求

3.1 投标人资质类别和等级：具有独立承担民事责任能力的独立法人，持有有效的营业执照；

3.1.1 投标申请人资质必须满足：具有工程设计综合甲级或建筑行业设计甲级或建筑行业（建筑工程）设计甲级资质；

3.2 拟选派项目负责人专业及资质等级：必须具备国家注册一级建筑师注册证书。

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）执行。

3.3 资格审查必要条件：

3.3.1 投标人具有独立承担民事责任的能力；

3.3.2 投标人的资质类别、等级和项目负责人注册专业、资格等级符合国家有关规定；

3.3.3 以联合体形式投标的，联合体的资格（资质）条件必须符合招标文件要求，并附有共同投标协议；

3.3.4 投标人具备安全生产条件，并取得安全生产许可证（相关规定不作要求的除外）；

3.3.5 项目负责人必须满足下列条件：项目负责人不得同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业；

3.3.6 投标人不得有招标文件第二章投标人须知规定的情形。

3.3.7 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；

3.3.8 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；

3.3.9 投标文件中的重要内容没有失实或者弄虚作假；

3.3.10 拟派项目负责人为投标企业正式人员。

3.4 资格审查可选条件：

☐3.4.1 ☐企业 ☐项目负责人：无；

☒3.4.2 自 2024 年 6 月 1 日以来（近 2 年内），投标人和拟派项目负责人没有因串通投标、弄虚作假、以他人名义投标、骗取中标、转包、违法分包等违法行为受到建设等有关部门行政处罚的；

☒3.4.3 自 2025 年 6 月 1 日以来（近 1 年内），投标人没有无正当理由放弃中标资格（不含项目负责人多投多中后放弃）、不与招标人订立合同、拒不提供履约担保情形的；

☒3.4.4 自 2021 年 6 月 1 日以来（近 5 年内），投标人或者拟派项目负责人在招标人之前的工程中没有履约评价不合格的；

3.5 本工程 ☐接受 ☒不接受联合体投标。

□3.6 以联合体形式或分包形式面向中小企业的实施方式及预留份额：

4. 资格审查办法

本次招标采用资格后审方式进行资格审查，资格评审标准详见招标文件。

5. 评标办法：综合评估法。

本工程采用远程不见面交易的模式，开标当日，投标人无需到达开标现场，仅需在任意地点通过鸿雁 3.0 系统及相应的配套硬件设备（摄像头、话筒、麦克风等），完成远程解密、评标办法与系数抽取、文件传输、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。

评标办法中所需投标人提供的可在“全省统一主体库”备案的证明材料一律经“全省统一主体库”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“全省统一主体库”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。尚未在“全省统一主体库”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。

评标程序：资格符合性评审→技术标开标及评分→综合标开标及评分→商务标开标及评标→确定中标候选人。

本项目采用综合评估法。以计分的方法衡量投标文件是否最大限度地满足招标文件中规定的各项评价标准。评标将对各投标人投标文件中的技术标、综合标、商务标等内容进行量化评分。

一、评标委员会根据投标人递交的资格证明文件，按照《资格审查必要合格条件标准》的要求对投标人的资格进行符合性审查，只有通过资格审查的投标人方可参加技术标、综合标及商务标的开标、评标。

二、结合工程实际情况，各投标人必须满足招标文件中的设计进度和质量等要求后方可参加商务标的开标、评标。

三、总分100分，技术标62分、综合标28分、商务标10分。分项得分采用四舍五入法保留两位小数。

（一）技术标评审（62分）（暗标）

技术标按下表要求进行评分（所有评审技术标的评标委员会成员的评分中去掉一个最高分和一个最低分后再进行平均计分）

技术标评审表

序号	评审内容	评审标准	评分范围
1	施工图设计技术路线和建筑合理性分析及设计优化建议（满分12分）	施工图设计路线是否完整，施工图设计对方案设计的响应和匹配性。建筑、结构设计、关键部位节点设计、车库布局、户型设置合理性分析及设计优化建议。	（1）优：9~12分； （2）良：7~9分； （3）一般或差：1~7分； （4）无：不得分。 （得分含高不含低，下同）

2	室外空间与绿化景观(满分10分)	对本招标项目的室外空间、绿化景观构思与创意的设想是否合理先进。	(1) 优: 8~10分; (2) 良: 6~8分; (3) 一般或差: 1~6分; (4) 无: 不得分。
3	经济性可行性建议 (满分10分)	建筑做法、结构设计的可行性造价控制措施, 有明确且合理的钢筋、砼限额控制目标以及地上地下单方造价控制目标, 项目经济性优化建议。	(1) 优: 8~10分; (2) 良: 6~8分; (3) 一般或差: 1~6分; (4) 无: 不得分。
4	设计进度措施及设计质量保证措施(满分10分)	①设计进度措施完整明确性、执行性、是否详细具体, 符合招标人对本项目的设计周期②设计质量保证措施完整明确性、执行性、是否详细具体。	(1) 优: 8~10分; (2) 良: 6~8分; (3) 一般或差: 1~6分; (4) 无: 不得分。
5	对本项目后期服务承诺(满分10分)	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。	(1) 优: 8~10分; (2) 良: 6~8分; (3) 一般或差: 1~6分; (4) 无: 不得分
6	专项说明(满分10分)	针对各专项设计提供详细的专项说明是否合理适用。	(1) 优: 8~10分; (2) 良: 6~8分; (3) 一般或差: 1~6分; (4) 无: 不得分

注: 上述表述没有的该项不得分。

暗标要求:

①技术标正文所用文字采用“宋体”四号“常规”字(黑色);

②大、小标题所用文字采用“宋体”三号“加粗”字(黑色);

③图表中所用文字采用“宋体”、四号“常规”字(黑色); 图片内的文字不执行文字大小及字体要求

④不得设置页码、页眉、页脚;

⑤技术标文件不得出现投标单位名称、人员姓名等能体现投标单位信息的提示性徽标、文字、语句及其他特殊标记。

(二) 综合标评审 (28分)

序号	评审内容	评审标准
1	人员配备 (7分)	项目负责人: 项目负责人具有高级工程师及以上职称的, 得1分, 此项最多得1分; 项目组成员: ①建筑设计专业设计人员同时具有国家一级注册建筑师证书和高级工程师及以上职称的, 得1分, 此项最多得1分; ②结构设计专业设计人员同时具有国家一级注册结构工程师证书和高级工程师及以上职称的, 得1分, 此项最多得1分; ③给水排水专业设计人员同时具有注册公用设备工程师(给水排水)证书和高级工程师及以上职称的, 得1分, 此项最多得1分;

		④暖通空调专业设计人员同时具有注册公用设备工程师(暖通空调))证书和高级工程师及以上职称的, 得1分, 此项最多得1分; ⑤电气专业设计人员同时具有国家注册电气工程师(供配电)证书和高级工程师及以上职称的, 得1分, 此项最多得1分; ⑥造价专业人员同时具有国家一级注册造价工程师证书和高级工程师及以上职称的, 得1分, 此项最多得1分。 注:上述专业设计人员不得兼任, 一人如同时具有两个及以上专业注册资格, 只计取一个专业得分, 不得重复计分, 上述所有人员需提供以上相应证书, 并提供相关人员由投标人为其缴纳的2026年05月的社保证明材料。如职称证书不能体现专业, 则以毕业证书所学专业或注册证书注册专业为准。
2	投标人业绩(15分)	投标人 2021 年 06 月 01 日以来(以合同签订时间为准)具有总建筑面积≥6.5 万平方米的新建住宅类设计业绩(改建、扩建、老房翻新、旧城改造等业绩均不算), 每提供 1 个得 5 分, 最多得 15 分。 (需提供真实有效的包含施工图设计内容的设计合同, 如果设计合同中无法体现建筑面积的则需要提供中标通知书或施工图审查合格证或设计合同备案表, 如上述证明材料未能充分体现时间及建筑面积要求的, 则投标人另需提供建设单位出具的相关证明。投标人要对所上传的原件扫描件的真实性承担相应的法律责任) (同一地块划分成多个项目、标段、组团、期区等签订合同或报审的仅算一个。)
3	奖项(6分)	投标人自 2021年06月01日以来承担的建筑工程项目获得省、部级及以上行政主管部门(住房和城乡建设厅、住房和城乡建设部)或省级(含直辖市)及以上行业设计协会或学会颁发的优秀勘察设计奖的, 有一个得2分; 本项最多得6分。 注: 提供省、部级及以上行政主管部门(住房和城乡建设厅、住房和城乡建设部)颁发的证书扫描件并加盖投标企业公章。省级及以上行业设计协会或学会仅认可:颁奖单位必须是行政主管部门或在国内依法登记注册的行业协会(或学会), “国内依法登记注册”以中国社会组织网查询结果为准。投标文件中须提供颁奖单位在中国社会组织网查询结果截图。民政部公布的“离岸社团”、“山寨社团”颁发的荣誉、奖励均无效。时间以获奖证书为准。同一项目获得多个设计奖项的, 仅计分一次。

注:本工程实行全程电子化。综合标评分项目材料(人员资格证书、职称证书、劳动合同、社会养老保险清单、业绩、奖项必须从“全省统一主体库”中获取, 否则不得分)均为原件彩色扫描件上传至投标文件其他材料中。评委根据上传的原件彩色扫描件进行评审, 凡系统中没有体现的视为缺项。(投标人要对所上传原件扫描件的真实性承担相应的法律责任)。

(三) 商务标评审(10分)

(1) 设定招标控制价：人民币1443995.8元

(2) 有效报价：任何高于招标控制单价及总价的报价为无效报价，其余均为有效报价。

(3) 确定评标基准价：各投标人有效投标报价的算术平均值为评标基准价（若 $7 \leq$ 有效投标文件 <10 家时，应去掉其中的一个最高价和一个最低价；若有效投标文件 ≥ 10 家，应去掉其中的二个最高价和二个最低价）。

商务标开启后，投标人或其他利益关系人可以对投标人的投标资格条件提出异议，但评标基准价的确定不受该异议的影响。

(4) 计算投标报价得分

①各投标人的有效报价与评标基准价相比较，相同的得 10 分；

②各投标人的有效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，得分保留小数点后两位。

评标委员会在评标报告签字后，评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其他任何情形而改变，但评标过程中的计算错误可作调整。

评委完成评标后，应向招标人推荐有排序的 1-3 名合格的中标候选人，经评委评审总得分最高的投标人为第一中标候选人，如最高得分出现相同时，则投标报价低的投标人为排序第一的中标候选人；如投标报价也相同时，由抽签确定第一中标候选人。

注：中标候选人公示期间，第一中标候选人因异议、投诉被取消中标资格或放弃中标资格的，招标人将重新组织招标。

本办法未尽事宜，由评标委员会依据相关法规研究确定。

6. 招标文件的获取

6.1 招标文件获取时间为：2026 年 06 月 11 日 17 时 30 分至 2026 年 07 月 06 日 09 时 00 分。

6.2 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：南通市公共资源交易平台。

7. 投标文件的递交

7.1 投标截止时间为：2026 年 07 月 06 日 09 时 00 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。

7.2 以联合体形式投标的，由联合体牵头人完成投标文件递交。

7.3 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。

8. 其他要求：无。

9. 发布公告的媒介

9.1 本次招标公告同时在南通市公共资源交易平台、江苏省公共资源交易平台、江苏省建设工程招标网上发布；

9.2 本次招标公告为第 1 次发布。

10. 联系方式

10.1 招标主体

招标人：南通恒奕地产置业有限公司

招标人地址：南通市海门港新区发展大道

联系人：袁女士

电话：19802580998

电子邮箱： /

招标代理机构：南通通城建设工程项目管理有限公司

招标代理机构地址：南通市海门区富江南路 1055 号 23 号 901 室

联系人：沈女士

电话：17712237281

项目负责人：易军

电子邮箱：626394474@qq.com

10.2 相关部门

招投标行政监督部门：南通市海门区住房和城乡建设局工程建设管理和建筑市场监管科

联系电话：0513-68025045

10.3 异议渠道

异议受理的机构：南通恒奕地产置业有限公司

地址：南通市海门港新区发展大道

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 投标人须知及投标人须知前附表

一、投标人须知前附表

项号	条款号	内 容	说 明 与 要 求
1	1.1	工程名称	南通市海门区 CR23010 地块项目施工图设计
2	1.1	建设地点	南通市海门港新区发展大道南、浙海路东侧
3	1.1	建设规模	拟建设总建筑面积 129714.88 m ² ，其中地上总建筑面积 94490.34 m ² （规划建设 11 栋住宅，建筑面积 83892.62 m ² ；规划建设 3 栋配套商业，建筑面积 6373.72 m ² ；公共服务设施建筑面积 3199.02 m ² ；市政公用设施建筑面积 1024.98 m ² ），地下部分总建筑面积 35224.54 m ² ；容积率 1.7，建筑密度≤23%，建筑高度≤80 米，绿地率≥30%。
4	1.1	投标报价	采用固定单价报价方式
5	1.1	设计标准	符合国家、省市相关规范、技术标准要求，达到设计任务书要求的深度，能够通过相关主管部门的审查。
6	1.1	设计周期	35 日历天
7	1.1	资金来源	企业自筹
8	1.2	招标内容和范围	本次设计任务（包括但不限于）：地上地下施工图设计（含人防及平战转换预案设计）、基坑支护设计、二次结构深化图设计、公共部位装修设计、配套公建及垃圾房、公厕装修设计、室内外管网及综合管线设计、基坑支护深化设计、智能化设计、景观绿化设计（与政府部门批准的建筑方案中的景观设计保持一致）、三网合一设计（含 5G 信号覆盖）、信报箱（含智能信报箱）、标线标识标牌（含地上、地下车位及道路划线、车挡、防撞条、减速带、广角镜、车库龙门牌、人防专用标识标记标牌、入户门牌、单元牌、楼栋牌、单元告示牌、小区门头设计、小区路灯、小区总平楼栋布置平面、各类指示牌、永久责任牌、车库喷字等满足验收交付要求）、绿色二星设计[含绿色建筑预（自）评价报告及设计标识]以及门窗、钢结构雨棚、抗震支架、雨水回收、亮化设计等专项设计及后续配合服务及交付使用前所需的所有评审。
9	1.3	设计周期具体要求	收到招标人指令后，7 日历天内完成桩基选型及桩基施工图设计；25 日历天内完成施工图并送审；35 日历天内完成施工图审查回复并通过图审且完成所有专项设计

10	12	投标和投标保证金有效期	60 日(从投标截止之日算起)
11	13.1	投标保证金	1、投标保证金的形式：（投标人不按下列要求提交保证金的，其投标文件无效） 现金方式：银行转账、电汇、网银；非现金方式：银行保函； 2、投标保证金金额：<u>人民币 2.88 万元</u> 3、递交方式和要求：（投标人不按以下要求提供投标保证金的，其投标文件无效） 如采用现金方式按以下要求办理： （1）投标保证金必须从投标人的基本存款账户汇到招标文件规定的投标保证金账户。 账户名称：南通市海门区公共资源交易中心 开户银行：建设银行南通光华苑支行 银行账号：投标人在“招标文件下载页面—保证金信息”查看本标段对应的相关信息。 （2）获取保证金子账户：投标人下载标书之后，在“业务管理-开标前-保证金账户获取（海门）”功能下，找到具体标段，点击“生成子账户”按钮获取保证金子账户。 （3）投标人从企业法人基本存款账户往完整的保证金账户汇款。投标人须自行核对使用的基本存款账户与江苏省公共资源交易经营主体信息库系统中备案的基本账户是否一致，不一致请及时修改。如因不一致导致投标文件被招标人拒收，责任由投标人自行承担。 （4）保证金汇款成功之后，投标人须将银行回执单保存好，以备开标时查验。 （5）投标人应充分考虑投标保证金从提交到入账的时间风险，在投标截止日之前办理相关事项并再次确认是否已成功缴纳。 如采用非现金方式按以下要求办理： （1）银行保函按照“一标段一保函”的原则。 （2）银行保函须在招标文件规定的投标截止时间前办理完成。 （3）银行保函必须为投标人基本存款账户开户银行或其具有开具保函权限的上级银行出具的已生效的不可撤销、不可转让的见索即付独立保函（保函有效期需覆盖投标有效期，格式见第八章附件）。 （4）投标人须在投标文件中上传保函扫描件或电子保函、基本存款账户证明材料以及保函手续费从投标人的基本存款账户缴纳至出函银行的相关证明资料（包括保函手续费发票、银行支付凭证，出函银行免收保函手续费的，提供出函银行开具的免收凭证）。 提醒：银行保函开具对象（受益人）须为招标人，银行保函格式按招标文件格式开具并提供，否则作无效投标处理。
12	14	踏勘现场	不集中踏勘现场，投标人自行踏勘。
13	16	招标控制价	人民币 1443995.8 元
14	17.1	投标文件份数	电子文件通过会员系统上传壹份。

15	18	投标文件递交地点及截止时间	投标文件提交地点及截止时间： 投标文件递交地点：电子投标文件上传至南通市公共资源交易电子交易平台 投标文件递交截止时间：2026 年 07 月 06 日 09 时 00 分
16	21	开 标	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
17	22	评标委员会	评标委员会构成按照有关规定执行。
18	31	履约保证金	履约保证金：履约保证金为中标价 5%。采用现金（现金方式包含银行转账、网银、电汇、数字人民币等）或保函。如履约保证金形式为银行保函则受益人为招标人。投标人在办理中标通知书前足额提交。 户名：南通恒奕地产置业有限公司 开户行：农业银行东灶港支行 账号：10721401040009159
19		资格审查方式	资格后审，资格审查文件和投标文件在投标截止前同时提交。
20		招标代理单位	单位名称：南通通城建设工程项目管理有限公司 地 址：南通市海门区富江南路 1055 号 23 号 901 室 联 系 人：沈女士 电 话：17712237281
21		招投标监督管理部门	南通市海门区住房和城乡建设局工程建设管理和建筑市场监管科，联系电话：0513-68025045

特别提醒：

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，开标当日，投标人可自行选择是否抵达开标现场，不抵达开标现场的可在任意地点通过鸿雁不见面交易系统参加开标会议，并根据需要使用鸿雁不见面交易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。投标人自行承担因未抵达开标现场而导致的一切后果。
- 4、投标文件递交截止时间前，招标人提前进入鸿雁不见面交易系统，播放测试音频，各投标人的授权委托人或法人代表提前进入鸿雁不见面交易系统（登录南通市公共资源交易网找到“网上开标”模块，根据操作手册（请在办事指南中的“下载专区”中下载）进入相应标段的开标会议区）收听观看实时音视频交互效果并及时在讨论组中反馈，未按时加入开标会议区并完成扫码登录操作的或未能在开标会议区内全程参

与交互的，视为放弃交互和放弃对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。

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 2**），投标人解密限定在系统开始解密后 60 分钟之内完成。**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人代表应始终为同一个人，中途不得更换，在废标、澄清、提疑、传送文件等特殊情况下需要交互时，投标人一端参与交互的人员均将被视为是投标人的授权委托人或法人代表，投标人不得以不承认交互人员的资格或身份等为借口抵赖推脱，投标人自行承担随意更换人员所导致的一切后果。

7、为顺利实现本项目开评标的远程交互，建议投标人配置的硬件设施有：高配置电脑、高速稳定的网络、电源（不间断）、CA 锁、音视频设备（话筒、耳麦、高清摄像头、音响）、扫描仪、打印机、传真机、高清视频监控等；建议投标人具备的软件设施有：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不见面交易系统观看时，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在南通市公共资源交易平台操作和发布，网址为 <http://ggzyjy.nantong.gov.cn/>，本工程提供多个品牌投标文件制作软件，由投标人自行选择投标文件制作软件，投标文件制作软件请在南通市公共资源交易平台首页办事指南“交易指引-系统帮助”中下载。”

10、为防止不见面开标过程中的信息泄露，取消不见面开标过程中使用 QQ 群交互的方式，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 20 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。

二、投 标 人 须 知

(一)总 则

1. 工程概况

1.1 本招标工程项目说明详见本须知前附表。

1.2 本招标工程项目按照《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》和八部委令第2号《工程建设项目勘察与设计招标投标办法》以及住房和城乡建设部《建筑工程方案设计招标投标管理办法》（建市[2008]63号）及苏建招办【2017】3号等有关法律、行政法规和部门规章以及地方政府部门有关规定，通过 公开 招标方式确定设计单位。

2. 投标人资格要求

2.1 本次招标要求投标人具有独立法人资格，在人员、设备、资金等方面具有相应的施工能力，且申请人具备以下条件：

（1）设计资质要求：具有工程设计综合甲级或建筑行业设计甲级或建筑行业（建筑工程）设计甲级资质；

（2）参加投标的项目负责人：必须具备国家注册一级建筑师注册证书。

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）执行。

2.2 投标人不得存在下列情形之一：

- （1）为招标人不具备独立法人资格的附属机构（单位）；
- （2）为本招标项目的监理人；
- （3）为本招标项目的代建人；
- （4）为本招标项目提供招标代理服务的；
- （5）与本招标项目的监理人或代建人或招标代理机构同为一个法定代表人的；
- （6）与本招标项目的监理人或代建人或招标代理机构相互控股或参股的；
- （7）与本招标项目的监理人或代建人或招标代理机构相互任职或工作的；
- （8）被责令停业的；
- （9）被暂停或取消投标资格的；
- （10）财产被接管或冻结的；
- （11）在近三年内有骗取中标或严重违约或重大工程质量问题的；

2.3 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本招标项目投标。

3. 投标费用

3.1 投标人在南通市公共资源交易网会员系统下载招标文件。

3.2 投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。无论投标结果如何，招标人对上述费用不负任何责任，投标方案招标人不作任何补偿。

(二) 招标文件

4. 招标文件的组成

4.1 招标文件包括下列内容：

第一章：投标人须知

第二章：评标办法

第三章：设计合同

第四章：投标文件格式

第五章：投标单位资格后审须知

第六章：资格审查申请书格式

第七章：设计任务书

4.2 除上述内容外，招标人以书面形式发出的对招标文件的澄清或修改内容，均为招标文件的组成部分，对招标人和投标人起约束作用。

4.3 投标人获取招标文件后，应认真审核招标文件中所有的事项、格式、条款和规范要求等，若投标人的投标文件没有按招标文件要求提交全部资料，或投标文件没有对招标文件做出实质性响应，其风险由投标人自行承担，并根据有关条款规定，该标书有可能被拒绝。与本工程有关的所有招标资料(招标文件、招标文件的澄清、修改、补充及招标控制价等)全部在南通市公共资源交易网会员系统下载，请投标单位自行关注，否则，引起的后果由投标人自行承担。

5、招标文件的澄清

5.1 投标人在南通市公共资源交易网会员系统中获取招标文件后，如有疑问需要澄清，应于投标截止时间 15 日前（不含 3 天及以上节假日，下同）在南通市公共资源交易网会员系统提出，招标人予以解答，解答的内容后于投标截止时间 13 日前（不含 3 天及以上节假日，下同）在南通市公共资源交易网会员系统中发布，如解答发出的时间距投标人须知前附表规定的投标截止时间不足 13 天，并且解答内容影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

5.2 投标人对招标人提供的招标文件所做出的推论、解释和结论，招标人概不负责。投标人由于对招标文件的任何推论和误解以及招标人对有关问题的口头解释所造成的后果，均由投标人自负。

6. 招标文件的修改

6.1 投标截止时间 13 日前，招标人可能会以补充通知的方式修改招标文件，补充通知将作为招

标文件的组成部分，具有与招标文件同等效力。但如修改招标文件的时间距投标截止时间不足15天，并且修改内容影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

6.2 招标文件的澄清、修改、补充等内容均以电子文件形式在南通市公共资源交易网会员系统中发布。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，以最后在会员系统中发布的为准。投标人应密切关注招标人在南通市公共资源交易网会员系统中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。

6.3 为使投标人在编制投标文件时，将补充通知修改的内容考虑进去，招标人可以延长投标截止时间(延长时间在补充通知中写明)。

(三) 投标文件

7. 投标人应认真应阅读招标文件所有内容，未按招标文件要求编制的投标文件将被拒绝或者作为无效投标。

8. 投标文件均为电子形式在投标系统上传，包括下列 8.1、8.2、8.3、8.4 条内容，其中**商务标**包括以下 8.1 条，**技术标**包括以下 8.2 条，**综合标**包括以下 8.3 条，**资格审查文件**包括以下 8.4 条。

8.1 商务标

- (1) 法定代表人身份证明书；
- (2) 授权委托书；**委托代理人必须与投标文件中的委托代理人为同一人；**
- (3) 投标函；
- (4) 项目组组成人员情况表。

8.2 技术标（详见评标办法）

8.3 综合标（详见评标办法）

8.4 资格审查文件。

- (1) 资格审查申请书（包括附表）。
- (2) 投标单位资格后审须知中附件1（资格审查必要合格条件标准）。

9. 招标文件第四章提供的文件格式投标人必须使用。但表式可以按同样格式进行扩展。

10. 中标单位在领取本工程中标通知书同时递交四份有“新点”防伪标识的投标文件，该投标文件须用不能擦去的墨水书写或打印，应装订成册。

11. 全套投标文件应无修改和行间插字。如有修改，须在修改处增加投标人法定代表人或其委托代理人的签字。（此款不适用授权委托书，授权委托书不得修改）

12. 投标有效期

投标文件（投标保证金）自投标截止时间起至投标须知前附表规定的时间内有效。

13. 投标保证金

13.1 投标保证金的形式：现金及非现金方式。现金方式包含银行转账、电汇、网银；非现金方式包含银行保函。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。

13.2 投标保证金金额：见投标须知前附表

13.3.1 如采用转账、电汇、网银形式按以下要求办理：

（1）接受投标保证金的指定账户信息：开户名：南通市海门区公共资源交易中心；开户行：建设银行南通光华苑支行

（2）获取保证金子账户：投标人下载标书之后，在“业务管理-开标前-保证金账户获取（海门）”功能下，找到具体标段，点击“生成子账户”按钮获取保证金子账户。

（3）投标人从企业法人基本存款账户往完整的保证金账户汇款。投标人须自行核对使用的基本存款账户与“全省统一主体库”中备案的基本账户是否一致，不一致请及时修改。如因不一致导致投标文件被招标人拒收，责任由投标人自行承担。

（4）保证金汇款成功之后，投标人须将银行回执单保存好，以备后查。

（5）投标人应充分考虑投标保证金从提交到入账的时间风险，在投标截止日之前办理相关事项并再次确认是否已成功缴纳。

13.3.2 如采用银行保函形式按以下要求办理：

（1）保函按照“一标段一保函”的原则。

（2）保函须在招标文件规定的投标截止时间前办理完成。

（3）办理保函的费用应由投标人基本账户汇出。保函按招标文件格式提供，否则评标委员会不予认可，作无效投标处理。

13.3 如开标时投标人对本单位投标保证金缴纳情况有疑义，投标人应在开标结束前向招标人提交书面申请核实保证金缴纳情况。由银行核实后出具书面材料予以答复。

13.4 开标结束后，转账、电汇、网银形式缴纳的保证金由招标代理或招标人统一办理中标人和未中标人的保证金退还事宜。如本项目招标中遇质疑，投诉，复议等特殊情况，保证金退还时间按相关规定执行。银行保函形式缴纳的投标保证金按协议执行，无需办理退款手续。

13.4.1 招标人最迟应当在书面合同签订后 5 日内向中标人和未中标的投标人退还投标保证金。

13.5 投标保证金将不予退还的其他情形：提供虚假材料、串通投标、骗取中标等违法违规行为的情形。

13.6 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：

13.6.1 放弃中标项目的；

13.6.2 拒不按照招标文件的要求提交履约保证金的；

13.6.3 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。

13.7 各投标人在办理投标保证金事宜时，可咨询相关技术人员：

13.7.1 交易系统技术人员联系电话： 0513-59001839

14. 踏勘现场

14.1 投标人可按本须知前附表所述对工程现场及周围环境进行自行踏勘，以获取有关编制投标文件和签署合同所涉及现场的资料。投标人承担踏勘现场发生的自身费用。因忽视或误解工地情况而导致的索赔和工期延误申请将不获批准。

14.2 招标人向投标人提供的有关现场的数据和资料，是招标人现有的能被投标人利用的资料，招标人对投标人作出的任何推论、理解和结论均不负责任。

14.3 经招标人允许，投标人可为踏勘目的进入招标人的项目现场，但投标人不得因此使招标人承担有关的责任和蒙受损失，投标人应承担踏勘现场的责任和风险。

14.4 投标人应充分考虑投标文件制作过程中的数据变化因素，检查确认投标文件内容的正确完整和对招标文件的响应程度。

(四) 投标报价

15、投标报价为固定单价报价，为完成本项目招标内容和范围内设计服务所发生的所有费用（含税金），相关费用不随相关标准及市场因素的变化而进行调整。

16、本项目招标控制价为总价人民币 1443995.8 元（含 6%增值税），高于招标控制单价及总价的报价均为无效报价。

序号	清单明细	面积 (m ²)	招标控制 含税单价 (元/m ²)	招标控制 含税总价 (元)	备注
1	地上建筑面积	94490.34	10	944903.4	
2	地下建筑面积 (不含人防)	27882.19	10	278821.9	
3	人防面积	7342.35	30	220270.5	
4	招标控制价合计(元)			1443995.8	

备注：

（1）本项目为设计总包招标，所有设计均由中标人负责完成，中标人不得遗漏或随意甩项。至施工图审查完成时，因新规范新标准造成的设计调整，设计人须无条件按建设方及主管部门要求完善设计，直至通过政府相关部门评审为准，相关费用在投标报价中考虑，结算时不再调整。

（2）本项目设计费包含完成本合同服务内容的现场踏勘、设计费用、施工现场配合费、设计配合费（设计变更及补充等）以及包括但不限于人工费及福利、材料费、设计保险、差旅费、利润、税金等各项开支及费用；另包含施工图审查、各专项设计评审或论证等可能发生的专家评审费用。

（五）投标文件的递交

17. 投标文件的标志与递交

17.1 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。（备注：四份有“新点”防伪标识的投标文件由中标单位在办理本工程中标通知书前交代理公司）

17.2 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“标证通”、“国信 CA”或“CFCA”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“标证通”、“国信 CA”或“CFCA”认证的投标文件，招标人不予受理。

18. 远程开标前，投标人务必在南通市公共资源交易电子交易平台投标文件上传模块中使用模拟解密功能，验证本机远程自助解密环境。投标人必须使用能正确解密投标文件的“标证通”、“国信 CA”或“CFCA”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）。

19. 投标、解密截止时间

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将投标文件（商务标、资格审查文件）上传至南通市公共资源交易电子交易平台。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。

20. 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，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。

（六）资格审查、开标、评标、定标

21. 本工程评标、定标办法采用 综合评估法 评标办法，详细内容见第三章。

22. 评标委员会将审查每一投标文件是否对招标文件提出的所有实质性要求和条件做出响应。未能在实质上响应招标文件的投标，将作无效标处理。

23. 投标文件有下列情况之一的，属于重大偏差，视为未能对招标文件作出实质性响应，应当作无效投标予以否决：（凡招标文件未明确的无效标条件，评标委员会不得作为判定无效标的依据，评标委员会也不得以不符合招标文件中规定的其他实质性要求作为判定无效标的依据。）

23.1、投标文件中的投标函未加盖投标人的公章；

23.2、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）签字或盖章的；

23.3、如投标函的企业法定代表人委托代理人签字或盖章的，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；

23.4、投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；

23.5、投标人名称或组织结构与资格审查时不一致的；

23.6、除在投标截止时间前经招标人书面同意外，项目负责人与资格审查时不一致的；

23.7、组成联合体投标未提供联合体各方共同投标协议的；

23.8、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；

23.9、联合体成员与资格审查确定的结果不一致的；

23.10、投标报价低于成本或者高于招标文件设定的招标控制价的；

23.11、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；

23.12、未按招标文件要求提供投标保证金的；

23.13、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；

23.14、明显不符合技术规范、技术标准的要求的；

23.15、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计量、价款结算和支付办法的；

23.16、未按招标文件要求提供电子投标文件，或者投标文件未能解密且按照招标文件明确的投标文件解密失败的补救方案补救不成功的；

23.17、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；

- 23.18、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；
- 23.19、不符合招标文件有关暗标的要求。
- 23.20 授权委托书有修改的。

24. 资格审查、评标、定标工作由招标人或代理机构组织进行。

25. 投标文件的澄清

在评标过程中，评标委员会认为需要，在招标投标监管部门在场的情况下，可以书面形式要求投标人对投标文件中的有关问题进行澄清或提供补充说明及有关资料，投标人应作出书面答复。书面答复中不得有变更价格、工期、自报质量等级等实质性内容。

书面答复须经投标人法定代表人或授权委托人签字，签字的书面答复将被视为投标文件的组成部分。投标截止时间后，投标人对投标报价或其他实质性内容修正的函件和增加的任何优惠条件，一律不得作为评标、定标的依据。

26. 评标委员会在对实质性响应招标文件要求的投标进行报价评估时，除招标文件另有约定外，应当按下列原则进行修正：(一)投标文件中的大写金额与小写金额不一致，以大写金额为准；(二)总价金额与单价不一致的，以单价金额为准，但单价金额小数点有明显错误的除外；(三)对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

27. 在投标文件的审查、澄清、评价和比较以及授予合同的过程中，投标人对招标人和评标组织成员施加影响的任何行为，都将导致取消其中标资格。

(七) 授予合同

28. 定标后，招标人在 15 日内向工程所在地招投标监督部门提交招投标情况的书面报告，书面报告应包括下列内容：

29.1. 招标投标的基本情况，包招标范围、招标方式、资格审查、开标评标过程和确定中标候选人的方式及理由等。

29.2. 相关的文件资料包括招标公告、资格审查文件、招标文件、评标委员会的评标报告(应当附招标控制价组成文件)、中标人的投标文件。委托工程招标代理的，应当附工程招标代理委托合同。

30. 中标人公告发出之日即中标通知书的签发之日，招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起 30 日内，按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。招标人和中标人不得再订立背离合同实质性内容的其他协议。中标人在中标通知书发出之日起 30 日内不与发包人签订设计合同的，视为自动放弃中标资格。

31. 排名第一的中标候选人（或者评标委员会依据招标人的授权直接确定的中标人）放弃中标，或因不可抗力提出不能履行合同，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人重新招标。

32. 在办理中标通知书前，中标人应按本须知前附表规定的金额提交履约保证金。

33. 若中标人不能按本须知第 30、31 条款的规定执行，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，还应当对超过部分予以赔偿。

34. 订立书面合同 7 日内，招标人必须将合同报招投标监督部门归集，合同包括施工现场项目部人员名单和岗位、职责、身份证等信息以及廉政合同。

35. 中标人在中标后或施工期间不得随意变更中标项目负责人。如果出现特殊情况，确需更换的，应当经招标人同意，并提供必要的证明文件报招投标监督部门备案。

（八）关于投标人异议和投诉处理

36. 对招标文件有异议的，应当在投标截止时间 10 日前向招标人（代理公司）提出。招标人（代理公司）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。

37. 投标人对开标有异议的，应当在开标现场向招标人（代理公司）提出，招标人（代理公司）应当当场作出答复，并制作记录。

38. 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向招标人（代理公司）提出，招标人（代理公司）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。

异议受理单位：南通通城建设工程项目管理有限公司

异议受理单位通讯地址：南通市海门区富江南路 1055 号 23 号楼 901 室

异议受理单位联系电话：0513-82182288

39. 投标人或者其他利害关系人认为招标投标活动不符合法律、行政法规规定的，可以自知道或者应当知道之日起 10 日内向招投标监督部门投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。招投标监督部门应当自收到投诉之日起 3 个工作日内决定是否受理投诉，并自受理投诉之日起 30 个工作日内作出书面处理决定；需要检验、检测、鉴定、专家评审的，所需时间不计算在内。投诉人捏造事实、伪造材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉的招投标监督部门应当予以驳回。

投诉受理单位：南通市海门区住房和城乡建设局工程建设管理和建筑市场监管科

投诉受理单位通讯地址：南通市海门区北京路中路 588 号

投诉受理单位联系电话：0513-68025045

40. 投诉(异议)参照苏建规字(2016)4 号文《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》执行。

41. 投诉（异议）人必须委托在本项目投标文件中指定的唯一委托代理人处理与投诉（异议）有关的一切事宜或由法定代表人亲自处理。

（九）招标人补充的其他内容

（1） 见“投标人须知前附表”。

（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。鸿雁 3.0 系统会员端操作手册详见附件 2，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。

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。

海门区公共资源交易中心

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 “鸿雁不见面交易 V3.0 系统操作手册-投标人”请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。

新点软件技术支持

联系人：吴鹏

联系方式：

手机：18962289136 座机：0513-59001839。 QQ:1356630371

第三章 评标办法

综合评估法

本工程采用远程不见面交易的模式，开标当日，投标人无需到达开标现场，仅需在任意地点通过鸿雁3.0系统及相应的配套硬件设备（摄像头、话筒、麦克风等），完成远程解密、评标办法与系数抽取、文件传输、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。

评标办法中所需投标人提供的可在“全省统一主体库”备案的证明材料一律经“全省统一主体库”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“全省统一主体库”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。尚未在“全省统一主体库”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。

评标程序：资格符合性评审→技术标开标及评分→综合标开标及评分→商务标开标及评标→确定中标候选人。

本项目采用综合评估法。以计分的方法衡量投标文件是否最大限度地满足招标文件中规定的各项评价标准。评标将对各投标人投标文件中的技术标、综合标、商务标等内容进行量化评分。

一、评标委员会根据投标人递交的资格证明文件，按照《资格审查必要合格条件标准》的要求对投标人的资格进行符合性审查，只有通过资格审查的投标人方可参加技术标、综合标及商务标的开标、评标。

二、结合工程实际情况，各投标人必须满足招标文件中的设计进度和质量等要求后方可参加商务标的开标、评标。

三、总分100分，技术标62分、综合标28分、商务标10分。分项得分采用四舍五入法保留两位小数。

（一）技术标评审（62分）（暗标）

技术标按下表要求进行评分（所有评审技术标的评标委员会成员的评分中去掉一个最高分和一个最低分后再进行平均计分）

技术标评审表

序号	评审内容	评审标准	评分范围
1	施工图设计技术路线和建筑合理性分析及设计优化建议（满分12分）	施工图设计路线是否完整，施工图设计对方案设计的响应和匹配性。建筑、结构设计、关键部位节点设计、车库布局、户型设置合理性分析及设计优化建议。	（2）优：9~12分； （2）良：7~9分； （3）一般或差：1~7分； （4）无：不得分。 （得分含高不含低，下同）

2	室外空间与绿化景观(满分10分)	对本招标项目的室外空间、绿化景观构思与创意的设想是否合理先进。	(1) 优: 8~10分; (2) 良: 6~8分; (3) 一般或差:1~6分; (4) 无: 不得分。
3	经济性可行性建议 (满分10分)	建筑做法、结构设计的可行性造价控制措施, 有明确且合理的钢筋、砼限额控制目标以及地上地下单方造价控制目标, 项目经济性优化建议。	(1) 优: 8~10分; (2) 良: 6~8分; (3) 一般或差:1~6分; (4) 无: 不得分。
4	设计进度措施及设计质量保证措施(满分10分)	①设计进度措施完整明确性、执行性、是否详细具体, 符合招标人对本项目的设计周期②设计质量保证措施完整明确性、执行性、是否详细具体。	(1) 优: 8~10 分; (2) 良: 6~8 分; (3) 一般或差:1~6 分; (4) 无: 不得分。
5	对本项目后期服务承诺(满分10分)	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。	(1) 优: 8~10 分; (2) 良: 6~8 分; (3) 一般或差:1~6 分; (4) 无: 不得分
6	专项说明(满分10分)	针对各专项设计提供详细的专项说明是否合理适用。	(1) 优: 8~10 分; (2) 良: 6~8 分; (3) 一般或差:1~6 分; (4) 无: 不得分

注: 上述表述没有的该项不得分。

暗标要求:

①技术标正文所用文字采用“宋体”四号“常规”字(黑色);

②大、小标题所用文字采用“宋体”三号“加粗”字(黑色);

③图表中所用文字采用“宋体”、四号“常规”字(黑色); 图片内的文字不执行文字大小及字体要求

④不得设置页码、页眉、页脚;

⑤技术标文件不得出现投标单位名称、人员姓名等能体现投标单位信息的提示性徽标、文字、语句及其他特殊标记。

(二) 综合标评审 (28分)

序号	评审内容	评审标准
1	人员配备 (7分)	项目负责人: 项目负责人具有高级工程师及以上职称的, 得1分, 此项最多得1分; 项目组成员: ①建筑设计专业设计人员同时具有国家一级注册建筑师证书和高级工程师及以上职称的, 得1分, 此项最多得1分; ②结构专业设计人员同时具有国家一级注册结构工程师证书和高级工程师及以上职称的, 得1分, 此项最多得1分;

		③给水排水专业设计人员同时具有注册公用设备工程师(给水排水)证书和高级工程师及以上职称的,得1分,此项最多得1分; ④暖通空调专业设计人员同时具有注册公用设备工程师(暖通空调)证书和高级工程师及以上职称的,得1分,此项最多得1分; ⑤电气专业设计人员同时具有国家注册电气工程师(供配电)证书和高级工程师及以上职称的,得1分,此项最多得1分; ⑥造价专业人员同时具有国家一级注册造价工程师证书和高级工程师及以上职称的,得1分,此项最多得1分。 注:上述专业设计人员不得兼任,一人如同时具有两个及以上专业注册资格,只计取一个专业得分,不得重复计分,上述所有人员需提供以上相应证书,并提供相关人员由投标人为其缴纳的2026年05月的社保证明材料。如职称证书不能体现专业,则以毕业证书所学专业或注册证书注册专业为准。
2	投标人业绩(15分)	投标人 2021 年 06 月 01 日以来(以合同签订时间为准)具有总建筑面积≥ 6.5 万平方米的新建住宅类设计业绩(改建、扩建、老房翻新、旧城改造等业绩均不算),每提供 1 个得 5 分,最多得 15 分。 (需提供真实有效的包含施工图设计内容的设计合同,如果设计合同中无法体现建筑面积的则需要提供中标通知书或施工图审查合格证或设计合同备案表,如上述证明材料未能充分体现时间及建筑面积要求的,则投标人另需提供建设单位出具的相关证明。投标人要对所上传的原件扫描件的真实性承担相应的法律责任) (同一地块划分成多个项目、标段、组团、期区等签订合同或报审的仅算一个。)
3	奖项(6分)	投标人自 2021年06月01日以来承担的建筑工程项目获得省、部级及以上行政主管部门(住房和城乡建设厅、住房和城乡建设部)或省级(含直辖市)及以上行业设计协会或学会颁发的优秀勘察设计奖的,有一个得2分;本项最多得6分。 注:提供省、部级及以上行政主管部门(住房和城乡建设厅、住房和城乡建设部)颁发的证书扫描件并加盖投标企业公章。省级及以上行业设计协会或学会仅认可:颁奖单位必须是行政主管部门或在国内依法登记注册的行业协会(或学会)，“国内依法登记注册”以中国社会组织网查询结果为准。投标文件中须提供颁奖单位在中国社会组织网查询结果截图。民政部公布的“离岸社团”、“山寨社团”颁发的荣誉、奖励均无效。时间以获奖证书为准。同一项目获得多个设计奖项的,仅计分一次。

注:本工程实行全程电子化。综合标评分项目材料(人员资格证书、职称证书、劳动合同、社会养老保险清单、业绩、奖项必须从“全省统一主体库”中获取,否则不得分)均为原件彩色扫描件上传至投标

文件其他材料中。评委根据上传的原件彩色扫描件进行评审，凡系统中没有体现的视为缺项。（投标人要对所上传原件扫描件的真实性承担相应的法律责任）。

（三）商务标评审（10分）

(1) 设定招标控制价：**人民币1443995.8元**

(2) 有效报价：任何高于招标控制单价及总价的报价为无效报价，其余均为有效报价。

(3) 确定评标基准价：各投标人有效投标报价的算术平均值为评标基准价（若 $7 \leq \text{有效投标文件} < 10$ 家时，应去掉其中的一个最高价和一个最低价；若有效投标文件 ≥ 10 家，应去掉其中的二个最高价和二一个最低价）。

商务标开启后，投标人或其他利益关系人可以对投标人的投标资格条件提出异议，但评标基准价的确定不受该异议的影响。

(4) 计算投标报价得分

①各投标人的有效报价与评标基准价相比较，相同的得 10 分；

②各投标人的有效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，得分保留小数点后两位。

评标委员会在评标报告签字后，评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其他任何情形而改变，但评标过程中的计算错误可作调整。

评委完成评标后，应向招标人推荐有排序的 1-3 名合格的中标候选人，经评委评审总得分最高的投标人为第一中标候选人，如最高得分出现相同时，则投标报价低的投标人为排序第一的中标候选人；如投标报价也相同时，由抽签确定第一中标候选人。

注：中标候选人公示期间，第一中标候选人因异议、投诉被取消中标资格或放弃中标资格的，招标人将重新组织招标。

本办法未尽事宜，由评标委员会依据相关法规研究确定。

第四章 设计合同

GF—2015—0209

合同编号：_____

建设工程设计合同 (房屋建筑工程)

住 房 和 城 乡 建 设 部
国家工商行政管理总局 制定

说 明

为了指导建设工程设计合同当事人的签约行为，维护合同当事人的合法权益，依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》以及相关法律法规，住房和城乡建设部、工商总局对《建设工程设计合同（一）（民用建设工程设计合同）》（GF-2000-0209）进行了修订，制定了《建设工程设计合同示范文本（房屋建筑工程）》（GF-2015-0209）（以下简称《示范文本》）。为了便于合同当事人使用《示范文本》，现就有关问题说明如下：

一、《示范文本》的组成

《示范文本》由合同协议书、通用合同条款和专用合同条款三部分组成。

（一）合同协议书

《示范文本》合同协议书集中约定了合同当事人基本的合同权利义务。

（二）通用合同条款

通用合同条款是合同当事人根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，就工程设计的实施及相关事项，对合同当事人的权利义务作出的原则性约定。

通用合同条款既考虑了现行法律法规对工程建设的有关要求，也考虑了工程设计管理的特殊需要。

（三）专用合同条款

专用合同条款是对通用合同条款原则性约定的细化、完善、补充、修改或另行约定的条款。合同当事人可以根据不同建设工程的特点及具体情况，通过双方的谈判、协商对相应的专用合同条款进行修改补充。在使用专用合同条款时，应注意以下事项：

1. 专用合同条款的编号应与相应的通用合同条款的编号一致；

2. 合同当事人可以通过对专用合同条款的修改，满足具体房屋建筑工程的特殊要求，避免直接修改通用合同条款；

3. 在专用合同条款中有横道线的地方，合同当事人可针对相应的通用合同条款进行细化、完善、补充、修改或另行约定；如无细化、完善、补充、修改或另行约定，则填写“无”或划“/”。

二、《示范文本》的性质和适用范围

《示范文本》供合同双方当事人参照使用，可适用于方案设计招标投标、队伍比选等形式

下的合同订立。

《示范文本》适用于建设用地规划许可证范围内的建筑物构筑物设计、室外工程设计、民用建筑修建的地下工程设计及住宅小区、工厂厂前区、工厂生活区、小区规划设计及单体设计等，以及所包含的相关专业的设计内容（总平面布置、竖向设计、各类管网管线设计、景观设计、室内外环境设计及建筑装饰、道路、消防、智能、安保、通信、防雷、人防、供配电、照明、废水治理、空调设施、抗震加固等）等工程设计活动。

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：_____

设计人（全称）：_____

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就南通市海门区 CR23010 地块项目施工图设计有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：_____。

2. 工程地点：_____。

3. 规划占地面积：_____平方米，总建筑面积约：_____平方米（其中地上约_____平方米，地下约_____平方米）；

4. 建筑功能：_____、_____、_____等。

5. 投资估算：约8亿元。

二、工程设计、阶段与服务内容

1. 工程设计范围与内容：地上地下施工图设计（含人防及平战转换预案设计）、基坑支护设计、二次结构深化图设计、公共部位装修设计、配套公建及垃圾房、公厕装修设计、室内外管网及综合管线设计、基坑支护深化设计、智能化设计、景观绿化设计（与政府部门批准的建筑设计方案中的景观设计保持一致）、三网合一设计（含 5G 信号覆盖）、信报箱（含智能信报箱）、标线标识标牌（含地上、地下车位及道路划线、车挡、防撞条、减速带、广角镜、车库龙门牌、人防专用标识标记标牌、入户门牌、单元牌、楼栋牌、单元告示牌、小区门头设计、小区路灯、小区总平楼栋布置平面、各类指示牌、永久责任牌、车库喷字等满足验收交付要求）、绿色二星设计[含绿色建筑预（自）评价报告及设计标识]以及门窗、钢结构雨棚、抗震支架、雨水回收、亮化设计等专项设计及后续配合服务及交付使用前所需的所有评审。

工程设计阶段：施工图设计。

工程设计周期：35 日历天，其中收到发包人指令后，7 日历天内完成桩基选型及桩基施工图设计，25 日历天内完成施工图并送审，35 日历天内完成施工图审查回复并通过图审且完成所有专项设计；

计划开始设计日期：_____年_____月_____日。

计划完成设计日期：_____年_____月_____日。

本项目可能有相关研究论证的过程，以上工期要求可根据各阶段完成情况进行调整，但全部工作必须在 年 月 日前完成。

四、合同价格形式与签约合同价

1. 合同价格形式：固定单价合同；

2. 签约合同暂定总价为：

总价：人民币（大写）_____（¥_____元）。

序号	清单明细	面积 (m ²)	含税单价 (元/m ²)	含税总价 (元)	备注
1	地上建筑面积				
2	地下建筑面积 (不含人防)				
3	人防面积				
4	合计（元）				

注：合同单价包含设计人完成本合同服务内容的现场踏勘、设计费用、施工现场配合费、设计配合费（设计变更及补充等）以及包括但不限于人工费及福利、材料费、设计保险、差旅费、利润、税金等各项开支及费用；另包含施工图审查、各专项设计评审或论证等可能发生的专家评审费用。

本项目最终结算价款按各项中标单价乘以实际竣工面积计算。

五、发包人代表与设计人项目负责人

发包人代表：_____。

设计人项目负责人：_____。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- （1）专用合同条款及其附件；
- （2）通用合同条款；

- (3) 中标通知书（如果有）；
- (4) 投标函及其附录（如果有）；
- (5) 发包人要求；
- (6) 技术标准；
- (7) 发包人提供的上一阶段图纸（如果有）；
- (8) 其他合同文件。

在合同履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

七、承诺

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

2. 设计人承诺按照法律和技术标准规定及合同约定提供工程设计服务。

八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订地点

本合同在_____签订。

十、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十一、合同生效

本合同自双方签字之日起生效。

十二、合同份数

本合同正本一式两份、副本一式四份，均具有同等法律效力，发包人执正本一份、副本两份，设计人执正本一份、副本两份。

发包人：（盖章）

设计人：（盖章）

法定代表人或其委托代理人： 法定代表人或其委托代理人：

（签字）

（签字）

组织机构代码： _____ 组织机构代码： _____

纳税人识别号： _____ 纳税人识别号： _____

地 址： _____ 地 址： _____

邮政编码： _____ 邮政编码： _____

法定代表人： _____ 法定代表人： _____

委托代理人： _____ 委托代理人： _____

电 话： _____ 电 话： _____

传 真： _____ 传 真： _____

电子信箱： _____ 电子信箱： _____

开户银行： _____ 开户银行： _____

账 号： _____ 账 号： _____

时 间： _____年__月__日 时 间： _____年__月__日

第二部分 通用合同条款

1. 一般约定

1.1 词语定义与解释

合同协议书、通用合同条款、专用合同条款中的下列词语具有本款所赋予的含义：

1.1.1 合同

1.1.1.1 合同：是指根据法律规定和合同当事人约定具有约束力的文件，构成合同的文件包括合同协议书、专用合同条款及其附件、通用合同条款、中标通知书（如果有）、投标函及其附录（如果有）、发包人要求、技术标准、发包人提供的上一阶段图纸（如果有）以及其他合同文件。

1.1.1.2 合同协议书：是指构成合同的由发包人和设计人共同签署的称为“合同协议书”的书面文件。

1.1.1.3 中标通知书：是指构成合同的由发包人通知设计人中标的书面文件。

1.1.1.4 投标函：是指构成合同的由设计人填写并签署的用于投标的称为“投标函”的文件。

1.1.1.5 投标函附录：是指构成合同的附在投标函后的称为“投标函附录”的文件。

1.1.1.6 发包人要求：是指构成合同文件组成部分的，由发包人就工程项目的目的、范围、功能要求及工程设计文件审查的范围和内容等提出相应要求的书面文件，又称设计任务书。

1.1.1.7 技术标准：是指构成合同的设计应当遵守的或指导设计的国家、行业或地方的技术标准和规范，以及合同约定的技术标准和规范。

1.1.1.8 其他合同文件：是指经合同当事人约定的与工程设计有关的具有合同约束力的文件或书面协议。合同当事人可以在专用合同条款中进行约定。

1.1.2 合同当事人及其他相关方

1.1.2.1 合同当事人：是指发包人和（或）设计人。

1.1.2.2 发包人：是指与设计人签订合同协议书的当事人及取得该当事人资格的合法继承人。

1.1.2.3 设计人：是指与发包人签订合同协议书的，具有相应工程设计资质的当事人及取

得该当事人资格的合法继承人。

1.1.2.4 分包人：是指按照法律规定和合同约定，分包部分工程设计工作，并与设计人签订分包合同的具有相应资质的法人。

1.1.2.5 发包人代表：是指由发包人指定负责工程设计方面在发包人授权范围内行使发包人权利的人。

1.1.2.6 项目负责人：是指由设计人任命负责工程设计，在设计人授权范围内负责合同履行，且按照法律规定具有相应资格的项目主持人。

1.1.2.7 联合体：是指两个以上设计人联合，以一个设计人身份为发包人提供工程设计服务的临时性组织。

1.1.3 工程设计服务、资料与文件

1.1.3.1 工程设计服务：是指设计人按照合同约定履行的服务，包括工程设计基本服务、工程设计其他服务。

1.1.3.2 工程设计基本服务：是指设计人根据发包人的委托，提供编制房屋建筑工程方案设计文件、初步设计文件（含初步设计概算）、施工图设计文件服务，并相应提供设计技术交底、解决施工中的设计技术问题、参加竣工验收等服务。基本服务费用包含在设计费中。

1.1.3.3 工程设计其他服务：是指发包人根据工程设计实际需要，要求设计人另行提供且发包人应当单独支付费用的服务，包括总体设计服务、主体设计协调服务、采用标准设计和复用设计服务、非标准设备设计文件编制服务、施工图预算编制服务、竣工图编制服务等。

1.1.3.4 暂停设计：是指发生设计人不能按照合同约定履行全部或部分义务情形而暂时中断工程设计服务的行为。

1.1.3.5 工程设计资料：是指根据合同约定，发包人向设计人提供的用于完成工程设计范围与内容所需要的资料。

1.1.3.6 工程设计文件：指按照合同约定和技术要求，由设计人向发包人提供的阶段性成果、最终工作成果等，且应当采用合同中双方约定的载体。

1.1.4 日期和期限

1.1.4.1 开始设计日期：包括计划开始设计日期和实际开始设计日期。计划开始设计日期是指合同协议书约定的开始设计日期；实际开始设计日期是指发包人发出的开始设计通知中载明的开始设计日期。

1.1.4.2 完成设计日期：包括计划完成设计日期和实际完成设计日期。计划完成设计日期

是指合同协议书约定的完成设计及相关服务的日期；实际完成设计日期是指设计人交付全部或阶段性设计成果及提供相关服务日期。

1.1.4.3 设计周期又称设计工期：是指在合同协议书约定的设计人完成工程设计及相关服务所需的期限，包括按照合同约定所作的期限变更。

1.1.4.4 基准日期：招标发包的工程设计以投标截止日前 28 天的日期为基准日期，直接发包的工程设计以合同签订日前 28 天的日期为基准日期。

1.1.4.5 天：除特别指明外，均指日历天。合同中按天计算时间的，开始当天不计入，从次日开始计算，期限最后一天的截止时间为当天 24:00 时。

1.1.5 合同价格

1.1.5.1 签约合同价：是指发包人和设计人在合同协议书中确定的总金额。

1.1.5.2 合同价格又称设计费：是指发包人用于支付设计人按照合同约定完成工程设计范围内全部工作的金额，包括合同履行过程中按合同约定发生的价格变化。

1.1.6 其他

1.1.6.1 书面形式：是指合同书、信件和数据电文（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形地表现所载内容的形式。

1.2 语言文字

合同以中国的汉语简体文字编写、解释和说明。合同当事人在专用合同条款中约定使用两种以上语言时，汉语为优先解释和说明合同的语言。

1.3 法律

合同所称法律是指中华人民共和国法律、行政法规、部门规章，以及工程所在地的地方性法规、自治条例、单行条例和地方政府规章等。

合同当事人可以在专用合同条款中约定合同适用的其他规范性文件。

1.4 技术标准

1.4.1 适用于工程的现行有效的国家标准、行业标准、工程所在地的地方性标准，以及相应的规范、规程等，合同当事人有特别要求的，应在专用合同条款中约定。

1.4.2 发包人要求使用国外技术标准的，发包人与设计人在专用合同条款中约定原文版本和中文译本提供方及提供标准的名称、份数、时间及费用承担等事项。

1.4.3 发包人对工程的技术标准、功能要求高于或严于现行国家、行业或地方标准的，

应当在专用合同条款中予以明确。除专用合同条款另有约定外，应视为设计人在签订合同前已充分预见前述技术标准和功能要求的复杂程度，签约合同价中已包含由此产生的设计费用。

1.5 合同文件的优先顺序

组成合同的各项文件应互相解释，互为说明。除专用合同条款另有约定外，解释合同文件的优先顺序如下：

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

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

在合同履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分，并根据其性质确定优先解释顺序。

1.6 联络

1.6.1 与合同有关的通知、批准、证明、证书、指示、指令、要求、请求、同意、确定和决定等，均应采用书面形式，并应在合同约定的期限内送达接收人和送达地点。

1.6.2 发包人和设计人应在专用合同条款中约定各自的送达接收人、送达地点、电子邮箱。任何一方合同当事人指定的接收人或送达地点或电子邮箱发生变动的，应提前 3 天以书面形式通知对方，否则视为未发生变动。

1.6.3 发包人和设计人应当及时签收另一方送达至送达地点和指定接收人的来往信函，如确有充分证据证明一方无正当理由拒不签收的，视为拒绝签收一方认可往来信函的内容。

1.7 严禁贿赂

合同当事人不得以贿赂或变相贿赂的方式，谋取非法利益或损害对方权益。因一方合同当

事人的贿赂造成对方损失的，应赔偿损失，并承担相应的法律责任。

1.8 保密

除法律规定或合同另有约定外，未经发包人同意，设计人不得将发包人提供的图纸、文件以及声明需要保密的资料信息等商业秘密泄露给第三方。

除法律规定或合同另有约定外，未经设计人同意，发包人不得将设计人提供的技术文件、技术成果、技术秘密及声明需要保密的资料信息等商业秘密泄露给第三方。

保密期限由发包人与设计人在专用合同条款中约定。

2. 发包人

2.1 发包人一般义务

2.1.1 发包人应遵守法律，并办理法律规定由其办理的许可、核准或备案，包括但不限于建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程方案设计批准、施工图设计审查等许可、核准或备案。

发包人负责本项目各阶段设计文件向规划设计管理部门的送审报批工作，并负责将报批结果书面通知设计人。因发包人原因未能及时办理完毕前述许可、核准或备案手续，导致设计工作量增加和（或）设计周期延长时，由发包人承担由此增加的设计费用和（或）延长的设计周期。

2.1.2 发包人应当负责工程设计的所有外部关系（包括但不限于当地政府主管部门等）的协调，为设计人履行合同提供必要的外部条件。

2.1.3 专用合同条款约定的其他义务。

2.2 发包人代表

发包人应在专用合同条款中明确其负责工程设计的发包人代表的姓名、职务、联系方式及授权范围等事项。发包人代表在发包人的授权范围内，负责处理合同履行过程中与发包人有关的具体事宜。发包人代表在授权范围内的行为由发包人承担法律责任。发包人更换发包人代表的，应在专用合同条款约定的期限内提前书面通知设计人。

发包人代表不能按照合同约定履行其职责及义务，并导致合同无法继续正常履行的，设计人可以要求发包人撤换发包人代表。

2.3 发包人决定

2.3.1 发包人在法律允许的范围内有权对设计人的设计工作、设计项目和/或设计文件作出处理决定，设计人应按照发包人的决定执行，涉及设计周期和（或）设计费用等问题按本合同第 11 条（工程设计变更与索赔）的约定处理。

2.3.2 发包人应在专用合同条款约定的期限内对设计人书面提出的事项作出书面决定，如发包人不在确定时间内作出书面决定，设计人的设计周期相应延长。

2.4 支付合同价款

发包人应按合同约定向设计人及时足额支付合同价款。

2.5 设计文件接收

发包人应按合同约定及时接收设计人提交的工程设计文件。

3. 设计人

3.1 设计人一般义务

3.1.1 设计人应遵守法律和有关技术标准的强制性规定，完成合同约定范围内的房屋建筑工程方案设计、初步设计、施工图设计，提供符合技术标准及合同要求的工程设计文件，提供施工配合服务。

设计人应当按照专用合同条款约定配合发包人办理有关许可、核准或备案手续的，因设计人原因造成发包人未能及时办理许可、核准或备案手续，导致设计工作量增加和（或）设计周期延长时，由设计人自行承担由此增加的设计费用和（或）设计周期延长的责任。

3.1.2 设计人应当完成合同约定的工程设计其他服务。

3.1.3 专用合同条款约定的其他义务。

3.2 项目负责人

3.2.1 项目负责人应为合同当事人所确认的人选，并在专用合同条款中明确项目负责人的姓名、执业资格及等级、注册执业证书编号、联系方式及授权范围等事项，项目负责人经设计人授权后代表设计人负责履行合同。

3.2.2 设计人需要更换项目负责人的，应在专用合同条款约定的期限内提前书面通知发包人，并征得发包人书面同意。通知中应当载明继任项目负责人的注册执业资格、管理经验等资料，继任项目负责人继续履行第 3.2.1 项约定的职责。未经发包人书面同意，设计人不得擅自更换项目负责人。设计人擅自更换项目负责人的，应按照专用合同条款的约定承担违约责任。

对于设计人项目负责人确因患病、与设计人解除或终止劳动关系、工伤等原因更换项目负责人的，发包人无正当理由不得拒绝更换。

3.2.3 发包人有权书面通知设计人更换其认为不称职的项目负责人，通知中应当载明要求更换的理由。对于发包人有理由的更换要求，设计人应在收到书面更换通知后在专用合同条款约定的期限内进行更换，并将新任命的项目负责人的注册执业资格、管理经验等资料书面通知发包人。继任项目负责人继续履行第 3.2.1 项约定的职责。设计人无正当理由拒绝更换项目负责人的，应按照专用合同条款的约定承担违约责任。

3.3 设计人人员

3.3.1 除专用合同条款对期限另有约定外，设计人应在接到开始设计通知后7天内，向发包人提交设计人项目管理机构及人员安排的报告，其内容应包括建筑、结构、给排水、暖通、电气等专业负责人名单及其岗位、注册执业资格等。

3.3.2 设计人委派到工程设计中的设计人员应相对稳定。设计过程中如有变动，设计人应及时向发包人提交工程设计人员变动情况的报告。设计人更换专业负责人时，应提前 7 天书面通知发包人，除专业负责人无法正常履职情形外，还应征得发包人书面同意。通知中应当载明继任人员的注册执业资格、执业经验等资料。

3.3.3 发包人对于设计人主要设计人员的资格或能力有异议的，设计人应提供资料证明被质疑人员有能力完成其岗位工作或不存在发包人所质疑的情形。发包人要求撤换不能按照合同约定履行职责及义务的主要设计人员的，设计人认为发包人有理由的，应当撤换。设计人无正当理由拒绝撤换的，应按照专用合同条款的约定承担违约责任。

3.4 设计分包

3.4.1 设计分包的一般约定

设计人不得将其承包的全部工程设计转包给第三人，或将其承包的全部工程设计肢解后以分包的名义转包给第三人。设计人不得将工程主体结构、关键性工作及专用合同条款中禁止分包的工程设计分包给第三人，工程主体结构、关键性工作的范围由合同当事人按照法律规定在专用合同条款中予以明确。设计人不得进行违法分包。

3.4.2 设计分包的确定

设计人应按专用合同条款的约定或经过发包人书面同意后分包，确定分包人。按照合同约定或经过发包人书面同意后分包的，设计人应确保分包人具有相应的资质和能力。工

程设计分包不减轻或免除设计人的责任和义务，设计人和分包人就分包工程设计向发包人承担连带责任。

3.4.3 设计分包管理

设计人应按照专用合同条款的约定向发包人提交分包人的主要工程设计人员名单、注册执业资格及执业经历等。

3.4.4 分包工程设计费

(1) 除本项第(2)目约定的情况或专用合同条款另有约定外，分包工程设计费由设计人与分包人结算，未经设计人同意，发包人不得向分包人支付分包工程设计费；

(2) 生效的法院判决书或仲裁裁决书要求发包人向分包人支付分包工程设计费的，发包人有权从应付设计人合同价款中扣除该部分费用。

3.5 联合体

3.5.1 联合体各方应共同与发包人签订合同协议书。联合体各方应为履行合同向发包人承担连带责任。

3.5.2 联合体协议，应当约定联合体各成员工作分工，经发包人确认后作为合同附件。在履行合同过程中，未经发包人同意，不得修改联合体协议。

3.5.3 联合体牵头人负责与发包人联系，并接受指示，负责组织联合体各成员全面履行合同。

3.5.4 发包人向联合体支付设计费用的方式在专用合同条款中约定。

4. 工程设计资料

4.1 提供工程设计资料

发包人应当在工程设计前或专用合同条款附件 2 约定的时间向设计人提供工程设计所必需的工程设计资料，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性负责。

按照法律规定确需在工程设计开始后方能提供的设计资料，发包人应及时地在相应工程设计文件提交给发包人前的合理期限内提供，合理期限应以不影响设计人的正常设计为限。

4.2 逾期提供的责任

发包人提交上述文件和资料超过约定期限的，超过约定期限 15 天以内，设计人按本合同约定的交付工程设计文件时间相应顺延；超过约定期限 15 天以外时，设计人有权重新确定提交工程设计文件的时间。工程设计资料逾期提供导致增加了设计工作量的，设计人可以要求发

包人另行支付相应设计费用，并相应延长设计周期。

5. 工程设计要求

5.1 工程设计一般要求

5.1.1 对发包人的要求

5.1.1.1 发包人应当遵守法律和技术标准，不得以任何理由要求设计人违反法律和工程质量、安全标准进行工程设计，降低工程质量。

5.1.1.2 发包人要求进行主要技术指标控制的，钢材用量、混凝土用量等主要技术指标控制值应当符合有关工程设计标准的要求，且应当在工程设计开始前书面向设计人提出，经发包人与设计人协商一致后以书面形式确定作为本合同附件。

5.1.1.3 发包人应当严格遵守主要技术指标控制的前提条件，由于发包人的原因导致工程设计文件超出主要技术指标控制值的，发包人承担相应责任。

5.1.2 对设计人的要求

5.1.2.1 设计人应当按法律和技术标准的强制性规定及发包人要求进行工程设计。有关工程设计的特殊标准或要求由合同当事人在专用合同条款中约定。

设计人发现发包人提供的工程设计资料有问题的，设计人应当及时通知发包人并经发包人确认。

5.1.2.2 除合同另有约定外，设计人完成设计工作所应遵守的法律以及技术标准，均应视为在基准日期适用的版本。基准日期之后，前述版本发生重大变化，或者有新的法律以及技术标准实施的，设计人应就推荐性标准向发包人提出遵守新标准的建议，对强制性的规定或标准应当遵照执行。因发包人采纳设计人的建议或遵守基准日期后新的强制性的规定或标准，导致增加设计费用和（或）设计周期延长的，由发包人承担。

5.1.2.3 设计人应当根据建筑工程的使用功能和专业技术协调要求，合理确定基础类型、结构体系、结构布置、使用荷载及综合管线等。

5.1.2.4 设计人应当严格执行其双方书面确认的主要技术指标控制值，由于设计人的原因导致工程设计文件超出在专用合同条款中约定的主要技术指标控制值比例的，设计人应当承担相应的违约责任。

5.1.2.5 设计人在工程设计中选用的材料、设备，应当注明其规格、型号、性能等技术指标及适应性，满足质量、安全、节能、环保等要求。

5.2 工程设计保证措施

5.2.1 发包人的保证措施

发包人应按照法律规定及合同约定完成与工程设计有关的工作。

5.2.2 设计人的保证措施

设计人应做好工程设计的质量与技术管理工作，建立健全工程设计质量保证体系，加强工程设计全过程的质量控制，建立完整的设计文件的设计、复核、审核、会签和批准制度，明确各阶段的责任人。

5.3 工程设计文件的要求

5.3.1 工程设计文件的编制应符合法律、技术标准的强制性规定及合同的要求。

5.3.2 工程设计依据应完整、准确、可靠，设计方案论证充分，计算成果可靠，并能够实施。

5.3.3 工程设计文件的深度应满足本合同相应设计阶段的规定要求，并符合国家和行业现行有效的相关规定。

5.3.4 工程设计文件必须保证工程质量和施工安全等方面的要求，按照有关法律法规规定在工程设计文件中提出保障施工作业人员安全和预防生产安全事故的措施建议。

5.3.5 应根据法律、技术标准要求，保证房屋建筑工程的合理使用寿命年限，并应在工程设计文件中注明相应的合理使用寿命年限。

5.4 不合格工程设计文件的处理

5.4.1 因设计人原因造成工程设计文件不合格的，发包人有权要求设计人采取补救措施，直至达到合同要求的质量标准，并按第 14.2 款〔设计人违约责任〕的约定承担责任。

5.4.2 因发包人原因造成工程设计文件不合格的，设计人应当采取补救措施，直至达到合同要求的质量标准，由此增加的设计费用和（或）设计周期的延长由发包人承担。

6. 工程设计进度与周期

6.1 工程设计进度计划

6.1.1 工程设计进度计划的编制

设计人应按照专用合同条款约定提交工程设计进度计划，工程设计进度计划的编制应当符合法律规定和一般工程设计实践惯例，工程设计进度计划经发包人批准后实施。工程设计进度

计划是控制工程设计进度的依据，发包人有权按照工程设计进度计划中列明的关键性控制节点检查工程设计进度情况。

工程设计进度计划中的设计周期应由发包人与设计人协商确定，明确约定各阶段设计任务的完成时间区间，包括各阶段设计过程中设计人与发包人的交流时间，但不包括相关政府部门对设计成果的审批时间及发包人的审查时间。

6.1.2 工程设计进度计划的修订

工程设计进度计划不符合合同要求或与工程设计的实际进度不一致的，设计人应向发包人提交修订的工程设计进度计划，并附具有关措施和相关资料。除专用合同条款对期限另有约定外，发包人应在收到修订的工程设计进度计划后5天内完成审核和批准或提出修改意见，否则视为发包人同意设计人提交的修订的工程设计进度计划。

6.2 工程设计开始

发包人应按照法律规定获得工程设计所需的许可。发包人发出的开始设计通知应符合法律规定，一般应在计划开始设计日期7天前向设计人发出开始工程设计工作通知，工程设计周期自开始设计通知中载明的开始设计的日期起算。

设计人应当在收到发包人提供的工程设计资料及专用合同条款约定的定金或预付款后，开始工程设计工作。

各设计阶段的开始时间均以设计人收到的发包人发出开始设计工作的书面通知书中载明的开始设计的日期起算。

6.3 工程设计进度延误

6.3.1 因发包人原因导致工程设计进度延误

在合同履行过程中，发包人导致工程设计进度延误的情形主要有：

（1）发包人未能按合同约定提供工程设计资料或所提供的工程设计资料不符合合同约定或存在错误或疏漏的；

（2）发包人未能按合同约定日期足额支付定金或预付款、进度款的；

（3）发包人提出影响设计周期的设计变更要求的；

（4）专用合同条款中约定的其他情形。

因发包人原因未按计划开始设计日期开始设计的，发包人应按实际开始设计日期顺延完成设计日期。

除专用合同条款对期限另有约定外，设计人应在发生上述情形后 5 天内向发包人发出要求延期的书面通知，在发生该情形后 10 天内提交要求延期的详细说明供发包人审查。除专用合同条款对期限另有约定外，发包人收到设计人要求延期的详细说明后，应在 5 天内进行审查并就是否延长设计周期及延期天数向设计人进行书面答复。

如果发包人在收到设计人提交要求延期的详细说明后，在约定的期限内未予答复，则视为设计人要求的延期已被发包人批准。如果设计人未能按本款约定的时间内发出要求延期的通知并提交详细资料，则发包人可拒绝作出任何延期的决定。

发包人上述工程设计进度延误情形导致增加了设计工作量的，发包人应当另行支付相应设计费用。

6.3.2 因设计人原因导致工程设计进度延误

因设计人原因导致工程设计进度延误的，设计人应当按照第 14.2 款（设计人违约责任）承担责任。设计人支付逾期完成工程设计违约金后，不免除设计人继续完成工程设计的义务。

6.4 暂停设计

6.4.1 发包人原因引起的暂停设计

因发包人原因引起暂停设计的，发包人应及时下达暂停设计指示。

因发包人原因引起的暂停设计，发包人应承担由此增加的设计费用和（或）延长的设计周期。

6.4.2 设计人原因引起的暂停设计

因设计人原因引起的暂停设计，设计人应当尽快向发包人发出书面通知并按第 14.2 款（设计人违约责任）承担责任，且设计人在收到发包人复工指示后 15 天内仍未复工的，视为设计人无法继续履行合同的情形，设计人应按第 16 条（合同解除）的约定承担责任。

6.4.3 其他原因引起的暂停设计

当出现非设计人原因造成的暂停设计，设计人应当尽快向发包人发出书面通知。

在上述情形下设计人的设计服务暂停，设计人的设计周期应当相应延长，复工应有发包人与设计人共同确认的合理期限。

当发生本项约定的情况，导致设计人增加设计工作量的，发包人应当另行支付相应设计费用。

6.4.4 暂停设计后的复工

暂停设计后，发包人和设计人应采取有效措施积极消除暂停设计的影响。当工程具备复工

条件时，发包人向设计人发出复工通知，设计人应按照复工通知要求复工。

除设计人原因导致暂停设计外，设计人暂停设计后复工所增加的设计工作量，发包人应当另行支付相应设计费用。

6.5 提前交付工程设计文件

6.5.1 发包人要求设计人提前交付工程设计文件的，发包人应向设计人下达提前交付工程设计文件指示，设计人应向发包人提交提前交付工程设计文件建议书，提前交付工程设计文件建议书应包括实施的方案、缩短的时间、增加的合同价格等内容。发包人接受该提前交付工程设计文件建议书的，发包人和设计人协商采取加快工程设计进度的措施，并修订工程设计进度计划，由此增加的设计费用由发包人承担。设计人认为提前交付工程设计文件的指示无法执行的，应向发包人提出书面异议，发包人应在收到异议后 7 天内予以答复。任何情况下，发包人不得压缩合理设计周期。

6.5.2 发包人要求设计人提前交付工程设计文件，或设计人提出提前交付工程设计文件的建议能够给发包人带来效益的，合同当事人可以在专用合同条款中约定提前交付工程设计文件的奖励。

7. 工程设计文件交付

7.1 工程设计文件交付的内容

7.1.1 工程设计图纸及设计说明。

7.1.2 发包人要求设计人提交专用合同条款约定的具体形式的电子版设计文件。

7.2 工程设计文件的交付方式

设计人交付工程设计文件给发包人，发包人应当出具书面签收单，内容包括图纸名称、图纸内容、图纸形式、份数、提交和签收日期、提交人与接收人的亲笔签名。

7.3 工程设计文件交付的时间和份数

工程设计文件交付的名称、时间和份数在专用合同条款附件 3 中约定。

8. 工程设计文件审查

8.1 设计人的工程设计文件应报发包人审查同意。审查的范围和内容在发包人要求中约定。审查的具体标准应符合法律规定、技术标准要求和本合同约定。

除专用合同条款对期限另有约定外，自发包人收到设计人的工程设计文件以及设计人的通知之日起，发包人对设计人的工程设计文件审查期不超过 15 天。

发包人不同意工程设计文件的，应以书面形式通知设计人，并说明不符合合同要求的具体内容。设计人应根据发包人的书面说明，对工程设计文件进行修改后重新报送发包人审查，审查期重新起算。

合同约定的审查期满，发包人没有做出审查结论也没有提出异议的，视为设计人的工程设计文件已获发包人同意。

8.2 设计人的工程设计文件不需要政府有关部门审查或批准的，设计人应当严格按照经发包人审查同意的工程设计文件进行修改，如果发包人的修改意见超出或更改了发包人要求，发包人应当根据第 11 条〔工程设计变更与索赔〕的约定，向设计人另行支付费用。

8.3 工程〔设计文件需政府有关部门审查或批准的，发包人应在审查同意设计人的工程设计文件后在专用合同条款约定的期限内，向政府有关部门报送工程设计文件，设计人应予以协助。

对于政府有关部门的审查意见，不需要修改发包人要求的，设计人需按该审查意见修改设计人的工程设计文件；需要修改发包人要求的，发包人应重新提出发包人要求，设计人应根据新提出的发包人要求修改设计人的工程设计文件，发包人应当根据第 11 条〔工程设计变更与索赔〕的约定，向设计人另行支付费用。

8.4 发包人需要组织审查会议对工程设计文件进行审查的，审查会议的审查形式和时间安排，在专用合同条款中约定。发包人负责组织工程设计文件审查会议，并承担会议费用及发包人的上级单位、政府有关部门参加的审查会议的费用。

设计人按第 7 条〔工程设计文件交付〕的约定向发包人提交工程设计文件，有义务参加发包人组织的设计审查会议，向审查者介绍、解答、解释其工程设计文件，并提供有关补充资料。

发包人有义务向设计人提供设计审查会议的批准文件和纪要。设计人有义务按照相关设计审查会议批准的文件和纪要，并依据合同约定及相关技术标准，对工程设计文件进行修改、补充和完善。

8.5 因设计人原因，未能按第 7 条〔工程设计文件交付〕约定的时间向发包人提交工程设计文件，致使工程设计文件审查无法进行或无法按期进行，造成设计周期延长、窝工损失及发包人增加费用的，设计人应按第 14.2 款〔设计人违约责任〕的约定承担责任。

因发包人原因，致使工程设计文件审查无法进行或无法按期进行，造成设计周期延长、窝

工损失及设计人增加的费用，由发包人承担。

8.6 因设计人原因造成工程设计文件不合格致使工程设计文件审查无法通过的，发包人有权要求设计人采取补救措施，直至达到合同要求的质量标准，并按第 14.2 款（设计人违约责任）的约定承担责任。

因发包人原因造成工程设计文件不合格致使工程设计文件审查无法通过的，由此增加的设计费用和（或）延长的设计周期由发包人承担。

8.7 工程设计文件的审查，不减轻或免除设计人依据法律应当承担的责任。

9. 施工现场配合服务

9.1 除专用合同条款另有约定外，发包人应为设计人派赴现场的工作人员提供工作、生活及交通等方面的便利条件。

9.2 设计人应当提供设计技术交底、解决施工中设计技术问题和竣工验收服务。如果发包人在专用合同条款约定的施工现场服务时限外仍要求设计人负责上述工作的，发包人应按所需工作量向设计人另行支付服务费用。

10. 合同价款与支付

10.1 合同价款组成

发包人和设计人应当在专用合同条款附件 6 中明确约定合同价款各组成部分的具体数额，主要包括：

（1）工程设计基本服务费用；

（2）工程设计其他服务费用；

（3）在未签订合同前发包人已经同意或接受或已经使用的设计人为发包人所做的各项工作的相应费用等。

10.2 合同价格形式

发包人和设计人应在合同协议书中选择下列一种合同价格形式：

（1）单价合同

单价合同是指合同当事人约定以建筑面积（包括地上建筑面积和地下建筑面积）每平方米单价或实际投资总额的一定比例等进行合同价格计算、调整和确认的建设工程设计合同，在约定的范围内合同单价不作调整。合同当事人应在专用合同条款中约定单价包含的风险范围和风

险费用的计算方法，并约定风险范围以外的合同价格的调整方法。

（2）总价合同

总价合同是指合同当事人约定以发包人提供的上一阶段工程设计文件及有关条件进行合同价格计算、调整和确认的建设工程设计合同，在约定的范围内合同总价不作调整。合同当事人应在专用合同条款中约定总价包含的风险范围和风险费用的计算方法，并约定风险范围以外的合同价格的调整方法。

（3）其它价格形式

合同当事人可在专用合同条款中约定其他合同价格形式。

10.3 定金或预付款

10.3.1 定金或预付款的比例

无

10.3.2 定金或预付款的支付

定金或预付款的支付按照专用合同条款约定执行，但最迟应在开始设计通知载明的开始设计日期前专用合同条款约定的期限内支付。

发包人逾期支付定金或预付款超过专用合同条款约定的期限的，设计人有权向发包人发出要求支付定金或预付款的催告通知，发包人收到通知后 7 天内仍未支付的，设计人有权不开始设计工作或暂停设计工作。

10.4 进度款支付

10.4.1 发包人应当按照专用合同条款附件 6 约定的付款条件及时向设计人支付进度款。

10.4.2 进度付款的修正

在对已付进度款进行汇总和复核中发现错误、遗漏或重复的，发包人和设计人均有权提出修正申请。经发包人和设计人同意的修正，应在下期进度付款中支付或扣除。

10.5 合同价款的结算与支付

10.5.1 对于采取固定总价形式的合同，发包人应当按照专用合同条款附件6的约定及时支付尾款。

10.5.2 对于采取固定单价形式的合同，发包人与设计人应当按照专用合同条款附件6约定的结算方式及时结清工程设计费，并将结清未支付的款项一次性支付给设计人。

10.5.3 对于采取其他价格形式的，也应按专用合同条款的约定及时结算和支付。

10.6 支付账户

发包人应将合同价款支付至合同协议书中约定的设计人账户。

11. 工程设计变更与索赔

11.1 发包人变更工程设计的内容、规模、功能、条件等，应当向设计人提供书面要求，设计人在不违反法律规定以及技术标准强制性规定的前提下应当按照发包人要求变更工程设计。

11.2 发包人变更工程设计的内容、规模、功能、条件或因提交的设计资料存在错误或作较大修改时，发包人应按设计人所耗工作量向设计人增付设计费，设计人可按本条约定和专用合同条款附件7的约定，与发包人协商对合同价格和/或完工时间做可共同接受的修改。

11.3 如果由于发包人要求更改而造成的项目复杂性的变更或性质的变更使得设计人的设计工作减少，发包人可按本条约定和专用合同条款附件7的约定，与设计人协商对合同价格和/或完工时间做可共同接受的修改。

11.4 基准日期后，与工程设计服务有关的法律、技术标准的强制性规定的颁布及修改，由此增加的设计费用和（或）延长的设计周期由发包人承担。

11.5 如果发生设计人认为有理由提出增加合同价款或延长设计周期的要求事项，除专用合同条款对期限另有约定外，设计人应于该事项发生后5天内书面通知发包人。除专用合同条款对期限另有约定外，在该事项发生后10天内，设计人应向发包人提供证明设计人要求的书面声明，其中包括设计人关于因该事项引起的合同价款和设计周期的变化的详细计算。除专用合同条款对期限另有约定外，发包人应在接到设计人书面声明后的5天内，予以书面答复。逾期未答复的，视为发包人同意设计人关于增加合同价款或延长设计周期的要求。

12. 专业责任与保险

12.1 设计人应运用一切合理的专业技术和经验知识，按照公认的职业标准尽其全部职责和谨慎、勤勉地履行其在本合同项下的责任和义务。

12.2 除专用合同条款另有约定外，设计人应具有发包人认可的、履行本合同所需要的工程设计责任保险并使其于合同责任期内保持有效。

12.3 工程设计责任保险应承担由于设计人的疏忽或过失而引发的工程质量事故所造成的建设工程本身的物质损失以及第三者人身伤亡、财产损失或费用的赔偿责任。

13. 知识产权

13.1 除专用合同条款另有约定外，发包人提供给设计人的图纸、发包人为实施工程自行编制或委托编制的技术规格书以及反映发包人要求的或其他类似性质的文件的著作权属于发包人，设计人可以为实现合同目的而复制、使用此类文件，但不能用于与合同无关的其他事项。未经发包人书面同意，设计人不得为了合同以外的目的而复制、使用上述文件或将之提供给任何第三方。

13.2 除专用合同条款另有约定外，设计人为实施工程所编制的文件的著作权属于设计人，发包人可因实施工程的运行、调试、维修、改造等目的而复制、使用此类文件，但不能擅自修改或用于与合同无关的其他事项。未经设计人书面同意，发包人不得为了合同以外的目的而复制、使用上述文件或将之提供给任何第三方。

13.3 合同当事人保证在履行合同过程中不侵犯对方及第三方的知识产权。设计人在工程设计时，因侵犯他人的专利权或其他知识产权所引起的责任，由设计人承担；因发包人提供的工程设计资料导致侵权的，由发包人承担责任。

13.4 合同当事人双方均有权在不损害对方利益和保密约定的前提下，在自己宣传用的印刷品或其他出版物上，或申报奖项时等情形下公布有关项目的文字和图片材料。

13.5 除专用合同条款另有约定外，设计人在合同签订前和签订时已确定采用的专利、专有技术的使用费应包含在签约合同价中。

14. 违约责任

14.1 发包人违约责任

14.1.1 合同生效后，发包人因非设计人原因要求终止或解除合同，设计人未开始设计工作的，不退还发包人已付的定金或发包人按照专用合同条款的约定向设计人支付违约金；已开始设计工作的，发包人应按照设计人已完成的实际工作量计算设计费，完成工作量不足一半时，按该阶段设计费的一半支付设计费；超过一半时，按该阶段设计费的全部支付设计费。

14.1.2 发包人未按专用合同条款附件6约定的金额和期限向设计人支付设计费的，应按专用合同条款约定向设计人支付违约金。逾期超过15天时，设计人有权书面通知发包人中止设计工作。自中止设计工作之日起15天内发包人支付相应费用的，设计人应及时根据发包人要求恢复设计工作；自中止设计工作之日起超过15天后发包人支付相应费用的，设计人有权确定重新恢复设计工作的时间，且设计周期相应延长。

14.1.3 发包人的上级或设计审批部门对设计文件不进行审批或本合同工程停建、缓建，

发包人应在事件发生之日起15天内按本合同第16条（合同解除）的约定向设计人结算并支付设计费。

14.1.4 发包人擅自将设计人的设计文件用于本工程以外的工程或交第三方使用时，应承担相应法律责任，并应赔偿设计人因此遭受的损失。

14.2 设计人违约责任

14.2.1 合同生效后，设计人因自身原因要求终止或解除合同，设计人应按发包人已支付的定金金额双倍返还给发包人，或设计人按照专用合同条款约定向发包人支付违约金。

14.2.2 由于设计人原因，未按专用合同条款附件3约定的时间交付工程设计文件的，应按专用合同条款的约定向发包人支付违约金，前述违约金经双方确认后可在发包人应付设计费中扣减。

14.2.3 设计人对工程设计文件出现的遗漏或错误负责修改或补充。由于设计人原因产生的设计问题造成工程质量事故或其他事故时，设计人除负责采取补救措施外，应当通过所投建设工程设计责任保险向发包人承担赔偿责任或者根据直接经济损失程度按专用合同条款约定向发包人支付赔偿金。

14.2.4 由于设计人原因，工程设计文件超出发包人与设计人书面约定的主要技术指标控制值比例的，设计人应当按照专用合同条款的约定承担违约责任。

14.2.5 设计人未经发包人同意擅自对工程设计进行分包的，发包人有权要求设计人解除未经发包人同意的设计分包合同，设计人应当按照专用合同条款的约定承担违约责任。

15. 不可抗力

15.1 不可抗力的确认

不可抗力是指合同当事人在签订合同时不可预见，在合同履行过程中不可避免且不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、骚乱、戒严、暴动、战争和专用合同条款中约定的其他情形。

不可抗力发生后，发包人和设计人应收集证明不可抗力发生及不可抗力造成损失的证据，并及时认真统计所造成的损失。合同当事人对是否属于不可抗力或其损失发生争议时，按第17条（争议解决）的约定处理。

15.2 不可抗力的通知

合同一方当事人遇到不可抗力事件，使其履行合同义务受到阻碍时，应立即通知合同另一

方当事人，书面说明不可抗力和受阻碍的详细情况，并在合理期限内提供必要的证明。

不可抗力持续发生的，合同一方当事人应及时向合同另一方当事人提交中间报告，说明不可抗力和履行合同受阻的情况，并于不可抗力事件结束后 28 天内提交最终报告及有关资料。

15.3 不可抗力后果的承担

不可抗力引起的后果及造成的损失由合同当事人按照法律规定及合同约定各自承担。不可抗力发生前已完成的工程设计应当按照合同约定进行支付。

不可抗力发生后，合同当事人均应采取措施尽量避免和减少损失的扩大，任何一方当事人没有采取有效措施导致损失扩大的，应对扩大的损失承担责任。

因合同一方迟延履行合同义务，在迟延履行期间遭遇不可抗力的，不免除其违约责任。

16. 合同解除

16.1 发包人与设计人协商一致，可以解除合同。

16.2 有下列情形之一的，合同当事人一方或双方可以解除合同：

(1) 设计人工程设计文件存在重大质量问题，经发包人催告后，在合理期限内修改后仍不能满足国家现行深度要求或不能达到合同约定的设计质量要求的，发包人 can 解除合同；

(2) 发包人未按合同约定支付设计费用，经设计人催告后，在30天内仍未支付的，设计人可以解除合同；

(3) 暂停设计期限已连续超过180天，专用合同条款另有约定的除外；

(4) 因不可抗力致使合同无法履行；

(5) 因一方违约致使合同无法实际履行或实际履行已无必要；

(6) 因本工程项目条件发生重大变化，使合同无法继续履行。

16.3 任何一方因故需解除合同时，应提前30天书面通知对方，对合同中的遗留问题应取得一致意见并形成书面协议。

16.4 合同解除后，发包人除应按第14.1.1项的约定及专用合同条款约定期限内向设计人支付已完工作的设计费外，应当向设计人支付由于非设计人原因合同解除导致设计人增加的设计费用，违约一方应当承担相应的违约责任。

17. 争议解决

17.1 和解

合同当事人可以就争议自行和解，自行和解达成协议的经双方签字并盖章后作为合同补充

文件，双方均应遵照执行。

17.2 调解

合同当事人可以就争议请求相关行政主管部门、行业协会或其他第三方进行调解，调解达成协议的，经双方签字并盖章后作为合同补充文件，双方均应遵照执行。

17.3 争议评审

合同当事人在专用合同条款中约定采取争议评审方式解决争议以及评审规则，并按下列约定执行：

17.3.1 争议评审小组的确定

合同当事人可以共同选择一名或三名争议评审员，组成争议评审小组。除专用合同条款另有约定外，合同当事人应当自合同签订后28天内，或者争议发生后14天内，选定争议评审员。

选择一名争议评审员的，由合同当事人共同确定；选择三名争议评审员的，各自选定一名，第三名成员为首席争议评审员，由合同当事人共同确定或由合同当事人委托已选定的争议评审员共同确定，或由专用合同条款约定的评审机构指定第三名首席争议评审员。

除专用合同条款另有约定外，评审所发生的费用由发包人和设计人各承担一半。

17.3.2 争议评审小组的决定

合同当事人可在任何时间将与合同有关的任何争议共同提请争议评审小组进行评审。争议评审小组应秉持客观、公正原则，充分听取合同当事人的意见，依据相关法律、技术标准及行业惯例等，自收到争议评审申请报告后14天内作出书面决定，并说明理由。合同当事人可以在专用合同条款中对本事项另行约定。

17.3.3 争议评审小组决定的效力

争议评审小组作出的书面决定经合同当事人签字确认后，对双方具有约束力，双方应遵照执行。

任何一方当事人不接受争议评审小组决定或不履行争议评审小组决定的，双方可选择采用其他争议解决方式。

17.4 仲裁或诉讼

因合同及合同有关事项产生的争议，合同当事人可以在专用合同条款中约定以下一种方式解决争议：

- (1) 向约定的仲裁委员会申请仲裁；
- (2) 向有管辖权的人民法院起诉。

17.5 争议解决条款效力

合同有关争议解决的条款独立存在，合同的变更、解除、终止、无效或者被撤销均不影响其效力。

第三部分 专用合同条款

1. 一般约定

1.1 词语定义与解释

1.1.1 合同

1.1.2 其他合同文件包括：（1）招标投标书的澄清、修改和补充文件；（2）双方关于工程设计的洽商、变更等书面协议或文件；（3）投标文件其它内容。

1.2 法律

适用于合同的其他规范性文件：《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》《建设项目勘察设计管理条例》、国家及地方现行有关项目设计管理规定和规章及技术规范。

1.3 技术标准

1.3.1 适用于工程的技术标准包括：设计深度符合《建筑工程设计文件编制深度规定（2016版）》要求，设计质量必须满足本项目设计任务书、招标文件中发包人要求，且达到国家、省、市现执行有关标准规范、《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019），并通过施工图审查。

注：相关规范的时间界定是指施工图审查完成时国家、江苏省、南通市、行业已实施或已发布将实施的有关规范、标准和规程（包括各级各类政府主管部门的文件、通知）。

1.3.2 国外技术标准原文版本和中文译本的提供方： / ；

提供国外技术标准的名称： / ；

提供国外技术标准的份数： / ；

提供国外技术标准的时间： / ；

提供国外技术标准的费用承担： / 。

1.3.3 发包人对工程的技术标准和功能要求的特殊要求： 。

1.4 合同文件的优先顺序

合同文件组成及优先顺序为：（1）本合同协议书；（2）中标通知书；（3）招标文件及招标时的澄清、修改、补充文件；（4）本合同专用条款；（5）投标书及其附件；（6）本合同通用条款；（7）标准、规范及有关技术文件；各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。专用合同条款及其附件须经合同当事人签字或盖章。技术标准和要求之间有矛盾或者不一致的，以其中要求较

严格的标准为准。

1.5 联络

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

1.5.2 发包人与设计人联系信息

发包人接收文件的地点：_____；

发包人指定的接收人为：_____；

发包人指定的联系电话及传真号码：_____；

发包人指定的电子邮箱：_____。

设计人接收文件的地点：_____；

设计人指定的接收人为：_____；

设计人指定的联系电话及传真号码：_____；

设计人指定的电子邮箱：_____。

1.6 保密

保密期限：长期。

2. 发包人

2.1 发包人一般义务

(1) 要求设计人对不符合工程建设强制性标准、规范和约定要求的设计文件限期整改；

(2) 参加本合同设计项目各设计阶段的评审、验证和确认，要求设计人按照各设计阶段评审结论对已完成的设计进行完善补充，最终设计完成后，根据设计审查结论要求设计人进行必要的补充、修改，直至通过审查；

(3) 要求设计人更换不称职的工作人员；

(4) 不得要求设计人违反国家法律、法规和有关工程设计规范、标准 进行设计；

(5) 及时办理各设计阶段的设计文件审批工作；

(6) 不得擅自修改设计人编制的设计文件；确需委托第三方修改设计 文件的，应征得设计人书面同意。

2.2 发包人代表

发包人代表：

姓 名：_____；

身份证号：_____；

职 务：_____；

联系电话：_____；

电子信箱：_____；

通信地址：_____。

发包人对发包人代表的授权范围如下：主持该项目设计全过程管理，包括组织开展发包人的工作，（1）负责安全、质量、进度的确认，以及代表发包人对设计文件安全、质量、进度（包括工期顺延等）、变更、认价、工程量的增减等所有有关文件的签字确认；（2）对设计人的工作进行监督、协调及外部组织协调；（3）对不称职的设计人员的更换权；（4）委派工程师代表或工程顾问进行设计管理，但其所行使的权力应得到发包人代表的确认，设计人凭发包人代表书面授权委托书授权范围接受工程师代表或工程师顾问的设计管理。

发包人更换发包人代表的，应当提前5天书面通知设计人。

2.3 发包人决定

2.3.1 发包人应在7天内对设计人书面提出的事项作出书面决定。

3. 设计人

3.1 设计人一般义务

3.1.1 设计人需（需/不需）配合发包人办理有关许可、批准或备案手续及支付相关审查时发生的费用（修规、初步设计专家审查费）。

（1）按国家规定和约定的设计标准、规范、规程、定额进行工程设计，严格审核设计文件，并按约定的进度、质量交付设计文件；

（2）不得超越设计资质证书规定的等级和业务范围承接业务；

（3）委派项目负责人及相关专业的设计人员参加工程设计各个阶段的审查、协调会议，并及时完善和优化设计方案；

（4）按照设计内容和深度进行设计，不得随意更改设计内容和另立项目重复收费；

（5）若发包人或发包人上级主管部门认为需要进行设计修改，设计人应无条件执行，其

相关费用已包含在合同价款之中，发包人不另行支付费用；

（6）设计人应按批准的设计方案完成达到审查深度要求的单体建筑方案报审及审批通过工作（以海门审批局盖章为准）。

（7）未经发包人书面同意，不得擅自将合同项下的设计业务转委托；

3.2 项目负责人

3.2.1 项目负责人

姓 名：_____；

执业资格及等级：_____；

注册证书号：_____；

联系电话：_____；

电子信箱：_____；

通信地址：_____；

设计人对项目负责人的授权范围如下：全面负责本项目的设计质量控制、进度控制、合同的签订、信息管理、与各主管部门和相关单位的组织协调，以及执行法律法规、设计合同和设计规范等文件规定的设计人应做的工作。

3.2.2 设计人擅自更换项目负责人的违约责任：设计人擅自更换项目负责人，发包人有权单方面解除合同，同时设计人还应退还已支付的设计费用并赔偿由此给发包人造成的全部经济损失。

3.2.3 项目负责人不具备约定资质和条件的，设计人应在收到书面更换通知后 3 天内更换项目负责人。

设计人无正当理由拒绝更换项目负责人的违约责任：发包人有权单方面解除合同，同时设计人还应退还已支付的设计费用并赔偿由此给发包人造成的全部经济损失。

3.3 设计人人员

3.3.1 设计人提交项目管理机构及人员安排报告的期限自中标通知书签发之日起 3 日之内，设计人必须递交项目管理机构及各专业设计人员的安排报告。

3.3.2 设计人无正当理由拒绝撤换主要设计人员的违约责任：发包人有权单方面解除合同，同时设计人还应退还已支付的设计费用并赔偿由此给发包人造成的全部经济损失。

3.4 设计分包

3.4.1 设计分包的一般约定

如中标人不具备相应专业工程设计的能力，中标人需就分包内容向发包人提出书面申请，经发包人书面同意后，方可委托他人进行专业设计。专业分包的设计单位资质等级等应符合法律法规及行业规范要求，同时报发包人审查同意方可组织设计。

禁止设计分包的工程包括：工程主体结构。

主体结构、关键性工作的范围：按国家现行有关资质管理规定所规定的业务范围确定。

3.4.2 设计分包的确定

允许分包的专业工程包括：中标人提出书面申请后，经发包人书面同意分包的专业工程。

其他关于分包的约定：中标人应将分包的工程依法分包给具有相应资质并具有合同履行能力、信誉好的法人单位，且须经发包人书面同意；中标人必须与分包单位按本合同总进度、质量等目标要求签订分包合同，报发包人备案；中标人应对分包单位进行质量、进度等方面的管理；中标人、分包人就分包合同和分包范围的服务、成果向发包人承担连带责任。如有违反，中标人应在发包人发出书面通知起五天内予以改正，并处以 2 万元罚款，延误的时间（工期）及损失由设计人承担。

3.4.3 设计人向发包人提交有关分包人资料包括：营业执照、资质证书、分包项目负责人及承包服务项目组织机构人员的、符合有关规定人员的执业证书、职称证书、类似业绩证明等。

3.4.4 分包工程设计费支付方式：分包设计费用已包含在设计总承包价中，分包工程设计费由中标人（设计人）承担，与发包人无关。

5. 工程设计要求

5.1 工程设计一般要求

5.1.1 工程设计的特殊标准或要求：符合国家、省市相关规范、技术标准要求，达到设计任务书要求的深度。

5.1.2 工程设计适用的技术标准：设计深度符合《建筑工程设计文件编制深度规定（2016 版）》要求，设计质量必须满足本项目设计任务书、招标文件中发包人要求，且达到国家、省、市现执行有关标准规范、《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019），并通过施工图审查。

5.1.3 工程设计文件的主要技术指标控制值及比例：以发包人书面确认的主要技术指标控制值为准。

5.2 工程设计文件的要求

5.2.1 工程设计文件深度规定：满足国家住房和城乡建设部现行的《建设设计文件编制深度规定》的要求、江苏省以及南通市相关规定（不限于此），还应满足招标人要求和施工实际需要。

5.2.2 建筑物及其功能设施的合理使用寿命年限：按工程要求及国家级标准。

6. 工程设计进度与周期

6.1 工程设计进度计划

6.1.1 工程设计进度计划的编制

合同当事人约定的工程设计进度计划提交的时间：各设计阶段设计工作开始前3天。

合同当事人约定的工程设计进度计划应包括的内容：设计人应向发包人提交各设计阶段工程设计进度、周计划、月计划和整个项目设计进度总计划。

6.1.2 工程设计进度计划的修订

发包人在收到工程设计进度计划后确认或提出修改意见的期限：7日内。

6.3 工程设计进度延误

6.3.1 因发包人原因导致工程设计进度延误

（1）因发包人原因导致工程设计进度延误的其他情形：/。

设计人应在发生进度延误的情形后3天内向发包人发出要求延期的书面通知，在发生该情形后5天内提交要求延期的详细说明。

发包人收到设计人要求延期的详细说明后，应在7天内进行审查并书面答复。

6.4 提前交付工程设计文件

6.4.1 提前交付工程设计文件的奖励：/。

7. 工程设计文件交付

7.1.1 工程设计文件交付的内容

7.1.2 发包人要求设计人提交电子版设计文件的具体形式为：硬盘 2 个。

设计资料及文件包括但不限于：向发包人提供通过施工图审查、人防等专项审查的全专业施工图图纸及设计文件 15 套；按主管部门要求提供审查或报批所需的图纸及设计文件（由设

计人无偿提供)。如发包人额外增晒图纸,需支付制作成本:A0:8元/张,A1:4元/张,A2:2元/张。

8. 工程设计文件审查

8.1 发包人对设计人的设计文件审查期限不超过10天。

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

对于有权部门的审查意见,不需要修改发包人要求的,设计人需按该审查意见修改设计人的工程设计文件;需要修改发包人要求的,发包人应重新提出发包人要求,设计人应根据新提出的发包人要求进行修改设计人的工程设计文件;对所有工程设计文件进行修改、补充和完善,设计人均应免费,发包人不承担对工程设计文件进行修改、补充和完善的费用。

8.3 工程设计审查形式及时间安排:按发包人要求执行。

9. 施工现场配合服务

9.1 发包人为设计人派赴现场的工作人员提供便利条件的内容包括:工作人员的工作场所,其生活、交通等费用已包含在合同价款中,由设计人自行承担。

10. 合同价款与支付

10.1 设计费用支付:本项目施工图设计完成并取得审图合格证后 30 日内,支付合同总价的 60%,五方验收后付至合同价的 70%,本项目工程竣工验收合格取得质量监督报告后 30 日内付至结算价的 97%,余款待竣工备案两年后付清。履约保证金在工程竣工验收合格后退还。

注:(1)申请款项时,设计人提供等额的增值税专用发票,税率为 6%。

10.2 合同价格形式:采用固定单价形式。

(1) 单价合同

单价包含的风险范围:国家法律、法规、标准修改;国家及地方政策等。

风险费用的计算方法:已包含在综合单价内。

风险范围以外合同价格的调整方法:∕。

(2) 总价合同

总价包含的风险范围:∕。

风险费用的计算方法:∕。

(3) 其他价格形式:∕。

10.3 定金或预付款

10.3.1 定金或预付款的比例

定金的比例 / 或预付款的比例 / 。

10.3.2 定金或预付款的支付

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

11. 工程设计变更与索赔

11.1 设计人应于认为有理由提出增加合同价款或延长设计周期的要求事项发生后 3 天内书面通知发包人。

设计人应在该事项发生后 5 天内向发包人提供证明设计人要求的书面声明。

发包人应在接到设计人书面声明后的 5 天内，予以书面答复。

12. 专业责任与保险

12.1 设计人 需 （需/不需）有发包人认可的工程设计责任保险。

13. 知识产权

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

关于发包人提供的上述文件的使用限制的要求： / 。

13.2 关于设计人为实施工程所编制文件的著作权的归属： 在发包人付清设计费用后，归发包人所有 。

关于设计人提供的上述文件的使用限制的要求： / 。

13.3 设计人在设计过程中所采用的专利、专有技术的使用费的承担方式： 设计人自行承担，且设计人不得侵犯他人专利、专用技术 。

14. 违约责任

14.1 发包人违约责任

14.1.1 发包人支付设计人的违约金： 在合同履行期间，如因不可抗力因素，或政策调整导致合同无法履行，发包人有权要求终止或解除合同，不视为发包人违约，但应提前书面通知设计人，通知到达设计人后合同即终止或解除。设计人未开始设计工作的，不退还发包人已

付的定金；已开始设计工作的，发包人应根据设计人已进行的实际工作量，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。

14.1.2 发包人逾期支付设计费的违约金：发包人无正当理由逾期支付设计费，每逾期一日，应当支付应付金额万分之一的违约金。

14.2 设计人违约责任

14.2.1 设计人支付发包人的违约金：按招标文件和本合同约定的违约处罚条款执行，合同生效后，设计人因自身原因要求终止或解除合同，设计人应按发包人已支付的设计费金额双倍返还给发包人，并承担给发包人造成的全部损失。

14.2.2 设计人逾期交付工程设计文件的违约金：每延误一天，支付 2000 元/天的违约金。

14.2.3 设计人未经发包人同意擅自对工程设计进行分包的违约责任：发包人有权不采用分包人或第三方单位的设计，并有权单方面解除合同，设计人需向退还已收取的全部设计费用，并向发包人支付合同价 10%的违约金，同时设计人还应赔偿由此给发包人和相关第三方造成的全部经济损失。

14.2.4 设计人违约其他责任：

(1) 设计人交付的设计文件不符合约定质量和规范要求，设计人除应完善至合格外，还应向发包人支付设计费 5%的违约金(超 30 个设计问题未响应各专业国家强制性标准)发包人可在设计费中扣除；

(2) 因设计本身原因导致的设计变更，无费用增加的变更不扣减设计费（设计变更费用以发包人委托的第三方造价机构核定结果为准）；设计变更内容增加费用超过 50 万的（含 50 万），每个变更扣减设计费 1000 元；设计变更内容增加费用超过 100 万的（含 100 万），每个变更扣减设计费 2000 元；设计变更扣减费用累计不超过设计合同价的 5%。

15. 不可抗力

15.1 不可抗力的确认

除通用合同条款约定的不可抗力事件之外，视为不可抗力的其他情形： / 。

16. 合同解除

16.1 有下列情形之一的，可以解除合同：按通用条款执行。

16.2 发包人向设计人支付已完工作设计费的期限为经发包人与设计人对已完合格设计工

程设计费用确认后 60 天内。

17. 争议解决

17.1 争议评审

合同当事人是否同意将工程争议提交争议评审小组决定： /。

17.1.1 争议评审小组的确定

争议评审小组成员的确定： /。

选定争议评审员的期限： /。

评审所发生的费用承担方式： /。

其他事项的约定： /。

17.1.2 争议评审小组的决定

合同当事人关于本事项的约定： 按通用条款执行。

17.2 仲裁或诉讼

因合同及合同有关事项发生的争议，按下列第 2 种方式解决：

(1) 向南通市仲裁委员会申请仲裁；

(2) 向工程所在地人民法院起诉。

18. 其他（如果没有，填“无”）

无。

廉政合同

发包人(全称): _____

承包人(全称): _____ (中标人名称)

根据国家、省工程建设和廉政建设的有关规定,为做好合同工程的廉政建设,保证工程质量与施工安全,提高建设资金的有效使用和投资效益,发包人、承包人就加强合同工程的廉政建设,订立本合同。

1 双方权利和义务

1.1 严格遵守国家有关法律法规的规定。

1.2 严格执行一切合同文件,自觉按合同办事。

1.3 双方的业务活动坚持公平、公开、公正和诚信的原则(法律认定的商业秘密和合同文件另有规定除外),不得损害国家和集体利益,不得违反工程建设管理规章制度。

1.4 建立健全廉政制度,开展廉政教育,设立廉政告示牌,公布举报电话,监督并认真查处违法违纪行为。

1.5 发现对方在业务活动中有违反廉政建设规定的行为,应及时给予提醒和纠正。

1.6 发现对方严重违反合同的行为,有向其上级部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。没有上级部门的,可按施工合同通用条款第 70 条规定处理。

2 发包人义务

2.1 发包人及其工作人员不得索要或接受承包人的礼金、有价证券和贵重物品,不得在承包人报销任何应由发包人或工作人员个人支付的费用等。

2.2 发包人及其工作人员不得参加承包人安排的宴请(工作餐除外)和娱乐活动;不得接受承包人提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

2.3 发包人及其工作人员不得要求或者接受承包人为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等。

2.4 发包人及其工作人员及其配偶、子女不得从事与发包人有关的工程材料设备供应、工程分包、劳务等经济活动。

2.5 发包人及其工作人员不得以任何理由向承包人推荐分包单位或推销材料,不得要求承包人购买合同约定外的材料和设备。

2.6 发包人及其工作人员要秉公办事,不准营私舞弊,不准利用职权从事各种个人有偿中介活动。

3 承包人义务

3.1 承包人不得以任何理由向发包人及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。

3.2 承包人不得以任何名义为发包人及其工作人员报销应由发包人或工作人员个人支付的任何费用。

3.3 承包人不得以任何理由安排发包人及其工作人员参加宴请（工作餐除外）及娱乐活动。

3.4 承包人不得为发包人和个人购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

4 违约责任

4.1 发包人及其工作人员违反本合同第1条和第2条规定，应依据有关规定给予廉政建设规定的处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给承包人造成经济损失的，应予赔偿。

4.2 承包人及其工作人员违反本合同第1条和第3条规定，应依据有关规定给予廉政建设规定的处分；给发包人造成经济损失的，应予赔偿；情节严重的，给予承包人一至三年内不得进入工程建设市场的处罚。

5 双方约定

本合同由双方或其上级部门负责监督执行，并由双方或其上级部门相互约请对本合同执行情况进行检查。

6 合同生效

本合同的有效期限，自双方签署之日起至该主合同结束之日止。

7 合同法律效力

本合同作为_____合同的附件，与施工合同具有同等的法律效力，经双方签署后生效。

8 合同份数

本合同_____。

发 包 人(公章):

承 包 人(公章):

法定代表人(签字或盖章):

法定代表人(签字或盖章):

年 月 日

年 月 日

第五章 投标文件格式

_____(封面)_____ (项目名称)

投 标 文 件

投标人(盖章): _____

法定代表人或委托代理人(签字或盖章): _____

日 期: _____年____月____日

一、法定代表人身份证明书

投标人名称：_____

单位性质：_____

地 址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓 名：_____性别：_____年龄：_____

职务：_____系：_____（投标人单位名称）

_____的法定代表人。

特此证明

投标人(盖公章)：_____

日 期：_____年_____月_____日

附法定代表人身份证复印件：

法定代表人身份证复印件粘贴处

二、授权委托书

本授权委托书声明：我_____ (姓名)系_____ (投标人名称)的法定代表人，现授权委托_____ (单位名称)_____ (姓名)为我单位的合法代理人，以本公司的名义参加_____ (招标人名称)的 (项目名称) 投标。代理人所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予承认。

委托期限：_____

代理人无转委托，特此委托。

投标人(盖公章)：_____

法定代表人(签字)：_____

身份证号码：_____

委托代理人(签字)：_____

身份证号码：_____

授权日期： 年 月 日

三、投 标 函（1）

致：_____

1、根据已收到的_____招标文件，我单位经考察施工现场及结合工程招标文件的相关资料后，我方设计费报价为：_____元，愿按招标文件要求承包本标段设计服务各项任务（包括工程后续服务工作）。（报价最多保留两位小数）

2. 一旦我方中标，我方保证在收到中标通知书且签订合同后，在_____日历天内完成本项目招标全部内容。

3、我单位保证本工程质量符合符合国家、省市相关规范、技术标准要求，达到设计任务书要求的深度，能够通过相关主管部门的审查。

4、一旦我方中标，我方将派出_____作为本工程项目负责人。配备专业设计负责人_____，否则我方愿作违约处罚。

5、如果我方中标，我方承诺在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与贵方签订合同，并将按照招标文件规定的时间、数额提交履约保证金。

6、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。

投标人：_____（盖公章）

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：_____

地址：_____

电话：_____

邮政编码：_____

日期：____年__月__日

三、投 标 函（2）

各清单明细报价明细表：

序号	清单明细	面积（m2）	含税单价 (元/m2)	含税总价（元）	备注
1	地上建筑面积	94490.34			
2	地下建筑面积 （不含人防）	27882.19			
3	人防面积	7342.35			
4	招标控制价合计（元）				

注：各清单明细报价组成不得低于招标文件要求的组成。

四、项目组组成人员情况表

岗位名称		姓名	执业资格 /职称	拟任 职务	从事设计 年限	是否驻施工 现场	备注
总 部	项目主管						
	技术主管						
							
项 目 组 成 员	项目负责人						
	专业设计负 责人						
	专业设计负 责人						
	专业设计负 责人						

注：本表为必填，请投标人如实安排项目组成员。

投标人名称：_____（盖公章）

法定代表人或委托代理人：_____（签字或盖章）

第六章 投标单位资格后审须知

一、总 则

1. 鉴于南通恒奕地产置业有限公司作为拟建南通市海门区 CR23010 地块项目施工图设计的招标人，已按照政府相关法律、法规、规章等规定完成了工程施工招标前的所有批准、登记、备案等手续，已具备工程施工招标的条件，且已有助于该招标项目的相应资金或资金来源已经落实。

2. 招标人将对本工程投标单位进行资格审查。每个投标单位可对本次招标的工程项目中的二个标段提出资格审查。

3. 关于本工程项目的的基本情况以及招标人提供的设施和服务等将在附件 2 中说明。

二、资格后审申请

4. 资格审查将面向具备建设行政主管部门核发的具有工程设计综合甲级或建筑行业设计甲级或建筑行业（建筑工程）设计甲级资质。

5. 投标单位应当向招标人提供充分和有效的证明材料，证明其具备第 4 条规定的资质条件及附表 1 的合格条件和能力来有效的履行。所有证明材料须如实填写，否则，按照资格审查不通过处理。

7. 投标单位须回答资格审查申请书及附表中提出的全部问题，任何缺项将可能导致其申请被拒绝。

8. 投标单位须提交与资格审查有关的资料，否则将可能导致其不能通过资格审查。

9. 按资格审查要求所提供的所有资料均应使用中文。

10. 申请书应由投标单位的法定代表人或其授权委托代理人签字。没有签字的申请书将可能被拒绝。由委托代理人签字的，资格审查申请书中应附有法定代表人的授权书。

三、资格审查评审标准

11. 对投标单位资格审查，将依据投标单位提交的资格审查申请书和附表，以及本须知附件 1 约定的必要合格条件标准。

12. 评标委员会将确定每个投标单位参与本招标工程项目投标的合格性，只有在各方面均达到本须知中要求投标单位须满足的全部必要合格条件标准（附件 1）时，才能通过资格审查。

四、联合体

13. 本工程不接受联合体投标。

五、利益冲突

14. 近三年内直至目前，投标申请人应：

14.1 未曾与本项目的招标代理机构有任何的隶属关系；

14.2 未曾参与过本项目的技术规范、资格预审或招标文件的编制工作；

14.3 与将承担本招标工程项目监理业务的单位没有任何隶属关系。

六、 资格审查文件的提交

15. 投标单位应提交资格审查申请书及有关资料 。

16. 资格审查文件的编制：详见附表、附件。

17. 只有资格审查合格的投标申请人才能参加本招标工程项目的开标、评标。

七、 附件

18. 《资格审查必要合格条件标准》。由招标人确定具体的标准，随投标单位资格后审须知同时发布，以便每个投标单位都能了解资格审查的必要合格条件及评分标准。

19. 《招标工程项目概况》。由招标人进行逐项描述，随投标单位资格审查须知同时发布。

20. 《诚信承诺书》。由投标单位承诺。

25. 《远程参与开标会议诚信承诺书》。由投标单位承诺。

附件 1

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	行政管理部门颁发的法人营业执照。	企业营业执照（副本）
2	企业资质类别等级	具有工程设计综合甲级或建筑行业设计甲级或建筑行业（建筑工程）设计甲级资质	企业资质证书（副本）
3	拟派项目负责人资质等级	具备国家注册一级建筑师注册证书	注册证书（必须注册在本投标单位） 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	委托代理人、拟派的项目负责人为投标企业正式员工	1、投标企业与委托代理人、拟派的项目负责人签订的有效劳动合同书； 2、投标企业为委托代理人、拟派的项目负责人缴纳社会养老保险清单（由当地社保机构出具，并加盖业务章）。	①劳动合同书； ②投标企业所在地社保机构出具的企业为委托代理人、拟派的项目负责人缴纳的 2026 年 05 月的社会养老保险清单。实行网上打印人员保险的地区，此次投标可以使用彩打保险或网上截图（二维码保险可查询）
5	投标诚信	按诚信承诺书执行	企业法定代表人签名或盖章并加盖单位公章的承诺书（格式见附件 3）
6	远程参与开标会议诚信承诺书	按诚信承诺书执行	企业法定代表人签字或盖章并加盖单位公章的承诺书（格式见附件 4）
7	投标保证金	详见投标人须知 13.1	详见投标人须知 13.1
注 1：资格审查环节只认可投标单位在全省统一主体库”内的信息（投标单位基本信息、资质资格业绩等）链接可查询，投标文件“其他材料”中仅可上传“全省统一主体库”无法审核入库的资料(扫描件必须为原件彩色扫描)。投标单位将应当在“全省统一主体库”中维护的信息传入投标文件“其他材料”中的，评标委员会将不予认可。			
注 2：根据评标系统上传的资格审查电子文件相关材料进行评审，凡系统中没有体现的视为缺项。所有扫描件必须为原件彩色扫描件上传。			

附件 2

招标工程项目概况

一、项目概况

1. 项目位置：海门港新区发展大道南、浙海路东侧
2. 地质与地貌：长江冲击平原
3. 气候与水文：亚热带海洋性气候。

二、工程描述

- 1、项目名称：南通市海门区 CR23010 地块项目施工图设计
- 2、标段划分及相应招标内容：详见招标文件
- 3、设计周期：其中收到发包人指令后，7 日历天内完成桩基选型及桩基施工图设计，25 日历天内完成施工图并送审，35 日历天内完成施工图审查回复并通过图审且完成所有专项设计；

附件 3

诚信承诺书

致：南通恒奕地产置业有限公司（招标人名称）

_____（投标人名称） 参与_____（项目名称）投标，我单位愿意作出以下承诺：

1、我单位参与本工程投标，提交的投标文件及参与投标的人员真实可信。所有证件及有关附件是真实的，绝无弄虚作假行为。

2、我单位参与本工程投标绝无借资质、挂靠行为。

3、我单位参与本工程投标绝无串标、围标行为。

4、我单位参与本工程投标的项目负责人为本单位正式人员，绝非兼职人员（即：执业证书注册在我单位，而实际工作在机关、事业单位和国有企业的人员）。

5、我单位参与本工程投标中标后，严格按招标文件规定的时限办理中标通知书及合同备案事宜。（办理中标通知书期限为中标候选人公示结束后 15 日内）

若我单位未能兑现以上承诺，愿意接受业主和监管部门的处罚，并愿意承担因违反上述承诺内容所引发的一切责任与后果。

投标人（盖公章）：_____

法定代表人（签字或盖章）：_____

_____年____月____日

附件 4

远程参与开标会议诚信承诺书

致：南通恒奕地产置业有限公司、南通市海门区公共资源交易中心

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，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。

投标人（盖公章）：

法定代表人（签字或盖章）：

附件 5

见索即付投标保函（如采用）

我行编号：_____

开立日期：_____年____月____日

致：_____

地址：_____

本保函作为_____（以下简称“投保人”）参加以下招标项目（项目名称：_____）的投标而向贵方提交的见索即付投标保函。

_____商业银行，地址：_____（以下简称“我行”）及其继承人和受让人，兹承诺，在收到贵方声明投保人发生下列任何一种或几种情况及保函项下需支付的金额和收款的银行及账号的书面索赔通知后，于 7 个工作日内无条件、不可撤销地向贵方支付累计总额不超过人民币：_____（CNY_____）的款项：

- 1、投保人在招标文件规定的投标有效期内未经招标人、采购人等同意修改或撤销其投标文件；
- 2、投保人接到中标通知后，在招标文件规定的时间内，因自身原因或无正当理由不与 招标人、采购人等订立招标项目合同；
- 3、投保人与其他投标人串通参与投标的；
- 4、法律法规及招标文件规定的其他应当不予退还投标保证金情形的。

本保函有效期：自本次项目招标文件中约定的投标人提交投标文件的截止之日起至招标人、采购人等与中标人签订书面合同之日止。

本保函项下的任何书面索赔通知应以邮寄方式提交索赔通知书纸质原件，或通过电子保函服务支撑管理平台提交电子形式的索赔通知，本保函项下的任何纸质原件形式的索赔通知应由贵方签字并加盖公章并在保函有效期内我行营业时间结束前送达我行上述地址，本保函项下的任何电子索赔通知必须在本保函有效期内我行营业时间结束前被我行系统接收到，如果本保函发生索赔，则本保函担保金额随我行实际赔付金额递减，我行全额赔付后保函自动失效。我行保函有效期届满即告失效，我行不对任何有效期届满后递交至我行的索赔承担责任。

本保函不可转让，我行对贵方之外任何第三人不承担责任。

签发日期：_____年____月____日

第七章 资格审查申请书格式

_____(项目名称) 招标

资格审查申请书

投标人： _____ (盖章)

法定代表人或其委托代理人： _____ (签字或盖章)

地址： _____

日期： _____年_____月_____日

附表 1:

投标申请人一般情况

投标申请人全称			
资质等级及业务范围			
法定代表人名称		职 务	
投标申请人地址		邮政编码	
电 话		传 真	
成 立 日 期		职工人数	
管理体系认证证书			
申请人基本情况简介:			

附表 2

财 务 状 况 表

一、开户银行情况

开户银行	名称:		
	地址:		
	电话:	联系人及职务:	
	传真:	电传:	

二、近三年每年的资产负债情况

财务状况 (单位)	近三年(应分别明确公元纪年)		
	年	年	年
1. 总资产			
2. 流动资产			
3. 总负债			
4. 流动负债			
5. 税前利润			
6. 税后利润			

附表 3:

近三年投标人的设计业绩表

建 设 单 位 (业主)				
工 程 名 称				
建 设 规 模(建筑面 积及总投资额)				
完 成 日 期 (年/月/日)				
主 要 设 计 人 员 情 况				
备 注				

附表 4:

拟投入设计负责人简历表

姓名		性别		出生日期	
毕业院校专业				毕业时间	
从事本专业时间		为申请人服务时间			
执业注册		职 称			
在本项目拟任职务					
主 要 经 历					
时间	参加过的设计项目名称及规模			该项目中担任职务	

附表 5:

其他申请人认为须交验的材料

第八章 设计任务书

（最终以招标人实际指令为准）

项目概况

本项目位于海门港新区，北至发展大道、东至纵三河、南至海盛路、西至浙海路，规划总用地约 53929 平方米，总建筑面积约 13 万平方米，约安置 630 户，容积率 1.3-1.7，其中住宅计容面积占总计容建筑面积的比例 $\leq 90\%$ ，建筑密度 $\leq 23\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。

本次设计任务（包括但不限于）：建筑工程设计方案报审（数据局审批通过）、室外综合管线设计、绿化设计、绿色二星设计。

一、设计依据

- 1、土拍出让须知、出让公告、规划条件、设计范围（红线图详见附件）
- 2、实测地形图
- 3、现行国家、省、市相关法律、法规及行业规范和地方规范
- 4、设计任务书

二、功能需求

项目建设内容主要包括住宅、配套服务用房、门卫、商业、地下车库、人防、配套设备用房等功能。各功能板块由设计单位根据对本项目的理解提出合理化的具体分区设计，并满足规划要求和相关法律法规规定。

三、总设计要求

1、应有明确的创作理念、独特的建筑个性，环境和建筑造型有时代感。各投标人在项目总用地范围内根据设计思路自行划分各项功能，但需满足相关指标要求。

2、设计要尊重环境、因地制宜，妥善处理好建筑与道路、周边地块的相互关系。合理安排出入口和各类不同人群的交通组织。

3、充分运用新材料，采用新技术新标准，体现科技感和时尚性，同时节约建设和管理成本。

4、建筑退界、间距及日照等要求需满足规划条件及相关规范。

5、设计要求符合低影响开发理念，具备绿色二星建筑设计要求。

6、其他要求按规划条件和行业相关规范执行。

四、设计成果要求：

（一）方案设计：

具体要求详见建设部《建筑工程设计文件编制深度规定》（[2016]版）规定的标准、规范（同时满足海门数据局审查的所有要求，直至审查通过，取得相关规证）。设计文本 15 套及对应电子版图纸。

（三）其他单体或专业的成果要求：综合管线、绿色二星设计及招标单位要求的其他事项。设计图纸 15 套及对应电子版图纸。

（五）项目投资概算：

1、编制说明:工程造价说明包括：编制依据、编制方法、编制范围(需包括土地费、前期费用、建安工程费用、精装修费用、基础设施费用、公建配套等)、主要技术经济指标、限额设计说明、其他必要说明的问题。

2、概算表:工程造价应以单个单项工程为编制单元，由土建、给排水、电气、暖通、空调、动力等单位工程的概算和土石方、道路、围墙、室外管线、绿化等室外工程概算两个部分内容组成。

3、若招标人提供工程建设其他费用，可将工程建设其他费用和按适当费率取定的预备费列入概算表，汇总成建设项目总投资。盖章版概算书 3 套及对应电子版、软件版预算。

一、建筑部分

1.1 总体规划

- 1) **封闭管理：**小区或组团围墙、公建配套应有方便管理的入口，需要管理的其他配套用房（或功能性用房）应考虑封闭管理
- 2) **交通组织：**人车分流、动静态交通应组织合理，通达性好，对居住不造成干扰。尽量形成外消防环道，内跑步道或漫步道。
- 3) **无障碍设计：**满足规范。
- 4) **安全性考虑：**燃气调压柜边界设不锈钢护栏、防雷设施、检修通道；配电房周边绿化处理，平台临界边的护栏满足规范及安全要求。
- 5) **楼栋编号：**由南向北，依次编号。配套用房接在住宅后面同原则编号。

- 6) 供电半径，有效节约主电缆埋设。配电房、开闭所分散布置，形成供电组团，满足供电半径规范要求，符合供电验收标准。
- 7) 架空层若设置电瓶车充电位，应分散布置，方便住户就近充电，应采用刷卡式接口，方便后期物业管理，地面应有良好的排水组织。
- 8) 汽车坡道设计应结合小区主次出入口，安排好进出流线，避免上下班高峰时段的拥堵，应尽量靠近出入口设置。

1.2 总图竖向

- 1) 应明确高切坡、高回填土等特殊地形，以及相邻建筑高差的专门处理措施。
- 2) 应明确挡土墙及坡道挡墙的作法。
- 3) 室内外标高不得有误，务必注意与周边市政道路及环境的关系，总图与单体室外标高必须协调。
- 4) 应明确小区内道路及与小区相邻市政道路标高、衔接关系及具体做法。
- 5) 应明确各建筑物出入口踏步及无障碍坡道设计。
- 6) 道路标高坡向与雨水排水口位置应相符。
- 7) 避免园路井盖高低和有缺损，园路、窨井要统一标高，同时避免各类管井设于主干道之下。

1.3 消防

- 1) 总图中应做好消防车道及消防车登高面设计。消防车道转弯半径应满足消防规范要求，当消防车道下面为地下室时，结构设计应考虑消防车荷载。施工方案确定后请设计协助复核地库顶板作为临时施工道路时的施工道路荷载。
- 2) 消防道路及消防登高场地采用 5CM 厚 AC13 沥青路面做法。
- 3) 消防车道的坡度：满足国家及江苏省、南通市相关规范要求。
- 4) 各管线检查井尽量设于绿化中，当消防路或消防登高面要求过宽影响环境景观时，可采用部分绿化遮盖措施。
- 5) 所有排烟井、通风井、采光井、地上构筑物必须在建筑总平图上体现，协调与周边住宅关系，不得漏标、错标。
- 6) 《建筑防火通用规范》GB55037-2022 第 12.0.1 条，室外消火栓、消防水泵接合器等室外消防设施周围应设置防止机动车辆撞击的设施。

1.4 附属用房

- 1) 管理用房应参照规划设计布局进行深化。
- 2) 垃圾站应设在住宅（区）的下风向和较隐蔽处，其面积不小于规划条件要求，与住宅距离不宜小于 10M，外部与道路相连，垃圾站地面及内墙贴砖，地面设排水明沟配不锈钢格栅盖板，并配置给排水及照明设施。垃圾站外围采用高密度绿植与小区做有效隔离。垃圾中转站与市政道路接驳处应设污水截水沟，防止污水排向市政道路。同时满足通城管发【2021】22 号文要求。
- 3) 水泵房、变电站、垃圾站、箱变、地下人防、围墙、煤气调压站等设计应明确其平面位置及具体做法。且须结合环境布置，不能影响美观。
- 4) 各类机房设计到位，如电梯机房、治安监控机房、弱电机房、消防监控室等，不得遗漏做法，不得写二次深化设计。
- 5) 按规划条件复核养老用房、社区中心、社区卫生所等小区配套用房面积指标。
- 6) 公厕应按修规要求的等级类别一次设计到位，根据装修标准深化设计，详见装修标准专篇。同时符合通城管发【2021】22 号文要求。
- 7) 物业用房配置公用厕所，设计装修到位满足办公使用要求。
- 8) 无负压泵房每套设备用地面积不小于 120 m²，一用一备不小于 240 m²，3 套设备的不小于 360 m²。同时满足《居民住宅二次供水工程技术规程》
DB 32 / T 4284—2022 附录 A 的相关规定。
- 9) 小区临时装修建筑垃圾棚（每处≤50 m²），配水喷雾抑尘系统，完善深化设计。具体要求详见通城管发【2021】22 号文。
- 10) 生活垃圾分类投放点（300 户设置一处，服务半径不超过 70 米，每处硬化场地面积不小于 4m*7m），地面硬化，设置成品投放亭或清洁屋，配上下水及供电，完善深化设计。具体要求详见通城管发【2021】22 号文。

1.5 室外环境

- 1) 建筑间距应满足防火间距、日照间距，各工程管道占地宽度等的设计要求。
- 2) 应明确道路两侧及小区内雨水排水系统做法，室外大范围的平台、踏步，应设截水沟，组成排水网。如设置雨水口，应明确雨水口的设置位置和做法。
- 3) 散水做法：应采用细石混凝土明散水，与主楼墙体采用防水油膏嵌实，合理设置抗裂分割

缝，油膏嵌实，同时满足规范图集要求。

- 4) 室外庭院设置在地下室顶板上，当覆土层较厚时要充分考虑其荷载，花池可通过带有微孔的 PVC 管外包土工布排入最近的雨水井，或事先在地下室顶板上预留排水孔，但应做好防水处理。
- 5) 污废水管道位置距建筑主体保持有效距离，避免维修开挖时导致建筑沉降，增加维护成本。
- 6) 主要道路拐弯处、各楼栋主要出入口应有良好通行视线。
- 7) 小区公变、专变、低压电缆分支箱、计量表箱（采用智能电表）全部室外地上设置。（充电桩设备除外）
- 8) 应解决好沿街建筑噪音问题，应适当采用建筑措施使户内的隔音效果达到规范要求。

1.6 车辆

- 1) 车辆应满足停车、倒车尺寸、车行道、回车场等均应符合规范要求。
 - 2) 应逐步减少地面停车，培养业主停车入库习惯。
 - 3) 住宅非机动车棚应按“海政办发【2018】77 号文”设置总数的 50%非机动车充电设施，设置在地下负一层或首层架空层或室外非机动车棚，并结合楼栋分散布置，方便住户充电，总停车数量满足规范要求。
 - 4) 按规范设置残疾人车位，同时尽量靠近电梯入口处分散设置。
 - 5) 地下车库按 100%预留充电桩位置设计停车位，总停车位的 100%预埋充电桩线路及设置相应配电箱，按总车位的 30%配建充电设施，剩余 70%车位应设计电缆及桥架送至每个车位，并实施到位。按总停车位的 100%充电车位考虑用电负荷并设置相应配电房及开闭站（同时满足通发改能源【2020】360 号文件要求）。
 - 6) 非机动车坡道净宽不小于 2100mm，转角平台宽度不小于 2.5 米，坡道坡度 $\leq 15\%$ 。在转弯处隔墙设置会车观察孔或设计广角镜，坡道设计环氧砂浆（毛面）静音止滑坡道（无台阶坡道）。入口处应设置防倒灌反坡。坡道疏散门净宽 $\leq 1800\text{mm}$ 。
- 自行车坡道、汽车坡道、地库人员疏散出口采用钢结构雨棚。

1.7 道路

- 1) 小区内道路设计要主路、辅路、跑道、人行道考虑到位。
- 2) 组团内的道路应考虑搬家车辆能够进出。
- 3) 避免小区园路出现横向裂缝—砼园路施工应每隔 4-6M 留伸缩缝。避免道路砼半角偶出现

裂缝、窖井周边砼出现裂缝—应加设抗裂钢筋和角隅钢筋。道路基层选用碎石垫层+混凝土基层。采用马鞍式混凝土路牙石，路牙采用混凝土基层。

4) 机动车道上的排水沟沟盖板要选用带胶边的重型铸铁盖板。

6) 道路与主楼如残人坡道之间建议考虑部分绿化带，以便就近将雨，污水管道埋设，减少路面上雨污水井多的现象，利于提升小区整体效果。垫层采用碎石。

7) 小区所有地下汽车库，各栋自行车库坡道在入口处宜 抬高 30 Cm 缓坡接入
小区整个道路宜比室外市政道路高 30~50Cm

2.1 建筑设计综合要求

1. 所有做法整个小区必须统一，不得出现不同楼栋做法不同。

2. 设计单位项目负责人应严格把好质量关，各种管线、设备箱、留洞、结构、家具布置、插座位置等务必以最美观的方式相互协调，不发生矛盾，平面图与系统图务必相吻合。

3. **建筑指标：**以修详规设计指标、项目相关概算指标为依据，计算应符合现行规范、规定及技术要求，指标数据应准确；尤其是建筑面积的计算要精确，并随设计的加深不断核算直至最终成果。建筑面积计算应严格按照江苏省的有关规定。避免与竣工实测面积误差超 1%。

4. **设计说明：**

A. 应说明厨房、卫生间、阳台、楼电梯间降板尺寸。

B. 住宅套型比例见附件 1（或详见批准版修规设计图）。保证每户均拥有明厅、明卧、明厨、明卫的四明格局，绘制建筑节能外轮廓线。

2.2.1 单元套内

1) **外立面：**

A. 小区住宅外墙应采用浅色真石漆（含 5%岩片），色彩注意同周边建筑协调。单体外立面施工前，由设计院出具建筑各立面分色、分格、色号标注完整的立面渲染图册。

B. 外立面设计应明确外墙面的材质、颜色、立面分隔缝间距、材质、宽度等，所有的外墙装饰线条建筑的厚度尺寸应与外墙装饰面层材料规格尺寸相吻合，尽量采用混凝土现浇线条，不应采用成品线条。

C、所有外墙除混凝土墙板外，均需设置 200 高混凝土导墙。

2) 入户门:

- A. 相邻入户防盗门应尽量外开,但在防盗门同时开启时门扇不得碰撞,间隙以大于 100 为宜;所有的入户门的选型及样式,需经建设方认可。
- B. 住宅入户门门垛与消防给水立管或消火栓箱相邻时其尺寸应结合考虑。消防给水立管位置应在建筑图上予以明确。
- C. 进户门每个小区统一尺寸,建议门洞预留尺寸:
M1222 (1200mm 宽*2200mm 高),不采用子母门。
- D. 进户门应预留不小于 100mm 的混凝土门垛,便于安装门套。考虑门档防止进户门把手与墙面、消火栓立管、消火栓箱体等碰撞。

3) 套内门洞: 门洞预留符合 DB32/3920-2020《住宅设计标准》要求。室内预留门洞尺寸宜为 2200 高(预留地面铺装高度);阳台门带窗预留门洞宽度尺寸宜 ≥ 1.5 米。设置电气竖井的门洞宽度不少于 1.5 米,反坎高度不少于 30cm,满足当地供电部门验收要求。

4) 伸缩缝:

- A. 立面盖板材料应采用 1.2 厚的铝合金盖板(氟碳漆面层),勒脚处与上部墙面平。
- B. 屋面、墙 柱 楼板 及女儿顶部等处伸缩缝的做法,跨伸缩缝排水沟做法,需附详图。

5) 预埋件: 包括所有钢结构及预埋件的设计。

6) 预埋管: 所有暗埋管线以最经济的方式暗埋,并明确暗埋方式;

2.2.2 厨房

1) 烟道:

- A. 烟道出屋面应采用现浇混凝土保护,不得遗漏做法,含结构配筋、外立面粉刷等;风帽采用无动力不锈钢圆形风帽。

2) 热水器: 顶部 6 层(不同楼栋的最高供水区均应设计为 6 层)设置太阳能热水器设计到位并符合安装验收要求。

3) 天然气管: 由燃气公司深化设计并实施安装。

4) 水立管:

- A. 布置尽量集中,以不影响业主有效台面使用面积。上层使用的下水支管不能暴露于下层别户的非厨卫用房内。
- B. 厨房设有排水立管的位置应留 200~300 宽的砖砌体后再设窗户,避免排水立管遮蔽

窗户，影响厨房采光。

C. 给水立管、主横管采用食品级薄壁不锈钢管。户内给水管采用 PPR 管。

D. 外露、阳台雨水管，空调冷凝水管采用防紫外线 UPVC 管，厨房排水管采用 UPVC 管，主立管应为消音管。

2.2.3 卫生间

私密：当两户卫生间位于凹槽相对布置时，住宅卫生间外窗采用磨砂玻璃。

防噪：有上下水的洁具应考虑噪音对卧室的影响（如坐便器），避开卧室墙面布置。

2.2.4 阳台及露台

1) **阳台：**所有阳台不封闭

2) **空调：**空调与阳台应注意明确分隔，便于维修。

3) **门框：**考虑室内地面装饰的高度，阳台门下口预留装饰面高度不应小于 50

4) **出露台管道：**

A. 所有上人露台，屋顶透气管不能立于空间当中影响露台使用，应于下层辅助用房顶拐弯并至靠墙或柱边位置伸出屋面至最顶层女儿墙高度。

B. 位于业主屋面露台内的烟道和排气管的高度应不低于 2400。

2.2.5 门

1) 入户门采用钢质门（具体要求满足设计规范及验收要求，样式保持一致并经甲方确认）。

2) **门垛：**门垛尺寸不小于 100。

3) **门口高差：**商铺或公建采用铝合金弹簧门高低差应留在地弹簧外侧，注意室内铺地应延伸至地弹簧外侧。

4) **推拉门：**推拉门洞最小洞宽大于 1500，确保有效宽度不低于 700。

5) 入户门室内外高差：考虑室内预留地砖或地板地面装修高度，预留装修层厚度 40mm。

6) 单元门应采用铝合金材质加安全玻璃单元门（满足节能规范要求），如对讲呼叫器安装在门上时应考虑预留呼叫器安装位置。

7) 所有地下室、屋面防火门均应采用钢质防火门。

8) 入户门外侧有管井或消防箱的应设地面门挡。

2.2.6 窗

1) 基本要求:

- A. 既要考虑外观整体形象,又要考虑业主在室内的感觉。窗外有空调外机,应考虑外机安装可靠性。玻璃应带灰度或镜面效果。
- B. 门窗大样图应明确门窗平面位置、尺寸、分格方式、开启方向。
- C. 门框及滑槽应留设泄水口、限位等。
- D. 当窗扇面积 $>0.9\text{ m}^2$ 时,窗扇应加横档或采用安全玻璃;当客厅到阳台的门为四扇时(门洞宽 >3600),宜固定两边门扇及门上亮子。
- E. 节能门窗选用塑钢节能门窗,不应选用市场少见类型节能门窗。主材颜色采用中灰色或经甲方确认。
- F. **门窗表:**住宅门窗型材采用塑钢型材,数量及形式不得有误,且门窗立面形式须与平面编号相符。

2) **安全防护:** 满足规范要求。

3) **遮阳卷帘:**住宅选用中置遮阳百叶,商业或公建配套部分根据节能计算合理选型。

4) **防雷:**外墙门窗,百页,金属构件应按规范设置避雷接地。

2.2.7 空调

1) 室外机布置:

- A. 住宅各房间均应考虑空调机的设置;空调外机位不应占用房间内面积,同时应方便室外机的安装。
- B. 空调室外机位应便于安装及维修。

2) **室内机布置:**采用分体式空调,空调室内机应与家具一起布置并表示,避免对床直吹。

3) 排水:

- A. 空调冷凝水应有组织排放,主管的布置应隐蔽,并方便支管接入。
- B. 空调外机板不宜设翻边,易积水内渗。采用有组织排水,板上设地漏并标明坡度。

2.3 公共空间

2.3.1 单元入口及楼梯间

- 1) **单元门：**单元入口门洞尺寸不宜小于 1500×2300 ，且设闭门器。建筑入口宜结合造型设置雨蓬，不应直接在楼上阳台下设置住宅入口。大堂顶做有组织排水，不得水舌排水。
- 2) **大堂：**首层入户大堂墙面应采用内墙涂料，应从使用及美观角度统筹安排布告栏及其专用照明、牛奶箱、信报箱等设施，地面采用浅色防滑地砖，瓷砖踢脚采用 80 高同地砖色瓷砖踢脚。标准层侯梯厅、入户过厅做法同一层大堂做法。标准层连廊采用混凝土或防滑地砖地坪（设防水层）。
- 3) **过道：**楼层公共过道及各入户门设置应方便用户搬运家具。

2.3.2 电梯及电梯厅

- 1) 与电梯相关的各专业设计应相互匹配，应采用不锈钢电梯轿厢。
- 2) **电梯选型：**
 - A. 应明确带有语音安抚功能、AI 自动识别梯阻系统。
 - B. 担架梯井道平面净尺寸不宜小于 2200×2500 ，门洞尺寸不应小于 1100×2250 。
 - C. 电梯等技术参数、土建预留洞口尺寸按招投标提供的品牌选用，同时报建设方认可并备案。6-18 层梯速宜选 1.0m/s ，19-26 层梯速宜选 1.5m/s ，其他要求详见电梯要求专篇。
- 3) **电梯配套功能：**应明确轿箱内摄像、电话（五方通话）、排风等做法、要求，电梯机房至控制管理中心（消防控制室）应设计视频线、电话线，背光按钮。
- 4) **防、排水：**

电梯厅旁的有水房间应设地漏；电梯门口应做 1%反坡，防止梯井进水。靠门一侧可比外侧高 15-20MM。

2.3.3 核心筒应满足消防要求

- 1) **防火门：**公共部位常闭防火门应保证开启方向满足规范中疏散要求并安装闭门器、顺序器、防火门监控等，防火门可作子母门。电梯在人防清洁区内使用时应设前室为防护密闭门。
- 2) 消防前室内不宜设置管道井。
- 3) 消防前室的防火门开启后不应遮挡电梯门。
- 4) 疏散楼梯间设置应满足以下要求：住宅与裙房商业不得共用消防疏散楼梯间；消防疏散楼

梯间在首层应将地上和地下部分用防火门隔断，从首层防火门到负一层休息平台之间的楼梯栏杆不应透空，应采用防火材料将其封闭至二层楼梯边梁；防火门开启方向应朝疏散方向。

2.3.4 楼层竖向

- 1) 住宅楼层公共空间即大堂、公共过道装修完成后净高不应低于 2.2 米。商铺净高不宜低于 3.3 米。
- 2) 应明确楼层净高，建筑、结构、给排水、通风空调、电气、装饰等专业相应协调一致。
- 3) 住宅层高 3.0 米，结构梁高度不宜超过 500（含板厚，下同），如超过 500 高应按水、电要求预留强弱电线管、给排水管穿套管。
- 4) 水、电管井的面板标高应满足以下要求：水管井应设地漏及排水管。

2.3.5 地下室

1、地下室建筑与结构要求：

- A. 底层地下室地面靠墙设排水沟，应设置 100 宽的排水浅沟，排水沟不应跨越防火分区或人防防护单元。
- B. 首层地面应注意预留大型设备吊装孔洞。
- C. 出入口及采光窗、井应结合地面环境做好设计。
- D. 地下室内墙面、柱四面、顶棚应采用白色防霉耐水腻子面层。
- E. 地下室底板结构层与面层之间应设滤水层。
- F. 地下车库地坪采用金刚砂固化耐磨地坪，停车位（绿色）与行车道（灰色）分色处理。画出停车线、编号、设置车档、框架柱设置护角防撞条、行车道标注道路中心线、拐弯箭头、行车导向标志、转角设置凸面放大镜。出入口设置车库龙门牌。疏散出口张贴标志。
- G. 主楼地下室做法：按修规及建筑方案设计的功能进行深化设计。负一层如功能为电瓶车库的，应画出电瓶车位线、标注每个区域的停车数量、预留相应的配电箱及预埋管路及导线。设计相应的消防设施。电瓶车库不得设置在地下负二层。负二层可设计为集中停放式自行车车库，画出停车位，标明停车数量。主楼地下室层高根据地下汽车库层高合理分配。

2、地下室管道竖向定位原则

- A. 保证通道的净高不低于 2.2 米且满足规范及验收要求。

3、地下室设备房

- A. 无负压泵房内的配电柜、配电设备基础应抬高，防止水淹。应采用防滑地砖地坪及磁砖墙面（高度不低于 2 米），采用四周式排水沟，沟深不小于 200mm，不锈钢地沟盖板。按规范设置排风系统。泵房内接入光纤至设备控制箱，宽带不小于 10M。
- B. 水泵房的排水应考虑排集水坑，集水坑应设置水位报警装置。
- C. 发电机房应考虑给排水，设置排水地漏、洗手池，排水应首先考虑能排至地下室的集水坑内，但不能排到电梯集水坑内。

5、人防（含人防平时、战时、平战转换预案设计）

- A. 人防的设计应符合规范要求。
- B. 所有人防门应喷刷编号及开启箭头。
- C. 所有人防区域应按苏防【2018】71 号文设置标识标牌。

7、地下室消防

- A. 防火卷帘应使用符合背火面温升判定条件的复合型防火卷帘。
- B. 地下室插孔电话的位置应考虑与防火门，人防门等的关系，避免出现使用困难的现象。
- C. 应注意防火卷帘门与梁柱的关系，尽量抬高安装高度。
- D. 人防区的排烟机房的防火门必须考虑密闭性，应考虑增加密封橡胶，确保通过验收。
- E. 卷帘门上宜安装声光报警装置，同时应采用“两步降”控制器。

8、地下车库及汽车坡道

- A. 计算净高时一定要预留相应的设备管道安装量。
- B. 分隔防火单元的防火卷帘门高度不应小于 2.2M，经常开启的防火卷帘门宜采用轻质产品。
- C. 坡道出入口高度不小于 2.4M 高，具体设计时应重点注意梁的高度和避免设备管道穿过，计算净高时应预留 100 的施工误差量及考虑坡道横坡的高度。
- D. 车道入口斜坡道应采用静音止滑面层（宜毛面环氧砂浆-油性），设置龙门牌。出入口前设置“禁止鸣笛”标识牌。
- E. 坡道坡度设置合理，坡道地面构造应采取防滑措施，应设照明。
- F. 坡道出入口处及坡道结束处应设置截水沟，并设置反坡；沟盖板应选用带胶边耐轮压

的金属格栅盖板；排水沟不应直接接入市政管道，以免管道的水倒流。

G. 车库照明设计应采用区域控制，否则照度过大造成浪费，尽量设置天然采光井。

H. 挡烟垂壁优先选用防火布材质，专业厂家制作安装。

2.3.6 屋顶、女儿墙及栏杆

1) 屋顶各类风机、太阳能热水器等设备尽量成组集中布置，画出屋面疏散通道，通道宽度 $>1200\text{mm}$ ，由建筑专业做美化处理，并应采取隔音降噪处理。

2) 屋面女儿墙如需要栏杆，材质采用装配式锌钢。

2.3.7 管道井、设备表箱

1) **电井：**强弱电井的管线安装完毕后，管线四周的空隙应用防火胶泥封堵，一类高层建筑应每层均封堵，管井尺寸应根据设计布置方式满足江苏省供电公司提供的计量表箱的安装，安装 9 表位表箱电井检修门净宽大于 1300mm ；安装 12 表位表箱电井检修门净宽大于 1500mm 。

2) **风井：**人防地下室清洁区内的空调送风井应设进深不小于 900 的集气室，且集气室与风井之间设密闭门、防护密闭门双扇门。

3) **管道留洞：**宜按管道的穿孔位置预留洞口，并预留板钢筋，待管道就位后再封闭孔洞。

4) **其他：**应明确车库、发电机房的井道防雨百叶风口面积及做法，应明确餐饮烟道顶部做法。

2.3.9 商业店面

1) 底商餐厅对外公共厨房应设通至屋顶排烟道；如前期设计时底商未定性，应在平面适当位置考虑设置集中排烟道。

2) 商业裙房应按餐饮功能设计，预留好上下水，烟道、隔油池、空调位等。

3) 商业的水电表应按产权单位对应设置，不应出现一个产权设置两个电表或两个水表的情况。

3.0 节能专篇

3.0.1 节能设计要点

(1) 外墙填充墙选用砂加气砌块，外墙外保温选用装饰保温一体板（A 级）。

- (2) 内隔墙填充墙选用砂加气砌块，分户墙采用保温砂浆粉刷。轻质墙表面应采用轻质抹灰石膏粉刷。
- (3) 楼面隔声保温选用 20 厚挤塑保温隔声材料，整浇层配 $\Phi 4@75$ 抗裂钢丝网片，面层设置一道抗裂玻纤网格布。
- (4) 屋面保温选用挤塑保温板（B1 级）

4.0 防水设计要点（满足最新规范要求）

- (1) 外墙防水：防水砂浆（内掺 5% 憎水剂）+ 聚合物防水涂料。
- (2) 厨房防水选用 2 厚 JS 防水涂料，多遍成活，上设水泥砂浆保护层。
- (3) 卫生间防水选用 2 厚 JS 防水涂料，多遍成活，上设水泥砂浆保护层。降板部分结构层上设一道 2 厚 JS 防水涂料，多遍成活，上设水泥砂浆保护层，四周延伸 300mm。淋浴区墙面 JS 防水涂料施工至 1.8 米高，水池部位 JS 防水涂料施工至 1.2 米高。其余卫生间四周防水涂料高出地坪完成面 300mm。
- (4) 一级防水屋面防水优先选用 2 厚热容型橡胶沥青非固化涂料+一道 3 厚 SBS 聚酯胎自粘防水卷材+一道防水涂料，多遍成活。厚度符合规范。露台防水同平屋面。
坡屋面选用一道防水卷材+一道防水涂料。
- (5) 地下室外墙做一道 3 厚 SBS 聚酯胎自粘防水卷材+一道防水涂料。地下室底板下采用 1.2 厚预铺反粘高分子防水卷材+一道防水涂料。地下室顶板：4 厚 SBS 耐根穿刺聚酯胎自粘防水卷材+一道防水涂料。
- (6) 窗台、空调板：2 厚 JS 防水，阳台做一道 2 厚 JS 涂料防水，多遍成活，上设水泥砂浆保护层。

二、结构部分

5.0 结构专业

5.1、本项目结构安全等级为二级，设计使用年限为 50 年。抗震设防类别和自然条件，均按国家和南通市相关规范规定执行。

5.2、本工程使用活载：请按《工程结构通用规范》（GB55001-2021）取值。

设备荷载：根据各设备专业提供的条件取值。

5.3、结构选型

基础、上部结构及关键部位的结构方案选型，结构优化方案须经建设方认可后方可实施。

地库设计应采取经济合理的结构方案，合理降低地库综合成本，在满足规范和安全的前提下，合理选择经济的桩型（选用预制 PHC 管桩，成本低、工期短）。抗拔桩选用混凝土预应力方桩。选用专利桩型前要与建设方沟通，经同意后方可使用。

5.4、限额设计

限额设计指标表（玉竹南苑）			
序号	业态	钢筋kg/m ²	混凝土m ³ /m ²
1	高层住宅	46	0.36
2	主楼地库	145	1.36
3	普通地库	120	1.05
4	人防地库	160	1.28

5.5、装配式设计

本项目建筑不实施“新三板”。

5.6、住宅质量通病要求应在设计说明或设计节点大样或通用图中明确。

5.7、其他要求

- （1）结构构件配筋应满足结构计算书及现行规范的要求，不得任意放大，钢筋设计根据梁、板、柱、剪力墙的计算面积分别配筋，减少归并。
- （2）根据设备专业要求，结构图纸上表示出设备基础、穿墙穿板的预留孔洞、吊钩和埋件位置。
- （3）应采用合理的层高控制办法，提出切实可行的措施，确保良好的经济性。住宅层高按 3.0 米设计。
- （4）大跨度结构（如地库顶板）选用高强度钢筋，减少用钢量，节约成本。
- （5）地库轴网、层高初步设计基础上不作大范围调整。
- （6）地下室抗浮水位设计需根据地勘报告、专家论证结果相结合。
- （7）应有二次结构构造柱设置详图及相应节点大样做法。

三、安装部分

7.0 电气专业

7.1、照明及供电

(1) 普通照明

公共区域考虑按 LED 灯具选用。地库、泛光、景观灯照明灯也选用 LED 灯具，采用时控+人控相结合的控制方式。

(2) 消防应急照明

整个项目按集中型应急照明系统设计，并设置完善的消防联动控制功能。建筑高度大于 27m 的住宅建筑，须设置灯光应急疏散照明。

建筑内疏散照明的地面最低水平照度应符合下列规定：

- 1 疏散楼梯间、疏散楼梯间的前室或合用前室不应低于 10.0lx；
- 2 疏散走道、人员密集的场所，不应低于 3.0lx；
- 3 上述规定场所外的其他场所，不应低于 1.0lx。

7.2、绿建要求

根据本项目绿建二星标准进行设计，考虑光热的太阳能热水器，设置在屋面。

7.3 负荷统计及配电房设置

小区用电负荷应按主、备用负荷叠加统计，根据统计负荷折算后考虑配电房设置，配电房数量、尺寸严格按照省供配电导则要求设计。工具间、分支箱、计量箱等必须满足供电设计标准要求。

7.4 供电

一、各单体：

- 1、小区变配电房，开闭所建筑面积，长宽等需满足供电设计规范要求、总容量不得小于主备电之和。开闭所、配电房配置空调及除湿机。
- 2、强电、弱电、报警、智能化进户：一、强弱电间靠外墙侧布置；二、在住宅楼同一侧进线；三、不得布置在单元门厅入口处；四、必须与单元门反方向侧设置（即设置在无主路仅为绿化一侧，从而避免各类计量电箱及强弱电井设在主、支路上）。
- 3、小高层在动力负荷允许情况下，单元间合配电间设一套主备电进户管。
- 4、配电间、竖井计量表间，应保证有足够空间，以便桥架配电箱计量表箱安装。
- 5、供电产权计量表箱（除充电桩计量箱外）及分支箱不得设置在室外地上，即地下室配电房内照明分支柜需在地上或室外设置，需要预留套管的根数视电缆数量而定。
- 6、动力部分如以单元为电源进户的，在室外将各单元进线汇总设总分支箱以便接供电力计量，并标注电缆截面。

7、设置有分户式地下自行车库的，其车库电源宜由楼上对应用户计量表箱出线开关端接入，需在表箱外另设 pz30 箱插座照明合用回路，在地下一层竖井内设置过线箱（确定车库对应住户后接线）。

9、地下室如无独立自行车库，为大空间车库，预留一处电瓶车电源箱，箱内预留 5~6 个或相应合适数量的回路，总开前设置计量表，电源由动力箱接入。

弱电图 TP 电话与 T0 宽带宜共用一根管路设计。

10、厨房间燃气探测器建议在顶棚位置预留一插座，电源取至附近灯头盒。

11、高层、小高层弱电电源取电是否可以接入应急照明，或动力回路，不单独用照明计量表计费，智能化用电建议考虑分励脱扣器，预留消防接口以便切断门禁。

12、供电部门提供的计量箱内不含浪涌及开关，浪涌开关箱在计量箱旁须单独设置。

13、各楼栋、地下室及人防设计的电线电缆型号规格要统一；电气设计的干线系统方案、弱电设置方案等必须统一。

14、火灾报警地下进线平面图及联动系统图、各层消防报警图、送排风机系统图上标注的线缆规格型号要一致；同时进户平面图及系统图均要标注线型管径。

消防风机联动控制：多线控制+直启控制送至消防机房，宜 4+3 根线布置；设计图上需明确标注：多线联动+直启控制线。

15、屋顶消防稳压箱的消防、喷淋需考虑至消防泵房（控制室）流量开关的控制线缆，建议 PRVV6*2.5；

16、屋顶消防稳压箱及地下消防水池均需分别设计一根到小区消防控制机房的联网线缆，建议 PRVV6*2.5。

二、地下车库：

1、汽车库及人防供电计量表均设置室外，各防火分区电源尽量在地下利用桥架引到就近供电配电房接入，消防泵、自来水无压泵房均按主、备电源考虑。

地下汽车库及人防部位，所有消防分区的消防端子箱的出线，建议进户管处设置总端子箱以便于室内室外线路的衔接。

2、地下汽车库及人防、单体住宅、公建楼等由变配电所进线的根数尽量合并进出线，减少进线的根数及位置。

3、设置在地下室各类消防、喷淋进户管不宜过深；建议强弱电进户管在地下室由结构在外侧设置电缆调节井，并标注伸高后的预留管（如不方便设电缆调节井能否考虑进户管在顶板

上预留）。

4、公变配电房数量要满足各单体及配套用房、商业、地下室、充电桩及所有动力的主、备电之和乘相应系数的总负荷确定公变配电房数量，（以往项目存在有估算的单体照明及动力与实际出来的图纸都偏少以至总容量相差较大）以免申报供电容量时出现公变配电房不够用现象。

三、室外配套：

1、所有强电进线；所有弱电、火灾报警、智能化进线均根据单元门反方向设置；如单元门在北侧的楼栋，以上相关管线就设在南侧绿化内，如单元门在南侧，以上相关管线就设在北侧绿化内（地下室的强弱电间设在相应的外侧墙边以便于进出线）。

2、在道路与主楼之间建议考虑部分绿化带，以便就近将雨，污水管道埋设，减少路面上雨污水井多的现象，利于提升小区整体效果。

3、屋面消防稳压箱的消防、喷淋需考虑至消防泵房（控制室）流量开关的控制线缆（建议PRVV6*2.5）；室外联动总图上也要体显屋面消防稳压箱及地下消防水池均需分别设计一根到小区消防控制机房的联网线缆（建议PRVV6*2.5）。同时在室外联动总图上也要有体显。

4、室外消防联动总图上需将各单体至消防机房的火灾报警联动管线按楼栋标注完整（总图上联动管线宜考虑电缆，与单体设计图上线型进行区分）；室外设计埋设的管材，与单体出户管进行区分，可考虑按分类采用大规格管径作保护管。

5、消防室外联网图上需将消防控制室内所有设备：图形显示柜、消防控制柜、多线控制柜、消防直启柜、液位显示控制箱、消防电源监控柜、电气火灾、电源监控、防火门监控、应急照明监控等在图上体显出来，（并文字标注：多线控制柜台数，参照各单体设备所带总点位数为准）。

6、监控室、消防控制室进线套管根数管径需要明确，（面积均不少于40m²），等电位箱接地、静电地板、防盗门窗等设置到位，满足相关验收要求。

7、消防控制室、视频监控室内各配备一台立式空调（需满足室内温度控制要求），设计图中应标注并说明计算后的功率大小。接入公安专线。

8、室外管网，井及井盖要求要明确：道路、停车位、消防登高场内采用铸铁重型井盖；绿化内采用水泥复合井框盖（绿色）。

9、消防联动室外预埋管要与所设置的电缆根数相匹配，要确保管道的管径、根数满足所敷

设的电缆总根数。

10、室外所有消防联动要采用电缆，且要与各楼栋室内回路、风机台数相匹配，消防电话要区分专线电话与总线电话，另设计时须将防火门、电源监控、剩余电流监控电缆送至消控机房，以确保消防线路的完整性。

四、居配工程开闭所、配电房土建标准：

主体部分：

配电房两个 800KVA 变压器尺寸至少 15 米*8 米；四个 800KVA 变压器的尺寸至少 18 米*10 米，配电房独立设置（两个配电间合并设置需有各自山墙，独立的楼号）；开闭所二进十出，尺寸至少 12 米*8.5 米；配电房内净空高度不低于 3.6 米（梁底至地坪）。

独立设置于地面上的开闭所、配电房屋面采用 1:2.5 坡顶瓦屋面，防水级别为 2 级。基础应采用整体浇筑，至少高出相邻路面 0.5 米，内外做防水处理。

设置于居民楼内的开闭所、配电房，室内标高不得低于该楼一楼的室内标高，并高于室外地坪 0.5 米以上。

开闭所、配电房地面采用环氧地坪，颜色为绿色或灰色。

开闭所、配电房内墙体、顶面无开裂、无渗漏。墙体、顶面为白色腻子+乳胶漆两遍。开闭所、配电房进出电缆套管需设计到位。

开闭所、配电房大门外应留有不小于 4 米宽的检修通道，该通道不可作为绿化以及景观使用。设备进出通道应满足最大电气设备体积的运输要求。

门、窗：

开闭所、配电房应有不少于两个的出入口，所装大门均向外开，供设备进出的大门为双开门，高不小于 2.5 米，宽不小于 2 米。

开闭所、配电房大门应为不锈钢表面防火门，喷塑处理并应满足防火防盗的要求。大门应采用统一锁芯的 AB 锁，基建时仅使用 A 钥匙，验收投运时，由供电公司验收人员启用 B 钥匙。大门外侧应用红漆喷有“有电危险”字样。大门应预留大横向插销配套挂锁。

开闭所、配电房内相邻房间之间有门时，此门开启方向应为由高压向低压房间开启。

开闭所、配电房大门通向汽车库的或附近堆有易燃物品的应为甲级防火门。

开闭所、配电房位于地上时，通向相邻房间或走道的门应为乙级防火门；位于地下层时应为甲级防火门；油浸变压器室门应为甲级防火门。

开闭所、配电房通风、采光窗窗体应采用铝合金材料，壁厚不小于 1.4 毫米。窗户应使用双

层中空玻璃，玻璃厚度不小于 5 毫米。窗户下沿距室外地面高度不宜小于 1.8 米，窗户外侧应装有不锈钢管状防盗栅栏，管内应有不小于 $\Phi 16$ 的钢筋。

开闭所、配电房装有自然通风百叶窗的，窗体应为不锈钢材料并做喷塑处理，百叶窗覆盖面大于 2: 1，以确保雨雪不得入内，百叶窗内侧应装有防止小动物进入的不锈钢菱形网，网孔不大于 5 毫米。开闭所、配电房临街的一面不宜开窗。所有门窗应采用阻燃材料。

运行环境：

开闭所、配电房内应配置符合暖通要求的空调，空调功率按照不小于 120 瓦/平米配置，户外机应设置防盗装置；开闭所、配电房需增加除湿机，除湿量不低于 0.6 升/平方米/天。

通风：

通风管道必须完全满足设备散热要求，满足事故排风要求，通风管道采用阻燃材料制作，并具有防止雨、雪及小动物从通风通道进入的措施。

装有六氟化硫(SF₆)配电装置的房间，其排风系统要考虑有底部排风口，即必须要有双排风。低位应加装强制通风装置，风机中心距室内地坪 40 厘米。排风口停机自闭。

通风机外形应与开闭所、配电房的环境相协调，采用耐腐、阻燃材料制造，噪音不大于 45 分贝。通风机停止运行时，其朝外一面的百叶窗可自动关闭。百叶窗内侧应有防小动物进入的菱形网，网孔不大于 5 毫米。

室内照明：

开闭所、配电房内电气照明应采用高效节能光源，安装牢固，亮度满足设计及使用要求。

照明灯具不得设置在配电装置的正上方。在室内配电装置室及室内主要通道等处，应设置使用时间不小于 1 小时的应急照明。

开闭所、配电房内应设置动力、照明配电箱，配电箱内应设置双电源切换装置，前端设供电三相表计量箱，配电箱内各照明、动力回路应分路分区控制，负荷平衡。开闭所、配电柜在供电专项设计完成后，如原图纸不符合的需由设计单位再补充完善设计。

8.0 给排水专业

8.1、消防系统

(1) 本项目接水市政水源按两路条件考虑。

(2) 合理布置室外消火栓位置：在确保消火栓覆盖半径范围的前提下，尽量将室外消火栓设置不影响景观。

（3）消防管：

- 1、位于小区内的室外消防管、喷淋管网，在进入地下车库设置后尽可能与各单体楼栋进行联通。
- 2、消防管出户管及在与大地下室消防或喷淋管联接处阀门采用铜杆铜芯闸阀。
- 3、室外埋地管采用 HDPE 钢丝缠绕管。
- 4、室外消火栓利用市政低压管网进行联接。
- 5、所有进户阀门采用明杆闸阀，铜杆铜芯。
- 6、由总管接进单体楼栋的支管数不宜多于两根。
- 7、埋地的进户阀门宜在出户 1.5 米处，如从大地下室进入的，宜在分隔的沉降缝附近。
- 8、消防泵、喷淋泵采用多级泵。
- 9、室外消防管网，阀门井、消防接合器井及井盖要求要明确，道路停车位内铸铁重型井盖，绿化内采用水泥复合井框盖（绿色）。
- 10、屋顶稳压消防水箱采用不锈钢材质。（稳压水箱的补水单独从消防水池补充）

8.2、雨水系统

本项目考虑雨水回收系统，在室外设置雨水回收模块。收集处理后的雨水用于绿化浇灌、室外道路冲洗等。

8.4、一、给排水：

- 1、排水管出户宜在单体北侧，出户管不宜过深（室外成品井支管一般在主管上面，起始井要考虑干支管间的落差间距）。
- 2、各楼栋集水坑出户管室内标高允许时，建议设计时将系统图优先在室内先将出户处管道抬高 0.3m 再下返至室外出户。另污水泵止回阀宜采用球形专用集水坑用污水止回阀。
- 3、所有潜污泵、消防水泵等建议全部采用 304 不锈钢轴及叶轮。
- 4、设计说明内不得采用“宜”等字眼，采用直接肯定的形式，否则实施时很难把握，同时也影响标底编制。
- 5、建议设计图中，阀门类型的说明图例须详细（蝶阀与闸阀应区分清楚，建议少用或不用蝶阀，蝶阀在实际使用时，开关一定次数后严密性得不到保证）以便明确阀门的分类。

二、自来水：

- 1、自来水公司要求加压部分水管尽可能走大地下室至各单体，表前室内部分及大地下室自来水管均采用薄壁不锈钢（品牌需在自来水公司认可的品牌库里选择）。

2、走室外敷设的市政低压（接小区室外消防栓）或中高压管道，采用球墨铸铁给水管，承插连接。

3、各楼栋内计量水表前自来水管按自来水公司要求采用薄壁不锈钢，所有干支管上阀门统一采用全不锈钢阀门，大于等于 DN65 的阀门采用法兰闸阀，符合自来水公司验收要求。

4、进入各楼栋的支管阀门尽可能不要设在室外，建议设在管道井内或地下室位置，以便后期的维护检修。1-3 层市政直供阀门井位置应避开单元入户通道的位置

5、室外管网，阀门井、消防栓井及井盖的要求须明确，道路停车位内铸铁重型井盖，绿化内采用水泥复合井框盖（绿色）。

6、无负压泵房及消防泵房分别水泵、水箱、配电控制柜设 C25 混凝土基础，高出泵房地面 20cm，基础周边设排水明沟，深 20cm 宽 30cm（设不锈钢格栅盖板），排至泵房集水坑（集水坑盖板采用不锈钢格栅）。增加照明按照 50 个平方不低于 8 盏 T8 型荧光灯；泵房应设置排风设施。

泵房地面铺设防滑地砖，地面应设计不小于 1%的坡度，满足排水需要。设备基础侧面及墙面（高度 2.0m）贴墙砖；泵房门口设置 40cm 不锈钢挡鼠板，门窗孔洞锁闭装置，并设置防苍蝇、蟑螂、老鼠及防尘设置。

三、通风设计与消防管路的布置：

1、通风设计时与建筑结构注意协调好，地下室风管走向两侧应留有足够消防管、喷淋管以便安装，且风管不得在分户隔墙的格栅位置，标准层不宜在天棚下面设置风管与静压箱，尽可能保证空间标高，宜把风口设置在朝向户门的侧墙。

四、与室外配套的衔接：

1、室外道路路面建议与室外残疾人坡道保留 2~3 米距离，以便雨污水管道敷设在绿化内，从而避免井圈、井盖上路面。

2、室外雨污水管材采用实壁管。设计中应明确雨水管用白色管，污水用灰色管（海门住建局排水科要求进行区分便于后期维修）。

3、管径<600 的井筒采用塑料成品井。成品检查井的井筒为实壁管，同时转角处成品井应根据管道走向不便施工时改为砼预制拼装井。

4、雨水边井需设不锈钢滤网。

5、有大于等于 600 的管径部位，在绿化、道路或停车位上的井筒均采用混凝土井，管路管径大于 600 的采用混凝土管。

6、雨水边井建议设置加密，每 15 米设置一处，具体结合现场实际布置考虑。

- 7、小区接入市政雨污水管宜四面接入，如不具备条件宜分散接入。
- 8、雨污水井盖道路停车位内铸铁重型井盖，绿化内采用水泥复合井框盖（绿色）。
- 9、雨水边井盖位于道路、停车位、消防登高场地等采用铸铁重型井盖，绿化内的高层、小高层散水坡采用水泥复合井框盖（绿色）。
- 10、绿化浇灌用水管材应符合规范要求，支管按接水阀数量分管径设置，采用的快速取水阀及取水阀门箱材质应明确采用塑料材质。

五、其它

综合管线的设计，需要事先结合各个配套专业的设计要点，在各项管线交叉点复杂的节点上做剖面图，并在所有配套专业设计后，进行细化调整。

四、室外配套设计

1、室外道路设计

小区内根据方案设计成果设计消防车道，满足消防要求。特别注意消防车道宽度和转弯半径应满足消防审查和验收要求。

2、室外管线设计

(1)、雨水回收设计

本项目根据南通市相关文件规定，要求设置雨水回收系统。

(2)、雨污水设计

考虑雨污水分流，分别接入项目周边市政雨污水干线；污水池尽量设置在绿化中。

3、室外综合管线设计

请根据《江苏省城市规划技术规定》2025 年版，江苏省城市规划管理技术规定南通市实施细则（2023 年版）对本项目室外管线进行设计，管线范围：雨污水管、强弱电管、燃气管、宽带、消防管网、路灯、电视电话、监控等。设计单位进行综合设计，设计成果应该满足审查和现场施工要求，同时满足分标段对接要求。

附表 1:

项目套型比例

建筑面积	户数要求	户型结构
100 平方左右	20%	三室二厅一卫
120 平方左右	30%	三室二厅二卫
140 平方左右	50%	三室二厅二卫

说明:

- 1、以上均为房屋套数比例。建筑面积指住宅产权登记面积。
- 2、以上为参考数据，各小区可根据实际情况适当微调。
- 3、户型比例如与上传资料不符，应及时与甲方沟通核实。

附表 2:

规划条件

海门港区发展大道南、南海路东地块				
编号：海规（2023）013 号				
项目名称		海门港新区发展大道南、南海路东地块		
四址位置		北至发展大道、东至银三河、南至海盛路、西至南海路（详见规划用地红线图）。		
用地性质		住宅及服务设施、商业服务设施用地	建筑性质	住宅及配套公建、商业等
用地面积		地面层用地面积	约 53929 平方米，81 亩（以土地勘界面积为准）	
		地下空间占地面积	约 53929 平方米（以土地勘界面积为准）	
容积率		1.3-1.7，其中住宅计容积率占总计容积率的比例≤90%。		
建筑密度		≤23%		
绿地率		≥30%		
建筑控制高度		≤80 米		
建筑间距		须满足《江苏省城市规划管理技术规定》、《江苏省城市规划管理技术规定南通市实施细则》及相关规定要求		
室外地坪标高		须结合周边道路及周邊现状情况合理设置，且满足相关规定要求		
出入口方位：		人行	沿周边道路合理设置	
		车行	沿周边道路合理设置	
停车泊车指标	车位配建要求	机动车	住宅按≥1.1 车位/100 平方米配置，其它按《江苏省城市规划管理技术规定南通市实施细则》相关要求实施。	
		非机动车	按《江苏省城市规划管理技术规定南通市实施细则》相关要求实施。	
	充电桩设置要求	机动车	居住区按不低于总车位 30%的比例配建充电设施，所有车位 100%预留充电设施建设安装条件，商业区按不低于总车位 30%的比例配建充电设施，同时预留总车位 30%的充电设施接口。	
		非机动车	居住区合理设置电动自行车集中充电区域，配置充电设施的非机动车停车位应不低于非机动车停车位总数的 50%。	
	其他说明			
建筑退让	退让道路红线	按控制性详细规划执行且满足《江苏省城市规划管理技术规定》、《江苏省城市规划管理技术规定南通市实施细则》及相关规划、规定要求		
	退让用地边界	按控制性详细规划执行（东侧、北侧退用地红线 6 米，西侧、南侧退用地红线 8 米）且满足《江苏省城市规划管理技术规定》、《江苏省城市规划管理技术规定南通市实施细则》及相关规划、规定要求		
	其 他	满足《江苏省城市规划管理技术规定》、《江苏省城市规划管理技术规定南通市实施细则》及相关规划、规定要求		
地下空间开发利用	地下建筑退用地红线	后退用地红线不少于 5 米且满足《江苏省城市规划管理技术规定》、《江苏省城市规划管理技术规定南通市实施细则》及相关规定要求		
	地下开发深度（层数）	在满足地质市政条件的前提下，可开挖深度控制在不大于 15 米或不大于 3 层		
	功能要求	地下建筑的主要使用功能为停车、人防、储藏、设备间等，不得设置商业，地下空间建筑面积不计入地块容积率		
	其他要求	地下空间建筑应与地面建筑、地下地上交通、管网及其他地下构筑物统筹规划		

公建配套设施要求	1、集中公共绿地设置要求 住宅部分按不小于 1 平方米/人设置集中公共绿地，宽度不小于 8 米，至少有一分之一的绿地面积在标准的建筑日照阴影线范围之外。
	2、体育设施配建要求 地块内按每户用地面积不低于 1.2 平方米或按人均室内建筑面积不低于 0.2 平方米设置体育活动场地，室内室外健身项目可按比例折算和加计算面积；机动车、非机动车通道不得折算步行道。
	3、配套设施配建要求 非营业性配套用房：（1）物业管理用房按不小于总建筑面积（含地下）的 4‰配置且总建筑面积不小于 100 平方米（业委会议事活动用房按建筑面积 20-40 平方米设置）；（2）生活垃圾分类收集站建筑面积不少于 0.06 m ² /户，且每处不少于 40 平方米；建筑垃圾收集点占地面积不少于 0.06 m ² /户，且每处不少于 50 平方米；（3）配电站在地面一层单独设置；结合门卫设置一处邮政服务用房，建筑面积不少于 25 平方米，具有便捷使用通道，方便邮政、快件收投；设置治安监控中心一处，建筑面积不少于 40 m ² 。 社会公益性用房：（1）养老服务用房单体建筑面积不少于 600 m ² ，护理用房结合设置，建筑面积不小于 60 m ² 。（2）婴幼儿照护用房建筑面积不少于 1200 m ² ，满足托儿所设计规范要求。
景观要求	建筑层次 采用高低北高分布。
	建筑风貌 规划建筑应从疏密有致、景观宜人、天际线优美等角度精心设计；建筑立面造型应新颖美观，建筑外墙材质在实用的基础上考虑质感与耐久性。
	建筑色彩 建筑色彩与周边相邻建筑协调，建筑色彩明度雅致。
市政设施及管线要求	其他 须满足市政、建筑化管理等相关要求；空调室外机须隐蔽设置。
	给水、雨水、排水、燃气、供电、通讯等接口按专项规划及相关部门要求建设，处理好地块内各类市政设施及管线布局，与周边地块做好衔接。
	1、土地出让者竞得土地后，须邀请具有相应资质的设计单位进行方案设计，规划成果报区政府审批；设计单位须提供资质证书等资料到本局登记。
其他要求	2、合理组织地块内、外部各类交通，确定出入口位置，处理好出入口与城市道路及周边地块之间的关系，交通影响评价报公安交警部门专题论证。
	3、综合考虑人防工程服务半径、掩蔽人员数量及地块周边人防工程建设情况等因素，按 2022 年 2 月 26 日区长办公会议通过的《海门人防建设规划》确定人防配建面积。
	4、在地块内宜合理单独设置不少于 2 个、直接或间接通往地下非机动车库的电动自行车专用坡道，该坡道净宽不少于 2.1 米，转角平台宽度不少于 2.5 米，坡道坡度≤15%，转角平台不多于 1 个，坡道结合平段交替设置，配备必要的防撞防滑措施，其它设计要求符合相关规范，地面设置非机动车位占比约 30%（套合理均匀分布有顶棚的专用停车区），钢结构单元有顶棚不计算容积率。
	5、建筑面积的计算应按《建筑工程建筑面积计算规范》、《民用建筑通用规范》执行，但计入容积率的按《江苏省城市规划管理技术规定南通市实施细则（2023 版）》执行。房产销售套数面积中，封闭阳台参照《江苏省房屋面积测算技术规则》中不封闭阳台测算规则来计算。
	6、规划设计方案应包含项目区位、上位规划、周边现状分析、规划总平面、整体鸟瞰效果、标志性建筑或临街主要建筑的透视图、围墙和景观节点效果、夜间灯光照明效果、各项专业分析、竖向规划、管线综合规划、建筑设计等附件，其中规划总平面图须有一份 CAD 大图，标明用地范围、周边现状建筑物、周边规划道路和河道的名称及尺寸、地块出入口宽度及转弯半径、地块出入口距城市道路交叉口距离、区内道路宽度、各房屋的外包尺寸、层数、分层主要用途（如-1F 车位、人防+1F 商业+2F 住宅等）、各幢建筑面积（按规范折半计算面积用 1/2 表示）、设计自然地坪标高（使用 85 高程系，下同）、正负零标高、建筑间距、离界距离等，并附项目技术经济指标表。
	7、本次出让地块所涉地下空间使用权设立及其各项规划管控要求的出具，均依据已经依法批准的详细规划中相应地下空间的开发利用内容，符合《中华人民共和国城乡规划法》、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省城市规划管理技术规定》、《省政府办公厅关于加强城市地下空间开发利用的指导意见》（苏政办发〔2020〕58 号）、《江苏省自然资源厅关于严格执行国有建设用地出让规定进一步加强监管工作的意见》（苏自然资发〔2019〕94 号）等法律法规和技术标准有关规定。
	8、配套设施应定点、定位、定量，除特殊需要外，宜集中设置，配套用房建设、管理、移交等须符合海政办发〔2018〕108 号文件要求。
	本规划条件用于指导建设项目进行规划设计，同时须严格遵守控制性详细规划、《江苏省城市规划管理技术规定》、《江苏省城市规划管理技术规定南通市实施细则》及相关技术规范规定的相关条款。
	本规划条件所附附图一份，图文一致方为有效文件。
	本规划条件依据南通市海门区海门港新区管理委员会《关于申请出具海门港新区发展大道南、南海路东地块规划条件的函》（南通市海门区包场镇控制性详细规划（部分地块）制定，不得随意修改，若确实需要变更，须向规划部门提交变更的书面意见。
	本规划条件的有效期自核发之日起为一年，超过有效期出让国有土地使用权的，应当在此期限届满前重新核发规划条件。